

Projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud Bois Bourdon de la commune d'Étampes.

Enquête publique

du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2025

Ce document est composé de quatre parties :

A – Le rapport de l'enquête

B – Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur la demande de permis d'aménager concernant le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et le secteur Sud Bois Bourdon de la commune d'Étampes.

C – Les annexes et pièces jointes

Remis en mains propres à la mairie d'Étampes (Maison des services publics) le mercredi 22 octobre 2025.

Xavier GIVELET
Commissaire enquêteur

Sommaire

1	Généralités	4
1.1	Les objectifs du projet.....	4
1.2	Historique du projet.....	4
1.3	Les caractéristiques du projet	9
1.4	Le cadre juridique.....	10
1.5	Composition du dossier	10
2	Concertation	12
3	Organisation de l'enquête publique.....	12
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	12
3.2	Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	12
3.3	Réunions.....	12
3.4	Visites	13
3.5	Information du public	13
3.5.1	Les mesures de publicités légales.....	13
3.5.2	Les mesures complémentaires	13
3.6	Accès au dossier d'enquête et recueil des observations	14
4	Déroulement de l'enquête	14
4.1	Les permanences réalisées	14
4.2	Les réunions publiques.....	15
4.3	Les observations recueillies	15
4.4	La clôture de l'enquête et le procès-verbal de l'enquête	15
5	Consultation en amont de l'enquête.....	15
5.1	Avis de la mission régionale d'autorité environnementale	15
5.2	Avis des personnes publiques consultées.....	18
6	Analyse des observations formulées pendant l'enquête	21
6.1	Grille thématique	21
6.2	Enumération des opinions exprimées par le public.....	22
6.2.1	Opinions exprimées verbalement au cours des permanences.....	22
6.2.2	Opinions exprimées par inscription sur le registre de l'enquête	22
6.2.3	Opinions exprimées par inscription sur un registre numérique.....	22
6.2.4	Opinions exprimées par courriel	22
6.2.5	Opinions exprimées par courrier	23
7	Analyse des réponses formulées par Bouygues immobilier et le maire d'Étampes	23
7.1	Information du public	23
7.2	Pension de famille.....	25

7.3	Population	25
7.4	Mobilités	26
7.5	Risques incendie.....	27
7.6	Crématorium	28
7.7	Gestion des eaux.....	28
7.8	Traitement paysager de l'opération	29
7.9	Plan d'éclairage	31
7.10	Compatibilité avec l'OAP Bois Bourdon	32
7.11	Diagnostic de sols.....	33
7.12	Bruit.....	34
7.13	Espèces végétales allergisantes et moustique tigre	36
7.14	Scénario énergétique	36
8	Glossaire	38
9	Liste des pièces annexes.....	38
CONCLUSIONS MOTIVEES du commissaire enquêteur		39
1	Objet de l'enquête publique.....	40
1-1	Historique de l'ensemble	40
1-2	Le cadre juridique du permis d'aménager	44
2	Le déroulement de l'enquête	45
2-1	Arrêté d'ouverture de l'enquête	45
2-2	Réunions.....	45
2-3	Entretiens avec des responsables du projet	45
2-4	Information du public.....	46
2-5	Composition du dossier.....	46
2-6	Les permanences réalisées.....	48
2-7	La clôture de l'enquête et le procès-verbal de synthèse	48
2-8	La participation du public.....	49
2-9	Les apports de l'expression du public	49
3-	Synthèse du déroulement de l'enquête.....	49
4-	Conclusions sur le projet	49
4-1	Les objectifs généraux du projet	49
4-2	Le contexte du projet	50
5	Synthèse des conclusions	54
6	Motivations.....	55
7	Avis	55
8	Annexes	57

RAPPORT D'ENQUETE

1 Généralités¹

La ville d'Étampes, qui compte 26 monuments classés, est labellisée « Ville d'Art et d'Histoire » depuis 2006. Située à 50 kilomètres au sud-ouest de Paris, sous-préfecture, la commune regroupe 26 601 habitants². Elle est le siège de la communauté d'agglomération de l'Étampois Sud-Essonne (CAESE).

Ancrée au cœur des riches terres de culture de la Beauce, Étampes a la particularité d'être irriguée par un réseau de cours d'eaux.

Cette double spécificité, terrestre et hydraulique, a contribué au fil des siècles au développement du monde agricole étampois s'appuyant à la fois sur les industries céréalières et la meunerie locale, sans oublier les tanneries et mégisseries, les activités maraîchères et de tissage (drap et chanvre).

1.1 Les objectifs du projet³

La programmation du projet comprend la construction d'une crèche et d'un temple protestant, un ensemble de logements aidés avec environ 210 logements collectifs, 12 logements intermédiaires et 15 maisons, la construction d'un lotissement avec 50 maisons ainsi que d'une résidence pour jeunes actifs et d'une pension de famille. Il comprend également la sanctuarisation d'un espace naturel d'environ 1,2 ha en lisière nord qui ne sera pas accessible aux habitants, la création d'une coulée verte à l'ouest en interface avec des opérations ultérieures, et l'aménagement d'espaces verts de détente qui viendront conforter l'espace de jeux déjà réalisé au sud-est.

1.2 Historique du projet

La commune d'Étampes dispose d'un PLU approuvé le 29 janvier 2020.

La modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 25 juin 2025. Elle est la dernière version opposable, telle que versée sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU⁴).

¹ Informations tirées du site internet de la ville d'Étampes.

² Recensement INSEE 2022.

³ Informations tirées de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France pour ce projet.

⁴ [Cartographie - Géoportail de l'Urbanisme](#).

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

Une procédure de révision générale a été prescrite par délibération en date du 6 octobre 2021. Cette procédure est toujours en cours et n'était donc pas opposable au moment de l'enquête et par conséquent aux demandes de permis d'aménager qui y sont assujettis.

L'aménagement du Bois Bourdon comprend plusieurs phases.

Un permis d'aménager global a été délivré en août 2014 et comportait 3 phases :

Plan extrait du porter à connaissance :



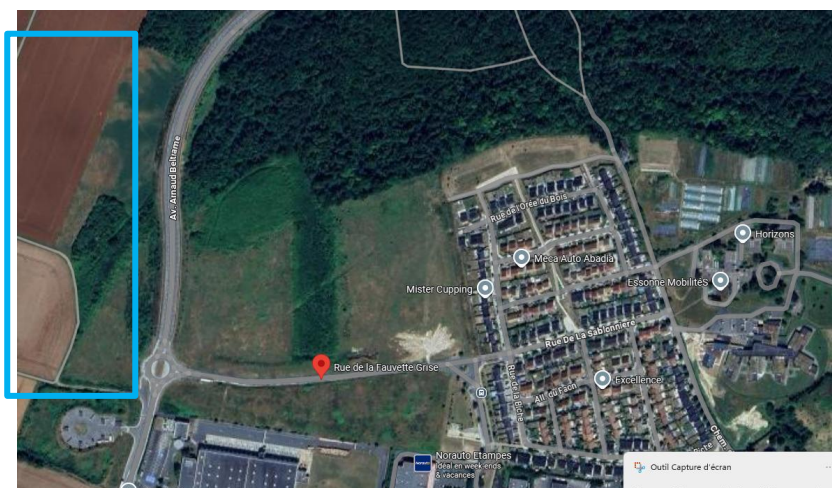
Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé.

- Une partie située à l'est des projets soumis à enquête (localisée dans l'encadré rouge ci-dessous), sur laquelle ont déjà été construits des logements pavillonnaires suite à l'obtention d'un permis en 2014. Ce secteur n'est donc pas soumis à la présente enquête publique, les constructions ayant toutes été réalisées.



- Une partie située à l'ouest (localisée dans l'encadré bleu ci-dessous) de l'avenue Arnaud Beltrame, qui comprend la construction future d'un crématorium et l'implantation d'un cabinet de radiologie. Elle n'est pas non plus concernée par l'enquête publique car située en dehors du périmètre des demandes actuelles de permis d'aménager.



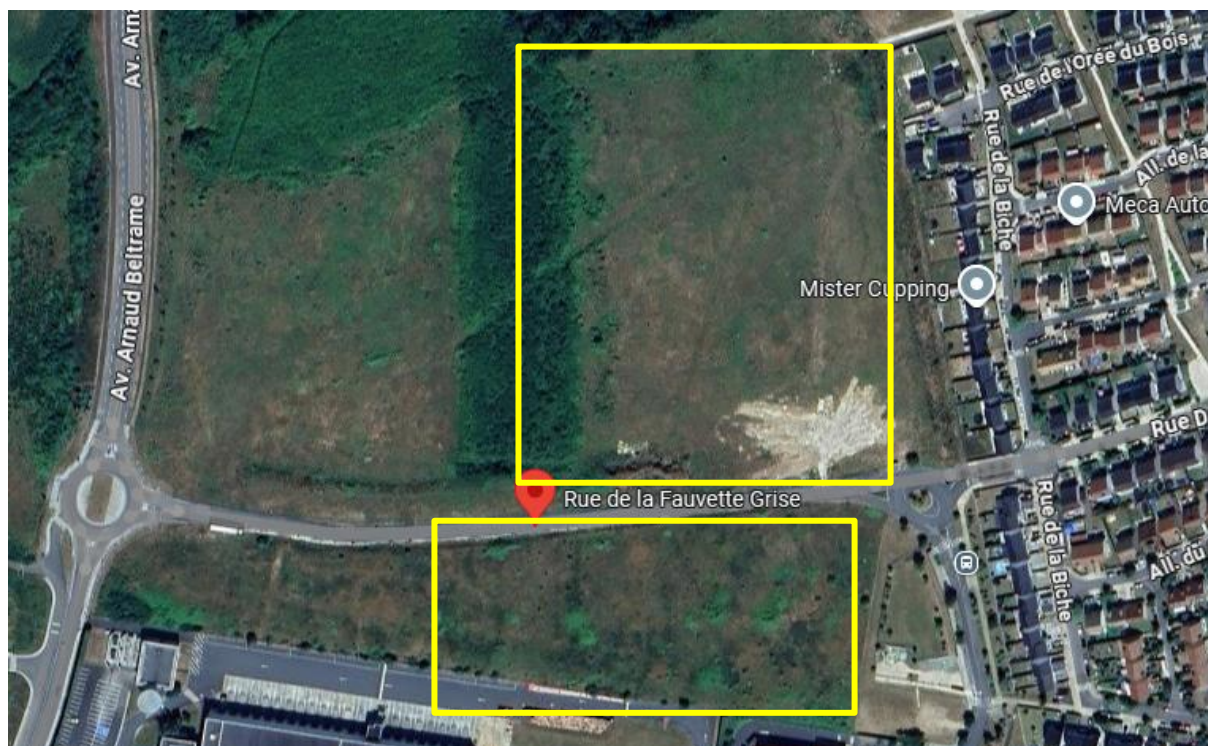
Le permis d'aménager de la zone a été délivré par la commune en date du 11/08/2014 (reçu en préfecture le 14/08/2014).

Ce permis d'aménager a été délivré au regard du PLU approuvé le 07/03/2007, révisé le 25/06/2008, et modifié le 29/06/2013. La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 28/02/2023.

Le présent bien doit donc être regardé selon les règles du PLU en vigueur lors de la délivrance du permis d'aménager (soit le PLU du 29/06/2013) et ce jusqu'à cinq ans après la déclaration d'achèvement de travaux soit le 28/02/2028.

- De fait, il reste une partie située au centre (lot A1 et A2 – représentée en jaune dans la deuxième photo ci-dessous), en secteur 1AUh, de part et d'autre de la rue de la Fauvette Grise, **qui fait l'objet de l'enquête.**





Cette zone a donné lieu au dépôt de deux permis d'aménager distincts : ces projets sont soumis au respect du PLU en vigueur au moment de l'enquête publique (approbation de la modification simplifiée n°1 du 25 juin 2025).

