

Avec annotations
de Ph. Verrier
le 5/10/2012

COYE, VILLAGE VERT

ANNEXE 3

21 avenue du Bois Brandin – 60580 Coye la Forêt
Association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901



L 11

avant le 6 octobre à midi

« Je soutiens Coye, Village Vert et j'appuie leur demande »

SIGNATURE *[Signature]*

Coye Soutiens Coye Village Vert et j'appuie leur demande

Reponse de M. le Maire

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Coye la Forêt, le 12 septembre 2012

Coye La Forêt 12/09/2012

Objet : Enquête publique relative au PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de trouver ci-après nos remarques formulées dans le cadre de l'Enquête Publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de Coye la Forêt :

1. **Le PLU n'assure pas de protection durable d'espaces verts non-bâties dans le village** *(les objectifs proposés se situent au-dessus de ce qui est prévu par le POS)*
Le PLU permet son usage et ne protège pas les espaces verts non-bâties
 La Municipalité prétend « rechercher le bien-être des habitants de Coye » (page 3 du PADD) et elle affiche un principe d'« équilibre bâti/non-bâti » (page 9 du PADD); mais, en réalité, le PLU ne protège pas les Coyens et ses règles sont même en retrait par rapport au POS actuellement en vigueur. *(sauf pour les zones classées)*

Le POS comporte aujourd'hui des règles claires et contraignantes qui préservent des espaces verts non bâtis. Ainsi, par exemple:

- le POS comprend de nombreuses « trames jardin » (les « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » encore désignés « trames jardins » protégées au titre de l'ancien article L. 123-1 du code de l'urbanisme);
- le POS comporte également des zones boisées protégées à l'intérieur du village (protégées en particulier au titre des « espaces boisés classés »).

Le projet de PLU a fait sauter ces protections: *Les trames jardins du POS sont remplacées par des profondeurs limites de constructibilité, les surfaces protégées sont les surfaces*

- les « trames jardins » sont supprimées et certaines sont même devenues aujourd'hui de nouveaux espaces constructibles (cf. dans les zones Sablons et Charmée);
- le projet de PLU a également supprimé des espaces boisés sensibles à l'intérieur du village (comme par exemple les espaces proches du centre culturel qui étaient protégés dans le POS ou encore les espaces autour du Château de Coye).

Stevanum propriété communale est mis en zone UH *↳ partie du parc en zone N*
 Pour éviter le bétonnage du village et préserver la biodiversité, il est indispensable :

- d'afficher un principe clair dans le PADD d'équilibre entre espaces bâtis et non-bâtis; toute construction nouvelle devant réserver des espaces verts non-bâtis (publics ou privés). *↳ 50% des espaces non-bâtis ont été en pleine terre dans la plupart des zones (articles 13)*

La mention d'un ratio minimum bâti/non-bâti dans le PADD aurait permis de préserver le cadre de vie des Coyens.

- de prévoir des zones clairement identifiées à l'intérieur du village où toute construction est interdite et où les espaces verts sont préservés; *elle est que une*

La préservation des cœurs d'îlots et l'inscription de zones naturelles (N) ou d'espaces boisés classés dans le village auraient favorisé une certaine biodiversité dans le tissu urbain¹;

L'Etude urbaine réalisée par la municipalité a d'ailleurs clairement mis en exergue l'importance des espaces verts publics nécessaires à la cohésion des quartiers et la présence de patrimoine arboré majeur dans le village².

Or, le patrimoine arboré est purement et simplement ignoré par le PLU qui ne leur offre aucune protection. De même, le PLU ne protège pas de manière efficace les espaces verts publics ou privés (en particulier dans les zones Charmée et Sablons).

CVU a ignoré la protection apportée par les profondeurs limites de constructibilité
 Faute de préserver des espaces verts au sein du tissu urbain, le PLU n'assure pas d'équilibre durable entre espaces bâtis et espaces verts (publics ou privés) non-bâtis. Le PLU est de ce fait contraire à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme³. *NON, pris en compte.*

¹ Nous pourrions en particulier citer : la zone boisée près du centre culturel ; celle située près du vieux cimetière et du village des enfants ; sur la descente avenue de la gare ; celles proches de l'école primaire des bruyères ; le jardin d'enfants.
² Cf. l'Etude urbaine, §III-1-Le Village – Formes de l'espace public et patrimoine arboré (en particulier page 31).
³ L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme prévoit que « ..., les plans locaux d'urbanisme ... déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

Ne pas jeter sur la voie publique

2. Le secteur du château et de la ferme de Coye ne sont plus protégés⁴ :

Le PLU propose de classer en zone urbaine (zone U) le Château (zone UGn) et de la ferme de Coye (zones UB et UAd).

