



**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

2. PLU D'ETAMPES

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2014

Révision arrêtée par délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2019

Révision approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

SOMMAIRE

Axe 1 : Etampes, une ville attractive, capitale du Sud Essonne 9

Objectif 1 : Soutenir une dynamique de développement à la hauteur de la capitale économique et résidentielle du Sud-Essonne 12

Objectif 2 : Conforter et développer les pôles économiques structurants et les filières sources d'attractivité et créatrices d'emploi 12

Objectif 3 : Développer l'attractivité touristique de la ville 12

Axe 2 : Etampes, une mosaïque de quartiers à concilier 15

Objectif 1 : Développer une complémentarité et des liens entre la partie « haute » et la partie « basse » de la ville 18

Objectif 2 : Affirmer le centre-ville comme un lieu de rencontre et de convivialité attractif, autour d'un quartier centre-gare repensé et redynamisé 18

Objectif 3 : Améliorer la desserte des quartiers et développer les pôles multimodaux de déplacement..... 18

Objectif 4 : Poursuivre et accompagner les opérations de restructuration et de requalification des grands secteurs en mutation 19

Axe 3 : Etampes, une ville agréable à vivre au quotidien 23

Objectif 1 : Conserver une ville à taille humaine 26

Objectif 2 : Garantir un niveau de commerces et de services satisfaisants 26

Objectif 3 : Conforter Etampes comme un pôle d'équipements structurants et anticiper les besoins face aux évolutions..... 26

Objectif 4 : Valoriser l'identité étampoise à travers une qualité urbaine et architecturale 27

Objectif 5 : Veiller à la qualité des espaces publics 27

Axe 4 : Etampes, un patrimoine riche à préserver et valoriser 31

Objectif 1 : Privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même pour préserver les espaces naturels et conforter l'activité agricole 34

Objectif 2 : Préserver et valoriser la trame écologique et le grand paysage 34

Objectif 3 : Conforter le rôle de la « nature en ville »..... 34

Objectif 4 : Révéler et protéger le patrimoine architectural et urbain dans toute sa diversité..... 35

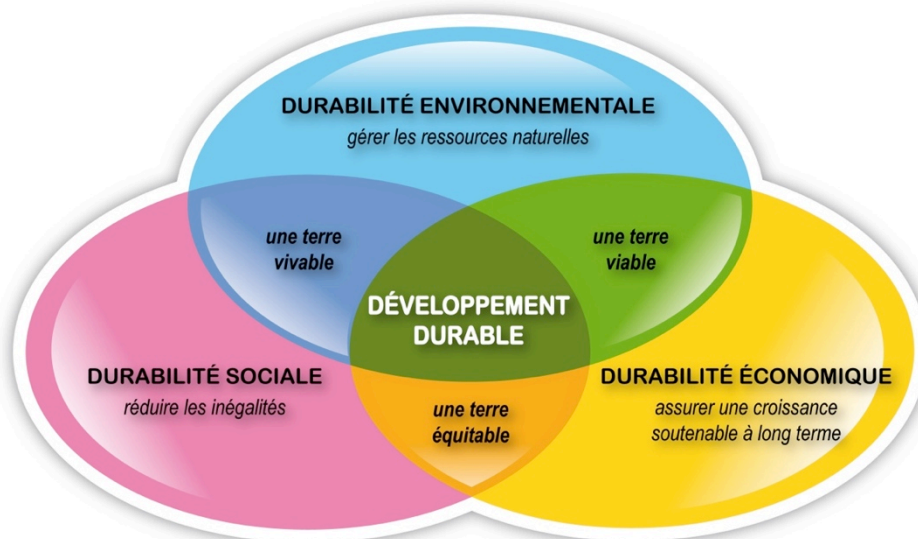
Objectif 5 : Favoriser l'adaptation du territoire aux risques naturels et technologiques et contribuer à la réduction des pollutions et des nuisances 35

Objectif 6 : Poursuivre les démarches initiées pour une transition énergétique volontariste..... 35

PRÉAMBULE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial à l'horizon 2030.** Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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



Rappel du contexte réglementaire

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

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

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

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

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

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

1° L'équilibre entre :

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

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

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

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

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

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

Le PADD se décline en 4 grands axes :

- ☐ **Axe 1 : Etampes, une ville attractive, capitale du Sud Essonne**
- ☐ **Axe 2 : Etampes, une mosaïque de quartiers à concilier**
- ☐ **Axe 3 : Etampes, une ville agréable à vivre au quotidien**
- ☐ **Axe 4 : Etampes, un patrimoine riche à préserver et valoriser**

AXE 1 : ETAMPES, UNE VILLE ATTRACTIVE, CAPITALE DU SUD ESSONNE

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

Éléments du constat

L'attractivité dont jouit Etampes dans le Sud-Essonne est certaine, de par sa position d'interface avec l'agglomération parisienne, mais aussi de par le coût du foncier et la qualité de vie proposée. En termes de population, elle se classe 5^e commune la plus attractive du département, avec 24 271 habitants en 2015.

Première commune de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne (CAESE), elle a contribué à hauteur de 59 % à la croissance démographique du territoire entre 2007 et 2013. Au niveau infracommunal, on peut observer une attractivité différenciée. Ainsi, en parallèle de secteurs en forte croissance : « Saint-Martin » (+54%), « Centre-ville » (+18%) et « Saint-Martin Sud » (+14%); d'autres secteurs voient plutôt leur croissance diminuer : « Saint-Pierre » (-9%), « Guinette 2 » (-2,74%) et « Guinette 1 » (-0,58%).

L'attractivité est également cause et conséquence d'une population jeune. Les jeunes ménages y restent, d'autres viennent s'y installer. L'indice de jeunesse d'Etampes est plus important que celui de la CAESE et de l'Essonne. Cela n'empêche pas l'existence d'une tendance similaire à celle observée au niveau national : un vieillissement structurel de la population depuis 25 ans.

Ces grands équilibres démographiques sont contrastés à l'échelle infracommunale : certains quartiers à l'indice de jeunesse très élevé (Saint-Michel, Guinette 2) s'opposent à d'autres avec une population beaucoup plus âgée (Saint Martin Sud, Saint-Pierre ; où les plus de 60 ans sont plus nombreux que les plus de 20 ans). L'enjeu est alors une adéquation entre les besoins spécifiques de ces populations et les équipements de la commune.

