



## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Étréchy

Commission Révision des Documents d'Urbanisme (RDU)

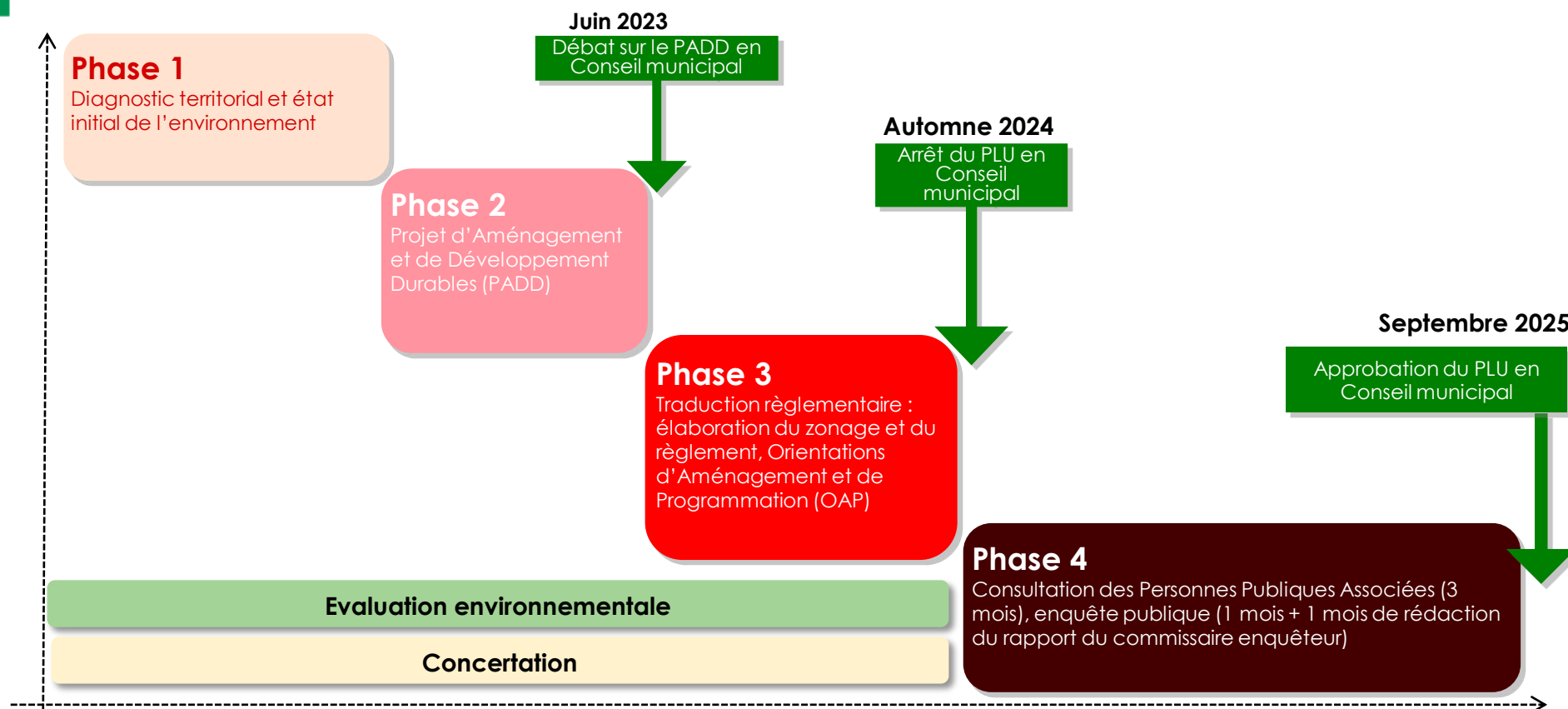
Traduction règlementaire : Zonage, règlement, Orientations d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)

24 juin 2024



# Préambule

# Le **planning** de travail





# 1. Le PADD, clé de voûte du PLU

# Phase 2 : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)

La raison d'être du **PADD** :

Une pièce **essentielle** :

- Expression du **projet politique d'aménagement** pour les 10 à 15 années à venir, le PADD est la **clé de voûte** du futur PLU.
- Compatible avec les objectifs définis dans le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)**.
- Les OAP, le zonage et le règlement traduiront ses orientations
- Un document synthétique, **clair et pédagogique** pour être compris par l'ensemble de la population

# Phase 2 : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)

Un PADD articulé autour de **4 axes** :

---

- ▶ **Axe 1 : Etréchy, un cadre environnemental de qualité à préserver et valoriser**
- ▶ **Axe 2 : Etréchy, un changement climatique et des risques associés à anticiper, des nuisances à atténuer**
- ▶ **Axe 3 : Etréchy, une identité paysagère et bâtie à affirmer, au bénéfice du cadre de vie**
- ▶ **Axe 4 : Etréchy, un village dynamique et durable à conforter**



## 2. La traduction réglementaire du PADD

# Traduction règlementaire

Les principes fondateurs :

---

- **Maîtriser la densification dans le tissu urbain, hors secteurs de projet**
- **Mettre en œuvre un urbanisme de projet, respectueux du tissu avoisinant, dans les secteurs de projet**
- **Mieux identifier et protéger la trame verte et bleue communale**
- **Protéger le patrimoine bâti en dehors du site patrimonial remarquable**
- **Affirmer Etréchy comme un pôle d'emplois structurant à l'échelle de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde**





# Une nouvelle structure pour le règlement du PLU

AVANT

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles - *Supprimé par la loi ALUR*

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - **ARTICLE OBLIGATOIRE**

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - **ARTICLE OBLIGATOIRE**

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols - *Supprimé par la loi ALUR*

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

APRES LE DECRET DU 28 DECEMBRE 2015

## CHAPITRE I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Paragraphe I-1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Destinations et sous-destinations interdites
- Destinations et sous-destinations soumises à des conditions

Paragraphe I-2- Mixité fonctionnelle et sociale

- Possibilité de fixer un % de logements sociaux dans certains secteurs
- Possibilité de détailler le % de T1, T2, ...
- Linéaires commerciaux et artisanaux

## CHAPITRE II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Paragraphe II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les uns par rapport aux autres
- Emprise au sol
- Hauteur

Paragraphe II-2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe II-3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Paragraphe II-4- Stationnement

## CHAPITRE III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe III-1- Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe III-2- Desserte par les réseaux

IL N'Y A PLUS D'ARTICLES OBLIGATOIRES

# De nouvelles destinations

## AVANT 9 destinations

Habitation
Hébergement hôtelier
Bureaux
Commerce
Artisanat
Industrie
Exploitation agricole ou forestière
Entrepôt
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

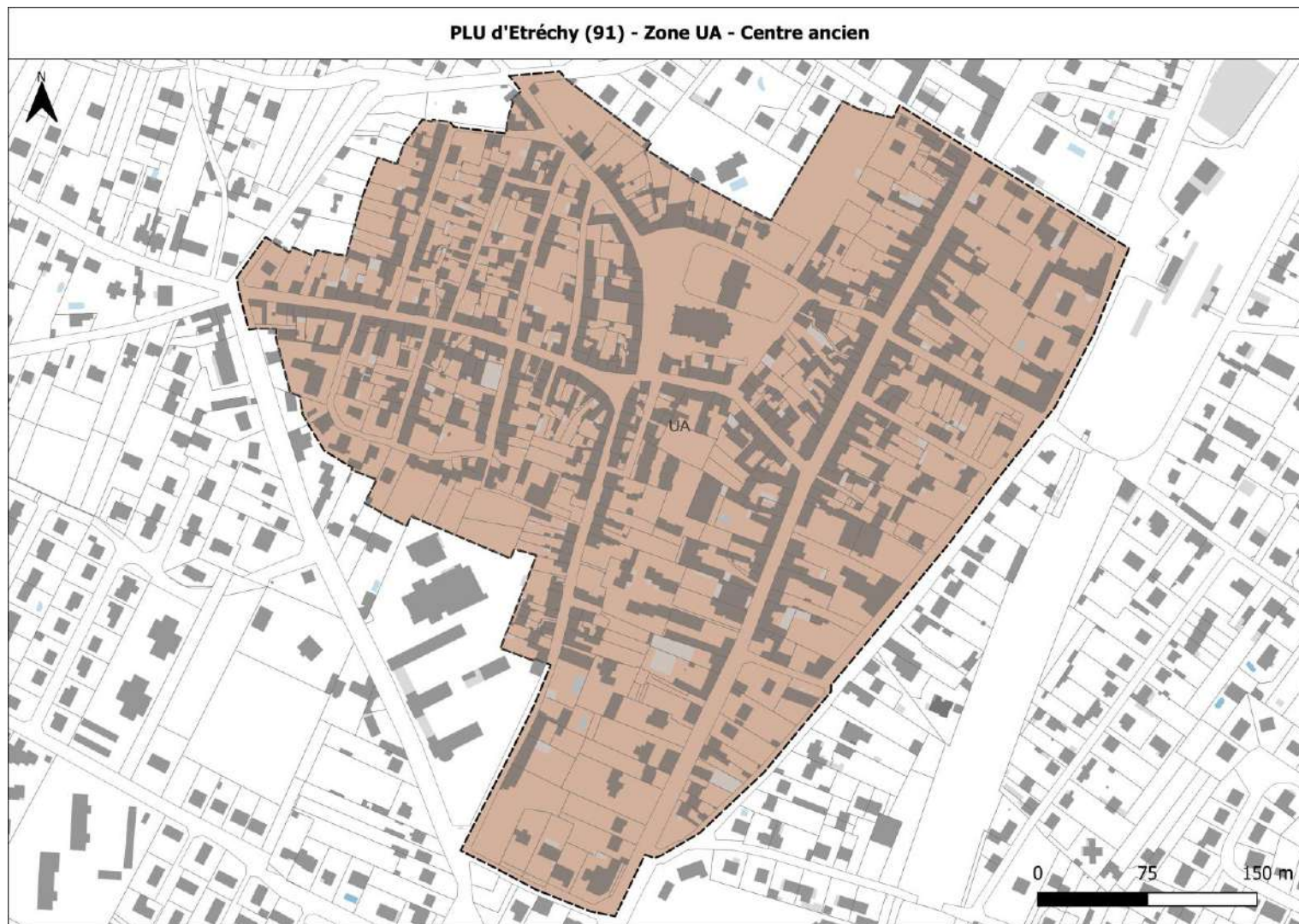
## APRES LE DECRET DU 28 DECEMBRE 2015 5 destinations et 20 sous-destinations

<b>Habitation</b>	<p>Logement (à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)</p> <p>Hébergement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants (CROUS), foyers de travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale</li> <li>- hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (exemple : résidences étudiantes avec services para-hôtelier)</li> <li>- centres d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale et centres d'accueil des demandeurs d'asile</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Restauration</p> <p>Commerce de gros</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, magasins de téléphonie...</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>Cinéma</p>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (exemples : fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, lignes électriques, transformateurs, éoliennes, panneaux photovoltaïques...)</p> <p>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</p> <p>Salles d'art et de spectacles</p> <p>Equipements sportifs</p> <p>Autres équipements recevant du public</p>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<p>Exploitation agricole</p> <p>Exploitation forestière</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<p>Industrie</p> <p>Entrepôt</p> <p>Bureau</p> <p>Centre de congrès et d'exposition</p>



## 2.1. Les zones urbaines

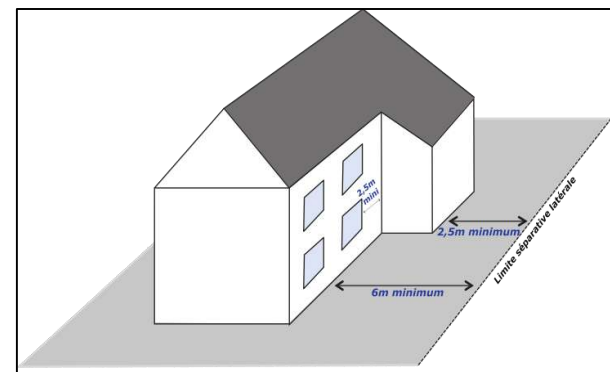
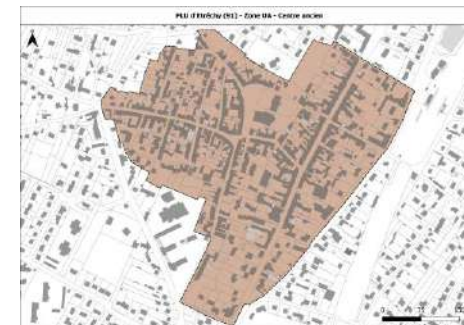
# Zone UA – Centre ancien



# Zone UA – Centre ancien

Elle se caractérise par :

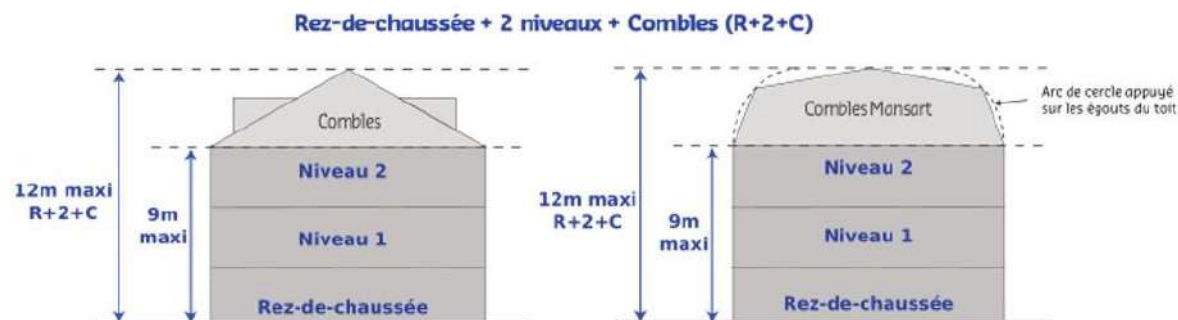
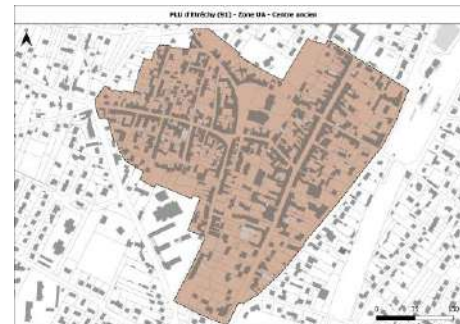
- Une mixité des fonctions urbaines, notamment le long des linéaires commerçants : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, bureau...
- Une implantation des constructions à l'alignement et sur les limites séparatives latérales (front bâti continu)
- Pour maintenir ces caractéristiques, l'implantation à l'alignement est imposée, ainsi que sur au moins une des limites séparatives latérales ;
- En cas de retrait, celui-ci doit être de 6m minimum si la façade comporte une ou des baies, de 2,50m en l'absence de baie ;
- Retrait obligatoire de 6m minimum par rapport au fond de parcelle ;
- Une réglementation plus souple pour les annexes (sur les limites ou 1m mini) et les piscines (3m mini).
- *Piste de réflexion encore à l'étude : régler la longueur maximale du bâtiment dans le cas d'une implantation en limite séparative*



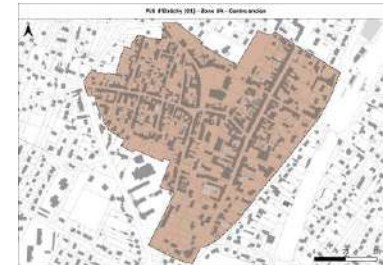
# Zone UA – Centre ancien

Elle se caractérise par :

- Une parcelle est constructible si elle dispose d'un accès sur le domaine public de 3m minimum ;
- Un tissu urbain assez dense avec une emprise au sol de 70% maximum ;
- Règle générale : la construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale contiguë la plus haute ;
- Une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit et 12m au faitage, soit un rez-de-chaussée (RDC)+ 2 niveaux + des combles (R+2+C) pour les nouveaux projets d'habitat collectif ;
- Des prescriptions architecturales renforcées (panneaux solaires, isolation par l'extérieur) en lien avec le SPR en cours d'élaboration.



