

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1. PRESENTATION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>3</b>
1.1. Situation géographique.....	3
1.2. Situation administrative .....	5
<b>2. POLITIQUES ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX .....</b>	<b>7</b>
<b>3. LES RAISONS DU PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U. ET DE LA REVISION DU PLU .....</b>	<b>16</b>
<b>4. HISTORIQUE DU POS DU COUDRAY-MONTCEAUX.....</b>	<b>17</b>
<b>5. MODALITES DU PASSAGE EN P.L.U.....</b>	<b>17</b>
<b>PARTIE 1 - DIAGNOSTIC .....</b>	<b>20</b>
<b>1.1. DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>20</b>
1.1.1. Évolution de la population .....	20
1.1.2. Facteurs du dynamisme démographique local .....	21
1.1.3. Population active .....	24
1.1.4. Les activités économiques et l'emploi .....	26
<b>1.2. DIAGNOSTIC DE L'HABITAT.....</b>	<b>30</b>
1.2.1 Évolution urbaine et développement de l'habitat.....	30
1.2.2. Évolution du parc jusqu'en 1999 .....	31
1.2.3. Statut de l'occupant et composition des logements .....	31
1.2.4. Logement social .....	33
1.2.5. Un niveau de confort élevé.....	33
1.2.6. Accueil des gens du voyage.....	33
<b>1.3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>34</b>
1.3.1. Topographie et hydrographie .....	34
1.3.2. Géologie du site.....	35
1.3.3. Climatologie .....	37
1.3.4. Qualité de l'air.....	37
1.3.5. Protection de l'environnement et des espaces naturels.....	39
1.3.6. Les principales caractéristiques de l'environnement écologique .....	41
1.3.7. Risques naturels et industriels .....	42
1.3.8. Analyse paysagère .....	47
<b>1.4. CADRE DE VIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN.....</b>	<b>52</b>
1.4.1 Patrimoine et archéologie.....	52
1.4.2 Les Déplacements urbains .....	55
1.4.3. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.....	57
<b>1.5. EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES .....</b>	<b>59</b>
1.5.1. Équipements de structures.....	59
1.5.2. Équipements d'infrastructures .....	60
<b>SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>62</b>

**PARTIE 2 – PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES..... 67**

<i>2.1 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES</i> .....	67
<i>2.2 PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES</i> .....	68

**PARTIE 3 - LES BESOINS REPERTORIES ..... 70**

<i>3.1. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</i> .....	70
<i>3.2. AMENAGEMENT DE L'ESPACE</i> .....	70
<i>3.3. HABITAT</i> .....	70
<i>3.4. ENVIRONNEMENT</i> .....	70
<i>3.5. TRANSPORTS</i> .....	71
<i>3.6. EQUIPEMENTS ET SERVICES</i> .....	71

**PARTIE 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS..... 72**

<i>4.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - P.A.D.D. - AU REGARD DES OBJECTIFS DÉFINIS À L'ARTICLE L. 121-1</i> .....	72
<i>4.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE</i> .....	76
<i>4. 3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES AU REGARD DES OBJECTIFS DÉFINIS À L'ARTICLE L. 121-1. (en application de R. 123-2 3°)</i> ..	77
<i>4. 4. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS (REGLEMENT) AU REGARD DES OBJECTIFS DÉFINIS À L'ARTICLE L. 121-1. (en application de R. 123-2 3°)</i> .....	85

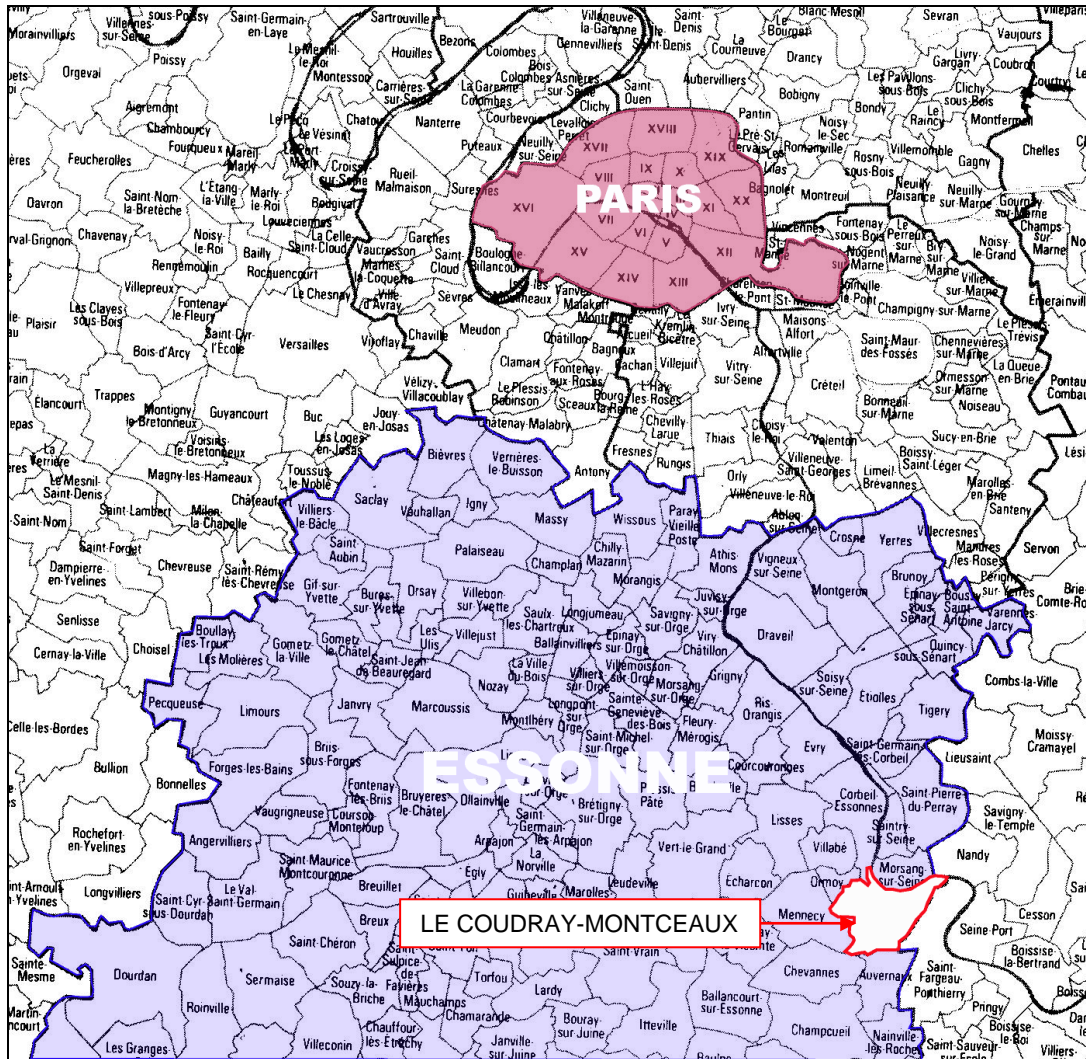
**PARTIE 5 – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET  
DE SA MISE EN VALEUR ..... 134**

<i>5.1. LE MILIEU PHYSIQUE</i> .....	134
<i>5.1.1 Eau potable et assainissement</i> .....	134
<i>5.1.2 Risques naturels</i> .....	135
<i>5.2. LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE</i> .....	136
<i>5.3. L'ESPACE AGRICOLE</i> .....	136
<i>5.4. LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE</i> .....	137
<i>5.5. LA GESTION DES DECHETS</i> .....	138
<i>5.6. LES VOIES DE COMMUNICATION ET DEPLACEMENTS</i> .....	138
<i>5.7. LES AXES CONCERNES PAR LA REGLEMENTATION SUR LES ENTREES DE VILLE (art. L 111-1-4° du code de l'urbanisme)</i> .....	139
<i>5.8. LES NUISANCES</i> .....	140

## INTRODUCTION

### 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

#### 1.1. Situation géographique



*Localisation de la commune du COUDRAY-MONTCEAUX*

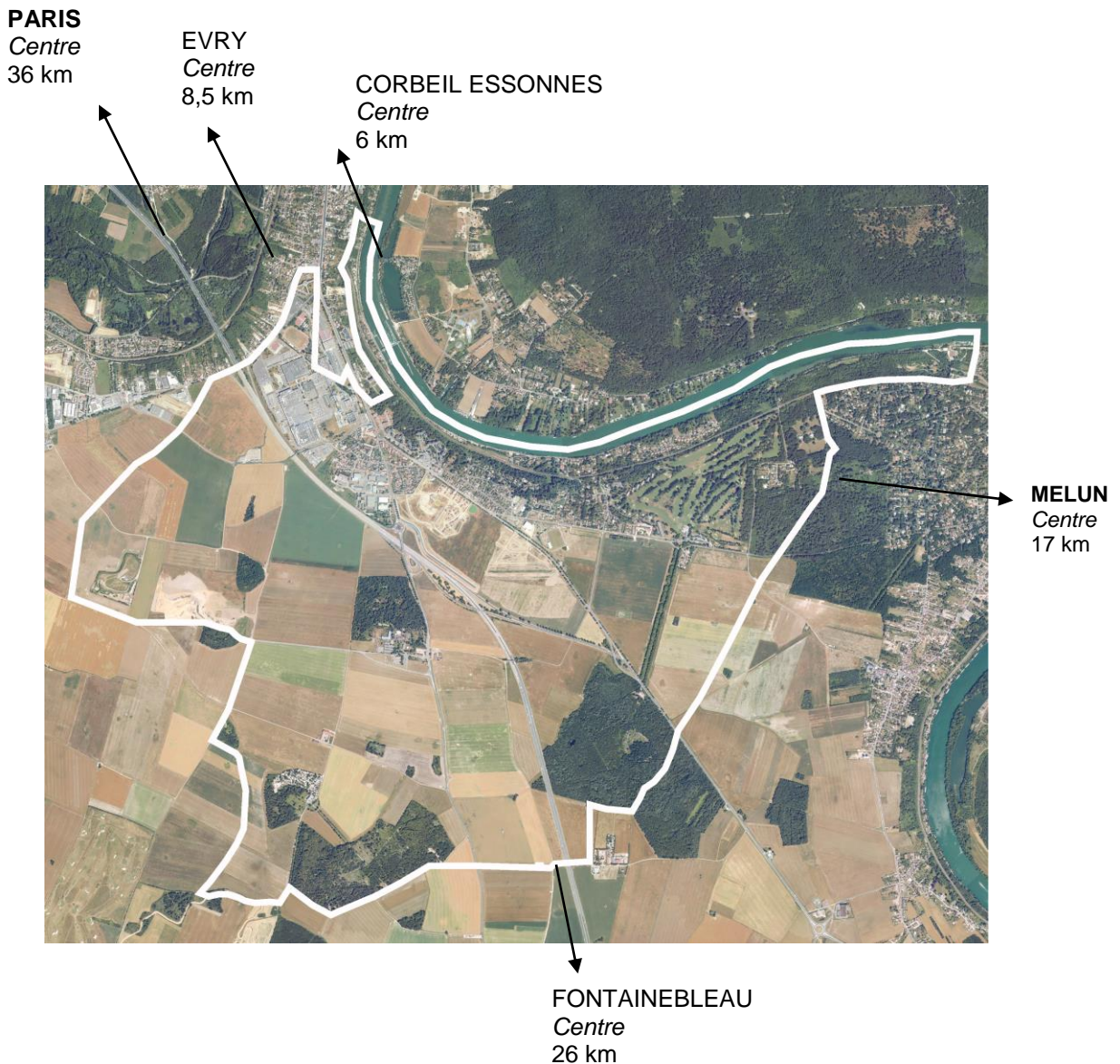
La commune du COUDRAY MONTCEAUX se situe dans l'Est du département de l'Essonne, à trente-cinq kilomètres environ de Paris, dans la vallée de la Seine.

Le territoire communal s'étend sur 1 100 hectares, sur la rive gauche de la Seine. Il s'inscrit dans une zone dite « de transition », dans la frange urbanisée de l'agglomération parisienne, à proximité de CORBEIL-ESSONNES et à la frontière des grands espaces naturels des plateaux de l'Essonne (Gâtinais français). C'est un espace « d'équilibre », entre des secteurs à vocations parfois opposées (agriculture, urbanisation et espaces naturels), dans un contexte fluctuant et fragile de « lisière urbaine ».

Au dernier recensement général INSEE (RGP 1999), la commune comptait 2 800 habitants. Mais une estimation réalisée par les services municipaux totalisait 3 500 habitants en 2006, avec principalement la prise en compte de l'apport de population généré par la ZAC du Bois Aubert.

LE COUDRAY-MONTCEAUX est à proximité des grandes artères de communication, ce qui permet à la ville de bénéficier de l'influence de la capitale et de plusieurs pôles économiques et commerciaux tels que Evry, Corbeil-Essonnes, Villabé et Sénart.

***Au total, la proximité de pôles économiques attractifs et la qualité de son environnement naturel, en font une commune particulièrement recherchée pour ses qualités résidentielles au Sud de Paris.***



Commune périurbaine située non loin des grandes zones urbanisées du département, LE COUDRAY-MONTCEAUX est desservi par :

- l'A6 qui assure une desserte à la fois régionale et nationale (PARIS-LYON) et qui traverse la commune du nord au sud. Le trafic y est dense.
- la N7 qui assure une desserte d'importance régionale et nationale, bien moins fréquentée que par le passé (ancien axe national Nord-Sud, PARIS-MENTON). Parallèle à l'autoroute et traversant le village ancien, elle supporte un trafic relativement important.

En dehors de ces deux grands axes, la commune est desservie par des voies locales qui ne supportent pas de contraintes ou de nuisances importantes.

En matière de transport en commun, la ville bénéficie de deux gares situées sur la ligne SNCF du RER D (PARIS-gare de LYON – MELUN) et de trois lignes de bus assurant une desserte départementale entre Le COUDRAY-MONTCEAUX et EPINAY-SUR-ORGE *via* ÉVRY (TICE – 402), CORBEIL-ESSONNES (Bus – 01) et urbaine (412). En outre, une ligne de cars relie CORBEIL-ESSONNES-gare à ONCY-SUR-ÉCOLE *via* le COUDRAY MONTCEAUX (Les Cars Bleus – 284/06).

## **1.2. Situation administrative**

Incluse dans le Canton de MENNECY, LE COUDRAY-MONTCEAUX relève administrativement de l'Arrondissement d'ÉVRY.

En matière de solidarité intercommunale, la commune participe aux structures intercommunales suivantes :

### **1. Communauté d'Agglomération Seine-Essonne**

*La Communauté d'agglomération a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2003.*

Elle rassemble les communes de CORBEIL-ESSONNES, ÉTIOLLES, SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL, SOISY-SUR-SEINE et LE COUDRAY-MONTCEAUX ; elle représente environ 65 000 habitants.

Pour la conduite d'actions communales la communauté exerce, les compétences suivantes :

#### **a) Compétences obligatoires :**

- En matière de développement économique  
Création aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire, conduite d'actions de développement économique d'intérêt communautaire.
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire  
Schéma directeur et schéma de secteur, création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sous réserve des dispositions de l'article 46 de cette loi.
- En matière d'équilibre social de l'habitat  
Programme local de l'habitat, politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- En matière de politique de la ville dans la communauté  
Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

#### **b) Compétences optionnelles retenues :**

- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement de gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés comprenant le traitement, la mise en décharge des déchets ultimes ainsi que les opérations de transport, de tri ou de stockage qui s'y rapportent dans les conditions fixées par l'article L.2224-13 du C.G.C.T.
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- Actions en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle.

2. Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et Ordures Ménagères (S.I.R.E.D.O.M.)

Créé en 1957, le S.I.R.E.D.O.M., est aujourd'hui composé de 4 communautés d'Agglomération dont Seine/Essonne, 1 communauté de communes au complet, 3 communautés de communes qui se substituent à certaines communes membres et 55 communes (dont une en Seine-et-Marne).

Compétences du Syndicat :

Étude et réalisation du traitement et de la valorisation des ordures ménagères et des déchets assimilables.

3. Syndicat Mixte de Transport Essonne Centre

Créé en 2003, le S.M.I.T.E.C. est aujourd'hui composé de 3 communautés d'agglomération dont Seine/Essonne, 1 communauté de communes et 1 commune.

Compétences :

Organisation de la politique de déplacements dans le contexte institutionnel particulier de la région Île de France.

4. Syndicat Intercommunal pour l'amélioration et l'entretien des fossés de vidange, le drainage et l'irrigation de la région de MENNECY

Créé en 1938, le Syndicat, est aujourd'hui composé de 6 communes, dont LE COUDRAY-MONTCEAUX.

Compétences :

- entretien des fossés de vidange
- drainage et irrigation

5. Syndicat Intercommunal d'énergie pour la région de MENNECY et des environs (S.I.E.R.M.)

Créé en 1924, le Syndicat est aujourd'hui composé de 11 communes, dont LE COUDRAY-MONTCEAUX.

Compétences :

Organisation et fonctionnement du service public de la distribution d'électricité et de gaz.

6. Syndicat Intercommunal du Centre Essonne pour l'action en faveur des handicapés mentaux

Créé en 1998, le Syndicat est aujourd'hui composé de 8 communes

Compétences:

- favoriser la collaboration des initiatives publiques et privées
- promotion de toutes actions de sensibilisation, d'information, de formation à destination du public et des professionnels de santé.
- réponse aux besoins de création ou d'extension de services et d'établissements d'accueil en priorité pour personnes handicapées notamment mentales.

## **2. POLITIQUES ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX**

### **A/ Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)**

Le PLU du Coudray-Montceaux doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret en Conseil d'Etat le 26 Avril 1994, qui est actuellement en cours de révision.

Le SDRIF de 1994 s'appuie sur le principe d'une organisation polycentrique de la région, qui constitue un moyen d'assurer une croissance économe en espace et seule à même d'assurer un bon équilibre entre habitat et emploi en réduisant les dysfonctionnements en matière de transport.

#### **Le S.D.R.I.F. de 1994 est bâti sur trois idées fortes :**

##### **1- La préservation de l'environnement est une priorité :**

- de nombreuses coupures vertes sont ainsi créées ou accentuées,
- l'intégrité des espaces boisés est affirmée et le classement en "forêt de protection" des massifs les plus exposés (FONTAINEBLEAU, RAMBOUILLET, SENART) est poursuivi,
- en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m de la lisière des bois de plus de 100 ha est proscrite,
- la politique des parcs naturels régionaux sera développée, etc...

##### **2- Le développement économique repose sur la croissance de :**

- cinq centres d'envergure européenne (PARIS, LA DÉFENSE, ROISSY, MARNE-LA-VALLÉE et MASSY/SACLAY/ORLY),
- cinq pôles de redéveloppement économique et urbain en proche couronne (LA PLAINE-SAINT-DENIS, LE BOURGET, GENNEVILLIERS, le site RENAULT à BILLANCOURT et le secteur SEINE AMONT/AVAL),
- les villes nouvelles,
- les trois pôles régionaux (MELUN, MEAUX et MANTES),
- les villes trait d'union.

##### **3- Le réseau de transport est bâti sur des projets structurants, dont les plus importants sont :**

- une liaison T.G.V. entre LA DÉFENSE et ROISSY,
- de grands projets de transports collectifs (EOLE, ORBITALE, METEOR),
- des autoroutes et voies rapides à péage (prioritairement pour achever l'A 86),
- bouclage de la Francilienne,
- des voies souterraines : MUSE (Hauts-de-Seine) et ICARE (Paris).

Ces trois orientations se traduisent par de nouvelles perspectives en terme de croissance urbaine pour chacun des départements. Le S.D.R.I.F. entend surtout maîtriser la croissance de la population francilienne et rééquilibrer ses territoires.

Ainsi, à l'horizon 2015, l'ILE-DE-FRANCE devrait compter 11,8 millions d'habitants et 5,8 millions d'emplois. Pour absorber cette croissance, 43 500 hectares ont été ouverts à une urbanisation possible, selon des règles précises. Ce qui équivaut à un rythme annuel moyen de 1750 hectares, inférieur à celui observé avant les années 90 (2 500 hectares).

Les objectifs de croissance sont fixés au niveau de chacun des départements.

L'essentiel de la croissance démographique se concentre sur les départements de la grande couronne, alors que PARIS et les Hauts-de-Seine prédominent en matière d'emploi.

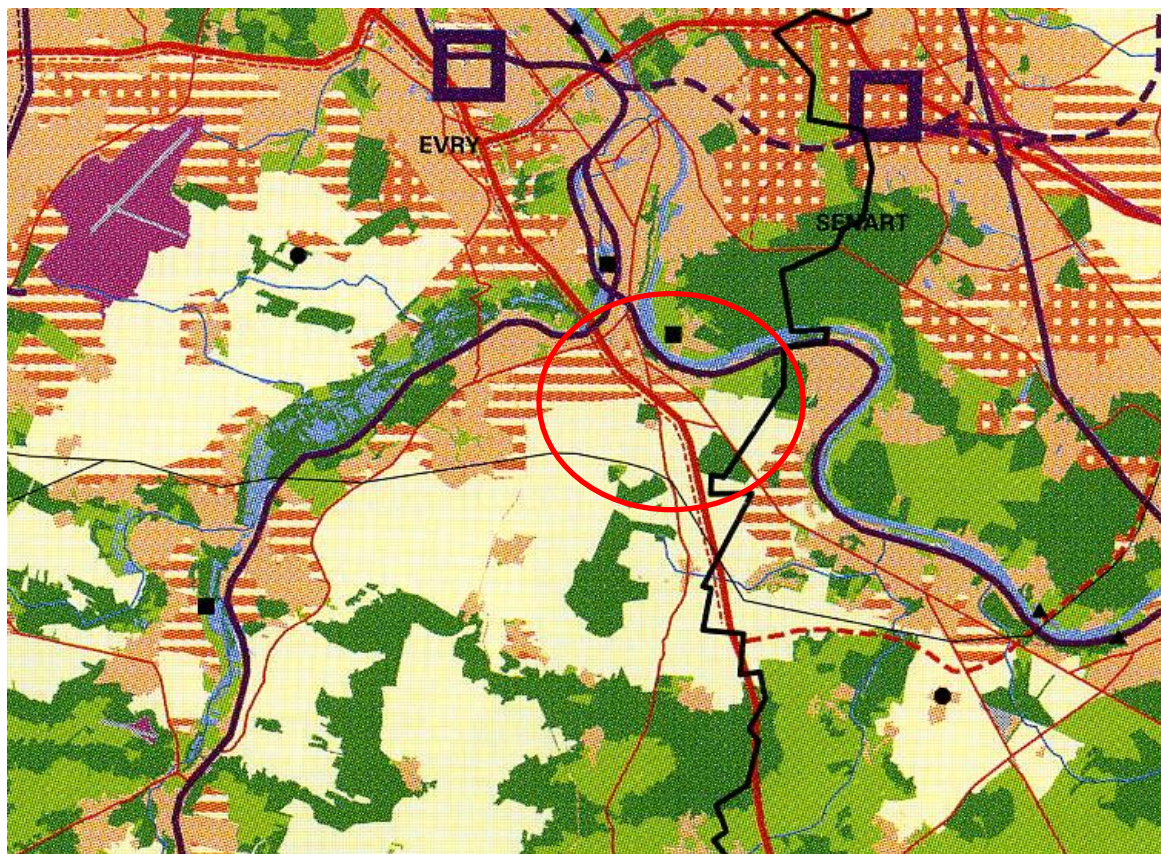
## LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION POUR L'ILE-DE-FRANCE et l'ESSONNE

	Evolution de la population (1)	Construction de logements (2)	Taux d'emploi en 2015 (3)	Construction de bureaux (4)
PARIS	0	10,30	1,59	3,75
HAUTS-DE-SEINE	+ 2 800	13,70	1,14	4,50
SEINE-SAINT-DENIS	+ 2 000	12,75	0,81	3,75
VAL-DE-MARNE	+ 2 400	12,20	0,86	3,50
<b>ESSONNE</b>	<b>+ 9 800</b>	<b>16,75</b>	<b>0,81</b>	<b>3,00</b>
VAL-D'OISE	+ 7 600	14,25	0,80	2,75
YVELINES	+ 7 000	15,25	0,80	3,00
SEINE-ET-MARNE	+ 14 000	21,00	0,81	4,25
TOTAL	+ 45 600	116,20		28,50

(1) : croissance annuelle entre 1990 et 2015 ; (2) : surface de logements susceptibles d'être construits entre 1990 et 2015 (en million de m<sup>2</sup>) ; (3) : nombre d'emplois par rapport aux actifs résidant dans ce département ; (4) : surface de bureaux susceptibles d'être construits entre 1990 et 2015 (en million de m<sup>2</sup>).
















Le département de l'Essonne devrait accueillir 9800 habitants supplémentaires par an d'ici 2015, soit environ 196 000 personnes supplémentaires au total et obtenir un taux d'emploi de 0,81 en 2015.

SDRIF – 1994  
Extrait de la Carte Destination Générale des Sols  
Échelle 1 / 150 000ème





































## Légende

URBANISATION		ENVIRONNEMENT	
	Paris / Pôle important de proche couronne		Bois ou forêt
	Pôle d'intérêt régional		Espace paysager ou espace vert
	Ville trait d'union		Espace vert à créer
	Espace urbanisé		Espace agricole
	Espace urbanisable		Réseau hydrographique
	Espace partiellement urbanisable		Centre de production d'eau potable existant
			Centre de traitement des eaux usées existant
			Centre de traitement des déchets existant
			Périmètre d'exposition au bruit des aéroports

	INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT			
	Existante	A aménager	Projetée	
			Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain
<b>Voirie</b>				
Voirie rapide principale				
Voirie rapide				
Voirie de désenclavement				
<i>(1) voie nouvelle devant faire l'objet d'études complémentaires de variantes de tracé</i>				
<b>Transports en commun</b>				
Réseau ferré d'intérêt régional				
Réseau métropolitain				
Site propre structurant				
<b>Réseau TGV</b>				
Réseau ferré de fret				
Réseau EDF 400 KV				
	Existante	Extension en projet		
<b>Plateforme aéroportuaire</b>				
<b>Plateforme portuaire</b>				
				<b>Emprise technique</b> 

La commune est concernée par le zonage « partiellement urbanisable » au Sud et à l'Ouest du bourg. 60 % de cette zone doit être ouverte à l'urbanisation d'ici 2015, les 40 % restants devant être maintenus dans leur destination actuelle. Cette urbanisation a été réalisée via la ZAC du Bois Aubert, et le projet de ZAC des Haies Blanches.

La commune est également soumise à la protection des bois et forêts, des espaces paysagers et des espaces agricoles.

## B/ La révision du SDRIF (projet adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008)

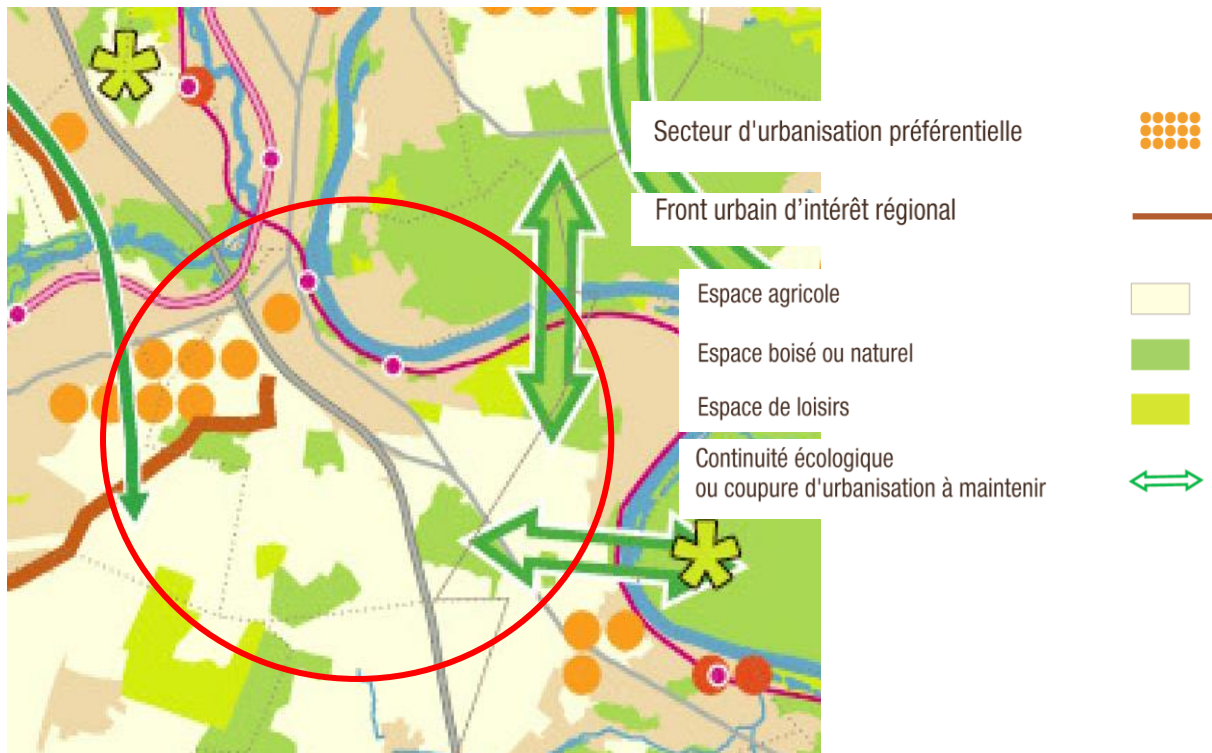
### Présentation

Suite à la décision, en 2004, de l'assemblée régionale d'Ile-de-France d'engager la révision du S.D.R.I.F de 1994, un nouveau projet de Schéma Directeur de la région Ile-de-France a vu le jour. Ce projet a été arrêté par délibération du conseil régional le 15 février 2007 puis adopté le 25 septembre 2008. Il devra désormais être approuvé par décret en conseil d'Etat.

### Le projet de révision du S.D.R.I.F est bâti sur 5 objectifs fondamentaux :

- 1- Offrir un logement à tous les franciliens en construisant 60000 logements par an pendant 25 ans et viser une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux.
- 2- Doter la métropole d'équipements et de services de qualité.
- 3- Valoriser les ressources naturelles et l'environnement.
- 4- Stimuler l'emploi et l'activité économique.
- 5- Promouvoir une nouvelle politique des transports avec une réelle priorité aux transports en commun.

### Extrait du projet de révision du SDRIF



Par rapport au SDRIF de 1994, deux nouvelles orientations sont définies pour la commune : un front urbain d'intérêt régional à respecter en limite de la future ZAC des Haies Blanches ainsi qu'une coupure d'urbanisation à maintenir en limite Est de la commune (Parc du Coudray et espaces boisés).

Remarque : il n'existe plus de schéma directeur local déclinant les orientations du SDRIF. Ce dernier, datant de 1997 est devenu caduque, n'ayant pas fait l'objet d'une transformation en SCOT.

## **C/ Le Plan de Déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF) et le Plan Local de Déplacements**

Le PDU de la Région Ile-de-France a été approuvé par l'arrêté interpréfectoral du 15 décembre 2000. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

### **Les orientations du PDU visent trois objectifs majeurs :**

- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs,
- Le développement des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche.

### **Mais aussi :**

- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport et en favorisant la mise en œuvre d'actions d'information sur la circulation,
- L'organisation du stationnement sur le domaine public, sur la voirie et souterrain,
- Le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

Pour diminuer le trafic automobile, il est notamment indispensable d'améliorer les conditions de circulation des modes alternatifs à la voiture.

### **Plusieurs points particuliers du PLU peuvent concourir à la mise en oeuvre du PDUIF :**

- intégrer progressivement un volet déplacements lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, à l'initiative des communes ou des groupements de communes,
- mettre d'avantage en cohérence la localisation des projets d'aménagements (industriel, tertiaire, commercial ou résidentiel) avec leurs dessertes,
- systématiser une procédure de type « étude d'impact » pour les grands projets publics,
- élaborer un plan de gestion des déplacements avant toute implantation d'un pôle générateur de trafic,
- définir des normes de stationnement en matière de logements,
- identifier les circulations douces à favoriser et pouvant susciter éventuellement l'instauration d'emplacements réservés, ou justifier le réaménagement de voiries existantes,
- identifier, en tant que de besoin, d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et de leur desserte.

La déclinaison du PDUIF implique en Ile de France la conduite de projets partenariaux : plans locaux de déplacement, contrats de pôles et contrats d'axes.

Un plan local de déplacements a été élaboré par le syndicat mixte des transports Essonne-centre (SMITEC).

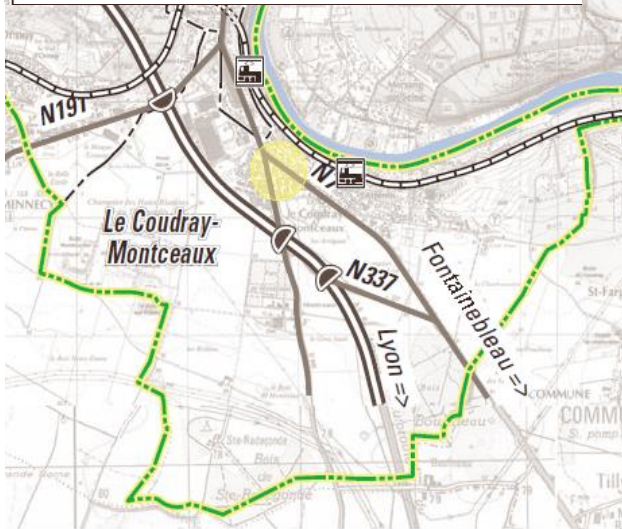
Ce plan a défini 7 enjeux :

- la qualité des centres de vie
- l'accompagnement des projets de politique de la ville (ne concerne pas la commune)
- l'inscription des grands équipements dans le tissu urbain (ne concerne pas la commune)
- la valorisation des espaces naturels et de loisirs
- la dynamique urbaine des pôles d'échanges multimodaux
- le développement des zones d'activités
- la continuité territoriale

### Enjeu n°1 : la qualité des centres de vie

Extrait du PLD sur le Coudray-Montceaux

Secteurs attractifs générateurs de déplacements quotidiens ou réguliers dont l'aire de chalandise dépasse le niveau local. Ce sont surtout les centres-villes et les principaux marchés non localisés dans les centres-villes

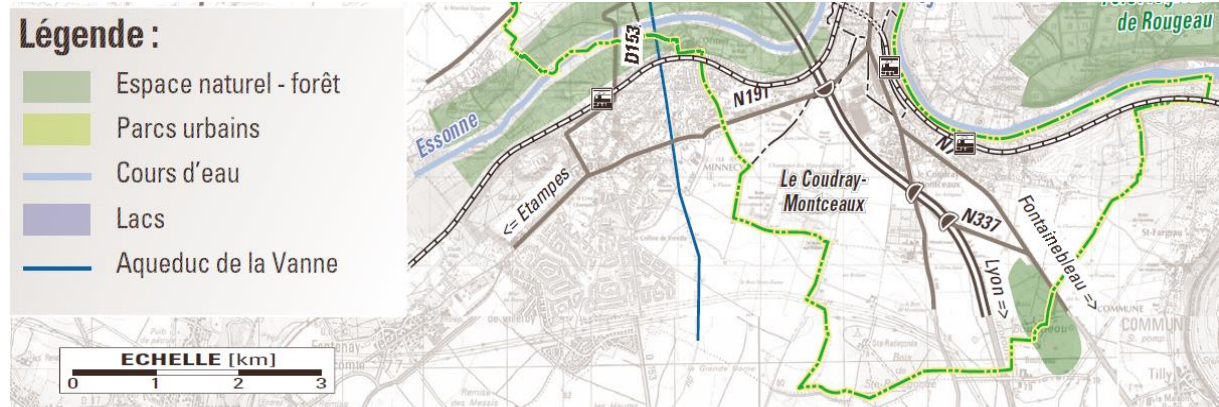


#### LES ACTIONS PRINCIPALES A METTRE EN OEUVRE

- Principes de liaisons TC;
- Hiérarchisation du réseau TC;
- Amélioration de la circulation des bus;
- Amélioration de l'offre;
- Mesures spécifiques en faveur des PMR;
- Principes d'accès et de circulation automobile;
- Organisation des circulations dans les centres-villes;
- Politiques de stationnement dans les centres-villes;
- Normes de stationnement;
- Principes de liaisons vélos et hiérarchisation du réseau;
- Principes d'aménagements des itinéraires vélos;
- Principes d'aménagement des cheminements «piétons» longitudinaux;
- Sécurité des traversées piétonnes;
- Charte PMR;
- Harmonisation des réglementations des livraisons.

### Enjeu n°4 : la valorisation des espaces naturels et de loisirs

Extrait du PLD sur le Coudray-Montceaux



#### LES ACTIONS PRINCIPALES A METTRE EN OEUVRE




- Principes de liaisons TC;
- Principes d'accès et de circulation automobile;
- Hiérarchisation du réseau routier;
- Principes de jalonnement du réseau routier;
- Principes de liaisons deux-roues et hiérarchisation du réseau;
- Principes d'aménagements des itinéraires deux-roues;
- Charte PMR; des pôles de loisirs.

### Enjeu n°5 : la dynamique urbaine des pôles d'échanges multimodaux

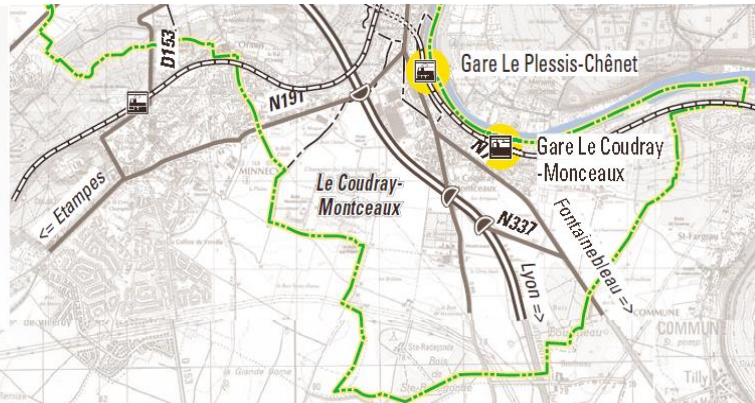
Extrait du PLD sur le Coudray-Montceaux

#### Légende :

pôles d'échanges actuels

-  Interfaces VP/RER (parcs relais)
-  Interfaces RER/bus (gares routières)
-  Autres gares RER

ECHELLE [km]  
0 1 2 3



#### Les objectifs liés aux pôles d'échanges multimodaux sont les suivants :

- rendre fonctionnelles et simples les accessibilités et les interfaces modales pour que leur usage et la multimodalité soient facilités (accès au parking et liaison piétonne entre le parking et la gare, par exemple);
- placer l'usager au cœur de la conception des espaces d'accès et d'accueil afin qu'il se sente en sécurité et que son voyage soit facilité (accueil, information,...);
- inscrire ces équipements majeurs dans le tissu urbain environnant pour offrir une continuité urbaine entre les pôles d'échanges et le bâti existant.




