



---

### 3- Projet d'aménagement et de développement durable

---

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 26 septembre 2012  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU  
Projet site des carrières approuvée  
par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2023

## Préambule

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le zonage et le règlement d'urbanisme du PLU.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- **La prise en compte du diagnostic**, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- **La réflexion de la municipalité** et sa vision pour l'avenir du territoire
- **Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat**
- **L'intégration de l'avenir du territoire de la commune d'Etiolles dans une perspective plus large**, en s'appuyant notamment sur les projets et les réflexions, portés par la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne et en s'inscrivant dans les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)
- **La prise en compte des principes** définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs **de développement durable** auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l'environnement qui s'est tenu en octobre 2007 et se traduira par un ensemble de décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable qui seront alors progressivement mises en oeuvre

## **Introduction**

*Le projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Etiolles se construit autour des grandes caractéristiques du territoire communal :*

- *un visage en grande partie dessiné, un équilibre entre l'espace urbanisé et deux espaces naturels de grande qualité : la forêt de Sénart et la Seine et ses berges*
- *une commune à dominante résidentielle, située à proximité immédiate de grands pôles urbains*
- *un riche patrimoine architectural, urbain et paysager ; un cadre de vie privilégié garant de l'identité de la commune.*

*Dans la perspective d'une croissance maîtrisée de la population s'inscrivant dans la continuité des années précédentes, correspondant à un chiffre entre 3 700 et 3 800 habitants à l'horizon 2020, il convient de mettre en oeuvre les conditions permettant à la fois de préserver et de conforter les atouts du territoire étioillais, tout en favorisant les évolutions nécessaires afin d'améliorer le fonctionnement de la commune.*

*Le PADD répond ainsi à un double objectif de préservation et d'évolution, en déclinant deux types d'orientations : des orientations protectrices et des orientations de projet, sur quelques secteurs bien identifiés.*

*Ce document est défini pour conduire l'évolution d'Etiolles à l'horizon 2020-2025 en termes de logements, de démographie, d'activités économiques, de déplacements, d'environnement. Il s'agit d'élaborer un projet de territoire dans une démarche globale, s'inscrivant dans les grands enjeux de développement des territoires intercommunaux et régionaux.*

### **Ce projet de territoire s'élabore autour des éléments fédérateurs du développement durable :**

- La prise en compte du développement durable nécessite que la définition des orientations intègre trois objectifs :
  - L'efficacité économique : replacer le développement des activités au service des besoins des habitants, en privilégiant la création d'emplois et le respect de l'environnement
  - L'équité sociale : donner à tous, l'accès aux biens et services répondant à leurs besoins et en réduisant les inégalités sociales
  - La protection de l'environnement : par l'utilisation minimale des ressources naturelles et par la lutte contre les pollutions
- A ces dimensions du développement se superposent les principes de mise en oeuvre du développement durable, notamment :
  - La prise en considération des générations futures
  - Le principe de précaution
  - Le principe de participation

Les grandes orientations d'aménagement du PADD se déclinent en trois axes :

**I. Protéger et conforter le centre-bourg et les quartiers**

---

**II. Préserver les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire**

---

**III. Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs par une maîtrise de l'évolution du territoire**

---

## I. Protéger et conforter le centre-bourg et les quartiers

### **A. La mise en valeur et le renforcement de l'animation et de la convivialité du centre-bourg**

- *Mettre en oeuvre le projet « Coeur de village »*
  - *Implantation de nouveaux commerces et services*
  - *Diversification de l'offre en logements*
  - *Traitement qualitatif des espaces publics*
  - *Réalisation d'un parking souterrain et de places de stationnement aérien*
  
- *Favoriser le développement d'une offre diversifiée de logements à proximité des commerces, des services et des équipements du bourg*
  
- *Comblent les espaces sous-utilisés, notamment dans le bourg, et développer sur ces espaces une offre diversifiée, en accord avec les typologies urbaines relativement denses de bourg traditionnel*

### **B. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti**

- *Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg qui ne bénéficient pas d'une protection particulière : le bâti traditionnel du centre-bourg avec ses maisons et murs anciens, les clos, le théâtre de la Pompadour*
  
