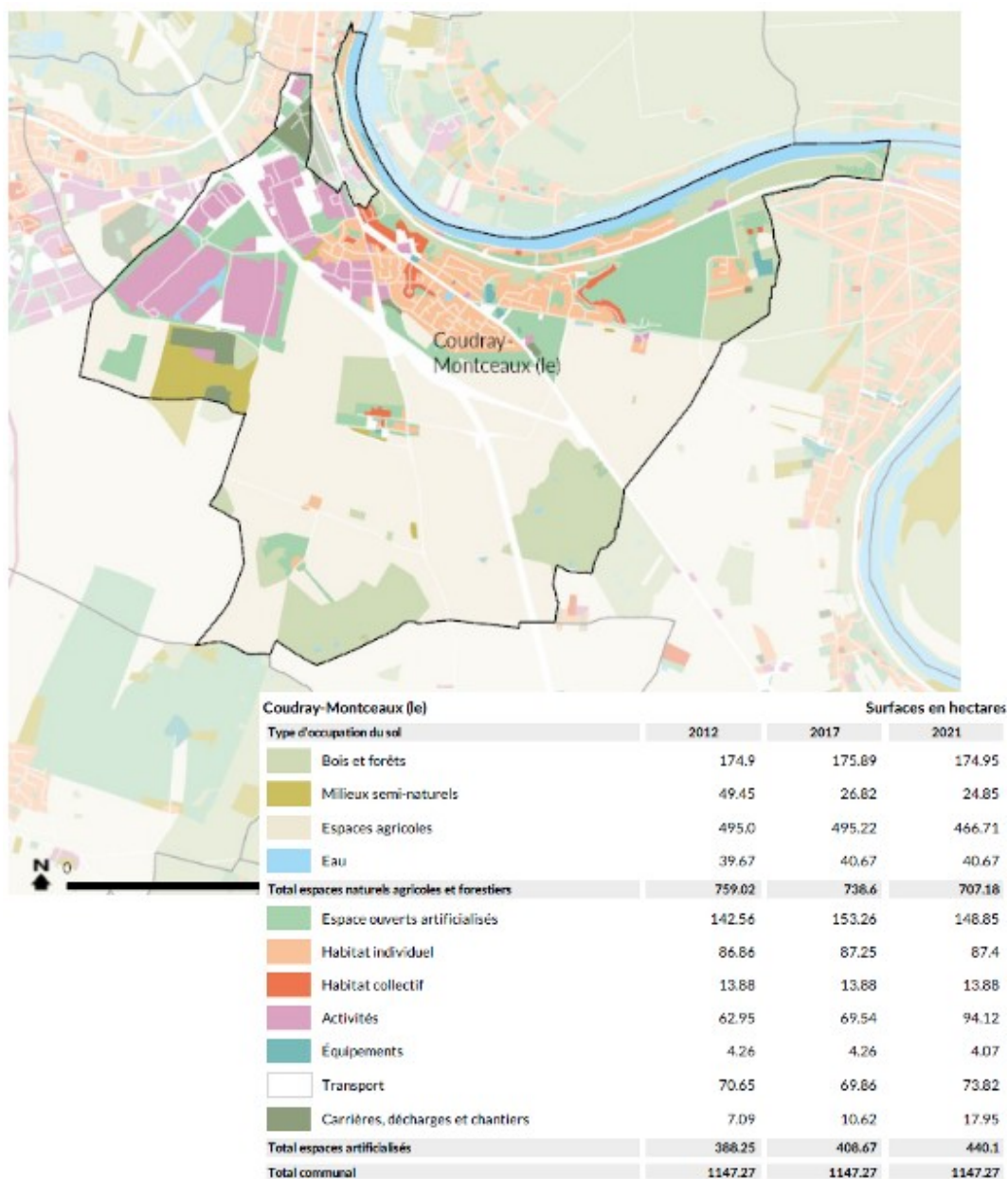




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
du Coudray-Montceaux (91)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-055
du 04/06/2025**



Carte et bilan de l'occupation des sols sur la commune du Coudray-Montceaux (MOS 2021)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) du Coudray-Montceaux (91), porté par la commune dans le cadre de sa révision, ainsi que son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Ce projet planifie la production de 282 logements en densification de l'enveloppe urbaine existante, en plus des 86 logements en extension déjà réalisés. Cette offre supplémentaire permettrait une augmentation de la population d'environ 696 habitants, pour atteindre 5 510 habitants en 2041. La population était de 4 818 habitants en 2015, elle est de 4 814 habitants en 2021 et la vacance de logements est passée de 102 à 135 unités au cours de la même période (Insee).