La dynamique démographique s'accompagne d'une dynamique de construction de logements : 1 400 nouveaux logements ont été construits entre 2005 et 2014, soit 156 nouveaux logements par an en moyenne. Notons qu'une part importante a été portée par la réalisation de la ZAC les Guinettes/Hauts-Vallons, qui représente 440 nouveaux logements. Etampes est le pôle d'habitat le plus important de l'intercommunalité.

La population d'Etampes est mixte, même si moins aisée que celle du département : les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les ouvriers et les employés. On note toutefois un renforcement de la catégorie socio-professionnelle « cadres et professions intellectuelles supérieures » depuis 2008.

Sur le plan économique, le territoire est doté de plusieurs zones d'activités, dont le Parc Industriel Sud-Essor, qui s'étend sur 132 ha, avec une volonté d'agrandissement. Sur ce site, Faurecia, entreprise à rayonnement mondial, est le plus gros employeur. Les multiples équipements implantés sur la commune sont également des pourvoyeurs importants d'emplois. Parmi les principaux, citons : les centres commerciaux, les équipements scolaires et administratifs, les équipements de santé. D'ailleurs, 1/4 des Etampois travaillent sur la commune.

Ces polarités d'emploi génèrent donc de très nombreux flux domicile-travail, à la fois entrants et sortants. Afin de fluidifier ces déplacements, des projets ont réalisés récemment (déviation) ou sont en cours, tant routiers (nouvel échangeur sur la nationale 20) ou ferroviaire comme sur le pôle gare.

La qualité de la couverture numérique reste fortement corrélée aux espaces qui concentrent activités, équipements et services. Aujourd'hui, elle est efficiente sur le centre-ville, Saint-Gilles, et le parc d'activités Sud-Essor. Toutefois, la montée en débit a été engagée pour tout le territoire, et SFR a annoncé le « Fiber to the Home » à horizon 2020.

Enfin, Etampes jouit d'une attractivité touristique réelle, qui est source de revenus supplémentaires pour la commune, même si le tourisme représente un poids secondaire dans son économie. Cette activité est liée au patrimoine local, un patrimoine remarquable. Elle se nourrit des fortes potentialités de dynamisation et de mise en valeur du centre-ville.

Objectif 1 : Soutenir une dynamique de développement à la hauteur de la capitale économique et résidentielle du Sud-Essonne

- > Maintenir un dynamisme démographique équilibré et cohérent avec la croissance observée ces dernières années et les objectifs régionaux ;
- > Viser un objectif de 28 500 habitants en 2030 (près de 3 500 habitants supplémentaires sur la période 2016-2030), à travers la construction d'environ 140 logements par an en moyenne ;
- > Poursuivre une stratégie d'accueil dans un souci de mixité économique et sociale ;
- > Offrir des conditions d'accueil attractives : habitat, emploi commerce, équipements, services, qualité du cadre de vie.

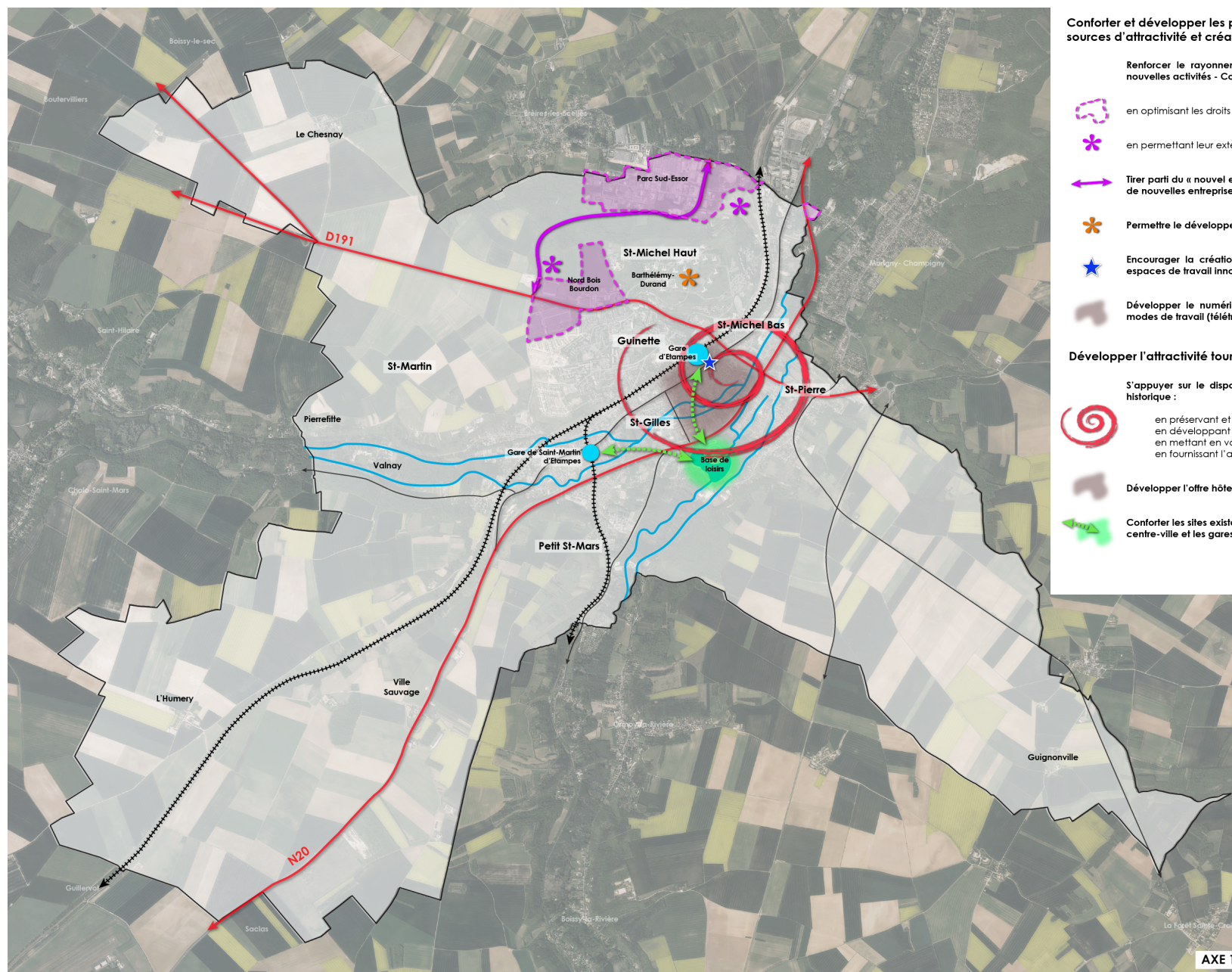
Objectif 2 : Conforter et développer les pôles économiques structurants et les filières sources d'attractivité et créatrices d'emploi