# Zone UA – Centre ancien



Elle se caractérise par :

- Des prescriptions environnementales renforcées par rapport au PLU en vigueur ;
- 10% de pleine terre minimum obligatoire ;
- Introduction d'un coefficient de surface écoaménageable de 20% minimum ;

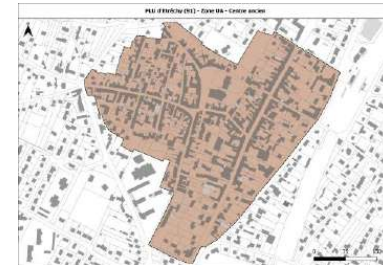
**Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...(surface de type N x coefficient N)**

- Préservation des arbres existants ;
- Obligation de plantation d'arbres de moyenne tige.

Types de surface	Coefficients de pondération	
<b>Surfaces semi-perméables</b> - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3	
<b>Toiture végétalisée fine</b> - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 20 cm	0,3	
<b>Mur végétalisé</b> - façade destinée à être couverte de végétation, à condition que cette dernière ne nécessite pas d'arrosage ni d'engrais, sauf éventuellement dans les premières années de la plantation et en période de sécheresse (plantes grimpantes enracinées au sol, lianes tombant depuis une toiture végétalisée, façade en relief permettant l'installation de plantes des falaises...)	0,3	
<b>Surfaces semi-ouvertes</b> - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5	
<b>Toiture végétalisée épaisse</b> - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,6	
<b>Espaces verts sur dalle</b> - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8	
<b>Espaces verts en pleine terre</b> - continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1	



# Zone UA – Centre ancien



Zoom sur les obligations en matière de stationnement

- **Le PLU règlemente uniquement le stationnement sur les parcelles PRIVÉS et NON le stationnement sur le domaine PUBLIC**
- **Des obligations du PDUIF (plan de déplacements urbains de la Région) et du Code de l'Urbanisme à respecter**

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	1,5 place par logement Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement Dans le périmètre de 500m autour de la gare, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement - pour tous les autres logements : 1 place par logement.
<b>Hébergement</b>	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 3 unités
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surfaces de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	2 places pour toute surface de moins de 150m <sup>2</sup> de surfaces de planchers affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente. Au-delà de 150m <sup>2</sup> de surfaces de planchers affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente : - 1 place par tranche supplémentaire de 150m <sup>2</sup> de surfaces de planchers affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m <sup>2</sup>
<b>Bureau</b>	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond : 1 place par tranche complète de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m <sup>2</sup> par tranche complète de 6 000m <sup>2</sup> de surface de plancher est également exigée.

# Zone UA – Centre ancien

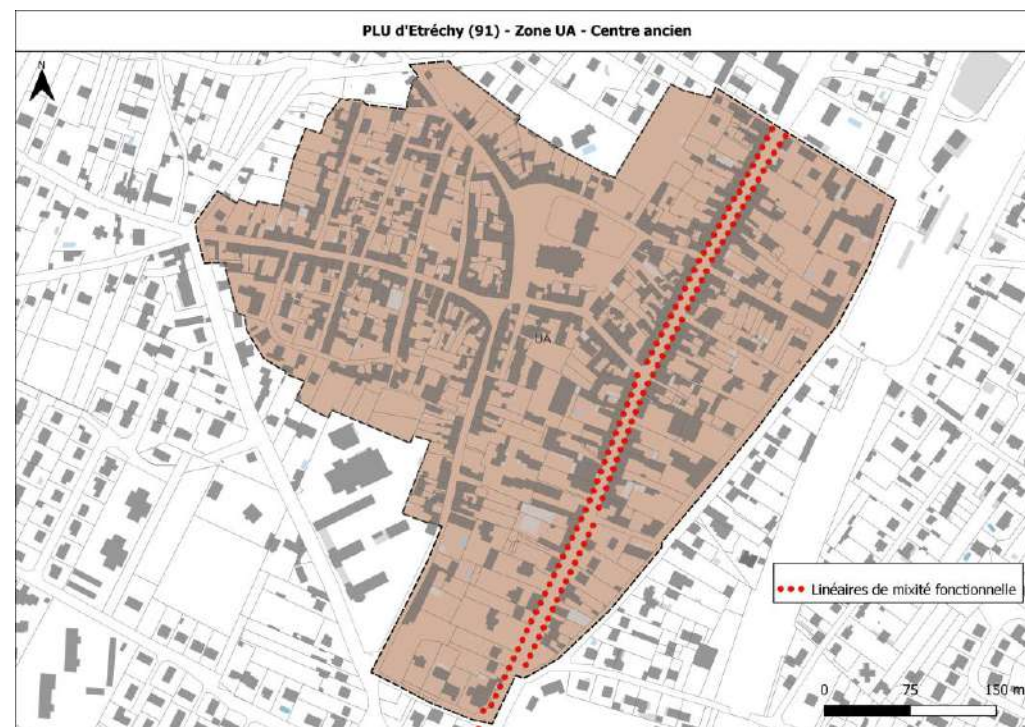
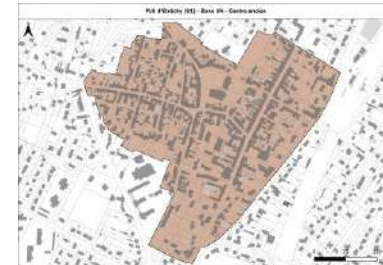
Mixité fonctionnelle et sociale

- **Linéaires de mixité fonctionnelle** : les changements de destination des RDC à vocation de commerces, artisanat, bureau, restaurant, équipements sont interdits

**OBJECTIF** : empêcher la transformation des RDC en logements et maintenir la continuité commerciale sur la Grande Rue

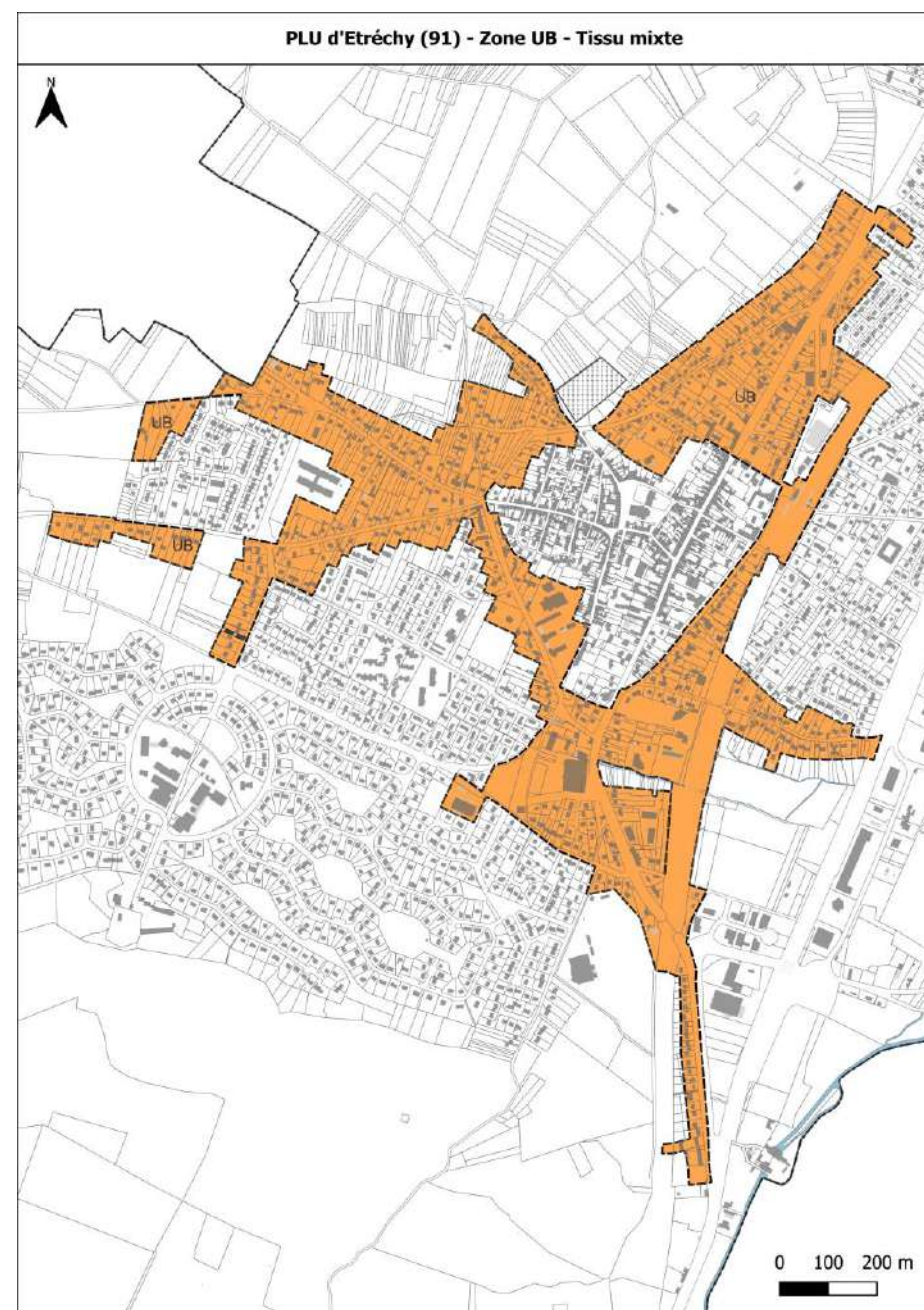
- **Mixité sociale** : tout programme de logements comprenant au moins 15 logements doivent comporter au moins 25% de logements sociaux (avec un minimum de 4 logements) ;

- **Encadrement des divisions de logements existants** : à partir de 5 logements, 50% des logements doivent disposer de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus ; au-delà de 15 logements, 70% des logements doivent disposer de 65m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus.



# Zone UB – Tissu urbain mixte

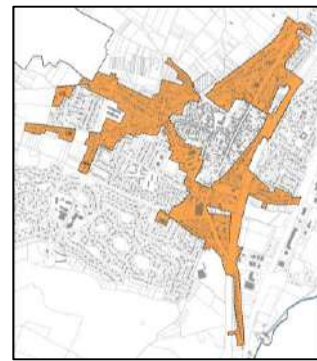
- Dans le prolongement immédiat du centre ancien
- Le long des axes d'entrée de ville et du centre ville
- Se caractérise par :
  - un parcellaire laniéré,
  - une implantation des constructions à l'avant des parcelles ;
  - une préservation des fonds de parcelle, à vocation de jardins privatifs.
- Une zone qui a été fortement touchée par la densification : division de parcelle, découpage de parcelles en drapeau ;
- Une volonté de maîtriser cette densification.



# Zone UB – Tissu urbain mixte

Elle se caractérise par :

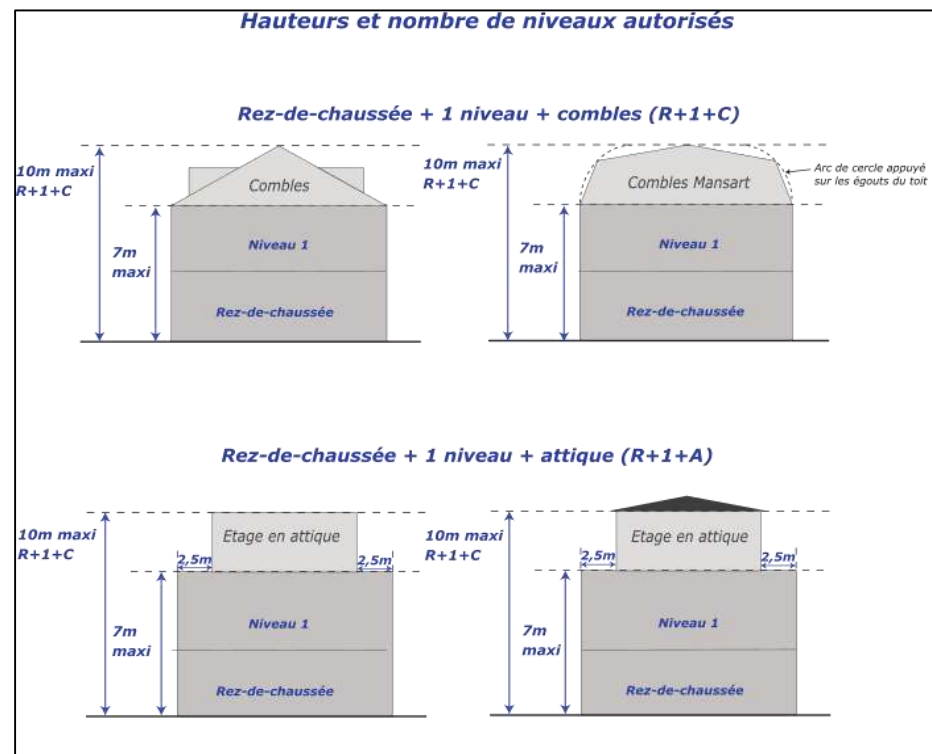
- Une mixité des fonctions urbaines : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services, bureau...
- Une implantation des constructions en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ;
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans une bande de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement ;
- Au-delà, seules les annexes, les extensions limitées et les surélévations des constructions existantes sont autorisées ;
- Implantation possible sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait
- En cas de retrait, celui-ci doit être de 6m minimum si la façade comporte une ou des baies, de 2,50m en l'absence de baie ;
- Retrait obligatoire de 6m minimum par rapport au fond de parcelle.