Entre 2011 et 2022, la commune a consommé 40,70 ha d'Enaf et prévoit d'utiliser 3,93 ha d'extension d'ici 2040 en incluant une demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour la réalisation d'équipements techniques (26 969 m²) sur un terrain agricole non exploité qui est partiellement couvert par la bande de recul de 100 m le long de l'autoroute A6. Il est à noter que le projet de PLU compte neuf Stecal et six emplacements réservés.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- les mobilités ;
- la santé humaine.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- associer aux documents du PLU (projet d'aménagement et de développement durables - PADD, orientations d'aménagement et de programmation - OAP) des cartes et des schémas synthétisant les grandes orientations ;
- proposer une analyse des solutions alternatives envisageables ;
- présenter l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels et/ou une artificialisation des sols dans le PLU révisé, notamment la création de secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) dans des zones naturelles ou agricoles ;
- analyser avec précision les enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet et sur les Stecal destinés à accueillir des aménagements ;
- identifier avec précision les situations d'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques des populations actuelles et futures.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé à la maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. La consommation des espaces et l'artificialisation des sols.....	12
3.2. La biodiversité et les milieux naturels.....	14
3.3. Les mobilités.....	15
3.4. La santé humaine.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	17
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme du Coudray-Montceaux (Essonne) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme de du Coudray-Montceaux est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 4 mars 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le préfet de l'Essonne et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France dont la réponse du 22 avril 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 4 juin 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme du Coudray-Montceaux à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle AMAGLIO-TERISSE, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

EE	Évaluation environnementale
Enaf	Espaces naturels, agricoles et forestiers
EPT	Établissement public territorial
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sdrif-e	Futur schéma directeur de la région Île-de-France dit environnemental
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

La commune du Coudray-Montceaux est située dans le département de l'Essonne. Elle comptait 4 814 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (GPS) qui regroupe 23 communes (réparties dans les départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne) et plus de 355 010 habitants.

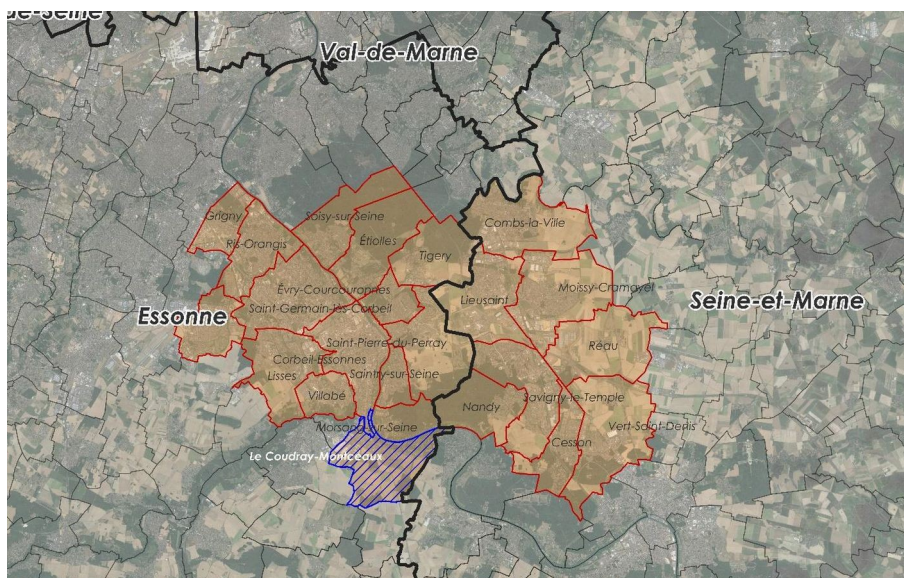


Figure 1 : Localisation de la commune du Coudray-Montceaux (RP p.8).

Le territoire communal s'étend sur une superficie d'environ 1 150 ha dont 62 % sont occupés par des espaces naturels, agricoles et forestiers répartis principalement dans le sud de la commune selon le mode d'occupation des sols (MOS) 2021. La partie urbanisée de la commune s'est développée entre la vallée de la Seine au nord et le plateau agricole au sud. La plaine agricole est délimitée par les grands axes routiers, dont l'autoroute A6 et la route nationale N 337.

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite par une délibération du Conseil municipal du 27 janvier 2021. Le projet de PLU révisé sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 7 janvier 2024.

Le projet de révision répond à la volonté de la commune d'adapter son PLU à ses nouveaux objectifs de développement. Il planifie ainsi la production totale de 368 logements, entraînant une augmentation de la population d'environ 696 habitants pour atteindre 5 510 habitants en 2041 (la population était de 4 818 habitants en 2015, elle est de 4 814 habitants en 2021 – Insee et la vacance de logements est passée de 102 à 135 unités au cours de la même période). À ce jour, 86 logements en extension ont déjà été réalisés, il reste donc dans cette optique à produire 282 logements, en densification de l'enveloppe urbaine existante selon le projet exposé.

La commune prévoit de consommer 3,93 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) à l'horizon 2040, principalement pour la réalisation d'équipements techniques (26 969 m²) sur un terrain agricole non exploité, partiellement couvert par la bande de recul de 100 m le long de l'autoroute A6 et pour lequel le projet doit faire au préalable une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée à proximité immédiate de l'autoroute.

Il est à noter que le projet de PLU comporte neuf secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) et six emplacements réservés (ER).

■ Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du projet de PLU révisé s'articule autour de deux grands axes :

- « Allier développement urbain et maintien du cadre de vie » ;
- « Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquable ».

Le PADD ne comprend pas de cartographie de synthèse présentant les zones de préservation (espaces naturels, agricoles, trame verte et bleue) les zones de développement et le maillage du territoire des liaisons destinées aux modes actifs, ce qui nuit à la compréhension des enjeux au regard des localisations, notamment des projets et des infrastructures ou activités existantes.