- > Renforcer le rayonnement du parc Sud-Essonne et encourager l'implantation de nouvelles activités :
 - en optimisant les droits à construire dans la zone d'activités existantes ;
 - en permettant son extension sur le site des carrières de Léauté ;
- > Conforter les polarités économiques au Nord d'Etampes
- > Tirer parti du « nouvel effet vitrine » induit par l'ouverture de la déviation pour attirer de nouvelles entreprises, créatrices d'emplois ;
- > Offrir un accueil de qualité, répondant aux besoins des entreprises, notamment aux filières innovantes et de haute technologie ;
- > Permettre le développement de l'établissement public de santé Barthélémy Durand ;
- > Encourager la création d'emplois aux abords du pôle gare en proposant des espaces de travail innovants : espaces de co-working, etc. ;
- > Développer le numérique, pour attirer les entreprises et favoriser les nouveaux modes de travail (télétravail, ...)

Objectif 3 : Développer l'attractivité touristique de la ville

- > Poursuivre la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel étampois par la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- > S'appuyer sur le dispositif « Action Cœur de ville » pour redynamiser le centre historique :
 - en préservant et développant l'offre commerciale ;
 - en développant l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
 - en mettant en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
 - en fournissant l'accès aux équipements et aux services publics ;
- > Développer l'offre hôtelière et de restauration, notamment dans le centre ville ;
- > Conforter les sites existants et améliorer leurs liaisons cyclables et piétonnes avec le centre-ville et les gares (île de loisirs...)
- > Améliorer la signalétique ;
- > Requalifier les accès à la ville (entrées de ville), routiers et depuis les gares.

AXE 1 – ETAMPES, UNE VILLE ATTRACTIVE, CAPITALE DU SUD ESSONNE



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

Renforcer le rayonnement du parc Sud Essor et encourager l'implantation de nouvelles activités - Conforter les polarités économiques au Nord d'Etampes :

-  en optimisant les droits à construire dans les zones d'activités existantes
-  en permettant leur extension
-  Tirer parti du « nouvel effet vitrine » induit par l'ouverture de la déviation pour attirer de nouvelles entreprises, créatrices d'emplois
-  Permettre le développement de l'établissement public de santé Barthélemy Durand
-  Encourager la création d'emplois aux abords du pôle gare en proposant des espaces de travail innovants : espaces de co-working, etc.
-  Développer le numérique, pour attirer les entreprises et favoriser les nouveaux modes de travail (télétravail, ...).

Développer l'attractivité touristique de la ville

S'appuyer sur le dispositif « Action Cœur de ville » pour redynamiser le centre historique :

-  en préservant et développant l'offre commerciale ; en développant l'accessibilité, la mobilité et les connexions ; en mettant en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ; en fournissant l'accès aux équipements et aux services publics ;
-  Développer l'offre hôtelière et de restauration, notamment dans le centre ville
-  Conforter les sites existants et améliorer leurs liaisons cyclables et piétonnes avec le centre-ville et les gares (île de loisirs...)

AXE 1

AXE 2 : ETAMPES, UNE MOSAÏQUE DE QUARTIERS A CONCILIER

Axe 2 - Etampes, une mosaïque de quartiers à concilier

Éléments du constat

Le territoire étampois est fortement morcelé, par la topographie d'une part (paysage de vallée, de coteaux et de plateau agricole), par les infrastructures d'autre part (voie ferrée, route nationale 20). Ces coupures physiques ont contribué à la création de quartiers aux identités marquées, avec une implantation historique dans la vallée et le long de la route nationale et un développement plus récent et particulièrement marqué au cours des dernières décennies sur le plateau.

Les quartiers d'Etampes constituent une mosaïque de tissus urbains, du fait qu'ils offrent une grande variété de formes bâties : à la fois de l'habitat individuel et collectif discontinu, de l'habitat intermédiaire, des équipements, des activités, et le bâti hétéroclite du centre-ville. Ce dernier compile du vernaculaire rural, des petites maisons de faubourg, des petites maisons de ville, des immeubles d'avant et après-guerre, des villas, des hôtels particuliers, des auberges, même des moulins.

La mosaïque des quartiers s'explique également par une commune multipolarisée, à la fois sur le plan des équipements, et sur celui des commerces. On distingue deux polarités d'équipements, l'une locale, l'autre régionale. En dehors de ces deux polarités, seuls se trouvent des équipements scolaires et sportifs. Etampes s'organise aussi autour de deux polarités commerciales principales : le centre-ville et la zone commerciale récente de Guinette. Le centre-ville souffre de la concurrence de cette nouvelle polarité. Le programme Action Cœur de Ville, pour lequel la Ville d'Etampes a été retenu, s'est fixé comme objectif de redynamiser le centre-ville et d'affirmer sa vocation centrale structurante.

La forme mosaïque implique dès lors une desserte fine en transports en commun. Or, les quartiers sont inégalement desservis. D'ailleurs, le fait de posséder une (des) voiture(s) s'avère corrélé à la proximité des équipements. Rappelons que l'usage de véhicules motorisés est le plus important, même si l'on observe une faible diminution sur 2006-2013 au bénéfice des transports en commun. L'offre en transport en commun est effectivement importante globalement sur la commune, et a été restructurée récemment pour mieux répondre aux besoins des usagers, et à l'évolution de la structure urbaine. De même l'offre en stationnement est importante et à 88 % gratuite, sauf en proximité de la gare, en lien avec l'intermodalité voiture – train. Enfin, on constate la faiblesse des infrastructures dédiées aux modes doux, ce alors même qu'un quart des déplacements domicile-travail sont internes à la commune. La topographie de la ville explique la difficulté à développer les modes doux.