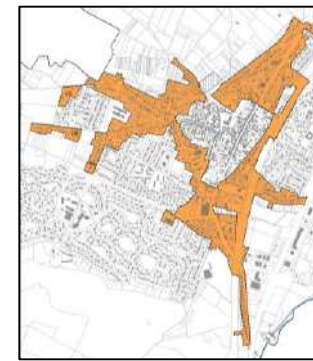
# Zone UB – Tissu urbain mixte

Elle se caractérise par :

- Une parcelle est constructible si elle dispose d'un accès sur le domaine public de 4m minimum ;
- Une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage, soit un rez-de-chaussée (RDC)+ 1 niveau + des combles ou attique (R+1+C/A) ;
- Un tissu urbain plus aéré avec une emprise au sol de 40% maximum et un coefficient de pleine terre de 50% pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> ;
- Une emprise au sol maximale de 55% maximum et un coefficient de pleine terre de 35% pour les parcelles d'une superficie inférieure à 500m<sup>2</sup>.



# Zone UB – Tissu urbain mixte



Zoom sur les obligations en matière de stationnement

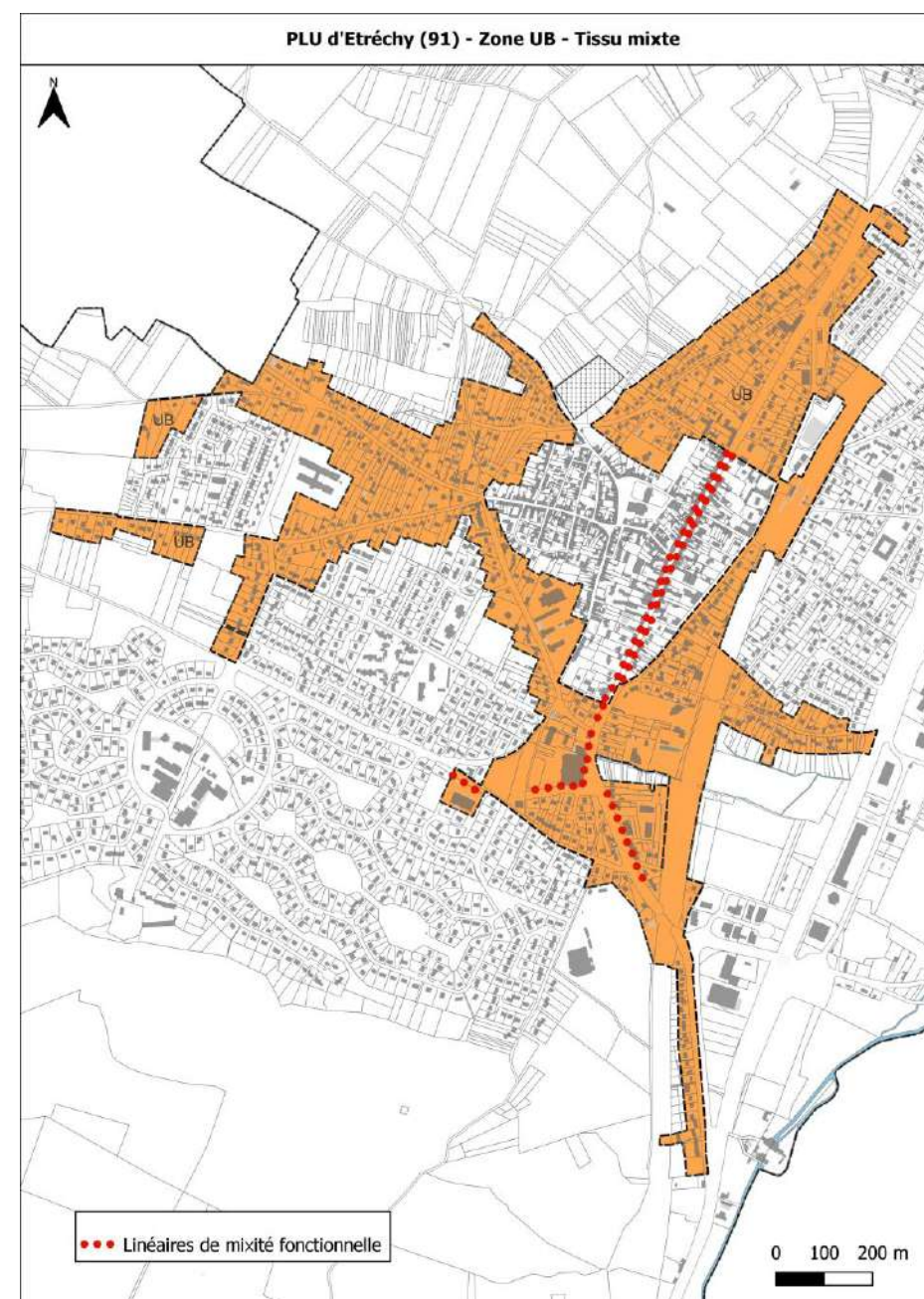
Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	<p>2 places par logement</p> <p>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</li></ul> <p>Dans le périmètre de 500m autour de la gare, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement</li><li>- pour tous les autres logements : 1 place par logement.</li></ul>

# Zone UB – Tissu urbain mixte

Mixité fonctionnelle et sociale

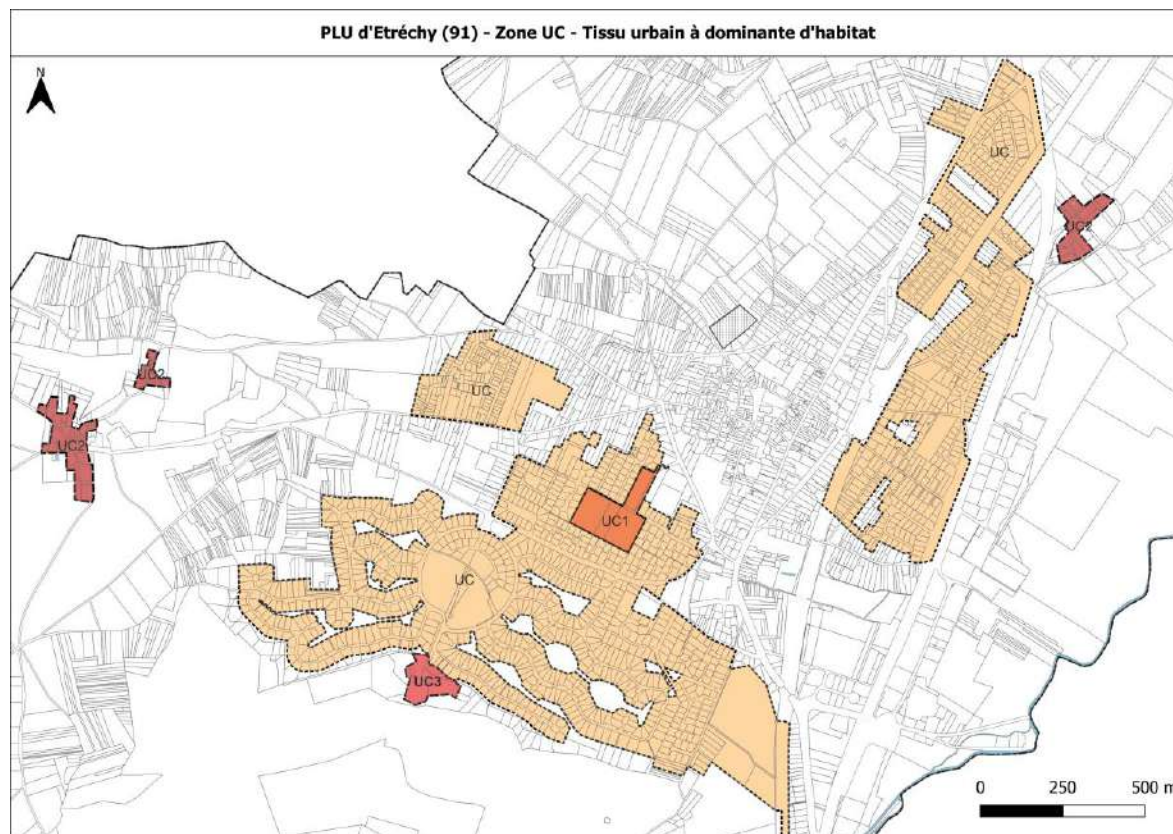
- **Linéaires de mixité fonctionnelle** : les changements de destination des RDC à vocation de commerces, artisanat, bureau, restaurant, équipements sont interdits

**OBJECTIF** : empêcher la transformation des RDC en logements et maintenir la continuité commerciale avenue d'Orléans



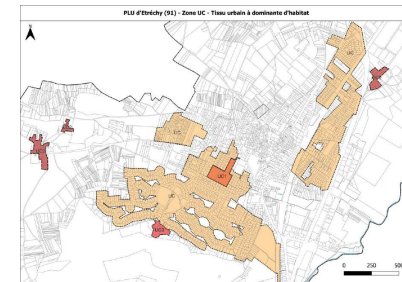
# Zone UC – Tissu urbain à dominante d’habitat

- UC : Tissu pavillonnaire traditionnel, aéré, implantation de la construction plutôt au milieu de la parcelle ;
- UC1 : secteur d’habitat groupé où les hauteurs autorisées sont plus élevées ;
- UC2 : Hameaux de Vaucelas haut et bas, Fontaineliveau, rues des Basses Prasles et des Hautes Prasles ;
- UC3 : Secteur d’habitat individuel de la Ferme du Roussay, forte valeur patrimoniale.





# Zone UC – Tissu à dominante d’habitat



Elle se caractérise par :

- Une zone à dominante d’habitat :
  - Le logement est autorisé sans condition en UC et UC1 ;
  - L’artisanat et le commerce de détail, les activités de services, les autres hébergements touristiques et les bureaux y sont autorisés sous condition en UC, UC1 et UC2 ;
  - Dans le secteur UC2 (hameaux), seules les extensions limitées et surélévations des constructions existants sont autorisées ;
  - Dans le secteur UC3 (Ferme du Roussay), le logement est autorisé uniquement dans les bâtiments existants.



# Zone UC – Tissu à dominante d’habitat



## ► Un tissu urbain plus aéré :

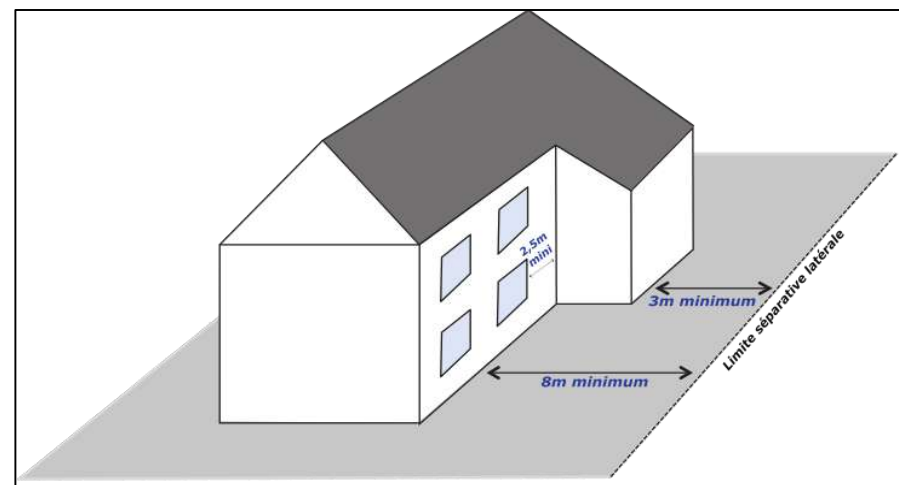
- Dans la zone UC : implantation obligatoire dans une bande de 25m de profondeur comptée à partir de l’alignement.

Dans la bande de 25m, implantation en recul de 5m minimum par rapport à l’alignement et sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait.

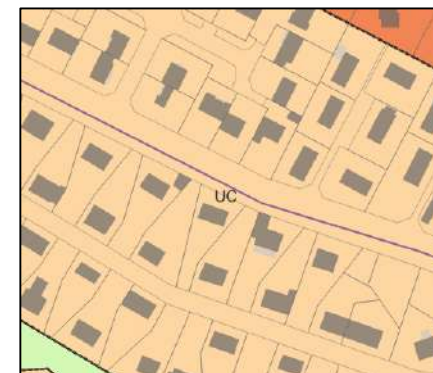
Au-delà de la bande de 25m, seules les annexes et les extensions/surélévations des constructions existantes sont autorisées.

