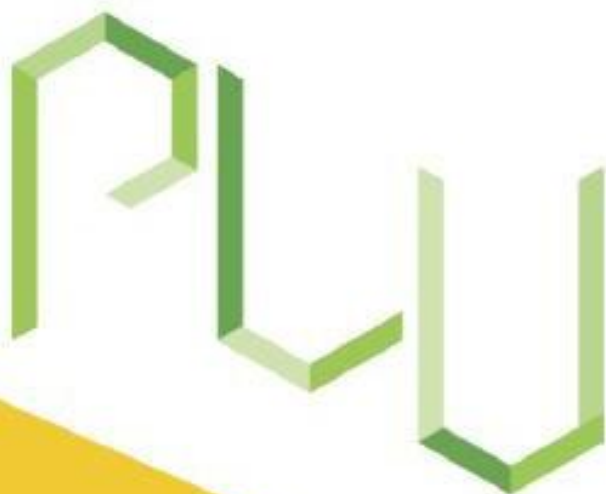




PLAN LOCAL D'URBANISME

3. **PLU D'ETAMPES**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

Révision arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 30 janvier 2019

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

Modification approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 7 décembre 2022

Mise en compatibilité approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 4 octobre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

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

SOMMAIRE

Table des matières

PREAMBULE	3
OAP N° 1 : NORD BOIS BOURDON.....	5
OAP N° 2 : EXTENSION DU PARC SUD-ESSOR.....	8
OAP N° 3 : BOULEVARD SAINT-MICHEL	11
OAP N° 4 : FAUBOURG EVEZARD (1) : LE SECTEUR DE VAUDOULEURS.....	13
OAP N°5 : FAUBOURG EVEZARD (2)	16
OAP N° 6 : LA LOUETTE	18
OAP N°7 : AVENUE DE BONNEVAUX.....	20
OAP N°8 : GUINETTE	22
OAP N°9 : CENTRE HOSPITALIER	24

PREAMBULE

1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, elles peuvent, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151 -35 et L. 151-36 du Code de l'Urbanisme.

Contrairement au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables aux autorisations de droit des sols.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

2. Les secteurs concernés

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Étampes définit des orientations qui doivent permettre la mise en œuvre de plusieurs principes généraux, notamment :

- > le soutien à une dynamique économique et résidentielle de développement
- > l'amélioration des dessertes, à la fois à l'intérieur des quartiers, et dans les pôles multimodaux de déplacement
- > l'accompagnement des opérations de restructuration/requalification des grands secteurs en mutation
- > la préservation d'une ville à taille humaine, avec un niveau de commerces et de services satisfaisants
- > le maintien et l'adaptation des équipements structurants pour anticiper les évolutions
- > une qualité urbaine, architecturale, paysagère des espaces publics qui conforte le rôle de la nature en ville

Les secteurs en mutation sont particulièrement stratégiques parce qu'ils permettent une application directe et concrète de ces orientations. L'enjeu est alors de préciser spatialement le projet de territoire porté par la Municipalité.

Ainsi, 9 orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées sur la commune, toutes sont des OAP spatialisées, qui permettent d'encadrer la mutation de ces sites :

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| > Nord Bois Bourdon | > La Louette |
| > Extension du Parc Sud-Essor | > Avenue de Bonnevaux |
| > Extension du boulevard Saint-Michel | > Guinette |
| > Faubourg Evezard (2 OAP) | > Centre hospitalier |

La carte ci-dessous localise les 9 secteurs concernés :

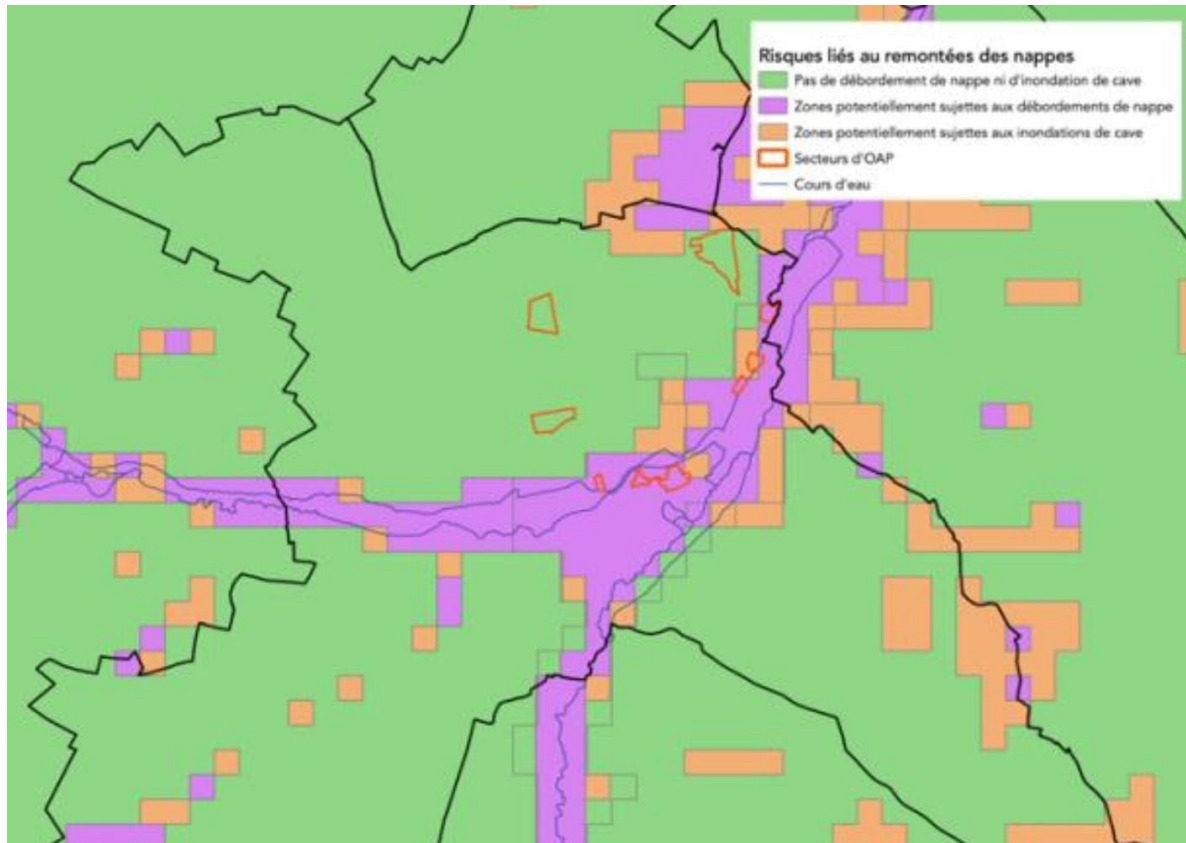


1. Nord Bois Bourdon
2. Extension du Parc Sud-Essor
3. Boulevard Saint-Michel
4. Faubourg Evezard (1)
5. Faubourg Evezard (2)
6. La Louette
7. Avenue de Bonnevaux
8. Guinette
9. Centre Hospitalier

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

3. Risques de remontées de nappes phréatiques

Certains secteurs d'OAP (particulièrement les OAP n° 3, 4, 5, 6, 7 et 9) se trouvant en zone à risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques, il convient de prendre en compte ces risques lors de tout projet d'aménagement. Les zones concernées sont représentées sur la carte ci-dessous.



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

OAP N° 1 : NORD BOIS BOURDON

1. Le contexte du projet

D'une superficie de 14,6 ha, le secteur est situé en bordure Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine, en immédiate proximité d'une zone d'activité au Sud, et d'un secteur récemment aménagé en logements individuels sur la partie Est. Il est directement lié à la déviation Nord-Ouest reliant la RN 191 et la RN 20. Autour, ce sont des espaces naturels et agricoles qui prédominent.