#### Les actions à mettre en oeuvre

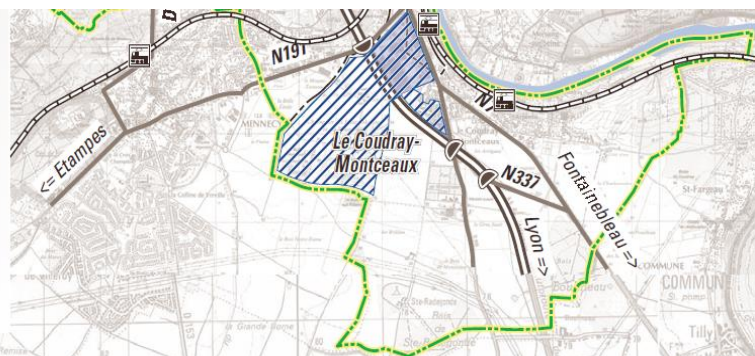
- Amélioration de la circulation des bus;
- Accessibilité aux TC;
- Traitement des pôles TC et des parcs-relais;
- Principes d'aménagements des itinéraires deux-roues;
- Principes de stationnement des deux-roues;
- Charte PMR;
- Charte d'aménagement de la voirie.

### Enjeu n°6 : le développement des zones d'activités

Extrait du PLD sur le Coudray-Montceaux

#### Légende :

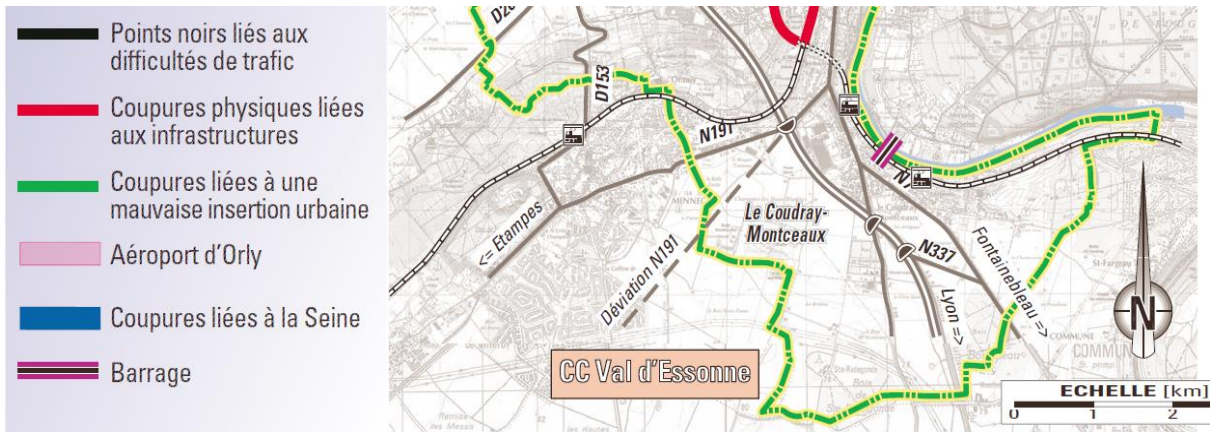
-  zones d'activités actuelles
-  zones d'activités projetées en développement ou à restructurer
-  réseau magistral



#### Les actions à mettre en oeuvre

- Principes de liaisons TC;
- Amélioration de l'offre;
- Principes d'accès et de circulation automobile;
- Hiérarchisation du réseau routier;
- Principes d'accès aux zones d'activités;
- Principes de jalonnement du réseau routier;
- Principes d'accès pour les poids-lourds;
- Plateformes logistiques;
- Réalisation de PDE (plan de déplacement d'entreprise);
- Création d'une charte d'aménagement de la voirie.

**Enjeu n°7 : la continuité territoriale**  
Extrait du PLD sur le Coudray-Montceaux



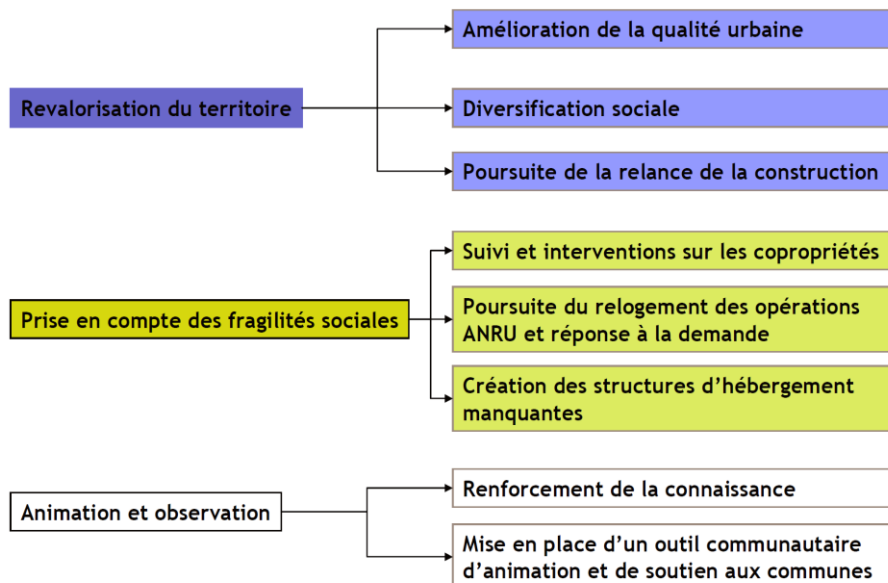
**Les actions à mettre en oeuvre**

- Principes de liaisons TC;
- Hiérarchisation du réseau TC;
- Amélioration de l'offre;
- Traitement des pôles TC et des parcs-relais;
- Principes d'accès et de circulation automobile;
- Hiérarchisation du réseau routier;
- Principes de jalonnement du réseau routier;
- Harmonisation des réglementations des livraisons.

**D/ Le Programme Local de l'Habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération Seine Essonne**

Le PLHi est en cours d'élaboration. Le projet a été arrêté par le conseil communautaire le 22/05/2008. Il est élaboré pour la période 21008-2013.

Les 3 principales orientations de ce programme se déclinent comme suit :



Pour la commune du Coudray-Montceaux, les orientations définies par le PLHi sont les suivantes :

**Offre nouvelle privée à constituer :**

- Développer une offre en accession sociale.

**Equilibre territorial d'offre et de peuplement du parc locatif social :**

- Maintenir au dessus de 20% la part du parc locatif social.
- Développer une offre de petits logements, en PLAI notamment

**Fragilités parc privé :**

- Rechercher des dispositifs de sécurisation des primo accédants.

**Logements adaptés**

- Mener à son terme le projet d'EHPAD combinant structure médicalisée et logements autonomes.

**Scénarios de développement**

Le PLHi propose 3 scénarios de développement correspondant à 300, 400 et 500 logements construits par an entre 2005 et 2014.

L'incidence de chacun de ces scénarios sur la démographie de la CA est analysée ci-dessous.

		Sc.1	Sc.2	Sc.3
Données annuelles	1990/99	1999/2014	1999/2014	1999/2014
TAUX CROISSANCE	0,67%	0,14%	0,30%	0,51%
SOLDE NATUREL	598	454	455	454
<b>SOLDE MIGRATOIRE</b>	<b>-198</b>	<b>-370</b>	<b>-256</b>	<b>-121</b>
INDICE DE JEUNESSE	1,98	1,32	1,31	1,29
<b>Variation due au solde naturel</b>	1,00%	0,64%	0,68%	0,69%
<b>Variation due au solde migratoire</b>	-0,33%	-0,52%	-0,38%	-0,17%
<b>Taux de croissance 2005-2014</b>		<b>-0,15%</b>	<b>0,17%</b>	<b>0,51%</b>
<b>Construction de logements 2005-2014</b>		<b>300</b>	<b>400</b>	<b>500</b>

2300 logements environ sont programmés sur le territoire de la CA entre 2008 et 2013, dont 53 sur la commune du Coudray-Montceaux, soit la construction de 400 logements environ par an (scénario 2).

**E/ Le Projet d'Intérêt Général (PIG)**

La commune doit respecter les dispositions de l'arrêté n°2003-170 du 24 juillet 2003 portant prise en considération du projet de centre hospitalier Sud Francilien sur les commune d'Evry et de Corbeil Essonnes comme projet d'intérêt général et notamment la mise en œuvre de compensations à l'urbanisation d'espaces paysagers pour la construction de cet hôpital.

## **F/ Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté par arrêté préfectoral n° 2003DDE-SH-0016 du 29 janvier 2003 a fait l'objet d'une publication le 17 février 2003. Les communes disposaient d'un délai de deux ans à compter de cette publication pour se conformer à ses prescriptions (sauf prorogation prévue à l'article 201 de la loi sur les libertés et sur les responsabilités locales du 13 août 2004).

La commune ayant moins de 5000 habitants, il est prévu qu'elle participe financièrement à la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire d'une autre commune. Elle pourra le faire en se rapprochant des communes concernées par la réalisation d'aires soit par conventions intercommunales, soit dans le cadre d'un établissement public compétent le cas échéant

Par ailleurs, toutes les communes doivent satisfaire à l'obligation de permettre la halte de courte durée des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une durée minimum (48 h) comme le stipule la jurisprudence du Conseil d'Etat "ville de Lille c/ Ackerman, 2 décembre 1983".

Pour ce qui concerne les populations sédentaires implantées sur la commune, une annexe habitat au schéma prévoit les différentes solutions qui peuvent être envisagées selon les cas

- soit la régularisation des zones non constructibles occupées depuis de nombreuses années par ces familles,
- soit l'échange de parcelles,
- soit la réalisation de projets d'habitat adapté pour lesquels des financements publics peuvent être obtenus.

Les solutions envisagées peuvent se traduire par la création de terrains familiaux.

## **3. LES RAISONS DU PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U. ET DE LA REVISION DU PLU**

Ces dernières années, les documents d'urbanisme ont connu des réformes profondes ; notamment, le P.O.S est devenu P.L.U avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain – S.R.U – du 13 décembre 2000, (elle-même, modifiée récemment par la Loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 et le décret du 9 juin 2004).

Le passage du P.O.S au P.L.U a présenté pour la commune une grande opportunité : **l'occasion de réfléchir à l'évolution communale dans le cadre d'un projet sur longue durée.**

L'enjeu était de conduire une réflexion sur l'évolution souhaitable de la commune. Ainsi, la composition du dossier de P.L.U. prévoit, désormais, l'élaboration d'un nouveau document le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document insiste sur la liste des besoins sur le territoire, tout en respectant l'environnement (espaces naturels, écosystèmes...).

Le PADD s'articule autour de l'idée dominante qui consiste à « *ne pas compromettre la capacité des générations futures à satisfaire leurs propres besoins* »<sup>1</sup>.

Par rapport au P.O.S., le P.L.U. présente également l'avantage de fournir de nouveaux instruments de maîtrise de l'urbanisation.

**Suite au contrôle de légalité défavorable de l'Etat sur le PLU approuvé le 12 novembre 2007**, la municipalité a été décidée d'engager le 31 mars 2008 une **révision du PLU** afin de prendre en compte les remarques de M. le Préfet de l'Essonne et afin de clarifier, préciser et mettre à jour certains articles du règlement pour faciliter et sécuriser sa mise en œuvre. Les évolutions apportées au PLU lors de cette révision figurent à la partie 4-Explications des choix retenus, du présent rapport de présentation.

---

<sup>1</sup> Définition NATIONS UNIES – *Sustainable Development Commission*.  
(Commission du Développement Durable)



#### **4. HISTORIQUE DU POS DU COUDRAY-MONTCEAUX**

##### **1980 : Approbation du P.O.S. initial**

Le P.O.S. initial du COUDRAY-MONTCEAUX a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 mars 1980.

##### **1981 : Mise à jour**

Une mise à jour a été réalisée le 2 mars 1981.

##### **1986 : Approbation de la première révision du P.O.S. initial**

Approbation du P.O.S. révisé par DCM, en date du 26 février 1986.

##### **1987 : Approbation de la première modification du P.O.S.**

Une première modification a été approuvée par DCM du 29 juin 1987.

##### **1988 : Approbation de la deuxième modification de P.O.S.**

Une deuxième modification a été approuvée par DCM du 25 mars 1988.

##### **1989 : Approbation de la troisième modification du P.O.S.**

L'arrêté municipal en date du 20 juillet 1989 a prescrit l'enquête publique relative au nouveau projet de modification du plan d'occupation des sols. Cette modification a été approuvée par DCM en date du 17 octobre 1989.

##### **1992 : Approbation de la quatrième modification de P.O.S.**

L'arrêté municipal en date du 9 juin 1992 a prescrit l'enquête publique relative au nouveau projet de modification du plan d'occupation des sols. Cette modification a été approuvée par DCM en date du 29 septembre 1992.

##### **1999 : Approbation de la deuxième révision du P.O.S.**

Le CM a prescrit une révision du POS par délibération en date du 27 septembre 1989. Cette révision a été arrêtée par DCM en date du 28 juillet 1998. Elle a été approuvée par DCM en date du 30 juin 1999.

##### **Principaux objets de la révision**

Objectif 1 : prendre en compte les orientations du Schéma Directeur Local du Val d'Essonne

Objectif 2 : « achever la ville » et rééquilibrer l'urbanisation qui s'est jusqu'à présent développée de façon relativement dissymétrique, au nord de la RN7

#### **5. MODALITES DU PASSAGE EN P.L.U.**

Par délibération du Conseil Municipal du 20 février 2006, le conseil municipal du COUDRAY MONTCEAUX a décidé de prescrire la révision du P.O.S et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vue de mettre en œuvre la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain - S.R.U.

##### **A/ Association des Personnes Publiques**

###### **1. Les Personnes Publiques Associées (PPA) représentant l'État :**

- Direction Départementale de l'Équipement
- Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Direction Régionale de l'Environnement

###### **2. Les PPA autres que l'État :**

- Le Conseil Régional d'Île-de-France
- Le Conseil Général de l'Essonne
- La Chambre d'Agriculture
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne
- La Chambre des métiers

### 3. Les communes limitrophes

- commune de : Corbeil-Essonnes
- commune de : Ormoy
- commune de : Mennecey
- commune de : Chevannes
- commune de : Auvernaux
- commune de : Saint-Fargeau-Ponthierry
- commune de : Nandy
- commune de : Morsang-sur-Seine

### 4. Les organismes publics

- FRANCE TELECOM
- E.D.F. – service Essonne
- E.D.F. Énergie
- G.D.F Groupe Gazier de la Région d'Île-de-France
- TOTALFINAELF France
- Société TRAPIL
- S.N.C.F. Région Paris Rive Gauche
- Société LYONNAISE DES EAUX Région Parisienne Sud

### 5. Les services de l'Etat dont l'avis sera recueilli

- Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
- L'Armée de Terre
- Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement
- Direction Régionale des Affaires Culturelles
- M. l'Inspecteur d'Académie de l'Essonne

### **B/ Transmission du « Porter à la Connaissance »**

Par courrier en date du 07 juillet 2006 et conformément à l'Art. R. 123-15 C.U., le Préfet de l'Essonne a transmis à la Commune le "Porter à connaissance" (PAC de l'État).

En application de l'Art. L. 121-2 nouveau du Code l'Urbanisme, le PAC rappelle les prescriptions nationales applicables à la commune et les servitudes d'utilité publique grévant le territoire communal.

Par courriers en dates du 14 septembre 2006 et du 2 février 2007, la Direction Départementale de l'Équipement de l'Essonne a transmis à la commune deux PAC complémentaires.

### **C/ Réunions en Ateliers Thématiques Spécialisés (ATS)**

Ces ateliers se constituent à partir de thèmes d'études destinées à éclairer les choix du P.L.U. et réunissent élus, techniciens et personnes qualifiées concernés par les thèmes traités.

Les ATS sont des instances informelles d'études et d'échanges d'idées, destinées à approfondir les réflexions à la base des analyses et des choix du P.L.U.

*Les Thèmes abordés au cours des Ateliers ont été les suivants :*

- Atelier 1 du 13/04/06 : Démographie (prévisions), Socio-Économie et Logement
- Atelier 2 du 15/05/06 : Emplois (prévisions) et déplacements urbains
- Atelier 3 du 12/06/06 : Environnement, risques naturels et équipements
- Atelier 4 du 03/07/06 : PADD, Règlement et Cartographie
- Atelier 5 du 21/09/06 : EVIP, BAP et Règlement

#### **D/ Réunion du Groupe de Travail Officiel (Personnes Publiques Associées)**

Le Groupe de Travail constitué par le Préfet de l'Essonne a été réuni à l'initiative du Maire, à l'occasion de la révision du P.O.S. et de son passage en P.L.U.

Réunion : le 24/10/06

Cette réunion a été consacrée à la présentation du P.A.D.D. et à l'analyse du « Porter à Connaissance » du Préfet.

***Cette réunion a permis d'associer effectivement, et très en amont, les Personnes Publiques aux réflexions préalables et aux travaux d'élaboration de la présente révision du P.O.S et du passage en P.L.U.***

#### **E/ Débat au Conseil Municipal sur les Orientations Générales du P.A.D.D.**

La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 impose un débat en Conseil Municipal (C.M.) sur les Orientations Générales du P.A.D.D., au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

Ainsi, en application de l'Art. L. 123-9 C.U., le débat au sein du C.M. du COUDRAY-MONTCEAUX a été tenu le 23 novembre 2006.

#### **F/ Arrêt du projet de PLU le 8 février 2007**

Le conseil municipal a délibéré le 8 février 2007 afin d'arrêter le projet de PLU.

#### **G/ Approbation du PLU le 12 novembre 2007**

Le conseil municipal a délibéré le 12 novembre 2007 afin d'approuver le PLU.

#### **H/ Révision du PLU approuvé le 12 novembre 2007**

**Suite au contrôle de légalité défavorable de l'Etat sur le PLU approuvé le 12 novembre 2007**, la municipalité a été décidée d'engager le 31 mars 2008 une **révision du PLU** afin de prendre en compte les remarques de M. le Préfet de l'Essonne et afin de clarifier, préciser et mettre à jour certains articles du règlement pour faciliter et sécuriser sa mise en œuvre.

Le projet de révision du PLU a été arrêté par le conseil municipal le 4 février 2009.  
Le conseil municipal a délibéré le 23 juillet 2009 afin d'approuver la révision du PLU.

## PARTIE 1 - DIAGNOSTIC

### 1.1. DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

#### Rappel - Définitions de la population par l'INSEE :

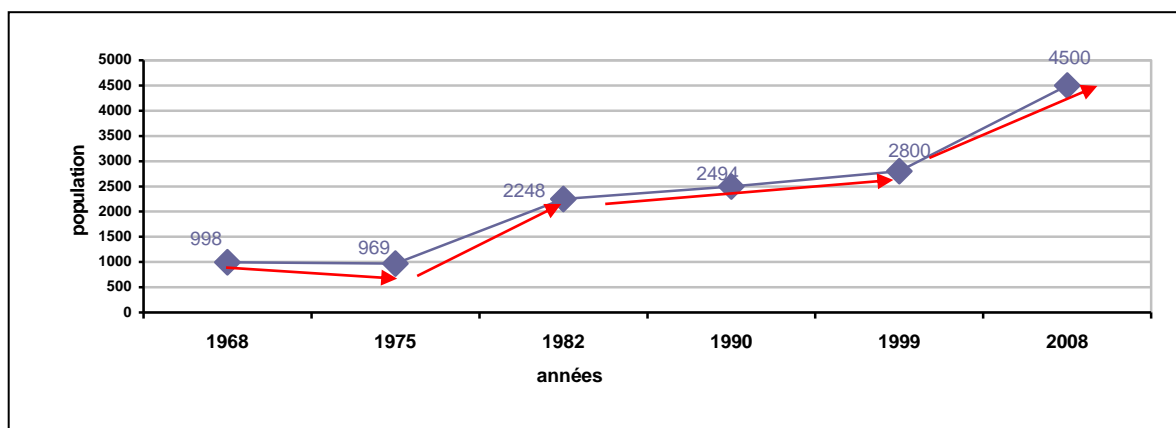
**La population sans double compte** correspond à la population totale sans :

- Les militaires et les élèves internes dans un établissement de la commune, ayant leur résidence personnelle dans une autre commune,
- Les personnes vivant dans une collectivité d'une autre commune, ayant déclaré avoir leur résidence personnelle dans la commune,
- Les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à la commune, mais recensées dans une autre commune,
- Les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une autre résidence personnelle dans la commune.

**La population résidente** : il s'agit de la population des résidences principales (ou celle des ménages).

#### 1.1.1. Évolution de la population

L'évolution de la population du COUDRAY-MONTCEAUX a connu quatre phases distinctes entre 1968 et 2008 : une phase de légère baisse (1968-1975), puis de forte hausse (1975 à 1982), puis une hausse plus modérée et enfin hausse importante entre 1999 et 2008.



#### Evolution de la population communale comparée à celle de l'Essonne et de la Région Ile de France

Années	Le Coudray-Montceaux			Essonne	IDF
	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel	Taux d'accroiss. annuel	Taux d'accroiss. annuel
1968	998				
1975	969	-29	-0,42%	5,30%	1,00%
1982	2 248	1279	12,77%	1,00%	0,30%
1990	2 494	246	1,31%	0,90%	0,50%
1999	2 800	306	1,29%		
2006/2008	4 500	1700	5,41%	+0,7*	+0,7*

\* Estimations INSEE 1999-2006

Les phases repérées sur le graphique ci-dessus s'étalent sur quatre périodes :

- de 1968 à 1975 : la commune est en déclin démographique. Elle perd des habitants au rythme annuel moyen de (-) 0,4 % alors que le contexte départemental est très dynamique sur la même période, en raison de la présence de deux Villes nouvelles (ÉVRY et la partie essonnienne de Melun-Sénart)  
Le Coudray-Montceaux est alors un bourg à dominante rurale, qui enregistre un vieillissement de population accompagné d'une décohobitation de la population des ménages.
- de 1975 à 1982 : la population communale s'accroît de manière importante, passant de moins de 1 000 habitants à plus de 2 000 en sept années.  
La commune, notamment en raison de son cadre de vie et de la qualité de ses dessertes de transports, devient un site résidentiel attractif pour les jeunes ménages actifs des pôles d'emploi en forte croissance dans le sud-parisien, avec principalement : ÉVRY, ORLY-RUNGIS et MASSY-WISSOUS.  
C'est au cours de cette période que sont construits les importants programmes des « Terrasses » et des « Verts Domaines ».
- de 1982 à 1999 : la croissance marque un à-plat relatif ; ce qui est classiquement le cas des périodes qui font suite à des accélérations fortes, sur courte durée.  
Mais cependant, la commune continue d'enregistrer un mouvement régulier de population nouvelle avec + 1,3% en moyenne annuelle sur la période 1982-1999 ; rythme qui est supérieur à celui du Département (à + 0,9% sur la même période) et très supérieur à celui de la Région Ile-de-France (à +0,5% sur même période).
- de 1999 à 2008, la population passe la barre des 3000 habitants : le recensement de janvier/février 2008 estime la population à 4500 habitants.  
Cette évolution, favorable à la vitalité du dynamisme communal, résulte essentiellement du récent programme du « Bois Aubert ».

Excepté pour la période 1968-1975, le taux de croissance annuel est constamment supérieur à ceux du département et de la région.

### **1.1.2. Facteurs du dynamisme démographique local**

#### 1. Excédent naturel et solde migratoire

	LE COUDRAY MONTCEAUX		ESSONNE		ÎLE-DE-FRANCE	
	Solde naturel %/an	Solde migratoire %/an	Solde naturel %/an	Solde migratoire %/an	Solde naturel %/an	Solde migratoire %/an
<b>1975-1982</b>	<b>1,09</b>	<b>11,61</b>	<b>0,90</b>	<b>0,07</b>	<b>0,68</b>	<b>- 0,40</b>
<b>1982-1990</b>	<b>1,16</b>	<b>0,15</b>	<b>0,88</b>	<b>0,30</b>	<b>0,77</b>	<b>-0,06</b>
<b>1990-1999</b>	<b>0,79</b>	<b>0,50</b>	<b>0,88</b>	<b>- 0,38</b>	<b>0,81</b>	<b>- 0,51</b>

	LE COUDRAY MONTCEAUX		ESSONNE		ÎLE-DE-FRANCE	
	Taux de natalité ‰/an	Taux de mortalité ‰/an	Taux de natalité ‰/an	Taux de mortalité ‰/an	Taux de natalité ‰/an	Taux de mortalité ‰/an
<b>1975-1982</b>	<b>17,09</b>	<b>6,16</b>	<b>15,55</b>	<b>6,55</b>	<b>15,24</b>	<b>8,49</b>
<b>1982-1990</b>	<b>16,77</b>	<b>5,20</b>	<b>15,11</b>	<b>6,32</b>	<b>15,6</b>	<b>7,9</b>
<b>1990-1999</b>	<b>13,39</b>	<b>5,45</b>	<b>15</b>	<b>6,22</b>	<b>15,23</b>	<b>7,15</b>

Sources : RGP-INSEE 1975-1999

Le solde naturel (excédent des naissances sur les décès), est positif depuis 1975.

Il a augmenté sur la période 1982-1990 puis baissé sur la période 1990-1999. Lors des deux premières périodes, le solde naturel est resté supérieur à celui du Département et de la Région.

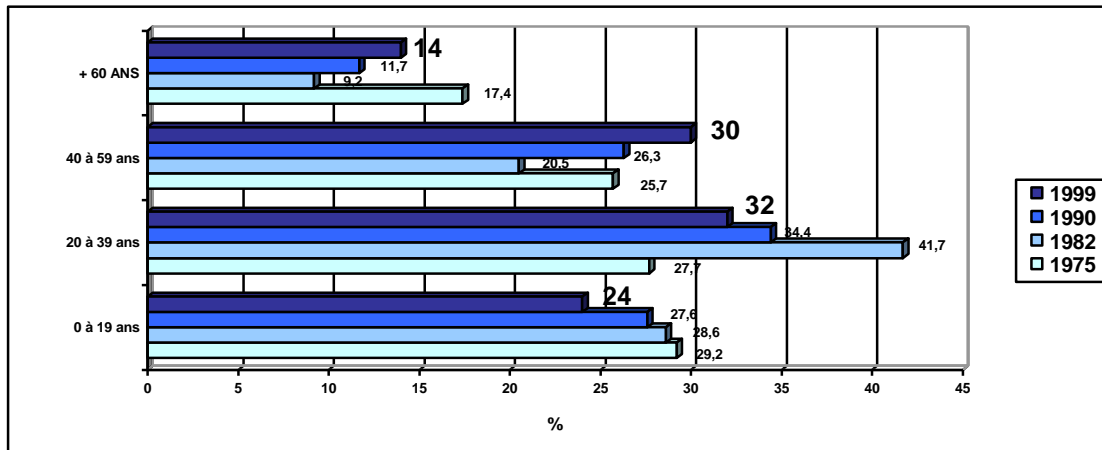
Le solde migratoire est positif sur les trois périodes, alors qu'il est négatif pour l'ensemble de l'Île-de-France. Cependant, on constate une forte baisse à partir de 1982 jusqu'en 1990, le solde migratoire de la commune du COUDRAY-MONTCEAUX se trouvant inférieur à celui de l'ESSONNE. Enfin, de 1990 à 1999, alors que le taux devient négatif à son tour pour le département, il est en hausse dans la Commune. Il est par ailleurs juste de supposer que cette augmentation se poursuit depuis 1999 parallèlement à la réalisation de la ZAC Bois Aubert.

La faiblesse du taux de mortalité, inférieur à celui affiché par l'Essonne et l'Île de France, est due à la jeunesse de la population et à la faible représentation statistique des catégories âgées (60 ans et +). Le taux de natalité diminue depuis 1975. Mais il demeure supérieur à celui du département et de la région jusqu'au début des années quatre-vingt dix (période intercensitaire 1990-99).

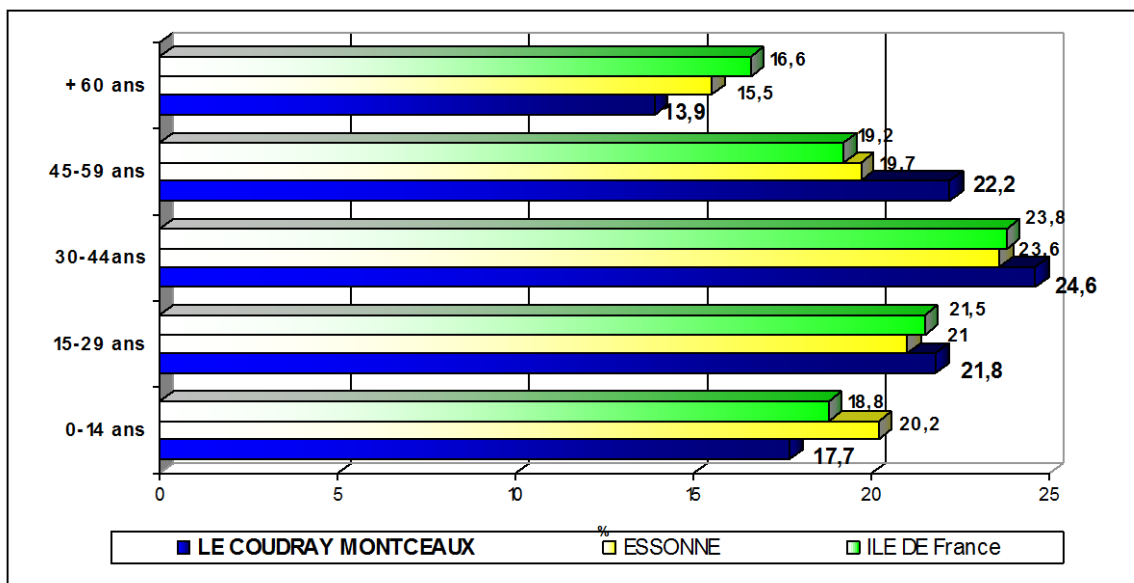
**Remarque importante** : la ZAC du Bois Aubert actuellement en cours d'achèvement, a engendré un apport important de population nouvelle sur la commune (fort solde migratoire). L'apport total de population à terme lié à ce programme est estimé à 1620 habitants (source : rapport de présentation de la ZAC du bois Aubert).

## 2. Répartition des classes d'âge

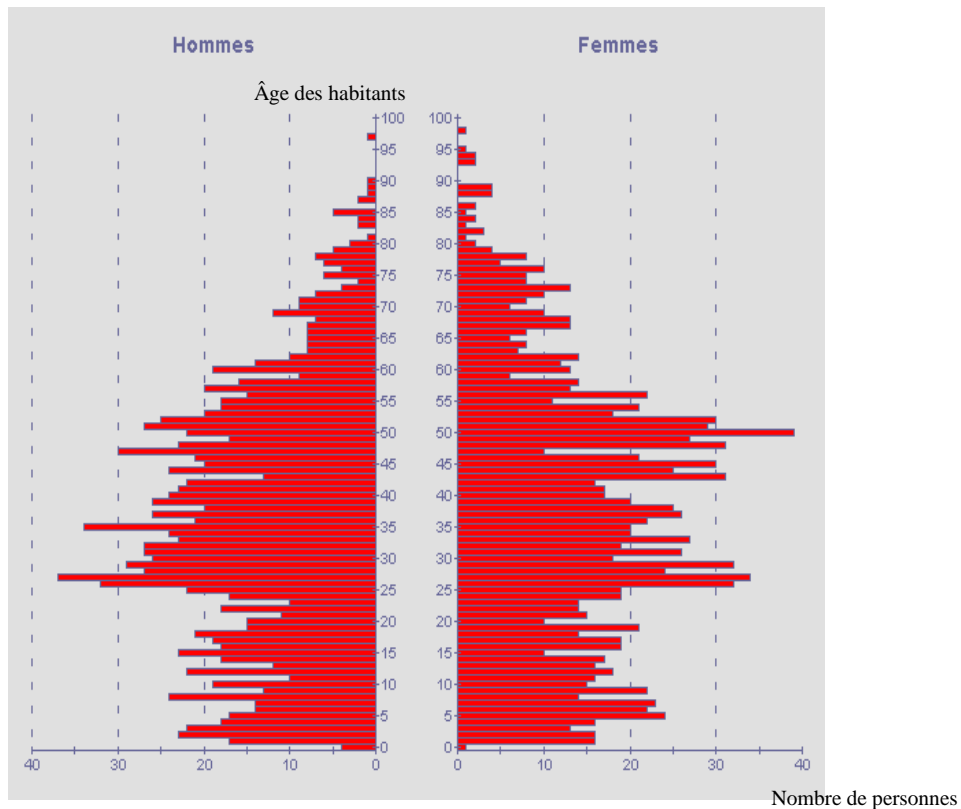
### Évolution de la pyramide des âges de 1975 à 1999 au COUDRAY-MONTCEAUX



### Comparaison de la pyramide des âges en 1999 avec l'ESSONNE et l'ILE DE FRANCE



Pyramide des âges selon le sexe en 1999 au COUDRAY MONTCEAUX

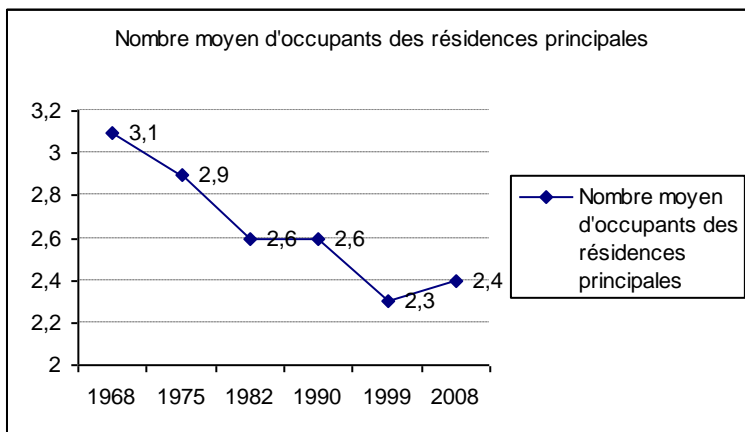


La pyramide des âges se caractérise par un profil assez « ventru » en 1999, en raison de l'accroissement des âges intermédiaires 25-44 ans : avec un taux de 24,6% en 1999, leur proportion est supérieure à celle du département et de la région.

La part des 45-59 ans tend à s'accroître depuis 1982 (cf. schéma page précédente) ; il s'agit des anciens « jeunes ménages » de la période de forte croissance urbaine du COUDRAY-MONTCEAUX.

Avec l'important impact démographique de la Z.A.C. Bois Aubert, on assiste à une reprise des catégories « jeunes » ( 0-17 ans) et « jeunes adultes » (18-29 ans). Le PAZ fait état d'une prévision de près de 40 % de moins de 20 ans parmi les 1620 nouveaux habitants de la ZAC du Bois Aubert.

3. Taille des ménages



La taille des ménages a connu une forte baisse sur la commune depuis les années 1960, passant de 3,1 personnes en 1968 à 2,3 en 1999, reflétant un certain vieillissement de la population.

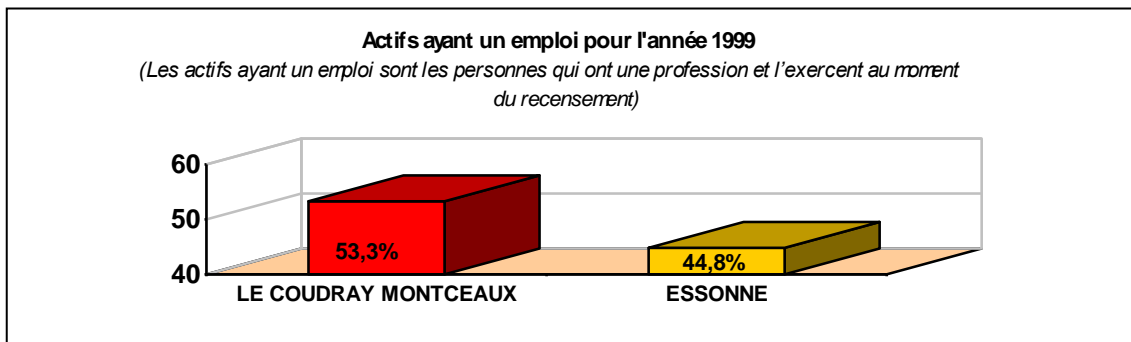
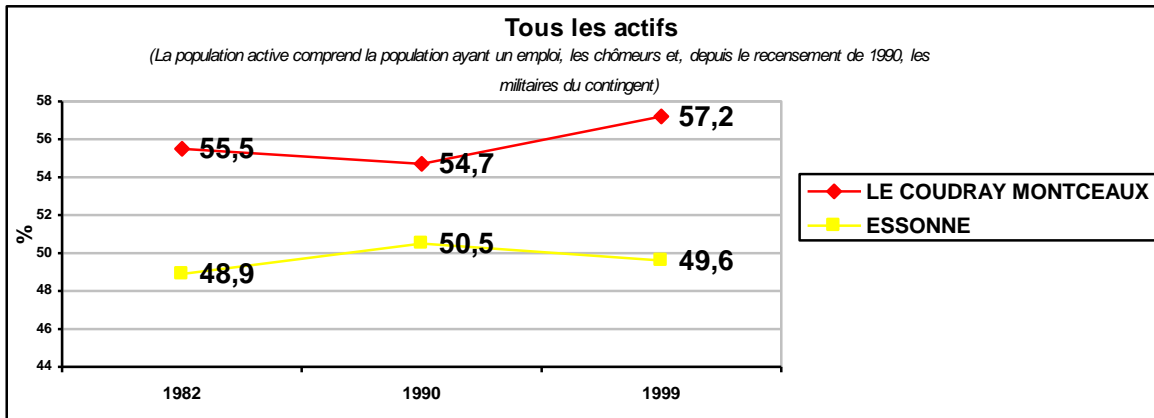
Ce chiffre augmente à nouveau depuis 1999 pour atteindre 2,4 en 2008, grâce à l'arrivée de nouvelles familles suite aux nouveaux programmes de construction.