- Dans le secteur UC1 : recul de 5m minimum par rapport à l’alignement et retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives ;
- Dans le secteur UC2 : extensions dans le prolongement des constructions existantes uniquement ;

- En cas de retrait, celui-ci doit être de 8m minimum si la façade comporte une ou des baies, de 3m en l’absence de baie ;
- Retrait obligatoire de 8m minimum par rapport au fond de parcelle ;
- Dans toute la zone, des règles plus souples pour les annexes et les piscines



# Zone UC – Tissu à dominante d'habitat

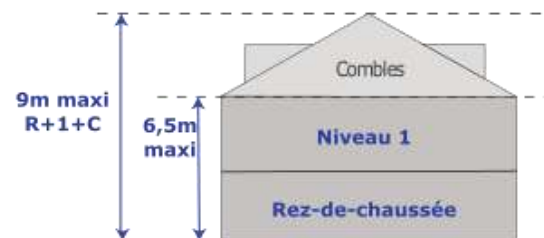


Elle se caractérise par :

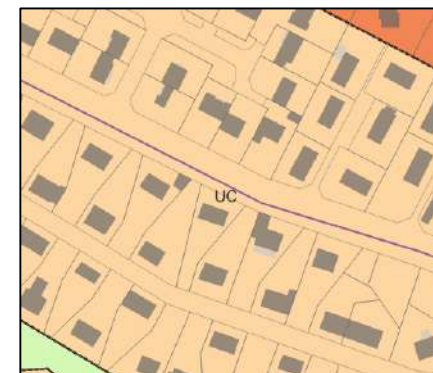
- Une parcelle est constructible si elle dispose d'un accès sur le domaine public de 4m minimum ;
- Dans toute la zone, quelque soit le secteur, 60% minimum de pleine terre.
- En UC et UC2 :
  - une emprise au sol maximale de 30% ;
  - une hauteur maximale de 6,50m à l'égout et 9m au faîtage, soit R+1+C ;

## Hauteurs et nombre de niveaux autorisés en UC et UC2

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)

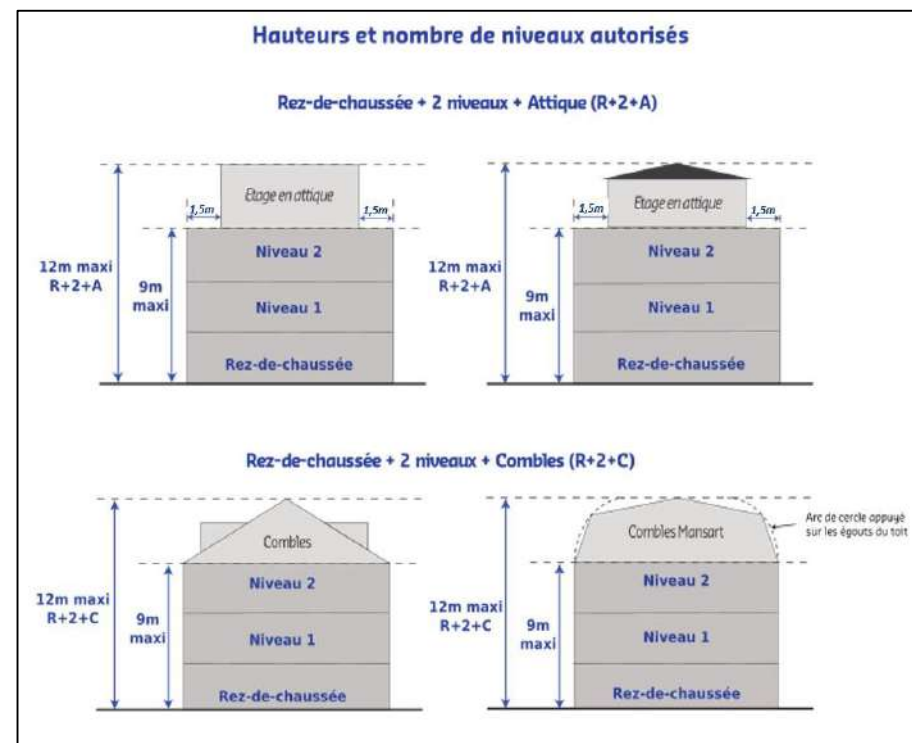


# Zone UC – Tissu à dominante d'habitat



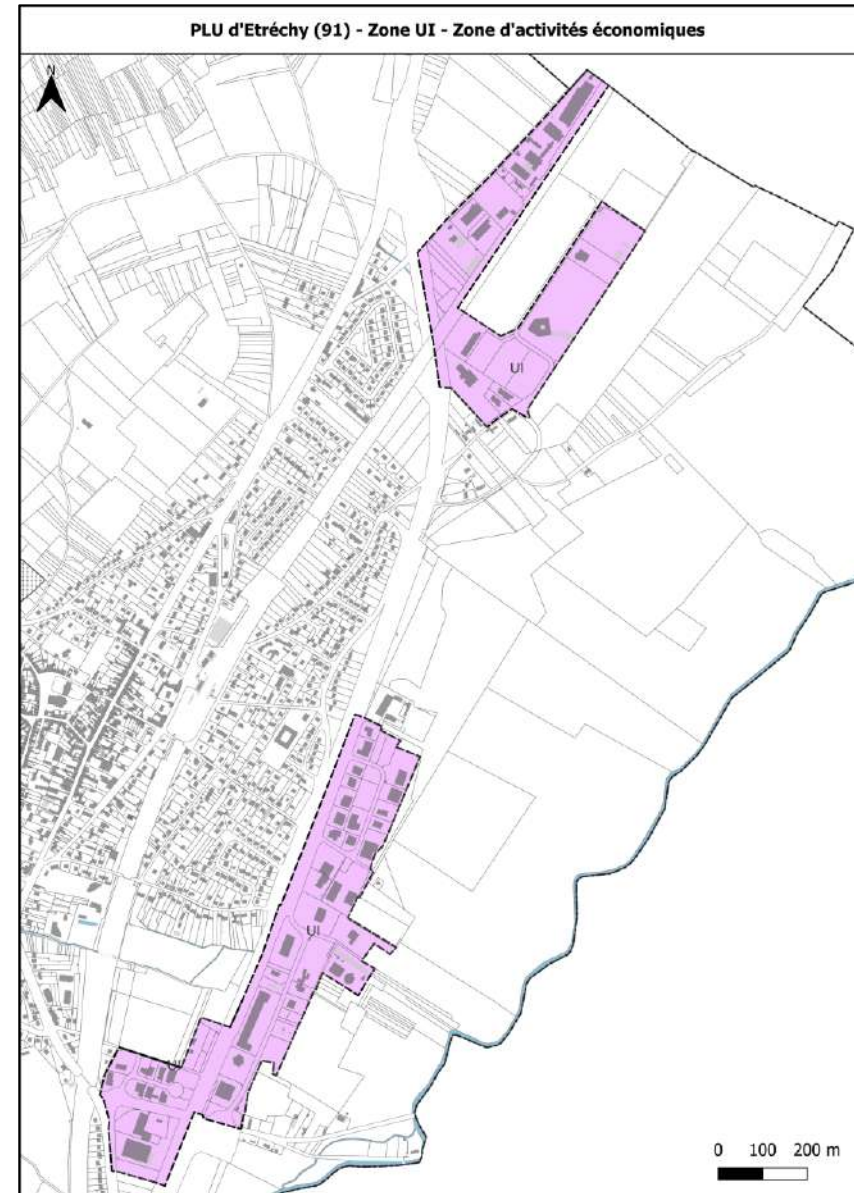
Elle se caractérise par :

- ▶ En UC1 :
  - une emprise au sol maximale de 25% ;
  - une hauteur maximale de 9m à l'égout ou à l'acrotère et de 12m au faîtage, soit R+2+C/A .
- ▶ En UC3 : aménagement des nouveaux logements dans les bâtiments existants uniquement – annexes autorisées sous conditions
- ▶ Des règles de stationnement identiques à celles de UB.



# Zone UI – Zones d'activités économiques

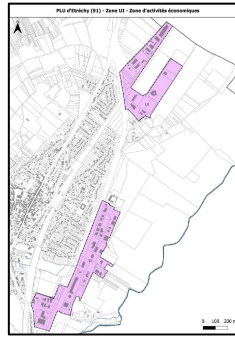
- Une simplification par rapport au PLU en vigueur ;
- Une seule zone UI avec une forte mixité. Y sont autorisés : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services, les hôtels, les cinémas, l'industrie, les entrepôts, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition, la cuisine dédiée à la vente en ligne et tous les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Le logement est autorisé à condition d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans la zone et sous réserve que la surface réservée au logement ne dépasse pas plus de 20% de la surface de plancher construite, avec un maximum de 170m<sup>2</sup> de surface de plancher.



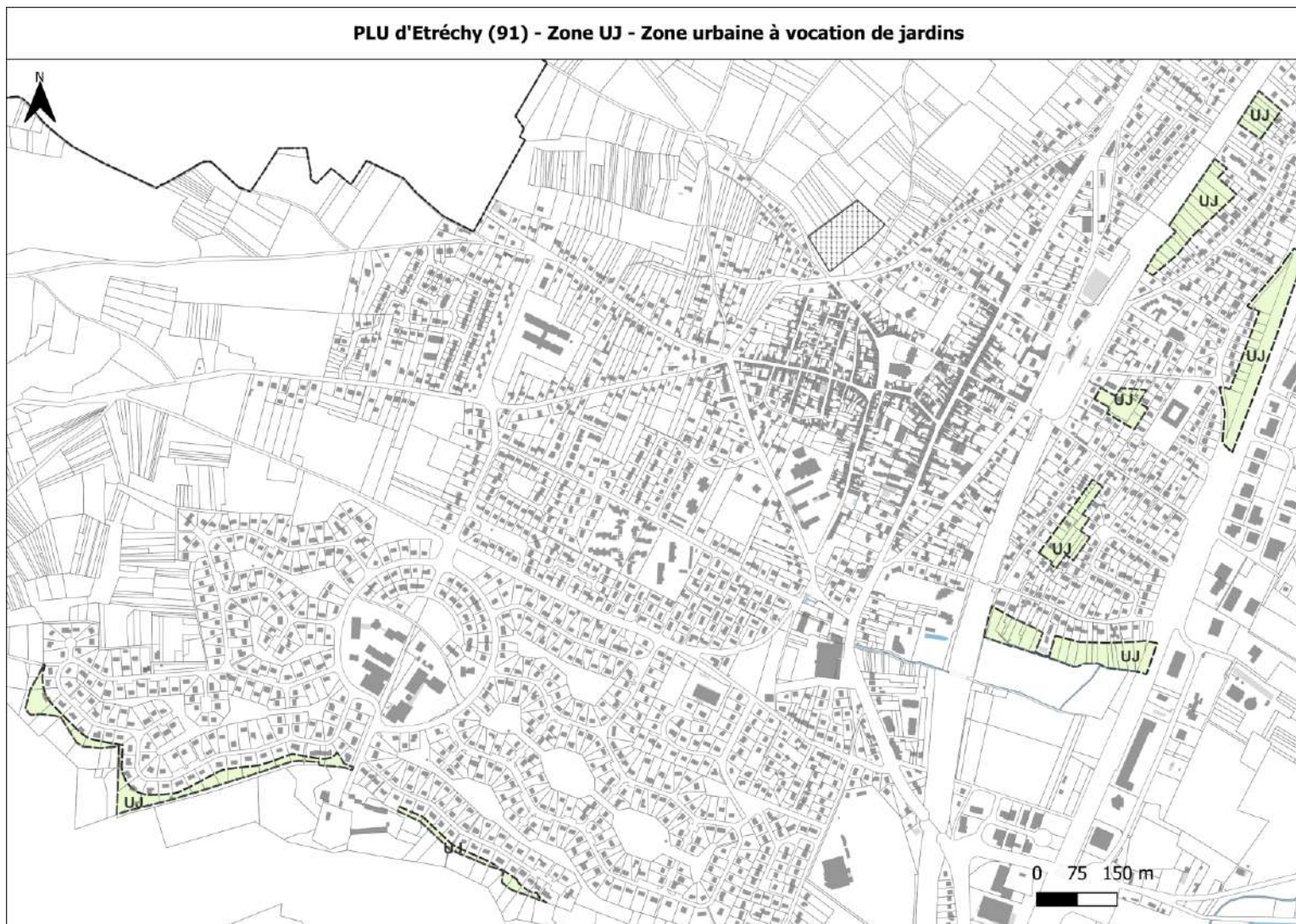
# Zone UI – Zones d'activités économiques

Elle se caractérise par :

- Implantation en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ;
- Implantation sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales ;
- Retrait de 8m minimum si baie et 5m minimum en l'absence de baie ;
- Retrait de 10m minimum par rapport aux limites de fond de parcelle ;
- Une emprise au sol maximale de 50% ;
- Une hauteur maximale de 10 mètres ;
- 40% minimum de surfaces écoaménageables ;
- 20% minimum de pleine terre ;
- Un terrain est constructible s'il dispose d'un accès de 5m minimum.



# Zone UJ – Zone urbaine à vocation de jardins



# Zone UJ – Zone urbaine à vocation de jardins

Elle se caractérise par :

- Des ensembles de jardins privatifs constituant des poumons verts qui contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique et aux continuités écologiques ;
- Seuls sont autorisés :
  - les extensions des équipements et logements existants (dans la limite de 30m<sup>2</sup>),
  - les nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 10m<sup>2</sup>, limités à un par unité foncière ;
  - Les piscines à condition que les plages qui les entourent soient en revêtement drainant.
- 80% minimum de pleine terre.



