



À 20 heures 40, Monsieur Philippe Vernier ouvre la séance en remerciant la centaine de personnes présentes d'être venues assister, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme), à la réunion de présentation du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) avec le concours de Monsieur Vidal, chargé d'études, et en présence des membres de la commission chargée du P.L.U.

L'information annonçant la réunion a été diffusée dans la Lettre de Coye-la-Forêt, sur le site Internet de la commune et sur le panneau lumineux d'information.

Le but est, dans un esprit d'échanges et de concertation, d'informer les Coyens sur l'avancement du travail d'élaboration du P.L.U. qui est arrivé actuellement au stade d'achèvement du P.A.D.D.

❖ Rappel des modalités d'élaboration du P.L.U.

• Historique

L'élaboration du P.L.U. a été engagée par délibération du Conseil municipal en date du 14/12/2007.

Les communes disposaient en effet de dix ans après la mise en vigueur de la Loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) de décembre 2000 pour remplacer leur P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) par un P.L.U. qui est un projet urbain à 30 – 40 ans.

Les trois principes de la loi S.R.U. sont :

- ✚ la solidarité : mixité sociale et urbaine,
- ✚ le renouvellement : équilibre entre le développement urbain, les espaces naturels et les paysages,
- ✚ l'utilisation économe des espaces, des ressources naturelles et le développement durable.

Il est également rappelé que les travaux engagés pour l'élaboration du P.L.U. ont été précédés par l'Étude urbaine réalisée avec le financement et le concours du P.N.R.

• Méthode

Le groupe de travail pour l'élaboration du P.L.U. est composé de 12 élus, de personnes publiques associées, de représentants du P.N.R., 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 du Cabinet d'urbanisme, chargé d'assister les élus.

• Concertation

Les Coyens sont régulièrement informés de l'état d'avancement de l'élaboration du P.L.U. par :

- ✚ la publication de résumés des réunions du groupe de travail dans la lettre de Coye-la-Forêt, dans les comptes rendus du Conseil municipal, dans la revue annuelle et sur le site Internet de la Mairie,
- ✚ la participation d'associations,
- ✚ les réunions de quartier et les réunions publiques.

• Documents constituant le P.L.U.

- ✚ le Diagnostic
- ✚ le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- ✚ le Règlement par zones (définissant 15 critères par zone),
- ✚ le Rapport de présentation.

• Définition du P.A.D.D., objet de la présente réunion

- ✚ il donne la définition du projet politique,
- ✚ c'est un document de portée générale qui ne décrit pas le projet avec précision,
- ✚ il est court, simple et non technique,
- ✚ éventuellement il donne des orientations d'aménagement,
- ✚ il n'est pas opposable aux tiers, seul le Règlement l'est,
- ✚ les documents du P.L.U. et ceux du P.A.D.D. doivent être compatibles,
- ✚ la procédure des changements découle du P.A.D.D.

❖ Diagnostic

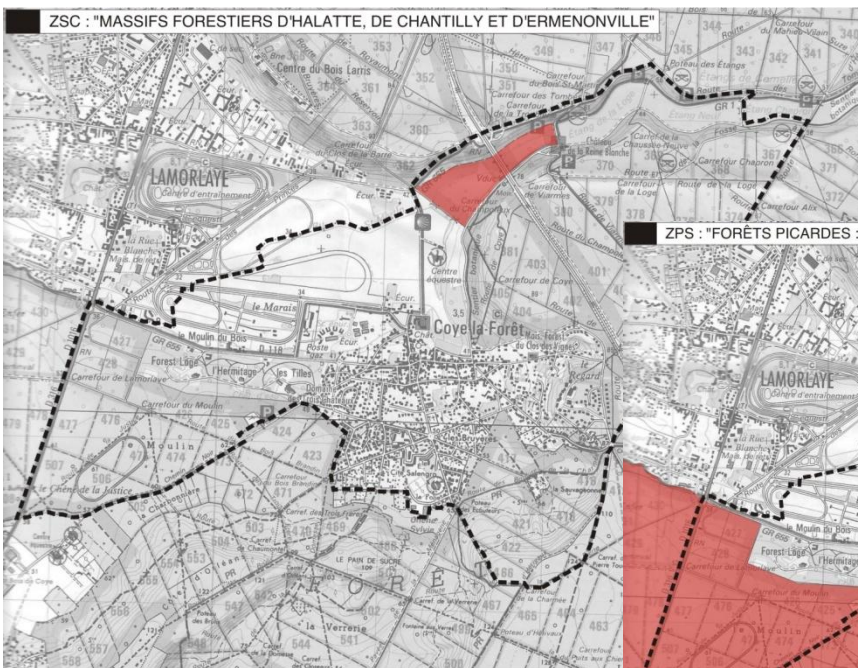
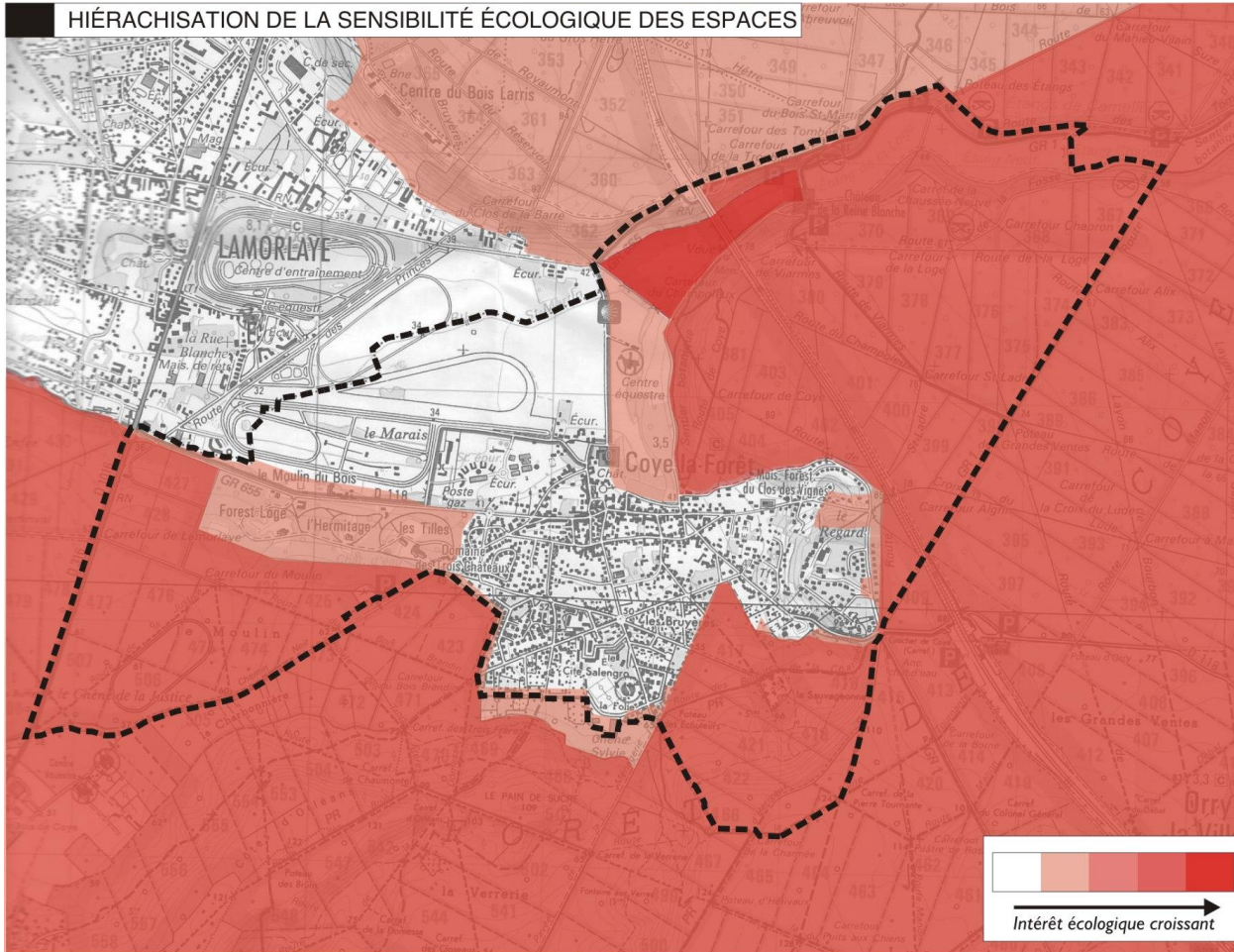
Monsieur Vernier passe la parole à Monsieur Vidal pour l'exposition de ce point.