(1) L'Autorité environnementale recommande de synthétiser sur une carte les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLU révisé comporte une OAP thématique intitulée « Protection de la trame verte et bleue et du paysage », qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants et s'accompagne d'un volet paysager qui permet de travailler sur le cadre de vie et la mise en valeur du territoire. Le dossier ne présente pas de schéma cartographique de principe de cette OAP thématique sur lequel les différents espaces ainsi que les corridors écologiques seraient représentés.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'associer à l'OAP thématique sur la trame verte et bleue, un schéma de principe figurant les espaces de préservation ainsi que les corridors écologiques.

Le projet de PLU révisé inclut également quatre OAP sectorielles :

- L'OAP « Ferme de l'Écu » encadre une opération située en cœur de bourg le long de la RN7 qui consiste en la création d'une centaine de logements sur un terrain d'une superficie de 10 900 m² actuellement à l'état de friche urbaine ;

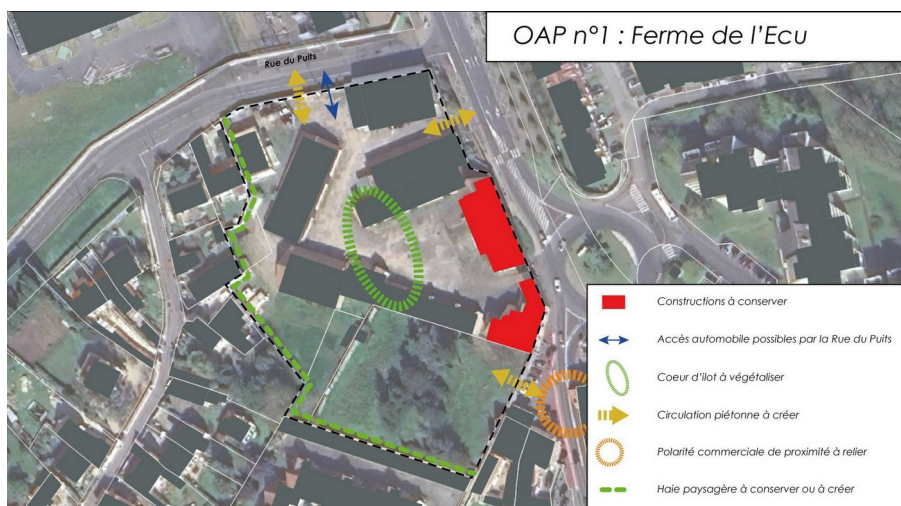


Figure 2: Grands principes d'aménagement de l'OAP n°1 « Ferme de l'Écu » (RP p.141).

- L'OAP « Ancien hôtel grill restaurant » - sur un terrain de 0,55 ha situé à l'intérieur de la zone d'activité de Panhard, occupé par un hôtel servant aujourd'hui d'accueil social, permet la création d'une cinquantaine de logements dont le projet exact reste à définir ;

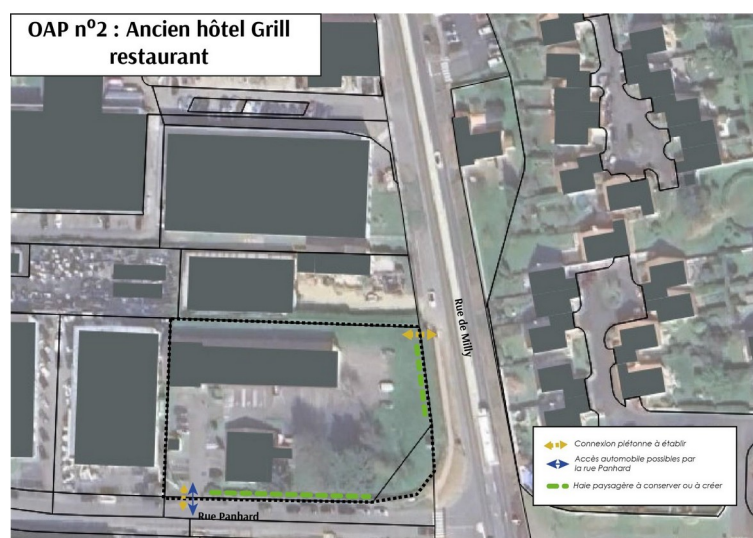


Figure 3 : Grands principes d'aménagement de l'OAP n°2 « Ancien hôtel grill restaurant » (RP p.143).

- L'OAP « Site du merlon » vise à l'aménagement d'une zone d'accueil d'équipements publics. Située sur un terrain de 26 969 m², cette opération nécessite au préalable la réalisation d'une étude de faisabilité afin de s'implanter sans respecter la marge de recul vis-à-vis de l'autoroute A6 distante de 50 mètres ;

