



Mission régionale d'autorité environnementale
Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France
sur la révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Coye-la-Forêt (60)**

n°MRAe 2025-8879

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France s'est réunie le 19 août 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Coye-la-Forêt, dans le département de l'Oise.

Étaient présents et ont délibéré : Philippe Gratadour, Guy Hascoët, Sarah Pischietta et Anne Pons.

En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 30 août 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus 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.

La MRAe Hauts-de-France a été saisie pour avis par la commune de Coye-la-Forêt, le dossier ayant été reçu le 28 mai 2025. Cette saisine étant conforme aux articles R. 104-21 et R. 104-23 du Code de l'urbanisme, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même Code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

En application de l'article R. 104-24 du même Code, ont été consultés par courriels du 19 juin 2025 :

- le préfet du département de l'Oise ;*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France.*

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public, auxquels il est destiné. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document 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 document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document. Conformément à l'article R. 104-39 du Code de l'urbanisme, lorsque le document d'urbanisme est adopté, l'autorité compétente en informe le public, l'autorité environnementale et les autorités consultées en mettant à leur disposition ce document, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document compte tenu des diverses solutions envisagées.

Avis

I. Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Coye-la-Forêt

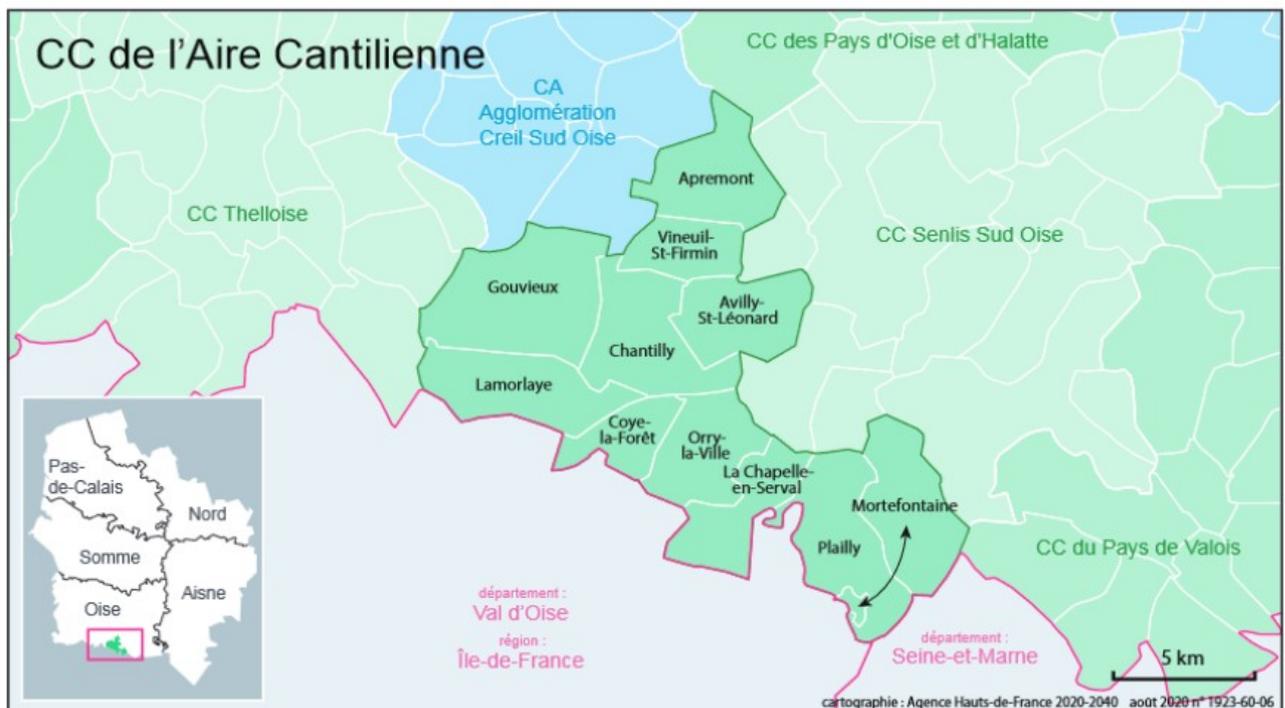
La commune de Coye-la-Forêt a arrêté par délibération du 23 mai 2025 son projet de révision de plan local d'urbanisme.

