

**Service de l'aménagement, de l'urbanisme
et de l'énergie**

**Bureau planification et organisation
territoriale**

N° référence : 01_AE_PLU_Coye-la-Forêt V5-1.odt

Vos références :

Affaire suivie par : ddt-saue-pot@oise.gouv.fr

Téléphone : 03 64 58 17 32

Pièces jointes : Avis de l'État détaillé ; avis de l'ABF ;
SUP (T7) ;

Beauvais, le

26 AOÛT 2025

Monsieur le maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coye-la-Forêt, arrêté par délibération du conseil municipal le 26 mai 2025 et réceptionné par la DDT le 28 mai 2025.

La commune de Coye-la-Forêt est membre de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne (CCAC) qui est couverte par la charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise-Pays de France mais pas par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) à ce jour. Le projet de PLU doit, par conséquent, être compatible avec les orientations de la charte du PNR, ainsi que du Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Durables des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France modifié le 21 novembre 2024 afin d'intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols. À ce titre, le document arrêté répond aux orientations générales de la charte du PNR Oise-Pays de France, tant en termes de production de logements, qu'en termes de préservation du patrimoine bâti et paysager. De plus, il répond à l'ensemble des thématiques inscrites dans le cadre des nombreuses évolutions législatives observées ces dernières années.

Concernant le projet de PLU de la commune, les services de l'État soulignent la qualité de votre document qui intègre l'ensemble de nos politiques publiques. Globalement, le projet communal est économe en consommation d'espace naturel, agricole et forestier. En outre, sur les 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, 3 sont au bénéfice du

Monsieur François Deshayes
Maire de Coye-la-Forêt
Mairie
Place de la Mairie
BP 1 60580
60580 COYE-LA-FORET

développement durable et traduisent votre volonté d'accompagner les habitants vers un changement de mode de faire et de vivre. Enfin, votre analyse concernant les énergies renouvelables apparaît pertinente.

J'émetts pour ces raisons un avis favorable sur votre document, assorti de réserves et de recommandations afin de sécuriser votre document. Les réserves se rapportent à des erreurs de forme concernant l'annexion de la servitude d'utilité publique dite « T7 », ainsi qu'à la rédaction de votre règlement écrit concernant la zone « A ». Des précisions sont fournies dans l'avis détaillé en annexe à ce courrier, qui comprend également des observations destinées à améliorer la qualité du document.

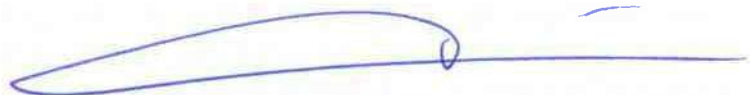
Je vous propose de soumettre à enquête publique, une fois les délais de réception des différents avis arrivés à terme, le projet de PLU arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte desdits avis. Ils pourront être examinés, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, lors d'une ultime réunion post-enquête publique.

J'attire votre attention sur la possibilité de réaliser un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le PLU(i) est un outil stratégique de planification permettant de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles (*habitat, mobilités, aménagement*) en favorisant la réflexion collective à une échelle plus efficace pour réguler les phénomènes qui en découlent. Si votre projet s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière, je vous invite toutefois, à vous rapprocher dès maintenant de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne afin d'échanger avec les autres communes et l'intercommunalité sur la répartition de la consommation d'espace maximale autorisée, à défaut d'un SCoT qui intégrerait ce volet.

J'appelle votre attention sur le fait que le document, une fois approuvé, fera l'objet d'un contrôle de légalité qui portera à la fois sur le fond, mais également sur la forme. Ce présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le Préfet



Jean-Marie CAILLAUD

**Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU
de la commune de Coye-la-Forêt,
au regard des objectifs du développement durable**

Le présent avis est décliné autour des six enjeux de politiques publiques ressortant du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et porte également sur la présentation et la cohérence des documents :

- 1) Les enjeux concernant les risques et nuisances
- 2) Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 3) Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- 4) Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine
- 5) Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace
- 6) Les enjeux de neutralité carbone
- 7) Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Le présent avis est organisé comme suit :