• Points forts

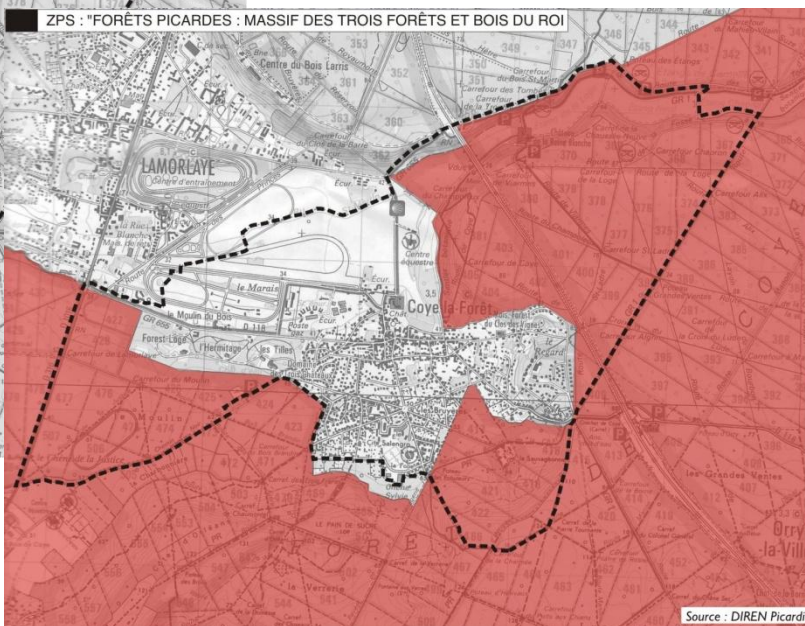
- ✚ un patrimoine naturel exceptionnel et protégé, aux portes de l'Oise et dans le Parc Naturel Régional,
- ✚ un territoire bénéficiant d'une identité historique et culturelle,
- ✚ un cadre encore villageois grâce notamment aux protections environnementales,
- ✚ un tissu bâti central, structuré, assez important,
- ✚ un patrimoine bâti original,
- ✚ un territoire bénéficiant d'une forte attractivité,
- ✚ des dessertes diverses, routières comme ferroviaires.

Monsieur Vidal passe ensuite en revue les cartes et graphiques, ci-après, en les commentant :

HIÉRARCHISATION DE LA SENSIBILITÉ ÉCOLOGIQUE DES ESPACES



Le réseau Natura 2000

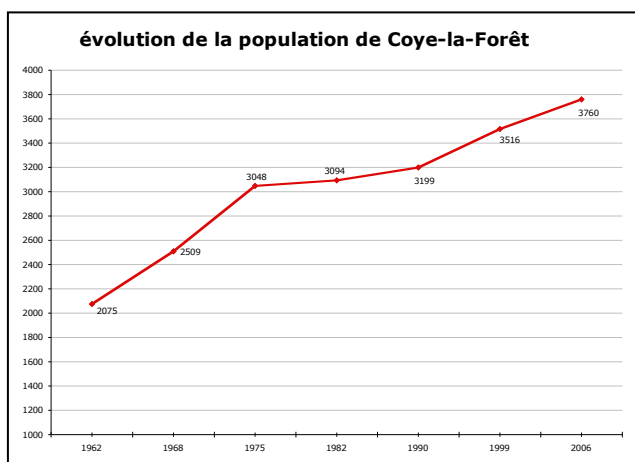




Les territoires qualitatifs

- les châteaux
- le village rural
- le pavillonnaire

La population



À Coye-la-Forêt :

