Plan Local d'Urbanisme

Le Coudray-Montceaux (91)

Révision du PLU

Pièce n°1 :

Rapport de présentation

Date de prescription : 27 janvier 2021
Date Arrêt-projet : 07 janvier 2025
Mise à l'enquête publique en date du : 05 mai 2025
Date approbation : 25 septembre 2025

Table des matières

Cadre juridique et règlementaire 7
Le Plan Local d'Urbanisme 7
Cadre général 9
1- Contexte administratif et règlementaire 9
A- Contexte géographique 9
B- Contexte administratif et intercommunal 10
2- Eléments à prendre en compte : articulation du PLU 11
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 17
Chapitre 1 : Le profil socio-démographique 18
1- La démographie 18
A- La population communale 18
B- La variation annuelle de la population 20
2- La structure d'âge de la population 22
A- La population par grandes tranches d'âges 22
3- La typologie des ménages 24
A- La taille des ménages 24
B- La composition des ménages 25
4- Bilan démographique : méthode AFOM 27
Chapitre 2 : Logement et économie 28
1- Les logements 28
A- La composition du parc de logements 28
B- L'ancienneté du parc de logements 29
C- Un territoire constitué majoritairement de maisons 30
C- Un parc de logement marqué par de grandes typologies 31
D- Le statut d'occupation des résidences principales 32
E- L'ancienneté des ménages : des ménages bien implantés dans le territoire 33
2- Bilan logement : Méthode AFOM 34
3- L'économie 35
A- L'emploi : une grande part d'actifs ayant un emploi 35
B- La répartition de l'activité selon l'âge 37
C- Les secteurs d'activités : une concentration autour du tertiaire 39
D- Une économie locale tournée vers le commerce, le transport et service divers 40
E- L'indicateur de concentration d'emploi 42
F- La mobilité professionnelle 43
G- Une forte dépendance à la voiture : les équipements automobiles 45

4- Bilan économie : méthode AFOM 46
Chapitre 3 : Le fonctionnement du territoire 47
1- Les équipements publics 47
A- Les équipements administratifs 47
B- Les infrastructures municipales : sportives, ludiques, culturelles 48
C- Les équipements scolaires 49
D- Les équipements de santé 50
E- Autres 51
2- Les déplacements 52
A- Les transports routiers 52
B- Les transports en commun et ferroviaire peu développés 54
C- Les voies piétonnes et véhicule deux roues 57
D- Les stationnements 62
3- Attrait touristique 65
A- Capacité d'hébergements touristiques 65
B- Offre touristique 65
PARTIE II : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE) 66
Chapitre 1 : Cadre urbain et bâti 67
1- Organisation et évolution urbaine 67
A- La carte de l'état-major (1820-1866) 67
B- L'évolution de l'urbanisation 68
2- Organisation bâtie 73
A- Quartier historique et les hameaux 74
B- Les lotissements pavillonnaires 76
C- Les zones d'activités économiques 78
D- Le périmètre des centralités commerciale et artisanales 79
3- Les entrées de ville 81
Chapitre 2 : Paysage et patrimoine 86
1- Analyse paysagère 86
A- Les unités paysagères 86
B- Les ambiances paysagères du Coudray-Montceaux 88
2- Le patrimoine 90
A- Le patrimoine classé 90
B- Le petit patrimoine 91
Chapitre 3 : Milieux naturels, biodiversité 94
1- Le schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) Île-de-France 94
A- La trame verte et bleue 94

C- Les boisements 96
2 - Les milieux humides et zones humides 97
4- Les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement 100
A- Les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) 100
B- Les sites hors zone Natura 2000 : réserve de Biosphère 105
C- Les espèces à protéger 106
D- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) 107
5- Les petits paysages 109
Chapitre 4 : L'eau 110
1- Topographie 110
2- Les cours d'eau 111
3- Les surfaces hydrologiques 112
4- L'alimentation en eau potable 113
5- Le traitement des eaux usées 113
Chapitre 5 : l'énergie 115
1- Consommation énergétique 115
D- Zoom sur le secteur résidentiel 116
2 - Production énergétique 117
3 - Bilan carbone 119
Chapitre 6 : l'agriculture 120
1- Les espaces agricoles 120
2- Les exploitations agricoles 122
Chapitre 7 : Les risques majeurs 123
1- Les risques naturels 123
A- L'inondation par remontée de nappes 123
E- Le retrait gonflement des argiles 124
2- Les risques technologiques et industriels 126
A- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) 126
F- Les sites et les sols pollués 126
G- Canalisations de matières dangereuses 127
H- La pollution radiologique 127
Chapitre 8 : qualité de vie 128
1- Qualité de l'air 128
2- Les nuisances sonores 130
3- Pollutions lumineuses 131
Chapitre 9 : Sols, sous-sols 132

1- Contexte géologique 132
Chapitre 10 : Déchets 133
PARTIE III : BILAN FONCIER ET JUSTIFICATION DU PROJET 134
Chapitre 1 : Objectif démographique et résidentielle lié au SDRIF-E 135
1- Prévision démographique et résidentielle 135
A- Projection résidentielle 136
B- Projection démographique 138
Chapitre 2 : Bilan de la consommation et de la densification potentiel 140
1- Analyse de la consommation d'espace 140
2- Étude du potentiel en renouvellement urbain 142
A- Les espaces urbains de référence (enveloppe urbaine) 142
B- Les dents creuses 147
C- Les friches urbaines 151
D- Résumé des surfaces mobilisables à l'intérieur des espaces urbanisés de référence 153
3- Étude du potentiel autorisé en dehors des espaces urbanisés de référence 154
Chapitre 3 : Justifications des choix retenus 157
A- Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 157
3- Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 164
A- Les Orientations d'Aménagement 164
4- Les Orientations d'Aménagement thématiques 172
5- Choix retenus pour établir le règlement graphique 174
A- Les zones urbaines 174
B- La zone agricole 185
C- La zone naturelle 186
D- Les prescriptions surfaciques 194
8- Les choix retenus pour établir le règlement écrit 211
A- Les zones urbaines à vocation principale d'habitat 212
B- Les zones urbaines à vocation principale d'équipements publics 215
C- Les zones urbaines à vocation principale d'activités 217
D- La zone urbaine destinée à l'activité autoroutière 220
2- Les zones agricoles 222
3- Les zones naturelles 224
PARTIE IV : ADÉQUATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 226
1- Comptabilité avec le Schéma Directeur Région Île-de-France – Environnement ... 227
2- Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains Île-de-France (PDUIF) 257

3- Comptabilité avec le Plan Climat Aire Energie Territorial de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart 263

4- Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques (SAGE) 271

5- Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine Normandie (SDAGE) 277

6- Le Plan de Gestion des Risques Inondations Bassin Seine-Normandie (2022-2027).290

Cadre juridique et règlementaire

Le Plan Local d'Urbanisme

Les mentions législatives et réglementaires s'appuient sur l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre du 1er code de l'urbanisme.

Article L.151-1 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme.
Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5 du présent code.

Article L.151-2 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme comprend :
1° Un rapport de présentation ;
2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4° Un règlement ;
5° Des annexes

Chacun de ses éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du plan local d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

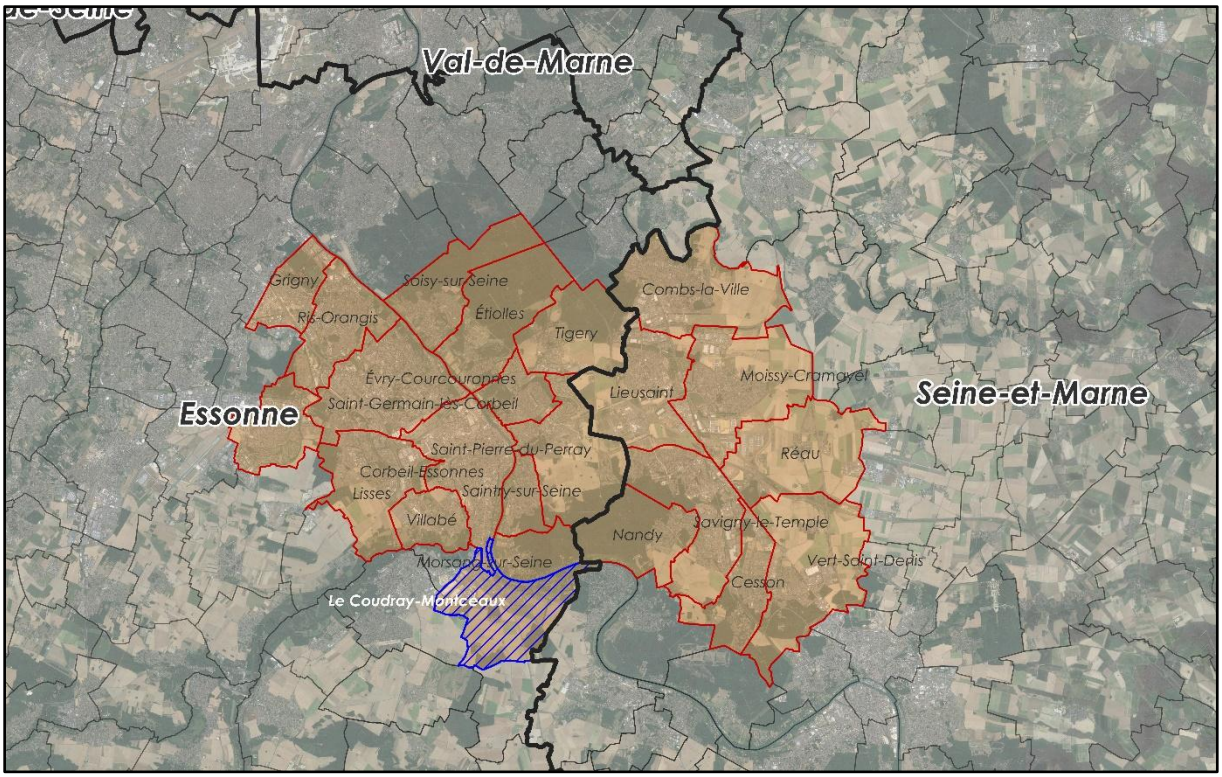
Cadre général

1- Contexte administratif et règlementaire

A- Contexte géographique

Administrativement, la commune est située dans la région Ile-de-France, plus précisément dans le département de l'Essonne. Elle se situe sur la partie Sud de la Seine entre les communes de Melun et Corbeil-Essonnes. La commune est notamment traversée par l'Autoroute 6, la route Nationale 7 et dispose de deux gares RER situées aux abords de la Seine. Ces infrastructures de transport permettent de rejoindre Melun et Corbeil-Essonnes en moins de 30 minutes et le centre de Paris en moins d'une heure.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.



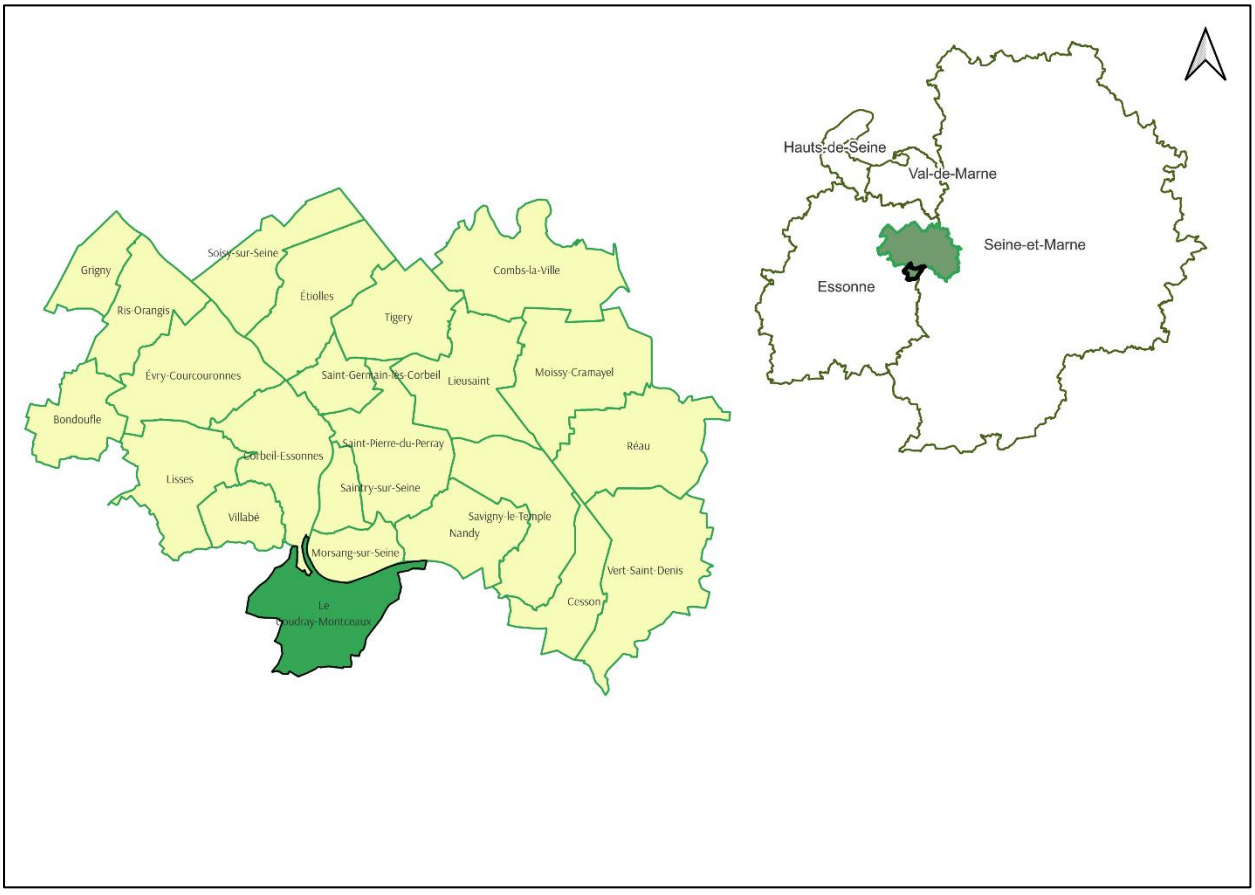
B- Contexte administratif et intercommunal

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (GPS) a été créée par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2015 et est issue de la fusion de la CA Evry Centre Essonne, de la CA Seine Essonne, de la CA de Sénart et de la CA de Sénart en Essonne. Elle compte 355 010 habitants au 1er janvier 2023, réparties sur 23 communes dont la plus importante est Evry-Courcouronnes. Le siège de la CA est situé à Evry-Courcouronnes.

La Communauté d'Agglomération du Grand Paris Sud Seine-Essonne -Sénart exerce les missions suivantes :

- **« Rendre votre cadre de vie toujours plus agréable »** :
  - Conduite d'une politique sociale de l'habitat équilibrée
  - Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ;
  - Organisation des mobilités
  - Etc.

- **« Accompagner l'éducation de vos enfants »** :
  - Soutien et mise en œuvre d'activités culturelles et sportives ;
  - Mise en réseau de la lecture publique de proximité ;
  - Organisation ou soutien d'évènements participant au rayonnement et à la notoriété de Grand Paris Sud
  - Etc.



- Etc.

Carte 1: Communauté de Communes du Grand Paris Sud Seine- Essonne - Sénart, réalisation : Pragma Projet

2- Eléments à prendre en compte : articulation du PLU

Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilités prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Article L.131-5 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement et les Schémas Départementaux d'Accès à la ressource Forestière.

Article L131-6 du Code de l'Urbanisme

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.
Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1.

Article L.131-7 du Code de l'Urbanisme :

« L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme.

La délibération prévue au premier alinéa est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ces documents d'urbanisme.

L'analyse de compatibilité et de prise en compte prévue au premier alinéa porte sur les documents entrés en vigueur ou révisés après l'intervention de la délibération adoptant, révisant,

maintenant en vigueur ou mettant en compatibilité, en application du présent article, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale.

Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 qui élaborent ou approuvent des documents avec lesquels le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont informées de la délibération prévue au premier alinéa.

La délibération prévue au premier alinéa, lorsqu'elle porte sur l'analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec le schéma de cohérence territoriale mentionnée au 1° de l'article L.131-4, est prise au plus tard un an après soit l'entrée en vigueur de ce dernier faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité de ce schéma en application de l'article L.131-3.

Jusqu'à la fin de la période mentionnée au cinquième alinéa pour le schéma de cohérence territoriale et de celle mentionnée au deuxième alinéa pour les autres documents, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale n'est pas illégal du seul fait que certaines de ses dispositions ne prendraient pas en compte ou ne seraient pas compatibles avec les documents qui seraient entrés en vigueur dans les conditions prévues au cinquième alinéa pour le schéma de cohérence territoriale et au troisième alinéa pour les autres documents. »

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport en compatibilité entre certains d'entre eux. Bien que non défini juridiquement, la notion de compatibilité est à distinguer de la notion de conformité, beaucoup plus exigeante.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

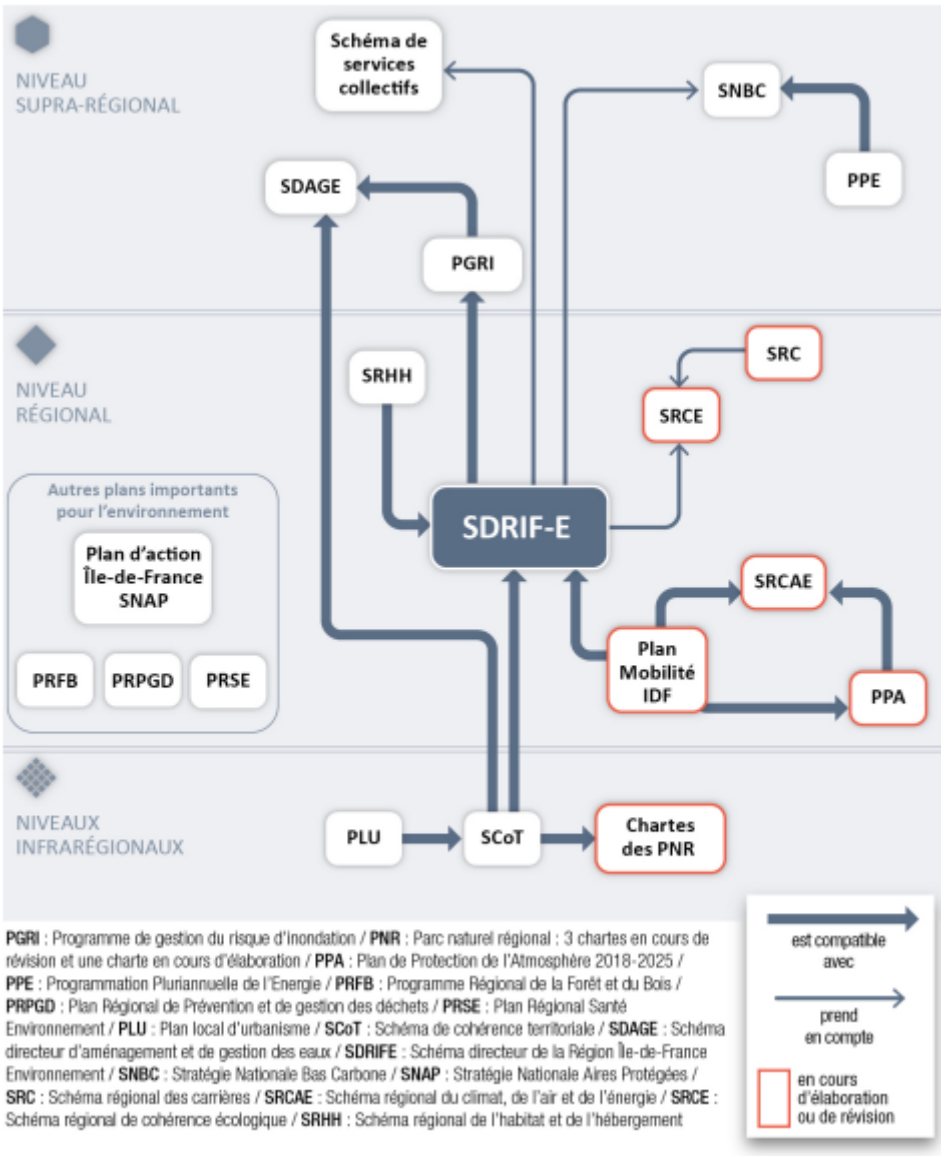


Figure 1: Hiérarchisation des normes - source : Institut Paris Région 2025

Actuellement, la communauté d'Agglomération du Grand Paris Sud **ne possède pas de SCoT** sur son territoire, celui-ci est en cours d'élaboration et devra être approuvé courant 2025. De fait, c'est le document de rang supérieur le **Schéma Régional d'Aménagement Ile-de-France (SDRIF-E)** avec lequel la commune du Coudray-Montceaux doit être rendu compatible.

Ainsi le PLU de la commune du Coudray-Montceaux devra être compatible avec :

- **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (- Environnementale)** arrêté par délibération du Conseil Régional en octobre 2024 ;

1- Le Schéma Directeur d'Aménagement Ile-de-France – Environnementale

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est le document supra communal cadre en l'absence de SCoT sur le territoire de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

Le SDRIF-E est le document cadre de référence pour l'aménagement Île-de-France et la planification stratégique du territoire avec pour objectif de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.

Le SDRIF-E a été approuvé par décret n°2025-517 du 10 juin 2025. Il sera le document cadre de référence en l'absence de SCoT. Le SCoT de Grand Paris Sud a été arrêté le 04 février 2025, le PLU veillera à prendre en compte les grands objectifs de ce document. En l'attente d'approbation, le SDRIF-E reste le document cadre de référence.

Ce nouveau document, intégrera pour la première fois le volet « environnemental » comme un pilier fondamental du développement francilien. Le SDRIF-E adopte des nouvelles règles pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SDRIF-E est un document a porté juridique et réglementaire qui a pour objectif principaux :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones naturelles et rurales ;
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ;
- De favoriser le rayonnement international de la région.

→ Le PLU de la commune du Coudray-Montceaux devra être rendu compatible avec ce document cadre de référence.

2- *Le Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France (PDUIF)*

Le Plan de Déplacement Urbain Île-de-France fixe les objectifs pour l'ensemble des modes de déplacements jusqu'en 2020. Il traduit les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le PDUIF a été élaboré par Île-de-France mobilités (anciennement STIF). Il a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional Île-de-France.

→ Aujourd'hui ce document est en cours de révision pour devenir le PDMIF (Plan de mobilité Ile-de-France), son approbation est prévue fin d'années 2025. Une fois ce document approuvé le PLU devra se mettre en compatibilité avec celui-ci.

Le PDUIF vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de la vie tout en tenant compte des contraintes financières.

Le PDUIF fixe des défis pour faire évoluer les pratiques et les déplacements vers une mobilité plus durable sur la période 2010-2020. Les 9 défis sont les suivants :

- D1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- D2. Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- D3 et D4. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- D5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- D6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;

- D7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- D8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF ;
- D9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

→ ***Le PLU du Coudray-Montceaux sera rendu compatible avec ce document.***

3- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Grand Paris Sud

Le territoire du Coudray-Montceaux n'est pas couvert par un Plan Local de l'Habitat (PLH). De fait, le document supérieur le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) est le document de référence pour la commune, elle devra respecter les grands principes de celui-ci.

Le SRHH a été approuvé le 30 avril 2024 est a été révisé pour la période 2024-2030. Ce document s'oriente autour de trois axes principaux, qui ceux déclinent en 9 objectifs et 19 sous-objectifs :

- Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux.
- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes.
- Axe 3 : Améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées.

→ **Le PLU du Coudray-Montceaux devra démontrer sa compatibilité avec les grands objectifs de ce document.**

4- Le SAGE Nappe de Beauce

Le SAGE Nappe de Beauce a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 11 juin 2013. Ce document s'articule autour de quatre objectifs spécifiques :

- Objectif spécifique n°1 : Gérer qualitativement la ressource ;
- Objectif spécifique n°2 : Assurer durablement la qualité de la ressource ;
- Objectif spécifique n°3 : Protéger le milieu naturel
- Objectif spécifique n°4 : Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation

→ ***Le PLU du Coudray-Montceaux sera rendu compatible avec ce document.***

5- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Paris Sud

Le Plan Climat Air Energie Territoriale a été adopté par Grand Paris Sud en 2019. Ce document s'articule autour de trois principaux engagements :

- Participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique ;
- Réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles et favoriser les énergies vertes locales ;

- Maîtriser le coût de l'énergie à long terme

En parallèle, l'intercommunalité a lancé une « feuille de route » qui associe tous les acteurs du territoire (entreprises, administrations, collectivités). Cette feuille doit permettre le développement d'énergie renouvelables adaptés aux exigences du PCAET, c'est un document opérationnel.

6- Le Schéma départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV)

Le PLU de la commune du Coudray-Montceaux n'est pas concerné directement par ce schéma, cependant il concerne la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.

Au niveau de la CA de Grand Paris Sud SES, ce sont quatre communes disposant d'aires d'accueil, soit 90 places. Le schéma impose à la Communauté de communes de réaliser une aire moyenne de passage de 50 places et deux terrains familiaux locatifs de 24 places.

7- Autres documents

Le PLU de la commune du Coudray-Montceaux devra également prendre en compte les grandes orientations des documents suivants, même si l'ensemble de ces documents sont déjà pris en compte dans le document cadre (SDRIFe), étant donné que le SCoT Seine Essonne Sénart est en cours de révision :

- **Le schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands** – SDAGE (approuvé le 23 mars 2022 par le Comité de Bassin) ;
- **Le Plan de gestion des risques inondations** - PGRi du bassin Seine Normandie (approuvé par arrêté du 7 décembre 2015 apprès avis favorable du Comité Technique Plan Seine) ;

En ce qui concerne, **le Schéma des Carrières de l'Essonne (SDCa)** (approuvé par arrêté préfectoral le 12 mai 2014), le PLU devra veiller à ne pas rendre impossible l'exploitation des gisements.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Chapitre 1 : Le profil socio-démographique

(*) Sauf précision contraire, les données de l'Institut National de la statistique et des Etudes Economiques (INSEE) sont utilisées pour les prochains chapitres. Les dernières données disponibles ont été utilisées lors de la réalisation du diagnostic : INSEE 2021.

Les données de la Communauté de d'Agglomération du Grand Paris Sud et du département de l'Essonne seront également utilisées afin d'avoir une vision plus large du mode de fonctionnement du territoire.

1- La démographie

A- La population communale

La commune du Coudray-Montceaux connaît une évolution continue de sa population depuis 1968. On observe plusieurs paliers de croissance entre 1968 et 1975, entre 1975 et 1999 et entre 1999 et 2021. Finalement, la commune connaît une croissance continue de sa population de 3 816 habitants.

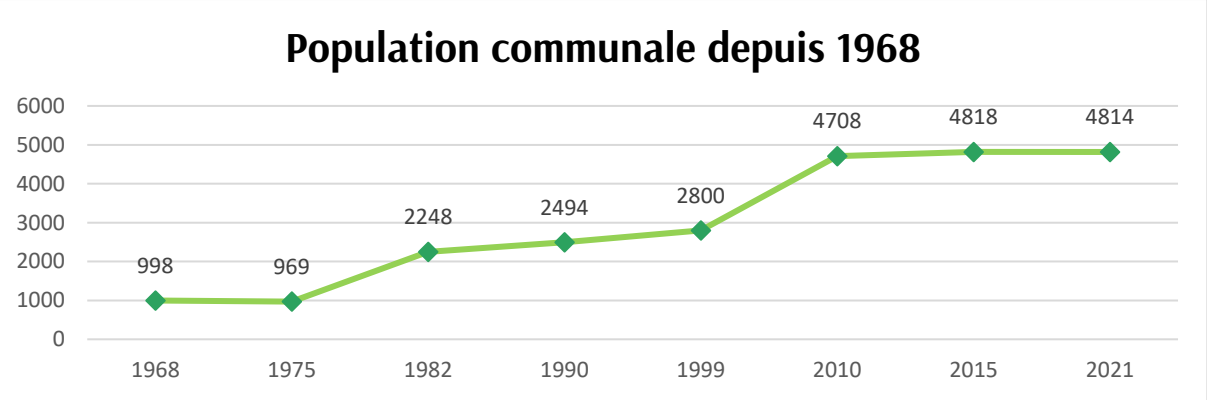


Figure 2: *de la population du Coudray-Montceaux depuis 1968, source : INSEE 2021*

Bien que la population communale n'ait fait qu'augmenter sur ces 40 dernières années, on peut observer des périodes d'évolution plus au moins rapides.

- En effet, entre **1975 et 1999,** on observe une première évolution importante de la population passant de 969 à 2 800 habitants (+ 1 831 habitants). Cette évolution s'appuie notamment sur un solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties du territoire) important de 11.6%/an sur cette période.

Cette forte augmentation est due à la construction d'opérations immobilières importantes telles que le lotissement présent au sud de l'allée des Thuyas ou encore les collectifs Avenue Gabrielle d'Estrées.





À gauche : photo aérienne 1976 À droite : photo aérienne 1983

- Entre **1999 et 2021,** la population a continué d'augmenter, mais de façon moins soutenue, on comptabilise + 2 014 habitants entre ces deux périodes.





À gauche : photo aérienne 1999 À droite : photo aérienne 2010

Enfin, depuis cette période, la commune connaît une évolution démographique plus raisonnée et se stabilise à partir de 2015 pour atteindre une population de 4814 habitants en 2021. Cette évolution repose, là encore, sur le solde naturel, 0.7%/an entre 2010 et 2015 et 0.4%/an entre 2015 et 2021, découlant de l'installation de jeunes ménages sur la commune lors des années précédentes.

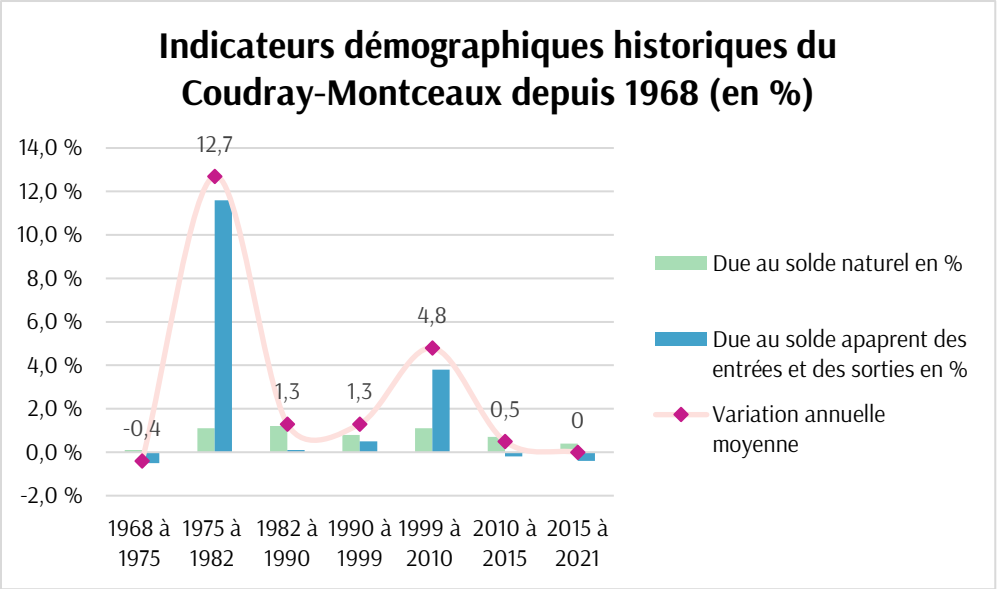


Figure 3: Indicateurs démographiques historiques du Coudray-Montceaux depuis 1968, source : INSEE 2021

Plus en détail, le taux de variation annuelle de la population permet de saisir l'intensité de ces tendances.

B- La variation annuelle de la population

Taux de variation : « *L'accroissement total (ou variation totale) de population est la variation de l'effectif d'une population au cours de l'année, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. C'est la somme de l'accroissement naturel, du solde migratoire, et parfois d'un ajustement destiné à rétablir la cohérence entre les différences sources statistiques.* »

INSEE

Globalement, sur la période 1968-2021 (53 ans), la commune a connu une variation moyenne de 3.1%/an.

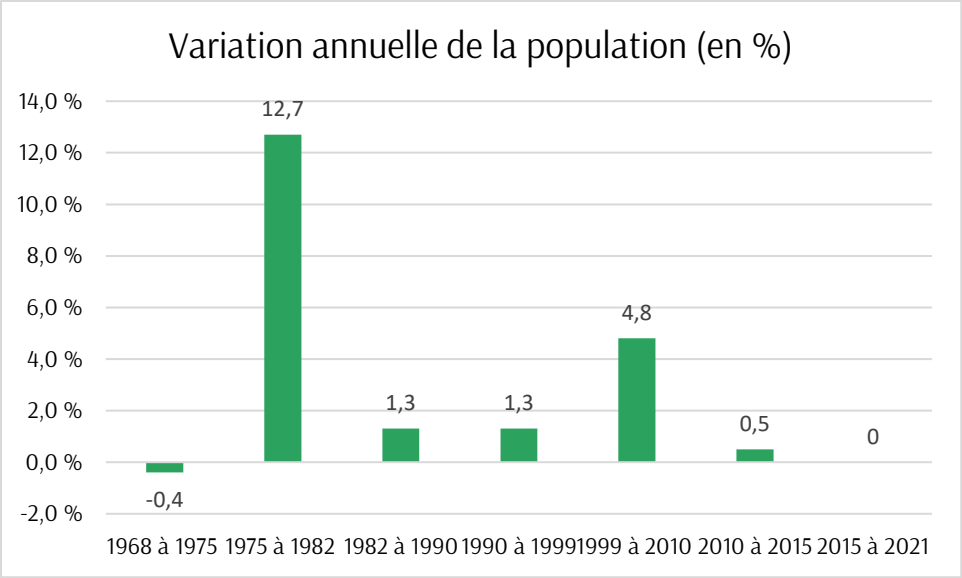


Figure 4: Variation annuelle de la population depuis 1968, source : INSEE 2021

En ce qui concerne la Communauté d'Agglomération (CA) et le Département, leur évolution respective a été moins soutenue qu'à l'échelle de la commune. En effet, au niveau de la CA, on retrouve l'évolution la plus importante sur la période 1968 à 1990 avec une variation annuelle moyenne pouvant aller jusqu'à 8%. À partir de 1990, les évolutions sont moins importantes et oscillent autour de 1%. Comme pour la commune, ces périodes plus calmes sont alimentées par un solde naturel positif (autour de 1.2 /1.4%).

CA Grand Paris Sud	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021	1968 à 2021
Variation annuelle moyenne	8	3,6	3,6	0,8	1	1,4	0,5	2,7
Solde naturel	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4	1,4	1,2	
Solde migratoire	6,6	2,4	2,2	-0,6	-0,4	0	-0,7	

Au niveau du Département, même si les valeurs sont moins importantes, elles suivent les mêmes tendances qu'au niveau de l'Intercommunalité. On retrouve ainsi une période forte entre 1968 et 1975 et une seconde période plus réduite, mais présentant toujours une évolution positive. Même à cette échelle, l'évolution est portée par un solde naturel positif oscillant autour de 1%/an. Depuis 2010, la commune possède un solde migratoire négatif qui s'accentue. Cette baisse correspond à une tendance similaire au sein de CA Grand Paris Sud et du département. À savoir que, sur ces trois échelles d'analyse, aucune d'entre elles ne possède de valeurs supérieures à 0% entre 2015 et 2021.

Essonne	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021	1968 à 2021
Variation annuelle moyenne	4,6	1	1,2	0,5	0,6	1	0,5	1,3
Solde naturel	1,2	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	
Solde migratoire	3,4	0,1	0,3	-0,4	-0,4	0,1	-0,3	

La commune du Coudray-Montceaux fait face à un renouvellement de sa population due à un solde naturel positif, nous allons voir par la suite la composition en âge de la population.

2- La structure d'âge de la population

A- La population par grandes tranches d'âges

D'après l'INSEE, la population communale est relativement jeune. En effet, en 2021, les « 0-29 ans » représentent 40.2% de la population, les « 29-59 ans » représentent 41.2% et les « 60 ans et plus » ne représentent que 18.6%.

Cependant, on constate un vieillissement de la population depuis 11 ans. En effet, alors que les « 60 ans et plus » représentent 18.5% de la population locale en 2021, ils ne représentaient que 13.6% en 2010 soit une augmentation de plus 5 points en 11 ans. Cette augmentation s'est faite au détriment des classes plus jeunes et notamment des 0-29 ans qui perdent 3.4 points depuis 2010.

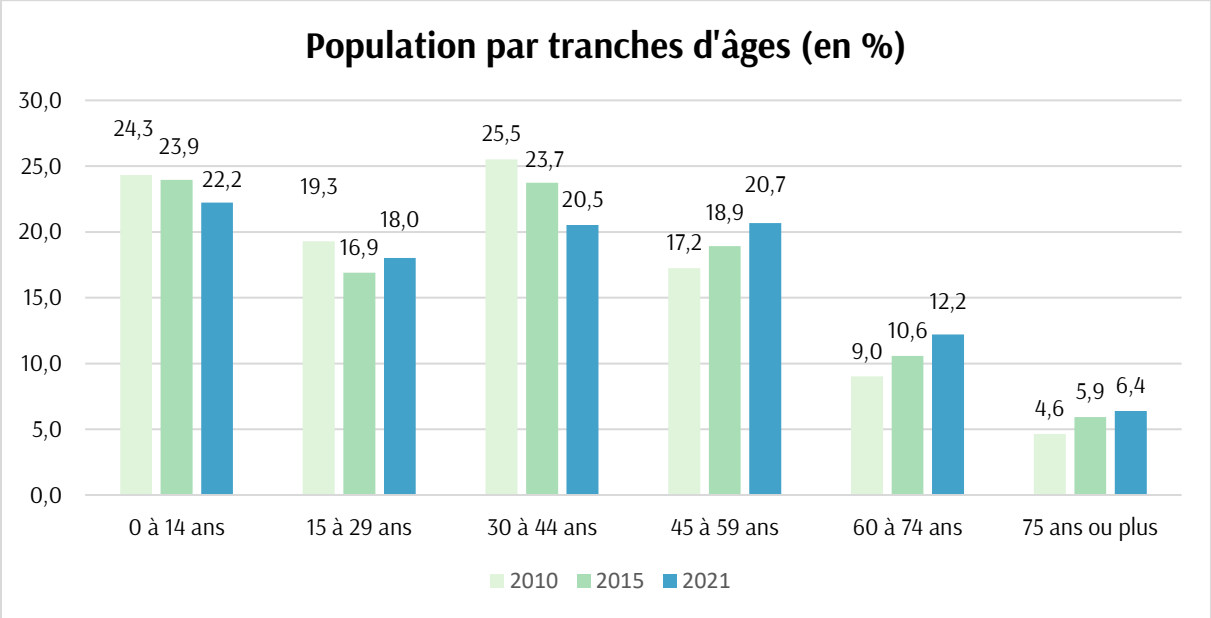


Figure 5: Évolution de la population du Coudray-Montceaux par classes d'âges entre 2010 et 2021, source : INSEE 2021

Enfin, ce vieillissement se traduit également au niveau de l'indice de jeunesse de la population (différence entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans). En 2010, cet indice était de 2.22 soit deux fois plus de jeunes que de personnes ayant plus de 60 ans. 11 ans pour tard, ce chiffre a diminué pour atteindre 1.59, accentuant d'autant plus la proportion de séniors dans la population communale. On peut tout de même constater l'impact des urbanisations récentes sur la population communale. La forme pavillonnaire prédominante amène en général une population jeune souvent composée de couples avec enfant(s).

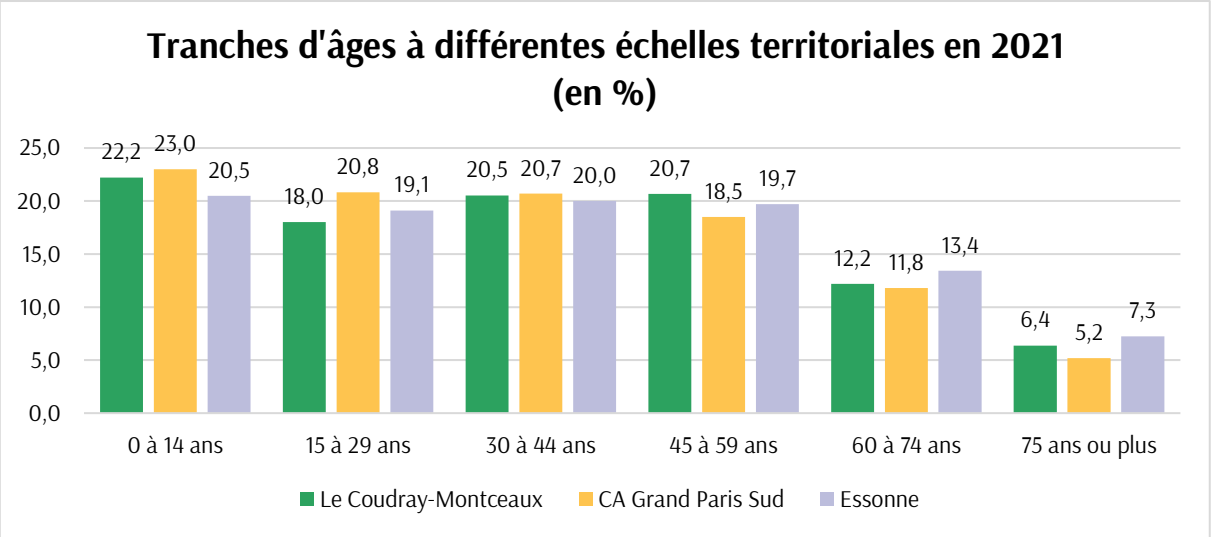


Figure 6: Évolution de la population par tranches d'âges en 2021, source : INSEE 2021

Ce vieillissement que l'on retrouve au Coudray-Montceaux est aussi marqué à l'échelle de la CA ou du Département. En effet, depuis 2010, on constate que les « plus de 60 ans » ont évolué à chaque strate avec respectivement +4.9 points, +3.5 points et +2.5 points pour Le Coudray-Montceaux, la CA et le Département. Cette augmentation se fait là aussi au détriment des classes les plus jeunes.

Pour aller plus loin, l'indice de vieillissement permet d'appréhender les tendances à l'œuvre sur le territoire en termes de composition et d'évolution de la population par tranche d'âge.

3- La typologie des ménages

A- La taille des ménages

Ménage : « *De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.* »

INSEE

Constat national, la commune du Coudray-Montceaux connaît une baisse depuis la fin des années 60 de la taille de ses ménages. En 2021, les ménages se composent de 2.52 personnes par foyer.

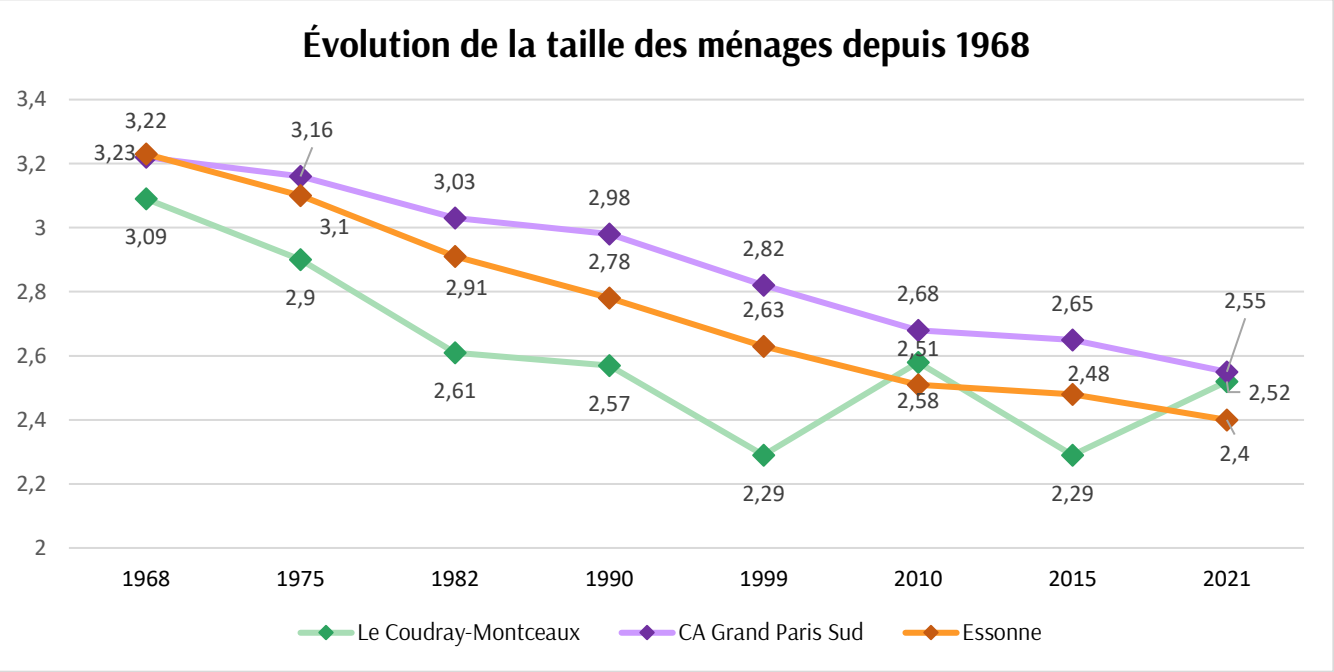


Figure 7: Évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2021 à plusieurs échelles, source : INSEE 2021

On observe, que ce soit à l'échelle communale, intercommunale ou départementale, un desserrement des ménages depuis 1968. Le desserrement connaît plusieurs origines, mais la principale est le vieillissement de la population qui tend à s'accentuer dans beaucoup de territoire.

En ce qui concerne Le Coudray-Montceaux, le nombre moyen de personnes par ménage passe de 3.09 en 1968 à 2.52 en 2021. Cette tendance est même plus marquée aux échelles intercommunale et départementale. En effet, on passe respectivement de 3.22 personnes par ménages à de 2.55 personnes par ménages pour la CA et de 3.23 personnes par ménage à 2.4 personnes par ménage pour le Département.

La taille des ménages est en lien avec la composition de la population sur le territoire, nous allons voir les types de ménages majoritairement présents sur le territoire.

B- La composition des ménages

Le nombre de ménages est en légère augmentation sur la commune entre 2010 et 2021 passants de 1830 à 1874 ménages en 11 ans. Cette augmentation est à rapprocher notamment de l'augmentation de la population, puis de sa stabilisation, sur cette période. Cette tendance se retrouve également aux échelons supérieurs.

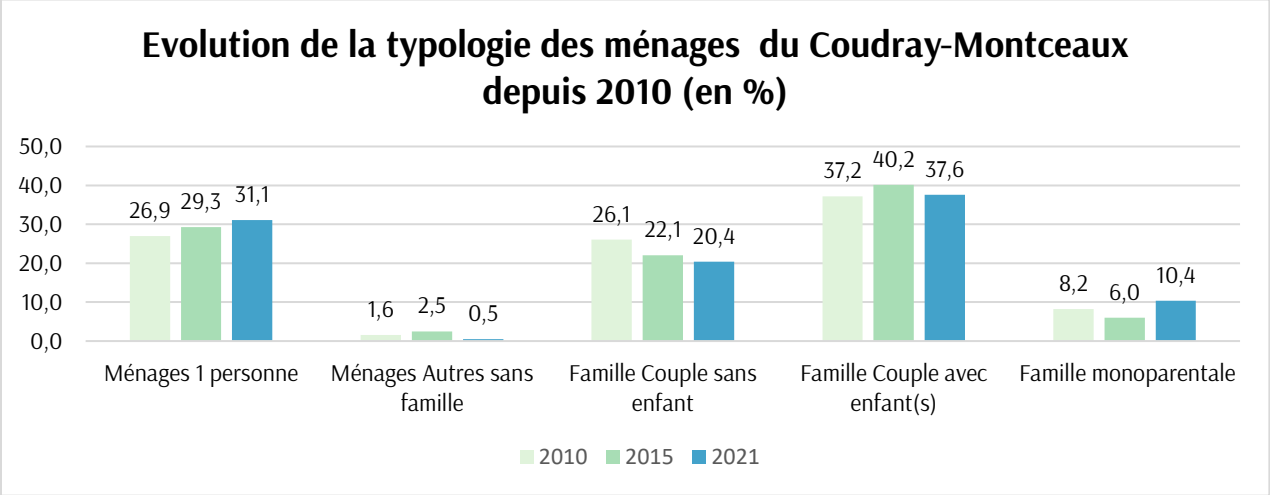


Figure 8: Évolution de la typologie des ménages au Coudray-Montceaux entre 2010 et 2021, source : INSEE 2021

Cette augmentation est accompagnée d'une mutation dans la typologie des ménages. En effet, bien qu'elles restent encore majoritaires à l'échelle communale en représentant 68.9% des ménages en 2021, les familles ont vu leur nombre diminuer sur la période 2010-2021 (-4.2 points). Plus précisément, ce sont "les couples sans enfant" qui ont le plus diminué (-5.7 points) sur cette période alors que "les couples avec enfant(s)" (+0.4 point) et les familles monoparentales (+2.2 points) ont légèrement augmenté.

En ce qui concerne le nombre d'enfant(s) des familles, on observe des valeurs relativement identiques, quelle que soit l'échelle. Entre 20 et 25% des familles ont un ou deux enfants en 2021. Le Département se démarque légèrement en ce qui concerne "les familles sans enfant" (environ 5 points de plus que les deux autres échelles).

Cette tendance est encore plus marquée aux échelles intercommunale et départementale avec une baisse du nombre de familles entre 2010 et 2021. Elles passent de 73.8% de la population en 2010 à 66.9% en 2021 (-6.9 points) au niveau de la CA et passent de 72.1% de la population en 2010 à 67% en 2021 (-5.1 points) à l'échelle du Département. En ce qui concerne les mutations à l'intérieur des familles, elles sont légèrement différentes de celles observées au Coudray-Montceaux.

En effet, selon les deux échelles supra-communales, on observe une diminution importante des couples en général au profit des "familles monoparentales" qui elles augmentent. Ainsi, à l'échelle de la CA, la proportion des couples diminue de 7.3 points alors que les familles monoparentales gagnent 2.1 points en 11 ans. On retrouve une tendance similaire à l'échelle du Département ou les couples perdent 6.9 points alors que sur cette même période, les familles monoparentales gagnent 1.9 point.

La population jeune et dynamique de la commune se démarque bien ici par rapport aux deux autres échelles de comparaison que sont la CA et le Département.

CA Grand Paris Sud	Nombre de ménages					
	2010		2015		2021	
Ensemble	118641	100,0	128231	100,0	139061	100,0
Ménages 1 personne	31082	26,2	35722	27,9	44832	32,2
Ménages Autres sans famille	3099	2,6	3554	2,8	2586	1,9
Famille Couple sans enfant	25049	21,1	25993	20,3	26253	18,9
Famille Couple avec enfant(s)	44916	37,9	46033	35,9	45538	32,7
Famille mono	14495	12,2	16929	13,2	19852	14,3

À l'inverse des familles qui diminuent, les « personnes seules » ont augmenté sur la commune entre 2010 et 2021. Ainsi, la proportion de « ménage d'une personne » passe de 26.9% en 2010 à 32.2% en 2021 soit une augmentation de 4.2 points en 11 ans.

Cette tendance se retrouve également à l'échelle de l'Intercommunalité qui voit ses « ménages d'une personne » passer de 26.2% de la population totale en 2010 à 32.2% en 2021 (+5.6 points), mais aussi à l'échelle du Département où la proportion de ménages d'une personne passe de 27.9% à 33.3% entre 2010 et 2021 (5.4 points).

Essonne	Nombre de ménages					
	2010		2015		2021	
Ensemble	471514	100,0	500845	100,0	538075	100,0
Ménages 1 personne	131683	27,9	146607	29,3	177747	33,0
Ménages Autres sans famille	10980	2,3	11556	2,3	8229	1,5
Famille Couple sans enfant	116235	24,7	118632	23,7	120143	22,3
Famille Couple avec enfant(s)	164283	34,8	168357	33,6	166743	31,0
Famille mono	48333	10,3	55693	11,1	65213	12,1

Plus finement, on constate que l'évolution de la taille des ménages sur la commune est due à une diminution de la taille des couples sans enfant. En effet, entre 2010 et 2021, on assiste à une diminution de 0.14 point de la taille des ménages dans cette catégorie. Les autres typologies de ménage ont quant à elles vu leur taille augmenter sur ces 11 dernières années.

À l'échelle de la CA ou du Département, cette diminution se retrouve chez l'ensemble des typologies de ménage observées. En effet, entre 2010 et 2021, on observe une diminution de 0.6 point à ces deux échelles de la taille globale des ménages.

La commune du Coudray-Montceaux fait face à une population vieillissante, avec 42.6% des 80 ans et plus indiquant vivre seuls en 2021. Cette tendance, qui est la principale conséquence du vieillissement de la population, se retrouve à l'échelle de la commune, de la CA et du Département (avec respectivement 42.9%, et 45.3% des 80 ans et plus indiquant vivre seuls en 2021).

On remarque également que la proportion des personnes entre 55-64 ans déclarant vivre seule a augmenté de façon homogène sur l'ensemble du territoire (augmentation entre 3.7 et 5.1 points selon les échelles). Plus qu'un vieillissement de la population, la mutation de cette tranche d'âge est plus due à une évolution sociétale.

Ce constat alarme sur l'isolement des séniors et la nécessité d'identifier les différentes personnes pouvant être concernée par cette situation.

Les différentes formes d'habiter qui se développeront à l'avenir devront prendre en compte les différentes formes de typologie des ménages.

4- Bilan démographique : méthode AFOM

Atouts - Opportunités

→ Une **évolution continue** de la population depuis 1968

→ Un **solde naturel positif** qui traduit du renouvellement de la population

Faiblesses - menaces

→ **Un léger vieillissement de la population** recensé sur le territoire

→ **Un desserrement des ménages** provoqués par **une part plus importante des ménages "une personne et de couple avec enfant"**

Chapitre 2 : Logement et économie

1- Les logements

A- La composition du parc de logements

> *« Un logement est considéré comme confortable s'il dispose des équipements sanitaires de base et si, selon le ménage occupant, il ne comporte aucun défaut. Le logement est de confort moyen s'il compte un ou deux défauts et de confort insuffisant s'il liste trois défauts ou plus. Les défauts retenus sont 'absence d'eau chaude courante, l'absence de toilettes adéquate, la présence de problèmes d'infiltrations ou d'humidité, la clarté insuffisante du logement. »*
>
> ***Ministère de la transition écologique et solidaire***

L'évolution du nombre de logements sur la commune est croissante, passant de 491 logements en 1968 à 2 065 logements en 2021, toutes résidences confondues (résidences principales, secondaires et vacantes). Le parc de logements du Coudray-Montceaux est la traduction de différentes phases d'évolution en lien avec l'évolution de la population.

On observe ainsi un premier pic de construction entre 1975 et 1982 ainsi qu'un second entre 1999 et 2021. Ces deux augmentations soudaines sont dues à la réalisation de plusieurs opérations immobilières d'ampleur sur la commune et coïncident bien avec les hausses de population observées à ces périodes-là. À l'échelle de la CA et du Département, le nombre de logements a également augmenté de façon importante depuis 1968.

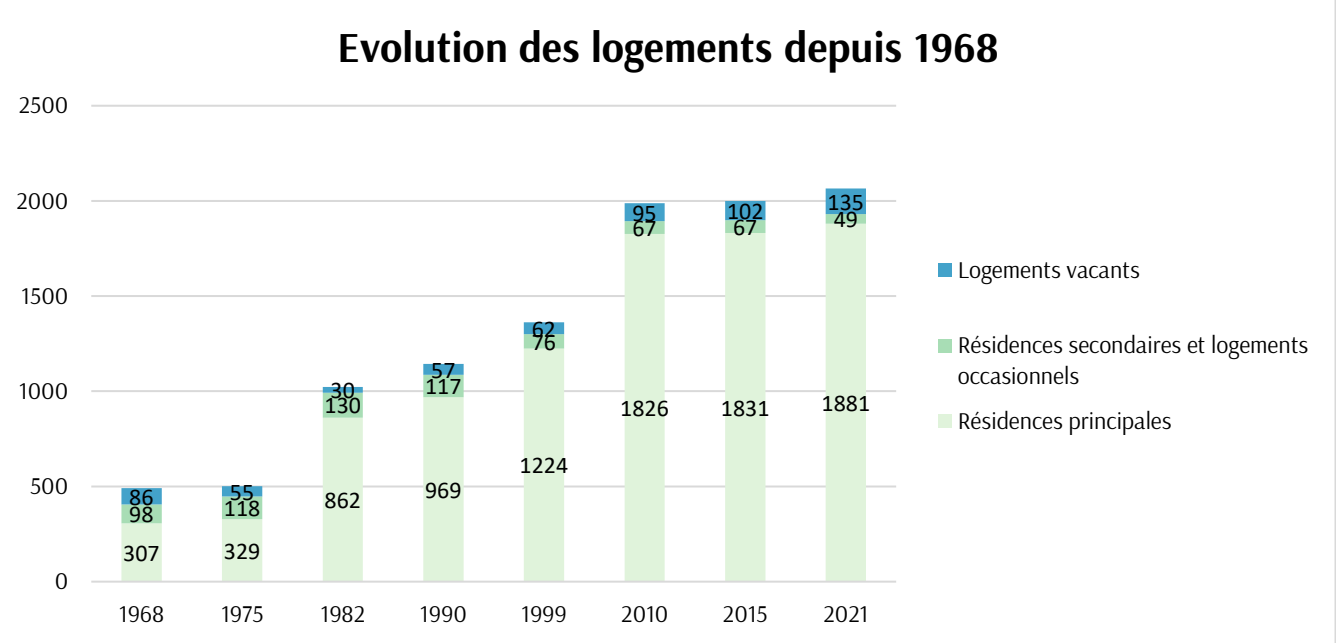


Figure 9: Évolution du parc de logement au Coudray-Montceaux depuis 1968, source : INSEE 2021

- **Les résidences principales** représentent la majorité des logements que ce soit au Coudray-Montceaux (91,1% en 2010), au sein de la CA (92.8% en 2021) ou du Département (91% en 2021).

- **Les logements vacants** sont le deuxième type de logement présent sur le territoire en 2021. On observe des valeurs relativement faibles selon nos trois échelles de référence. En effet, Le Coudray-Montceaux compte environ 6.5% de logement vacant en 2021, soit 135 logements. On retrouve des proportions similaires à l'échelle de la CA (6.1% en 2021 soit 8997 logements) et du Département (7.2% en 2021 soit 42149 logements). La part des logements vacants a augmenté depuis 2010 de + 1.7 point par rapport à l'ensemble du parc immobilier.

- **Les résidences secondaires** sont anecdotiques à l'ensemble des échelles et représentent le dernier type de résidence présente sur le territoire. Leur nombre a fortement baissé sur la commune entre 2010 et 2021 où elles passent de 67 résidences secondaires en 2010 à 49 résidences secondaires en 2021.

Les résidences principales composent en grande majorité le territoire, il est intéressant de regarder l'ancienneté du parc immobilier.

B- L'ancienneté du parc de logements

Le parc de logement au Coudray-Montceaux est assez récent avec près de 84.6% des constructions qui ont été construites après 1971. Plus précisément, on assiste à un pic de construction à partir de 1971 avec 41.2% des constructions qui datent d'entre 1971 et 1990. Cet effort se poursuit également entre 1991 et 2005 avec encore 26.9% des constructions sur cette période. Ces chiffres coïncident bien avec les opérations immobilières d'ampleur lancées sur la commune au cours des 50 dernières années.

Entre 2006 et 2018, l'effort de construction est resté relativement soutenu avec 313 nouvelles constructions soit environ 36 logements / an (36 logements / an sur la période 1991-2005 et 41 logements / an sur la période 1971-1990).

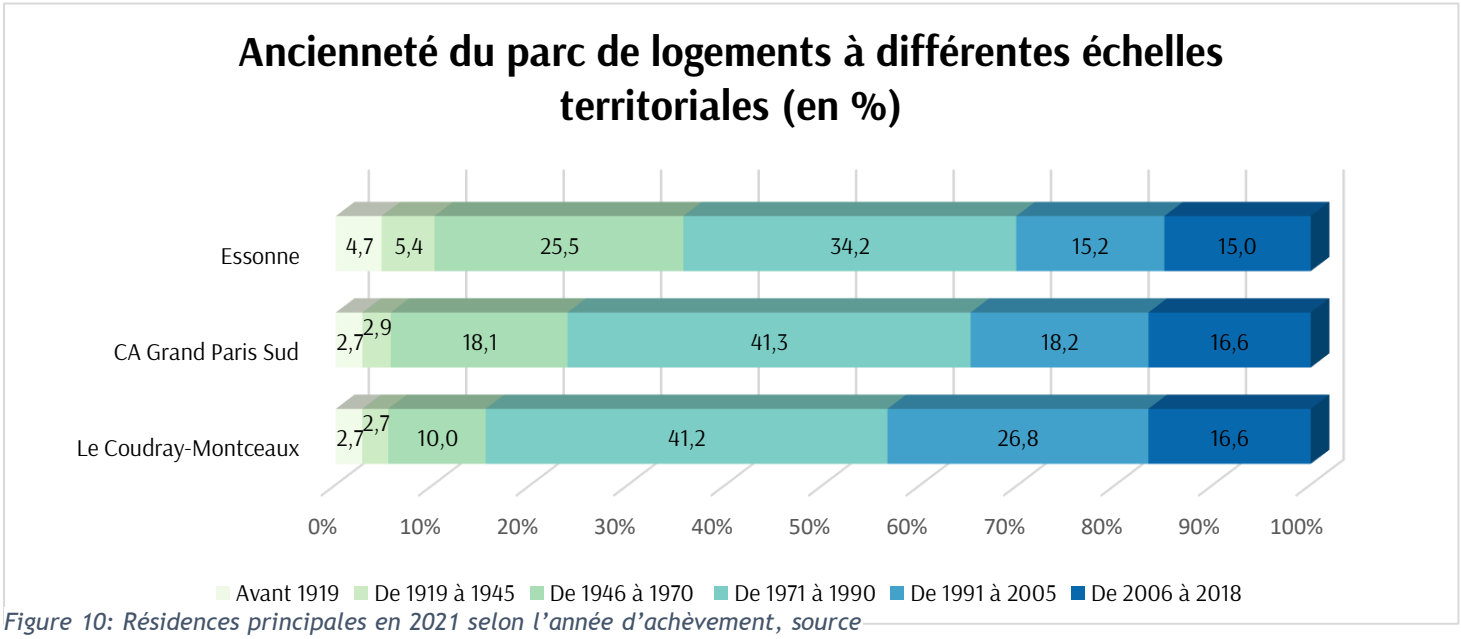


Figure 10: Résidences principales en 2021 selon l'année d'achèvement, source : INSEE 2021

Aux échelles intercommunale et départementale, le parc de construction est légèrement plus ancien avec respectivement 76.1% et 64.4% des constructions qui datent d'après 1971. On retrouve les mêmes périodes de développement intense qu'à l'échelle de la commune avec une accélération du nombre de construction sur la période 2006-2018. En effet, à l'échelle de la CA, on compte 1 882 nouveaux logements par an sur cette période contre 1 685 nouveaux logements par an sur la période 1991-2005. Même constat à l'échelle du Département où on compte 6 597 nouveaux logements par an entre 2006 et 2018 contre 5 650 nouveaux logements par an entre 1991-2005.

Le parc résidentiel Coudray-Montceaux s'est développé dans la deuxième moitié du 20e siècle (tissu pavillonnaire). Il est intéressant de regarder de quel type de logement la commune se compose ainsi que la taille des volumes.

C- Un territoire constitué majoritairement de maisons

Concernant les typologies des résidences principales, on retrouve des différences notables entre Le Coudray-Montceaux, et les échelons supérieurs.

En effet, la commune présente une typologie plus rurale et résidentielle que le reste du territoire. Ainsi, les maisons représentent 55% des logements en 2021 et les appartements ne représentent que 45%. On constate tout de même une légère augmentation du nombre d'appartements sur le territoire depuis 2010, soit 24 appartements édifiés entre 2010 et 2021.

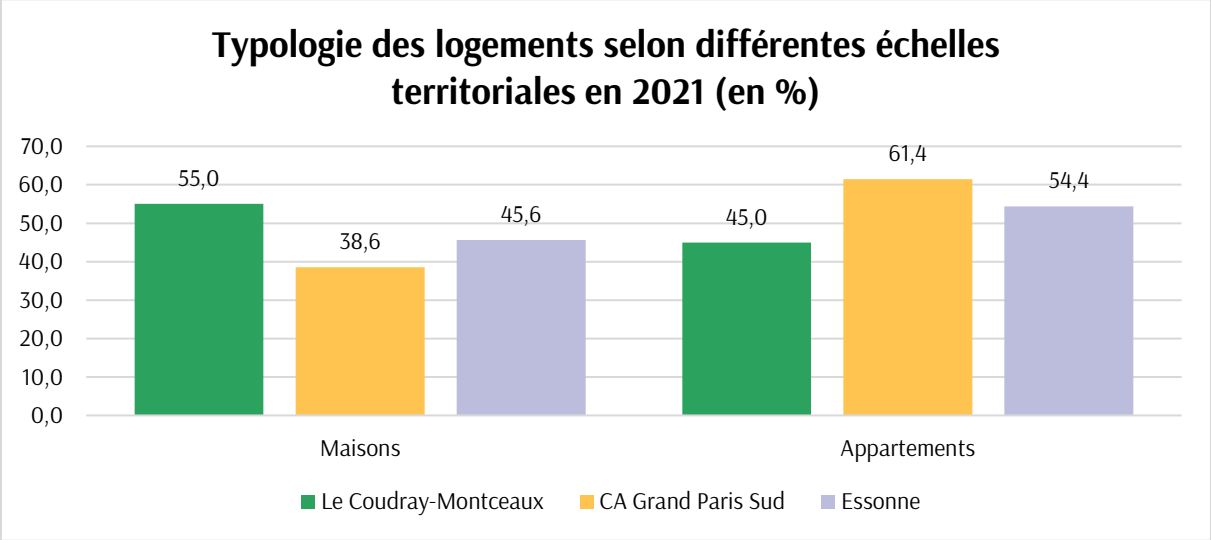


Figure 11: Typologie des logements selon les différentes échelles territoriales en 2021, source : INSEE 2021

Les échelles intercommunale et départementale étant beaucoup plus urbaines, le nombre d'appartements dépasse celui des maisons. Ainsi, les maisons représentent 38.6% des logements au sein de la CA et 45.6% au sein du Département. Là aussi, une légère diminution du nombre de maisons est mise en évidence, à l'inverse les appartements tendent à légèrement augmenter, soit + 17 201 appartements à l'échelle de la CA et + 64 804 appartements à l'échelle du Département entre 2010 et 2021.

C- Un parc de logement marqué par de grandes typologies

Cette différence dans les typologies se ressent également dans le nombre de pièces des résidences principales. En effet, au vu du caractère résidentiel et de la forte proportion de pavillons individuels, les résidences principales présentent un nombre de pièces plus important qu'aux deux autres échelles (les 5 pièces et plus représentent 38.7% au niveau de la commune, 29.4% au niveau de la CA et 33.1% au niveau du Département). Concernant les 1-2 pièces, on retrouve des valeurs similaires selon les différentes échelles (entre 19.5% et 22.5% en 2021).

En termes d'évolution, on peut également remarquer entre 2010 et 202,1 la tendance commune aux trois échelles d'une augmentation des petits logements (T1+T2). À l'inverse, on constate une régression de l'évolution des grands logements de type T4 ou T5.

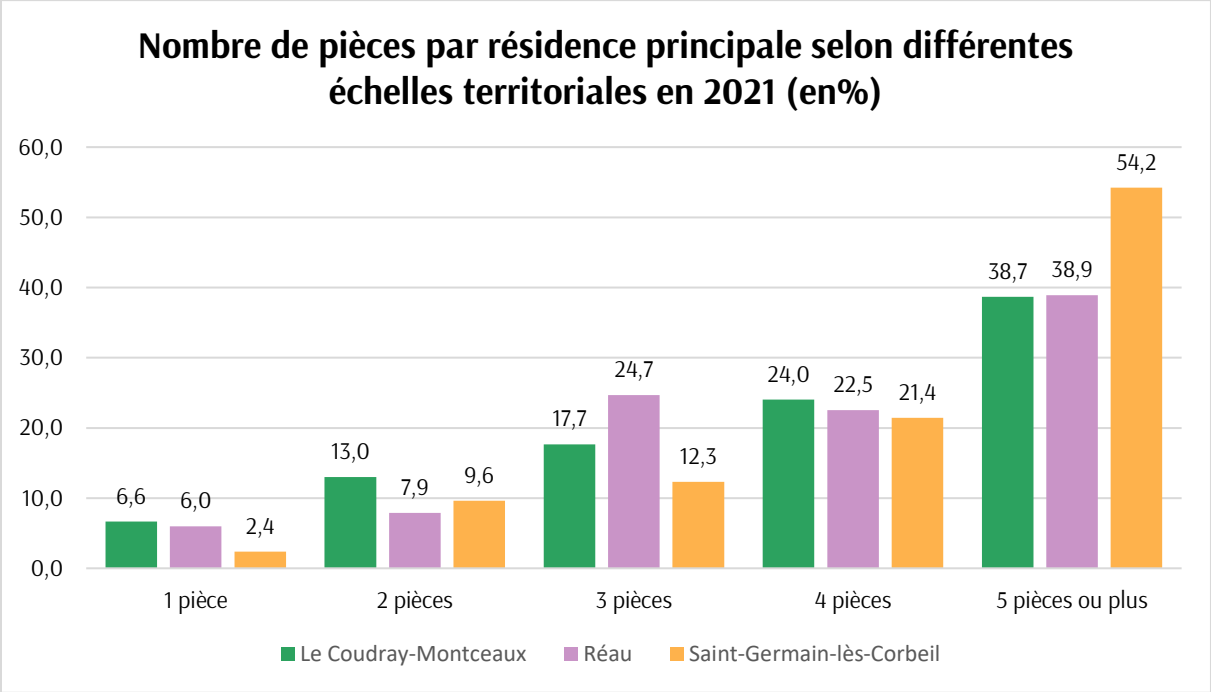


Figure 12: Taille des logements en 2021 à différentes échelles territoriales, source : INSEE 2021

On trouve des valeurs d'autant plus inverses au niveau d'une autre commune de la CA : Saint-Germain-lès-Corbeil ou Réau.

- **À Saint-Germain-lès-Corbeil**, on constate que 71.5.% (en 2021) des logements sont des maisons et seulement 28.3% correspondent à des appartements. De ce découpage découle une majorité de grands logements (les 5 pièces et + représentent 54.2% des logements).

- **À Réau**, elle aussi tournée vers le monde rural, on observe une proportion importante de maisons (72.9% en 2021) ainsi qu'un nombre de pièces par logement important (les 5 pièces et plus représentent 38.9% des résidences principales en 2021.

Finalement, l'augmentation du nombre de logements de type T1 / T2 est en lien avec l'évolution du nombre d'appartements à l'échelle des différentes strates territoriales. Ces évolutions sont en adéquation avec les besoins des nouvelles

populations ("ménage une personne", "familles monoparentales" ou "familles en couple sans enfant").

Le statut d'occupation des résidences principales va également nous permettre de déterminer le type de ménage présent sur le territoire.

D- Le statut d'occupation des résidences principales

À l'échelle du Coudray-Montceaux, à l'image des typologies de logement, on retrouve une certaine diversité dans l'occupation des résidences principales. En effet, on retrouve une proportion de propriétaires (64.2% en 2021) plus importante que de locataire (34.2% en 2021). Cette proportion importante de propriétaires peut notamment s'expliquer au vu du nombre lui aussi important de maisons sur la commune. Parmi les locataires, on observe qu'un peu moins de la moitié est hébergée dans un logement HLM.

Enfin, on ne constate que très peu d'évolution sur ces dernières années à l'échelle communale. Les propriétaires passent ainsi de 65.1% des ménages à 64.2% entre 2010 et 2021, alors que les locataires passent de 32.6% à 34.2%. Cette augmentation des locataires s'est notamment opérée chez les locataires de logements HLM, traduisant les efforts de la commune dans ce domaine.

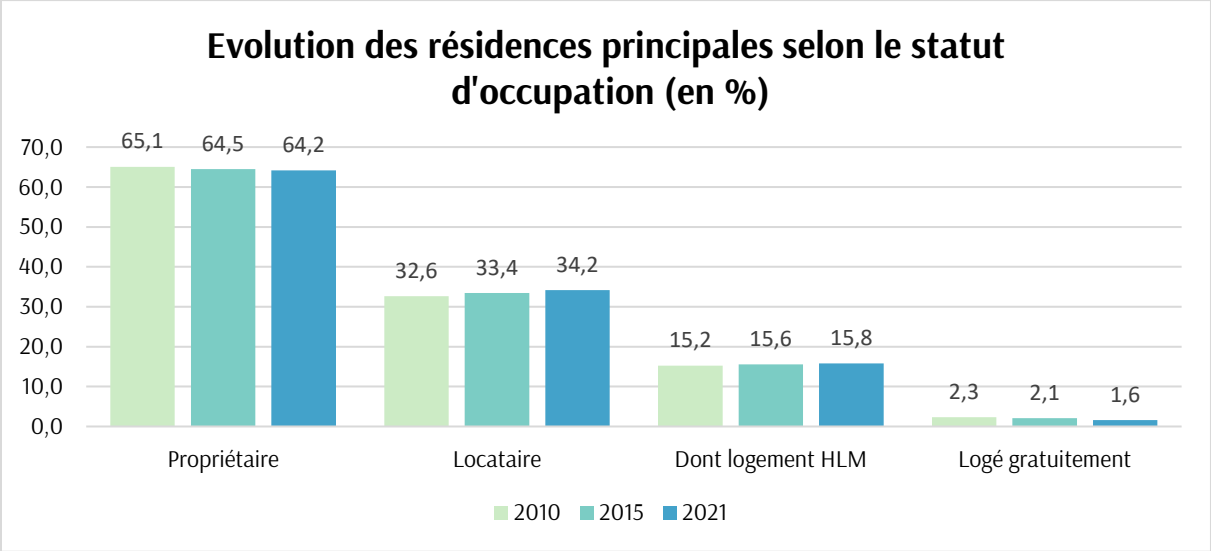


Figure 13: Évolution du statut d'occupation des logements au Coudray-Montceaux entre 2010 et 2021, source : INSEE 2021

Aux échelles intercommunale et départementale, on retrouve des valeurs relativement similaires. En effet, la proportion de propriétaires est légèrement moins importante avec 52.2% des résidences principales occupées par des propriétaires en 2021 au sein de la CA et 58.2% pour le Département.

La part des locataires et plus particulièrement des locataires occupant un logement HLM est donc plus importante avec 46.4% pour la CA et 40.1% pour le Département. Là encore, environ la moitié des locataires sont logés dans des logements HLM (24.5% à la CA et 19.4% au Département).

L'ancienneté des ménages va permettre de voir depuis combien de temps les Coudraysiens sont présents sur le territoire.

E- L'ancienneté des ménages : des ménages bien implantés dans le territoire

La population du Coudray-Montceaux se compose majoritairement de ménages présents « depuis plus de 10 ans », soit 978 ménages en 2021 (52.0%) contre 599 ménages en 2010 (34.1%).

Le nombre élevé de personnes résident depuis « plus de 10 ans » sur le territoire, peut s'expliquer par la présence plus importante de propriétaire et part la diminution du nombre de personnes quittant le territoire.

Les ménages ayant emménagé depuis « moins de 2 ans » tendent à évoluer légèrement depuis 2015, passant de 186 ménages en 2015 à 218 ménages en 2021, soit +32 ménages ayant emménagé « depuis moins de 2 ans » en 6 ans.

