

Plan Local d'Urbanisme

Le Coudray-Montceaux (91)

Révision du PLU

Pièce n°2 :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 REGLEMENTAIRE	3
LA POLITIQUE COMMUNALE.....	4
AXE 1 : ALLIER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DU CADRE DE VIE	4
ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPONSABLE	5
ORIENTATION N°2 : METTRE EN VALEUR LE CADRE URBAIN ET LES ELEMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLES	7
ORIENTATION N°3 : SOUTENIR LES ACTIVITES, LES COMMERCE ET LES SERVICES DE PROXIMITE	8
ORIENTATION N°4 : DEVELOPPER L'USAGE DES MOBILITES DOUCES ET L'ACCESSIBILITE AUX TRANSPORTS EN COMMUN	9
AXE 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	10
ORIENTATION N°1 : PROMOUVOIR LA NATURE EN VILLE.....	11
ORIENTATION N°2 : ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	12
ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, FACTEURS DE DIVERSITE PAYSAGERE.....	13

Cadre réglementaire

L'instauration des plans locaux d'urbanisme découle de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par les lois n°2003-590 de l'Urbanisme et Habitat (UH) et n°2006-872 de l'Engagement National pour le Logement (ENL).

En 2010, l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 de l'Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi Grenelle) entraîne de profondes modifications, notamment en ce qui concerne la question de la lutte contre l'étalement urbain et de la consommation d'espaces, qui doit désormais être justifiée dans les documents de planification tel que le PLU.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire...) ou aux opérations d'aménagement, mais les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique, qui eux sont opposables, doivent être cohérents avec le PADD.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme (mars 2023) :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles [L. 141-3](#) et [L. 141-8](#) ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article [L. 4424-9](#) du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article [L. 123-1](#) du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article [L. 151-4](#), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#).

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

La politique communale

AXE 1: ALLIER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DU CADRE DE VIE

Les habitants de Le Coudray-Montceaux bénéficient d'un cadre de vie agréable agrémenté par l'environnement naturel et agricole. Ce cadre de vie participe activement à l'attractivité du territoire que ce soit pour ses habitants ou bien ses activités.

Au travers de ce PLU, la collectivité souhaite renforcer la qualité du cadre de vie local que ce soit pour les habitants actuels, mais également futurs par le biais d'un développement réfléchi et maîtrisé de l'activité, des équipements et de l'habitat.

L'axe 1 de cette politique communale a pour objectif de conjuguer, à l'échelle du PLU, le développement urbain et la valorisation du cadre de vie au travers de quatre grands objectifs :



Orientation n° 1 : Assurer un développement urbain responsable

Le développement urbain de Le Coudray-Montceaux s'est principalement réalisé le long de la Nationale 7 à partir du bourg ancien et en direction du Sud Est. Dans un premier temps, le développement pavillonnaire s'est effectué entre la N7 / l'Avenue du Coudray et la Seine sous la forme d'un développement diffus ou de lotissements.

Les années 70-80 ont vu l'émergence de première opération d'ensemble comprenant de l'habitat collectif. L'activité s'est également développée sur cette période-là à l'ouest du territoire.

Enfin, dans les années 2000, les dernières opérations majeures de lotissement ont émergé pour donner la forme et la population actuelle de la commune.

La commune veut poursuivre sa croissance démographique et économique tirée par un solde naturel positif et doit donc poursuivre sa production de logements afin de répondre à la demande et aux objectifs du SDRIF-E.

A horizon 2040, la commune doit focaliser ses efforts sur la construction de logement en privilégiant la densification et la mutation de l'existant. En effet, le SDRIF-E fixe d'importantes restrictions concernant les extensions urbaines.

Pour rappel, la commune de Le Coudray-Montceaux est considérée comme faisant partie de la couronne de l'agglomération parisienne. A ce titre, elle est assujettie à un objectif d'accroissement de sa densité résidentielle d'au moins 15% entre 2021 et 2040 à l'intérieur de ces espaces urbanisés de référence. La commune souhaite tendre sa densité résidentielle de 22 % entre 2021 et 2040 souhaitant prioriser les espaces urbanisés de référence.