- Un permis d'aménager du secteur nord (au nord de la rue de la Fauvette Grise) et portant sur 10 « macro-lots » ;
- Un permis d'aménager du secteur sud (au sud de la rue de la Fauvette Grise) et portant sur trois « macro-lots ».

1.3 Les caractéristiques du projet

La demande de permis d'aménager du secteur nord comprend, entre autres, la construction d'une crèche, des logements individuels, des logements intermédiaires et aidés et des logements collectifs.

La demande de permis d'aménager du secteur sud comprend, entre autres, la construction d'un temple protestant, d'une résidence de jeunes actifs, une pension de famille et des logements aidés.

Ces deux secteurs se situent tous deux en zone 1AUh du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur au moment de l'enquête publique.

Il est à noter que les présentes demandes de permis d'aménager ne portent que sur la division des terrains en lots : les constructions évoquées feront l'objet de permis de construire qui seront déposés une fois les permis d'aménager accordés.

1.4 Le cadre juridique

La société Bouygues Immobilier a déposé, le 19 décembre 2024, deux demandes de permis d'aménager, l'une concernant le secteur Bois Bourdon Nord, pour 10 macro-lots, portant le numéro PA0912232410007, l'autre pour le secteur Bois Bourdon Sud, pour trois macro-lots, portant le numéro PA0912232410008, dans le cadre de l'article R*421-19 du Code de l'Urbanisme.

La commune étant dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU), l'autorité compétente pour délivrer ce permis est le maire, conformément à l'article L422-1 § a du Code de l'Urbanisme.

Article L422-1

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

*a) **Le maire, au nom de la commune**, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ; [...] »*

Le Plan local d'urbanisme en vigueur est celui qui ressort de la modification simplifiée n°1, approuvée par délibération du conseil municipal n°VI-DEL-2025-043 en date du 25 juin 2025.

1.5 Composition du dossier

Les documents présentés à la consultation du public étaient :

- Pièces administratives
 - Avis d'enquête publique établi par la mairie d'Étampes ;
 - Décision de la présidente du Tribunal administratif de Versailles de désigner Xavier GIVELET en qualité de commissaire enquêteur et M Thierry NOEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Permis d'aménager du secteur NORD
 - Formulaire de demande de permis d'aménager
 - Liste des pièces déposées par l'aménageur
 - Plan de situation du terrain
 - Plan de l'état actuel du terrain
 - Plan de raccordement aux espaces publics
 - Note de présentation
 - Plan de composition
 - Plan en coupe du terrain
 - Photos du terrain en environnement proche
 - Photos du terrain en environnement lointain
 - Notice hydraulique
 - Plan et programme des travaux

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé.

- Plan de masse
- Projet de règlement du lotissement 1
- Projet de règlement du lotissement 2
- Engagement de constituer une ASL
- Accord du lotisseur
- Etude d'impact sur l'environnement, résumé non technique
- Etude d'impact sur l'environnement (1^{ère} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (2^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (3^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (4^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (5^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (6^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (7^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (8^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact (1^{ère} annexe sur 5)
- Etude d'impact (2^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (3^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (4^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (5^{ème} annexe sur 5)
- Permis d'aménager du secteur SUD
 - Formulaire de demande de permis d'aménager
 - Liste des pièces déposées par l'aménageur
 - Plan de situation du terrain
 - Note de présentation (parties 1 et 2)
 - Note de présentation (parties 3 et 4)
 - Note de présentation (parties 5 et 6)
 - Plan de l'état actuel du terrain
 - Plan de raccordement aux équipements publics
 - Plan de composition
 - Photos du terrain en environnement proche
 - Photos du terrain en environnement lointain
 - Notice hydraulique
 - Plan et programme des travaux
 - Plan de masse
 - Projet de règlement du lotissement
 - Engagement de constituer une ASL
 - Accord du lotisseur
 - Etude d'impact sur l'environnement, résumé non technique
 - Etude d'impact sur l'environnement (1^{ère} partie sur 8)
 - Etude d'impact sur l'environnement (2^{ème} parties sur 8)
 - Etude d'impact sur l'environnement (3^{ème} partie sur 8)
 - Etude d'impact sur l'environnement (4^{ème} partie sur 8)
 - Etude d'impact sur l'environnement (5^{ème} partie sur 8)
 - Etude d'impact sur l'environnement (6^{ème} partie sur 8)
 - Etude d'impact sur l'environnement (7^{ème} partie sur 8)
 - Etude d'impact sur l'environnement (8^{ème} partie sur 8)
 - Etude d'impact (1^{ère} annexe sur 5)
 - Etude d'impact (2^{ème} annexe sur 5)
 - Etude d'impact (3^{ème} annexe sur 5)
 - Etude d'impact (4^{ème} annexe sur 5)
 - Etude d'impact (5^{ème} annexe sur 5)

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

- Avis des personnes publiques consultées (PPC)
 - VEOLIA
 - SUEZ
 - SDIS
 - Agglo Étampois Sud-Essonne
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
- Réponses ou commentaires de l'aménageur à l'avis de la MRAE

2 Concertation

Il n'a pas été engagé de procédure de concertation avant l'ouverture de l'enquête publique.

3 Organisation de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E25000052/78 du 25 juillet 2025, la présidente du Tribunal administratif de Versailles a désigné M Xavier GIVELET commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet le « *Projet d'aménagement comprenant 2 permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes* », et M Thierry NOEL, commissaire enquêteur suppléant.

3.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

Par arrêté du 30 juillet 2025 (arrêté VI-AR-2025-DG63 et arrêté VI-AR-2025-DG63A), le Maire d'Étampes a prescrit une enquête publique relative à l'aménagement du quartier du Bois Bourdon.

3.3 Réunions

Il n'a pas été organisé de réunion publique au cours de l'enquête publique.

Une réunion a été organisée par visioconférence le 28 juillet 2025, entre le directeur général des services de la mairie d'Étampes et un responsable du service urbanisme afin de convenir de l'organisation de la procédure.

Une réunion s'est tenue en présentiel le 19 août dans les locaux du service urbanisme de la mairie d'Étampes, pour la présentation du projet, au cours de laquelle sont intervenus, M Jean-Michel JOSSO, maire adjoint chargé des travaux, de la voirie, de la propreté, de l'accessibilité, des espaces verts, de l'eau et de l'assainissement, M Sébastien Jousse, directeur général des services de la mairie d'Étampes, Mme Vanessa MAMERI, du service urbanisme de la mairie d'Étampes, Mme Charlotte LABRANCHE, journaliste au service communication de la mairie d'Étampes, ainsi que M Yann BORDERIE, directeur de l'agence SUD IDF de la société Bouygues immobilier.

3.4 Visites

A l'issue de la réunion du 19 août, une visite sur place a été organisée, au cours de laquelle le directeur général des services et le directeur de l'agence SUD IDF de la société Bouygues immobilier ont pu présenter le projet au commissaire enquêteur.

3.5 Information du public

3.5.1 Les mesures de publicités légales

L'organisation de l'enquête a fait l'objet d'avis publiés dans la presse de la manière suivante :

- Jeudi 7 août 2025 dans Le Républicain ;
- Lundi 11 août 2025 dans Le Parisien ;
- Jeudi 4 septembre 2025 dans le Républicain
- Samedi 6 septembre dans Le Parisien

Comme en témoignent les photos produites par les services de la mairie, des affiches ont été apposées aux lieux suivants :

- Hôtel de ville, place de l'Hôtel de ville et des Droits de l'Homme ;
- Maison des services publics Marcel Lafouasse, 12 carrefour des Religieuses (panneau à l'extérieur et à l'intérieur du bâtiment) ;
- Sur les terrains des deux secteurs concernés par l'enquête ;
- Ecole Simone de Beauvoir (panneaux d'affichage donnant sur la rue du Pont Saint-Jean) ;
- Centre social Jean Carmet ;
- Centre social Rosa Parks ;
- Ecole Jacques Prévert.

Le site internet de la Ville d'Étampes a également relayé l'information de manière particulièrement accessible.

3.5.2 Les mesures complémentaires

Il n'a pas été organisé d'autres mesures d'information du public.

3.6 Accès au dossier d'enquête et recueil des observations

Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait :

- Consulter
 - o le dossier d'enquête papier ;
 - o le dossier dématérialisé sur un ordinateur placé au service urbanisme ;

à la Maison des services publics Marcel Lafouasse, située 12 carrefour des Religieuses à Étampes.

Le dossier d'enquête dématérialisé était également accessible au public par le site internet de la commune d'Étampes : <https://www.mairie-Étampes.fr/>

Le public pouvait déposer ses observations, questions et propositions soit :

- En les consignait sur le registre d'enquête papier mis à disposition du public avec le dossier d'enquête, à la Maison des services publics Marcel Lafouasse ;
- Sur le registre dématérialisé accessible sur un poste informatique installé dans les locaux de la Maison des services publics ;
- En les exprimant par écrit ou oralement au commissaire enquêteur pendant les permanences ;
- En les envoyant par courrier électronique (courriel) jusqu'au 1^{er} octobre 2025 à 17h00 à l'adresse : enquête publique@mairie-Étampes.fr
- En les adressant par courrier postal au commissaire enquêteur à la mairie d'Étampes (à l'attention du commissaire enquêteur) avant la clôture de l'enquête, pour être annexé au registre papier.

Le commissaire enquêteur a ouvert le registre le 1^{er} septembre 2025 à 8h30, et l'a clos le 1^{er} octobre à 17h00.

Le commissaire enquêteur a constaté que le dossier de l'enquête était bien accessible sur le site internet de la préfecture de l'Essonne.

4 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 1^{er} septembre 2025 à 08h30 au 1^{er} octobre 2025 à 17h00.

4.1 Les permanences réalisées

Trois permanences ont été tenues : le vendredi 12 septembre de 9h00 à 12h00, le samedi 20 septembre de 9h00 à 12h00 et le mercredi 1^{er} octobre de 14h00 à 17h00, toutes trois dans la salle du conseil municipal située à la Maison des Services Publics Marcel-Lafouasse, 12 carrefour des Religieuses à Étampes.

Les horaires des permanences ont été choisis pour privilégier des périodes de disponibilité du public : vendredi matin, mercredi après-midi jusqu'en début de soirée, samedi matin. Néanmoins, la participation du public n'a pas été importante.

4.2 Les réunions publiques

Il n'a pas été organisé de réunion publique dans le temps de l'enquête.

4.3 Les observations recueillies

Une personne s'est présentée à la permanence du 12 septembre, aucune à la permanence du 20 septembre, et une à la permanence du 1^{er} octobre. La personne venue le 12 septembre s'est exprimée sur le registre sans indiquer son nom.

Il n'a pas été ouvert de registre numérique pour le déroulement de l'enquête. Le dossier numérisé n'a été consulté par personne.

La page du site internet de la ville, dédiée à l'enquête et comprenant les pièces numérisées du dossier, a été vue 638 fois et le temps moyen passé sur la page a été d'une minute et 15 secondes.

Le registre a été consulté par une seule personne en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Aucun courriel ni courrier n'a été reçu.

4.4 La clôture de l'enquête et le procès-verbal de l'enquête

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur, le mercredi 1^{er} octobre à 17h00.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courrier électronique le lundi 06 octobre 2025 à 12h33. L'original, en version papier a été remis en mains propres à M Yann Borderie, directeur de l'agence sud IDF de Bouygues immobilier, au cours d'une réunion de restitution qui s'est tenue le mardi 07 octobre à 11h00 dans les locaux de la Maison des services publics à Étampes.

