



# COYE-la-FORÊT

## Plan Local d'Urbanisme

Présentation publique du projet de P.L.U.  
le 29 septembre 2011  
Compte-rendu

Cette réunion, à laquelle tous les Coyens ont été conviés par une invitation remise à leur domicile, a pour objet une présentation publique du projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) avant qu'il ne soit examiné par les élus du Conseil municipal pour être ensuite soumis à une enquête publique.

### ❖ Introduction

Monsieur Philippe Vernier ouvre la séance en remerciant les nombreuses personnes présentes. La salle 1 du Centre culturel est en effet pratiquement remplie avec une assistance de 130 à 150 personnes.

L'élaboration du P.L.U. est maintenant à un stade assez avancé et il est rappelé que cette démarche a déjà fait l'objet de deux autres réunions publiques, l'une en mars 2009 pour présenter le lancement du projet et l'autre en avril 2010 pour présenter le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Les comptes-rendus de ces deux réunions peuvent être consultés sur le site Internet de Coye-la-Forêt.

Le projet actuel, rédigé par le Bureau d'études Vidal Consultants, a fait l'objet d'une trentaine de réunions depuis son lancement en mars 2009.

En effet, la commission municipale, composée de 12 élus, s'est réunie 13 fois et le groupe de travail a participé à 16 réunions.

Il est rappelé que le groupe de travail est composé des 12 élus municipaux de la commission, de personnes publiques associées (D.D.T., D.D.A.S., D.R.E.A.L.), de représentants du P.N.R. (Parc National), des chambres professionnelles, des communes et communautés de communes voisines, des H.L.M, de deux associations coyennes (la Sylve et Coye Village Vert) et qu'il travaille avec le Bureau d'études, chargé de l'élaboration du projet.

## ❖ Présentation du projet par Monsieur Hubert Vidal

### • Point sur la procédure

L'arrêt du dossier "Projet de P.L.U." marque la fin du travail technique.

Suit une phase administrative, qui peut se résumer comme suit :

- ✚ remise du document aux personnes publiques associées qui ont trois mois pour donner leur avis,
- ✚ remise du document à l'enquête publique : un mois d'audiences suivi d'un mois pour la rédaction du rapport du commissaire enquêteur,
- ✚ réunion de la commission pour décider de ce qui doit être pris en compte ; l'économie générale du document doit être préservée,
- ✚ présentation du document au Conseil municipal qui doit adopter le document qui, une fois adopté, devient opposable aux tiers, au bout d'un mois.

En résumé, il reste encore environ une année avant la mise en route du nouveau P.L.U.

Toutefois, il est rappelé qu'il est possible, pour la Commune, d'utiliser la procédure de "sursis à statuer" sur les dossiers qui lui sont présentés, en attendant que le P.L.U. soit applicable.

### • Contenu du dossier P.L.U.

- ✚ Rapport de présentation
- ✚ P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et Développement Durable) : c'est un document stratégique dans lequel la Commune définit les orientations.
- ✚ Plan de zonage : document classique.
- ✚ Règlement : document classique.
- ✚ Annexes et servitudes.

### • Contexte

Le choix est communal mais tient compte de différents éléments extérieurs dont l'impact est très fort :

- ✚ Charte du P.N.R.
  - pas d'urbanisation dans une bande de 50 mètres des lisières de la forêt,
  - choix d'un pourcentage de croissance démographique.
- ✚ Contraintes environnementales et patrimoniales.
- ✚ Risques.
- ✚ Réseau Natura 2000 qui définit de larges zones inconstructibles.
- ✚ Site classé du Domaine de Chantilly, dont l'évolution est en cours.
- ✚ Corridors écologiques potentiels.
- ✚ Inventaire des cavités et mouvements de terrain associés.

## • Orientations

Les thèmes du P.A.D.D. sont repris ci-après :

### ⇒ **Préserver l'équilibre démographique et social, en :**

- ✚ évitant le recul démographique,
- ✚ préservant la diversité sociale existante, (pas très facile),
- ✚ accueillant ou maintenant à Coye-la-Forêt des jeunes adultes (enjeu important et difficile),
- ✚ favorisant l'activité commerciale en centre ville,
- ✚ développant l'offre en matière d'activités sans nuisances (maintien du potentiel d'une petite activité – importance de l'activité hippique).