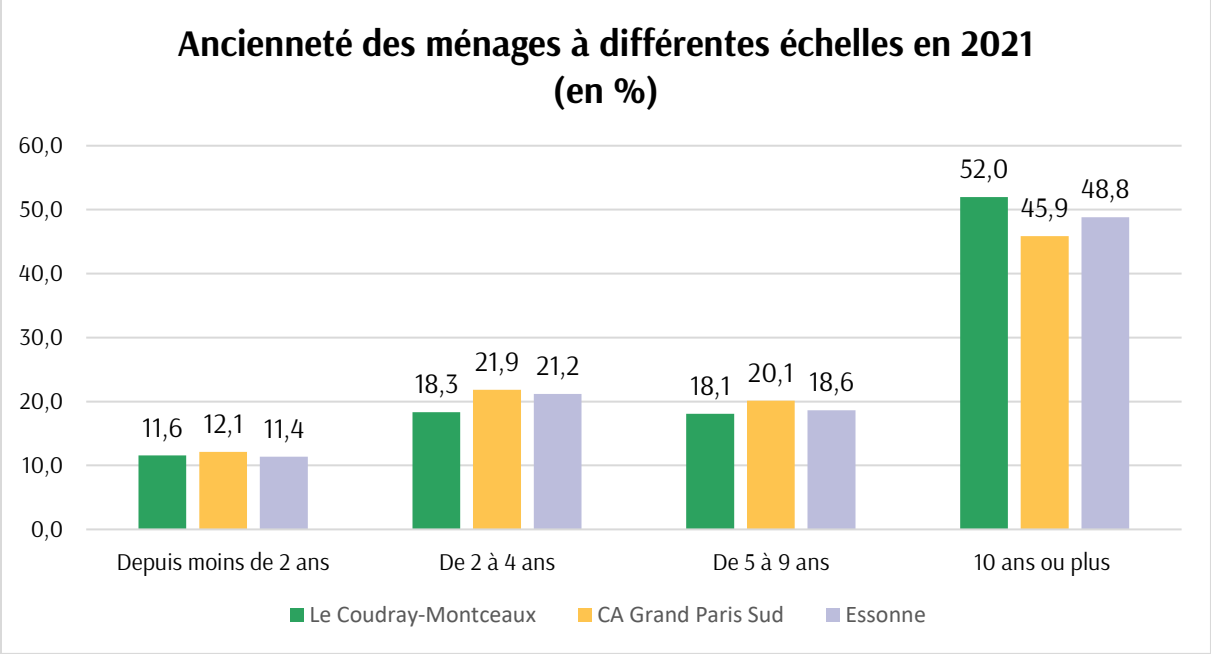


Figure 14: Ancienneté des ménages à différentes échelles en 2021, source : INSEE 2021

La Communauté d'Agglomération et le département suivent les mêmes tendances que la commune avec une majorité des ménages ayant emménagé depuis « plus de 10 ans sur le territoire ».

2- Bilan logement : Méthode AFOM

Atouts - Opportunités

→ Une **majorité de propriétaires** pour les résidences principales.

→ **Un parc de logement relativement récent** (deuxième moitié du XXIe siècle).

→ Une **légère augmentation du nombre d'appartements** en lien avec l'arrivée de nouvelles populations.

Faiblesses - menaces

→ **Un parc de logements vacants qui tend à légèrement augmenter.**

→ **Une majorité des ménages ayant emménagé depuis « plus de 10 ans »** sur le territoire conforte le statut vieillissant de la commune.

3- L'économie

A- L'emploi : une grande part d'actifs ayant un emploi

La population active *« regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs. La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT, au sens du recensement de la population, au sens de la compatibilité nationale. »*

INSEE

Les inactifs *« sont les personnes âgées de 15 ans ou plus qui ne sont ni en emploi ni au chômage. »*

INSEE

La commune du Coudray-Montceaux recense une majorité d'actifs, soit 2 412 habitants actifs (78.6% en 2021) contre 657 inactifs (21.4% en 2021). Parmi l'ensemble des actifs, on recense une majorité de personnes ayant un emploi sur le territoire, soit 71.2% des actifs. Les actifs sans-emplois représentent 7.5% des actifs en 2021.

On constate une légère baisse des actifs ayant un emploi sur le territoire, soit une diminution de -2.5 points entre 2015 et 2021. Sur cette même période, les chômeurs suivent la même tendance avec une légère baisse de -0.4 point.

Concernant les inactifs, ils regroupent les préretraités et retraités, les élèves, les étudiants et les stagiaires non rémunérés ainsi que les autres inactifs. On constate une augmentation de cette catégorie de + 3 points entre 2015 et 2021.

Les retraités et préretraités représentent 4.5 % de la population en 2021, soit une diminution de – 1.9 points depuis 2010.

La part d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés évolue depuis 2015, soit une augmentation de + 2.4 points.

La diminution des actifs et l'augmentation du nombre de retraités et de préretraités sont la traduction du vieillissement de la population.

La légère augmentation du nombre d'inactifs, notamment des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés sont la traduction de la volonté des populations jeunes à vouloir poursuivre leurs études et de trouver un emploi en adéquation avec leurs attentes.

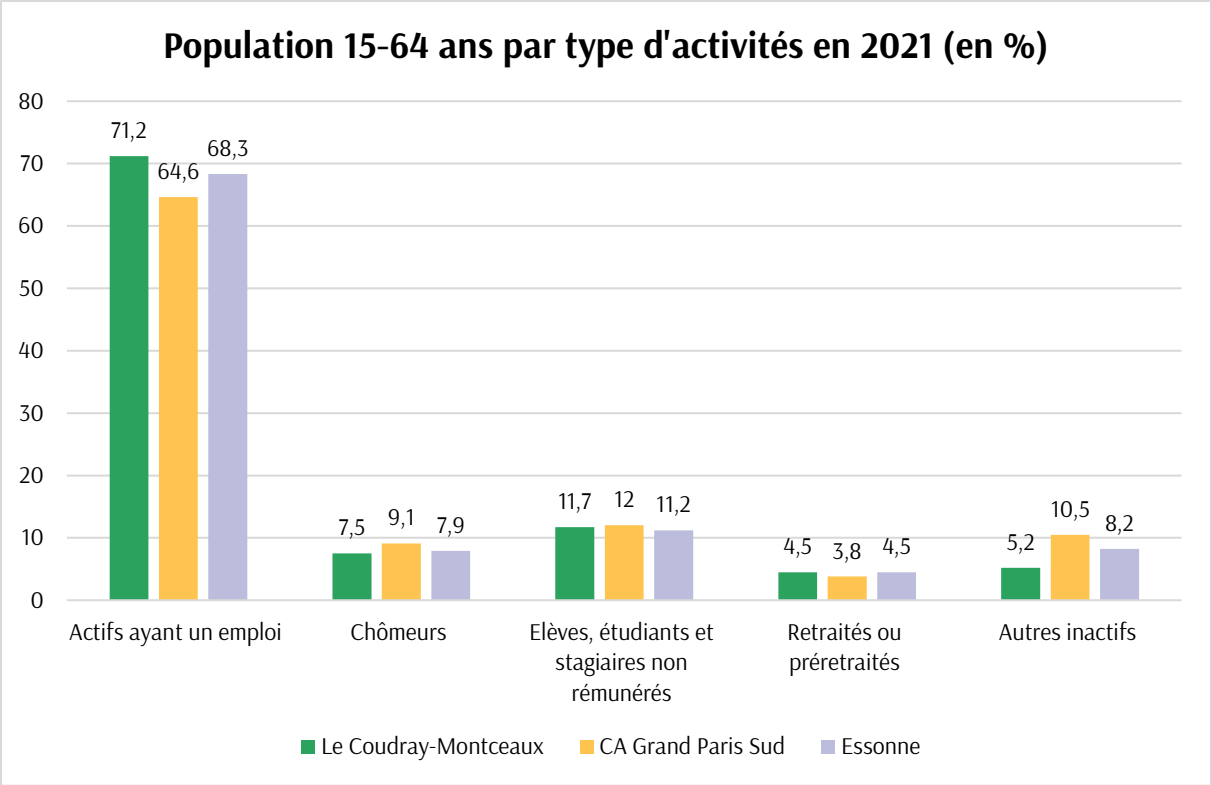


Figure 15: Évolution du taux d'emplois à différentes échelles en 2021, source : INSEE 2021

La commune suit les mêmes tendances que la CA et le département avec une présence plus importante d'actifs ayant un emploi que d'actifs n'ayant pas d'emploi. La CA et le département présentent plus de retraités et de préretraités que la commune.

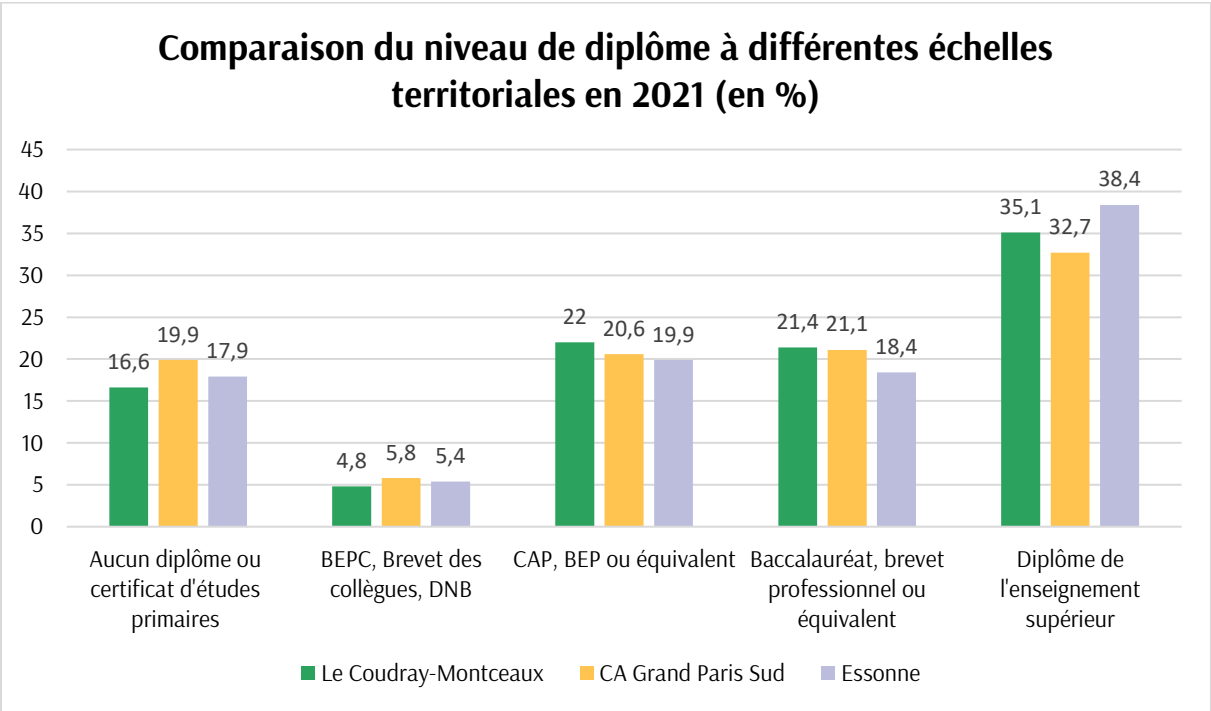


Figure 16: Les niveaux de diplômes au Coudray-Montceaux entre 2010 et 2021, source : INSEE 2021

La commune du Coudray-Montceaux possède une forte représentation de population possédant un diplôme :

- La catégorie de diplôme la plus représenté sur la commune est celle des « **diplômes de l'enseignement supérieur** », soit 35.1% de la population en 2021.
- La catégorie « **CAP, Brevet ou équivalent** » est la deuxième catégorie la plus représentée, soit 22% de la population en 2020.
- La catégorie « **baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent** » est la troisième catégorie présente, soit 21.4% de la population en 2021.

La commune du Coudray-Montceaux suit les mêmes tendances que la CA et le département avec la présence plus importante des populations possédant « un diplôme de l'enseignement supérieur » en 2021, soit 32.7 % au niveau de la CA et 38.4 % au niveau du département.

La commune du Coudray-Montceaux est une commune qui se compose d'actifs, bien qu'on recense une présence plus importante des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, la commune se compose d'une grande majorité d'actifs possédant un diplôme de m'enseignement supérieur. Nous allons voir la répartition de l'activité selon l'âge.

B- La répartition de l'activité selon l'âge

La commune du Coudray-Montceaux est un territoire qui concentre un nombre important d'actifs ayant un emploi, soit 2 184 habitants en 2021. Parmi l'ensemble des actifs ayant un emploi, on retrouve en grande majorité :

- **Les 25-54 ans** sont « les actifs ayant un emploi » les plus présents sur le territoire. Cette catégorie représente 1 685 habitants, soit 77.1 % des actifs ayant un emploi.
- **Les 55-64 ans** « actifs ayant un emploi » représentent la deuxième catégorie la plus présente sur le territoire. Cette catégorie représente 323 actifs, soit 14.8 % des actifs ayant un emploi.
- **Les 15-24 ans** « actifs ayant un emploi » représentent la dernière population présente sur le territoire. Cette catégorie représente 8.06% des actifs, soit 176 habitants.

1- Le taux d'emploi :

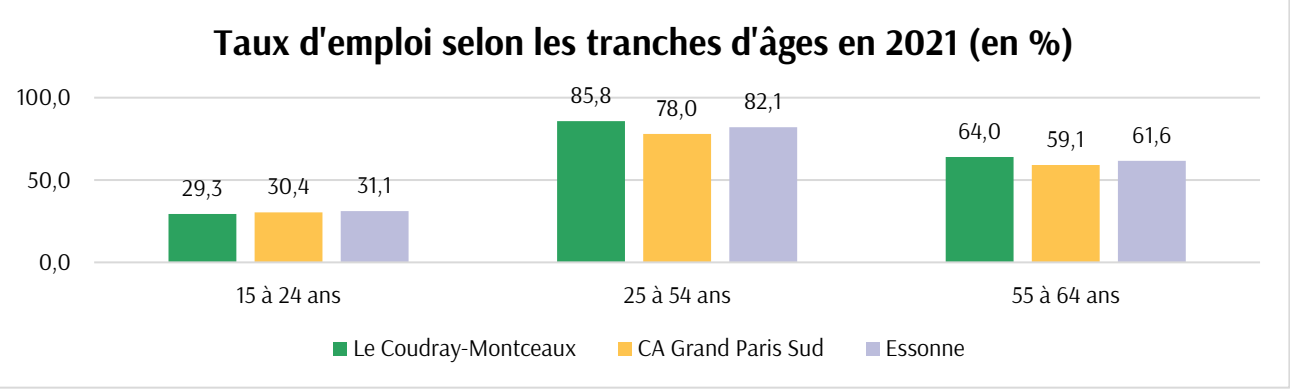


Figure 17: Comparaison du taux d'emplois selon l'âge à différentes échelles territoriales en 2021, source : INSEE 2021

Le taux d'emploi du Coudray-Montceaux est de 71.2% en 2021. Ce pourcentage tend à diminuer légèrement depuis 2015 où il était de 72.5% (- 1.3 point). Le taux d'emploi de la commune est supérieur à celui de la CA et du département, soit 64.6% et 68.3% en 2021.

Le taux d'emplois est plus important chez les 25-54 ans, soit 85.8% de la population, suivi des 55-64 ans qui représentent 64.0 % du taux d'emplois en 2021.

2- *Le taux de chômage*

Le taux de chômage au Coudray-Montceaux est de 7.5% en 2021. Ce nombre, relativement faible, est en légère diminution depuis 2015 où il était de 7.9% (soit -0.4 point). À titre de comparaison, le taux de chômage communal est inférieur à celui de la CA (9.1% en 2021) et du département (7.9% en 2021).

Globalement, on retrouve selon nos trois échelles de comparaison une évolution du chômage entre 2010 et 2015 (entre 1.6 et 3.8 points selon l'échelle).

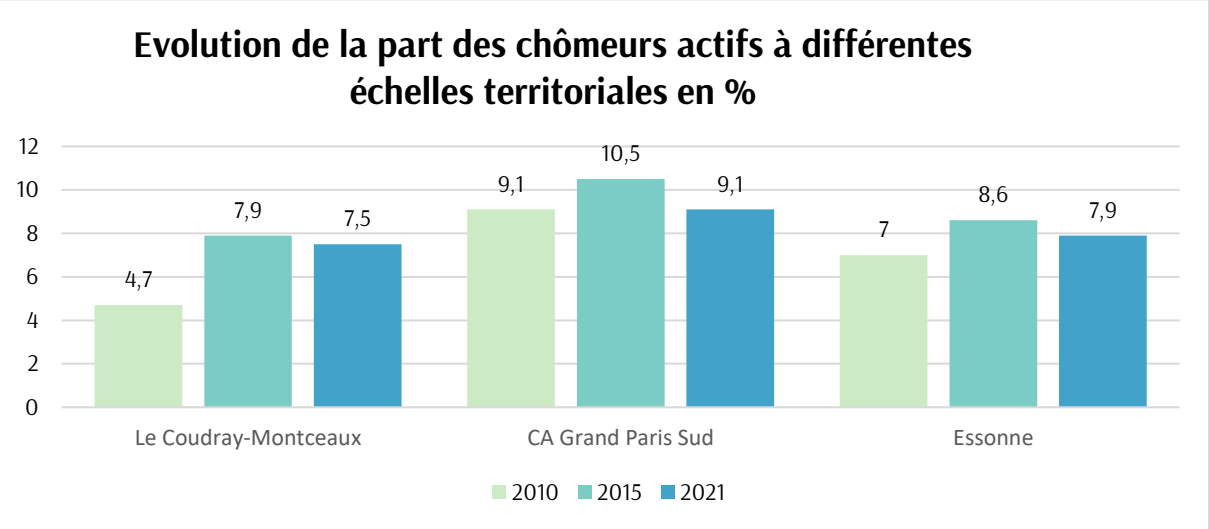


Figure 18: Évolution de la part des chômeurs à différentes échelles territoriales entre 2010 et 2021, source : INSEE 2021

Plus précisément, on observe que le chômage ne touche pas toutes les tranches d'âges de la même manière. En effet, en 2021, les 15-24 ans et 25-54ans présentent un taux légèrement plus important que le taux moyen (respectivement 8.2% et 8.3%) alors que les 55-64 ans présentent un taux bien inférieur (3.6%).

Enfin, depuis 2015, l'ensemble des catégories 15-24 ans, 25-54 ans et 55-64 ans connaissent une diminution du taux de chômage respectivement de -3.9 points, de -0.5 point et de -3.2 points. Cette diminution est positive et montre une bonne insertion dans le marché de l'emploi sur le territoire.

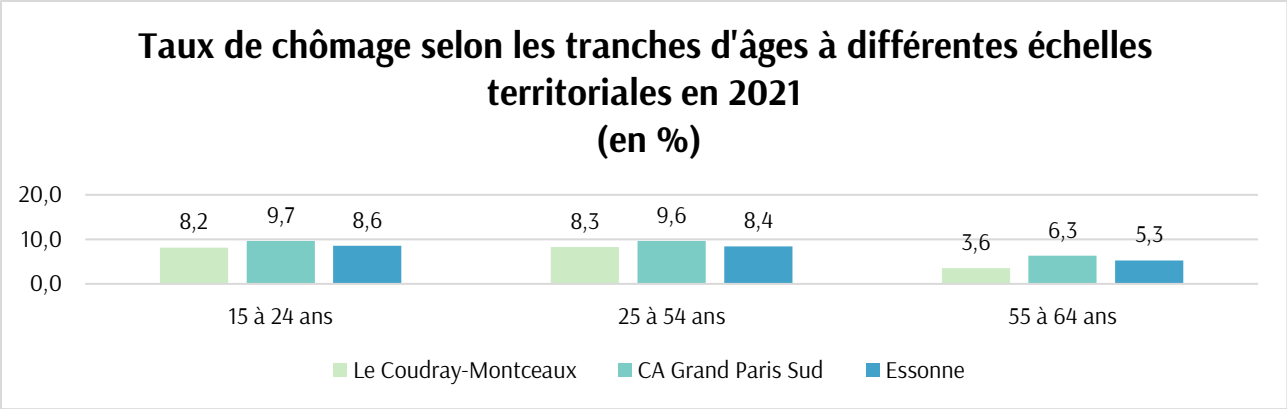


Figure 19: Comparaison du taux de chômage à différentes échelles en 2021, source : INSEE 2021

On constate selon ces différentes échelles de comparaison des tendances relativement similaires. En effet, les différents taux de chômage restent globalement identiques pour les tranches 15-24 ans et 25-54 ans (8.2% et 8.3% pour le Coudray-Montceaux, 9.7% et 9.6 % pour la CA et 8.6% et 8.4% pour le Département).
De plus, quelle que soit l'échelle, le taux de chômage pour les séniors est bien inférieur en comparaison avec les autres tranches d'âge (3.6% pour le Coudray-Montceaux, 6.3% pour la CA et 5.3% pour le Département).

La commune se compose en grande majorité d'actifs ayant un emploi sur le territoire âgé entre 25 et 54 ans. Le taux de chômage diminue légèrement sur la commune sur la période 2015-2021. Nous allons voir les différents secteurs d'activités des actifs ayant un emploi.

C- Les secteurs d'activités : une concentration autour du tertiaire

Le secteur tertiaire *« regroupe un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. »*

Parmi l'ensemble des actifs ayant un emploi, il est intéressant de regarder les domaines d'activités les plus exercées par la population du Coudray-Montceaux.

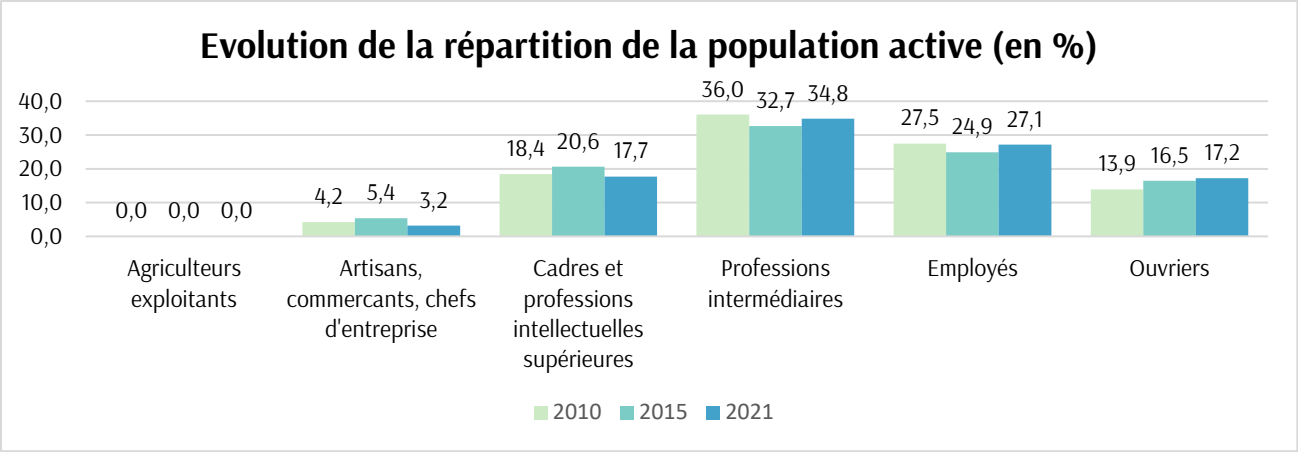


Figure 20: Emplois des résidents sur la commune selon le secteur d'activité, source : INSEE 2021

À l'échelle de la commune, on note une part plus importante « des professions intermédiaires », soit 824 actifs en 2021. Cette catégorie connaît une augmentation continue depuis, soit +2.64 points entre 2015 et 2021. Les « employés » sont la deuxième catégorie la plus présente sur le territoire avec 643 actifs en 2021, soit une évolution de +2.2 points depuis 2015. La catégorie des « ouvriers » présente une augmentation de + 0.7 point entre 2015 et 2021.

À l'inverse, la catégorie « des cadres et professions intellectuelles supérieures » présente une légère diminution de -2.9 points entre 2015 et 2021. Les « artisans, commerçants, chefs d'entreprises » connaissent eux aussi une légère diminution de – 2.2 points entre 2015 et 2021. Enfin, les « agriculteurs exploitants » sont absents du territoire.

La commune du Coudray-Montceaux se positionne en tant que commune membre de la couronne urbaine du Bassin parisien. La Communauté d'Agglomération du Grand Paris Sud Seine – Essonne – Sénart constitue un des pôles économiques majeurs de la région francilienne. On retrouve de grands groupes comme : Safran, Truffaut ou encore des industries de pointe. L'ensemble des activités présentes à l'intérieur de la CA permettent aux actifs ayant un emploi de travailler en dehors de la commune.

La commune se compose d'une majorité de professions intermédiaires et d'employés sur son territoire, il est intéressant de voir les emplois qui sont proposés sur la commune.

D- Une économie locale tournée vers le commerce, le transport et service divers

L'indicateur de concentration d'emploi sur la commune permet de montrer l'influence de la commune sur le bassin d'emploi.
La commune du Coudray-Montceaux voit son offre d'emploi augmenter largement depuis 2010 passant de 1 013 emplois en 2010 à 1 930 emplois en 2021. Ces emplois concernent à la fois les Coudraysiens, mais également les personnes résidantes à l'extérieur de la commune venant travailler sur le territoire.

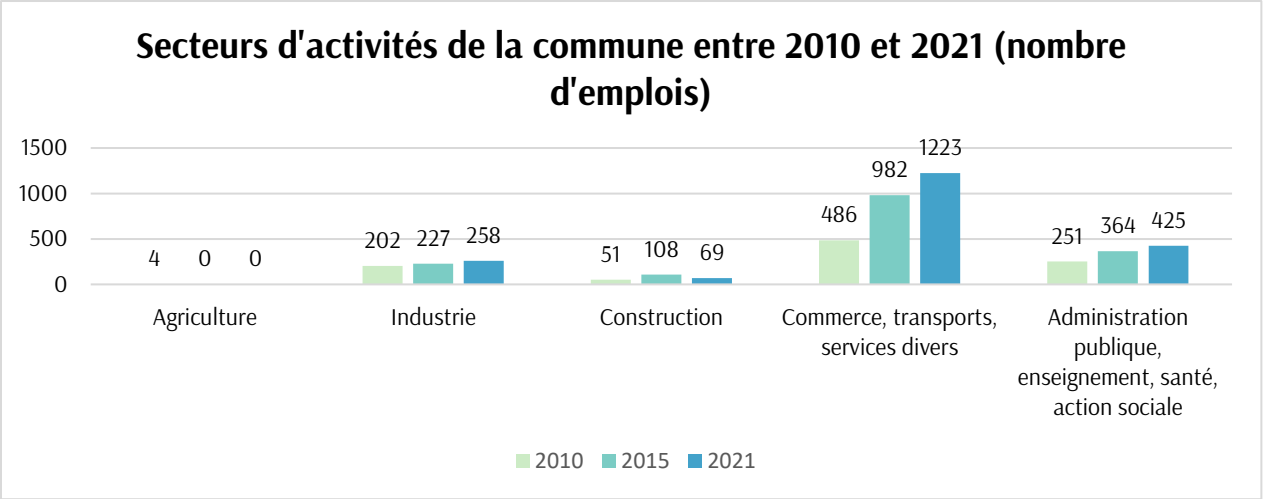


Figure 21: Secteurs d'activités présents sur la commune entre 2010 et 2021, source : INSEE 2021

Au vu du territoire relativement urbain, le premier secteur d'activité représenté sur la commune et le secteur des « **commerces, transports et services divers** ». En effet, ce secteur comprend 61.9% des emplois communaux, en hausse importante depuis 2010 (48.9%, soit une augmentation de 13 points en 11 ans).

On retrouve **différents types de commerces** sur le territoire :

- Commerces locaux (Carrefour Contact, Auto et moto-école banques, traiteurs, etc.)
- Entreprises (Taxis du Coudray)
- Hôtellerie et restauration (restaurant du Golf, restaurant chinois, restaurant indien, etc.)

Bien que le nombre d'emplois au sein de ce secteur ait augmenté légèrement (passant de 202 en 2010 à 247 en 2021), le poids de « **l'industrie** » dans l'économie locale a fortement baissé entre 2010 et 2021, passant de 20.3% des emplois en 2010 à 13.1% en 2021.

Le secteur de « **l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale** » représente le second secteur en comprenant 21.5% des emplois communaux en 2021. Ici aussi, bien que le nombre d'emplois ait augmenté, passant de 251 emplois en 2010 à 425 en 2021, le poids global du secteur dans l'économie locale a diminué (25.3% en 2010).

Enfin, le secteur de « **la construction** » est peu développé sur le territoire et représente 69 emplois. Ce secteur à légèrement diminué, soit une perte de 39 emplois entre 2015 et 2021. Le secteur de « **l'agriculture** » ne représente aucun emploi en 2021. Il connaît une nette diminution depuis 2010 de 4 emplois.

Que ce soit à l'échelle de la CA ou du Département, ces trois secteurs restent les plus importants dans l'économie. En effet, c'est le secteur du « commerce, du transport et des services divers » qui comprend le plus d'emplois, quelle que soit l'échelle (51% à l'échelle de la CA et 51.9% à l'échelle du Département). S'en suivent les secteurs de « l'administration publique, enseignement, santé, action sociale » (avec respectivement 21.5%, 31.1% et 31.8% des emplois en 2021) et « l'industrie » (13.1%, 11.5% et 8.9% des emplois en 2021).

L'économie locale de la commune du Coudray-Montceaux se base avant tout dans le domaine du commerce, transport et service divers ainsi que dans l'administration publique, enseignement, santé, action sociale. À côté, nous pouvons questionner le statut de la commune par le nombre d'emplois qu'elle peut proposer sur son territoire.

E- L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi sur la commune permet également de montrer l'influence de la commune sur le bassin d'emploi.

L'indice de concentration d'emploi : « *mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposé sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.*
Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle emploi. »

La commune du Coudray-Montceaux présente donc un profil de pôle urbain à dominante résidentiel. En effet, malgré une augmentation importante du nombre d'emplois sur le territoire (+981 emplois en 11 ans), l'indicateur de concentration d'emplois reste relativement faible (87.3 en 2021) même si en augmentation depuis 2010 (44.3 soit +44 points en 11 ans).

Cet indicateur montre que le nombre d'emplois proposés sur la commune n'a pas la capacité de répondre aux besoins de l'ensemble des actifs occupés résidants sur la commune. Ces chiffres soulignent la dépendance des actifs envers les pôles d'attractivité de l'intercommunalité et du Bassin parisien.

Aux échelles supra-communales, les évolutions sont bien moins marquées et l'indicateur de concentration légèrement supérieure à celui de la commune. En effet, on retrouve à l'échelle de la CA un indicateur avoisinant 98%, soit presque autant d'emplois que d'actifs. Ce taux est moins important à l'échelle du Département avec 78.3points.

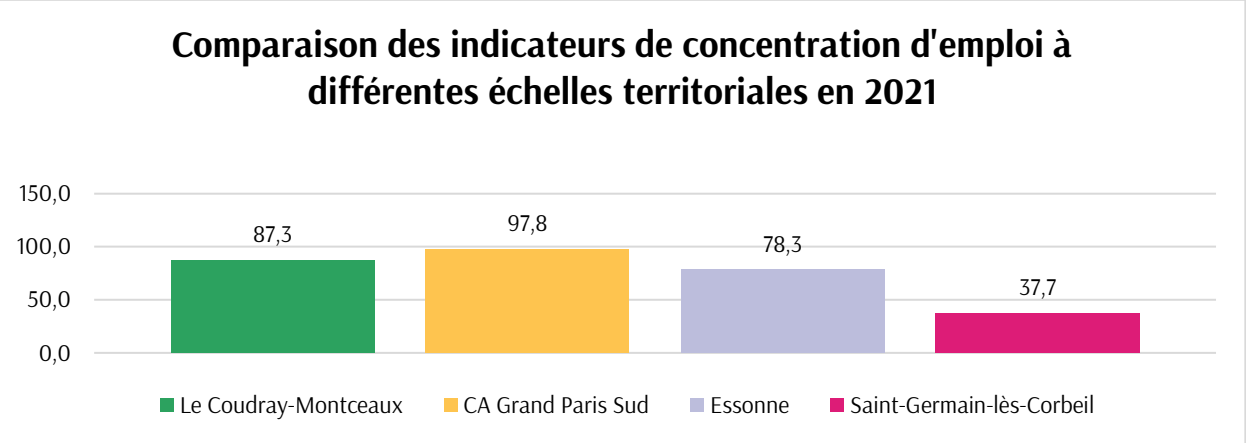


Figure 22: Comparaison des indicateurs de concentration d'emplois à différentes échelles, source : INSEE 2021

À titre de comparaison, la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil présente un indice de concentration de l'emploi bien inférieur à nos territoires de comparaison. En effet, ce dernier présente plus encore une typologie de pôle résidentiel avec la prédominance d'un tissu pavillonnaire.

La commune du Coudray-Montceaux et entourée d'une multitude de bassins d'emplois générant des mouvements pendulaires (mobilité professionnelle).

F- La mobilité professionnelle

1- *Mobilités et pôles de centralité / proximité*

Du fait de la proximité importante de la commune avec des pôles économiques importants et de la région parisienne, seulement 10 % des habitants travaillent sur la commune même. Cette valeur est légèrement plus faible qu'en 2010 ou elle était de 11.7%, soit une perte de -1.7 % des actifs.

Cette valeur est également plus faible que celles observées aux échelles supra-communales. En effet, au niveau de la CA, 19.6% des actifs travaillent sur leur commune de résidence alors que ce taux s'élève à 17.8% pour le Département en 2021. Ces valeurs coïncident bien avec le taux de motorisation de la commune en retrait par rapport aux échelles supra-communales.

Sur des territoires plus résidentiels, la majorité des actifs travaille sur d'autres communes à l'image du Département (82.2% des actifs travaillent dans une autre commune) ou de Saint-Germain-lès-Corbeil (88.2% des actifs travaillent dans une autre commune).

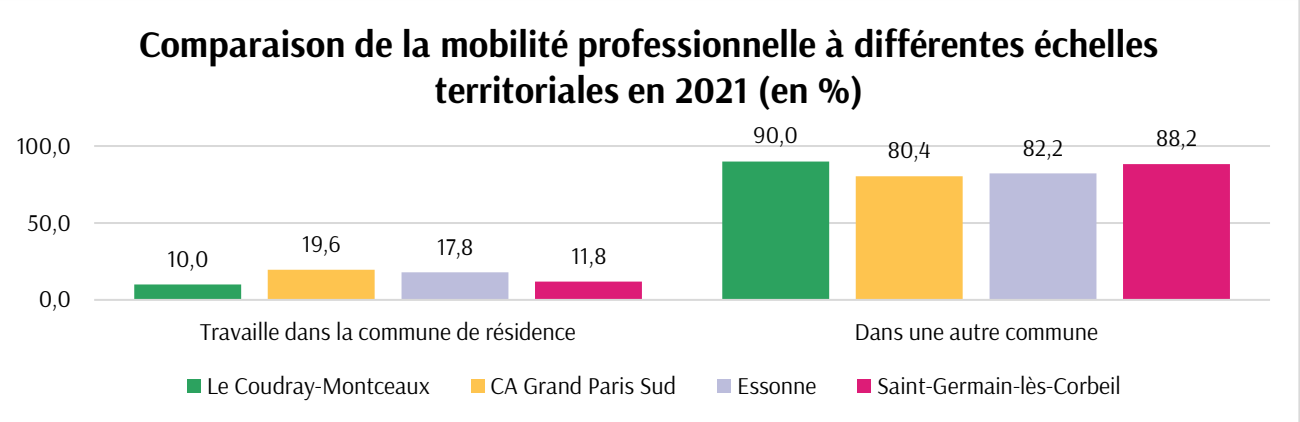


Figure 23: Comparaison de la mobilité professionnelle à différentes échelles, source : INSEE 2021

Les actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence ont besoin d'utiliser des modes de déplacements spécifiques. Aujourd'hui, les déplacements domicile – travail sont en augmentation, on parle de migrations pendulaires.

2- *Les différents modes de transports utilisés*

La mobilité pendulaire : « *désigne les navettes quotidiennes domicile-travail. Elle concerne une grande partie de la population active de tous les pays, développés ou en développement. L'usage du pluriel permet d'insister sur la grande variété des modes de transports, des distances, et des durées de ces mobilités pendulaires.* »

En ce qui concerne les moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021, les actifs ayant un emploi résidant sur le Coudray-Montceaux choisissent en majorité de prendre **leur voiture** (77.6%) malgré la présence d'une bonne desserte en transport en commun.

L'utilisation des **transports en commun** est bien plus répandue aux échelles supracommunales avec une utilisation pour 30.9% des actifs de la CA et 28.1% des actifs du Département. Il représente le deuxième mode de déplacement le plus utilisé par les actifs Coudraysiens ayant un emploi, soit 14.7% des déplacements.

Les **moyens de transport doux** (marche, vélo et deux roues motorisés) restent épisodiques, quelle que soit l'échelle, soit 5.5% des déplacements des Coudraysiens en 2021, contre 6.2 % pour la CA et 7.7% des modes de déplacement du Département.

"L'absence de déplacement" sur le territoire est minoritaire est ne représente qu'environ 2.4% des déplacements sur l'ensemble des échelles supracommunales en 2021. La faible part de l'absence de déplacement peut se justifier par le déploiement du télétravail, mais également par la présence plus importante de personne travaillant en dehors du Coudray-Montceaux nécessitant d'utiliser sa voiture ou un autre moyen de déplacement pour se rendre à son lieu de travail.

On retrouve des valeurs similaires à l'échelle de Saint-Germain-lès-Corbeil qui présente une typologie relativement proche de celle du Coudray-Montceaux.

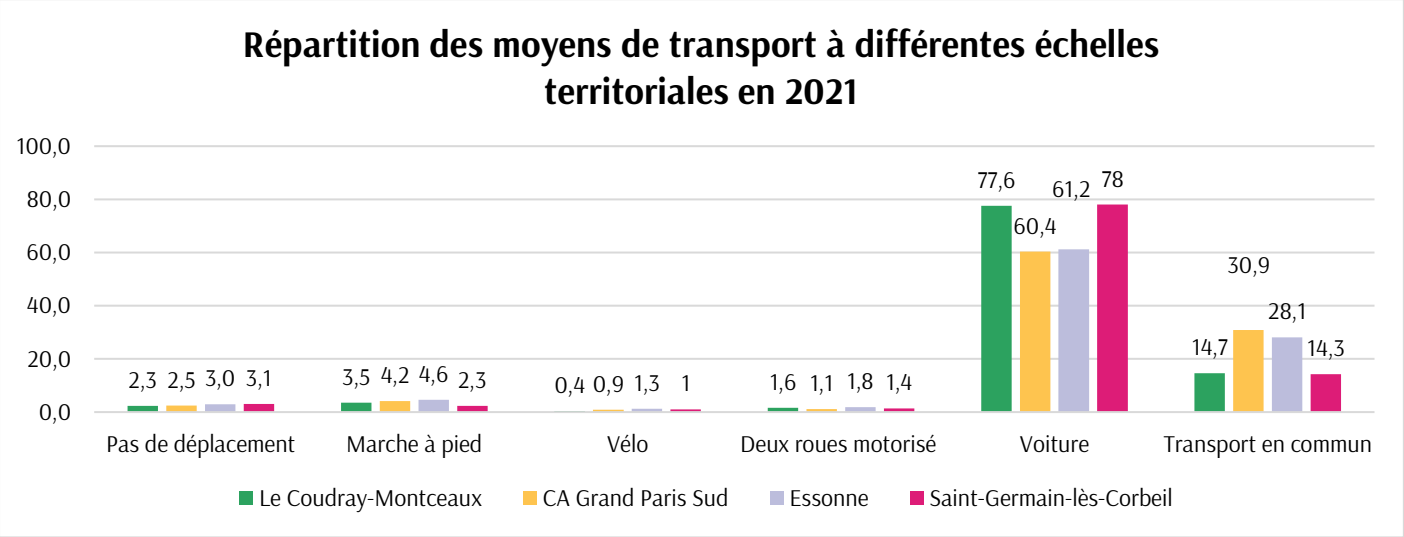
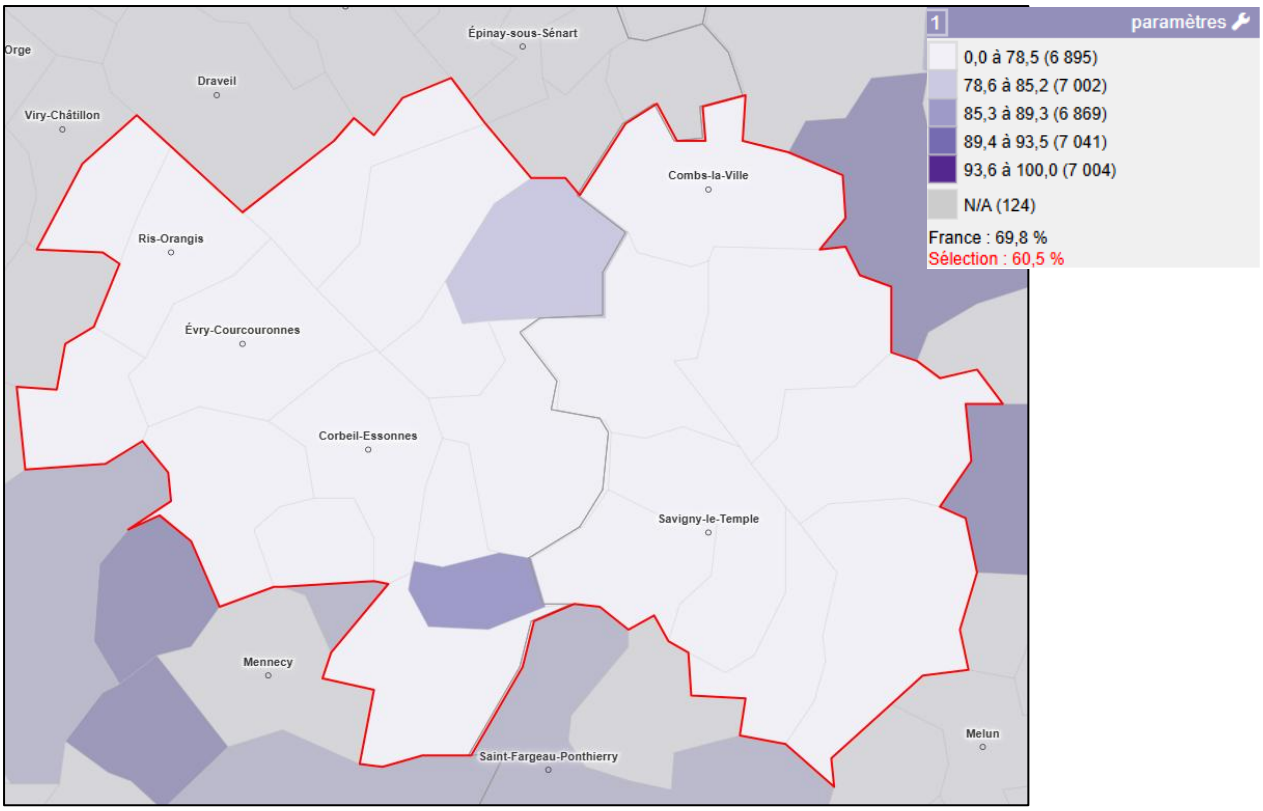


Figure 24: Répartition des moyens de transport à différentes échelles territoriales en 2021, source : INSEE 2021

3- *Les migrations domiciles - travail*

Selon l'Observatoire des Territoires, on constate en 2021 que 72.3 % des actifs du Coudray-Montceaux utilisent leur voiture pour se rendre à leur lieu de travail.

A l'échelle de l'intercommunalité de GPS SES le même pourcentage est observé, à l'exception des communes de Morsang-sur-Seine et Tigery qui se rapproche des 80%. Ce qui signifie que pour ces deux communes le taux de déplacement en voiture est plus important.



Carte 2: Part des déplacements domicile-travail en voiture (en %), source : Observatoire des Territoires 2024

L'utilisation de la voiture par les actifs résidants sur la commune du Coudray-Montceaux montre une forte dépendance à la voiture liée à la présence de pôle économique de proximité donnant accès à une offre large d'emploi proche de la commune, mais nécessitant d'utiliser sa voiture pour se rendre à son lieu de travail. Nous pouvons voir également le nombre de voitures présent par foyer.

G- Une forte dépendance à la voiture : les équipements automobiles

En termes d'équipements automobiles, on remarque une forte dépendance à la voiture avec 91.5% des ménages de la commune qui possèdent au moins une voiture, soit 1 721 ménages en 2021.

Plus précisément, parmi ces ménages qui possèdent un véhicule, on note que 46.7% des ménages déclarent posséder « 1 voiture » en 2021, en légère diminution depuis 2015 de -0.6%.

Ce taux est plus important qu'aux échelles intercommunale et départementale (avec respectivement 79.8% et 83.2% en 2021) des ménages possédant « au moins une voiture ». Parmi eux, une part plus importante des ménages possèdent uniquement « une voiture » à leur domicile, soit 48% des ménages au niveau de la CA et du Département.

La commune du Coudray-Montceaux par son profil urbain et par sa distance au lieu de travail en dehors de son territoire, oblige la majorité des actifs à utiliser leur voiture au détriment de la hausse des émissions de gaz à effet de Serre. Les mobilités douces restent assez peu développées sur le territoire, pour pallier cette forte utilisation de la voiture l'incitation à l'autopartage pourrait être une des solutions pour diminuer les aller - retour.

4- Bilan économie : méthode AFOM

Atouts - Opportunités

→ La majorité des actifs sont âgés **entre 25 et 54 ans**

→ La commune est **entourée de grosse polarité économique**

→ Une légère augmentation du **nombre de jeunes** préférant **continuer leurs études** afin d'assurer **une condition de vie stable.**

Faiblesses - menaces

→ Une **majorité d'actifs ayant un diplôme de l'enseignement supérieur**, mais nécessitant de **travailler en dehors de la commune** pour **trouver un emploi.**

→ **Des migrations pendulaires importantes,** accentuant **la dépendance à la voiture**

→ Une **offre de transports en commun présent**, mais **très peu utilisé par les actifs ayant un emploi.**

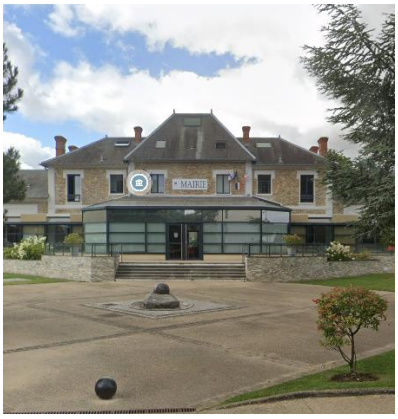
Chapitre 3 : Le fonctionnement du territoire

1- Les équipements publics

L'ensemble des éléments cités ci-dessous sont disponibles sur le site de la mairie : https://coudray-montceaux.fr/fr/

A- Les équipements administratifs

- La **mairie** qui se situe dans le bourg du Coudray-Montceaux au 45 avenue Charles De Gaulle. À l'intérieur de la mairie est également présent le **centre communal d'actions sociales** (CCAS).



- Le **centre technique municipal** qui se situe au niveau de la rue de Milly



- **La Poste** et **la police municipale** se situent sur la Place en face de la mairie Avenue Charles De Gaulle.





- **Deux églises** sont présentes sur le territoire, une se situe dans la partie sud-est du bourg, la deuxième se localise proche du golf du Coudray-Montceaux au niveau de la rue de l'Église.





Deux cimetières sont également présents sur la commune. Ils se situent non loin des deux églises citées ci-devant.

B- Les infrastructures municipales : sportives, ludiques, culturelles

La commune du Coudray-Montceaux met à disposition de ses Coudraysiens de nombreux équipements à vocation de loisirs, culturels ou encore sportifs, on retrouve :

- **Les équipements culturels :**

Le centre culturel, et la médiathèque/ ludothèque La Belle Gabrielle qui se situent en plein centre-bourg qui se situe non loin de la mairie.



- **Les équipements sportifs :**

Le gymnase David Douillet qui se situe Avenue du Coudray et le **stade Robert Dautier**





Le Golf du Coudray qui se situe le long de l'Avenue du Coudray en sortie de ville.



En complément, la commune possède un tissu associatif présent dans différents domaines, comme : le sport, la culture, l'environnement, etc.

C- Les équipements scolaires

La commune dispose d'un **groupe scolaire André Malraux** où l'on retrouve une école primaire, maternelle et un centre de loisirs. Ce pôle se situe au niveau de l'Allée du Coudray.





La commune met également à disposition des **moyens de garderie pour les enfants. Une crèche multiaccueil** « Les Petis Loups » est présente à l'angle de la rue du Milly et de l'Allée des Thuyas permettant d'accueillir les enfants de 2 mois à 3 ans. Le Relais de Petite Enfance est également présent sur le territoire et regroupent de nombreuses assistantes maternelle agrées.





D- Les équipements de santé

On recense la présence d'un **EPHAD** sur le territoire qui se situe au niveau de la rue des Verts Domaines.



En plus de l'EPHAD existe une association de service "le Cercle de l'Âge d'Or" qui permet de renforcer le lien social auprès des séniors en proposant de nombreux services (voyages, sorties, activités).

Une maison de santé est également présente sur le territoire et regroupe plusieurs professionnels de santé : généralistes, dentiste, sage-femme, ostéopathe, infirmières. D'autres professionnels de santé sont présents sur le territoire : podologue, psychomotricienne, etc.

E- Autres

- On retrouve sur **le territoire des salles de réception privées** permettant l'organisation d'évènements. Sur le territoire existe **le manoir des Cygnes** qui se situe dans la partie haute du bourg, non loin de La Seine. La **ferme de Sainte-Radegonde** qui se situe au niveau du Chemin de Mennecy.





La commune du Coudray-Montceaux propose des services et des équipements à son échelle, ils se localisent par pôle spécifique et la grande majorité se localise proche du centre-bourg. Les services de santé se répartissent sur l'ensemble de l'intercommunalité.

2- Les déplacements

A- Les transports routiers

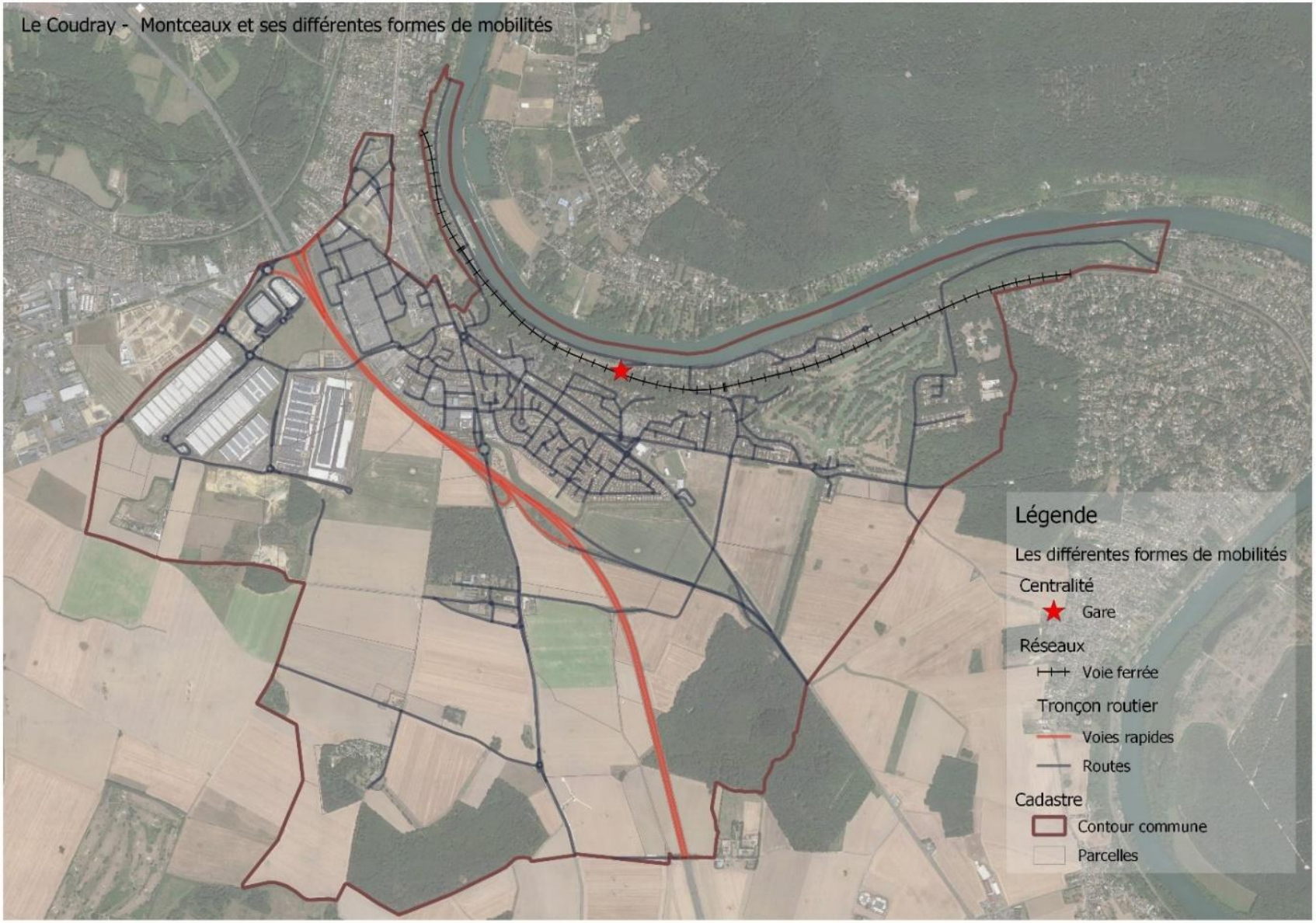
La commune est bien desservie en ce qui concerne le réseau routier.

Le territoire est traversé par l'autoroute A6 et la route européenne E15. Elle passe entre les zones industrielles de la ZAC des Haies Blanches, puis, longe le sud de l'ancien centre et des lotissements avant de quitter la commune côté sud-est.

Le territoire est également traversé par la RN 7 et 337 du nord-est jusqu'au sud des lotissements, avant de se rejoindre la RD 607 pour quitter la commune.

La RD 948 traverse également le territoire, en diagonale du nord au Sud et d'ouest en est.

Le reste de la commune est traversée soit par des chemins, notamment partie sud de la commune où des routes secondaires sur le reste du territoire.



Carte 3: Tronçons de route, source : BD Topo 2024, réalisation : Pragma Projet

A noter que l'APRR à un projet d'extension de l'autoroute A6 sur la commune sur la jonction entre la RN337 et RN7. Ce projet sera matérialisé au futur PLU.

La commune est bien desservie en matière de réseau routier, avec le passage de différents types de route (route départementale et route communale).

La commune du Coudray-Montceaux regroupe différents types de mobilités douces à savoir : les transports en commun, le RER ou encore les vélos ou la marche à pied.

B- Les transports en commun et ferroviaire peu développés

La commune du Coudray-Montceaux est concernée par la desserte de bus et possède deux grands réseaux sur son territoire : *Le Réseau Tice et Keolis.*

Desserte en transports en commun du territoire

Le **Réseau Tice**, deux lignes traverses le territoire :

- *La ligne 4203* permet de relier le terminal David Douillet du Coudray-Montceaux à Corbeil Essonnes Exona / SCNEMA.
- *La ligne 4242* : permet de relier la gare d'Evry-Courcouronnes au terminal David Douillet du Coudray-Moncteaux.



Carte 4: Extrait plan ligne 4203 - Réseau Tice



Carte 5: Extrait plan ligne 4242 - Réseau Tice

L'ensemble de ces informations sont disponibles sur le site de l'Île-de-France mobilités : https://www.iledefrance-mobilites.fr/actualites/locales/detail/restructuration-secteur-sud

Le **réseau Keolis**, deux lignes, traverse également le territoire :

- *La ligne 4309* qui permet de relier le Terminal de David Douillet du Coudray-Montceaux à la gare de Mennecy.



Carte 6: Extrait réseau Keolis ligne 209 reliant Mennecy gare à Le Coudray-Montceaux

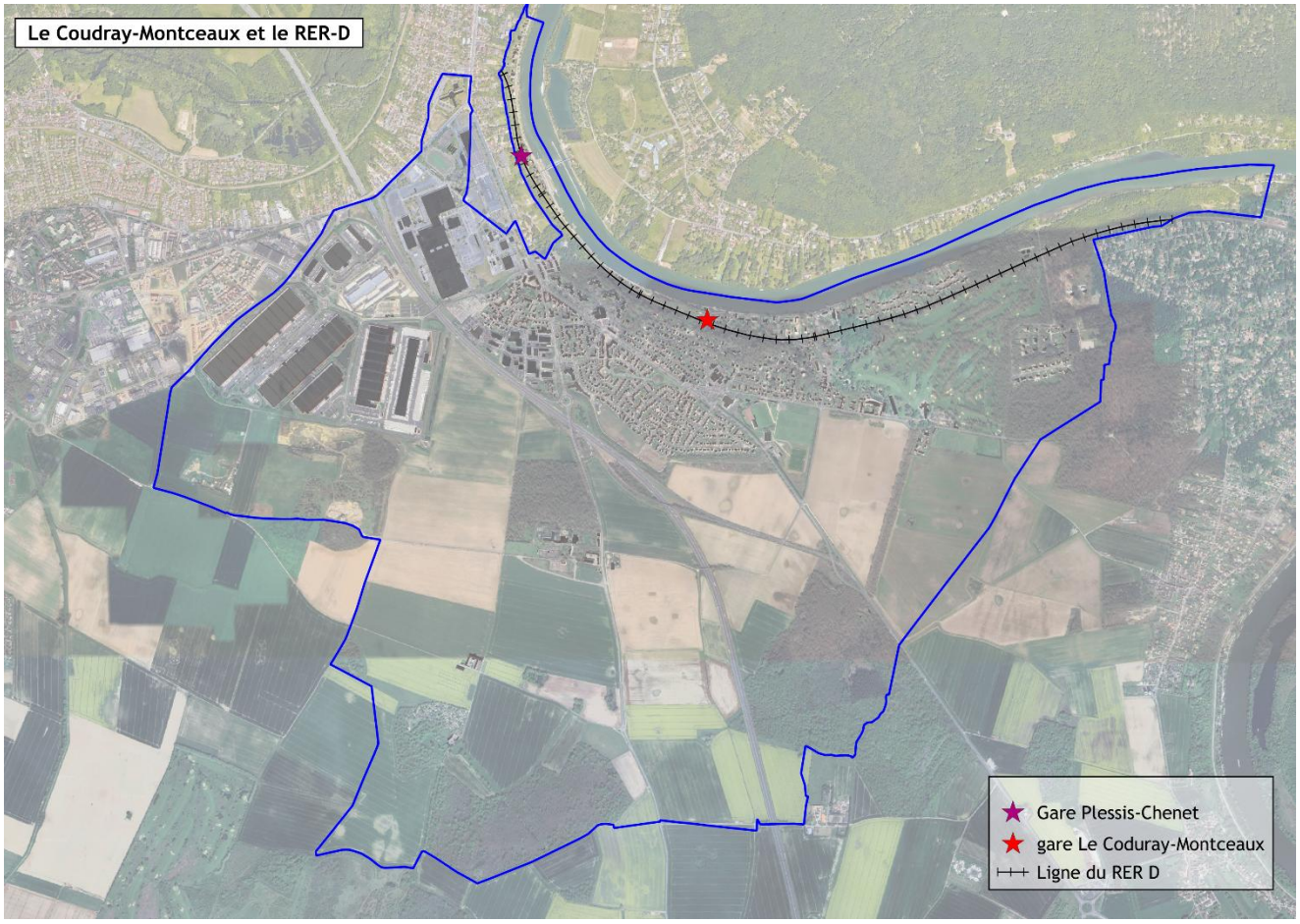
Plusieurs arrêts de bus sont présents sur la commune du Coudray-Montceaux, parmi lesquels ont compte la gare routière qui se localise le long de l'Avenue Charles De Gaulle à proximité du gymnase David DOUILLET.





Les gares :

La commune est desservie par deux gares : le Coudray-Montceaux et le Plessis-Chenet. Le **RER D** qui permet de relier Creil à Malesherbes. La voie longe le nord de la commune et suit le cours de la Seine. L'accès à la gare se fait assez facilement et se fait du côté du Plessis-Chenet. La carte ci-dessous montre le passage du RER sur la commune.



Carte 7: Passage du RER-D au nord de la commune du Coudray-Montceaux

C- Les voies piétonnes et véhicules deux roues

Le territoire du Coudray-Montceaux bénéficie d'aménagements doux à destination des cyclistes et des piétons. Différentes formes de voies apparaissent sur le territoire, à savoir : des chemins, des sentiers, des pistes cyclables et une voie verte.

Sur la commune on constate la présence de chemins (traits verts) notamment partie est et sud qui permet aux piétons ou aux cyclistes de se promener librement. Des chemins sont également présents au nord-est de la commune le long de la voie ferrée et de la Seine.



Figure 25: Allée des Libellules chemins

On voit également la présence de sentiers sur la commune (traits violet – voir carte ci-dessous), réparti sur l'ensemble du territoire.

Par exemple, on voit apparaître une quantité plus importante de sentiers. Des voies douces qui permettent, là aussi, aux piétons et cyclistes, de pouvoir circuler librement.
Au Nord, les sentiers longent le chemin de fer et la Seine. Un cheminement piéton permet également de relier la commune à la Demeure de Campagne.

On recense également la présence d'itinéraires historiques recensés en 2008 relatifs au territoire essonnien. Ces chemins pédestres sont recensés au PDIPR et sont les suivants :

- Vieux chemin de Corbeil à la Ferté ;
- Vieux chemin de Corbeil à Milly ;
- La ligne CGB de Corbeil à Maisse
- Le chemin de halage de la Seine



Carte 8: Chemins pédestre recensé au PDIPR – source : Département de l'Essonne

Les pistes cyclables sont également présentes sur la commune et se situent sur la partie centre de la commune. Une piste cyclable se retrouve également dans la zone d'activité les Haies Blanches côté ouest de la commune.



Figure 26: Piste cyclable Av. du Coudray

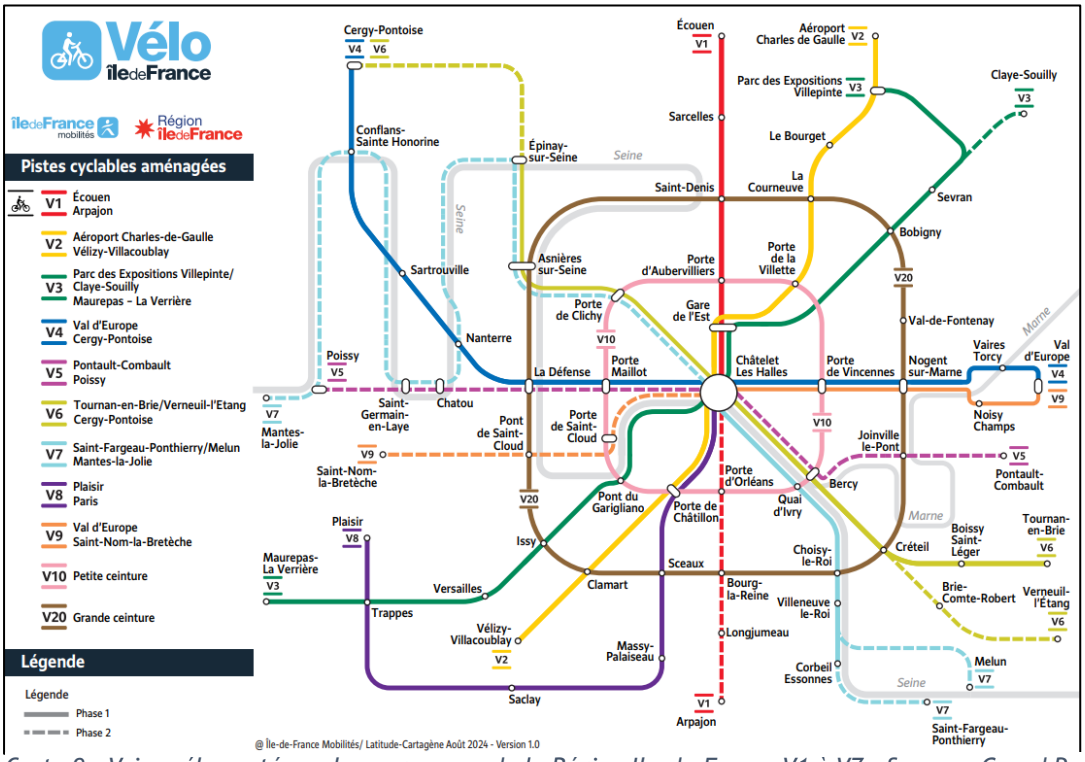


Une voie verte de renommée « Eurovélo 3 » dite « véloroute des Pélerins » et qui permet de rejoindre Saint-Jacques-de-Compostelle passe également par la commune. Cette voie verte permet de relier la Norvège à l'Espagne, soit un itinéraire de 1 700 km.

Un programme porté par la Région Île-de-France vise à créer 11 lignes cyclables express. Grand Paris Sud participe à la réalisation de la phase 1 à la V7 entre Grigny et Corbeil-Essonnes.

La commune du Coudray-Montceaux est concernée par la ligne V7 qui ira jusqu'à Saint-Fargeau-Ponthierry, les études seront lancées en phase 2 après 2030. Dans un premier temps, sur le territoire la ligne V7 viendrait remplacer le tracé actuel de l'Eurovélo3 / Scandibérique avec des aménagements cyclables de meilleure performance.

Figure 27: Extrait de parcours « Eurovélo 3 »

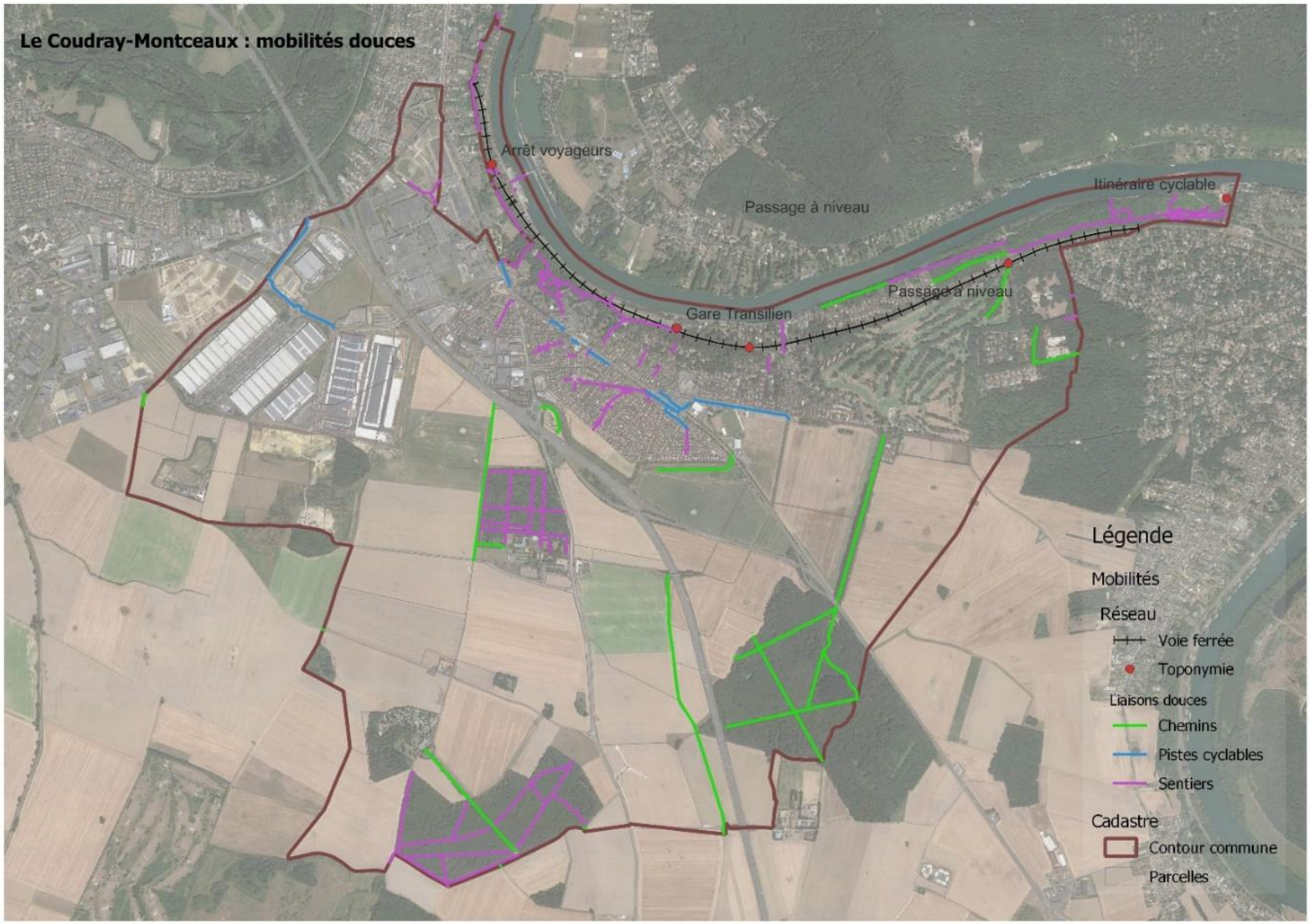


Carte 9 : Voies vélo porté par le programme de la Région Ile-de-France V1 à V7 - Source : Grand Paris Sud 2025

La commune présente un nombre important de liaisons douces, ce qui permet à l'ensemble des Coudraysiens d'utiliser des moyens alternatifs pour se déplacer tels que leurs vélos, de se déplacer à pied, en bus ou encore en RER.

Une liaison douce permettant de relier le secteur de la Demi-Lune au centre-ville est à l'étude.

Le futur PLU veillera à inciter au développement des mobilités douces, notamment en vue de l'ouverture de futures opérations à vocation d'habitat. Un des objectifs à long terme de la commune est de relier l'extrémité nord-ouest de la commune vers le cœur de bourg du Coudray-Montceaux.



Carte 10: Mobilités douces sur le territoire du Coudray-Montceaux

La commune est plutôt bien desservie en termes de voiries d'axes routiers. Les déplacements doux à l'échelle de la commune sont simplifiés, tandis que vers l'extérieur du territoire la voiture est essentielle, car l'offre de transport en commun n'est pas suffisante.

D- Les stationnements

Sur la commune on constate différents stationnements : publics, à vocation commerciale, industrielle, collective ou privée. La carte ci-dessous montre les différents types de stationnements présents sur le territoire.

1- Les stationnements publics

En centre-bourg, on retrouve des stationnements publics et collectifs (stationnements immeubles) permettant une mixité sociale.

Les stationnements publics sont représentés par une majorité de stationnements en créneaux, identifiés Rue des Grès ou Rue de Milly par exemple.

Les stationnements collectifs sont eux identifiés Allées des Acacias par exemple.

Les hameaux sont représentés par quelques stationnements publics et collectifs en batailles ou en créneaux. La majorité des stationnements sont des stationnements privés avec des places de parkings directement attribués par résidences.



Figure 28: Stationnement public



Figure 29: Stationnement collectif

2- Les stationnements privés

Les stationnements à destination des lotissements

Dans la zone des lotissements, on retrouve **une majorité de stationnements publics** destinés à permettre aux voitures de se garer en toute tranquillité. La majorité de ses stationnements sont des places en créneaux, on les retrouve par exemple Rue des Arrigaux ou encore Rue des Verts Domaines. On retrouve également quelques places en épis Rue de l'Église. Des places en batailles sont également présentes comme Avenue des Coudray (stade et gymnase), Avenue Gabrielle d'Estrées et Avenue Charles De Gaulle.



Figure 30: Places en épis et créneaux



Figure 31: Places en bataille

Quelques stationnements à destination du collectif sont également identifiés sur la commune, notamment rue de l'Eglise des stationnements en batailles sont identifiés.



Figure 32: Stationnements collectifs en bataille

Les stationnements des zones d'activités :

Les zones d'activités situées sur le côté ouest de la commune sont représentées par une majorité de places de parkings à vocation industrielle, on retrouve des stationnements en bataille permettant d'accueillir une grande quantité d'employés. Ces parcs sont à la destination de grande enseigne comme : DPD, LIDL entrepôt, GXO.

Des parkings à vocation commerciale et industriel sont aussi identifiés au sud du centre ancien. Des stationnements en bataille ou en épi sont identifiés comme les enseignes de American, car City, Age 91, SERM, SACPO.



Figure 33: Parkings en bataille zone industrielle

3- Les bornes électriques

À côté des stationnements basiques, nous pouvons voir également sur la commune la mise à disposition de quelques bornes électriques parties est du Coudray et au sud du Montceaux :

- Golf du Coudray ;
- Chemin de Procession : Hôtel restaurant Demeure de Campagne et parc du Coudray
- Rue de Milly
- Parking du Centre commercial les Terrasses
- Parking des écoles

La diversité des stationnements (publics, collectifs, activités) permet à l'ensemble des habitants et aux visiteurs de pouvoir se stationner assez facilement.

La commune est dotée d'un certain nombre de stationnement, les parkings existants permettent de limiter les stationnements sauvages et les incivilités.

3- Attrait touristique

A- Capacité d'hébergements touristiques

La commune du Coudray-Montceaux compte un hôtel sur son territoire ainsi qu'un hébergement spécifique :

- **Demeure de campagne (Mercure)** qui se situe Route de Milly ;
- **Un gîte de France** qui se situe **rue de l'Eglise**

La commune compte également un camping de la Ferme de Sainte-Radegonde (privé) qui se situe non loin de la ferme de Sainte-Radegonde (chemin Plessis Sainte-Radegonde)





B- Offre touristique

La commune présente plusieurs activités qui garantissent un certain attrait touristique :

- Le cercle de tir
- Le Golf du Coudray
- La Seine
- Un accrobranche
- Aéromodélisme
- Un spa (Demeure de campagne)
- Passage de la « Scandibérique » en Berges de Seine (itinéraire vélo Eurovélo)

PARTIE II : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)

Chapitre 1 : Cadre urbain et bâti

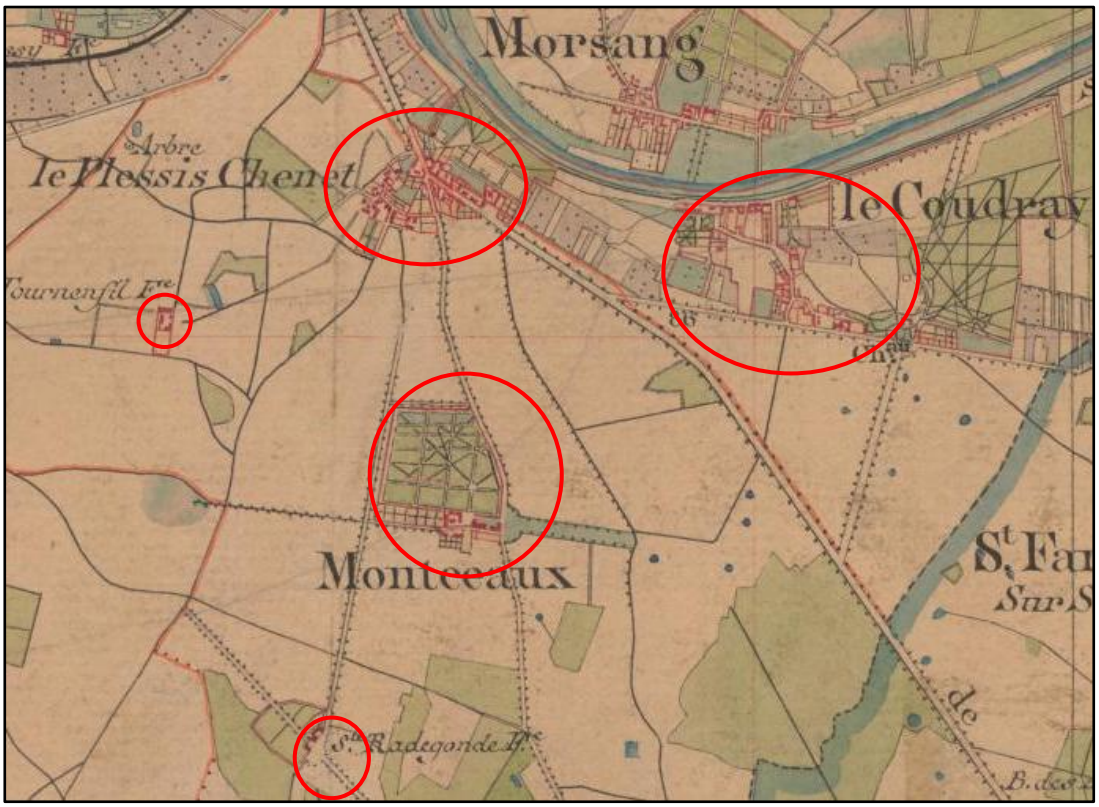
1- Organisation et évolution urbaine

La commune du Coudray-Montceaux tire son nom de la fusion en 1839 des territoires de Coudray et de Montceaux. Les deux entités comptaient respectivement 247 et 264 habitants à cette même date (Source : Conseil général d'Essonne et Région Ile de France « Diagnostic patrimonial du Centre-Essonne, Le Coudray-Montceaux »). Différentes formes urbaines et typologies de bâti sont identifiables sur le territoire communal, chacune présentant des caractéristiques propres que la présente sous-section s'intéressera à détailler.