M Borderie a répondu par un mémoire transmis par courrier électronique le mardi 14 octobre.

5 Consultation en amont de l'enquête

5.1 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

L'Autorité environnementale a émis 13 recommandations, communes aux deux demandes de permis d'aménager. L'avis a été émis le 09 juillet 2025. La réponse de l'aménageur figurait dans le dossier mis à la disposition du public.

Ces recommandations sont les suivantes :

- 1) Mieux décrire le projet en matière d'affectation des sols, de stationnement et de composition végétale et de préciser les surfaces concernées par ces destinations ;
- 2) Démontrer la conformité du projet aux dispositions de la zone 1AUh au PLU d'Étampes en démontrant que le projet répond en tout point aux dispositions de l'OAP et du règlement, sinon d'explicitier en quoi et à quelle échéance une modification du PLU est à nouveau à engager en vue de permettre la réalisation du projet ;
- 3) Fournir l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet et retracer la démarche appuyée sur des solutions de substitutions raisonnables au regard de leur consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- 4) Présenter un plan d'éclairage global, confirmant la mise en œuvre des recommandations du bureau d'études permettant une fréquentation du site par la faune nocturne ;
- 5) Préciser, en compatibilité avec l'OAP Nord Bois Bourdon du PLU, les qualités écologiques et paysagères de la trame verte et bleue qui sera issue de l'opération : identification des espaces qui joueront le rôle de continuités écologiques fonctionnelles et/ou de continuités visuelles, et fournir un plan de gestion écologique global du projet, précisant les conditions de gestion à long terme de la zone écologique au nord du projet ;
- 6) Revoir l'étude d'impact et l'étude hydraulique en vue de maximiser les espaces de pleine terre et le dimensionnement des noues sur l'emprise du projet en minimisant les aménagements de bassins d'infiltration au sein de la zone écologique au nord qui fait l'objet d'une mesure d'évitement de l'atteinte aux milieux naturels ;
- 7) Ouvrir davantage le schéma viaire et visuel du futur lotissement sur le grand paysage, tenant compte des perceptions visuelles identifiées ;
- 8) Démontrer la contribution du projet en matière de développement des mobilités actives et d'accès aux transports en commun, à l'appui de cartographies et de coupes de voiries, et montrant l'insertion du futur quartier dans un schéma de déplacements doux à plus grande échelle, et préciser la chaîne de mobilité pour se rendre depuis le nouveau quartier vers la gare, les secteurs de commerces, les principaux équipements publics (stade, écoles, collège, lycée) lorsqu'on ne dispose pas d'une voiture ;

- 9) Réaliser un diagnostic des sols sur l'emprise du projet en raison de ses usages sensibles (crèche), intégrant une analyse des pesticides, et s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;
- 10) Présenter les situations projetées en termes de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques à l'échelle du projet, en considérant des trafics projetés à terme sur les infrastructures routières ; rapporter ces situations aux valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère qu'il existe des effets néfastes sur la santé ; prendre en conséquence des mesures de réduction adaptées à la conception du projet protégeant durablement les habitants et les usagers de la crèche ;
- 11) Analyser les incidences du projet et démontrer qu'il prend en compte les impératifs de réduction du développement des espèces végétales allergisantes et de la prolifération du moustique tigre ;
- 12) Démontrer que le projet met en œuvre des solutions constructives et de gestion des espaces naturels adaptées localement à la réduction du risque de feu de forêt pour le futur quartier ;
- 13) Choisir un scénario énergétique définitif quantifié (pompes à chaleur, production photovoltaïque) pour le projet et le justifier (en termes de réduction d'empreinte carbone) au regard de l'étude des potentiels de développement en énergies renouvelables.

5.2 Avis des personnes publiques consultées

Dans le cadre de la procédure de permis d'aménager, la mairie a consulté plusieurs personnes publiques qui ont émis les avis suivants :

Demande de permis d'aménager n° 2410007

N°	Organisme	Domaine	Recommandations
1	Veolia	Raccordement au réseau d'eau potable	<p>Une conduite publique d'eau potable existe au droit du terrain à desservir. Il sera nécessaire de préciser les besoins en eau du projet pour valider si le diamètre de la conduite est suffisant.</p> <p>Un branchement est à créer par lot à partir de la canalisation sous voie publique. Le regard de comptage sera à poser sur trottoir en limite du domaine public/privé. Le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sous réserve</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'obtenir l'autorisation de travaux auprès de la collectivité - De répondre aux dispositions du règlement du Service de l'eau. <p>Les PI n° 248 et 252 sont situés à moins de 200 mètres du terrain concerné, nous vous invitons à vous rapprocher du SDIS pour connaître les capacités de ces hydrants. (Plan joint).</p>
2	SDIS	Implantation de bouches d'incendie	<p>La notice « Plans et travaux indique l'implantation de 3 nouvelles bouches incendie réparties sur la zone d'étude afin de compléter la défense incendie présente. L'arrêté 206-PREF-DCSIPC-SIDPC n°117 du 17 novembre 2016 portant règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en Essonne précise que l'autorisation d'installer une bouche incendie doit être exceptionnelle et justifiée. Le dossier présenté ne montre aucune justification permettant d'autoriser une dérogation au règlement précité, il devra donc être implanté des poteaux.</p>
3	SUEZ	Rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales	<p>Le projet de construction est desservi par un collecteur d'assainissement. Les eaux pluviales seront infiltrées sur site. Il y aura lieu de se rapprocher de la communauté d'agglomération pour en connaître les prescriptions techniques.</p>

Demande de permis d'aménager n° 2410008

N°	Organisme	Domaine	Recommandations
1	Veolia	Raccordement au réseau d'eau potable	<p>Une conduite publique d'eau potable existe au droit du terrain à desservir. Il sera nécessaire de préciser les besoins en eau du projet pour valider si le diamètre de la conduite est suffisant.</p> <p>Un branchement est à créer par lot à partir de la canalisation sous voie publique. Le regard de comptage sera à poser sur trottoir en limite du domaine public/privé. Le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sous réserve</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'obtenir l'autorisation de travaux auprès de la collectivité - De répondre aux dispositions du règlement du Service de l'eau. <p>Les PI n° 248 et 252 sont situés à moins de 200 mètres du terrain concerné, nous vous invitons à vous rapprocher du SDIS pour connaître les capacités de ces hydrants. (Plan joint).</p>
2	SDIS	Implantation de bouches d'incendie	<p>La notice « Plans et travaux indique l'implantation de 3 nouvelles bouches incendie réparties sur la zone d'étude afin de compléter la défense incendie présente. L'arrêté 206-PREF-DCSIPC-SIDPC n°117 du 17 novembre 2016 portant règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en Essonne précise que l'autorisation d'installer une bouche incendie doit être exceptionnelle et justifiée. Le dossier présenté ne montre aucune justification permettant d'autoriser une dérogation au règlement précité, il devra donc être implanté des poteaux.</p>
3	SUEZ	Rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales	<p>Le projet de construction est desservi par un collecteur d'assainissement. Les eaux pluviales seront infiltrées sur site. Il y aura lieu de se rapprocher de la communauté d'agglomération pour en connaître les prescriptions techniques.</p>
4	Agglo Étampois Sud-Essonne	Raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - La rue de la Fauvette Grise n'est pas desservie directement par un réseau d'eaux usées permettant les futurs raccordements à l'adresse précitée ; - Une extension du réseau d'assainissement est nécessaire pour rejeter les eaux usées vers le réseau de collecte. Cette extension sera exclusivement à la charge du lotisseur ;

			<ul style="list-style-type: none"> - Il conviendra de prendre contact avec SUEZ, gestionnaire des réseaux d'assainissement sur la commune d'Étampes afin de déterminer les conditions de l'extension des réseaux et de raccordement des branchements en domaine public ; - Un regard de branchement, nécessaire pour chaque bâtiment, devra être situé en domaine public en limite de propriété ; - Un relevé altimétrique est nécessaire afin de confirmer la possibilité de se raccorder gravitairement ou de la nécessité d'installer un poste de relevage en domaine privé à charge et entretien du pétitionnaire ; - Les eaux pluviales de chaque lot devront être infiltrées à la parcelle ; - Une enquête de conformité devra être réalisée à l'issue des travaux afin de vérifier la conformité des raccordements d'eaux usées et des eaux pluviales de chaque lot vers le réseau de collecte ; - Le pétitionnaire de chaque permis de construire devra verser une participation pour le financement de l'assainissement collectif suivant la délibération du conseil communautaire n° CA-DEL-2023-150 du 18 décembre 2023, qui sera exigée à l'issue de chaque raccordement ; - Afin de déterminer les besoins et les prescriptions techniques applicables, il conviendra de prendre contact avec VEOLIA, notre délégataire sur la commune d'Ormoy-la-Rivière.
--	--	--	--

6 Analyse des observations formulées pendant l'enquête

6.1 Grille thématique

Les colonnes du tableau ci-dessous distinguent :

- Les opinions déposées par le public
 - Verbalement au cours des permanences
 - V1 : Mme X (anonyme) le 1^{er} octobre
 - Sur le registre papier :
 - RP1 : M X (anonyme)
 - Par courriel : aucun courriel reçu
 - Par courrier : aucun courrier reçu
- Opinions exprimées par les PPC

Pour la demande de permis d'aménager n° 2410007

- PPC1 : Veolia
- PPC2 : SDIS
- PPC3 : Suez

Pour la demande de permis d'aménager n° 2410008

- PPC1 : Veolia
- PPC2 : SDIS
- PPC3 : Suez
- PPC4 : Agglo, Étampois Sud-Essonne.

Ces opinions ont été regroupées en 7 thèmes auxquels ont été ajoutées les observations de la MRAE dans la présentation ci-dessous.

		V1	RP1	PPC1	PPC2	PPC3	PPC4
1	Information du public	X					
2	Pension de famille	X					
3	Population	X					
4	Circulation piétonnière et cyclable	X			X		
5	Risques incendie	X					
6	Crématorium		X				
7	Gestion des eaux			X		X	X

Les chapitres suivants examinent les observations classées selon cette grille. Ils traitent les observations du public, de la MRAE et des PPC, ainsi que du commissaire enquêteur.

6.2 Enumération des opinions exprimées par le public

Les opinions ont été formulées de la manière suivante :

6.2.1 Opinions exprimées verbalement au cours des permanences

Toutes les permanences ont été tenues à la mairie d'Étampes

Permanence du vendredi 12 septembre 2025

Une seule personne s'est présentée et a déposé une observation sur le registre sans indiquer son identité.

Cette personne a exprimé son opposition au projet de crématorium, « *compte tenu de son impact direct sur le voisinage, la crèche, les riverains...* »

Permanence du samedi 20 septembre

Aucune personne ne s'est présentée à la permanence du 20 septembre.

Permanence du mercredi 1^{er} octobre

Une personne est venue consulter le dossier et a formulé les observations suivantes :

- Il est regrettable de ne pas avoir organisé une réunion publique pour ce projet ;
- Le projet de pension de famille n'est pas décrit dans le dossier ;
- Il est regrettable que l'on augmente la population dans un secteur qui manque déjà de médecins ;
- Il est important que la piste cyclable soit effectivement réalisée ;
- Il convient de mieux préciser les dispositions prises pour prévenir les feux de forêt.

6.2.2 Opinions exprimées par inscription sur le registre de l'enquête

N°	Nom	Date	Domaine
1	Anonyme	12 septembre	Rejet de tout projet de crématorium

6.2.3 Opinions exprimées par inscription sur un registre numérique

Il n'a pas été ouvert de registre numérique.

6.2.4 Opinions exprimées par courriel

Aucun courrier n'a été reçu.