### 1.1.3. Population active

#### 1. Taux d'activité<sup>2</sup>

En 1999, on recense 1600 actifs sur la commune. Le taux d'activité du COUDRAY-MONTCEAUX (*total des actifs au sens de la définition INSEE, rapporté à la population totale communale*) est de 57,2%, soit une augmentation de 4,6 % par rapport à celui de 1990. Ceci résulte de l'augmentation de la part des 40-59 ans.

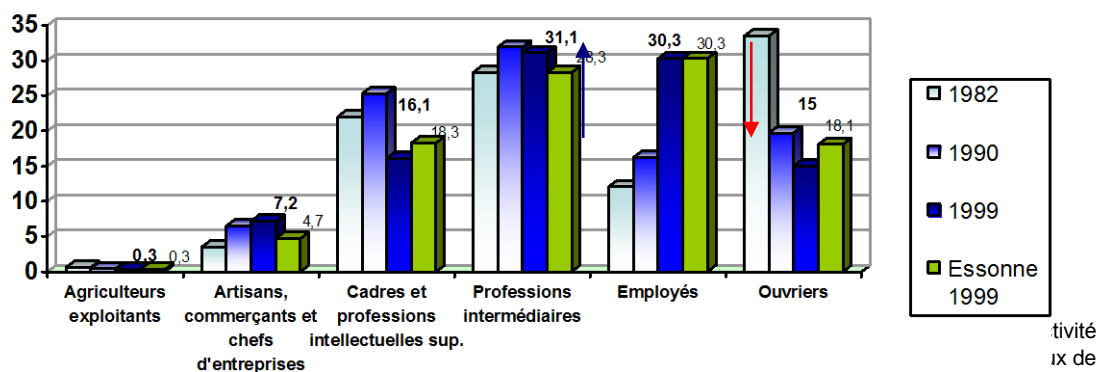
Comparé à celui de l'Essonne, ce taux est nettement plus élevé puisque celui du département est inférieur à 50% (à 49,6%).



La différence entre le taux d'activité communal et celui de l'Essonne, s'explique par l'importance de la part de la population en âge d'avoir un emploi ainsi que la part des personnes âgées (inactifs retraités) relativement faible par rapport à celle du département et par les emplois proposés sur la commune.

#### 2. Répartition des actifs selon le type d'emplois

*Catégories socioprofessionnelles des actifs de la Commune :*



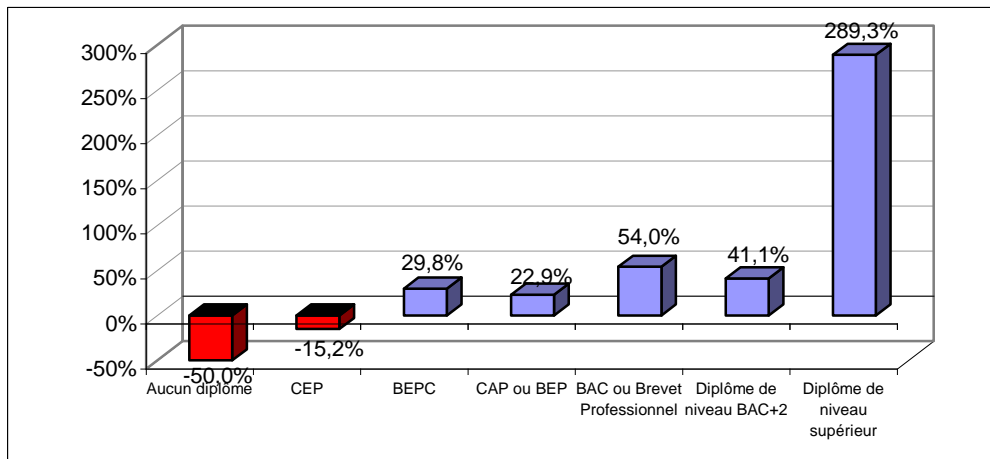
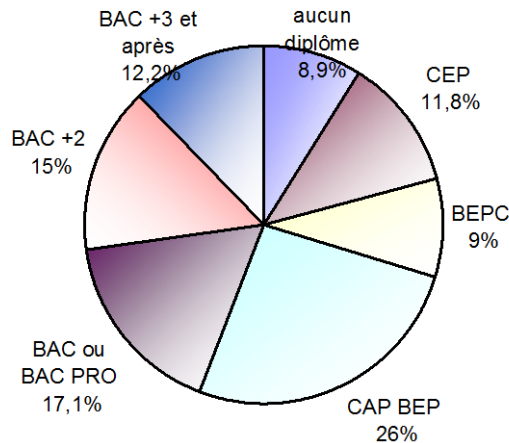
tivité  
ix de



La part des employés et des professions intermédiaires est la plus représentée.

Celle des cadres et professions intellectuelles supérieures a relativement augmenté de 1990 à 1999, ce qui est cohérent avec une répartition des actifs essentiellement centrée dans le secteur tertiaire. On observe, par contre, une diminution des catégories « ouvriers ». Ceci résulte en partie par des restructurations – délocalisations d'usines de la région et de la capitale.

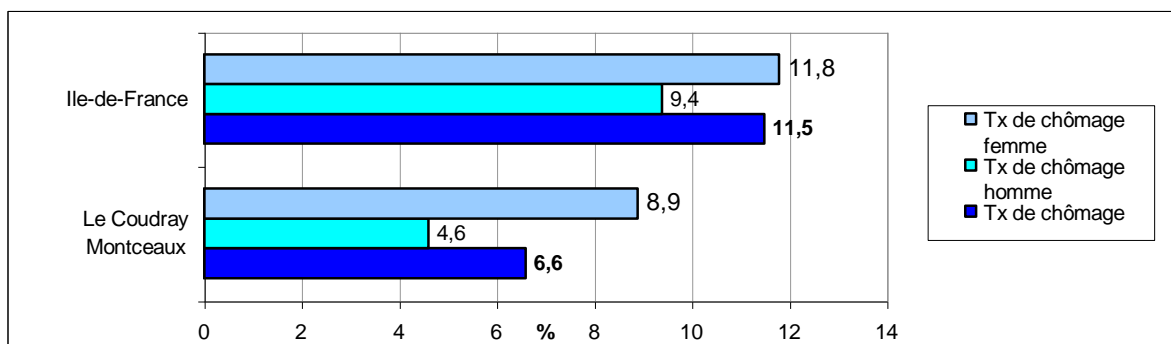
3. Répartition et évolution de la population non scolarisée de 15 ans ou plus par diplôme en 1999 ( % )  
*RGP-INSEE 1999*



En 1999, la répartition par diplôme de la population non scolarisée montre que la part de celle disposant d'un BEP ou d'un CAP représente environ 25% de la population, alors que les titulaires d'un diplôme de niveau égal ou supérieur à BAC+3 ne représentent que 12,2 %.

De 1990 à 1999, on constate une baisse significative des "sans diplôme" (- 50%) et des titulaires d'un CEP (- 15,2%). A contrario, les titulaires du BAC ou du Brevet Professionnel ont bien augmenté et les titulaires d'un diplôme de niveau études supérieures ont pratiquement triplé en 9 ans. Cette évolution correspond à celle observée sur l'ensemble du territoire national.

#### 4. Taux de chômage



Source: RGP INSEE 1999

Le taux de chômage est passé de 5,3 % en 1990 à 6,6 % en 1999. Cette augmentation peut s'expliquer par la hausse de la part des 40-59 ans, classe d'âge dorénavant touchée par le chômage. En effet même si le taux de chômage des 20-24 ans est élevé (14,3%) et habituellement le plus important dans une population, celui des 55-60 ans est de 15% au COUDRAY-MONTCEAUX.

Toutefois, le taux de chômage de la commune reste très faible, en comparaison avec celui de la région qui atteint 11,5%.

En 2004 l'ANPE recensait 108 demandeurs d'emplois sur la commune, portant le taux de chômage à 6,5% environ. Ce chiffre reste inférieur à celui du département (7,6 %) et à celui de Corbeil Essonnes (11,9%), mais est le 2<sup>ème</sup> plus fort taux des communes de la communauté d'agglomération.

#### 1.1.4. Les activités économiques et l'emploi

##### 1. L'emploi

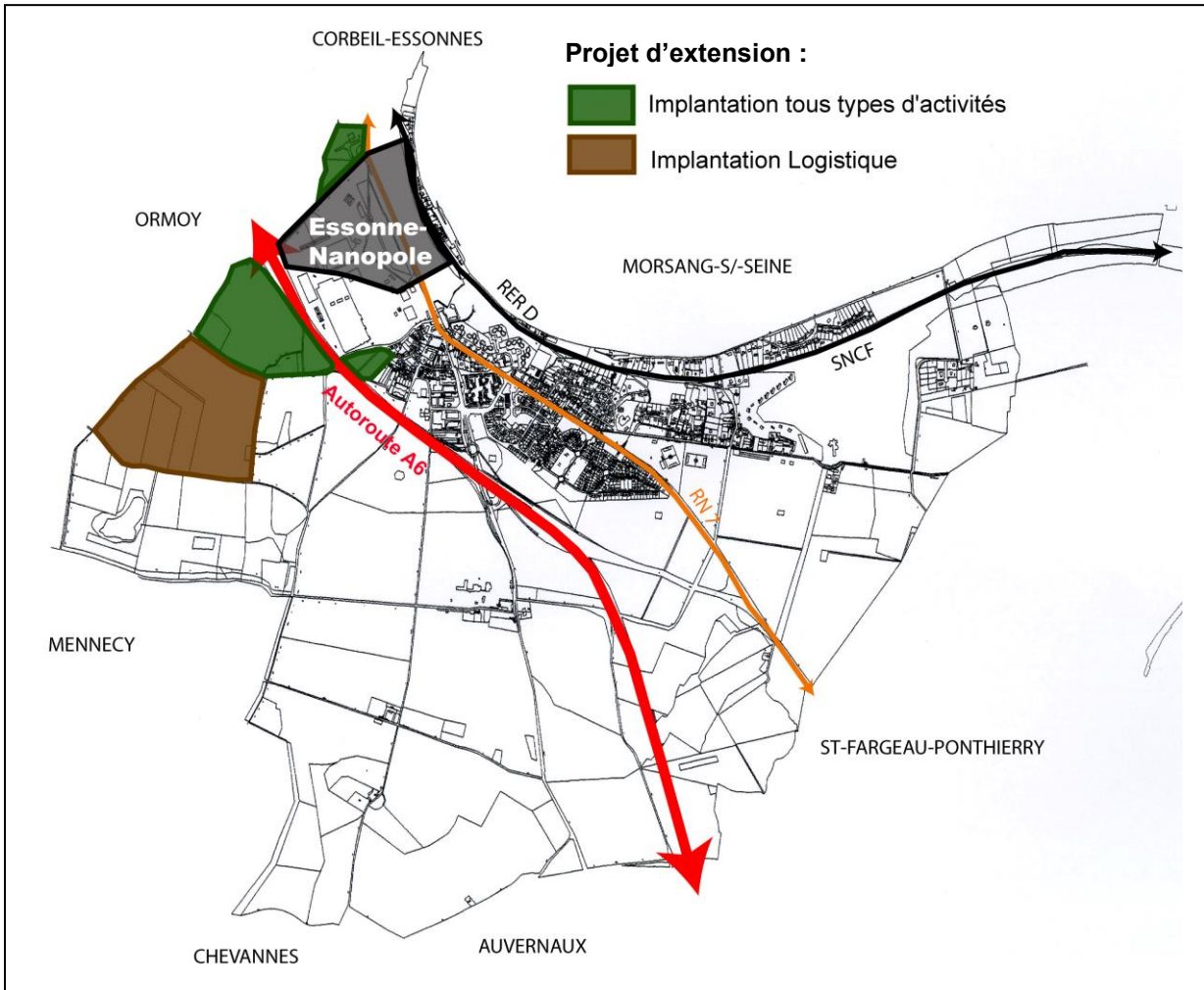
On recense 3018 emplois sur la commune en 2005.

Cette situation s'explique par le nombre relativement important d'emplois provenant du site Essonne-Nanopole (2 177 emplois) dont le siège social est situé à CORBEIL-ESSONNES mais dont 90% de la surface d'activités se localisent dans le périmètre du COUDRAY-MONTCEAUX.

On observera, cependant, que parmi les 2 177 employés de ALTIS, seulement 200 d'entre eux résident au COUDRAY-MONTCEAUX<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Estimation communale

### Localisation du site ESSONNE-Nanopole sur la commune et extension projetée



Dans le cadre du développement économique de la communauté d'agglomération de Seine Essonne, une nouvelle zone d'activités (extension du site NANOPOLE) va s'implanter sur 90 ha, dont plus de 90% de la surface seront localisés sur la commune du COUDRAY-MONTCEAUX.

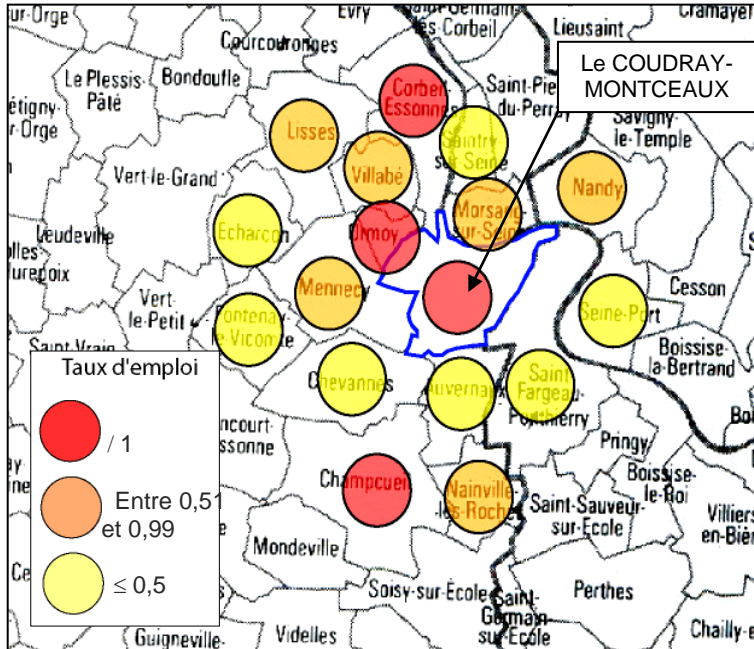
Le nombre d'emplois recensés sur la commune va donc augmenter sensiblement du fait de ce projet. On estime ainsi que 2000 emplois nouveaux devraient être offerts.

La commune prend en compte la notion d'employabilité des actifs locaux, afin de rechercher une meilleure adéquation entre la demande locale et l'offre d'emplois sur la commune.

## 2. Le taux d'emploi

Le **taux d'emploi<sup>4</sup> communal** est de **1,61 en 2005**, ce qui est remarquable en comparaison de ceux du département (0,54) et de la Région (0,36). Depuis 2005, il s'est un peu dégradé mais reste élevé.

Ci-dessous le positionnement du taux d'emploi du COUDRAY-MONTCEAUX par rapport aux communes avoisinantes.



### Environnement du COUDRAY-MONTCEAUX

Echarcon	0,19
Fontenay-le-Vicomte	0,47
Menecy	0,40
Auvernaux	0,25
Champcueil	1,10
Chevannes	0,41
Morsang-sur-Seine	0,55
Nainville-les-Roches	0,70
Ormoiy	1,27
Saintry-sur-Seine	0,25
Corbeil-Essonnes	1
Lisses	0,53
Villabé	0,94
Nandy (77)	0,59
Saint-Fargeau-ponthierry (77)	0,21
Seine-Port (77)	0,40

## 3. Navette « domicile-travail » des actifs ayant un emploi

### Navette domicile/emploi

Années	Actifs ayant un emploi	Travaillant sur la commune	%	ne travaillant pas sur la commune	%
1990	1 286	245	19,1%	1 041	80,9%
1999	1 492	214	14,3%	1 278	85,7%

Sur les 1492 actifs résidant sur la commune, seulement 14,3%<sup>5</sup> travaillent dans la commune.

En évolution relative, on constate une diminution du nombre d'habitants dans la commune ayant un emploi sur place. Ces personnes représentaient encore 19% de la population active ayant un emploi en 1990 et correspondent à moins de 15% en 1999.

Chaque jour, une forte majorité de la population active (85,7%) quitte la commune pour aller travailler soit dans le département, soit vers PARIS en empruntant la nationale 7, l'A6 ou encore le RER D.

<sup>4</sup> Taux d'emploi = rapport  $\frac{\text{Emplois sur la commune (3018)}}{\text{Pop. Active ayant un emploi (1865)}}$

<sup>5</sup> Il est à noter que le nombre d'emplois recensés par l'INSEE dans la commune (840 en 1999) ne traduit pas la réalité dans la mesure où le siège d'ALTIS se situe à CORBEIL ESSONNES alors qu'une majorité des bâtiments de cette société se trouve au COUDRAY MONTCEAUX.

#### 4. Le tissu économique du Coudray-Montceaux

##### **Etablissements implantés sur la commune par secteur d'activité et effectif en 2006**

<b>Secteur d'activité</b>	<b>Etablissements</b>	<b>Total Effectif</b>
Industries agricoles et alimentaires	2,6%	0,8%
Industries des biens de consommation	1,3%	0,4%
Industrie automobile	0,0%	0,0%
Industries de biens d'équipement	3,9%	5,0%
Industries des biens intermédiaires	3,9%	14,3%
Energie	0,0%	0,0%
Construction	9,2%	4,2%
Commerce	22,4%	13,6%
Transports	2,6%	2,6%
Activités financières	3,9%	1,4%
Activités immobilières	9,2%	1,1%
Services aux entreprises	14,5%	43,1%
Services aux particuliers	23,7%	13,2%
Education, santé, action sociale	2,6%	0,3%
Total	100,0%	100,0%

Source : UNEDIC- statistiques de l'emploi salarié privé (hors entreprises n'employant pas de salariés, emplois publics et agricoles).

Les entreprises ayant leur siège social sur la commune appartiennent principalement au secteur tertiaire et plus particulièrement au domaine des services : 38,2 % d'entre elles interviennent dans le domaine des services aux particuliers et aux entreprises et 22,4 % dans le domaine du commerce. Le secteur de la construction concerne 9,2 % des établissements.

Le secteur employant le plus de personnes est celui des services aux entreprises, qui offre 43,1% des emplois de la commune, suivi par les industries de biens intermédiaires (14,3 % des emplois), le commerce et les services aux particuliers.

#### 5. L'activité agricole

La commune comptait 3 exploitations sur son territoire en 1988, elle n'en compte plus qu'une aujourd'hui. Cependant, 548 ha sur les 1144 ha que recouvre le territoire communal sont affectés à l'activité agricole.

## 1.2. DIAGNOSTIC DE L'HABITAT

### 1.2.1 Évolution urbaine et développement de l'habitat

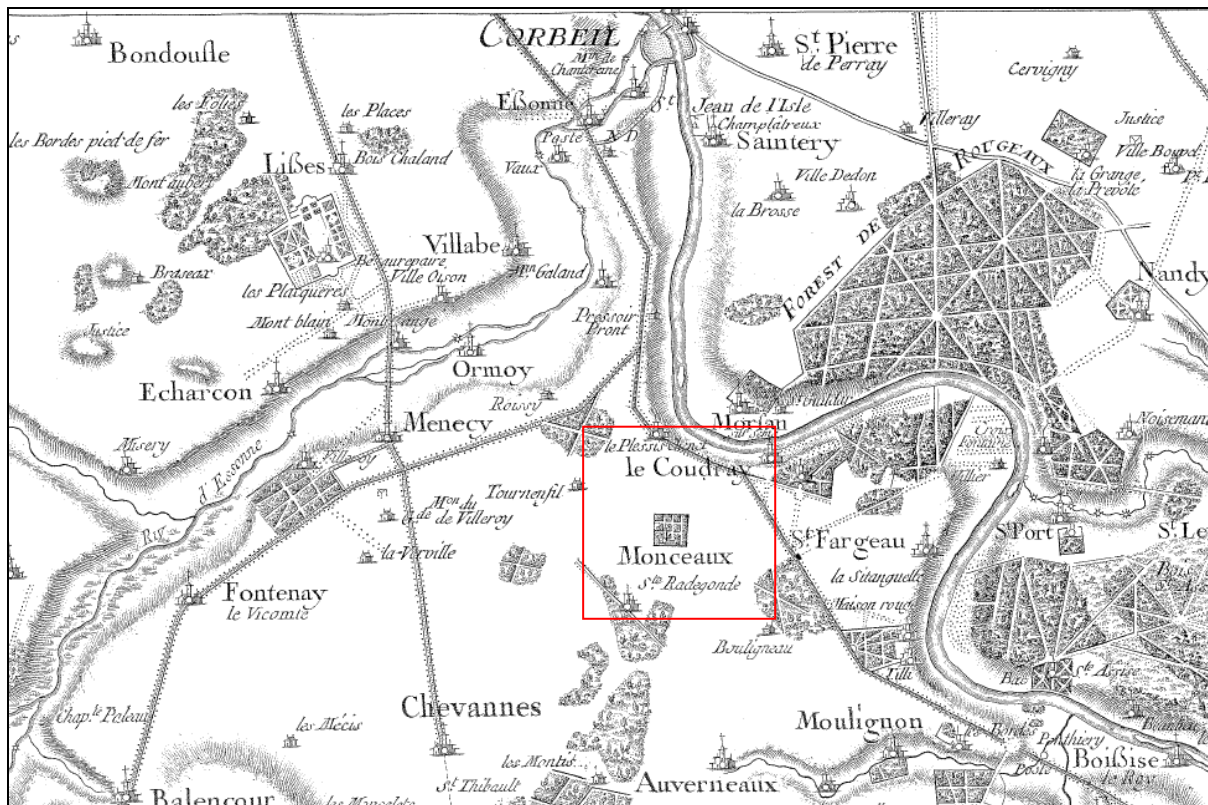
Située au Nord de la commune, l'urbanisation s'est développée le long d'un méandre de la Seine. Sur les coteaux, plus propices au développement de l'habitat, se sont implantées un grand nombre de maisons individuelles. Sur le plateau, la présence de l'autoroute A6 et de la RN7 a favorisé l'implantation d'une grande zone industrielle dont la société ALTIS fait partie. 18 % du territoire est urbanisé (environ 205 hectares) laissant la part belle aux espaces boisés mais surtout aux surfaces agricoles.

#### 1. Une faible évolution de l'urbanisation jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle

Le paysage du COUDRAY MONTCEAUX a peu évolué entre le milieu du 18<sup>e</sup> siècle et le milieu du 20<sup>e</sup> siècle. Quatre éléments dominants structuraient alors ce paysage rural :

- le Plessis-Chênet, petit hameau qui s'agrandit jusqu'en 1951 ;
- le Coudray qui se développe sur les coteaux de la Seine ;
- le parc du château de Montceaux entouré de zones agricoles ;
- la ferme et le bois de Sainte-Radegonde qui présentent, aujourd'hui encore, la même organisation.

Le tissu ancien du village du Plessis-Chênet et du hameau de Coudray forme aujourd'hui le vieux village du COUDRAY-MONTCEAUX et comporte des restes du bâti rural à l'architecture typique de la région : le Gâtinais.



Carte de Cassini - XVIII<sup>e</sup> siècle

## 2. Un développement très récent

Le paysage du COUDRAY-MONTCEAUX a beaucoup évolué à partir de la deuxième moitié du 20<sup>e</sup> siècle du fait du passage de l'autoroute A6, du développement d'une importante zone industrielle et surtout du raccordement urbain qui s'est opéré entre le Plessis-Chênet et le Coudray. Ces trois nouveaux événements ont profondément marqué le paysage contemporain du COUDRAY-MONTCEAUX.

Le bâti pavillonnaire se décompose en trois types d'occupation :

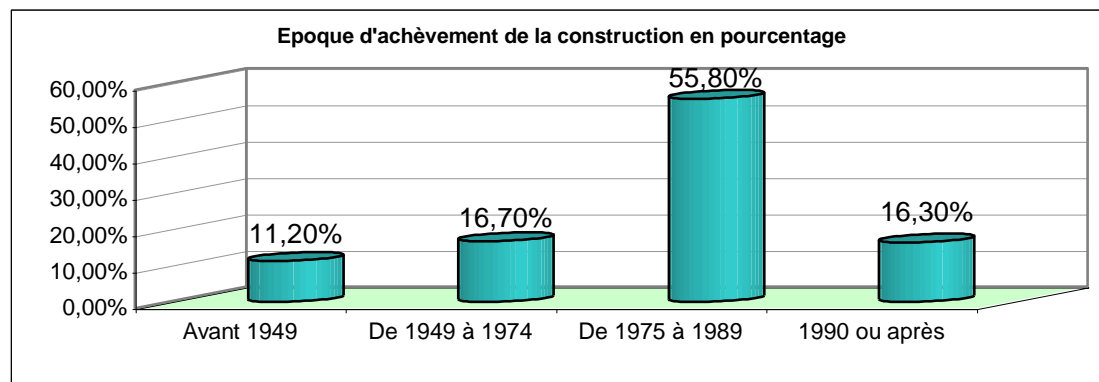
- le pavillon groupé (les Grands Cèdres, les Verts Domaines, le Bois Aubert)
- le pavillon isolé (avenue Charles de Gaulle)
- l'isolé « résidentiel » (coteaux et berges de la Seine)

Il se situe principalement le long de la RN 7 et de l'avenue du Coudray ainsi qu'entre la Seine et la voie de chemin de fer. Un tissu interstitiel et hétérogène s'insère entre les radiales de l'ancien bourg (rue de la Julienne et rue des Champs).

Enfin, un secteur d'habitat collectif relativement récent se situe entre l'avenue Charles de Gaulle et la Seine (les Terrasses). La ZAC du Bois Aubert actuellement en cours d'achèvement a augmenté de manière importante le parc immobilier de la commune : 600 logements environ au total composés majoritairement de maisons individuelles (59 % de maisons de ville, maisons jumelées et maisons isolées), et de quelques logements collectifs. Une soixantaine de logements reste à réaliser sur la ZAC à l'horizon 2010.

### 1.2.2. Évolution du parc jusqu'en 1999

(Les données précises du recensement de 2008 ne sont pas encore connues).



Source RGP-INSEE 1999

La commune du COUDRAY-MONTCEAUX possède un parc de logement très récent, avec 72,1% du parc actuel construit après 1975.

Le pourcentage le plus fort (55,8%), s'inscrit sur la période 1975-1989. Ceci est la conséquence d'un afflux de citadins venus s'installer dans l'Essonne rurale et de la réalisation des opérations « Les Terrasses » et « Verts Domaines ».

### 1.2.3. Statut de l'occupant et composition des logements

La commune comptait 1362 logements au total en 1999. Parmi ceux-ci on recense une large majorité de résidences principales (près de 90 %), et à l'inverse peu de résidences secondaires ou de logements occasionnels. Le taux de vacance, assez faible (5,4%) reflète l'existence d'une certaine pression foncière. Les données d'EDF montrent une légère progression de la vacance entre 2003 et 2005.

Le parc immobilier du Coudray-Montceaux a la particularité de comporter une majorité de logements collectifs (56,2% des logements). Cet écart s'est accru entre 1990 et 1999 puisque la construction de maisons individuelles a été moins importante que celle des logements collectifs.

En revanche, la création de la ZAC du Bois Aubert a permis de rééquilibrer le parc au profit des logements individuels puisque ce type de logements y prédomine (69 %). Seuls quelques immeubles collectifs ont été construits au sein de cette ZAC, principalement autour de la place centrale.

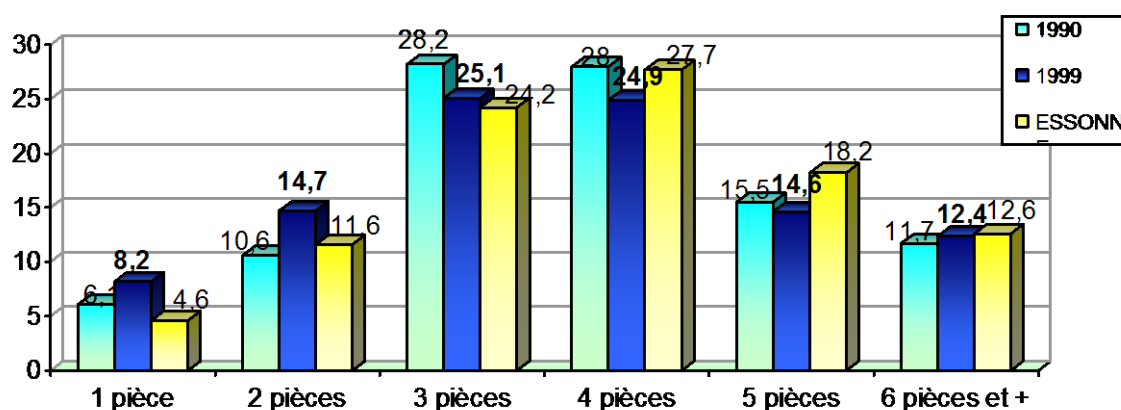
<b>Ensemble des logements par type</b>			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>1 362</b>	<b>100,0 %</b>	<b>+19,1 %</b>
dont :			
Résidences principales	1 213	89,1 %	+25,2 %
Résidences secondaires	57	4,2 %	-31,3 %
Logements occasionnels	18	1,3 %	-47,1 %
Logements vacants	74	5,4 %	+27,6 %
dont :			
Logements individuels	596	43,8 %	+12,9 %
Logements dans un immeuble collectif	766	56,2 %	+24,4 %

Parmi les 1 213 Résidences Principales, 58,5% sont occupées par des propriétaires-accédants, en 1999. Un chiffre à peine supérieur à celui du département (58,3%). La part des locataires démontre, en principe, l'importance de la part des jeunes ménages sur une commune.

#### Taille des logements :

LE COUDRAY MONTCEAUX compte une part importante de logements de taille moyenne, puisque un peu plus de 50% sont des 3 et 4 pièces. Cependant c'est la part des petits logements (1 et 2 pièces) qui a connu la plus forte augmentation depuis 1990 ; les chiffres sont supérieurs à ceux du département. Cette observation vient conforter celle de la corrélation : part des jeunes ménages/part des locataires.

Composition et évolution du parc depuis 1999, structure en % :



L'opération de la ZAC Bois Aubert, composé d'une majorité de maisons individuelles a augmenté la part des grands logements (5 pièces et +).



#### **1.2.4. Logement social**

Par courrier du 3 mai 2007, le Préfet a informé la commune des mesures relatives à l'inventaire des logements sociaux. Celui-ci est effectué annuellement en application de la loi SRU du 13 décembre 2000 afin de déterminer les communes entrant dans le champ d'application de l'article 55 de cette loi.

Dans ce courrier, il est indiqué que :

« Le décompte des logements sociaux présents sur la commune a été effectué par les services de l'Etat pour l'année 2006 sur la base des déclarations des personnes morales propriétaires ou gestionnaires de logements mis en location au 1<sup>er</sup> janvier 2006, auxquelles ont été adjointes les informations relatives au patrimoine conventionné appartenant à des personnes physiques »

« Ainsi, l'état récapitulatif du parc social recensé sur la commune fait apparaître un nombre total de 331 logements, qui, mis en relation avec le nombre de résidences principales connu à ce jour pour la commune, implique un taux de logement social de 23,33% ».

La ZAC du Bois Aubert accueillera au final 76 logements sociaux.

#### **1.2.5. Un niveau de confort élevé**

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

Sur les 1 213 résidences principales :

Ni baignoire ni douche	0,2%
Avec chauffage central	95,4%
Sans chauffage central	4,6%
Garage-box-parking	79,8%
Deux salles d'eau	17,7%

Ce tableau montre que les logements au COUDRAY-MONTCEAUX ont un taux de confort relativement élevé puisque 99,8% des logements ont une douche ou une baignoire et 95,4% possèdent le chauffage central. Cette situation s'explique par une forte représentation de logements construits depuis 1975.

#### **1.2.6. Accueil des gens du voyage**

Dans l'optique d'éviter le stationnement incontrôlé des gens du voyage sur le territoire communal, il est envisagé de créer une aire de stationnement de courte durée à l'Ouest du secteur de Montceaux.

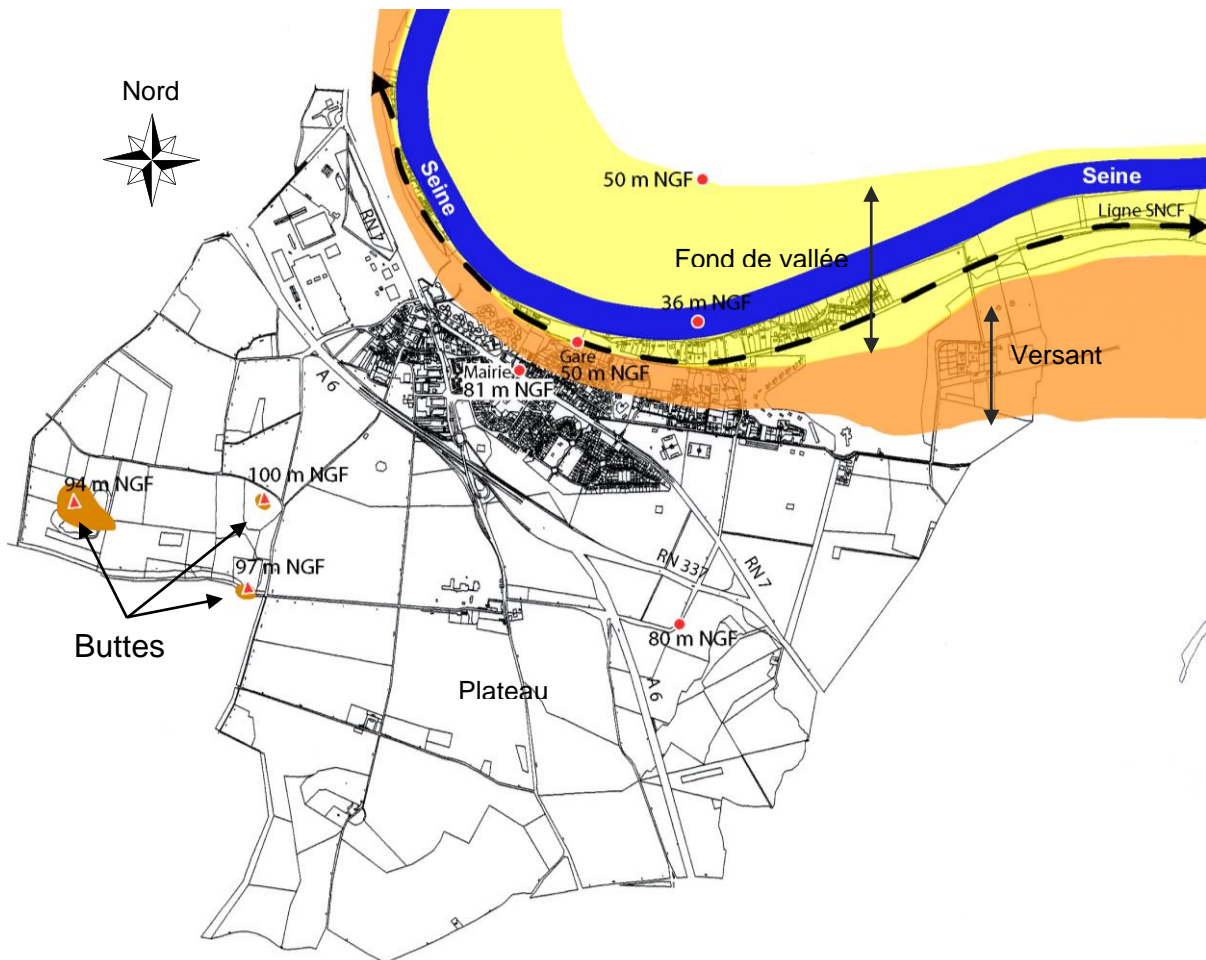
## 1.3. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.3.1. Topographie et hydrographie

L'urbanisation de la commune s'est développée au Nord du plateau de Chevannes, délimité par la vallée de la Seine et celle de l'Essonne. Une partie de l'urbanisation borde le plateau, l'autre se situe à flanc de coteaux.

Le plateau est régulier avec de larges surfaces planes, aux alentours de la cote 80.

Une série de buttes, d'une dizaine de mètres à peine, impactent nettement le paysage de l'Ouest communal, en interrompant ponctuellement la platitude des grands espaces agricoles. Cette série de petits reliefs s'organise en ceinture autour de Coudray-Montceaux, depuis Mennecey jusqu'à Saint-Fargeau ; il s'agit de la colline de Verville et des buttes de Montboucher, de Montceaux et du Coudray. Ces buttes sont dues à des amas sablonneux et gréseux, très riches en silice (Sable de Fontainebleau caractéristique du Tertiaire Lutécien).



Dans sa partie Sud, les limons agricoles sont entaillés par des rus d'une grande importance hydrologique (drainage des eaux pluviales). La rupture de pente entre plateau et berges de Seine est à la fois nette et abrupte, avec un gradient de l'ordre de 8 mètres pour 100 mètres, sur un axe de coupe reliant la Gare en bord de Seine et la Mairie en bordure de plateau. Ce dénivelé rend difficiles les liaisons entre plateau et bords de Seine. Celles-ci se sont donc aménagées dans les zones de pente plus réduite à l'Est de la Commune dans le secteur de golf et de l'église du Coudray.

## **SDAGE ET SAGE**

Le PLU du Coudray-Montceaux doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, et sa déclinaison locale, le SAGE de la Nappe de Beauce.

Il est donc nécessaire de prendre des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement en zone urbaine.

Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie actuel a été approuvé le 20 septembre 1996. Il fixe un certain nombre d'orientations et de moyens pour une gestion équilibrée de l'eau.

La Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau impose la révision de ce SDAGE approuvé le 20 septembre 1996 pour intégrer les nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Ce chantier, confié au Comité de bassin, a débuté en 2005 et doit se clore au plus tard à la fin de l'année 2009.

Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect du milieu aquatique tout en assurant un développement économique et humain.

Dans cet esprit, le SDAGE se consacre à la gestion globale des vallées et des milieux aquatiques, développe les grandes orientations sectorielles relatives à la gestion quantitative et qualitative de la ressource.

**Le schéma d'assainissement et de gestion des eaux de la Nappe de Beauce, qui décline au niveau local les orientations du SDAGE est en cours d'élaboration.**

L'élaboration du SAGE a été ponctuée par la validation en Commission Locale de l'Eau des phases d'études successives : l'état des lieux des milieux et des usages en décembre 2002, le diagnostic global en mars 2003, les scénarios et leurs évaluations économiques en mars 2007 et enfin la stratégie collective en septembre 2007. Aujourd'hui entré dans sa phase d'écriture, ce schéma constituera à court terme le **document référent de planification et de gestion de l'eau** à l'échelle des 681 communes réparties sur les départements de l'Essonne, de l'Eure-et-Loir, du Loir-et-Cher, du Loiret, de la Seine-et-Marne et des Yvelines.

### **Captage d'alimentation en eau potable**

La commune est alimentée par l'usine de Morsang-sur-seine qui traite de l'eau provenant de la Seine (90 %) et de l'eau souterraine (10%). Une procédure est en cours afin de définir des périmètres de protection de cette usine. Une proposition de périmètre rapproché a été faite par un hydrogéologue agréé en 1999. Ce périmètre intègre une partie du territoire du Coudray-Montceaux.

### **1.3.2. Géologie du site**

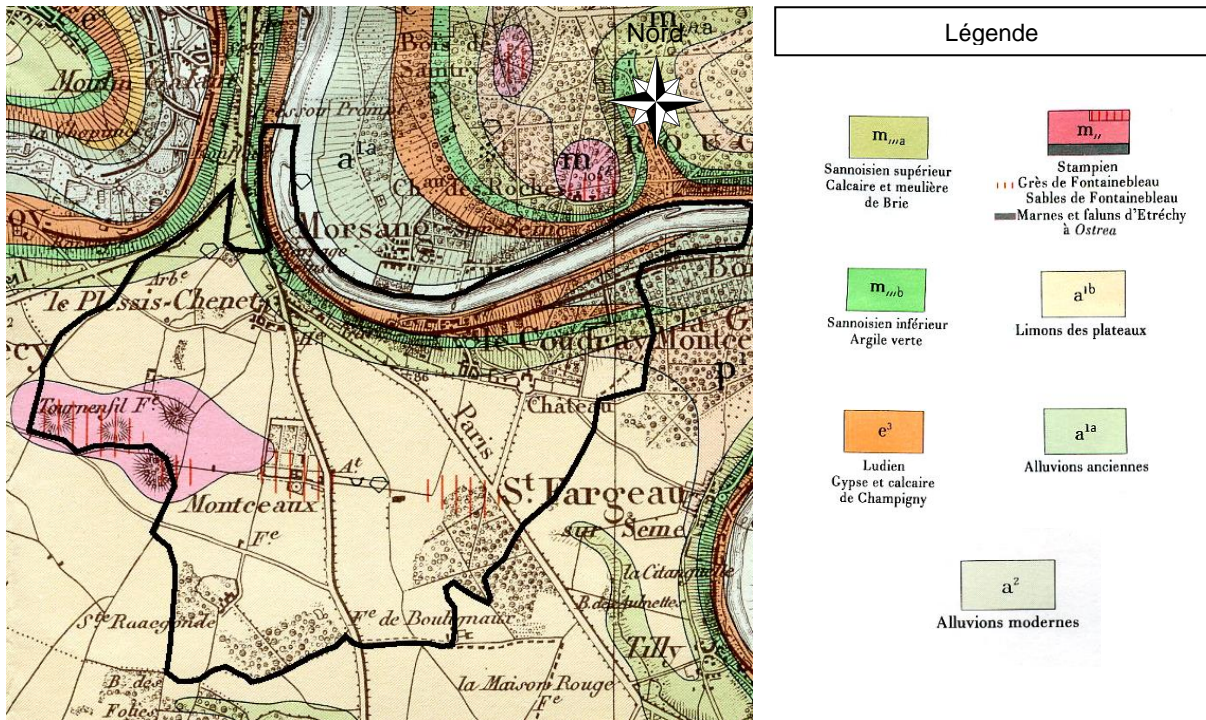
(Cf. carte géologique page suivante)

#### **Remarques sur la structure géologique :**

- **a<sup>1b</sup>. Limon des plateaux** : son épaisseur va de 2 à 5 mètres. Dans le limon, on peut distinguer plusieurs zones souvent séparées par des lits de petits cailloux ; il est brunâtre, foncé, siliceux au sommet ; il est argileux, fendillé à la partie moyenne et de couleur claire, calcaireux à la base.

- **a<sup>1a</sup>. Alluvions anciennes des vallées** : On les observe aussi bien le long du cours de la Seine que sur le bord de ses affluents (l'Essonne). Tous ces graviers, disposés souvent en terrasses, montent assez haut et peuvent se relier aux graviers des hauts plateaux. il y a lieu de remarquer que les blocs de grès ou de meulière, parfois gigantesques, signalés dans les ballastières, n'ont pas été transportés loin et sont descendus presque sur place par une dénudation progressive de la vallée.

- **a<sup>2</sup>** . Alluvions modernes - tourbes : Les dépôts fluviaux modernes se réduisent à quelques sables déposés le long du cours même de la Seine et à quelques limons littoraux dans ses affluents



- **m<sub>II</sub>**. Stampien - Sables et grès de Fontainebleau : La grande formation connue sous le nom de *Sables de Fontainebleau* est constituée par une masse, puissante de 50 à 70 m, de sable fin, pur, un peu micacé, sans fossiles dans sa majeure partie, de couleur jaune ou ocre dans la région NW, d'un blanc souvent très pur au sud.

- **m<sub>IIIa</sub>**. Sannoisien - Marnes, calcaires et meulières de Brie : La formation de la Brie encadre à la base les Sables de Fontainebleau, comme celle de Beauce couronne leur sommet. Elle se présente avec des caractères minéralogiques très voisins de cette dernière, tantôt à l'état calcaire normal ou marneux, tantôt à l'état altéré meulier argileux. Sa couleur est d'un jaune grisâtre, sa texture est fistuleuse, ses cavités sont peu déchiquetées et on le distingue du Calcaire de Beauce avec un peu d'exercice. La formation de Brie qui est développée seulement à l'Est, manque au Sud et à l'Ouest. Vers la base, le Calcaire de Brie passe à une marne blanche qui alterne avec l'Argile verte.

- **m<sub>IIIb</sub>**. Argile verte : C'est une nappe imperméable, épaisse de 6 à 12 mètres, d'une couleur caractéristique. La partie supérieure seule est exploitée pour les tuileries et les briqueteries ; elle contient parfois de gros nodules verdâtres strontianifères.

- **e<sup>3</sup>**. Ludien - Marnes blanches marnes gypseuses, travertin de Champigny : La base est occupée par des marnes marines, parfois sableuses, de couleur variée. Le sommet est constitué par une marne blanche souvent un peu argileuse et verdâtre, hydraulique. Au centre, on rencontre une masse épaisse de calcaire blanchâtre, siliceux et très dur. Ce calcaire dit Calcaire de Champigny s'observe sur les versants dominants de la Seine comme au COUDRAY-MONTCEAUX. Il donne à la fois une bonne pierre à chaux et une pierre de construction utilisable.

### 1.3.3. Climatologie

Dans les conditions générales du Bassin parisien, le régime est de type océanique atténué.

Les températures fluctuent autour d'une moyenne annuelle de 11° et les précipitations, en conditions normales, s'établissent annuellement entre 500 et 600 mm, ce qui est relativement modéré.

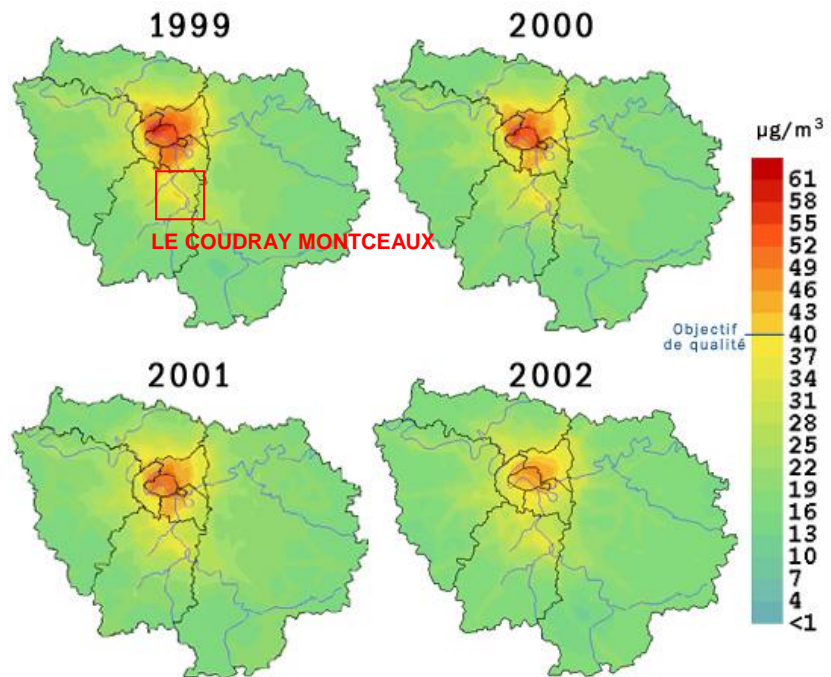
Par ailleurs, le site vallonné induit la présence d'un couloir de circulation des vents. Néanmoins, et conformément à la norme régionale, ces derniers se situent majoritairement dans le quadrant Nord-Ouest.

La ville bénéficie ainsi des qualités du climat tempéré d'Ile de France.

### 1.3.4. Qualité de l'air

(Source AIRPARIF)

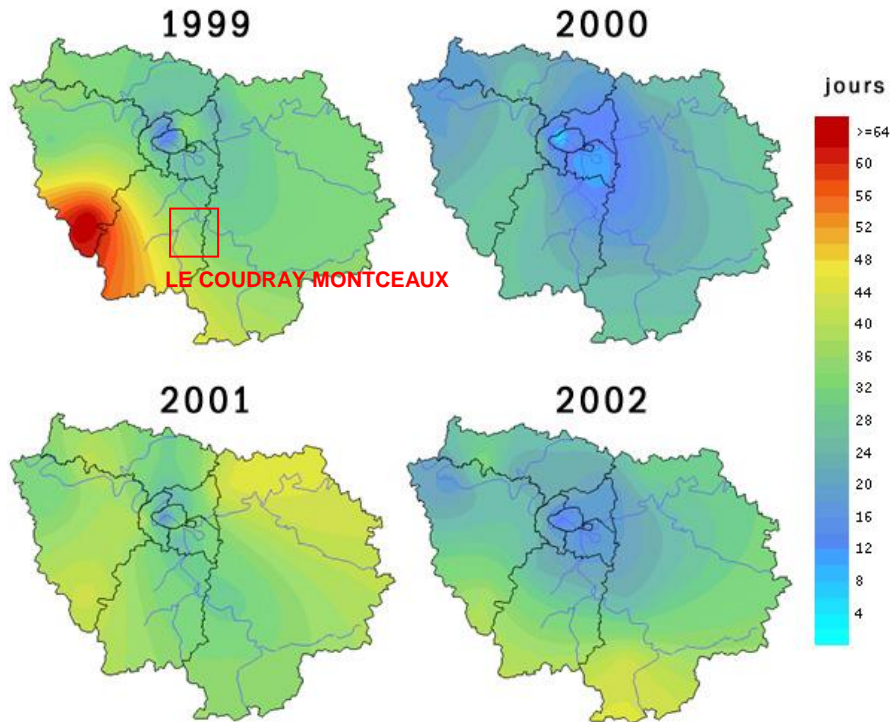
Moyennes annuelles de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) en Ile-de-France de 1999 à 2002 :



Source AIRPARIF

Nombre de jours de dépassement de l'objectif de qualité de l'air relatif à la protection de la santé humaine (110 µg/m<sup>3</sup> en moyenne sur 8 heures) en ozone.

Comparaison avec les cartes des étés 1999 à 2002 :



Source AIRPARIF

La qualité de l'air sur la commune du COUDRAY-MONTCEAUX est donc relativement bonne.

De plus, le Conseil Général et AIRPARIF ont réalisé une étude sur la qualité de l'air au voisinage des axes routiers essonniers en 2005. Cette dernière fait ressortir les éléments suivants :

- les concentrations moyennes annuelles de  $\text{NO}_2$  ( $> 60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) modélisées sur l'A6 dépassent les objectifs de qualité ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). La pollution au  $\text{NO}_2$  provient d'un fort trafic routier et de vitesses élevées ( $+70 \text{km}/\text{h}$ ). le risque de dépassement dû à la concentration en  $\text{NO}_2$  est à ne pas négliger.
- Pour le benzène, l'objectif de qualité n'est pas dépassé, la pollution au benzène vient principalement d'une situation de trafic congestionnée et d'une forte part des moteurs à froid.
- La concentration des particules (PM10) est en limite de l'objectif de qualité.
- Pour le CO, il n'existe pas de normes à l'échelle annuelle mais nous pouvons toutefois noter que les concentrations modélisées sur l'A6 sont à surveiller.

Cette étude fait ressortir une concentration des polluants le long des grands axes routiers. L'A6 et la RN7 restent notamment à surveiller.

### **1.3.5. Protection de l'environnement et des espaces naturels**

#### a) Les espaces boisés et lisières

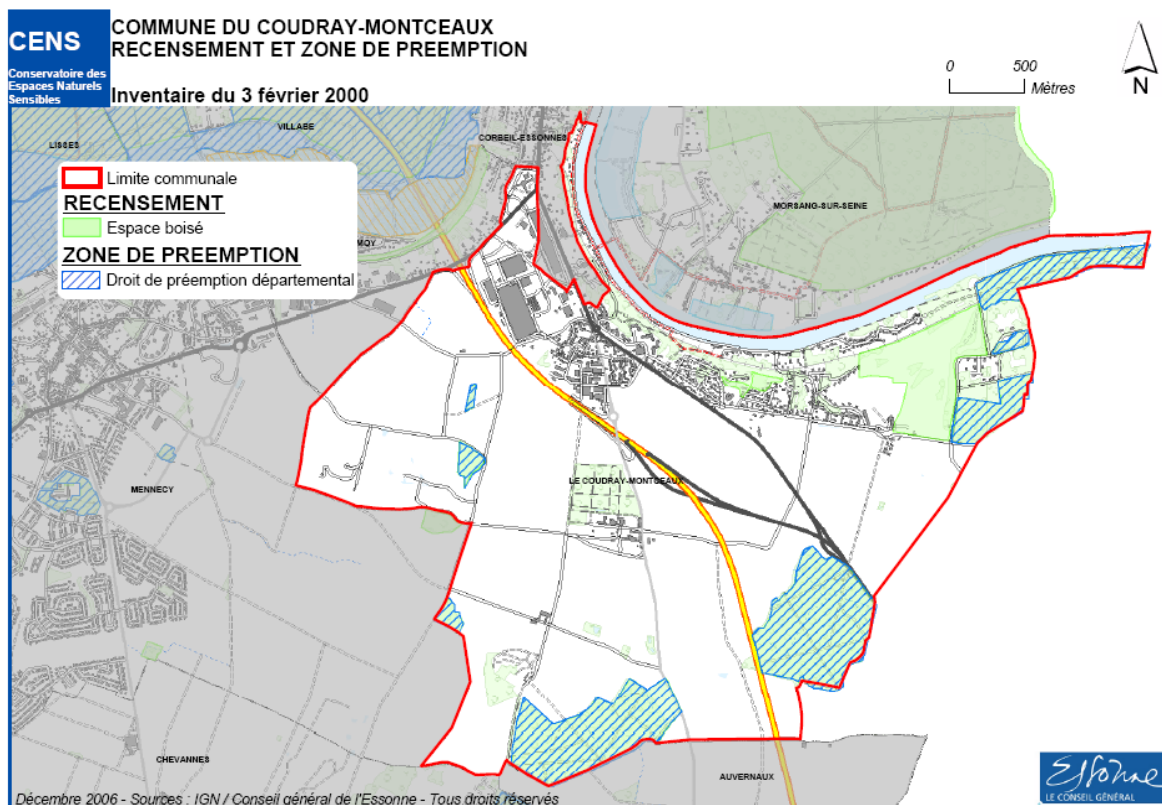
La commune du COUDRAY-MONTCEAUX a classé ses grands espaces boisés en "Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer" (EBC), soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 C.U.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

Le secteur limitrophe du Bois de la Guiche est considéré comme un « site urbain constitué » au sens du SDRIF. Par conséquent, la bande de 50 m inconstructible, mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha, ne s'applique pas.

#### b) Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Il est régi par la loi du 18 juillet 1985, modifiée par celle du 2 février 1995. Le texte dispose qu' "afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non."



Les différents ENS recensés au sein des espaces boisés sont les suivants :

- bois de la Guiche et bords de Seine (78,6 ha)
- bois Boulineau (48,8 ha)
- bois de Sainte Radegonde (44,7 ha)
- bois de Tournenfiles (8,1 ha)

Ces zones de préemption ENS permettent au Conseil Général de l'Essonne d'avoir connaissance des mutations dans ces espaces et, le cas échéant, d'acquérir en priorité, au titre de la politique des ENS, des parcelles mises en vente afin de les préserver.

c) Site inscrit des rives de la Seine

Le site inscrit des rives de la Seine a été créé en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque. Cette mesure a pour but de préserver et protéger les rives de la Seine dont le site se dégradait à très vive allure. Elle concerne les berges et les coteaux encore très verts.

Le site concerne seize communes de la vallée de la Seine sur une longueur de vingt-cinq kilomètres. Les rives et paysages du fleuve présentent, du fait des multiples activités qui s'y sont développées à travers l'histoire, des caractéristiques paysagères très contrastées, où se succèdent des zones forestières et rurales, des confluences de petites rivières, des places naturelles inondables, des gravières, des espaces urbains et des secteurs d'activités sur lesquels s'est appuyé, en grande partie, le développement économique de l'est essonnien. Les coteaux jouent un rôle majeur dans la structure paysagère du site. Ils accueillent les bourgs, les parcs, jardins et vergers subsistants. Les éléments de plateaux inclus dans le site permettent un contraste très valorisant avec des perspectives sur les grands champs ouverts ou les franges d'urbanisation. Le site porte les traces de nombreux grands domaines, parcs de châteaux de plaisance, qui, dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, ont rassemblé de vastes ensembles terriens d'exploitation. Le relief de la vallée suscite un certain nombre de perspectives visuelles, que ce soit sur le bord du plateau ou en pied de coteau ou encore, au hasard d'un parcours urbain. Ces percées paysagères sont généralement agricoles ou forestières. Elles sont remarquables mais fragiles.

### **État des lieux**

Au-delà des franges boisées des forêts domaniales, le site subit une très forte pression d'aménagement due à la présence du fleuve, lieu d'implantation humaine et d'activités. Les extensions urbaines, d'habitat disséminé sur les coteaux ou d'opérations groupées en plaine ou sur les plateaux ont fortement détérioré le territoire. De même les infrastructures et leurs équipements d'accompagnement découpent le site et donnent naissance à des territoires privilégiés de développement d'activités. Néanmoins, le site a gardé une image globale où se côtoient paysages ouverts ou boisés et territoires témoins de la forte activité humaine aux abords du fleuve.

### **Orientations pour la gestion à venir**

La gestion de ce vaste site doit permettre d'équilibrer le maintien des valeurs patrimoniales spécifiques de paysages fluviaux et le nécessaire développement économique lié également au fleuve.

Pour cela, il faudra veiller à :

- maîtriser l'insertion paysagère et urbaine de la plate-forme de Vigneux
- maintenir une coupure verte transversale entre la route nationale 7 et la forêt de Sénart
- requalifier l'entrée de ville Évry
- maîtriser l'insertion paysagère des opérations urbaines au sud de St-Pierre-du-Perray
- valoriser les cheminements sur les berges
- préserver le caractère naturel des espaces proches des berges lorsque celles-ci ne sont pas déjà minéralisées.
- maintenir le caractère naturel de la rive droite entre Évry et St- Pierre-du-Perray ainsi que celui des étangs au sud du site.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumis à l'architecte des bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.



### Cartographie du site inscrit (en jaune)



source : DIREN – cartographie : Ingespaces

#### **1.3.6. Les principales caractéristiques de l'environnement écologique**

Variétés présentes de manière significative sur l'ensemble de la commune ; liste non exhaustive.

##### 1. La faune

###### o Principaux mammifères

Sanglier (*Sus scrofa*), chevreuil (*Capreolus*), renard vulgaire (*Vulpes vulpes*), lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*), écureuil vulgaire (*Sciurus vulgaris*), mulot sylvestre (*Apodemus sylvaticus*), campagnol des champs (*Microtus arvalis*), hérisson (*Erinaceus europaeus*), taupe européenne (*Talpa europaea*), chauve-souris.

###### o Faune ornithologique, piscicole et entomofaune

*Entomofaune :*

- argus bleu (*polyommatus icarus*), paon du jour (*Inachis*), grand sylvain (*Limenitis*), mante religieuse (*Mantis religiosa*), sauterelle verte (*Tettigonia viridissima*), demoiselle (*Agrion vingo*).

*Piscicole :*

Goujons, gardons, chevaines, vandoises, hotus, barbos, perches, brochets, épinochettes, carpes, tanches, brèmes, sandres, rotengles, grémilles, ablettes, épinoches.

*Ornithofaune :*

La commune abrite dans ses marais, constitués par les bras de l'Essonne, plusieurs espèces ornithofaune, légalement protégés au plan national et rares au plan européen.

Il s'agit des :

- Butor blonglios (*Ixobrychus minutus*)
- Fuligule morillon (*Aythya fuligula*)
- Faucon hobereau (*Falco subbuteo*)
- Canard souchet (*Anas clypeata*)
- Milan noir (*milvus migrans*)
- Sarcelle d'été (*Anas querquedula*).

Autre *ornithofaune* sur COUDRAY-MONTCEAUX :

pinson des arbres (*Fringilla collesus*), verdier (*Carduelis chloris*), moineau domestique (*Passer domesticus*), étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*), rouge gorge (*Erithacus rubecula*), merle noir (*Turdus merula*), troglodyte mignon (troglodyte troglodyte), sittelle torchepot (*Sitta torchepot*), mésange (*Parus*), pigeon ramier (*columba palumbus*), geai des chênes (*Garrulus glandarius*), corneille noire (*Corvus corone*), hirondelle des fenêtres (*Delichon urbica*), pic vert (*Picus viridis*), espèces en régression : perdrix grise (*Perdix perdix*), faisan de colchide (*Phasianus colchicus*),

o Reptiles, amphibiens et invertébrés

*Reptiles :*

Lézard vivipare (*Lacerta vivipara*) et orvet (*Anguis fragilis*).

*Amphibiens :*

Crapaud (*Bufo*) et grenouille (*Rana*).

*Invertébrés :*

Escargot de Bourgogne (*Helix pomatia*), escargot des bois (*Cepaea memoralis*), grande limace grise (*Limax maximus*), limace des jardins (*Arion subfuscus*).

2. La flore

Bouleau (*Betula*), catalpa (*catalpa*), cèdre (*Cedrus*), charme (*Carpinus betulus*), chêne (*Quercus*), cyprès chauve (*Taxodium distichum*), épicéa (*épicéa*), érable (*acer*), genêt (*cytiscus*), if (*taxus baccata*), magnolia (*magnolia*), marronniers (*aesculus*), pin sylvestre (*pinus sylvestris*), prunus (*prunus*), sapin des Vosges (*Abies alba*), tilleul (*tilia*).

**1.3.7. Risques naturels et industriels**

Depuis 1983, la Commune a fait l'objet de treize Arrêtés de Catastrophes naturelles :

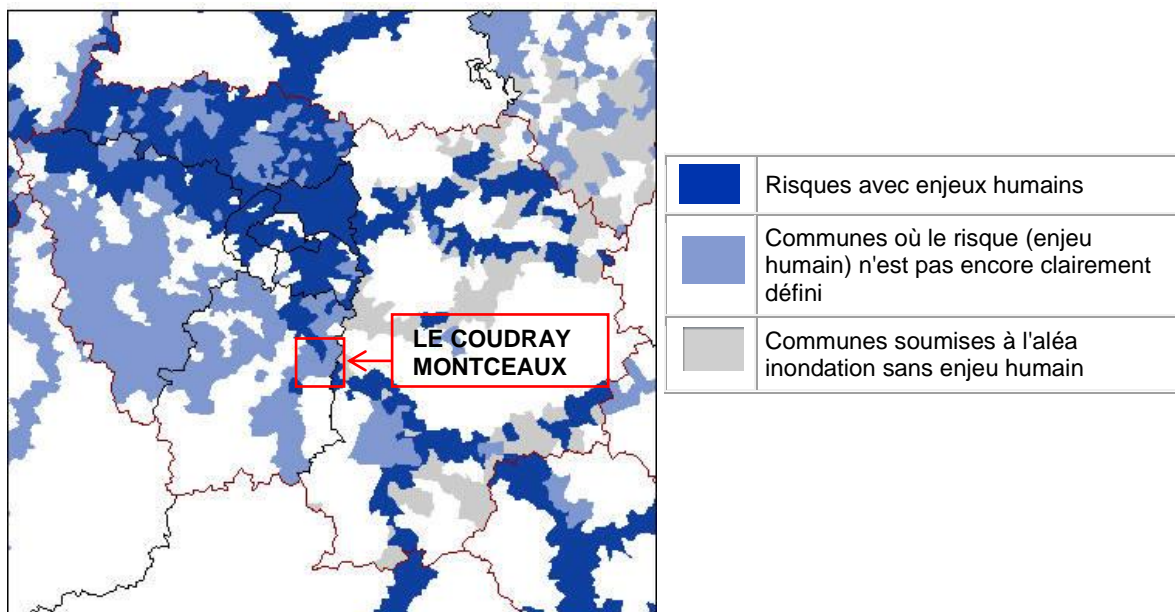
Type de catastrophe	Début/fin phénomène	Arrêté du
Inondation – par une crue (débordement de cours d'eau)	8 au 31 déc. 1982	11/01/1983
Inondation – par ruissellement et coulée de boue	8 au 31 déc. 1982	11/01/1983
Inondation – par une crue (débordement de cours d'eau)	9 au 18 avr. 1983	21/06/1983
Inondation – par ruissellement et coulée de boue	9 au 18 avr. 1983	21/06/1983
Inondation – par une crue (débordement de cours d'eau)	16 août 1983	18/11/1983
Inondation – par ruissellement et coulée de boue	16 août 1983	18/11/1983
Mouvement de terrain – tassements différentiels	1 jan 1992 au 31 déc. 1992	16/08/1993
Mouvement de terrain – tassements différentiels	1 jan 1993 au 30 avr. 1997	12/03/1998
Inondation – par une crue (débordement de cours d'eau)	21 août 1996	09/12/1996

Type de catastrophe	Début/fin phénomène	Arrêté du
Inondation – par ruissellement et coulée de boue	21 août 1996	09/12/1996
Mouvement de terrain	25 au 29 déc.1999	29/12/1999
Inondation – par une crue (débordement de cours d'eau)	25 au 29 déc.1999	29/12/1999
Inondation – par ruissellement et coulée de boue	25 au 29 déc.1999	29/12/1999

Concernant les mouvements de terrain et le transport des marchandises dangereuses, l'enjeu humain reste encore à définir. En revanche, concernant les inondations et les transports de matières dangereuses les enjeux humains sont présents.

Un PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation) a été prescrit pour le fleuve La Seine le 14 mai 1996, il a été approuvé le 20 octobre 2003.

### 1- Le risque d'inondation - PPRi



Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation par débordement de la Seine. Le fleuve faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003, la commune doit se conformer aux prescriptions réglementaires ainsi qu'à ses recommandations concernant son territoire.

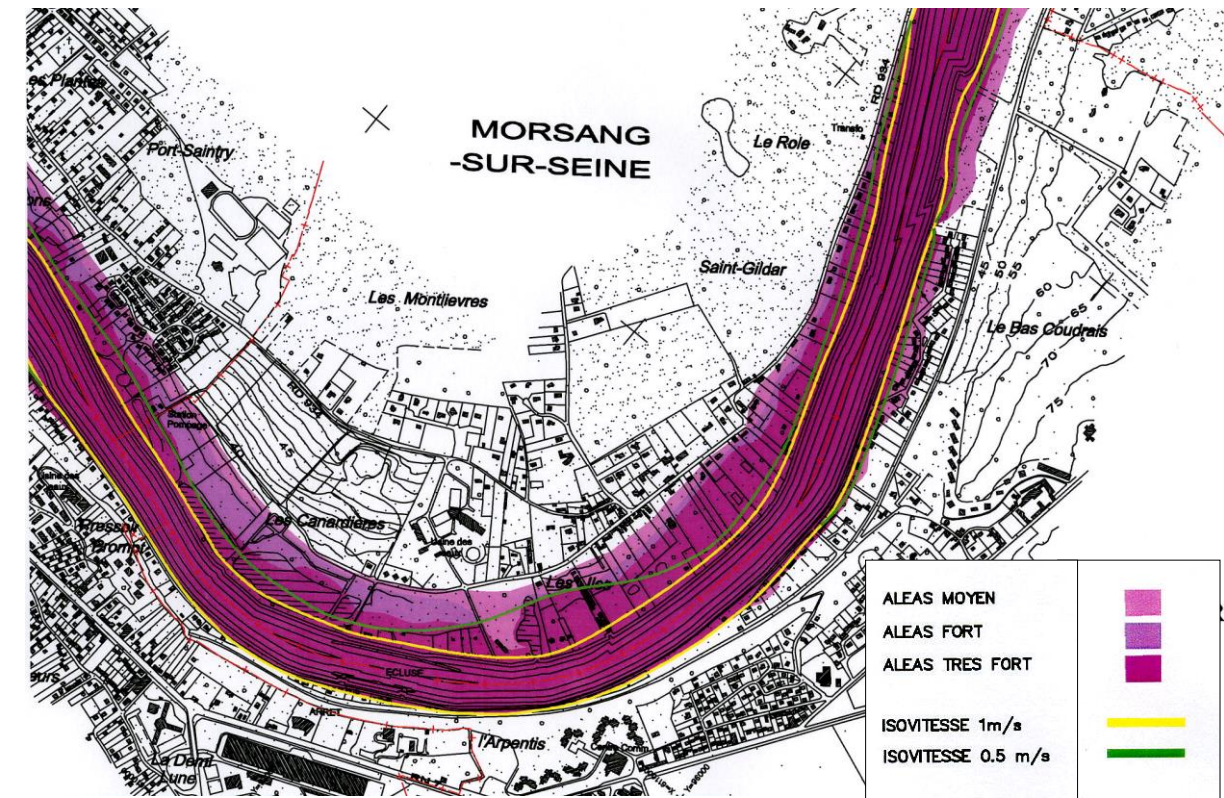
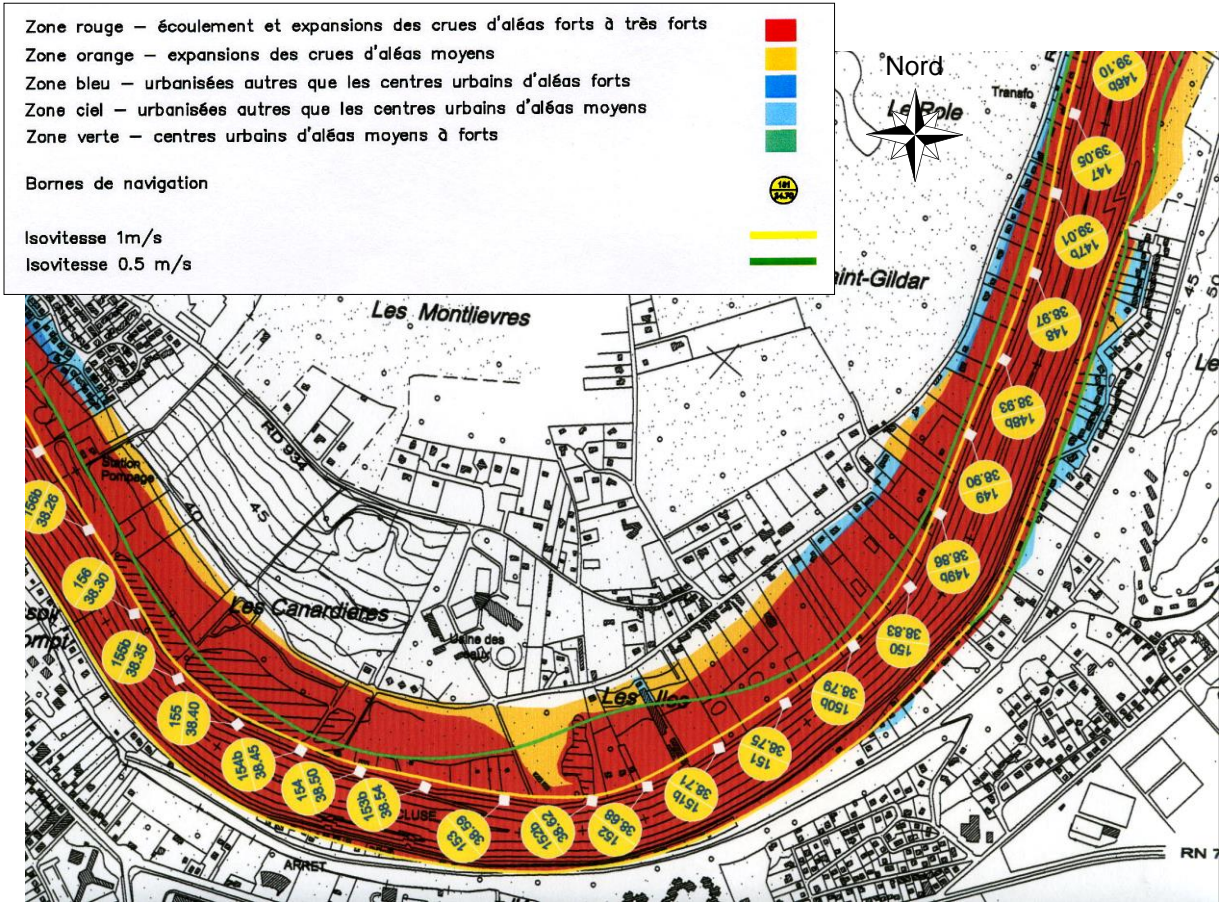
Les inondations fluviales de l'aire d'étude sont des phénomènes lents même pour les crues d'occurrence centennale. Les vies humaines ne sont pas directement menacées par ce type d'inondation, mais subsistent toutefois des risques d'accidents par imprudence ou des risques indirects liés aux conditions d'hygiène.

En revanche, ces inondations occasionnent des dommages matériels considérables liés à la hauteur et à la durée de submersion. Elles entraînent des gênes très importantes pour la vie des habitants, les activités économiques et le fonctionnement des services publics.

La commune du COUDRAY-MONTCEAUX serait cependant peu touchée par les conséquences dues aux inondations. Sa position dans un méandre concave de la Seine la met à l'abri des débordements qui s'effectueront essentiellement sur le territoire de MORSANG SUR SEINE.

De plus l'implantation urbaine à flanc de coteau est un atout pour faire face à la montée des eaux de la Seine.

Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation - PPRi

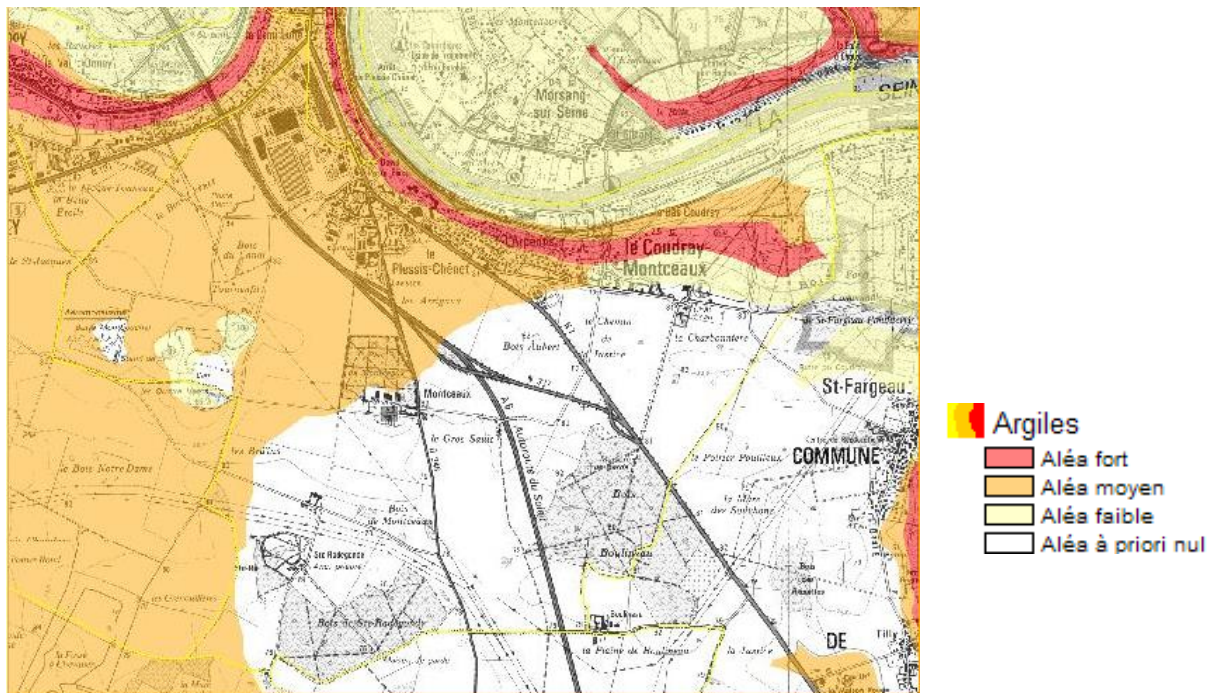


## 2- Le risque de retrait-gonflement des argiles

La Commune du COUDRAY-MONTCEAUX est concernée majoritairement par les aléas fort à moyen sur ses zones urbanisées.