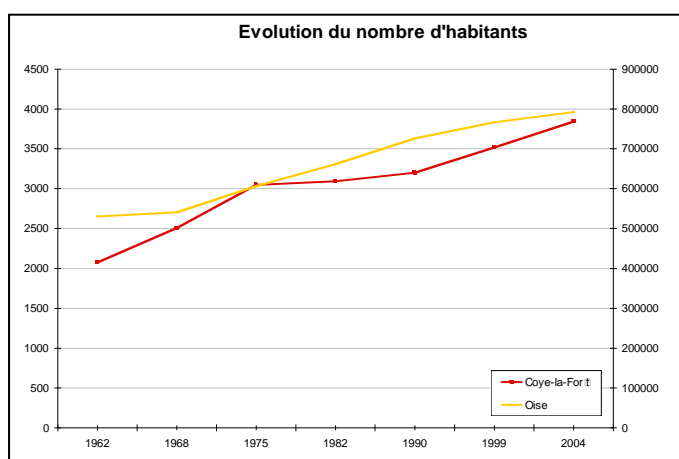
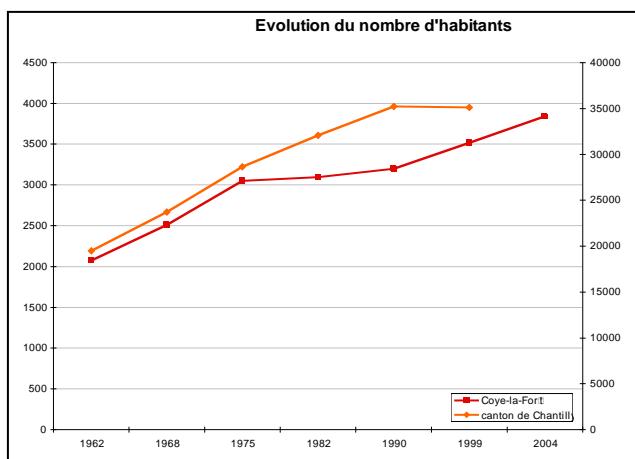
augmentation constante depuis 1962, après une légère stagnation entre 1975 et 1990, la croissance reprend.

Dans le Canton de Chantilly :

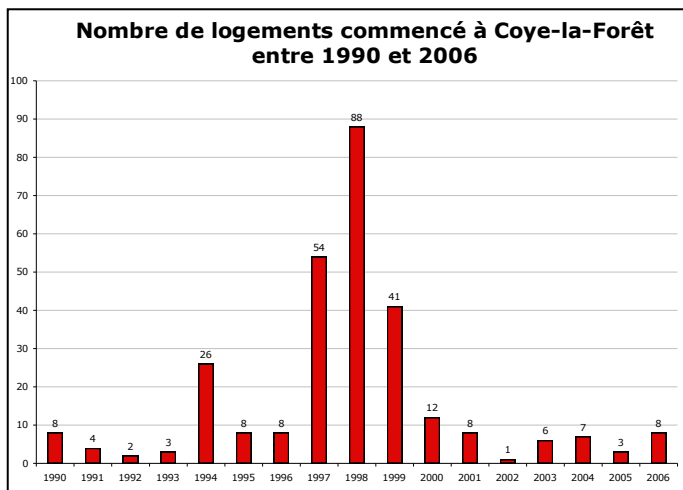
stagnation de la population entre 1990 et 1999

Dans le département de l'Oise :

l'augmentation de population est régulière depuis 1962



La construction de logements

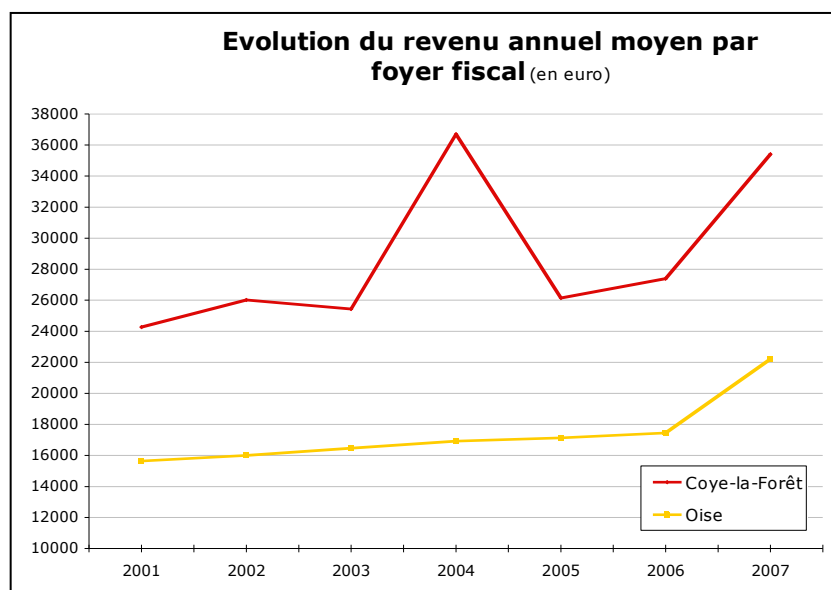


- une moyenne de 17 logements construits par an
- quels objectifs pour les 15 ans à venir ?