6.2.5 Opinions exprimées par courrier

Aucun courrier n'a été reçu.

7 Analyse des réponses formulées par Bouygues immobilier et le maire d'Étampes

Dans toute la mesure du possible, les avis exprimés ont été résumés. Parfois cependant, l'observation écrite ou orale a été reprise in extenso. Dans ce cas, la formulation a été intégrée entre guillemets et en italique. Certains passages qui ne concernent pas l'observation mais qui sont utiles pour comprendre la phrase ont été maintenus et insérés entre crochets ([XXX]). A l'inverse, certains mots ou expressions ont été remplacés par des points entre crochets [...] dès lors qu'ils risquaient d'altérer la compréhension du texte. De même, des mots manquants au sein d'une phrase d'une contribution ont été ajoutés entre crochets pour permettre la compréhension de la contribution.

Les fautes d'orthographe ont été corrigées. En revanche le style et la syntaxe ont été laissés tels quels afin de ne pas risquer d'altérer la pensée de leurs auteurs.

Toutes les observations exprimées par le public ou les PPC, ont été reprises, même lorsqu'elles apparaissaient manifestement « hors sujet ». C'est au destinataire de ce rapport qu'il appartiendra de les écarter quand il estimera qu'elles ne se rapportent pas à l'objet de la présente enquête publique.

7.1 Information du public

V 1 : Anonyme

Une personne reçue au cours de la dernière permanence a regretté l'absence de réunion publique pour présenter le projet.

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

RAS

Réponse du maire d'Étampes :

La procédure n'exige pas qu'une réunion publique soit tenue, seul le Commissaire enquêteur peut juger de la nécessité d'en organiser une, ce qui n'a pas été le cas.

MRAE :

L'autorité environnementale recommande de mieux décrire le projet en matière d'affectation des sols, de stationnement et de composition végétale et de préciser les surfaces concernées par ces destinations.

Réponses de l'aménageur :

L'aménageur a produit des éléments chiffrés portant sur :

- Les différents types de surfaces créées par le projet ;
- Les places de stationnement ;
- La composition végétale du projet ;

Ces informations ont été jointes au dossier mis à la disposition du public.

Nouveau commentaire de l'aménageur :

RAS – éléments détaillés dans le mémoire en réponse aux observations de la MRAE

Observation du commissaire enquêteur

A la page 27 du « porter à connaissance », figure une carte dans laquelle il apparaît qu'une partie du territoire de la commune de Brières-les-Scellés serait concernée par le projet.

Il s'agit très probablement d'une erreur, mais il conviendrait d'éclaircir formellement cette question.

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

Le projet est intégralement situé sur la commune d'Étampes, comme l'indiquent les cerfa des permis d'aménager : parcelles cadastrales ZI 373, ZI 374, ZI 375, ZI 376 pour le PA Nord et parcelles cadastrales ZI 380, ZI 382 et ZI 396 pour le PA Sud.

Réponses du maire d'Étampes :

La commune certifie que les périmètres de deux permis d'aménager sont effectivement intégralement situés sur la commune d'Étampes. Il s'agissait d'une erreur sur le plan intégré au « *porter à connaissance* ».

7.2 Pension de famille

V 1 : Anonyme

Une personne reçue au cours de la dernière permanence a regretté l'absence de précision sur le projet de pension de famille.

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

Le projet de pension de famille fait l'objet d'une demande de permis de construire qui détaille les dispositions du projet.

Réponse la ville d'Étampes :

Le permis de construire pour ce projet est en effet en cours d'instruction.

7.3 Population

V 1 : Anonyme

Une personne reçue au cours de la dernière permanence a regretté que l'on augmente la population dans un secteur où l'on manque déjà de médecins.

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

Des réflexions sont à l'étude avec la Ville pour l'implantation de personnel médical sur les secteurs du projet prévus pour accueillir de l'activité.

Réponse du maire d'Étampes :

Par délibération n° VI-DEL-2025-004 en date du 6 mars 2025, la Ville a approuvé l'acquisition du local médical des Hauts Vallons, situé 66 rue Jean Mermoz, soit à cinq minutes en voiture du site des deux permis d'aménager. L'objectif étant, à terme, de définir un projet de santé permettant la transformation de ce cabinet en maison de santé.

7.4 Mobilités

V 1 : Anonyme

Une personne reçue au cours de la dernière permanence souligne l'importance de la piste cyclable prévue dans le projet.

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

La piste cyclable fait partie intégrante du permis d'aménager et sera bien réalisée.

Réponse du maire d'Étampes :

La Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne (CAESE) a lancé le 15 janvier 2025 l'élaboration du Schéma Directeur Cyclable (SDC).

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande de :

- démontrer la contribution du projet en matière de développement des mobilités actives et d'accès aux transports en commun, à l'appui de cartographies et de coupes de voiries, et montrant l'insertion du futur quartier dans un schéma de déplacements doux à plus grande échelle ;
- préciser la chaîne de mobilité pour se rendre depuis le nouveau quartier vers la gare, les secteurs de commerces, les principaux équipements publics (stade, écoles, collège, lycée) lorsqu'on ne dispose pas d'une voiture. »

Réponses de l'aménageur :

L'aménageur a produit des éléments chiffrés et cartographiés portant sur :

- L'offre de bus ;
- Les modes d'accès doux (piétons et vélos) vers les gares d'Étampes et de Saint-Martin-d'Étampes.

Nouvelle Réponses ou commentaires de l'aménageur :

RAS – réponses contenues dans le mémoire en réponse aux observations de la MRAE.

7.5 Risques incendie

V 1 : Anonyme

Une personne reçue au cours de la dernière permanence a demandé que l'on prenne mieux en compte les risques liés aux incendies de forêt.

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

L'arrêté préfectoral n°182 du 06 mai 2023 relatif à la protection contre les incendies des zones situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des bois et forêts sera communiqué à l'ensemble des acquéreurs.

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande de démontrer que le projet met en œuvre des solutions constructives et de gestion des espaces naturels adaptées localement à la réduction du risque de feu de forêt pour le futur quartier ».

Réponses de l'aménageur :

« Bouygues immobilier informera les acquéreurs de la nécessité de l'application de l'arrêté n°182 du 06 mai 2023 et joindra une copie de cet arrêté à chaque acquéreur. »

Observations du commissaire enquêteur :

Il convient de préciser qu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Nouvelles Réponses ou commentaires de l'aménageur :

Il s'agit en effet d'un arrêté préfectoral.

7.6 Crématorium

RP 1 : Anonyme

Une personne reçue au cours de la première permanence a indiqué sur le registre son refus de l'installation d'un crématorium :

« Le 12-09-2025 à 11h00

Dans le cadre de la consultation publique du projet d'aménagement de notre quartier le Bois Bourdon, les habitants dans la majorité ne souhaitent pas le crématorium prévu en haut de la rue de la Fauvette Grise. Nous sommes contre le CREMATORIUM du fait de son impact direct sur le voisinage de la crèche, les riverains : les émanations de gaz, la pollution, l'air, les fumées et le ballet des corbillards. »

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

Le projet de crématorium n'est pas situé dans le périmètre des permis d'aménager en cours d'instruction – objet de la présente enquête publique.

7.7 Gestion des eaux

PPC1 : VEOLIA

« Le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sous réserve d'obtenir l'autorisation de travaux auprès de la collectivité et de répondre aux dispositions du règlement du service de l'eau. »

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

Le raccordement au réseau d'eau potable ne sera réalisé qu'après obtention des autorisations des travaux nécessaires, et dans le respect des dispositions du règlement du service de l'eau.

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande de revoir l'étude d'impact et l'étude hydraulique, en vue de maximiser les espaces de pleine terre et le dimensionnement des noues sur l'emprise du projet en minimisant les aménagements de bassins d'infiltration au sein de la zone écologique au nord qui fait l'objet d'une mesure d'évitement de l'atteinte aux milieux naturels. »

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

« Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales reposant majoritairement sur des dispositifs peu profonds et intégrés au paysage, notamment des noues végétalisées, qui représentent environ 90 % du réseau de collecte. Cette solution permet de limiter l'imperméabilisation des sols tout en assurant une infiltration efficace des eaux à la parcelle. Les noues, bien qu'efficaces sur le plan hydraulique, ne permettent pas à elles seules d'atteindre les volumes de stockage exigés pour des événements pluviaux importants.

L'aménageur conserve par ailleurs plus de 60 % de pleine terre sur l'ensemble de l'emprise, traduisant une volonté forte de limiter l'artificialisation et de respecter les continuités écologiques.

Les bassins d'infiltration également peu profonds ont été dimensionnés de manière à garantir une évacuation des petites pluies en moins de 24 heures.

L'implantation de ces bassins peu profonds dans la zone écologique située au nord favorisera la création de micro-zones humides de nature à renforcer la biodiversité locale et à fournir une alimentation en eau complémentaire adaptée au changement climatique. »

Nouveaux commentaires de l'aménageur :

RAS

7.8 Traitement paysager de l'opération

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande de démontrer la conformité du projet aux dispositions de la zone 1AUh au PLU d'Étampes, en démontrant que le projet répond en tout point aux dispositions de l'OAP et du règlement, sinon d'explicitier en quoi et à quelle échéance une modification du PLU est à nouveau à engager en vue de permettre la réalisation du projet. »

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

- Le projet comporte environ 290 logements, ce qui correspond à l'OAP qui prescrit 250 à 300 logements ;
- Conformément aux prescriptions de l'OAP, le traitement architectural des constructions mettra en valeur la rue de la Fauvette Grise et lui donneront une nouvelle identité, notamment par la présence d'un temple et d'une crèche ;
- Les dessertes et rond-point prévus à l'OAP seront maintenus ;
- Le traitement paysager vise à mettre en valeur une trame « verte et bleue » reliant les zones urbanisées à la zone naturelle, le stationnement sera traité avec des revêtements perméables et les abords des bâtiments comprendront des strates arbustives et arborées. Une zone naturelle de 1,2 ha sera préservée. Tout ceci devrait répondre aux exigences de l'OAP sur le traitement paysager et l'insertion paysagère de l'opération.

Observations du commissaire enquêteur :

Le détail de ces informations figurait dans le dossier mis à la disposition du public et n'a fait l'objet d'aucune observation.

Nouvelles réponses ou commentaires de l'aménageur :

RAS

MRAE :

L'Autorité environnementale recommande de :

- fournir l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet ;
- retracer la démarche appuyée sur des solutions de substitutions raisonnables au regard de leur consommation d'espaces naturels et agricoles.

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

« La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CD PENAF) a été sollicitée par la commune qui n'a, à ce jour, pas reçu d'avis.

Dans le cadre de la modification du PLU, aucune nouvelle consommation d'espace naturel et agricole n'est prévue.

Les zones concernées par le projet sont déjà identifiées comme secteurs à urbaniser dans le permis d'aménager (PA) 2014.

L'analyse des solutions de substitution figure en pages 344 à 347 de l'étude d'impact. »

Observations du commissaire enquêteur :

L'article L111-1-1 du Code rural et de la pêche maritime dispose que « *Lorsque le projet ou le document sur lequel la commission est consultée donne lieu à l'enquête publique mentionnée au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, l'avis de la commission est joint au dossier d'enquête publique.* »

Aucune réponse de la CD PENAF ne figurait au dossier de l'enquête.

Il conviendrait de préciser la date à laquelle cette commission a été saisie.

Réponse du maire d'Étampes :

La consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'est pas obligatoire. Toutefois, et de manière volontaire, la ville d'Étampes l'a consultée en date du 29 et 30 juillet dernier sur chacun des deux permis d'aménager et n'a, à ce jour, pas reçu son retour.