A- La carte de l'état-major (1820-1866)

L'organisation de la trame urbaine est déjà visible dès le XIXe siècle comme le montre la carte de l'état-major (1820 –, 1866).

La majorité des habitations se situent dans l'actuel lieu-dit du Plessis-Chênet. Plus à l'est, le château du Coudray ainsi que ses dépendances constituent un important espace urbanisé, quelques autres bâtiments se situent à l'ouest de ce secteur. Plus au Nord, en bord de Seine, quelques constructions occupent l'espace, il s'agit des seules constructions de la rive gauche de la Seine de la commune. En ce qui concerne Montceaux, l'essentiel du hameau est constitué d'un parc clôturé par un mur, au sud de ce parc se situent plusieurs constructions. La carte de l'état-major localise le hameau de la Sainte-Radegonde, ce dernier se compose de quelques bâtiments et d'un boisement clôturé par un mur. Enfin, Tournenfils dont il n'existe plus de trace se caractérisait par des bâtiments formant une cour intérieure.



Carte 11: État-major de la commune du Coudray-Montceaux, source : INPN - Remontée le temps

B- L'évolution de l'urbanisation

La commune du Coudray-Montceaux a connu un développement de l'urbanisation au cours de la seconde moitié du XXe siècle.

L'essor des quartiers pavillonnaires

Jusque dans les années 1970, la commune ne connaît pas ou peu de croissance démographique, les photographies aériennes historiques de 1950-1965 sont comparables aux cartes de l'état-major. C'est à partir des années 80 qu'un développement extrêmement important de la démographie communale est amorcé faisant grimper la population de 1000 en 1970 à presque 5000 en 2020.



Figure 34: Le Coudray-Montceaux photo aérienne de 1954, source : Remonter le temps IGN 2024



Figure 35: Le Coudray-Montceaux photo aérienne de 1970, source : Remonter le temps IGN 2024



Figure 36: Le Coudray-Montceaux photo aérienne de 1983, source : Remonter le temps IGN 2024



Figure 37: Le Coudray-Montceaux photo aérienne de 2003, source : Remonter le temps IGN 2024



Figure 38: Le Coudray-Montceaux photo aérienne de 2011, source : Remonter le temps IGN 2024



Figure 39: Le Coudray-Montceaux photo aérienne de 2012, source : Remonter le temps IGN2024

Les zones d'activités économiques

En parallèle du fort développement démographique, la commune du Coudray-Montceaux a connu un important développement économique, celui-ci s'est accompagné de la création d'infrastructure routière telle que l'autoroute A6, le renforcement de la route nationale N7 et la création de la route nationale N337. Les zones d'activités économiques sont essentiellement situées sur la partie ouest du territoire à l'écart des habitations et à proximité de l'autoroute A6.



Figure 40: Le Coudray-Montceaux zone industrielle photo aérienne de 1981, source : Remonter le temps IGN 2024



Figure 41: le Coudray-Montceaux zone industrielle photo aérienne de 1993, source : Remonter le temps IGN 2024



Figure 42: Le Coudray-Montceaux zone industrielle photo aérienne de 2011, source : Remonter le temps IGN 2024

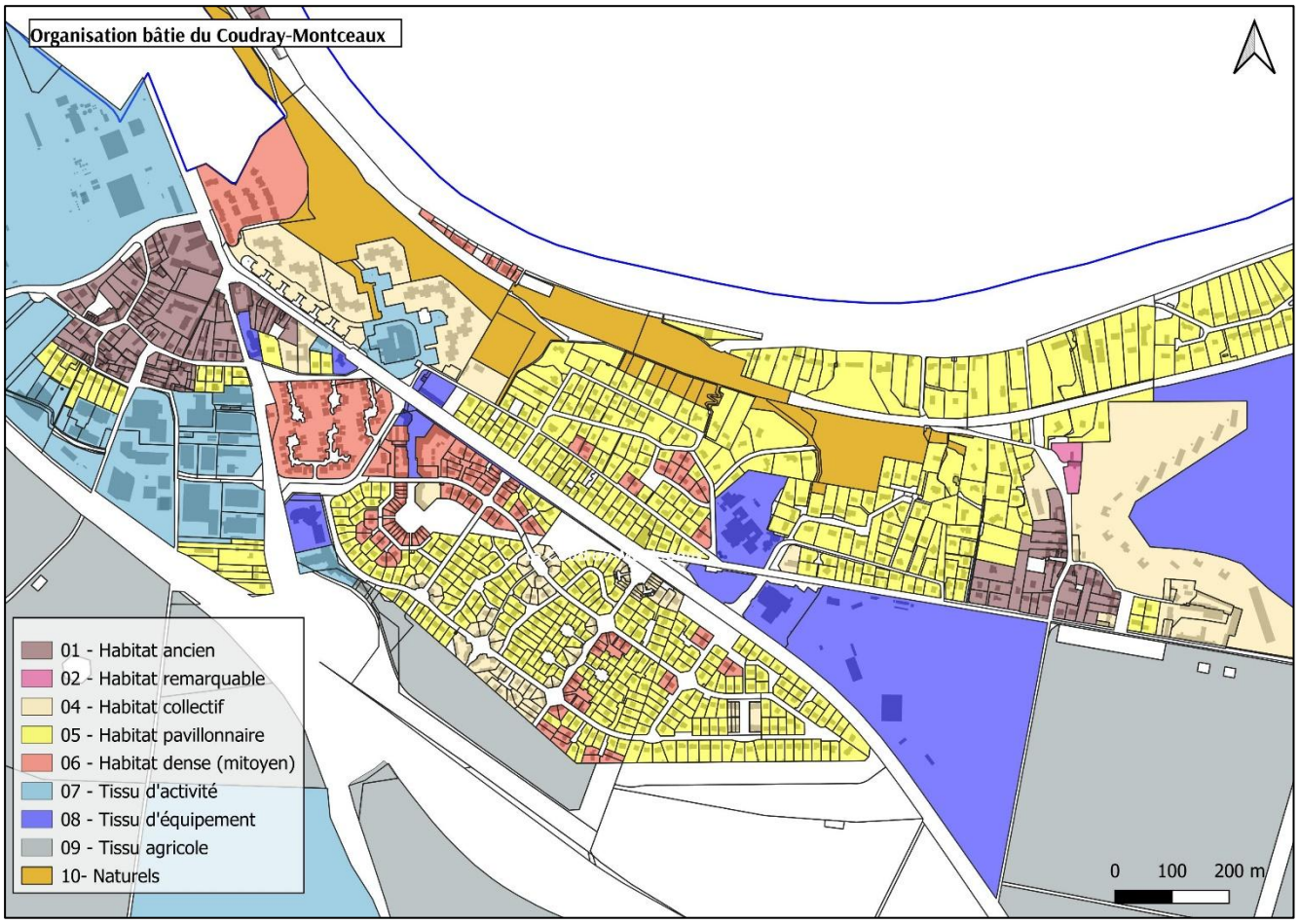


Figure 43: Le Coudray-Montceaux zone industrielle photo aérienne, source : Remonter le temps 20144 IGN2024

La commune du Coudray-Montceaux est une commune urbaine qui se compose d'anciennes grandes bâtisses et de monuments emblématiques. Le territoire, notamment le bourg connaît un étalement urbain (extension en continuité de l'ancien)

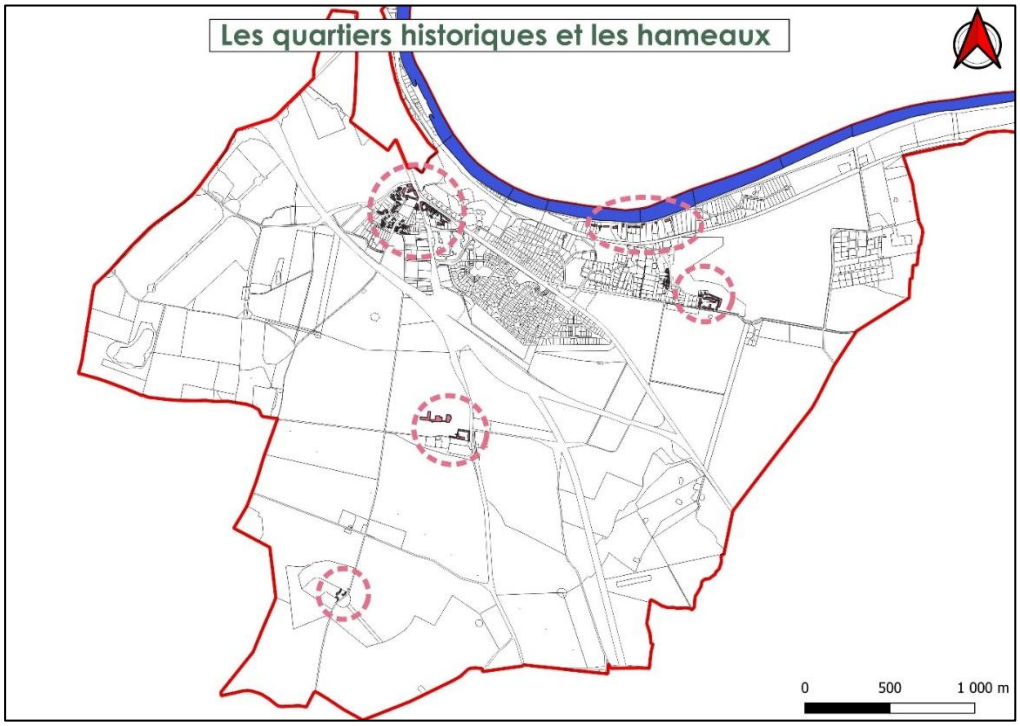
2- Organisation bâtie

Nous avons pu voir la succession des périodes de construction sur la commune du Coudray-Montceaux, nous allons maintenant regarder les différentes formes d'urbanisation présentes sur l'ensemble du territoire.



Carte 12: Organisation du bâti dans le Bourg, source : BD Topo 2024, réalisation : Pragma projet

A- Quartier historique et les hameaux



Carte 13: Carte schématique de l'emplacement des quartiers historiques et des hameaux - réalisation : Pragma Projet

Les constructions de cette époque se caractérisent par une implantation assez libre sur la parcelle : soit en limite de voirie, soit au milieu de la parcelle. Plusieurs constructions sont parfois contiguës bien qu'elles se situent sur deux terrains différents. Les bâtiments recensés lors de l'élaboration de la carte de l'état-major sont souvent de grande dimension : on trouve en effet des fermes tels que dans le hameau de Montceaux, des Prieuré tels que Sainte-Radegonde, des maisons de notable… « Les matériaux de construction majoritairement utilisés sont la meulière et le grès notamment du fait de la composition géologique du sous-sol » (Source : Diagnostic patrimonial du Centre-Essonne, Le Coudray-Montceaux), ces derniers sont parfois enduits. Les terrains sont généralement clôturés par un mur plein.

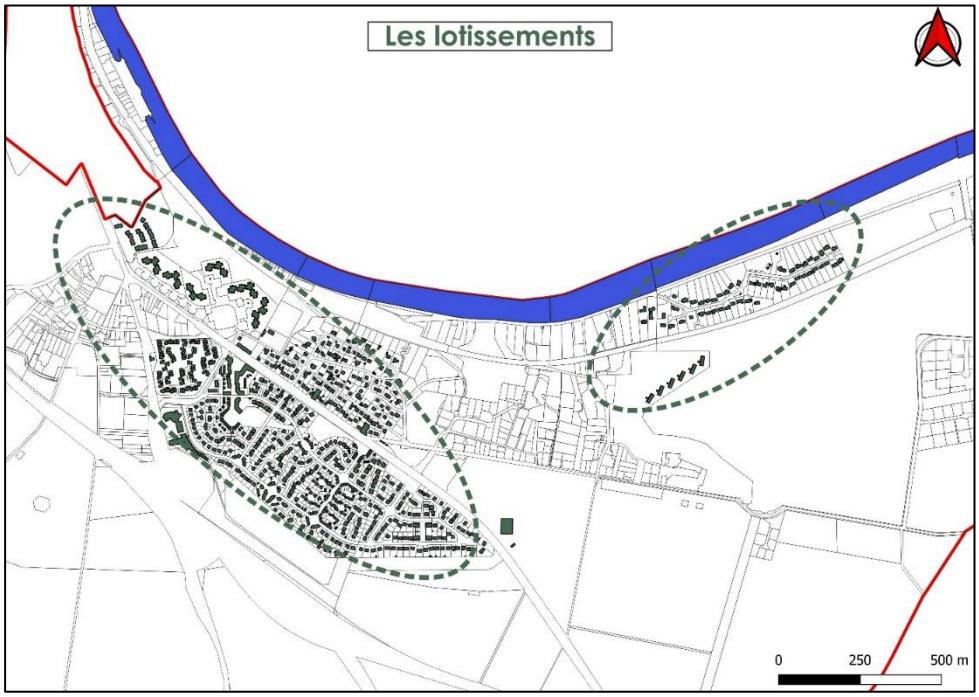


Figure 44 : Ferme historique dans le hameau de Montceaux (Source : Google Street View)



Figure 45 : Photographie du château du Bas Coudray, caractéristique du patrimoine historique communale (Source : Google Street View)

B- Les lotissements pavillonnaires



Carte 14: Carte schématique emplacement lotissements pavillonnaires

Les premiers lotissements s'implantent en priorité le long de la Seine, à l'ouest et au sud du Château du Coudray, il se caractérisent par des constructions implantées en milieu de parcelles, d'une architecture simple répondant avant tout à une logique de coût. Les parcelles sont standardisées, d'environ 1000 m² et les espaces publics sont rares, se limitant aux voiries et au stationnement.

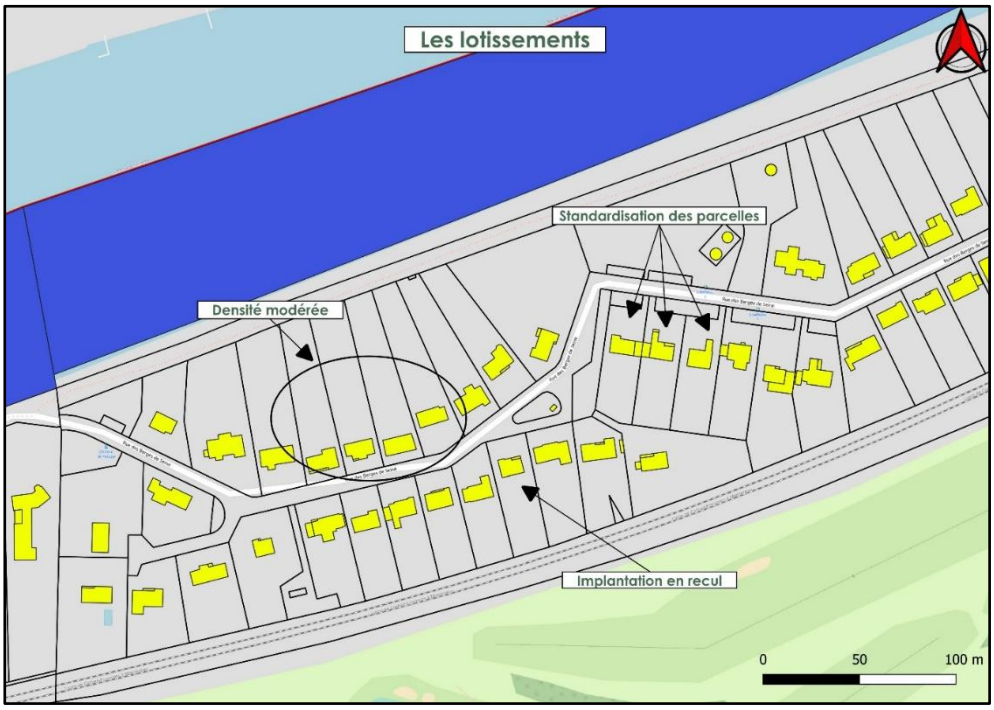


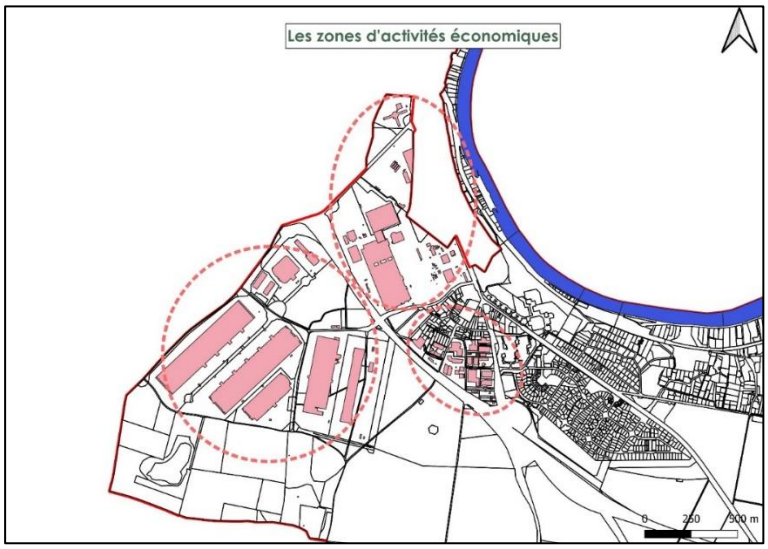
Figure 46 : Cartographie d'un quartier pavillonnaire type (Source : Pragma Projet)



Figure 47 : Photographie d'une habitation caractéristique des quartiers pavillonnaires (Source : Google Street View)

C- Les zones d'activités économiques

Sur le territoire du Coudray-Montceaux sont également présents des bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.



Carte 15: Carte schématique de l'emplacement des zones d'activités économiques, réalisation : Pragma Projet

Ces quartiers se caractérisent par des parcelles de très grandes dimensions, des bâtiments implantés en retrait par rapport aux limites séparatives et l'absence d'espaces publics et de jardins.

La densité du bâti est plutôt faible, notamment du fait de la présence de très grandes aires de stationnement permettant d'accueillir les salariés y travaillant.

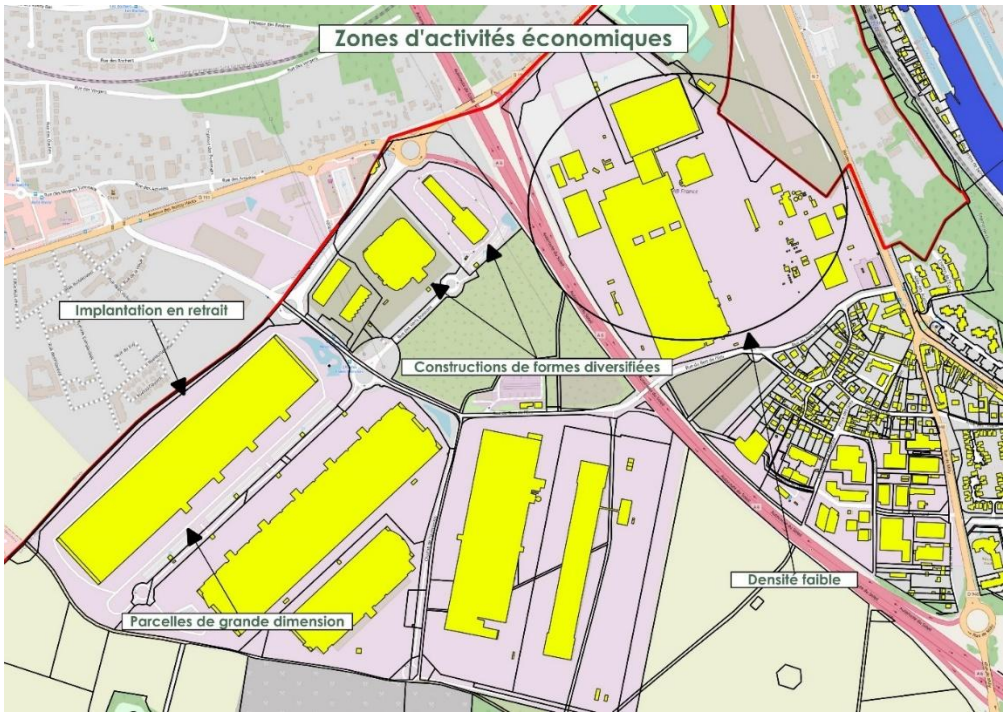


Figure 48 : Carte schématique des zones d'activités (Source : Pragma Projet)

L'architecture des bâtiments de ce secteur est très variable et répond avant tout à des contraintes techniques fortes. Les activités les plus à l'Ouest se caractérisent par des bâtiments de très grande dimension (>40 000 m²) tandis que le secteur du sud-est, ayant une vocation plutôt commerciale, privilégie des constructions de dimensions plus faibles accompagnées d'aires de stationnement. Les bardages des deux secteurs sont généralement constitués de tôle, d'acier et de façades vitrées. Les clôtures sont généralement minimalistes, se limitant à un grillage parfois doublé d'une haie.



Figure 49 : Photographie d'une zone d'activité type sur la commune (Source : Google Street View)

D- Le périmètre des centralités commerciale et artisanales

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Grand Paris Sud a été arrêté le 4 février 2025. Parmi les documents du SCoT arrêté est présent le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). L'objectif principale est de favoriser et faciliter les implantations commerciales dans les centralités.

La commune du Coudray-Montceaux est concernée par ce périmètre de centralité le long de l'Avenue Charles de Gaulle et l'Avenue Gabrielle d'Estrées. Le périmètre identifié sur la commune représente près de 6 hectares.





A l'intérieur de ce périmètre pourront être fléché l'ensemble des fonctions et activités afin d'offrir le plus de liberté possible en matière de programmation.

Le futur PLU au travers de ces pièces réglementaires encouragera la mixité sociale et fonctionnelle, ainsi que le développement des activités et des commerces à l'intérieur

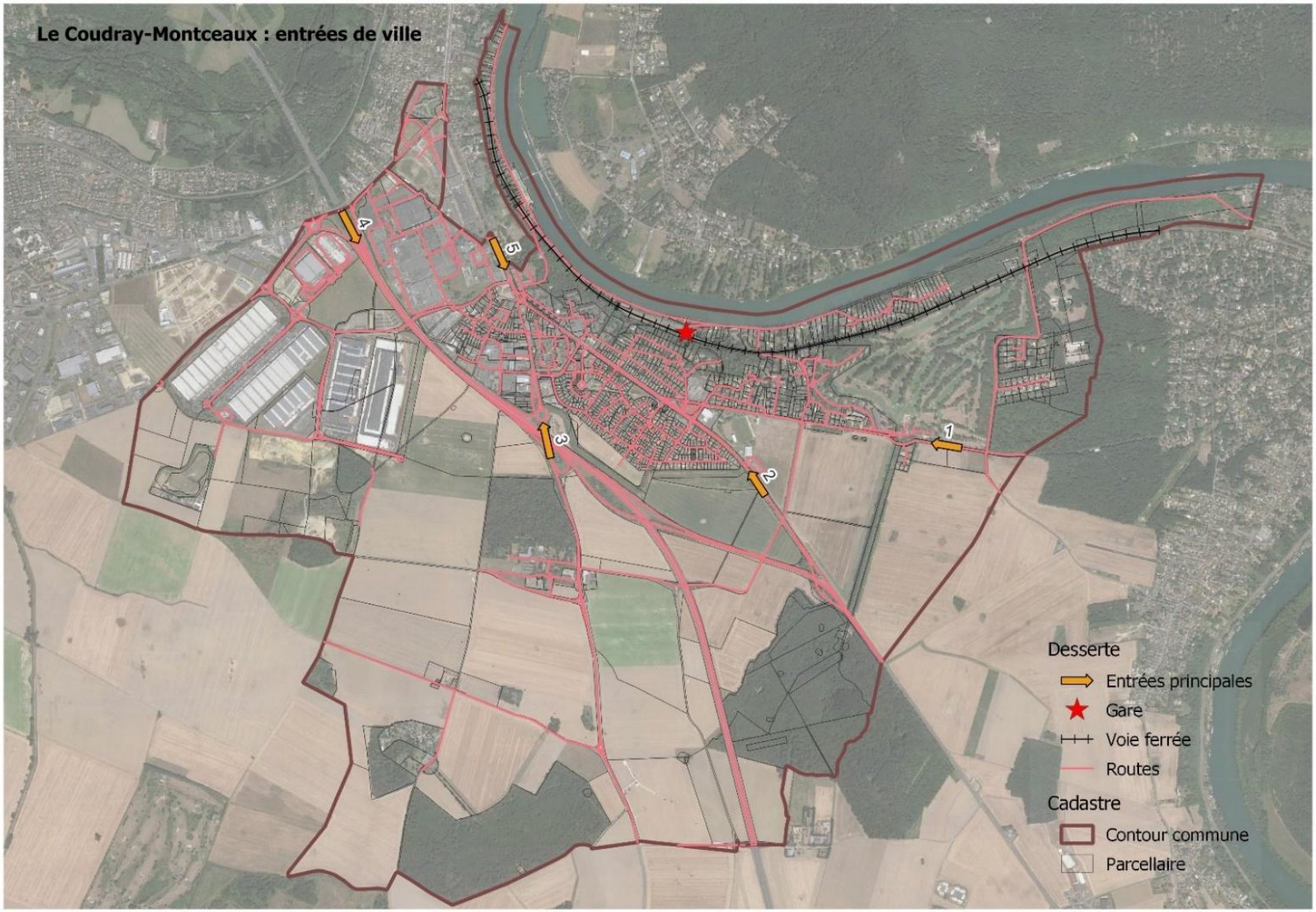
du cœur de ville du Coudray-Montceaux. Des règles qualitatives pour les futurs projets seront renseignées.

Une fois Le Schéma de Cohérence Territoriale de Grand Paris Sud approuvé, ce périmètre sera intégré.

3- Les entrées de ville

Le territoire compatibilise plusieurs entrées de ville qui permettent d'identifier les principaux points d'entrées au sein du bourg.

On distingue **cinq entrées de ville** entre le centre-bourg.



Carte 16: Entrées de ville – commune du Coudray-Montceaux, Réalisation - Pragma Projet

- **Entrée n° 1** : Avenue du Coudray côté Ouest

Du côté gauche, on distingue le stade de la commune et en arrière-plan on peut voir le château d'eau de la commune. Le côté droit est lui accompagné d'une longue haie végétalisée où l'on peut apercevoir derrière le complexe du golf.

On peut voir une végétation de bonne qualité de part et d'autre de cette entrée.





- **Entrée n° 2** : elle se fait du côté ouest sur la RN7 du côté est

On distingue des rangées d'arbres de part-et d'autre de la route et qui se prolongent au sein de la commune. Sur le côté droit on retrouve l'écocentre suivi de maisons de type « pavillonnaire », le côté gauche lui s'accompagne de champs et des maisons pavillonnaires en second plan.

La végétation est de bonne qualité et y est bien intégrée.

- **Entrée n°3 :** elle se fait du côté de la RD.948 du côté sud-est

L'entrée n°3 se situe sur la Départementale 948. Une entrée se faisant par un giratoire à la sortie de l'autoroute A6. Sur le côté droit, on peut voir l'aménagement d'une liaison douce pouvant accueillir vélos et piétons. Il s'accompagne également de lotissements collectifs. Le côté gauche est représenté lui directement par des entreprises.
Cette entrée de ville représente un aspect urbanisé où peu de végétation est présente.








- **Entrée n°4 :** elle se fait par la RD.191 du côté ouest

On entre directement dans la zone industrialisée, où l'on retrouve de grosses chaînes comme DPD, Carrefour Supply chaîne, X-Fab etc.

Très peu de végétation est présente sur ce côté-là, on fait face à une entrée industrialisée, où l'Autoroute passe non loin.



- **Entrée n°5 :** La dernière entrée se situe du côté nord-ouest de la commune la Nationale 7 (Boulevard Kennedy).

L'entrée de ville se fait là aussi par un giratoire.

Le côté gauche est aménagé par des logements collectifs accompagnés de places de stationnements. On peut voir également l'aménagement d'une voie piétonne et vélo sur ce côté.

Sur le côté droit, on aperçoit une grande ferme ainsi qu'un premier commerce (Le grand Pacha d'Himalaya), il se suit de pavillons anciens ainsi que des places de parkings.

Très peu de végétation est présente sur cette entrée de ville





La commune du Coudray-Montceaux est une commune urbaine qui se compose d'anciennes grandes bâtisses et de monuments emblématiques. Le territoire se développe fortement (extension en continuité de l'ancien) entre les années 1970 et 2010. Sur cette même période, on assiste au développement des équipements publics et économiques.

La commune veut préserver au mieux son cadre et limiter les mitages. Pour ce faire, la commune a utilisé l'outil du PLU afin de réglementer et protéger les terres agricoles et naturelles. Pour accueillir les nouvelles constructions, le PLU privilégiera la densification.

Nous allons voir dans un second temps, l'organisation du cadre bâti à l'intérieur de la commune.

Chapitre 2 : Paysage et patrimoine

1- Analyse paysagère

A- Les unités paysagères

La Composition des paysages au niveau local

Située sur la partie est du Département de l'Essonne et contiguë à la vallée de la Seine, la commune du Coudray-Montceaux a été identifiée comme faisant partie de l'entité paysagère de la Brie, mais également de la vallée de la Seine, par le « Guide des Paysages urbains et naturels de l'Essonne ». La Brie est caractérisée par un plateau de basse altitude (environ 81 mètres) tandis que son homologue, le plateau de Beauce peut atteindre une hauteur de 150 mètres. Sur la partie nord du territoire, la Seine vient briser la linéarité du plateau et apporte un paysage de vallée accompagné de ses plaines alluviales. Enfin le Coudray-Montceaux se définit également au travers de ses entités urbaines qui face à la vallée de la Seine n'ont eu d'autre choix que de s'étendre vers le Sud-ouest du territoire.

Ainsi, il est possible de délimiter trois grandes entités paysagères sur la commune :

- Un plateau agricole, ponctué de quelques boisements ;
- Une ville coincée entre la Seine et de grands axes routiers ;
- Une vallée de la Seine, venant rompre la faible topographie du reste du territoire.

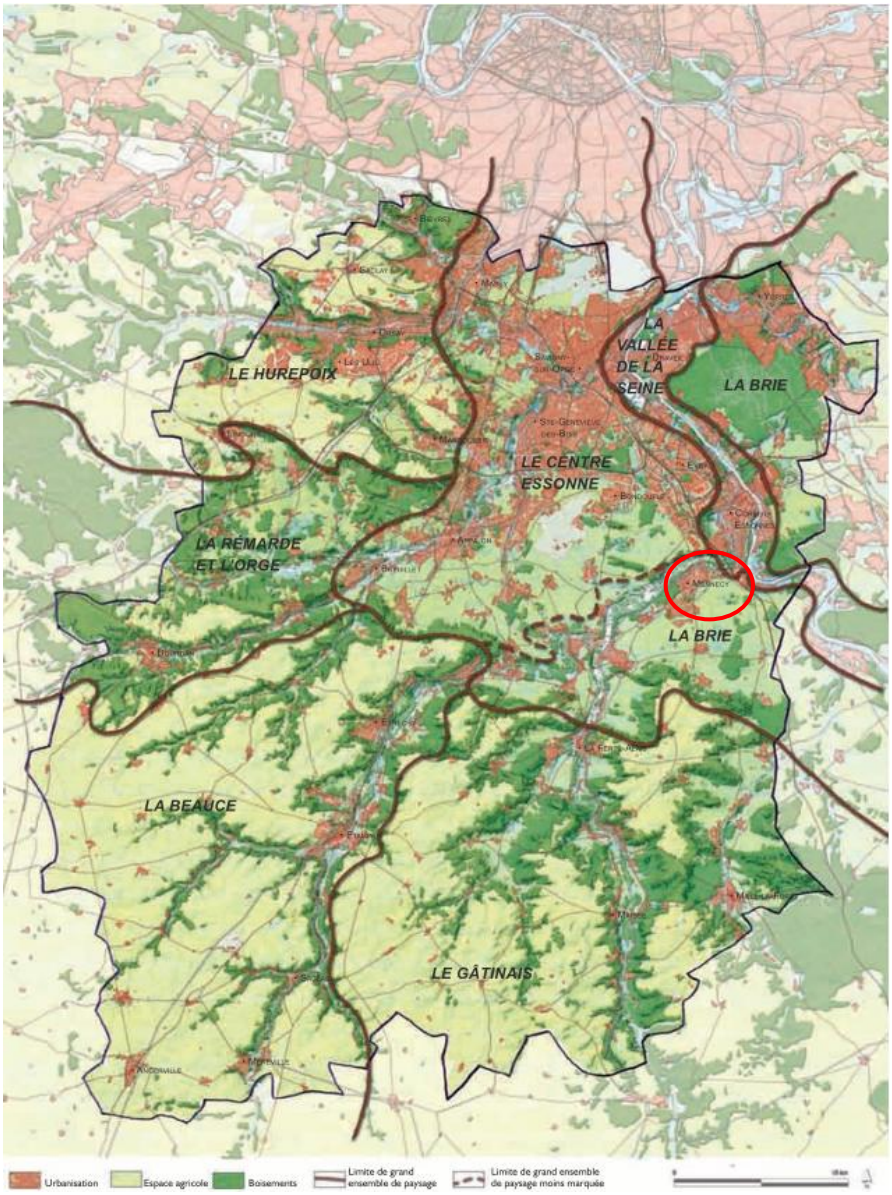


Figure 50 : Carte des différents paysages de l'Essonne (Source : Guide des Paysages urbains et naturels de l'Essonne)

B- Les ambiances paysagères du Coudray-Montceaux

1- *Un plateau agricole, ponctué de quelques boisements*

Comme indiqué dans le « Guide des Paysages urbains et naturels de l'Essonne » la Brie, recouvrant la grande majorité de la surface du territoire communal, est constituée d'un plateau relativement uniforme ponctué de quelques buttes repères. Ce plateau s'étend du sud-ouest de la commune jusqu'au début des parties urbanisées. Les lignes de vues s'étendent sur de très grandes distances, n'étant pas arrêtées par des haies ou la topographie. Seuls quelques massifs forestiers viennent ponctuer ces plaines.



Figure 51 Photographie depuis le chemin des Processions (Source : Google Street View)

Sur la commune, la fin des plaines agricoles est clairement délimitée par les grands axes routiers, dont l'autoroute A6 et la route nationale N337. Les accotements de ces grands axes routiers sont parfois formés de talus plantés, parfois d'une simple clôture, ils viennent rompre les lignes de vue et délimitent clairement le début des secteurs urbanisés. En passant sur la route nationale N7 les lignes de vues sont à nouveau masquée par des haies, souvent monovariétale, les transitions paysagères sont rares et le passage des plaines agricoles au secteur urbanisé et clairement délimité.



Figure 52 : Photographe depuis l'autoroute A6, à gauche les secteurs urbanisés, à droite les plaines agricoles (Source : Google Street View)

2- *Une ville coincée entre la Seine et les grands axes routiers*

Face à la Seine et aux grands axes routiers, le développement urbain de la commune du Coudray-Montceaux s'est morcelé en plusieurs « blocs » distincts dont les contours sont clairement identifiables. Le « Guide des Paysages urbains et naturels de l'Essonne » dans son analyse montre que les parties urbanisées des communes du Département se caractérisent par de « vastes unités homogènes », ce à quoi le Coudray-Montceaux

n'échappe pas. L'est des parties urbanisées de la commune est composé d'une continuité de logements pavillonnaires délimitée d'un côté par la route nationale n°7 et au Sud par une haie. Plus à l'Ouest, quelques quartiers pavillonnaires existent, mais le paysage est surtout dominé par les bâtiments à vocation d'activité. La transition paysagère entre les lotissements et les quartiers économiques est souvent brutale. Enfin au Sud-Ouest un dernier tissu industriel vient souligner le paysage, de la même façon que les autres ensembles bâtis, la transition avec les espaces agricoles est faible, voire inexistante, se limitant à des haies, des talus ou des clôtures.



Figure 53 : Photographie depuis la rue de Milly, à gauche des secteurs à vocation économique, à droite des habitations (Source : Google Street View)

3- *Une vallée de la Seine, venant rompre la faible topographie du reste du territoire*

Le paysage du Coudray-Montceaux se caractérise avant tout par la vallée de la Seine venant rompre la faible topographie du plateau situé plus au sud de la commune. Le paysage de la vallée est marqué par de nombreux boisements et comme le précise le « Guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne » ces derniers viennent souligner le paysage de la vallée. En ce qui concerne la topographie, la Seine est marquée par une vallée large bien que son lit majeur soit relativement étroit, les coteaux sont plutôt réguliers et abrupts, plus accusés en rive gauche qu'en rive droite. (Source : Guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne).



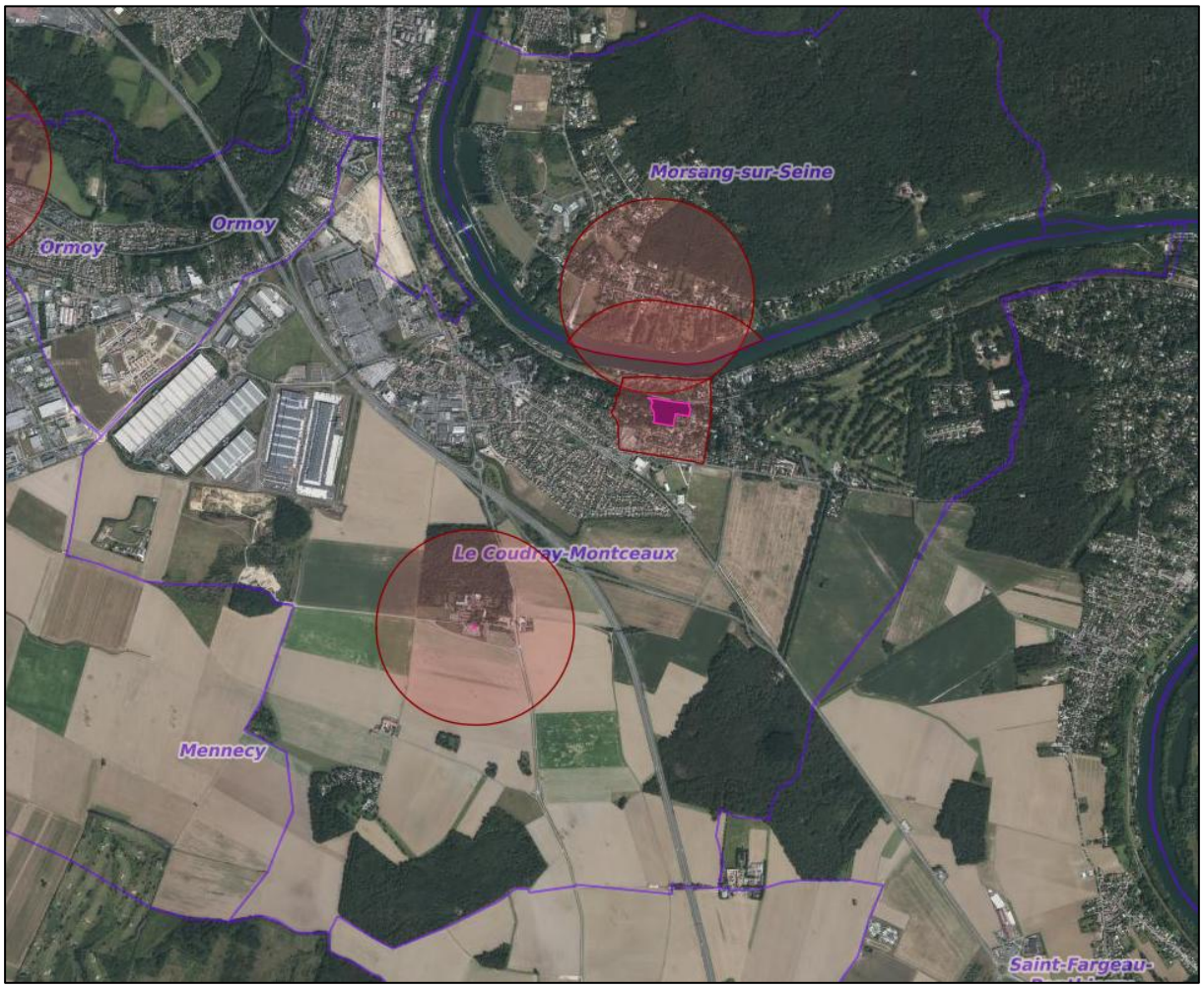
Figure 54 : Photographie depuis les Berges de Seine (Source : Google Street View)

Du Nord au Sud et de l'Est à l'ouest du centre-bourg, les perspectives paysagères permettent des perspectives paysagères lointaines.

2- Le patrimoine

Le patrimoine du Coudray-Montceaux est le reflet de l'évolution historique de la ville. Le développement de la commune s'est réalisé autour de ses monuments emblématiques.

A- Le patrimoine classé



Carte 17: Patrimoine classés inscrits du Coudray-Montceaux, source : Atlas des patrimoines 2024

La commune du Coudray-Montceaux présente un immeuble inscrit aux monuments historiques, il s'agit de **l'escalier de la Belle Gabrielle** qui se situe au nord de la commune.

On retrouve également **l'église Saint-Étienne de Montceaux** qui est classé et protégé, elle se situe au sud du bourg.



Figure 55: Escalier de la Belle Gabrielle



Figure 56: Église Saint-Étienne de Montceaux

De plus, une partie du nord de la commune est également impacté par le périmètre de protection d'un monument historique présent sur la commune de Morsang-sur-Seine : **la paroisse de Saintry-sur-Seine**.



Figure 57: Paroisse de Saintry-sur-Seine

Ces éléments identifiés font l'objet de protections spécifiques autour duquel un périmètre a été établi afin de ne pas dénaturer l'environnement immédiat de ses monuments. Ainsi, pour toute demande de permis l'Architecte des Bâtiments de France devra être contacté.

B- Le petit patrimoine

La commune du Coudray-Montceaux attache une véritable importance à la protection de son patrimoine historique. Au travers de son PLU la commune a identifié ponctuellement des

éléments de patrimoine remarquables qu'il est nécessaire de protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, par exemple, on retrouve :

- Les bâtiments de la ferme de Sainte-Radegonde ;
- La glaciaire de Montceaux ;
- Les façades de l'hôtel du Mercure ;
- Les façades de la Demeure de campagne ;
- Le bâtiment du golf
- Le manoir des cygnes
- Etc.

La **liste de l'ensemble des bâtiments identifiés** au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme **sera annexée au futur PLU.**



Carte 18: Eléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU, PLU du Coudray-Montceaux



Carte 19: Eléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU, PLU du Coudray-Montceaux



Carte 20: Eléments de patrimoine bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU, PLU du Coudray-Montceaux

→ Au sein du futur PLU, l'ensemble de ses éléments seront identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, dans l'objectif de préserver et conserver ces espaces bâtis.

Le futur PLU pourra venir protéger l'aspect extérieur de ces bâtiments par le biais de prescriptions linéaires ou ponctuelles, qui en cas de démolition obligera la reconstruction à l'identique. Pour les corps de ferme, les changements de destination future seront réfléchis sur le long terme.
L'identification de ce patrimoine permettra avant tout de préserver le caractère rural de la commune.

Chapitre 3 : Milieux naturels, biodiversité

1- Le schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) Île-de-France

Schéma Régional de Cohérence écologique : « *Les SRCE sont des documents de planification mettant en application la politique Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale. Ils sont élaborés conjointement par les Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et les Conseils Régionaux.* »

INPN

Le Schéma Régional de Cohérence écologique d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de région le 21 octobre 2013.

La TVB d'un territoire s'appuie sur un réseau écologique dont la fonctionnalité repose sur le bon état des continuités écologiques qui le composent. Cette fonctionnalité dépend notamment de la diversité et de la structure des milieux concernés, ainsi que de leur niveau de fragmentation (cf. article R. 371-21 du Code de l'Environnement).

« Réservoirs de biodiversité » et « Corridors écologiques » représentent les deux composantes de la trame verte et bleue régionale.

A- La trame verte et bleue

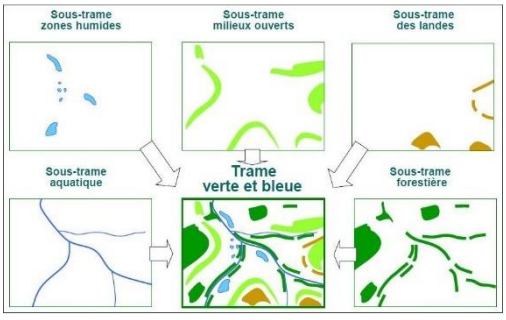
La commune dispose d'une trame verte et bleue sur son territoire. La trame permet de connaître les différents éléments (espaces naturels) à protéger.

La trame verte et bleue (TVB) : « *La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leur groupement.*
La trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservations des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin. »

Trameverteetbleu.fr

La trame verte et bleue se compose de sous-trames qui sont les suivantes :

- La sous-trame zones humides
- La sous-trame des milieux ouverts
- La sous-trame forestière
- La sous-trame aquatique
- La sous-trame littorale



La TVB du Coudray-Montceaux s'articule principalement autour de la vallée de la Seine, au nord du territoire et du plateau agricole au Sud.

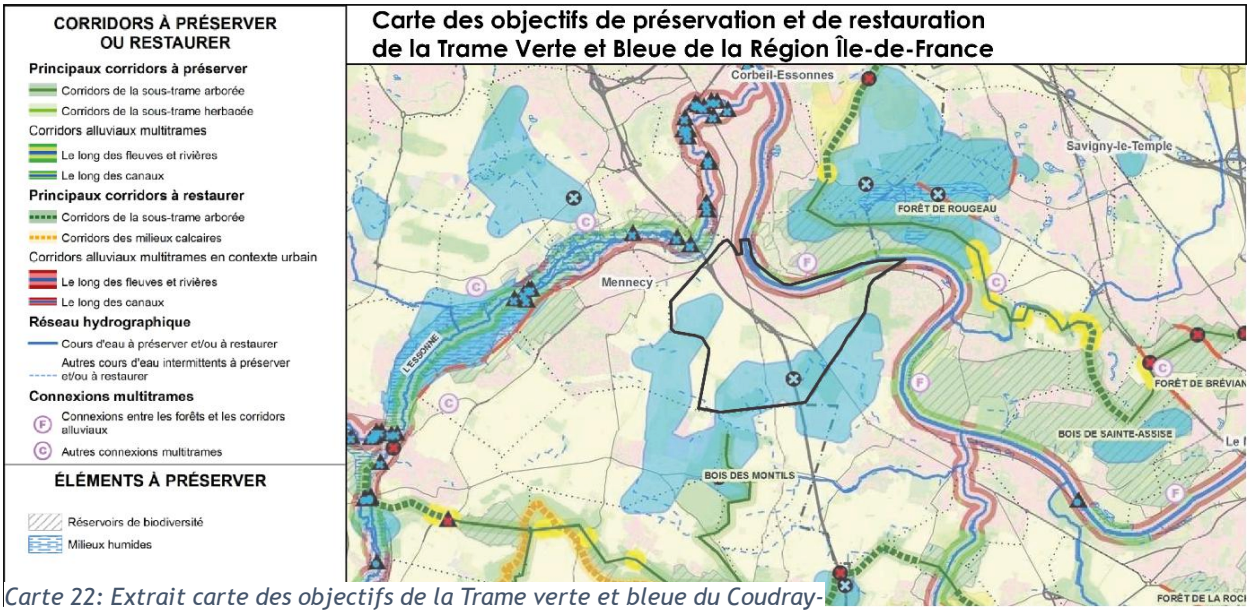


Carte 21: Extrait carte des composantes de la Trame verte et bleu du Coudray-Montceaux

On recense ainsi sur le territoire communal :

- Cours d'eau intermittents fonctionnels ;
- Cours d'eau et canaux fonctionnels ;
- Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite ;
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes ;
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupées par des infrastructures de transport.

Une seconde carte de la TVB a été établie et présente les objectifs de préservation ou de restauration. En effet, comme demandé à l'article R.371-27 du Code de l'Environnement,



Carte 22: Extrait carte des objectifs de la Trame verte et bleue du Coudray-Monceaux

cette partie du SRCE

présente les objectifs de « préservation » ou de « remise en bon état » assignés à chaque composante. Ainsi, chaque entité s'est ainsi vu attribuer un objectif « avec objectif de préservation » ou « avec objectif de restauration ».

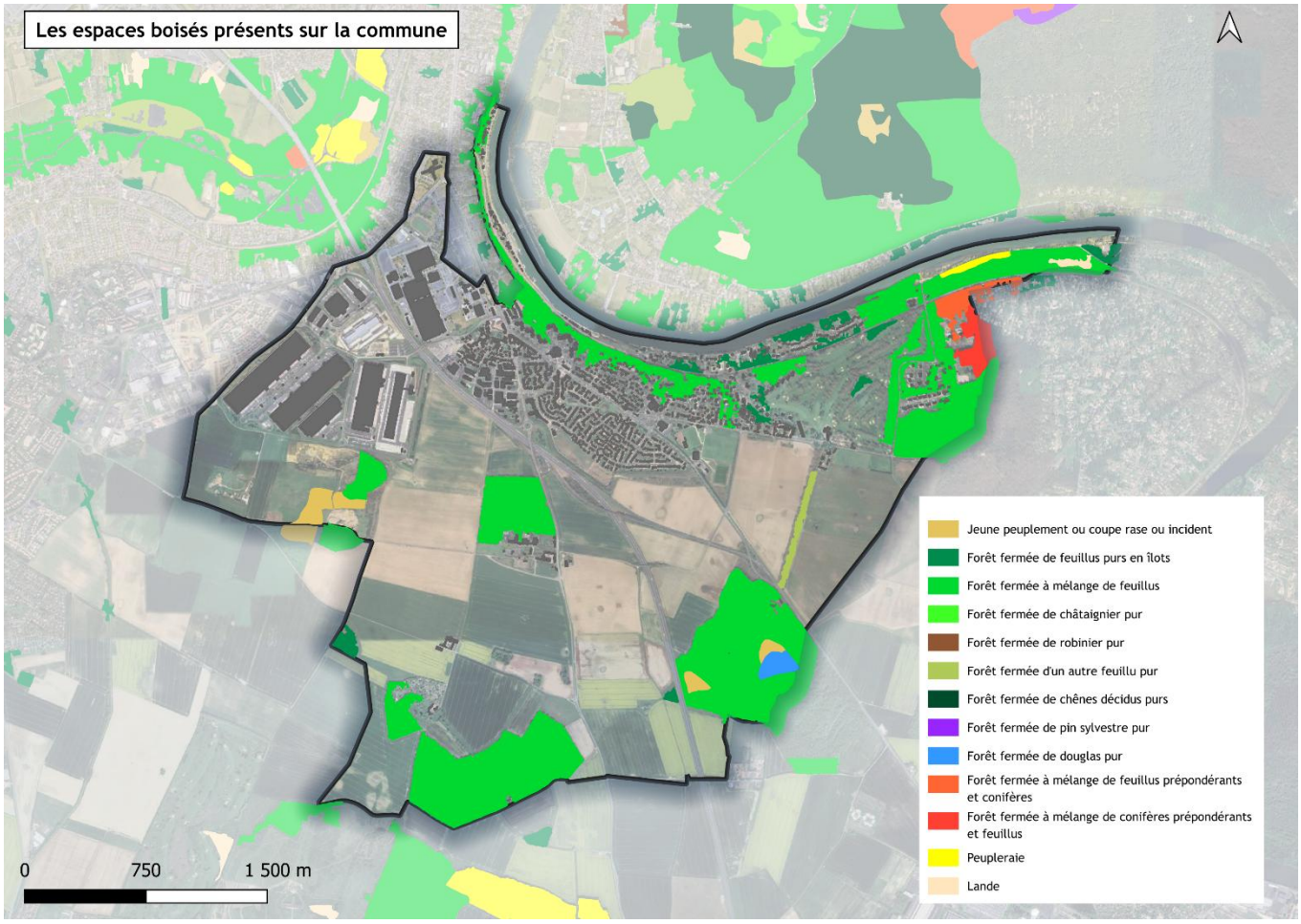
On retrouve ainsi :

- Un corridor alluvial multitrame en contexte urbain le long des fleuves et rivières
- Un secteur de concentration de mares et mouillères

C- Les boisements

Le territoire communal comprend un certain nombre de boisements, que ce soit sur le plateau agricole ou bien sur les bords de Seine.

D'après le MOS 2021, utilisé pour le Schéma Directeur d'Aménagement d'Île-de-France Environnementale (SDRIF-E), les espaces boisés représentent 174.9ha sur la commune, soit environ 15% du territoire. On retrouve principalement sur le territoire des forêts de feuillus. Les espaces agricoles représentent 466.7 ha et 24.9 ha pour les milieux naturels et semi-naturels.



Bien que le bourg soit considéré comme un espace urbanisé, on y retrouve également des espaces végétalisés : jardins individuels, parcs, friches, etc. Ces espaces, malgré le

caractère restreint vis-à-vis des constructions, représentent des espaces de biodiversité importants. En effet, la petite faune urbaine y trouve un refuge et une source de nourriture importante. Ces espaces peuvent également être assimilés à des espaces de respiration pour les populations et à ce titre maintiennent un cadre agréable et naturel en ville. Enfin, de par leur caractère naturel, ils participent à la qualité environnementale environnante et à la limiter l'effet d'îlot de chaleur, important dans les milieux urbanisés.

2 - Les milieux humides et zones humides

La zone humide : « *Les terrains exploités, ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* »
Code de l'environnement (art.L.211-1)

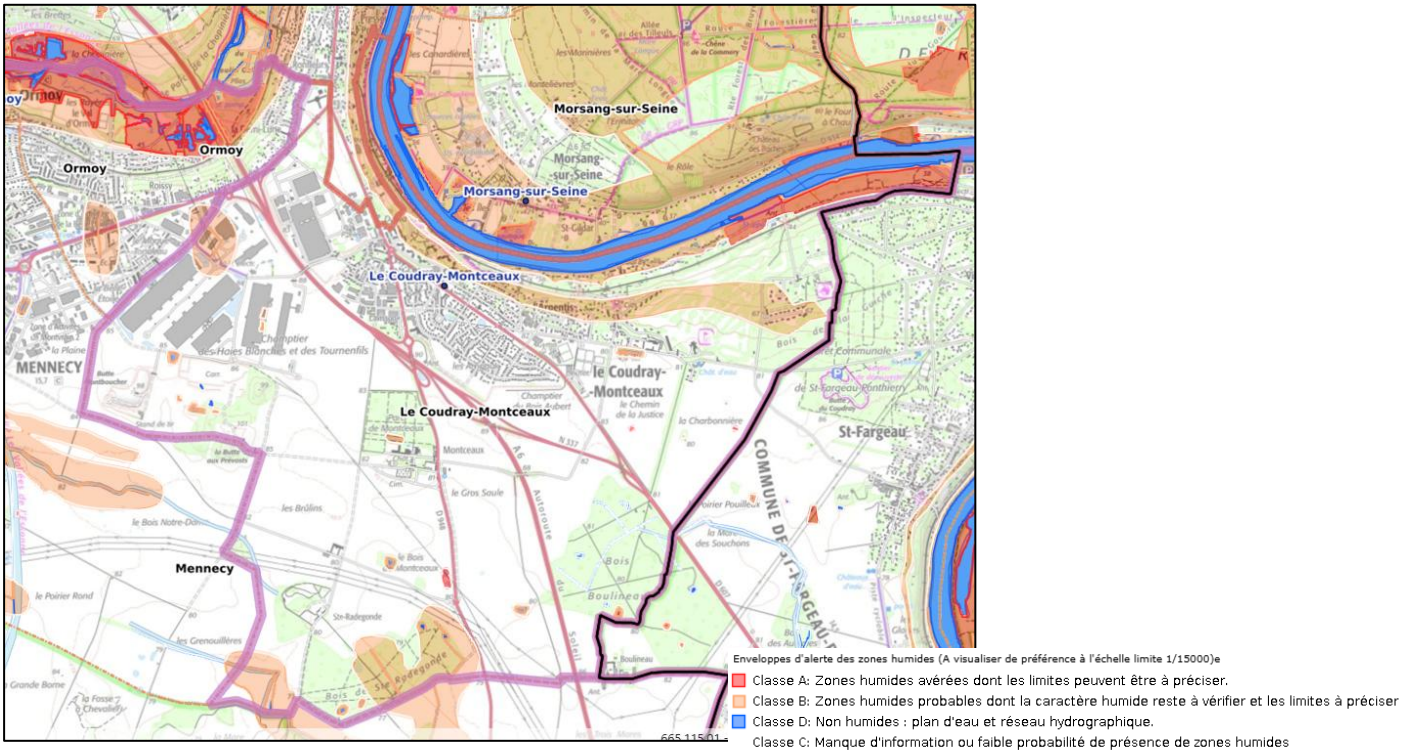
Les zones humides sont un réel atout pour la commune, car elles sont essentielles pour la ressource en eau. D'un point de vue quantitatif, elles permettent, telles de grosses éponges, de stocker de grandes quantités d'eau lors des périodes de crues, qui seront par la suite relarguées dans le cours d'eau à la saison sèche. D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce à leur végétation caractéristique, et permettent d'épurer les eaux avant le relargage dans le cours d'eau.

Enfin, ces espaces naturels sont également d'importants réservoirs de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, libellules ….

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DRIEAT met à disposition depuis 2010 la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides potentielles qui partitionne la région en plusieurs classes selon la probabilité de présence de zones humides. Pour ce faire, un ensemble de données ont été croisées, hiérarchisées et agrégées.

Les enveloppes d'alerte sont passées de 5 classes en 2010 (classes 1 à 5) à 4 classes en 2021: A, B, C et D dont les significations sont les suivantes :

- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser ;
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ;
- Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides ;
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



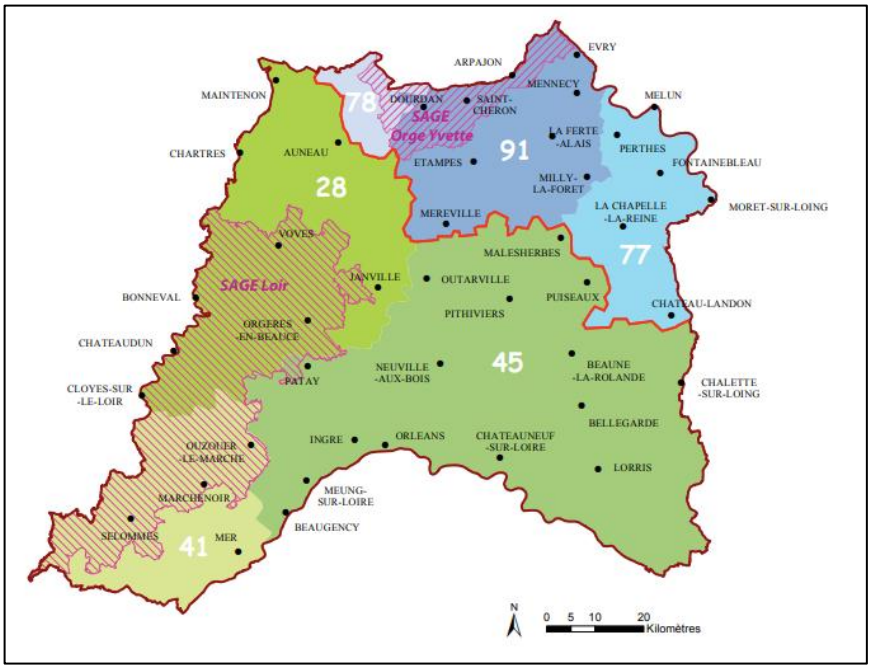
Carte 23: Zones humides du Coudray-Montceaux, source : DRIEAT Ile-de-France

Le territoire du Coudray-Montceaux est traversé au nord de la commune par la Seine. Aux abords de ce cours d'eau apparaissent des zones humides. Aux abords des zones humides avérées, aucune construction ne sera possible. On constate également la présence de zones humides dans la partie sud du territoire.

Le SAGE Nappe de Beauce

La commune du Coudray-Montceaux fait partie du bassin central de la nappe de Beauce, le PLU de la commune doit être rendu compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de la nappe de Beauce.

Ce document cadre fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux et des milieux aquatiques. Le SAGE nappe de Beauce a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 11 juin 2013.



Le périmètre du SAGE concerne six départements dont l'Essonne et englobe 681 communes.

Le SAGE de la nappe de Beauce s'oriente autour de quatre objectifs spécifiques :

- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource
- Préserver les milieux naturels ;
- Gérer et prévenir les risques d'inondation et de ruissellement.

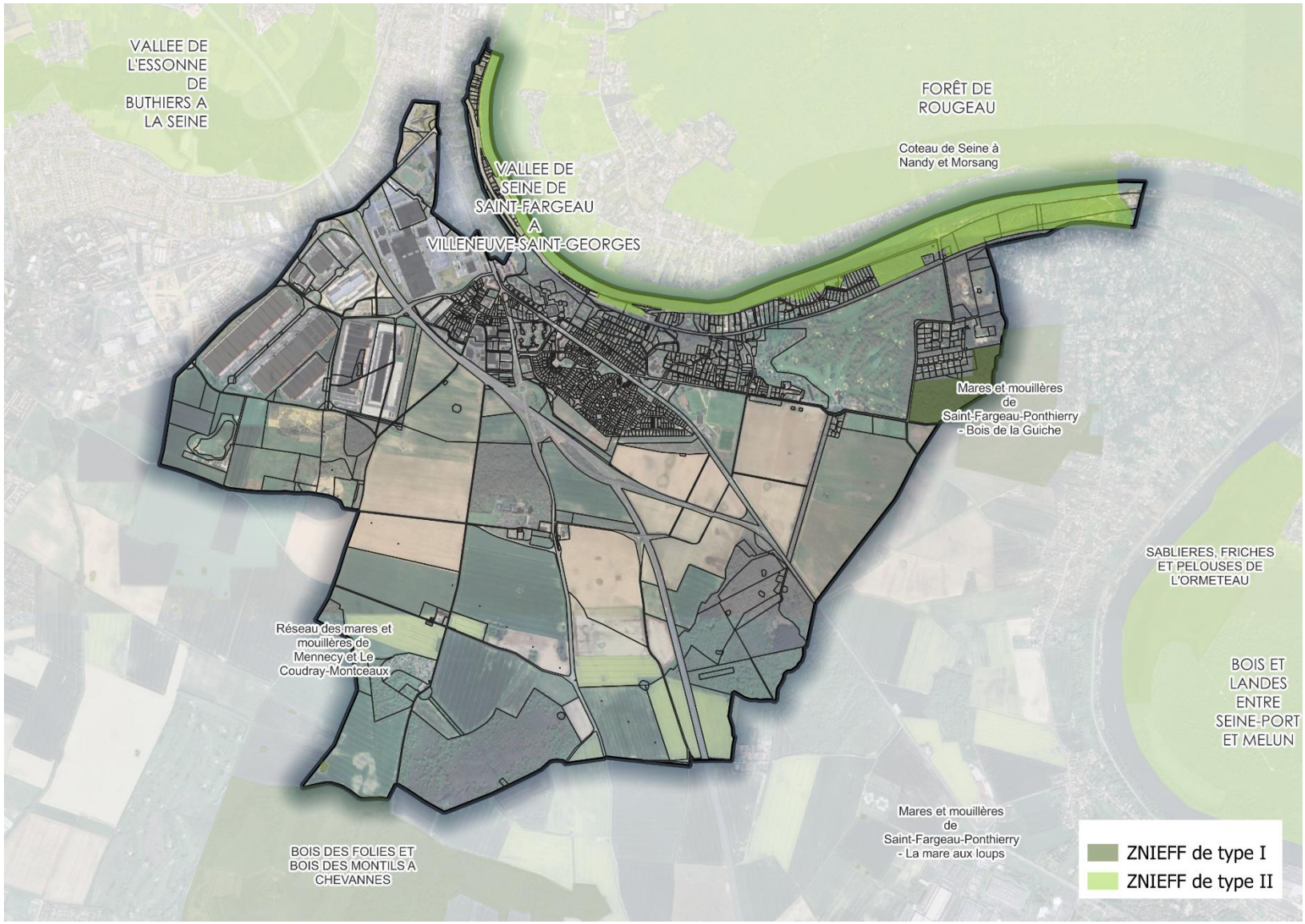
Le PLU du Coudray-Montceaux veillera à prendre en compte les grands objectifs du SAGE au travers de son futur PLU.

4- Les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Le caractère rural de la commune amène à préserver et protéger un certain nombre d'entités présentes sur le territoire.

A- Les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)

Sur son territoire, la commune du Coudray-Montceaux possède quatre ZNIEFF, dont trois de type I et une de type II.



Carte 24: Les ZNIEFF du Coudray-Montceaux, source : INPN 2024, réalisation : Pragma Projet

La ZNIEFF de type I :

La ZNIEFF de type I : *« Espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire. »*

INPN

- La ZNIEFF de type I se situe au sud-ouest du territoire « **Réseau de Mares et mouillères de Mennecy et Le Coudray-Montceaux** » *(identifiant régional 91691009)*. Cette ZNIEFF représente une superficie totale de 2.57 hectares et s'étend sur deux communes : Le Coudray-Montceaux et Mennecy.

L'activité principale présente sur ces zones correspond à de l'agriculture.

Un certain nombre d'espèces et d'habitats protégés sont présents sur le territoire, dont des espèces à statuts réglementées, tels que :



→ **Rana dalmatina Fitzinger in Bonaparte. 1838,** grenouille agile

Amphibiens

(inscrit au livre rouge de la faune menacée)



→ **Damasonium alisma Mil , 1768** Damasonie plantain-d'eau, Étoile d'eau

Plantes à fleurs

(inscrit au livre rouge de la flore menacée)



→ **Fulicia atra Linnaeus, 1758,** Foulque macroule e

Oiseaux

(inscrit au livre rouge de la faune menacée)

- La ZNIEFF de type I se situe du côté est du territoire « **Mares et mouillères de Saint-Fargeau-Ponthierry** » *(identifiant régional 77510008)*. Cette ZNIEFF représente une superficie de 0.63 hectare et s'étend sur deux communes : Le Coudray-Montceaux et Saint-Fargeau-Ponthierry.

Le périmètre de la ZNIEFF correspond au bois communal de la Guiche (un bois humide de grande qualité). Comme la ZNIEFF précédente, l'activité principale sur cette zone correspond à de l'agriculture.



→ **Bufo Bufo (Linnaeaus), 1758,** crapaud commun

Amphibiens

(inscrit au livre rouge de la faune menacée)



→ **Damasonium alisma Mil , 1768** Damasonie plantain-d'eau, Étoile d'eau

Plantes à fleurs

(inscrit au livre rouge de la flore menacée)



→ **Pelophylax Kl. Esculentus (Linnaeus), 1758** Grenouille verte

Amphibiens

(inscrit au livre rouge de la faune menacée)

- La ZNIEFF de type I se situe au sud-est du territoire « **Bois des folies et bois des Montils à Chevannes** » (*identifiant régional 91662006*). Cette ZNIEFF représente une superficie totale de 362 hectares et s'étend sur cinq communes :
  - Le Coudray-Montceaux
  - Mennecy
  - Auvernaux
  - Champcueil
  - Chevannes

Le périmètre de la zone concernée concerne une partie agricole de 110 ha qui a longtemps servi à l'accueil des installations de l'aviation civile. Seule l'agriculture est présente à l'intérieur du périmètre.



→ **Epidalea calamita .Laurenti, 1768,** crapaud calamite

Amphibiens

(inscrit au livre rouge de la faune menacée)



→ **Damasonium alisma Mil , 1768** Damasonie plantain-d'eau, Étoile d'eau

Plantes à fleurs

(inscrit au livre rouge de la flore menacée)



→ **Lissotriton vulgaris. Linnaeus, 1758** Triton ponctuée

Amphibiens

(inscrit au livre rouge de la faune menacée)

La ZNIEFF de type II :

La ZNIEFF de type II : *« Espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que le milieu alentour. »*

INPN

- La ZNIEFF de type II se situe du côté sud-est du territoire : « Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges ». Cette ZNIEFF s'étend sur une surface de 1603ha et est comprise sur les territoires des communes suivantes :

- Nandy ;
- Saint-Fargeau-Ponthierry ;
- Athis-Mons ;
- Corbeil-Essonnes ;
- Le Coudray-Montceaux ;
- Draveil ;
- Etiolles ;
- Evry-Courcouronnes ;
- Grigny ;
- Juvisy-sur-Orge.



→ **Epesicus serotinus, Schreber. 1774,** *Sérotine commune (Français)*

Mammifères

(inscrit au livre rouge de la faune menacée)



→ **Rodeus amarus. Bloch, 1782** Bouvière

Poissons

(inscrit au livre rouge de la faune menacée)



→ **Polystichum. Forssk, 1913** Polystic à frondes soyeuses

Fougères

(inscrit au livre rouge de la flore menacée)

B- Les sites hors zone Natura 2000 : réserve de Biosphère

En dehors des zones Natura 2000, un secteur est identifié et concerne la réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais. Ce site a été désigné au titre de la convention ou d'un programme international et représente une superficie totale de 95 595 hectares. Une centaine de communes sont concernées par le périmètre de cette réserve.



Carte 25: Zone protégée hors zone Natura 2000, source : INPN

C- Les espèces à protéger

La commune du Coudray-Montceaux comptabilise plus de 703 espèces présentes sur son territoire, parmi ces espèces, l'INPN[1] recense :

- 97 espèces protégées ;
- 54 espèces menacées et quasi menacée

	→ **Aegopodium podagraria L., 1753** Fausse Angélique, herbe aux goutteux *Plantes à fleurs*
	→ **Agrimonia eupatoria L., 1753** Aigremoine eupatoire, Francormier *Plantes à fleurs*

[1] https://inpn.mnhn.fr/collTerr/biodiversity/INSEEC91179

	→ **Caloptéryx splendens (Harris, 1780)** Caloptéryx éclatant *Libellules et demoiselles*
	→ **Gallinula Chloropus (Linnaeus, 1758)** Gallinule poule-d'eau, ,Poule d'eau *Râles, marouettes et Poules d'eau*
	→ **Lemna minuta Kunth, 1816** *Lentille d'eau menue* *Plantes à fleurs*

Le futur PLU, au travers de ces pièces réglementaires, imposera l'obligation de réalisation d'un inventaire faune-flore quatre saisons avant tout aménagement, notamment pour les projets de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

D- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le département travaille depuis plus de 30 ans sur la préservation des écosystèmes au travers de sa politique de protection des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Le Département s'est doté d'un Schéma départemental des ENS sur la période 2023-2030.

Ces périmètres ont été mis en œuvre dès 1989 et permettent de préserver tout type d'écosystèmes et de mener des actions de sensibilisation auprès du grand public sur leur fonctionnement, faire connaître la biodiversité qu'ils hébergent. Ils intègrent des secteurs à forts enjeux écologiques, mais aussi des espaces de nature ordinaire, ainsi que des continuités écologiques.

Le schéma départemental des ENS se retranscrit autour de 7 orientations :

- O1 : Poursuivre une politique d'acquisition et de préservation ciblée au sein des Périmètres départementaux d'intervention foncière (PDIF) et renforcer les dispositifs d'acquisition par les communes et les EPCI ;
- O2 : Gérer et mettre en œuvre les moyens nécessaires pour que l'intégralité des espaces naturels bénéficient d'un niveau de gestion minimale ;
- O3 : Renforcer les équipes d'animateurs pour pouvoir accueillir davantage d'essonniens, notamment scolaire sur les sites
- O4 : Connaître et faire connaître les richesses naturelles au service de la production de savoirs (observations, études, portés à connaissance, services rendus par la nature, …)
- O5 : Favoriser la biodiversité urbaine (nature en ville, jardins naturels sensibles)
- O6 : Caractériser, cartographier et préserver les sols vivants (trame brune) ;

- O7 : Utiliser les ENS comme outil de promotion du territoire et de valorisation de l'identité essonnienne.

Pour mener cette politique, le Département dispose d'un droit de préemption spécifique applicable sur des parcelles principalement situées en zones agricole ou naturelle.

La commune du Coudray-Montceaux est concernée selon le plan ci-dessous :



Carte 26: Zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles - source : Conseil Départemental de l'Essonne

L'instauration de ces zones de préemption pourrait être revue par le Département, certaines zones étant déjà artificialisées.

Par exemple, sur la Butte aux Prévosts est présent l'activité d'extraction de carrière. Une partie de la butte est identifiée au futur PLU en zone urbaine UX permettant à long terme de pérenniser l'activité de recyclage des déchets inertes du BTP (valorisation des fractions granulaires des terres excavées, recyclage des bétons et matériaux de démolition inertes).

De plus, des modifications ont été apportés sur ce site concernant les boisements (en raison de l'exploitation du site autorisé par arrêté préfectoral). Ces espaces ont été compensés.

Après actualisation des périmètres soumis au droit de préemption au titre des **Espaces Naturels Sensibles** (ENS), au bénéficie du Département, **le plan sera annexé au PLU.**

5- Les petits paysages

Comme les éléments de petit patrimoine, la commune attache un réel intérêt à préserver les éléments de petits paysages. Ont été identifiés ponctuellement des éléments de petit paysage qui correspondent à des arbres centenaires.

Pour exemple, la coulée verts du Bois Aubert a été identifiée, de même que l'ilot d'arbres au niveau de l'avenue Gabrielle d'Estrées. La haie en face du golf est également à préserver.