Coye-la-Forêt est localisée au sud du département de l'Oise, à côté de Chantilly et à quarante kilomètres au nord de Paris. La commune est desservie à travers la gare d'Orry-la-Ville par la ligne D du RER ainsi que par le TER qui permettent de rejoindre rapidement Paris. Elle fait partie de la communauté de communes de l'Aire Cantilienne comptant 11 communes et environ 45 000 habitants. Aucun Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ne s'applique sur ce territoire.

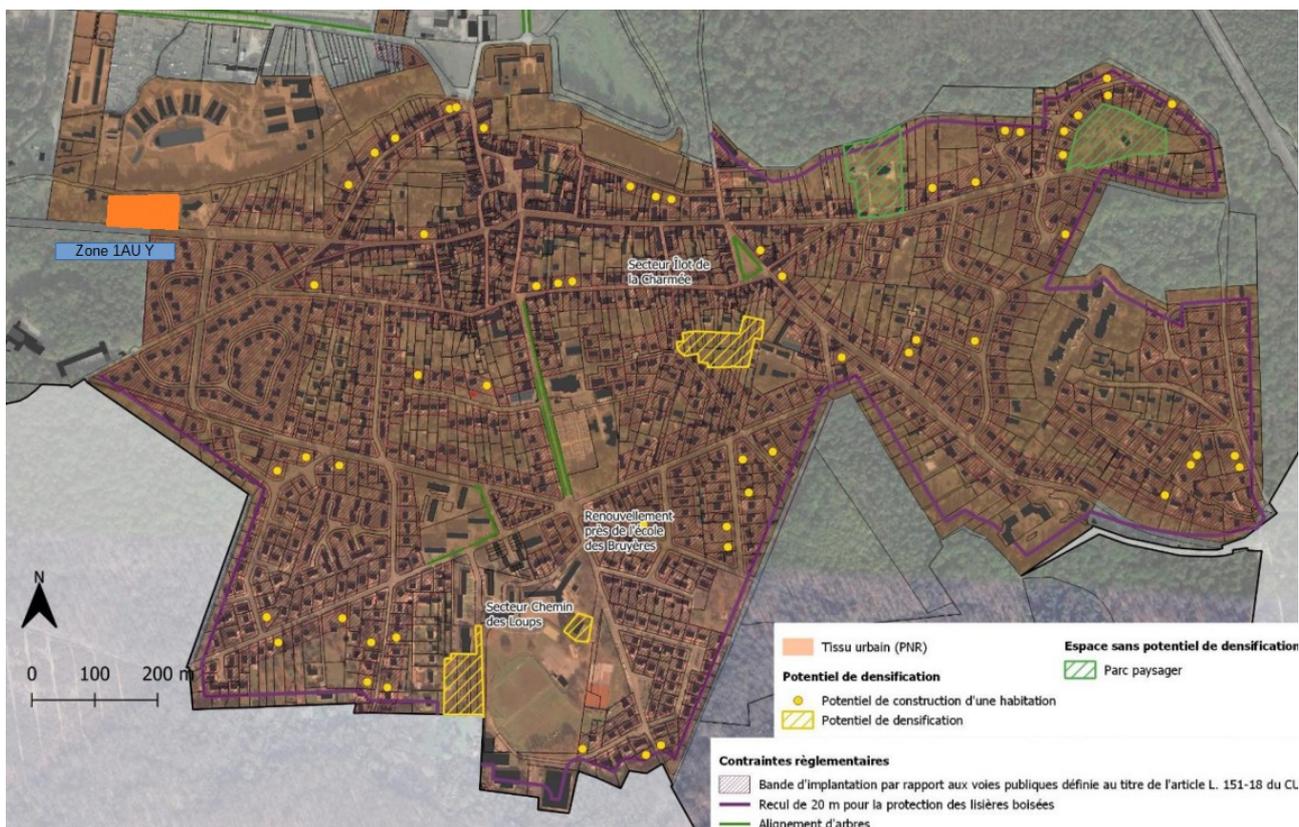
La commune qui comptait 3 972 habitants en 2020 prévoit de stabiliser sa population à 4 000 habitants à l'horizon 2040 (page 21 du rapport de présentation-2b), soit une augmentation annuelle de 0,04 %. L'évolution démographique annuelle a été de + 0,52 % entre 2009 et 2020 selon l'INSEE.