Enfin, les différents quartiers connaissent des dynamiques variées avec des mutations importantes attendues sur le Plateau : urbanisation du secteur Nord Bois Bourdon, rénovation urbaine du quartier Guinette, nécessaire désenclavement et requalification du quartier de la Croix de Vernailles.

Objectif 1 : Développer une complémentarité et des liens entre la partie « haute » et la partie « basse » de la ville

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

Objectif 2 : Affirmer le centre-ville comme un lieu de rencontre et de convivialité attractif, autour d'un quartier centre-gare repensé et redynamisé

- > Valoriser le patrimoine bâti du centre ville :
 - en protégeant le patrimoine bâti remarquable (Site Patrimonial Remarquable en cours d'élaboration) ;
 - en poursuivant la mise en valeur de la trame bleue (rus et rivières) ;
 - en requalifiant les espaces publics ;
 - en travaillant avec les commerçants à une mise en valeur des vitrines commerciales ;
- > Repenser la desserte automobile du centre ville pour :
 - une meilleure accessibilité pour les automobilistes : développer l'offre en stationnement automobile en centre ville ;
 - un centre-ville plus agréable et plus praticable pour les piétons : réflexion sur la piétonisation de certaines rues et de la place de l'Hôtel de Ville ;
- > Conforter l'offre commerciale et maintenir le poids du centre-ville dans l'organisation commerciale communale :
 - En favorisant le développement d'une offre originale, différente de celle proposée dans les zones commerciales de périphérie ;
 - En s'appuyant sur le dispositif « Action cœur de ville » ;
- > Renforcer la dynamique commerciale autour des gares du centre et de Saint-Martin d'Étampes.

Objectif 3 : Améliorer la desserte des quartiers et développer les pôles multimodaux de déplacement

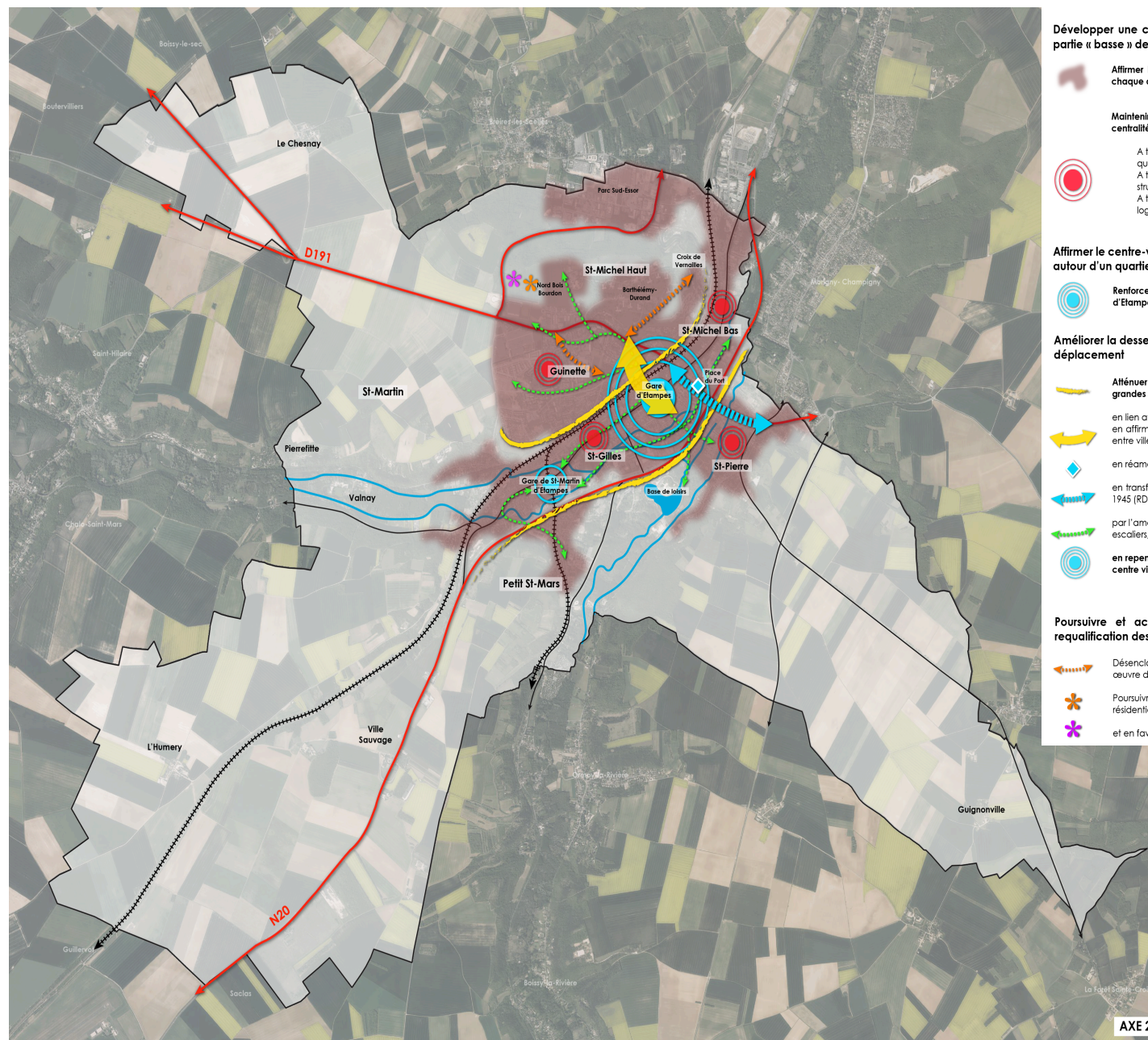
- > Atténuer les effets de « coupure urbaine », liés à la topographie et à la présence de grandes infrastructures (RN 20, voie ferrée et gares) : en lien avec le projet de doublement du parking de la gare d'Étampes ;
 - en affirmant la gare, non plus comme une coupure, mais comme un véritable lien entre ville haute et ville basse ;
 - en réaménageant la place du Port, porte d'entrée de la ville et du centre ville ;
 - en transformant en boulevard urbain l'avenue de Coquerive et l'avenue du 8 mai 1945 (RD 191) ;
 - par l'amélioration et le développement des cheminements doux existants (chemins, escaliers, pistes cyclables) ;
 - par la réflexion sur des solutions innovantes : téléphérique urbain, vélos électriques...