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande d'ouvrir davantage le schéma viaire et visuel du futur lotissement sur le grand paysage, tenant compte des perceptions visuelles identifiées ».

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

« L'aménagement est volontairement tourné vers l'intérieur de l'opération de façon à minimiser les relations directes entre la partie urbanisée et l'espace écologique écotone. Ceci permet de garantir la tranquillité des espèces qui renforcent localement les capacités de biodiversité de ces espaces. »

Le schéma viaire est largement contraint, mais les étages des maisons situées en frange nord permettront de bénéficier de vues lointaines.

Nouvelles Réponses ou commentaires de l'aménageur :

RAS

7.9 Plan d'éclairage

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande de présenter un plan d'éclairage global, confirmant la mise en œuvre des recommandations du bureau d'études permettant une fréquentation du site par la faune nocturne ».

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

« Bouygues immobilier réalisera une étude d'éclairage conforme aux recommandations du bureau d'études écologie, visant à limiter les nuisances lumineuses et à préserver les continuités écologiques nocturnes. Cette étude sera menée en phase de la mise en œuvre de l'aménagement des espaces communs.
»

Observations du commissaire enquêteur :

Il est dommage qu'une telle étude n'ait pu être présentée dès la phase de l'enquête publique.

Nouvelles réponses ou commentaires de l'aménageur :

Cette étude nécessite de disposer des informations précises relatives à l'éclairage (modèle, puissance, et implantation précise notamment) qui ne sont pleinement définies que lors des études techniques menées postérieurement à la réalisation du permis d'aménager. C'est pourquoi, à ce stade, l'aménageur prend l'engagement de réaliser cette étude, et de concevoir le projet d'éclairage en compatibilité avec les recommandations du bureau d'études écologie.

7.10 Compatibilité avec l'OAP Bois Bourdon

MRAE

« L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser, en compatibilité avec l'OAP Nord Bois Bourdon du PLU, les qualités écologiques et paysagères de la trame verte et bleue qui sera issue de l'opération : identification des espaces qui joueront le rôle de continuités écologiques fonctionnelles et/ou de continuités visuelles ;
- de fournir un plan de gestion écologique global du projet, précisant les conditions de gestion à long terme de la zone écologique au nord du projet. »

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

Conformément aux prescriptions de l'OAP, il est bien prévu la préservation d'une lisière de protection en bordure de boisement nord de l'aire d'étude.

Les modalités de gestion de la zone écologique au nord sont précisées en page 282 de l'étude d'impact. En particulier, tous les ans, 2/3 de la surface des prairies seront maintenues non fauchées.

Observations du commissaire enquêteur :

Les mesures d'évitement figurent bien à la page 282 de l'étude d'impact.

Il reste cependant à préciser qui sera responsable de la mise en œuvre complète et rigoureuse de ces mesures sur le long terme.

Nouvelles réponses ou commentaires de l'aménageur :

Les modalités de gestion de la zone écologique dépendront du schéma de cession de ces espaces :

- **en premier lieu, il sera privilégié une cession à la Ville, l'agglomération, ou Ile de France Nature pour en assurer la gestion ;**
- **si ces schémas de cession ne sont pas possibles, la gestion sera conférée aux différents copropriétaires du lotissement, et l'aménageur intégrera dans les actes de ventes avec les acquéreurs l'obligation de gestion de la zone écologique, via une entité juridique à créer (ASL ou autre).**

7.11 Diagnostic de sols

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic des sols sur l'emprise du projet en raison de ses usages sensibles (crèche), intégrant une analyse des pesticides, et de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ».

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

« Aucun usage, y compris agricole n'a été constaté sur les terrains depuis 2012.

Concernant les différents types d'aménagements prévus (logements individuels groupés, équipements communs, logements collectifs), Bouygues immobilier exigera des acquéreurs la réalisation préalable d'un diagnostic des sols ».

Observations du commissaire enquêteur :

Il conviendra que le maire veille attentivement au respect de cet engagement.

Nouvelles réponses ou commentaires de l'aménageur :

RAS

7.12 Bruit

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande :

- de présenter les situations projetées en termes de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques à l'échelle du projet, en considérant des trafics projetés à terme sur les infrastructures routières ;
- de rapporter ces situations aux valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère qu'il existe des effets néfastes sur la santé ;
- de prendre en conséquence des mesures de réduction adaptées à la conception du projet protégeant durablement les habitants et les usagers de la crèche ».

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

L'aménageur a produit des tableaux chiffrés tendant à montrer que le projet ne devrait entraîner qu'une légère augmentation du niveau sonore dans le secteur.

Néanmoins, l'aménageur s'engage à exiger des futurs constructeurs :

- L'orientation des chambres et des pièces sensibles au bruit à l'écart des axes routiers ;
- La conception de l'isolation des habitations de manière à respecter les niveaux acoustiques recommandés par l'OMS ;
- la mise en place d'une barrière végétale dense en limite de parcelle de la crèche.

Observations du commissaire enquêteur :

La Réponse de l'aménageur à la recommandation de la MRAE est difficilement lisible pour un lecteur non spécialiste du sujet.

Le sigle LAeq, utilisé pour le deuxième tableau, destiné à faire apparaître les variations de niveau sonore résultant du projet, n'est pas explicité.

Aucune information n'est donnée sur les deux termes de la comparaison : la date et les circonstances de la mesure du bruit émis actuellement, et les modalités de calcul de la simulation de bruit à venir.

Il est étonnant de lire que l'augmentation du niveau sonore sera faible alors que le premier tableau fait apparaître une augmentation de 68,1 % du trafic sur la rue de la Fauvette Grise.

Force est de constater que le premier tableau produit est difficilement lisible.

Il conviendra que le maire soit attentif au respect des engagements de l'aménageur et qu'il prenne toutes mesures nécessaires pour que la rue de la Fauvette Grise ne devienne pas un raccourci ou une voie de substitution d'autres itinéraires, supportant un trafic autre que celui pour lequel elle a été créée.

En cas d'extension du centre commercial, il sera indispensable d'ajuster les mesures de protection contre le bruit afin de maintenir la protection des habitants de la zone concernée.

Nouvelles réponses ou commentaires de l'aménageur :

Le LAeq ou niveau sonore équivalent est la donnée qui caractérise le mieux un bruit fluctuant dans le temps, par exemple le bruit de la circulation automobile. Il s'agit du niveau énergétique moyen pour une période donnée.

(source : <https://www.doubs.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Bruit/Lexique/Le-LAeq>)

En d'autres termes, l'étude acoustique conclut à une augmentation de 0,6 % à 1,5 % (+0,4 à +0,7 dB) du bruit lié à l'augmentation du trafic, en fonction du point de mesure.

L'aménageur précise qu'il sera demandé aux opérateurs réalisant les opérations de construction de prévoir autant que possible l'implantation des pièces de nuit à l'opposé des axes routiers, toutefois, pour des questions d'organisation géométrique des bâtiments, il n'est pas possible de le prévoir pour l'intégralité des logements.

Des études acoustiques seront menées sur bâtiments pour déterminer les affaiblissements acoustiques de façade nécessaires, en fonction de leur implantation.

7.13 Espèces végétales allergisantes et moustique tigre

MRAE :

« L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du projet et de démontrer qu'il prend en compte les impératifs de réduction du développement des espèces végétales allergisantes et de la prolifération du moustique tigre. »

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

L'aménageur a produit dans sa réponse une liste d'engagements destinés à limiter la prolifération d'espèces allergisantes et la prolifération du moustique tigre.

Observations du commissaire enquêteur :

Il conviendra que l'aménageur, et à défaut, le maire, veillent au respect de toutes ces dispositions sur le long terme.

Nouvelle réponses ou commentaires de l'aménageur :

RAS

7.14 Scénario énergétique

MRAE

« L'Autorité environnementale recommande de choisir un scénario énergétique définitif quantifié (pompes à chaleur, production photovoltaïque) pour le projet et de le justifier (en termes de réduction d'empreinte carbone) au regard de l'étude des potentiels de développement en énergies renouvelables. »

Réponses ou commentaires de l'aménageur :

« Le scénario énergétique retenu pour le projet repose sur la généralisation des pompes à chaleur comme solution de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Ce choix sera imposé aux opérateurs intervenant dans la réalisation de logements et d'hébergements sur l'ensemble de l'opération. »

Observations du commissaire enquêteur :

Il conviendra de veiller que l'installation de ces pompes à chaleur ne génère pas de nuisances sonores ou de mettre en place les aménagements nécessaires pour éviter que les habitants soient affectés par ce nouveau bruit.

Nouvelle réponses ou commentaires de l'aménageur :

Des études acoustiques seront menées sur chacun des projets de construction de logements et tiendront compte des différentes nuisances (dont les pompes à chaleur si elles génèrent du bruit) pour déterminer les caractéristiques acoustiques des constructions.

8 Glossaire

- ASL : association syndicale libre de copropriétaires
- CAESE : Communauté d'agglomération de l'Étamplois Sud-Essonne
- CD PENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- EE : Evaluation environnementale
- EIE : Etat initial de l'environnement
- ENAF : Espace naturel agricole et forestier
- ENR : Energies renouvelables
- ENS : Espaces naturels sensibles
- GPU : Géoportail de l'urbanisme
- INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
- MEC : Mise en compatibilité
- MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale
- OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
- OMS : Organisation mondiale de la santé
- PA : Permis d'aménager
- PLU : Plan local d'urbanisme
- PPC : Personnes publiques consultées
- SDC : Schéma directeur cyclable
- SDIS : Service départemental d'incendie et de secours
- SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France.

9 Liste des pièces annexes

- Arrêté du maire n° VI-AR-2025-DG63a du 07 août 2025, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet d'aménagement sur le quartier Bois Bourdon ;
- Décision n° E25000052/18 du 23 juillet 2025, de la présidente du Tribunal administratif de Versailles de nommer M Xavier GIVELET en qualité de commissaire enquêteur et Thierry NOEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Avis d'enquête publique, par la ville d'Étampes, pour l'instruction du permis d'aménager du quartier du Bois Bourdon ;
- Annonces dans la presse ;
- Photographies attestant de l'affichage d'avis d'enquête publique.

Projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud Bois Bourdon de la commune d'Étampes.

Enquête publique du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2025

CONCLUSIONS MOTIVEES du commissaire enquêteur

1 Objet de l'enquête publique

1-1 Historique de l'ensemble

La commune d'Étampes dispose d'un PLU approuvé le 29 janvier 2020.

La modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 25 juin 2025. Elle est la dernière version opposable, telle que versée sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU⁶).

Une procédure de révision générale a été prescrite par délibération en date du 6 octobre 2021. Cette procédure est toujours en cours et n'était donc pas opposable au moment de l'enquête et par conséquent aux demandes de permis d'aménager qui y sont assujettis.