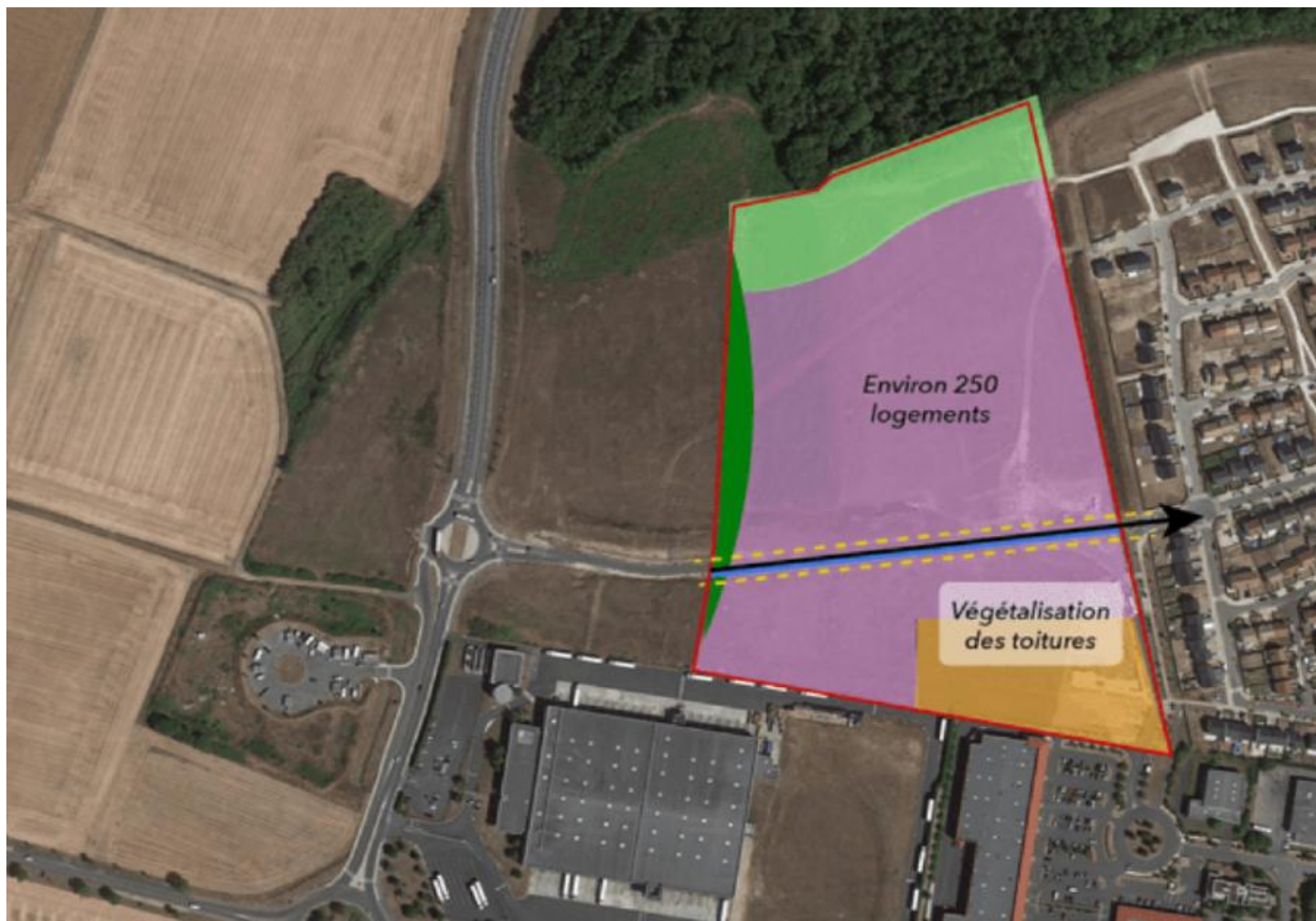
La commune d'Étampes a déjà précisé le projet que doit porter le secteur Nord Bois Bourdon. La partie Est du projet a, notamment, fait l'objet d'une modification du précédent PLU afin de permettre sa réalisation. Des principes d'aménagement détaillés sur le périmètre créent une cohérence d'ensemble en termes d'organisation, de composition urbaine, et de traitement architectural et paysager.

2. Les principes d'aménagement

- > **Mixité de l'habitat** : le programme prévoit la réalisation d'un programme **de 250 à 300 logements (hors hébergements) aux typologies variées : individuels et petits collectifs, logements locatifs sociaux et logements en accession.**
- > **Traitement urbain et architectural** : les nouveaux volumes, leur implantation et leur inscription dans le paysage ainsi que les matériaux utilisés devront composer un programme architectural et urbain de qualité, affirmant l'identité de ce « nouveau » quartier.
- > **Traitement paysager et insertion paysagère de l'opération** : le projet s'organise autour d'une trame « verte et bleue » qui associe la gestion en surface des eaux pluviales (noues, végétalisation des toitures, stationnement perméable et semi-perméable) à des corridors plantés d'arbres, d'arbustes et de végétaux, tous locaux et adaptés au site. Ces corridors permettront de mettre en relation ce nouveau quartier avec les boisements situés au Nord, et contribueront ainsi à accroître la biodiversité.

Le projet préconise dès lors :

- une attention particulière aux franges de l'opération afin d'assurer son intégration dans l'environnement existant. Ceci est particulièrement nécessaire pour la limite Nord du site qui est constitué par la lisière d'un boisement de plus de 100 hectares identifié sur la carte des composantes du SRCE. Pour répondre aux directives du SDRIF-E, l'OAP et le règlement de la zone imposent une bande de recul de 50 mètres aux futures constructions.
 - l'accompagnement végétal des voies par un traitement paysager, et des noues le long de la déviation.
 - la préservation des espaces boisés existants dans l'aménagement paysager.
- > **Une desserte facilitée** : le parc d'activité sera desservi à l'Ouest par un carrefour implanté sur la rocade. Une liaison sera réalisée entre le secteur d'études et la rue des Epinants, via le rond-point existant.



OAP Nord Bois Bourdon

-  Limite de l'OAP
-  Déviations et axes majeurs
-  Noues à vocation de gestion des eaux de pluie, paysage (coulée bleue)
-  Lisière de 50 m en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha (inscrits au SDRIF-E)
-  Traitement paysager
-  Secteur préférentiel pour l'implantation de logements
-  Secteur préférentiel pour l'implantation de constructions à destination mixte (hébergements et équipements)
-  Liaison douce



Nota : le schéma ci-dessus ne préjuge pas de la réalisation définitive du plan masse sur ce secteur

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

OAP N° 2 : EXTENSION DU PARC SUD-ESSOR

1. Le contexte du projet

La commune d'Étampes a engagé une étude de faisabilité concernant l'aménagement d'un terrain, situé au Sud-Est de la zone industrielle Sud-Essor.

Au lieu-dit « Sous le Gibet », une friche industrielle constituée d'anciennes carrières est localisée à la charnière de plusieurs entités :

- > les zones industrielles du Sud-Essor et des Rochettes au Nord-Ouest et Nord-Est
- > la voie ferrée et le quartier d'Emmaüs Saint Michel à l'Est
- > un massif boisé au Sud-Ouest

Le site est aujourd'hui en état de friche. Cet espace s'inscrit au cœur d'un projet global, qui vise à :

- > permettre le développement cohérent et l'extension de la zone d'activité Sud-Essor ;
- > donner aux Etampois la possibilité de bénéficier des retombées économiques (en termes d'emplois) d'un tel projet ;
- > compléter harmonieusement la requalification du quartier Saint-Michel et faciliter l'articulation urbaine et sociale entre le quartier Saint-Michel et le quartier de la Croix de Vernailles, toujours enclavé ;
- > optimiser le foncier desservi par la voie ferrée et la déviation créée récemment entre la RN 191 et la RN 20 pour le développement des activités à Étampes.

2. Les principes d'aménagement

Les principes portent sur l'aménagement de la friche industrielle :

- > **L'organisation viaire** : d'une superficie de près de 11 ha, le désenclavement de ce secteur constitue un des principaux enjeux de son aménagement. La desserte de ce secteur doit également contribuer au désenclavement du quartier de la Croix de Vernailles, plus au Sud, en créant un accès à la déviation et donc à la RN 20.

La trame viaire du secteur compris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation complète le maillage existant et s'y insère. Une voie Sud-Ouest/Nord-Est traverse la zone et guide la composition urbaine.