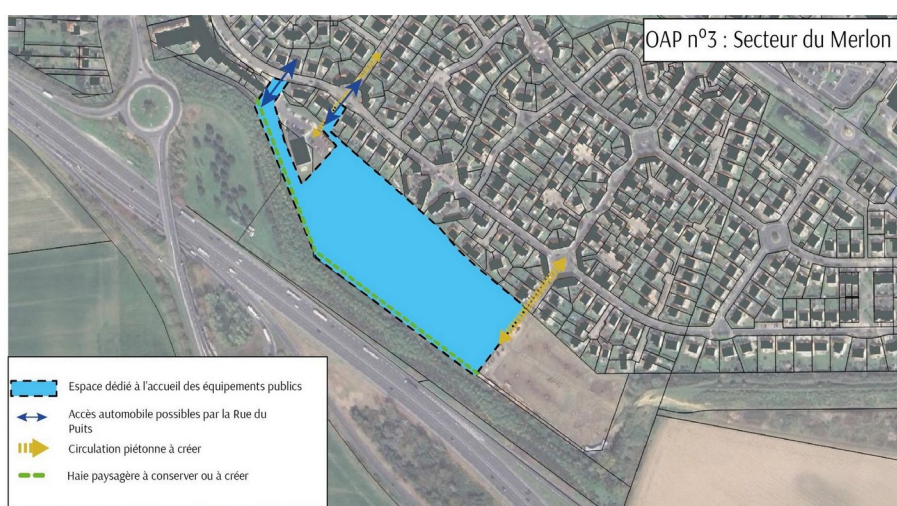


Figure 4 : Grands principes d'aménagement de l'OAP n°3 « Secteur du merlon » (RP p.145).

- L'OAP « Site de la demi-lune » participe au recyclage d'une friche urbaine de 4,6 ha située au nord en entrée de ville. L'aménagement dans un premier temps concernera l'installation d'équipements publics et, éventuellement à partir de 2031, la création de logements.

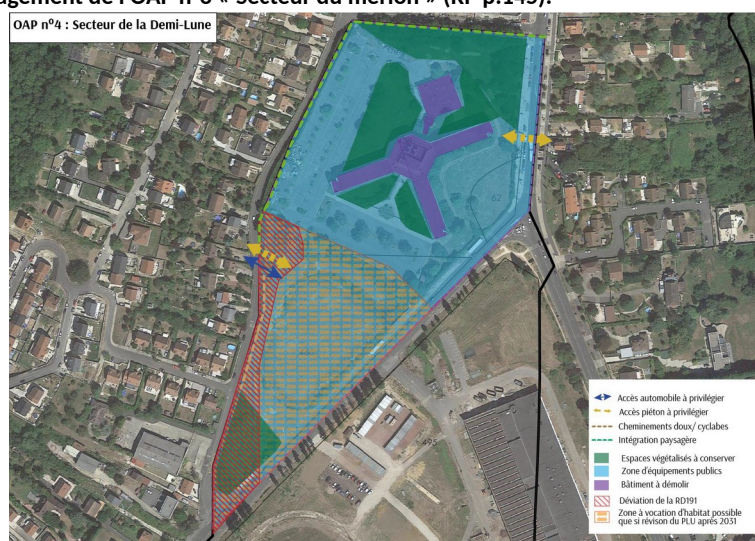


Figure 5 : Grands principes d'aménagement de l'OAP n°4 « Secteur de la demi-Lune » (RP p.147).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités de la concertation avec les habitants ont été définies lors de la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2021. L'information et les échanges avec le public ont été relayés par différents canaux (affichage, journaux, site internet, balades urbaines), par l'organisation de deux réunions publiques et par la mise à disposition d'un registre en mairie.

Le bilan de la concertation des habitants, qui prend la forme d'un tableau joint en annexe du dossier, ne fait état que des moyens de la concertation. Les échanges et autres remarques formulées par les habitants et, a fortiori, leur éventuelle prise en compte dans le projet de révision du PLU, ne sont pas évoqués dans les pièces du dossier.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le bilan de la concertation en précisant les réponses apportées par la municipalité aux questions des citoyens et le cas échéant, la traduction des sujets abordés dans le projet de PLU.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation des espaces et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité et les milieux naturels ;
- les mobilités ;
- la santé humaine.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

■ L'analyse de l'état initial

L'état initial du site est décrit dans le rapport de présentation. Il ressort que certaines thématiques sont insuffisamment traitées (milieux naturels, biodiversité, pollution sonore...) alors qu'elles constituent des enjeux importants. Par ailleurs, l'absence d'analyse et de mise en perspective des données, qui sont seulement exposées de manière descriptive, ne permet pas de caractériser et de hiérarchiser les enjeux.

■ La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale présentée consiste globalement à justifier *a posteriori* les choix retenus, sans que ceux-ci ne soient réinterrogés au regard des incidences environnementales identifiées. À la lecture du dossier, la démarche d'évaluation environnementale, en tant que processus itératif et intégré à l'élaboration du projet d'évolution du PLU, ne semble pas avoir été pleinement mise en œuvre.

■ L'analyse des incidences et mesures

L'analyse des incidences de la procédure sur l'environnement et la santé humaine pâtit des insuffisances de l'analyse de l'état initial. Très superficielle, elle ne permet pas de caractériser les incidences environnementales. Par exemple, les atteintes aux milieux naturels, bien qu'identifiées, sont ignorées ou sous-évaluées au profit d'une appréciation récurrente indiquant un « *bilan globalement positif* » justifiant ensuite l'absence totale de mesures d'évitement. Même lorsque ce bilan est indiqué comme globalement négatif (cf. bruit, EE p. 43), les présentations en sont confuses et cela ne donne pas nécessairement lieu à mention d'une mesure destinée à éviter, réduire ou compenser les incidences (ERC).