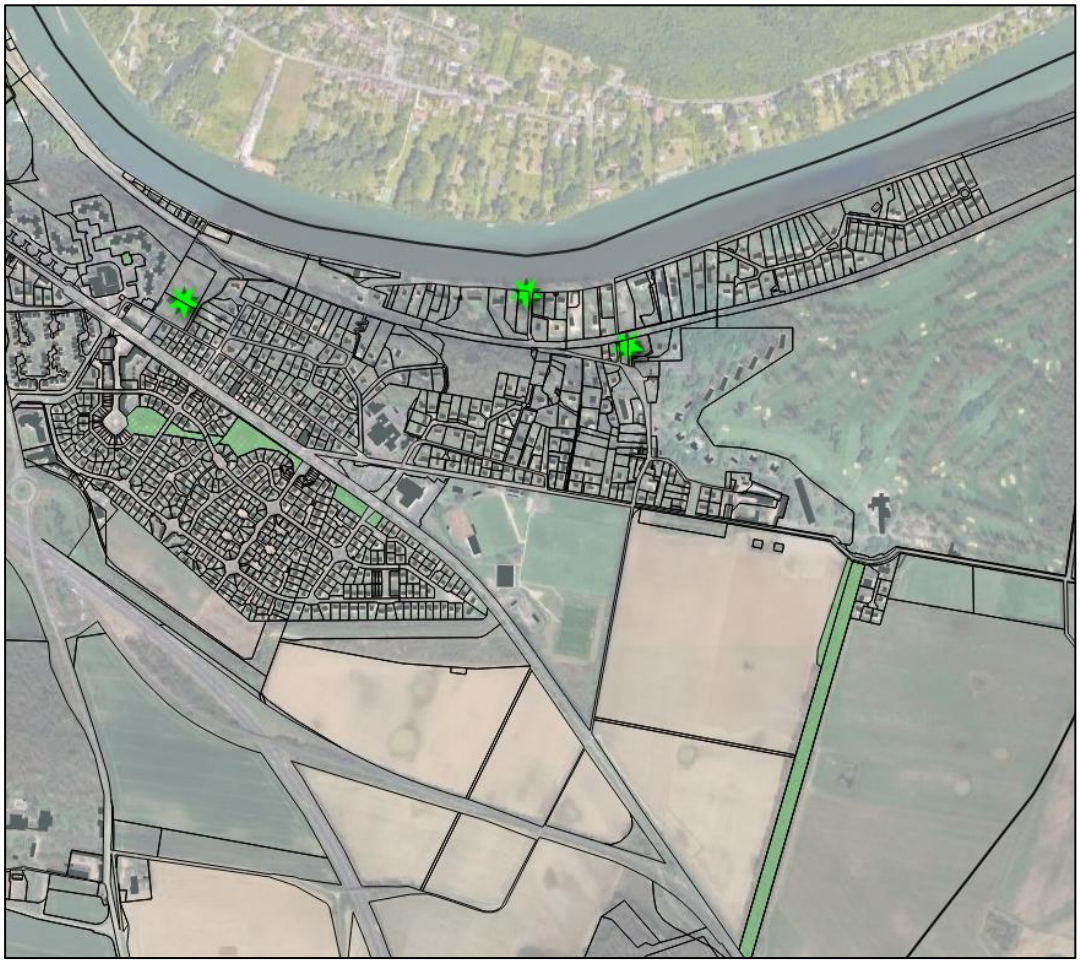


Figure 58: Eléments de petit paysage à protéger au titre du L.151-23 du CU, PLU du Coudray-Montceaux

La **liste de l'ensemble des éléments de petits paysage identifiés** au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme **sera annexée au futur PLU.**

→ Au sein du futur PLU, l'ensemble de ses éléments seront identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans l'objectif de préserver et conserver ces espèces.

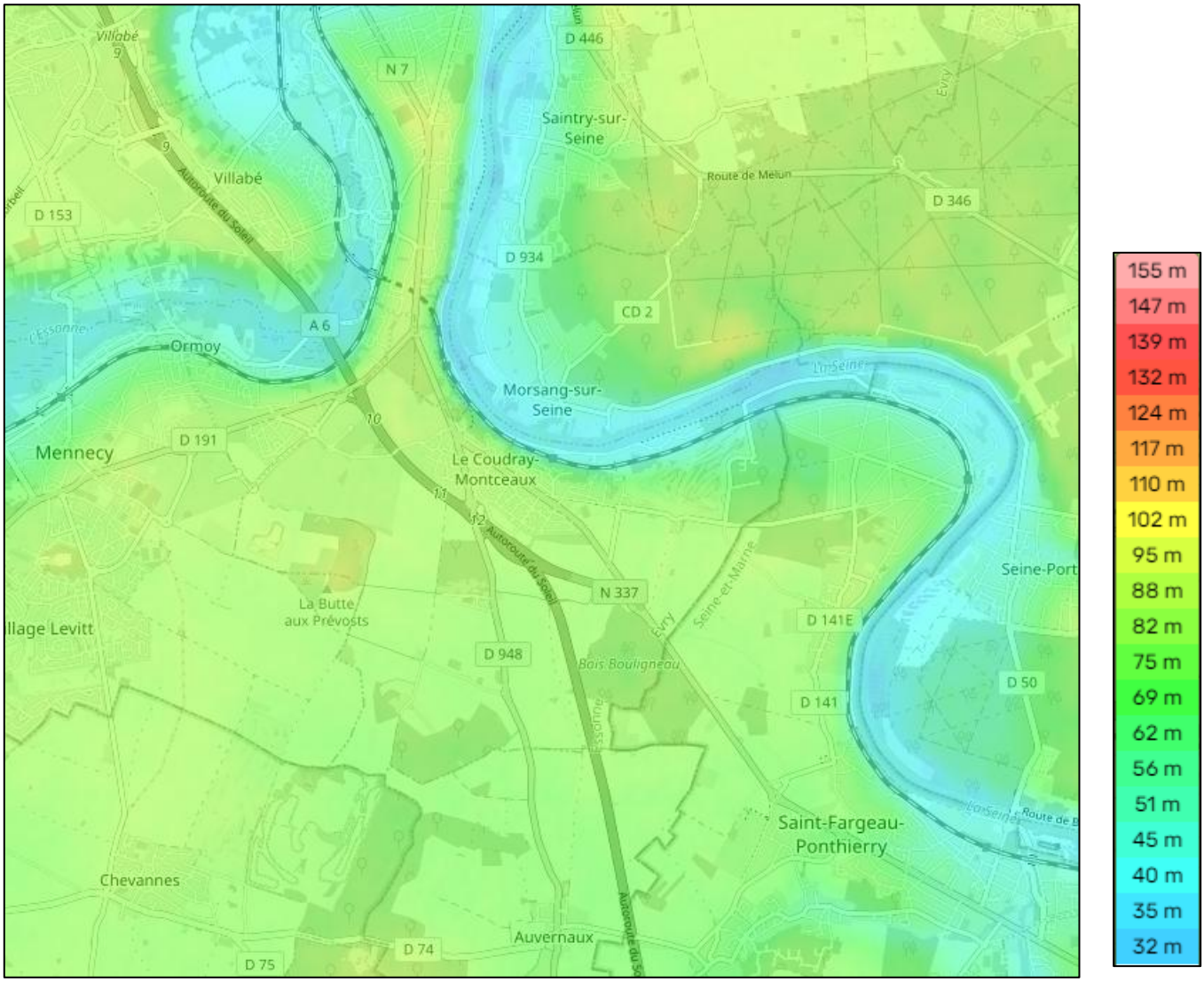
Sur son territoire, la commune possède de nombreux éléments à préserver et à protéger. Le PLU approuvé préserve un ensemble d'éléments de paysages et d'espèces, le nouveau PLU tiendra compte de ses différents éléments et protégera et préservera le maximum d'éléments de biodiversité.

Les différents éléments de paysages identifiés, nous allons désormais nous tourner vers la question de l'eau.

Chapitre 4 : L'eau

1- Topographie

Le point le plus haut de la commune du Coudray-Montceaux se situe à une altitude de 83 mètres et le plus bas à 36 mètres.



Carte 27: Topographie du Coudray-Montceaux, source : Topographique map

La topographie de la commune varie en fonction des cours d'eau :

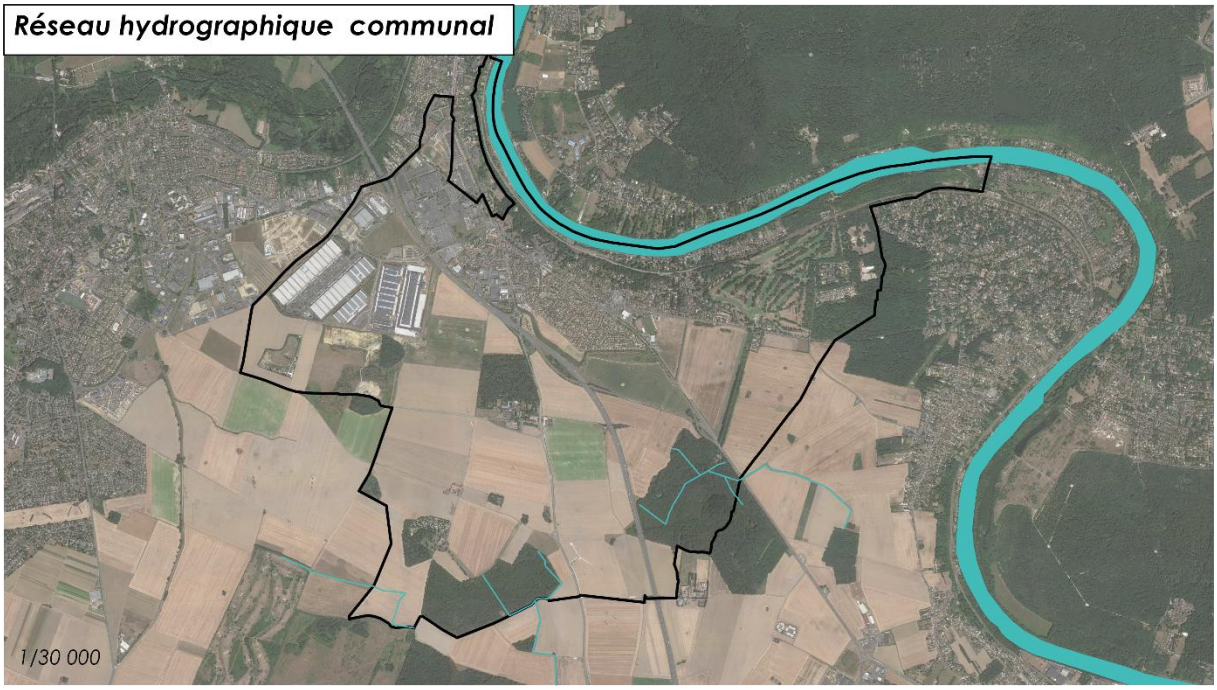
- La partie sud et centre du bourg sont constitués de relief plutôt plat entre 60 et 80 mètres en moyenne.
- La partie nord le long de la Seine constitue la zone la plus basse de la commune descendant jusqu'à 35 mètres d'altitude.

La topographie communale s'organise en fonction des structures géologiques qui marquent le territoire. La morphologie de ce dernier s'organise donc entre plateau agricole, coteaux et vallées.

2- Les cours d'eau

Le réseau hydrographique de la commune est principalement composé de l'entité majeure que représente la Seine. En effet, Fleuve majeur du territoire national, elle serpente de l'est du territoire jusqu'au nord. Voie navigable, que ce soit pour le tourisme ou bien pour le fret, la Seine et ses abords ont été aménagés de façon plus ou moins importante aux fils des ans.

Aujourd'hui, la Seine est identifiée au Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) sous l'intitulé « cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite ». Le SRCE identifie également plusieurs rus ou canaux sur le territoire et notamment au sud et est associé aux boisements existants.



On recense également deux autres petits cours d'eau :

- Cours d'eau des Bergères (côté est) ;
- Ruisseau de Moulignon (côté sud)

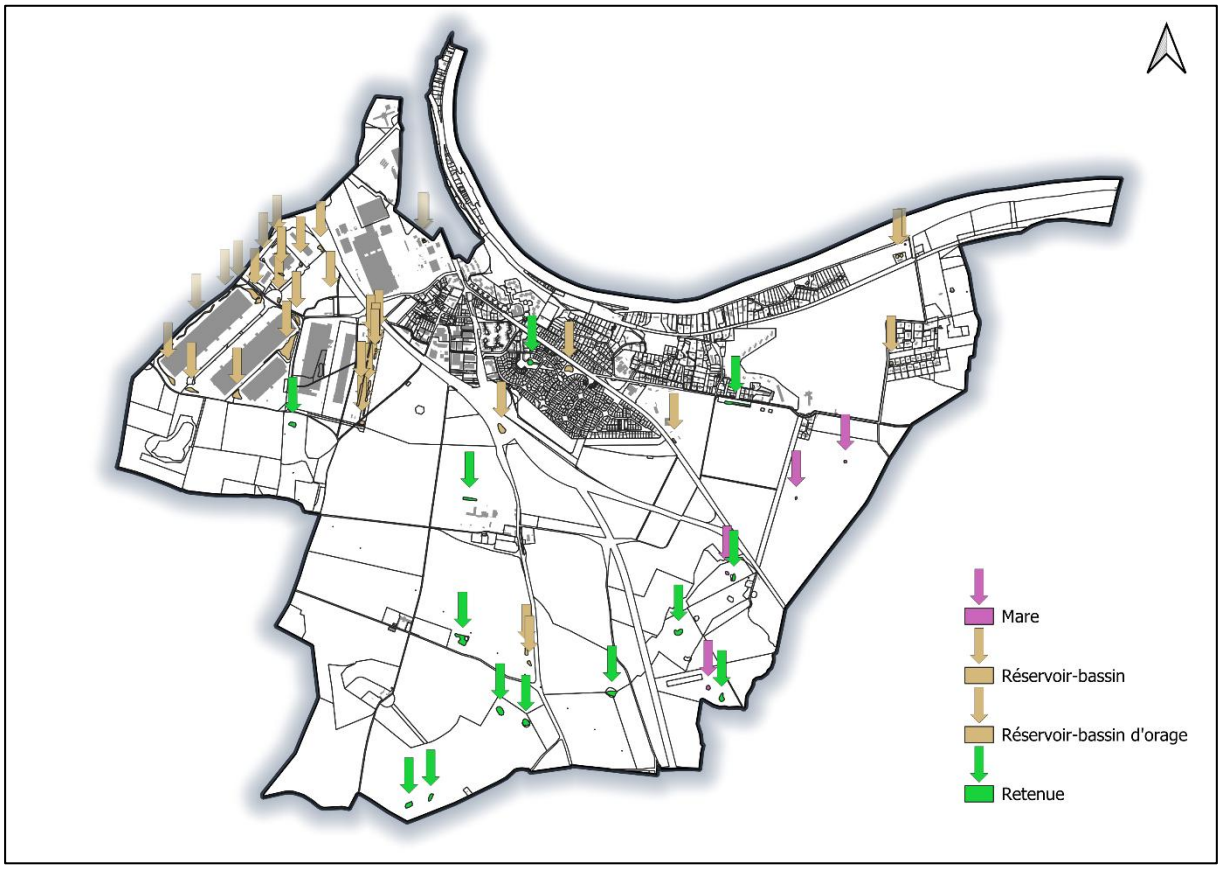
A noter que la commune du Coudray-Montceaux appartient au bassin versant de la Seine et du Ru de Balory en rive gauche de la Seine qui est lui-même géré par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare-aux-Evées et leurs affluents.

Des informations sur la composition des bassins versant dont fait partie la commune du Coudray-Montceaux sont disponibles à l'adresse suivante : https://le-semea.fr/territoires/les-bassins-versants-du-semea-en-quelques-chiffres/

Le PLU de la commune du Coudray-Montceaux devra être rendu compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Nappe de Beauce (SAGE), celui-ci sera explicité un peu plus tard dans le diagnostic.

3- Les surfaces hydrologiques

La commune, en complément des cours d'eau et des ruisseaux, présente des retenues, des réservoirs-bassins et des réservoirs-bassins d'orage et des mares.

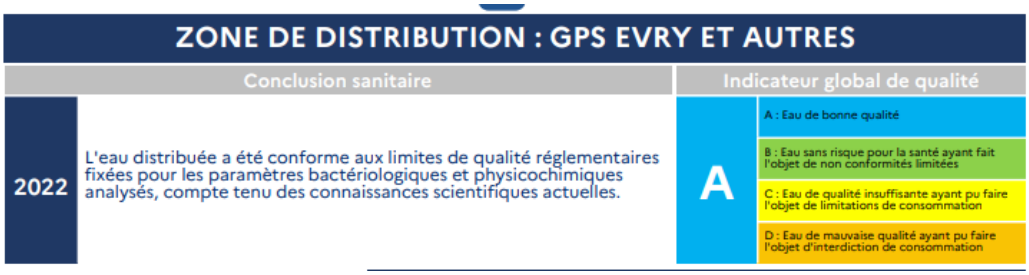


Carte 28: Surfaces hydrographiques du Coudray-Montceaux, source : BD Topo 2021, réalisation : Pragma Projet

4- L'alimentation en eau potable

La commune du Coudray-Montceaux a délégué la compétence de l'eau potable à la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud. L'eau potable est pompée à Morsang-sur-Seine, puis traitée à l'usine des eaux avant distribution pour les consommateurs.

D'après les contrôles sanitaires effectués par l'Agence Régionale de Santé (ARS) en 2022 et 2023, l'eau distribuée est de bonne qualité et conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimique.



ZONE DE DISTRIBUTION : GPS EVRY ET AUTRES			
	Conclusion sanitaire	Indicateur global de qualité	
2022	L'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.	A	A : Eau de bonne qualité B : Eau sans risque pour la santé ayant fait l'objet de non conformités limitées C : Eau de qualité insuffisante ayant pu faire l'objet de limitations de consommation D : Eau de mauvaise qualité ayant pu faire l'objet d'interdiction de consommation

Figure 59: Extrait rapport de conformité de l'eau, source : Agence Régional de Santé (ARS)

5- Le traitement des eaux usées

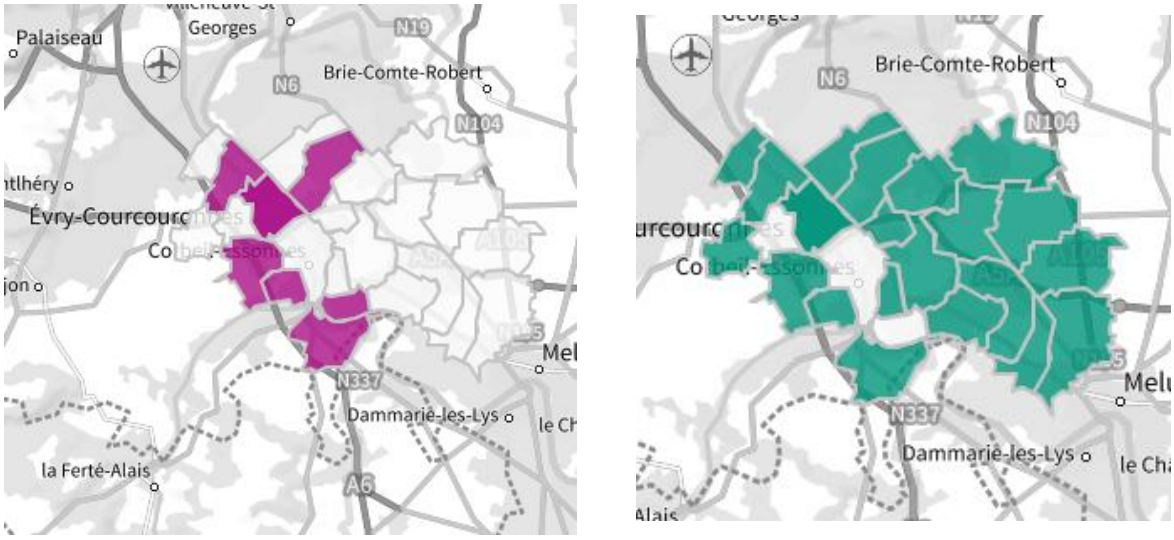
L'assainissement collectif et non collectif est géré par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (CAPGSSES)

L'assainissement collectif : « *Concerne toutes les habitations raccordées à un réseau public de canalisations destinées à acheminer les eaux usées à une station d'épuration pour traitement avant rejet au milieu naturel (très majoritairement un cours d'eau.* »

Ecologie.gouv.fr

L'assainissement non collectif : « *C'est l'alimentation des habitations qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées, appelé familièrement égout. On trouve généralement ce mode d'assainissement (fosses toutes eaux et épandages par exemple) en milieu rural, car il est adapté aux habitations isolées, là où la construction d'un réseau de collecte des eaux reviendrait trop chère.* »

Ecologie.gouv.fr



Carte 29 : Assainissement collectif (gauche) et assainissement non collectif (droite) source : eau de France - Coudray-Montceaux

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration du Coudray-Montceaux avant son rejet dans la Seine. La capacité de stockage de la station d'épuration est estimée à 5 698 EH (Equivalent Habitant) en 2022, pour une capacitée de station à 6 000 EH. Aujourd'hui, les capacités de la station d'épuration sont utilisées à 95% et 72% en moyenne sur les paramètres pollution.

Les réserves de la capacité de la station d'épuration de la commune du Coudray-Montceaux sont extrêmement limités pour le futur. A long terme un sujet de réflexion sur l'agrandissement de la station d'épuration pourra être envisagé.

Les projets d'urbanisation devront être conformes au zonage d'assainissement de la commune, en matière d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Chapitre 5 : l'énergie

1- Consommation énergétique

Selon l'agence ORE, en 2022, la consommation totale électrique du Coudray-Montceaux était de **215 123 MWh.**

Cette consommation électrique était majoritairement à destination de l'industrie à hauteur de 181 196 MWh, soit 84.22% de la consommation de la commune. En second vient le tertiaire correspondant à 11.12% de la consommation totale, puis le résidentiel 4.62% et en fin l'agriculture à 0.01%.

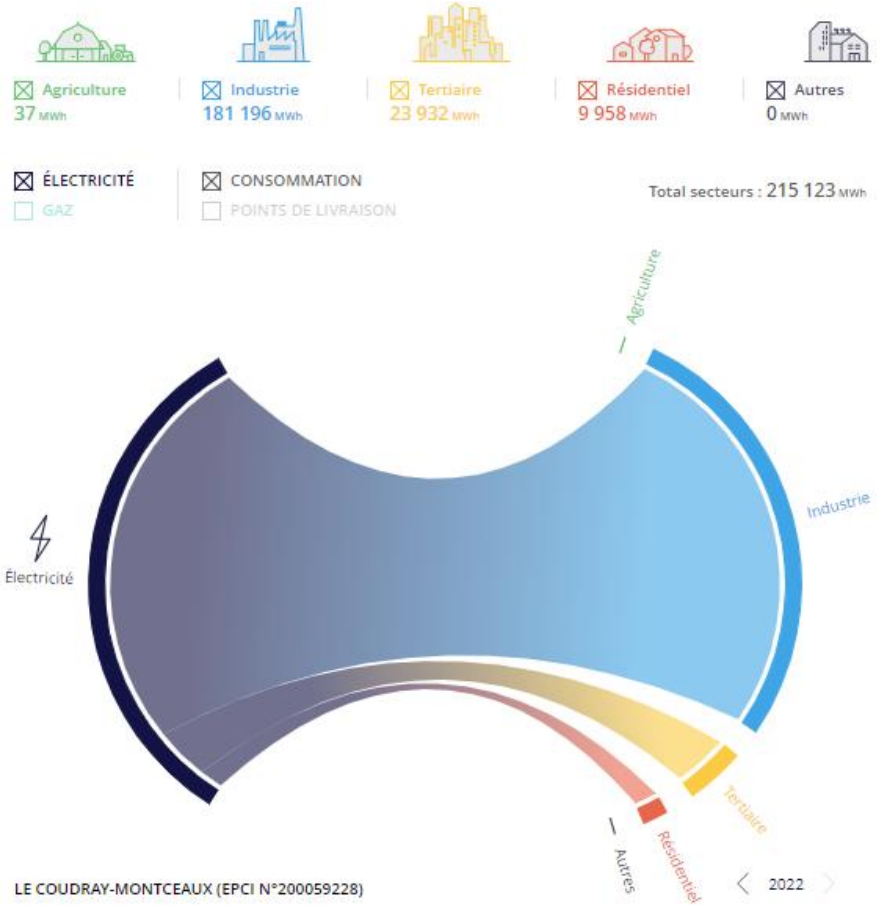


Figure 60: Consommations locales d'énergie au Coudray-Montceaux en 2022, source Agence ORE

Ces chiffres accentuent le caractère industriel de la commune avec la présence de gros entrepôts tels que : DPD, X-FAB France, GXO Logistics et entrepôt de Nestlé et LIDL.

Des données plus actualisées fournies par ENEDIS par le biais de l'Observatoire Français de la transition écologique[2] permettent en 2023 de classés les secteurs d'activités les plus énergivores :

En premier, on retrouve le secteur de l'industrie, soit 72% de la consommation de la commune (soit 175 930 MWh), puis, le tertiaire qui représente 42 666 MWh, soit 18 % de la consommation de la commune. Enfin, Le résidentiel représente 10% de la consommation de la commune, soit 25 052 MWh.

D- Zoom sur le secteur résidentiel

Nous pouvons voir plus précisément la consommation annuelle moyenne d'électricité et de gaz par foyer. En 2023, l'électricité représente 4.6 MWh par foyer à l'année contre 17.9 MWh par foyer pour le gaz.

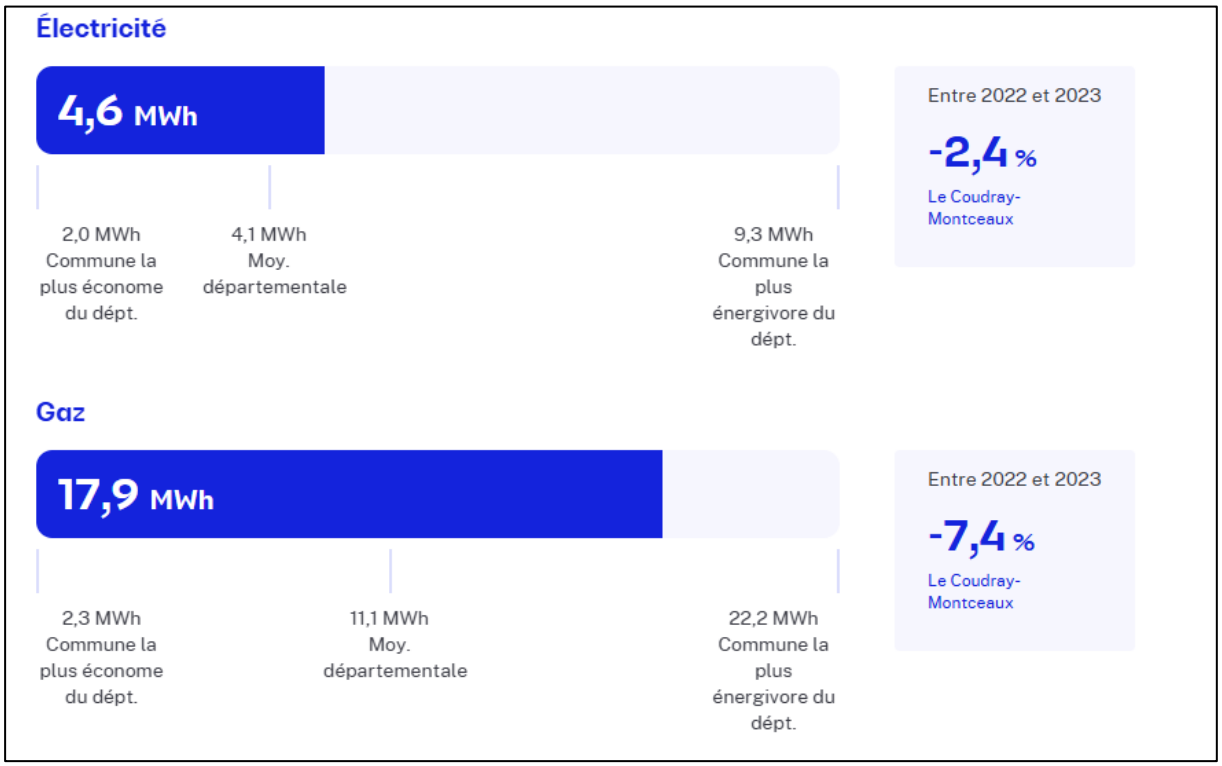


Figure 61 Consommation annuelle moyenne d'électricité et de gaz par foyer en 2023 - Source : Agence ORE 2023

[2] https://observatoire.enedis.fr/commune/le-coudray-montceaux-91179

2 - Production énergétique

L'agence ORE indique la présence de **39 installations photovoltaïques** sur le territoire du Coudray-Montceaux en 2024, contre 34 installations photovoltaïques en 2023, soit une évolution de + 5 installations en 1 an.

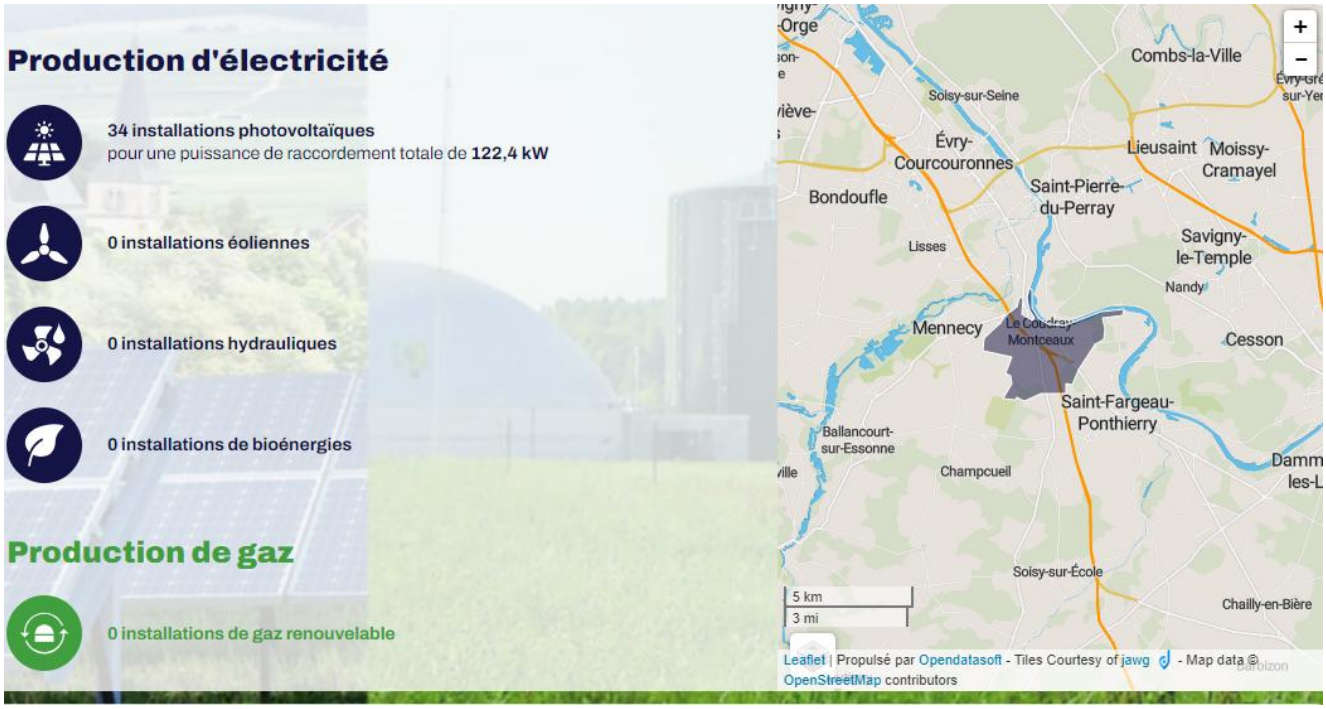


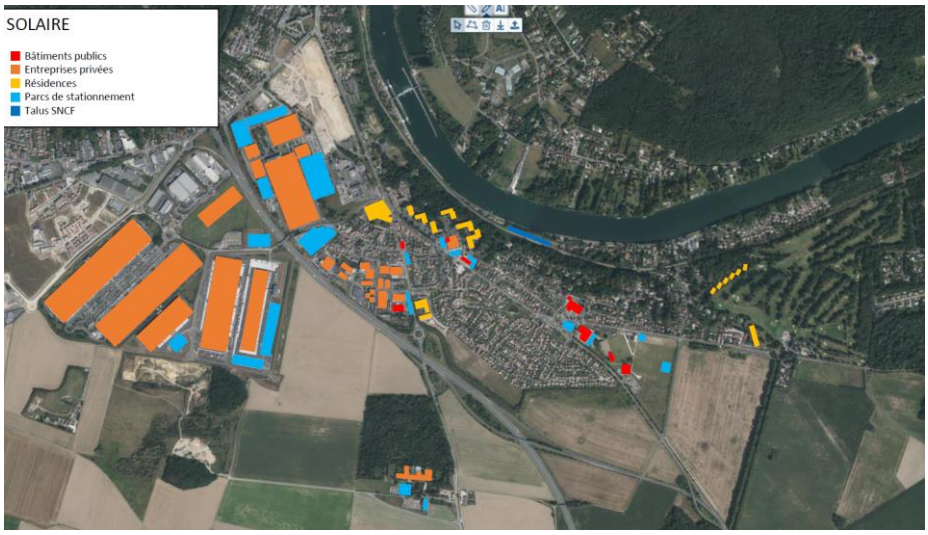
Figure 62: Nombre d'installations d'énergies renouvelables source : Agence ORE

L'énergie solaire et le dispositif le plus utilisé sur la commune. En 2024, ce sont 74.1 MWh généré grâce aux panneaux photovoltaïques.

Les données sur l'autoconsommation individuelle pour la commune du Coudray-Montceaux ne sont pas encore disponibles via l'Observatoire français de la transition énergétique porté par Enedis. Une fois les données mise à disposition, le rapport de présentation pourra être actualisé.

A noter, dans le cadre de l'élaboration du Schéma directeur de la production des énergies renouvelables réalisé par la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud Seine- Essonne – Sénart, la commune a identifié des zones pour l'accélération des énergies renouvelables par délibération en date du 07 mars 2024. Trois types d'énergies sont retenues sur la commune :

- Le solaire sur les toitures des bâtiments publics, des entreprises privées, des résidences, des locaux associatifs (CTCM), des futurs Data Center (ou entrepôts divers), des parcs de stationnement et des talus de la voie SNCF ;





- Un projet de réseau de chaleur par l'usage de la chaleur fatale des futurs Data Center pour notamment alimenter les résidences de l'Avenue Gabrielle d'Estrées et les entreprises de la ZAC des Haies Blanches.

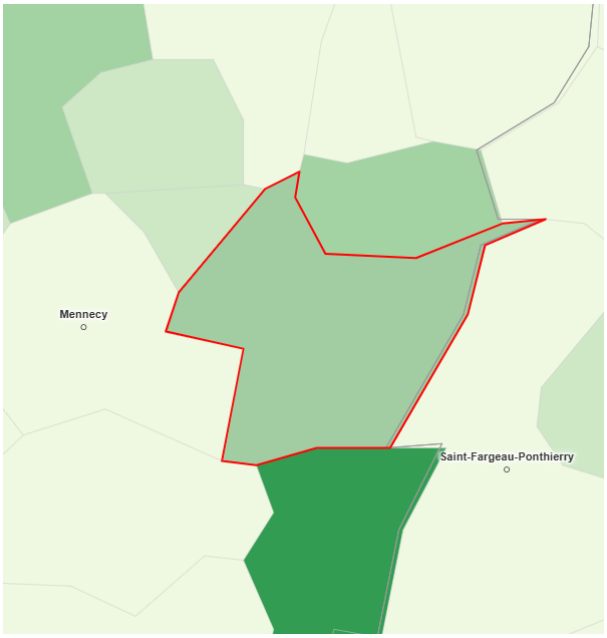


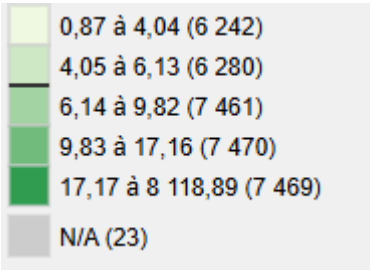
- L'hydroélectricité grâce au barrage en Seine.

L'ensemble de ces dispositifs renouvelables seront pris en compte dans le future PLU en lien avec les transitions actuelles (environnementales et sociétales) par le biais du règlement écrit.

3 - Bilan carbone

Selon l'observatoire des territoires, le niveau moyen d'émission de CO_2 de la commune par habitant est d'environ 9.47 tonnes sur l'année 2021. À l'échelle nationale, lle niveau d'émission n CO_2 est de 6.14 tonnes par habitant en 2021. La commune a donc émis davantage de CO_2 que la moyenne nationale en 2021.





Carte 30: Émissions totales des gaz à effet de serre par habitant, par secteur (tonnes équivalentes en CO2 par habitant) en 2021, source : Observatoire des territoires

Chapitre 6 : l'agriculture

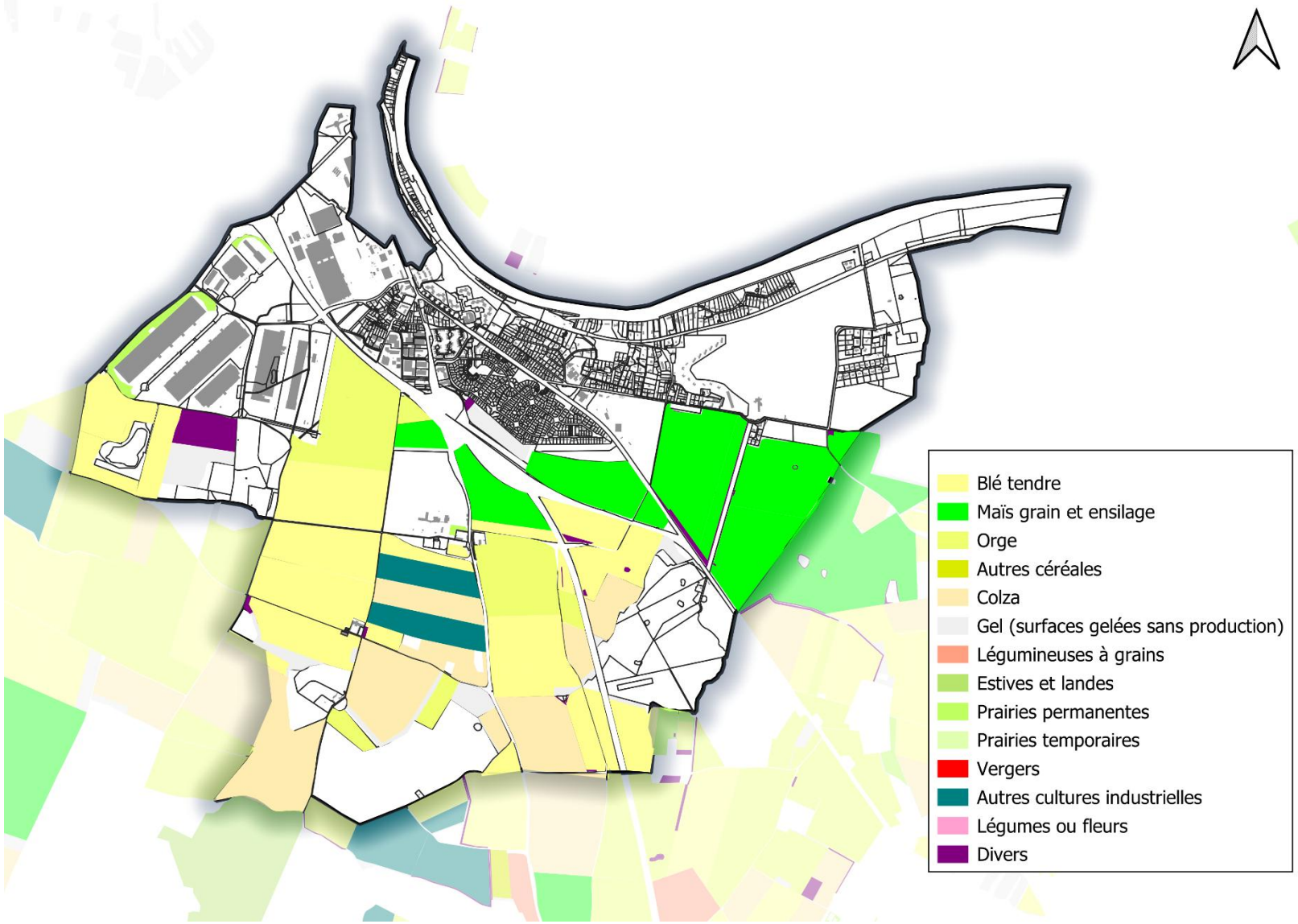
1- Les espaces agricoles

La commune du Coudray-Montceaux est une commune urbaine où l'on retrouve tout de même un certain nombre de terres agricoles et naturelles.

La surface agricole utilisée (SAU) : *« est une notion normalisée dans la statistique européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturage temporaire, jachères, cultures sous abris, jardins familiaux …), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers … »*

INSEE

La surface agricole utilisée en moyenne en 2020 sur la commune du Coudray-Montceaux est de 70 hectares.



Carte 31: Registre parcellaire graphique 2022, source : RPG 2022, réalisation : Pragma Projet

Les espaces agricoles se répartissent sur le parti sud de la commune. Cette carte montre la prédominance de la culture de céréales sur le territoire.

L'agreste identifie entre 2010 et 2020 la spécialisation de la commune comme « céréales et oléoprotéagineux »

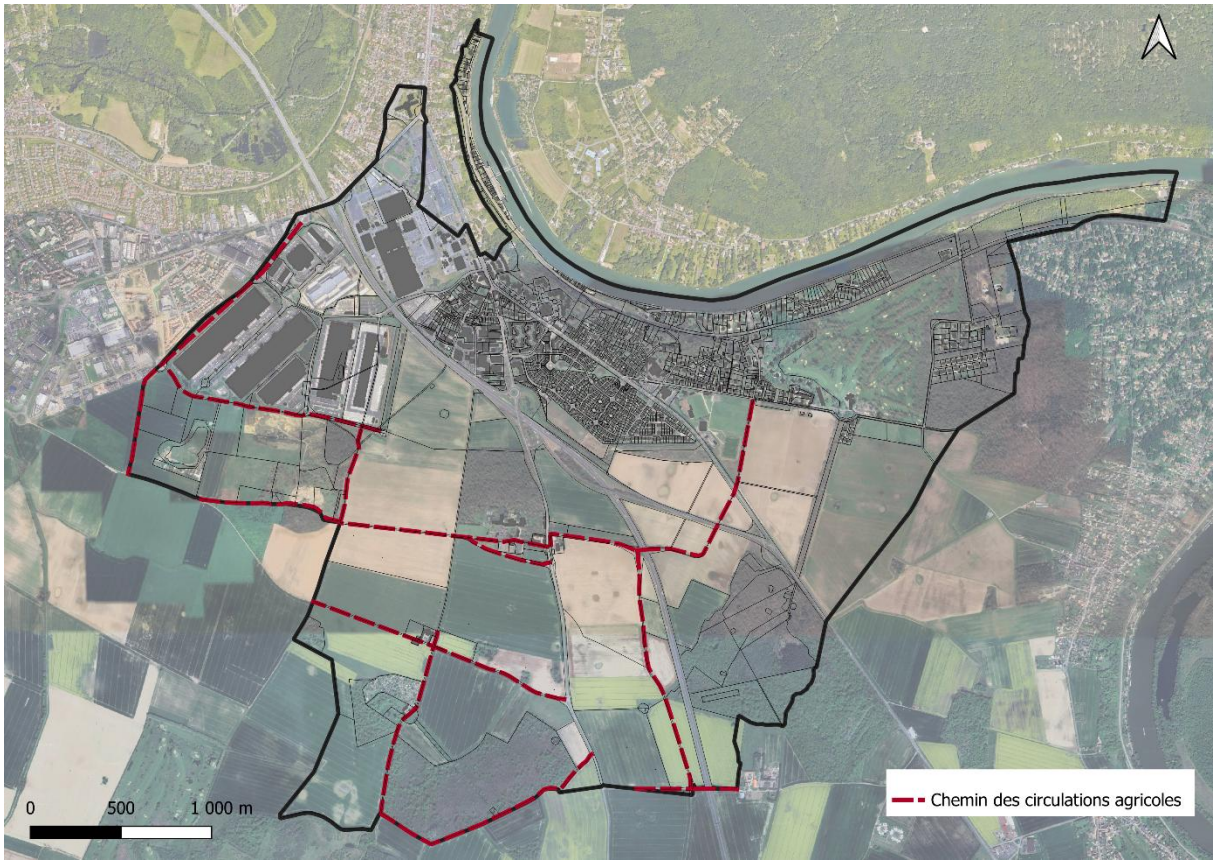
De manière plus fine, on recense sur le territoire une grande majorité de céréales comme : le blé tendre, le colza, l'orge, le maïs, etc. Les fourrages et les prairies font également partie des types de cultures présentes sur le territoire.

2- Les exploitations agricoles

Sur la commune du Coudray-Montceaux, on recense la présence de plusieurs types d'exploitations agricoles :

- 1 pension de chevaux (Ecuries de la Guiche) ;
- 6 exploitations agricoles dont le siège se trouve sur les communes aux alentours, et qui mettent en valeur le parcellaire agricole de la commune ;
- 2 entreprises de travaux agricoles (activités de soutien aux cultures) également sur les communes limitrophes.

La carte ci-dessous montre les principaux chemins empruntés par les exploitants agricoles.



Chapitre 7 : Les risques majeurs

1- Les risques naturels

Aléa de la nature et urbanisation ne sont pas sans répercussions pour la commune. Aujourd'hui, la commune se confronte au développement de risques naturels tels que : inondations par remontée de nappes, retrait, gonflement des argiles, etc.

A- L'inondation par remontée de nappes

Le nombre d'arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune est de :

- 7 pour la catégorie : Inondations et/ou Coulées de Boue ;
- 2 pour la catégorie : Mouvement de Terrain ;
- 9 pour la catégorie : Sécheresse ;

La commune du Coudray-Montceaux est soumise au PPRi de la vallée de la Seine approuvé le 20 octobre 2003.

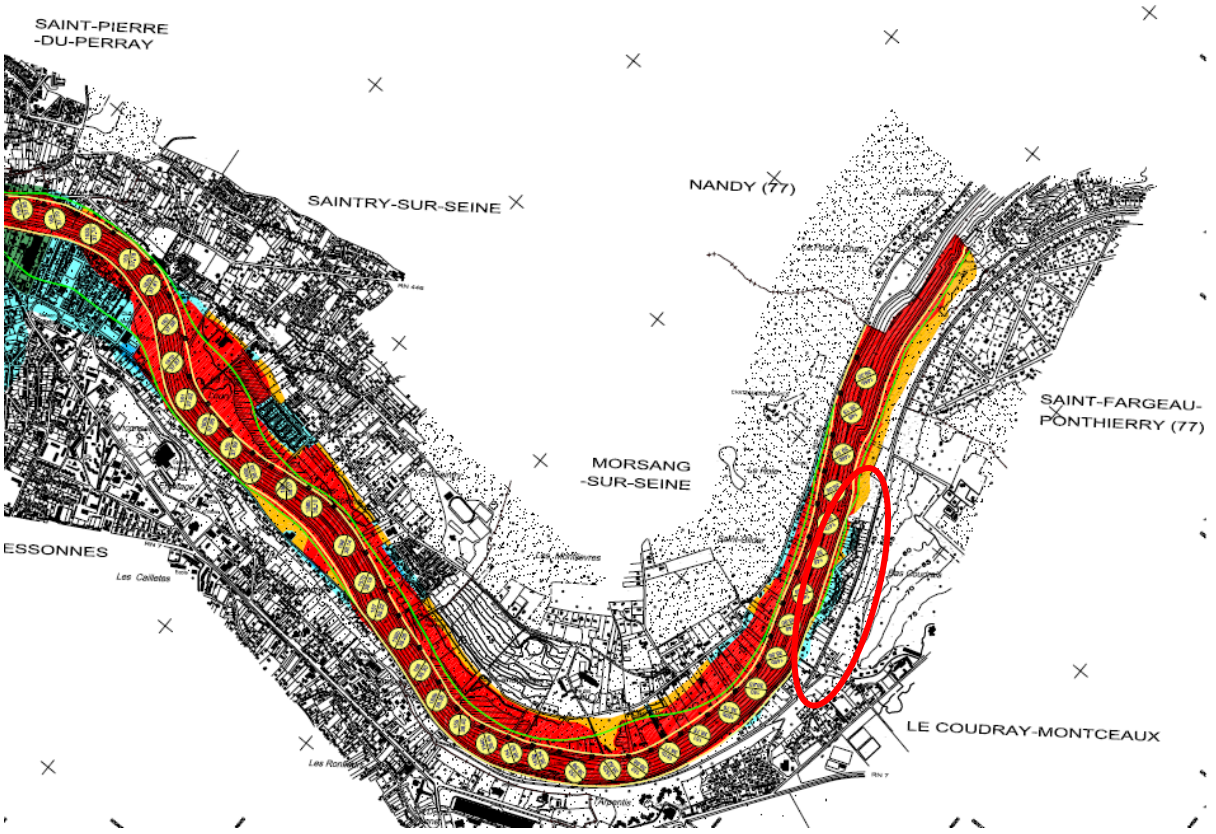


Figure 63 : Cartographie du PPRi de la vallée de la Seine (Source : https://www.essonne.gouv.fr)

Comme le montre la cartographie ci-dessus seule une partie de la commune est soumise à un aléa très fort (zone rouge) en berges de Seine, l'allée des Libellules est-elle concernée par un aléa moyen (zone bleue). Le reste des constructions étant presque intégralement épargné et n'étant soumise à aucun risque d'inondation.

Le territoire est également couvert par deux programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) :

- 91DRIEE_IF20210001 - PAPI intention Juine Essonne Ecole, signée le 21/05/2021
- 95DRIEE_IF20190001 - PAPI Seine et Marne Francilienne, signé le 10/12/2014

Le PLU, au travers du règlement écrit, veillera à identifier en tête de chapitre les zones concernées par le risque remontée de nappes. Les futures opérations mentionneront également l'existence de ce risque par le biais du document des OAP.

E- Le retrait gonflement des argiles

La commune n'est pas soumise à un plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux, toutefois une partie de la commune se situe dans un périmètre d'aléa moyen ou fort, et ce, notamment à proximité de la vallée de la Seine, ainsi qu'à l'ouest du territoire.

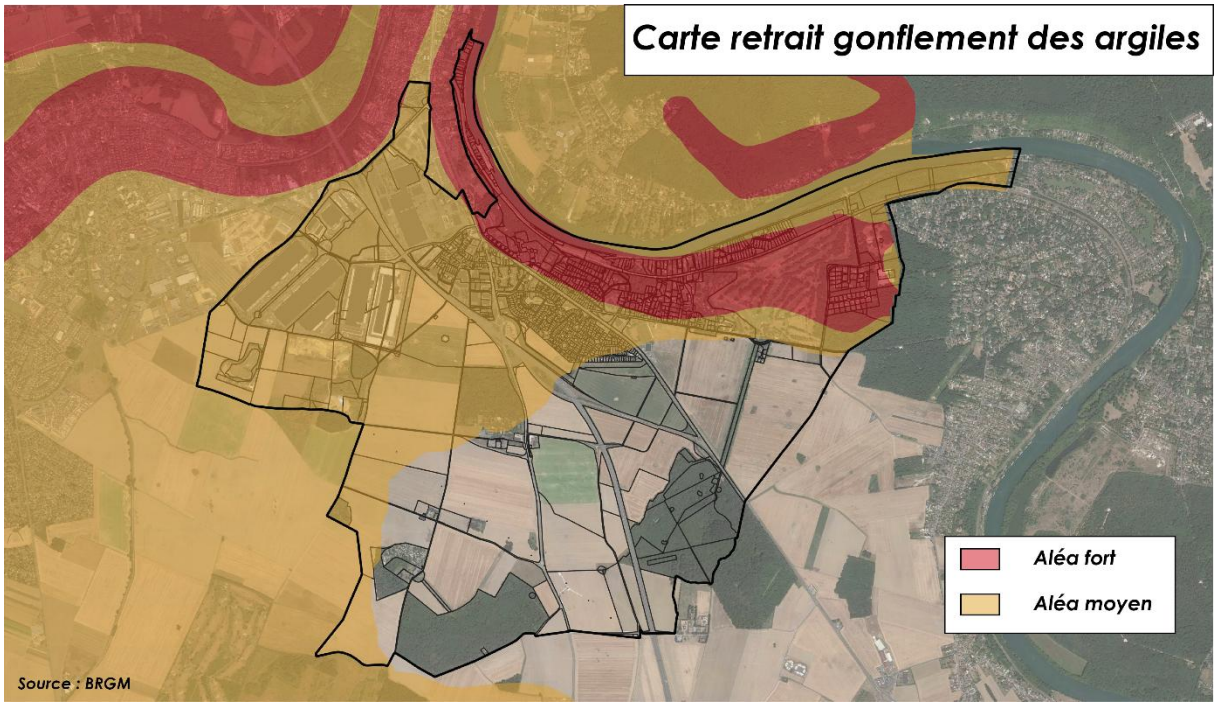


Figure 64 : Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (Source : Brgm)

Depuis le 1er janvier 2020 de nouvelles dispositions instituées par l'article 68 de la loi ELAN codifiées au travers des articles L.132-4 et L.132-9 du Code de la construction. L'objectif principal de ce décret et de réduire les sinistres liés à ce phénomène. Le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte.

Le PLU, au travers du règlement écrit, veillera à identifier en tête de chapitre les zones concernées par un aléa moyen ou fort et l'obligation de réaliser une étude de sol.

Les futures opérations intègreront également la présence du risque retrait gonflement des agriles.

2- Les risques technologiques et industriels

La commune possède sur son territoire des risques technologiques et industriels qui peuvent entraîner la pollution des sols, de l'aire, de l'eau, etc.

A- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : *« Une ICPE est exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée Il peut par exemple s'agir d'une usine, d'une installation Seveso, d'une carrière, d'une installation de stockage de déchets, d'un parc éolien terrestre, d'une exploitation agricole. »*

Service-public.fr

La commune du Coudray-Montceaux possède sur son territoire des activités qui sont soumises à des règlementations spécifiques du fait des potentiels impacts et dangers qu'elles peuvent engendrer (pollution de l'eau, de l'air, des sols, incendie, explosion ...)

Aujourd'hui on compte, **quatre Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) présente sur le territoire.

- 1 entreprise SEVESO seuil bas sur la commune : X FAB France
- 3 installations classés non SEVESO manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commue : Carrefour Supply Chain ; Argan et LIDL

F- Les sites et les sols pollués

La commune du Coudray-Montceaux comptabilise 1 site ou le sol est pollué :

- X-FAB qui se localise sur la zone d'activité des Haies Blanches ;

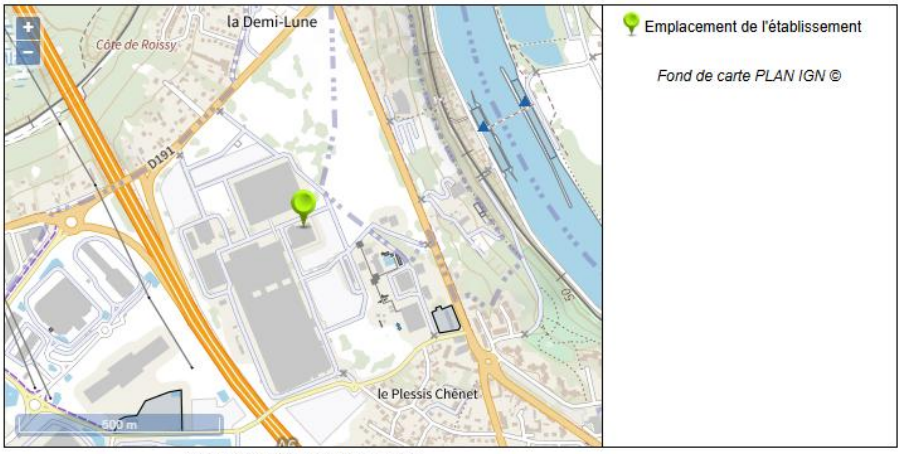


Figure : Emplacement de l'établissement faisant l'objet d'un SIS, source : Géorisques

L'ensemble de ces informations sont consultables sur le site Géorisques : https://www.georisques.gouv.fr/

Un Secteur d'Information des Sols (SIS) est à l'étude par l'Autorité de Sûreté Nucléaire et de Radioprotection. Une fois celui-ci approuvé par le préfet, il sera annexé au PLU afin de conserver la mémoire de cette pollution.

G- Canalisations de matières dangereuses

Par lettre du Préfet en date du 28 mai 2015, les maires des communes de l'Essonne ont été informés de la nécessité d'instaurer une servitude d'utilité publique à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses. Le Coudray-Montceaux fait partie des communes impactées avec notamment les transporteurs « GRTgaz » et « AIR LIQUIDE » (source : https://www.essonne.gouv.fr)

H- La pollution radiologique

La commune possède au sud-ouest de son territoire une butte, la butte Montboucher qui est sujette à la pollution radiologique. Elle est référencée à l'inventaire national des matières et des déchets radioactifs tenu par l'Agence Nationale pour la gestion des déchets radioactifs (ANDRA) de 2023. Cette pollution impacte à la fois les usages actuels et futurs de la Butte Montboucher.

Les informations relatives à la pollution radiologique de la Butte Montboucher sont disponibles ici : https://inventaire.andra.fr/site/butte-de-montboucher



In fine, les risques présents sur le territoire ne constituent pas une réelle menace pour les habitants et usagers du territoire. Des risques naturels, technologiques et anthropiques sont présents, pour la plupart, les usagers devront seulement être informés de l'existence de ce risque sur la parcelle.

Le futur PLU comme le PLU actuel veillera à limiter ses risques pour la population en délimitant de manière précise les différentes zones du projet.

Chapitre 8 : qualité de vie

1- Qualité de l'air

1- *Cadre réglementaire*

Les articles L.221-1 et suivants et suivants du Code de l'Environnement fixent les objectifs de la qualité de l'air, les seuils d'alerte et les valeurs limites définis à l'article 3 de la loi du 30 décembre 1996 sur « l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ». Cette loi traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l'aire.

2- *Le Plan de protection de l'atmosphère d'Ile-de-France (PPA)*

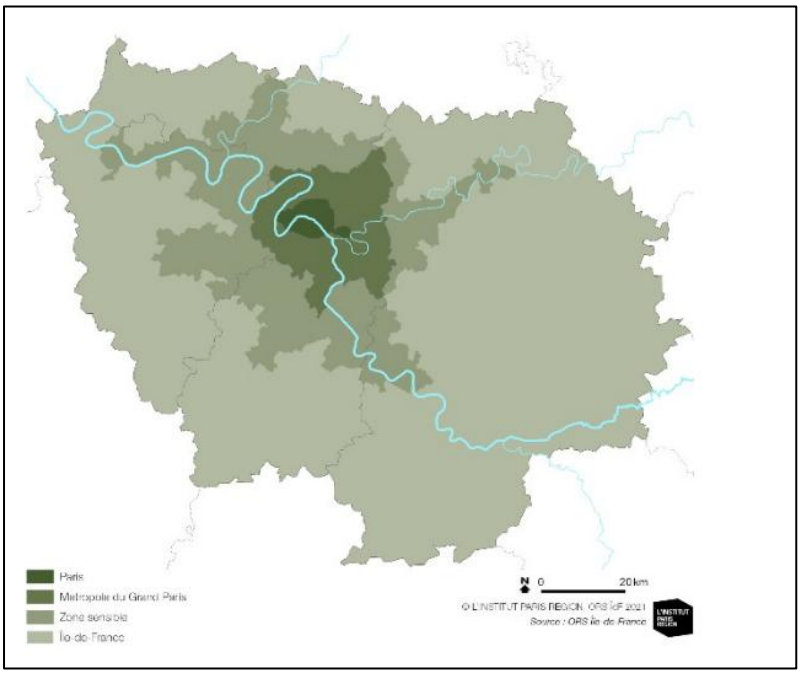
Le Plan de protection de l'atmosphère Ile-de-France est entrée en vigueur le 29 janvier 2025.

Ce plan comporte 14 mesures qui sont elle-même déclinées en 32 actions. Les domaines d'activités suivants sont concernés :

- Les transports ;
- L'aérien ;
- Le chauffage résidentiel au bois ;
- L'industrie

Le Plan de protection s'organise autour des 4 priorités suivantes :

- Poursuivre l'amélioration de l'offre de transports en commun ;
- Accélérer le développement de l'usage du vélo ;
- Inciter au renouvellement du parc automobile francilien vers les véhicules moins polluants ;
- Inciter à la réduction des émissions des particules du chauffage individuel au bois, première source de polluant en Île-de-France.



Carte 32: Territoire d'études du PPA, source : plan de protection de l'atmosphère IDF, 2025

Par arrêté préfectoral l'Arrêté inter-préfectoral n°IDF-2018-01-31-007, une « zone sensible » au sein de laquelle certains actions doivent être renforcées a été définie. La commune du Coudray-Montceaux est concernée.

Au sein de ces zones « sensibles » les actions doivent être renforcées en raison des dépassements des valeurs réglementaires. Une attention particulière sera apportée sur les dispositions visant à réduire les émissions polluantes.

3- *Les données qualité de l'air au Coudray-Montceaux*

Les données ci-dessous sont fournies par AirParif qui est l'observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France. Ces données sont exposées en temps réels.

L'observatoire présente très peu de dépassement des seuils de règlement de pollution de l'air. En particulier, tous les seuils ont été respectés pour :

- Le dioxyde d'azote ;
- Les particules PM_{10} ;
- Les particules fines $PM_{2.5}$;

Seul, l'ozone (O_3) dispose d'une qualité moyenne, cette valeur légèrement plus élevée est la traduction de la présence d'activités industrielles sur le territoire (partie ouest), on retrouve les Data Centers (X-FAB France, les entrepôts de LIDL, DPD France, etc.). La présence de ces entrepôts assure la présence permanente de poids lourds renforçant la diffusion d'oxyde et d'azote. La présence de l'A6 et la RN7 au sud du bourg du Coudray-Montceaux favorise également la forte présence de véhicules de tous types et contribue là aussi à la présence d'oxyde d'azote.

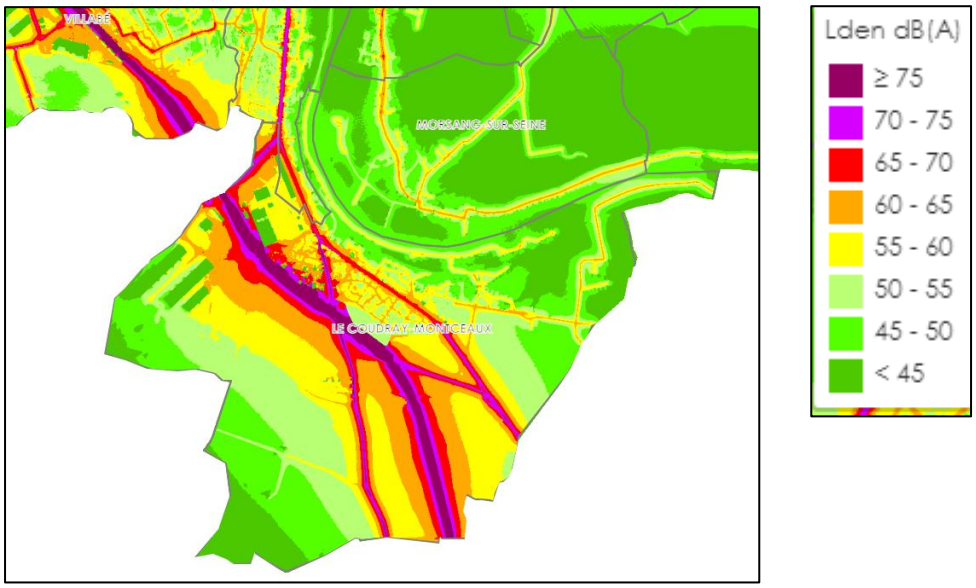


Carte 33: Observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France au Coudray-Montceaux en temps réel, source : AirParif

Au Coudray-Montceaux, les principales sources de pollution sont liées à la circulation automobile et aux établissements industriels présents sur le territoire.

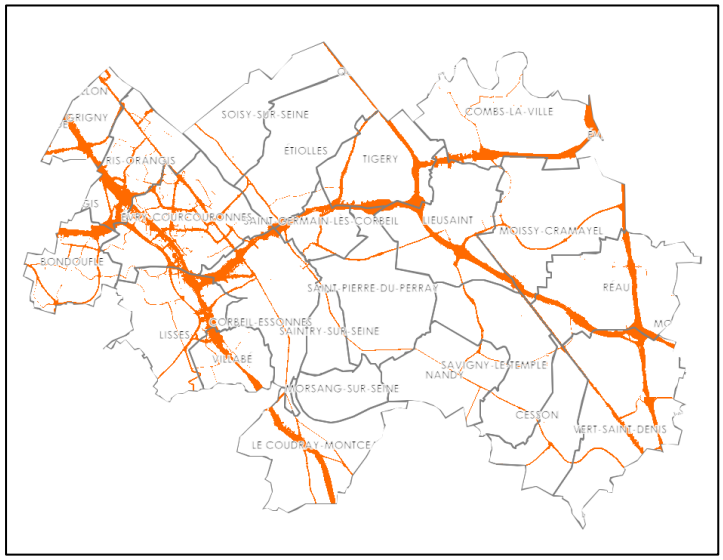
2- Les nuisances sonores

La commune du Coudray-Montceaux est traversée par l'A6 au sud de son bourg. La commune est soumise au **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'agglomération** Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.



Carte 34: Nuisance sonore du au transport routier sur la commune du Coudray-Montceaux en 2023, source : Carto.bruitparif.fr

La carte ci-dessus montre que l'A6 et la RD948 sont considérée comme bruyante et compris entre 65 dB(A) et plus de 75 dB (A) en 2023 selon la carte des bruits et des transports.

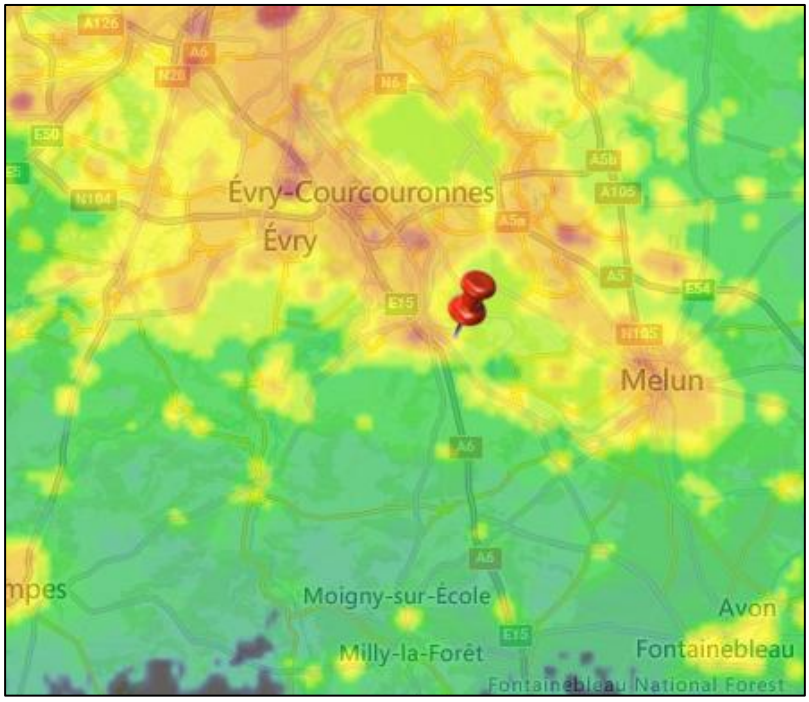


Carte 35: Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB (A) à l'échelle de la CA de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart en 2023, source : Carte des bruits de transports Parif.fr

Le futur PLU anticipera et ne permettra pas de construction proche de ces voies express. Une étude Loi Barnier (recul compris entre 50 et 100 mètres) devra être réalisée si des projets de constructions viennent s'implanter non loin de ces voies expresses.

3- Pollutions lumineuses

La commune du Coudray-Montceaux se situe dans l'une des zones légèrement impactées par la pollution lumineuse en France avec des valeurs de magnitudes par secondes d'arc au carré (mag/ arsec) particulièrement faible. Le centre-bourg connaît une pollution lumineuse un peu plus importante liée à la concentration de l'urbanisation, la zone d'industrie du côté ouest connaît-elle aussi une pollution lumineuse plus importante.



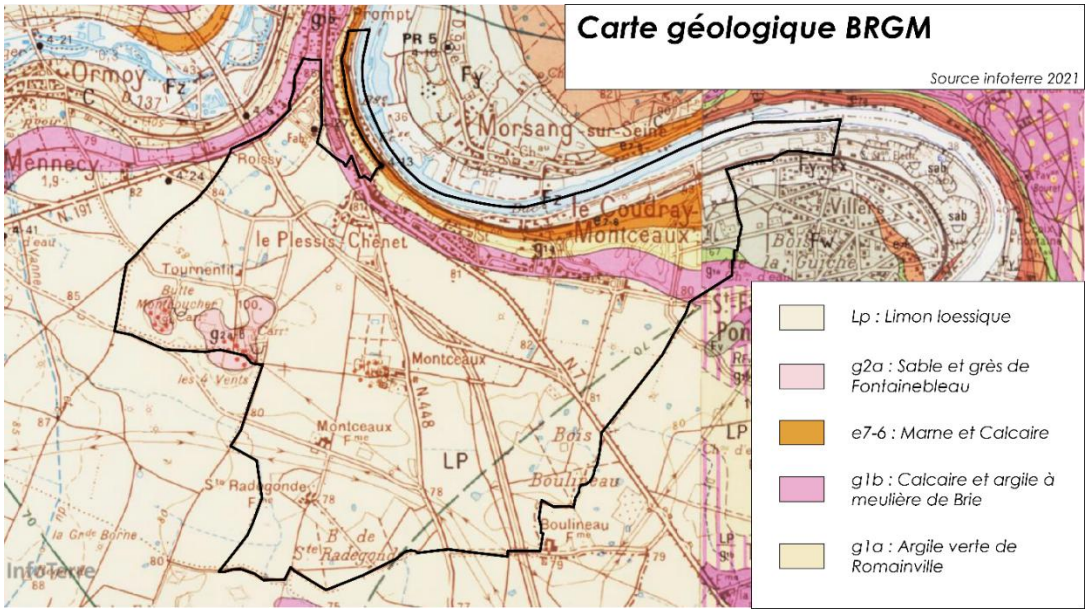
Carte 36: Extrait light pollution Map du Coudray-Montceaux

La pollution lumineuse est présente sur la commune du Coudray-Montceaux et se justifie par sa proximité immédiate avec la première couronne Île-de-France.

Chapitre 9 : Sols, sous-sols

1- Contexte géologique

Située à cheval entre le plateau agricole et les bords de la Seine, la commune dispose d'un sous-sol relativement homogène et cohérent vis-à-vis du relief. En effet, on retrouve sur le plateau agricole des limons en quantité importante ainsi qu'une poche de calcaire et d'argile, aujourd'hui exploitée. Les bords de Seine présentent des couches plus variées, dépendant probablement de l'érosion et l'accumulation des sédiments en fond de lit. On y retrouve ainsi des Marnes, des Calcaires et des argiles.



Cette première carte est à mettre en corrélation avec la carte du relief ci-dessous. En effet, on constate que les différences altimétriques correspondent aux différentes strates géologiques. Le plateau au sud-ouest de la Seine correspond aux limons alors que la Vallée de la Seine recueille des couches de différentes compositions.

<u>Les carrières :</u>

Une carrière MEL est présente sur le territoire du Coudray-Montceaux dans la partie Sud

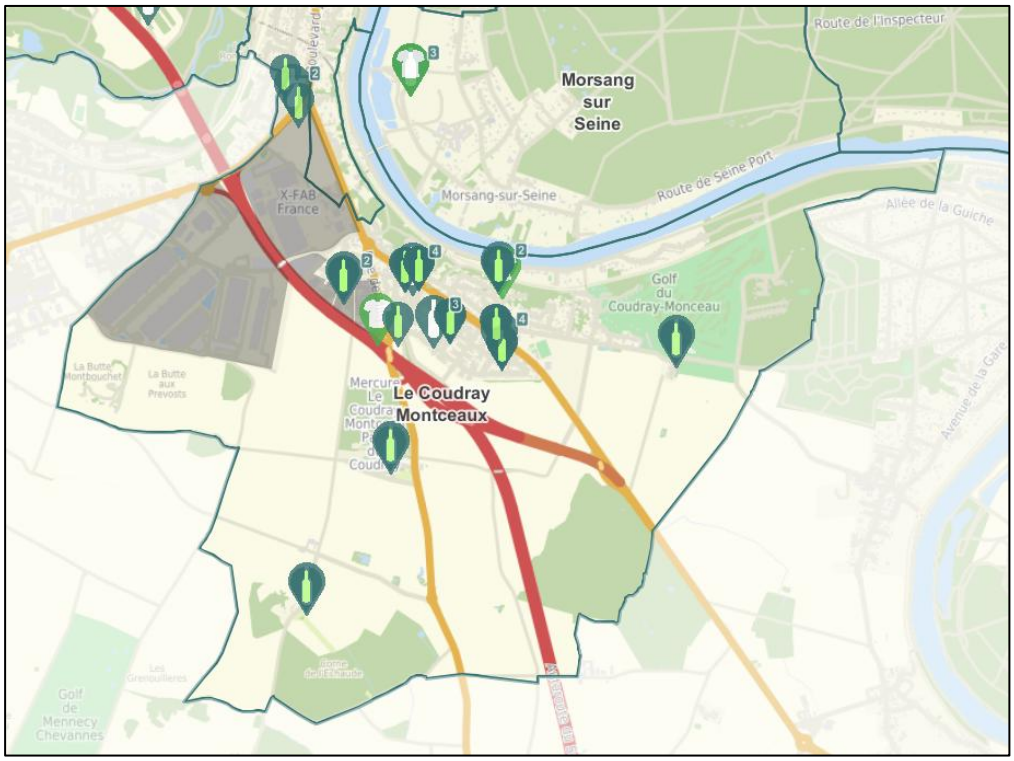
Chapitre 10 : Déchets

La gestion des déchets de la commune de Coudray-Montceaux relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud depuis 2024. Un règlement de collecte des déchets existe et vise à définir les conditions et les modalités de collecte auxquels sont soumis les déchets des ménages et assimilés sur le territoire de l'agglomération.

La commune a été divisée en deux secteurs, le **secteur 1** comprend écoles, administrations, commerces et grands collectifs situés avenue Gabrielle d'Estrées, rue des Arrigaux, résidence du Golf et camping du Coudray. Le **secteur 2** correspond au reste de la commune non mentionné à l'intérieur du secteur 1.

- La collecte des déchets (ordures ménagères) a lieu le lundi et le jeudi (secteur 1) et les jeudis (secteur 2).
- La collecte des déchets recyclables a lieu le mercredi

Pour la collecte du verre, plusieurs bornes d'apports volontaires sont mises à disposition sur la commune. On retrouve également deux bornes pour le dépôt de textile sur la commune. L'ensemble de ses informations sont disponibles sur le site de Grand Paris Sud : https://www.grandparissud.fr/vivre-ici/dechets/collecte-dechets/carte-interactive-des-dechets/#h-comment-trouver-vos-informations-de-collecte



Carte 37: Carte interactive localisation bornes apports volontaires, source : Grand Paris Sud 2024

La commune du Coudray-Montceaux possède un écocentre du réseau Siredom qui permet de recueillir l'ensemble des déchets qui ne vont pas aux ordures ménagères.

La commune a fait le choix de déléguer certaines compétences directement à la Communauté d'Agglomération du Grand Paris Sud, les réseaux techniques et urbains en font partie. La gestion et la prévention des déchets est un enjeu fort du PLU.

PARTIE III : BILAN FONCIER ET JUSTIFICATION DU PROJET

Chapitre 1: Objectif démographique et résidentielle lié au SDRIF-E

1- Prévision démographique et résidentielle

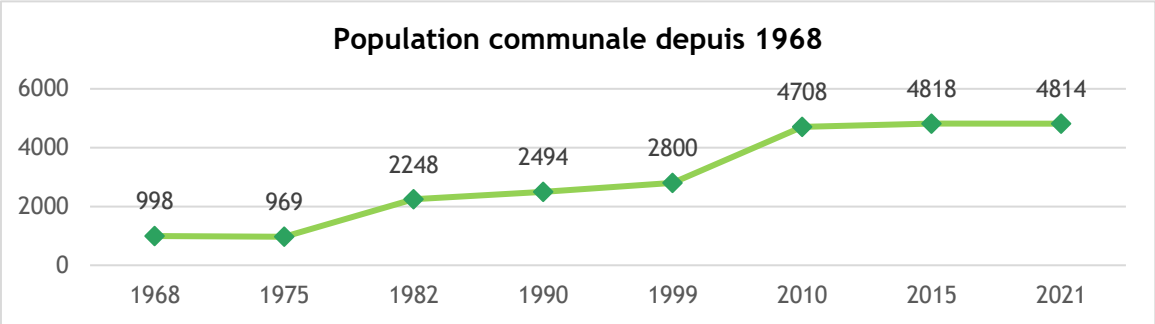
Pour rappel, le SCoT de la Communauté de Communes du Grand Paris Sus Seine – Essonne – Sénart est en cours d'élaboration, de fait le **PLU doit être rendu compatible avec le document cadre de rang supérieur le Schéma Directeur Régional Île-de-France Environnementale (SDRIF-E)**.