Une voie créée une connexion directe entre cet axe et la RD 207.

- > **Des aménagements pour favoriser les relations entre les quartiers** : la voie ferrée entraîne une coupure urbaine qui isole les quartiers situés de part et d'autre. Elle est cependant traversée par deux tunnels souterrains sécurisés pour assurer le passage des piétons. Des cheminements piétons et cyclables doivent donc être aménagés pour rejoindre ces franchissements. Une réflexion doit être menée sur la signalétique, le mobilier urbain utilisé, les revêtements utilisés et l'éclairage afin de créer des cheminements sécurisés et agréables qui soient fréquentés pour les déplacements du quotidien.
- > **Intégration paysagère du parc d'activités** : les espaces boisés implantés dans le site sont préservés pour assurer un cadre paysager de qualité et un recul de 10 m par rapport aux lisières des Espaces Boisés Classés doit être respecté pour l'implantation de nouvelles constructions.

Cela passe également par une attention particulière accordée aux franges de l'opération afin d'assurer son intégration dans l'environnement existant. Ceci est

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

particulièrement nécessaire pour la limite Sud-Ouest du site qui est constituée par la lisière d'un boisement de plus de 100 hectares identifié sur la carte des composantes du SRCE. Pour répondre aux directives du SDRIF-E, l'OAP et le règlement de la zone imposent une bande de recul de 50 mètres aux futures constructions

- > **Protection des nuisances liées à la voie ferrée** : le long de la voie ferrée, des espaces végétalisés forment un écran contre les nuisances visuelles. Les nouvelles constructions doivent également veiller à respecter des normes acoustiques permettant de créer un environnement de travail agréable.



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

OAP N° 3 : BOULEVARD SAINT-MICHEL

1. Le contexte du projet

Le secteur s'étend sur 2,7 hectares, à proximité d'espaces à dominante résidentielle.

Ces terrains sont situés en arrière d'un premier front bâti donnant sur le boulevard Saint-Michel et s'étendent jusqu'au bord de la Rivière d'Étampes.

L'enjeu est de permettre l'urbanisation de l'ensemble des terrains par la création d'une voie de désenclavement. Il s'agit en outre de mettre en valeur et d'ouvrir à la promenade les bords de la rivière d'Étampes. L'urbanisation de ce secteur participe plus largement des transformations prévues le long du boulevard Saint-Michel en accompagnement de l'opération de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel.

2. Les principes d'aménagement

- > **Préservation de la qualité environnementale** : l'aménagement protège le corridor alluvial multi-trames que constitue la rivière d'Étampes par la mise en place de deux dispositifs :
 - une zone de protection et de préservation de la biodiversité d'une largeur variable, mais jamais inférieure à 10 mètres, le long de la rivière, visant à préserver les fonctionnalités naturelles des berges et/ou à les restaurer dans leur équilibre naturel. Elle protège de plus la zone humide de la pointe Nord-Est qui sera conservée en l'état ;
 - une zone *non aedificandi* de 6 mètres à partir de la berge interdisant tout aménagement pour protéger la ripisylve lorsqu'elle existe.
- > **Préservation de la qualité paysagère** : l'urbanisation de ce secteur doit tenir compte de la qualité paysagère du site. Encadré par la rivière au Nord comme à l'Est, l'emplacement est particulièrement propice à des aménagements paysagers pluriels et variés respectueux de la sensibilité environnementale des abords de la rivière.
- > **Connexion du quartier à la rivière** : les bords de la rivière d'Étampes peuvent d'ailleurs faire l'objet d'aménagements spécifiques, qui vont favoriser le lien entre les habitants et l'eau et valoriser la présence de l'eau en immédiate proximité du bâti.

Illustrations du principe d'insertion paysagère de la rivière dans un environnement urbain bâti



Augny (57)

Eco-quartier

Source : innovhabitat.fr



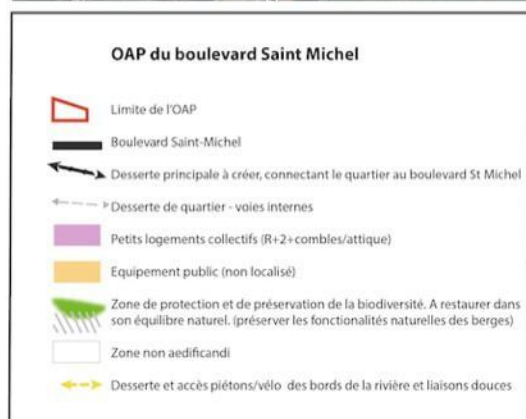
Le Plessis-Robinson (92)

La Nouvelle Cité-Jardin

Source : plessis-robinson.com

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

- > **Faible densité** : Afin de pérenniser la qualité paysagère, une urbanisation peu dense sera privilégiée. Le programme comporte **environ 150 logements, en petits collectifs**, ce qui permet de préserver de nombreux espaces de respiration et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- > **Mixité du tissu** : la présence d'un équipement scolaire, encore non localisé, crée une mixité au sein du tissu urbain et permet de répondre aux besoins croissants en équipements scolaires liés à l'évolution démographique attendue. De plus, la création d'un nouvel équipement, accompagné de cheminements piétonniers et cyclables, contribuent à une bonne intégration du futur quartier dans le tissu urbain existant.
- > **Une meilleure gestion des eaux pluviales** : le projet doit privilégier une gestion en surface des eaux pluviales, en privilégiant la réalisation de noues, la végétalisation des toitures, la réalisation de stationnements perméables et semi-perméables.



0 m 100 m

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

OAP N° 4 : FAUBOURG EVEZARD (1)

LE SECTEUR DE VAUDOULEURS

1. Le contexte du projet

Au Sud du quartier Saint-Michel, dans le secteur dit de Vaudouleurs, un ensemble de terrains d'une superficie de 9 800 m², se prête à une ouverture à l'urbanisation à destination d'habitat. Il s'agit de fonds de parcelles, bordés par la rivière d'Étampes à l'Est.

L'urbanisation de ce site, très enclavé, doit se faire dans le respect de la rivière et de ses abords, ainsi qu'avec le souci d'une desserte automobile peu aisée.