Le bruit :

Incidences positives	Incidences négatives
- Le PLU limite les sources potentielles de pollution sonore, telles que le trafic routier lié aux nouvelles habitations, les activités économiques (livraison, installations industrielles...) en limitant les futures extensions. - La présence d'un plus grand nombre d'espaces naturels et agricoles permet le maintien de « zones tampons » moins bruyantes. Ainsi, les habitations, situées en limite avec une zone agricole ou naturelle, bénéficieront d'un plus grand calme.	Aucune.
Bilan globalement négatif : l'apport d'une nouvelle population et les conséquences que cela va amener entraînera une dégradation de la qualité de l'aire.	

Impact des orientations d'aménagement et de programmation	
Impact positif	Impact négatif
Aucun	Aucun

De manière générale, les mesures d'incidences relevées ne conditionnent pas suffisamment les mesures destinées à corriger les effets négatifs identifiés et l'efficacité des mesures n'est pas démontrée.

(4) L'Autorité environnementale recommande de reprendre intégralement la démarche « éviter, réduire, et, à défaut, compenser » à partir d'une évaluation robuste et quantifiée des incidences et de l'efficacité des mesures retenues pour les éviter et les réduire.

■ Le résumé non technique

Le résumé non technique tient sur une seule page (EE p.51). Il ne répond pas à l'objectif de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le résumé non technique doit reprendre de manière cohérente les informations apportées par l'étude d'impact.

(5) L'Autorité environnementale recommande de rédiger un résumé non technique qui propose une vision synthétique et cohérente de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU du Coudray-Montceaux avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. Elle doit ensuite présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

Le rapport de présentation comporte une analyse de la manière dont le PLU prend en compte, à l'occasion de sa révision, les objectifs des différents documents suivants :

- le futur schéma directeur régional d'Île-de-France dit environnemental (Sdrif-e) ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) ;
- le schéma directeur aménagement et gestion des eaux (Sdage) de Seine Normandie ;
- le plan de gestion des risques d'inondations (PGRI).

L'intégralité des orientations de chacun de ces documents sont reportées sous forme de tableaux. Elles font l'objet, le cas échéant, de commentaires sur la manière dont les dispositions du PLU prennent en compte ou bien sont compatibles avec ces documents.

L'Autorité environnementale constate que l'analyse de la conformité du PLU avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la nappe de Beauce n'a pas été réalisée et que l'articulation avec le futur plan régional des mobilités n'est pas présentée. En outre, la compatibilité du projet de PLU avec le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) adopté par la communauté de communes Grand Paris sud Seine Essonne Sénart le 17 décembre 2019 n'est pas démontrée.

(6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser l'analyse de la conformité du PLU avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la nappe de Beauce, de présenter l'articulation du projet de PLU révisé avec le futur plan régional des mobilités et de démontrer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le projet de plan climat air énergie territorial de Grand Paris sud Seine Essonne Sénart.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation (p.134 et suivantes) présente les choix retenus pour établir les différents documents du PLU révisé (PADD, OAP, règlement graphique, et le règlement écrit). Cependant, le chapitre « *Justifications des dispositions du PLU* » ne présente pas les solutions alternatives ou les variantes étudiées.

Un seul scénario d'évolution de la population est présenté et sa probabilité n'est pas évaluée, alors même qu'il ne suit pas la tendance démographique constatée depuis 2010.

Or, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

Le rapport de présentation ne justifie pas ainsi les choix retenus dans le cadre de l'élaboration du PLU mais concernant le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et la traduction réglementaire du projet de PLU (délimitation du zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et programmation).

Par ailleurs, les dispositions du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Grand Paris sud Seine Essonne Sénart devraient être traduites dans le PLU, dès lors qu'elles contribuent aux politiques de transition qui doivent être engagées dans les communes urbaines comme rurales.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier les choix retenus dans le cadre de l'élaboration du PLU au regard de leurs effets potentiels sur l'environnement et la santé humaine, par une analyse de solutions alternatives éventuellement envisageables ;
- préciser les mesures du projet de plan climat-air-énergie territorial arrêté intégrées dans le PLU.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation des espaces et l'artificialisation des sols

Le dossier dresse un bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf) entre 2011 et 2022 (RP p.118). Dans le détail, la consommation d'espaces par destination s'établit à :

- 31,3 ha pour le développement des zones d'activités ;
- 4,7 ha pour l'habitat ;
- 4,4 ha pour l'implantation d'infrastructures.

D'après les données du rapport de présentation (p.123), avec 1 881 résidences principales comptabilisées en 2021 sur la commune, et un potentiel de densification de 15 % recommandé par le Sdrif compte tenu de la présence d'une gare sur le territoire, le nombre de logements à construire à l'intérieur des espaces urbanisés de référence d'ici 2041 est évalué à 282.

L'étude du potentiel en renouvellement urbain montre que la mobilisation des dents creuses et des « friches urbaines » permet d'envisager une production de 283 logements. Les surfaces mobilisables à l'intérieur des espaces urbanisés de référence seront de 2,64 ha pour les dents creuses soit 80 logements et de 6,67 ha pour le recyclage du foncier permettant la construction de 203 logements (RP p.126).

Les objectifs de réduction de la consommation d'espace sont calculés selon deux méthodes différentes (RP p. 127). La première méthode est issue de la loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021, modifiée par la loi du 20 juillet 2023 qui a confirmé l'objectif de l'absence d'artificialisation nette des sols en 2050. Elle impose ailleurs qu'en Île-de-France, pour les décennies à venir, une trajectoire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au cours des dix années précédentes. Ainsi, sur ce fondement, pour la période 2021-2031, l'objectif serait fixé à 19,1 ha et à 9,6 ha pour la période 2031-2041.