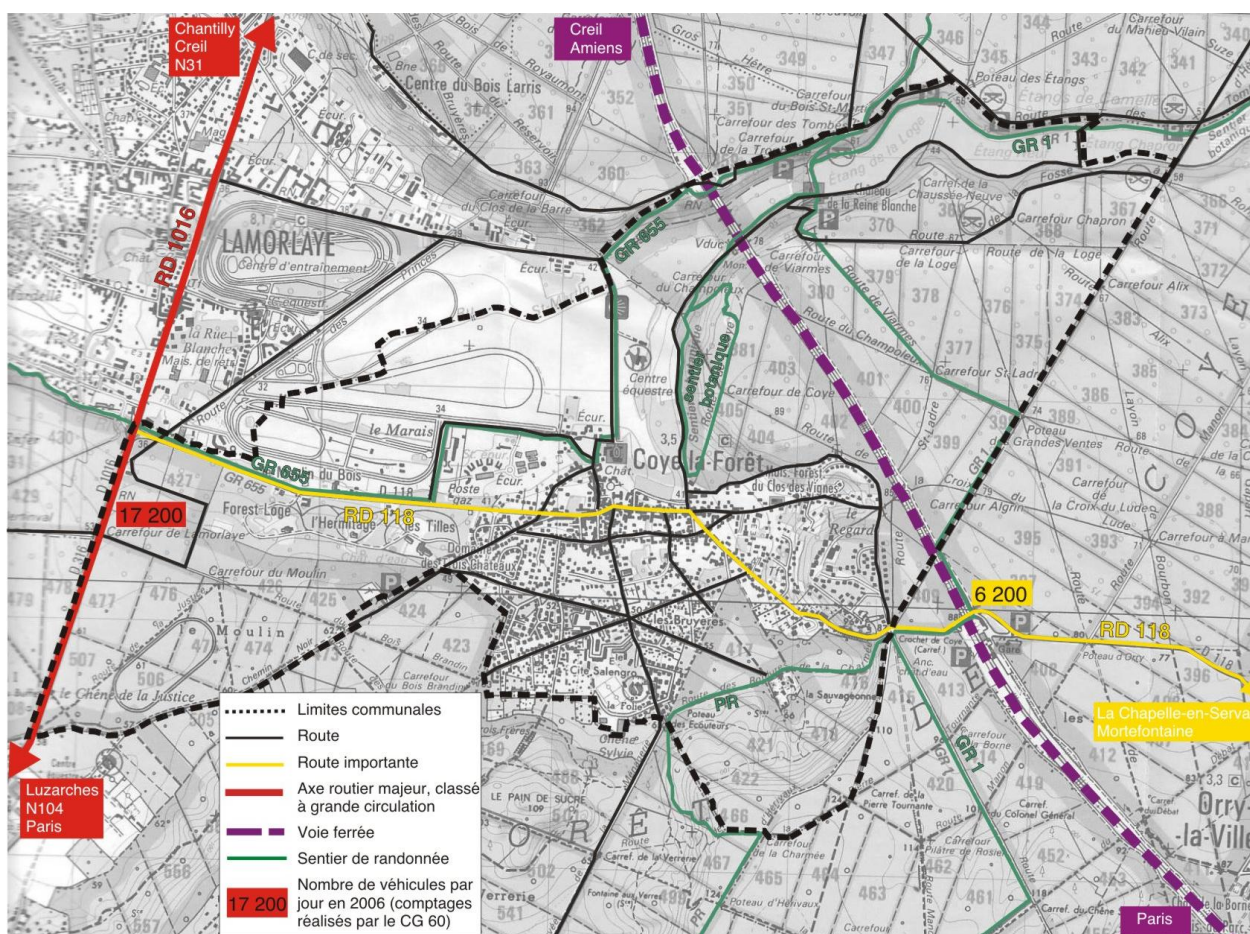
Le revenu des ménages

	Nb de foyers fiscaux	Revenu moyen par foyer fiscal	Nb de foyers fiscaux imposables	Tx de foyers fiscaux imposés
Coye-la-Forêt 2007	2 047	35 409	1539	75,18%
Oise 2007	425 861	22 207	245 760	57,71%
France 2007	35 633 851	21 930	19 094 327	53,58%

- un revenu annuel moyen globalement en augmentation, avec des pics en 2004 et 2007
- **largement supérieur aux moyennes du département de l'Oise et de la France**
- un taux de foyers fiscaux imposés très important (+ des ¾), supérieur au taux du département et plus encore à celui de la France



Les infrastructures



- un territoire bien maillé, tant en infrastructures routières qu'en circuits de promenade
- une bonne desserte ferroviaire
- des infrastructures classées bruyantes
- des liaisons cyclables récentes

Monsieur Vidal attire l'attention sur certains points :

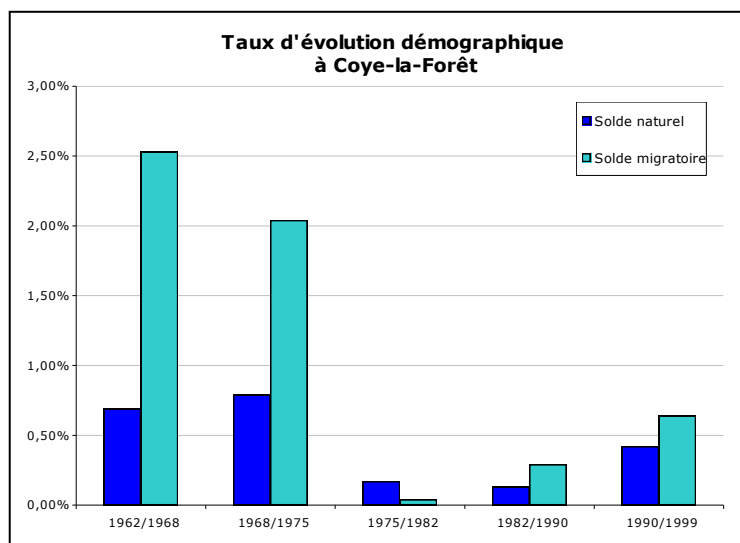
- ✚ Les terrains situés dans le réseau "Natura 2000" peuvent être considérés inconstructibles.
- ✚ La Ville de Croye-la-Forêt adhère à la Charte du P.N.R., l'obligeant à respecter une distance de 50 mètres d'une lisière pour construire.
- ✚ En ce qui concerne le patrimoine bâti, le centre villageois est important et peut servir de référence pour des constructions futures.
- ✚ L'attractivité de Croye-la-Forêt est forte. Le nombre d'habitants est en croissance et les revenus sont élevés.
- ✚ Les dessertes sont bonnes mais amènent une circulation importante sans possibilité de déviations. On peut ainsi remarquer que certains points forts induisent des points faibles.

• Points à améliorer

- ✚ un coût du foncier élevé,
- ✚ un potentiel d'extension de l'urbanisation extrêmement réduit,
- ✚ des circulations denses qui traversent la ville sans réelle alternative en matière d'infrastructure,
- ✚ une activité économique limitée,
- ✚ une population stable, mais vieillissante.

L'évolution de la population

Les deux tableaux suivants illustrent le taux d'évolution démographique et les secteurs d'activité.