- > Améliorer l'accès au centre-ville depuis les « portes d'entrées » du territoire ;
- > Faciliter l'accès au centre-ville depuis les gares d'Etampes et de Saint-Martin, par l'amélioration de l'offre de stationnement automobile et cyclable et le développement des cheminements doux ;
- > Optimiser l'offre de stationnement aux abords de la gare (projet en cours), du centre ville et des équipements.
- > Développer les pôles multimodaux favorisant les modes de déplacements actifs (marche, vélos) ainsi que les alternatives à la voiture et à l'autosolisme (covoiturage, autopartage) ;
- > Développer le stationnement des vélos dans toute nouvelle opération et dans les lieux de centralité (équipements, pôles commerciaux et de service) ;
- > Garantir un nombre de places de stationnement suffisant et adapté aux quartiers pour toute création de logement.

Objectif 4 : Poursuivre et accompagner les opérations de restructuration et de requalification des grands secteurs en mutation

- > Désenclaver et requalifier les quartiers de Guinette et de Croix de Vernailles à travers la mise en oeuvre d'un projet de rénovation urbaine ;
- > Poursuivre l'aménagement du Nord Bois Bourdon en confortant la vocation résidentielle de la partie Est du site et en favorisant l'implantation d'activités commerciales le long de la déviation ;
- > Mettre en œuvre le doublement du parking de la gare d'Etampes pour répondre à un besoin en stationnement croissant.

AXE 2 – ETAMPES, UNE MOSAÏQUE DE QUARTIERS A CONCILIER



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

 Affirmer les limites du tissu urbain et bien identifier les polarités structurantes de chaque quartier

Maintenir et développer un équilibre et une complémentarité entre les différentes centralités de la commune :



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

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



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

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



Atténuer les effets de « coupure urbaine », liés à la topographie et à la présence de grandes infrastructures (N20, voie ferrée et gares)



en lien avec le projet de doublement du parking de la gare d'Etampes ;
en affirmant la gare, non plus comme une coupure, mais comme un véritable lien entre ville haute et ville basse



en réaménageant la place du Port, porte d'entrée de la ville et du centre ville



en transformant en boulevard urbain l'avenue de Coquerive et l'avenue du 8 mai 1945 (RD191)



par l'amélioration et le développement des cheminements doux existants (chemins, escaliers, pistes cyclables)



en repensant la desserte automobile et en développant l'offre en stationnement du centre ville pour une meilleure accessibilité

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



Désenclaver et requalifier les quartiers Guinette et Croix de Vernailles par la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine



Poursuivre l'aménagement du Nord Bois Bourdon en confortant la vocation résidentielle de la partie Est du site



et en favorisant l'implantation d'activités commerciales le long de la déviation

AXE 2

AXE 3 : ETAMPES, UNE VILLE AGRÉABLE À VIVRE AU QUOTIDIEN

Axe 3 - Etampes, une ville agréable à vivre au quotidien

Eléments du constat

Une ville agréable à vivre au quotidien, c'est une ville à taille humaine, qui permet d'accéder à un logement adapté, à un travail par la proximité de l'emploi ou par des mobilités facilitées, à l'achat par des commerces de proximité, à des loisirs,...

Etampes est par essence une ville agréable à habiter.

D'abord, le parc de logements est diversifié (en proportions équilibrées, de l'habitat collectif, de l'habitat individuel) ; et cette diversité est en adéquation avec la taille des ménages. On constate toutefois des déséquilibres dans le parc de logements, entre la partie « haute » et la partie « basse » de la ville. Par ailleurs, la commune est bien dotée en logements sociaux (plus des 25 % réglementaires), et le parc de logements locatifs sociaux présente une typologie variée de logements. Dans le parc privé, la part de logements potentiellement indignes est très faible, localisée principalement sur le centre historique. Sur l'ensemble, le niveau de vacances en légère augmentation permet une fluidité dans les parcours résidentiels. Notons que deux quartiers ont été et sont bénéficiaires de la politique de la ville : Guinette et Croix de Vernailles.

Ensuite, l'offre commerciale est importante, et accessible, même si, en centre-ville, le tissu commercial est fragile et dispersé.

Etampes est aussi un pôle d'emploi d'envergure, principal pôle économique et d'emplois de la Communauté d'Agglomération. La présence de 5 zones d'activités économiques renforce son profil attractif, tant pour les entreprises que pour les actifs. Les entreprises bénéficient en priorité d'une couverture numérique optimisée.

Enfin, l'offre de services est conséquente. Le niveau d'équipements et de services s'est adapté au fur et à mesure de l'évolution de la population. L'offre scolaire permet de répondre au besoin, même si une augmentation du nombre d'élèves est à anticiper au vu des nombreux travaux de constructions en cours.

De même, la commune dispose d'une offre de services large à destination de la petite enfance, l'adolescence, le quatrième âge, et plus généralement de services de santé.

Le diagnostic a mis en évidence un manque en équipements sportifs. Par contre, la Ville est relativement dotée en équipements de loisirs (grands jeux, salles multisports ou spécialisées, sports extérieurs et petits jeux). La base de loisirs régionale est un élément structurant de l'identité de la commune, et traduit l'attention portée à cette dimension de la vie quotidienne des habitants.