La seconde méthode proposée décline les objectifs de réduction de la consommation d'espace selon les règles édictées dans le Sdrif-e. L'application de cette règle permet à la commune du Coudray-Montceaux d'envisager d'augmenter de 3 % la surface des espaces déjà urbanisés et ainsi de bénéficier d'un potentiel de foncier mobilisable de 6,25 ha d'ici à 2040.

En l'état, le projet de la commune envisage la consommation d'Enaf d'ici 2040 pour des projets spécifiques. Il s'agit principalement de l'installation d'équipements sur un terrain de 2,6 ha dans le secteur du merlon et de l'extension du cimetière existant à hauteur de 0,55 ha.

Avec la prise en compte de 0,78 ha d'espaces consommés par la réalisation en 2021 de deux opérations, le projet de PLU de la commune du Coudray-Montceaux envisage une consommation d'Enaf qui s'élève à 3,93 ha d'ici 2040. La trajectoire de consommation foncière affichée sur le territoire communal est donc conforme aux dynamiques applicables.

Toutefois, cette présentation est partielle. Le bilan des consommations ne prend en compte, ni les secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal), ni les emplacements réservés (ER). Le projet de PLU prévoit pourtant le reclassement de quatre zones de A ou N vers la catégorie U et de huit zones A ou N vers les catégories N_{Stecal} ou A_{Stecal} au sein desquelles « la création d'annexes et d'extensions est autorisée dans la limite de 10 % de l'emprise existante » ou, pour le N_{Stecal} « plage », « les équipements sportifs seront autorisés dans la limite d'une emprise maximale de 5 000 m² » (EE p.24). À cela s'ajoute la mise en place de six emplacements réservés représentant une surface totale de 17,85 ha.

L'urbanisation d'un Stecal est une dérogation au droit commun des zones naturelles, qui doit donc être dûment justifiée, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier. Par ailleurs, l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels et/ou une artificialisation des sols dans le PLU révisé ne sont pas clairement présentées, ce qui limite l'analyse des incidences potentielles induites par la transformation de zones naturelles ou agricoles en Stecal.

Il convient par conséquent de compléter le bilan des consommations d'Enaf en y intégrant les surfaces qui seront artificialisées par la réalisation des projets dans les Stecal. Par ailleurs, la surface très importante de certains Stecal (NL2 : 51,34 ha, NL3 : 8,02 ha et NL5: 5,32 ha) n'est pas en cohérence avec la définition d'un Stecal. Il conviendrait également de réduire l'emprise de ces Stecal à l'emprise du bâti.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels dans le PLU révisé, notamment la création de secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) dans des zones agricoles et naturelles ;**
- **réduire la surface des Stecal à celle du bâti envisagé.**

■ Espaces boisés classés

Le PLU actuellement en vigueur protège de nombreux boisements du territoire au titre des espaces boisés classés (EBC)³.

De nouveaux EBC ont été ajoutés au plan de zonage notamment en zone agricole et aux abords de la zone urbaine. Le PLU révisé prévoit le déclassement de certains EBC du territoire sans le justifier et la surface des espaces boisés classés du projet de PLU révisé est de ce fait réduite. Le futur statut de l'ensemble des espaces boisés classés répertoriés dans le PLU en vigueur n'est pas explicite.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter et cartographier de manière détaillée l'ensemble des espaces boisés classés du territoire communal, en précisant leurs périmètres et les évolutions entre le PLU en vigueur et le projet de révision ;
- analyser ces évolutions en termes d'effets potentiels sur les milieux naturels et définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de les limiter.

3.2. La biodiversité et les milieux naturels

Le paysage du Coudray-Montceaux se caractérise avant tout par la vallée de la Seine au nord. Un plateau agricole, ponctué de quelques boisements s'étend au sud-ouest de la commune. La fin des plaines agricoles est marquée par les grands axes routiers, dont l'autoroute A6 et la route nationale N 337.

D'après le MOS 2021, les espaces boisés représentent 174,95 ha sur la commune, soit environ 15 % du territoire. Quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) recoupent le territoire du Coudray-Montceaux (trois Znieff de type I⁴ et une Znieff de type II⁵). Le territoire regroupe de nombreux espaces boisés classés (EBC). Le rapport de présentation (p.170) rappelle que conformément à l'article L. 113-1 de l'urbanisme le classement des boisements en tant qu'EBC permet leur préservation en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le rapport de présentation (p. 86) reconnaît que les espaces végétalisés au sein du bourg, bien que considérés comme espaces urbanisés, représentent des « *espaces de biodiversité importants* ». Leur caractère naturel apporte une « *respiration* », une qualité environnementale indispensable au maintien d'un cadre de vie agréable.

Malgré la richesse environnementale qui caractérise le Coudray-Montceaux, l'analyse de l'état initial ne présente pas la biodiversité ordinaire du territoire. Hormis les espèces déterminantes de Znieff, l'état initial ne recense pas la faune et la flore de la commune ni les milieux naturels.