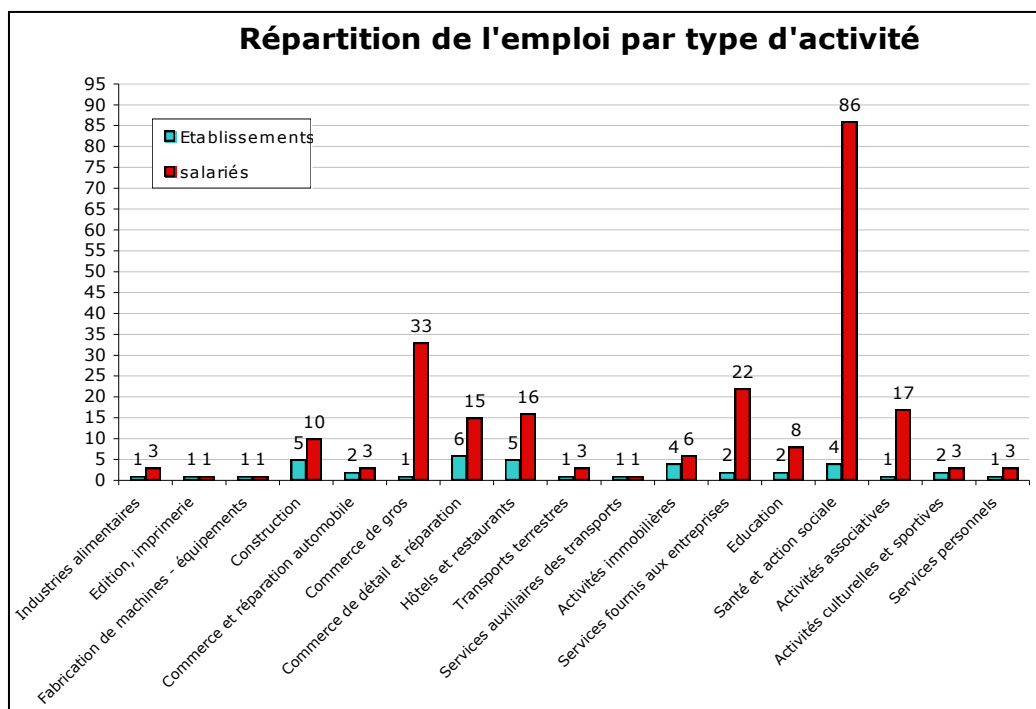
Soldes naturel et migratoire toujours positifs depuis 1962, même si les taux se sont rapprochés de 0 entre 1975 et 1982

- une reprise depuis 1982
- **un solde migratoire généralement plus élevé que le solde naturel**

	Coye-la-Forêt			canton de Chantilly			Oise		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999	1982	1990	1999
0 à 19 ans	28,3%	24,6%	25,3%	31,2%	27,5%	24,1%	32,7%	30,6%	28,1%
20 à 39 ans	27,1%	25,3%	25,6%	31,4%	29,5%	27,2%	31,8%	31,3%	28,5%
40 à 59 ans	27,1%	29,5%	28,5%	23,6%	27,4%	29,4%	20,9%	23,0%	26,7%
60 ans et +	17,6%	20,9%	20,4%	13,9%	15,7%	19,3%	14,6%	15,2%	16,6%

Viellissement généralisé de la population, bien que davantage marqué à Coye-la-Forêt que dans les autres territoires de référence.

Les secteurs d'activité



- **les secteurs qui emploient sont principalement deux des commerces et de la restauration, des services aux entreprises, de la santé et de l'action sociale**
- 231 employés du secteur privé en 2007 à Coye-la-Forêt

❖ Orientations

• Croissance

Entre 1990 et 2006, il est constaté une croissance de 17 logements par an.

La croissance de 0,55 % par an, constatée et reprise dans la Charte du P.N.R., conduit à environ 9 logements supplémentaires par an. Cette croissance est très inférieure à celle demandée par les Services de l'État.

De 1975 à 2006 la population coyenne a augmenté en moyenne de 23 habitants par an, soit 10 logements (en comptant 2,3 habitants par logement).

Les élus retiennent une croissance modérée d'une dizaine de logements par an.

Avec 10 logements par an, le renouvellement de la population n'est pas assuré.

Lors des 6 dernières années (depuis 2004), des permis ont été délivrés pour 45 logements.

À la question "*pourquoi vouloir construire ?*", posée dans le public, Monsieur Vernier répond que la Commune est assaillie de demandes de logements "aidés" : des jeunes ne peuvent pas se loger à Coye-la-Forêt même s'ils y sont nés ; les familles sont de moins en moins nombreuses et il faut donc plus de logements pour le même nombre global d'habitants.

Monsieur Vernier précise que les 10 logements par an prévus ne constituent pas un objectif impératif, ils représentent un plafond à ne pas dépasser. Les constructions se feront au rythme des ventes de terrains à l'initiative de leurs propriétaires.

Monsieur Vidal précise qu'il n'y a pas d'extensions possibles en périphérie ; il faut trouver des espaces au centre. Il est possible d'y prévoir des constructions tout en gardant des îlots d'espaces verts.

- **P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
(présentation de Monsieur Vidal)**

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique de Coye-la-Forêt, les "points forts" et les "points à améliorer" cités plus haut ont été retenus.

La stratégie d'aménagement et de développement communal s'articule autour de trois grands principes:

- ↳ **PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIAL**
- ↳ **RENFORCER LA QUALITÉ PATRIMONIALE DE L'URBANISATION**
- ↳ **PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

Ces objectifs concourront à la mise en œuvre concrète par la municipalité de Coye-la-Forêt des orientations de la Charte du Parc Naturel Régional et constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de la commune en recherchant le bien-être des habitants de Coye-la-Forêt

Remarque :

- Dans les 3 tableaux suivants, la colonne de droite contient autant des actions relevant du champ du code de l'urbanisme que des objectifs de politique générale d'urbanisme.
 - Afin d'éviter des confusions, les orientations et moyens ont été répartis selon les différents principes en essayant d'éviter les superpositions.
- Toutefois, il est évident que plusieurs orientations interagissent, entre elles et sur les différents principes.

PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIAL	
ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<ul style="list-style-type: none"> • Éviter le recul démographique 	<ul style="list-style-type: none"> • Varier l'offre de logements en facilitant la réalisation de logements respectant les caractéristiques de densité et de composition du centre-ville
<ul style="list-style-type: none"> • Accueillir et/ou maintenir à Coye-la-Forêt les jeunes adultes • Préserver la diversité sociale existante 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la réalisation d'un pourcentage suffisant de logements locatifs aidés
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'activité commerciale en centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier la dynamisation du centre pour l'activité commerciale • Utiliser les outils réglementaires pour maintenir le commerce
<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre en matière d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mixité des fonctions urbaines en prenant garde à l'insertion paysagère • Faciliter le développement du tourisme et des activités de loisirs • Préserver l'activité hippique

RENFORCER LA QUALITÉ PATRIMONIALE DE L'URBANISATION	
ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<ul style="list-style-type: none"> Optimiser les évolutions du tissu bâti 	<ul style="list-style-type: none"> Autoriser la densification modérée de quartiers péricentraux Favoriser l'implantation de commerces Améliorer les équipements sportifs Optimiser l'utilisation du foncier pour limiter la consommation d'espace et réduire son impact sur le coût des logements
<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité du tissu bâti 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à la bonne insertion des constructions dans le tissu bâti, en évitant l'effet de masse et les ruptures avec le bâti traditionnel Améliorer les transitions urbaines entre quartiers centraux et zones pavillonnaires Établir un cahier de recommandations architecturales pour garantir une harmonie esthétique entre les constructions nouvelles et l'existant et renforcer l'identité de la ville
<ul style="list-style-type: none"> Préserver le patrimoine bâti de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Utiliser les outils de la loi Paysage pour protéger les différents bâtis d'intérêt patrimonial local
<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les objectifs du développement durable dans les constructions futures 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la prise en compte des objectifs nationaux notamment en matière énergétique

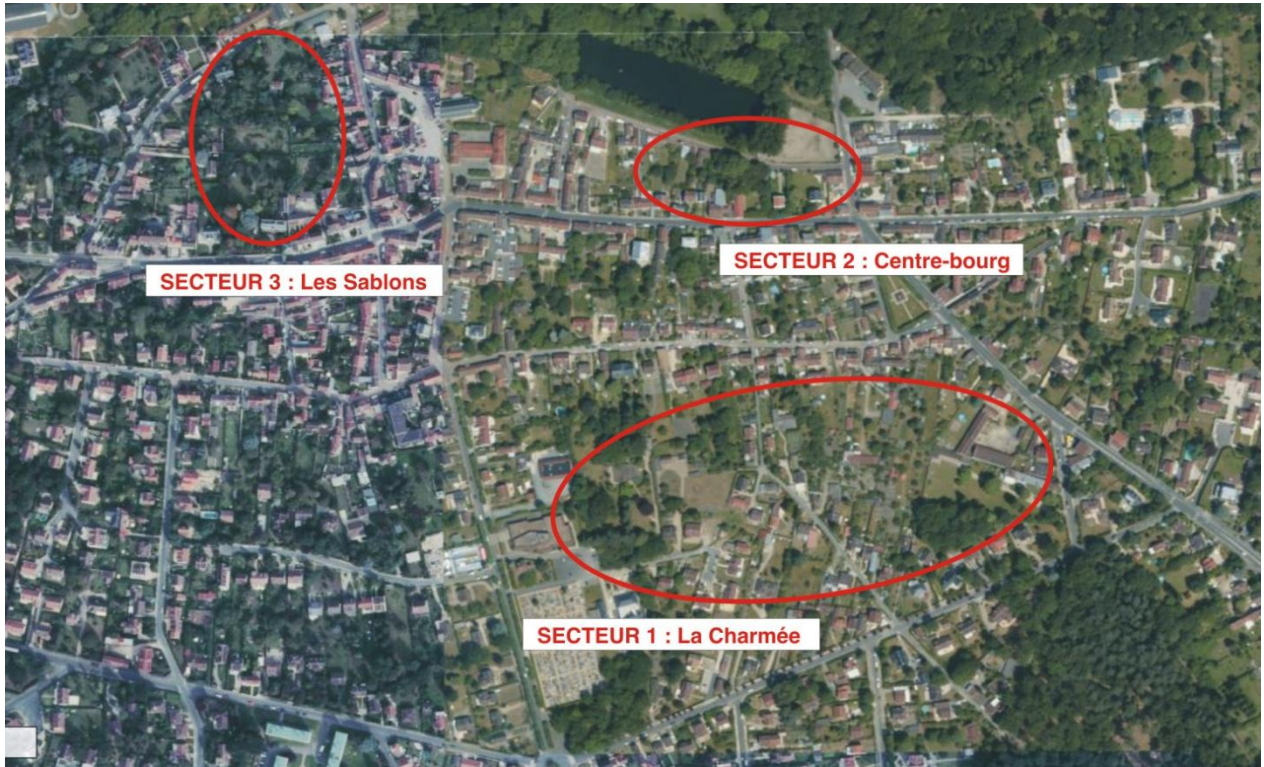
PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL	
ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<ul style="list-style-type: none"> Préserver les milieux naturels et les richesses écologiques 	<ul style="list-style-type: none"> Limiter le champ des constructions possibles en dehors de l'enveloppe urbanisée
<ul style="list-style-type: none"> Garantir la protection des paysages emblématiques, en particulier forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> Utiliser les outils de la loi Paysage Identifier et protéger les lisières, en application de la Charte du Parc Naturel Régional
<ul style="list-style-type: none"> Améliorer le réseau de déplacements doux 	<ul style="list-style-type: none"> Programmer des itinéraires piétons et cyclables pour la découverte de la ville notamment
<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les objectifs du développement durable au sein du tissu urbanisé 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'organisation du tissu bâti de façon à permettre la biodiversité en ville Apporter un conseil en matière de choix des essences végétales en milieu urbanisé

N.B. Le texte intégral du document "P.A.D.D." est sur le site Internet de la Mairie à la rubrique "Plan Local d'Urbanisme".