Le plan local d'urbanisme prévoit la réalisation de 124 nouveaux logements d'ici 2040 au sein de l'enveloppe urbaine déjà définie et la consommation de 0,53 hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers affectée uniquement à l'économie.

Cette procédure de révision est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.



Localisation de Coye-la-Forêt (source : page 8 du diagnostic)



Localisation des secteurs de projet du PLU avec en jaune les zones pour l'habitat et en orange la zone économique (source : DREAL sur la base de la carte page 8 du rapport de présentation - 2b)

II. Analyse de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'évaluation environnementale a été réalisée par IngESPACES.

II.1 Résumé non technique

Le résumé non technique (pages 88 et suivantes du rapport de présentation-2b) précise les principaux impacts et les mesures associées du PLU. Il ne fait pas l'objet d'un fascicule séparé facilement identifiable par le public.

L'autorité environnementale recommande de produire le résumé non technique dans un fascicule séparé.

II.2 Articulation avec les autres plans et programmes

L'articulation avec les autres plans et programmes est analysée (pages 55 et suivantes du rapport de présentation-2b).

L'analyse porte notamment sur le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et son Plan de gestion des risques d'inondation.

L'analyse de la compatibilité avec le SRADDET sur la limitation de la consommation foncière prend en compte (pages 55-56) la modification du SRADDET adoptée le 21 novembre 2024 qui impose une réduction de 61,1 % à l'échelle de la communauté de communes de l'Aire Cantilienne de la consommation d'espace 2021-2031 par rapport à celle de 2011-2021, soit 19,8 hectares (le dossier indique à tort un taux de réduction 64,6%). Au prorata de la population de Coye-la-Forêt dans la communauté de communes, cela correspond à 0,18 hectare par an, ce qui est bien supérieur à l'urbanisation permise par le projet de PLU qui correspond à 0,03 hectare par an (voir II.3.1), étant donné les nombreux espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine.

II.3 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences

II.3.1 Consommation d'espace

L'artificialisation des sols consécutive à l'urbanisation a des incidences notamment sur les milieux, le paysage, le stockage de carbone dans les sols, la gestion des eaux, les risques et de manière plus large sur les services écosystémiques¹.

La thématique de la consommation d'espace est abordée (pages 6-7 et 55-56 du rapport de présentation-2b).

La révision du PLU prévoit la consommation de 0,53 hectare d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur 20 ans de 2021 à 2040, soit 0,03 hectare par an (page 56).

L'analyse de la consommation d'espace (pages 6-7 du rapport de présentation-2b) montre qu'elle a été de 1 hectare sur la période précédente, de 2011 à 2021, soit 0,1 hectare par an. Le nouveau PLU réduit le rythme de consommation d'espace de la période précédente.

Concernant l'habitat

124 logements sont programmés par le PLU entre 2020 et 2040 sans aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le diagnostic ne comprend pas d'analyse de la typologie des logements selon la taille et donc de l'adéquation entre l'offre et la demande et le besoin en petits logements, or les petits logements permettent des densités élevées sous forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif.

Une étude d'analyse du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine de la commune (pages 8 et 9 du rapport de présentation-2b) identifie 57 dents creuses offrant un potentiel d'une habitation par dent creuse et trois secteurs de densification (l'Îlot de la Charmée, le Chemin des loups et les Bruyères) permettant la réalisation de 43 logements, soit au total un potentiel de 100 logements. L'analyse des potentiels de construction d'une habitation ne sont pas détaillés, or même des parcelles de taille limitée peuvent permettre plusieurs logements sous forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif.

¹ Les services écosystémiques sont définis comme étant les bénéfiques que les êtres humains tirent du fonctionnement des écosystèmes (article L. 110-1 du Code de l'environnement), par exemple : le stockage de carbone, la gestion des eaux, etc.

S'y ajoutent les 24 logements autorisés depuis le 1^{er} janvier 2020, soit un total de 124 logements qui correspond au besoin identifié pour stabiliser la population à 4 000 habitants (page 21 du rapport de présentation-2b).