Les réserves appellent des modifications et/ou des précisions substantielles du document à lever avant son approbation, notamment au regard de la sécurité juridique du document et des politiques publiques portées par l'État. Les recommandations correspondent à des constats qui suggèrent à la collectivité d'apporter une réponse ou de présenter un argumentaire circonstancié et détaillé. Les suggestions invitent la collectivité à des améliorations de son document sur certains points. Il convient de bien faire la différence entre les « réserves de forme » qui ne remettent en aucun cas la poursuite de la procédure, et les « réserves de fond » qui sont susceptibles de nécessiter une suspension de l'arrêt du document avant la phase « enquête publique ».

Pour information, le présent avis examine le projet de PLU de la Coye-la-Forêt conformément au code de l'urbanisme applicable. Les dispositions des ordonnances du 17 juin 2020, entrées en vigueur le 1er avril 2021, ont apporté des évolutions à la structure des Schémas de Cohérence Territorial (SCoT), ainsi qu'à la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme. Le PLU de Coye-la-Forêt a été prescrit après le 1er avril 2021, il a donc l'obligation de s'y conformer. Par ailleurs, les collectivités doivent tenir un décompte foncier qui les engage pour la décennie 2021-2031, afin de contribuer à l'objectif national de sobriété foncière (loi « Climat et Résilience »). Il est donc recommandé d'inscrire le plus tôt possible le projet de territoire et le document d'urbanisme dans une stratégie d'aménagement qui optimise les disponibilités foncières dans cette perspective.

Avant-propos : l'armature urbaine de la commune de Coye-la-Forêt et le contexte réglementaire

Le territoire communal est couvert par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé le 04 août 2020 et modifié le 21 novembre 2024. Il traduit à l'échelon régional les grandes orientations de la loi dite « Climat et Résilience », et notamment, l'objectif de « zéro artificialisation nette » à

l'horizon 2050. Coye-la-Forêt est située en dehors de l'ossature urbaine régionale par ledit document.

La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du « bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands » 2022-2027, approuvé le 23 mars 2022.

La commune de Coye-la-Forêt compte une population de 3 868 habitants (INSEE 2022). Elle fait partie de la communauté de communes de l'Aire Cantilienne (CCAC), qui n'est pas couverte par un SCoT ni par un programme local de l'habitat (PLH). Il convient aussi de rappeler que la CCAC remplit l'ensemble des critères rendant obligatoire la couverture de son périmètre par un PLH, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation. À ce jour, aucune démarche de prescription n'a été engagée. Il vous est donc recommandé d'interpeller votre intercommunalité sur ce sujet, d'autant plus que la pression foncière sur le territoire tend à s'intensifier. En effet, cette dynamique est appelée à se renforcer à l'horizon 2028 avec l'arrivée d'un arrêt du TERGV à Chantilly en provenance de Roissy. Par ailleurs, la demande locale en matière d'habitat reste spécifique, en lien avec la présence d'activités structurantes sur le territoire : filière équine à Chantilly, CERAM à Mortefontaine, le Parc Astérix de Plailly, etc.

La commune de Coye-la-Forêt, située à la frontière du Val-d'Oise, à proximité de Chantilly et Luzarches, s'inscrit pleinement dans le bassin d'emploi francilien. Dans ce contexte, les orientations affichées en faveur du développement économique local (commerces, activités hippiques, agriculture) gagneraient à s'inscrire dans une réflexion intercommunale plus large sur les besoins et les équilibres en matière d'habitat.

La commune fait également partie du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France dont la charte a été approuvée le 18 janvier 2021. **Pour rappel, si cette dernière s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité, elle n'a pas de valeur de SCoT.**

Un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) a été approuvé en conseil communautaire à l'échelle de la CCAC le 6 juillet 2022.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre au titre des articles R.151-2 & 4 du code de l'urbanisme. Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise que la commune devra procéder au plus tard six ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) de types AC1, AC2, EL7, I3, T1,T4, T5, et T7, ainsi que par une contrainte administrative concernant les nuisances acoustiques liées aux transports terrestres sur le réseau routier et ferroviaire

Réserve de forme 0.1 :

Il est relevé l'absence dans les annexes réglementaires de la servitude de type T7 (*servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement*) qui s'applique sur l'ensemble du territoire national. Pour qu'elle soit rendue opposable (*articles L.152-7 et R.151-51 du code de l'urbanisme*), il conviendra de compléter le cahier des servitudes par les documents permettant son identification, ainsi que les arrêtés ou décrets d'application correspondants (*voir documents joints*) après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.