Illustrations du principe de logements en petits collectifs



Grenoble (38) Le nouveau Châtelet

Source : grenoble.fr



Longwy (54) Logements Passivhaus

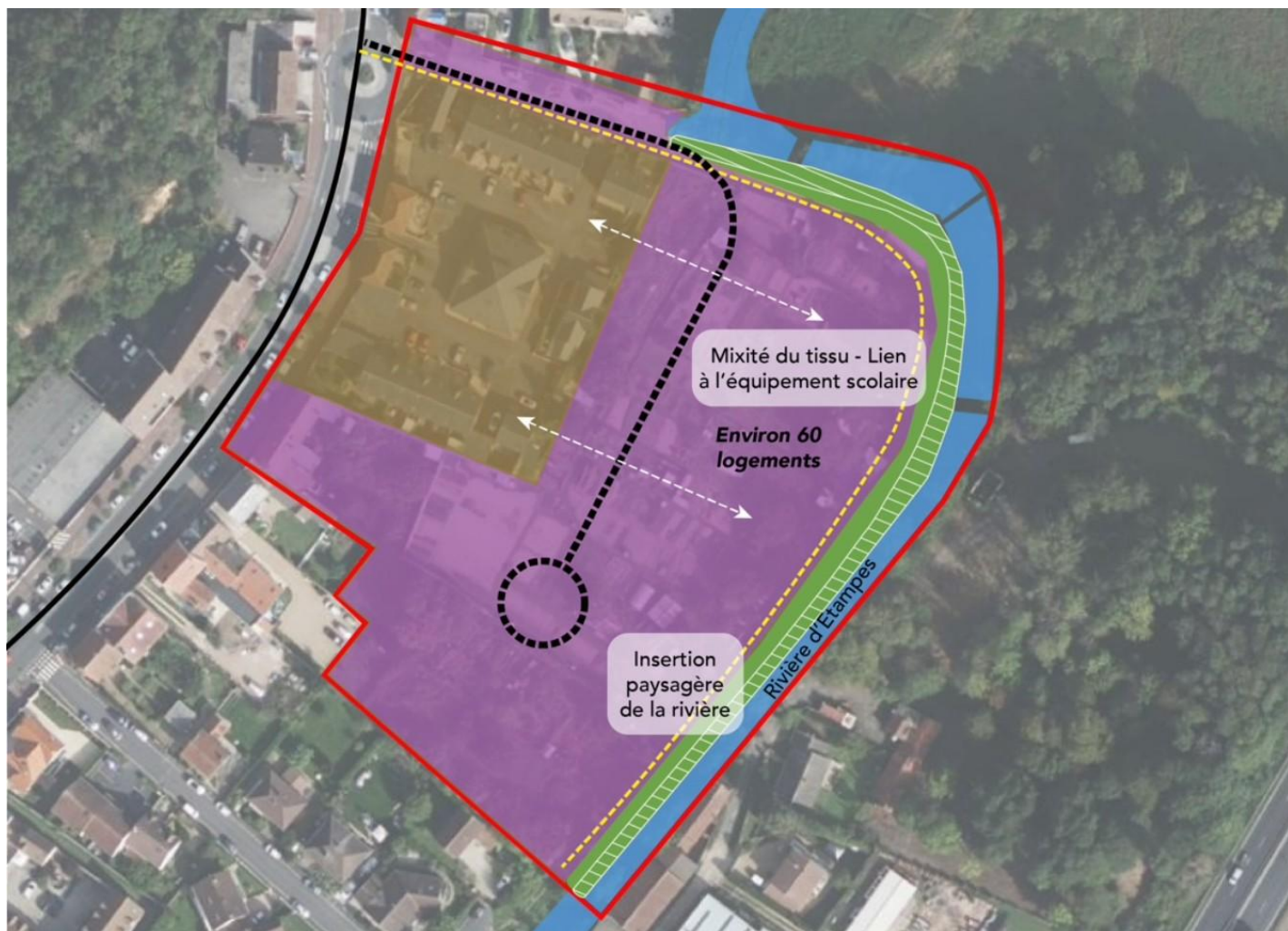
Source : insitu-architecture.fr

2. Les principes d'aménagement

- > **L'organisation viaire en demi-tour** : la configuration du site rend difficile tout bouclage viaire. Néanmoins, la trame viaire doit être organisée de manière à assurer une desserte de l'ensemble des parcelles, en permettant un demi-tour aisé des véhicules et dans le respect des normes de sécurité incendie et de desserte pour des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- > **Un habitat intermédiaire** : 60 logements environ peuvent être réalisés sur le site sous forme de petits collectifs (R+2+combles ou attique) et d'habitat intermédiaire (R+1+combles ou attique).
- > **Mixité du tissu urbain** : en complément des logements construits sur le secteur, l'équipement scolaire existant contribue à la mixité du tissu urbain et assurer une interface avec le tissu existant. Des liaisons piétonnes le desservent directement depuis la voie principale et pourront être prolongées pour desservir également la rivière d'Étampes.
- > **Préservation de la qualité environnementale** : L'aménagement protège le corridor alluvial multi-trames que constitue la rivière d'Étampes par la mise en place de deux dispositifs :

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

- une zone de protection et de préservation de la biodiversité d'une largeur variable, mais jamais inférieure à 10 mètres, le long de la rivière, visant à préserver les fonctionnalités naturelles des berges et/ou à les restaurer dans leur équilibre naturel ;
 - une zone *non aedificandi* de 6 mètres à partir de la berge interdisant tout aménagement pour protéger la ripisylve lorsqu'elle existe.
- > **Insertion paysagère de la rivière** : la rivière encadre le périmètre du secteur sur deux de ses côtés (Nord et Est). C'est un élément structurant du paysage urbain. L'aménagement de ce secteur doit également être l'occasion de mieux mettre en valeur les berges de la rivière d'Étampes et de créer une promenade sur tout son linéaire, contribuant à faire découvrir la trame bleue aux Etampois. Cette promenade respectera les principes de préservation de la qualité environnementale indiqués plus haut.
- > **Une meilleure gestion des eaux pluviales** : le projet doit privilégier une gestion en surface des eaux pluviales, en privilégiant la réalisation de noues, la végétalisation des toitures, la réalisation de stationnements perméables et semi-perméables.
- > **La prise en compte de la servitude de protection de la canalisation de gaz** « Bouray-sur-Juine - abattoirs d'Étampes » longeant la Sente des Capucins au Nord du site : institution d'une bande non aedificandi de 30 mètres à partir de la canalisation.



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

OAP N°5 : FAUBOURG EVEZARD (2)

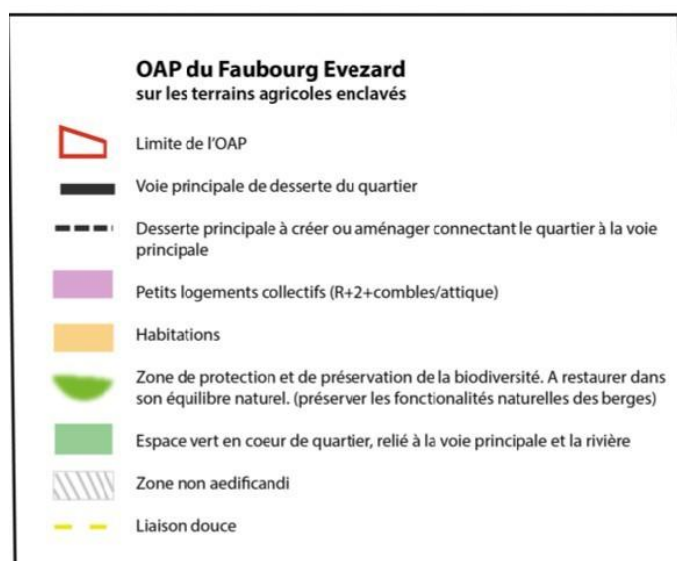
1. Le contexte du projet

D'une superficie de 1,1 ha, ce secteur a aujourd'hui une vocation horticole. En l'absence de repreneur au départ en retraite de l'exploitant actuel, ce secteur constitue une opportunité foncière non négligeable, à proximité immédiate du centre-ville et d'équipements (école du Port notamment).

2. Les principes d'aménagement

Ce secteur peut accueillir **environ 60 logements sous forme de petits collectifs**(R+2+combles ou attique), duquel découlent les principes d'aménagement suivants :

- > **Des aménagements de desserte** : les accès doivent être conçus de manière à permettre une desserte aisée du secteur sans entraîner de dysfonctionnements sur les voies existantes ; en outre, selon l'importance de l'opération, des aménagements de voirie existante pourront se révéler nécessaire.
- > **La préservation d'un espace vert** : au moins 20 % de la surface totale de l'opération doit être réservée à la réalisation d'un espace vert ouvert au public, en lien avec la rivière d'Étampes.
- > **Préservation de la qualité environnementale** : l'aménagement protège le corridor alluvial multi-trames que constitue la rivière d'Étampes par la mise en place de deux dispositifs :
 - une zone de protection et de préservation de la biodiversité d'une largeur variable, mais jamais inférieure à 10 mètres, le long de la rivière, visant à préserver les fonctionnalités naturelles des berges et/ou à les restaurer dans leur équilibre naturel ;
 - une zone *non aedificandi* de 6 mètres à partir de la berge interdisant tout aménagement pour protéger la ripisylve lorsqu'elle existe.
- > **Insertion paysagère de la rivière** : la rivière d'Étampes délimite le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur toute sa partie Est. L'aménagement de ce secteur doit également être l'occasion de mieux mettre en valeur les berges de la rivière d'Étampes et de créer une promenade sur tout son linéaire, contribuant à faire découvrir la trame bleue aux Etampois et à créer un accès cyclable et piéton au centre-ville et à ses commerces et équipements. Cette promenade respectera les principes de préservation de la qualité environnementale indiqués plus haut.
- > **Une meilleure gestion des eaux pluviales** : le projet doit privilégier une gestion en surface des eaux pluviales, en privilégiant la réalisation de noues, la végétalisation des toitures, la réalisation de stationnements perméables et semi-perméables.