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

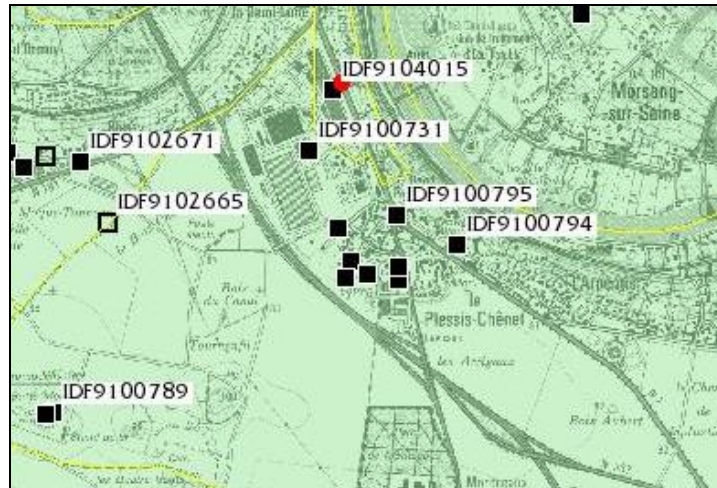
Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

### 3- Les risques industriels

On ne recense aucun site ou sol pollué sur la commune, ni aucune installation classée soumise à autorisation. Néanmoins, le dossier départemental des risques majeurs de juin 2008 indique que la commune participe au Comité local d'information et de concertation dans le cadre d'un risque industriel lié à une entreprise classée SEVESO bas.

De plus la commune est concernée par le transport des Matières Dangereuses par voie fluviale, par canalisation, par voie ferroviaire et par voie routière.

La base de données BASIAS (anciens sites industriels et activités de services) du BRGM recense 10 entreprises en activité ou non, susceptibles de présenter un risque industriel. Elles sont listées ci-dessous.



Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse	Etat d'occupation du site
IDF9100788	DAUDIER ou DAUTIER Robert		inconnue	En activité
IDF9100790	MADEJ - CONTIFORM	Imprimerie, fabrique de caoutchouc	chemin de la Julienne	Activité terminée
IDF9100792	SERM	Mécanique générale	rue Julienne	En activité
IDF9100791	COMEC (Construction Militaire et Civile)	Fabrique de matériels électriques	rue de la Julienne	Activité terminée
IDF9100793	MEEUS FRANCE TRANSPORT	Transports internationaux	18 rue de Milly, (D 948)	En activité
IDF9100795	CARTIER, ex MASSILLON Eugène	Station service, garage	hameau du Plessis-Chenet (RN7)	Activité terminée
IDF9100797	GEFFROY	Carrosserie	rue des Puits	Activité terminée
IDF9100794	PRESSING DES TERRASSES, ex FITOUSSI Clément	Pressing	RN 7, Centre commercial des terrasses	En activité
IDF9100789	CEA			Ne sait pas
IDF9100796	RELBRO			Activité terminée

### 1.3.8. Analyse paysagère

La configuration géomorphologique et urbaine du Coudray-Montceaux permet de distinguer trois types de grands paysages (macro paysages) :

- les bords de Seine
- le coteau, en surplomb de la Seine, orienté Nord-Est
- le plateau (dit plateau de Chevannes)



Le Coudray Montceaux, vue panoramique en direction du Sud.

### 1. Paysage des bords de Seine

Les bords de Seine s'inscrivent dans un méandre concave où le plateau du tertiaire a été fortement entaillé par le fleuve, ce qui explique l'étroitesse relative de la zone alluviale et la présence d'un gradient assez fort en direction du plateau.

Le macro paysage est marqué par la présence d'une urbanisation de faible densité (sous forme de grandes maisons de villégiature au siècle dernier, parfois reconverties en en hôtellerie-restauration) et complétée par des lotissements récents.



Le « Bas Coudray » un paysage d'habitat, en maisons sur grandes parcelles, dans un cadre d'espaces verts très arboré.

## 2. Le coteau

À partir de la cote 43, correspondant à l'implantation de la voie de chemin de fer, le coteau marque un fort gradient de pente en direction du plateau, ce qui contribue à expliquer, d'une part, que l'urbanisation y soit plus récente et que, d'autre part, le paysage soit marqué par la présence de rideaux boisés anciens qui sont protégés dans le P.L.U. (trame E.B.C du L. 130-1 C.U.)



Paysage de coteau en surplomb de la Seine : la forte pente explique le paysage d'urbanisation peu dense et, surtout la présence d'espaces boisés protégés.



À mi pente du coteau (secteur de « l'Arpentis ») un paysage arboré avec présence d'équipements publics traditionnels. Ici : l'église et le vieux cimetière accolé ; en arrière plan : la voie ferrée.

## 3. Le Plateau

À partir de la cote 81 (niveau de la Mairie et du carrefour de l'ancien relais postal, dit « carrefour du Pacha ») le paysage est celui d'un plateau qui présente trois formes paysagères :

- la frange urbaine du plateau (entre l'autoroute A6 et la RN 7),
- le plateau agricole
- les ultimes bois et parcs subsistants sur le plateau agricole



### **3.1 La frange urbaine du plateau**

#### **A) L'urbanisation traditionnelle en bordure de RN 7**

L'urbanisation est très ancienne en bordure de la RN 7, dont le tracé emprunte partiellement celui d'une voie romaine.

Dans sa partie ancienne, au niveau du carrefour de l'ancien relais postal « Le Pacha », la présence d'un bâti agricole illustre la qualité de l'architecture traditionnelle des fermes du Hurepoix.



Le carrefour du « Pacha » : un lieu majeur de bifurcation entre l'axe romain de Paris à Fontainebleau (Actuelle RN 7) et la RD 948 qui traverse le plateau de Chevannes jusqu'à Milly-la-Forêt

#### **B) Paysage d'activités économiques, en bordure de A6**



L'autoroute A6 globalement parallèle à la RN7, au droit du Coudray Montceaux, a créé l'opportunité de l'implantation d'activités économiques importantes.

Ici, l'ancien pôle informatique I.B.M. devenu Altis ESSONNE-NONOPOLE.

#### **C) Urbanisation nouvelle en Z.A.C. en bordure de RN 7**



L'espace disponible entre A6 et la RN 7 a été l'occasion de créer, à la fin des années quatre vingtdix, une importante Z.A.C. d'habitat.

### **3.2 Le plateau agricole**

Le plateau agricole est assez généralement plan aux cotes 78 et 80 dans le secteur du Coudray Montceaux. Seules des buttes à la cote 100 marquent le paysage dans sa partie ouest (butte de Tournenfil).



Le plateau offre un paysage de cultures intensives à dominante céréalière, sur des terres de bons rendements. Ponctuellement on observe un bâti fermier ancien de bonne qualité architecturale (ci-contre, la ferme de Sainte Radegonde). Le plateau de Chevannes, au voisinage de A6 est marqué par la présence de lignes électriques H.T. de l'entrée Sud de Paris.

### **3.3 Les bois et parcs subsistants sur le plateau agricole**

La présence de châteaux explique souvent la présence de parcs et boisements anciens persistants sur le plateau agricoles.

Ces éléments constituent des éléments très qualitatifs du paysage et sont protégés, dans le P.L.U., par des classements en Zone naturelle (N) et des tramages en E.B.C.



Un ancien château reconverti en centre hôtellerie-séminaires. Un boisement de qualité est maintenu dans une propriété close de murs.

Le plateau agricole dispose, sur la partie Ouest du territoire communal, de boisements, isolés sur les terres de culture intensive. Ces derniers écrans boisés, utiles aux activités de chasse, présentent l'intérêt d'entretenir une relative biodiversité de la faune et de diversifier le paysage agricole.







## **1.4. CADRE DE VIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN**

### **1.4.1 Patrimoine et archéologie**

La commune du Coudray-Montceaux comporte un certain nombre de constructions présentant un caractère patrimonial qu'il convient de préserver au titre de leur intérêt historique, culturel ou esthétique. Elles sont recensées ci-dessous.

<b>Dénomination Adresse</b>	<b>Photo</b>	<b>Critère esthétique</b>	<b>Critère culturel</b>	<b>Critère historique</b>
Restaurant « le Pacha » 2 Avenue Charles de Gaulle				Ancien relais de poste
Ferme MALCHERE 1 Avenue Charles de Gaulle			Ancienne maison de santé de Carmes Billettes (1670)	
Alignement bâti RN7 du rond point du « Pacha » au cabinet médical				Alignement de Bâts anciens caractéristiques
Propriété LANZAROTTI Chemin Sainte Radegonde		Ancienne ferme avec clôture en pierre de pays		
Propriété LAFON Chemin Sainte Radegonde		Ancien prieuré (1150/1250) Maison style néo-classique avec clôture en fer forgé		
Ancienne propriété NEGER 126 rue des Berges de Seine		Ancien château du Bas Coudray (1536) appelé Demeure de la Belle Gabrielle		
Propriétés du 120, 122 et 124 rue des Berges de Seine		Résidences caractéristiques du début du 20 <sup>ème</sup> siècle		
Maison SENAC Rue de l'église/ Rue des Berges de Seine		Ancien restaurant du Parc		

Dénomination Adresse	Photo	Critère esthétique	Critère culturel	Critère historique
Manoir des cygnes 150/152 Rue des Berges de Seine		Ancien Manoir		
Ferme DAUTIER Avenue du Coudray		Ancienne ferme		
Propriété COUTINHO et suivantes, du 24 au 32 rue de l'église		Maisons bourgeoises et alignement de Bâties anciens caractéristiques		
Propriété TARAGO 21 rue de l'église		Ancienne auberge		
Ancien Château du Coudray Avenue du Coudray				Grille, portail et douve
Chemin des Processions				Ancienne glacière du château de Montceaux
Chemin des Processions				Château du Montceaux du 18 <sup>ème</sup> siècle
Entrée du château de Montceaux Route de Milly (RD 948)				Château du Montceaux du 18 <sup>ème</sup> siècle

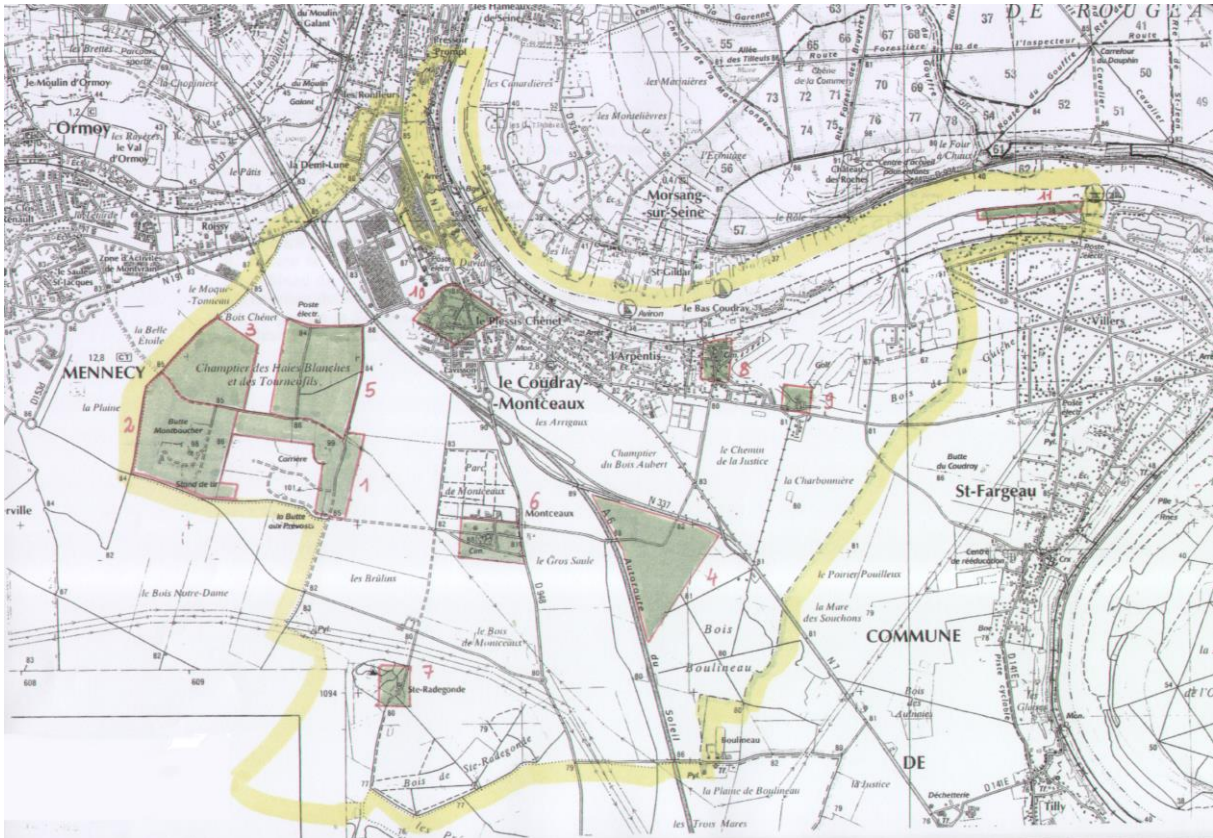
A ces éléments bâtis s'ajoutent des éléments naturels et paysagers (parc du Coudray, berges de la Seine,...) qui confère un cadre de vie agréable aux habitants de la commune.

### Monuments historiques

Il convient de préciser que l'église de Montceaux est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi qu'un escalier monumental dit « de la belle Gabrielle » et la parcelle 354 du cadastre. En outre, la commune est concernée par le périmètre de protection du clocher de l'église de Morsang-sur-Seine.

Par délibération du 20 novembre 2008, le Conseil Municipal du Coudray-Montceaux a donné un avis favorable à la proposition de modification du périmètre de protection des monuments historiques (PPMH) faite par l'Architecte des Bâtiments de France pour la protection de l'escalier de la Belle Gabrielle. A l'issue de l'enquête publique conjointe portant sur le PLU et sur la modification du PPMH, l'approbation du PLU emporte modification du PPMH qui figure sur le plan des servitudes d'utilité publique.

## Archéologie



La carte ci-dessus indique les différents secteurs susceptibles de livrer des vestiges archéologiques, à savoir :

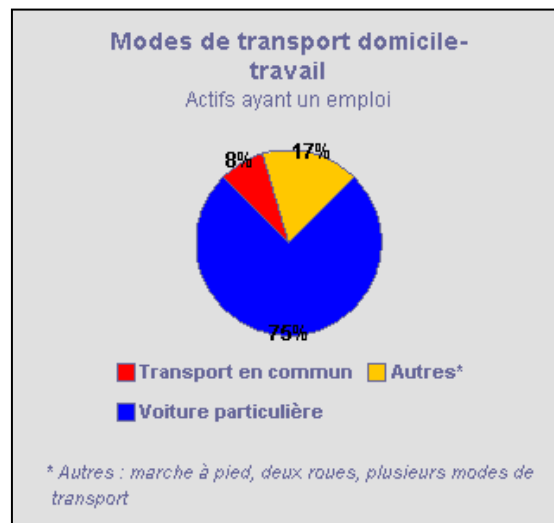
- 1- Lieu-dit Butte aux Prévost, occupée au Paléolithique
- 2- Lieu-dit Butte Montboucher, traces d'occupations anciennes repérées
- 3- Lieu-dit Bois Chenet, traces d'occupations anciennes repérées
- 4- Lieu-dit Boulineau, où une occupation antique est repérée à proximité de la voie romaine de Paris à Sens
- 5- Lieu-dit Tournenfil, manoir seigneurial médiéval et son hameau,
- 6- Village de Montceaux attesté à partir du XIIe siècle
- 7- Prieuré Ste Radegonde, attesté dès le XIIe siècle
- 8- Village du Coudray (église, habitat, etc,...), attesté à partir du XIIIe siècle
- 9- Château du Coudray, mentionné dès l'époque médiévale,
- 10- Hameau du Plessis-Chenêt, attesté à l'époque moderne
- 11- Berges de la Seine en limite Est de la commune, aménagement de types fluviaux datant du moyen âge et de l'époque moderne

De plus, sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques. En outre, la loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2002 suite au décret n° 2002/90 du 16 janvier 2002, a été modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifie le code de l'urbanisme en ce qui concerne les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

### 1.4.2 Les Déplacements urbains

Actifs ayant un emploi (population active employée)	1999	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>1 492</b>	<b>16,0 %</b>
<b>Travaillent et résident dans la même commune</b>	<b>214</b>	<b>-12,7 %</b>
<b>%</b>	<b>14,3 %</b>	<b>-4,7 points</b>
<b>Travaillent dans une commune différente</b>	<b>1 278</b>	<b>22,8 %</b>
<b>%</b>	<b>85,7 %</b>	<b>+4,7 point</b>
<i>dont :</i>		
<b>- même département</b>	<b>898</b>	<b>26,3 %</b>
<b>- autres départements</b>	<b>380</b>	<b>15,2 %</b>



Plus de 80% de la population active travaille à l'extérieur de la commune, ce qui engendre un grand nombre de déplacements. 75% d'entre eux utilisent la voiture comme mode de déplacement et seulement 17% les transports en commun (32,7% pour la région Île de France). Pourtant la commune bénéficie d'une desserte SNCF (RER D) la reliant à PARIS via CORBEIL ESSONNES et de dessertes autobus (intra urbaine et intra départementales).

#### 1. Les dessertes

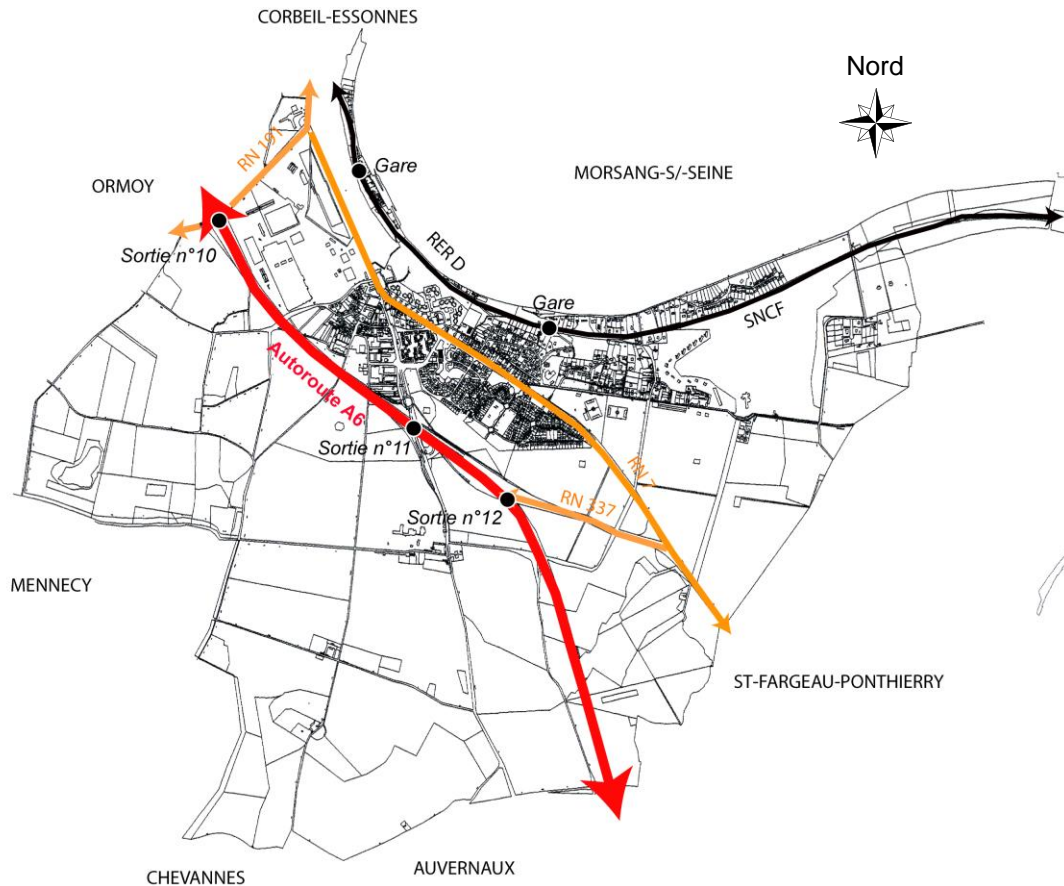
LE COUDRAY-MONTCEAUX est bien desservie par les grosses et moyennes infrastructures : l'autoroute A6 (Paris-Lyon) et la Nationale 7.

Le trafic est important sur ces deux axes, notamment au niveau des poids lourds. La commune bénéficie d'un accès à l'autoroute, ce qui la rend attractive aussi bien pour les particuliers que pour les entreprises.

Cette situation n'apporte pas de gêne visuelle particulière aux habitants du COUDRAY. L'autoroute est en retrait de la zone urbanisée et sa vue est cachée par une butte paysagère. Par contre, le mauvais état de la chaussée entraîne une forte gêne sonore sur l'ensemble du territoire communal.

Ces voies permettent une desserte correcte vers les pôles d'attraction locaux et régionaux et placent la commune à moins de 45 minutes de Paris.

La RN 7 a fait récemment l'objet d'aménagements de sécurité (carrefour giratoire et traversée au droit de l'intersection avec l'avenue du Coudray, circulations douces le long de la RN 7 au droit de la partie urbanisée).



Le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) définit la stratégie adoptée en matière de déplacements sur la voirie départementale, tous modes confondus à l'horizon 2015. Le réseau structurant assure les principales liaisons entre les pôles, tandis que le réseau d'accompagnement, complémentaire du premier, irrigue le territoire départemental, assure un maillage plus fin et dessert la vie locale.

De plus, en application de la loi du 13 août 2004 qui transfère de nouvelles compétences au département, le RN 191 (devenue RD 191) et la RN7 qui traversent la commune, ont été déclarées d'intérêt local et intégrées dans le domaine public routier départemental depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Enfin, la RD 948, bien que relevant du réseau routier d'accompagnement, est une voie d'importance non négligeable puisqu'elle permet un accès à l'A6, complémentaire du demi-échangeur A6/RD 191.

## 2. Les transports en commun

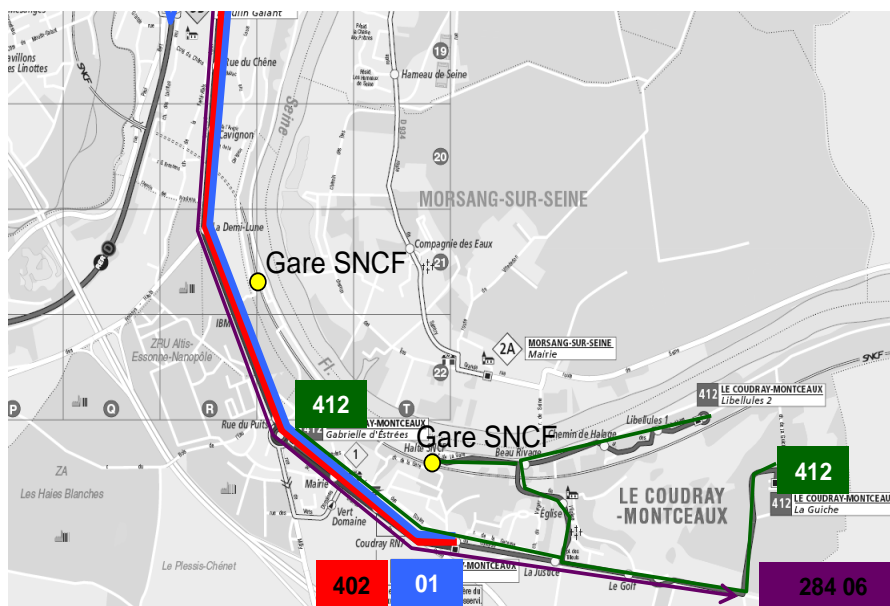
La commune du COUDRAY-MONTCEAUX dispose d'une ligne intra urbaine – ligne 412, gérée par la TICE, desservant 12 stations.

De plus, 3 lignes de bus inter urbaines traversent LE COUDRAY-MONTCEAUX :

- la 402 (Épinay sur orge – Le Coudray-Montceaux) exploitée par la TICE : au moins 3 bus par heure aux heures de pointes dans les deux sens en période scolaire, 1 bus par heure les samedis, dimanches et fêtes ;
- la 01 Seine Essonne Bus exploitée par la STA – filiale du groupe KEOLIS et desservant essentiellement CORBEIL-ESSONNES via LE COUDRAY-MONTCEAUX : au moins 1 bus par heure du lundi au samedi, ½ service le dimanche et service nul les jours fériés ;
- la 284 06 Les Cars Bleus (gare de Corbeil-Essonnes – Oncy-sur-École).

Enfin, la commune est desservie par deux arrêts SNCF du RER D (Paris Gare de Lyon via Corbeil-Essonnes).





Malgré les efforts effectués pour désenclaver la commune, l'automobile garde toujours une place prépondérante dans la vie locale. La fréquence des trains sur le RER D est le principal problème (1 train par heure de 9h30 à 17h00) ainsi que les retards récurrents.

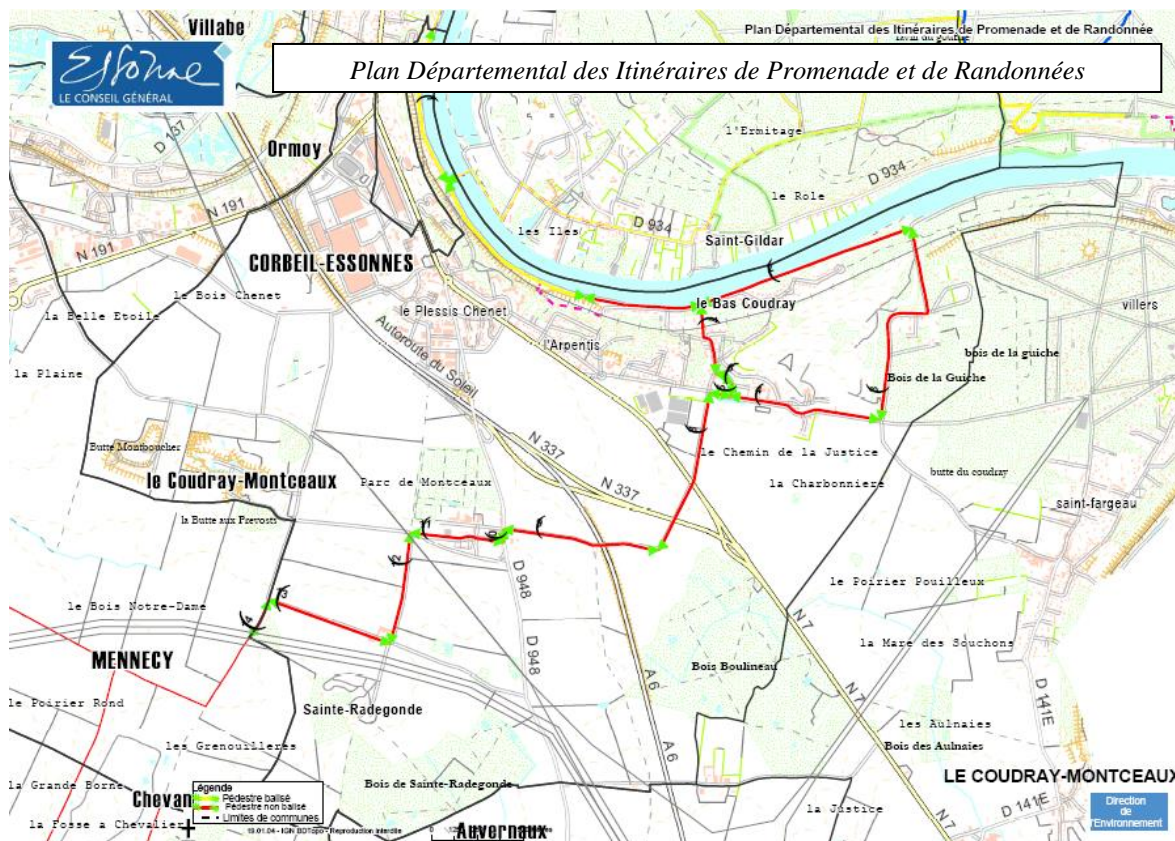
#### **1.4.3. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées**

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées garantit une protection de ces cheminements et leur connexion avec les sentiers des communes limitrophes.

Numéro de segment	Nom du chemin	Statut juridique (PU: public; CR: chemin; PR: privé, CV: chemin vicinal)	Commentaires	Balisage
1	Chemin de halage et passerelle	PR	Voies navigables de France	Oui
2	Chemin de halage	PR	Voies navigables de France	Non
3	Chemin rural n°3 dit de la Guiche	CR		Non
4	Avenue du Coudray	PU		Non
5	Impasse des Tilleuls	PU		Non
6	Rue des Tilleuls	PU		Non
7	Rue de l'Eglise	PU		Non
8	Chemin de la Justice	PU		Non
9	Chemin rural n°7	CR		Non
10	Route Départementale 948	PU		Non
11	Chemin rural n°14 dit des Processions	CR		Non
12	Chemin rural n°8	CR		Non

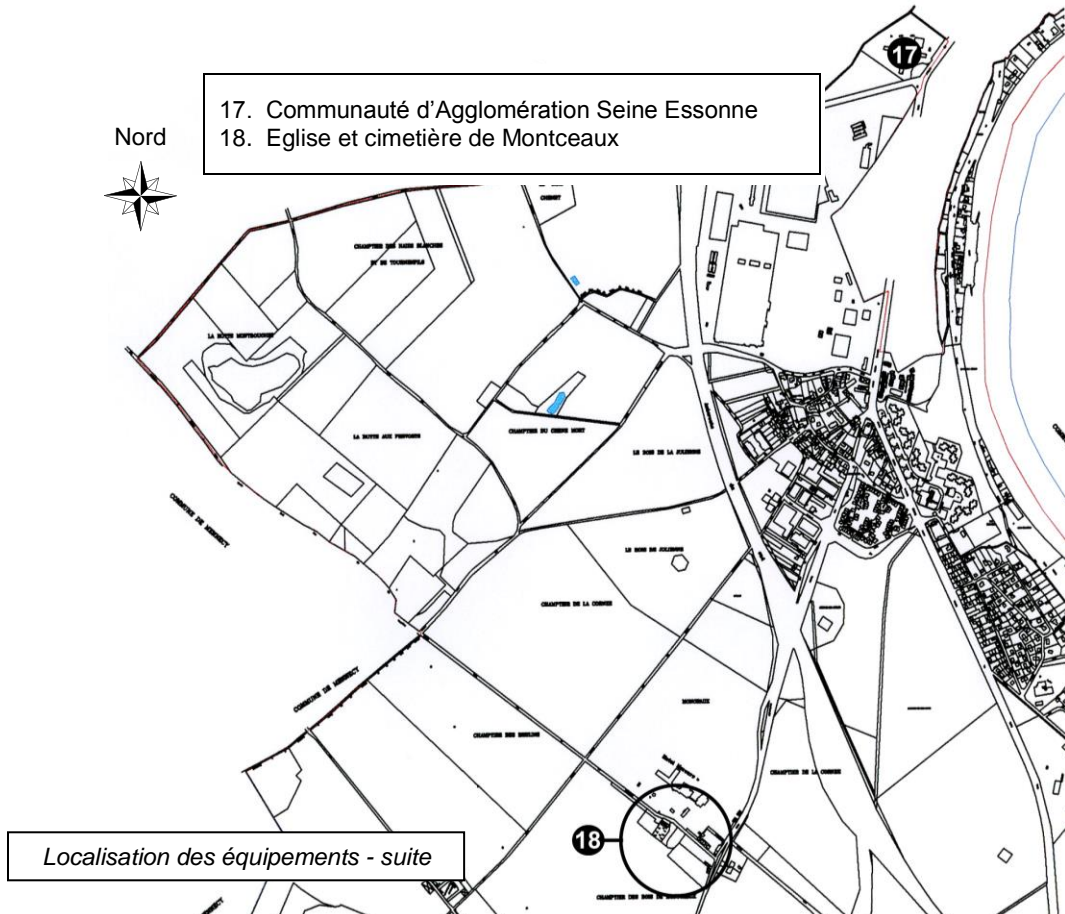
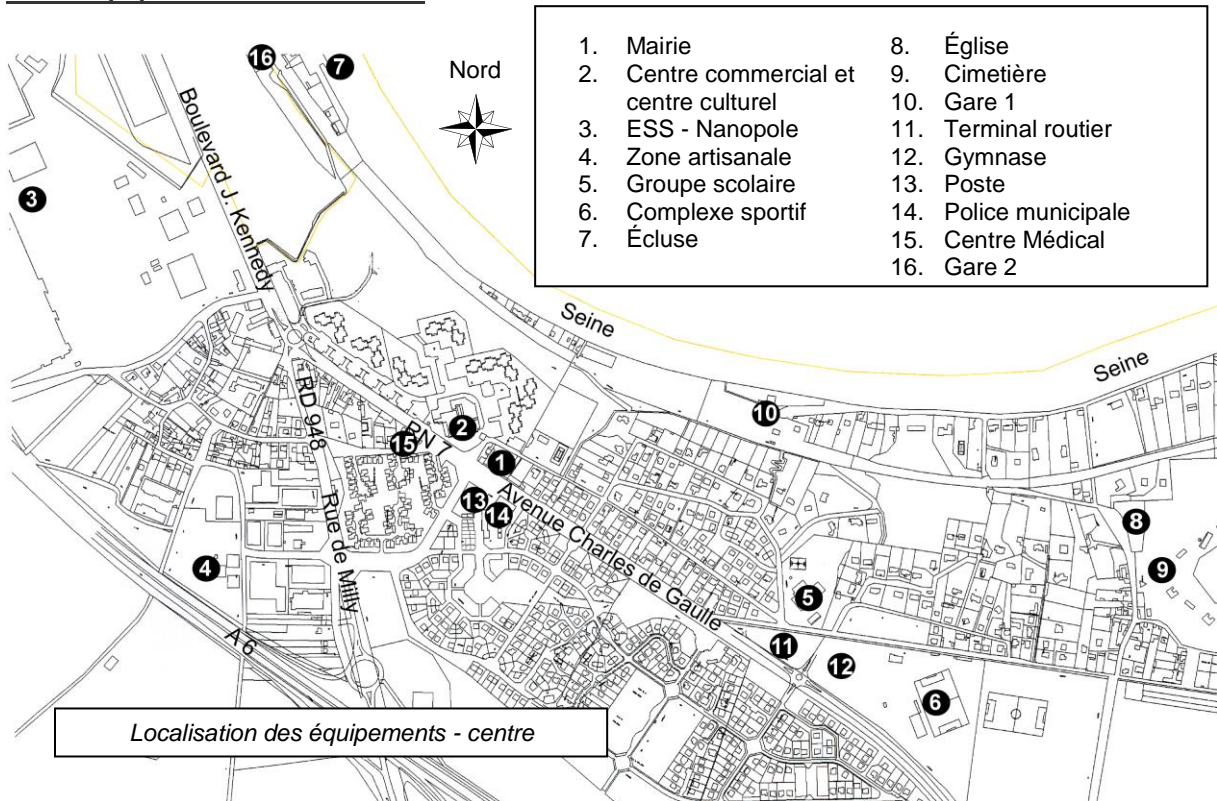
Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

13	Voie communale n°3	VC		Non
14	Chemin rural n°10 dit de la Julienne ou du Plessis à Chevannes et à Champcueil	CR		Non



## 1.5. EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

### 1.5.1. Équipements de structures



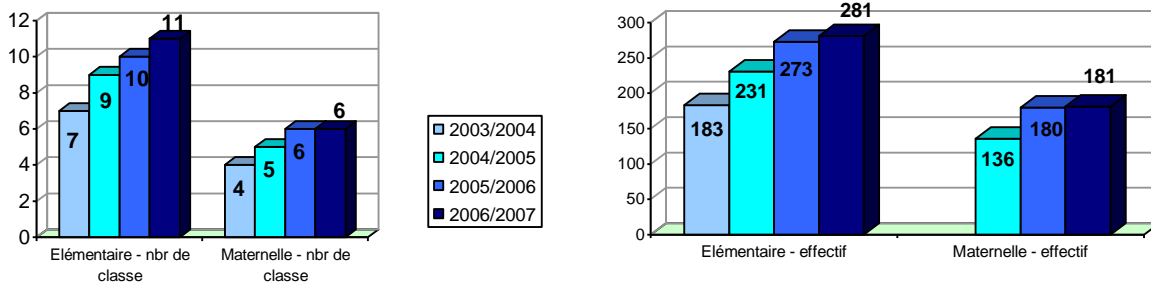
La commune du COUDRAY-MONTCEAUX dispose d'un bon niveau d'équipements.

En outre, elle dispose d'une offre commerciale et de services assez diversifiée, avec la présence dans le centre commercial de commerces de bouche (épicerie, boulangerie) et de différents services (pharmacie, tabac presse, esthéticienne, banque, agence immobilière...).

Cette offre a été complétée dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Bois Aubert, avec l'implantation de services en rez d'immeuble, autour de la place centrale : bureau de poste, agence immobilière et banque.

On recense de plus 6 restaurants sur la commune.

#### Évolution des effectifs scolaires sur la période 2003-2006 :



La progression constante des effectifs scolaires montre un bon roulement de la population. Les jeunes ménages s'installent dans la commune.

La commune a eu besoin de créer 4 classes supplémentaires afin de répondre aux besoins. En effet, les nouveaux ménages de la ZAC sont, plus souvent que prévu, de jeunes couples avec enfants pour la plupart et le renouvellement des habitants dans la partie plus ancienne conduit à un rajeunissement important de la population.

### 1.5.2. Équipements d'infrastructures

#### 1. Les réseaux

La desserte en eau potable est assurée de manière satisfaisante sur l'ensemble du territoire dans le cadre de l'intercommunalité. La commune est alimentée par l'usine de Morsang-sur-Seine qui traite de l'eau de Seine (90%) et de l'eau souterraine (10%).