### ⇒ **Renforcer la qualité patrimoniale de l'urbanisation, en :**

- ✚ respectant un bon niveau de qualité,
- ✚ préservant le patrimoine bâti de la commune,
- ✚ améliorant la qualité du tissu bâti et optimisant ses évolutions,
- ✚ maîtrisant la biodiversité.

### ⇒ **Préserver l'environnement naturel, en :**

- ✚ préservant les milieux naturels et richesses écologiques,
- ✚ garantissant la protection des paysages emblématiques, en particulier forestiers,
- ✚ améliorant le réseau de déplacements doux.

## • Projet de zonage

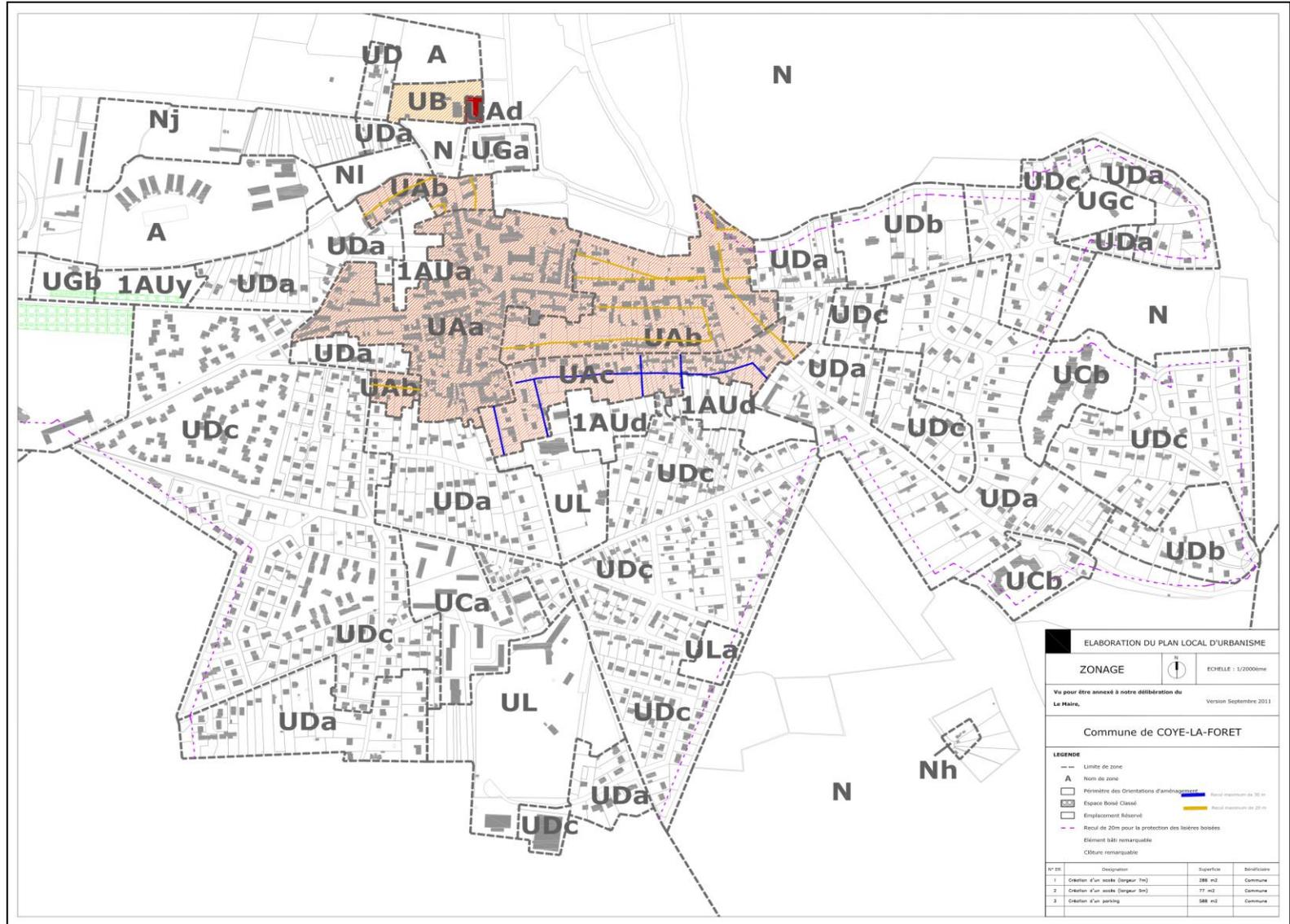
### ⇒ **Rappel des zones et de leur signification**