Le SDRIF-E constitue le document-cadre fixant les objectifs en matière de développement des collectivités et de consommation d'espaces.

1- Contextualisation

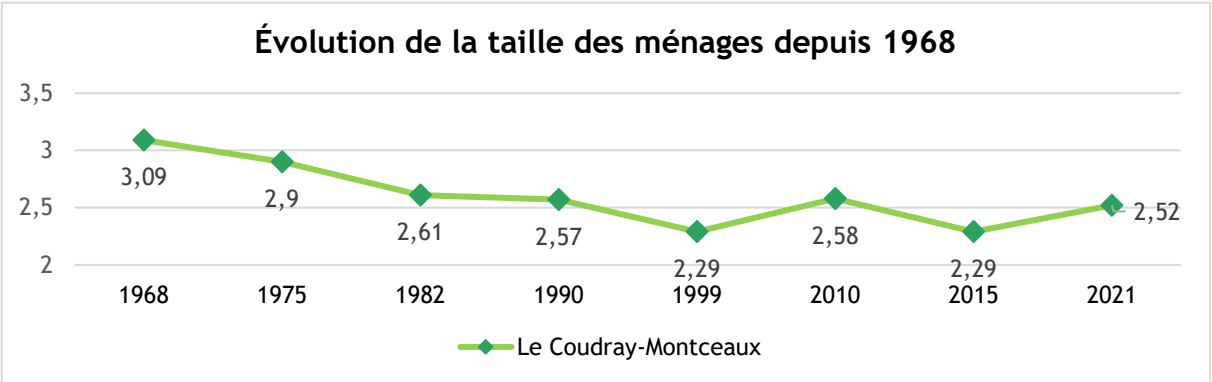
Les données de 2024 n'étant pas encore sorties, les donnes de l'INSEE 2021 seront utilisées.

- La commune du Coudray-Montceaux connaît une **croissance continue de sa population** depuis 1968. En 2021, elle comptabilise 4 814 habitants, comme expliqué précédemment dans le diagnostic territorial.



La commune souhaite maintenir et poursuivre la croissance de sa population annuelle de + 1.29% par an entre 2021 et 2040.

- À l'inverse, **la taille des ménages** sur la commune **tend à légèrement diminuer** depuis la fin des années 2000 passant de 2.58 ménages par foyer en 2010 à 2.52 ménages par foyer en 2021. Malgré un nombre de personnes par ménage élevé, traduisant un nombre important de famille avec enfant(s) sur le territoire,



Tendance national observable, la taille des ménages entre 2021 et 2040 continuera à diminuer légèrement de - 0.10%, soit 2.44 ménages projeté à horizon 2040.

- La commune du Coudray-Montceaux connaît une croissance continue de son parc de logement

A- Projection résidentielle

La commune du Coudray-Montceaux est une commune urbaine appartenant à la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud.

Le PLU doit démontrer sa compatibilité avec le SDRIF-E, absence de SCoT sur le territoire (SCoT de Grand Paris Sud arrêté le 4 février 2025, mais non approuvé pour le moment).

Le SDRIF-E découpe la projection future du nombre de logements en deux temps :

- Temps 1 : intensifier le renouvellement urbain et répondre aux objectifs d'accroissement résidentielle à l'intérieur des espaces urbanisés de référence ;
- Temps 2 : permettre dans un second temps, si nécessaire la création de logements de dehors des espaces urbanisés de référence.

1- Intensifier le renouvellement urbain : accroissement de la densité résidentielle

En se référant aux orientations réglementaires du SDRIF-E, la commune du Coudray-Montceaux disposant d'une gare, **le nombre de logements (résidences principales, secondaires, vacants) au sein des espaces urbanisés** doit **être augmenté au minimum de 15% à l'horizon 2040** (densité résidentielle).

La commune du Coudray-Montceaux a fait le choix d'augmenter légèrement plus sa densité résidentielle à l'intérieur des espaces urbanisés de référence, soit de 22%.

En se basant sur les données INSEE de **2021**, ce sont **2 065 logements** qui sont présents sur le territoire. En considérant une **augmentation de 22%** du nombre de logements à réaliser, la commune doit réaliser **454 logements à horizon 2040** à l'intérieur des espaces urbains de référence.

↳ **2 065 * 1.22 = 2 519.3 logements d'ici 2040**

↳ **2 519 - 2 065 = 454.3 logements d'ici 2040**

Augmentation de la densité résidentielle	Valeur de référence en 2021	Objectifs SDRIF-E	Valeur cible	Évolution 2021-2040
Nombre de logements	2 065	+ 22%	2519	+ 454

Le potentiel offert en renouvellement urbain par le SDRIF-E étant explicité, il faut également prendre en compte les permis réalisés avant 2025, l'opération rue des Arrigaux qui a permis la création de 86 logements locatifs sociaux est à prendre en compte. De fait, ces résidences seront à intégrer dans notre potentiel de logement à horizon 2040.

Ainsi, à l'horizon 2040, la commune devra réaliser un minimum de **540 logements** (opération passée + renouvellement urbain, friche urbaine) au sein des espaces urbanisés, portant à **2 478** le nombre de logements disponibles sur le territoire.

	Valeur de référence en 2021	Nombre de logements SDRIF-E à produire à partir de 2025	Opération passée (2021-2025)	Valeur cible horizon 2040	Évolution 2021-2040
Total	2 065	+ 454	+ 86	2 605	+ 540

Comme explicité précédemment, le PLU prévoit la projection de **2 605 logements à horizon 2040** (soit **+ 540 logements**). Afin d'être en accord avec l'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), 25 % de ces logements devront être des logements locatifs sociaux, soit **627 logements locatifs sociaux au sein du parc à horizon 2040 (voir détail du calcul pages 141-142)**.

En 2024, on dénombre 454 logements locatifs sociaux, il reste à la commune l'obligation de réaliser **173 logements à horizon 2040**, afin d'être conforme avec l'article 55 de la loi SRU. Ces logements seront répartis sur les différentes friches identifiées à horizon 2040.

2- *Maîtriser le développement urbain en dehors des espaces urbanisés de référence*

La commune du Coudray-Montceaux dispose de capacités d'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine. Des capacités d'urbanisation cartographiée et non cartographiée, ces capacités seront cumulées comme l'expose l'OR.81 du SDRIF-E. Ainsi, la commune dispose d'ici 2040 :

- **Les capacités d'urbanisation cartographiées** :
  - Un **secteur d'urbanisation préférentielle** représenté par une pastille « pleine » au sud-ouest de la commune. Cette pastille permet à la commune d'obtenir une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares.

- **Les capacités d'urbanisation non cartographiées :**
  - **Les secteurs de développement à proximité des gares : augmentation de 1%** de la superficie de l'espace communal de référence possible dans un rayon de 2 km autour de la gare existante (OR92 bis.)

La commune dispose de la capacité d'étendre de **l'ordre de 1%** ses espaces urbains de référence. En se basant sur le MOS 2021, ainsi la commune pourra consommer **2.29 ha d'ici 2040** *(voir détails présentation de l'enveloppe urbaine page 138 et suivante)*.

Surface des espaces urbanisés de référence	Valeur de référence en 2021	Objectifs SDRIF-E	Valeur cible	Évolution 2021-2040
MOS 2021	229 ha	+1 %	231.29 ha	+ 2.29

En prenant en compte une densité minimale de 30 logements à l'hectare, la commune pourra réaliser en extension 68 logements maximum en dehors des espaces urbanisés de référence.

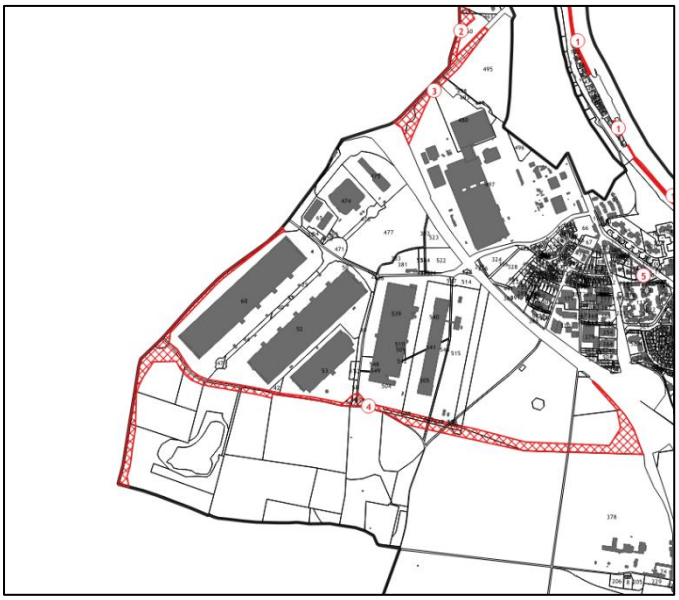
2.29 * 30 /ha = 68 logements

Les opérations réalisées entre 2021 et 2024 devront être déduites du potentiel autorisé, ainsi, seule l'opération de l'ASAD (équipement public) au niveau de l'impasse du Merlon sera à déduire soit 0.34 hectare.

- **Les capacités d'urbanisation au titre des projets d'intérêt régional**

La commune est concernée par le passage de deux projets d'intérêt régional, tous deux portés par le département et concerne la Desserte du Val d'Essonne :

- Emplacement réservé n°3 : Réalisation du barreau nord de la RD191 dite la « desserte du Val d'Essonne » ;
- Emplacement réservé n°4 : Réalisation de la déviation de la RD191 dite « la desserte du Val d'Essonne »



Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Travaux d'aménagement des Berges de Seine au motif des risques naturels (PPRi)	Commune	12 928
2	Réalisation de la desserte de la Demi-Lune	Commune	6 879
3	Réalisation du barreau nord de la « desserte du Val d'Essonne »	Département	23 041
4	Réalisation de la déviation de la RD191 dite « desserte du Val d'Essonne »	Département	104 791
5	Extension du centre de santé et autres équipements publics	Commune	755

Ces deux projets représentent une surface totale de 127 832 m², soit 12.78 hectares. L'emprise de ces projets ne sera pas déduite directement du potentiel en extension octroyé à la commune à horizon 2040, mais de l'enveloppe régionale au titre des projets d'intérêt régional.

B- Projection démographique

1- La projection de population à horizon 2040

Au vu de ces hypothèses, l'accomplissement de cet objectif d'augmentation de la densité résidentielle et l'intégration de l'opération au niveau de la rue des Arrigaux entraineraient l'arrivée d'environ **1 332 habitants supplémentaires à l'horizon 2040** élevant ainsi la population des ménages à **6 146 habitants en 2040**.

↳ **Nombre de logements projeté * taille des ménages prévisionnelle = nombre d'habitants en 2040**

↳ **540* 2.44 = 1332.4 soit 1 332 personnes supplémentaires**

↳ **4 814 + 1 332 = 6 146 habitants en 2040**

Augmentation de la population	Valeur de référence en 2021	Valeur cible à horizon 2040	Évolution 2021-2040
Population	4 814	6 146	+ 1 332
Taille des ménages	2.54	2.44	- 0.10

Cette évolution représente une évolution annuelle de 1.29 % /an entre 2021 et 2040

Sur les 454 logements nécessaires entre 2021 et 2040 environ **354 logements** seront nécessaires pour **loger la nouvelle population** et **100 logements supplémentaires** seront nécessaires pour **compenser la diminution de la taille moyenne des ménages** (desserrement).

↳ **Besoin total logement supplémentaire** : 2519 – 2065 = + 454 logements supplémentaires

↳ **Besoin lié à la croissance démographique** (sans changement de taille de ménage) : 6 146 / 2.54 = 2 419 logements
2 419 – 2 065 = + 354 logements lié à la croissance démographique

↳ **Besoin lié au desserrement des ménages :** 454-354 = 100 logements

Nous allons voir dans un second temps, la consommation passée et futur du projet de PLU de la commune du Coudray-Montceaux.

Chapitre 2 : Bilan de la consommation et de la densification potentiel

1- Analyse de la consommation d'espace

Les données ci-dessous proviennent du portail de l'artificialisation des sols sur la période 2011 - 2022 disponibles à l'adresse : Rapport consommation (beta.gouv.fr). Les consommations présentes le sont du 1er janvier à la même date de l'année suivante.

Consommation d'espace annuelle sur le territoire par destination (en ha)

Destination	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Habitat	+0,0	+0,0	+0,2	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,2	+4,0	+0,2	+0,0	+0,1	**+4,7**
Activité	+0,6	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+6,7	+24,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	**+31,4**
Mixte	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,3	**+0,3**
Route	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+4,1	+0,2	+0,0	+0,1	+0,0	**+4,4**
Ferré	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	**+0,0**
Inconnu	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	**+0,0**
Total	**+0,6**	**+0,0**	**+0,2**	**+0,0**	**+0,0**	**+0,0**	**+6,7**	**+28,4**	**+4,1**	**+0,2**	**+0,1**	**+0,4**	**+40,8**

Figure 65: Données de consommations entre 2011 et 2022 au Coudray-Montceaux, source : portail artificialisation des sols

Entre 2011 et 2022, la commune a consommé **40.70 hectares d'espaces NAF** entre le **1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023**. Cette consommation est principalement due au développement de l'activité sur le territoire communal et plus particulièrement de la zone logistique (constructions des entrepôts LIDL en 2018).

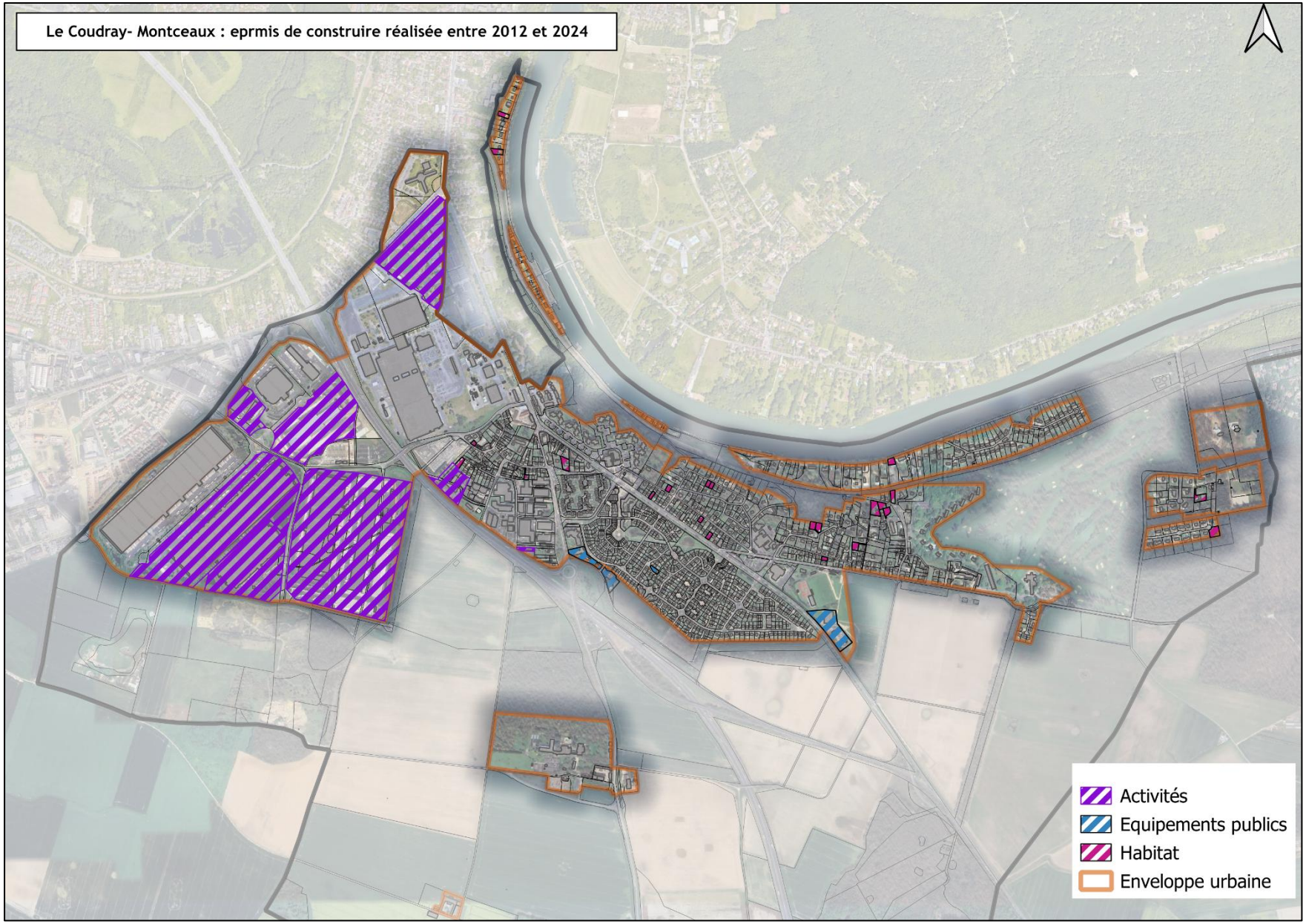
Voici plus en détail les types de consommations réalisées entre 2011 et 2022 :

- À destination de **l'habitat** = 4.7 ha ;
- À destination de **l'activité** = 31.3 ha ;
- À destination des **infrastructures** = 4.4 ha

À noter que selon le portail de l'artificialisation, la consommation liée à l'habitat correspond à une surface de 4.7ha et notamment 4ha en 2019. Cependant, la seule opération validée au cours de l'année 2019 correspond au programme situé Rue des Arrigaux et cette opération n'implique pas une consommation de l'ordre de 4 ha, mais plus de 1,2 à 1,5ha. Cette différence s'explique par la prise en compte dans les surfaces consommées de la totalité de la parcelle (ici une large bande agricole qui se situe au pied du merlon de l'autoroute A6).

Le MOS 2021 vient également confirmer l'implantation de ce projet puisqu'il repère cet espace comme étant "en chantier". La consommation d'espace liée à l'habitat s'élèverait donc à 2.2ha entre 2011 et 2022.

Nous allons voir plus en détail, les terrains qui ont été artificialisés depuis 2012.



Carte 38: Permis de construire réalisés entre 2012 et 2024, réalisation : Pragma Projet

Depuis 2021, deux principales opérations se sont développées au niveau de la rue des Arrigaux, une résidence intergénérationnelle (86 logements) finalisée en 2022, ainsi que la création des locaux pour l'ASAD Seine-Essonne (réalisé en 2021) soit 0.78 ha d'espaces consommé.

Un prochain projet sera prochainement réalisé au niveau des Data centers à destination principale d'activité.

L'opération de la rue des Arrigaux ne sera pas déduite du potentiel consommé étant considérée comme de l'artificialisation et non de la consommation. Sur cette opération



seront à déduire uniquement le nombre de logements réalisés soit 86 logements. Cette résidence correspond à des logements locatifs sociaux.

2- Étude du potentiel en renouvellement urbain

A- Les espaces urbains de référence (enveloppe urbaine)

Afin d'analyser le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des **espaces déjà urbanisés (L.161-3 du Code de l'Urbanisme)**, la délimitation de l'enveloppe urbaine a été définie en s'appuyant sur le MOS 2021 de l'Institut d'Aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France. **Le tracé des espaces bâtis** correspond aux **espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés** rentrant dans les catégories suivantes :

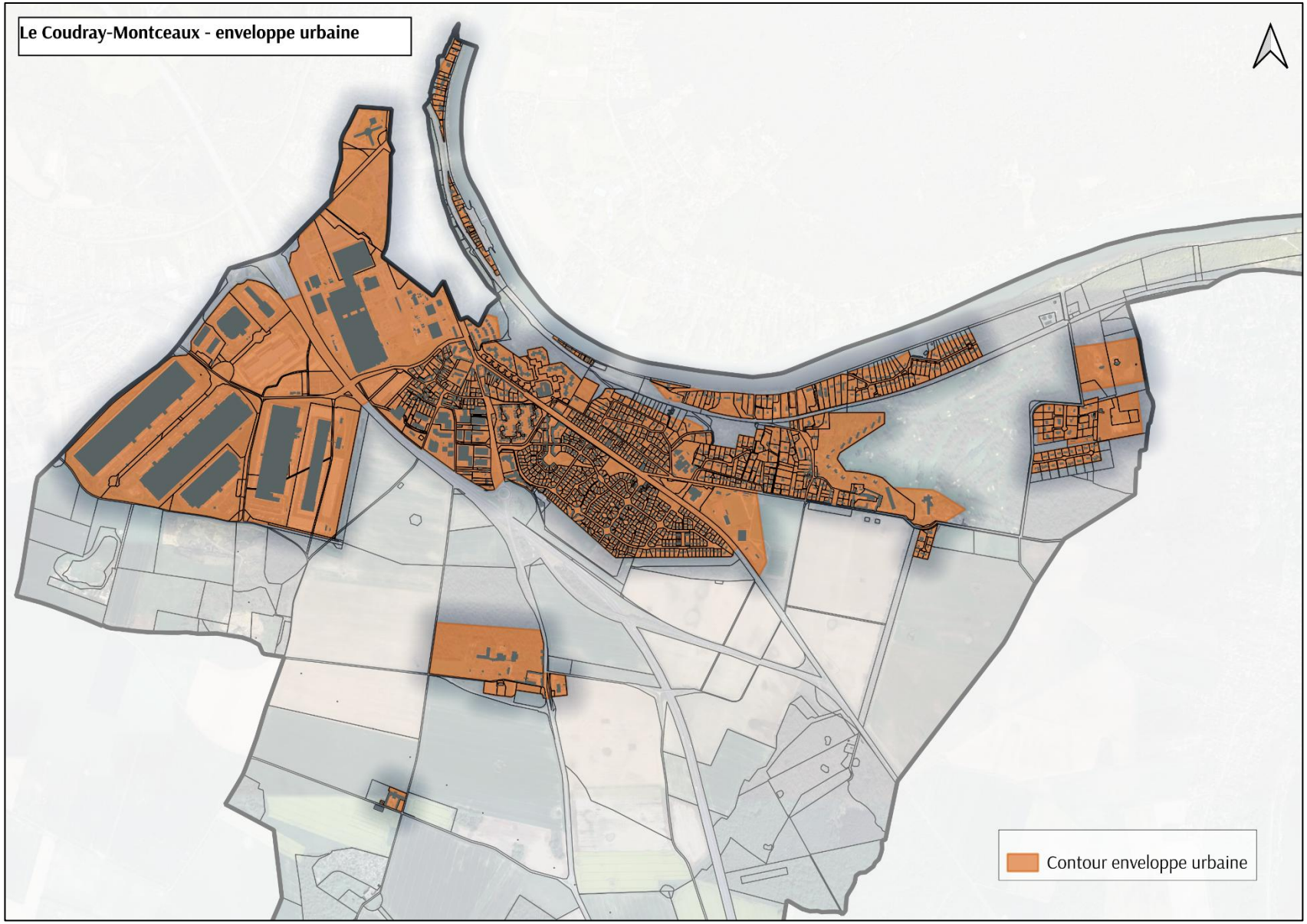
- L'habitat individuel ;
- L'habitat collectif ;
- Les jardins individuels ;
- Les installations sportives ;
- Les administrations, équipements culturels ;
- L'enseignement
- Les cliniques, les hôpitaux ;
- Les bureaux ;
- Les lieux de culte ;
- Les cimetières ;
- Les zones d'activités économiques et commerciales ;
- Les parkings ;

- Les grandes entreprises industrielles
- Les entrepôts, logistiques



À l'inverse seront **exclus des espaces déjà urbanisés** les espaces à dominante imperméabilisés (grands services urbains) et les espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains »

- La gare ferroviaire
- Les voies ferrées et routes
- La gare routière
- La production d'assainissement
- Électricité, gaz
- Terrains vacants, chantiers
- Décharges, carrières ;
- Les parcs et jardins publics
- Les golfs et hippodromes ;



Carte 39: Enveloppe urbaine du Coudray-Montceaux 2024, réalisation Pragma Projet

En se référant au MOS 2021, les espaces urbanisés de référence de la commune représentent **une superficie totale de 229 ha en 2021**.

La commune du Coudray-Montceaux attache une importance à valoriser prioritairement le potentiel mobilisable à l'intérieur des espaces déjà artificialisés, en adéquation avec les attentes vers lesquelles le document du SDRIF-E se dirige.

La commune du Coudray-Montceaux possède deux gares sur son territoire, elle bénéficie de la capacité d'augmenter de 15% le nombre de logements à l'intérieur des espaces urbanisés de référence à horizon 2040. Selon les données INSEE, la commune comptabilise **2 065 logements en 2021.** Etant donné cette évolution rapide, la commune souhaite augmenter sa densité résidentielle à l'intérieur des espaces urbanisés de référence de 22 % comme expliqué précédemment.

La commune attache une importance à valoriser dans un premier temps le foncier mobilisable à l'intérieur des espaces urbanisés de référence.

Ainsi, en augmentant de 22% le nombre de logements, la commune devra disposer de **2 519 logements d'ici 2040 ; elle doit donc produire un minimum de 540 logements entre 2021 et 2040**, à l'intérieur des espaces urbanisés de référence.

↳ 2 065 * 1.22 = 2 519 logements

↳ 2 519 - 2 *065* = 540 logements

1- *Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)*

La Communauté d'Agglomération de Grand Paris Seine Essonne Sénart ne possède pas de Plan Local de l'Habitat (PLH), de fait la commune doit respecter les grands principes du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergements (SRHH). Sur la première phase du PLU, la commune doit intensifier le rythme de constructions à l'intérieur des espaces urbanisés de référence, le SRHH indiquant un rythme de 34.8 constructions/ an entre 2024 et 2030.

↳ 34.8 * 6 (2024-2030) = 209 logements

Sur la première période du PLU devront être produits 209 logements permettant un rythme de constructions de 34.8 logements/an afin de respecter les grands principes du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

2- *La loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)*

La commune du Coudray-Montceaux fait partie des communes de plus de 1 500 habitants, elle doit obligatoirement respecter l'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) imposant la réalisation à minima de 25% de logements sociaux entre 2021 et 2040.

En 2024, la commune comptabilise 1 968 résidences principales dont 454 Logements Locatifs Sociaux (LLS), parmi ces logements locatifs sociaux, l'opération rue des Arrigaux (86 logements) est comptabilisée (soit 23, 07% de LLS).

Le PLU prévoit la création de 540 logements entre 2021 et 2040, ainsi, la Ville disposera de 2 508 logements en résidences principales (1 968 + 540= 2 508).

Un rattrapage étant à réaliser pour se conformer à la loi SRU, les calculs seront basés sur le nombre total de logements projetés à l'horizon 2040 pour identifier le nombre de LLS à réaliser pour atteindre 25 % du parc de résidence principale :

Ainsi :

↳ **2 508 * 1.25 = 3 135**

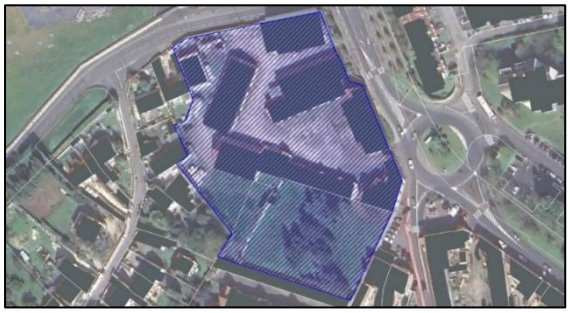
↳ **3 135 - 2 508 = 627 logements locatifs sociaux disponibles sur le territoire à horizon 2040.**

Pour être conforme aux attentes de l'article 55 de la loi SRU, la commune du Coudray-Montceaux devra disposer d'un minimum de **627 logements LLS à l'horizon 2040**.

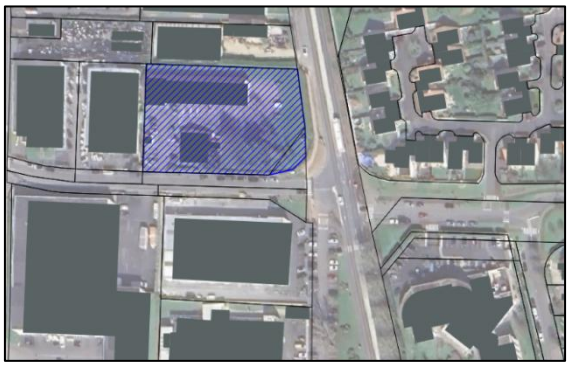
En 2024, 454 logements locatifs sociaux étant déjà disponibles sur le territoire, la commune aura l'obligation de construire **173 logements locatifs sociaux entre 2024 et 2040**.

↳ 627 – 454 = 173 logements locatifs sociaux à produire

Ces logements locatifs sociaux seront répartis de la manière suivante :



- **Ferme de l'Ecu** : friche urbaine de 1.1 hectare, une opération de 106 logements dont 80 logements fléchés vers des logements locatifs sociaux, soit 75.5 % de l'opération.



- **L'hôtel Grill** : Ancien hôtel à vocation sociale d'une superficie de 0.40 ha, il sera transformé pour y réaliser 57 logements locatifs sociaux ou chambre en résidence sociale.

Cette opération représentera 100 % de logements locatifs sociaux.



- **Le site de la Demi-Lune** : friche urbaine de 5.18 hectares, une opération de mixité sociale et fonctionnelle (logements, commerces et équipements) sera mise en place sur ce secteur, permettant la création de 212 logements.

Cette future opération se composera de 25 % de logements locatifs sociaux soit à minima 52 logements locatifs sociaux.

La commune permettra d'atteindre voir de dépasser le seuil des 25% de logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU avec la création d'a minima 189 logements locatifs sociaux sur les 173 logements locatifs sociaux devant être réalisés entre 2024 et 2040 imposés par la loi SRU (article 55).

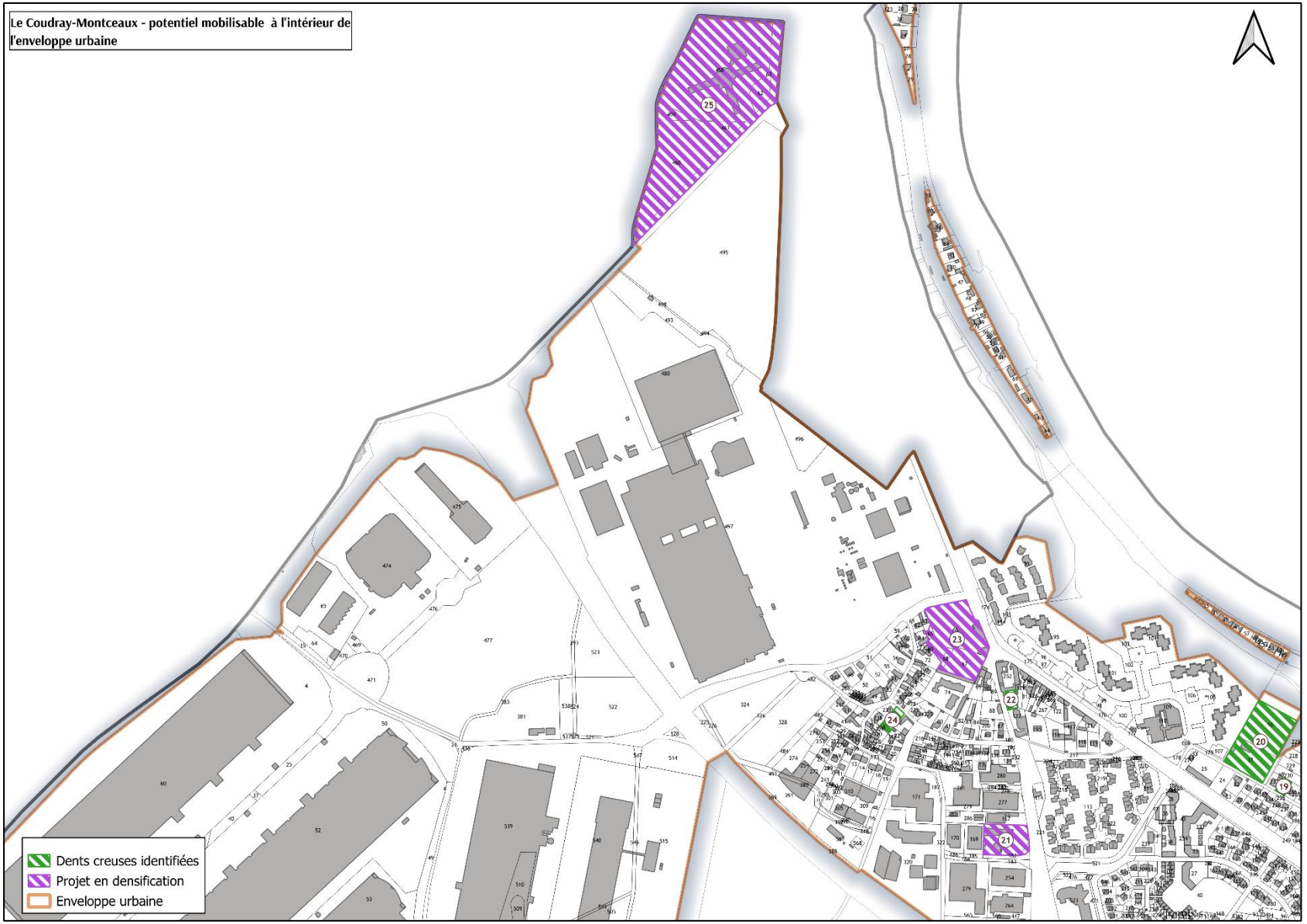
Nous allons voir, de manière plus précise, la répartition du nombre de logements à produire à l'intérieur des espaces urbanisés d'ici 2040. Les dents creuses, le recyclage de friches, la reconquête de bâtiment seront valorisés.

B- Les dents creuses

Une fois l'enveloppe urbaine définie, ont été identifiées les dents creuses à vocation d'habitat. La remobilisation de ces espaces va permettre de limiter l'extension des espaces urbains.



Carte 40: Les dents creuses retenues en cœur de bourg sur la commune du Coudray-Montceaux, réalisation : Pragma projet 2025



Carte 41: Les dents creuses retenues sur la commune du Coudray-Montceaux, réalisation : Pragma projet 2025

À l'intérieur des espaces urbains de la commune, on retrouve **32 970 m² d'espaces mobilisables en dents creuses** dans le diffus**, comme le montre la carte ci-dessus (hachuré vert)**. Ci-dessous le tableau des dents creuses

Type	Numéro	Surface en m²	Surface en ha	Nombre de logement attendus
Dent creuse	1	499	0,05	1
Dent creuse	2	795	0,08	2
Dent creuse	3	928	0,09	3
Dent creuse	4	652	0,07	2
Dent creuse	5	1315	0,13	4
Dent creuse	6	7171	0,72	22
Dent creuse	7	2020	0,20	6
Dent creuse	8	840	0,08	3
Dent creuse	9	492	0,05	1
Dent creuse	10	503	0,05	2
Dent creuse	11	486	0,05	1
Dent creuse	12	623	0,06	2
Dent creuse	13	1669	0,17	5
Dent creuse	14	410	0,04	1
Dent creuse	15	572	0,06	2
Dent creuse	16	295	0,03	1
Dent creuse	17	1135	0,11	3
Dent creuse	18	1012	0,10	3
Dent creuse	19	501	0,05	2
Dent creuse	20	9562	0,96	29
Dent creuse	22	648	0,06	2
Dent creuse	24	839	0,08	3
Total		**32 967**	**3.30**	**99**

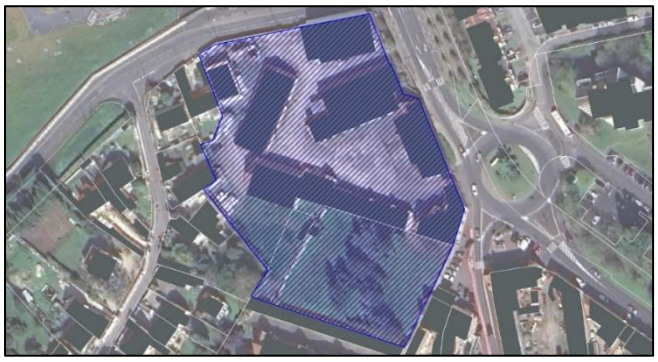
On estime qu'une partie de ces terrains ne seront jamais constructibles pour des raisons diverses : jardins privés, vergers ou encore zone à risques. Une **rétention de l'ordre de 20%** est donc **fixée pour prendre en compte le blocage de ces terrains**.

Finalement, les dents creuses identifiées et mobilisables permettront la création de **79 logements sur une superficie totale de 26 374 m²**. Une densité de 30 logements à l'hectare sera imposée sur ces terrains afin d'être en adéquation avec l'environnement immédiat.

C- Les friches urbaines

La commune a fait le choix de recycler des espaces bâtis déjà existants à l'intérieur des espaces urbanisés, 454 logements seront mobilisables en recyclage des espaces existants. Ces espaces sont localisés sur la carte ci-dessus en tant que « secteur de projet » (hachuré violet).

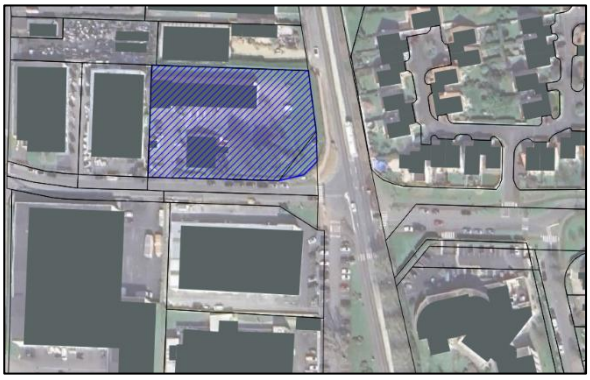
On retrouve sur le territoire plusieurs espaces construits et délaissés, mais également des espaces au potentiel important. On peut notamment citer :



- **La ferme de l'Écu** : ancienne ferme rattrapée par l'urbanisation, cet espace constitue aujourd'hui une friche en entrée de ville, il est donc nécessaire d'y prévoir un projet de qualité. D'une surface d'environ 1.1ha, un projet de 106 logements est actuellement à l'étude. Certains bâtiments aux caractéristiques architecturales intéressantes seront tout de même conservés.

Ce projet veillera à intégrer la mixité sociale ainsi différentes typologies de logements seront présentes pour permettre l'accueil de l'ensemble des populations.

*Finalement, sur ce secteur se seront **106 logements de possiblement réalisables** dont 75% à destination de logements locatifs sociaux **(LLS), soit 80 logements locatifs sociaux**, conformément aux attentes de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains (SRU)*



- **L'ancien Hôtel Grill restaurant :** d'une superficie de 0.40 ha, ce sont 57 logements/ chambres locatifs sociaux qui pourront être réalisés sur cette parcelle. Aujourd'hui, cet ancien hôtel est à vocation sociale et permet l'accueil de personnes dans le besoin. Une OAP viendra encadrer les grands principes d'aménagement de la zone.

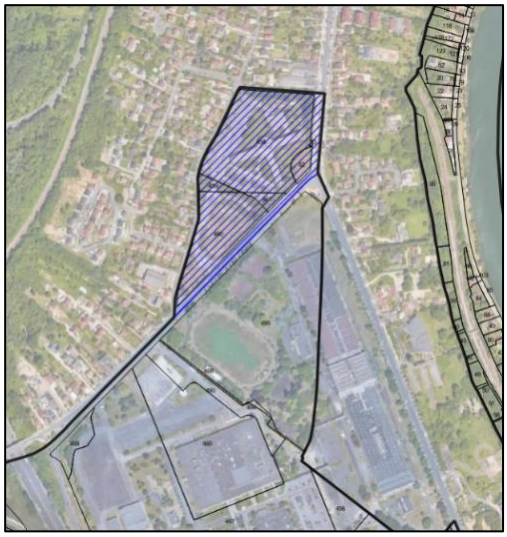
Ce projet veillera à préserver son caractère « social », un projet de résidence pourra voir le jour sur cette parcelle, permettant l'accueil de plusieurs formes de population.

*Finalement, sur ce secteur se seront **57 logements de possiblement réalisables** à destination à 100% de logements locatifs sociaux **(LLS)**, conformément aux attentes de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement urbains.*

In fine, en remobilisant le **potentiel à l'intérieur des espaces urbanisés de référence**, la commune pourra **réaliser 242 logements** (dents creuses et friche urbaine). Les opérations de recyclage auront une densité élevée afin de permettre la création de logements de taille différente. Les dents creuses auront une densité plus faible, mais en cohérence avec l'environnement immédiat, soit une densité de 30 logements à l'hectare.

Une dernière friche pourra être mobilisée au niveau du secteur de la Demi-Lune, au minimum 212 logements seront à réaliser sur ce secteur.

- **Le secteur Demi-Lune :**



Situé au nord de la commune, le site est en proue entre deux zones pavillonnaires de deux communes distinctes : Corbeil-Essonnes à l'est et Ormoy à l'ouest. *Ce site se divise en deux parties, la partie haute correspond à une friche où l'on retrouve d'anciens locaux de bureaux appartenant à la DDFIP. La partie basse comprend d'anciens parkings de la société ALTIS (aujourd'hui XFAB). Le site représente une superficie totale de 5.18 hectares.*

Cette zone vise à permettre la mixité sociale et fonctionnelle en accueillant à la fois des logements, des commerces ou activités ainsi que des équipements publics. Afin de permettre la mutation profonde de ce secteur, une servitude « Périmètre d'attente de projet d'aménagement » (PAPAG) sera appliquée sur cette opération figeant les droits à construire pendant 5 ans absence de projet concret et en accord avec le développement souhaité sur cette zone par la commune.

*Finalement, sur ce secteur se seront au minimum **212 logements de possiblement réalisables** ou **à minima 15 % des logements devront être à destination des logements locatifs sociales (LLS)**, conformément aux attentes de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement urbains.*

Une densité minimale de 40 logements à l'hectare sur cette zone sera appliquée.

Théoriquement, la commune doit réaliser **454 logements** à l'intérieur des espaces urbanisés de référence, hors opération réalisés avant 2025. En accord avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), un rythme de construction de 34.8 logements/ an devra être respecté entre 2024 et 2030 correspondant à la première phase du projet de PLU (2021-2030).

Sur la période 2024-2030, la commune **doit réaliser 209 logements comme expliqué précédemment (SRHH).**

↳ 34.8 * 6 = 209 logements à produire sur les 6 prochaines années.

Aujourd'hui, au travers des différentes opérations identifiées, elle permet la création de 540 logements (dents creuses, friches urbaines, opération passée). Afin de limiter l'accroissement significatif des espaces artificialisés sur la période 2021-2030, l'ensemble des opérations seront réparties sur les deux phases : 2021-2030 (phase 1) et 2031-2040 (phase 2).

D- Résumé des surfaces mobilisables à l'intérieur des espaces urbanisés de référence

À l'intérieur des espaces urbanisés, la commune doit réaliser 540 logements, cet objectif sera rempli en répartissant le nombre de logements sur deux périodes : 2021-2030 et 2031-2040.

Le Coudray-Montceaux	Réalisation et programmations des logements				
	Phase 1 2021-2030	**Espace consommé (ha)**	**Phase 2 2031-2040**	**Espace consommé (ha)**	**Total**
Dents creuses dans le diffus	46	/	33	/	**79**
Friche urbaine - recyclage urbain	163	/	212	/	**375**
Opération passée 2021-2024	86	/	/	/	**86**
Total	**295**	**/**	**245**	/	**540**

3- Étude du potentiel autorisé en dehors des espaces urbanisés de référence

Au travers de son zonage et des projets qu'il contient, le PLU va induire une certaine consommation d'espaces, qu'ils soient agricoles ou naturels.

Le cadre législatif : Loi Climat et Résilience (2023)

Au titre de la loi climat de résilience, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces induisent une diminution de la consommation réalisée sur la période 2011-2021 :

- Diminution par 2 sur la période 2021-2031 : 38.2ha / 2 = 19.1ha soit 1.6ha/an
- Diminution par 4 sur la période 2031-2040 : 38.2ha / 4 = 9.6ha soit 0.8ha/an

La déclinaison de loi climat et résilience a été réalisé à l'échelle régionale, nous allons voir dès maintenant la manière dont la commune respecte le cadre fixé par le SDRIF-E.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)

Comme expliqué dans le chapitre 1 (page 133), le SDRIF-E décline les objectifs de réduction de la consommation d'espace vise une réduction bien plus importante :

- **L'orientation 83** octroie une pastille pleine dans le cadre des secteurs d'urbanisation préférentielle avec pour objectif de réaliser des projets urbains denses, soit 25 ha.

- **L'orientation 92bis**, permet une augmentation de **1% supplémentaire au titre du développement des quartiers autour des gares**.

La commune du Coudray-Montceaux pourra en dehors des espaces déjà urbanisés augmenter de **1 % son développement en dehors des espaces urbains de référence**.

Comme expliqué précédemment, pour définir la surface des espaces urbanisés de référence, le PLU s'est appuyé sur le MOS 2021. En 2021, les espaces urbanisés de référence représentent 229 ha. La commune pouvant augmenter de 1 % ces espaces urbanisés d'ici 2040, elle bénéficie de **2.29 ha de possiblement mobilisable à l'extérieur de l'enveloppe urbaine** (espaces artificialisés de référence)

↳ 229 * 1.01= 231.29 ha

↳ 231.29- 229 = 2.29 ha octroyés d'ici 2040

Toutefois, **la commune devra prioritairement mobiliser les espaces disponibles dans les espaces urbanisés de référence**. Le SDRIF-E demande ainsi que **540 logements** y soient réalisés avant de mobiliser cette capacité d'extension.

Par ailleurs, **en extension urbaine**, la commune devra appliquer une **densité minimale de 30 log/ha**, soit réaliser un **minimum de 68 logements.**

Enfin, à ses 2.29 ha s'ajoutent les 25 ha autorisés pour le développement d'opération d'habitat dense. Cette pastille se situe à cheval sur la commune du Coudray-Montceaux et

Mennecy, en partageant à part égale ce potentiel, la commune disposerait donc d'un potentiel d'extension de :

↳ 25/2 = 12.5 ha

↳ 12.5 + 2.29 = **14,79 ha**

Au moment de la révision du PLU, **la commune ne projette pas d'ouvrir de zone à vocation d'habitat en dehors des espaces urbanisés de référence**.

Le secteur pastillé au SDRIF-E comme secteur potentiel d'extension est maintenu en zone agricole.

Estimation des consommations induites par le PLU sur la période 2021-2040 :

Rappel : le présent PLU porte son projet sur la période 2025– 2040. Toutefois, pour assurer la compatibilité avec les documents supérieurs, un rappel de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers est fait pour la période 2021 -2024.

La consommation d'espaces du PLU peut se décliner en temps : la consommation passée ayant un impact sur le futur projet de PLU (2021-2025) et la consommation engendrée par le futur PLU (2025-2040).

- La **consommation d'espaces passée réalisée entre 2021 et 2024** :
    - Parmi l'ensemble des autorisations de construire accordées on recense la construction de deux opérations :
        - Une première qui se situe au niveau de la rue des Arrigaux et qui a permis la création de 86 logements locatifs sociaux dont 10 à destination d'un public spécifique. Cette opération ne sera pas décomptée du potentiel, la parcelle concernée étant identifiée comme artificialisée (MOS 2021).
        - Un second qui a permis la création d'un équipement public (ASAD) sera lui à décompter des potentiels octroyés pour la commune à horizon 2040, soit 0.34 hectare (la parcelle étant comme considéré comme de l'ENAF).
- **La consommation projetée à partir de 2025 :**

Il s'agit de la consommation d'espaces naturels au sein / en dehors des espaces urbanisés

- **L'extension du cimetière** : 0.55 ha
- **Les Secteurs de Taille et de capacité Limité (STECAL)** : en zone naturelle deux secteurs de Taille et de capacités Limité sont à déduire de la consommation d'espaces ayant un impact direct sur les espaces naturelles vierges.
    - **Le STECAL NL5 = zone naturelle à vocation d'accueillir des hébergements touristiques (Tiny houses) = 1**.77 ha

A noter que les autres STECAL ne relèvent pas de la consommation d'espaces mais vise à permettre la création d'annexes ou d'extension dans une surface très limitée par rapport à la construction existante.

Seul **le secteur NL4** concerne un nouveau projet, mais il consiste en l'aménagement d'une plage pour la baignade. Ce STECAL ne génèrera pas de la consommation d'espaces.

Les emplacements réservés ne relèvent pas de la consommation d'espaces.

Projet	Surface consommée
Consommation entre 2021 et 2024	0.34 ha
SOUS TOTAL	**0.34 ha**

STECAL NL5	1.77
Extension cimetière	0.55 ha
SOUS TOTAL 2025 - 2040	**2.32 ha**

Total final à prendre en compte 2021-2040	**2.66 ha**

Ainsi, si l'ensemble des projets sont maintenus en l'état, **la consommation totale s'élèvera à 2.66 à horizon 2040.**

Le projet de la commune est très légèrement au-dessus de ces capacités octroyées en consommant 0.37 ha de plus à horizon 2040. Le projet reste en cohérence avec les attentes du SDRIF-E.

Chapitre 3 : Justifications des choix retenus

A- Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1- *Axe 1 : Allier développement urbain et maintien du cadre de vie*

- **Orientation n°1 : Assurer un développement urbain responsable**

Dans la logique des documents supra-communaux, la commune vise un développement urbain responsable et respectueux de l'environnement. Ainsi, la mobilisation des espaces urbanisés de référence a été priorisée par le PLU pour assurer son développement démographique. Cette mobilisation passera notamment par un comblement des différentes dents creuses existantes, mais également par un recyclage du foncier inutilisé.

Le règlement permettra également une augmentation des densités observées grâce à l'apport de règles suffisamment souples et notamment sur les questions d'implantation, de volumétrie ou d'emprise au sol.

Pour assurer un parcours résidentiel complet et adapté à l'ensemble de la population, la commune souhaite poursuivre la diversification de son parc de logement, composé en grande partie par des pavillons individuels de grande taille. Les opérations prévues à l'intérieur de l'enveloppe urbaine telle que la « Ferme de l'Écu », « l'ancien hôtel Grill » et le « site de la Demi-Lune » permettront la création de logements de taille différente ce qui permettra à chacun de trouver un logement adapté à son besoin, à tout âge de la vie, et quel que soit ses ressources et sa situation vis-à-vis du handicap.

Les objectifs chiffrés de la modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont présentés dans cette orientation. Le PLU prévoit une augmentation de 22% de sa densité résidentielle à l'intérieur des espaces urbanisés de référence, ce qui lui permettra de réaliser 454 logements à l'intérieur de l'enveloppe La création de 454 logements entre 2025 et 2040 entraînera la venue de + 1 332 habitants supplémentaires. La réponse à ses objectifs sont explicités dans les deux chapitres précédents.

Dans cette optique, la commune vise la conformité avec la loi SRU pour 2025, loi qui impose que 25% du parc de logement correspondent à des logements locatifs sociaux. Les différentes opérations présentes à l'intérieur des espaces urbanisés de référence permettront de répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU). Les opérations suivantes favoriseront la mixité sociale et fonctionnelle :

- Ferme de l'Ecu réalisation de 75% de logements locatifs sociaux ;
- Hôtel Grill réalisation de 100% de logements locatifs sociaux ;
- Secteur de la Demi-Lune réalisation à minima d'au moins 15 % de logements locatifs sociaux

Enfin, la construction du volet réglementaire s'est faite en tenant en compte des nuisances et des risques présents sur le territoire. Différents rappels et prescriptions visent donc à limiter l'exposition aux risques et les nuisances pour la population.

Traduction réglementaire :

Les zones urbaines ont été travaillées pour correspondre au plus près des constructions et limiter ainsi la consommation d'espaces. Les zones sujettes à la réalisation de logements ont été identifiées à l'intérieur des espaces urbanisés de référence.

En dehors des zones urbaines aucune zone d'extension n'est prévue dans le projet de développement de la commune. Cependant, le règlement graphique identifie des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone naturelle au nombre de 7. Le règlement écrit édicte des règles très précises concernant leurs développement (emprise au sol). Ces STECAL sont à destination de loisirs contribuant à l'attractivité de la commune.

Différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place pour encadrer et optimiser l'aménagement de ces espaces qui peuvent être soit en limite d'urbanisation, soit présenter un caractère primordial. L'objectif de ces OAP est également de permettre de s'inscrire convenablement dans le tissu urbain existant.

Enfin, des prescriptions spécifiques aux questions de densité ont été renseignées dans les OAP (principe de compatibilité) afin de respecter les objectifs supra-communaux et inciter à la mise en place d'une mixité sociale.

Des prescriptions concernant les zones humides et les inondations sont également présentes au sein du règlement afin de limiter les risques pour la population et la dégradation des entités naturelles.

- **Orientation n°2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables**

La commune dispose d'un patrimoine historique remarquable qu'il est nécessaire de protéger de toute altération. On y retrouve différentes constructions anciennes participant à l'identité culturelle de la commune.

Ces éléments font l'objet d'une protection et d'une mise en valeur par le biais du PLU. Cette protection se traduit par l'inscription de prescription au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le règlement qui soumet à autorisation toute modification des éléments repérés.

Pour accompagner cette mise en valeur des éléments patrimoniaux, un travail de valorisation des entrées de ville sera également encouragé au travers des opérations de la Ferme de L'Ecu et le site de la Demi-Lune via les orientations d'aménagement et de programmation sectorielle.

Enfin, le caractère peu urbanisé des bords de Seine sera maintenu pour conserver l'identité et la qualité urbaine de ces espaces, mais également pour prévenir la population du risque inondation. Une prescription spécifique avec un recul de 10 mètres au bord de la Seine viendra protéger la population et la Seine de toute artificialisation. Un secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limité a également été matérialisé permettant ainsi dans une emprise très précise la création d'une plage au bord de la Seine permettant de profiter aux administrés mais également aux usagers extérieurs.

Traduction réglementaire :

Le règlement graphique délimite les zones urbaines en prenant en compte les Modes d'Occupation des Sols (2021). A l'intérieur de la zone urbaine des sous-secteurs ont été créés (équipements publics, activités, zone de mixité : habitat et activités, etc.). La définition de sous-secteur a permis de créer des règles différentes concernant la volumétrie, les implantations, les hauteurs ou encore les stationnements et ainsi permettre de respecter l'harmonie d'ensemble.

Différentes prescriptions (surfaciques, ponctuelles, linéaires) ont été créées pour s'adapter aux spécificités du territoire et protéger ces éléments de toute dégradation sur le long terme. Ces prescriptions peuvent concerner la protection et la mise en valeur des espaces naturels et la préservation de la richesse architecturale et culturelle (tel que les prévoient les articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

De plus, les prescriptions présentes à l'intérieur des OAP visent à assurer une intégration optimale et de qualité des opérations qu'elles concernent dans le tissu bâti existant en encadrant les grands principes.

Enfin, les zones sujettes à risque pour la population ont été identifiée de fait en zone naturelle.

- **Orientation n°3 : Soutenir les activités, les commerces et les services de proximité**

La commune dispose aujourd'hui d'un tissu économique important et diversifié. On y retrouve des activités industrielles, des plateformes logistiques, mais également différents artisans et activités de service composant le tissu de commerce de proximité.

Pour assurer la pérennité de ces activités sur le territoire, différents secteurs ont été créés pour s'adapter aux particularités propres à chaque type d'activité (industrie, artisanat, commerces et services). Ces zones permettent le maintien, mais également une évolution des constructions à l'intérieur de ces zones. Ainsi, une modernisation, une rénovation (énergétique notamment) et une densification de ces espaces sont autorisées par le règlement.

Le recyclage de l'actuelle zone industrielle va permettre la construction de plusieurs data centers. Afin d'optimiser la récupération des chaleurs résiduelles, un réseau de chaleur est actuellement à l'étude sur cette opération. Ainsi, ce réseau de chaleur pourrait potentiellement être profitable aux opérations alentour et notamment sur le secteur de la Demi-Lune. Les zones d'activités (Panhard et Haies Blanches) serait également des endroits propices au développement des énergies renouvelables (solaires, ombrières de parkings) en lien avec les transitions actuelles observables (environnementales et sociétales).

Un des enjeux pour la commune est également de soutenir les centralités présentent en cœur de ville et permettre le développement commerce et service de proximité. Pour assurer la multifonctionnalité des espaces, mais également la proximité entre service et consommateur, certaines activités sont autorisées à l'intérieur des zones urbaines sous réserve de ne pas entrainer de risque ou de nuisance.

Enfin, la commune dispose d'équipements de qualité présents sur le territoire (sportif, scolaire ou destiné au monde associatif). La commune souhaite étendre son cimetière et l'aménagement du stade a été repensé permettant de mettre à disposition différents équipements sportifs. Dans l'optique de maintenir ce niveau de service, des zones spécifiques ont été créées.

Traduction réglementaire :

Des zones spécifiquement dédiées à l'activité ont été créées pour assurer le développement et la pérennité des activités existantes. Ces secteurs étant des surfaces propices au développement des énergies renouvelables (solaires, ombrières de parkings), le règlement écrit par le biais d'un schéma identifie les bâtiments et surfaces mobilisables. Des règles souples permettant l'intégration de ces dispositifs ont été mises en place.

De plus, les projets en direction des équipements publics ont été identifiés dans un secteur spécifique.

Un certain nombre d'activités est autorisé à l'intérieur des zones urbaines sous réserve de ne pas engendrer de risque ou de nuisance pour la population alentour.

De plus, la mixité fonctionnelle et sociale sera fortement présente sur le site de la Demi-Lune et ferme de l'Ecu en permettant la venue à la fois de commerces, d'équipements publics et de logements.

- **Orientation n°4 : Développer l'usage des mobilités douces et l'accessibilité aux transports en commun**

La construction du bourg sur le plateau et la compacité de l'enveloppe urbaine facilitent la mise en place de circulation douce. Un certain nombre d'axes majeurs de la commune disposent d'ores et déjà des aménagements permettant une mobilité douce adaptée et sécurisée. C'est notamment le cas de la RN7 entre le complexe sportif à l'ouest et le centre commercial au centre du bourg. Le reste de la RN7 en direction du nord n'est plus sur le territoire communal, mais des aménagements y sont tout de même présents.

Ces mobilités douces seront également mises en valeur par le biais des deux OAP inscrites au PLU à savoir celle de la « Ferme de l'Écu » et le site de « la Demi-Lune ». Enfin, la commune dispose également d'une offre en transport riche et diversifié. On peut notamment citer les gares et le passage du RER-D, situées sur le bord de Seine, ainsi qu'une offre en bus de qualité permettant de rejoindre la région parisienne facilement.

Traduction réglementaire :

Des prescriptions concernant le stationnement pour la création de logements ou d'activités sont inscrites au règlement de chaque zone. Ainsi, ces derniers devront être suffisamment dimensionnés pour pallier l'arrivée d'une nouvelle population.

Le règlement écrit édicte des règles sur l'obligation de réalisation de stationnement vélo, conformément aux attentes du Plan des mobilités Île-de-France 2030. Une distinction est également faite entre le périmètre des 500 mètres autour des gares et en dehors des gares pour la réalisation de stationnement voiture.

Les chemins de randonnées inscrits au PDIPR ont été repérés au règlement graphique par le biais d'une prescription linéaire, permettant de préserver et conserver ces cheminements doux sur le territoire.

Des prescriptions inscrites à l'intérieur des OAP veilleront au maintien et à la mise en valeur des circulations douces permettant de connecter l'opération au centre de la commune.

2- *Axe 2 : Préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers, valoriser les paysages et les continuités écologiques*

▪ Orientation n°1 : Promouvoir la nature en ville

Afin de maintenir le caractère rural de la commune, différentes mesures ont été prises au sein du PLU et notamment au travers des pièces réglementaires (littéral et graphique). Ces mesures vont aussi bien concerner les espaces urbains que les espaces naturels présents aux alentours des espaces urbains.

Ainsi, différentes prescriptions ont été renseignées dans le règlement afin de mettre en valeur la nature dans les espaces urbains. Ces prescriptions vont principalement concerner l'imperméabilisation des sols (emprise au sol limité, stationnement perméable …), la gestion des eaux pluviales avec la mise en place d'aménagement spécifiques pour certaines opérations importantes ou encore sur les plantations à réaliser et l'encouragement à utiliser des essences locales.

Enfin, les boisements, les coteaux et les berges de la Seine se sont vus protégés par différentes prescriptions afin de maintenir les bénéfices et aménités qu'elle apporte à la population et au territoire.

Traduction réglementaire :

Différentes prescriptions ont été mises en place au règlement graphique pour protéger les différentes entités naturelles présentes sur le territoire (EBC, L151-23 …).

Le règlement s'est vu compléter de mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à améliorer la gestion des eaux ou encore à encadrer les plantations existantes et celles à venir.

▪ Orientation n°2 : Assurer la pérennité de l'activité agricole

Le territoire comprend un grand nombre d'espaces agricoles qu'il est nécessaire de préserver. Ces espaces agricoles contribuent grandement à la constitution du paysage, mais également à la qualité du cadre de vie propre à la commune.

Afin de préserver le grand paysage, des prescriptions particulières ont été mises en place et notamment pour favoriser l'intégration des constructions et la libre circulation de la faune entre ces espaces.

Traduction réglementaire :

Les zones humides sont préservées par le biais du PLU et plus particulièrement par le règlement. En effet, toute dégradation de ces zones sera interdite dans les zones où leur présence est avérée. Une carte précisant la localisation et la probabilité d'y trouver des zones humides est présente en annexe du PLU.

L'ensemble des espaces agricoles sont protégés par la mise en place d'un zonage A, permettant uniquement les constructions et les aménagements issus du monde agricole.

Des prescriptions spécifiques seront renseignées au plan de zonage pour assurer des transitions de qualité entre espaces urbains et espaces agricoles.

- **Orientation n°3 : Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques, facteurs de diversité paysagère**

Au vu de son caractère rural, la commune dispose d'un patrimoine naturel important. La Seine, sa ripisylve et les coteaux qui la composent font partie des entités environnementales remarquables sur la commune. Différents boisements présents sur le plateau agricole viennent compléter ce patrimoine naturel déjà riche.

Des éléments plus ponctuels présents en périphérie des espaces urbains sont également protégés pour parfaire les liens entre ces espaces naturels urbains et les entités plus importantes.

A l'intérieur des zones naturelles, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil ont été délimités au nombre de sept. Ces différents secteurs sont soit à vocation d'activités, de loisirs ou d'hébergements permettant une certaine forme d'attractivité.

Enfin, utiliser le barrage de la Seine comme lieu de production d'énergie fait partie des objectifs de la commune et affiché sur le plan des ZAER transmis à la Préfecture.

Traduction réglementaire :

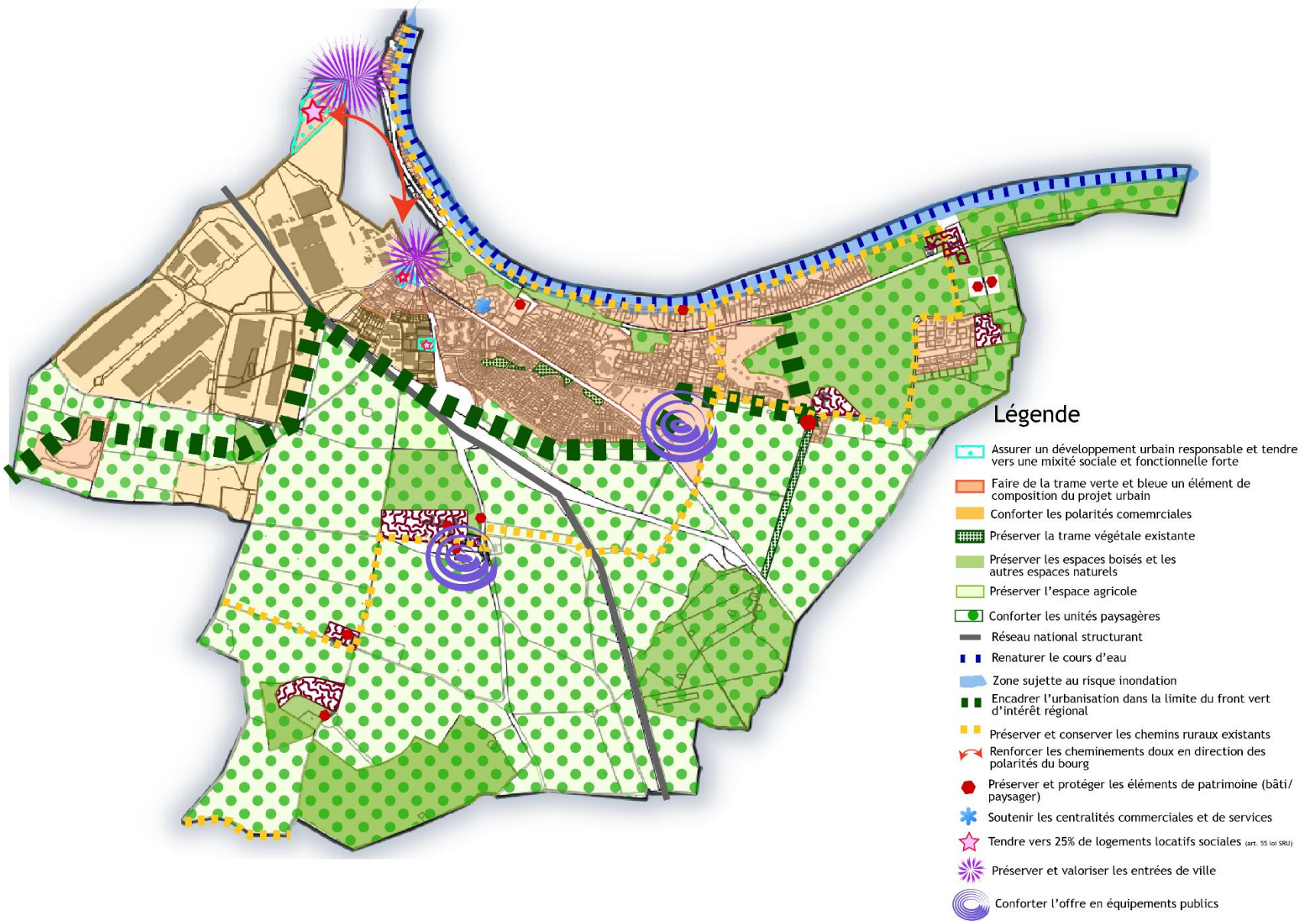
Afin d'assurer leur protection sur le long terme, la zone N comprend l'ensemble des boisements ainsi que l'ensemble constitué autour des Berges de Seine.

Dans l'objectif de renaturer, préserver la Seine et limiter les risques (inondation) envers la population, une prescription surfacique supplémentaire imposant un recul de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau est retranscrits sur le règlement graphique et mentionné en tête de chapitre de la zone naturelle.

Le règlement graphique identifie à l'intérieur de la zone naturelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité au nombre de sept, seul deux secteurs seront réellement créés le STECAL NL4 permettant la création de la plage et le STECAL NL5 permettant la création de Tiny houses. Le règlement écrit apportera des règles précises sur leur condition de développement.

Le règlement écrit, imposera à l'intérieur de la zone naturelle l'obligation d'avoir un minimum de 90% de surface aménagés en espaces verts perméables. Enfin, les stationnements créés devront être perméables et l'engrillagement des zones naturelles sera limité, conformément à la loi du 2 février 2023.

Enfin, il sera précisé également l'obligation de réaliser un inventaire faune-flore quatre saisons avant tout aménagement dans les STECAL.


Légende
Assurer un développement urbain responsable et tendre vers une mixité sociale et fonctionnelle forte
Faire de la trame verte et bleue un élément de composition du projet urbain
Conforter les polarités comemrciales
Préserver la trame végétale existante
Préserver les espaces boisés et les autres espaces naturels
Préserver l'espace agricole
Conforter les unités paysagères
Réseau national structurant
Renaturer le cours d'eau
Zone sujette au risque inondation
Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
Préserver et conserver les chemins ruraux existants
Renforcer les cheminements doux en direction des polarités du bourg
Préserver et protéger les éléments de patrimoine (bâti/ paysager)
Soutenir les centralités commerciales et de services
Tendre vers 25% de logements locatifs sociaux (art. 55 loi SRU)
Préserver et valoriser les entrées de ville
Conforter l'offre en équipements publics

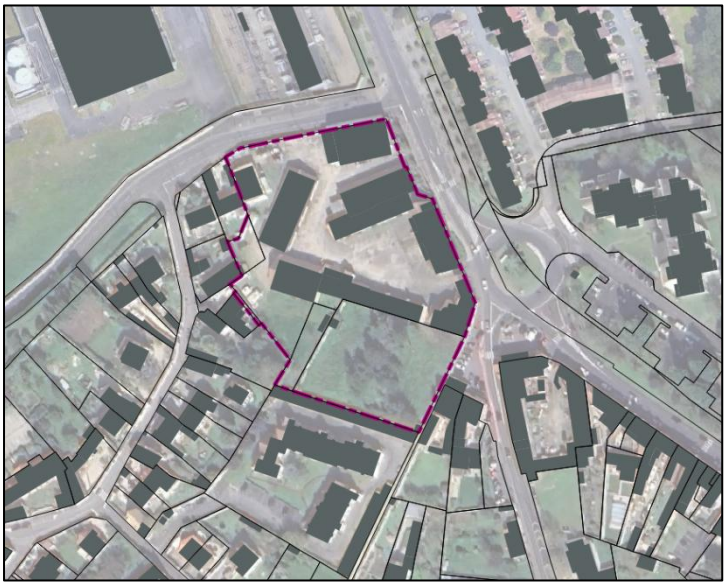
3- Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément à l'article R151-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation démontre la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.

Ainsi, le PLU comporte un secteur d'OAP permettant l'encadrement de projet stratégique pour la commune. La démonstration de cohérence entre ces éléments est présentée ci-dessous.

A- Les Orientations d'Aménagement

1- *Orientation d'aménagement n°1 : Ferme de l'Écu*



Le projet se situe au cœur du bourg, au croisement de la RN7 et de la Rue du Puits. Cette opération, d'une superficie de 10 900m², correspond aujourd'hui à une ferme urbaine, inutilisée depuis maintenant plusieurs années. Elle va permettre la création d'une centaine de logements (106 logements). Afin d'encadrer l'aménagement de cet espace, en recyclage d'une friche urbaine, située en entrée de ville et sur un axe majeur pour la commune, les élus ont souhaité créer une OAP au droit de cette zone.

De plus, l'aménagement de cette parcelle se composera à 75 % de logements locatifs sociaux, soit 80 logements. Cette opération permettra de répondre en partie aux objectifs imposés par la Loi SUR (article 55), à savoir l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux à horizon 2040.

Un inventaire faune-flore quatre saisons devra être réalisé avant-toute opération permettant d'avoir une analyse écologique approfondie qui vise à inventorier et évaluer la biodiversité du site. A noter que ce secteur est concerné par un risque retrait gonflement des argiles et inondations par remontées de nappes, mais également par le passage de ligne à haute tension électrique.

L'ensemble des réseaux sont présents, cette opération pourra se réaliser dès approbation du PLU (phase 1 : 2021-2030).

L’aménagement de cet espace s’inscrit là encore dans les objectifs de l’axe 1 qui vise un développement urbain responsable. Cet espace correspond à une friche urbaine, une opération de densification des espaces urbains existants sera réalisée au droit de cette zone, ce qui est en conformité avec **l’orientation n°1 du PADD**.

Située au cœur du bourg, la proximité avec les différentes polarités existantes va permettre une utilisation renforcée des modes doux en accord avec **l’Orientation n°4 de l’Axe n°1 du PADD**. Un tel projet, situé en entrée de ville, va également apporter une amélioration de la qualité architecturale existante afin de s’inscrire dans **l’Orientation n°2 de l’Axe n°1 du PADD**.

Afin de limiter l’imperméabilité de ce terrain, des prescriptions spécifiques sont inscrites dans les principes d’encadrement de l’opération d’aménagement liées à la végétalisation. Ces prescriptions vont permettre la mise en place de **l’Orientation n°1 de l’Axe n°2 du PADD**.

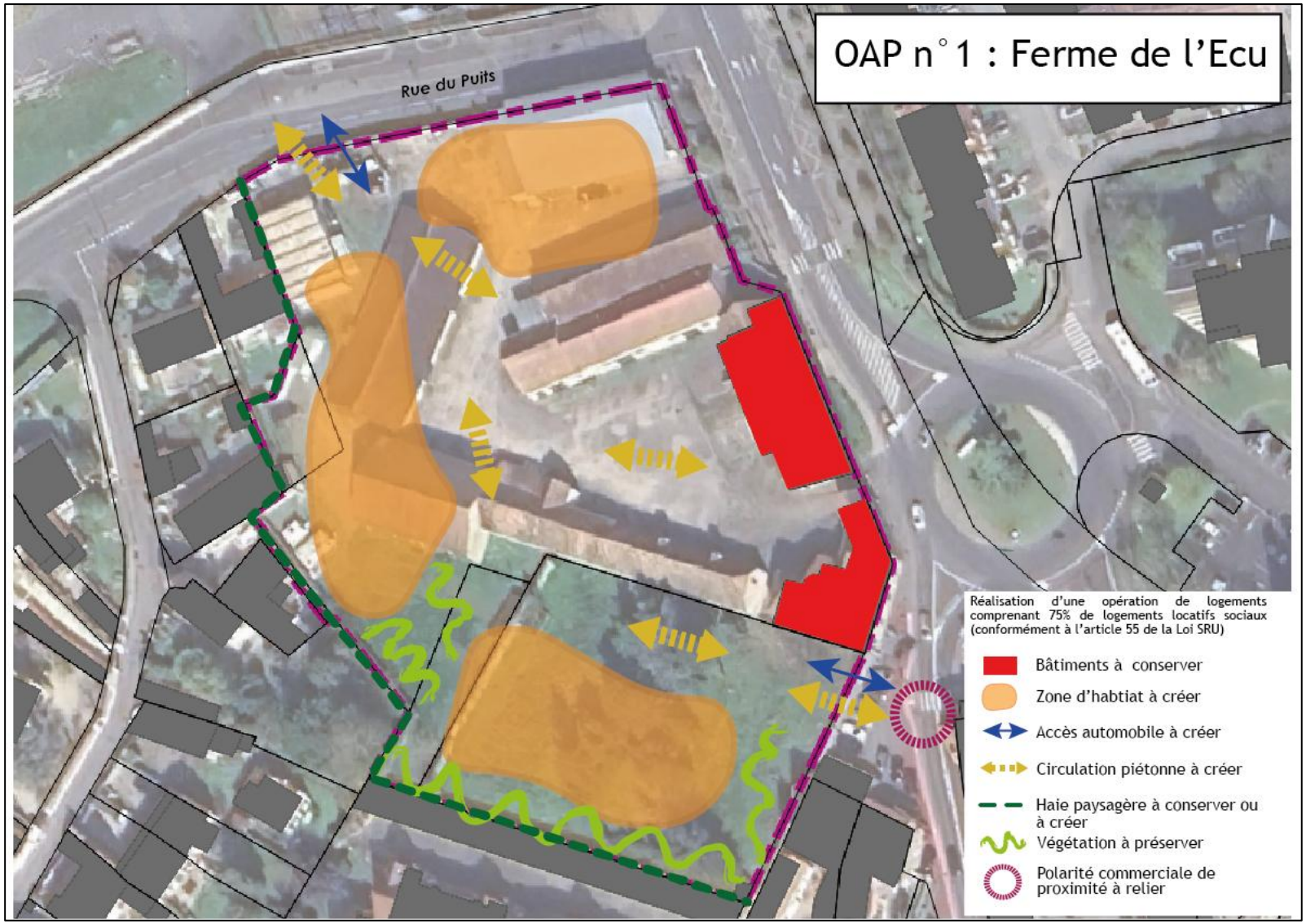


Figure 66: Les grands principes d'aménagement - zone UA ferme de l'Écu, réalisation Pragma Projet

2- *Orientation d'aménagement n°2 : L'ancien hôtel Grill*



Le projet se situe à l'intersection entre la rue Panhard et la rue de Milly. Cette opération d'une superficie totale de 0.55ha correspond aujourd'hui à l'ancien hôtel Grill restaurant présent à l'intérieur de la zone d'activité de Panhard. Actuellement, cet ancien hôtel est utilisé pour l'accueil de personnes dans le besoin.