L'aménagement du Bois Bourdon s'est fait en plusieurs phases. Un permis d'aménager global a été délivré en août 2014 et comportait trois phases :

Plan extrait du porter à connaissance :



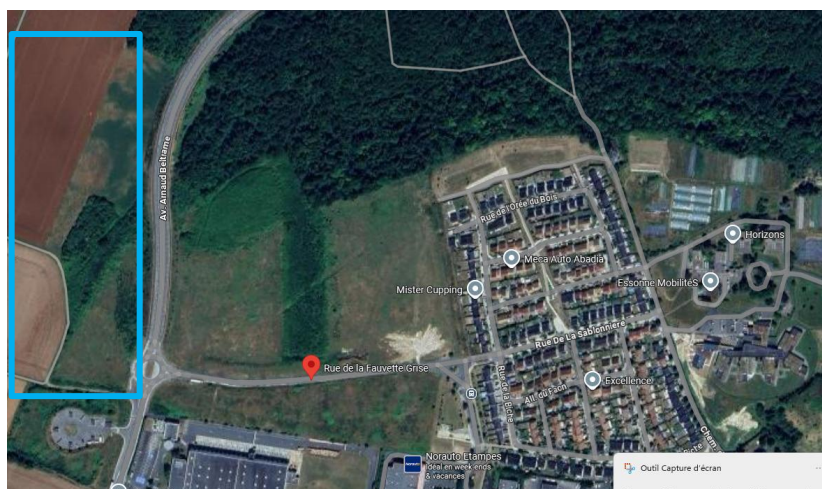
⁶ [Cartographie - Géoportail de l'Urbanisme.](#)

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

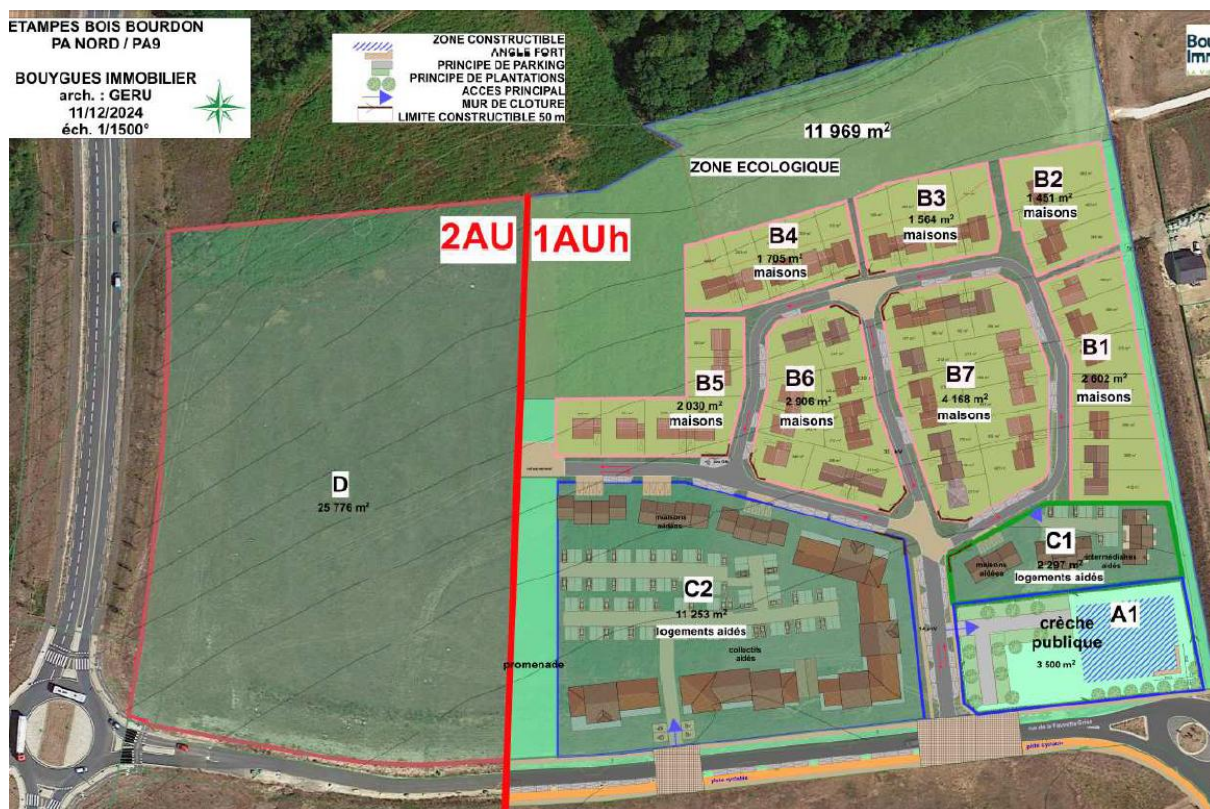
- Une partie située à l'est des projets soumis à enquête (**localisée dans l'encadré rouge ci-dessous**), sur laquelle ont déjà été construits des logements pavillonnaires suite à l'obtention d'un permis en 2014. Ce secteur n'est donc pas soumis à la présente enquête publique, les constructions ayant toutes été réalisées.



- Une partie située à l'ouest (**localisée dans l'encadré bleu ci-dessous**) de l'avenue Arnaud Beltrame, qui comprend la construction future d'un crématorium et l'implantation d'un cabinet de radiologie. Elle n'est pas non plus concernée par l'enquête publique car située en dehors du périmètre des demandes actuelles de permis d'aménager.



- Une partie centrale, elle-même divisée en deux secteurs, l'un à l'ouest en zone 2AU et l'autre à l'est en zone 1AUh :



- La partie située en **secteur 2AU** n'est pas concernée par la demande de permis d'aménager parce qu'elle bénéficie du dispositif de « **crystallisation** » de permis d'aménager.

L'article L442-14 du Code de l'urbanisme⁷ dispose que lorsqu'un lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, les demandes de permis de construire sur le périmètre du lotissement ne pourront être refusées ni assorties de prescriptions spéciales en raison de nouvelles règles d'urbanisme, et ce, pendant une période de cinq ans à compter de la date d'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Le quatrième paragraphe de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme précise que « *L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.* »

⁷ Tel que modifié par l'article art. 49 et 80-II de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 (loi ELAN).

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

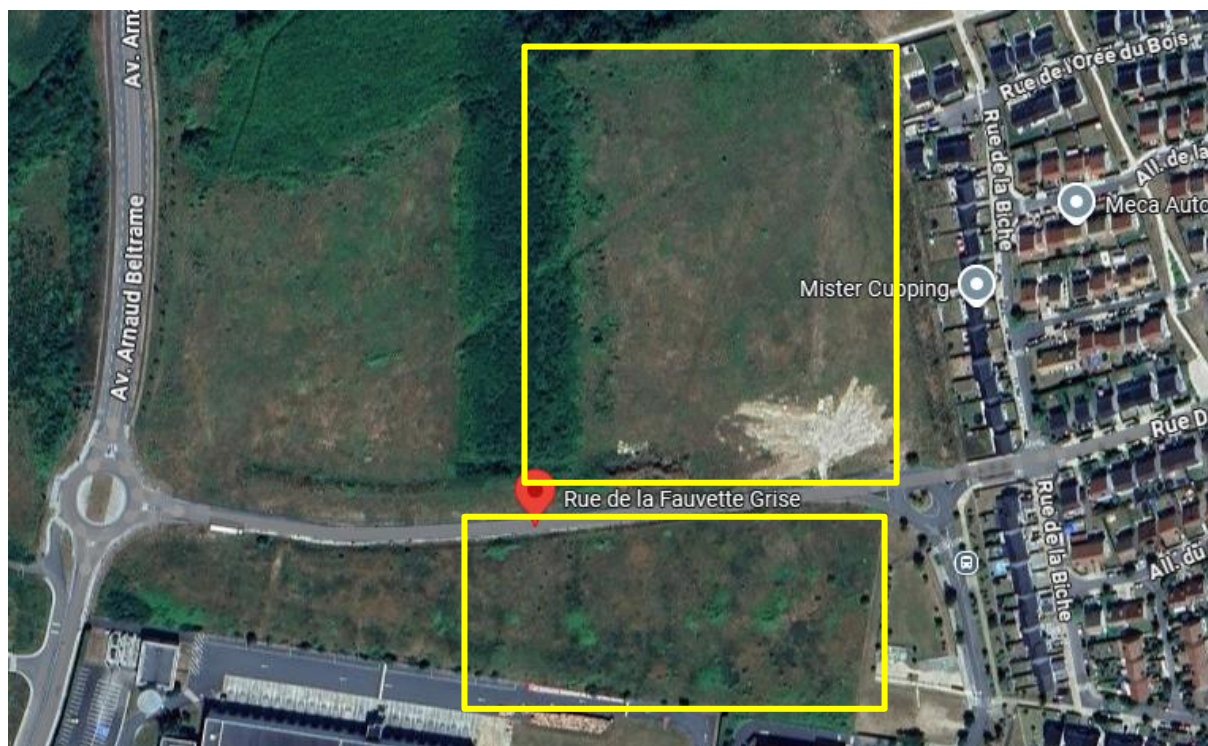
Le permis d'aménager de la zone a été délivré par la commune en date du 11/08/2014 (reçu en préfecture le 14/08/2014).

Ce permis d'aménager a été délivré au regard du PLU approuvé le 07/03/2007, révisé le 25/06/2008, et modifié le 29/06/2013. La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 28/02/2023.

Le secteur doit donc être regardé selon les règles du PLU en vigueur lors de la délivrance du permis d'aménager (soit le PLU du 29/06/2013) et ce jusqu'à cinq ans après la déclaration d'achèvement de travaux soit le 28/02/2028.

- De fait, il reste une partie située **au centre** (lots A1 et A2 – représentée en jaune dans la deuxième photo ci-dessous), en secteur 1AUh, de part et d'autre de la rue de la Fauvette Grise, **qui fait l'objet de l'enquête.**





Cette zone a donné lieu au dépôt de deux permis d'aménager distincts : ces projets sont soumis au respect du PLU en vigueur au moment de l'enquête publique (approbation de la modification simplifiée n°1 du 25 juin 2025).

- Un permis d'aménager du secteur nord (au nord de la rue de la Fauvette Grise) et portant sur 10 « macro-lots » ;
- Un permis d'aménager du secteur sud (au sud de la rue de la Fauvette Grise) et portant sur trois « macro-lots ».

1-2 Le cadre juridique du permis d'aménager

L'article R*421-19 du Code de l'urbanisme impose la délivrance d'un permis d'aménager pour la réalisation de certains lotissements.

Article R*421-19 Version en vigueur depuis le 01 avril 2017

[Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15](#)

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ; [...] »

2 Le déroulement de l'enquête

2-1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte par arrêté du maire d'Étampes n° VI-AR-2025-DG63a du 07 août 2025⁸, en vue de la délivrance de deux permis d'aménager portant sur le quartier du Bois Bourdon :

- Le permis d'aménager n° 91223 24 10007, qui prévoit la création de macro-lots destinés à accueillir un équipement public (crèche) dans l'angle sud-est du site, le long de la rue de la Fauvette Grise, un ensemble de logements aidés comprenant environ 120 logements collectifs, 12 logements intermédiaires et 15 maisons de ville ainsi qu'un quartier pavillonnaire d'environ 50 maisons individuelles dans la partie nord du site ;
- Le permis d'aménager n° 91223 24 10008, qui prévoit la création de macro-lots destinés à accueillir un équipement (église protestante) dans l'angle nord-est du site, le long de la rue de la Fauvette Grise, un ensemble de logements aidés comprenant environ 90 logements collectifs, un ensemble d'hébergements comportant une résidence pour jeunes actifs et une pension de famille.

L'arrêté précise que le maître d'ouvrage est la SA Bouygues immobilier, sise 3 boulevard Gallieni, 92130 à Issy les Moulineaux.

2-2 Réunions

Il n'a pas été organisé de réunion publique dans le temps de l'enquête publique.

2-3 Entretiens avec des responsables du projet

Une réunion a été organisée par visioconférence le 28 juillet 2025, entre le directeur général des services de la mairie d'Étampes un responsable du service urbanisme et le commissaire enquêteur, afin de convenir de l'organisation de la procédure.