- ✚ Zone U : zone urbanisée disposant de l'ensemble de la viabilité (voirie, eau, électricité, assainissement, défense incendie) pour le présent et le futur proche.
- ✚ Zone 1AU : zone à urbaniser avec une viabilité en périphérie mais non suffisante à l'intérieur.
- ✚ Zone A : zone agricole dans laquelle les constructions sont strictement réservées à l'agriculture.
- ✚ Zone N : zone naturelle ; on y trouve un secteur avec des constructions en très petit nombre.

Avant de passer à l'examen des différentes zones, il est rappelé que la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle foncière et non par évacuation par canalisations collectives.

⇒ **Présentation des zones**

**Zone UA et nouvelle zone UB**



✚ **La zone UA** comprend les secteurs :

- UAa où les constructions existantes sont plus élevées,
- UAb dans lequel la densité est plus limitée,
- UAc dans lequel un recul plus important est admis,
- UAd dans lequel seuls les aménagements sont autorisés.

Elle couvre une superficie de 21,21 hectares dans le projet de P.L.U. contre 23,50 hectares dans le P.O.S. actuel.

La notion de C.O.S. est supprimée, car il existe, par ailleurs, suffisamment de critères de protection limitant les possibilités d'occupation du sol, en particulier les limites de recul par rapport aux voies.

Une règle à caractère mathématique permet de limiter l'effet de masse des constructions. On note également que la hauteur au pignon est limitée à 11 mètres, contre 12 mètres dans le P.O.S.

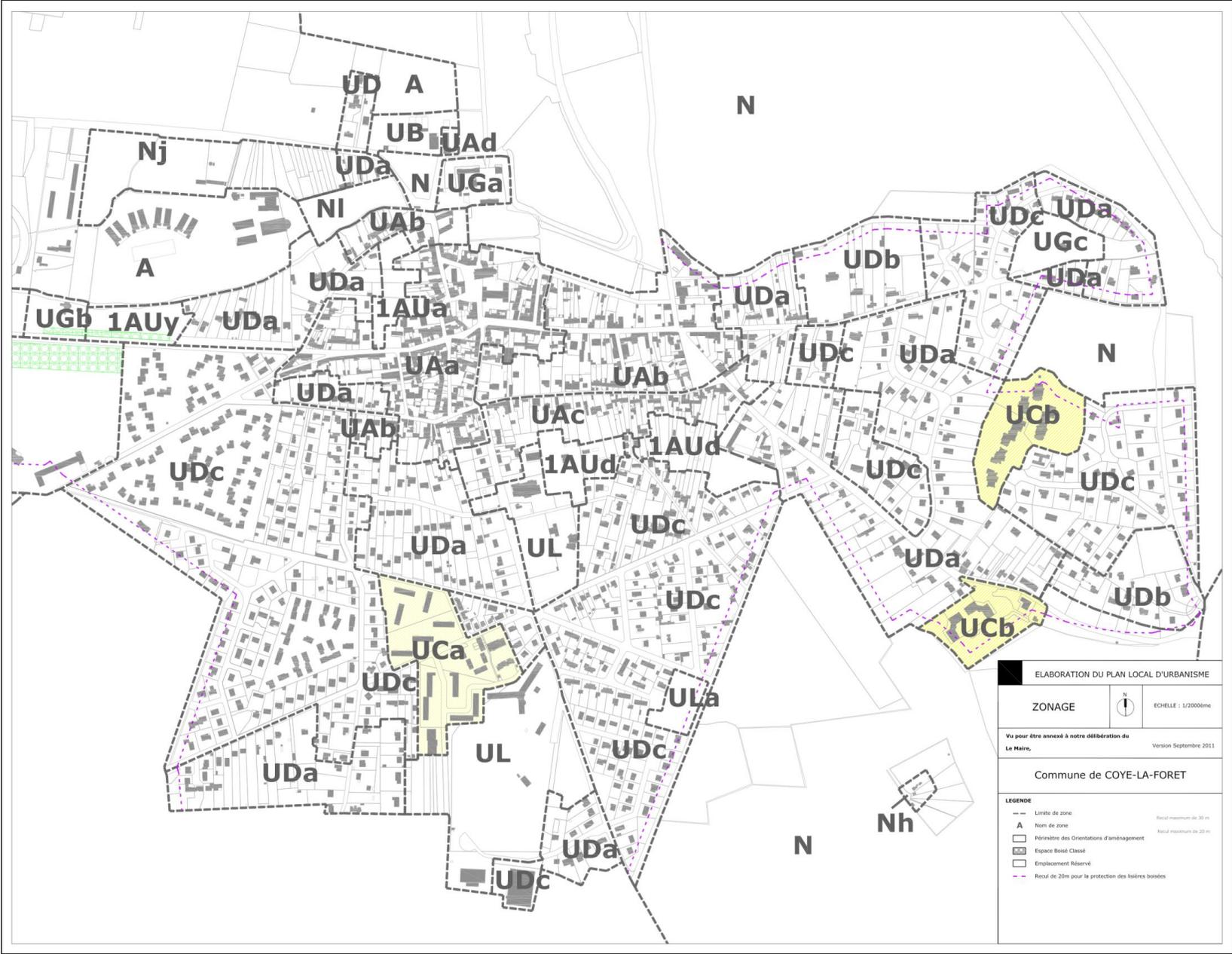
L'importance des toits terrasses est limitée à 30 mètres carrés maximum.