Objectif 1 : Conserver une ville à taille humaine

- > Renforcer l'attractivité résidentielle en poursuivant le développement d'une offre en logements diversifiée et adaptée à la demande ;
- > Garantir une mixité de l'habitat au sein des différents quartiers pour faciliter le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs :
 - par la réalisation de typologies de logements variées : habitat individuel, collectif, intermédiaire ;
 - en veillant au maintien de la part des logements locatifs sociaux autour de 25% ;
- > Lutter contre l'habitat indigne, en encadrant la division de logements individuels existants dans le centre-ville ;
- > Favoriser les programmes mixtes, incluant habitat et activité, dans une logique d'Eco-quartiers ;
- > Soutenir les réflexions engagées à l'échelle intercommunale (dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat notamment) en faveur de la résorption de la vacance ;
- > Anticiper les besoins liés au vieillissement structurel de la population, en proposant une offre spécifique adaptée : résidences senior, logements collectifs adaptés en centre-ville.

Objectif 2 : Garantir un niveau de commerces et de services satisfaisants

- > Rechercher un équilibre et une diversité des commerces de proximité en centre-ville et au sein des diverses centralités et lutter contre la disparition des commerces au profit d'entreprises de services, immobilier, assurance... ;
- > Améliorer l'accessibilité et la desserte des commerces en centre-ville ;
- > Reconquérir les locaux vacants en centre ville par la mise en œuvre du projet « Action Cœur de ville » ;
- > Développer des points de vente en circuits courts, contribuant également à mettre en valeur les ressources agricoles locales du territoire étampois.

Objectif 3 : Conforter Etampes comme un pôle d'équipements structurants et anticiper les besoins face aux évolutions

- > Conforter la ville « haute » comme pôle d'équipements à l'échelle communale et intercommunale (équipements sportifs notamment) ;
- > Mettre en œuvre le projet de Maison des Associations, permettant de répondre aux besoins du tissu associatif étampois ;
- > Identifier les besoins fonciers potentiels nécessaires à l'évolution des équipements ou la création de nouvelles structures, afin de réserver les secteurs ciblés, au sein du PLU ;
- > Maintenir une offre en équipements scolaires et périscolaires satisfaisante, en adéquation avec le projet de développement et d'accueil démographique ;
- > Maintenir une bonne offre d'équipements de santé ;
- > Garantir un bon niveau d'accès au numérique.

Objectif 4 : Valoriser l'identité étampoise à travers une qualité urbaine et architecturale

- > Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine au sein des nouvelles opérations :
 - par une réglementation adaptée pour les constructions : des volumétries, des hauteurs, de l'implantation, des clôtures, des teintes, etc. ;
 - par leur insertion paysagère et le traitement de leurs abords ;
 - en garantissant une bonne connexion routière et piétonne à l'existant ;
 - en veillant à la préservation des espaces végétalisés.
- > Mettre en œuvre un règlement adapté :
 - à la préservation des spécificités urbaines de chaque quartier ;
 - à un développement harmonieux, respectueux du tissu urbain existant et de la topographie (cônes de vues).
- > Travailler les transitions entre tissus pavillonnaires et quartiers plus denses ou secteurs d'activités et d'équipements, pour éviter les ruptures d'échelle et préserver le cadre de vie.

Objectif 5 : Veiller à la qualité des espaces publics

- > Assurer un traitement qualitatif des entrées de villes :
 - en améliorant le traitement paysager des entrées routières en partenariat avec les collectivités gestionnaires, notamment Etat et Département (RN 20, RD 836, RD 19, RD 63) ;
 - en valorisant les entrées constituées par les gares d'Etampes et de Saint-Martin (accès, signalisation, commerces, espace public).
- > Améliorer et développer des espaces publics structurants :
- > Mise en valeur et piétonisation de places et de lieux de rencontre ;
- > Diminution de l'omniprésence de la voiture sur l'espace public ;
- > Intégrer les mobilités douces aux espaces publics (partage de voirie),
- > Embellir les abords des équipements publics structurants (Hôtel de ville...).

AXE 3 – ETAMPES, UNE VILLE AGREABLE A VIVRE AU QUOTIDIEN

Conserver une ville à taille humaine

Renforcer l'attractivité résidentielle en poursuivant le développement d'une offre en logements diversifiée et adaptée à la demande
Garantir une mixité de l'habitat au sein des différents quartiers pour faciliter le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs :
par la réalisation de typologies de logements variées : habitat individuel, collectif, intermédiaire
en assurant une part minimale de logements sociaux au sein de chaque opération d'aménagement

Garantir un niveau de commerces et de services satisfaisants



Rechercher un équilibre et une diversité des commerces de proximité en centre-ville et au sein des diverses centralités et lutter contre la disparition des commerces au profit d'entreprises de services, immobilier, assurance...



Améliorer l'accessibilité et la desserte des commerces en centre-ville

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



Conforter la ville « haute » comme pôle d'équipements à l'échelle communale et intercommunale (équipements sportifs notamment)