Une réunion s'est tenue en présentiel le 19 août dans les locaux du service urbanisme de la mairie d'Étampes, pour la présentation du projet, au cours de laquelle sont intervenus, M Jean-Michel JOSSO, maire adjoint chargé des travaux, de la voirie, de la propreté, de l'accessibilité, des espaces verts, de l'eau et de l'assainissement, M Sébastien Jousse, directeur général des services de la mairie d'Étampes, Mme Vanessa MAMERI, du service urbanisme de la mairie d'Étampes, Mme Charlotte LABRANCHE, journaliste au service communication de la mairie d'Étampes, ainsi que M Yann BORDERIE, directeur de l'agence SUD Ile-de-France de la société Bouygues immobilier.

⁸ Il s'agit d'un arrêté modificatif destiné à corriger l'arrêté initial du 30 juillet 2025 comportant une erreur matérielle dans la numérotation des permis d'aménager.

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

2-4 Information du public

L'organisation de l'enquête a fait l'objet d'avis publiés dans la presse de la manière suivante :

- Jeudi 7 août 2025 dans Le Républicain ;
- Lundi 11 août 2025 dans Le Parisien ;
- Jeudi 4 septembre 2025 dans le Républicain
- Samedi 6 septembre dans Le Parisien

Comme en témoignent les photos produites, des affiches ont été apposées aux lieux suivants :

- Hôtel de ville, place de l'Hôtel de ville et des Droits de l'Homme ;
- Maison des services publics Marcel Lafouasse, 12 carrefour des Religieuses (panneau à l'extérieur et à l'intérieur du bâtiment) ;
- Sur les terrains des deux secteurs concernés par l'enquête ;
- Ecole Simone de Beauvoir (panneaux d'affichage donnant sur la rue du Pont Saint-Jean) ;
- Centre social Jean Carmet ;
- Centre social Rosa Parks ;
- Ecole Jacques Prévert.

Le site internet de la Ville d'Étampes a également relayé l'information de manière particulièrement accessible.

Il n'a pas été organisé d'autres procédures d'information du public.

2-5 Composition du dossier

Le public avait accès à deux dossiers concernant chacun un des deux permis d'aménager. Leur composition était la suivante :

- Pièces administratives générales
 - Avis d'enquête publique établi par la mairie d'Étampes ;
 - Décision de la présidente du Tribunal administratif de Versailles de désigner Xavier GIVELET en qualité de commissaire enquêteur et M Thierry NOEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Permis d'aménager du secteur NORD
 - Formulaire de demande de permis d'aménager
 - Liste des pièces déposées par l'aménageur
 - Plan de situation du terrain
 - Plan de l'état actuel du terrain
 - Plan de raccordement aux espaces publics

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé.

- Note de présentation
- Plan de composition
- Plan en coupe du terrain
- Photos du terrain en environnement proche
- Photos du terrain en environnement lointain
- Notice hydraulique
- Plan et programme des travaux
- Plan de masse
- Projet de règlement du lotissement 1
- Projet de règlement du lotissement 2
- Engagement de constituer une ASL
- Accord du lotisseur
- Etude d'impact sur l'environnement, résumé non technique
- Etude d'impact sur l'environnement (1^{ère} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (2^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (3^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (4^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (5^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (6^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (7^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (8^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact (1^{ère} annexe sur 5)
- Etude d'impact (2^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (3^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (4^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (5^{ème} annexe sur 5)
- Avis des personnes publiques consultées (PPC)
 - VEOLIA
 - SUEZ
 - SDIS
 - Agglo Étampois Sud-Essonne
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
- Réponses ou commentaires de l'aménageur à l'avis de la MRAE

- Permis d'aménager du secteur SUD
 - Formulaire de demande de permis d'aménager
 - Liste des pièces déposées par l'aménageur
 - Plan de situation du terrain
 - Note de présentation (parties 1 et 2)
 - Note de présentation (parties 3 et 4)
 - Note de présentation (parties 5 et 6)
 - Plan de l'état actuel du terrain
 - Plan de raccordement aux équipements publics
 - Plan de composition
 - Photos du terrain en environnement proche
 - Photos du terrain en environnement lointain
 - Notice hydraulique
 - Plan et programme des travaux
 - Plan de masse
 - Projet de règlement du lotissement

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé.

- Engagement de constituer une ASL
- Accord du lotisseur
- Etude d'impact sur l'environnement, résumé non technique
- Etude d'impact sur l'environnement (1^{ère} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (2^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (3^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (4^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (5^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (6^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (7^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact sur l'environnement (8^{ème} partie sur 8)
- Etude d'impact (1^{ère} annexe sur 5)
- Etude d'impact (2^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (3^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (4^{ème} annexe sur 5)
- Etude d'impact (5^{ème} annexe sur 5)
- Avis des personnes publiques consultées (PPC)
 - VEOLIA
 - SUEZ
 - SDIS
 - Agglo Étampois Sud-Essonne
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
- Réponses ou commentaires de l'aménageur à l'avis de la MRAE

2-6 Les permanences réalisées

Trois permanences ont été tenues : le vendredi 12 septembre de 9h00 à 12h00, le samedi 20 septembre de 9h00 à 12h00 et le mercredi 1^{er} octobre de 14h00 à 17h00, toutes trois dans la salle du conseil municipal située à la Maison des services publics Marcel-Lafouasse, 12 carrefour des Religieuses à Étampes.

Les horaires des permanences ont été choisis pour privilégier des périodes de disponibilité du public : mercredi après-midi jusqu'en début de soirée, samedi matin. Néanmoins, la participation du public n'a pas été importante.

2-7 La clôture de l'enquête et le procès-verbal de synthèse

Les registres⁹ ont été clos par le commissaire enquêteur, le mercredi 1^{er} octobre à 17h00.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courrier électronique le lundi 06 octobre 2025 à 12h33. L'original, en version papier a été remis en mains propres à M Yann BORDERIE, directeur de l'agence Sud Ile de France de Bouygues Immobilier, le mardi 07 octobre à 11h00.

M BORDERIE a répondu par un mémoire transmis par courrier électronique par l'intermédiaire de la mairie d'Étampes, le mardi 14 octobre 2025.

⁹ Il a été ouvert deux registres, mais un seul a été utilisé.

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

2-8 La participation du public

Le commissaire enquêteur a recueilli six observations du public, cinq exprimées oralement lors des permanences, une consignée sur le registre papier mis à disposition à la Maison des services publics d'Étampes, aucune par courriel, ni par courrier.

2-9 Les apports de l'expression du public

Les sujets soulevés par le public ont été les suivants :

- Le crématorium ;
- L'absence de réunion publique pour ce projet ;
- L'absence de description du projet de pension de famille ;
- L'augmentation de la population dans un secteur qui manque déjà de médecins ;
- L'importance de la présence de la piste cyclable ;
- La nécessité de mieux préciser les dispositions prises pour prévenir les feux de forêt.

3- Synthèse du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du maire N° VI-AR-2025-DG63a, qui en prévoyait l'organisation.

La participation du public a été très faible. Deux personnes sont venues rendre visite au commissaire enquêteur au cours des permanences. Aucune observation n'a été exprimée par courriel ni par courrier.

Les relations avec les services municipaux ont été excellentes et les permanences se sont déroulées dans des conditions matérielles idéales.

4- Conclusions sur le projet

4-1 Les objectifs généraux du projet

Les documents contenus dans le dossier de l'enquête publique font apparaître que le projet a été conçu pour :

- L'augmentation de l'offre de logements dans la commune ;
- La recherche de la diversification sociale, en construisant sur le même site des maisons individuelles, des logements collectifs, des logements intermédiaires, des logements aidés, une résidence pour jeunes actifs ;
- L'implantation de services de proximité et notamment d'une crèche, une pension de famille ;
- Garantir la sanctuarisation d'un espace naturel d'environ 1,2 ha qui sera inaccessible aux habitants, et la création d'une coulée verte vers l'ouest en interface avec les opérations ultérieures.

4-2 Le contexte du projet

Le projet s'inscrit dans le cadre du PLU de la commune d'Étampes, approuvé le 29 janvier 2020 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 25 juin 2025.

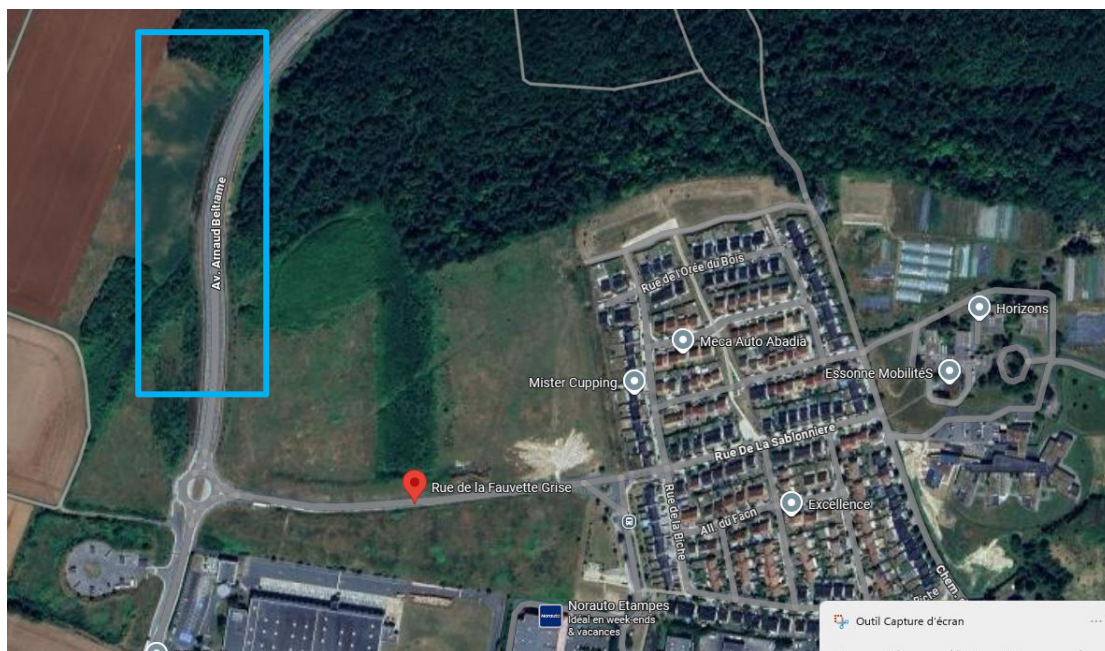
Une procédure de révision générale a été prescrite par délibération en date du 6 octobre 2021. Cette procédure est toujours en cours et n'était donc pas opposable au moment de l'enquête et par conséquent aux demandes de permis d'aménager qui y sont assujettis.