Les clôtures sont très réglementées.

Le stationnement est stable par rapport au P.O.S. avec un assouplissement pour les commerces, les hôtels et les restaurants.

✚ **La nouvelle zone UB** a été créée pour permettre une évolution dans le domaine du cheval sans possibilité de construction nouvelle.

**Zone UC**

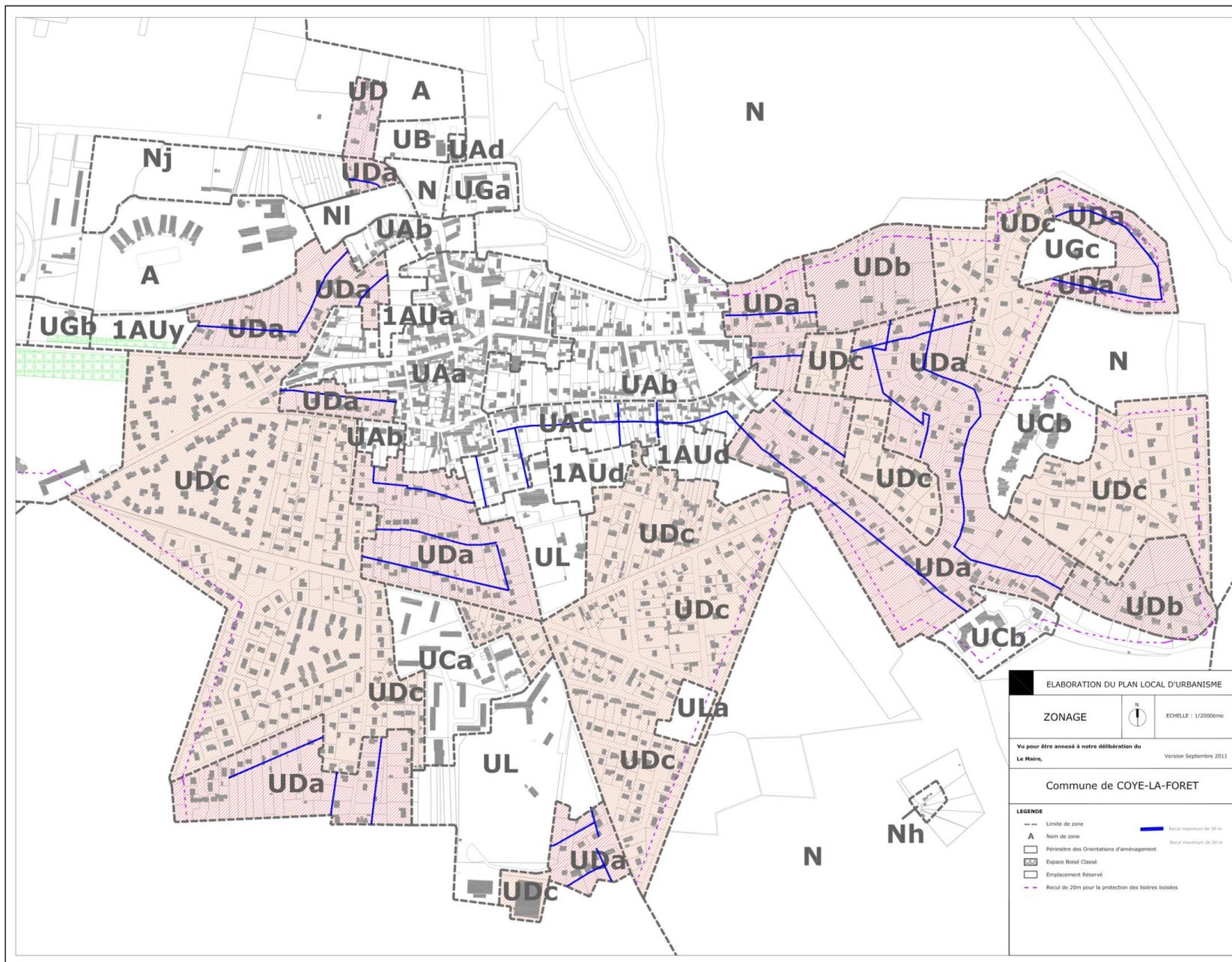


Cette zone est divisée en 2 secteurs UCa et UCb dans lesquels sont construits des bâtiments collectifs (H.L.M. en UCa et immeubles en UCb). Elle couvre 7,49 hectares dans le projet de P.L.U. contre 13,45 hectares dans le P.O.S. actuel.

On remarque une différence de surface importante, celle-ci étant due à la création d'une zone UL concernant les bâtiments d'intérêt général.

Cette zone est stable par rapport au P.O.S. avec toutefois une réglementation des clôtures plus rigoureuse.

**Zone UD**



Il s'agit de la zone qui occupe la superficie est la plus importante : 91,35 hectares au P.L.U. contre 96,35 hectares au P.O.S.

La zone UD comprend les bâtiments situés à l'extrémité Nord du village. Le contour de la zone, à cet emplacement, a été dessiné au plus près des bâtiments existants. Le classement UD doit permettre la flexibilité nécessaire à l'évolution de ces quelques bâtiments.