Le diagnostic du PLU inclus dans le rapport de présentation et l'analyse de l'état initial de l'environnement doivent être établis sur la base de données récentes. En outre, ils doivent présenter, au moins dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation (ainsi qu'avant tout aménagement dans les Stecal), un inventaire faune-flore quatre saisons. Il convient également d'exposer un état complet des milieux afin de déterminer les enjeux écologiques en présence et la nécessité d'une démarche ERC permettant de garantir l'absence de perte nette de biodiversité.

L'usage de bases de données et de la bibliographie se rapportant au territoire constitue une étape préalable de ce travail mais ne suffit pas. En effet, la description, par exemple, des espèces présentes sur le territoire com-

-
- 3 Les espaces boisés classés sont réglementés par les articles L.113-1 à L.113-7 du code de l'urbanisme. Le classement 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. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier.
 - 4 Espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional.
 - 5 Espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que le milieu alentour.

munal ne renseigne pas sur les conditions de leur préservation. L'état des milieux doit donc être particulièrement précis sur les secteurs à enjeux du futur PLU.

(10) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet (y compris les Stecal) destinés à accueillir des aménagements, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bon état de conservation.

L'évaluation environnementale s'intéresse en particulier à onze zones où le projet de révision du PLU est susceptible d'avoir une incidence notable. Leur reclassement d'une zone agricole ou naturelle vers une zone urbaine pour trois d'entre elles, ou pour huit autres, leur transformation en Stecal (EE p.24) sont susceptibles d'induire un impact qui doit être pris en compte dans le PLU.

La création de ces zones « *présente un impact négatif sur l'environnement puisqu'elle est susceptible d'entraîner la perte d'espaces naturels et agricoles et donc de perturber les écosystèmes* ». Malgré ce constat, l'évaluation environnementale considère que l'impact du PLU sur la diversité biologique est « *globalement positif* ». De la même manière, malgré la dégradation et la diminution des différents habitats naturels engendrés par la mise en œuvre de la révision du PLU, l'impact sur la faune et sur la flore est qualifié de « *globalement positif* ». Par ailleurs, l'évaluation environnementale n'attribue qu'un impact « *particulièrement modéré* » à la modification du PLU qui autorise désormais la construction d'annexes ou d'extensions dans les Stecal.

L'Autorité environnementale considère que la révision du PLU du Coudray-Monceaux n'est pas sans incidences sur l'environnement. Pour chaque secteur appelé à muter, notamment dans le sens d'une ouverture à l'urbanisation ou de la création d'un Stecal, l'application de la séquence éviter, réduire, compenser constitue une obligation pour limiter les effets potentiels des projets susceptibles d'être autorisés.

(11) L'Autorité environnementale recommande de détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet et notamment les Stecal, et de préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité.

■ Zones humides

Le rapport de présentation (p.87) et le reste des documents présentent une cartographie des zones humides qui semblent se fonder sur les enveloppes d'alerte de la Driat. Il est bien indiqué (RP p.222) que « *les zones humides seront annexées au futur PLU* » et que « *l'ensemble de ces zones sont mentionnées à l'intérieur du rapport de présentation dans la partie état initial de l'environnement* ».

Néanmoins, de grandes zones humides ne sont pas reprises dans la carte du rapport. Il convient que la cartographie de la Driat soit bien intégrée aux éléments présentés dans le rapport de présentation.

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- **réaliser en amont de l'élaboration du PLU des inventaires visant à vérifier et délimiter la présence de zones humides dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation ou potentiellement concernés par des projets d'aménagements, y compris dans les Stecal**
- **reconsidérer le cas échéant les modifications du PLU si une telle présence était avérée, conformément à la séquence ERC.**

3.3. Les mobilités

Le contenu du PLU doit concourir à une bonne mise en œuvre des enjeux de mobilité à travers, notamment, la déclinaison des défis 1 et 5 du plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) relatifs à la « *construction d'une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs* » et à l'« *action sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés* ».

Le rapport de présentation apporte des précisions sur l'utilisation des moyens de transport (RP p. 41). Il apparaît qu'en 2021, la majorité des actifs du Coudray-Montceaux (77,6 %) utilisait sa voiture pour se rendre au travail. Malgré une bonne desserte en transports en commun, leur part dans les trajets domicile-travail a été évaluée à 31 %. Les autres types de mobilités (marche, vélo, deux-roues) représentent 5,5 % des déplacements. Ce diagnostic ne fait état que des déplacements domicile-travail. S'agissant d'un projet de PLU et non d'une simple zone d'activité, une analyse des pratiques de mobilité dans leur ensemble (tous modes, tous publics – et pas seulement les actifs, et tous motifs) est donc nécessaire. Il convient de rappeler que les trajets domicile/travail, qui par construction ne concernent que les actifs, ne représentent à l'échelle nationale qu'un quart des déplacements.

La motorisation des ménages de la commune est de 91,5 % et le rapport conclut en parallèle que « *les mobilités douces restent assez peu développées sur le territoire* ». Ces éléments devraient conduire à une évolution de l'offre de modes de déplacements alternatifs à la voiture, notamment actifs (marche, vélo) pour les déplacements de proximité et de liaison vers les transports en commun. En ce sens, il convient d'évaluer le potentiel de développement de ces modes alternatifs, de leur fixer un objectif réaliste de part modale et d'élaborer des outils permettant de l'atteindre.