L'aménagement du Bois Bourdon s'est fait en plusieurs phases. Un permis d'aménager global a été délivré en août 2014 et comportait trois phases :

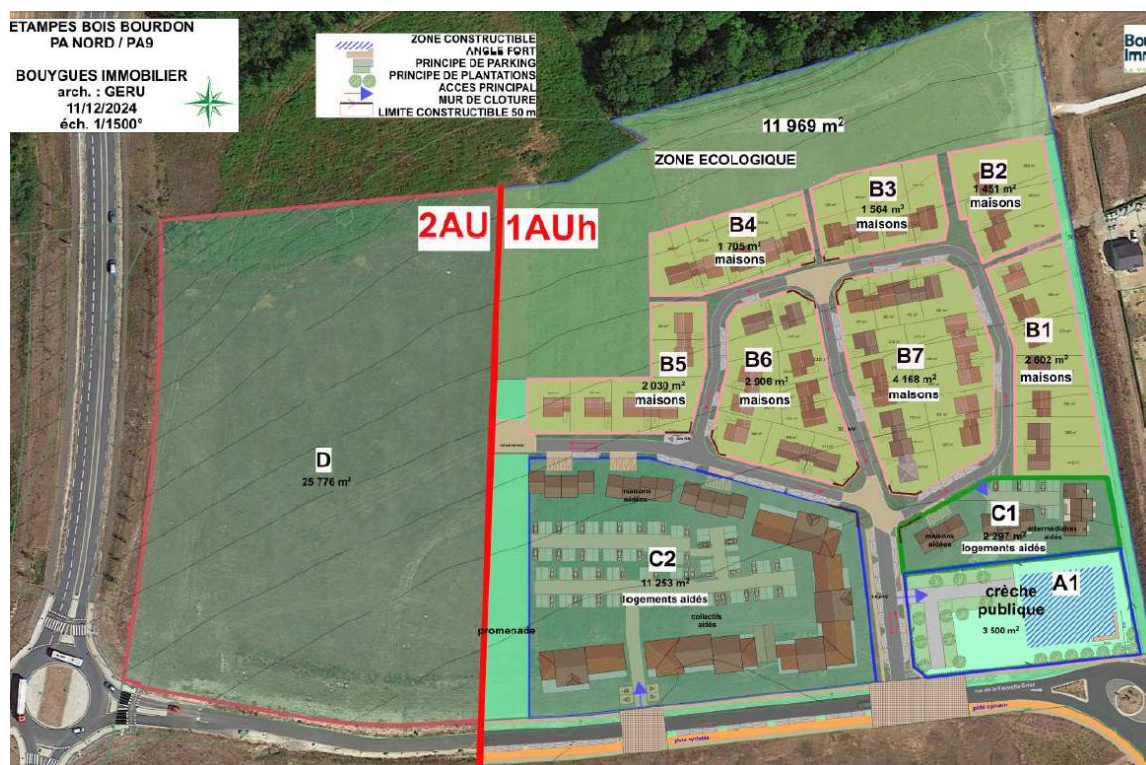
- Une partie située à l'est des projets soumis à enquête (localisée dans l'encadré rouge ci-dessous), sur laquelle ont déjà été construits des logements pavillonnaires suite à l'obtention d'un permis en 2014. Ce secteur n'est donc pas soumis à la présente enquête publique, les constructions ayant toutes été réalisées.



- Une partie située à l'ouest de l'avenue Arnaud Beltrame, (**localisée dans l'encadré bleu ci-dessous**) qui comprend la construction future d'un crématorium et l'implantation d'un cabinet de radiologie. Elle n'est pas non plus concernée par l'enquête publique car située en dehors du périmètre des demandes actuelles de permis d'aménager.



- Une partie centrale, elle-même divisée en deux secteurs, l'un à l'ouest en zone 2AU et l'autre à l'est en zone 1AUh :



Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé.

- La partie située en secteur 2AU n'est pas concernée par la demande de permis d'aménager parce qu'elle bénéficie du dispositif de « **cristallisation** » de permis d'aménager.

L'article L442-14 du Code de l'urbanisme¹⁰ dispose que lorsqu'un lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, les demandes de permis de construire sur le périmètre du lotissement ne pourront être refusées ni assorties de prescriptions spéciales en raison de nouvelles règles d'urbanisme, et ce, pendant une période de cinq ans à compter de la date d'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Le quatrième paragraphe de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme précise que « *L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.* »

Le permis d'aménager de la zone a été délivré par la commune en date du 11/08/2014 (reçu en préfecture le 14/08/2014).

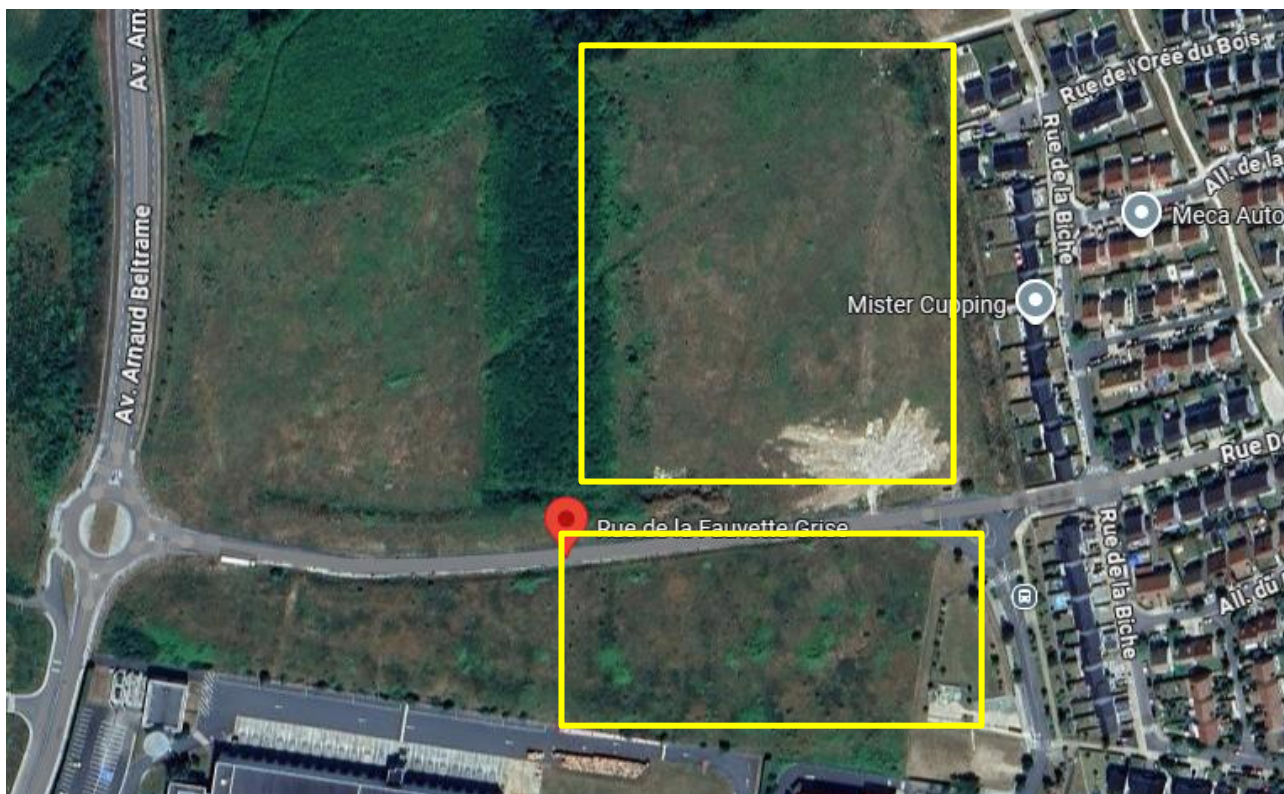
Ce permis d'aménager a été délivré au regard du PLU approuvé le 07/03/2007, révisé le 25/06/2008, et modifié le 29/06/2013. La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 28/02/2023.

Le secteur doit donc être regardé selon les règles du PLU en vigueur lors de la délivrance du permis d'aménager (soit le PLU du 29/06/2013) et ce jusqu'à cinq ans après la déclaration d'achèvement de travaux soit le 28/02/2028.

¹⁰ Tel que modifié par l'article art. 49 et 80-II de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 (loi ELAN).

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

- De fait, il reste une partie située au centre (lot A1 et A2 – représentée en jaune dans la deuxième photo ci-dessous), en secteur 1AUh, de part et d'autre de la rue de la Fauvette Grise, qui fait l'objet de l'enquête.



Cette zone a donné lieu au dépôt de deux permis d'aménager distincts : ces projets sont soumis au respect du PLU en vigueur au moment de l'enquête publique (approbation de la modification simplifiée n°1 du 25 juin 2025).

- Un permis d'aménager du secteur nord (au nord de la rue de la Fauvette Grise) et portant sur 10 « macro-lots » ;
- Un permis d'aménager du secteur sud (au sud de la rue de la Fauvette Grise) et portant sur trois « macro-lots ».



5 Synthèse des conclusions

Le dossier soumis à l'enquête n'a fait l'objet d'aucune remarque de forme significative, tant de la part du public que de la MRAE et des PPC.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions optimales, permettant à la Mission régionale d'autorité environnementale, aux personnes publiques consultées et au public de prendre connaissance du dossier et de formuler leurs avis en toute connaissance de cause.

Les réponses données à ces avis ont été claires, précises et complètes.

Il conviendra néanmoins que toutes dispositions soient prises pour garantir le respect des engagements qui ont été pris par l'aménageur et notamment en ce qui concerne :

- Les modalités de gestion de la zone écologique au nord, en particulier l'absence de fauchage annuel des 2/3 des prairies ;
- La réalisation de diagnostics des sols par les acquéreurs de parcelles à construire ;
- L'imposition aux futurs constructeurs d'obligations quant à l'orientation des chambres et l'installation de matières isolantes pour limiter le bruit dans les logements ;
- Les conditions de circulation sur la rue de la Fauvette Grise afin qu'elle ne supporte aucun trafic autre que celui pour lequel elle a été créée ;
- L'aménagement de tout dispositif garantissant que l'installation de pompes à chaleur ne génère pas de bruits nouveaux.

Enquête publique relative au projet d'aménagement comprenant deux permis d'aménager déposés sur le secteur Nord Bois Bourdon, rue de la Fauvette Grise et sur le secteur Sud de la commune d'Étampes.

Rapport de Xavier GIVELET, commissaire enquêteur, conclusions et avis motivé.

6 Motivations

Il ressort de l'enquête publique que :

- Le projet est de nature à densifier la population sur un quartier proche des transports en commun, ce qui correspond aux objectifs du SDRIF ;
- Le projet va permettre la construction de 290 logements ;
- Les logements prévus, maisons individuelles, logements collectifs, logements intermédiaires, logements aidés, une résidence pour jeunes actifs, correspondent à une demande pour laquelle l'offre en centre-ville ne peut être suffisante ;
- Ce projet est accompagné de l'implantation de services de proximité et notamment d'une crèche, et une pension de famille ;
- Le projet garantit la sanctuarisation d'un espace naturel d'environ 1,2 ha qui sera inaccessible aux habitants, et la création d'une coulée verte vers l'ouest en interface avec les opérations ultérieures.

7 Avis

En conclusion, je donne un

AVIS FAVORABLE SANS RESERVE

Par ailleurs, je recommande de :

Mettre en place les dispositions nécessaires pour que soient respectées sur le long terme les engagements suivants :

- Les modalités de gestion de la zone écologique au nord, en particulier l'absence de fauchage annuel des 2/3 des prairies ;
- La réalisation de diagnostics des sols par les acquéreurs de parcelles à construire ;
- L'imposition aux futurs constructeurs d'obligations quant à l'orientation des chambres et l'installation de matières isolantes pour limiter le bruit dans les logements ;
- Les conditions de circulation sur la rue de la Fauvette Grise afin qu'elle ne supporte aucun trafic autre que celui pour lequel elle a été créée ;
- L'aménagement de tout dispositif garantissant que l'installation de pompes à chaleur ne génère pas de bruits nouveaux.

Ce rapport a été remis le mercredi 22 octobre 2025 :

- A la mairie d'Étampes, Maison des services publics Marcel Lafouasse, en mains propres
- Mme la présidente du Tribunal administratif de Versailles, par courriel.



Xavier GIVELET
Commissaire enquêteur

8 Annexes

- Arrêté du maire n° VI-AR-2025-DG63a du 07 août 2025, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet d'aménagement sur le quartier Bois Bourdon ;
- Décision n° E25000052/18 du 23 juillet 2025, de la présidente du Tribunal administratif de Versailles de nommer M Xavier GIVELET en qualité de commissaire enquêteur et Thierry NOEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Avis d'enquête publique, par la ville d'Étampes, pour l'instruction du permis d'aménager du quartier du Bois Bourdon ;
- Annonces dans la presse ;
- Photographies attestant de l'affichage d'avis d'enquête publique.