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

OAP N° 6 : LA LOUETTE

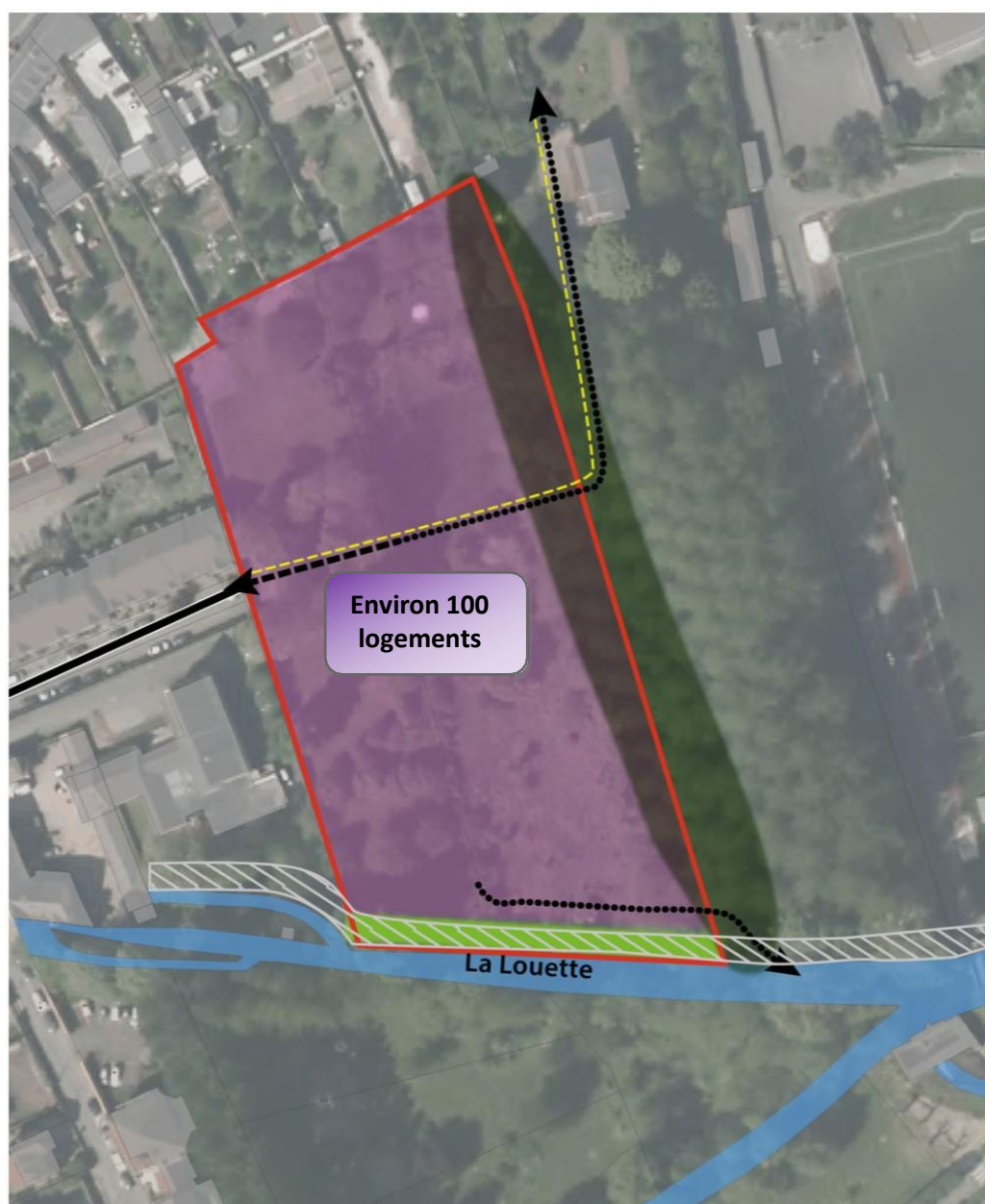
1. Le contexte du projet

D'une superficie de 1 ha, ce secteur est un espace non bâti dans l'enveloppe urbaine. A proximité immédiate se trouve un équipement sportif, et sur la partie Est, des équipements administratifs (dont Pôle emploi et la CPAM).

Ce secteur est également situé à proximité immédiate d'une zone humide, à l'Est, et de la rivière de la Louette au Sud. Cet environnement naturel et paysager de qualité fait partie des invariants avec lesquels le projet doit composer. L'aménagement de ce secteur doit permettre la mise en valeur de ces espaces naturels de qualité, situés à proximité immédiate du centre-ville. Il doit également tenir compte du caractère humide de la zone voisine en limitant l'imperméabilisation. Ce secteur peut accueillir environ 100 logements.

2. Les principes d'aménagement

- > **Préservation de la lisière boisée** : le secteur est déjà composé d'un environnement partiellement boisé. La lisière existante en limite du terrain de sport est conservée, et permet de préserver un paysage de nature autour des logements.
- > **Préservation de la qualité environnementale des abords de la rivière** : l'aménagement protège le corridor alluvial multi-trames auquel participe la rivière de la Louette par la mise en place de deux dispositifs :
 - une zone de protection et de préservation de la biodiversité d'une largeur variable, mais jamais inférieure à 10 mètres, le long de la rivière, visant à préserver les fonctionnalités naturelles des berges et/ou à les restaurer dans leur équilibre naturel ;
 - une zone *non aedificandi* de 6 mètres à partir de la berge interdisant tout aménagement pour protéger la ripisylve lorsqu'elle existe.
- > **Insertion paysagère de la rivière** : les bords de la Louette sont valorisés, des liaisons mettent en relation la rivière et le bâti dans le respect des principes de préservation de la qualité environnementale indiqués plus haut.
- > **Lien aux équipements environnants – intégration viaire** : la rue de la Louette se poursuit et permet la desserte du secteur. Elle permet non seulement de desservir le quartier, mais également de constituer un accès piétonnier supplémentaire à l'équipement sportif.
- > **Une meilleure gestion des eaux pluviales** : le projet doit privilégier une gestion en surface des eaux pluviales, en privilégiant la réalisation de noues, la végétalisation des toitures, la réalisation de stationnements perméables et semi-perméables.



OAP de la Louette
Lieu avec une zone humide

-  Limite de l'OAP
-  Voie principale de desserte du quartier
-  Principe de voie interne à créer
-  Principes de cheminements piétonniers et cyclables à créer : lien aux équipements sportifs, aux commerces, à la rivière
-  Petits logements collectifs (R+2+combles/attique)
-  Zone de protection et de préservation de la biodiversité. A restaurer dans son équilibre naturel. (préserver les fonctionnalités naturelles des berges)
-  Lisière boisée à préserver
-  Zone non aedificandi
-  Liaison douce



0 m 100 m

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

OAP N°7 AVENUE DE BONNEVAUX

1. Le contexte du projet

Le secteur est un espace aujourd'hui majoritairement dédié à de l'activité commerciale, en cœur de l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate de l'Île de loisirs au Sud, mais séparée d'elle par la RN 20. Au Nord, le boulevard Berchère marque la séparation entre le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le centre-ville. Le secteur est également traversé par l'avenue Bonnevaux, qui crée une distinction entre deux zones.