Les eaux usées et pluviales sont traitées en réseaux séparatifs qui couvrent la totalité du territoire communal. Les eaux usées, sont dirigées vers la station d'épuration nouvellement construite dans la partie Est de la Commune.

#### 2. Les ordures ménagères

La Communauté d'Agglomération Seine Essonne a acquis la compétence traitement des déchets ménagers le 1<sup>er</sup> janvier 2003, puis celle de la précollecte et de la collecte de ces mêmes déchets le 1<sup>er</sup> octobre 2003.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2003, la C.A.S.E. assure la gestion globale des déchets ménagers et assimilés des communes de Corbeil-Essonnes, du Coudray-Montceaux, d'Étiolles, de Saint-Germain-lès-Corbeil et de Soisy-sur-Seine.

Dans le cadre de l'exercice de ses compétences, il convient de préciser que la C.A. Seine Essonne a confié par délibération le traitement de ses déchets au SIREDOM et à la SEMARDEL, puis la précollecte et la collecte de ses déchets à des prestataires privés.

Précollecte : 206 000 litres des bacs mis à disposition des producteurs, 8 Bornes à verre, 4 Bornes à papiers, 3 bornes à vêtements.

Collecte : Le territoire communal constitue le secteur de collecte et est desservi par un seul véhicule de collecte.

Le tableau ci-après résume l'organisation actuelle des collectes à l'échelle communale :

	Ordures Ménagères	Objets Encombrants	Déchets communaux non triés	Papiers	Emballages	Déchets verts	Verre
Fréquences	C2	Mensuelle		AVP	C1	C0,5 à C1	A.V.P.
<b>Tonnages (t/an)</b>	<b>1 180</b>	<b>115</b>	<b>199</b>	<b>46</b>	<b>65</b>	<b>371</b>	<b>71</b>

Libellé des fréquences :

C1 – une collecte par semaine, C2 – deux collectes par semaine ; C3 – trois collectes par semaine, C0,5 – une collecte tous les 15 jours ; AVP – Apport Volontaire de Proximité

***Actions préconisées pour améliorer l'organisation actuelle :***

- ☞ Amélioration globale de l'ensemble des services de proximité de collecte et d'évacuation des déchets ménagers,
- ☞ Développer un territoire cohérent en terme de gestion des déchets ménagers,
- ☞ Veiller à la conservation des entités locales, et des habitudes acquises du geste de tri,
- ☞ Instauration d'une politique d'optimisation et de maîtrise des coûts de précollecte, de collecte et de traitement des déchets ménagers.
- ☞ Réduire les nuisances sonores générées par les bornes aériennes par la mise en place des bornes enterrées.
- ☞ Améliorer le service à l'habitant,
- ☞ Réduire les délais de réponse et de traitement des demandes de dotation et des réclamations.

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

### **I- INTRODUCTION**

#### **1. Situation géographique et administrative**

La commune du COUDRAY MONTCEAUX se situe dans l'Est du département de l'Essonne, à trente-cinq kilomètres environ de Paris, dans la vallée de la Seine. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne.

La Communauté d'agglomération a été créée au 1er janvier 2003. Elle rassemble les communes de CORBEIL-ESSONNES, ÉTIOLLES, SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL, SOISY-SUR-SEINE et LE COUDRAY-MONTCEAUX ; elle représente environ 65 000 habitants. La communauté exerce notamment des compétences en matière de développement économique et d'emploi, d'aménagement de l'espace communautaire, d'insertion ...

#### **2. Politiques et documents supra-communaux**

Sur le plan supracommunal, le PLU de la commune du Coudray-Montceaux doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), le Plan de Déplacements urbains d'Ile de France, le plan local de déplacements Essonne-Centre et le programme local de l'habitat intercommunal Seine Essonne (PLHi).

Les principaux enjeux supra-communaux pour le Coudray-Montceaux sont donc les suivants :

##### ➤ **Dispositions du SDRIF**

Le SDRIF approuvé en 1994 identifie sur la commune deux espaces partiellement urbanisables au Sud et à l'Ouest du bourg qui se sont traduits par la création de la ZAC du Bois Aubert et de la ZAC des haies blanches à vocation d'activités. La commune est également soumise à la protection des bois et forêts, des espaces paysagers et des espaces agricoles. Le projet de nouveau SDRIF en cours d'adoption reprend ces orientations et définit de plus un front urbain d'intérêt régional à respecter en limite de la future ZAC des Haies Blanches ainsi qu'une coupure d'urbanisation à maintenir en limite Est de la commune (Parc du Coudray).

##### ➤ **Dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France**

Le PDUIF approuvé en 2000 définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement. Il vise trois objectifs majeurs : la diminution du trafic automobile, le développement des transports collectifs et le développement des moyens de déplacement économes et les moins polluants.

##### ➤ **Le plan local de déplacements Essonne Centre**

Un plan local de déplacements a été élaboré par le syndicat mixte des transports Essonne-centre (SMITEC). Ce plan a défini différents enjeux, notamment : la qualité des centres de vie, la valorisation des espaces naturels et de loisirs, la dynamique urbaine des pôles d'échanges multimodaux, le développement des zones d'activités et la continuité territoriale.

##### ➤ **Le Programme local de l'habitat intercommunal Seine Essonne**

Le PLHi a été adopté. Il couvre la période 2008-2013 avec pour principaux objectifs de constituer une nouvelle offre privée, d'obtenir un équilibre territorial d'offre et de peuplement du parc locatif social, de créer des logements adaptés (personnes âgées,...).

➤ **Le Projet d'Intérêt Général (PIG)**

La commune prend en considération le projet d'intérêt général de centre hospitalier Sud Francilien sur les communes d'Evry et de Corbeil Essonnes, notamment la mise en œuvre de compensations à l'urbanisation d'espaces paysagers.

➤ **Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté le 29 janvier 2003 prévoit que la commune (ayant moins de 5000 habitants), participe financièrement à la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire d'une autre commune.

## **II- DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE**

Il ressort de l'analyse socio-économique du Coudray-Montceaux les caractéristiques et les enjeux suivants.

### **Démographie :**

- La population communale est estimée à 4500 habitants en 2008, selon l'enquête de recensement INSEE.
- La commune a vu sa population augmenter considérablement depuis 1975 : en l'espace de 30 ans, le nombre d'habitants a été multiplié par plus de 4.
- La commune du Coudray-Montceaux a connu son plus fort dynamisme démographique dans les années 1975 à 1982 (+12,7% d'accroissement annuel). A partir de 1982, la croissance démographique ralentit (entre 1982 et 1999, le taux d'accroissement annuel est de 1,3 % en moyenne). Entre 1999 et 2008, la commune connaît à nouveau une hausse importante de sa population (+ 1400 habitants, soit + 4,6 % par an), suite à la réalisation de la ZAC du Bois Aubert.
- Une population globalement plus âgée que la population du département ou de la Région Ile-de-France en 1999, mais avec l'important impact démographique de la Z.A.C. du Bois Aubert, on assiste à une reprise des catégories « jeunes » (0-17 ans) et « jeunes adultes » (18-29 ans). Le PAZ fait état d'une prévision de près de 40 % de moins de 20 ans parmi les 1620 nouveaux habitants de la ZAC du Bois Aubert.

### **Economie :**

**La population active et l'emploi au Coudray-Montceaux présentent les caractéristiques et les enjeux suivants :**

- Un taux d'activité supérieur à celui du département (57,2% pour la commune contre 49,6% pour le département).
- La part des employés et des professions intermédiaires est la plus représentée parmi la population active résidant au Coudray-Montceaux.
- En 1999, la part de la population disposant d'un BEP ou d'un CAP représente environ 25% alors que les titulaires d'un diplôme de niveau égal ou supérieur à BAC+3 ne représentent que 12,2 %.
- En 2004, l'ANPE recensait 108 demandeurs d'emplois sur la commune, portant le taux de chômage à 6,5% environ. Ce chiffre reste inférieur à celui du département (7,6 %) et à celui de Corbeil-Essonnes (11,9%).

- On recense 3018 emplois sur la commune en 2005, dont 2 177 emplois provenant de la société Altis dont le siège social est situé à CORBEIL-ESSONNES mais dont 90% de la surface d'activités se localisent dans le périmètre du COUDRAY-MONTCEAUX.  
Le taux d'emploi communal est de 1,61 (en tenant compte des emplois d'Altis), ce qui est remarquable en comparaison de ceux du département (0,54) et de la Région (0,36).

- Sur les 1492 actifs résidant sur la commune, seulement 14,3% travaillent dans la commune.

### **Les différents secteurs d'activités**

- Les entreprises ayant leur siège social sur la commune appartiennent principalement au secteur tertiaire et plus particulièrement au domaine des services. Le secteur employant le plus de personnes est celui des services aux entreprises, qui offre 43,1% des emplois de la commune.

- La commune comptait 3 exploitations sur son territoire en 1988, elle n'en compte plus qu'une aujourd'hui. Cependant, 548 ha sur les 1144 ha que recouvre le territoire communal sont affectés à l'activité agricole.

### **Parc immobilier :**

- Evolution urbaine

La structure du COUDRAY MONTCEAUX a peu évolué entre le milieu du 18e siècle et le milieu du 20e siècle. Quatre éléments dominants structuraient alors ce paysage rural : le Plessis-Chênet, petit hameau qui s'agrandit jusqu'en 1951, le Coudray qui se développe sur les coteaux de la Seine, le parc du château de Montceaux entouré de zones agricoles et la ferme et le bois de Sainte-Radegonde. Le paysage du COUDRAY-MONTCEAUX a beaucoup évolué à partir de la deuxième moitié du 20<sup>e</sup> siècle du fait du passage de l'autoroute A6, du développement d'une importante zone industrielle et surtout du raccordement urbain qui s'est opéré entre le Plessis-Chênet et le Coudray.

La ZAC du Bois Aubert actuellement en cours d'achèvement a fait évoluer de manière importante le parc immobilier de la commune : + 600 logements environ au total.

- La commune comptait 1362 logements au total en 1999. Parmi ceux-ci on recense une large majorité de résidences principales (près de 90 %), et à l'inverse peu de résidences secondaires ou de logements occasionnels. Le taux de vacance, assez faible (5,4%) reflète l'existence d'une certaine pression foncière. Les données d'EDF montrent une légère progression de la vacance entre 2003 et 2005.

- Le parc immobilier du Coudray-Montceaux a la particularité de comporter une majorité de logements collectifs (56,2% des logements). La création de la ZAC du Bois Aubert a permis de rééquilibrer le parc au profit des logements individuels puisque ce type de logements y prédomine (69 %).

- LE COUDRAY MONTCEAUX compte une part importante de logements de taille moyenne : un peu plus de 50% des logements sont des 3 et 4 pièces.

- Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, le parc social représente 20,2 % du parc immobilier de la commune (source : porter à connaissance du Préfet). La ZAC du Bois Aubert accueillera au final environ 75 logements sociaux.

- Une taille des ménages en baisse (2,6 personnes par ménage en 1990 contre 2,3 en 1999) ce qui traduit un vieillissement de la population. En 2008, avec la réalisation de la ZAC du bois Aubert, la taille des ménages a augmenté pour atteindre 2,4 personnes environ.



**Il ressort de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement de la commune du Coudray-Montceaux les principaux enjeux et contraintes suivants :**

- L'urbanisation de la commune s'est développée au Nord du plateau de Chevannes, délimité par la vallée de la Seine et celle de l'Essonne. Une partie de l'urbanisation borde le plateau, l'autre se situe à flanc de coteaux.
- Le PLU du Coudray-Montceaux doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, et sa déclinaison locale, le SAGE de la Nappe de Beauce.
- La commune est alimentée par l'usine de Morsang-sur-seine qui traite de l'eau provenant de la Seine (90 %) et de l'eau souterraine (10%). Une procédure est en cours afin de définir des périmètres de protection de cette usine.
- La ville bénéficie des qualités du climat tempéré d'Ile de France et la qualité de l'air sur la commune est relativement bonne.

• **Protection de l'environnement et des espaces naturels :**

- La commune du COUDRAY-MONTCEAUX a classé ses grands **espaces boisés** en "*Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer*" (EBC). Le secteur limitrophe du Bois de la Guiche est considéré comme un « site urbain constitué » au sens du SDRIF. Par conséquent, la bande de 50 m inconstructible, mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha, ne s'applique pas.

- Des **espaces naturels sensibles** sont identifiés sur le territoire communal. Dans ces espaces, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

- Le **site inscrit des rives de la Seine** a été créé en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque. Cette mesure a pour but de préserver et protéger les rives de la Seine dont le site se dégradait à très vive allure.

- Le territoire communal renferme une **flore et une faune** riche qu'il convient de préserver.

• **Risques naturels :**

- Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation par débordement de la Seine, couvert par un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) approuvé le 20 octobre 2003.

- La commune du COUDRAY-MONTCEAUX est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles, majoritairement par les aléas fort à moyen sur ses zones urbanisées.

• **Analyse paysagère :**

La configuration géomorphologique et urbaine du Coudray Montceaux permet de distinguer trois types de grands paysages (macro paysages) :

- les bords de Seine
- le coteau, en surplomb de la Seine, orienté Nord-Est
- le plateau (dit plateau de Chevannes)

● **Le cadre de vie et le fonctionnement urbain**

- La commune du Coudray-Montceaux comporte un certain nombre de constructions présentant un caractère patrimonial qu'il convient de préserver au titre de leur intérêt historique, culturel ou esthétique.

A ces éléments bâtis s'ajoutent des éléments naturels et paysagers (parc du Coudray, berges de la Seine,...) qui confèrent un cadre de vie agréable aux habitants de la commune.

- Il convient de préciser que l'église de Montceaux est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ainsi qu'un escalier monumental dit « de la belle Gabrielle » et la parcelle 354 du cadastre. En outre, la commune est concernée par le périmètre de protection du clocher de l'église de Morsang-sur-Seine.

- Différents secteurs du territoire communal sont susceptibles de livrer des vestiges archéologiques.

- **Déplacements**

Plus de 80% de la population active travaille à l'extérieur de la commune, ce qui engendre un grand nombre de déplacements. 75% d'entre eux utilisent la voiture comme mode de déplacement et seulement 17% les transports en commun. Pourtant la commune bénéficie d'une desserte SNCF (RER D) la reliant à PARIS via CORBEIL ESSONNES et de dessertes autobus (intra urbaine et intra départementales).

LE COUDRAY-MONTCEAUX est bien desservie par les grosses et moyennes infrastructures : l'autoroute A6 (Paris-Lyon) et la Nationale 7. Le trafic est important sur ces deux axes, notamment au niveau des poids lourds.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées identifie plusieurs cheminements et leur connexion avec les sentiers des communes limitrophes à protéger.

- **Equipements**

La commune du COUDRAY-MONTCEAUX dispose d'un bon niveau d'équipements.

En outre, elle dispose d'une offre commerciale et de services assez diversifiée, avec la présence dans le centre commercial de commerces de bouche (épicerie, boulangerie) et de différents services (pharmacie, tabac presse, esthéticienne, banque, agence immobilière...).

La progression constante des effectifs scolaires montre un bon roulement de la population. Les jeunes ménages s'installent dans la commune. Toutefois, la commune a eu besoin de créer 4 classes supplémentaires afin de répondre aux besoins. En effet, les nouveaux ménages de la ZAC sont, plus souvent que prévu, de jeunes couples avec enfants pour la plupart et le renouvellement des habitants dans la partie plus ancienne conduit à un rajeunissement important de la population.

## PARTIE 2 – PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Les prévisions démographiques et économiques, élaborées sur plusieurs horizons, se fondent sur le diagnostic dans la Partie 1.

### 2.1 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

*Rappel* : sur la période 2000-2008, la population communale est passée de 2 800 à 4500 habitants, soit une croissance démographique de 60 % (5,4 %/an).

	Réalisé		Prévision		
	1990-1999	2000-2008	Achèvement de la ZAC 2009-2010	2011-2015	2016-2020
<b>Renouvellement(1)</b>	21	17	4	8	8
<b>Evolution des logements inoccupés (2)</b>	-36	-32	-8	-16	-16
<b>Desserrement (3)</b>	115*	/	19**	19	19
<b>Seuil de stabilité (période 90-99) (4)</b>	<b>100</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
<b>Pop. des résidences principales en fin de période</b>	<b>2 800</b>	<b>4500</b>	<b>4640</b>	<b>4650</b>	<b>4660</b>
Taille moyenne des ménages	2,6 à 2,3	2,3 à 2,6	2,5	2,5	2,5
<b>Evolution pop. sur la période</b>		<b>1700</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Evolution pop./an		175	70	2 à 3	2 à 3
<b>Logements construits sur la période</b>		<b>530</b>	<b>80</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Parc de résidences principales en fin de période</b>	<b>1 213</b>	<b>1 743</b>	<b>1 820</b>	<b>1 850</b>	<b>1 880</b>

Prévisions démographiques

(1) renouvellement : destruction ou changement d'affectation sur la période

(2) : la baisse du nombre de résidences secondaires implique en partie leur transformation en Résidences Principales donc apporte un stock de logements supplémentaires

(3) : baisse de la taille des ménages (divorces, décohabitation des jeunes,...) impliquant un besoin de logements pour une partie de la population du Coudray-Montceaux mais n'apportant pas de population supplémentaire

(4) : nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire

\* 2494 habitants en 1990 /2,3 personnes par ménage en 1999 contre 2,6 en 1990 = 1084  
1084-969 RP recensées en 1990 = 115 RP qui ne servent qu'au desserrement des ménages.

\*\*4500 habitants en 2008 /2,5 personnes par ménage en 2010 contre 2,6 en 2008 = 1800  
1800-1743 RP estimées en 2008 = 57 RP qui ne servent qu'au desserrement des ménages.

Si l'on « lisse » ce desserrement sur la période 2009-2020, on obtient un desserrement de 19 RP par période.

En 2008, 4500 habitants sont recensés et 1743 résidences principales, soit une taille des ménages proche de 2,6.

Dans le cadre de l'achèvement de la ZAC prévue pour 2010, 36+12 logements restent à construire et 15 logements n'ont pas été pris en compte pour le recensement de 2008. De plus, un programme de 15 à 20 logements pour personnes âgées (studios et deux pièces) est programmé à l'horizon 2010.

La taille des ménages, qui a fortement chuté jusqu'en 1999, a augmenté entre 2000 et 2008 pour atteindre à nouveau 2,6 suite à la réalisation de la ZAC. On peut penser que ce chiffre va diminuer pour atteindre 2,5 personnes environ à l'horizon 2020. Le faible niveau de construction envisagé pour l'avenir devrait en effet engendrer une tendance au vieillissement donc à la baisse de la taille des

ménages, mais ce phénomène sera sans doute limité par la relative jeunesse de la population actuelle qui devrait faire augmenter le taux de natalité.

Cette hypothèse de réduction de la taille des ménages autour de 2,5 implique un phénomène de desserrement : 57 Résidences Principales ne serviront qu'au desserrement des ménages (cf mode de calcul p. précédente).

Au total, on peut donc estimer que 80 logements environ vont être construits entre 2008 et 2010, soit 80 – 23 logements liés au seuil de stabilité = 57 logements x 2,5 personnes par ménage = **142 personnes supplémentaires**.

Entre 2010 et 2020, le nombre de logements construits sera faible (60 logements au total). Ils n'apporteront que peu de population supplémentaire (20 personnes environ au total) mais serviront principalement au desserrement de la population.

Après une forte croissance démographique sur la période 1999–2010 (+ 1630 habitants environ), la commune souhaite en effet stabiliser la population communale à l'horizon 2020.

Ainsi, par période, le niveau démographique de la commune devrait évoluer comme suit :

- 4 640 habitants d'ici 2010,
- 4 650 habitants d'ici 2015,
- 4 660 habitants d'ici 2020.

Soit un apport de 160 habitants environ sur la période 2008-2020.

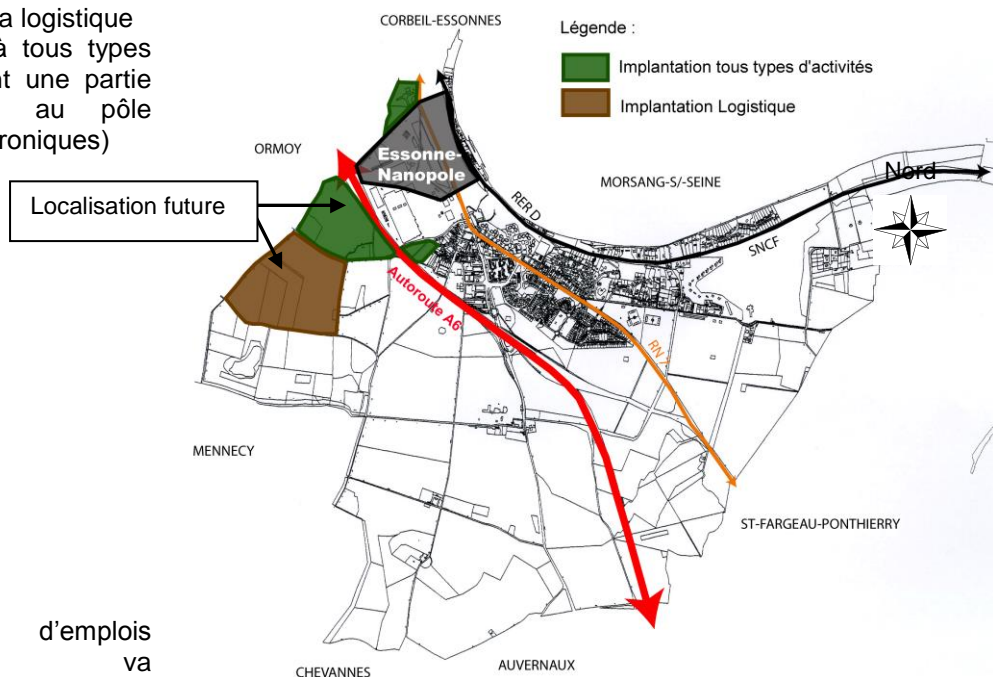
## 2.2 PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

D'après les précédentes estimations, la population en 2020 serait de l'ordre de 4 500 habitants.

Si l'on applique à ce niveau de population un taux d'activité de l'ordre de 58 % (taux constaté en 1999), on peut estimer que la population active atteindra 2600 personnes environ en 2020.

La commune projette de libérer une offre foncière de l'ordre de **90 hectares** qui sera divisée en deux grands ensembles :

- 45 ha voués à la logistique
- 45 ha voués à tous types d'activités (dont une partie sera dévolue au pôle d'activités électroniques)



Le nombre d'emplois supplémentaires va augmenter considérablement

sur la commune à l'horizon 2020, compte-tenu de l'extension du site NANOPOLE dont plus de 90% de la surface seront localisés sur la commune du COUDRAY-MONTCEAUX.

Le nombre d'emplois supplémentaires peut ainsi être évalué à 2 000 unités (en prenant en compte une moyenne de 20 emplois à l'hectare dans le domaine de la logistique et de 40 emplois à l'hectare pour tout autre type d'activités). Cette prévision prend en compte la restructuration en cours de la société ALTIS où il est probable, à terme, la suppression d'un nombre important d'emplois.

Le taux d'emploi à l'horizon 2020 devrait ainsi approcher 1,9 emplois par actif, selon le calcul présenté ci-dessous :

Population active 2020	<b>a</b>	<b>2 600</b>
Nombre d'emplois supplémentaires		<b>2 000</b>
Nombre d'emplois en 2020	<b>b</b>	<b>5 018</b>
Taux d'emploi estimé en 2020	<b>b/a</b>	<b>1,9</b>

La commune prend en compte la notion d'employabilité des actifs locaux, afin de rechercher une meilleure adéquation entre la demande locale et l'offre d'emplois sur la commune.

## **PARTIE 3 - LES BESOINS REPERTORIES**

### **3.1. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Compte-tenu de la situation de la société Altis, en cours de restructuration et qui risque à terme de supprimer un nombre important d'emplois, il est nécessaire de prévoir une nouvelle offre d'emplois sur la commune afin de maintenir et même développer le taux d'emploi, en tirant parti des atouts dont dispose ce territoire, en particulier sa bonne desserte.

Comme explicité précédemment (voir chapitre prévisions économiques), la commune envisage la création de 2000 emplois supplémentaires grâce à l'extension du site Nanopole sur une surface de 90 ha.

Le taux d'emploi à l'horizon 2020 serait porté à terme à 1,9 emplois par actif résidant sur la commune (contre 1,6 en 2005).

### **3.2. AMENAGEMENT DE L'ESPACE**

Les futurs aménagements de l'espace communal prendront la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation de Zones d'activités économiques, en partie Ouest du territoire communal (ZAC des Haies Blanches).

### **3.3. HABITAT**

Après une forte croissance démographique sur la période 1999–2010 (+ 1630 habitants environ), suite à la réalisation de la ZAC du Bois Aubert qui comportera à terme 600 logements environ, la commune souhaite stabiliser la population communale à l'horizon 2020. Aucun programme de logements de grande envergure ne sera donc prévu entre 2011 et 2020. La construction de logements est estimée à 60 unités environ durant cette période (en diffus essentiellement), avec un apport de population quasi nul du fait du desserrement de la population qui devrait s'opérer.

En effet le programme de logements du Bois Aubert a permis de répondre aux besoins de la population déjà résidante (desserrement) ou nouvelle, et de rééquilibrer le parc de logements (majoritairement composé de logements collectifs en 1999) au profit du parc de maisons individuelles.

Le parc immobilier est aujourd'hui assez équilibré, comportant toujours une part importante de logements collectifs et une part de logements sociaux légèrement supérieure à 20 %. Cela permet à la population de réaliser un parcours résidentiel complet (du jeune décohabitant à la personne âgée) en répondant aux besoins de l'ensemble de la population.

Cela permettra également à la commune de ne pas connaître un vieillissement accéléré de sa population à l'avenir, puisque le parc collectif connaît un renouvellement de population plus court que le parc individuel, et reste davantage attractif pour de jeunes ménages.

### **3.4. ENVIRONNEMENT**

Les besoins en matière d'environnement portent essentiellement sur la protection d'espaces et d'éléments d'intérêt majeur pour le paysage communal :

- Zones Naturelles et E.B.C. sur les ultimes boisements subsistant sur le plateau agricole
- Bâti ancien à Protéger – B.A.P - concernant l'architecture qualitative des bâtiments remarquables
- Espaces Verts intérieurs Protégés – E.V.I.P. – afin de préserver l'intégrité de certains parcs privés ou des arbres remarquables.

### **3.5. TRANSPORTS**

Les transports en commun sont de la compétence de la Communauté d'Agglomération. La commune étant bien desservie (TC par bus et RER), il n'est pas prévu de création de nouvelles lignes.

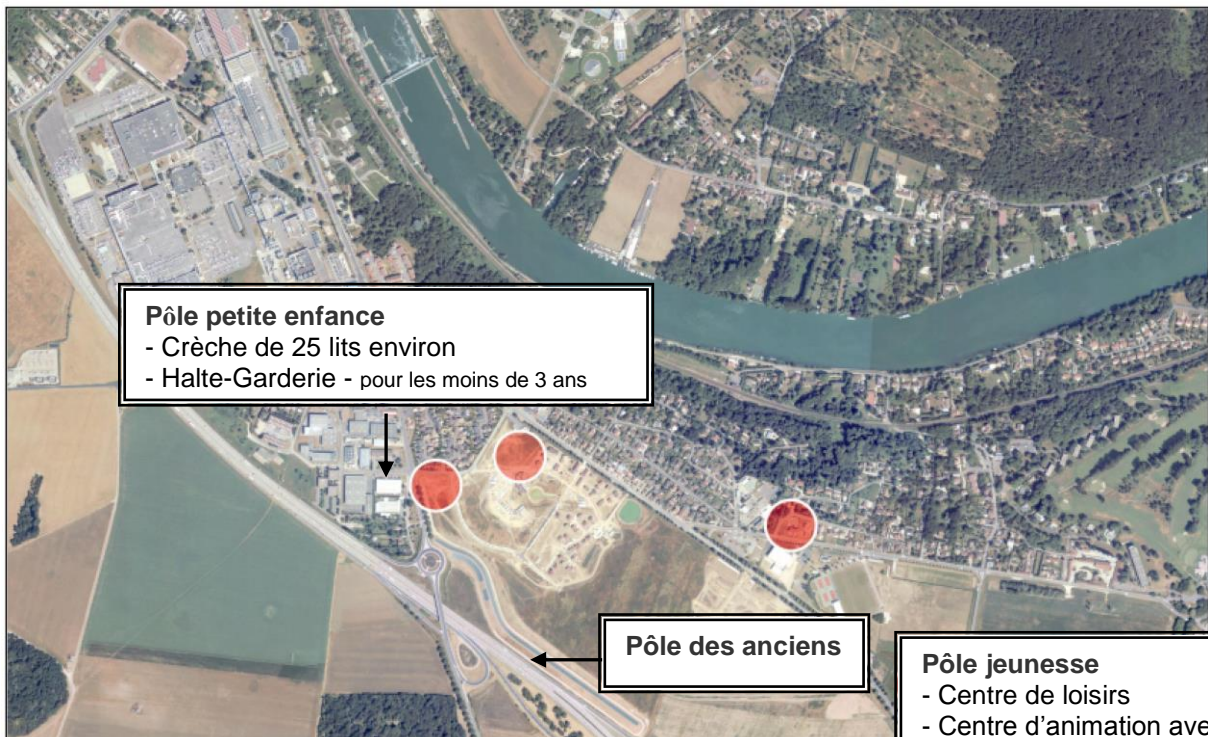
Un emplacement réservé est prévu afin de réaliser, à terme, la déviation de la RN 191 qui desservira également le site des « Haies Blanches » (activités économiques).

### **3.6. EQUIPEMENTS ET SERVICES**

A terme, la commune prévoit les Équipements suivants :



Nord



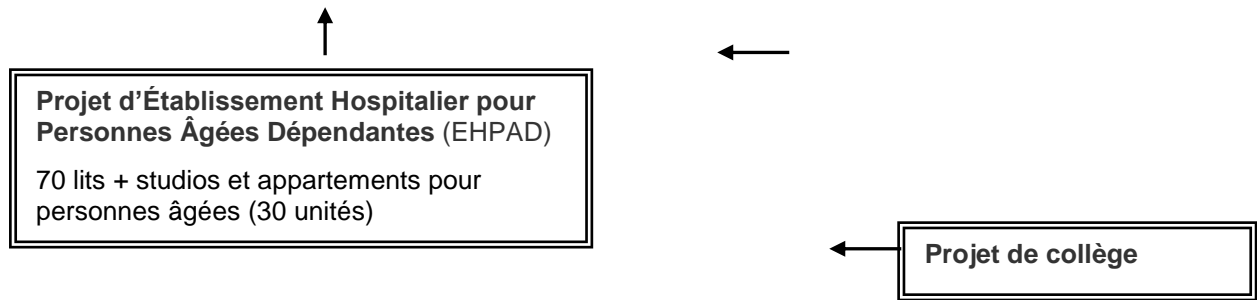
**Pôle petite enfance**

- Crèche de 25 lits environ
- Halte-Garderie - pour les moins de 3 ans

**Pôle des anciens**

**Pôle jeunesse**

- Centre de loisirs
- Centre d'animation avec encadrement
- ...



Les différents équipements mentionnés précédemment s'adressent à la jeunesse ainsi qu'aux anciens. En effet, l'évolution démographique liée notamment à la mise en œuvre de la ZAC du Bois Aubert induit la nécessité de développer l'offre d'équipements sur le territoire communal.

Plus particulièrement, la population scolaire du Coudray-Montceaux en âge de fréquenter le collège avoisine les 300 élèves et ce chiffre va être dépassé dans les prochaines années. Ces élèves sont aujourd'hui accueillis dans les collèges de Villabé et de Champcueil distants d'environ 10 km du Coudray. Devant la croissance de cette population scolaire, le souhait de la municipalité exprimé au Conseil Général de l'Essonne est de pouvoir accueillir un collège sur la commune dans le secteur de la pointe des Avenues (réserve foncière communale).

## PARTIE 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

### **4.1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - P.A.D.D. - AU REGARD DES OBJECTIFS DÉFINIS À L'ARTICLE L. 121-1.**

ORIENTATIONS RETENUES	JUSTIFICATIONS
<p><u>Orientation n°1 du P.A.D.D. : stabiliser la population</u></p> <p><i>L. 121-1 1° « Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du Développement durable ».</i></p>	<p>Le principal objectif communal à long terme est de stabiliser la population suite à la réalisation de plusieurs lotissements sur la commune depuis une trentaine d'années.</p> <p>Ceci contribuera à assurer un mode de vie satisfaisant dans un cadre naturel préservé volontairement par le biais de mesures de protections.</p> <p>C'est ainsi que le Bâti Ancien à Protéger et les Espaces Verts Intérieurs Privés sont clairement identifiés et font l'objet d'une protection particulière.</p> <p>L'objectif est d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires par rapport à la fin 2008 afin d'atteindre environ 4700 habitants au COUDRAY- MONTCEAUX à l'horizon 2020.</p> <p>Ce développement maîtrisé est compatible avec la capacité de l'offre des équipements publics existants ou ceux dont la réalisation est programmée.</p> <p>Ce choix justifie la prévision de la construction de</p>



ORIENTATIONS RETENUES	JUSTIFICATIONS
<p><i>L. 121-1 2° « Diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ».</i></p> <p><u>Orientation n°2</u> Renforcer les équipements d'intérêt général</p> <p><u>Orientation n°3</u> Favoriser la création d'emplois sur le périmètre communal.</p>	<p>140 logements nouveaux environ sur la commune, sur la période 2009-2020, essentiellement en prenant en compte la fin de la réalisation de la ZAC du Bois Aubert et la réalisation d'une soixantaine de logements « diffus » sur le territoire communal.</p> <p>Par ailleurs, le développement urbain sera spatialement maîtrisé car l'essentiel des constructions prévues sont localisées dans les terrains restants de la ZAC du Bois Aubert et le renouvellement urbain privilégié systématiquement. Le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat sera ainsi limité au Nord-Est de l'A6.</p> <p>Afin d'offrir un niveau d'équipements adapté à la population qui a fortement augmenté ces dernières années suite à la réalisation de la ZAC du Bois Aubert, la commune envisage la réalisation de plusieurs équipements structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un pôle petite enfance (crèche et halte garderie)</li> <li>- un pôle jeunesse (centre de loisirs et centre d'animation)</li> <li>- un collège</li> <li>- un Etablissement Hospitalier pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et des studios pour personnes âgées indépendantes</li> </ul> <p>Ces différents équipements permettront de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, des plus jeunes aux moins jeunes, grâce à une offre adaptée à chaque situation.</p> <p>Le taux d'emploi de la commune du COUDRAY-MONTCEAUX est élevé (1,6 en 2006). La commune prévoit de la porter à 1,9 dans le cadre du développement économique de la Communauté d'Agglomération <i>Seine Essonne</i>. En effet, 90 ha (dont 90% situés sur le territoire</p>

ORIENTATIONS RETENUES	JUSTIFICATIONS
<p><i>L. 121-1 3° « Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol, des écosystèmes, des nuisances sonores la sauvegarde des ensembles urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».</i></p> <p><u>Orientation n°4 :</u></p> <p>Sauvegarder et valoriser le bâti ancien de caractère historique et esthétique.</p> <p><u>Orientation n°5 :</u></p> <p>Préserver les espaces verts privés de caractère esthétique.</p>	<p>communal) vont être dédiés à l'extension du site <i>ESSONNE-NANOPOLE</i>. Il en résultera la création de 2 000 emplois environ.</p> <p>La création d'emplois sur la commune en tenant compte de la notion d'employabilité des actifs locaux peut permettre une diminution relative des migrations alternantes vers le lieu de travail, actuellement très élevées. La création de près de 2000 emplois sur le Coudray-Montceaux devrait ainsi participer aux objectifs nationaux de développement durable.</p> <p>Par ailleurs, le développement du site Essonne-Nanopole permettra l'amélioration du fonctionnement urbain. En effet, le schéma de desserte du Val d'Essonne approuvé par la communauté d'agglomération Seine Essonne permettra notamment d'assurer une bonne desserte du parc Essonne-Nanopôle mais aussi du Sud de l'agglomération.</p> <p>Par l'introduction d'un statut de « Bâti Ancien à Protéger » (B.A.P.) sur les constructions à caractère historique, culturel et esthétique, la commune souhaite protéger son patrimoine.</p> <p>Ces constructions identifiées « <u>B.A.P.</u> » sur le plan de zonage, constituent des <i>éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur</i>, au sens du 7° de l'Art. L. 123-1 C.U.</p> <p>La valorisation de ce bâti ancien conduit à prescrire des matériaux et des éléments d'architecture particuliers pour ce type de bâtiment (article 11 du règlement).</p> <p>En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les « <u>Espaces Verts Intérieurs Privés</u> » (E.V.I.P.) à protéger sont inclus dans des propriétés privées ou publiques. Ils sont généralement plantés d'arbres anciens, souvent d'essence remarquable et présentent un intérêt esthétique. Ces E.V.I.P. sont identifiés sur le plan de zonage</p>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ORIENTATIONS RETENUES	JUSTIFICATIONS
	<p><i>et constituent des éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur, au sens du 7° de l'Art. L. 123-1 C.U.</i></p> <p>En application de l'Art. R. 421-23 du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U. comme « Espace Vert Intérieur Privé » (E.V.I.P.) et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Commune.</p> <p>Par ailleurs, les constructions et aménagements autorisés sur les E.V.I.P. devront ménager leur unité ainsi que leur caractère et leur superficie ne pourra pas dépasser 10 % de ces espaces classés E.V.I.P.</p>

#### **4.2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE**

- Afin de concilier la poursuite du développement des équipements collectifs par l'implantation d'un collège sur le secteur UGb de la pointe des avenues tout en préservant l'espace paysager à vocation naturelle identifié au SDRIF en espace de loisirs, le secteur UGb est fortement réduit et remplacé par un secteur N1 sur lequel aucune construction n'est autorisée. Parallèlement, afin de compenser le maintien d'une partie du secteur UGb sur l'extrémité de la pointe, destinée à accueillir le collège, il est créé un secteur N1 (inconstructible) sur le site de l'église de Montceaux à la place du secteur UGa.
- Afin de compenser la consommation des espaces paysagers par le projet d'intérêt général de l'hôpital Sud-Francilien, il est créé au droit du lieu-dit « la butte Montbouchet » un secteur N2 à la place du secteur A3.
- Afin de compenser la partie de l'Espace Boisé Classé, inscrit au SDRIF en espace boisé ou naturel, chevauché par l'emplacement réservé numéro 3 bénéficiant au Conseil Général pour la desserte du Val d'Essonne, une partie de la zone A1 dans le secteur du Champrier du Chêne mort a été reclassée en espace boisé classé.
- Sur le site du Golf (lieu-dit « parc du Coudray »), à l'Est du bourg, le secteur N2 est remplacé par un secteur N1 (inconstructible) afin de conforter le caractère naturel du site. Néanmoins, sur la partie artificialisée correspondant au club house, au stationnement et au practice, il est créé un secteur N4 permettant une légère extension des bâtiments existants.