Soutenir l'offre d'équipements de santé

Veiller à la qualité des espaces publics

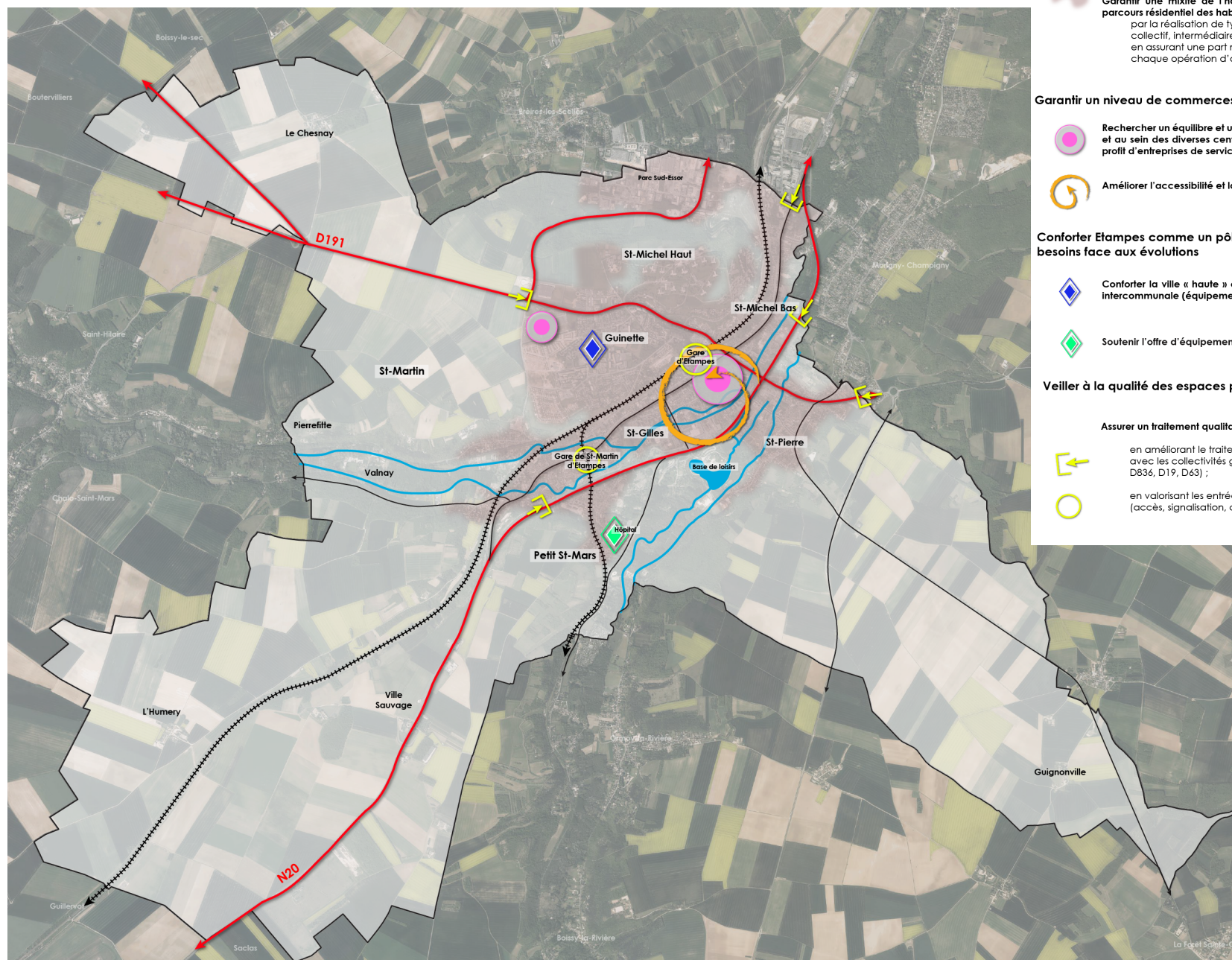
Assurer un traitement qualitatif des entrées de villes :



en améliorant le traitement paysager des entrées routières en partenariat avec les collectivités gestionnaires, notamment Etat et Département (N20, D636, D19, D63) ;



en valorisant les entrées constituées par les gares d'Etampes et de Saint-Martin (accès, signalisation, commerces, espace public).



AXE 4 : ETAMPES, UN PATRIMOINE RICHE A PRESERVER ET VALORISER

Axe 4 - Etampes, un patrimoine riche à préserver et à valoriser

Éléments du constat

Etampes présente une grande diversité de patrimoine, urbain, agricole, et paysager. En filigrane, deux enjeux sont imbriqués : la gestion des risques, et la transition énergétique ; tous deux supposant de faire des choix d'aménagement et de développement.

Etampes a de nombreux espaces agricoles, certes étendus, mais fragmentés. Même si les systèmes de production sont diversifiés (maraîchage bio, horticulture), ils restent toutefois majoritairement basés sur des productions conventionnelles en grandes cultures.

Sur le plan paysager, le cœur de la ville est localisé en partie basse de la vallée, et offre une relation forte avec le paysage. L'utilisation des ressources locales dans les constructions confère une homogénéité au paysage urbain. Après-guerre, l'étalement urbain s'est accentué sans limite physique. Aujourd'hui, l'aménagement des entrées de villes est peu qualitatif malgré des points de vue intéressants.

Les espaces naturels sont aussi particulièrement riches. Le territoire accueille des sites reconnus à forte valeur tels Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Espace Naturel Sensible (ENS), qui présentent des habitats et des espèces de faune et flore remarquables. Enfin, plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Pour la majorité des espèces sauvages, l'urbanisation, l'agriculture, l'aménagement des cours d'eau peuvent générer des contraintes. Une étude Zones humides réalisée parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme a permis de localiser précisément les sites impactés et la richesse faunistique et floristique liée à la présence de l'eau, qui constitue à la fois un risque et un atout indéniable de la commune en termes de patrimoine naturel. L'inscription de ce risque au cœur du projet communal constitue un premier pas dans une démarche de résilience.

Préserver le patrimoine consiste également à gérer les risques qui peuvent l'impacter. Ainsi, plusieurs risques existent sur Etampes : effondrement lié aux cavités souterraines, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappe phréatique. Les risques technologiques sont liés à la présence de 20 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (mais un seul SEVESO) sur la commune, et un risque de transport de matières dangereuses par voies routière et ferrée et par canalisation de gaz.

Le territoire connaît également des nuisances engendrées par les trafics, principalement automobile, mais aussi ferroviaire, qui contraignent l'urbanisation.

Valoriser le patrimoine implique enfin d'accompagner la transition énergétique, en connaissance des spécificités de la commune. Ainsi, Etampes est peu propice au développement de l'éolien. En revanche, le territoire est en avance sur la filière biomasse, et présente un fort potentiel en termes de réseau de chaleur et géothermie. La Communauté d'Agglomération s'est engagée dans les démarches de réflexion sur les émissions de GES (Plan Climat Energie Territoire).

Après une période de fort développement sur le plateau, au détriment des terres agricoles, la Ville d'Etampes souhaite se recentrer sur le tissu urbain existant et construire la ville sur elle-même, afin de préserver les terres agricoles et naturelles. Elle souhaite s'affirmer comme une ville de la proximité, responsable et économe dans la gestion de ses ressources.