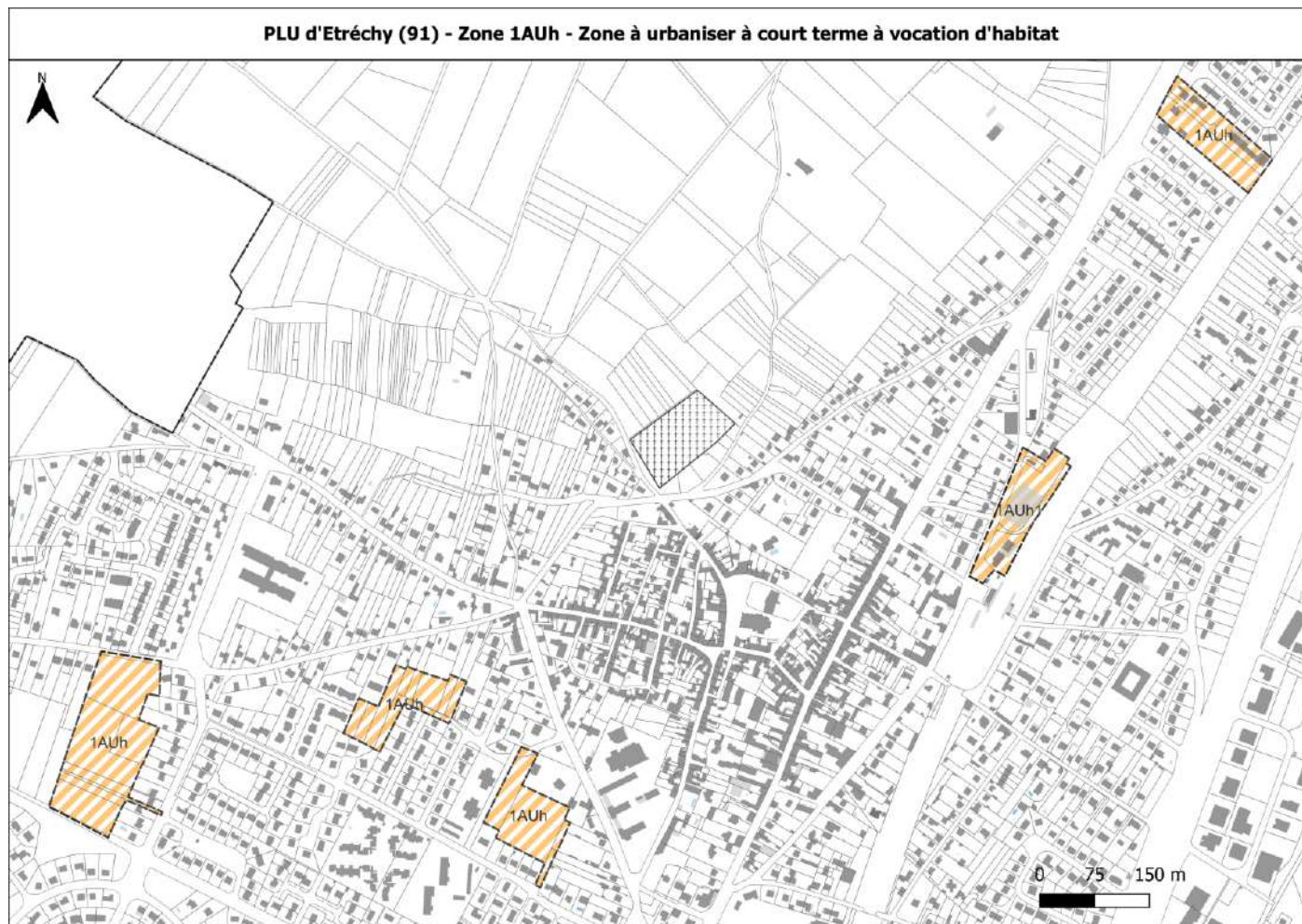




## 2.2. Les zones à urbaniser

# Les zones 1AUh – Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitation

- Dans toutes les zones 1AUh (sauf OAP n°2), tout programme de logements comprenant au moins 15 logements doivent comporter au moins 25% de logements sociaux (avec un minimum de 4 logements).



# Zone 1AUh – Avenue de Cocatrix

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 Avenue de Cocatrix



- Surface de l'OAP : 9 800m<sup>2</sup>
- Un aménagement prévu à court terme ;
- 40 logements environ en individuel et collectif ;
- Un parc paysager entre les logements collectifs et individuels ;
- Stationnement souterrain pour le logement collectif ;
- Une emprise au sol maximale de 40% et un coefficient de pleine terre de 40% minimum.

# Zone 1AUh – Rues d'Ostrach/Lucien Sergent

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 - Rues d'Ostrach/Lucien Sergent









- ▶ Surface de l'OAP : 8 800m<sup>2</sup> dont 3 100m<sup>2</sup> constructible à vocation d'habitat ;
- ▶ Un aménagement prévu à court terme ;
- ▶ 20 à 30 logements répartis en 2 à 3 petits collectifs ;
- ▶ Un espace vert préservé au centre de la zone, avec un verger dans la partie nord ;
- ▶ Un équipement pour les seniors sur la partie est ;
- ▶ Un accès en impasse par la rue Lucien Sergent et par la rue d'Ostrach ;
- ▶ Un cheminement piéton et vélo reliant les différents secteurs.

# Zone 1AUh – Route de Vaucelas

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 - Route de Vaucelas



### Légende

-  Périmètre OAP
-  Secteur dédié à l'habitat (individuel et collectif)
-  Espace vert de pleine terre d'un seul tenant (localisation indicative)
-  Accès - Voie de desserte
-  Jardins - Zone tampon avec le tissu pavillonnaire voisin
-  Accès liaison douce (piéton, vélo)

- ▶ Surface de l'OAP : 22 900m<sup>2</sup> dont 17 900m<sup>2</sup> constructible ;
- ▶ Un aménagement prévu à long terme ;
- ▶ 60 logements mêlant petits collectifs et logements individuels ;
- ▶ Un espace vert préservé au sud de la zone ;
- ▶ Un accès en impasse par la route de Vaucelas ;
- ▶ Un accès piéton et vélo au sud par la rue du Roussay.

# Zone 1AUh1 – Secteur Gare

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 - Secteur Gare



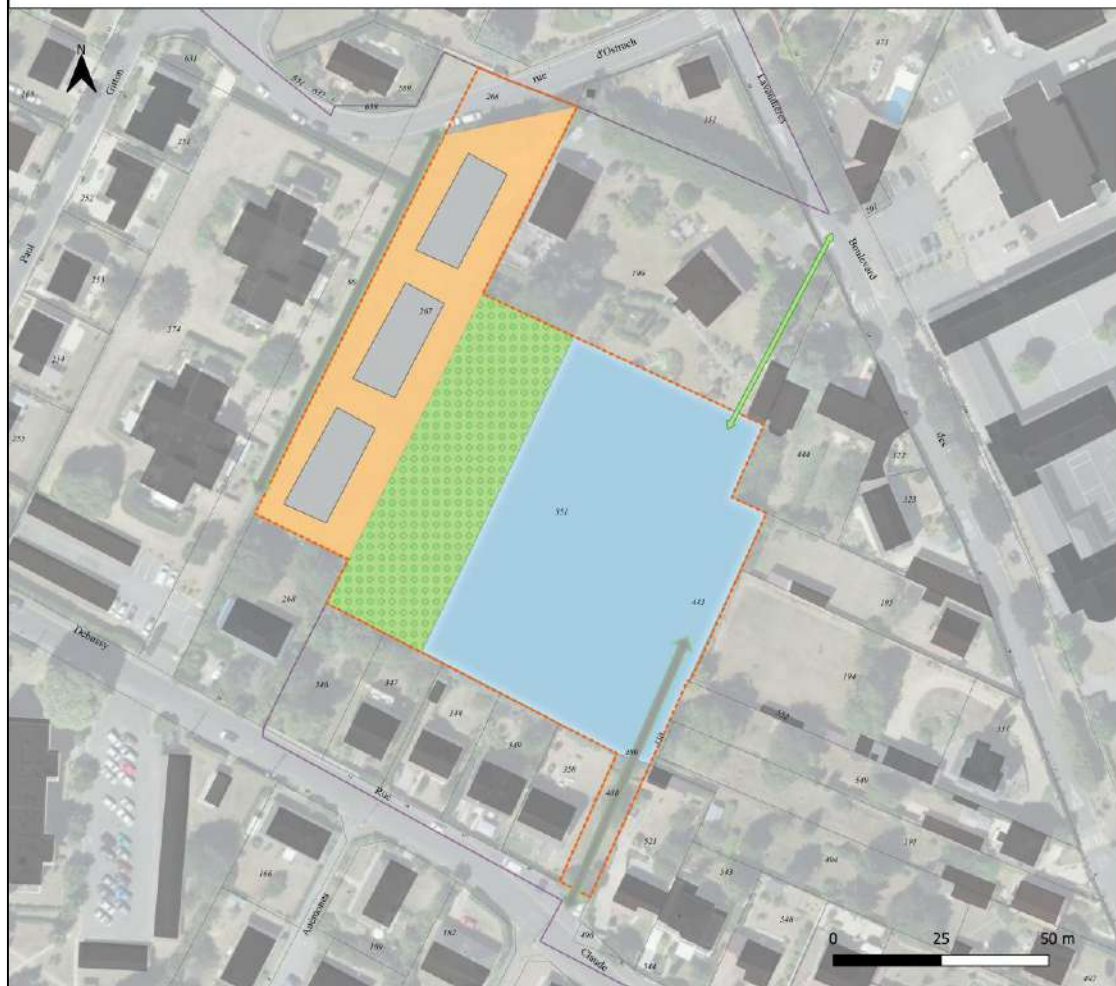
### Légende

- Périmètre OAP
- Secteur dédié à l'habitat collectif
- Secteur de mixité fonctionnelle : commerce, bureau, restauration, activités de services
- Zone tampon - Espace vert de pleine terre planté
- Espace vert ouvert au public (localisation et superficie indicatives)
- Repenser le stationnement public et privé à l'échelle de l'opération

- Surface de l'OAP : 10 200m<sup>2</sup> ;
- Un aménagement prévu à moyen/long terme ;
- Entre 25 et 50 logements collectifs selon les orientations du SDRIF ;
- Des commerces, activités de services... à proximité immédiate de la gare ;
- Un espace vert aménagé et ouvert au public ;
- Une zone tampon végétalisée et arborée le long de la voie ferrée ;
- Un stationnement public et privé repensé et adapté aux besoins.

# Zone 1AUh – Rues d'Ostrach/Claude Debussy

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5



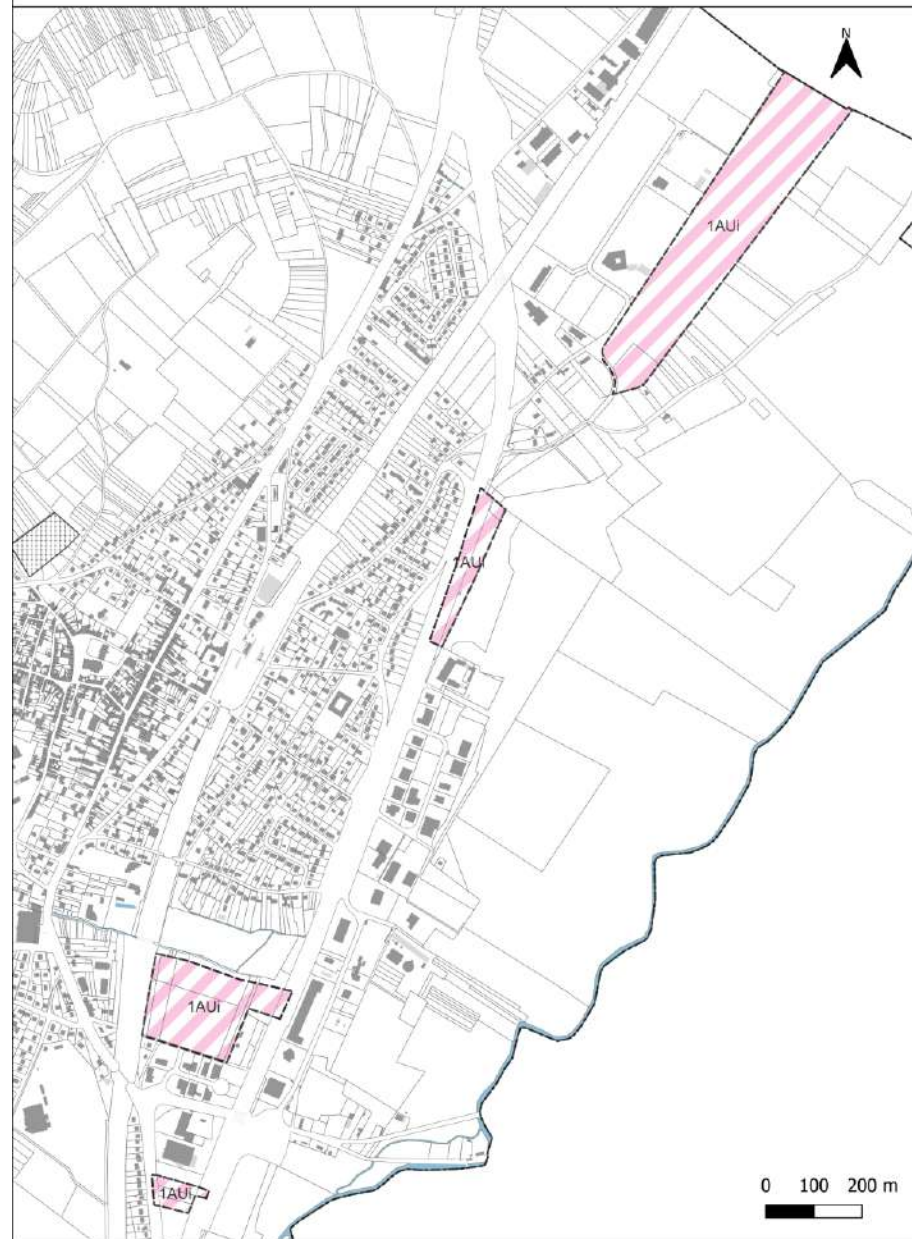
### Légende

- Périmètre OAP
- Secteur dédié à l'habitat collectif
- Logements (implantations indicatives)
- Secteur dédié à un ou des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Espace vert de pleine terre
- ↔ Voie de desserte en impasse
- Accès liaisons douces (piétons, vélos)

- Surface de l'OAP : 9 700m<sup>2</sup>
- Un aménagement prévu à moyen terme ;
- Réalisation de petits collectifs desservis en impasse avec un accès sur la rue d'Ostrach (2 600m<sup>2</sup>, 30 logements environ) ;
- Aménagement d'un espace vert paysager sur la partie centrale, préservation des boisements existants ;
- Construction d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un hébergement sur la partie est, accessible en voiture par la rue Claude Debussy ;
- Aménagement d'un cheminement piétons/vélos au nord vers le boulevard des Lavandières.