Le besoin en logement ressort ainsi à 540 logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040 pour atteindre l'objectif du SDRIF-E. L'accroissement du parc de logements au sein des espaces urbanisés doit augmenter de 22% sans extension de l'urbanisation. Le détail de ces chiffres sont présentés dans le rapport de présentation.

Objectifs retenus :

1. Produire 454 logements sur la période 2025/2040.
2. Se conformer à la loi SRU en disposant de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2040.
3. Mobiliser en priorité les espaces mutables et les dents creuses, pour lutter contre l'étalement urbain.
4. Utiliser tout ou partie du potentiel d'extension de l'urbanisation offert par le SDRIF-E
5. Proposer une réglementation adaptée aux différents espaces bâtis afin de favoriser la densification et préserver les caractéristiques architecturales propres à chaque secteur.
6. Garantir la protection des biens et des personnes en prenant en compte les risques et nuisances impactant le territoire communal.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus :

7. Réaliser 454 logements en densification et mutation des espaces bâtis (friche urbaine, recyclage).
8. Limiter l'étalement urbain à 2.29 hectares au maximum à l'horizon 2040 et ne permettre les extensions qu'à partir de 2031 (phase 2).
9. Augmenter la densité résidentielle de 22 % minimum à l'intérieur des espaces urbanisés de référence.

Tableau 1: Tableau de synthèse de la répartition de la production de logements sur la commune du Coudray-Montceaux

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

Orientation n° 2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables

La commune de Le Coudray-Montceaux surprend par la diversité de son cadre urbain : bourg ancien, quartiers résidentiels pavillonnaires et collectifs, hameaux anciens, zones d'activités industrielles, fermes et activités agricoles, etc. Les diverses strates de constructions érigées au cours du temps participent à la richesse et la diversité du cadre de vie urbain.

La diversité d'habitat, d'architecture et d'ambiance urbaine constitue un atout que la commune doit valoriser pour son attractivité, et ce notamment à travers son patrimoine tout en accompagnant la poursuite de son développement futur. En lien avec les transitions actuelles (environnementales et sociétales) la commune contribuera au développement des énergies renouvelables

De plus, la commune est marquée par la diversité architecturale des maisons du bourg ancien et les pavillons anciens comme plus récents présents dans les parties urbanisées. Le patrimoine vernaculaire associé à la commune (lavoir, cimetière, église ...) constitue une part importante et symbolique de l'environnement local.

L'existence de ces monuments et lieux particuliers constitue également un facteur d'attractivité touristique, notamment dans le cadre du développement des activités sportives liées aux mobilités douces (randonnées, vélos).

De plus, la Seine constitue un tronçon navigable identifié comme secteur stratégique pour le développement du tourisme fluvial.

Objectifs retenus :

- 10.** Mettre en place un zonage adapté à la typologie de chaque espace et permettant de respecter l'harmonie d'ensemble.
- 11.** Instaurer les prescriptions nécessaires à la protection de l'aspect extérieur des constructions afin de préserver l'intérêt architectural et historique des constructions du bourg.
- 12.** Identifier et protéger les éléments remarquables liés au patrimoine vernaculaire.
- 13.** Préserver les éléments bâtis les plus emblématiques/caractéristiques de la commune par une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- 14.** Préserver et valoriser les entrées de ville par une intégration paysagère et architecturale de qualité.
- 15.** Permettre l'ouverture paysagère des bords de seine.
- 16.** Identifier les bâtiments pouvant accueillir ou non des énergies renouvelables et utiliser le règlement écrit comme levier d'action en incitant à une bonne intégration de qualité de ces dispositifs afin de préserver l'authenticité du cœur de ville du Coudray-Montceaux.