❖ Présentation des secteurs aménageables

Cette présentation souhaitée par une personne assistant à la réunion est faite par Monsieur Vidal, à l'aide des schémas repris ci-dessous.

Localisation des secteurs



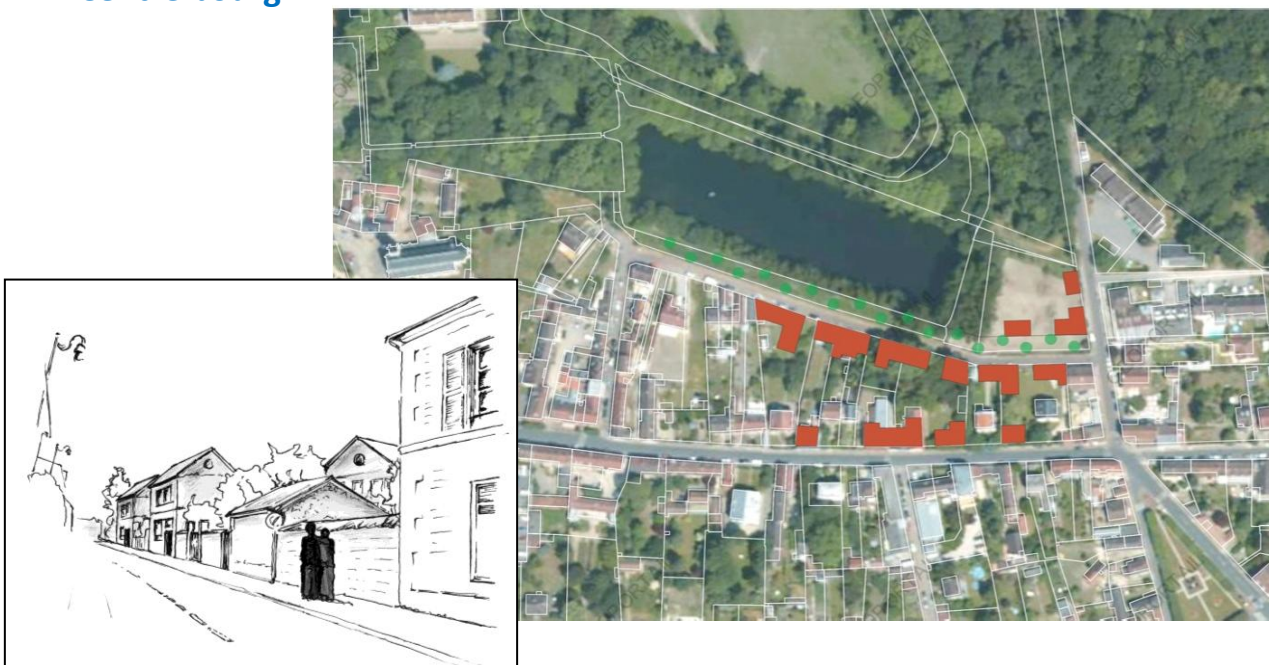
• Ilot de la Charmée





Les constructions sont situées le plus près possible de la voie pour garder des îlots d'espaces verts. Le modèle de la rue serait semblable à la rue de la Charmée (voir les photos ci-dessus). Le stationnement, comme partout, est obligatoire à l'intérieur des propriétés. Pour que le projet de route traversant l'îlot de la Charmée soit possible, **il faut que les terrains soient à vendre.**

- **Centre bourg**



On trouve encore un bâti à l'alignement sur la Grande rue et le quai du Chardonneret avec des cœurs d'îlots en espaces verts. Les constructions sont prévues à l'avant des parcelles et, sur le quai du Chardonneret, elles remplaceraient des constructions actuellement peu esthétiques. Le terrain situé au bout de l'étang, constituant une réserve écologique pour certains insectes et pour des batraciens, devra sans doute être classé en zone inconstructible.

• Îlot des Sablons



C'est un îlot vaste qui peut être divisé en deux et pourrait laisser de la place pour un espace public dans le cas où il se ferait quelque chose.

À une question posée concernant le "*danger de voir densifier cette zone qui serait trop chère à acquérir par la Ville*", Monsieur Vidal répond qu'il est possible d'établir des règles permettant de limiter la densification.

Et Monsieur Vernier précise que le groupe de travail va étudier la possibilité d'étendre la zone UD au détriment de la zone UA pour réduire la densité des constructions.

Une question est posée sur les moyens de fixer une orientation d'aménagement.

Il y a plusieurs possibilités, à décider dans le cadre du P.L.U. :

- ✚ dessin opposable au tiers pour indiquer l'intention d'urbanisation,
- ✚ emplacement réservé,
- ✚ préemption classique.

Si plusieurs terrains sont à vendre simultanément, on peut faire appel à un aménageur.

❖ Questions/interventions du public – réponses

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

Intervention : concertation par réunions de quartier : il ne faut pas prendre des décisions avant de faire les réunions de tous les quartiers – il n'y a pas eu de réunion dans le quartier du Regard (problème de résurgences des eaux – inondations – problème des chemins forestiers qui vont être changés en routes – problème de la voie ferrée avec des trains de fret lourds – maisons fissurées).

Réponse : il y a déjà eu deux réunions publiques qui concernent plus particulièrement des secteurs présentant des possibilités d'évolution éventuelle.

Les chemins tracés sur la carte IGN sont bien des chemins, même s'ils portent parfois le nom de "route".

Intervention : problème du Parc du Regard (immeubles de l'allée des Éboutures).

Réponse : le promoteur a acheté une parcelle à l'Institut ; la parcelle et la voie y figurant devaient être rendues à la Ville qui est toujours en attente de cette restitution. De toute façon ce terrain n'est pas constructible, il est en espace boisé classé et ne peut être destiné qu'à la promenade.

Il est précisé que la route faite en 1990 ne pourrait vraisemblablement plus être construite aujourd'hui.

Intervention : peut-on s'opposer à la pression des promoteurs ?

Réponse : il est possible de prévoir une protection.

Intervention : comment éviter la notion de "cité dortoir" ?