Le restant de la zone est divisé en trois secteurs :

- ✚ UDa, secteur dans lequel les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport à l'alignement.
- ✚ UDb, secteur dans lequel l'organisation du paysage urbain doit être préservée par la détermination d'une surface minimale de parcelle (1 500 mètres carrés).
- ✚ UDC, secteur dans lequel les emprises au sol sont en réduction par rapport à celles du P.O.S. actuel.

### **Remarque :**

Pour toute la zone UD, on constate une réduction de la hauteur des constructions (8,50 mètres au faîtage) et l'application de la formule mathématique permettant de limiter l'effet de masse.

De plus, en ce qui concerne les espaces libres et les plantations, 50 % de la surface de l'unité foncière doivent être en pleine terre. La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses et les piscines.

Pour les plantations, une liste est jointe au P.L.U., répertoriant, d'une part, les essences naturelles à préserver et, d'autre part, les espèces invasives à éviter.



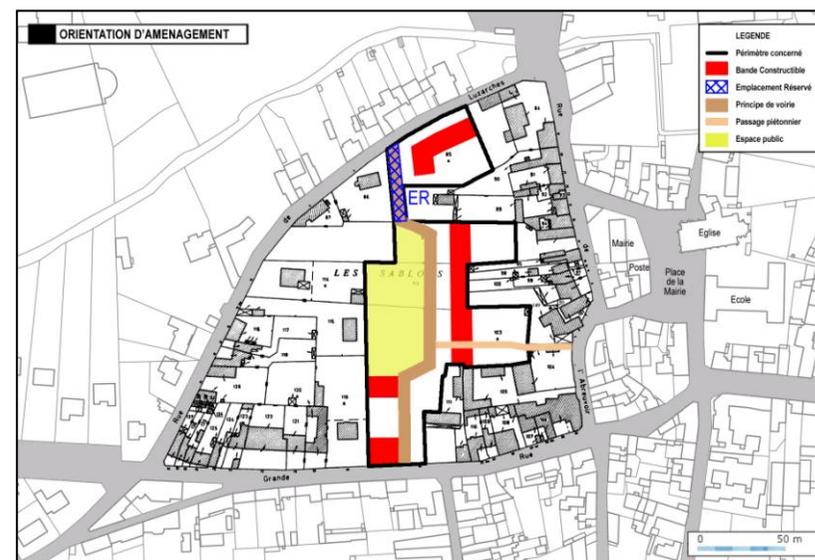
**La zone 1AU** à urbaniser comprend, en particulier les deux secteurs pour lesquels le P.L.U. prévoit une "Orientation d'aménagement" qui définit le choix d'organisation urbaine et qui devient opposable au tiers.