Orientation n° 3 : Soutenir les activités, les commerces et les services de proximité

La présence d'un tissu commercial et artisanal développé constitue un enjeu majeur pour la commune. En effet, l'animation commerciale et les services de proximité constituent des éléments déterminants pour le cadre de vie des habitants et l'identité de la commune. La sauvegarde du commerce et des services de proximité favorise le maintien de la population et l'implantation pérenne de nouveaux habitants.

Ainsi on retrouve sur la commune plusieurs polarités commerciales et de services : les commerces de proximité présents dans le bourg ancien, la galerie commerçante « les terrasses » et la zone d'activités Panhard. Au niveau de la zone d'activités des Haies Blanches, on retrouve des sociétés de transport et de logistique qui occupent également une place importante dans l'activité locale avec des entreprises d'échelle nationale ou internationale. L'enjeu principal pour la commune est de soutenir avant tout les centralités présentes en cœur de ville (conformément au DAACL du SCoT arrêté), mais également de permettre la continuité de développement des plus grosses entreprises.

La commune a identifié au travers de sa commune les zones favorables à accueillir des énergies renouvelables (périmètre des ZAER), les zones d'activités de la Haies Blanche ont été identifiées pour accueillir du solaire. De plus, un projet de Data center (LCP) est à l'étude, un réseau de chaleur utilisant la chaleur fatale sur ce site permettra d'alimenter les résidences de l'Avenue Gabrielle d'Estrées ainsi que les entreprises de la ZAC des Haies Blanches.

L'objectif du PLU sera donc de conforter les polarités commerciales et de services existantes et de permettre le développement de nouvelles opportunités en créant un environnement favorable au maintien et à l'implantation pérenne des enseignes, des commerces de proximité et des artisans.

Objectifs retenus :

- 17.** Soutenir les centralités commerciales et de services par un règlement adapté en lien avec la Charte de stratégie commerciale applicable sur le territoire de Grand Paris Sud et renforcer la qualité des commerces en matière d'insertion urbaine, paysagère et architecturale.
- 18.** Favoriser la reconfiguration des secteurs qui le nécessite.
- 19.** Prioriser les zones d'activités pour le développement des énergies renouvelables, notamment solaire (toiture, au sol) et inciter au développement d'ombrières sur les parkings de plus de 5 000 m².
- 20.** Permettre :
 - le développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques lors de tous projets de construction ;
 - le développement des réseaux d'énergie sur les Data centers.
- 21.** Développer l'offre d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier sur l'ancien corps de ferme situé en entrée de ville.

Orientation n° 4 : Développer l'usage des mobilités douces et l'accessibilité aux transports en commun

L'évolution des comportements et des usages des habitants invite à mener une réflexion autour des mobilités douces et de l'accessibilité des transports en commun sur Le Coudray-Montceaux. La commune dispose d'une desserte en transports en commun diversifiée (ligne de RER, plusieurs lignes de bus en direction de Viry-Châtillon et de Corbeil-Essonnes). Au cours de ces dernières années, le développement des transports en commun a permis d'encourager le report modal des automobilistes vers l'usage des bus et du train.

La commune doit encourager ces modes de déplacements dont l'intérêt est de réduire l'autosolisme et la congestion des axes routiers, tout en améliorant la qualité de l'air et de l'environnement. Aujourd'hui déjà, des cheminements piétons et vélos sont matérialisés sur le territoire communal.

Il existe donc un véritable potentiel pour le développement des modes doux sur la commune. Le développement des activités touristiques et sportives favorise également cette évolution.