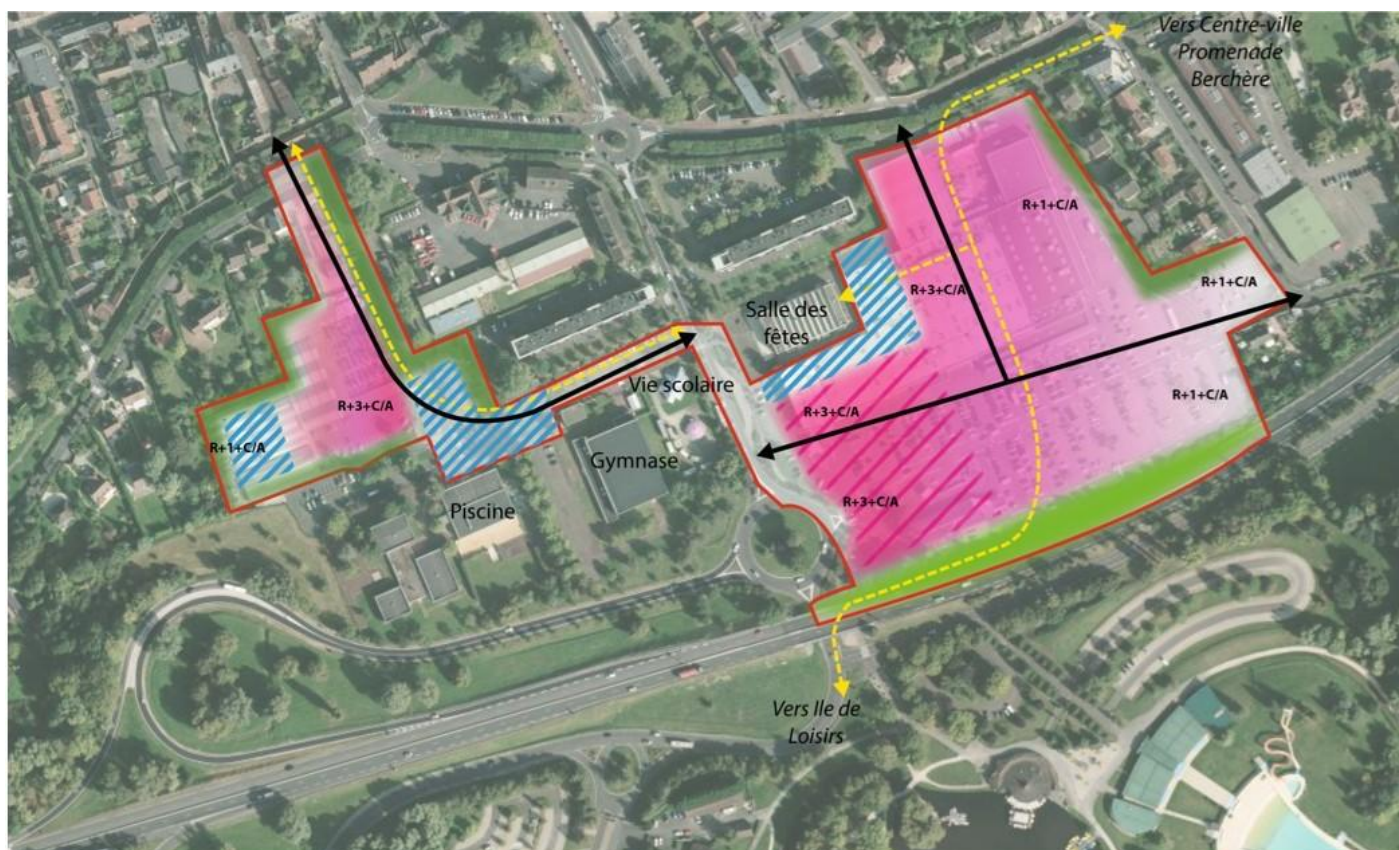
L'avenue Bonnevaux relie le secteur directement à l'Île de loisirs. De même, une promenade accessible depuis le boulevard Berchère, permet d'atteindre le centre-ville à pieds. Le cœur de ville se caractérise par un habitat moyennement dense, ponctué de multiples espaces de respiration.

Ce secteur présente aujourd'hui un urbanisme peu qualitatif, plutôt caractéristique d'une périphérie de ville que d'un centre-ville.

La zone entourant le secteur entre la RN 20 et le boulevard Berchère, est dotée de très nombreux équipements : piscine, gymnase, centre de vie scolaire, salle des fêtes. Ces équipements, comme la proximité de l'Île de loisirs, font de ce secteur un emplacement idéal pour des logements, alors valorisés par la mixité du tissu.

2. Les principes d'aménagement

- > **Intégration viaire** : un axe relie l'avenue Bonnevaux et le boulevard Berchère. Degrands axes est-ouest et nord-sud sont créés, et permettent d'affiner le maillage viaire. Les liaisons douces complètent le tissu, introduisant des accès directs aux équipements voisins (gymnase, piscine, ...).
- > **Espaces publics** : ce secteur est aujourd'hui fortement dédié à l'automobile. L'aménagement de ce secteur doit également être l'occasion de valoriser les espaces publics en créant de nouvelles places aux abords des équipements publics existants et en faisant la part belle aux modes actifs (marche et vélo).
- > **Valorisation de l'entrée de ville** : la création d'un front bâti qualitatif et mixte sur la partie Est de l'avenue de Bonnevaux par la construction de logements collectifs avec des commerces ou services en rez-de-chaussée doit contribuer à valoriser l'entrée de ville et l'entrée du centre-ville d'Étampes.
- > **Principe de dégressivité des hauteurs** : le secteur est composé d'environ 350 logements, bâtis dans une mixité des formes urbaines, avec des hauteurs qui s'échelonnent entre R+1+combles ou attique et R+3+combles ou attique. La dégressivité des hauteurs du bâti permet la transition entre les nouvelles habitations et le pavillonnaire environnant.
- > **Lien à l'environnement paysager** : le secteur s'inscrit dans un environnement urbain assez vert et arboré. En bordure du périmètre, des aménagements paysagers permettent de renforcer l'intégration urbaine du nouveau quartier.
- > **Préservation des nuisances liées à la RN 20** : le secteur est bordé par la RN 20 dans sa partie sud. Sur toute la longueur, des aménagements paysagers permettent de réduire les nuisances visuelles et sonores.
- > **Prise en compte de la servitude de protection de la canalisation de gaz** « abattoirs d'Étampes – station » longeant la rue Saint-Fiacre à l'Est du site : institution d'une bande non aedificandi de 9 mètres à partir de la canalisation.



OAP avenue de Bonnevaux

-  Limite de l'OAP
-  Principe de desserte routière
-  Principe de liaisons douces (piétons, vélos)
-  Principe de localisation de logements
Principe de dégressivité des hauteurs de R+3+C/A à R+1+C/A : transition avec le tissu pavillonnaire existant
-  Constitution d'un front bâti - Zone mixte : commerces en rez-de-chaussée, logements dans les étages supérieurs
-  Aménagement d'un espace public qualitatif et paysager en lien avec les équipements existants (principe de localisation)
-  Zone tampon avec la RN 20 : aménagements paysagers / Merlons paysagers (ex : jardins familiaux)
-  Traitement paysager des franges



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

OAP N°8 GUINETTE

1. Le contexte du projet

Le secteur se trouve sur le plateau de Guinette, au Nord-Ouest du territoire communal, et séparé du centre-ville par les voies ferrées et un dénivelé important de près de 70 m.