**Le secteur 1AUa**, dit "des Sablons", couvre une surface d'environ 8 600 mètres carrés.

On y trouve une voie traversante éventuelle avec possibilité de bâti proche de la voie.

Un important espace public est réservé en espace vert (genre square).

*L'emplacement où il sera possible d'édifier des constructions est indiqué en rouge sur le croquis ci-contre et l'espace vert réservé au public figure en jaune.*

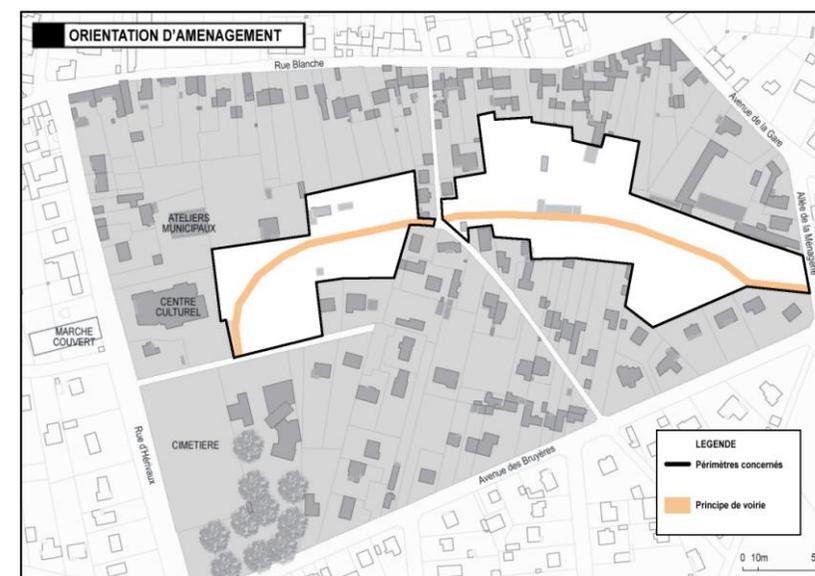


**Le secteur 1AUd** correspond à l'îlot de "la Charmée" qui couvre une superficie de 25 000 mètres carrés.

L'orientation de ce secteur fait apparaître une éventuelle voie traversante étroite autour de laquelle s'organisera la construction.

### **Remarque :**

Il existe également un **secteur 1AUy**, le long de la RC 118, à vocation d'activité économique.









La superficie de la zone A est de 63,96 hectares.

Cette zone est réservée aux activités agricoles (hippiques et équestres en particulier).

Elle comporte un secteur Aa dans lequel la construction à usage d'habitation conforme à la réglementation est autorisée.

La zone N couvre une superficie de 466,88 hectares.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- ✚ un secteur Nh qui correspond à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- ✚ un secteur Nl qui correspond à des équipements de plein-air,
- ✚ un secteur Nj qui correspond à des jardins familiaux,
- ✚ un secteur Nk qui correspond une activité de restauration.

On note un recul de 20 mètres par rapport aux lisières forestières. Cette zone de protection de 20 mètres est identifiée sur le plan de zonage et calculée à partir de la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Il est souhaité de pouvoir permettre une rénovation au niveau du secteur Nk (Château de la Reine Blanche).

### • **Espaces boisés classés et loi Paysage**

Le P.O.S. comprend une grande surface d'espaces boisés classés. Cette classification n'interdit pas la coupe du bois mais entraîne le rejet de toute occupation du sol même s'il s'agit simplement de parkings ou de clôtures et si on ne touche pas un seul arbre.

C'est pourquoi la loi Paysage est privilégiée dans le P.L.U. Cette loi entraîne pour toute construction une déclaration préalable avec un principe d'instruction.