La commune souhaite préserver le caractère social de cet hébergement, et permettre la création soit de logements ou d'une résidence à destination d'un public social spécifique. Aucun projet n'est d'actualité à ce jour. Cette opération de recyclage bâtimentaire permettra la création de 57 logements.

Comme l'opération de la Ferme de l'Ecu, les réseaux étant au droit de la parcelle, cette opération pourra se réaliser dès approbation du PLU (phase 1 : 2021-2030).

L'aménagement de cette parcelle se composera à 100% de logements locatifs sociaux. Cette opération permettra de répondre aux objectifs imposés par l'article 55 de la Loi SRU, à savoir l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux à horizon 2040.

A noter que ce secteur est concerné par un risque retrait gonflement des argiles et inondations par remontées de nappes.

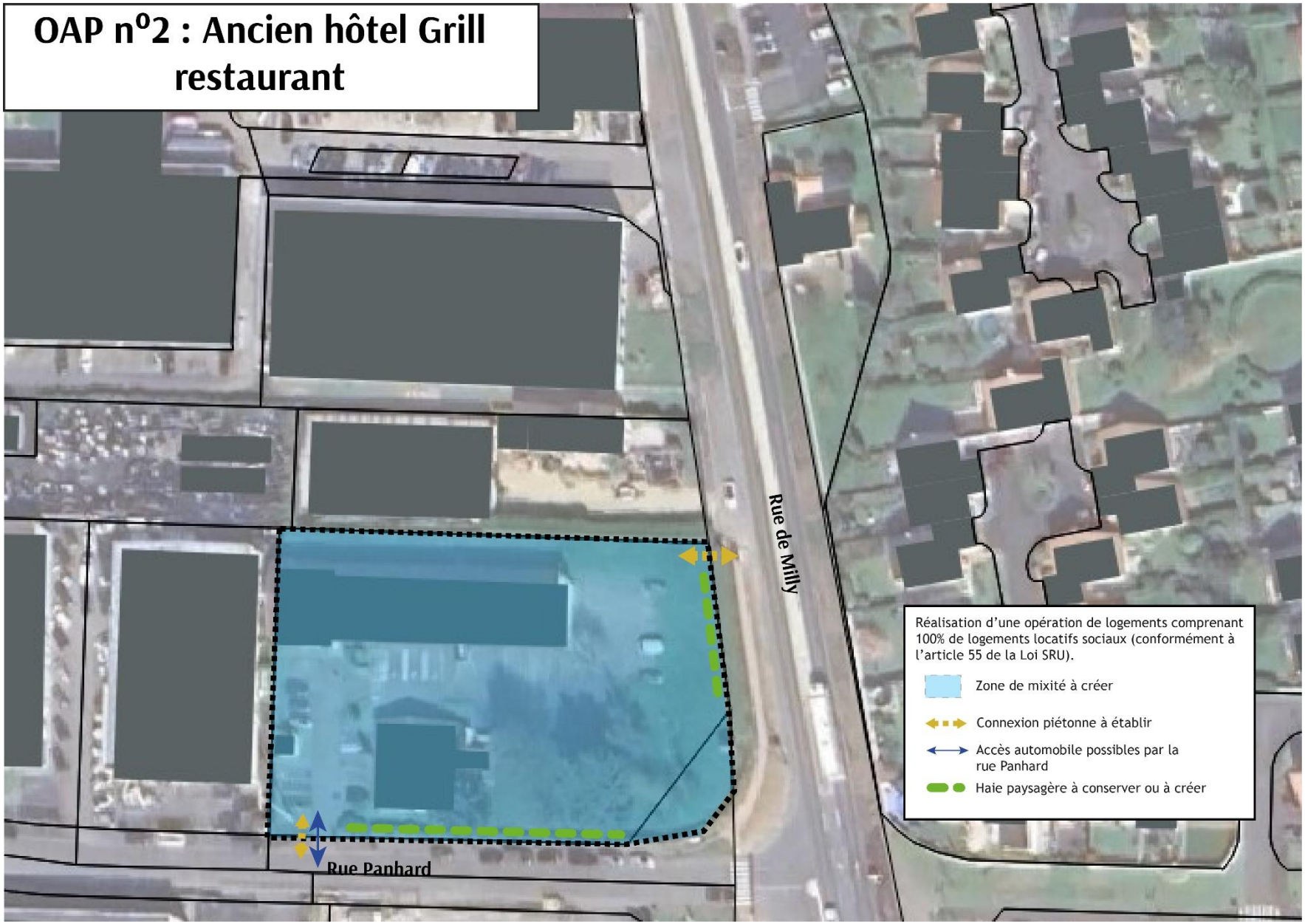
Afin d'encadrer l'aménagement de cet espace, situé au croisement de deux axes fréquentés, les élus ont souhaité encadrer les grands principes de développement par le biais d'une OAP.

L'aménagement de cet espace s'inscrit là encore dans les objectifs de l'axe 1 qui vise un développement urbain responsable. Cette zone est aujourd'hui déjà artificialisée, un recyclage de cet espace sera fait, permettant la création de logements en recyclage de foncier, en conformité avec les attentes de **l'orientation n°1 du PADD**.

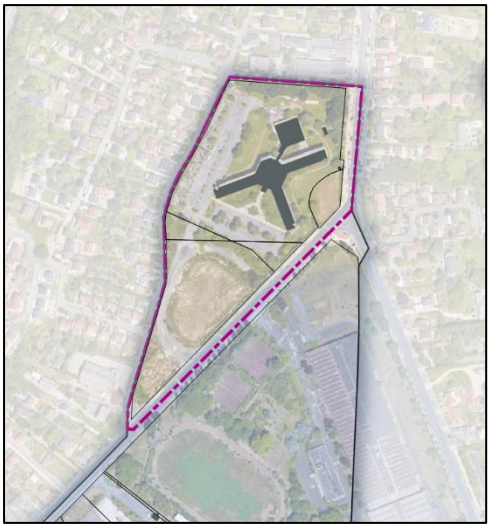
Située dans une zone d'activité artisanale et commerciale et proche de lotissement, la proximité avec les différentes polarités va permettre une utilisation renforcée des modes doux en accord avec **l'Orientation n°4 de l'Axe n°1 du PADD**.

Afin de limiter l'imperméabilisation de ce terrain, des prescriptions spécifiques liées à la végétalisation seront inscrites et notamment l'obligation de préserver ou de créer haies paysagères. Le règlement écrit édicte des règles qui contribuent au maintien des surfaces non imperméabilisées. Ces prescriptions vont permettre la mise en place de **l'Orientation n°1 de l'Axe n°2 du PADD**.

OAP n°2 : Ancien hôtel Grill restaurant



3- *Orientation d'aménagement n°3 : Site de la Demi-Lune*



Situé au nord de la commune, le site est en proue entre deux zones pavillonnaires de deux communes distinctes : Corbeil-Essonnes à l'est et Ormoy à l'ouest. Ce site se divise en deux parties, la partie haute correspond à une friche où l'on retrouve d'anciens locaux de bureaux appartenant à la DDFIP. La partie basse comprend d'anciens parkings de la société ALTIS (aujourd'hui XFAB). Le site représente une superficie de 5.18 hectares et les réseaux sont déjà présents sur cette parcelle.

Sa position si particulière invite à y réaliser une opération favorisant la mixité sociale et fonctionnelle en accueillant des logements, des commerces et/ou des services ainsi que des équipements publics.

Afin d'avoir le temps de la réflexion et de la programmation en associant l'ensemble des acteurs, la commune met en place une servitude « Périmètre d'attente de projet d'aménagement » (PAPAG). Elle permet de figer les droits sur les parcelles pendant une durée de 5 ans en l'attente d'un projet d'ensemble cohérent permettant la mixité sociale et fonctionnelle.

L'aménagement de cette opération de mixité sociale et fonctionnelle permettra de répondre aux objectifs imposés par l'article 55 de la Loi SRU, à savoir l'obligation de réaliser 25% de logements sociaux à horizon 2040. Sur cette opération 25% des constructions devront être des logements locatifs sociaux.

A noter que ce secteur est concerné par un risque retrait gonflement des argiles et inondations par remontées de nappes, mais également par le passage de ligne à haute tension électrique.

Afin d'encadrer l'aménagement de cet espace, en recyclage d'une friche urbaine, située en entrée de ville et sur un axe majeur pour la commune, les élus ont souhaité créer une OAP au droit de cette zone. Sur ce secteur 212 logements seront réalisés afin de permettre un aménagement raisonné.

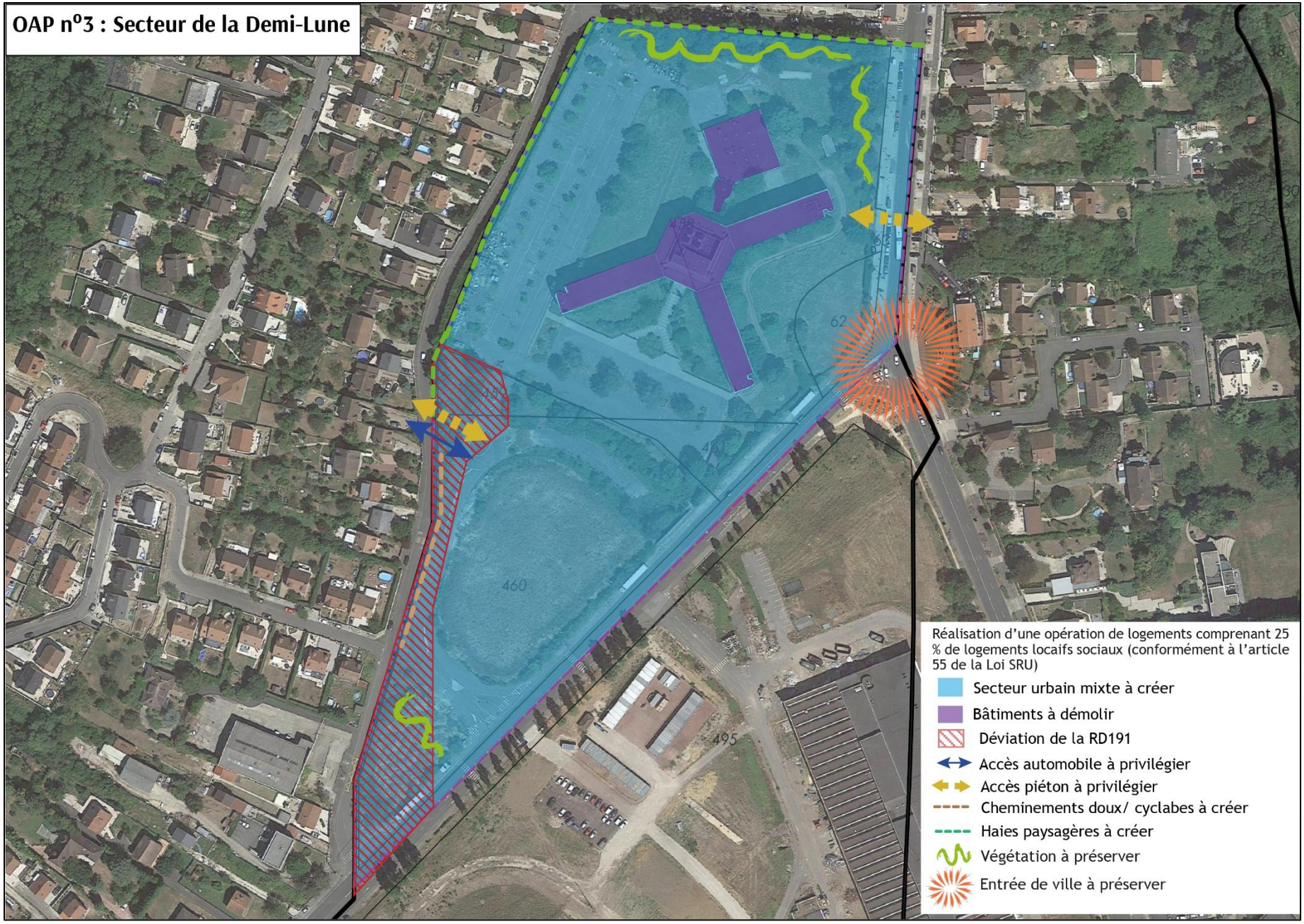
Le PAPAG étant utilisé sur cette opération, les droits à construire seront figés pendant 5 ans, ce qui correspond à la phase 1 du PLU (2021-2030), ainsi cette opération pourra être réalisée à partir de la phase 2 (2031-2040).

L'aménagement de cet espace, qui correspond à une friche urbaine, correspond à une densification des espaces urbains existants qui est mise en valeur dans **l'orientation n°1 du PADD**.

Située du côté nord-ouest, la proximité avec les différentes polarités existantes va permettre une utilisation renforcée des modes doux en accord avec **l'Orientation n°4 de l'Axe n°1 du PADD**. De plus, une liaison douce permettant de connecter le site de la Demi-Lune et le cœur de ville pourra voir le jour à moyen ou long terme. Un tel projet, situé en entrée de ville, va également apporter une amélioration de la qualité architecturale existante afin de s'inscrire dans **l'Orientation n°2 de l'Axe n°1 du PADD**.

Afin de limiter l'aspect imperméabilisé de ce terrain, des prescriptions spécifiques liées à la végétalisation et la préservation de celles-ci sont inscrites à l'intérieur de l'opération d'aménagement. Ces prescriptions vont permettre la mise en place de **l'Orientation n°1 de l'Axe n°2 du PADD**.

OAP n°3 : Secteur de la Demi-Lune



4- Les Orientations d'Aménagement thématiques

1- *OAP pour la protection de la trame verte et bleue du paysage*

La trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La trame verte et bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides…). Ces deux composantes se superposent dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent que l'on agisse partout où cela est possible : au sein des espaces cultivés, à l'échelle des cours d'eau et au cœur des espaces urbains. La mise en place d'une politique de préservation de la trame verte et bleue permet de lutter contre la fragmentation des milieux naturels et participe à la préservation de la biodiversité.

L'objectif de cette OAP est de contribuer au maintien, à la préservation et la restauration des éléments de la trame verte et bleue présents sur le territoire du Coudray-Montceaux. Les enjeux régionaux de continuités écologiques identifiés dans le schéma régional (SRCE) et les enjeux écologiques propres au territoire seront retranscrits dans cette OAP thématique et illustré dans le schéma de principe. Cette OAP retranscrira des propositions d'aménagements vertueuses pour l'environnement qui pourront s'appliquer de manière adaptée aux projets qu'ils soient en milieu urbain (habitat, activités, équipements publics), agricole ou naturel.

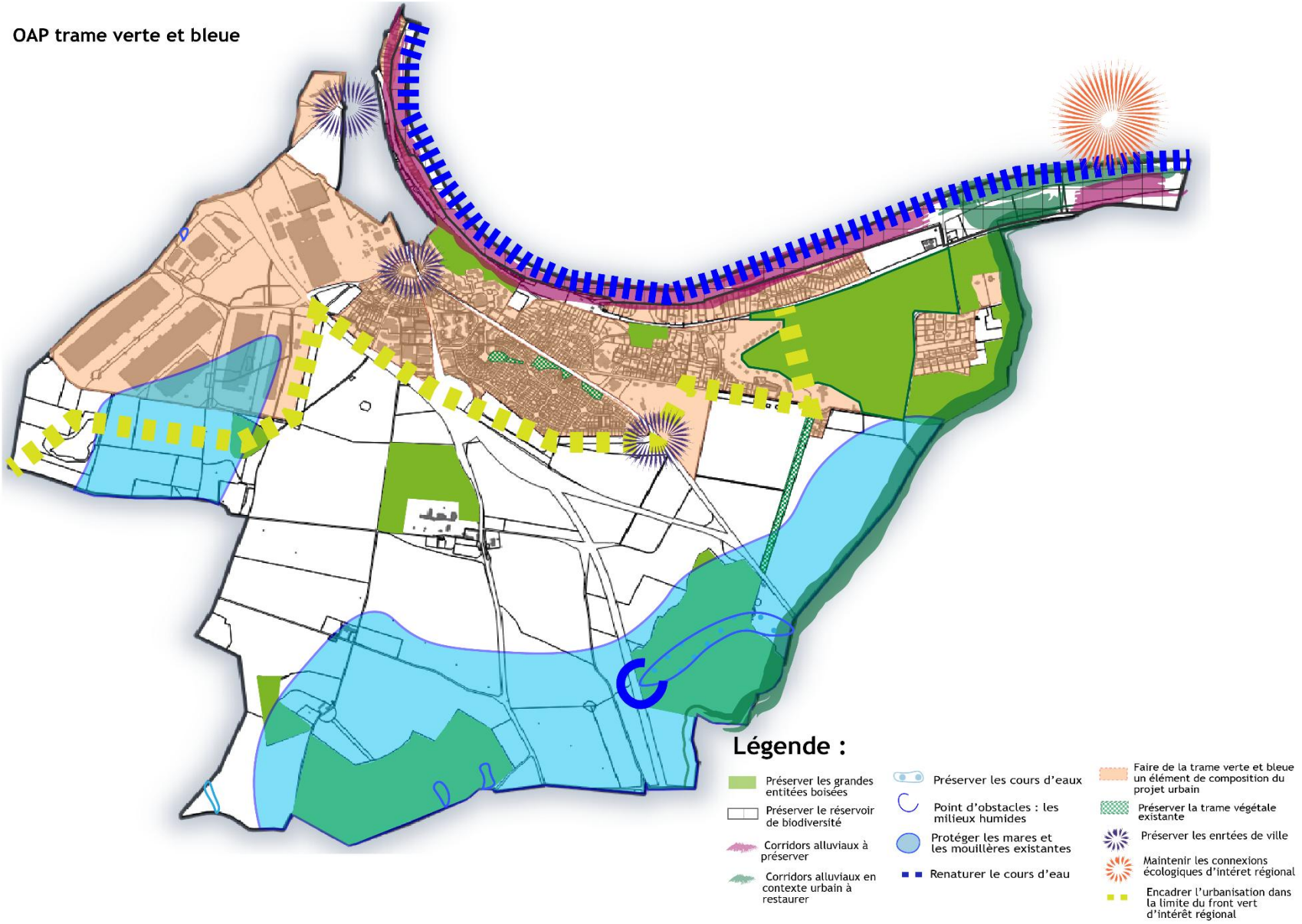
Outre l'enjeu écologique, cette politique envers la trame verte et bleue constitue un projet socio-économique visant à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. Les grands principes de cette OAP s'accompagnent donc d'un volet paysager qui permet de travailler sur le cadre de vie et la mise en valeur du territoire conjointement à la protection de l'environnement.

L'application des prescriptions qui suivent doit se faire de manière proportionnée au projet sans que cela n'entraîne des contraintes ou coûts insurmontables pour le porteur de projet.

Cette OAP comprend notamment **des prescriptions sur les thématiques suivantes** :

- **Encourager la perméabilité du sol** (préserver le sol naturel, végétaliser les espaces de pleine terre, privilégier le revêtement semi-perméable) ;
- **Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains** (parc de stationnement acteurs de la trame verte, mettre en valeur le patrimoine naturel, adapter l'éclairage public, préserver les entrées de ville, etc.)
- **La protection et la mise en valeur des corridors écologiques** identifiés (trame bleue, trame verte).

OAP trame verte et bleue



5- Choix retenus pour établir le règlement graphique

Conformément à **l'article R151-2 du Code de l'urbanisme**, le rapport de présentation comporte la justification de la délimitation des différentes zones. Cette délimitation s'inscrit avant tout dans les objectifs des suivantes :

- Orientation n°2 de l'Axe n°1
- Orientation n°2 de l'Axe n°2
- Orientation n°3 de l'Axe n°2

Ainsi, la construction du zonage va permettre la création de zones propres aux typologies urbaines identifiées, mais surtout une évolution homogène de ces typologies. Le zonage a également été construit au plus près des emprises urbaines existantes afin de limiter au maximum la consommation d'espaces. Enfin, les différentes zones agricoles et naturelles se sont vues protégées par l'application d'un zonage dédié à ces espaces.

A- Les zones urbaines

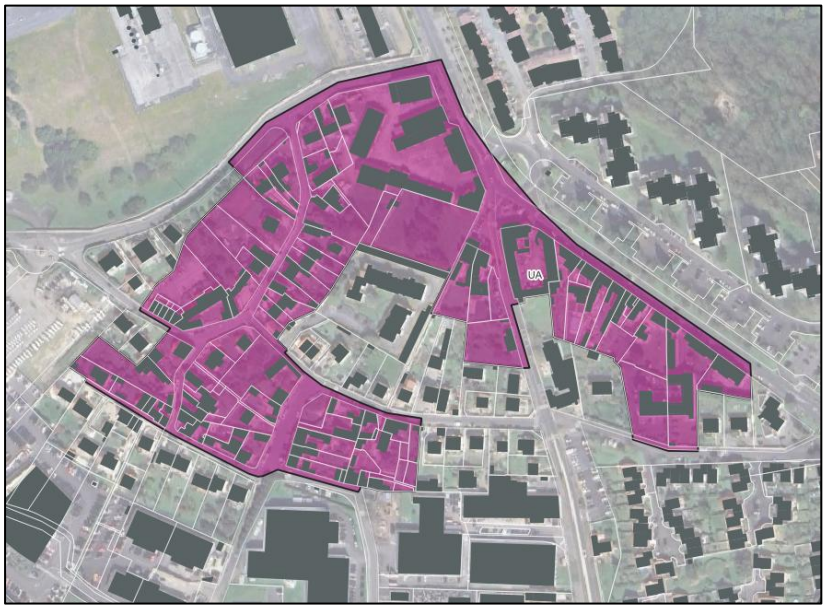
Article R151-18 du Code de l'Urbanisme « Les zones urbaines sont dites 'zones U'. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

1- La zone UA :

La zone UA correspond aux parties les plus anciennes de la commune. On y retrouve donc la partie ouest du centre urbain, mais également une partie à proximité du golf. Les constructions y sont donc anciennes, avec bien souvent une implantation à l'alignement de la voirie et la densité est relativement importante.

Les hauteurs sont globalement limitées à R+1+C voire moins en fonction du caractère plus ou moins urbain des constructions. Cette zone comprend en grande majorité des logements, mais certains commerces et services existent également (notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle).

- **La zone UA** représente **une superficie totale de 8.01 ha,** soit **0.70 % du territoire.**





2- *<u>La zone UB :</u>*

La zone UB correspond aux zones d'habitats plus récentes. On y retrouve des constructions individuelles sous différentes formes : constructions diffuses, lotissements, habitats denses… mais également plusieurs bâtiments d'habitation collectifs.

Les densités sont plus ou moins importantes en fonction de la forme urbaine rencontrée. Les hauteurs peuvent aller de R+C jusqu'à R+2+C pour l'opération située Rue des Arrigaux par exemple. Là encore, une certaine mixité fonctionnelle existe et certains commerces et services sont implantés dans cette zone.

À l'intérieur de la zone UB on retrouve deux sous-secteurs :

- Le long des berges de Seine a été créé **un sous-secteur UBa** qui correspond à la zone incluse partiellement dans le parc naturel urbain (porté par Grand Paris Sud) dont l'objectif principal est de bâtir un projet de territoire s'appuyant à la fois sur le cadre de vie, le paysage et l'environnement.

Les principaux enjeux relevant du Parc Naturel Urbain sont de retrouver des rapports de proximité à la Seine, de renforcer la lisibilité et l'attractivité du territoire et d'accompagner le développement de la vallée. Le 8 octobre 2024, a été votée au cours du Conseil Communautaire de Grand Paris Sud la charte de présentation et d'orientations du Parc Naturel Urbain (PNU). Cette charte une fois établie permettra de renouveler ou de modifier les engagements d'une période à l'autre et de définir des nouvelles actions. Le SCoT de Grand Paris Sud devra être rendu compatible avec ce document.

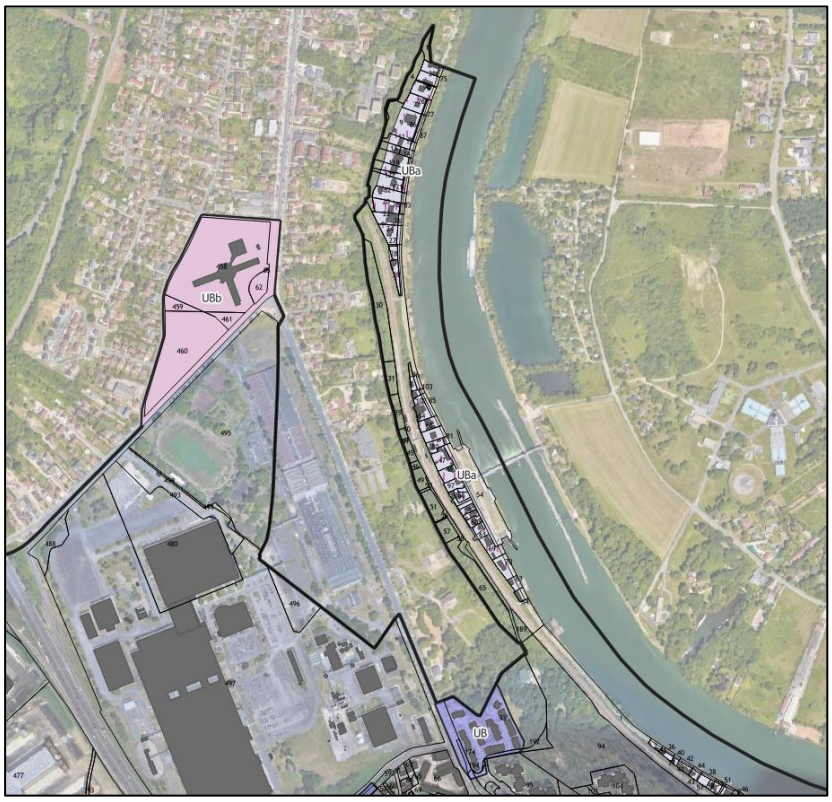
- La hauteur des constructions sera limitée à 13.50 mètres dans l'objectif de préserver l'environnement immédiat existant.

- **Un sous-secteur UBb** a été créé et correspond à l'emprise du secteur de la Demi-Lune au nord-ouest de la commune qui se découpe en deux parties, partie haute on retrouve une friche où sont présents d'anciens locaux de bureaux appartenant à la DDFIP. La partie basse comprend d'anciens parking de la société ALTIS (aujourd'hui XFAB). Sur cette zone un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sera fixé figeant les droits à construire pendant 5 ans en l'attente d'un projet d'aménagement global.

- **La zone UB** représente **une superficie totale de 102.98 ha** (soit 8.96 %) **dont 11.93 ha** (soit 1.04%) **pour le secteur UBa et 5.15 ha pour la zone UBb (soit 0.45 % du territoire).**




UB
UBa
UB
UBa
UB


UBa
UBb
UBa
UB

3- *La zone UD :*

Cette zone urbaine correspond aux bâtiments collectifs, elle comprend également le centre commercial situé le long de l'avenue Gabrielle d'Estrées. Au vu des hauteurs importantes de ces constructions, une zone dédiée a été créée.

Sont donc présents plusieurs bâtiments d'habitation de grande hauteur, mais également le centre commercial qui regroupe un certain nombre de commerces et d'activités de service.

- **La zone UD** représente **une superficie totale de 6.75 ha,** soit **0.59 % du territoire.**



4- *La zone UE :*

La zone UE correspond à une zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Ainsi, on y retrouve des équipements scolaires ou sportifs tels qu'à l'est de la commune le long de l'Avenue du Coudray. Le cimetière situé au Montceaux est également concerné par ce zonage.

La zone UE comprend deux secteurs particuliers (UEasso) qui correspond à la butte Montboucher, cet espace accueil aujourd'hui plusieurs associations, mais également un champ de tir ouvert au public. Le deuxième secteur concerne le club d'aviron au niveau du chemin de fer au nord de la commune. Ces secteurs se différencient de la zone UE par leurs caractères limités en ce qui concerne les destinations et l'emprise des constructions.

- **La zone UE** représente **une superficie totale de 26.05 ha** (soit 2.27 %) **dont 6.96 ha** (soit 0.61 %) **pour les secteurs UEasso.**


UEasso
UE
UE
116
224
217
442
64
83
135
315


UE


UEasso


UEasso

5- *La zone UR*

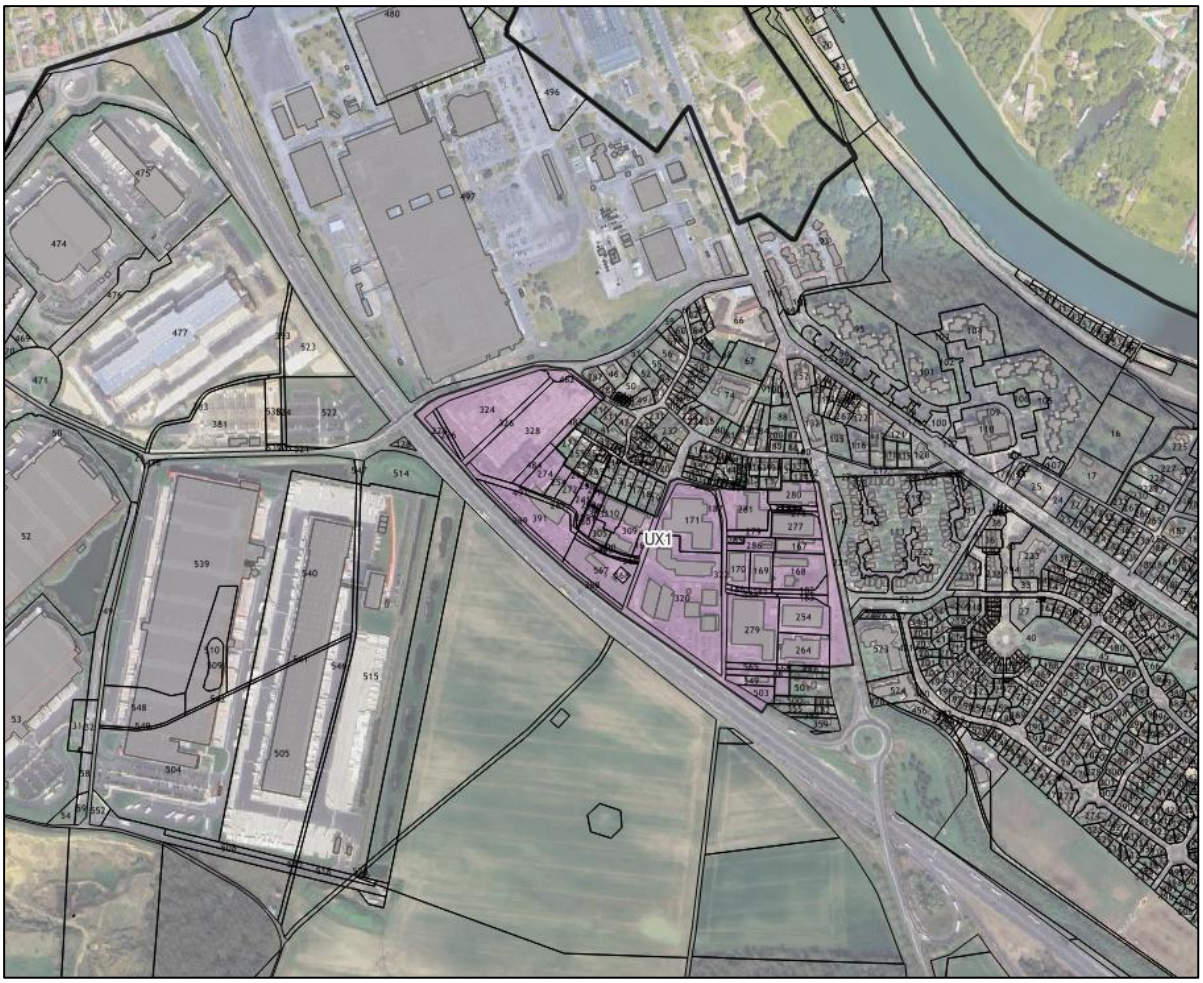
La zone UR correspond à l'emprise de l'autoroute A6 traversant la commune du sud-est à l'ouest. La délimitation de cette zone permettra d'appliquer des règles spécifiques en lien avec l'activité autoroutière.

- La **zone UR** représente **une superficie totale de 28.23 ha**, soit **2.46 % du territoire**.



6- *La zone UX :*

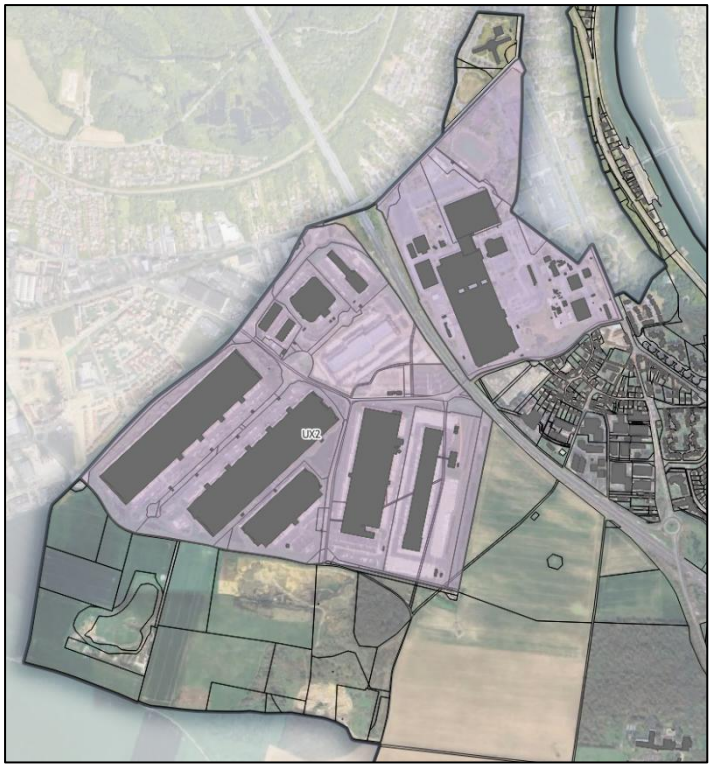
La zone UX1 correspond aux activités artisanales, commerciales et de services de la zone PANHARD (American, car et Proxauto). On y retrouve des constructions sans homogénéité dans les volumes, mais avec des emprises et hauteurs importantes.



- **La zone UX1** représente **une superficie totale de 13.41 ha,** soit **1.17 % du territoire.**

La zone UX2 correspond aux différentes activités industrielles et logistiques de la ZAC des Haies Blanches mais également aux entrepôts de X-FAB et LCP. Les constructions présentes donc en général des volumétries très importantes et les espaces de parking / de circulation sont également nombreux. À noter l'actuel recyclage d'une partie importante de cette zone pour permettre l'implantation de data center.

- **La zone UX2** représente **une superficie totale de 134.07 ha**, soit **11.66 % du territoire**.



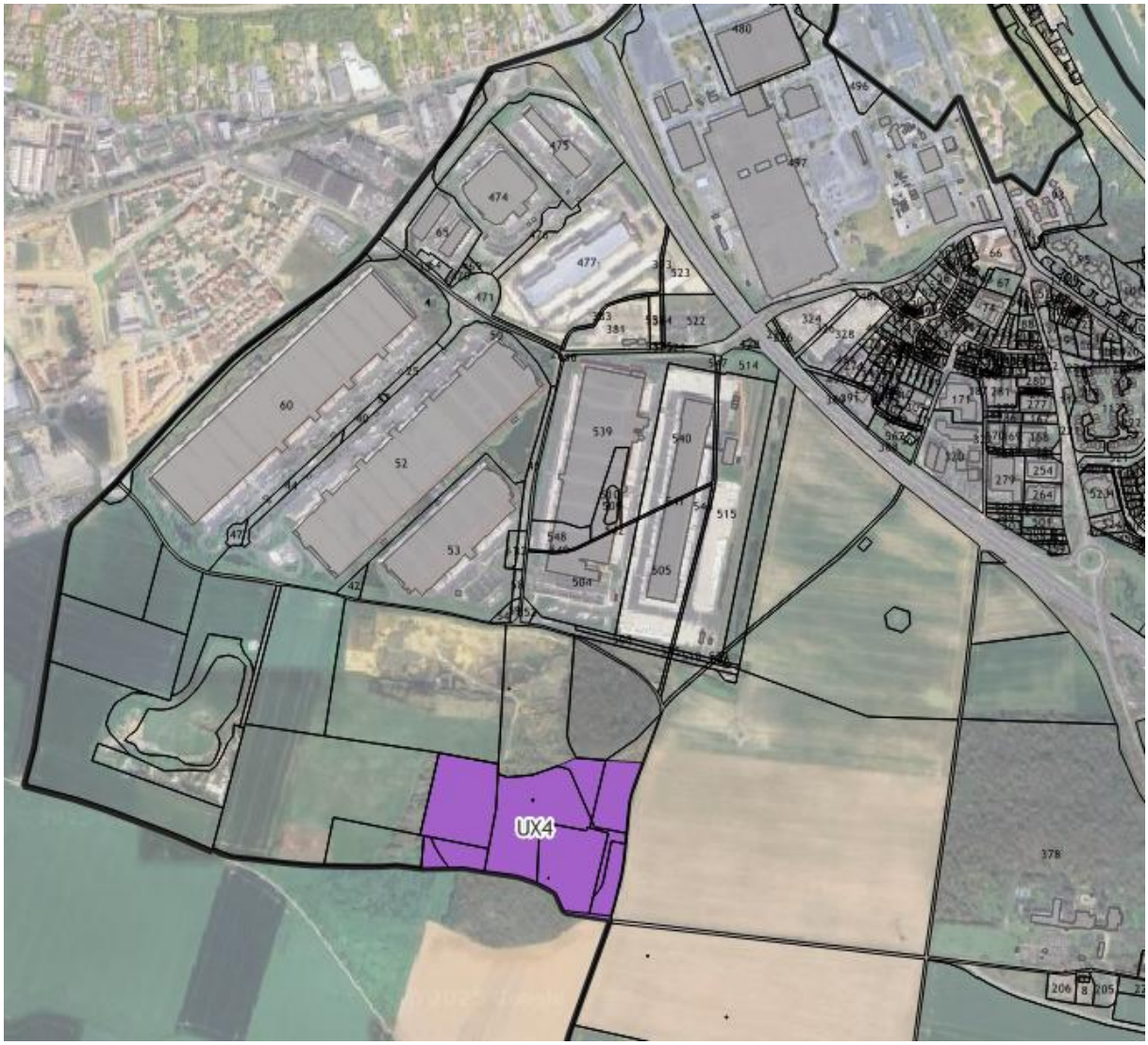
La zone UX3 correspond aux activités de services de la zone PANHARD (ASAD). Une zone spécifique a été délimitée afin de limiter les futures destinations de la zone si le service venait à partir.

- La **zone UX3** représente une superficie totale de **0.39 ha**, soit **0.03% du territoire**.



La zone UX4 correspond à la butte aux Prévosts qui correspond actuellement au périmètre d'exploitation de la carrière dont l'objectif à long terme est de pérenniser l'activité de recyclage des déchets inertes du BTP (valorisation des fractions granulaires des terres excavées, recyclage des bétons et matériaux de démolition inertes) présente.

- **La zone UX4** représente une superficie totale de **9.97 ha**, soit **0.87%** du territoire.



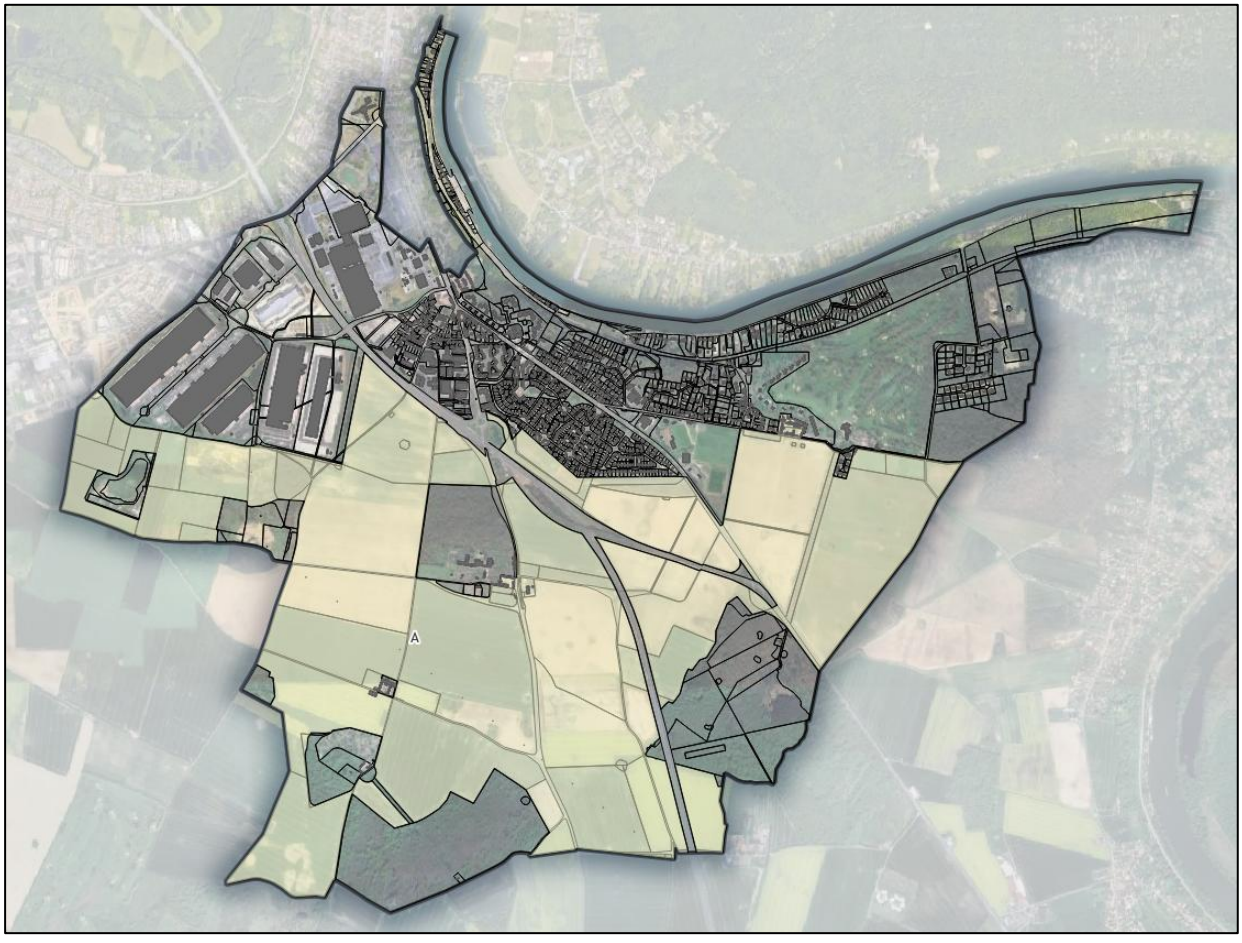
B- La zone agricole

Article R152-22 du Code de l'Urbanisme : *« Les zones agricoles sont dites zone A » ; Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomiques, biologique ou économique des terres agricoles ».*

1- La zone A :

La zone A correspond aux espaces agricoles présents sur le finage. Il s'agit d'un espace spécifique à l'activité agricole et qui doit être préservé pour ses qualités agronomiques. Sur ces zones seront seulement autorisés la production, la transformation, le conditionnement et la vente de produits agricoles.

- La zone agricole représente la surface la plus importante du territoire, soit **511.61 ha** (44.51 % du territoire).



C- La zone naturelle

Article R152-24 du Code de l'Urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »

6- *La zone N :*

La zone N comprend les espaces présentant un intérêt majeur en matière d'écologie et de biodiversité ou pour permettre la présentation du paysage. On y retrouve notamment l'ensemble des boisements présents sur le territoire ainsi que les éléments constitutifs de la Vallée de la Seine.





- **Le secteur N** représente **une superficie totale de 283.06 ha**, soit **24.63 % du territoire. Elle représente la deuxième zone la plus importante du territoire derrière la zone agricole.**

La zone N comprend également un certain nombre de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL). Ces secteurs correspondent à des projets nécessitants des règles dérogatoires à la constructibilité limitée de la zone naturelle.

Ainsi, on retrouve les STECAL suivants :

- **NL1** : Secteur destiné au camping de Montceaux : 3.77 ha
- **NL2** : Secteur destiné au green du golf : 2.19 ha
- **NL3** : Secteur destiné aux résidences du golf : 8.02 ha
- **NL4** : Secteur destiné à l'aménagement de la plage : 2.06 ha
- **NL5** : Secteur destiné à l'hébergement touristique léger (Tiny houses) : 1.77 ha
- **NL6** : Secteur à vocation de salle de réception (ferme de Sainte Radegonde) : 0.72 ha
- **NL7** : Secteur à vocation d'accueil et de réception (Demeure) : 6.31 ha

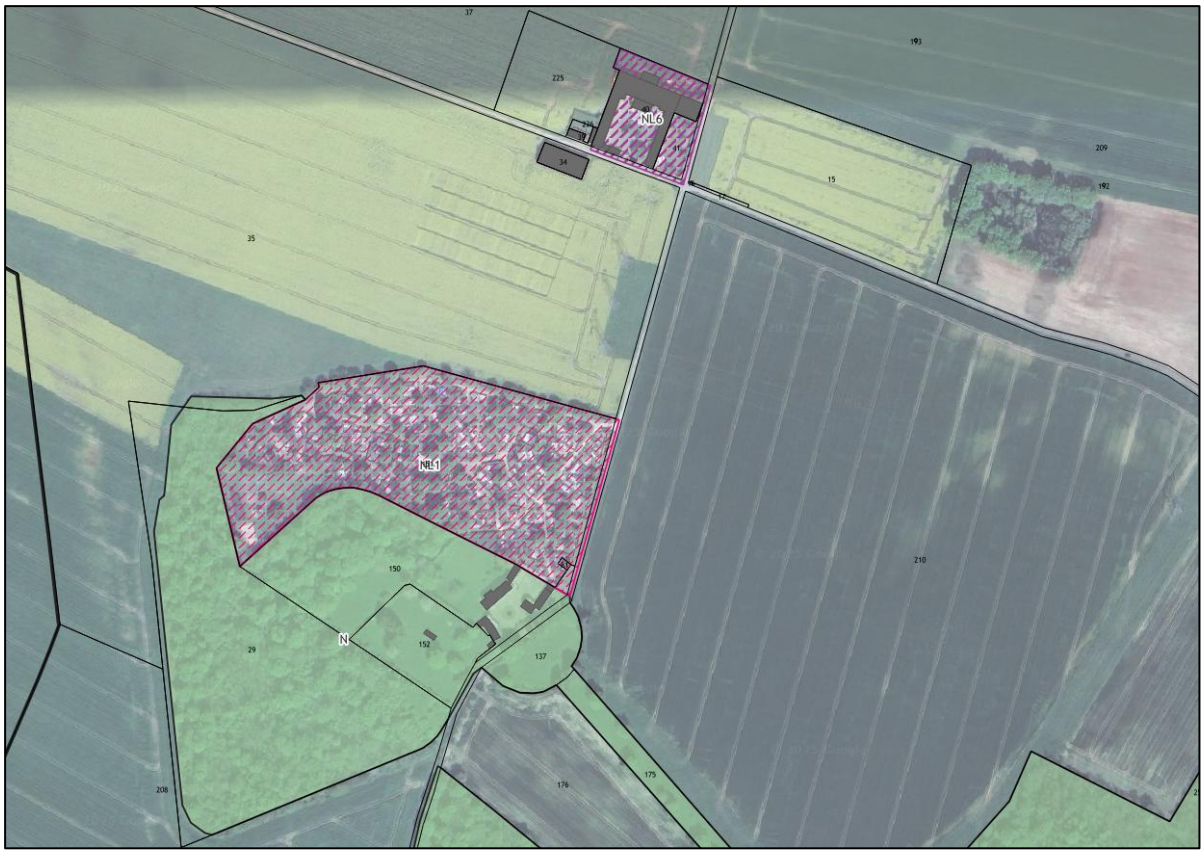


Figure 67: Extrait du règlement graphique STECAL NL1 et NL6 du futur PLU

- **Le STECAL NL1**, correspond au secteur du camping de Montceaux existant, il vise à permettre la création d'annexe et d'extension. A l'intérieur de ce STECAL seront autorisés sous conditions les « autres hébergements touristiques » à condition de ne pas dépasser 10% de l'emprise existante. Les logements sont autorisés dans le cadre d'un logement de gardiennage. La taille ne doit pas dépasser 100m² annexes et extensions comprises.

  → ***Ce STECAL ne sera pas considéré comme de la consommation d'espace, des bâtiments étant déjà existant***.

- **Le STECAL NL6,** correspond à la ferme de Sainte-Radegonde existante, il ne sera pas considéré comme de la consommation d'espace, des bâtiments étant déjà existants. A l'intérieur de ce STECAL seront autorisés sous conditions les logements dans le cadre d'un logement de gardiennage. La taille ne doit pas dépasser 100m² annexes et extensions comprises. La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont également autorisées les annexes et les extensions des constructions existantes dans la limite de 500 m² cumulée dans l'emprise de totale des bâtiments existants sur l'unité foncière, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

  → ***Ce STECAL ne sera pas considéré comme de la consommation d'espace, des bâtiments étant déjà existant***.

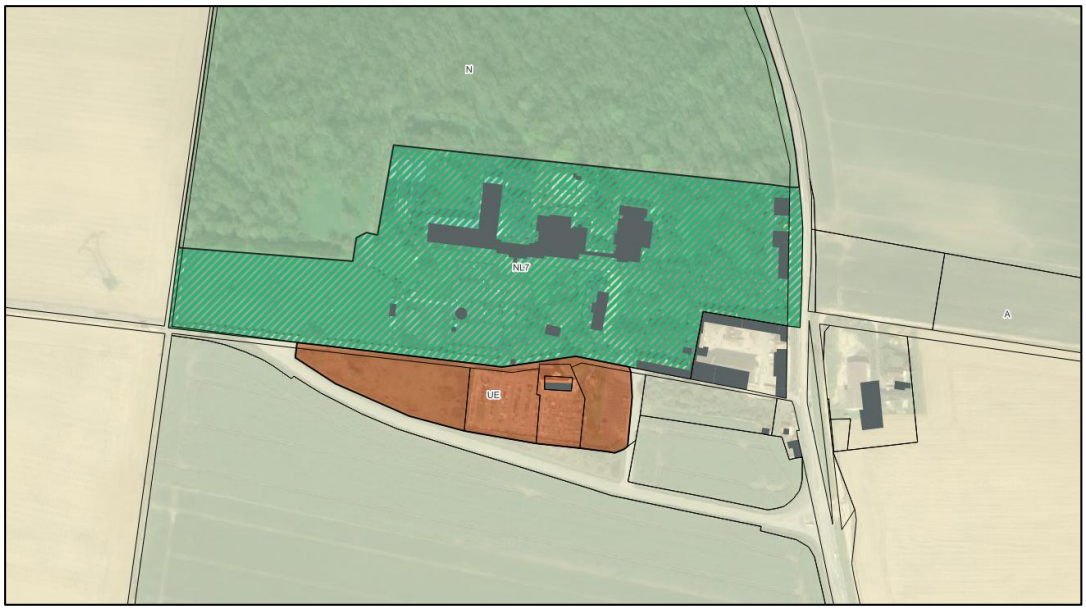


Figure 69: Extrait du règlement graphique STECAL NL7 du futur PLU

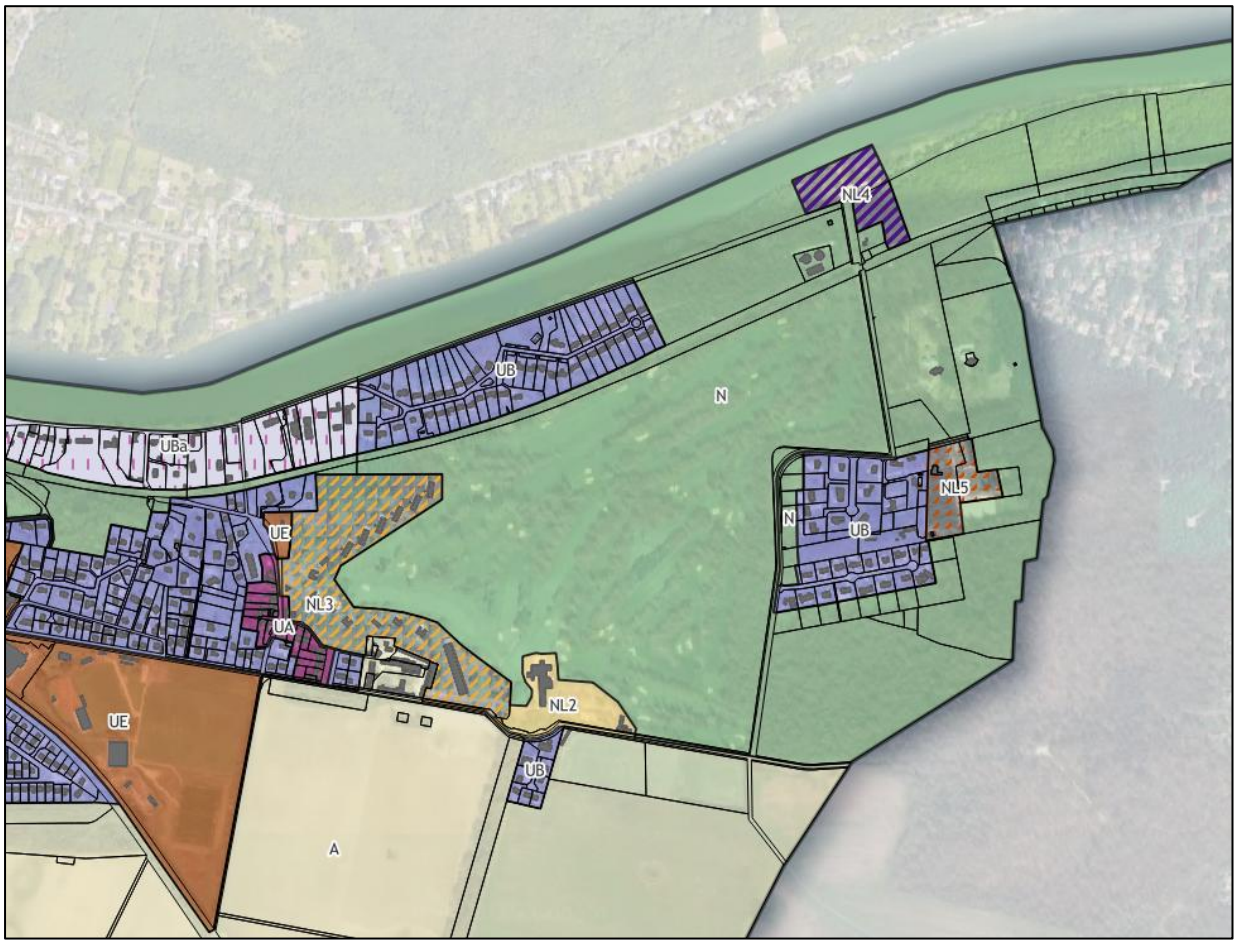


Figure 68: Extrait du règlement graphique STECAL NL2, NL3, NL4 et NL5 du futur PLU

- **Le STECAL NL2**, correspond aux bâtis de la zone de loisirs du golf existante. Cependant l'emprise des annexes ou des extensions sera limitée à 500 m² cumulée de l'emprise existantes des deux bâtiments.

  → ***Ce STECAL ne sera pas considéré comme de la consommation d'espace, des bâtiments étant déjà existant***.

- **Le STECAL NL3**, **destiné à la résidence du golf** autorise sous conditions les logements dans le cadre d'une annexe ou extension des constructions existantes dans la limite de 65 m² par construction avec un total maximale de 350 m² cumulé au sein du secteur.

  → ***Ce STECAL ne sera pas considéré comme de la consommation d'espace, des bâtiments étant déjà existant***.

- **Le STECAL NL4** correspond à l'emprise de la future plage. A l'intérieur de ce STECAL sont autorisés sous conditions la restauration et es activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite d'une emprise maximale de 5 000 m² cumulés sur l'unité foncière. Dans le cadre de la mise en valeur de la plage sont également autorisés les équipements sportifs et autres équipements recevant du public. Les équipements sportifs ne pourront dépasser 25% de l'emprise au sol de la zone.

  → **Ce STECAL correspond à l'emprise d'un nouveau projet mais ne sera pas considéré comme de la consommation d'espaces, n'ayant pas pour projet de construire un bâtiment en dur.**

- **Le STECAL NL5** vise à la création d'hébergements touristiques (Tiny house). Les logements seront autorisés dans le cadre d'un logement de gardiennage. La taille ne doit pas dépasser 100m² annexes et extensions comprises. Les autres hébergements touristiques seront également autorisés dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 300 m² sur l'unité foncière.

  → **Ce STECAL correspond à l'emprise d'un nouveau projet qui aura un impact sur les terres naturelles, agricoles et forestières, celui-ci sera déduit des potentiels octroyés pour la commune en dehors de l'enveloppe urbaine.**

- **Le STECAL NL7** est destiné à l'accueil de la réception « Demeure ». Ce STECAL ne sera pas considéré comme de la consommation d'espace, le bâtiment étant déjà existant. A l'intérieur de ce STECAL, il est autorisé sous conditions les logements dans le cadre d'un logement de gardiennage. La taille ne doit pas dépasser 100m² annexes et extensions comprises. La restauration, les hôtels, les autres hébergements touristiques et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont également autorisés les annexes et les extensions des constructions existantes dans la limite de 500 m² cumulée dans l'emprise de totale des bâtiments existants sur l'unité foncière, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

  → ***Ce STECAL ne sera pas considéré comme de la consommation d'espace, des bâtiments étant déjà existant***.

7- *Superficie des zones du PLU*

Les surfaces du PLU sont les suivantes :

Nom de la zone		Superficie (en m²)	Superficie (en ha)	% du territoire
U	UA	80 084	8.01	0.70
	UB	859 048	85.90	7.47
	UBa	119 300	11.93	1.04
	UBb	51 510	5.15	0.45
	UD	67 520	6.75	0.59
	UE	190 945	19.09	1.66
	UE asso	69 627	6.96	0.61
	UR	282 277	28.23	2.46
	UX1	134 118	13.41	1.17
	UX2	1 340 723	134.07	11.66
	UX3	3 947	0.39	0.03
	UX4	99 745	9.97	0.87
Somme		**3 298 844**	**329.88**	**28.70**
A	A	5 116 068	511.61	44.51
Somme		**5 116 068**	**511.61**	**44.51**
N	N	2 830 625	283.06	24.63
	NL1	37 664	3.77	0.33
	NL2	21 854	2.19	0.19
	NL3	80 158	8.02	0.70
	NL4	20 638	2.06	0.18
	NL5	17 747	1.77	0.15

	NL6	7 226	0.72	0.06
	NL7	63 100	6.31	0.55
Somme		**3 079 012**	**307.90**	**26.79**

Total	**11 493 924**	**1 149.39**

En comparant les surfaces du PLU en vigueur et les surfaces futures, on observe **que le PLU privilégie une préservation du potentiel naturel et agricole du territoire**. Le projet met l'accent sur le renouvellement urbain (densification de l'enveloppe urbaine). Entre le PLU actuel et le PLU révisé, les surfaces ont légèrement augmenté.

- **Les surfaces agricoles (A)** au PLU actuel représentent une superficie de **538.76 ha**, le futur PLU **prévoit de diminuer légèrement** soit **511.61**.
  - Un secteur spécifique **UX4** a été créé et correspond à l'emprise de la carrière (9.97 ha) ;
  - Un **STECAL NL7** « accueil et réceptions » (secteur Demeure) a été créé (6.31 ha) ;
  - La zone **1AU** sud du Bois Aubert sera identifiée en zone **A** au PLU révisé (2.69 ha)
  - L'emprise de l'autoroute A6 a été délimitée en **zone urbaine UR (28.23 ha)** au futur PLU et est identifiée en zone A au PLU en vigueur.

- **Les surfaces naturelles (N)** au PLU actuel représentent une surface de **316.99 ha**, le futur PLU **prévoit de diminuer cette zone soit 307.90 ha**.
  - **La zone N** « butte Montboucher » devient un sous-secteur UEasso (6.96 ha) ;
  - **Un STECAL NL1** a été créé au nord du camping (3.77 ha) ;
  - **Un STECAL NL2 « green du golf »** a été créé sur une partie de la zone naturelle actuelle (2.19 ha)
  - **Un STECAL NL3 « résidence du golf »** a été créé et remplace une partie de la zone Ueb (8.02 ha) ;
  - **Un STECAL NL4 « plage »** a été créé sur une partie de la zone naturelle actuelle (2.06 ha)
  - **Un STECAL NL5 « Tiny house »** a été créé sur une partie de la zone naturelle actuelle (1.77 ha) ;
  - **Un STECAL NL6 « salle de réception »** a été créé sur une partie de la zone naturelle actuelle (0.72 ha) ;
  - **Un STECAL NL7** « accueil et réceptions » (secteur Demeure) a été créé (6.31 ha) ;
  - **La zone N** au niveau du stade au PLU actuel deviendra **la zone UE** (5.36 ha)

- **Les zones à urbaniser (1AU)** du PLU en vigueur **n'existent plus et ont déjà été urbanisées et sont reclassées au sein des zones urbaines à vocation d'activités économiques** (grands groupes).
  - La **zone AU** secteur ouest a été reclassée en **zone UX2** « zone d'activités grands groupes » (134.07 ha)
  - La zone **1AU** sud du Bois Aubert sera identifiée en zone **A** au PLU révisé (2.69 ha)
  - La zone **1AUc** sera renommée et devient la zone **UX1** « zone d'activités économiques artisanales » (13.41 ha)

- **Les zones urbaines (U)** connaissent elles une **augmentation** importante entre le PLU en vigueur (191.36 ha) et futur PLU (329.88 ha). Cette augmentation se justifie par l'artificialisation des zones AU reclassées en zone UX au PLU révisé. Ces zones correspondent à l'emprise de zones d'activités conséquente. À l'intérieur du PLU actuel, l'ensemble des zones U ont été harmonisées, afin d'avoir des règles différentes entre un quartier pavillonnaire et une zone d'activité par exemple.
    - Un secteur spécifique **UX4** a été créé et correspond à l'emprise de la carrière (9.97 ha) ;
    - **La zone UF** du PLU actuel est devenue la **zone UX2** (134.07 ha) ;
    - **La zone de la Demi-Lune (zone UF)** au PLU actuel devient la zone **UBb au PLU** révisé (5.15 ha)
    - **La zone N** au niveau du stade au PLU actuel deviendra **la zone UE** (5.36 ha)
    - L'emprise de l'autoroute A6 a été délimitée en **zone urbaine UR (28.23 ha)** au futur PLU et est identifiée en zone A au PLU en vigueur

D- Les prescriptions surfaciques

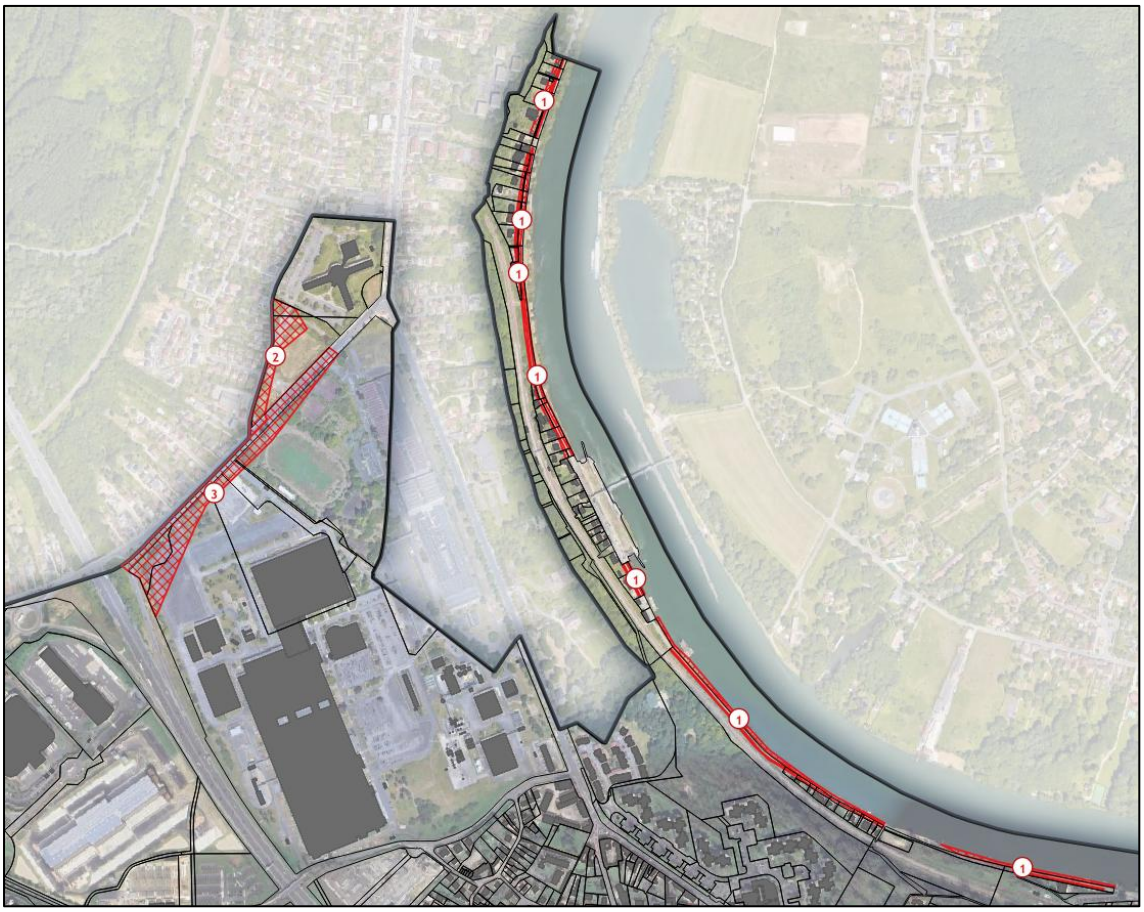
En plus du zonage, des **prescriptions surfaciques, linéaires** et **ponctuelles** viennent s'ajouter et compléter les règles existantes au sein de chaque zone.
On retrouve ainsi **différentes prescriptions orientées vers la protection de l'environnement et notamment des Espaces Boisés Classés** ou bien encore **des éléments patrimoniaux remarquables à protéger**.

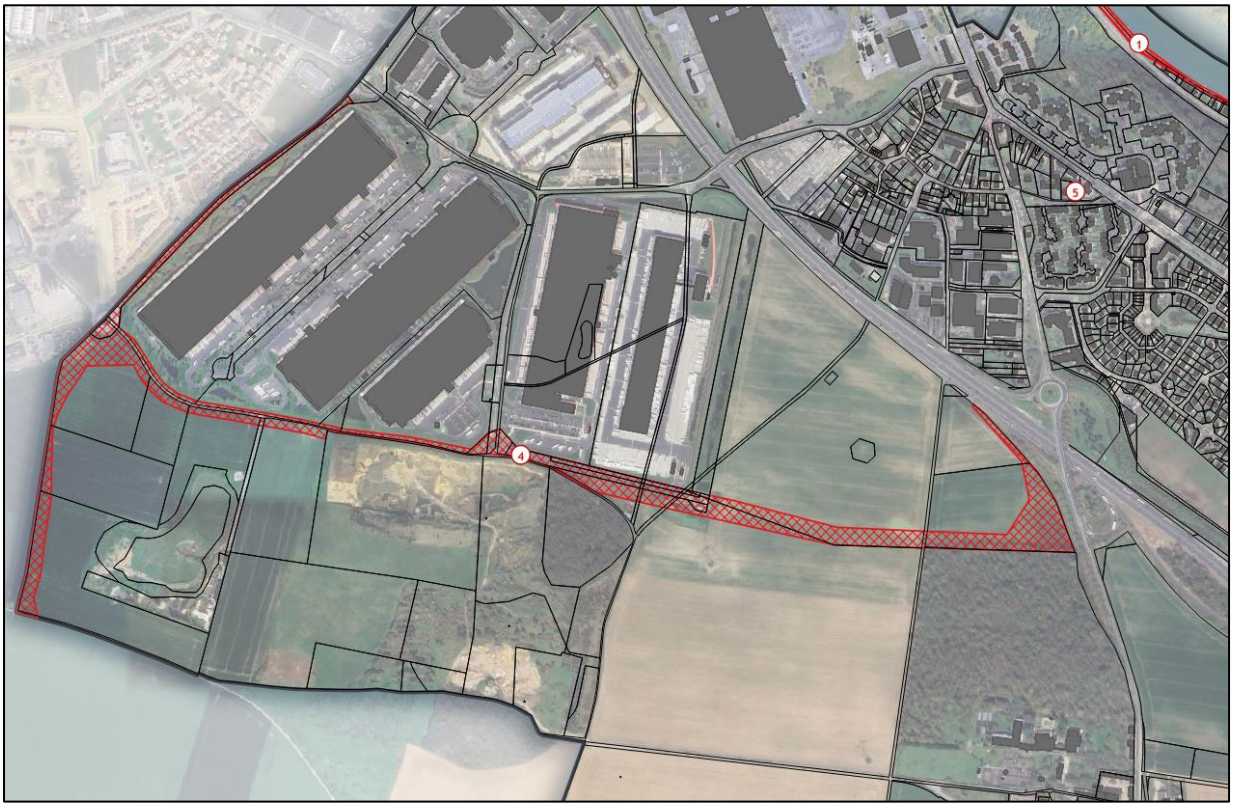
1- Les emplacements réservés

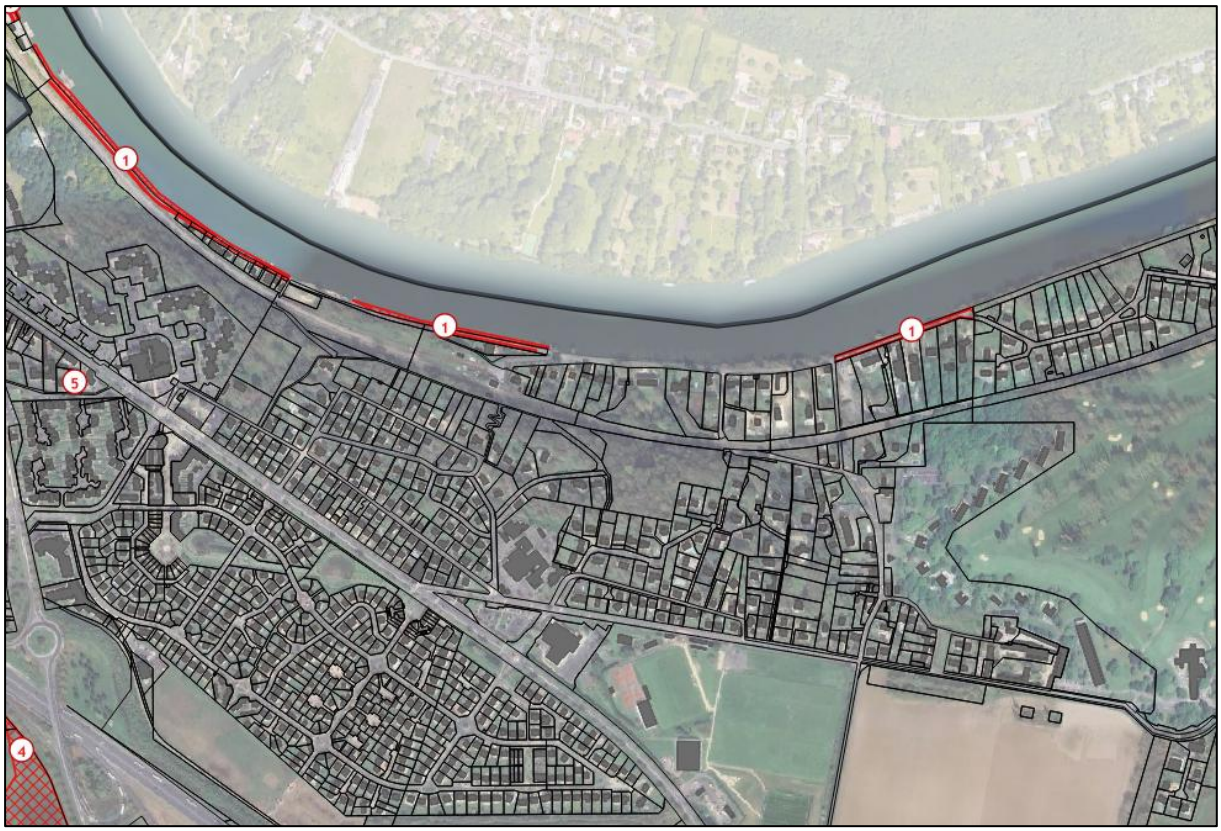
Dans le cadre de la mise en place de la définition de sa politique communale, la municipalité du Coudray-Montceaux a souhaité mettre en place différents emplacements réservés conformément à l'article L151-41 du CU.

Ces emplacements réservés permettront l'acquisition de parcelles facilitant la mise en place de différents projets communaux ou intercommunaux. Les emplacements réservés **représentent une surface totale de 14.83 ha**.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Travaux d'aménagement des Berges de Seine au motif des risques naturels (PPRi)	Commune	12 928
2	Réalisation de la desserte de la Demi-Lune	Commune	6 879
3	Réalisation du barreau nord de la « desserte du Val d'Essonne »	Département	23 041
4	Réalisation de la déviation de la RD191 dite « desserte du Val d'Essonne »	Département	104 791
5	Extension du centre de santé et autres équipements publics	Commune	755


1
1
1
1
1
1
2
3


1
4
5



Les emplacement réservés n°3 et 4 à destination du département permettant de réaliser la desserte du Val d'Essonne :

- Emplacement réservé n°3 : réalisation du barreau nord de la desserte Val d'Essonne ;
- Emplacement réservé n°4 : réalisation de la déviation RD191 dite « desserte Vall d'Essonne »

Ces deux emplacements n'auront pas un impact direct sur le potentiel octroyé pour la commune à horizon 2040, mais seront décompté de l'enveloppe des « capacités d'urbanisation des projets d'intérêt régional », soit 12.78 hectares de concernés sur la commune du Coudray-Montceaux.