- *Faire redécouvrir le patrimoine historique de la commune à travers la mise en place d'un circuit pédestre et/ou cycliste reliant les principaux éléments bâtis mais aussi naturels de la commune*
  
- *Poursuivre les travaux d'enfouissement des réseaux aériens et de rénovation des trottoirs et de la chaussée*

### **C. La préservation de la qualité de vie dans les quartiers existants**

- *Protéger les espaces verts, les jardins, les coeurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti*
  
- *Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants*
  
- *Apporter des réponses aux problèmes de circulation et de stationnement*
  
- *Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité, etc.)*

## **II. Préserver les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire**

### **A. La protection des espaces naturels et agricoles et de la biodiversité – la valorisation de la trame verte et trame bleue**

- *Conforter la protection des espaces naturels : la forêt, les berges de la Seine et les espaces boisés*
- *Affirmer la protection des zones humides, sensibles du point de vue écologique*
- *Inciter les habitants à utiliser des essences locales dans les jardins privés*

### **B. L'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau**

- *Développer les modes doux de circulation par l'aménagement de pistes cyclables*
- *Favoriser le développement des énergies renouvelables dans l'habitat*
- *Donner la possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bio climatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, etc.)*
- *Développer les modes de traitement écologique des eaux pluviales et maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, réutilisation, etc.)*

### **C. La maîtrise des risques**

- *Diminuer et prévenir le risque d'inondation au travers du PPRI*
- *Respecter les prescriptions pour les constructions situées sur les coteaux (aléa de retrait gonflement des argiles)*
- *Prendre en compte le risque lié aux transports de matières dangereuses (canalisations de gaz et pipeline)*

### **D. Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat et un mode de développement urbain plus durables**

Il s'agit d'adopter un parti d'urbanisme qui s'inscrit dans les principes du développement durable définis par la loi SRU et la loi Grenelle II, notamment à travers des projets de renouvellement urbain et la limitation de la consommation de l'espace.

Aujourd'hui, certains sites ont été retenus pour la réalisation de futurs projets de logements ; néanmoins, leur capacité d'accueil est insuffisante au regard des perspectives d'évolution démographique envisagées pour l'avenir.

Il existe aujourd'hui un potentiel de densification limité au sein des quartiers résidentiels, de l'ordre de 50 nouveaux logements en « diffus », sur la période 2010-2020. De plus, le site du vallon des Hauldres ne pourra accueillir que quelques constructions nouvelles, de façon diffuse et dans le cadre d'un aménagement paysager, en raison des contraintes liées au relief et au risque de débordement du cours d'eau. Enfin, les berges de la Seine sont inconstructibles au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

D'autres sites ont ainsi fait l'objet d'un choix attentif et ont été retenus afin de permettre la nécessaire mise en œuvre des projets complémentaires de logements.

- *Favoriser le renouvellement urbain : ferme des Coudray, avenue du Général de Gaulle (densification d'une zone d'équipements), opération du 1 avenue de la Fontaine au Soulier*
- *Définir des extensions limitées sur des sites bien ciblés : route de Jarcy, Vieux Chemin de Paris*
- *Concevoir les principaux projets selon les principes de l'« écoquartier » :*
  - *formes urbaines plus compactes (petits collectifs ou maisons groupées type maison de ville ou de village) et respectueuses du site*
  - *développement des liaisons douces*
  - *bâtiments à basse consommation énergétique, matériaux écologiques*
  - *présence végétale, fil conducteur de l'aménagement ; amélioration de la biodiversité*
  - *gestion écologique des eaux pluviales*
  - *préservation de vues ou perspectives intéressantes*
  - *mixité sociale*

### III. Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs par une maîtrise de l'évolution du territoire

#### **A. Le renforcement de la diversité sociale et générationnelle par une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages**

- *Maintenir les équilibres démographiques mais avec un rythme d'évolution qui soit maîtrisé afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune et de favoriser l'intégration des habitants nouveaux*

#### Les perspectives souhaitées par la commune en matière de construction de logements et de croissance démographique à l'horizon 2020 sont les suivantes :

Il y avait 1 237 résidences principales en 2007, pour une population de 3 040 habitants, soit environ 2,5 habitants par logement.