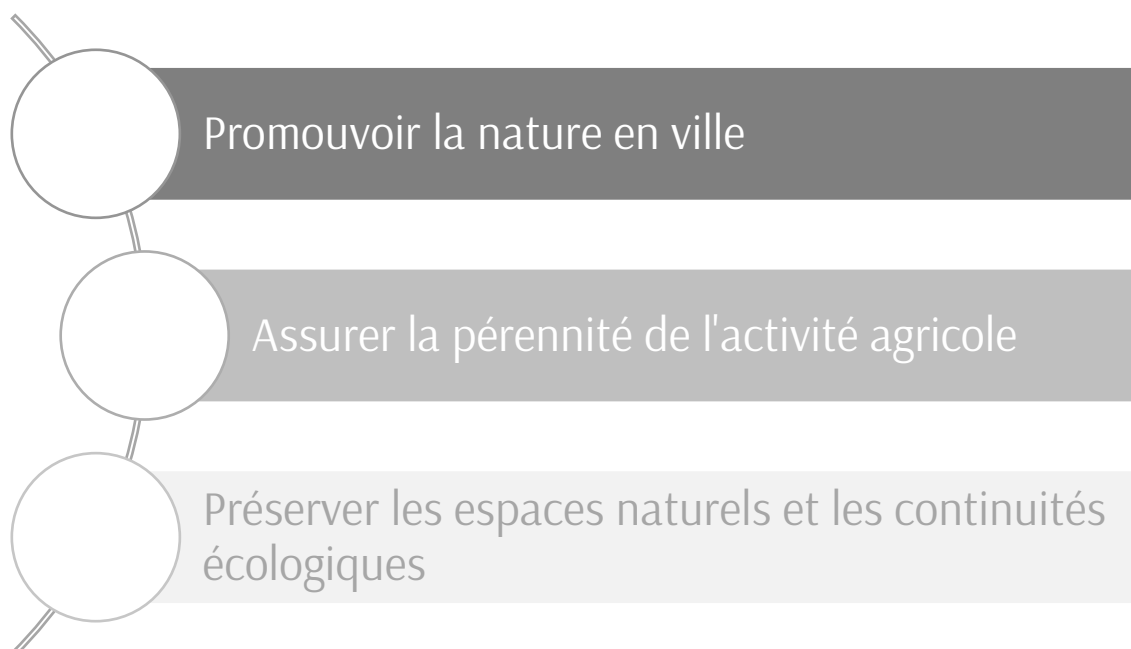
Objectifs retenus :

- 22.** Proposer de nouveaux cheminements doux et itinéraires sportifs.
- 23.** Renforcer la présence du stationnement à proximité des transports en commun (parking relais).
- 24.** Favoriser l'implantation d'équipements de stationnement des cycles lors de la construction de projets immobiliers.
- 25.** Renforcer et valoriser les cheminements doux en direction des polarités du bourg.

AXE 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La richesse environnementale et paysagère de la commune de Le Coudray-Montceaux s'appuie principalement sur la présence de deux entités particulières : la Seine et le plateau agricole. La Seine, cours d'eau majeur, constitue la Trame Bleue de la commune alors que les boisements qui l'accompagnent et la bordent, ainsi que les boisements épars du plateau agricole complètent la Trame Verte.

Ainsi, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) s'attache à défendre le patrimoine naturel et ses paysages au profit du développement du territoire. Le projet d'aménagement du PLU s'articule donc à travers la mise en valeur des paysages, la promotion d'une urbanisation raisonnée et respectueuse des espaces naturels et agricoles et une gestion durable des ressources.



Orientation n° 1 : Promouvoir la nature en ville

Le développement urbain de la commune s'est principalement fait à la lisière entre le plateau agricole et la vallée de la Seine, bien souvent au détriment des milieux naturels et agricoles.

La commune a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification du bâti existant et la requalification de l'habitat ancien.

Les milieux naturels présents sur la commune, y compris dans la trame urbaine, participent à l'équilibre de la biodiversité, tout en améliorant le cadre de vie par des espaces de respiration urbaine et des vues paysagères. La commune reconnaît le caractère structurant des trames vertes et bleues comme atout écologique, paysager et facteur d'identité.