**4. 3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES AU REGARD DES OBJECTIFS DÉFINIS À L'ARTICLE L. 121-1. (en application de R. 123-2 3°)**

**1. ANCIEN ZONAGE : ZONAGE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - P.O.S.**

POS	Affectation au P.O.S.
UA	Cette zone correspond aux centres urbains traditionnels. Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités et services qui lui sont liées.
UC	Cette zone est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations avec espaces paysagers, accompagnés de commerces, bureaux ou services de proximité.
UE	Cette zone correspond à une mixité entre des immeubles collectifs, des habitations individuelles.
UG UG1	Cette zone correspond à des habitations groupées, et également aux formes bâties des villages traditionnels. <u>Le sous-secteur UG1</u> limite la hauteur des constructions nouvelles sur une même propriété.
UH	Cette zone est réservée aux habitations individuelles isolées ou groupée.
UI	Cette zone est destinée à recevoir des activités, des entrepôts, des services et des bureaux.
UI 1	Elle est destinée à recevoir des établissements industriels scientifiques, techniques, ainsi que des activités artisanales.
UL UL1 UL2	Elle regroupe les zones UL 1 et UL 2 dont la vocation est d'accueillir des équipements plus ou moins légers selon le type de zone considérée. <u>Les zones UL 1 et UL 2</u> se caractérisent par un patrimoine naturel (UL 1) et bâti (UL 2) devant faire l'objet d'une attention particulière.
UR	Cette zone est réservée aux habitations individuelles implantées isolément.
UV	Cette zone est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et le cas échéant, les emprises des gares et les plates formes des voies.
NA	Les zones NA sont destinées à recevoir une extension de l'urbanisation, à échéance 2003 pour une partie et 2015 pour le reste.
NAUL 1	Cette zone, située en espace agricole au schéma directeur local, a vocation à recevoir des équipements légers destinés à être ouverts au public, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de l'espace et qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec sa gestion.
NB	Cette zone, faiblement ou mal équipée, concerne un secteur classé en espace boisé au schéma directeur local. Seules les extensions mesurées y sont en revanche autorisées.
ND ND1	Cette zone est inconstructible pour des raisons de sécurité ou pour des raisons de protection des sites et paysages, à l'exception d'un secteur situé en bord de Seine autorisant les équipements légers à vocation nautique ( <u>ND1</u> ).
NC1 NC2 NC3	La zone NC est particulièrement protégée en raison des richesses naturelles de son sol et de son sous-sol. Elle regroupe deux types de <u>zones</u> , <u>NC1 et NC2</u> , la seconde autorisant les ouvertures et exploitations de carrières.

**2. NOUVEAU ZONAGE : ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - P.L.U.**

PLU	Affectation au PLU
<b>UA</b>	Cette zone correspond aux centres urbains traditionnels. Elle a vocation à accueillir des formes diversifiées d'habitat, des activités économiques, notamment commerciales, artisanales et de services ainsi que des équipements d'intérêt général
<b>UB</b>	Cette zone est destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations avec des espaces paysagers, ainsi que des commerces, bureaux et services de proximité.
<b>UC</b>	Cette zone correspond aux quartiers à dominante habitat en maisons individuelles et maisons de villes sur petites parcelles. Elle comporte deux secteurs : - <u>secteur UCa</u> où seul l'habitat est autorisé. - <u>secteur UCb</u> où l'habitat et les activités économiques, notamment commerces, bureaux et services de proximité, sont autorisés.
<b>UD</b>	Cette zone correspond aux quartiers à dominante habitat en maisons individuelles sur moyennes parcelles. Elle comporte trois secteurs : - <u>secteur UDa</u> où seul l'habitat est autorisé. - <u>secteur UDb</u> où l'habitat ainsi que les activités économiques localisées en bordure de la RN 7, sont autorisés. - <u>secteur UDC</u> où l'habitat et les activités économiques, notamment commerces, bureaux et services de proximité, sont autorisés.
<b>UE</b>	Cette zone correspond aux quartiers à dominante habitat en maisons individuelles sur grandes parcelles. Elle comporte six secteurs : UEa, UEb, UEc, UEd, UEe et UEf, se distinguant par des densités différentes et des hauteurs de construction différentes.
<b>UF</b>	Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques, notamment tertiaires, industrielles et artisanales Elle comporte deux secteurs : le secteur UFa et le secteur UFb présentant un certain nombre de règles différentes.
<b>UG</b>	Cette zone, destinée à recevoir des équipements d'intérêt général, comporte deux secteurs : UGa et UGb La RN 7 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement du secteur UGb devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude spécifique d'entrée de ville sur ce secteur.

PLU	Affectation au PLU
UH	<p>Cette zone correspond à la ZAC du « Bois Aubert » composé d'un habitat diversifié.</p> <p>Elle comprend 4 secteurs correspondant aux caractéristiques particulières des formes d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un <u>secteur UHa</u> correspond à un habitat à dominante immeubles d'appartements, intégrant des activités, commerces et services qui lui sont liés,</li> <li>- un <u>secteur UHb</u> correspond à un habitat en maisons individuelles isolées ou accolées sur un côté sur de parcelles minimales de 300 m<sup>2</sup>,</li> <li>- un <u>secteur UHc</u> correspond à un habitat en maisons individuelles isolées ou accolées sur un côté sur de parcelles minimales de 350 m<sup>2</sup>,</li> <li>- un <u>secteur UHd</u> correspond à un habitat en maisons individuelles accolées des deux côtés.</li> </ul>
<p>AUa</p> <p>AUb</p> <p>AUc</p> <p>AUd</p>	<p>La zone AU est destinée à permettre le développement de l'activité économique sur la commune.</p> <p>Elle comprend quatre secteurs:</p> <p><u>Un secteur AUa</u> : à vocation à accueillir des activités à dominante industrielle, entreposage, transports et logistique.</p> <p><u>Un secteur AUb</u> : à vocation à recevoir des activités PME/PMI, entrepôts, commerces, bureaux, services et industrie.</p> <p><u>Un secteur AUc</u> : à vocation à accueillir des activités à dominante PME/PMI, industries, artisanat et bureaux.</p> <p><u>Un secteur AUd</u> : à vocation à accueillir des activités économiques.</p> <p>Pour chacun de ces secteurs, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>L'autoroute A 6 étant soumise aux dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude d'entrée de ville figurant dans le dossier de PLU.</p>
<p>A1</p> <p>A2</p>	<p>Cette zone correspond aux espaces agricoles.</p> <p>Elle comporte deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>secteur A1</u> ayant vocation à être particulièrement protégée en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.</li> <li>- <u>secteur A2</u> autorisant l'exploitation de carrières.</li> </ul>

PLU	Affectation au PLU
<p><b>N1</b> <b>N2</b> <b>N3</b> <b>N4</b></p>	<p>Cette zone correspond aux espaces verts de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.</p> <p>Elle comprend quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Secteur N1</u> correspondant aux grands espaces de bois et forêts naturels, intégrant les "remises boisées"</li> <li>- <u>Secteur N2</u> correspondant aux espaces verts aménagés pour l'accueil du public dans le cadre d'activités de loisirs ou sportifs.</li> <li>- <u>Secteur N3</u> correspondant à une zone, faiblement ou mal équipée, classée en espace boisé au schéma directeur local, où Seules les extensions mesurées y sont autorisées.</li> <li>- <u>Secteur N4</u> correspondant aux constructions existantes et aménagements extérieurs du golf</li> </ul>

### **3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS**

#### 1. Choix spécifiques à chacune des zones :

POS	PLU approuvé le 12/11/07	Affectation
UA	<b>UA</b>	<p>Reclassement par ordre alphabétique du classement des Zones</p> <p>Cette zone a vocation à accueillir des formes diversifiées d'habitat, des activités économiques, notamment commerciales, artisanales et de services ainsi que des équipements d'intérêt général</p> <p>Nécessité de couvrir de manière homogène des formes urbaines cohérentes, notamment dans les zones denses de l'habitat ancien du village.</p>
UC	<b>UB</b>	Cette Zone a vocation à accueillir des ensembles coordonnés d'habitations collectives avec espaces paysagés.
UE UH	<b>UC</b>	<p>Zones d'habitat en maisons individuelles.</p> <p>Simplification par rapport au P.O.S. ; désormais une seule zone couvrant un tissu urbain cohérent</p>



POS	PLU approuvé le 12/11/07	Affectation
UG UG1	<b>UD</b>	Zones d'habitat en maisons individuelles sur moyennes parcelles.  <u>En UDb</u> : les activités économiques, artisanales et de services sont autorisées exclusivement en bordure de la RN7.
UR	<b>UE</b>	Zones d'habitat en maisons individuelles sur grandes parcelles.  <u>Secteurs localisés dans les espaces verts ou paysagers du SDRIF » :</u> Cette urbanisation existante peut être reconnue mais n'a pas lieu d'être développée et le caractère paysager doit y être préservé. Par conséquent, le Règlement du PLU ne favorise pas l'étalement urbain et ne porte pas atteinte à la préservation des espaces paysagers au SDRIF
UI UI 1	<b>UF</b>	Zone d'activités économiques
<b>UL</b> <b>UL1</b> <b>UL2</b>	<b>UG</b>	Zone d'implantation des équipements d'intérêt général publics ou privés.  Les équipements publics présentent assez généralement le caractère d'une architecture relativement innovante parfois monumentale qui ne permet pas de prévoir initialement des règles trop contraignantes.  <u>Secteur UGb "la pointe des avenues" :</u> le Règlement de ce secteur est modifié par rapport à celui du POS (prise en compte des orientations du SDRIF et de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme)
ZAC Bois Aubert	<b>UH</b>	Intégration de la ZAC dans le PLU.

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

POS	PLU approuvé le 12/11/07	Affectation
UV	-	<p>Suppression de la zone spécifique aux emprises ferroviaires</p> <p>Les dispositions de l'Article R. 123-11 b) CU n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié de celui des emprises routières, ni des zonages particulier</p> <p>Ces nouvelles instructions font l'objet de la circulaire du 15 octobre 2004 du ministère de l'Équipement</p>
NC1 NC2 NC3	<p><b>A1</b></p> <p><b>A2</b></p> <p><b>A3</b></p>	<p>Inchangée par rapport au P.O.S. seule l'appellation de zone est modifiée (application S.R.U.).</p> <p>Zone à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.</p> <p>Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le corps de règles de A est destiné à préserver l'activité agricole et les modalités d'exploitation des sols.</p> <p><u>Secteur A3 :</u> Le secteur A3 résulte d'une compensation des espaces paysagers du SDRIF dans le cadre intercommunautaire. Cette compensation a eu pour objet la réalisation de l'hôpital de Corbeil-Essonnes sur un site initialement classé en Zone Naturelle au POS. Le Règlement du secteur A3 est strictement conforme au POS.</p>

POS	PLU approuvé le 12/11/07	Affectation
ND ND1 NB	N1 N2 N3	<p>Inchangée par rapport au P.O.S. seule l'appellation de zone est modifiée (application S.R.U.).</p> <p>Zone Naturelle protégée pour des motifs esthétiques et écologiques.</p> <p>En application des dispositions de l'Art. R 123-8 CU, les constructions en zone N sont uniquement autorisées dans les secteurs N2 et N3.</p> <p>Ces zones correspondent à des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitée et les constructions autorisées ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites.</p> <p><u>Secteur N3 :</u> L'urbanisation existante en dehors des sites urbanisés ou partiellement urbanisables peut être reconnue dans le PLU mais n'a pas lieu d'être développée. Par conséquent, en secteur N3 sont autorisées uniquement les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> SHON.</p>

2. Justifications des changements apportés par la présente révision du PLU par rapport au PLU approuvé le 12 novembre 2007 :

- en limite Ouest de la ZAC du Bois Aubert, le secteur UFc dévolu aux activités économiques est reclassé en sous-secteur UCa3 dévolu à l'habitat afin de pouvoir réaliser un programme de 15 à 30 logements pour personnes âgées (studios et deux pièces).
- il est créé un sous-secteur UFb1 dans le secteur UFb dévolu aux activités économiques, situé entre l'A6 et la rue de Milly, afin de ne pas imposer de COS dans ce sous-secteur dans l'optique de pouvoir densifier davantage.
- dans le secteur de Sainte Radegonde, le secteur N1 est partiellement reclassé en N2 en lien avec le secteur UE5 existant et le secteur N2 existant est très légèrement étendu. Tout en préservant les sols agricoles et forestiers et en sauvegardant les sites, il est autorisé sur ces secteurs N2 les services publics ou d'intérêt collectif liés aux activités de loisirs ou sportifs.
- afin de concilier la poursuite du développement des équipements collectifs par l'implantation d'un collège sur le secteur UGb de la pointe des avenues tout en préservant l'espace paysager identifié au SDRIF, le secteur UGb est fortement réduit et remplacé par un secteur N1 sur lequel aucune construction n'est autorisée. Parallèlement, afin de compenser le maintien d'une partie du secteur UGb sur l'extrémité de la pointe, destinée à accueillir le collège, il est créé un secteur N1 (inconstructible) sur le site de l'église de Montceaux à la place du secteur UGa.

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

- sur le site du Golf (lieu-dit « parc du Coudray »), à l'Est du bourg, le secteur N2 est remplacé par un secteur N1 (inconstructible) afin de conforter le caractère naturel du site. Néanmoins, sur la partie artificialisée correspondant au club house, au stationnement et au practice, il est créé un secteur N4 permettant une légère extension des bâtiments existants.
- afin de compenser la consommation des espaces paysagers par le projet d'hôpital Sud-Francilien, il est créé au droit du lieu-dit « la butte Montbouchet » un secteur N2 à la place du secteur A3.
- Afin que l'emplacement réservé N°3 pour la réalisation de la déviation de la RD 191 n'interfère plus avec l'espace boisé classé situé au droit du lieu-dit « champier de la cornée », cet espace boisé classé est supprimé au droit de l'emplacement réservé. En compensation un nouvel espace boisé classé de surface équivalente est créé dans le prolongement Nord-Ouest de l'espace boisé classé existant.

**4. 4. MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS (REGLEMENT) AU REGARD DES OBJECTIFS DÉFINIS À L'ARTICLE L. 121-1. (en application de R. 123-2 3°)**

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
<i>UA</i>	1	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination industrielle</li> <li>▪ Les constructions à destination agricole</li> <li>▪ Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt</li> <li>▪ Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</li> <li>▪ Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement</li> <li>▪ L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> <li>▪ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>▪ Les terrains affectés au stationnement des caravanes</li> <li>▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>▪ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <p>- Préserver le caractère résidentiel et la morphologie du tissu bâti, ainsi que le cadre paysager de la zone.</p>

<b>UA</b>	<b>2</b>	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère résidentiel de la zone.</li> </ul>
	<b>3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée d'une emprise de 8m.</li> <li>- Si la longueur de la voie ne dépasse pas 50m, cette emprise peut être ramenée à 5m</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile</li> </ul>
	<b>4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>
	<b>5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie minimale : Il n'est pas fixé de règle</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : il n'est plus fixé de règle conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p>
	<b>6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la RN 7 (avenue du Général de Gaulle).</li> <li>- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 12 m par rapport à l'axe des voies et de 8 m par rapport à l'alignement.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : la règle est adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle le long de la RN7 (respect du front urbain existant)</li> <li>- Pour les autres voies, un recul minimal est imposé pour assurer la cohérence avec le bâti existant</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect.</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'une des limites séparatives latérales, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture</li> <li>- en retrait de 8 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures</li> <li>- en retrait de 4 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis).</li> </ul> </li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : la règle est adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle ; la notion de pièces principales est supprimée conformément à l'article R431-4 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une distance d'au moins 8m est exigée entre deux bâtiments d'habitation et 4m avec les bâtiments annexes.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces habitables.</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise au sol des bâtiments annexes limitée à 20% de la surface autorisée par le COS.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la densité urbaine du centre-bourg, affirmation du caractère central du bourg</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale des constructions : 13,50m au faîtage</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain</li> <li>- préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties</li> </ul>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu urbain traditionnel existant</li> <li>- Préserver le Bâti Ancien à Protéger (BAP) au titre de l'article L123-1 7°</li> </ul>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.</li> <li>- Les normes de stationnement sont 2 places par logement et 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SHON d'activités.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques en favorisant le stationnement privé</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	<b>13</b>	- 20 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.	Evolution par rapport au POS : inchangé - Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune
	<b>14</b>	- Pour les habitations : COS de 0,45 - Pour l'activité : COS de 0,25	Evolution par rapport au POS : inchangé - Maîtriser les densités urbaines, préserver la morphologie du tissu urbain - Adapter les droits à construire au bâti existant.

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
<b>UB</b>	<b>1</b>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination industrielle</li> <li>- Les constructions à destination agricole</li> <li>- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt</li> <li>- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</li> <li>- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement</li> <li>- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> <li>- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>- Les terrains affectés au stationnement des caravanes</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <p>- Préserver le caractère résidentiel et la morphologie du tissu bâti, ainsi que le cadre paysager de la zone.</p>



Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.</li> </ul>	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère résidentiel de la zone.</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée d'une emprise de 8m.</li> <li>- Si la longueur de la voie ne dépasse pas 50m, cette emprise peut être ramenée à 5m</li> </ul>	Evolution par rapport au POS : inchangé <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie minimale : Il n'est pas fixé de règle</li> </ul>	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : il n'est plus fixé de règle conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme
	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en recul d'au moins 8m par rapport à l'alignement et de 12m par rapport à l'axe des voies de desserte.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.</li> </ul>	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et la structure urbaine</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	<b>7</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en retrait de 8 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures</li> <li>- soit en retrait de 4 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis).</li> </ul> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives</p>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : la règle est adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et la structure urbaine ; la notion de pièces principales est supprimée conformément à l'article R431-4 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
	<b>8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments</li> <li>- Cette distance est ramenée à 8m si la façade comporte des baies principales.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et la structure urbaine</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces habitables.</li> </ul>
	<b>9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise au sol limitée à 25% de la surface de l'unité foncière</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la densité urbaine et résidentielle du tissu</li> </ul>
	<b>10</b>	Hauteur maximale des constructions : 21m au faîtage	<p>Evolution par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu</li> <li>- Eviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties</li> </ul>
	<b>11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu urbain existant</li> </ul>
	<b>12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.</li> <li>- Les normes de stationnement sont 2 places par logement et 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SHON d'activités.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques en favorisant le stationnement privé</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>
	<b>13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

<b>ZONES</b>	<b>ARTICLES</b>	<b>RÈGLES À JUSTIFIER</b>	<b>JUSTIFICATIONS</b>
	<b>14</b>	- COS de 1	Evolution par rapport au POS : inchangé - Maîtriser les densités urbaines, préserver la morphologie du tissu
<b>ZONES</b>	<b>ARTICLES</b>	<b>RÈGLES À JUSTIFIER</b>	<b>JUSTIFICATIONS</b>

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
<i>UC</i>	1	<p>Sont interdites :</p> <p>Pour l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination industrielle</li> <li>- Les constructions à destination agricole</li> <li>- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt</li> <li>- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</li> <li>- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement</li> <li>- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> <li>- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>- Les terrains affectés au stationnement des caravanes</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion</li> </ul> <p>En outre, en secteur UCa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'activité commerciale</li> <li>- Les constructions à destination artisanale</li> <li>- Les constructions à destination de bureaux</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <p>- Préserver le caractère résidentiel et la morphologie du tissu bâti, ainsi que le cadre paysager de la zone.</p>

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	2	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <p><u>Pour l'ensemble de la zone UC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.</li> </ul> <p><u>En secteur UCb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère résidentiel de la zone.</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée d'une emprise de 8m.</li> <li>- Si la longueur de la voie ne dépasse pas 50m, cette emprise peut être ramenée à 5m</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie minimale : Il n'est pas fixé de règle</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : il n'est plus fixé de règle conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en recul minimal de 5m par rapport à l'alignement et de 9m par rapport à l'axe des voies de desserte</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
	7	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'une des limites séparatives latérales, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture</li> <li>- en retrait de 8 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures</li> <li>- en retrait de 2,5 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis).</li> </ul> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives</p>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : la règle est adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle ; la notion de pièces principales est supprimée conformément à l'article R431-4 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.</li> <li>- La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces habitables.</li> </ul>
	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol des bâtiments annexes (à l'exclusion des piscines non couvertes), garages et dépendances accolés, ne peut excéder 20 % de la superficie autorisée par le coefficient d'occupation des sols.</li> <li>- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (à l'exclusion des piscines non couvertes) ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la densité urbaine et résidentielle des quartiers tout en respectant la trame bâtie et paysagère existante</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	<b>10</b>	Hauteur maximale des constructions au faîtage : <ul style="list-style-type: none"> <li>• En sous-secteur UCa1 : 13,5 mètres</li> <li>• En sous-secteur UCa2, UCa3 et UCa4 : 10,5 mètres</li> <li>• En secteur UCb : 13,5 mètres</li> </ul>	Evolutions par rapport au POS : règle précisée <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain</li> <li>- Éviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties</li> </ul>
	<b>11</b>	- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction adaptée <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu urbain traditionnel existant</li> <li>- Préserver le Bâti Ancien à Protéger (BAP) au titre de l'article L123-1 7°</li> </ul>
	<b>12</b>	- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement. - Les normes de stationnement sont 2 places par logement et 1 place pour 50m <sup>2</sup> de SHON d'activités.	Evolutions par rapport au POS : règle précisée <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques en favorisant le stationnement privé</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>
	<b>13</b>	- 40 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement. - Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m <sup>2</sup> , il sera réalisé un espace vert commun à tous les lots d'une superficie équivalente à 5 % de l'unité foncière.	Evolutions par rapport au POS : rédaction simplifiée du PLU <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune</li> </ul>
	<b>14</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 en sous-secteurs UCa1 et UCa2</li> <li>• 0,4 en sous-secteur UCa3</li> <li>• 0,3 en sous-secteur UCa4</li> <li>• 0,4 en secteur UCb</li> </ul>	Evolutions par rapport au POS : règle précisée <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les densités urbaines, préserver la morphologie du tissu urbain</li> <li>- Adapter les droits à construire au bâti existant.</li> </ul>

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
<i>UD</i>	1	<p>Sont interdites :</p> <p>Pour l'ensemble de la zone UD, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination industrielle</li> <li>- Les constructions à destination agricole</li> <li>- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt</li> <li>- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</li> <li>- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <p>- Préserver le caractère résidentiel et la morphologie du tissu bâti, ainsi que le cadre paysager de la zone.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>- Les terrains affectés au stationnement des caravanes</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion</li> </ul> <p>En outre, en secteur UDa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'activité commerciale</li> <li>- Les constructions à destination artisanale</li> <li>- Les constructions à destination de bureaux</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement</li> </ul>	



	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <p><u>Pour l'ensemble de la Zone UD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.</li> <li>▪ Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire</li> </ul> <p><u>En secteur UDb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>▪ Les constructions à destination de commerce, bureaux et artisanat à condition qu'elles soient localisées en bordure de la RN7.</li> </ul> <p><u>En secteur UDc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul> <p><i>Protections, risques, nuisances :</i></p> <p>Une partie de la zone UD est couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la Vallée de la Seine en Essonne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.</p> <p>Lorsque le terrain est inclus dans les zones du PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de la servitude portée en annexe du PLU.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère résidentiel et la morphologie du tissu bâti, ainsi que le cadre paysager de la zone</li> <li>- Mise en conformité avec les règles du PPRI de la vallée de la Seine en Essonne</li> </ul>
--	---	---

2

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée d'une emprise de 8m.</li> <li>- Si la longueur de la voie ne dépasse pas 50m, cette emprise peut être ramenée à 5m</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie minimale : Il n'est pas fixé de règle</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : il n'est plus fixé de règle conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation en recul minimal de 3,50m par rapport à l'alignement et de 4m par rapport à l'axe des voies de desserte</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
7	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'une des limites séparatives latérales, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture</li> <li>- en retrait de 8 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures</li> <li>- en retrait de 2,5 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis).</li> </ul> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives</p>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle ; la notion de pièces principales est supprimée conformément à l'article R431-4 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une distance d'au moins 8m est exigée entre deux bâtiments d'habitation et 4m avec les bâtiments annexes.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces habitables.</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	<p><b>9</b></p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments annexes (à l'exclusion des piscines non couvertes), garages et dépendances accolés, ne peut excéder 20 % de la superficie autorisée par le coefficient d'occupation des sols.</p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (à l'exclusion des piscines non couvertes) ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 % de la superficie du terrain en secteur UDb et UDC</li> <li>• 30% de la superficie du terrain en secteur UDa.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la densité urbaine et résidentielle des quartiers tout en respectant la trame bâtie et paysagère existante ; notamment en secteur UDa où l'emprise au sol fixée à 30 % correspond à la densité actuelle.</li> </ul>
	<p><b>10</b></p>	<p>Hauteur maximale des constructions au faîte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur UDa : 10,5 mètres</li> <li>• En secteur UDb : 13,5 mètres</li> <li>• En sous-secteurs UDC1 et UDC2 : 7,5 mètres</li> <li>• En sous-secteurs UDC3, UDC4 et UDC5 : 10,5 mètres</li> </ul> <p>En sous-secteur UDC1, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à celle des constructions existantes sur une même propriété sous réserve d'une intégration paysagère.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain</li> <li>- Éviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties</li> </ul>
	<p><b>11</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu urbain traditionnel existant</li> <li>- Préserver le Bâti Ancien à Protéger (BAP) au titre de l'article L123-1 7°</li> </ul>
	<p><b>12</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.</li> <li>- Les normes de stationnement sont 2 places par logement et 1 place pour 50m<sup>2</sup> de SHON d'activités.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>
	<p><b>13</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre, distincts des aires de stationnement.</li> <li>- Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé un espace vert commun à tous les lots d'une superficie équivalente à 5 % de l'unité foncière.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune</li> </ul>

	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,3 en secteur UDa</li> <li>• 0,3 pour les constructions à destination d'habitat et 0,25 pour les constructions à destination de commerces, bureaux et d'artisanat en secteur UDb</li> <li>• 0,2 pour les constructions à destination d'habitat et 0,4 pour les constructions à destination de commerces, bureaux et d'artisanat en sous-secteur UDC1</li> <li>• 0,2 en sous-secteur UDC2</li> <li>• 0,45 en sous-secteur UDC3</li> <li>• 0,4 en sous-secteur UDC4</li> <li>• 0,3 en sous-secteur UDC5</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les densités urbaines, préserver la morphologie du tissu urbain</li> <li>- Adapter les droits à construire au bâti existant.</li> </ul>
--	----	--	--

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
<i>UE</i>	1	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination industrielle</li> <li>▪ Les constructions à destination agricole</li> <li>▪ Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt</li> <li>▪ Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</li> <li>▪ Les constructions à destination artisanale</li> <li>▪ Les constructions à destination d'activité commerciale</li> <li>▪ Les constructions à destination de bureaux</li> <li>▪ L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> <li>▪ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>▪ Les terrains affectés au stationnement des caravanes</li> <li>▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>▪ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère résidentiel et la morphologie du tissu bâti, ainsi que le cadre paysager de la zone.</li> </ul>

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	2	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.</li> <li>▪ Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire</li> </ul> <p><i>Protections, risques, nuisances</i></p> <p>Une partie de la zone UE est couverte par le plan de prévention du risque inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la Vallée de la Seine en Essonne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU. Lorsque le terrain est inclus dans les zones du PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de la servitude portée en annexe du PLU.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère résidentiel et la morphologie du tissu bâti, ainsi que le cadre paysager de la zone</li> <li>- Mise en conformité avec les règles du PPRI de la vallée de la Seine en Essonne</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée d'une emprise de 8m.</li> <li>- Si la longueur de la voie ne dépasse pas 50m, cette emprise peut être ramenée à 5m</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des règles de sécurité routière, des exigences de sécurité des usagers, de défense incendie et de protection civile</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	5	- Superficie minimale : Il n'est pas fixé de règle	- Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : il n'est plus fixé de règle conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme
	6	- implantation en recul minimal de 8 m par rapport à l'axe des voies et de 4 m par rapport à l'alignement. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée - Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle - Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect
	7	Les constructions doivent être implantées : - soit en retrait de 8 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures - soit en retrait de 4 mètres minimum si la façade ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée - Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle; la notion de pièces principales est supprimée conformément à l'article R431-4 du code de l'urbanisme. - Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect
	8	- Distance minimale d'implantation des constructions : 4 m	Evolutions par rapport au POS : inchangé - Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle - Préserver la qualité de l'éclairage des pièces habitables.

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	<b>9</b>	<p>L'emprise au sol des bâtiments annexes (à l'exclusion des piscines non couvertes), garages et dépendances accolés, ne peut excéder 20 % de la superficie autorisée par le coefficient d'occupation des sols.</p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (à l'exclusion des piscines non couvertes) ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% de la superficie du terrain en secteur UEa, UEd et UEe.</li> <li>• 15 % de la superficie du terrain en secteur UEb</li> <li>• 20 % de la superficie du terrain en secteur UEc</li> <li>• 10% de la superficie du terrain en secteur UEf</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la densité urbaine et résidentielle des quartiers tout en respectant la trame bâtie et paysagère existante</li> <li>- Volonté de préserver le caractère paysager du site et de limiter la densité</li> </ul>
	<b>10</b>	<p>Hauteur maximale des constructions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En secteur UEa : 10,5 mètres</li> <li>• En secteur UEb : 16,5 mètres</li> <li>• En secteur UEc: 7,5 mètres</li> <li>• En secteur UEd et UEf : 9 mètres</li> <li>• En secteur UEe : 9,5 mètres</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain</li> <li>- Éviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties</li> </ul>
	<b>11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu urbain traditionnel existant</li> <li>- Préserver le Bâti Ancien à Protéger (BAP) au titre de l'article L123-1 7°</li> </ul>
	<b>12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.</li> <li>- Les normes de stationnement sont 2 places par logement</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes</li> <li>- 50 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.</li> <li>- Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé un espace vert commun à tous les lots d'une superficie équivalente à 5 % de l'unité foncière.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée (<i>suppression du paragraphe faisant référence aux EBC</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune</li> <li>- Maintien et renforcement des protections en vigueur afin de préserver le caractère paysager du site et de limiter la densité</li> </ul>
	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,3 en secteur UEa, UEd et UEe</li> <li>• 0,15 en secteur UEb</li> <li>• 0,2 en secteur UEc</li> <li>• 0,1 en secteur UEf</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : modifié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les densités urbaines, préserver la morphologie du tissu urbain.</li> <li>- Adapter les droits à construire au bâti existant.</li> </ul>

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
<i>UF</i>	1	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF-2</li> <li>▪ Les constructions à destination agricole</li> <li>▪ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier</li> <li>▪ L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> <li>▪ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>▪ Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.</li> <li>▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère et la pérennité économique de la zone d'activité</li> <li>- Bien qu'il existe deux hôtels en zone UF, la volonté municipale est de développer l'hébergement hôtelier spécifiquement en zone AU.</li> </ul>



Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	2	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'industrie, aux bureaux et à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et urbain.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels soumis à autorisation ou déclaration préfectorale si les travaux sont de nature à en réduire les nuisances ou à en améliorer le fonctionnement</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : modifié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère et la pérennité économique de la zone d'activité</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée d'une emprise de 8m.</li> <li>- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des règles de sécurité routière, des exigences de sécurité des usagers, de défense incendie et de protection civile</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie minimale : Il n'est pas fixé de règle</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : il n'est plus fixé de règle conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En UFa : Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement.</li> <li>- En UFb : Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation existante</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>En UFa</u> : les constructions sont implantées en retrait de 8 mètres par rapport aux limites séparatives</li> <li>- <u>En UFb</u> : les constructions sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur l'une des limites séparatives latérales, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture</li> <li>- soit en retrait de 5 mètres.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation existante</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance minimale d'implantation des constructions, sur une même propriété, est de 5 m.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation existante</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces de travail.</li> </ul>
	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quasi impossibilité de fixer une règle générale préétablie</li> </ul>
	10	<p>Hauteur maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En sous-secteur UFa1 : 13 mètres</li> <li>• En sous-secteur UFa2 : 16 mètres</li> <li>• En secteur UFb : 9 mètres</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain</li> <li>- Éviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties</li> </ul>
	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu urbain existant</li> <li>- Préserver le Bâti Ancien à Protéger (BAP) au titre de l'article L123-1 7°</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	<b>12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées : 2 places par logement, 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON pour les activités.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>
	<b>13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.</li> <li>- Les installations pouvant être source de nuisances et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune</li> <li>- Préserver la qualité paysagère des quartiers, participant à l'amélioration du cadre de vie</li> </ul>
	<b>14</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,4 en sous-secteur UFa1</li> <li>• 0,5 en sous-secteur UFa2</li> <li>• 0,5 en secteur UFb, à l'exception du sous-secteur UFb1 pour lequel il n'est pas fixé de COS.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les densités urbaines, préserver la morphologie du tissu urbain</li> <li>- Adapter les droits à construire au bâti existant.</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
<i>UG</i>	1	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination agricole</li> <li>▪ Les constructions à destination industrielle</li> <li>▪ Les constructions à destination de commerces et d'artisanat</li> <li>▪ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier</li> <li>▪ Les constructions à destination d'habitation et de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article UG-2</li> <li>▪ Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt</li> <li>▪ L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> <li>▪ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>▪ Les terrains affectés au stationnement des caravanes</li> <li>▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>▪ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	2	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.</li> <li>- Les constructions à destination d'habitation, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (direction, administration, surveillance, gardiennage, logements et services du personnel ou des utilisateurs de ces équipements collectifs).</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction simplifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La constructibilité est limitée aux services publics ou d'intérêt collectif et aux éléments fonctionnels qui y sont liés.</li> <li>- Nécessité d'intégrer l'architecture, la volumétrie et les modalités d'alignement des équipements d'intérêt général au cadre environnemental naturel ou urbain</li> <li>- Prise en compte des prescriptions du SDRIF</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée d'une emprise de 8m.</li> <li>- Si la longueur de la voie ne dépasse pas 50m, cette emprise peut être ramenée à 5m</li> <li>- Les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude spécifique d'entrée de ville en ce qui concerne le secteur UGb devront être respectées</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle précisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des règles de sécurité routière, des exigences de sécurité des usagers, de défense incendie et de protection civile</li> <li>- Prescriptions d'aménagement permettant d'optimiser le fonctionnement urbain (accès, liaisons douces...)</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS : il n'est plus fixé de règle conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

6	<p>Conformément aux principes et prescriptions particulières repérés dans l'étude spécifique d'entrée de ville, les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RN7.</p> <p>Par rapport aux autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 9 m par rapport à l'axe des voies et de 5 m par rapport à l'alignement.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles adaptées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescriptions d'aménagement (urbaines, paysagères, architecturales...) permettant de réduire la marge de recul des constructions par rapport à la RN7</li> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> </ul>
7	Implantation en recul minimal de 4m par rapport aux limites séparatives	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> </ul>
8	La distance minimale d'implantation des constructions, sur une même propriété, est de 4 m.	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces habitables.</li> </ul>
9	L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle modifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la densité dans l'optique de préserver l'intérêt paysager .</li> </ul>
10	La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres.	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle modifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'impact des constructions dans l'optique de préserver l'intérêt paysager.</li> </ul>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.</li> <li>- Règles sur le niveau d'implantation et les parements extérieurs</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle modifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu urbain traditionnel existant</li> </ul>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement en dehors des voies publiques.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>

	<p>30 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.</p> <p>Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.</p> <p>Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.</p> <p>En outre, la RN 7 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement du secteur UGb devra respecter les principes et les prescriptions particulières, concernant notamment les obligations de planter, repérés dans l'étude spécifique d'entrée de ville.</p> <p>A cet effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la marge de recul imposée par rapport à la RN 7 devra être paysagée</li> <li>• une haie semi transparente devra être constituée le long du chemin de la Justice</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles adaptées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune</li> <li>- Préserver la qualité paysagère des quartiers, participant à l'amélioration du cadre de vie</li> <li>- Prise en compte des prescriptions du SDRIF sur le secteur UGb</li> </ul>
<p><b>14</b></p>	<p>Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable est fixé à 0,5.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle modifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer la densité dans l'optique de préserver l'intérêt paysager .</li> </ul>

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
<p><i>Le règlement de la ZAC du Bois Aubert est repris dans le règlement du PLU afin d'assurer une cohérence entre les deux documents</i>  <i>Le secteur UHa du PLU correspond au secteur ZUM de la ZAC, le secteur UHb du PLU correspond au secteur ZUOa de la ZAC, le secteur UHc du PLU correspond au secteur ZUOb de la ZAC, le secteur UHD du PLU correspond au secteur ZUN de la ZAC</i></p>			
<p><b>UH</b></p>	<p>1</p>	<p>Sont interdites :            Pour l'ensemble de la zone UH, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination industrielle</li> <li>▪ Les constructions à destination agricole</li> <li>▪ Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt</li> <li>▪ Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</li> <li>▪ Les constructions à destination artisanale</li> <li>▪ L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> <li>▪ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>▪ Les terrains affectés au stationnement des caravanes</li> <li>▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>▪ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion</li> </ul> <p>En outre, en secteurs UHb et UHc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination d'activité commerciale</li> <li>▪ Les constructions à destination de bureaux</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au règlement de la ZAC : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p>



Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	2	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitation dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.</li> <li>- L'aménagement des constructions autorisées dans les volumes existants et dans la limite des planchers autorisés des superficies SHON.</li> <li>- Les serres et vérandas, à condition qu'elles soient accolées à la façade ou au pignon de la construction principale et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> SHON.</li> <li>- Les aménagements de combles.</li> </ul>	Evolution par rapport au règlement de la ZAC : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme
	3	<p>Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit comprendre une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.</p> <p>Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.</p>	Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UHa: superficie minimale de 500m<sup>2</sup></li> <li>- UHb: superficie minimale de 300m<sup>2</sup></li> <li>- UHc: superficie minimale de 350m<sup>2</sup></li> <li>- UHd: superficie minimale de 125m<sup>2</sup></li> </ul>	Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé Le maintien des superficies minimales des parcelles se justifie par la nécessité de rester cohérent entre le règlement de la ZAC toujours en vigueur (la ZAC n'étant pas supprimée) et le règlement du PLU.