2- *Les périmètres des OAP*

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

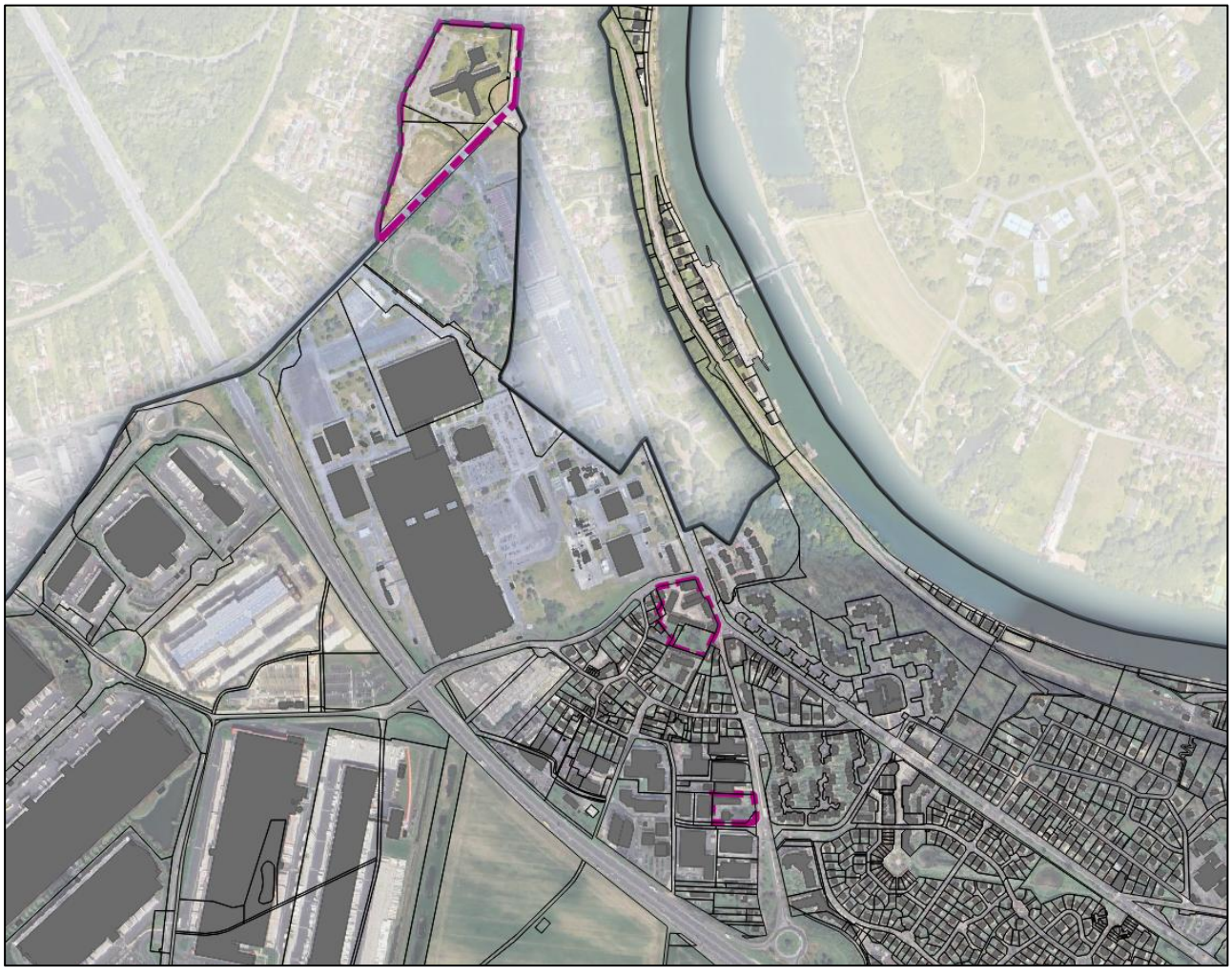
Les périmètres des OAP ont été reportés au règlement graphique. Ces OAP visent à permettre la mixité sociale et fonctionnelle, notamment au travers des opérations de « la Demi-Lune », « Ferme de l'Ecu » et « Hôtel Grill ». Sur ces opérations, des logements pourront être réalisés, dont une partie répondront aux attentes de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU).

Les opérations de la Ferme de l'Ecu (zone UA le long du Boulevard John Kennedy) et le site de la Demi-Lune au nord de la zone d'activités des Haies Blanches (zone UBb, le long de la

RD191 et RN7) permettront la venue de logements, mais également la possibilité de créés des activités (commerces, artisanats, etc.) ainsi que des équipements publics.

Le site de la Demi-Lune fera l'objet d'une mesure supplémentaire, figeant les droits à construire sur le périmètre sur une durée de 5 ans en attente d'un projet d'aménagement concret, le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), il est une servitude d'inconstructibilité temporaire. Passé ce délai de 5 ans sans projet, les grands principes encadrant le développement de cette zone seront applicables par le biais du document des orientations d'aménagement et de programmation sectorielle.

La matérialisation de ces périmètres permet d'encadrer et de définir des principes pour le développement de ces zones en accord avec le projet d'aménagement et de développement durables (mobilités, paysage, stationnement, volumétrie, hauteur, etc.)



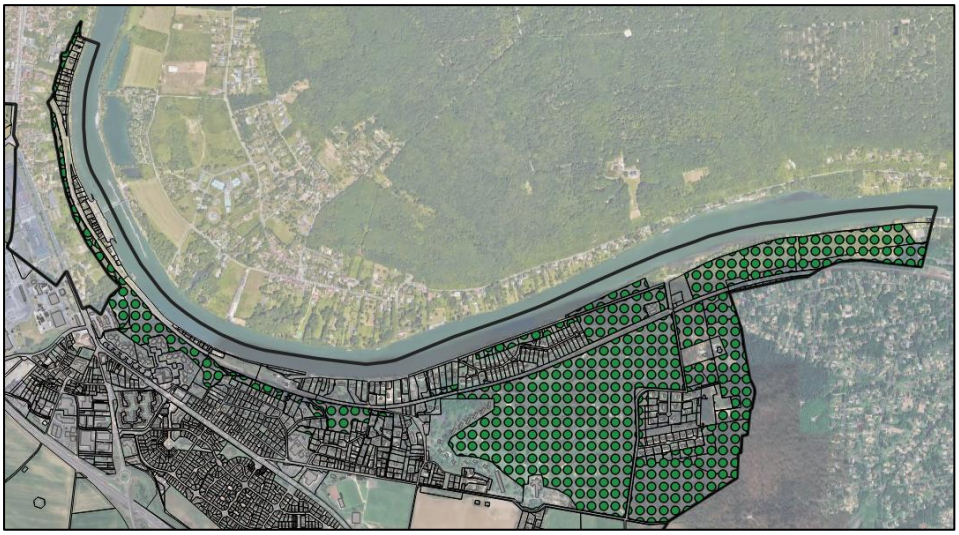
3- *Les Espaces Boisés Classés (EBC)*

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'expliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

On retrouve un certain nombre d'Espaces boisés Classés (EBC) sur le territoire. Ces EBC, conformément à l'article L113-1 de l'Urbanisme permettent la préservation des boisements en interdisant tout changement d'affection ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Cette prescription représente une superficie totale de **226.88 ha**, soit **69.19 % du territoire au futur PLU contre 234.66 ha au PLU en vigueur**.





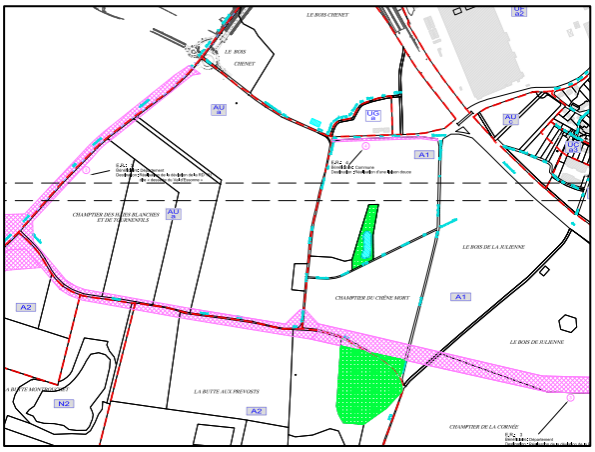
Entre le PLU en vigueur et le futur PLU, certains espaces boisés classés ont été réduits où supprimer pour les raisons suivantes :

- Passage de servitude
- Passage de l'autoroute
- Création de STECAL
- Etc.

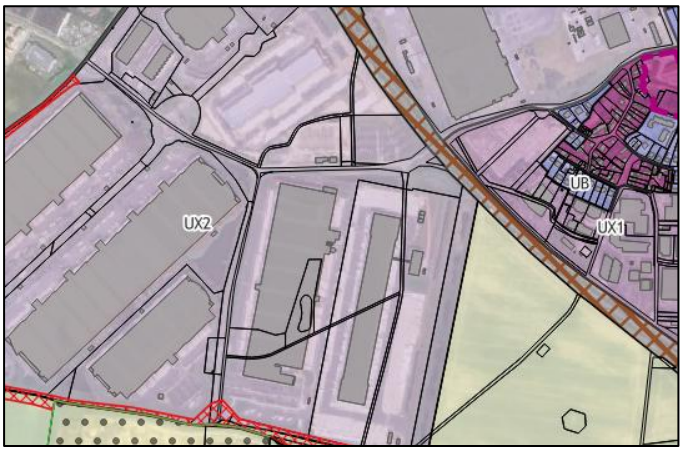
Les espaces boisés suivants sont concernés :

- Au niveau du Champtier du chêne mort, un espace boisé classé été présent, il a été détruit à la suite de construction de la plateforme Lidl.

PLU en vigueur

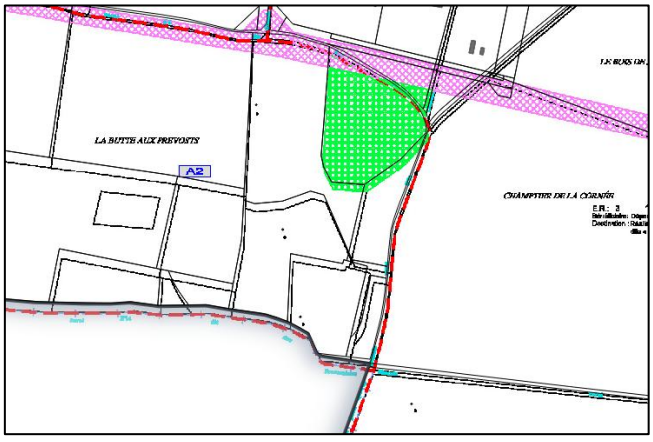


Futur PLU

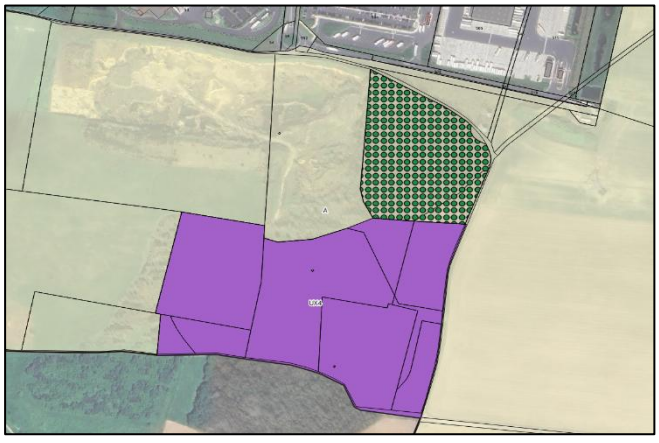


- Proche de la butte aux Prévosts, l'espace boisé classé a été réduit car la servitude I4 (ligne à haute tension) passe non loin de la zone, une partie de l'espace est concernée par la bande de recul à prendre en compte vis-à-vis de cette servitude (recul de 30 mètres de la liaison 225 kV n°1 CHENET -SENART). De plus la parcelle 260 sera identifiée en tant que future espace boisé classé.

PLU en vigueur



Futur PLU

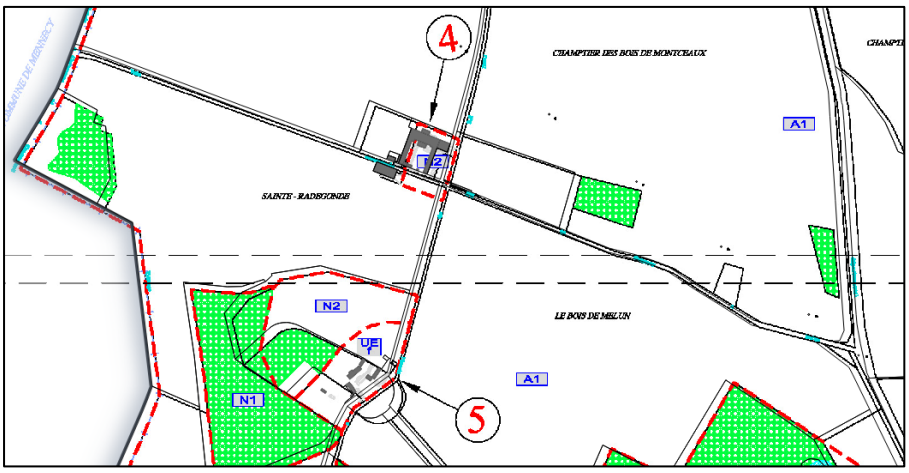


- Proche des STECAL NL1 et NL6 au sud de la commune des lignes à haute tension traversent également le territoire. Les liaisons suivantes sont concernées :

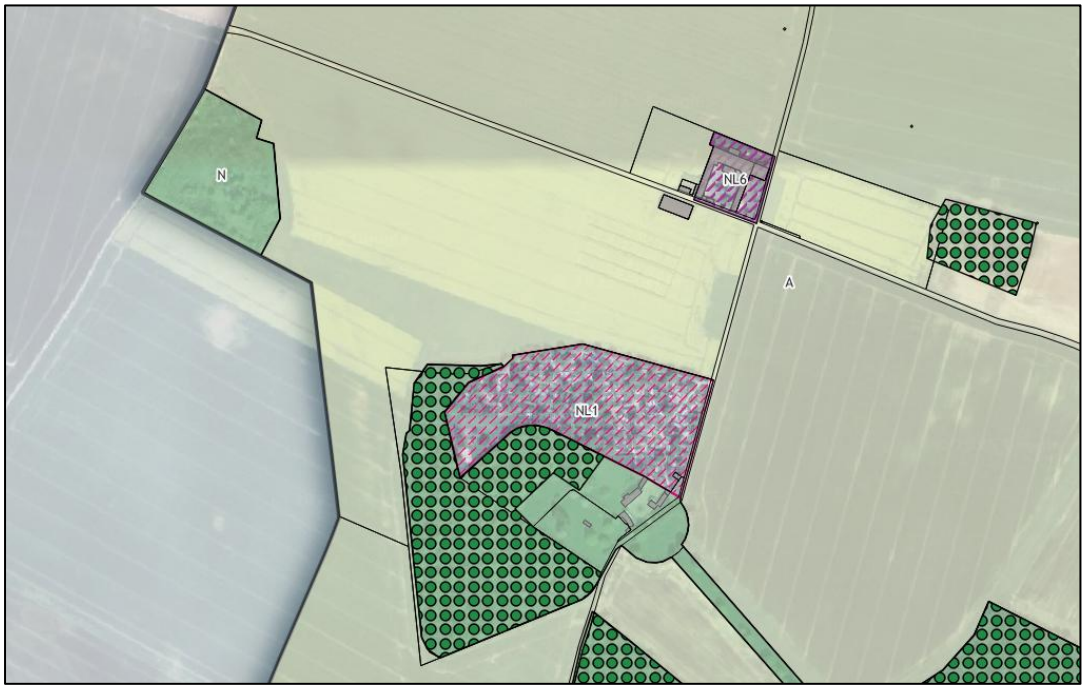
- Liaison 400 kV n°1 CHESNOY (LE) – CIROLLIERS ;
- Liaison 400 kV n°2 CHESNOY (LE) – CIROLLIERS ;
- Liaison 225 kV n°1 CHENET – SENART ;
- Liaison 63 kV n°1 AQUEDUCS (LES) – DAVID – VILLERS ;
- Liaison 225 kV n°1 CIROLLIERS – MALECOT

Un recul entre 20 et 40 mètres devra appliquée proche de ces lignes à haute tension afin de faciliter l'entretien de celles-ci.

PLU en vigueur

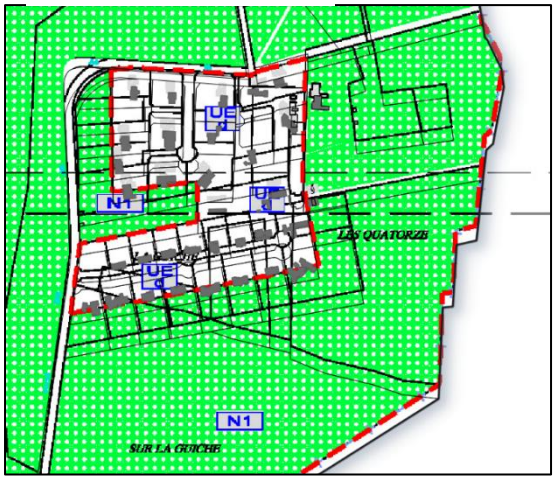


Futur PLU

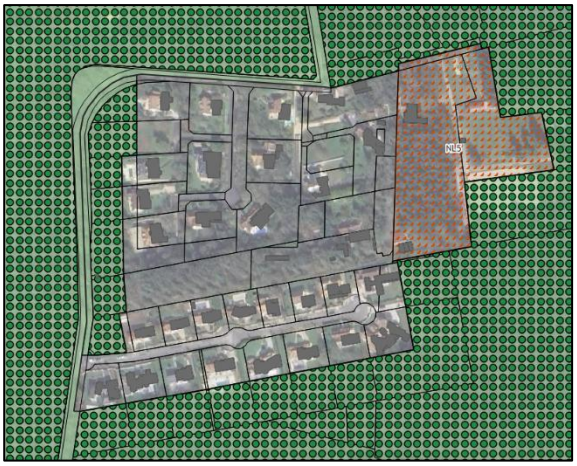


- L'emprise du STECAL NL5 qui vise à créer des Tiny houses sur une superficie totale de 1.77 ha, la création de ces hébergements aura un impact sur les espaces boisés classés présents au PLU en vigueur. Le règlement écrit viendra apporter des règles suffisamment strictes sur l'emprise au sol de ces hébergements touristiques.

PLU en vigueur



Futur PLU

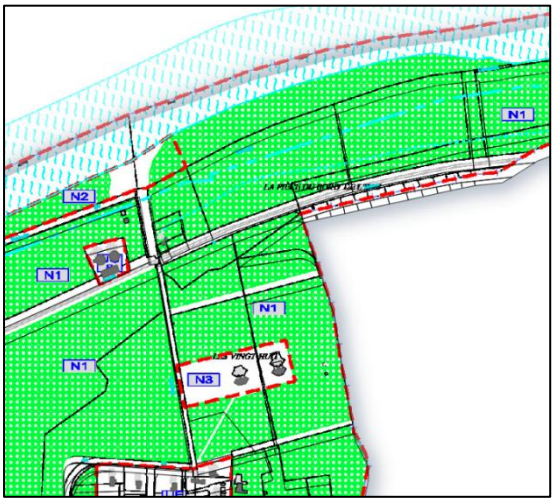




De plus, l'espace boisé classé de la parcelle 195 sera supprimé correspondant aujourd'hui à une ligné d'arbres non remarquables.

- L'emprise du STECAL NL4 vise à permettre l'aménagement d'une plage sur une superficie totale de 2.06 hectares. Le règlement écrit viendra apporter des règles suffisamment strictes sur l'emprise au sol des équipements en lien avec l'aménagement de la plage.

PLU en vigueur

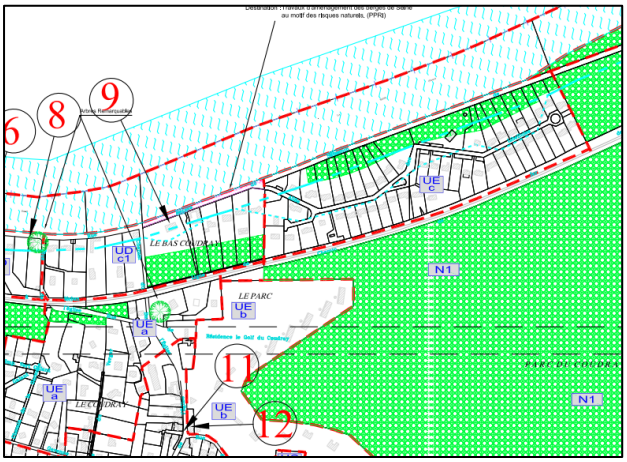


Futur PLU



- Au niveau du « Bas Coudray » L'EBC présent sur les parcelles du manoir des Cygnes sera supprimé, aucun boisement n'étant présent sur ces parcelles.

PLU en vigueur

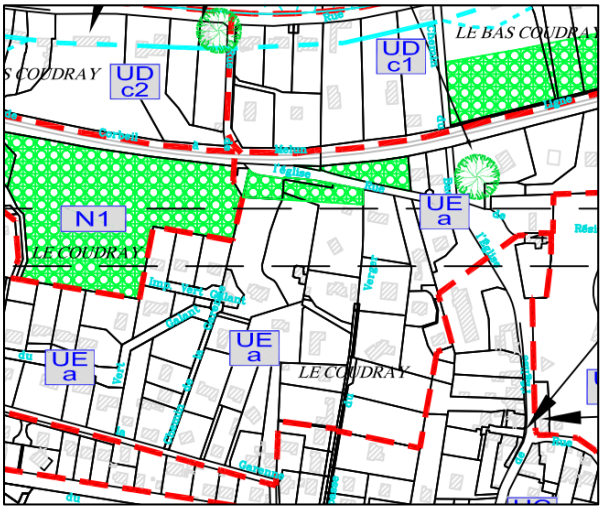


Futur PLU

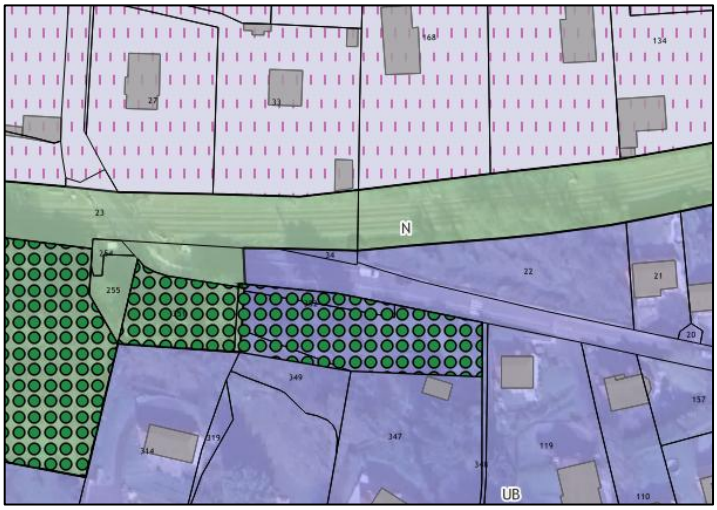


- L'espace boisé classé identifié non loin du manoir des Cygnes (parcelle 22) au niveau de la rue de l'Eglise sera également supprimé. Les essences présentes sur ce site ne sont pas remarquables, mais correspondent à des arbres ou arbustes qui ont poussé lier à un défaut d'entretien.

PLU en vigueur



Futur PLU



- Proche du bois de Boulineau au sud de la commune le long de la RN7. L'espace boisé classé présent sur ce bois sera réduit légèrement afin de permettre l'entretien des abords de l'autoroute et assurer la sécurité des usagers. L'espace boisé classé matérialisé sur les parcelles 116 et 118 seront supprimés.

PLU en vigueur

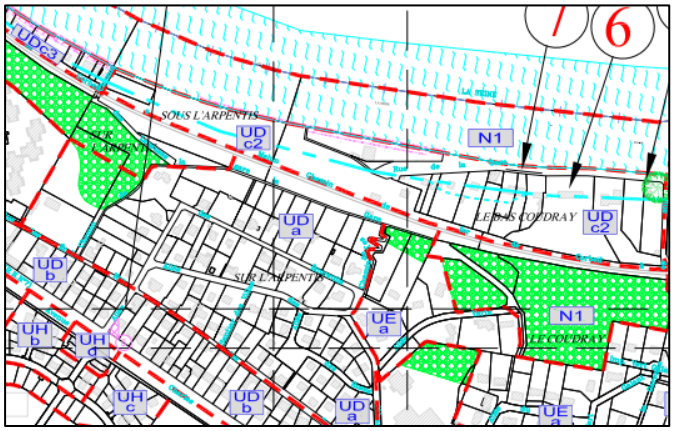


Futur PLU



A l'inverse, un espace boisé classé a été protégé le long du chemin de la gare à proximité immédiate du chemin de fer. Les fonds de parcelles AD1 à AD9 sont concernés par ce classement. Cet espace représente une superficie de 7 765 m².

PLU en vigueur



Futur PLU



4- *Le périmètre d'attente de projet global (PAPAG)*

La commune souhaite utiliser le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour figer les droits à construire sur le secteur de la Demi-Lune au nord-ouest de la commune. Ce périmètre est valable sur une durée de 5 ans en l'attente d'un projet d'aménagement global, il est une servitude d'inconstructibilité temporaire.

Ce périmètre est matérialisé au règlement graphique en tant que prescription et représente **une superficie totale de 5.19 hectares, soit 1.59% du territoire**. Les grands principes de développement du secteur seront encadrés par le biais d'une OAP.



5- *Les éléments naturels à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)*

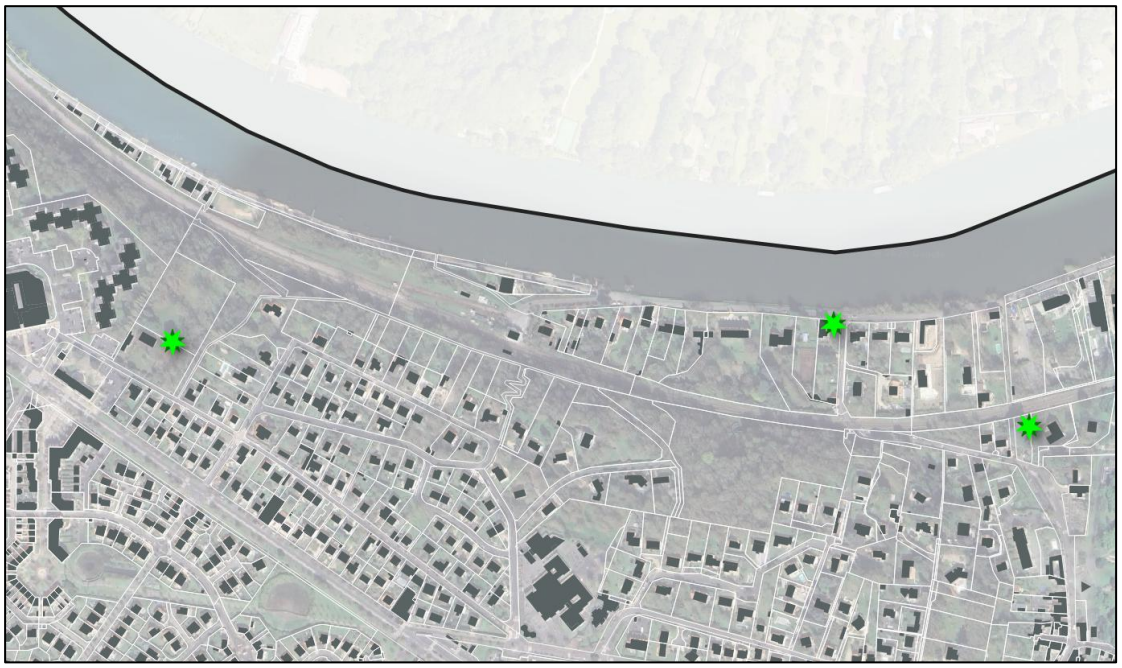
> **Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Différents éléments naturels, participant à l'identité culturelle de la commune et faisant à part entière des ensembles écologiques présents sur le territoire sont identifiés au plan de zonage. Ainsi, ce classement a pour but de préserver ces éléments dans le temps. Cette identification peut être surfacique ou ponctuelle.

On retrouve ainsi une partie de la coulée verte présente au cœur du lotissement du Bois Aubert, mais également une haie, située en face du golf.

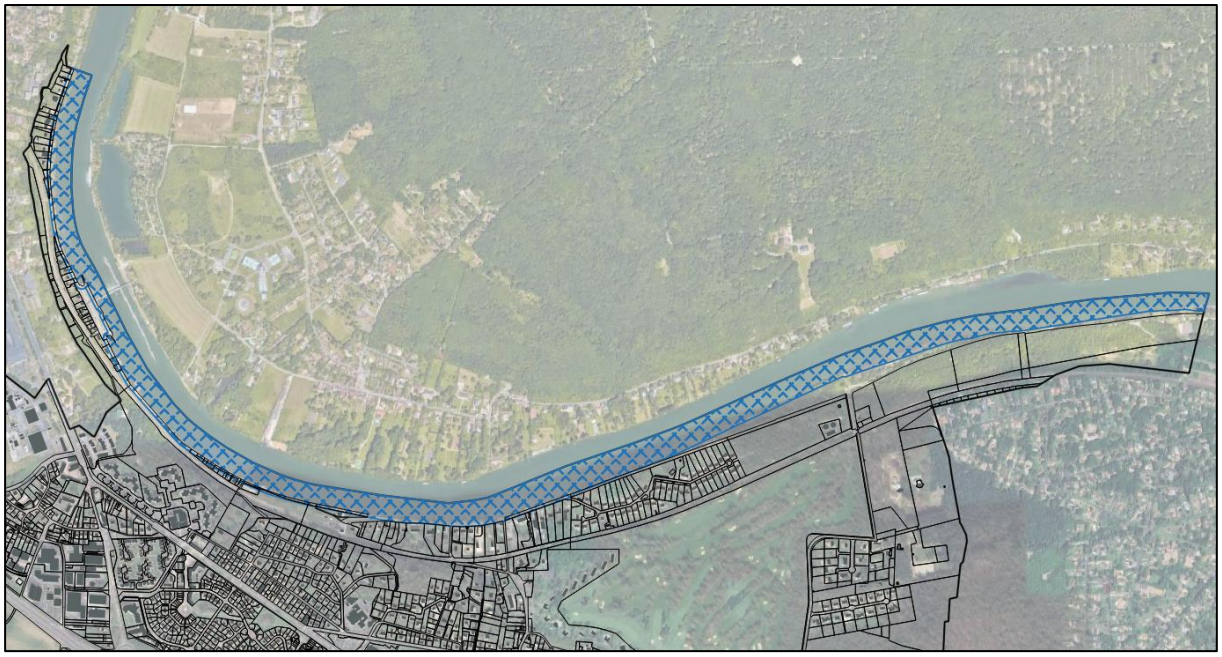
Différents arbres remarquables ont également été inscrits pour assurer leur pérennité dans le temps. Ces arbres apparaissent dans des demeures particulières et participent à l'identité culturelle de la commune.





Règlementairement, pour protéger la Seine et ses Berges (bande de 10m inconstructible), cette dernière est également classée au titre de l'article L151-23CU. L'emprise de cette

prescription correspond à la zone recensée comme aléa fort (rouge) du PPRi Vallée de la Seine.



Le PPRi Vallée de la Seine sera annexé au futur PLU.

6- *Éléments de patrimoine à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)*

Dans la même logique que pour les éléments naturels, un certain nombre d'éléments de patrimoine ont été identifiés au titre de l'article L151-19CU pour assurer leur préservation dans le temps.

Parmi ces éléments, on peut notamment citer différentes demeures de maître présentes en bord de Seine, les différents châteaux présents sur la commune ou bien des éléments plus ponctuels. Une partie de la ferme de l'Écu est protégée pour faire partir du futur projet urbain qui va prendre place au droit de cet espace.

Ainsi, sur la commune, on retrouve 21 éléments ponctuels ainsi que deux ensembles immobiliers.


Eléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre cutlurel, historique, architectural ou écologique (L.151-19 du CU)
0
100
200 m





7- *Exploitation de la carrière (article R.151-34 du CU)*

On retrouve sur la commune une carrière en cours d'exploitation. Cette carrière est en activité depuis les années 50 et est liée à l'origine à la construction de l'autoroute A6. Pour assurer la pérennité de cette activité dans le temps, une prescription localise les espaces susceptibles d'être exploités.

Cependant, il est à noter que l'activité de la carrière arrive à son terme dans les années à venir. Cette prescription représente une surface de 30.26 ha.



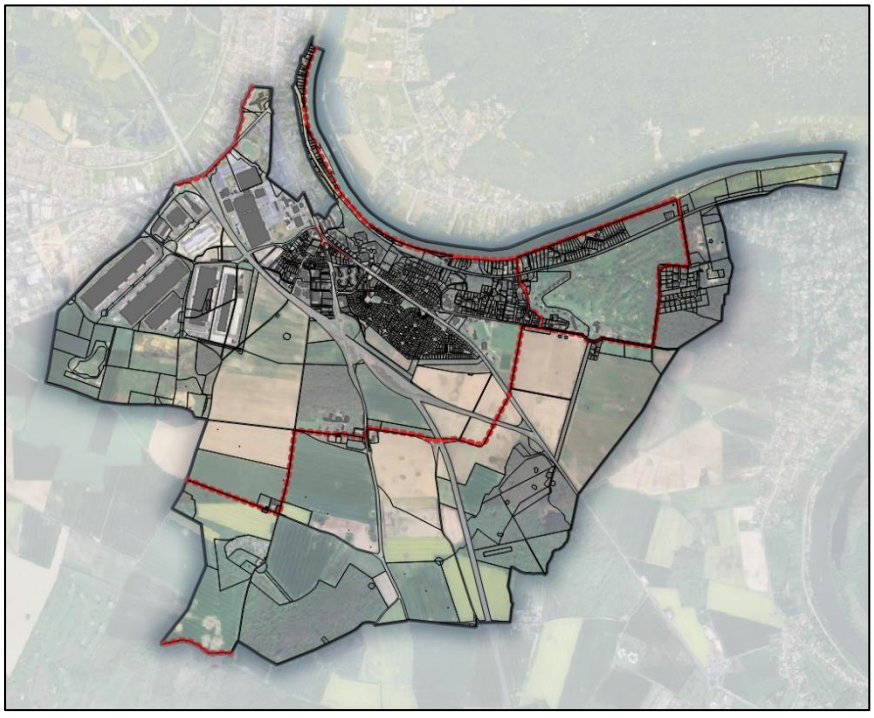
8- *Obligation d'alignement à la voirie*

Afin de respecter les alignements existants et notamment le long de la RN7 (avenue Charles de Gaulle), le PLU impose aux nouvelles constructions de venir s'implanter à l'alignement des voies.



9- *Les chemins ruraux à protéger*

La commune a fait le choix de renforcer la protection des chemins ruraux inscrits sur le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR), ce sont près **de 10 kilomètres de chemins identifiés et qui seront protégés**. Ces chemins ont été inscrits le 15 février 2002 par délibération.



10- Le projet Vélo Île-de-France

Les cartes du SDRIF-E « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale » identifient le projet Vélo Île-de-France V7 traversant le nord de la commune du Coudray-Montceaux.

Ce projet est porté par Grand Paris Sud et sera intégré au règlement graphique par le biais d'une prescription linéaire permettant ainsi de relier Grigny au Coudray-Montceaux.

8- Les choix retenus pour établir le règlement écrit

Le règlement écrit fait partie des pièces opposables d'un PLU. À ce titre, il doit correspondre et s'inscrire en compatibilité avec la politique communale, exprimée dans le PADD. Ainsi, le règlement a été construit à partir d'une observation de l'existant et de la vision future des élus des différentes entités urbaines.

Ainsi en concordance avec le zonage, le règlement écrit contient des prescriptions pour :

- Les zones urbaines ;
- Les zones agricoles et naturelles

A- Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

1- *Dispositions applicables à la zone UA - UB - UBa - UBb et UD*

Les zones urbaines destinées à l'habitation correspondent aux zones UA, UB et UD. La destination principale de ces zones est donc l'habitat.

Le sous-secteur UBa intègre les constructions le long des Berges de Seine à l'exception du lotissement des Libellules inclus partiellement dans **le parc naturel urbain** (porté par Grand Paris Sud) dont l'objectif principal est de promouvoir une identité propre aux berges de Seine.

Le sous-secteur UBb concerne la localisation de la future zone d'aménagement du si de la Demi-Lune. L'objectif de cette zone est de permettre une mixité fonctionnelle et sociale forte permettant d'accueillir des logements, des équipements publics et des activités.

Ces zones sont concernées par :

	Zone UA	Zone UB	Zone UD
Un risque retrait gonflement des argiles	X	X	X
Un risque inondation par remontée de nappes	X	X	
Le passage de ligne à haute tension	X		
Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de la Seine		X	
Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses (servitude I4)	X	X	
Des alignements obligatoires	X		
Des infrastructures de transports bruyantes	X	X	X
Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	X		
Des emplacements réservés		X	
Un Périmètre d'Attente de Projet Global (PAPAG)		X	

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	
Destinations et sous-destinations	Le règlement autorise les destinations et les sous-destinations compatibles avec la présence d'habitation. Il prend également en compte les activités économiques et commerces déjà présents dans la zone.
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec le tissu urbain et les fonctions / occupations existantes. Il fixe certaines conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.
Mixité fonctionnelle et sociale	Afin de tendre vers les objectifs induits par la loi SRU (art.55) qui vise à atteindre les 25% de logements sociaux dans le parc de la commune, le règlement rappel les objectifs minimales de production de logements sociaux par opération de logement. La zone Ua et UBb sont concernées.
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	
Volumétrie et implantation des constructions	Les règles présentes dans cette partie sont adaptées et respectent les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions existantes et harmonisent les espaces urbains. Les règles de hauteur, et d'implantation des constructions sont en harmonie et visent à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales. Une évolution et une certaine souplesse sont également prévues afin d'inscrire les constructions dans une volonté de modernisation et d'économie d'énergie. Certains secteurs de la zone UB se localisent à proximité de l'autoroute A6, ainsi des règles spécifiques seront apportées en matière d'implantations (recul de 100 mètres) et de volumétrie pour ne pas nuire à l'activité autoroutière et la sécurité des usagers empruntant cette voie express.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les nouvelles constructions devront être intégrées de manière générale au bâti existant que ce soit pour leur façade, les matériaux utilisés ou les toitures. Des règles sont également présentes pour les clôtures et notamment en limite de zone agricole et/ ou naturelle permettant le passage de la petite faune. Les secteurs de la zone UB proche de l'autoroute A6 ne pourront utiliser des matériaux réfléchissants ou

	éblouissants pouvant générer une gêne pour les usagers. Le règlement des zones UA, UB et UD permettra le développement des énergies renouvelables et notamment des dispositifs solaires et réseau de chaleur.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les abattages et en imposant les remplacements en cas de besoin. Les espèces locales seront à valoriser. Le règlement rappelle un certain nombre de normes en ce qui concerne le maintien et remise en état des continuités écologiques. Les espaces de pleine-terre devront occuper une superficie minimale de 40% pour toute nouvelle construction. Des espaces verts collectifs devront être créées dans l'emprise de nouvelle opération de logement.
Stationnement	Le règlement procède à des rappels de certaines dispositions légales en vigueur en accord avec le PDUIF. Les normes utilisées seront des normes de plancher. Les règles concernant le stationnement sont inscrites afin de limiter les stationnements sauvages en cœur de bourg, mais également à l'intérieur des zones UB et UD. Le règlement indique de manière précise le nombre de places attribuées par nouvelle construction à vocation de logement soit 2.2 places (incluant la place des visiteurs). Le règlement impose la réalisation de stationnement pour les vélos en cohérence avec l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos.
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement vise à assurer la sécurité en maintenant un cadre et une qualité de vie adéquate. Le règlement rappelle un certain nombre de législations en vigueur. Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SAGE Nappe de Beauce et le PGRI Seine Normandie. Le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud (SES) indique les principes de gestion des eaux pluviales et seront retranscrits dans le présent règlement.
Desserte par les réseaux	

B- Les zones urbaines à vocation principale d'équipements publics

1- *Dispositions applicables à la zone UE*

La zone UE est destinée aux équipements publics de la commune (école, mairie, cimetière, stade, etc.). Les autres destinations sont donc forcément réduites.

Cette zone est concernée par un sous-secteur Ueasso qui correspond à la butte Montboucher et au club d'aviron

	Zone UE
Un risque retrait gonflement des argiles	X
Un risque inondation par remontée de nappes (aléa fort)	X
Un risque de pollution radiologique (butte de Montboucher)	X
Des infrastructures de transports bruyantes	X

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	
Destinations et sous-destinations	Le règlement autorise les destinations et les sous-destinations nécessaires à la construction d'équipement public. Les logements de fonction, nécessaire au fonctionnement de l'équipement en question, sont autorisés sous conditions. Pour le sous-secteur UEasso sont autorisés sous conditions les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que l'artisanat et le commerce de détails dans la limite d'une emprise maximale de l'unité foncière défini au présent règlement.
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la présence d'équipement. Il fixe certaines conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.
Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet.
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	
Volumétrie et implantation des constructions	Au vu des volumétries particulières et spécifiques liées à la construction d'équipement, peu de règles sont inscrites dans cette section.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Là encore, au vu des caractéristiques particulières liées à la construction d'équipement, peu de règles sont inscrites dans cette section. Le règlement permettra le développement des énergies renouvelables et notamment des dispositifs solaires et réseau de chaleur. Concernant les clôtures, des règles spécifiques permettant le passage de la petite faune entre la zone UE et une zone agricole et naturelle est présente.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les abattages et en imposant les remplacements en cas de besoin. Les espèces locales seront à valoriser. Le règlement rappelle un certain nombre de normes en ce qui concerne le maintien et remise en état des continuités écologiques. Les espaces de pleine-terre devront occuper une superficie minimale de 30%.
Stationnement	Le règlement procède à des rappels de certaines dispositions légales en vigueur en accord avec le PDUIF. Les normes utilisées seront des normes de plancher. Les règles concernant le stationnement sont inscrites afin de limiter les stationnements sauvages aux abords des équipements publics. Le règlement indique de manière précise le nombre de places attribuées par nouvelle construction à vocation de logement en prenant en compte la proximité avec la gare du Plessis-Chenet. Le règlement impose la réalisation de stationnement pour les vélos en cohérence avec l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos.
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement vise à assurer la sécurité en maintenant un cadre et une qualité de vie adéquate. Le règlement rappelle un certain nombre de législations en vigueur. Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SAGE Nappe de Beauce et le PGRRI Seine Normandie. Le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud (SES) indique les principes de gestion des eaux pluviales et seront retranscrits dans le présent règlement.
Desserte par les réseaux	

C- Les zones urbaines à vocation principale d'activités

1- *Dispositions applicables à la zone UX*

La zone UX est destinée aux activités présentes sur le territoire. On retrouve différentes typologies d'activités, ce qui va nécessiter différentes zones différentes. Ainsi, trois secteurs différents sont inscrits au PLU afin de s'adapter au plus près des activités existantes.

- Secteur UX1 : activités artisanales et commerciales (PANHARD) ;
- Secteur UX2 : activités industrielles et logistiques (ZAC des Haies Blanches) ;
- Secteur UX3 : activité de service liée au site de l'ASAD ;
- Secteur UX4 : activité de recyclage des matériaux du BTP (Butte aux Prévosts)

Ces zones sont concernées par :

	Zone UX
Un Risque retrait gonflement des argiles	X
Un Risque inondation par remontée de nappes	X
Le passage de ligne à haute tension (I4)	X
Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses	X
Des infrastructures de transports bruyantes	X
Des emplacements réservés	X
Des Orientations d'aménagement et de programmation	X

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	
Destinations et sous-destinations	Le règlement autorise les destinations et les sous-destinations liées aux différentes activités économiques. Chaque secteur autorise les destinations propres à son secteur afin de limiter les disparités fonctionnelles et organisationnelles. Les logements de fonction, nécessaire au fonctionnement de l'équipement en question, sont autorisés sous conditions. Les hébergements et les logements seront autorisés à l'intérieur de la zone UX1 et seront encadré par le biais d'une opération d'aménagement et de programmations sectorielle.
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la présence d'activité. Il fixe certaines conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale	Afin de tendre vers les objectifs induits par la loi SRU (art.55) qui vise à atteindre les 25% de logements sociaux dans le parc de la commune, le règlement rappel les objectifs minimales de production de logements sociaux par opération de logement. La zone UX1 est concernée.
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	
Volumétrie et implantation des constructions	Au vu des volumétries particulières et spécifiques liées à la construction des activités des règles différentes sont édictées en ce qui concerne l'implantations, la hauteur et l'emprise au sol. En secteur UX1, l'emprise au sol est limitée à 60% contre 40% en secteur UX2. Certains secteurs de la zone UX se localisent à proximité de l'autoroute A6, ainsi des règles spécifiques seront apportées en matière d'implantations (recul de 100 mètres) et de volumétrie pour ne pas nuire à l'activité autoroutière et la sécurité des usagers empruntant cette voie express.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les secteurs de la zone UX proche de l'autoroute A6 ne pourront utiliser des matériaux réfléchissants ou éblouissants pouvant générer une gêne pour les usagers. Le règlement des zones UX permettra le développement des énergies renouvelables et notamment des dispositifs solaires et réseau de chaleur. Des règles plus souples concernant les clôtures par rapport aux zones urbaines seront imposées, cependant en limite d'une zone agricole ou naturelle la petite faune devra pouvoir passer. Les règles concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures de constructions seront plus souples que les autres zones urbaines.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les abattages et en imposant les remplacements en cas de besoin. Les espèces locales seront à valoriser. Le règlement rappelle un certain nombre de normes en ce qui concerne le maintien et remise en état des continuités écologiques.
Stationnement	Le règlement procède à des rappels de certaines dispositions légales en vigueur en accord avec le

	PDUIF. Les normes utilisées seront des normes de plancher. Les règles concernant le stationnement sont inscrites afin de limiter les stationnements sauvages aux abords des activités. Le règlement indique de manière précise le nombre de places attribuées par nouvelle construction à vocation de logement en prenant en compte la proximité avec la gare du Plessis-Chenet. Le règlement impose la réalisation de stationnement pour les vélos en cohérence avec l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos.
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement vise à assurer la sécurité en maintenant un cadre et une qualité de vie adéquate. Le règlement rappelle un certain nombre de législations en vigueur. Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SAGE Nappe de Beauce et le PGRI Seine Normandie. Le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud (SES) indique les principes de gestion des eaux pluviales et seront retranscrits dans le présent règlement. Aux abords de l'autoroute A6, les constructions, installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent leurs eaux pluviales dans le réseau et ouvrages liés à l'autoroute.
Desserte par les réseaux	

D- La zone urbaine destinée à l'activité autoroutière

1- *Dispositions applicables à la zone UR*

La zone UR est destinée à l'emprise de l'activité autoroutière (A6), des règles spécifiques seront apportées à cette zone. Les activités propres à l'activité autoroutière seront rendues possibles.

Cette zone est concernée par :

	Zone UR
Le passage d'une canalisation de transports de gaz naturel ou assimilé (I1)	X
Le passage de ligne à haute tension (I4)	X
Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses	X
Une route classée à grande circulation (A6)	X
Un risque remontée de nappe	X
Un risque retrait gonflement des argiles	X

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	
Destinations et sous-destinations	Le règlement autorise les destinations et les sous-destinations compatibles avec l'activité autoroutière. Plusieurs sous-destinations sont autorisés sous conditions dans le cadre de l'activité (logement, artisanat et commerce de détails, bureau, etc.)
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la présence d'équipement. Il fixe certaines conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.
Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet.
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	
Volumétrie et implantation des constructions	Les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres proche de l'autoroute A6. Des règles spécifiques à l'activité autoroutière sont autorisées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres à l'alignement de la voie. L'emprise au sol de

	l'activité autoroutière n'est pas réglementée et la hauteur des bâtiments limités à 10 mètres.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Là encore, au vu des caractéristiques particulières liées à l'activité autoroutière, peu de règles sont inscrites dans cette section. Pour des raisons de sécurité les clôtures autoroutières sont exemptées de l'obligation laisser la petite faune afin d'éviter tout risque de franchissement ou de collisions.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	Sans objet.
Stationnement	Le règlement procède à des rappels de certaines dispositions légales en vigueur en accord avec le PDUIF. Les normes utilisées seront des normes de plancher. Les règles concernant le stationnement sont inscrites afin de limiter les stationnements sauvages aux abords des équipements publics. Le règlement impose la réalisation de stationnement pour les vélos en cohérence avec l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement de vélos.
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement vise à assurer la sécurité en maintenant un cadre et une qualité de vie adéquate. Le règlement rappelle un certain nombre de législations en vigueur. Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SAGE Nappe de Beauce et le PGRRI Seine Normandie. Le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud (SES) indique les principes de gestion des eaux pluviales et seront retranscrits dans le présent règlement.
Desserte par les réseaux	

2- Les zones agricoles

Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles présents sur le territoire. Cette zone a pour objectif **la protection des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique et économique remarquable.**

Ces zones sont concernées par :

	Zone A
Un risque retrait gonflement des argiles	X
La présence potentielle des zones humides	X
Le passage de ligne à haute tension (I4)	X
Des emplacements réservés	X
Des infrastructures de transports bruyantes	X

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	
Destinations et sous-destinations	Seules des destinations compatibles avec la vocation agricole de la zone sont autorisées. Les sous-destinations comme les logements, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous conditions d'être compatible avec le maintien de l'activité agricole.
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Le règlement interdit les usages et affectations des sols incompatibles avec les espaces agricoles. La protection des zones humides y est notamment abordée.
Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet.
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	
Volumétrie et implantation des constructions	Au vu des volumétries particulières et spécifiques liées aux constructions du monde agricole, peu de règles sont inscrites dans cette section. L'emprise au sol des constructions restera fortement limitée dans l'objectif de préserver les terres agricoles, ainsi l'emprise maximale des logements de gardiennage ne pourra dépasser 40% de l'unité foncière. Pour les autres sous-destinations l'emprise maximale des constructions sera limitée à 10%. Certains secteurs de la zone A se localisent à proximité de l'autoroute A6, ainsi des règles spécifiques seront apportées en matière

	d'implantations (recul de 100 mètres) et de volumétrie pour ne pas nuire à l'activité autoroutière et la sécurité des usagers empruntant cette voie express.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Là encore, au vu des caractéristiques particulières liées aux constructions du monde agricole, peu de règles sont inscrites dans cette section. Les secteurs de la zone A proche de l'autoroute A6 ne pourront utiliser des matériaux réfléchissants ou éblouissants pouvant générer une gêne pour les usagers. Des règles plus souples concernant les clôtures par rapport aux zones urbaines seront imposées, cependant en limite d'une zone agricole ou naturelle la petite faune devra pouvoir passer.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les abattages et en imposant les remplacements en cas de besoin. Les espèces locales seront à valoriser. Le règlement rappelle un certain nombre de normes en ce qui concerne le maintien et remise en état des continuités écologiques. Les espaces de pleine-terre devront occuper une superficie minimale de 70%.
Stationnement	Sans objet.
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement vise à assurer la sécurité en maintenant un cadre et une qualité de vie adéquate. Le règlement rappelle un certain nombre de législations en vigueur. Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SAGE Nappe de Beauce et le PGRI Seine Normandie. Le règlement d'assainissement de Grand Paris Sud (SES) indique les principes de gestion des eaux pluviales et seront retranscrits dans le présent règlement.
Desserte par les réseaux	

3- Les zones naturelles

1- *Dispositions applicables à la zone N et STECAL*

La zone N concerne les zones qui doivent être préservées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Sept sous-secteurs ont également été créés : le **secteur NL1** destiné au camping de Montceaux ; le **secteur NL2** destiné au green golf, le **secteur NL3** destiné aux résidences du golf, le **secteur NL4** destiné à l'aménagement de la plage, le **secteur NL5** destiné à l'hébergement touristique, le **secteur NL6** destiné à la salle de réception (ferme de Sainte-Radegonde) et le **secteur NL7** destiné à l'accueil et la réception (secteur Demeure).

	Zone N
Un risque retrait gonflement des argiles	X
La présence potentielle des zones humides	X
Le Plan de Prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRi)	X
Des infrastructures de transports bruyantes	X

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	
Destinations et sous-destinations	Seules des destinations compatibles avec des espaces naturels de la zone sont autorisées. Sont ainsi autorisés différents équipements publics et d'intérêt collectif, mais également les extensions et annexes de construction d'habitation existantes.
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Le règlement interdit les usages et affectations des sols incompatibles avec les espaces naturels. La protection des zones humides y est notamment abordée.
Mixité fonctionnelle et sociale	Sans objet.
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	
Volumétrie et implantation des constructions	Des règles permettant de limiter l'impact des constructions à l'intérieur de la zone naturelle sont renseignées. Dans l'objectif de respecter les attentes de la trame brune, l'emprise au sol de certains destinations sont exprimées en m^2.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Là encore, des règles visant à limiter l'impact des constructions à l'intérieur de la zone naturelle sont renseignées. Certains STECAL permettront le développement des énergies renouvelables et notamment des dispositifs solaires. La zone naturelle est également concernée par le développement de l'hydroélectricité avec le barrage de la seine proche de la gare du Plessis-Chenet.
Traitement environnemental et paysager des espaces no, bâtis et abords de constructions	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les abattages et en imposant les remplacements en cas de besoin. Les espèces locales seront à valoriser. Au minimum 90% de la superficie des terrains devront être aménagés en espaces verts perméables ou éco aménagés dont 70% minimum de l'unité foncière devra être de pleine-terre. Le règlement rappelle un certain nombre de normes en ce qui concerne le maintien et remise en état des continuités écologiques. Enfin les stationnements créés devront être perméable.
CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement vise à assurer la sécurité en maintenant un cadre et une qualité de vie adéquate. Le règlement rappelle un certain nombre de législations en vigueur. Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SDAGE.
Desserte par les réseaux	

PARTIE IV : ADÉQUATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1- Comptabilité avec le Schéma Directeur Région Île-de-France – Environnement

Le SDRIF-E a été approuvé par décret n°2025-517 du10 juin 2025. Il sera le document cadre de référence en l'absence de SCoT. Le SCoT de Grand Paris Sud a été arrêté le 4 février 2025, le PLU veillera à prendre en compte les grands objectifs de ce document. En l'attente d'approbation, le SDRIF-E reste le document cadre de référence.

CHAPITRE 1 : UN ENVIRONNEMENT PROTEGE POUR LE MIEUX-ETRE DES FRANCILIENS		
1.1 Composer l'armature verte de la Région-Nature de demain	**L'armature verte régionale, support de la trame verte et bleue**	
	OR1	Les différents boisements présents sur le territoire communal sont protégés par le règlement graphique et sont localisés en zone naturelle et agricole. Une prescription spécifique vient également renforcer la protection des boisements au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (espaces boisés classés). Les berges de la Seine sont également identifiées en zone naturelle (N) et bénéficient d'une prescription supplémentaire qui vient renforcer sa protection et préservation au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur du document des OAP est prévue une OAP thématique sur la trame verte et bleue qui intègrent l'ensemble des éléments à préserver. Ainsi, les différents éléments constitutifs de l'armature paysagère globale du territoire et les liaisons qui les rapprochent sont protégés de toute urbanisation ou dégradation.
	OR2	Les espaces concernés par l'armature verte à sanctuariser se localise au nord de la commune, le long des Berges de Seine. Le long des Berges de Seine sont présentes des espaces déjà urbanisés, la majorité d'entre eux ont été identifiées par une zone spécifique UBa. Ce secteur appartient à l'emprise du Parc Naturel Urbain de Grand Paris Sud ou l'objectif principal est de bâtir un projet de territoire s'appuyant à la fois sur le cadre de vie, le paysage et l'environnement. Des règles spécifiques seront apportées sur ce secteur.

		En dehors de ce secteur, aucunes autres constructions ne sera possible proche de la Seine le reste étant identifié en zone naturelle. Une prescription surfacique imposant une bande de recul de 10 mètres de recul aux abords de la Seine afin de limiter les risques pour la population.
	OR3	Sur le territoire, les continuités d'espaces ouverts sont principalement composées par les espaces agricoles. Ces espaces agricoles, sont en intégralité protégés. Ainsi, le PLU assure la préservation de ces continuités d'espaces ouverts et donc par extension vise au maintien de la grande armature paysagère.
	OR4	Selon la carte « Placer la nature au cœur du développement régional », la commune est concernée par des liaisons à renforcer qui correspondent aux berges de la Seine (nord du territoire). Ces espaces sont aujourd'hui protégés par le PLU étant identifié en zone naturelle (N) et faisant l'objet d'une prescription spécifique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, une bande inconstructible de 10 mètres à partir des berges de la Seine est matérialisée sur le plan de zonage. De plus, le coteau adossé à la Seine, en dehors des espaces déjà urbanisés, est aujourd'hui largement boisé et sera conservé en l'état au travers du PLU. Enfin, l'urbanisation à proximité immédiate des berges est grandement limitée puisque la zone est concernée par un plan de prévention des risques d'inondations (aucune construction possible en zone rouge, construction fortement réglementée sur les autres couleurs de zone) permettant le maintien d'une végétation importante aux droits de ces liaisons.
	OR5	La commune est concernée dans la partie nord-est le long de la Seine par une connexion écologique d'intérêt régional. Cette connexion est très légèrement présente sur la commune du Coudray-Montceaux et fortement présente sur la commune limitrophe de Morsang-sur-Seine. Le PLU préserve et protège amplement cet espace, puisqu'il est identifié en zone naturelle, aucune construction n'est possible sur cet espace. De plus, plusieurs

		prescriptions s'appliquent dont l'identification d'espaces boisés classés sur le secteur, ainsi qu'une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre de la Seine. Ainsi l'ensemble de ces prescriptions contribuent largement à la préservation de cette connexion écologique d'intérêt régional. De plus, au travers du document des OAP, une OAP thématique sur la trame verte et bleue est présente, le schéma de synthèse identifie par un ponctuel l'obligation de préservation de ce corridor écologique.
	OR6	Le territoire est traversé par l'Autoroute A6 du nord-ouest au sud-est. La partie la plus au nord étant globalement urbanisée, cette infrastructure de transport ne s'inscrit que partiellement en rupture des continuités écologiques. En revanche, les parties centre et sud sont bordées d'espaces agricoles ou naturels et limitent grandement le franchissement pour la faune. À ce jour, aucun projet communal n'est à l'étude pour améliorer le franchissement de cette infrastructure.
	Les fronts verts	
	OR7	Les espaces urbanisés de la commune du Coudray-Montceaux se localisent au-dessus de la limite du front vert d'intérêt régional. Quelques espaces se situent en dehors de cette limite mais correspondent à des constructions déjà existantes comme à l'est de la commune vers le golf. En limite du front vert régional on recense une grande majorité d'espaces agricoles ou naturels. Des Secteurs de Taille et de Capacités Limités sont présents, pour les STECAL NL7, NL6, NL1, NL3 et NL2 seules les annexes et les extensions des constructions principales seront autorisés dans une limite d'emprise au sol très limité. A l'inverse, le STECAL NL4 et NL5 vise à la création d'une plage et permettre la création d'hébergements touristiques spécifiques, là aussi des règles très précises seront édictées.
	OR8	En limite du front vert régional on recense une grande majorité d'espaces agricoles ou naturels.

		Seuls deux espaces possèdent un linéaire important entre espaces urbains et espaces agricoles/naturels. Il s'agit de la zone logistique à l'ouest du territoire et le complexe sportif le long de la RN7, en cours de restructuration. Pour ces deux espaces, des transitions en devenir ou à créer sont prévues.
	Les trames écologiques	
	OR9	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame verte et Bleue est incluse au dossier de PLU. On retrouve différentes prescriptions en faveur de l'environnement et de la biodiversité. Y sont également inscrites des prescriptions pour adapter l'éclairage public afin de réduire les pollutions lumineuses. Ces prescriptions concernent aussi bien les caractéristiques techniques des systèmes d'éclairage que la conception de l'espace et son usage.
	OR10	Non concerné par le PLU.
	OR11	Non concerné par le PLU.
	Les éléments constitutifs de l'armature des espaces ouverts	
	OR12 **OR13** **OR14** **OR15** **OR16**	L'ensemble des espaces agricoles présents sur la commune est inscrit en zone agricole (A). Ainsi, seuls des projets agricoles peuvent voir le jour sur ces espaces. Il est également rappelé dans le règlement : *« En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

		Sur ces zones agricoles seront autorisées les installations techniques relevant des administrations publiques ou assimilés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et si aucun endroit n'est possible de mobiliser. Le règlement graphique identifie par le biais de prescriptions surfaciques, linéaires ou ponctuelles les milieux d'intérêt écologique et paysager présent dans les espaces à dominante agricole. Ces éléments sont également retranscrits sur le document des OAP, par l'intermédiaire de l'OAP thématique trame verte et bleue. On retrouve sur le territoire différents boisements à l'intérieur des espaces agricoles et naturels. Ces espaces, étant soit assimilés à des réservoirs de biodiversité soit à des éléments permettant la circulation de la faune, sont protégés par le biais du PLU et sont identifiés en zone naturelle et font l'objet de prescriptions spécifiques (L.151-23 et L.113-1 du CU) À ce jour, aucun projet d'agriculture urbaine n'est à l'étude sur le territoire. Au vu de la densité existante à l'intérieur des espaces urbains, un projet de ce style serait difficile à mettre en place. En revanche, les élus restent à l'écoute d'éventuel porteur de projet allant dans ce sens.
	OR17 **OR18**	L'ensemble des espaces boisés présent sur le territoire sont protégés et identifiés en zone naturelle. Ces espaces s'accompagnent de prescriptions spécifiques au titre du L.113-1 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. On retrouve tout de même des exceptions : - L'emprise de la carrière, aujourd'hui identifié en zone agricole au PLU en vigueur, sera identifiée en zone UX afin de pérenniser l'activité de recyclage des déchets inertes du BTP. - Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité NL5 vise à permettre la création d'hébergements touristiques (Tiny houses). D'une superficie de 1.77 ha, le règlement graphique et règlement écrit édicte des règles très précises sur le développement sur ce secteur d'hébergements touristiques.

		Le règlement écrit permet en limite de zone urbaine, agricole et ou naturelle le passage de la petite faune. Seule une exception est faite pour la zone UR qui correspond à l'emprise de l'autoroute. Autorisé le passage de la petite faune pourrait entraîner des conséquences sur la sécurité des usagers.
	OR19 **OR20** **OR21** **OR22**	La commune du Coudray-Montceaux n'est pas concernée directement par des lisières des espaces boisés. Les espaces boisés présents sur la commune sont identifiées au règlement graphique en zone naturelle accompagnée d'une prescription surfacique visant à préserver les espaces boisés classés (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Enfin, la commune est concernée par le passage de la Seine au nord du territoire. L'emprise de la Seine est identifiée en zone naturelle et s'accompagne d'une prescription surfacique imposant un recul de 10 mètres par rapport à la Seine, cette zone étant sujette au risque inondation de manière avérée. De plus, l'urbanisation à proximité immédiate des berges est grandement limitée puisque cette zone bénéficie d'un plan de prévention des risques inondation permettant le maintien d'une végétation importante aux droits de ces liaisons. Le rapport de présentation localise de manière précise les zones humides présentes sur le territoire. Dans les zones humides avérées aucune construction ne sera possible afin de limiter les risques envers la population. Enfin, les différentes zones humides sont repérées en annexe du PLU et le règlement vise à la préservation de ces espaces.
	OR23	Non concerné par le PLU
	OR24	Non concerné par le PLU
	OR25	Concernant les espaces verts et les espaces de loisirs, on retrouve différentes entités naturelles ouvertes au public. On peut notamment citer la coulée verte présente au sein du quartier du Bois Aubert ou même encore le complexe sportif ou le golf. La

		pérennité de ces espaces est assurée par le PLU au travers de différentes prescriptions. L'emprise du golf est pour grande majorité préservé est identifié en zone naturelle accompagnée d'une prescription surfacique permettant de préserver les espaces boisés classés présents (L.113-1 du Code de l'Urbanisme) au niveau du green golf. Cependant à l'entrée du golf, on retrouve l'emprise de bâtiments existants, cette zone d'une superficie de 2.19 ha fera l'objet d'un STECAL (NL2) où sera édicter des règles spécifiques limitant l'emprise au sol des annexes et des extensions de la construction principale existante. Le secteur du camping du Coudray et le secteur Demeure de Campagne feront également l'objet de STECAL (NL1 et NL7), permettant de maintenir l'activité touristique. Seules les annexes et extensions des constructions existantes seront possibles dans un périmètre très limité. Enfin, le futur PLU projette l'ouverture d'une plage (STECAL NL4) le long de la Seine permettant aux Coudraysiens et Coudraysiennes et personnes extérieures de profiter d'une base conviviale de loisirs.
	OR26	Non concerné par le PLU.
	OR27	Non concerné par le PLU
	OR28	Des espaces de respiration sont présents à l'intérieur des espaces urbanisés, on peut notamment citer la coulée verte présente au sein du quartier du Bois Aubert ou même encore le complexe sportif ou le golf. La pérennité de ces espaces est assurée par le PLU au travers de différentes prescriptions. De plus, au travers du règlement du PLU, différentes prescriptions visent au maintien et à la mise en valeur de la nature en ville. Ces prescriptions vont concerner l'emprise au sol, les surfaces non imperméabilisées, les plantations à réaliser ainsi que les différentes essences à introduire.
	OR29	

		Enfin, le règlement écrit impose une surface minimale de 40% de surface de pleine-terre dans les espaces urbanisés.
1.2 Améliorer la résilience de la région	**Réduire la vulnérabilité aux risques naturels**	
	OR30 **OR31** **OR32** **OR33** **OR34**	La commune est concernée par le passage de la Seine au nord du territoire. L'emprise de la Seine est identifiée en zone naturelle et s'accompagne d'une prescription surfacique imposant un recul de 10 mètres par rapport à la Seine, cette zone étant sujette au risque inondation de manière avérée. Sont ainsi concernées différentes constructions le long des Berges de la Seine. Ces constructions voient leur possibilité limiter à la fois par le PLU et par le PPRI. Les coteaux venant border la Seine, peu de constructions sont concernées par ce risque, le reste des espaces urbains étant situés sur le plateau. Le règlement écrit mentionne en tête de chapitre des zones concernées par les différents risques : inondations, mouvements de terrains, coulées de boues etc. Les OAP mentionnent également l'existence de risque sur les opérations de la Ferme de l'Ecu, l'Hôtel Grill et le site de la Demi-Lune. Le règlement rappelle que ce soit en annexe grâce à une cartographie de l'intégralité du territoire, ou même à l'intérieur du règlement les mesures nécessaires à la gestion du risque retrait-gonflement des argiles. Il est notamment précisé la nécessité de réaliser une étude de sol particulière pour les projets de construction d'habitation en zone d'aléa moyen et fort (article 68 loi Elan) Le règlement prévoit différentes prescriptions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et les risques qui en découlent. Ainsi, les notions d'emprises au sol et surface non imperméabilisée sont réglementées et la gestion des eaux pluviales doit être gérée en priorité à l'échelle de la parcelle. Le document des OAP matérialise par le biais de l'OAP thématique trame verte et bleue l'existence de ce risque inondation. L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) comprend un certain nombre de principes pour favoriser le maintien et le développement de la

		TVB. Sont notamment concernés les stationnements et les différents espaces de circulation. Le rapport de présentation localise de manière précise les zones humides présentes sur le territoire. Dans les zones humides avérées aucune construction ne sera possible afin de limiter les risques envers la population. Enfin, les différentes zones humides sont repérées en annexe du PLU et le règlement vise à la préservation de ces espaces. Le Plan de Prévention du Risques Inondations (PPRI) est également annexé au PLU.
	Préparer l'Île-de-France à faire face aux épisodes	
	OR35	Le règlement prévoit différentes prescriptions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et les conséquences sur les températures urbaines. Ainsi, les emprises au sol et les volumétries sont encadrées pour laisser une part importante aux espaces de pleine terre. Le maintien et le développement de la nature en ville sont également encadrés que ce soit pour les constructions existantes ou pour les nouvelles. L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) comprend un certain nombre de principes pour favoriser le maintien et le développement de la TVB. Sont notamment concernés les stationnements et les différents espaces de circulation. Enfin, le règlement encadre également la gestion des zones humides (cartographie en annexe + prescriptions au règlement) afin d'assurer leur pérennité dans le temps.
	Préserver la ressource en eau	
	OR36 **OR37** **OR38**	Le PLU au travers de ses annexes identifie les zones humides. Le PLU contribue au maintien du bon état écologique des masses d'eau. En plus de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le règlement impose aux nouvelles constructions d'habitations d'être équipées de récupérateur d'eau en chute

		de gouttière. Ainsi, ces eaux de pluie pourront être réutilisées et notamment pour l'entretien des extérieurs. La liste des servitudes et notamment celles visant à la protection des périmètres des eaux de captage sera présente en annexe du PLU.
	Renforcer la perméabilité des sols	
	OR39 **OR40** **OR41**	Le règlement prévoit différentes prescriptions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et les risques qui en découlent. Ainsi, les notions d'emprises au sol et surface non imperméabilisée sont réglementées et la gestion des eaux pluviales doit être gérée en priorité à l'échelle de la parcelle. L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) comprend un certain nombre de principes pour favoriser le maintien et le développement de la TVB. Sont notamment concernés les stationnements et les différents espaces de circulation. Enfin, le PLU n'envisage la création de nouvelle zone en dehors des espaces urbanisés de référence, dans un souci de préservation de ces terres agricoles et naturelles. L'ensemble des opérations seront réalisés à l'intérieur des espaces urbanisés de référence, à l'intérieur des zone UA, UBb et UX1. Sauf en cas d'impossibilité technique majeure, la gestion des eaux de pluie doit être réalisée sur le terrain d'assiette du projet. Dans le cas d'un projet d'envergure, cette gestion peut être mutualisée et concentrée au sein du même dispositif.
CHAPITRE 2 : UNE GESTION STRATEGIQUE DES RESSOURCES FRANCILIENNES : SOBRIETE, CIRCULARITE ET PROXIMITE		
2.1 Activité agricole et forestière	**OR42** **OR43**	Aucune exploitation forestière n'est recensée sur le territoire. L'ensemble des boisements et espaces agricoles étant protégés, leur accès ne sera pas détérioré par une quelconque urbanisation. Le rapport de présentation présente le schéma de circulation des engins agricoles, permettant de connaître les principaux chemins empruntés par les agriculteurs.

		À ce jour, aucun projet destiné au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières et aux industries agroalimentaires n'est à l'étude sur le territoire. En revanche, les élus restent à l'écoute d'éventuel porteur de projet allant dans ce sens.
2.2 Assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix	**OR44**	La commune n'est pas concernée par un gisement francilien. En revanche, on retrouve sur la commune un espace destiné à l'exploitation des ressources du sous-sol. Ce projet arrivant à son terme d'ici quelques années, la remise en état naturel est globalement déjà réalisée et une activité secondaire de recyclage de matériaux du BTP s'est établie au droit de la carrière. Cette zone sera identifiée en zone UX1 au règlement graphique et écrit. Les affouillement et exhaussements seront autorisés. Le recours aux écomatériaux sera encouragé par le règlement du PLU.
	OR45	
	OR46	
	OR47	
2.3 Maintenir et adapter les services urbains	**OR48**	La commune n'est pas concernée par la prescription visant à maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire.
	OR49	
	OR50	
	OR51	Le site de la Demi-Lune et la ferme de l'Ecu sont concernés par le passage de ligne électrique à haute tension (servitude I4). L'aménagement de ces secteurs veilleront à prendre en compte le passage de ces lignes électriques à haute tension. Le règlement écrit et les OAP sectorielles mentionnent l'existence de cette servitude sur les secteurs de projet concernés et en tête de chapitre de la zone UB du règlement écrit.
	Prévention, réemploi et recyclage des déchets	
	OR52	Comme précisé précédemment, la commune compte sur le territoire une installation de recyclage des matériaux issus du BTP. Un développement de cette activité est prévu par le PLU afin d'en assurer sa pérennité dans le temps. Le périmètre de l'activité de recyclage sera identifié en zone UX4, les exhaussements et les affouillements seront autorisés. La commune dispose également d'une déchetterie.
	OR53	

	Production d'énergie renouvelable et de récupération	
	OR54	Une grande partie du territoire est concernée par des espaces agricoles. À l'intérieur de ces espaces, sous réserve de s'inscrire dans le cadre de l'agrivoltaïsme, des projets de production d'énergie renouvelable sont autorisés. De plus, le règlement du PLU ne va pas à l'encontre de l'installation de panneaux photovoltaïques sur les constructions. Enfin, l'installation prochaine de data center sur le territoire permettra potentiellement l'émergence d'un réseau de chaleur et pourrait permettre une réutilisation pour les constructions avoisinantes et notamment la zone UBb. Le plan des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) est annexé au futur PLU. Les bâtiments concernés par le périmètre des ZAER bénéficieront d'une réglementation plus souple au travers du règlement écrit. Les zones d'activités (ZAC des Haies Blanches, zone d''activité de Panhard) et les zones d'habitat situées (en dehors du site inscrit des Berges de Seine et des périmètres d'abords des monuments historiques) ont été identifiés comme secteur à favoriser. Le règlement écrit intégrera des règles plus souples dans les zones concernées pour les dispositifs de panneaux solaires (équipements publics et zones concernées par le périmètre des ZAER). Enfin, pour les zones concernées, un plan matérialisant les bâtiments et zones concernées par ce périmètre sera présent dans le règlement écrit. Enfin est mentionné en tête de chapitre pour les zones concernées, l'existence du périmètre des ZAER.
	OR55	
	OR56	
Chapitre 3 : vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités		
3.1 Intensifier le renouvellement urbain	**Développer l'offre résidentielle, prioritairement dans le tissu urbain existant**	
	OR57	Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle

		Le projet de PLU ne comprend aucune zone d'extension dédiée à la construction de nouveau logement. Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E progressera d'au moins 15% à l'horizon 2040, la commune se situant à proximité d'une gare. La commune souhaite prioriser les espaces mobilisables à l'intérieur des espaces urbanisés de référence, ainsi une évolution de l'ordre de 20% de la densité résidentielle sera faite à l'horizon 2040. En prenant en compte le nombre de logements de référence en 2021 = 2 065 (données INSEE 2021), la commune doit réaliser **454 logements d'ici 2040** (2065 *1.22 = 2 519) à l'intérieur des espaces urbanisés. Dans un premier temps, le PLU a identifié 32 967 m² d'espaces mobilisables en dents creuses, auquel une rétention de 20% a été appliquée partant du principe que tous les terrains ne seront pas conquis, ainsi 26 374 m² sont mobilisables et vont permettre la création de **79 logements en densification de l'existant** (2.64 * 30 lgts/ha). Une densité de 30 logements à l'hectare sera appliquée sur ces zones. De plus, plusieurs projets de recyclage urbain sont actuellement à l'étude (OAP-Ferme de l'Écu + Hôtel Grill restaurant – site de la Demi-Lune) et permettraient d'augmenter de façon importante le nombre de logements sur la commune à l'intérieur des espaces urbanisés de référence (**375 logements**). Une densité compacte sera appliquée sur ces parcelles, permettant la création de différents types de logements de type T1, T2, T3. Parmi l'ensemble des opérations en renouvellement urbain, une répartition sur le temps long sera réalisée entre la phase 1 (2021-2030) et la phase 2 (2031-2040). Sur la phase 1 : 209 logements seront réalisés, en phase 2 : 245 logements pourront être réalisés. A noter, que les 209 logements réalisés en phase 1 correspondent aux objectifs du Schéma de Renouvellement de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), soit un rythme de constructions de 34.8 maisons par an entre 2024 et 2030.