L'identification des corridors naturels et des réservoirs de biodiversité doit permettre de mettre en place les règles de protection nécessaire à leur bon fonctionnement écologique. En complément, la commune souhaite protéger son patrimoine paysager naturel en milieu urbain à travers des mesures de protection et de mise en valeur.

Objectifs retenus :

- 26.** Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages naturels (haies, arbres remarquables...) intégrés ou en transition avec le milieu urbain.
- 27.** Imposer le maintien d'une emprise minimale du couvert végétal lors de projets de construction afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur.
- 28.** Utiliser, dans la mesure du possible, des essences locales et interdire les essences invasives.

Orientation n° 2 : Assurer la pérennité de l'activité agricole

L'activité agricole occupe principalement les parties sud de la commune sur plus des deux tiers de sa superficie. Le milieu agricole contribue à définir le paysage et constitue un agrément recherché des habitants pour leur cadre de vie. De plus, l'activité agricole constitue un pan de l'activité économique que la commune souhaite préserver.

Par ailleurs, le milieu agricole présente un intérêt écologique pour les espèces adoptant le milieu agricole et abrite des zones humides qu'il convient de protéger dans la mesure du possible. Garantir la préservation des terres agricoles et la maîtrise des transitions paysagères revêt donc d'une grande importance pour la commune.

Toutefois, le milieu agricole est sous l'influence de la pression foncière de l'étalement urbain et le nombre d'exploitants agricoles a tendance à diminuer. La commune devra donc mettre en place les protections nécessaires à la sauvegarde du couvert agricole.

Objectifs retenus :

29. Protéger la plaine agricole et son caractère paysager contre l'aménagement de nouvelles constructions, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
30. Mettre en place les mesures de protection des zones humides dans le milieu agricole.
31. Organiser la mise en place de zones de transition paysagères entre le milieu urbain et la plaine agricole.

Orientation n° 3 : Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques, facteurs de diversité paysagère

D'une reconnaissance au niveau local et national, les milieux naturels de la commune figurent comme des zones écologiques d'importance. Le cadre naturel du territoire est remarquable, mais encore assez fragile : afin de préserver les espaces sensibles, la commune aspire à protéger les éléments faisant l'objet d'un classement ou d'un inventaire pour des motifs écologiques : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF type 2), corridors écologiques, zones humides...

Ces corridors écologiques sont accompagnés de petits éléments verts tels que les haies, bosquets et vergers façonnant le paysage et créant une continuité sur l'ensemble du territoire. Afin de compléter sa démarche de protection du cadre écologique en milieu urbain et naturel, et d'agréments la qualité de vie des habitants, la commune est désireuse de protéger ces éléments remarquables.

La commune s'inscrit dans un environnement paysager diversifié, marqué par la présence de l'ensemble paysager de la Vallée de la Seine caractérisée par la présence de cours d'eau, de coteaux boisés et par le milieu agricole ceinturant la commune. La richesse des paysages et des éléments naturels participe à l'attrait touristique et au cadre de vie de la commune, sa protection est donc un enjeu important du territoire.

La Seine et les milieux humides (coteaux fluviaux, bois marécageux, mares...), présents sur la partie nord de la commune, constituent des éléments de paysage dont la nature est fragile et susceptible d'être perturbée par les activités humaines.

La commune souhaite donc accorder les mesures de protection adaptées aux milieux paysagers dont l'intérêt écologique est reconnu.

Objectifs retenus :

- 32. Assurer la protection des espaces naturels et sensibles vers un niveau de protection élevé afin de préserver la biodiversité et de la qualité paysagère de la commune.
- 33. Identifier les boisements à protéger et d'interdire tous changements de destination ou mode d'occupation susceptible de compromettre leur intégrité, particulièrement pour les plus petits éléments.
- 34. Mettre en valeur et protéger les éléments verts structurant le paysage.
- 35. Utiliser la ressource en eau : le barrage de la seine comme levier pour le développement des énergies renouvelables (hydroélectricité).

Schéma de principe

