



La Maire

**CA GRAND PARIS SUD
SERVICE COURRIER**

le **28 MAI 2025**

56523

Monsieur Michel BISSON

Président de l'Agglomération Grand Paris Sud
Seine Essonne Sénart
500 place des Champs Elysées
91000 EVRY-COURCOURONNES

Le Coudray-Montceaux, le 20 mai 2025

N/Réf. : AG - PM – MCG – 2025/600

Objet : Schéma de Cohérence Territoriale – Avis

Monsieur le Président,

Cher Michel,

J'accuse réception de votre courrier du 20 janvier 2025 reçu le 3 février 2025 par lequel vous sollicitez l'avis de la commune sur le projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

C'est avec une grande attention que mes services et moi-même avons pris connaissance des documents et vous informe que la Commune émet un avis favorable avec réserve concernant ce projet.

En effet, la lecture du document d'orientations et d'objectifs (DOO) et des cartes s'y afférent appelle de notre part les remarques suivantes :

▪ **Partie 1.1 préserver et valoriser l'armature naturelle et agricole**

Il est nécessaire de préciser la notion de campings sauvages. En effet, il est proposé d'interdire les campings sauvages au sein de l'armature naturelle dans les PLU. Or, la commune comporte un camping privé situé au sein même d'une zone naturelle. Quelle sera son statut dans le cadre du SCoT ?

▪ **Partie 1.2 préserver et restaurer les continuités écologiques**

Nous avons relevé plusieurs incohérences concernant la carte des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.

Il apparait nécessaire d'exclure des réservoirs de biodiversité secondaires, une partie du golf du Coudray-Montceaux où sont situés les bâtiments du golf du Coudray (club house, restaurant et commerce de détail d'équipements de golf, parking...) afin de ne pas limiter les capacités d'accueil et d'extension modérée de cet équipement sportif et de loisirs dont l'attractivité dépasse le territoire communal.

La pérennisation de ce site entre d'ailleurs en adéquation avec la partie 2.2.2 du DOO portant sur la volonté de favoriser le tourisme et les loisirs sur le territoire de Grand Paris Sud et ainsi en faire une destination phare.

HOTEL DE VILLE

45, avenue Charles de Gaulle
91830 Le Coudray-Montceaux
Tél : 01 64 93 81 12
Email : contact@lecoudraymontceaux.fr



Il en va de même concernant le projet d'écotourisme situé sur l'ancien site des Ecuries de la Guiche pour lequel la Commune a défini un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans son projet arrêté du plan local d'urbanisme. Or, ce projet figure sur la carte des continuités écologiques, partiellement dans un réservoir de biodiversité primaire rendant sa réalisation impossible.

Ce projet consiste notamment à proposer une offre d'hébergement dans un environnement naturel et préservé, proche des rives de Seine et du chemin de halage. Le site comprend d'ores et déjà, deux hébergements de tourisme et l'implantation de tyni houses permettrait de développer l'offre touristique du territoire à proximité du parc naturel urbain et d'un des sites identifiés pour le projet de baignade en Seine mené par le Département de l'Essonne.

Par ailleurs, le projet comporte le maintien de quelques box à chevaux et comptent capter également un public de cavaliers de passage sur la route européenne d'Artagnan dont un des itinéraires dit de la Route Royale passe à proximité sur les Départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne.

Vous comprendrez que la réalisation de ce projet permettra d'accroître le rayonnement du territoire et favorisera la mise en valeur du patrimoine naturel et celui de la vallée de la Seine. Cette valorisation s'inscrit d'ailleurs dans l'axe 2.2 du DOO.



▪ **Partie 2 : maintenir et renforcer l'attractivité économique et le rayonnement de Grand Paris Sud en Ile de France**

Il conviendrait de supprimer de la carte correspondante les emprises suivantes :

- le secteur de l'hôtel grill (parcelles AB 168 et AB 182) identifié au futur PLU du Coudray en Orientation d'Aménagement Programmée (OAP n°2 pour l'aménagement de logements sociaux).



- le secteur d'habitat rue de Milly classé en zone UB zone pavillonnaire du futur PLU.



- **Partie 3 : faire de Grand Paris Sud un territoire du « bien vivre », une ville complète**

Au terme des échanges avec l'Etat menés dans le cadre de la révision de notre PLU, le site de la Demi-Lune a été identifié comme friche urbaine mobilisable pour du renouvellement urbain et notamment pour l'accueil d'un projet mixte comprenant d'une part des équipements publics, des logements sociaux et des commerces.

A ce titre, nous sollicitons son inscription sur la carte « maîtriser le développement urbain résidentiel de Grand Paris Sud ».

- **DAACL**

Cette réflexion sur le réemploi de cette friche et notamment sur l'implantation éventuelle de commerces de proximité en rez de bâtiment à usage d'habitation, m'amène également à m'interroger sur le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

En effet, le DAACL définit des localisations préférentielles pour le développement marchand en fonction des polarités existantes. Pour notre commune, il a été défini une centralité correspondant aux commerces situés le long de la N7 entre le rond-point du Pacha et la place de la Mairie qui se justifie pleinement.

Toutefois, je vous invite à ajouter en tant que polarité de périphérie la zone de la Demi-Lune afin de ne pas empêcher l'implantation de commerces dans le cadre d'un projet mixte.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Aurélié,

Aurélié GROS
Maire du Condray-Montceaux
Vice-présidente à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud
Conseillère régionale d'Île-de-France