# Les zones 1AUi – Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

PLU d'Étréchy (91) - Zone 1AUi - Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques





# Zone 1AUi – Extension du Parc de la Juine sur le secteur des Hautes Prasles

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°6 Extension du Parc de la Juine sur les secteurs des Hautes Prasles



### Légende

- Périmètre OAP
- Secteurs dédiés à l'activité
- Voie de desserte interne
- Espace vert de pleine terre
- Gestion des eaux pluviales : noues, fossés, bassins...
- Bassin de rétention
- \* Arbres à planter ou préserver
- Haies pluristratifiées d'essences locales

- Surface de l'OAP 9,9ha dont 7ha constructibles ;
- Un aménagement prévu à moyen terme ;
- Une extension du Parc de la Juine fléchée dans le Schéma d'aménagement et de développement économique intercommunal ;
- Travailler la desserte et veiller à ce qu'elle soit adaptée aux activités industrielles, en se connectant à la rue des Hêtres Pourpres ;
- Gérer les franges de la zone : arborées et noues paysagères (gestion des eaux pluviales) ;
- Gérer le traitement des eaux en agrandissant le bassin existant.

# Zone 1AUi – Extension du Parc de la Juine sur les Aunettes

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7 Extension du Parc de la Juine sur les Aunettes



### Légende

- Périmètre OAP
- Secteurs dédiés à l'activité
- Voie de desserte interne
- Espace vert de pleine terre
- Espaces plantés (essences locales pluristratifiées)
- Gestion des eaux pluviales : noues, fossés...

- Surface de l'OAP 4ha ;
- Un aménagement prévu à moyen terme ;
- Une extension du Parc de la Juine fléchée dans le Schéma d'aménagement et de développement économique intercommunal ;
- Proposer une offre économique de site vitrine et affirmer un positionnement ;
- Produire des aménagements qualitatifs sur le plan architectural et paysager, à la hauteur du site vitrine ;
- Créer une voie à double sens participant au désenclavement du quartier (raccordement de la rue des Aunettes à l'avenue Victor Hugo) ;
- Gérer les franges de la zone : arborées et noues paysagères (gestion des eaux pluviales).

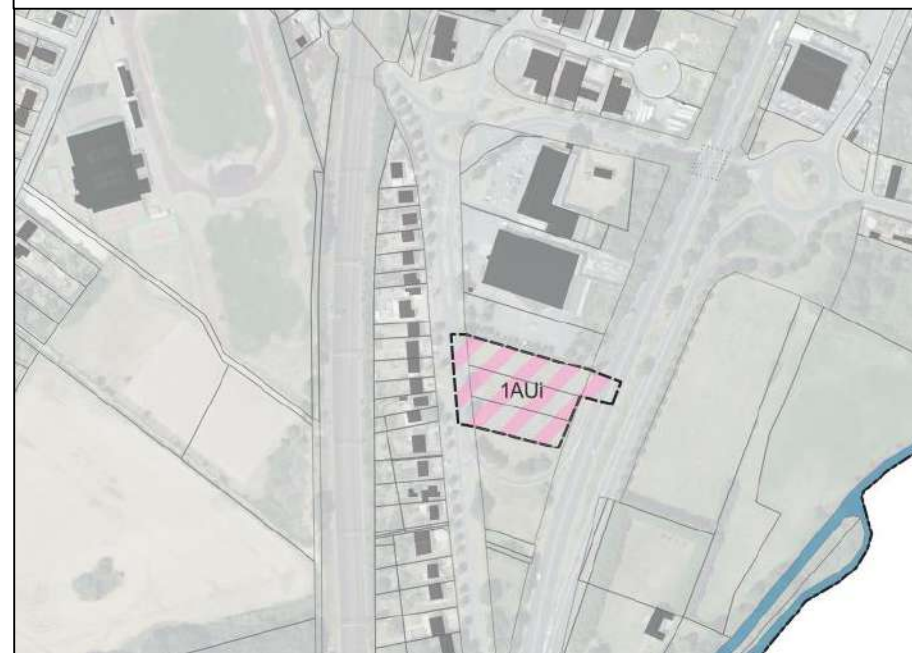
# Zone 1AUi – Deux secteurs d'extension encore à l'étude

Site 1



- ▶ Surface du site 1 : 6 800m<sup>2</sup> ;
- ▶ Surface du site 2 : 5 600m<sup>2</sup> ;
- ▶ Deux sites concernés par une étude Loi Barnier compte-tenu de la proximité de la RN20 (en cours de réalisation) ;
- ▶ Des OAP en cours d'élaboration.

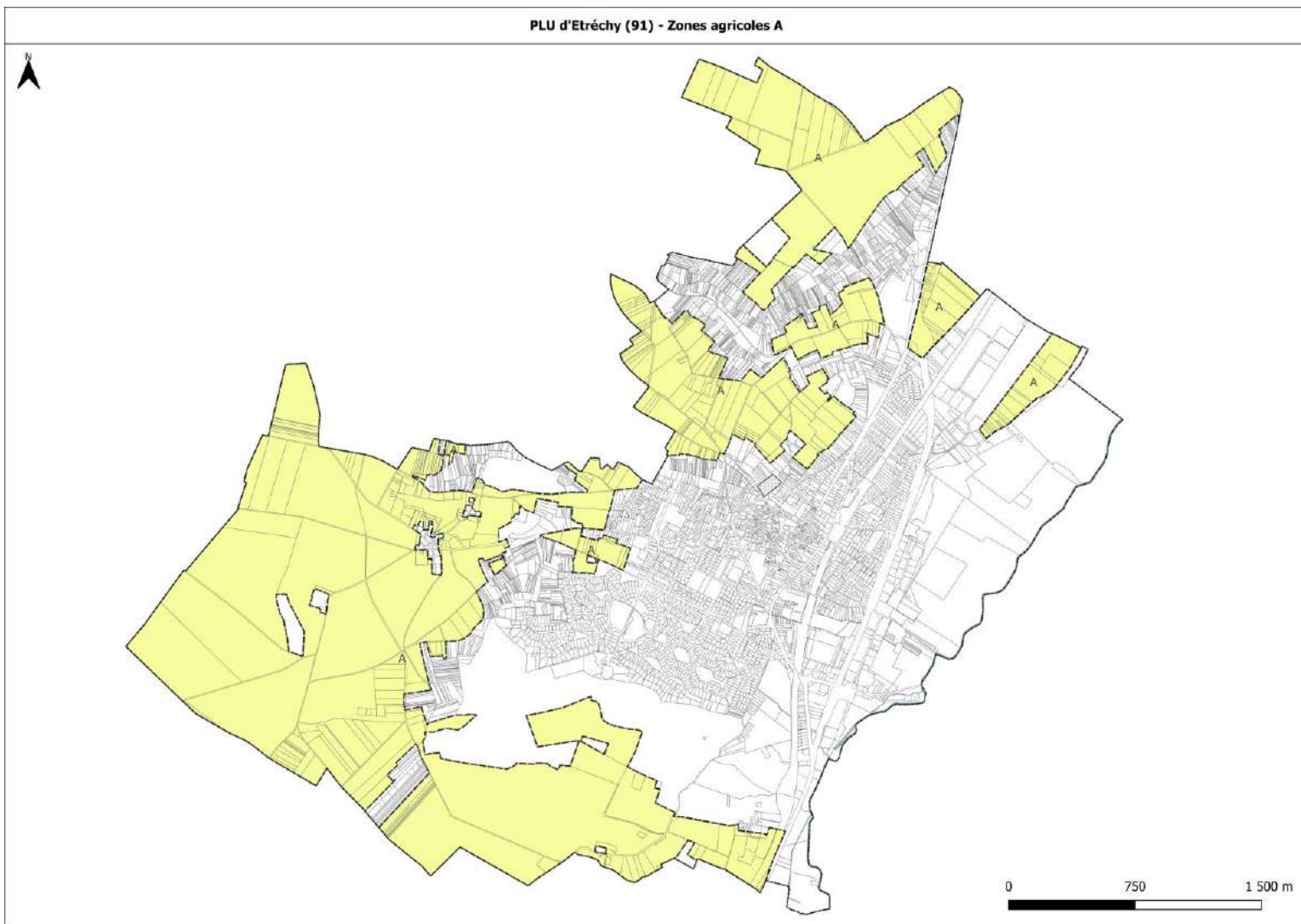
Site 2





## 2.3. Les zones agricoles (A)

# Les zones agricoles A – 648ha, 46% du territoire



# Les zones agricoles A – 648ha, 46% du territoire

Elle se caractérise par :

► **Une constructibilité limitée :**

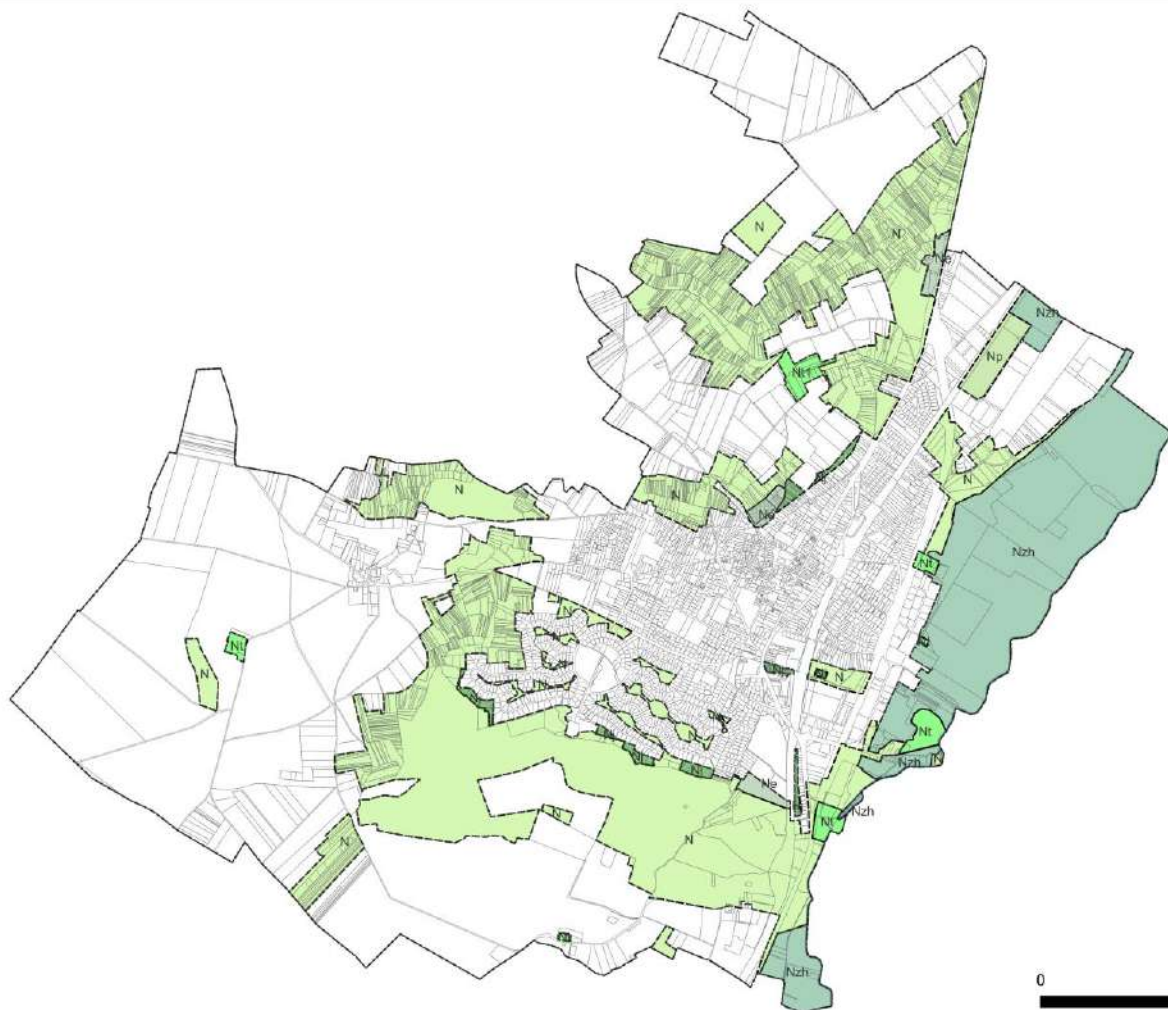
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole sans condition ;**
- **Les installations et constructions permettant la diversification de l'activité dans le prolongement de l'activité agricole ;**
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils sont compatibles avec l'activité agricole et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;**
- **La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;**
- **Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :**
  - être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - être situées à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole ;
  - dans la limite d'une seule construction par exploitation.
- **Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient en matériaux naturels, ne dépassent pas une surface de plancher de 50m<sup>2</sup> et une hauteur de 3,50 mètres au faitage (un par unité foncière) ;**
- **L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :**
  - 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions ne dépassant pas une hauteur au faitage de 6m et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois ;
  - 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur maximale de 3m au faitage, réalisée en une ou plusieurs fois.