(13) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des motifs, des personnes et des modes de mobilités ;
- évaluer le potentiel de développement des modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels, afin de le traduire en objectifs de parts modales et en dispositions permettant de les atteindre .

L'évolution du trafic routier lié aux projets envisagés par le PLU n'est pas appréhendée de manière précise dans le document. L'analyse des incidences sur l'environnement n'intègre pas d'étude relative aux enjeux de mobilité. Or, il importe de prévoir les conséquences des aménagements prévus sur les flux et d'examiner leurs incidences via la séquence, éviter, réduire, compenser.

(14) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences potentielles de l'évolution du trafic routier liée aux projets rendus possibles par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction des pollutions et nuisances induites par cette augmentation du trafic.

3.4. La santé humaine

Même si le respect de la réglementation sur le bruit et celles sur la pollution de l'air s'apprécie au stade du projet, le plan local d'urbanisme, par les règles qu'il pose et les éventuelles protections qu'il peut prévoir, doit permettre la réalisation de projets dans des conditions n'affectant pas de manière importante la santé humaine. En l'état des informations dont dispose l'Autorité environnementale, le plan local d'urbanisme ne pose pas, par ses règles, des conditions suffisantes en matière de bruit et de pollution de l'air pour que les opérations envisagées n'aient pas des conséquences notables sur la santé humaine. La proximité de l'OAP 3 (site du Merlon, destiné à recevoir des équipements publics) de la N6 en constitue une illustration. Le projet doit donc être revu sur ces aspects notamment en se référant aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui constitue la référence en matière de santé humaine pour définir les niveaux au-dessus desquels ces deux types de pollution ont des effets néfastes documentés sur la santé.

L'Autorité environnementale constate que les orientations du PADD en matière de protection de la santé humaine ne sont pas traduites de manière opérationnelle dans les autres pièces du projet de PLU. L'intégration du concept d'urbanisme favorable à la santé dans le PLU n'est pas approfondie sur la base d'une analyse plus fine de l'état initial de l'environnement, notamment dans les secteurs appelés à être urbanisés ou densifiés (caractérisation des niveaux de pollutions sonores, atmosphériques, des sols...) et au travers de dispositions prescriptives. Une attention particulière doit être portée sur les établissements accueillant un public dit " sensible ".

(15) L'Autorité environnementale recommande de présenter des données récentes sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore sur le territoire de la commune du Coudray-Montceaux, permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et de bruit, ainsi que les situations d'exposition des populations actuelles et futures.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme du Coudray-Montceaux envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 04/06/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE,
Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*,

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de synthétiser sur une carte les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'associer à l'OAP thématique sur la trame verte et bleue, un schéma de principe figurant les espaces de préservation ainsi que les corridors écologiques..... 8
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le bilan de la concertation en précisant les réponses apportées par la municipalité aux questions des citoyens et le cas échéant, la traduction des sujets abordés dans le projet de PLU..... 10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de reprendre intégralement la démarche « éviter, réduire, et, à défaut, compenser » à partir d'une évaluation robuste et quantifiée des incidences et de l'efficacité des mesures retenues pour les éviter et les réduire.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de rédiger un résumé non technique qui propose une vision synthétique et cohérente de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.....11
- (6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser l'analyse de la conformité du PLU avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la nappe de Beauce, de présenter l'articulation du projet de PLU révisé avec le futur plan régional des mobilités et de démontrer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le projet de plan climat air énergie territorial de Grand Paris sud Seine Essonne Sénart.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier les choix retenus dans le cadre de l'élaboration du PLU au regard de leurs effets potentiels sur l'environnement et la santé humaine, par une analyse de solutions alternatives éventuellement envisageables ; - préciser les mesures du projet de plan climat-air-énergie territorial arrêté intégrées dans le PLU..... 12
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels dans le PLU révisé, notamment la création de secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) dans des zones agricoles et naturelles ; - réduire la surface des Stecal à celle du bâti envisagé.....13
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter et cartographier de manière détaillée l'ensemble des espaces boisés classés du territoire communal, en précisant leurs périmètres et les évolutions entre le PLU en vigueur et le projet de révision ; - analyser ces évolutions en termes d'effets potentiels sur les milieux naturels et définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de les limiter..... 14
- (10) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet (y compris les Stecal) destinés à accueillir des aménagements, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bon état de conservation..... 15

- (11) L'Autorité environnementale recommande de détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet et notamment les Stecal, et de préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité..... 15
- (12) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser en amont de l'élaboration du PLU des inventaires visant à vérifier et délimiter la présence de zones humides dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation ou potentiellement concernés par des projets d'aménagements, y compris dans les Stecal - reconsidérer le cas échéant les modifications du PLU si une telle présence était avérée, conformément à la séquence ERC..... 15
- (13) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des motifs, des personnes et des modes de mobilités ; - évaluer le potentiel de développement des modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels, afin de le traduire en objectifs de parts modales et en dispositions permettant de les atteindre 16
- (14) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences potentielles de l'évolution du trafic routier liée aux projets rendus possibles par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction des pollutions et nuisances induites par cette augmentation du trafic. 16
- (15) L'Autorité environnementale recommande de présenter des données récentes sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore sur le territoire de la commune du Coudray-Montceaux, permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et de bruit, ainsi que les situations d'exposition des populations actuelles et futures..... 17