Avec un peu plus de 61,2 ha d'espaces naturels et agricoles consommés entre 2005 et 2015, essentiellement dédiés à accueillir de l'habitat, la Ville souhaite aujourd'hui limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Objectif 1 : Privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même pour préserver les espaces naturels et conforter l'activité agricole

- > Définir un mode de développement s'inscrivant en priorité dans une politique de renouvellement urbain et de reconversion des sites mutables, à l'intérieur des limites actuelles de la ville ;
- > Consommer moins de 60ha de terres agricoles et naturels à l'horizon 2030 ;
- > Permettre une densification raisonnée, notamment sur la ville basse : une intensification urbaine ciblée sur des secteurs présentant un véritable potentiel de mutation, et contribuant à un rééquilibrage de l'offre en logements neufs, aujourd'hui concentrée sur la ville haute ;
- > Permettre l'adaptation de l'outil de production agricole et la diversification ;
- > Poursuivre les efforts engagés en faveur d'une meilleure circulation des engins agricoles ;
- > Interdire toute urbanisation nouvelle dans les hameaux, à l'exception de la requalification du site militaire à l'ouest de la commune

Objectif 2 : Préserver et valoriser la trame écologique et le grand paysage

- > Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue :
 - les réservoirs de biodiversité identifiés : coteaux, vallées alluviales, cavités, boisements ;
 - les continuités végétales et hydrauliques : zones humides, cours d'eau (Juine et rus) et leur ripisylve, haies, bosquets ;
 - les boisements existants : arbres remarquables isolés, alignements d'arbres, boisements plus importants ;
- > Préserver le site Natura 2000 de la Champignonnière de tout impact direct ou indirect lié à l'urbanisation, notamment concernant l'accès des chiroptères au site.
- > Préserver et valoriser les cônes de vue emblématiques et sensibles, depuis et vers le plateau, notamment en entrée de ville :
 - en limitant les hauteurs ;
 - en préservant la ligne de crête de toute urbanisation ;
 - en incitant à la végétalisation et au boisement de ces espaces.
- > Créer un lien entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains :
 - par la préservation et la mise en valeur des chemins de randonnée.

Objectif 3 : Conforter le rôle de la « nature en ville »

- > Conforter une armature verte structurante :
 - par la végétalisation des espaces publics et axes structurants, en lien avec le maillage de circulations douces ;
 - par la préservation des parcs, jardins et alignements d'arbres remarquables ;
- > Mettre en valeur et révéler la Juine et ses rives, par une protection de ces espaces et une valorisation de leur potentiel ludique et récréatif ;
- > Conserver des espaces de respiration, pour garantir une bonne qualité de vie :
 - par la préservation des cœurs d'îlots ;
 - par la présence de jardins familiaux ;
 - par la préservation d'éléments végétaux (bosquets, arbres, alignements, bandes enherbées) au sein des nouvelles opérations et au cœur de l'enveloppe urbaine existante ;
- > Favoriser la végétalisation des bâtiments dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Objectif 4 : Révéler et protéger le patrimoine architectural et urbain dans toute sa diversité

- > Valoriser le patrimoine architectural d'exception par la mise en œuvre du Site Patrimonial Remarquable ;
- > Préservation du bâti remarquable et encadrement de son évolution ;
- > Mesures de conservation et d'affirmation de la cohérence des paysages urbains à travers les choix d'implantation et les gabarits du bâti, le choix des matériaux et des teintes ;
- > Protection, valorisation et requalification spécifiques au patrimoine bâti autour des berges ;
- > Identifier et protéger les éléments de patrimoine bâti remarquable qui ne sont pas préservés dans le cadre du SPR, dans une logique de complémentarité et de plus grande souplesse grâce aux outils du PLU ;
- > Poursuivre les actions engagées en faveur de la découverte de ce patrimoine historique de la ville (sites d'accueil, balades, ...).

Objectif 5 : Favoriser l'adaptation du territoire aux risques naturels et technologiques et contribuer à la réduction des pollutions et des nuisances

- > Prendre en compte les périmètres de risques naturels et technologiques, dans le choix des secteurs de développement et lors de la conception et de la réalisation de nouveaux aménagements (risques de cavités souterraines, remontée de nappes, mouvement de terrain, risques technologiques) ;
- > Réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores liés aux circulations routières :
 - par la promotion des modes de déplacements actifs (vélo, marche) ;
 - en repensant le plan de circulation ;
 - par la réduction de la vitesse des véhicules dans les zones sensibles ;
 - en favorisant les dispositifs de réduction de bruit ;
- > Préserver et gérer la ressource en eau :
 - en cohérence avec l'objectif démographique défini ;
 - par la protection des captages et de leurs périmètres ;
- > Assurer un traitement performant des déchets.

Objectif 6 : Poursuivre les démarches initiées pour une transition énergétique volontariste

- > Favoriser le recours à des matériaux plus écologiques et à des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour les constructions nouvelles mais aussi pour le bâti existant, avec pour condition une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- > Améliorer la performance énergétique des bâtiments, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- > Encourager le développement des transports propres, notamment par l'installation d'emplacements de recharge pour les véhicules électriques.

AXE 4 – ETAMPES, UN PATRIMOINE RICHE A PRESERVER ET VALORISER

Privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même pour préserver les espaces naturels et conforter l'activité agricole

-  Définir un mode de développement s'inscrivant en priorité dans une politique de renouvellement urbain et de reconversion des sites mutables, à l'intérieur des limites actuelles de la ville
-  Permettre l'adaptation de l'outil de production agricole et la diversification
-  Interdire toute urbanisation nouvelle dans les hameaux
-  à l'exception de la requalification du site militaire à l'ouest de la commune

Préserver et valoriser la trame écologique et le grand paysage

Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue :

-  coteaux
-  vallées alluviales, cours d'eau et leur ripisylve
-  zones humides
-  boisements
-  Préserver le site Natura 2000 de la Champignonnière de tout impact lié à l'urbanisation
-  Préserver et valoriser les cônes de vue emblématiques et sensibles, depuis et vers le plateau, notamment en entrée de ville

Conforter la « nature en ville »

-  Mettre en valeur et révéler la Juine et ses rives, par une protection de ces espaces et une valorisation de leur potentiel ludique et récréatif

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

-  Valoriser le patrimoine architectural d'exception par la mise en œuvre du Site Patrimonial Remarquable

Favoriser l'adaptation du territoire aux risques naturels et technologiques et contribuer à la réduction des pollutions et des nuisances

-  Réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores liés aux circulations routières