## 2.4. Les zones naturelles (N)

# Les zones naturelles N – 490ha, 34% du territoire

PLU d'Étréchy (91) - Zones naturelles N



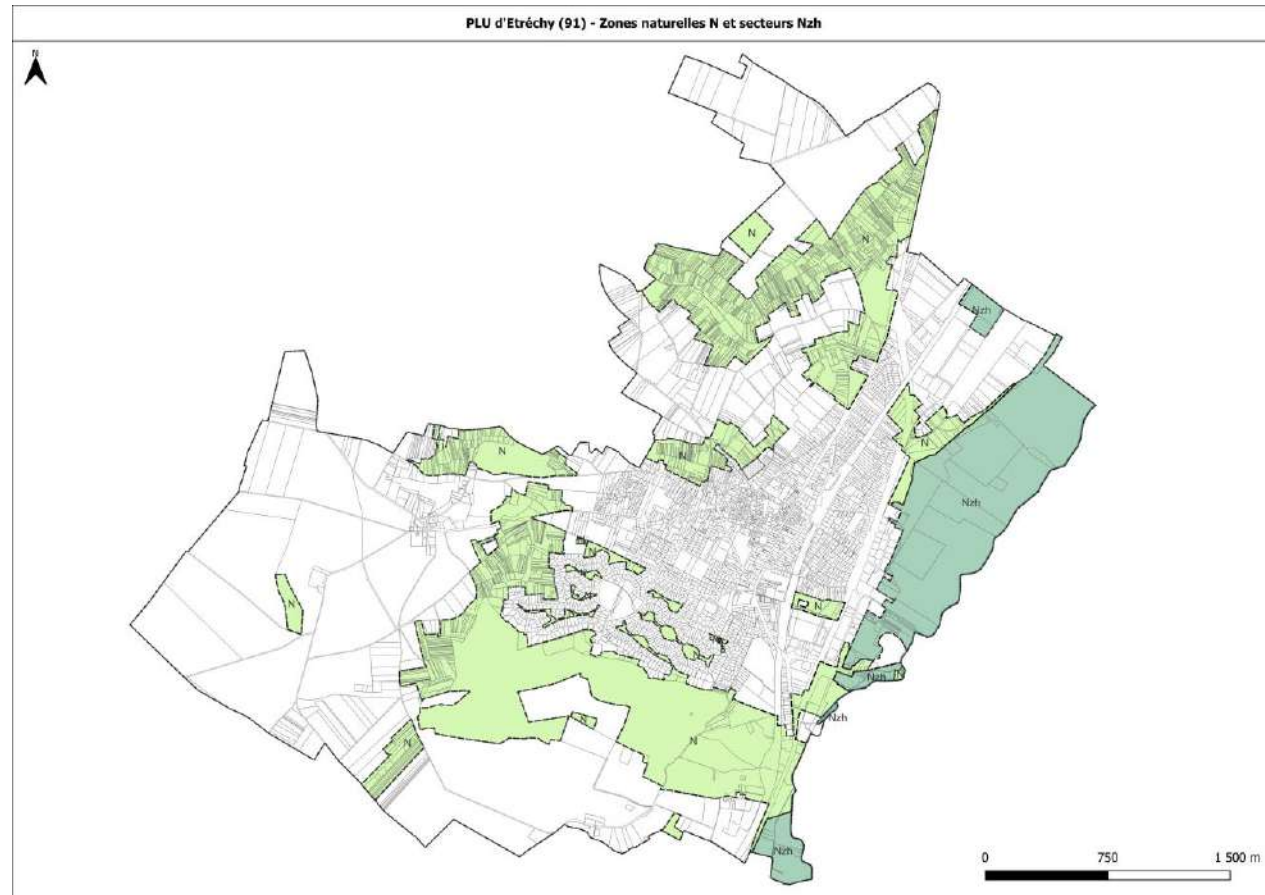
Les zones naturelles		
N (zone naturelle stricte)	339,1	23,8%
Ne (zone naturelle équipements)	6,4	0,5%
Nj (zone de jardins)	6,3	0,4%
Np (parc photovoltaïque)	6,2	0,4%
Nt (zone naturelle tourisme)	7,5	0,5%
Nt1 (camping)	3,4	0,2%
Nzh (zone humide)	121,4	8,5%
<b>TOTAL ZONES NATURELLES N</b>	<b>490,3</b>	<b>34,4%</b>

0 750 1 500 m



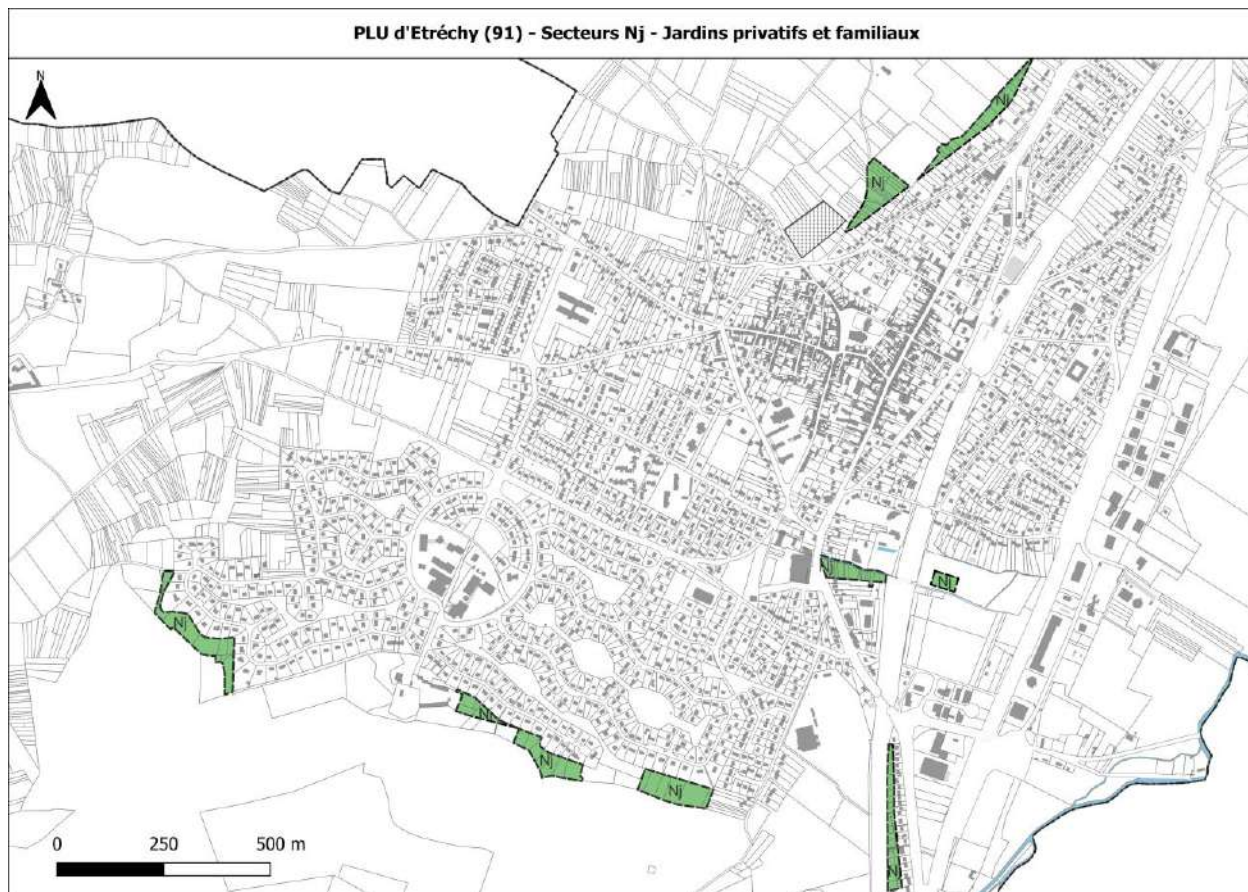
# La zone N et le secteur Nzh, une protection forte des milieux naturels

- Un renforcement de la protection des milieux naturels et humides ;
- Une constructibilité très limitée.



# Le secteur Nj, des secteurs de jardins privatifs ou familiaux

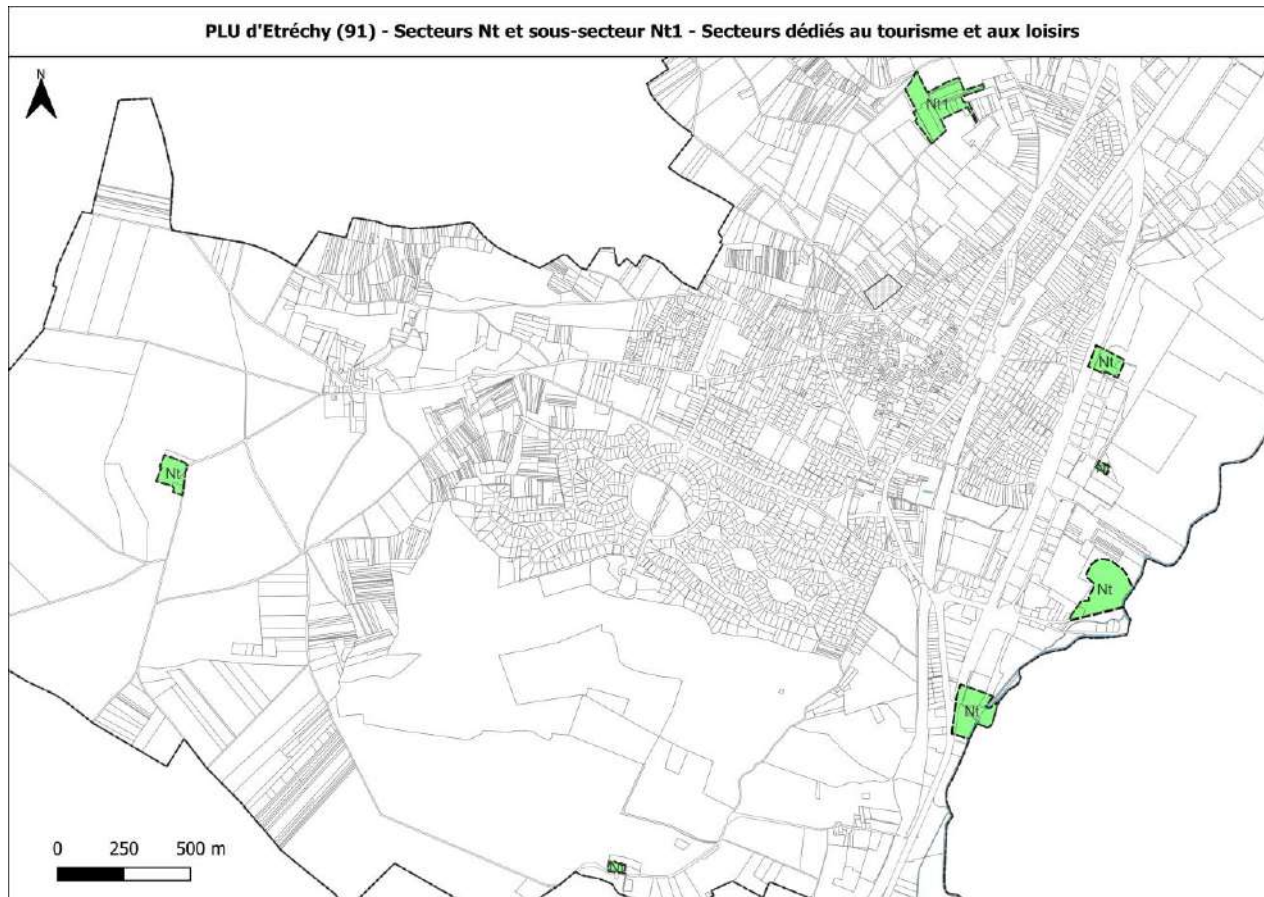
- Seule la construction d'abris de jardin de taille limitée y est autorisée



# Le secteur Nt et le sous-secteur Nt1, des secteurs dédiés au tourisme et aux loisirs

## Objectifs :

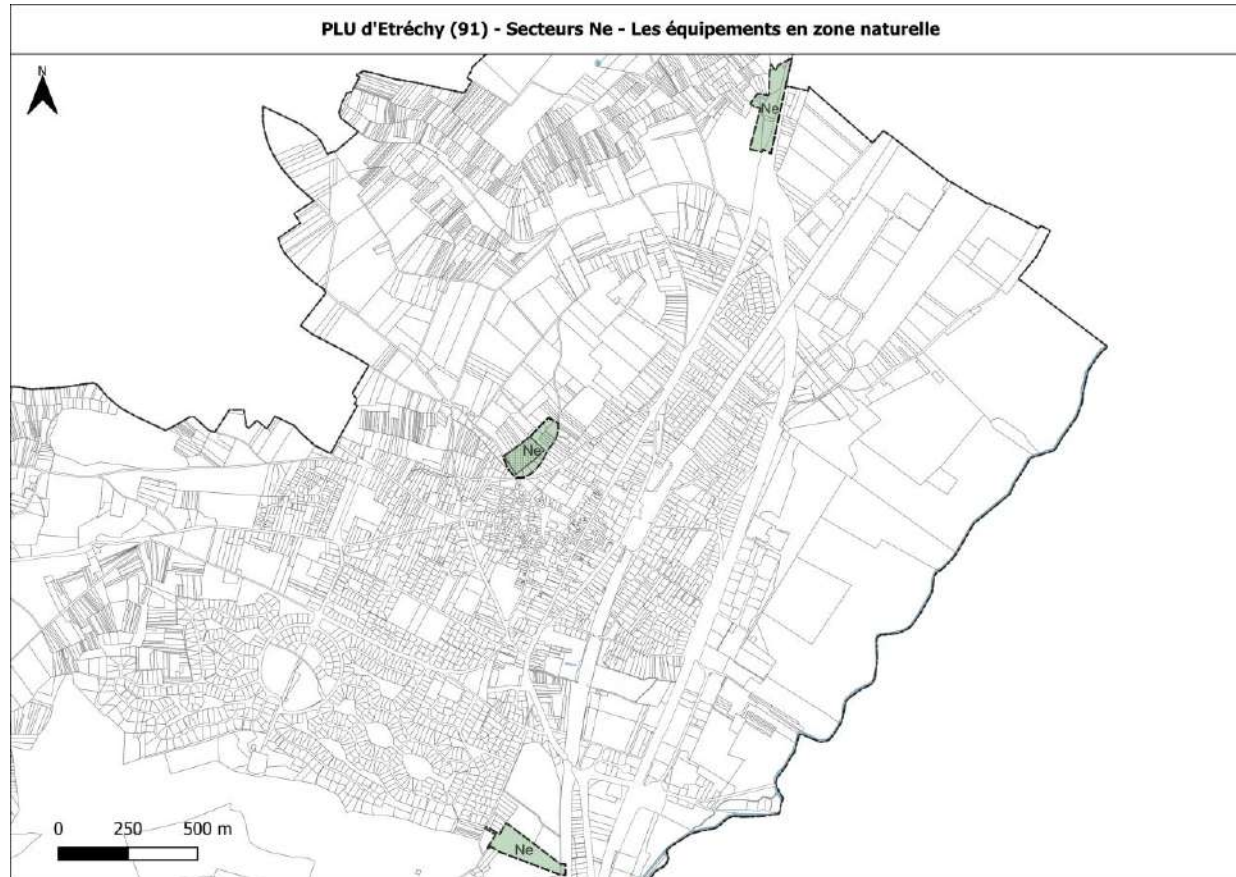
- Maintenir le camping existant et permettre un développement modéré de celui-ci (Nt1) ;
- Permettre la transformation des fermes existantes qui n'ont plus de vocation agricole en gîtes, hébergements hôteliers, salles de réception, restaurants,... dans le respect du bâti existant et de l'environnement naturel des sites ;
- Permettre la création d'activités de plein air de type accrobranches ;
- Une emprise au sol limitée à 5% ;
- 95% de pleine terre minimum (dans toute la zone N, quelque soit le secteur ou le sous-secteur).