Trois secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont ainsi définis par le PLU :

- la zone 1AU Îlot de la Charmée de 0,65 hectare pour 9 logements (page 22 du cahier des OAP) ;
- la zone UC Secteur Bruyères de 0,13 hectare pour 10 logements (page 24) ;
- la zone UC Chemin des Loups de 0,62 hectare pour 24 logements (page 26).

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (page 17 du cahier des OAP) prévoit l'urbanisation immédiate des secteurs Bruyères et Chemin des Loups, ainsi que l'urbanisation à moyen terme du secteur Îlot de la Charmée. Cet échéancier est justifié par des contraintes techniques et foncières pour l'Îlot de la Charmée alors que pour les autres secteurs, les équipements existant à proximité sont en capacité de desservir les nouvelles constructions (page 28 du rapport de présentation-2b).

La densité de l'îlot de la Charmée est faible avec 15 logements par hectare, avec des justifications insuffisantes.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse du besoin en logements et de prévoir une organisation de l'urbanisation avec des densités plus élevées sur l'ensemble des secteurs, y compris les secteurs de lotissements.

Concernant l'économie

Le plan local d'urbanisme prévoit 0,53 hectare de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les activités économiques correspondant à la création d'une zone 1AUY Entrée de ville (pages 28 du rapport de présentation-2b et page 19 du cahier des OAP).

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (page 17 du cahier des OAP) prévoit une urbanisation à court terme justifiée par une demande d'autorisation d'urbanisme déjà déposée par un porteur de projet (page 28 du rapport de présentation-2b).

La zone prévue nécessite le défrichement d'un bois sans qu'aient été présentées des solutions alternatives, sur la commune ou les communes voisines. Le site a fait l'objet d'un diagnostic forestier (page 17 du rapport de présentation-2b) mais pas de diagnostics faune-flore et zones humides alors qu'elle fait partie des zones humides potentielles (page 67 du rapport de présentation-2a). Les incidences de cette localisation en termes de trafic, les relations avec la gare et les transports collectifs ne sont ni analysées ni justifiées non plus.

L'autorité environnementale recommande de procéder à des diagnostics faune-flore et zone humide pour la zone « Entrée de ville » et de justifier le choix du site par des comparaisons multicritères avec des sites alternatifs, dont également les nuisances et les trafics, sur la commune ou les communes voisines, en tenant compte des activités dont l'autorisation est envisagée.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont délimités (page 45 du rapport de présentation-2b) :

- le secteur Nd de 28,46 hectares correspondant au Domaine des Trois Châteaux déjà existant sur lequel les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 700 m². Il est précisé (page 22 du rapport de présentation-2b) qu'un projet de reconversion de ce domaine avec création de

- logements et implantation d'activités économiques et d'équipements publics tout en permettant la valorisation du patrimoine bâti et paysager local est prévu à moyen / long terme du fait de l'état sanitaire très dégradé des bâtiments qui diffère l'acquisition par la commune (page 22) ;
- le secteur Nk de 0,22 hectare autorisant l'aménagement et l'extension des restaurants existants dans la limite de 40 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

II.3.2 Nuisances

Le secteur de projet Chemin des Loups est situé à proximité d'une salle de sport et d'un stade avec de nombreux terrains. Les 24 logements prévus sur ce secteur sont donc susceptibles subir des nuisances sonores.

La cohabitation d'activités génératrices de nuisances sonores avec des habitations doit faire l'objet d'une réflexion approfondie. La réalisation d'une étude acoustique doit être prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce site. Il conviendra ainsi de rappeler les valeurs guides définies par l'OMS relatives au bruit :

- chambres à coucher 30 dB(A) pour le bruit continu et 45 dB(A) pour les événements sonores simples, en zone résidentielle en période de jour. 50 dB(A) induiraient une gêne moyenne et 55 dB(A) une gêne sérieuse en extérieur ;
- en période de nuit à l'extérieur des habitations, valeur guide pour les niveaux de bruit de nuit de 40 dB(A).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale concernant la cohabitation d'activités de loisirs existantes génératrices de bruit (salle de sport et stade) avec l'implantation des logements Chemin des Loups et d'imposer la réalisation d'une étude acoustique dans l'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce site.