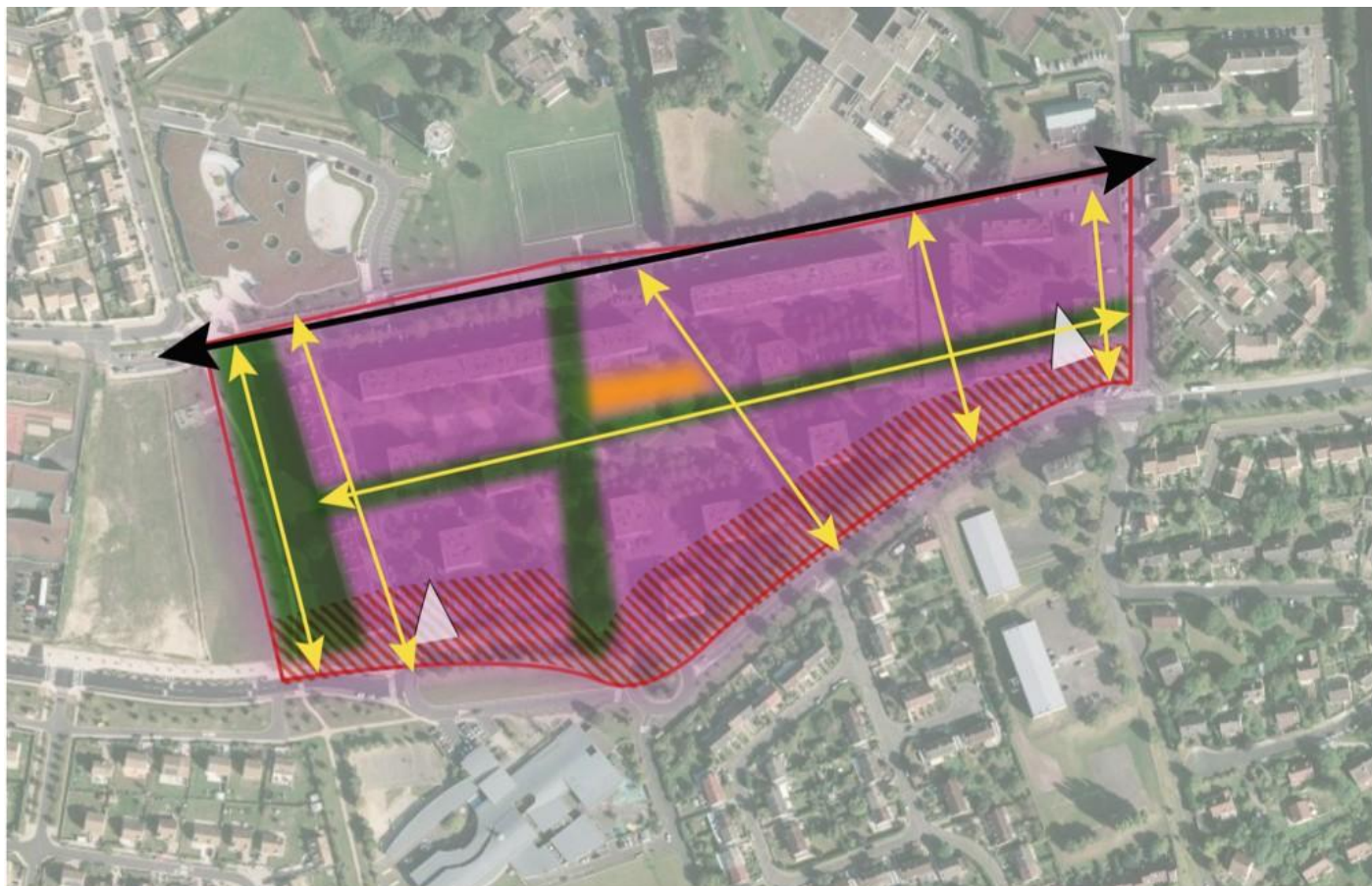
Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un secteur composé de logements collectifs sociaux. Le quartier de Guinette fait actuellement l'objet d'un NPNRU. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à reprendre les principes structurants de ce programme de rénovation urbaine.

Il est à noter la proximité immédiate de nombreux équipements publics, et notamment scolaires.

Malgré les difficultés importantes que connaît le quartier, tant sociales (taux de pauvreté élevé, près d'une famille sur 5 est une famille monoparentale,...) qu'urbaines (bâti dégradé, image négative du quartier, circulations peu lisibles des cœurs d'îlots,...), c'est un secteur qui combine plusieurs atouts. D'abord, sa position en cœur d'un ensemble urbain bien équipé, relativement proche de la gare. Ensuite, la position en corniche offre à la vue des paysages ouverts sur la vallée de la Juine. Les logements localisés sur le secteurs bénéficient directement de ces atouts.

2. Les principes d'aménagement

- > **Valoriser les atouts de l'avenue Geoffroy Saint-Hilaire** : à ce niveau, la vue est large et dégagée. Il est dès lors possible de densifier le bâti, et d'imaginer des mutations, vers une plus grande **mixité des fonctions**. Cet espace constitue alors façade urbaine renouvelée, et une **nouvelle polarité de quartier** organisée autour des équipements et des commerces de proximité.
- > **Lien aux équipements environnants – intégration viaire** : les dessertes internes, dans l'ensemble des liaisons douces, créent de nouvelles continuité Nord-Sud et Est-Ouest. Elles donnent forme à l'espace public, dont l'aménagement paysager est retravaillé pour favoriser la qualité de l'usage (par opposition aux effets de talus conçus à l'origine).
- > **Mixité des logements** : le programme compte environ **430 logements**, principalement des logements collectifs, et une dizaine de petites maisons de ville. L'ensemble présente une grande variété de formes bâties (du R+1 en maisons de ville au R+4 des immeubles, en continuité ou en discontinuité, ...). Un jeu sur les hauteurs permet de créer une dynamique dans le paysage bâti.



OAP de Guinette

-  Limite de l'OAP
-  Principe de desserte routière
-  Principe de liaisons douces structurantes
-  Logements collectifs (R+2 à R+4, principe de hauteurs variées du bâti)
-  Logements individuels (maisons R+1)
-  Polarité principale du quartier le long de la corniche à renforcer.
Principe de mixité du tissu (logements, commerces, équipements)
Principe de densification du logement sur la corniche
-  Principe d'aménagement d'un espace public qualitatif et paysager, notamment en retravaillant les nivellement existants
-  Principe d'ouverture des vues sur la Vallée de la Juine



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

OAP N° 9 : CENTRE HOSPITALIER

1. Le contexte du projet

Le terrain du projet d'une surface d'environ 1 ha se développe sur le site du Centre Hospitalier Sud Essonne d'Etampes, lieu-dit « le petit Saint-Mars ».

Le projet porte sur la création d'un équipement de santé composé de 2 entités (hôpital de jour et établissement d'hospitalisation spécialisé dans les soins de suite gériatriques et polyvalents) qui a reçu une autorisation de l'ARS (Agence Régionale de Santé) en mars 2021. Il est conventionné et entre dans le dispositif de santé de la Région Ile-de-France. Il est, à ce titre, considéré comme une construction d'intérêt collectif.

Le Centre hospitalier existant sur le site d'Etampes, et le futur projet, malgré leur indépendance de gestion, se compléteront dans l'offre de soins déployée sur le site hospitalier.

2. Les principes d'aménagement

> **Le traitement paysager et l'insertion paysagère de l'opération :** Le projet se développera sur un site planté et engazonné. La conception tiendra compte de cette situation et le projet sera développé dans un souci de conservation maximale des arbres, notamment les arbres d'alignement sur rue, récemment plantés. Une bande en « EVP » est maintenue sur les limites ouest, nord et est du terrain. Cette disposition permet de conserver des arbres de grande qualité, d'y réaliser des noues nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales, et d'y développer un parcours de santé thérapeutique. La plantation de nouveaux arbres à moyennes et hautes tiges permettra d'optimiser l'insertion paysagère du projet. Toute clôture périphérique devra être doublée d'une haie végétale constituée d'essences locales.

> **Le traitement urbain et architectural :** Le projet se développera sur rez-de-chaussée + 3 niveaux (R+3). Le choix d'une architecture moderne, répondant à l'extension de l'hôpital voisin, sera privilégié. Le projet architectural devra permettre de garantir la pérennité des façades. Le site, très arboré, génère une humidité ambiante risquant de dégrader rapidement les revêtements de façades. Les nouveaux volumes, leur implantation et leur inscription dans le paysage, ainsi que les matériaux utilisés devront composer un programme architectural et urbain de qualité.

> **La desserte et le stationnement :**

Il existe deux accès au site du centre hospitalier :

- Par l'avenue Charles-de-Gaulle (D49) pour le personnel, les visiteurs et les bus ;
- Par la rue Marc-Sangnier pour les livraisons.

Une fois sur le site, la circulation se fera par un réseau de voies internes. Le terrain d'assiette de l'équipement sera desservi par une voirie de 6 m de large complétée de trottoirs de part et d'autre. Une voie interne, également de 6 m de large, permet les accès aux parkings, aux livraisons et aux véhicules de secours.