Sur la période 2007-2010 : une petite dizaine de logements ont été construits « en diffus ».

Sur la période 2010-2020, les différents projets de logements collectifs mis en œuvre vont permettre la réalisation d'environ 250 nouveaux logements ; par ailleurs, au regard du potentiel - limité - de densification sur quelques grands terrains au sein du centre-bourg et des quartiers résidentiels, une cinquantaine de logements « en diffus » devraient être réalisés tout au plus.

300 logements supplémentaires environ devraient donc être construits à l'horizon 2020, dont une grande part de logements sociaux.

Si l'on prend pour hypothèse que le nombre moyen de personnes par ménage :

- se stabilise à 2,5 personnes par logement : cela fait une population totale de 3 790 habitants en 2020, soit 750 habitants supplémentaires
- ou va continuer à diminuer pour atteindre 2,3 personnes par logement : cela fait une population totale de 3 730 habitants en 2020, soit 690 habitants supplémentaires

- *Favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés sous la forme d'appartements, à proximité du centre-ville et des équipements*
- *Renforcer la part de l'habitat social en programmant la construction de logements sociaux supplémentaires d'ici 2020 sous la forme de petites opérations bien intégrées dans leur environnement, dans le cadre des orientations qui seront définies contrat de mixité sociale entre la Ville d'Etiolles et l'Etat*

Cet objectif s'inscrit dans ceux de la loi SRU ; il implique de développer une proportion importante de logements locatifs sociaux dans les nouveaux logements qui seront réalisés, mais aussi une part de logements intermédiaires, notamment d'accession aidée à la propriété.

- *Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou moins long terme*

## **B. Le développement des modes de transports alternatifs à la voiture pour les déplacements dans la ville et à l'extérieur de la ville**

- *Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces à l'échelle de la ville :*
  - entre les quartiers et le centre bourg
  - depuis le bourg vers la forêt de Sénart
  - le long de la Seine (projet de liaison verte identifiée au SDRIF 2008)
  - s'appuyant sur l'armature constituée par les îlots boisés et les cheminements existants : le « fil vert »
  - favorisant un accès sécurisé aux équipements, au pôle commercial et à la gare d'Evry
- *Améliorer la desserte en transports en commun, notamment vers les gares RER, le Centre Hospitalier Sud Francilien et la correspondance avec le T-zen*
- *Etudier la possibilité d'un développement du transport fluvial sur la Seine avec les partenaires concernés*

## **C. Le maintien et le développement de l'activité économique**

Le développement économique dépasse le cadre communal. Il doit être envisagé à l'échelle de la communauté de commune.

Néanmoins, plusieurs orientations sont mises en oeuvre dans le cadre du PLU :