# Le secteur Ne, des secteurs dédiés aux équipements

## Objectifs :

- ▶ Permettre des aménagements limités des équipements existants : stand de tir, cimetière, terrains de sport ;
- ▶ Une emprise au sol limitée à 5%.



# Le secteur Np, le parc photovoltaïque

## Objectifs :

- ▶ Permettre le maintien du parc photovoltaïque ;
- ▶ Seuls les aménagements et constructions (limitées) liés aux besoins du parc sont autorisés.









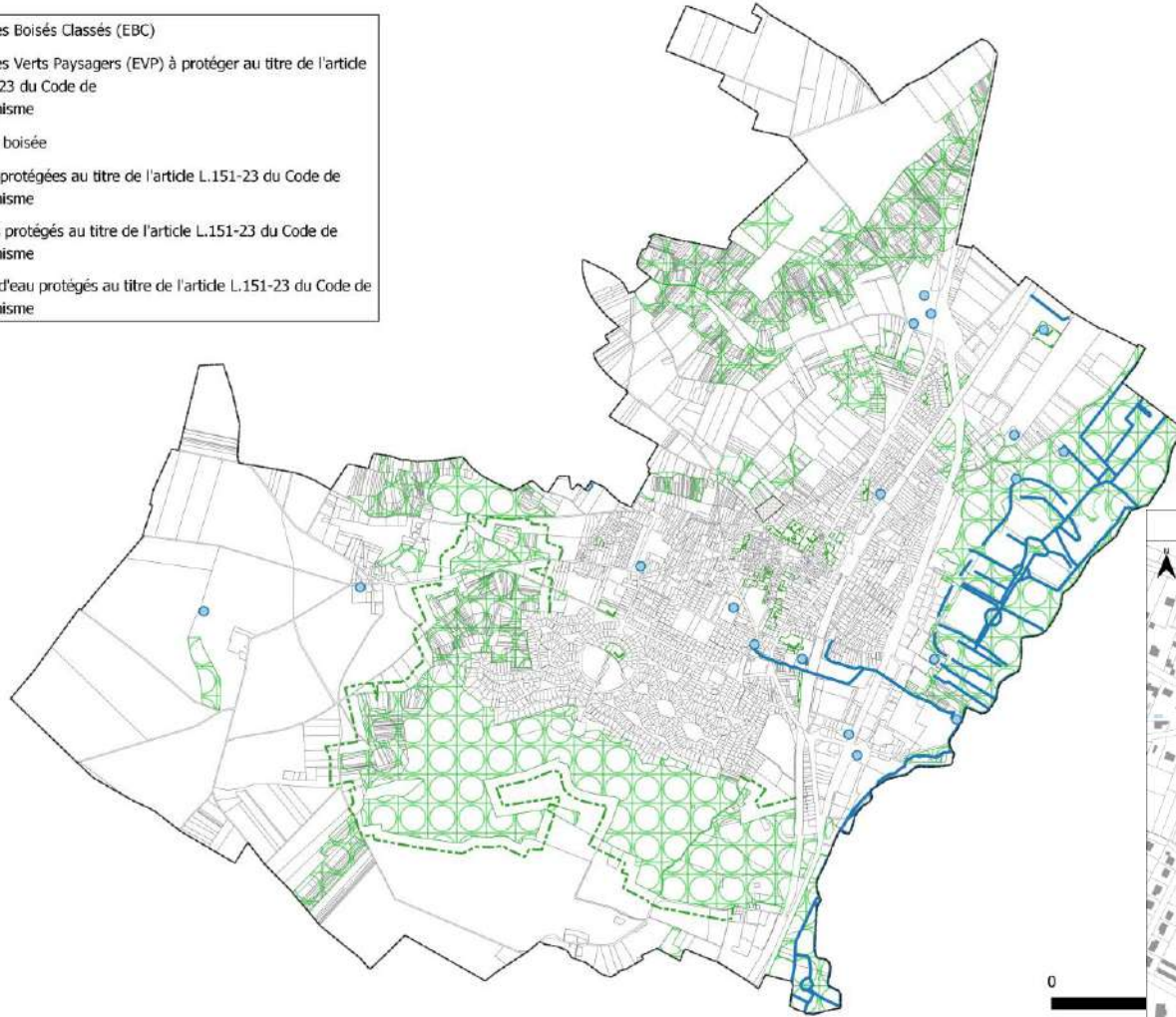


## 2.5. *Les inscriptions graphiques*

# La protection de la trame verte et bleue

PLU d'Étréchy (91) - La trame verte et bleue - Inscriptions graphiques

-  Espaces Boisés Classés (EBC)
-  Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Lisière boisée
-  Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

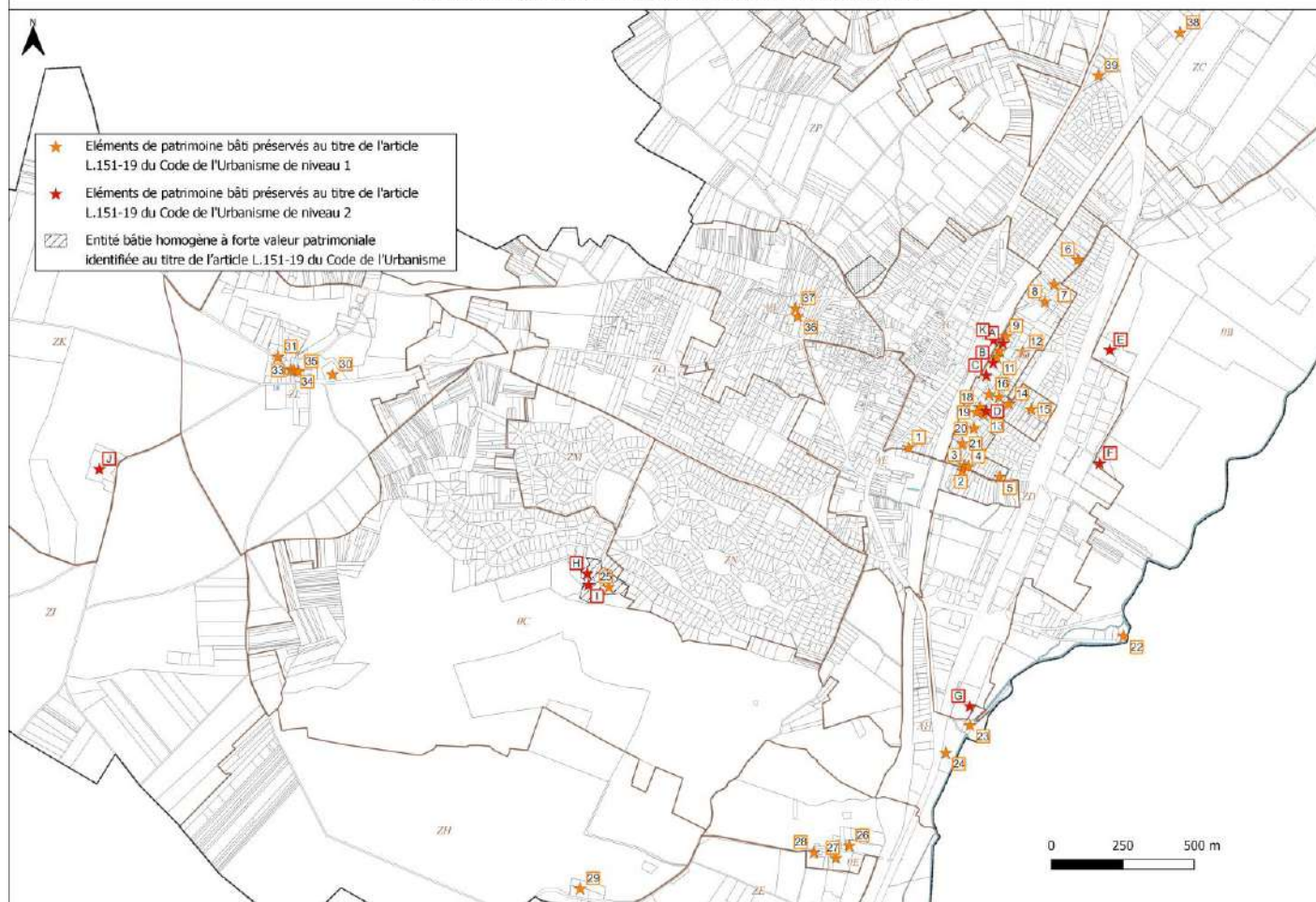


PLU d'Étréchy (91) - Zone UA - Centre ancien



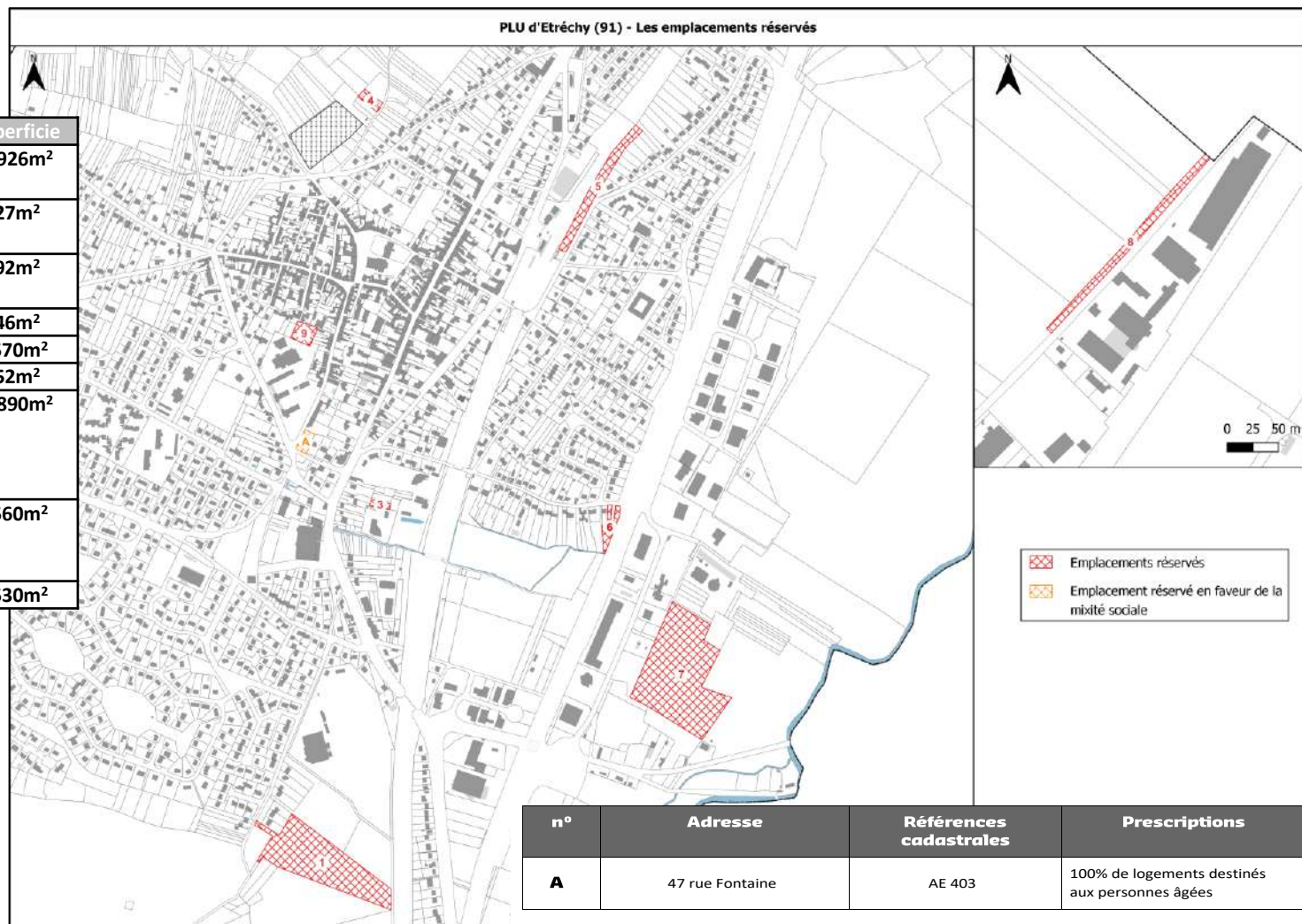
# La protection du patrimoine bâti

PLU d'Étréchy (91) - La protection du patrimoine bâti en complément du SPR





# Les emplacements réservés



n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension des équipements sportifs	Commune	18 926m <sup>2</sup>
2	Elargissement de la rue de la Ferme du Roussay	Commune	127m <sup>2</sup>
3	Extension du parc Monplaisir	Commune	492m <sup>2</sup>
4	Extension du cimetière	Commune	946m <sup>2</sup>
5		Commune	4 570m <sup>2</sup>
6	Aménagement de voirie	Commune	352m <sup>2</sup>
7	Aménagement d'un espace paysager et de loisirs en lien avec la mise en valeur de la Juine	Commune	27 890m <sup>2</sup>
8	Aménagement d'une aire de stationnement pour poids lourds	Commune	1 560m <sup>2</sup>
9	Équipement public	Commune	1 530m <sup>2</sup>

Vivre à *Étréchy*



## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Étréchy

---

Merci de votre attention

**BOISSY.**  
AVOCATS & ASSOCIÉS

**UA64.**  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS

LM **Urba**