	<p><b><u>En UHa et UHd :</u></b></p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Soit à l'alignement des voies ou des places</li><li>• Soit en recul minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement.</li></ul> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les installations techniques (poste EDF, télécommunication, câble, etc...) et pour les constructions annexes.</p> <p><b><u>En UHb et UHc :</u></b></p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit à l'alignement des voies ou des places</li><li>- soit en recul minimal de 5,5 m. par rapport à l'alignement</li><li>- soit en recul minimal de 3 m. par rapport à l'alignement pour les maisons en pignons</li></ul> <p>Pour les locaux annexes, à l'exception des abris de jardin, les constructions pourront être implantées à l'alignement.</p>	<p>Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé</p>
--	---	--

	<p><b><u>En UHa :</u></b> Les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- jusqu'aux limites séparatives latérales, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture</li><li>- en retrait de 8 mètres des limites séparatives latérales.</li></ul> <p>L'implantation des installations techniques (poste EDF, télécommunication, câble, etc...) et des constructions annexes d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> est autorisée, soit en limites séparatives, soit à 2 mètres des limites séparatives.</p> <p><b><u>En UHb et UHc :</u></b> Les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur l'une des limites séparatives latérales, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture</li><li>- en retrait minimum de 8 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures,</li><li>- en retrait minimum de 2,50 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis).</li></ul> <p>7 Les abris de jardin seront implantés en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 1 mètre.</p> <p>Les vérandas doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les installations techniques (poste EDF, télécommunication, câble, aires de stockage collective des ordures ménagères, etc...).</p> <p><b><u>En UHd :</u></b> Les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- jusqu'aux limites séparatives latérales, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture</li><li>- en retrait minimum de 6 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures,</li><li>- en retrait minimum de 2 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures (seuls les jours à verre dormant sont admis).</li></ul> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les installations techniques (poste EDF, télécommunication, câble, etc...).</p>	<p>Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé</p>
--	---	--

	<p><b>En UHa :</b> La distance minimale d'implantation entre deux constructions, sur une même propriété, est de 8 m. Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> ne sont pas assujetties à cette règle.</p> <p><b>En UHb et UHc :</b> La distance minimale d'implantation entre deux constructions, sur une même propriété, est de 2,50 m.</p> <p><b>En UHd :</b> La distance minimale d'implantation entre deux constructions, sur une même propriété, est de 4 m. Pour l'ensemble des secteurs, il n'est pas fixé de règle pour les installations techniques (poste EDF, télécommunication, câble, etc...).</p>	Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé
8	<p><b>En UHa :</b> L'emprise au sol des constructions mesurée au nu extérieur des façades ne peut excéder 50 % de la parcelle ou de l'unité foncière. Cette emprise est portée à 65 % pour les constructions comprenant des locaux à usage de services publics.</p> <p><b>En UHb et UHc :</b> L'emprise au sol des constructions annexes isolées ne peut excéder 10 % de la SHON sur la parcelle.</p> <p>L'emprise au sol des abris de jardin n'excédera pas 5 m<sup>2</sup> pour les parcelles d'une surface inférieure à 700 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup> pour les parcelles supérieures ou égales à 700 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>En UHd :</b> L'emprise au sol des constructions annexes ne peut excéder 25 % de la SHON sur la parcelle.</p>	Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé

	<p>10</p>	<p><b><u>En UHa :</u></b> Les hauteurs admissibles au faîtage par rapport au terrain naturel sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les bâtiments à R+2+C : 14,50 m</li><li>- pour les bâtiments à R+1+C : 11,50 m</li></ul> <p>Les hauteurs admissibles à l'acrotère sont : 11,50 m. Les combles ne peuvent recevoir qu'un seul niveau habitable.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les toitures à 2 pentes : 4,5 m.</li><li>- pour les toiture à 1 pente : 3,5 m.</li><li>- en limite séparative : 2,5 m.</li></ul> <p><b><u>En UHb et UHc :</u></b> La hauteur admissible au faîtage est de 9 m par rapport au terrain naturel. Le rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,30 cm par rapport au niveau de l'axe de la voie de desserte au droit de la parcelle.</p> <p>La hauteur des constructions annexes, quelle que soit la pente de la toiture, ne devra pas être supérieure à 5 mètres.</p> <p>Les sous-sols sont interdits.</p> <p><b><u>En UHd :</u></b> Les hauteurs admissibles au faîtage par rapport au terrain naturel sont de 11 m.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pour les toitures à 2 pentes : 4,5 m.</li><li>- pour les toiture à 1 pente : 3,5 m.</li><li>- en limite séparative : 2,5 m.</li></ul> <p>Les sous-sols sont interdits.</p>	<p>Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé</p>
--	-----------	--	--

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	<b>11</b>	Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Chaque secteur fait l'objet de règles détaillées dans le règlement.	Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé
--	-----------	--	---

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	<p><b>12</b></p> <p><u>En UHa :</u> Appartement : 1 place et demi par logement, dont 1 en parc de stationnement souterrain ou couvert et fermé</p> <p>Appartement de financement social : 1 place par logement en parc de stationnement souterrain ou couvert et fermé</p> <p>Commerce et services : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface avec un minimum d'une place par boutique</p> <p>Les services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> SHON</p> <p><u>En UHb et UHc :</u> Habitat : 2 places dont 1 couverte par logement</p> <p>Les parkings en sous sols sont interdits</p> <p><u>En UHd :</u> Habitat : 2 places dont 1 couverte par logement</p> <p>Commerce et services : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface avec un minimum d'une place par boutique</p> <p>Les services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> SHON</p> <p>Les parkings en sous sols sont interdits</p>	<p>Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé</p>
--	---	--

	<p><b>13</b></p> <p><u>1. Espaces libres</u> <u>En UHa :</u> Les espaces libres doivent être plantés sur au minimum 60 % de leur superficie. <u>En UHb et UHc :</u> Les espaces libres doivent représenter au minimum 60 % de la superficie de l'unité foncière. <u>En UHd :</u> Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><u>2. Obligation de planter</u> <u>En UHa :</u> Sur dalle, les espaces plantés auront un minimum d'épaisseur de 0,50 m de terre. Les espaces plantés doivent comporter au moins un arbre de haute tige (plus de 7 m. à l'état adulte) par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements et être bordées par des haies d'une hauteur minimale de 0,80 m. <u>En UHb et UHc :</u> Un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les haies en limite du domaine public, des voiries et des cheminements piétonniers publics ou privés. Les merlons paysagers et anti-bruit sous forme de haie champêtre. Les aires de stationnement visiteurs doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements et être bordées par des haies d'une hauteur minimum de 0,80 m. <u>En UHd :</u> Un arbre de haute tige par parcelle. Les haies en limite du domaine public. Les aires de stationnement visiteurs doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 emplacements et être bordées par des haies d'une hauteur minimum de 0,80 m.</p>	<p>Evolution par rapport au règlement de la ZAC : inchangé</p>
--	---	--



Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	<b>14</b>	La SHON globale du secteur UHa est fixée à 8500 m2. La SHON globale des secteurs UHb et UHc est fixée à 53600 m2 La SHON globale du secteur UHd est fixée à 6500 m2	Evolution par rapport au règlement de la ZAC : la SHON a été modifiée pour permettre la construction de vérandas et l'aménagement des combles, lesquels étaient permis par le PAZ.
--	-----------	---	--

<b>ZONES</b>	<b>ARTICLES</b>	<b>RÈGLES À JUSTIFIER</b>	<b>JUSTIFICATIONS</b>
<i>AU</i>	<b>1</b>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à destination agricole</li> <li>▪ L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes</li> <li>▪ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs</li> <li>▪ Les terrains affectés au stationnement des caravanes</li> <li>▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières</li> <li>▪ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion</li> <li>▪ Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles et de casse-autos.</li> </ul>	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme

	<p>2</p> <p>Ne sont admis, sous conditions, que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Sur chacun des secteurs, les constructions et occupations ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :</li><li>- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux bureaux, au commerce et à la fonction d'entrepôt.</li><li>- les constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient nécessaires et strictement limitées au personnel de gestion et maintenance permanentes des activités.</li><li>- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.</li><li>- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition qu'elles ne soient pas classées à haut niveau de risque, au sens de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, modifiée (décrets 99-1220 du 28 septembre 1999 et 2000-258 du 20 mars 2000) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité et pour le voisinage).</li><li>- Les dépôts à l'air libre de résidus industriels à condition qu'ils soient entreposés, à titre provisoire dans des bennes à déchets industriels, soustraites à la vue des espaces publics par un aménagement approprié qui figurera sur le dossier de demande permis de construire.</li><li>○ Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain.</li><li>○ Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage naturel et urbain ainsi qu'à l'environnement naturel.</li></ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction conforme à l'article R123-9 du code de l'urbanisme</p> <p>Volonté de développer l'activité économique sur cette zone.</p> <p>Bien qu'il existe deux hôtels en zone UF, la volonté municipale est de développer l'hébergement hôtelier spécifiquement en zone AU.</p>
--	--	---

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée et en état de viabilité.</li> <li>- Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, défense contre l'incendie et la protection civile. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des règles de sécurité routière, des exigences de sécurité des usagers, de défense incendie et de protection civile</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression avec des caractéristiques techniques suffisantes</li> <li>- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans stagnation par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Application de la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement.</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>
	5	- non réglementé	Evolutions par rapport au POS : inchangé

	<p>6</p> <p>1. <u>Application des Dispositions de l'Article L.111-1-4, Code de l'Urbanisme</u>  a) <u>Sur le secteur AUd</u>  Conformément aux dispositions de l'Article L.111-1-4, Code de l'Urbanisme, <u>en l'absence de l'étude spécifique</u>, les constructions seront implantées en retrait minimal de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A6,</li> </ul> b) <u>Sur les secteurs AUa et AUb</u>  Conformément aux dispositions de l'Article L.111-1-4, Code de l'Urbanisme, <u>en présence de l'étude spécifique jointe au présent dossier de PLU</u>, les constructions seront implantées en retrait minimal de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 mètres par rapport à l'alignement (limite d'emprise) de l'autoroute A6,</li> <li>• 75 mètres par rapport à l'axe de la RN191</li> </ul> c) <u>Sur le secteur AUc</u>  Conformément aux dispositions de l'Article L.111-1-4, Code de l'Urbanisme, <u>en présence de l'étude spécifique jointe au présent dossier de PLU</u>, les constructions seront implantées en retrait minimal de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres par rapport à l'alignement (limite d'emprise) de l'autoroute A6</li> </ul> 2) <u>Par rapport à toutes les autres voies, hors du champ d'application des dispositions du paragraphe 1. ci-dessus :</u>  a) <u>Sur les secteurs AUa et AUb</u>  Les constructions seront implantées en retrait minimal de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 mètres par rapport à l'alignement.</li> </ul> Seuls les postes publics de transformation et de coupure, détente gaz ainsi que le logement du gardien pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.  <u>Exception</u> : les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement (sauf le long de l'autoroute A6).  b) <u>Sur le secteur AUc</u>  Les constructions seront implantées en retrait minimal de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres par rapport aux autres voies</li> </ul> c) <u>Sur le secteur AUd</u>  Les constructions seront implantées en retrait minimal de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres par rapport à l'alignement.</li> </ul> Sur tous les secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescriptions d'aménagement (urbaines, paysagères, architecturales...) permettant de réduire la marge de recul des constructions par rapport à l'A 6</li> <li>- Respecter l'intérêt paysager et donner une structure urbaine à la zone.</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul> <p>124</p>
--	--	---

	7	<p>1. <u>Sur le secteur de Zone AUa</u> Les constructions seront implantées : - soit sur les limites séparatives - soit en retrait minimal de 10 mètres par rapport à celles-ci.</p> <p>2. <u>Sur le secteur de Zone AUb</u> Les constructions seront implantées : - soit sur les limites séparatives - soit en retrait de 8 mètres par rapport aux limites séparatives</p> <p>3. <u>Sur le secteur de Zone AUc et AUd</u> Les constructions seront implantées : - soit sur les limites séparatives - soit en retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et donner une structure urbaine à la zone.</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
	8	<p>1. <u>Sur les secteurs AUa et AUb</u> Les constructions comportant des ouvertures seront implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction (<math>L = H/2</math>) avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>2. <u>Sur le secteur AUc</u> Les constructions seront implantées, les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 4 mètres.</p> <p>3. <u>Sur le secteur AUd</u> Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et donner une structure urbaine à la zone.</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces de travail.</li> </ul>
	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol des constructions sur les unités foncières ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle.</li> <li>- En AUd : non réglementé</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et donner une structure urbaine à la zone tout en permettant le développement de l'activité économique.</li> </ul>

	<p><b>10</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AUa: 18m</li> <li>- AUb: 15m</li> <li>- AUc: 10m</li> <li>- AUd: non réglementé</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain</li> <li>- Éviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties</li> </ul>
	<p><b>11</b></p>	<p>L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et favoriser la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu urbain existant</li> </ul>
	<p><b>12</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise des terrains nécessaires au stationnement privé des véhicules et à leurs opérations de manœuvres et de manutention doit être implantée en dehors des voies publiques.</li> <li>- Les places de stationnement aménagées au sol seront implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives et feront l'objet d'un traitement paysager soumis à l'accord de la Commune.</li> </ul> <p>1. <u>Normes de stationnement obligatoires</u></p> <p><u>Constructions à usage de Bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) – 1 place pour 33 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><u>Constructions à usage industriel et de logistique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place pour 150 m<sup>2</sup> d'entrepôts pour la partie de celui-ci n'excédant pas 5000 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>▪ 0,5 place pour 150 m<sup>2</sup> d'entrepôts pour la partie de celui-ci excédant 5000 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul> <p><u>Constructions à usage d'activité artisanale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1,5 places pour 100 m<sup>2</sup> SHON d'ateliers</li> </ul> <p><u>Constructions à usage d'habitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 places minimum par logement attaché à un lot, soit 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> SHON</li> </ul> <p><u>Hôtels, restaurants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 place pour 1 chambre d'hôtel</li> <li>▪ 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SHON de restaurant dans le cas où ce dernier est intégré à l'hôtel</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	<p><b>13</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation ou de stationnement devront être traités par des plantations et des pelouses (espaces verts). Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics</li> <li>- Les espaces verts devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de l'unité foncière.</li> <li>- 50 % de la superficie des marges de recul par rapport aux voies publiques, seront aménagés en espaces libres et plantations, inaccessibles aux véhicules</li> </ul> <p>En outre, au droit du secteur AUb, la frange paysagère continue de 15 m de large entre la limite d'emprise de l'A 6 et les constructions, devra être constituée, conformément à l'étude d'entrée de ville spécifique, d'une alternance de bosquets denses, d'arbres à grand développement et de traitements plus transparents offrant des vues cadrées sur les programmes immobiliers développés et sur des perspectives laissées libres de construction.</p> <p>Au droit du secteur AUc, une bande paysagère continue de 10 m de large entre la limite d'emprise de l'A 6 et les constructions devra être traitée avec soin conformément à l'étude d'entrée de ville spécifique. Cette bande de 10 m préservée devra permettre la mise en œuvre de bosquets.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager de la commune</li> <li>- Préserver et améliorer la qualité paysagère des quartiers et le long de l'A 6, participant à l'amélioration du cadre de vie</li> </ul>
<p><b>14</b></p>	<p>- Non réglementé</p>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p>

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
A	1	Sont interdites: Les constructions, occupations ou utilisation du sol autres que celles visées à l'Article A. 2	Evolutions par rapport au POS : inchangé
	2	Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières : <b>Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations</b> agricoles si les conditions définies au schéma directeur départemental des structures agricoles de l'Essonne, prescrit par arrêté préfectoral du 6 mars 2007, sont respectées. <u>En secteurs A1 et A2 :</u> - les constructions à usage d'habitation - les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - Les équipements collectifs, les locaux techniques et les locaux poubelles - Les bâtiments reconstruits après sinistre <u>En secteur A2 :</u> - les ouvertures et exploitations de carrières	Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : modifié - Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le corps de règles de la zone A est destiné à préserver l'activité agricole et les modalités d'exploitation des sols.
	3	- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées	Evolutions par rapport au POS : inchangé - Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile



Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> </ul>
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette zone est particulièrement protégée en raison des richesses naturelles du sol et du sous-sol.</li> </ul>
	6	<p>Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des voies.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
	7	<p>Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Une plus grande latitude dans l'implantation est offerte aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'agissant le plus souvent d'opérations singulières par leur ampleur et leur aspect</li> </ul>
	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à une distance minimale de 8 mètres.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces habitables.</li> </ul>
	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur A1, sur les espaces verts intérieurs privés (EVIP) identifiés sur les documents graphiques du PLU, l'emprise au sol des constructions et aménagements autorisés ne pourra pas dépasser 10 % de ces espaces classés EVIP</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette zone est particulièrement protégée en raison des richesses naturelles du sol et du sous-sol.</li> <li>- Respecter l'intérêt paysager des EVIP</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	<b>10</b>	- Non réglementé	Evolutions par rapport au POS : inchangé - Cette zone est particulièrement protégée en raison des richesses naturelles du sol et du sous-sol.
	<b>11</b>	- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.	Evolutions par rapport au POS : inchangé - Cette zone est particulièrement protégée en raison des richesses naturelles du sol et du sous-sol.
	<b>12</b>	- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.	Evolutions par rapport au POS : inchangé - Limiter le stationnement sur les voies publiques - Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)
	<b>13</b>	- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements	Evolutions par rapport au POS : inchangé - Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune - Préserver la qualité paysagère des quartiers, participant à l'amélioration du cadre de vie
	<b>14</b>	- Non réglementé	Evolutions par rapport au POS : inchangé

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
N	1	<p>Sont interdites :</p> <p><u>En N1</u> :</p> <p>Toutes les constructions et installations à l'exception de la réfection du bâti existant à la date d'approbation du PLU et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.</p> <p><u>En N2, N3 et N4</u> :</p> <p>Les occupations ou utilisations du sols non admises à l'article N 2.</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N'autoriser que les occupations du sol compatibles avec le caractère et la vocation naturelle de la zone</li> <li>- La Zone N1 est inconstructible pour des raisons de protection des sites et paysages.</li> </ul>
	2	<p>Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières :</p> <p><u>En N2</u> :</p> <p>Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux activités de loisirs ou sportifs, à condition d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnés à des mesures spéciales d'aménagement d'exploitation.</p> <p><u>En N3</u> :</p> <p>Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup> SHON.</p> <p><u>En N4</u> :</p> <p>Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% de la SHON existante</p>	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règles précisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En application des dispositions de l'Art. R 123-8 CU, les constructions en zone N sont uniquement autorisées dans les secteurs N2 et les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées dans les secteurs N3 et N4. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée et les constructions ou extensions autorisées ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites.</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de la défense contre l'incendie, ils doivent permettre une desserte automobile à moins de 50m de toutes les occupations du sol autorisées.</li> </ul>	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect des exigences de sécurité des usagers, défense incendie et protection civile</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable : Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.</li> <li>- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction</li> </ul>	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformité avec la Loi sur L'eau du 3 janvier 1992 sur la protection de l'environnement</li> <li>- La notion de qualité des eaux est supprimée (celle-ci pouvant varier et cette notion est prise en compte dans les dossiers au titre de la loi sur l'eau)</li> </ul>
	5	- non réglementé	Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : il n'est plus fixé de règle conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme
	6	- Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 12 m par rapport à l'alignement.	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> </ul>
	7	- Implantation en recul minimal de 8m par rapport aux limites séparatives.	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> </ul>
	8	- Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimale de 4m.	<p>Evolutions par rapport au POS : inchangé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager et l'urbanisation traditionnelle</li> <li>- Préserver la qualité de l'éclairage des pièces habitables.</li> </ul>
	9	- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle modifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter l'intérêt paysager</li> <li>- Limiter fortement la densité des constructions.</li> </ul>
	10	- hauteur maximale de 4,50m	<p>Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : règle modifiée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la cohérence architecturale et bâtie du tissu existant</li> <li>- Éviter toute rupture volumétrique, préserver la morphologie du tissu existant</li> <li>- Limiter l'impact des constructions dans le paysage</li> </ul>
	11	- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.	<p>Evolution par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : rédaction adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et améliorer la qualité architecturale des constructions</li> <li>- Respecter le tissu existant</li> <li>- Préserver le Bâti Ancien à Protéger (BAP) au titre de l'article L123-1 7°</li> </ul>

Commune du COUDRAY-MONTCEAUX  
RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZONES	ARTICLES	RÈGLES À JUSTIFIER	JUSTIFICATIONS
	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.</li> </ul>	Evolutions par rapport au POS : inchangé <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le stationnement sur les voies publiques</li> <li>- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile, conformément aux objectifs du PDU : transports collectifs, modes de déplacements doux (vélos, marche)</li> </ul>
	13	En dehors des Espaces Boisés Classés, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.  Afin d'insérer au mieux les bâtiments, installations, aménagements dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées à leurs abords.	Evolutions par rapport au POS et au PLU approuvé le 12/11/07 : modifié <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sauvegarder le patrimoine naturel et paysager de la commune</li> <li>- Préserver la qualité paysagère des sites, participant à l'amélioration du cadre de vie</li> </ul>
	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En N1, N2, N3 et N4: non réglementé</li> </ul>	Evolutions par rapport au POS : modifié <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'attribution d'un COS est réservé pour les zone U et AU. (Cf. avis DDE)</li> </ul>

## **PARTIE 5 – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

### 5.1. LE MILIEU PHYSIQUE

#### **5.1.1 Eau potable et assainissement**

##### ***Captage d'alimentation en eau potable***

La commune est alimentée par l'usine de Morsang-sur-Seine qui traite de l'eau de Seine (90%) et de l'eau souterraine (10%).

Une procédure est en cours afin de définir les périmètres de protection de cette usine de production d'eau potable. Un Hydrologue agréé a d'ores et déjà proposé un périmètre de protection rapproché.

L'eau distribuée sur la commune est de bonne qualité d'après le bilan fourni par la DDASS. En 2007, les abonnés domestiques ont consommé 228 659 m<sup>3</sup> d'eau, soit en moyenne 224 litres par habitant et par jour.

La desserte en eau potable est assurée de manière satisfaisante sur l'ensemble du territoire dans le cadre de l'intercommunalité. Le réseau permet d'assurer le développement envisagé dans le présent PLU. L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'achèvement de la ZAC du Bois Aubert et à la construction diffuse sur la zone U (hypothèse de 200 habitants supplémentaires environ soit une population totale de 4700 habitants à l'horizon 2020) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

En outre, le PLU intègre les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie dans la mesure où les besoins en eau potable de la population actuelle et future sont à même d'être satisfaits.

##### ***Assainissement des eaux pluviales***

La commune dispose d'un réseau de collecte séparatif.

Les eaux pluviales rejoignent directement la Seine.

Des moyens seront mis en oeuvre pour recueillir les eaux pluviales de ruissellement. En particulier, en ce qui concerne la ZAC des Haies Blanches, des aménagements spécifiques seront réalisés pour la gestion et le traitement de l'assainissement des eaux pluviales de ruissellement lié aux voiries créées.

En tout état de cause, une attention particulière est portée à la préservation de la qualité des eaux de l'exutoire naturel que représente la Seine.

De plus, le PLU est compatible avec les dispositions SDAGE Seine-Normandie puisque il n'est notamment pas prévu d'urbanisation dans des zones humides et zones inondables définies par le PPRI.

## **Assainissement des eaux usées**

Les eaux usées sont acheminées à la nouvelle station d'épuration de la commune, via 7 postes de relèvement. Le rejet de l'eau traitée se fait dans la Seine.  
1058 habitations étaient raccordées au réseau en 2007.

La station du Coudray-Montceaux, d'une capacité de 6000 équivalent-habitants, est suffisante pour assurer l'assainissement des eaux usées dans le cadre du développement envisagé dans le présent PLU (4700 habitants à l'horizon 2020).

La présence de zones à urbaniser destinées au développement des activités nécessitera de créer des canalisations de collecte des eaux usées depuis ces zones qui seront reliées directement au réseau public existant.

Le règlement précise en outre que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un Zonage d'assainissement est reporté sur le Plan « Annexes Sanitaires – Réseau d'assainissement Eaux Usées » au 1 /5000<sup>ème</sup>.

Ce plan établit pour l'ensemble du périmètre communal les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Nappe de Beauce est en cours d'élaboration.

## **5.1.2 Risques naturels**

### **Risque d'inondation fluviale**

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation par débordement de la Seine.  
Le fleuve faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003, la commune doit se conformer aux prescriptions réglementaires ainsi qu'à ses recommandations concernant son territoire.

Le PLU prend en compte le risque d'inondation fluviale dans le sens où il l'explique et le localise dans le diagnostic (p.43 et suivantes), et où le règlement des zones concernées précise dans son chapitre « Protection, Risques, Nuisances » que la commune est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de la Seine en Essonne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au règlement du PLU.

« Lorsque le terrain est inclus dans les zones du PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de la servitude portée en annexe du PLU ».

De plus, le zonage du PPRI est repris sur le plan de zonage et le PPRI figure dans son intégralité en annexe du présent PLU.

### **Risque de retrait gonflement des argiles**

Outre le risque d'inondation, la commune du COUDRAY-MONTCEAUX est concernée par des aléas fort à moyen de retrait gonflement des argiles sur ses zones urbanisées.

Ce risque est explicité et localisé sur une carte dans le diagnostic (p.46). De plus, pour une bonne information du public, la légende du plan de zonage indique que la commune est concernée par cet aléa.

## 5.2. LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE

La préservation et la mise en valeur du milieu naturel et du paysage sont une des orientations fortes du PLU du Coudray-Montceaux qui prévoit :

- de préserver de toute urbanisation les espaces boisés et espaces naturels sensibles, à enjeux écologiques certains. **Les principaux boisements présents sur le territoire communal sont classés en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle, en particulier le parc de Montceaux et les espaces boisés situés au lieu-dit Montceaux.**

- de préserver la plaine et le plateau agricoles, éléments paysagers majeurs et garants de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune (**classement en A au plan de zonage**).

- de préserver et mettre en valeur les espaces paysagers de respiration au sein de l'urbanisation, qui renforcent la place de la nature au sein de l'entité urbaine du Coudray-Montceaux (**classement en N et en EBC des espaces boisés situés entre le Coudray et le bas Coudray**).

- de préserver plusieurs arbres remarquables et espaces verts (« EVIP ») qui constituent des lignes de force paysagère au sein de l'entité urbaine ou agricole (**identification sur le plan de zonage et préservation au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme**)

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage** dans la mesure où le projet d'aménagement et de développement prévoit le contrôle de l'urbanisation avec une limitation de la zone urbaine au bâti existant et une extension "concentrique" du tissu urbain déjà prévue dans le POS approuvé.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, il sera nécessaire de réaliser un traitement paysager spécifique afin de ne pas engendrer une rupture trop brutale avec l'environnement et afin d'atteindre une qualité d'urbanisme et de paysage capable de garantir l'insertion de ces nouvelles zones dans leur site.

**Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les zones de développement (AU) prévues sont assorties d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement.** Une attention est notamment portée à la qualité des constructions réalisées ainsi qu'au traitement des espaces libres et des espaces publics.

Des prescriptions d'aménagement sont par ailleurs définies pour la ZAC des Haies Blanches et le secteur de la Pointe des Avenues dans deux études « entrée de ville » figurant en annexe du présent PLU. Elles visent notamment leur bonne intégration et leur qualité paysagère.

## 5.3. L'ESPACE AGRICOLE

La zone agricole est très légèrement réduite par rapport au zonage du POS et du PLU approuvé en 2007, puisque un petit espace au niveau de la ferme Ste Radegonde est reclassé en zone N2 pour la réalisation d'un parc de stationnement. Cependant, la majorité des espaces agricoles est préservée et classée en zone A.

En effet, le PLU ne définit pas de nouvelles zones à urbaniser à l'extérieur du bourg par rapport au POS. Ainsi, la surface exploitable par l'agriculture est maintenue. Les terres agricoles demeurent donc suffisamment vastes et homogènes pour permettre leur exploitation dans de bonnes conditions.

Enfin, notons que les zones à urbaniser définies dans le PLU ne sont concernées par aucune exploitation agricole soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (circulaire du 10/09/1999 sur les incidences de la loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme).



#### 5.4. LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE

Le règlement des zones urbaines du P.L.U. s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects.

Dans le centre historique et les zones où se développent les constructions anciennes, l'article 11 vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère du Coudray-Montceaux. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant l'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, des clôtures et portails.

Des dispositions particulières sont édictées concernant les interventions sur le bâti ancien à protéger afin que ceux-ci conservent au minimum le caractère existant de la construction ou retrouvent le style originel de la construction.

Ces éléments bâtis remarquables sont repérés sur le plan de zonage et sont protégés au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

A ce titre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Les éléments protégés au titres de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme sont les suivants sur Le Coudray-Montceaux :

Restaurant « le Pacha » 2 Avenue Charles de Gaulle	Ancien relais de poste
Ferme MALCHERE 1 Avenue Charles de Gaulle	Ancienne maison de santé de Carmes Billettes (1670)
Alignement bâti RN7 du rond point du « Pacha » au cabinet médical	Alignement de Bâti anciens caractéristiques
Propriété LANZAROTTI Chemin Sainte Radegonde	Ancienne ferme avec clôture en pierre de pays
Propriété LAFON Chemin Sainte Radegonde	Ancien prieuré (1150/1250) Maison style néo-classique avec clôture en fer forgé
Ancienne propriété NEGER 126 rue des Berges de Seine	Ancien château du Bas Coudray (1536) appelé Demeure de la Belle Gabrielle
Propriétés du 120, 122 et 124 rue des Berges de Seine	Résidences caractéristiques du début du 20ème siècle
Maison SENAC Rue de l'église/ Rue des Berges de Seine	Ancien restaurant du Parc
Manoir des cygnes 150/152 Rue des Berges de Seine	Ancien Manoir
Ferme DAUTIER, Avenue du Coudray	Ancienne ferme
Propriété TARAGO, 21 rue de l'église	Ancienne auberge
Ancien Château du Coudray, Av. du Coudray	Grille, portail et douve
Château du Montceaux, chemin des Processions	Château du 18 <sup>ème</sup> siècle, ancienne glacière et entrée

Ces éléments sont présentés avec leurs photos dans le diagnostic et à l'annexe « Bâti ancien à protéger ».

En outre, par délibération du 20 novembre 2008, le Conseil Municipal du Coudray-Montceaux a donné un avis favorable à la proposition de modification du périmètre de protection des monuments historiques (PPMH) faite par l'Architecte des Bâtiments de France pour la protection de l'escalier de la Belle Gabrielle. A l'issue de l'enquête publique conjointe portant sur le PLU et sur la modification du PPMH, l'approbation du PLU emporte modification du PPMH qui figure sur le plan des servitudes d'utilité publique.

**En terme d'archéologie**, sont applicables sur l'ensemble de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement doivent être immédiatement signalées au maire lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France ; 98 rue Charonne ; 75011 PARIS.

Les zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques sont reprises dans le diagnostic et en annexe du présent PLU.

### 5.5. LA GESTION DES DECHETS

La loi Voynet du 13 juillet 1992 prévoit la création de PDEDMA et la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 transfère aux régions la compétence en matière de PDEDMA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Dans le cadre des orientations de la loi du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets, la commune participe aux actions mises en œuvre par le Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et des Ordures Ménagères (SIREDOM).

- les ordures ménagères non recyclables sont incinérées à Vert-le-Grand
  - les déchets verts sont traités à la plate-forme de compostage de Vert-le-Grand
  - les déchets recyclables sont triés sur la chaîne de tri du Centre Intégré de Traitement de Déchets (le CITD) de Vert-le-Grand, puis envoyés vers les centres de recyclage.
- Le CITD fonctionne depuis 1999 et se révèle comme l'un des centres les plus modernes et performants d'Europe.

La collecte des ordures ménagères est assurée par un prestataire privé.

### 5.6. LES VOIES DE COMMUNICATION ET DEPLACEMENTS

#### **Incidence du développement envisagé par le PLU en matière de circulation automobile, de stationnement et de déplacements**

Le gain de 200 habitants supplémentaires au cours des dix prochaines années, soit de l'ordre de 80 ménages, se traduira par un parc nouveau de 100 véhicules particuliers<sup>6</sup> environ.

Le P.L.U retient la prévision de l'ordre de 2 000 emplois à l'horizon 2020.

Le taux de motorisation des employés occupant des emplois locaux peut être évalué à 2 véhicules particuliers pour 3 emplois, ce qui conduit à prévoir une augmentation totale de véhicules / jour de l'ordre de 1 330 d'ici à 2020. Ce taux pourra baisser à condition de développer les dessertes des lignes de bus, dans les zones concernées.

Le réseau communal est en mesure de supporter la charge de trafic prévisible liée à la politique d'urbanisation maîtrisée. Par ailleurs, le schéma de desserte du Val d'Essonne approuvé par la communauté d'agglomération Seine Essonne permettra notamment d'assurer une bonne desserte du parc d'activités Essonne-Nanopôle (ZAC des Haies Blanches).

La localisation des activités prévues en continuité avec la Zone d'activités déjà existante et à proximité de l'Autoroute A6 ne devrait pas perturber la circulation dans la commune, notamment en centre ville.

---

<sup>6</sup> Au taux de motorisation de l'année 2005 de 1,25 véhicule par foyer

De plus, toutes les voies nouvelles prévues en secteurs AUa et AUb, notamment leur raccordement avec la RN191 et au niveau de l'intersection A6/RD948, prendront en compte la nécessité de préserver les conditions de l'exploitation agricole.

En matière de stationnement, le Règlement du P.L.U prévoit des normes adaptées sur les parcelles privées, en fonction de la destination de la construction prévue (habitat, activité,...).

Par ailleurs, le réseau actuel des dessertes de transport en commun – 4 lignes de bus et ligne D du RER – est en mesure de supporter la charge supplémentaire de passagers induits par les projets d'urbanisation à vocation d'habitat.

Un renforcement des capacités qualitatives et quantitatives du réseau géré par le Syndicat Mixte de Transport Essonne Centre devrait permettre de diminuer, à l'horizon 2020, le taux actuel de motorisation locale des employés.

### **Qualité de la desserte des zones d'urbanisation future**

Les études d'« entrée de ville » établies sur les zones d'urbanisation future précisent les modes de desserte des futures zones et limitent les accès directs aux voies existantes. Il s'agit de sécuriser les secteurs concernés et de mettre en œuvre un bon fonctionnement urbain.

Cela implique :

- de réaliser un traitement des carrefours créés (en terme notamment de sécurité et de paysage...),
- de traiter les voies principales desservant les zones, de manière à bien séparer les modes de déplacement (voiture, piéton) afin de favoriser la sécurité, les différents axes (piétons et routiers) devant être paysagés,
- de prévoir des cheminements piétons afin notamment de desservir la zone d'équipements sportifs et scolaires (Pointe des Avenues).

### **5.7. LES AXES CONCERNES PAR LA REGLEMENTATION SUR LES ENTREES DE VILLE (art. L 111-1-4° du code de l'urbanisme)**

L'entrée de ville constitue une composante essentielle du paysage urbain, qui doit, par la qualité de son traitement, valoriser l'image de marque de la commune et satisfaire la qualité de vie souhaitée par les habitants.

Le rôle du document d'urbanisme en matière de paysage a été renforcé dans le cadre de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Celle-ci organise un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers à grande circulation, si les dispositions du P.L.U. ne prévoient pas les conditions d'intégration paysagère des extensions urbaines envisagées le long de ces axes. L'objectif de ce dispositif étant d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Au COUDRAY-MONTCEAUX, ces dispositions s'appliquent notamment aux voies suivantes :

- A 6, concernant l'urbanisation des secteurs AUa, AUb et AUC
- RN 7 concernant l'urbanisation du secteur UGb

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs des Haies Blanches et Panhard (Secteurs AUa, AUb et AUC) ainsi que le secteur de la Pointe des Avenue (secteur UGb), concernés par l'Article L. 111-1-4, a fait l'objet d'études d'entrée de ville, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude d'entrée de ville est annexée au présent PLU.

## 5.8. LES NUISANCES

### **La qualité de l'air et le bruit**

L'impact du développement de l'activité à l'Ouest de la commune sur la population locale sera relativement limité, les nouveaux emplois se trouvant dans la continuité d'une zone d'activités déjà existante excentrée du centre ville.

De plus, le PLU prévoit au sein du territoire communal le développement des modes de déplacement « doux », notamment dans les prescriptions d'aménagement de la pointe des Avenues et de la ZAC des Haies Blanches. Tout ceci allant dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques et d'une moindre pollution (atmosphérique et bruit).

Par ailleurs, le PLU prend en compte l'arrêté préfectoral N° 2003-109 du 20 mai 2003 et l'arrêté préfectoral N° 2005-085 du 28 février 2005 relatifs au classement sonore routier national dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Le PLU prend également en compte les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 2003-108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire des différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

**Ces arrêtés sont repris en annexe du présent PLU, accompagnés d'un plan localisant les zones concernées.**

### **Les risques industriels**

Le dossier départemental des risques majeurs de juin 2008 indique que la commune participe au Comité local d'information et de concertation dans le cadre d'un risque industriel lié à une entreprise classée SEVESO bas.

De plus la commune est concernée par le transport des Matières Dangereuses par voie fluviale, par canalisation, par voie ferroviaire et par voie routière.

Ces risques sont explicités dans le diagnostic (p.46).