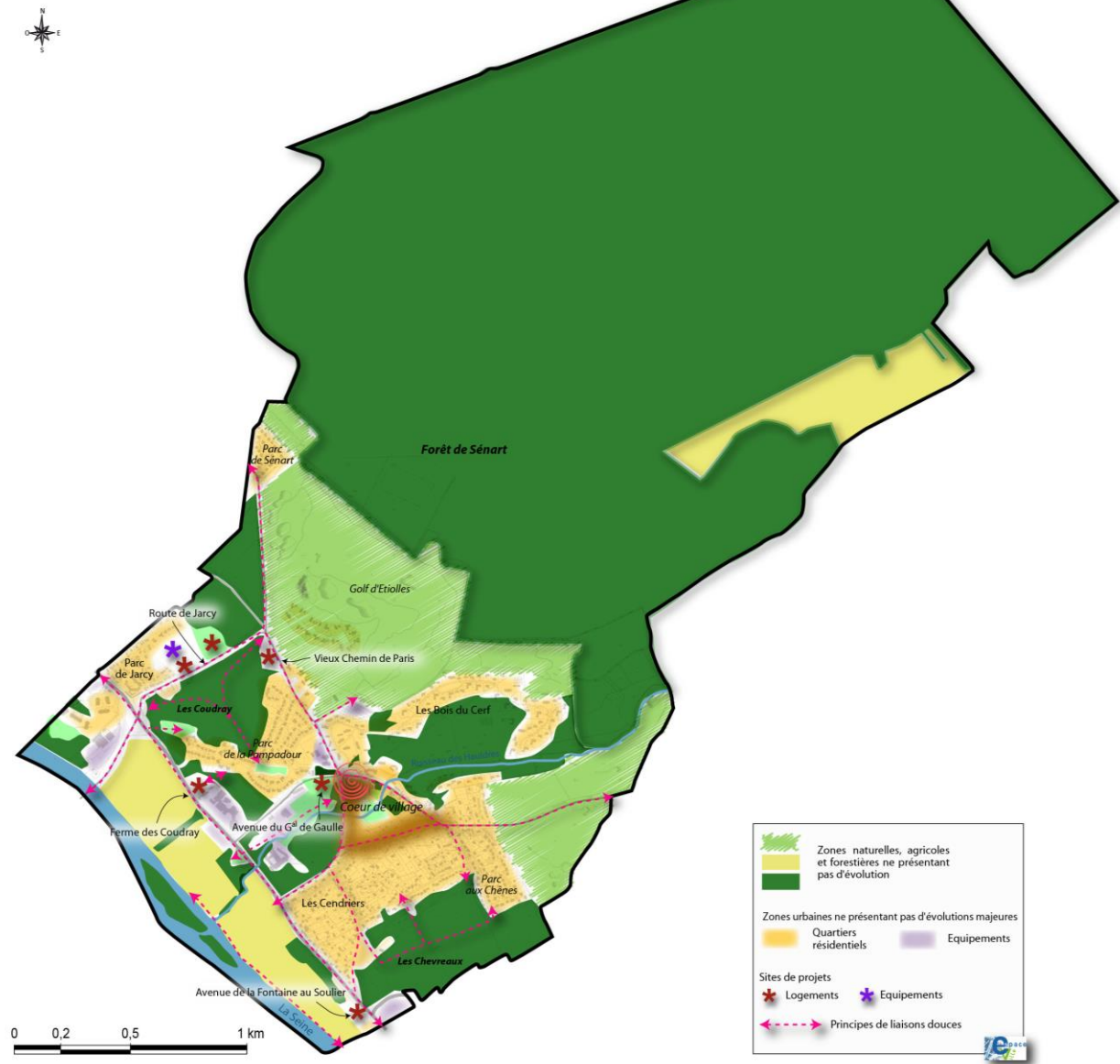
- *Valoriser et développer le commerce de centre bourg à travers la requalification de l'espace public et le réaménagement du cœur de village qui va donner plus de convivialité au site et contribuera à la dynamisation du commerce et des services*
- *Développer le potentiel touristique à travers la valorisation des circulations douces et de la trame verte et bleue*