La légalité de ce classement nous paraît douteuse (i) parce qu'elle est contraire à la Charte du PNR et (ii) parce que la création d'un zonage particulier et dérogoratoire nous paraît incompatible avec les principes énoncés dans le projet de PADD. *les commentaires sont absents des avis du PNR et de l'Etat.*

Le Plan de Référence de la Charte identifie la zone de la « ferme du château » comme :

- un « espace agricole » et un « espace à vocation hippique » dans lequel il y a lieu de « maintenir et valoriser les activités liées au cheval » ; *PLU NON*
- la ferme apparaît être en bordure d'un « espace à vocation hippique » dont, d'après la charte « la vocation hippique est à préserver ». La charte prévoit en effet que dans ces zones, il y a lieu de « respecter l'intégrité et la fonctionnalité de ces équipements spécifiques » ; *La ferme est en effet*
- à noter également que la zone où est située la ferme est identifiée comme un « espace éco-paysager à préserver et à gérer » où il convient de « maintenir, voire développer des pratiques agricoles adaptées permettant la gestion et la sauvegarde de ces espaces ».

Le projet de PADD prévoit quant à lui (conformément à la Charte du PNR) :

- « Développer l'offre en matière d'activités » (orientation) => « préserver l'activité hippique » (moyen de mise en œuvre / Actions) (PADD page 4)
- « Orientation 4 : Développer l'offre en matière d'activités économiques (...)
L'activité hippique sous toutes ses formes, élevage, entraînement, pension ... constitue un domaine emblématique des environs de Chantilly. Elle occupe les espaces non urbanisés et non boisés de la commune.
Le PLU doit permettre la poursuite et le développement de ces activités dans des limites assurant la sauvegarde de l'environnement ».

Il a par ailleurs été à maintes fois évoqué (dans l'Etude urbaine en particulier) la nécessité de préserver et développer des zones d'activités économiques à Coye la Forêt qui font cruellement défaut et qui permettraient d'éviter que notre village se transforme en cité dortoir. Or, il s'agit de la seule ferme présente sur le territoire de la commune. *La zone UB permet les activités économiques (ce que nous ne souhaitons pas le cheval) à l'intérieur des bâtiments existants.*

Il convient également de relever que le bâtiment principal de la ferme est d'ores et déjà utilisé à des fins résidentielles ; la mixité de l'affectation de la zone assure ainsi un équilibre entre une utilisation résidentielle et le maintien d'une activité économique sur place.

Au total et conformément à la Charte à laquelle le PLU doit se conformer :

- Il nous paraît essentiel de favoriser l'activité hippique dans le secteur de la ferme du château et du château de Coye lui-même, en assurant une pérennité des installations affectées à cet usage ;
- Permettre de transformer ces installations en résidences *en UB* à l'encontre des objectifs de la Charte du PNR et des objectifs fixés par le projet de PADD. *C'est autorisation spécifique - mixte en UB et A*

Dans ces conditions, Coye Village Vert considère qu'il y a lieu de classer en zone A le secteur de la ferme et du château de Coye et de classer en zone N les pâtures (tout en y autorisant la construction d'abris pour les animaux (chevaux ...) et les autres espaces naturels autour du château. *ont déjà été classés en N*

3. Remarque relative au classement en zone UGd du domaine des Trois Châteaux⁶ :

Le domaine des Trois Châteaux a été classé en zone urbaine (UGd) alors que sa situation et sa préservation comme Grand Domaine au sens de la Charte auraient justifié une classification en zone N. *la remarque faite par le PNR sera examinée*

4. La violation des règles de protection des lisières prévues par la Charte du PNR⁷ :

La Charte du PNR prévoit une bande de protection des lisières d'une largeur de 50m, en dehors des espaces urbains constitués. *en dehors des espaces urbains constitués*

Une telle distance n'est pas respectée par le PLU qui ne prévoit qu'une bande de 20m. *la protection de 50m est appliquée*
Par ailleurs, comme le relève le PNR, l'emplacement de la lisière n'a pas été correctement tracé près de l'étang du Chardonneret ; la bande de protection de 50m n'a donc pas été identifiée dans cette zone en violation de la Charte. *La zone de protection de 50m est reprise sur les son tracé sera corrigé.*
Là encore, le PLU ne suit pas les recommandations de l'Etude urbaine qui a mis l'accent sur la nécessaire valorisation des transitions entre le village et la forêt. *Le PLU dans cette zone est conforme à l'étude spécifique réalisée par le PNR.*

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments respectueux.

Coye, Village Vert
Par son Président

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; [...]

⁴ Sur la critique de la classification en zone U, cf. également les réserves formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

⁵ Une partie du château de Coye est encore aujourd'hui dédiée aux chevaux (présence de nombreux box occupés par des chevaux).

⁶ Le PNR a également émis des réserves sur cette classification U.

⁷ L'Etat et le PNR ont également stigmatisé cette violation de la Charte du PNR dans leurs réserves sur le PLU.

⁸ Cf. l'Etude urbaine, § III-1-Le Village – Le contact du village avec la forêt (pages 36 et suivantes).