Le P.L.U. répertorie, par ailleurs, un certain nombre d'éléments remarquables qui sont identifiés sur le plan de zonage et qui seront protégés. Ces éléments complètent ceux qui se trouvent dans le périmètre des 500 mètres autour du Château.

### • **Étude urbaine et P.L.U.**

L'étude urbaine, qui a été antérieure au P.L.U., est en partie reprise dans le P.L.U.

Il est toutefois à noter que les orientations sur le domaine public, évoquées dans le cadre de l'étude urbaine, ne sont pas du domaine du P.L.U.

## ❖ Échanges : questions - réponses

Les principales questions posées lors de la réunion sont rappelées ci-après avec les réponses qui ont pu leur être apportées :

*Intervention : Que signifie EBC ?*

*Réponse :* Espace Boisé Classé.

*Intervention : Que peut-on faire lorsque les eaux pluviales arrivent sur une parcelle en provenance d'un voisin ?*

*Réponse :* Ce problème ne concerne pas l'urbanisme, il s'agit du droit du voisinage. Un écoulement naturel ne peut pas être refusé, toutefois il ne faut pas que la situation soit aggravée.

*Intervention : Que fait-on pour la circulation vers la gare ?*

*Réponse :* Il s'agit bien sûr d'un problème à étudier mais on ne pourra jamais envisager une déviation autour de Coye-la-Forêt car elle devrait traverser la zone Natura 2000 et le site classé. Par ailleurs, la circulation n'entre pas dans le domaine du P.L.U.

*Intervention : Comment calcule-t-on les reculs ?*

*Réponse :* Les reculs sont calculés par rapport à la limite entre le domaine public et le domaine privé.

*Intervention : Quelle sera la date d'application du P.L.U.*

*Réponse :* La parution du P.L.U. peut être envisagée pour le deuxième semestre 2012.

*Intervention : La plaquette des "Recommandations architecturales" est un document très intéressant, comment a-t-il été élaboré ?*

*Réponse :* Ce document a été financé en quasi totalité par le P.N.R. qui l'a élaboré en coopération avec le C.A.U.E. (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) et la participation de la commission municipale. Il a également été contrôlé par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

*Intervention : Qu'est-il prévu au niveau du développement durable ?*

*Réponse :* Pour une construction, il existe des formulaires qui indiquent ce qui peut être réalisé pour le développement durable. Le P.L.U. ne peut pas tout décider. Le règlement introduit la possibilité de réaliser, sous certaines conditions, des panneaux solaires et des toitures végétalisées. Il est rappelé que toute demande de permis de construire, ou même de déclaration préalable, est soumise à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs il est possible d'obtenir des conseils auprès du P.N.R.

*Intervention : Pour l'îlot des Sablons, il semble qu'il n'y ait pas de changements par rapport à ce qui avait été prévu au début et avait fait l'objet de remarques de la part des riverains.*

*Réponse :* L'orientation prévue permet des constructions dans une zone déterminée (en rouge sur le plan) en application du règlement, ce qui ne signifie pas que toute la zone en rouge doit être construite. La disposition du P.L.U. est restrictive par rapport au P.O.S. actuel qui permet davantage de constructions.

*Intervention :* *Quelles sont les conditions pour créer les voies nouvelles ?*

*Réponse :* L'orientation crée des contraintes mais aucun projet ne se réalise sans l'accord de tout le monde. Bien sûr, si une réalisation est envisagée, il y a une organisation imposée.

*Intervention :* *Comment peut-on contrôler l'élagage des arbres ?*

*Réponse :* L'élagage n'est pas géré par le document du P.L.U.

*Intervention :* *Qu'en est-il des jardins familiaux ?*

*Réponse :* Ils sont situés en zone N. Il n'y a donc pas de possibilité de construction dans ce secteur.

*Intervention :* *Des terrains se libérant pourraient-ils être rachetés par la Commune pour faire des parkings ?*

*Réponse :* Peu de terrains se libèrent. Toutefois, la création de nouveaux parkings est prévue.

*Intervention :* *Que va-t-il se passer avec le développement de Roissy ?*

*Réponse :* La commune d'Orry-la-Ville, sur laquelle se situe la gare, ne souhaite pas créer de nouveaux parkings. Le trafic vers la gare ne devrait pas augmenter beaucoup.

---

V. Maës  
le 8 octobre 2011