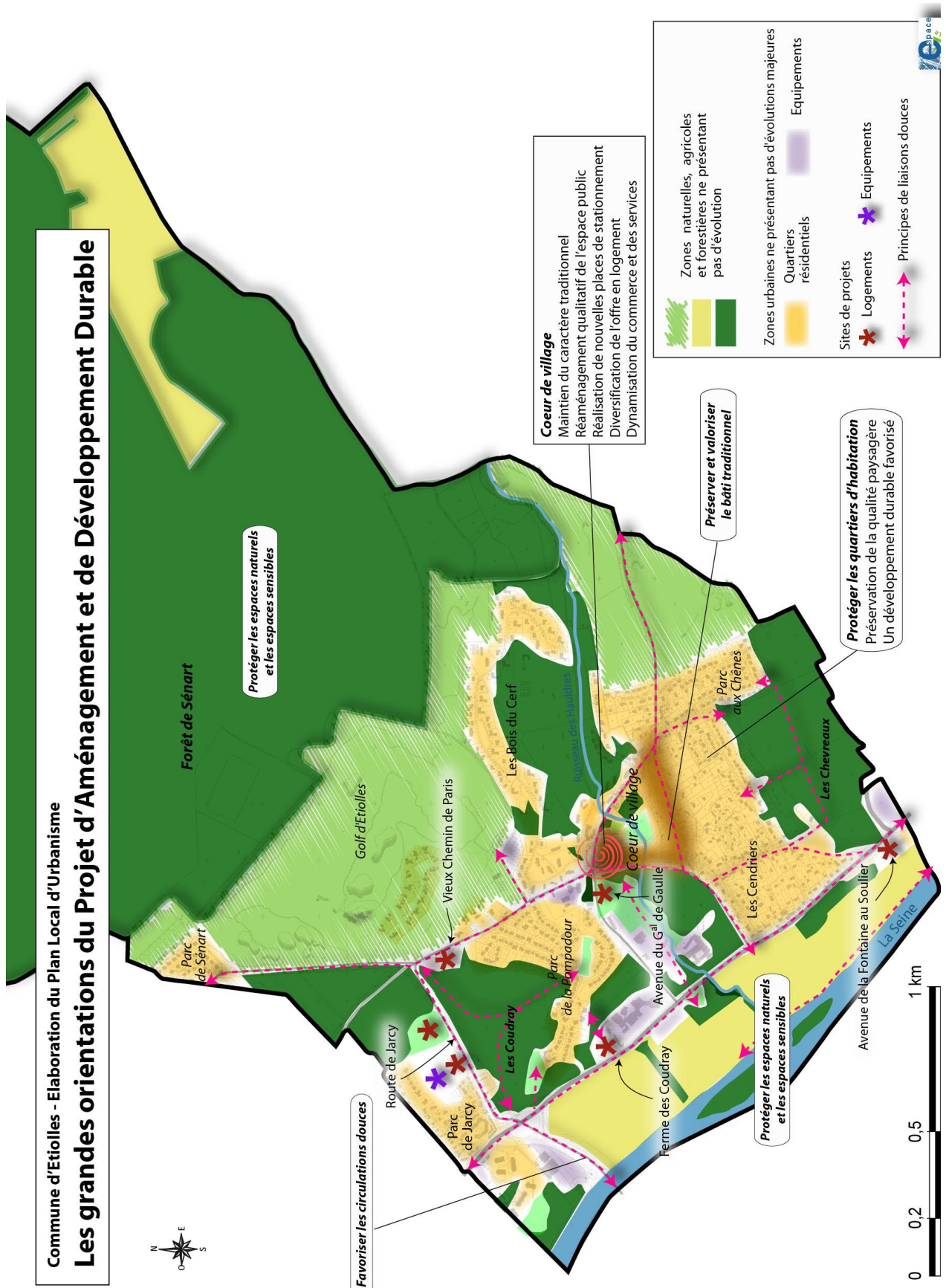
## **D. Conforter le niveau d'équipements**

- *Conforter le bon niveau d'équipements de la commune, à travers différents projets : maison des arts martiaux, crèche, maison des associations, équipements sportifs pour les jeunes, réhabilitation de la maison « Marie Gargam »...*
- *Mettre en place les conditions favorables à la réalisation du musée de la photo : projet émanant du Conseil Général de l'Essonne, auquel la commune d'Etiolles est favorable car cela permettrait de donner une vocation culturelle et touristique au site qui accueille aujourd'hui l'IUFM et irait dans le sens de l'intérêt général pour la commune et ses habitants.*

Commune d'Etiolles - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**





## Zoom sur le centre-ville

La commune a défini un certain nombre de projets à mettre en œuvre pour valoriser le cœur de village :

- La réalisation de logements collectifs en accession et sociaux le long de la rue Charles de Gaulle
- La réalisation d'un parking dans la Grande Rue
- L'enfouissement des réseaux de la Grande Rue
- La réhabilitation du cloître et de son jardin ainsi que le prieuré
- Le réaménagement et l'extension de la Mairie
- La place de l'église
- La protection paysagère du vallon des Hauldres

La commune souhaite instaurer un droit de préemption dans le cœur de village afin de faciliter la réalisation de logements sociaux dans ce secteur de la commune.