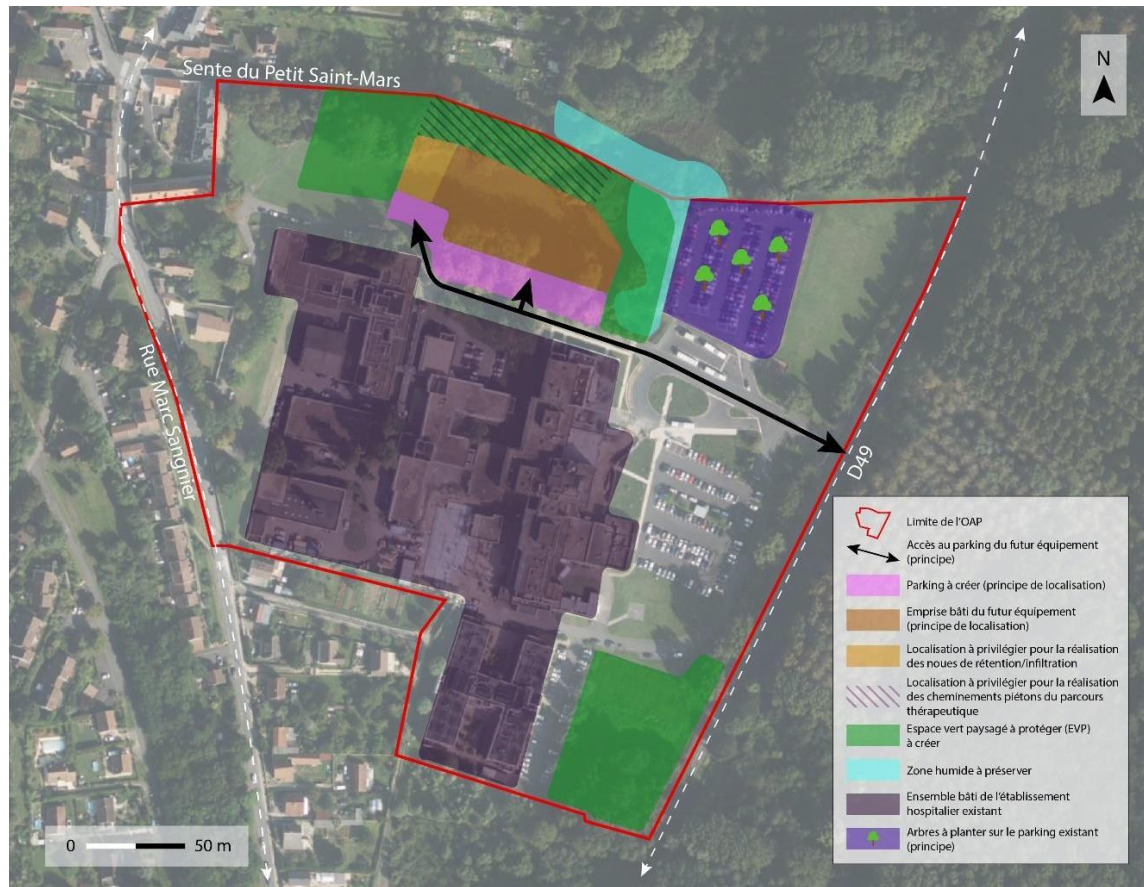
L'établissement sera doté d'un parc de stationnement d'environ 69 places, ainsi que d'une aire de stationnement pour deux-roues en extérieur. Celle-ci sera abritée, à usage du personnel et des visiteurs, et devra permettre son extension si le besoin devait se faire sentir.

- > **La préservation de la biodiversité et du peuplement arboré du site** : le maître d'ouvrage veillera à mettre en place les mesures suivantes visant à réduire de manière significative les incidences potentielles du projet sur la biodiversité :

Type de mesures	Détail de la mesure	Espèces cibles
Evitement / Réduction	Mise en défens des espaces évités (clôture de chantier) Protection des arbres (troncs mais également système racinaire)	Toutes les espèces utilisant les arbres / Préservation d'une partie des milieux d'accueil
Réduction	Absence de clôture périmétrique, le cas échéant clôture perméable à la petite faune (surélevée ou aménagée avec des ouvertures de 20 cm par 20 cm tous les 20 mètres)	Faune
Réduction	Vérification du potentiel d'accueil des arbres conservés (en matière de cavité notamment)	Faune
Réduction	Mise en place d'éléments d'accueil pour la faune en particulier les oiseaux et les chiroptères (dans le bâti et les arbres)	Faune
Réduction	Réalisation des travaux préalables (notamment abattage des arbres i.e. fin septembre/début octobre) à une période de moindre sensibilité pour la faune (hors période de nidification pour les oiseaux, et hors période d'hibernation pour les chiroptères sauf si absence d'individus)	Faune (avifaune et chiroptères)
Réduction	Vérification des arbres avant abattage et procédure spécifique (vérification de l'absence d'espèces avant abattage, bouchage des cavités, tronçonnage spécialisé...)	Faune (avifaune et chiroptères)
Réduction	Gestion des milieux notamment : - herbacés par fauche pour permettre un meilleur accueil des espèces animales notamment les insectes. - arborés par maintien des arbres même quand ils sont dépérissant (la sécurisation reste possible sous forme de chandelle)	Faune / Flore / Habitats
Réduction/Compensation	Mise en place de strate et palette végétale adaptée et locale	Faune
Réduction	Adaptation des surfaces vitrées pour limiter le risque de collision	Faune
Réduction	Adaptation de l'éclairage (trame noire)	Faune / Flore
Evitement / Réduction	Dépêcher un ingénieur écologue pour effectuer le suivi de chantier au démarrage des travaux	Faune / Flore / Habitats

- > **Le maintien au sein de l'unité foncière du centre hospitalier d'une surface en « EVP » équivalente à la surface à déclasser pour permettre l'implantation du bâti** : un espace présentant des enjeux de préservation localisé en partie sud du site hospitalier est classé en EVP ;
- > **La préservation de la zone humide déterminée** à l'est de la zone de projet : le projet devra éviter la zone humide identifiée, zone au niveau de laquelle le classement en EVP sera maintenu au règlement graphique du PLU. En phase chantier, les entreprises prendront les mesures nécessaires visant à procéder à une mise en défens efficace de la zone humide et à maintenir un terrassement qui alimente le secteur avec les eaux de ruissellement. Le projet (noues comprises) évitera toute forme d'empiètement sur la zone humide identifiée, en conservant une marge de retrait. Les cheminements piétons seront tous réalisés en revêtement perméable et s'établiront de préférence en dehors de la zone humide identifiée ;
- > **L'optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle** : celles-ci seront retenues sur le site via deux « noues » créées sur le terrain. Cette disposition permet une infiltration de l'ensemble des eaux pluviales (bâtiment et voirie/parkings). Les eaux pluviales du parking transiteront par un séparateur à hydrocarbures avant le rejet dans les noues de rétention/infiltration. Les noues seront implantées de préférence à l'ouest de l'emprise bâtie, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, depuis les points hauts du terrain vers la zone humide située à l'est.

- > **La prise en compte du risque d'inondation par remontées de nappes** par la limitation de l'imperméabilisation des sols (objectif spécifique de coefficient d'emprise au sol de 35%) et la prise de précautions particulières sur le plan constructif. A ce titre, le projet ne prévoira pas de sous-sol ;
- > **L'évitement de pollutions de la nappe** par une procédure stricte pour le chantier d'aménagement et de construction, et les chantiers d'entretien ultérieurs ;
- > **La gestion des déchets** : elle sera assurée en phase chantier par les entreprises de construction et en phase fonctionnement par le gestionnaire de l'équipement (les déchets médicaux seront stockés dans un local spécifique (DASRI) et collectés par une société spécialisée) ;
- > **La prise en compte du risque de l'alea argileux du sol** : une étude géotechnique précise sera réalisée par le porteur de projet ;
- > **La limitation de la consommation d'énergie** : le futur équipement sera raccordé au réseau de géothermie (si acceptation par les services) et fera usage de l'électricité pour le fonctionnement de sa cuisine centrale ;
- > **La limitation du phénomène d'îlot de chaleur** lié à l'augmentation de la surface construite et aménagée dans le cadre du projet par :
 - La mise en place d'un coefficient d'emprise au sol de 35% ;
 - La végétalisation du projet ainsi que la plantation d'arbres en compensation des sujets abattus. Ces plantations se développeront surtout en accompagnement du parc de stationnement, afin notamment de contribuer au rafraîchissement du site par effets d'ombrage et de transpiration végétale ;
 - La plantation d'arbres supplémentaires sur le parking existant de l'hôpital.



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