Réponse : on peut essayer de dynamiser les activités. Il est possible de faire des extensions de logements pour créer des bureaux d'activité tertiaire chez soi, c'est de plus en plus possible techniquement.

Toutefois, il est précisé qu'il y a une déclaration à faire pour introduire une activité professionnelle dans des locaux d'habitation.

Par contre, il n'est pas souhaitable de voir des locaux commerciaux se transformer en habitations.

Intervention : quelle est la durée des études pour achever le P.L.U. ?

Réponse : d'ici la finalisation du P.L.U. après enquête publique, il faut compter environ deux ans.

Intervention : où en est le projet derrière l'église ?

Réponse : le projet avance et fera l'objet d'une réunion publique.

Intervention : que veut dire préservation du bâti ?

Réponse : il s'agit de réglementer les hauteurs des bâtiments, les types de toiture, la construction à l'alignement, etc.

Intervention : le Règlement du P.L.U. protégera-t-il les zones ? Pourquoi le P.A.D.D. ne suffit-il pas ?

Réponse : le P.A.D.D. n'est pas opposable aux tiers, le Règlement l'est.

Intervention : le P.A.D.D. est plus difficile à modifier que le P.L.U. : il faudrait mettre des barrières dans le P.A.D.D. concernant le maintien d'un équilibre bâti/non bâti.

Réponse : le P.A.D.D. n'est pas opposable aux tiers et la suppression de contraintes en la matière par changement ultérieur du P.L.U. pourrait être attaquée compte tenu de la rédaction actuelle du P.A.D.D.

Intervention : les activités à Coye-la-Forêt. Il faudrait encourager les gens à travailler à Coye en introduisant des éléments de transmission modernes, par exemple dans les anciens magasins déserts.

Réponse : on essaie de rénover pour avoir de nouveaux commerces ou des activités tertiaires.

Intervention : Coye veut-elle plus d'activité ? Pour cela il faudrait attirer des gens.

Réponse : les Coyens ne tiennent pas vraiment à attirer plus de monde.

Intervention : pour attirer les gens, il faudrait une crèche.

Réponse : le nombre d'enfants diminue sans cesse : il y a 387 enfants à l'école cette année contre 450 il y a 3 ans. Le foncier trop cher est un gros problème pour l'installation de jeunes ménages.

Intervention : problème de la circulation

Réponse : nous avons des idées mais cette question n'est pas du ressort de l'urbanisme, sauf en ce qui concerne les places de stationnement.

La commission "circulation" réfléchit sur ce point : le problème du croisement dans la Grande rue est gênant mais il oblige les voitures à ne pas aller trop vite.

On pense à des sens uniques, mais les automobilistes iront encore plus vite s'il n'y a pas de croisements sur une même voie. Il faudrait mettre des chicanes.

Intervention : si on dévie la circulation de la départementale, il y aura plus de circulation sur les voies communales, entraînant des dépenses d'entretien plus importantes sur ces voies ; de plus, il faudra entretenir la départementale à l'intérieur de la commune.

Réponse : l'entretien de toutes les voies à l'intérieur de la commune est à sa charge.

Intervention : est-il possible d'installer des panneaux solaires

Réponse : actuellement, les architectes des bâtiments de France ne les acceptent pas et il n'est pas possible d'aller contre leur avis, lorsqu'il existe des bâtiments historiques.

Il est peut-être intéressant de commencer par isoler les toitures et éventuellement d'étudier l'isolation extérieure des bâtiments qui, toutefois, est difficile à réaliser.

Intervention : patrimoine arboré. Il existe une charte (charte Sequoia) pour la taille des arbres dans les règles de l'art. Certains chênes ont été massacrés et il faudrait recourir à des professionnels compétents

Réponse : nous n'avons pas connaissance de cette charte à l'heure actuelle.

❖ Position de la commission P.L.U. par rapport à certaines propositions de l'Étude Urbaine

• **La guirlande**

La proposition de la guirlande est reprise en évitant tout passage dans les propriétés privées. Il est toutefois rappelé que des visites ponctuelles pourront éventuellement être envisagées dans les propriétés privées.

• **Franchissement de la Thève et aménagement du jardin**

Le projet de cheminement piéton n'est pas retenu car le Petit Pont et le gué voisins suffisent au franchissement de la Thève.

L'aménagement du jardin est à envisager, mais il ne donnera pas lieu à un cheminement piéton le long de la Thève qui n'aurait d'issue qu'à travers des propriétés privées.

• **Parking dans la pâture**

Ce projet n'est pas retenu car il n'apparaît pas opportun de réserver cet espace de qualité pour y stationner des voitures et ceci seulement à l'occasion d'évènements exceptionnels.

• **Logements derrière l'église**

Ce projet est en cours et donnera lieu à une présentation publique.

• **Quai du Chardonneret**

Ce secteur a été évoqué plus haut.

• **Le Sauteur**

Il y a deux permis de construire délivrés.

• **Mail de la Grande rue**

Ce point reste à étudier.

• **Prolongation de l'Impasse du Clos Saint Antoine**

Ce projet n'est pas retenu, car sans intérêt.

• **Requalification de la rue d'Hérivaux et du rond-point**

Ce point sera étudié plus tard.

• **Parc des sports**

L'idée de créer des activités économiques dans cette zone est abandonnée. La zone reste dédiée au sport avec le projet d'une salle de judo-danse et d'un terrain de tennis couvert.

Une zone d'activité pourrait éventuellement être implantée à l'entrée ouest du village.

• **Requalification de la place et de la cité Sous le roncier**

C'est déjà fait avec le parc de jeux.

• **Requalification des abords de la résidence de la place des Sports et création de parcelles de jardins familiaux**

Ces orientations sont retenues.

- **Créations de liaisons douces**

Il est prévu de pouvoir relier l'impasse des sangliers au Chemin des Loups, avec un cheminement piéton se prolongeant vers le Layon de l'Enclave.

- **Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)**

Il s'agit d'une réglementation à la parcelle très contraignante.

Pour l'instant, il est envisagé d'élaborer un P.L.U. qui intègre des protections dans le règlement des zones concernées. Il sera possible de faire une Z.P.P.A.U.P. plus tard.

Vivian Maës
Coye-la-Forêt, le 24 avril 2010