		Enfin, et même si les quartiers résidentiels de la commune sont principalement construits sous forme de lotissement et donc difficilement identifiables, le règlement apporte une certaine souplesse et notamment dans les volumétries acceptées.
	OR58	<u>Proposer une offre diversifiée et adaptée des logements</u> ▪ La Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) En lien avec l'article 55 de la la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU), la commune au travers de ces différentes opérations répondra aux objectifs des 25% de logements locatifs sociales entre 2021 et 2040. Ainsi, 2 508 résidences principales sont prévues à horizon 2040, parmi lesquelles on compte en 2024 454 logements locatifs sociales (dont l'opération rue des Arrigaux qui représente 86 logements). 2 508 * 1.25 = 3 135 3 135 – 2 467 = 627 soit 627 logements locatifs sociales à réaliser à l'horizon 2040 Sur les 627 logements à produire seront déduit les 454 déjà réalisés, il reste à la commune l'obligation de réaliser 173 logements locatifs sociaux. 617 – 454 = 163 logements locatifs sociales à produire Ces logements locatifs sociaux seront répartis de la manière suivante : - Hôtel Grill = réalisation de 100% de logements locatifs sociales (57) ; - Ferme de l'Ecu : réalisation de 75% de logements locatifs sociales (80) ; - Site de la Demi-Lune réalisation à minima 15% de logements locatifs sociaux (36) ▪ Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) Le SRHH impose à la commune un rythme de constructions soutenues sur la première période du PLU à partir de 2024 jusqu'en 2030, soit un rythme de constructions de 34.8 maisons par an. 34.8 * 6 = 208.8 logements soit **209 logements à réaliser en phase 1.**
	OR59	

		En phase 2, ce sont 204 logements qui seront réalisés soit un rythme de 20.4 maisons par an. 204 / 10 = 20.4 logements construits par an.
	OR60	Remobiliser les logements existants La commune du Coudray-Montceaux ne fait pas partie d'une zone où l'offre de logement est tenue. Elle ne prévoit de logements orientés vers le tourisme.
	OR61 OR62 OR63	Performance énergétique et environnementale des bâtiments Le règlement du PLU apporte des prescriptions concernant les dispositifs de productions d'énergie renouvelable, mais ne s'inscrit pas à l'encontre de ces derniers. De plus, il vise à limiter l'imperméabilisation des espaces et encourage la présence de la nature dans les milieux urbains. Enfin, différentes prescriptions présentes au règlement permettent une rénovation optimale des constructions (implantation en limite, toiture plate, liberté sur les matériaux, recours au bardage …)
	Renforcer la mixité et conforter les centralités	
	OR64	Le règlement autorise, à l'intérieur des zones urbaines, le maintien et le développement d'une mixité fonctionnelle et sociale, se sera le cas des sites de la Demi-Lune et de la ferme de l'Ecu où l'objectif principale et de permettre la venue à la fois d'habitants, mais également de commerces. Ainsi, les activités peuvent s'implanter à l'intérieur des zones à dominantes résidentielles si elles ne présentent pas de risques ou de nuisances. Les activités de service sont donc notamment permises, créant de fait une proximité.
	OR65	Le centre-ville du Coudray-Montceaux est d'ores et déjà pleinement fonctionnel et est composé de l'hôtel de ville, du centre commercial, mais également de la place

		située devant la mairie. La proximité immédiate de différents quartiers d'habitation, aux typologies différentes, mais également de la gare routière et de différents équipements publics (école et complexe sportif) permet l'émergence d'une centralité efficace.
3.2 Améliorer les cadres de vie	**Renforcer l'offre d'équipement et services, améliorer les espaces publics**	
	OR66	Le PLU du Coudray-Montceaux vise la création de deux zones ou la mixité sociale et fonctionnelle sera fortement présente : le secteur de la Demi-Lune ainsi que la ferme de l'Ecu. Ces deux opérations correspondent aujourd'hui à un recyclage de foncier (friche urbaine). Parmi ces deux opérations, le site de la Demi-Lune envisage la création de logements, de commerces et artisanats, ainsi que la création d'équipements publics. Cette zone est bien desservie en termes de réseaux. La ferme de l'Ecu se localise en entrée de ville dans la zone d'habitat ancien, la mixité sera présente permettant d'accueillir à la fois des logements pour différents type de publics, mais également des commerces. La commune projette d'étendre son cimetière et de créer des aménagements sur le stade actuel. Ces deux zones ont été identifiées en zone UE au règlement graphique. L'extension du cimetière de 0.55 ha a été déduite de la surface octroyée pour la commune à horizon 2040. Le projet de stade lui ne relèvera pas de la consommation d'espaces. Des règles spécifiques à la zone UE permettront d'encadrer de manière souple le développement de ces équipements.
	OR67	
	OR68	La RN7, qui traverse les espaces urbains de la commune a déjà reçu un traitement paysager de qualité et intègre déjà la question des mobilités douces. De plus, la coulée verte présente au sein du quartier du Bois Aubert permet une mobilité douce et paysagère de qualité entre les habitants et les différents services et équipement du centre-ville. Un complexe sportif se développera proche du stade dans la zone UE, ce projet vise à accueillir de nouveaux équipements sportifs permettant aux Coudraysiens et
	OR69	

		Coudraysiennes, mais également aux personnes extérieures de profiter d'un complexe sportif. Ce complexe se situe le long de l'avenue du Coudray qui assez bien desservi en termes de réseau. Enfin, plusieurs pistes cyclables serpentent sur la commune.
	Réduire l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances	
	OR70	Le PLU s'est attaché à ne pas aggraver les risques déjà présents sur le territoire. Le développement des secteurs soumis à des risques est grandement limité. On peut notamment citer les bords de Seine, déjà concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation, mais que le PLU vient renforcer en apportant des prescriptions restrictives et notamment concernant les emprises au sol. Le rapport de présentation énumère dans la partie Etat Initial de l'Environnement (EIE), les différents risques présents sur le territoire : naturelles, anthropiques, etc. Le règlement écrit mentionne en tête de chapeau pour l'ensemble des zones les risques présents. Des rappels, sont également fait pour les OAP thématiques concernées. Enfin, la liste des différentes servitudes présentes sur le territoire sera présente en annexe.
	OR71	On retrouve un certain nombre d'espaces naturels à proximité immédiate des espaces urbains. On peut notamment citer les berges de Seine, ainsi que les ripisylves que l'on peut y associer. Ces espaces naturels, ouverts en partie au public, permettent l'émergence de zone calme à proximité immédiate des habitants. De plus, à l'intérieur même des espaces urbains, on retrouve la coulée verte qui chemine à l'intérieur du quartier du Bois Aubert. Cet espace constitue, une zone calme et naturelle à l'intérieur du bourg et profite donc à l'ensemble des habitants de la commune. Les différents secteurs de projet de la commune se localisent à l'intérieur des espaces urbanisés, chaque projet veillera à conserver des espaces de végétations. Les grands

		principes des OAP et le règlement écrit irons dans ce sens en imposant un pourcentage de surface de pleine-terre. Les cheminements piétons identifiés au PDIPR seront matérialisés sur le règlement graphique, ils seront ainsi à préserver et à conserver ;
	Valoriser les paysages et le patrimoine bâti	
	OR72	L'ensemble des espaces agricoles et naturels de la commune est préservé de toute urbanisation. La vallée de la Seine comprenant les berges, les coteaux et la ripisylve associés est donc protégée. Le plateau agricole est également préservé, au vu de son classement de toute urbanisation allant à l'encontre de l'activité agricole.
	OR73	La RN7, qui traverse les espaces urbains de la commune a déjà reçu un traitement paysager de qualité et intègre déjà la question des mobilités douces. Les espaces présents autour de la mairie ont également reçu un traitement de qualité. Enfin, le recyclage des différents espaces en friche est actuellement à l'étude (secteur Demi-Lune et Ferme de l'Écu) afin d'améliorer les paysages d'entrée de ville sur la RN7.
	OR74	Deux gares sont présentes sur le territoire, la gare du Coudray-Montceaux et du Plessis- Chenet étant situées sur les berges de Seine à l'est et à l'ouest, cet élément naturel majeur sur la commune est facilement accessible. Au vu du relief important (le bourg étant construit sur le plateau agricole), les circulations douces sont difficiles entre les berges et le bourg. Plusieurs liaisons douces existent tout de même entre depuis la Rue des Écoles et la gare. Les itinéraires doux identifiés au PDIPR sont retranscrits sur le règlement graphique du PLU dans l'objectif de conserver et préserver ces cheminements doux. Le long des Berges de Seine la liaison douce devra être renforcé. Le projet vélo île de France v7 sera également intégré au projet de PLU par le biais du règlement graphique.

		Les OAP Ferme de l'Ecu et site de la Demi-Lune veilleront à insister à la création de cheminements doux.
	OR75	Le recyclage des différents espaces en friche est actuellement à l'étude (secteur Demi-Lune et Ferme de l'Écu) afin d'améliorer les paysages d'entrée de ville sur la RN7.
	OR76	Le long de la RN7 et notamment à l'intérieur du projet de la ferme de l'Écu, plusieurs bâtiments sont protégés au titre du PLU. Ainsi, le caractère patrimonial qu'ils véhiculent sera protégé. Le document des OAP, au travers des OAP thématiques matérialisent la préservation des entrées de ville au travers du schéma de principe de la trame verte et bleue.
	Mettre en œuvre les actions de renaturation	
	OR77	Le PLU contribue à maintenir des espaces de transition entre les zones agricoles et les zones urbaines. L'intégration de zone naturelle proche des opérations d'aménagement contribue à limiter le second rideau et permettre des espaces de respiration. Les berges de Seine seront préservées, un recul de 10 mètres est imposé par rapport à celles-ci pour toutes constructions. L'emplacement réservé n°1 contribue également à l'entretien et la préservation des berges. Enfin, au travers du règlement écrit le PLU impose un pourcentage d'espaces de pleine terre pour toutes nouvelles opérations.
3.3 Maîtriser les développements urbains	**Orientations communes**	
	OR78	Entre 2021 et 2024, deux grosses opérations ont été réalisées représentant 0.78 hectare. Une des opérations se localise le long de la rue des Arrigaux et a permis la création de 86 logements locatifs sociaux, cette opération est à déduire de l'artificialisation et non de la consommation d'espaces. La seconde opération non loin
	OR79	
	OR80	

	OR81	à permis de créer l'ASAD (équipements publics) sur une surface totale de 0.34 hectare, à l'inverse, cet espace est considéré comme de la consommation d'espace qui sera à déduire du potentiel octroyé pour la commune à horizon 2040.
	OR82	L'ensemble des capacités d'urbanisation pouvant être cumulées, la commune peut étendre de **l'ordre de 1% son enveloppe urbaine de référence** (2021), puisqu'à ce jour, la commune se situe à proximité d'une gare (potentiel cartographié **+ 1%**). L'enveloppe urbaine de référence sera augmentée de 1% (229 ha * 1.01 = 231.29 ha), la commune bénéficiera **de 2.29 ha** qu'elle pourra possiblement ouvrir en dehors des espaces urbanisés de référence. En déduisant la consommation passée entre 2021 et 2024, il ne restera à la commune **1.95 ha** (6.25 – 0.78) de mobilisables entre 2021 et2040. Le projet de PLU ne comprend aucune zone d'extension dédiée à la construction de nouveau logement. La commune projette d'étendre son cimetière (soit 0.55 ha), il devra également être déduit les STECAL impactant les terres naturelles. Le STECAL NL5 sera à déduire du potentiel octroyé, soit 1.77 hectares. L'ensemble des éléments engendrant de la consommation déduite, la commune dépassera légèrement son potentiel octroyé de + 0.37 ha 0.34 + 0.55+ 1.77 = 2.66 2.29-2.66 = - 0.37 De plus, plusieurs projets de recyclage urbain sont actuellement à l'étude (OAP-Ferme de l'Écu + Demi-lune + hôtel Grill restaurant) et permettraient d'augmenter de façon importante le nombre de logements sur la commune soit 375 logements. Enfin, et même si les quartiers résidentiels de la commune sont principalement construits sous forme de lotissement et donc difficilement identifiables, le règlement apporte une certaine souplesse et notamment dans les volumétries acceptées.

	Les secteurs d'urbanisation préférentielle	
	OR83	La commune est concernée par une pastille « pleine » à cheval entre la commune du Coudray-Montceaux et celle de Mennecy dans l'objectif de réaliser des projets urbains denses et de qualité. Cette pastille octroie la possibilité d'un développement de 25 hectares. La commune est en partie concernée par cette pastille, mais ne souhaite pas mobiliser ce potentiel. Ainsi, les parcelles concernées resteront identifiées en zone agricole. La commune souhaite préserver ses terres agricoles et naturelles avant tout.
	OR84	
	Les secteurs de développement industriel d'intérêt régional	
	OR85	Non concerné par le PLU.
	Capacités d'urbanisation non cartographiées	
	OR86	Non concerné par le PLU.
	OR87	
	OR88	
	OR89	**Capacités d'urbanisation au titre des projets d'intérêt régional** La commune est concernée par le passage d'infrastructure plus ou moins bruyante dont l'autoroute A6. Des règles spécifiques seront applicables à l'emprise de l'autoroute. Le règlement graphique identifiera l'emprise de l'autoroute en zone UR. Des emplacements réservés sont matérialisés sur le règlement graphique et sont à destination du département : - ER3 : réalisation du barreau nord de la « desserte du Val d'Essonne », - ER4 : réalisation de la déviation de la RD191 dite « dessert du Val d'Essonne »,

		Les emplacements réservés ER3 et ER4 seront pris en compte dans ces projets d'infrastructures régionales et n'impacteront directement le potentiel en extension octroyé par la commune. Enfin le projet de l'autoroute A6 sur la section RN104 et RN37 sera également pris en compte dans le PLU. L'emprise du projet sera également à décompté des capacités d'urbanisation au titre des projets d'intérêt régional.
	OR90	Non concerné par le PLU.
	OR91	
	OR92	
	OR92 bis	**Le secteur de développement à proximité des gares** La commune dispose de deux gares sur son territoire (Le Coudray-Montceaux et Plessis-Chenet) et donc d'une extension de l'urbanisation correspondant à 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal, lui permettant ainsi de bénéficier de 2.29 ha en dehors des espaces urbanisés de référence. La commune ne souhaite pas mobiliser son potentiel pour développer de l'habitat, la totalité des logements seront réalisés à l'intérieur des espaces urbanisés de référence soit 499 logements entre 2021 et 2040.
	OR93	**Capacités d'urbanisation au titre polarités** Non concerné par le PLU.
	OR94	
	OR95	**Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales** Non concerné par le PLU. La ville du Coudray-Montceaux fait partie de la couronne d'agglomération parisienne.
	OR95	
	OR96	
	OR97	
	OR98	**Capacités d'urbanisation conditionnée à la réalisation des logements sociaux.** Non concerné par le PLU.

		La commune du Coudray-Montceaux est une commune qui possède plus de 1 500 habitants sur son territoire, de fait elle doit répondre aux exigences de l'article 55 de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) imposant la réalisation de 25% de logements locatifs sociales à horizon 2040. Ainsi, 2 508 résidences principales sont prévues à horizon 2040, parmi lesquelles on compte en 2024 454 logements locatifs sociales (dont l'opération rue des Arrigaux qui représente 86 logements). 2 508 * 1.25 = 3 135 3 135 – 2 508 = 627 logements locatifs sociales à réaliser à l'horizon 2040 Sur les 627 logements à produire seront déduit les 454 déjà réalisés, il reste à la commune l'obligation de réaliser 173 logements locatifs sociales. 627 – 454 = 173 logements locatifs sociales à produire Ces logements locatifs sociaux seront répartis de la manière suivante : - Hôtel Grill = réalisation de 100% de logements locatifs sociales (57) ; - Ferme de l'Ecu : réalisation de 75% de logements locatifs sociales (80) ; - Site de la Demi-Lune réalisation d'à minima 15 % de logements locatifs sociales (36)
CHAPITRE 4 : CONFORTER UNE ECONOMIE COMPETITIVE ET SOUVERAINE, ENGAGEE DANS LES GRANDES TRANSITIONS		
	OR99 **OR100** **OR101**	Au travers du règlement, le PLU permet l'évolution des zones dédiées à l'activité économique. Des prescriptions concernant les implantations, les volumétries ou même les caractéristiques architecturales sont renseignées dans les zones d'activités que ce soit pour les constructions existantes ou les futures constructions. De plus, afin d'adapter l'évolution à la typologie présente au sein de chaque espace, plusieurs zones différentes ont été constituées : zone industrielle et logistique, zone artisanale et zone d'activité carrière et recyclage (UX1, UX2 et UX3). A l'intérieur des espaces urbanisés et en dehors des zones d'activités spécifiques décrites, le règlement écrit du PLU permet la venue de commerces ou d'activités de

		proximité. Le projet de la Ferme de l'Ecu vise à permettre la mixité sociale et fonctionnelle en accueillant à la fois des logements et en conservant les commerces existants. La zone destinée à l'activité de carrière et de recyclage a été créée par le présent PLU. En effet, l'activité de recyclage, existante depuis plus de 20 ans, s'inscrit dans la continuité de l'activité de la carrière. En revanche, l'activité carrière étant sur le point d'être clôturée, une zone spécifique était nécessaire, cette activité sera identifiée en zone UX1. Le plan des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) est annexé au futur PLU. Les bâtiments concernés par le périmètre des ZAER bénéficieront d'une réglementation plus souple au travers du règlement écrit. Les zones d'activités (ZAC des Haies Blanches, zone d''activité de Panhard) et les zones d'habitat situées (en dehors du site inscrit des Berges de Seine et des périmètres d'abords des monuments historiques) ont été identifiés comme secteur à favoriser. Enfin, l'installation prochaine de data center sur le territoire permettra potentiellement l'émergence d'un réseau de chaleur et pourrait permettre une réutilisation pour les constructions avoisinantes et notamment la zone UBb. Le règlement écrit intégrera des règles plus souples dans les zones concernées pour les dispositifs de panneaux solaires (équipements publics et zones concernées par le périmètre des ZAER). Enfin, pour les zones concernées, un plan matérialisant les bâtiments et zones concernées par ce périmètre sera présent dans le règlement écrit. Enfin est mentionné en tête de chapitre pour les zones concernées, l'existence du périmètre des ZAER. Le site de la Demi-Lune situé au nord de la commune est en proue entre deux zones pavillonnaires de deux communes distinctes : Corbeil-Essonnes à l'est et Ormoy à l'ouest. Ce site se divise en deux parties, la partie haute correspond à une friche où l'on retrouve d'anciens locaux de bureaux appartenant à la DDFIP. La partie basse comprend d'anciens parkings de la société ALTIS (aujourd'hui XFAB). Cette zone vise à permettre la mixité sociale et fonctionnelle en accueillant des logements, des commerces ou activités ainsi que des équipements publics. Afin de

		permettre la mutation profonde de ce secteur, une servitude « Périmètre d'attente de projet d'aménagement » (PAPAG) sera appliquée sur cette opération figeant les droits à construire pendant 5 ans absence de projet concret et en accord avec le développement souhaité sur cette zone par la commune. Le règlement écrit intègrera des règles spécifiques sur la hauteur, l'emprise et l'implantation de la zone UBb en cohérence avec l'environnement immédiat.
4.1 Sites d'activité économique	**OR102**	La commune est concernée par un site d'activités d'intérêt régional d'une superficie de plus de 5 ha, où se localisent X-FAB France. Au travers du règlement, le PLU identifie spécifiquement sur cette zone l'évolution des activités industrielles et fonctions de supports (entrepôts, commerces de gros, etc.) par le biais d'une zone UX2. Des prescriptions concernant les implantations, les volumétries ou même les caractéristiques architecturales sont renseignées dans les zones d'activités que ce soit pour les constructions existantes ou les futures constructions.
	OR103	Au travers du règlement, le PLU permet l'évolution des zones dédiées à l'activité économique, au travers des pièces réglementaires : zone UX1, UX2 et UX3.Cahque secteur d'activités correspond à une activité spécifique (Grands groupes, artisanales). Des prescriptions concernant les implantations, les volumétries ou même les caractéristiques architecturales sont renseignées dans les zones d'activités que ce soit pour les constructions existantes ou les futures constructions. De plus, afin d'adapter l'évolution à la typologie présente au sein de chaque espace, plusieurs zones différentes ont été constituées : zone industrielle et logistique, zone artisanale.
	OR104	Au vu de la proximité avec des axes de transport majeur (Autoroute A6 + échangeur, RN7, RD191 et RD948) la fonctionnalité des zones d'activité économique est optimale et pérenne dans le temps. L'aménagement d'un rondpoint supplémentaire permettant la desserte des data centers sur la RD191 permettra d'autant cette accessibilité.

	OR105	Le règlement prévoit la réalisation de places de stationnement pour ces véhicules spécifiques en concordance avec les attentes du PDUIF.
4.2 Immobilier de bureau	**OR106**	Non concerné par le PLU
	OR107	
	OR108	
4.3 Commerce	**OR109**	Aucune extension n'est prévue concernant les zones d'activité commerciale. Ainsi, le PLU conserve simplement les zones commerciales existantes. Une évolution de ces zones est également possible. En revanche, la multifonctionnalité des zones urbaines est permise et encouragée dans le PLU et plus particulièrement par le règlement pour les activités ne présentant pas de risques ou de nuisances pour la population.
	OR110	
	OR111	
	OR112	
	OR113	Non concerné par le PLU
	OR114	
	OR115	
4.4 Logistique	**OR116**	La commune dispose d'un parc logistique relativement récent à l'ouest du territoire. À ce jour, aucune extension n'est prévue pour ce parc. Le règlement permet en revanche une évolution de cet espace. La zone UX2 est dédiée aux activités industrielles et logistiques (sous-destinations, industrie et entrepôt). Le règlement précise des règles spécifiques à cette zone.
	OR117	
	Les sites multimodaux	
	OR118	Non concerné par le PLU.
	OR119	
	OR120	

	Les ports	
	OR121	Non concerné par le PLU.
	OR122	
	Les infrastructures ferroviaires	
	OR123	Non concerné par le PLU.
	OR124	
	La logistique urbaine	
	OR125	Non concerné par le PLU.
4.5 Transition numérique	**OR126**	Un projet d'implantation d'un data center est actuellement à l'étude sur la commune. Ce dernier viendrait s'implanter en recyclage d'une activité industrielle clôturée. L'intégration des constructions dans le milieu urbain (tissu pavillonnaire à proximité) ainsi que la limitation des risques et nuisance sont la priorité des élus quant à ce projet.
	OR127	Aucun projet d'équipement n'est actuellement à l'étude sur la commune.
CHAPITRE 5 : AMELIORER LA MOBILITE DES FRANCILIENS GRACE A DES MODES DE TRANSPORTS ROBUSTES, DECARBONES ET DE PROXIMITE		
5.1 Conforter le réseau des infrastructures de transports	**OR128**	La commune est concernée par le passage d'infrastructure plus ou moins bruyante dont l'autoroute A6. Des règles spécifiques seront applicables à l'emprise de l'autoroute. Le règlement graphique identifiera l'emprise de l'autoroute en zone UR. Des emplacements réservés sont matérialisés sur le règlement graphique et sont à destination du département : - ER3 : réalisation du barreau nord de la « desserte du Val d'Essonne », - ER4 : réalisation de la déviation de la RD191 dite « dessert du Val d'Essonne »,

		Les emplacements réservés ER3 et ER4 seront pris en compte dans ces projets d'infrastructures régionales et n'impacteront directement le potentiel en extension octroyé par la commune. Enfin le projet de l'autoroute A6 sur la section RN104 et RN37 sera également pris en compte dans le PLU. L'emprise du projet sera également à décompté des capacités d'urbanisation au titre des projets d'intérêt régional.
	OR129	Non concerné par le PLU.
	Les transports collectifs	
	OR130	Non concerné par le PLU.
	OR131	
	Le réseau routier	
	OR132	Les futures opérations se localisent à proximité d'arrêt de bus et visent à permettre la création de cheminements doux, le secteur de la Demi-Lune et la Ferme de l'Ecu sont concernés.
	OR133	
	OR134	
5.2 Limiter les impacts des infrastructures de transport	**Résorber les coupures urbaines**	
	OR135	La RN7, qui traverse les espaces urbains de la commune a déjà reçu un traitement paysager de qualité et intègre déjà la question des mobilités douces. Plusieurs passages piétons permettent ainsi de réduire la coupure que peut cette infrastructure.
	Éviter la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers	
	OR136	

	OR137	Le territoire est traversé par l'Autoroute A6 du nord-ouest au sud-est. La partie la plus au nord étant globalement urbanisée, cette infrastructure de transport ne s'inscrit que partiellement en rupture de continuités écologiques. En revanche, les parties centre et sud sont bordées d'espaces agricoles ou naturels et limitent grandement le franchissement pour la faune. À ce jour, aucun projet communal n'est à l'étude pour améliorer le franchissement de cette infrastructure.
	Limiter les pollutions et nuisances	
	OR138	Non concerné par le PLU
	OR139	
5.3 Rationaliser le stationnement	OR140	Le PLU, au travers de son règlement, apporte un certain nombre de prescriptions quant au stationnement sur la commune. De plus, l'OAP Trame verte et Bleue vient renforcer ces prescriptions et notamment sur les questions d'imperméabilisation des sols. Les règles imposées par le PDUIF en ce qui concerne le stationnement vélos et véhicules sont explicités dans le règlement écrit sur l'ensemble des zones.
	OR141	
5.4 Développer les mobilités actives	OR142	Le nord de la commune est concerné par le projet du Réseau vélo Île-de-France. Cette liaison cyclable sera identifiée par le biais d'une prescription linéaire au règlement graphique. La RN7, qui traverse les espaces urbains de la commune a déjà reçu un traitement paysager de qualité et intègre déjà la question des mobilités douces. Les autres axes ont également reçu différents traitements permettant une utilisation sécurisée des modes doux. Enfin, la morphologie de la commune, construite sur le plateau, permet un essor efficace des modes actifs. Seule l'accessibilité à la gare, en contrebas du plateau et sur les berges de la Seine, s'avère compliquée.
	OR143	
	OR144	

		Les futures opérations Ferme de l'Ecu ou site de la Demi-Lune devront intégrer des cheminements doux permettant de relier l'opération directement au centre-ville. Un projet reliant le site de la Demi-Lune au centre-bourg est à l'étude.
5.5 Assurer la fonctionnalité des places aéroportuaires	**OR145**	Non concerné par le PLU.
	OR146	
	OR147	
	OR148	
	OR149	
	OR150	

2- Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains Île-de-France (PDUIF)

Le **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France** (PDUIF) a été approuvé en juin 2014. Pour rappel, le PDUIF est basé sur 9 défis répartis en différentes actions. :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaine de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaine de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

→ Actuellement, le PDUIF est en cours de révision afin de devenir le Plan De Mobilités Ile-de-France (plan de déplacement mobilités Île-de-France). Il a été arrêté par délibération le 27 mars 2024.

Dispositions du PDUIF	Compatibilité du PLU
DÉFI 1 : CONSTRUIRE UNE VILLE PLUS FAVORABLE AUX DEPLACEMENTS A PIED, A VÉLO ET EN TRANSPORTS COLLECTIFS	
Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	La commune dispose d'une offre en transports en commun existante sur le territoire (voir diagnostic territorial). On recense également la présence de voies cyclables et piétonnes, notamment en cœur de bourg. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle de la Ferme de l'Ecu et du site de la Demi-Lune encadre le développement des mobilités douces. L'objectif de la commune est de favoriser les cheminements doux des polarités de la commune vers le bourg, via des voies piétonnes et vélos, notamment en partant du secteur de la Demi-Lune vers le cœur de ville.

	Des chemins ruraux sont également identifiés au Plan de Déplacement des Itinéraires de Randonnées (PDIPR), ces chemins seront identifiés au règlement graphique par le biais d'une prescription linéaire dans l'objectif de préserver et conserver ces chemins.
DÉFI 2 : RENDRE LES TRANSPORTS COLLECTIFS PLUS ATTRACTIFS	
Action 2.1 : Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant	La commune est traversée par le RER D le long de la Seine, deux gares sont présentes, celle du Coudray-Montceaux et du Plessis-Chenet L'ambition est de renforcer la présence du stationnement à proximité de cette infrastructure pour encourager à l'utilisation des transports en commun par des parkings relais.
Action 2.2 : Un métro modernisé et étendu	Non concerné par le PLU.
Action 2.3 : Tramway et T Zen : une offre de transport structurante	Non concerné par le PLU.
Action 2.4 : Un réseau de bus plus attractif	Comme mentionné dans le diagnostic territorial, la commune est desservie par les lignes 301, 402, 502, 4309 et 4329 (réseau TICE et Keolis). Ces lignes permettent de rejoindre Mennecy par exemple. Plusieurs arrêts de bus sont présents sur la commune, notamment le long de la RN7. Enfin, la commune possède également une gare routière « David Douillet » sur son territoire. L'ambition est de renforcer la présence du stationnement à proximité de cette infrastructure pour encourager à l'utilisation des transports en commun par des parkings relais.
Action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité	Non concerné par le PLU.
Action 2.6 : Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs	Non concerné par le PLU.

Action 2.7 : Faciliter l'achat des titres de transport	Non concerné par le PLU.
Action 2.8 : Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo	Non concerné par le PLU.
Article 2.9 : Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage	Non concerné par le PLU.
DÉFI 3 ET 4 : REDONNER A LA MARCHE DE L'IMPORTANCE DANS LA CHAINE DE DEPLACEMENT ET DONNER UN NOUVEAU SOUFFLE A LA PRATIQUE DU VELO	
Article ¾.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs	Conformément au règlement, les nouvelles voiries ouvertes à la circulation générale devront permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles en plus de l'espace automobile. Les schémas de principe présents dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle de la Ferme de l'Ecu et du site de la Demi-Lune incite au développement des mobilités douces sur ces opérations.
Action ¾.2 : Résorber les principales coupures urbaines	Non concerné par le PLU.
Action 3.1 : Aménager la rue pour le piéton	Le rapport de présentation fait un état des lieux des voies cyclables existantes sur le territoire. Conformément au règlement, les nouvelles voiries ouvertes à la circulation générale devront permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles en plus de l'espace automobile. La commune est déjà dotée de voies cyclables et de voies piétonnes qui permettent aux usagers de circuler en sécurité et souhaite poursuivre en ce sens pour permettre une augmentation de la pratique cyclable.
Action 4.1 : Rendre la voirie cyclable	

	L'ensemble des OAP matérialise un principe de cheminements doux qui devront être pris en compte par les porteurs de projet, notamment pour les opérations de la Ferme de l'Ecu et du site de la Demi-Lune. La Région Île-de-France porte un programme « Projet Vélo Île-de-France » qui se compose de onze voies et va permettre de relier Paris à vélo. Le Coudray-Montceaux est concerné par ce programme avec la ligne V7. Cette ligne viendrait remplacer le tracé actuel de l'EuroVélo 3 avec des aménagements cyclables de meilleure qualité. Une
Action 4.2 : Favoriser le stationnement des vélos	Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les U et présentes dans le PDUIF ont été modifiées par l'arrêté du 30 juin 2022. Elles ont été intégrées dans le règlement. Le PLU prévoit de favoriser l'implantation d'équipements de stationnement des cycles lors de la construction de projets immobiliers.
Action 4.3 : Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics	Non concerné par le PLU.
DÉFI 5 : AGIR SUR LES CONDITIONS D'USAGE DES MODES INDIVIDUELS MOTORISES	
Action 5.1 : Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière	Non concerné par le PLU.
Action 5.2 : Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable	Les cheminements existants sur le territoire communal et l'ambition de développer les cheminements doux sont en corrélation avec les objectifs du PDUIF notamment en renforçant la présence de stationnements à proximité des transports en commun.
Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé	Le taux de motorisation est détaillé plus en amont. Ainsi, le nombre minimum de places de stationnement exigible par le PLU sera de 2 places par logements créés.

	La norme plancher pour les bureaux est également présente dans le règlement.
Action 5.4 : Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion routière	Le PLU du Coudray-Montceaux ne prévoit pas d'opérations proches des voies structurantes.
Action 5.5 : Encourager et développer la pratique du covoiturage	Non concerné par le PLU.
Action 5.6 : Encourager l'autopartage	Non concerné par le PLU.
DÉFI 6 : RENDRE ACCESSIBLE L'ENSEMBLE DE LA CHAINE DE DEPLACEMENT	
Action 6.1 : Rendre la voirie accessible	Conformément au règlement, les nouvelles voiries ouvertes à la circulation générale devront permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles en plus de l'espace automobile. La tendance mobilité de la commune va en ce sens au vu du développement des réseaux de transports en commun/ bus/ train qui doit être encouragé notamment en axant les actions sur la réduction de l'autosolisme
Action 6.2 : Rendre les transports collectifs accessibles	
DÉFI 7 : RATIONNALISER L'ORGANISATION DES FLUX DE MARCHANDISES ET FAVORISER L'USAGE DE LA VOIE D'EAU ET DU TRAIN	
Action 7.1 : Préserver et développer des sites à vocation logistique	Non concerné par le PLU.
Action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau	Non concerné par le PLU.
Action 7.3 : Améliorer l'offre de transport ferroviaire	Non concerné par le PLU.
Action 7.4 : Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison	Non concerné par le PLU.

Action 7.5 : Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises	Le règlement des zones UX (UX1, UX2 et UX3) prévoit des règles concernant les stationnements à vocation d'activités et notamment pour les livraisons au sein du paragraphe « stationnement ».
DÉFI 9 : FAIRE DES FRANCILIENS DES ACTEURS RESPONSABLES DE LEURS DEPLACEMENTS	
Action 9.1 : Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations	Non concerné par le PLU.
Action 9.2 : Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires	Non concerné par le PLU.
Action 9.3 : Donner une information complète multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité	Non concerné par le PLU.

3- Comptabilité avec le Plan Climat Aire Energie Territorial de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

Le **Plan Climat Air Energie Territorial Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart** (PCAET) a été adopté en 2019 par la Communauté d'Agglomération. Ce document s'articule autour de quatre axes :

- Une transition énergétique de proximité qui impact positivement sur le quotidien des habitants et des usagers ;
- Vers une agglomération plus sobre et résiliente ;
- Vers une agglomération plus autonome, qui valorise ses ressources locales et productrices de valeur ;
- Une agglomération innovante

AXES	Action	Prise en compte par le PLU
AXE 1 : UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DE PROXIMITÉ QUI IMPACT POSITIVEMENT SUR LE QUOTIDIEN DES HABITANTS ET DES USAGERS	**Action 1.1 :** Éduquer et sensibiliser aux enjeux Climat-Air-Énergie	Le rapport de présentation offre un support d'information concernant les enjeux climatiques à disposition du public. De même pour le PADD retranscrivant les objectifs politiques fixés concernant ces enjeux.
	Action 1.2 : Créer une dynamique territoriale pérenne	Non concerné par le PLU.
	Action 1.3 : Accompagner les ménages pour réduire la facture énergétique	Le Plan Local d'Urbanisme ne faisant pas office de PLH, il n'est pas concerné par cette action.
	Action 1.4 : Favoriser la rénovation énergétique des logements	Le Plan Local d'Urbanisme ne faisant pas office de PLH, il n'est pas concerné par cette action bien que celui-ci n'empêche pas le développement de l'amélioration thermique des logements, dans le respect des règles de hauteurs et d'implantation des constructions de chaque zone concernant les dispositifs extérieurs.

	Action 1.5 : Préserver un cadre de vie sain et de qualité	L'Axe 1 du PADD s'articule autour du maintien du cadre de vie. Pour cela, le règlement prévoit différentes prescriptions visant à préserver les entités naturelles présentes ainsi que le patrimoine de la commune. Ainsi, des coulées vertes, des haies, une bande inconstructible autour de la Seine ou bien encore des bâtiments particuliers sont identifiées afin d'être préservées. En parallèle, le règlement littéral édicte des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à améliorer la gestion des eaux ou encore encadrer les plantations existantes et celles à venir. Un emplacement réservé a été instauré visant la réalisation d'un talus antibruit. Ces mesures sont complétées par une OAP "Protection de la trame vert et bleu et du paysage". Celle-ci fixe des orientations et propositions d'aménagement visant à promouvoir des projets respectueux de l'environnement et du cadre paysager de la commune.
AXE 2 : VERS UNE AGGLOMERATION PLUS SOBRE ET RÉSILIENTE	**Action 2.1 :** Favoriser un aménagement et un urbanisme durables	Le PLU fixe une limite de l'étalement urbain à 2.29 ha maximum à l'horizon 2040, en prenant en compte la superficie des espaces artificialisés de référence (MOS2021) et en cumulant les capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées (+ 1% entre 2021 et 2040). En 2021, la surface des espaces artificialisés s'élève à 229 ha, à horizon 2040, elle s'élèvera à 231.29 ha. La commune pourra artificialiser 2.29 ha. La commune du Coudray-Montceaux attache une importance à préserver et valoriser ses terres agricoles et naturelles. Les zones agricoles et naturelles représentent 83.84% de la surface du territoire. Les zones urbaines évoluent légèrement entre l'ancien et le futur PLU, car elles intègrent les opérations réalisées entre le PLU en vigueur et futur PLU. Le règlement littéral édicte des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à améliorer la gestion des eaux ou encore encadrer les plantations existantes et celles à venir.

		Ces mesures sont complétées par une OAP "Protection de la trame verte et bleue et du paysage". Celle-ci fixe des orientations et propositions d'aménagement visant à promouvoir des projets respectueux de l'environnement et du cadre paysager de la commune. De plus, face à l'évolution des transitions actuelles (sociétales et environnementales), la commune souhaite encourager le développement des énergies renouvelables sur son territoire. Les zones d'activités des Haies Blanches ou zone d'activités de Panhard pourrait faire l'objet d'installation des dispositifs photovoltaïques par exemple. Le 7 mars 2024, la commune par le biais d'une délibération sur les zones d'accélérations des énergies renouvelables (ZAER) a identifié trois types d'énergies : - Le solaire sur toiture : sur l'ensemble des habitation privés, mais également bâtiments publics par exemple ou les entrepôts ^présents dans les zones d'activités ; - L'hydroélectricité du barrage de la Seine - Le réseau de chaleur en mobilisant la chaleur fatale sur les Data Centre présents sur la zone d'activités des Haies Blanches Le plan des ZAER sera annexé au futur PLU. Le règlement écrit, pour les zones concernées intègrent un schéma des différents dispositifs renouvelables possibles. Enfin, des règles plus souples permettant l'intégration de ces dispositifs sont retranscrites tout en permettant une bonne intégration qualitative et insertion paysagère.
	Action 2.2 : Anticiper et s'adapter aux effets du changement climatique	Une bande de 10 mètres par rapport aux berges de la Seine a été édictée afin de limiter les constructions autorisées aux seuls aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation, à la mise en valeur et à l'ouverture au public de la Seine afin de limiter les constructions soumises au risque d'inondation.

		À cela le règlement littéral édicte qu'en dehors des zones urbaines ou des espaces déjà urbanisés, tout projet de construction et/ou d'aménagement susceptibles d'impacter directement ou indirectement des milieux potentiellement humides identifiés doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de ruissellement seront limitées via la gestion à la parcelle. Les risques liés au phénomène de retrait gonflement des argiles sont identifiés dans le rapport de présentation, un rappel est également fait en tête de chapitre pour les zones concernées. Enfin, les futures opérations d'aménagement présentes à l'intérieur des espaces urbanisés de référence sont concernées (Ferme de l'Ecu, site de la Demi-Lune), ce risque sera rappelé sur les orientations d'aménagement et de programmation sectorielle. Il sera également rappelé que le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte depuis le 1er janvier 2020. L'objectif principal de ce décret et de réduire les sinistres liés à ce phénomène. Le règlement graphique identifie en cœur de ville des éléments naturels à préserver, la coulée verte est identifiée par exemple. Ces espaces contribuent à limiter les îlots de chaleurs urbain. Le plan des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) est annexé au futur PLU. Les bâtiments concernés par le périmètre des ZAER bénéficieront d'une réglementation plus souple au travers du règlement écrit. Les zones d'activités (ZAC des Haies Blanches, zone d"activité de Panhard) et les zones d'habitat situées (en dehors du site inscrit des Berges de Seine et des périmètres d'abords des monuments historiques) ont été identifiés comme secteur à favoriser. Enfin, l'installation prochaine de data center sur le territoire permettra potentiellement l'émergence d'un réseau de chaleur et pourrait permettre une réutilisation pour les constructions avoisinantes et notamment la zone UBb.

		Le règlement écrit intégrera des règles plus souples dans les zones concernées pour les dispositifs de panneaux solaires (équipements publics et zones concernées par le périmètre des ZAER). Enfin, pour les zones concernées, un plan matérialisant les bâtiments et zones concernées par ce périmètre sera présent dans le règlement écrit. Enfin est mentionné en tête de chapitre pour les zones concernées, l'existence du périmètre des ZAER.
	Action 2.3 : Développer et promouvoir les mobilités durables	Le rapport de présentation dans sa partie Etat Initial de l'Environnement (EIE), fait un état des lieux des modes de déplacement utilisés sur le territoire. Des aménagements piétons et cycles sont présents sur la commune, notamment le long la rue Gabrielle d'Estrées, l'Avenue Charles de Gaulle ou le long du Boulvard John Kennedy. En lien avec l'orientation du PADD visant à développer l'usage des mobilités douces et l'accessibilité aux transports en commun, les OAP prévoient des orientations visant à favoriser le développement des cheminements doux. Les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du site de la Demi-Lune et de la Ferme de l'Ecu identifie sur les schémas de principes la nécessité d'intégrer des cheminements doux piétons et cycles. La commune envisage également de relier le site de la Demi-Lune au cœur de ville à moyen terme. L'OAP thématique "Protection de la trame verte et bleue et du paysage" en parallèle vient préciser les conditions de réalisation des cheminements doux de manière à réduire leur impact sur l'environnement en préconisant l'emploi de revêtement semi-perméable et perméable. La région Île-de-France porteuse du programme « Vélo Île-de-France » envisage la modernisation de l'EuroVélo 3 passant sur la commune du Coudray-Montceaux en phase 2. Le règlement graphique ne freine pas l'aménagement et la modernisation future de cette voie cyclable. Enfin, le règlement graphique identifie par le biais d'une prescription linéaire les chemins ruraux à préserver et conserver qui sont identifiés au Plan

		Départemental des Itinéraires de Randonnées (PDIPR) porté par le conseil départemental de l'Essonne.
	Action 2.4 : Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés	Le plan Local d'Urbanisme désigne la zone UX et UE comme zones accueillant les activités économiques et équipements d'intérêt collectifs. Ces espaces sont privilégiés quant à l'implantation d'activités du tertiaire. La rénovation thermique des bâtiments y est possible dans le respect des règles d'implantation et de hauteur.
AXE 3 : VERS UNE AGGLOMERATION PLUS AUTONOME, QUI VALORISE SES RESSOURCES LOCALES ET PRODUCTRICES DE VALEUR	**Action 3.1 :** Développer et soutenir une agriculture urbaine et durable	Le règlement graphique délimite une zone A dite agricole contenant l'ensemble des espaces à vocation agricole, permettant d'assurer leur préservation.
	Action 3.2 : Se doter d'une stratégie alimentaire territoriale	
	Action 3.3 : Promouvoir et accompagner le développement des énergies renouvelables et de récupération	Dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur de la production d'énergie renouvelable réalisé par la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, la commune du Coudray-Montceaux a identifié des zones pour l'accélération es énergies renouvelables par délibération du 7 mars 2024. Trois types d'énergies sont retenues par la commune : - Le solaire sur toiture des bâtiments publics, des entreprises privées, des résidences, des locaux associatifs (CTCM), des futurs Data Center, des parcs de stationnement et de talus de la voie SNCF ; - Le réseau de chaleur par l'usage de la chaleur fatale des futurs Data Center pour notamment alimenter les résidences de l'Avenue Gabrielle D'Estrées et les entreprises de la ZAC des Haies Blanches ; - L'hydroélectricité grâce au barrage en Seine Les énergies renouvelables en accord avec les transitions actuelles (sociétales et environnementales) font partie d'un des objectifs phare du futur PLU. Le

		PADD flèche des objectifs pour le développement des énergies renouvelables au travers des orientations 1 et 2 de l'axe 1 du PADD. Le règlement écrit intègre un schéma des bâtiments concernés pour intégrer ses dispositifs pour les zones concernées (habitations privées, bâtiments publics). Des règles d'intégration des dispositifs plus souples mais qualitatives en accord avec l'environnement immédiat sont rédigées afin de favoriser une qualité paysagère et respect du site. Le plan des ZAER sera également annexé au futur PLU. Le règlement n'empêche pas l'implantation d'énergie renouvelable, hormis en zone agricole ou les installations de panneaux photovoltaïques au sol sont interdit conformément au SDRIF-E.
	Action 3.4 : Développer les réseaux de chaleur alimentés en énergies renouvelables et de récupération	A long terme, les Data Center présents sur la Zone d'activités des Haies Blanches envisagent le développement d'un réseau de chaleur par l'usage de la chaleur fatale. Ce réseau de chaleur permettra d'alimenter à la fois la zone d'activité des Haies Blanches, mais également pourra alimenter le site de la Demi-Lune ainsi que les résidences de l'Avenue Gabrielle d'Estrées. Les dispositions générales du règlement prévoient qu'en cas de dotation par la commune d'un réseau de chaleur, les constructions devront s'y raccorder si celui-ci est à moins de 100 mètres de l'unité foncière hormis les contraintes techniques et/ou financières.
	Action 3.5 : Réduire l'impact "Climat-Air-Énergie" des déchets	Non concerné par le PLU.
	Action 3.6 : Développer l'économie circulaire	Non concerné par le PLU.

AXE 4 : UNE AGGLOMÉRATION INNOVANTE	**Action 4.1 :** Agir pour une agglomération exemplaire	Non concerné par le PLU.
	Action 4.2 : Accompagner les collectivités dans leurs démarches de transition énergétique et écologique	Le règlement de la zone UE, destinée aux équipements publics, n'encadre pas la performance énergétique et thermique des bâtiments, il sera donc possible de favoriser des systèmes innovants et performants.
	Action 4.3 : Développer et promouvoir les éco-entreprises et les filières innovantes du territoire	Non concerné par le PLU.
	Action 4.4 : Contribuer à l'émergence, soutenir et promouvoir les actions innovantes et les opérations pilotes	Non concerné par le PLU.

4- Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques (SAGE)

Le SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 11 juin 2013.

Ce document s'articule autour de cinq objectifs spécifiques :

- Objectif spécifique n° 1 : Gérer qualitativement la ressource
- Objectif spécifique n°2 : Assurer durablement la qualité de la ressource
- Objectif spécifique n°3 : Protéger les milieux naturels
- Objectif spécifique n°4 : Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation

Objectif	Disposition	Compatibilité avec le PLU
OBJECTIF SPECIFIQUE N°1 - GERER QUANTITATIVEMENT LA RESSOURCE	**Disposition 1.1** Gestion quantitative de la ressource en eau	La commune du Coudray-Montceaux fait partie du secteur de « la Beauce centrale ».
	Disposition 1.2 Mise en place des schémas de gestion des Nappes captives réservées à l'alimentation en eau potable (NAEP)	
	Disposition 1.3 Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle	Non concerné par le PLU.
	Disposition 1.4 Réduction de l'impact des forages proximaux	Non concerné par le PLU.

OBJECTIF SPECIFIQUE N°2 – ASSURER DURABLEMENT LA QUALITE DE LA RESSOURCE	**Disposition n° 5** Délimitation des aires d'alimentation des captages prioritaires et définition de programmes d'actions	
	Disposition n°6 Mise en place d'un réseau de suivi et d'évaluation de la pollution par les nitrates d'origine agricole	Non concerné par le PLU.
	Disposition n°7 Mise en place d'un plan de réduction de l'usage des produits phytosanitaires	Non concerné par le PLU.
	Disposition n°8 Restriction d'utilisation des produits phytosanitaires pour la destruction des Cultures Intermédiaires Pièges à Nitrates (CIPAN)	Non concerné par le PLU.
	Disposition n°9 Délimitation d'une zone de non-traitement à proximité de l'eau	Non concerné par le PLU.
	Disposition n°10 Interdiction de l'utilisation des produits phytosanitaires à proximité de l'eau et des exécutoires	Non concerné par le PLU.
	Disposition n°11	Le PLU du Coudray-Montceaux envisage de mobiliser en grande priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence,

	Etude pour la mise en conformité des dispositifs d'assainissement collectif les plus impactant	ainsi les futures opérations se réaliseront soit en densification ou en mobilisant des anciennes friches. Les secteurs de la Demi-Lune, Ferme de l'Ecu et Hôtel Grill sont concernés par ces futures opérations. L'ensemble de ces sites ont accès aux réseaux, notamment assainissement. Ces opérations vont permettre à court, moyen et long terme de permettre une mixité sociale et fonctionnelle forte et permettront d'accueillir 413 logements soit la venue de + 1 223 personnes entre 2021 et 2040. La station d'épuration est présente sur la commune du Coudray-Montceaux, sa capacité de stockage est estimée à 5 698 EH (Equivalent Habitant) en 2022, pour une capacitée de station à 6 000 EH. Les capacités de la station d'épuration sont aujourd'hui utilisées à 95% et 72% en moyenne sur les paramètres de pollution. A ce jour, les réserves de la station d'épuration sont limitées pour le futur développement de la commune, ainsi la commune veillera à réfléchir sur l'agrandissement de la station d'épuration à long terme. Enfin, en annexe du PLU est présent le schéma d'assainissement collectif et non collectif.
	Disposition n°12 Mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) les plus impactant	Non concerné par le PLU.

	Disposition n°13 Etude pour une meilleure gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	Le futur PLU prend en compte cette disposition à travers le règlement écrit et notamment en limitant l'imperméabilisation des sols afin de garantir le maintien et la mise en valeur de la biodiversité urbaine, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus proche de son point de chute et de limiter les phénomènes d'ilots de chaleur. Le règlement écrit des zones urbaines définit les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Tandis que les OAP sectorielles intègrent un principe relatif à la gestion des eaux pluviales afin qu'elle puisse être prise en compte dans les espaces de transition paysagère. Ces pièces permettent de déterminer une surface minimale de pleine terre, d'encourager plus largement la perméabilité du sol. Il définit une gestion à la parcelle en précisant qu'en priorité les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées régulées ou finalement traitées sur l'unité foncière. L'orientation n°1 de l'axe 2 du PADD, l'OAP préservation de la trame verte et bleue et du paysage contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et favorise la gestion à la source des eaux de pluies. Le PLU prend en compte cette disposition dans son règlement écrit, plus précisément dans la partie sur les conditions pour assurer la maîtrise du débit de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

OBJECTIF SPECIFIQUE N°3 - PRESERVER LES MILIEUX NATURELS	**Disposition n°14** Inventaire-diagnostic des ouvrages hydrauliques	Le futur PLU par le biais du rapport de présentation fait un état des lieux dans la partie Etat Initial de l'Environnement (EIE) des cours d'eaux et de leurs états, des zones humides et des risques pouvant être engendrés. La Seine passe au nord de la commune du Coudray-Montceaux, la commune est fortement sujette au risque inondation. Le règlement graphique matérialise le passage de la Seine en zone naturelle afin de limiter de manière stricte le champ des possibles pour toute nouvelle construction. Dans l'objectif de limiter les risques envers la population, le règlement graphique matérialise une prescription surfacique spécifique imposant un recul de 10 mètres de part et d'autre de la Seine. De plus, aucune zone d'extension n'a été identifiée dans ce secteur. Une prescription surfacique supplémentaire permet également de préserver les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Le règlement écrit mentionne en tête de chapitre pour les zones concernées les risques existants, notamment inondation et la présence de zones humides ou non. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France (SRCE) identifie un certain nombre d'entités à protéger sur la commune du Coudray-Montceaux, les milieux naturels remarquables sont protégés par le biais du règlement graphique (ZNIEFF, Natura 2000, réservoirs de biodiversité, etc.)
	Disposition n°15 Eude pour une gestion des ouvrages hydrauliques visant à améliorer la continuité écologique	
	Disposition n°16 Rétablissement de la continuité écologique de l'Essonne aval tout en préservant les milieux annexes d'intérêt écologique	
	Disposition n°17 Inventaire-diagnostic des plans d'eau	
	Disposition n°18 Protection et inventaire des zones humides	

		L'ensemble de ces éléments seront préservés et conserver comme le matérialise le schéma de principe du PADD et l'OAP thématique trame verte et bleue. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), ainsi que la carte des zones humides sont annexés au futur PLU.
OBJECTIF SPECIFIQUE N°4 - PREVENIR ET GERER LES RISQUES DE RUISSELLEMENT ET D'INONDATION	**Disposition n°19** Protection des champs d'expansion de crues et des zones inondables	Le futur PLU par le biais du rapport de présentation fait un état des lieux dans la partie Etat Initial de l'Environnement (EIE) des cours d'eaux et de leurs états, des zones humides et des risques pouvant être engendrés. La Seine passe au nord de la commune du Coudray-Montceaux, la commune est fortement sujette au risque inondation. Le règlement graphique matérialise le passage de la Seine en zone naturelle afin de limiter de manière stricte le champ des possibles pour toute nouvelle construction. Dans l'objectif de limiter les risques envers la population, le règlement graphique matérialise une prescription surfacique spécifique imposant un recul de 10 mètres de part et d'autre de la Seine. De plus, aucune zone d'extension n'a été identifiée dans ce secteur.
OBJECTIF SPECIFIQUE N°5 - PARTAGER ET APPLIQUER LE SAGE	**Disposition** Partager et appliquer le SAGE	Non concerné par le PLU.

5- Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine Normandie (SDAGE)

Le **SDAGE Seine-Normandie 2022-2027** a été approuvé le 23 mars par arrêté ministériel et publié le 6 avril 2022. Le SCoT de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart étant en cours de révision, le PLU de la commune du Coudray-Montceaux doit être rendu compatible avec ce document.

Ce document s'articule autour de cinq orientations fondamentales :

- **OF1** : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- **OF2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- **OF3** : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- **OF4** : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- **OF5** : Agir du bassin de la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Orientations	Dispositions	Compatibilité avec le PLU
ORIENTATION FONDAMENTALE N°1 : POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET RESILIENT : DES RIVIERES FONCTIONNELLES, DES MILIEUX HUMIDES PRESERVES ET UNE BIODIVERSITE EN LIEN AVEC L'EAU RESTAUREE.		
Orientation n°1.1. Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	**Disposition 1.1.1** Identifier et préserver les milieux humides dans les documents régionaux de planification	Les zones humides seront annexées au futur PLU. L'ensemble de ces zones sont mentionnées à l'intérieur du rapport de présentation dans la partie état initial de l'environnement.
	Disposition 1.1.2	Le PLU prend en compte ces dispositions à travers le rapport de présentation et sa partie sur les milieux et zones humides, ainsi qu'avec l'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD. Une OAP

	Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	spécifique de préservation de la trame verte et bleue et du paysage a été réalisée également. Ces pièces identifient les zones humides, fixent les objectifs de préservation et de mise en valeur.
	Disposition 1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme	Le PLU prend en compte ces dispositions à travers l'OAP préservation de la trame verte et bleue et du paysage et son point sur l'inclusion de la mise en valeur des corridors écologiques identifiés. Cette pièce fixe des objectifs de préservation des zones humides dans des contextes de risques naturels avec notamment la mise en place d'une bande perméable et inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
	Disposition 1.1.4 Cartographier les milieux humides, protéger et restaurer les zones humides et la trame verte et bleue dans les SAGE	Non concerné par le PLU
	Disposition 1.1.5 Gérer et entretenir les milieux humides de manière durable et concertée afin de préserver leurs fonctionnalités, la diversité des habitats et des espèces associées	Non concerné par le PLU
	Disposition 1.1.5 Former les élus, les porteurs de projets et les services de l'Etat à la connaissance des milieux humides en vue de faciliter leur préservation et la restauration des zones humides	Non concerné par le PLU

Orientation n°1.2 Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	**Disposition 1.2.1** Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités.	Le PLU prend en compte cette disposition à travers les cartographies présentes dans le rapport de présentation, identifiant le réseau hydrographique. Ces éléments permettent, en complément de l'OAP préservation de la trame verte et bleue et du paysage, d'identifier et de préserver les cours d'eau et leurs fonctionnalités. Enfin, l'ensemble des cours d'eau sont identifiés au règlement graphique en tant que zone naturelle (N). Enfin, une prescription supplémentaire au niveau des berges de Seine impose un recul de 10 mètres aux abords pour toutes constructions (aléa fort du PPRi).
	Disposition 1.2.2 Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières.	Le PLU prend en compte cette disposition à travers le rapport de présentation avec une cartographie des cours d'eau présents sur la commune. En complément, l'OAP préservation de la trame verte et bleue et du paysage avec son point sur l'inclusion de la mise en valeur des corridors écologiques identifiés permet la prise en compte de la préservation de ces cours d'eau. Ces pièces fixent des objectifs de préservation des zones humides dans des contextes de risques naturels avec notamment la mise en place d'une bande perméable et inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau le long des berges de Seine.
	Disposition 1.2.3	Non concerné par le PLU

	Promouvoir et mettre en œuvre le principe de non-dégradation et de restauration des connexions naturelles entre le lit mineur et le lit majeur.	
	Disposition 1.2.4 Éviter la création de nouveaux plans d'eau dans le lit majeur des rivières, les milieux humides, sur les rivières ou en dérivation et en tête de bassin.	Non concerné par le PLU
	Disposition 1.2.5 Limiter les prélèvements dans les nappes et rivières contribuant au fonctionnement des milieux humides.	Non concerné par le PLU
	Disposition 1.2.6 Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques.	Non concerné par le PLU
Orientation n°1.3 : Éviter avant de réduire puis de compenser l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et de leur dégradation	Non concerné par le PLU	

Orientation n°1.4 : Restaurer les fonctionnalités de milieux humides en tête de bassin versant et dans le lit majeur, et restaurer les rivières dans leur profil d'équilibre en fond de vallée et en connexion avec le lit majeur.	Non concerné par le PLU
Orientation n°1.5 : Restaurer la continuité écologique en privilégiant les actions permettant à la fois de restaurer le libre écoulement de l'eau, le transit sédimentaire et les habits aquatiques	Non concerné par le PLU
Orientation n°1.6 : Restaurer les populations des poissons migrateurs amphihalins du bassin de la Seine et des Cours d'eau côtiers Normands	Non concerné par le PLU
Orientation n°1.7 : Structurer la maîtrise d'ouvrage pour la gestion	Non concerné par le PLU

des milieux aquatiques et la prévention des inondations		
ORIENTATION FONDAMENTALE N°2 : REDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES EN PARTICULIER SUR LES AIRES D'ALIMENTATION DES AIRES DE CAPTAGE EN EAU POTABLE		
Orientation n°2.1 : Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradées	**Disposition 2.1.1.** Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
	Disposition 2.1.2. Protéger les captages via les outils réglementaires, de planification et financiers.	Le futur PLU de la commune assure la protection des captages d'alimentation en eau potable, en les identifiant en zone naturelle (N).
	Disposition 2.1.3. Définir et mettre en œuvre des programmes d'actions sur les captages prioritaires et sensibles	Non concerné par le PLU
	Disposition 2.1.4 Renforcer le rôle des SAGE sur la restauration de la qualité de l'eau des captages prioritaires et sensibles.	Non concerné par le PLU
	Disposition 2.1.5 Etablir des stratégies foncières concertées	Non concerné par le PLU
	Disposition 2.1.6 Couvrir la moitié des aires de captage en cultures bas niveau d'intrants, notamment en agriculture biologique, d'ici 2027	Non concerné par le PLU
	Disposition 2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique	Non concerné par le PLU
	Disposition 2.1.8 Encadrer les rejets ponctuels dans les périmètres rapprochés des captages d'eau de surface	Non concerné par le PLU

	Disposition 2.1.9 Améliorer l'articulation des interventions publiques en faveur de la protection des captages prioritaires et de la lutte contre les pollutions diffuses	Non concerné par le PLU
Orientation n°2.2 : Améliorer l'information des acteurs et du public sur la qualité de l'eau distribuée et sur les actions de protection des captages	Non concerné par le PLU	
Orientation n°2.3 : Adopter une politique ambitieuse de réduction des pollutions diffuses sur l'ensemble du territoire du bassin	Non concerné par le PLU	
Orientation n°2.4 : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	**Disposition 2.4.1** Pour les masses d'eau à fort risque d'entraînement des polluants, réaliser un diagnostic de bassin versant et mettre en place un plan d'action adapté	Non concerné par le PLU
	Disposition 2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.	Le PLU prend en compte cette disposition à travers les orientations n°1 et n°2 de l'axe 2 du PADD, les OAP sectorielles et l'OAP préservation de la trame verte et bleue et du paysage, le règlement graphique.

		Ces pièces permettent de préserver, de valoriser et de développer les éléments de paysages tels que les arbres, haies, … Au travers du règlement graphique, les espaces boisés ont été protégés, ainsi que différents boisements par le biais d'une prescription (L.151-23 du CU). Le maintien d'un certain couvert végétal devrait permettre de limiter le ruissellement des eaux de pluie au travers du règlement écrit.
	Disposition 2.4.3 Maintenir et développer les prairies temporaires ou permanentes.	Non concerné par le PLU
	Disposition 2.4.4 Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques.	Non concerné par le PLU
ORIENTATION FONDAMENTALE N°3 : POUR UN TERRITOIRE SAIN, REDUIRE LES PRESSIONS PONCTUELLES		
Orientation n°3.1 : Réduire les pollutions à la source	Non concerné par le PLU	
Orientation n°3.2 : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux	**Disposition 3.2.1** Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux.	Le futur PLU prend en compte cette disposition à travers le règlement écrit et la partie sur les dessertes par les réseaux. Cette partie permet notamment d'assurer la séparation des réseaux privé et public.

usées non traitées dans le milieu		De plus, le plan d'assainissement des réseaux d'eaux collectifs sera présent en annexe du futur PLU.
	Disposition 3.2.2. Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme.	Le futur PLU prend en compte cette disposition à travers le règlement écrit et notamment en limitant l'imperméabilisation des sols afin de garantir le maintien et la mise en valeur de la biodiversité urbaine, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus proche de son point de chute et de limiter les phénomènes d'ilots de chaleur. L'orientation n°1 de l'axe 2 du PADD, l'OAP préservation de la trame verte et bleue et du paysage contribuent à limiter l'imperméabilisation des sols et favorise la gestion à la source des eaux de pluies. Ces pièces permettent de déterminer une surface minimale de pleine terre, d'encourager plus largement la perméabilité du sol.
	Disposition 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés.	Le PLU prend en compte cette disposition à travers le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'au sein des OAP sectorielles. Le règlement écrit définit les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Tandis que les OAP sectorielles intègrent un principe relatif à la gestion des eaux pluviales afin qu'elle puisse être prise en compte dans les espaces de transition paysagère.

	Disposition 3.2.4 Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales.	Le PLU prend en compte cette disposition dans son règlement écrit, plus précisément dans la partie sur les conditions pour assurer la maîtrise du débit de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Cette pièce définie une gestion à la parcelle en précisant qu'en priorité les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées régulées ou finalement traitées sur l'unité foncière.
	Disposition 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux.	Le PLU prend en compte cette disposition à travers l'OAP pour la protection de la trame verte et bleue et du paysage ainsi qu'avec le règlement écrit et graphique. L'OAP thématique « trame verte et bleue » prévoit des principes d'encouragement à la perméabilité du sol. Le règlement graphique permet de définir les nouvelles zones à urbaniser (2AUE) à vocation principale d'équipements publics de manière cohérente afin de limiter l'imperméabilisation des espaces naturels. De plus, ces deux zones seront comptabilisées en tant que recyclage urbain, aucun impact d'artificialisation ne sera réalisé sur ces zones. En complément, le règlement écrit met en place à l'intérieur des zones urbaines une superficie minimale de pleine terre limitant ainsi l'imperméabilisation des sols.
	Disposition 3.2.6 Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti	
Orientation n°3.3 : Adapter les rejets des systèmes d'assainissement	Non concerné par le PLU	

à l'objectif de bon état des milieux		
Orientation n°3.4 : Réussir la transition énergétique et écologique des systèmes d'assainissement	Non concerné par le PLU	
ORIENTATION FONDAMENTALE N°4 : ASSURER LA RESILIENCE DES TERRITOIRES ET UNE GESTION EQUILIBREE DE LA RESSOURCE EN EAU FACE AU CHANGEMENT		
Orientation n°4.1 : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eaux et les milieux aquatiques	**Disposition 4.1.1** Adapter la ville aux canicules	Le PLU prend en compte cette disposition à travers les OAP sectorielles, l'OAP thématique et le PADD avec l'orientation n°1 de l'axe 2 du PADD. Les OAP sectorielles prévoient dans leurs principes la possibilité d'intégrer dans les transitions paysagères la gestion des eaux pluviales. En complément, l'OAP thématique et le PADD permettent d'assurer la valorisation à travers la préservation des paysagers à proximité des cours d'eau et zones humides. Le règlement écrit encourage à une rénovation globale du bâti en autorisant le recours à différentes formes d'énergie renouvelable.
	Disposition 4.1.2 Assurer la protection des zones d'infiltration des pluies et promouvoir les pratiques favorables à l'amélioration de la capacité de stockage des sols et à l'infiltration de l'eau dans les sols, dans le SAGE	Non concerné par le PLU

	Disposition 4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	Le PLU prend en compte cette disposition à travers le règlement écrit pour les zones à urbaniser. Cette pièce conditionne toute nouvelle construction au raccordement à un réseau public de distribution sauf cas exceptionnel. Cette règle permet donc d'adapter le développement de la commune aux ressources en eau. En complément, un emplacement réservé a été défini pour l'implantation d'une nouvelle station d'épuration.
Orientation n°4.2 : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients	Non concerné par le PLU	
Orientation n°4.3 : Adapter les pratiques pour réduire les demandes en eau	Non concerné par le PLU	
Orientation n°4.4 : Garantir un équilibre pérenne entre ressource en eau et demandes	Non concerné par le PLU	
Orientation n°4.5 : Définir les modalités de création de retenues et de gestion des prélèvements associés à leur remplissage et de	Non concerné par le PLU	

réutilisation des eaux usées.	
Orientation n°4.6 : Assurer une gestion spécifique dans la zone de répartition des eaux	Non concerné par le PLU
Orientation n°4.7 : Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future	Non concerné par le PLU
Orientation n°4.8 : Anticiper et gérer les crises sécheresse	Non concerné par le PLU
ORIENTATION FONDAMENTALE N°5 : AGIR DU BASSIN A LA COTE POUR PROTEGER ET RESTAURER LA MER ET LE LITTORAL	
ORIENTATION 5.1 à 5.5	Non concerné par le PLU

6- Le Plan de Gestion des Risques Inondations Bassin Seine-Normandie (2022-2027)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Ce plan fixe quatre grandes actions qui se décline en 80 dispositions relatives à la gestion des risques inondation du bassin Seine-Normandie.

Objectifs	Dispositions	Compatibilité avec le PLU
1-AMENAGER LE TERRITOIRE DE MANIERE RESILIENTE POUR REDUIRE LA VULNERABILITE		
1.A. Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires	**(1.A.1)** Comment évaluer la vulnérabilité d'un territoire aux inondations ?	La commune est concernée par un risque inondation. L'ensemble des informations liées à ce risque est présent dans le rapport de présentation. Les différents projets communaux ont pris en compte ce risque dans leur définition. De plus, le règlement écrit rappelle pour chaque zone les risques présents dans le périmètre. Une prescription surfacique vient protéger les berges de Seine au nord avec une obligation de recul de 10 mètres par rapport au cours d'eau pour toute construction. Enfin, les berges de Seine sont sujettes à un risque d'inondation avérée (PPRI), celui-ci est également représenté par cette prescription. Le PPRi sera annexé au futur PLU.

	(1.A.2) Intégrer dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) en priorité dans les territoires couverts au moins partiellement par un territoire à risque important d'inondation (TRI), un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre.	Non concerné par le PLU.
	(1.A.3) Intégrer dans les PLU et les documents en tenant lieu, des communes ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre. Les PLU et les documents en tenant lieu : - Intégrer un diagnostic de vulnérabilité aux inondations qui tienne compte des différents aléas ; - Comporter des orientations et des mesures en faveur de l'aménagement résilient du territoire et de la réduction de la vulnérabilité des territoires aux inondations ; - Intégrer dans le cadre de l'analyse des incidences notables probables de leur mise en œuvre sur l'environnement une appréciation de l'évolution des enjeux.	Non concerné par le PLU. La commune ne fait pas partie d'un TRI
	(1.A.4) Accompagner les collectivités territoriales et/ ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts, au moins partiellement, par un TRI dans la réalisation de leur diagnostic de vulnérabilité aux inondations.	

	(1.A.5) Suivre la réalisation des diagnostics de vulnérabilité des territoires aux inondations.	Le futur PLU prévoit dans son rapport de présentation l'intégration de l'ensemble des informations liées au risque inondation présent sur la commune. L'ensemble des zones pouvant être sujettes aux risques inondation sont identifiées en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A). De plus, une prescription surfacique vient protéger les berges de Seine au nord avec une obligation de recul de 10 mètres par rapport au cours d'eau pour toute construction. Enfin, les berges de Seine sont sujettes à un risque d'inondation avérés (PPRI), celui-ci est également représenté par cette prescription. Le PPRi sera annexé au futur PLU.
1.B. Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments et des activités économiques des secteurs à enjeux	**(1.B.1)** Prioriser les diagnostics de vulnérabilité aux inondations à mener (quartiers, bâtiments et activités économiques) Sur la base d'une analyse exhaustive de la vulnérabilité du territoire aux inondations, les collectivités sont invitées à définir des enjeux prioritaires lors de l'élaboration de leur document pour la réalisation de diagnostics de vulnérabilité plus fins et à déployer des moyens pour les mettre en œuvre.	Le futur PLU prévoit dans son rapport de présentation l'intégration de l'ensemble des informations liées au risque inondation présent sur la commune. Les zones sujettes aux risques inondation se localisent en zone naturelle (N) au règlement graphique. De plus, une prescription surfacique vient protéger les berges de Seine au nord avec une obligation de recul de 10 mètres par rapport au cours d'eau pour toute construction. Enfin, les berges de Seine sont sujettes à un risque d'inondation avérée

		(PPRI), celui-ci est également représenté par cette prescription. Le PPRi sera annexé au futur PLU.
	(1.B.2) Réaliser des démarches de diagnostic de vulnérabilité aux inondations dans l'habitat collectif.	Non concerné par le PLU
	(1.B.3) Préconiser à travers des PPR, aux établissements recevant du public et aux établissements impliqués dans la gestion de crise, la réalisation de diagnostics de vulnérabilité aux inondations	Non concerné par le PLU
	(1.B.4) Réaliser des diagnostics de vulnérabilité aux inondations des activités économiques situées en TRI.	Non concerné par le PLU
	(1.B.5) Réaliser en priorité dans les TRI des diagnostics de vulnérabilité aux inondations des installations sensibles ou susceptibles de générer une pollution.	Non concerné par le PLU
	(1.B.6) Préconiser, au travers des PPR à certaines activités économiques situées en zone d'aléa forte et très forte, la réalisation de diagnostics de vulnérabilité aux inondations et de PCA.	Non concerné par le PLU
	(1.B.7) Favoriser l'efficience des diagnostics de vulnérabilité de quartiers, de bâtiments ou d'activités économiques	Non concerné par le PLU.
	(1.B.8) Prendre en compte la réduction de la vulnérabilité aux inondations dans le PLH, en particulier dans les secteurs à enjeux.	Le PLH de Grand Paris Sud est en cours de révision (approbation courant 2025), une fois celui-ci approuvé, le PLU du Coudray-

		Montceaux intègrera dans un délai de 3 mois les orientations et ambitions du document.
1.C. Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations	**(1.C.1)** Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme.	L'ensemble des informations concernant les zones humides est présent dans le rapport de présentation. La carte des zones humides sera annexée au futur PLU. Le règlement graphique identifie ses zones humides en zone naturelle, une prescription supplémentaire accompagne une partie de ces zones humides (L.113-1 du CU espaces boisés classés). De plus, le règlement écrit mentionne l'existence de zone humide dans les zones concernées et rappelle les prescriptions des documents supra-communaux.
	(1.C.2) Encadrer l'urbanisation en zone inondable.	Le futur PLU ne prévoit pas d'ouvrir des zones à urbaniser dans des secteurs à zones humides. Les zones 2AUE seront ouvertes dans le prolongement des zones urbaines. La zone du Merlon au sud du Bois Aubert et le secteur de la Demi-Lune au nord de la commune qui correspond à une ancienne friche. Les zones sujettes aux risques inondation se localisent en zone naturelle (N) au règlement graphique. De plus, une prescription surfacique vient protéger les berges de Seine au nord avec une obligation de recul de 10 mètres par

		rapport au cours d'eau pour toute construction. Enfin, les berges de Seine sont sujettes à un risque d'inondation avérée (PPRI), celui-ci est également représenté par cette prescription. Le PPRi sera annexé au futur PLU.
	(1.C.3) Encourager en priorité dans les TRI les réflexions portant sur la planification du territoire.	Non concerné par le PLU.
	(1.C.4) Développer une planification de la gestion intégrée du trait de côte prenant en compte les risques d'inondation et de submersion marine et les enjeux de biodiversité.	Non concerné par le PLU.
	(1.C.5) Inscrire les PRL dans un objectif ambitieux de réduction de la vulnérabilité du bâti des infrastructures et des réseaux.	Non concerné par le PLU
	(1.C.6) Concilier les enjeux de développement portuaire et la gestion des risques d'inondation	Non concerné par le PLU
1.D Éviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau	**(1.D.1)** Eviter, réduire et compenser les impacts des aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau sur l'écoulement des crues.	L'ensemble des cours d'eau sont identifiés en zone agricole (A) ou zone naturelle (N). De plus, une prescription surfacique vient protéger les berges de Seine au nord avec une obligation de recul de 10 mètres par rapport au cours d'eau pour toute construction. Enfin, les berges de Seine sont sujettes à un risque d'inondation avérée (PPRI), celui-ci est également représenté

		par cette prescription. Le PPRi sera annexé au futur PLU.
	(1.D.2) Identifier et cartographier les aménagements dans le lit majeur des cours d'eau ainsi que les éventuels sites de compensation hydraulique associés	Non concerné par le PLU.
1.E. Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales	**(1.E.1)** Gérer les eaux pluviales le plus en amont possible	Le futur PLU prend en compte cette disposition à travers l'orientation n°1 de l'axe 2 du PADD et le règlement écrit des zones urbaines (U). Le PADD limite l'imperméabilisation en imposant le maintien d'un minimum de surface de couvert végétal, ce qui assure l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leurs points de chute. Le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser limite l'imperméabilisation en garantissant un minimum d'espace de pleine terre et la gestion des eaux pluviales se fait à l'échelle de l'unité foncière dans une logique de zéro rejet.
	(1.E.2) Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'évènements pluvieux.	Le futur PLU prend en compte cette disposition à travers l'orientation n°1 de l'axe 2 du PADD et le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser. Le PADD limite l'imperméabilisation en imposant le maintien d'un minimum de surface de couvert végétal ce qui assure

		l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leurs points de chute. Le règlement écrit des zones urbaines (U) limite l'imperméabilisation en garantissant un minimum d'espace de pleine terre et la gestion des eaux pluviales se fait à l'échelle de l'unité foncière dans une logique de zéro rejet. En complément, une bande d'inconstructibilité et perméable de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau en mise en place par l'OAP pour la protection de la trame verte et bleue et du paysage.
	(1.E.3) Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements.	Le futur PLU prend en compte cette disposition à travers le règlement écrit des zones urbaines (U). Il est question de la régulation des débits des eaux pluviales, il conditionne les dimensions des ouvrages à la limitation de ce débit. En complément, les OAP sectorielles prévoient l'intégration de la gestion des eaux pluviales dans les espaces de transition paysagère.

2-AGIR SUR L'ALEA POUR AUGMENTER LA SECURITE DES PERSONNES ET REDUIRE LES COUTS DE DOMMAGES		
2.A. Inscrire la réduction de l'aléa inondation dans une stratégie de long terme à l'échelle d'un bassin de risque cohérent	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
2.B. Agir sur les écoulements en respectant le fonctionnement naturel des cours d'eau	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
2.C. Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
2.D. Préserver et restaurer les milieux naturels et les espaces côtiers contribuant à limiter le risque de submersion marine	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
2.E. Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU

3-AMELIORER LA PREVISION DES PHENOMENES HYDROMETEOROLOGIQUES ET SE PREPARER A GERER LA CRISE		
3.A. Renforcer les outils de surveillance, de prévision et de vigilance des phénomènes hydrométéorologiques et de leurs conséquences possibles en termes d'inondation ou de submersion des territoires pour mieux anticiper la crise.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
3.B. Se préparer à la gestion de crise pour raccourcir le délai de retour à la normale	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
3.C. Tirer profit de l'expérience	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
4-MOBILISER TOUS LES ACTEURS AU SERVICE DE LA CONNAISSANCE ET DE LA CULTURE DU RISQUE		
4.A. Renforcer la connaissance sur les aléas d'inondation	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
4.B. Renforcer la connaissance des enjeux en zone inondable et en zone impactée.	**(4.B.1)** Poursuivre l'amélioration de la connaissance des enjeux (humains, socio-économiques et naturels) exposés aux inondations.	L'ensemble des informations concernant l'aléa remontées de nappes est présent dans le rapport de présentation dans la partie état initiale de l'environnement. En complément, le règlement écrit rappelle dans les zones concernées les risques et les

		prescriptions inhérents au risque inondation.
	(4.B.2) Renforcer la connaissance des conséquences des inondations sur les réseaux d'infrastructures.	Non concerné par le PLU
4.C. Connaître et suivre les ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
4.D. Améliorer le partage de la connaissance sur les risques d'inondation.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
4.E. Sensibiliser et mobiliser les élus autour des risques d'inondation.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
4.F. Sensibiliser et mobiliser les citoyens autour des risques d'inondation.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
4.G. Sensibiliser et mobiliser les acteurs économiques autour des risques d'inondation.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
4.H. Améliorer la maîtrise d'ouvrage pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) et la coopération entre acteurs.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU
4.I. Articuler la gestion des risques inondation avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux.	Non concerné par le PLU	Non concerné par le PLU