Recommandation 0.1 :

La commune étant concernée par plusieurs sites patrimoniaux inscrits, au titre des articles L.151-19 et L.151-23, ainsi que plusieurs sites naturels classés et inscrits (ZNIEFF, ENS...) la partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France.

Recommandation 0.2 :

La loi dite « Climat et Résilience » du 22/08/2021 a réduit la périodicité prévue pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de 3 ans (6 ans au lieu de 9 ans, cf article L.153-27 du code de l'urbanisme). Il apparaît donc important d'adapter les indicateurs de suivi à cette périodicité. À ce titre, il serait souhaitable de compléter le tableau des indicateurs en ajoutant l'état initial et les fréquences d'analyse prévues, par exemple en suivant cette trame :

Indicateurs XXX	Données ou outils utilisés	État 0	+ 3 ans	+ 6 ans	Objectifs à l'issue du PLU

Suggestion 0.1 :

La version « recodifiée » du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 28 décembre 2015, permet un allègement notable de la partie réglementaire en privilégiant la réflexion en « mode projet ». Il est dommageable que le règlement écrit proposé ne corresponde qu'à un réagencement, établi en fonction des thématiques inscrites dans le nouveau code de l'urbanisme, des 16 articles issus de l'ancienne codification.

Suggestion 0.2 :

Le diagnostic cite le SRADDET validé en novembre 2024 tout en développant les principes du SRADDET de 2020. Cette partie mériterait d'être mise à jour après l'enquête publique et avant l'approbation.

Suggestion 0.3 :

Le PLU arrêté contient une annexe « Autres délibérations ». Or, certaines de ces délibérations font mention du PLU de 2012 comme par exemple celle sur l'exercice du DPU pour les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux. Afin de ne pas fragiliser les décisions qui découleraient de ces délibérations, elles mériteraient d'être reprises et mises à jour lors de l'approbation du PLU.

1. Les enjeux concernant les risques et nuisances

Le PLU arrêté aborde l'ensemble des thématiques de risques naturels et technologiques dans son rapport de présentation. En matière de risques naturels, des aléas de remontées de nappes sont identifiés sur la partie nord du village, ainsi que sur une grande partie du bourg, notamment le Domaine des Trois Châteaux et le nord-est de la commune. Ces secteurs sont potentiellement sujets à des débordements de nappes et à des inondations de cave.

Concernant le phénomène de retrait-gonflement des argiles, Coye-la-Forêt présente un aléa fort sur la partie est et sud du bourg, un aléa moyen sur le centre, et un aléa faible sur l'ouest du territoire, notamment sur les zones à vocation hippique. Ces risques imposent la réalisation d'études géotechniques et la mise en œuvre de techniques constructives spécifiques, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020.

Concernant les risques de ruissellement, l'Indice de Développement et de Persistance des Réseaux (IDPR) met en évidence une prédominance du ruissellement sur les sols dans une large zone du territoire, notamment dans la vallée de la Thève, au nord de la commune. Plusieurs zones de dépression accentuent cette vulnérabilité.

La commune a connu un mouvement de terrain enregistré en 1999. Trois carrières sont localisées sur son territoire, ce qui constitue un facteur de vulnérabilité à ce type de phénomène. En

revanche, la commune est concernée par des aléas nuls à faibles de coulées de boue.

Concernant les risques technologiques, aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est recensée sur le territoire communal. Cependant, plusieurs anciens sites industriels ou d'activités de service sont recensés comme potentiellement pollués.

Enfin, le passage du réseau GRT gaz à travers le bourg – en particulier au niveau du lieu-dit « Les Tilles » où sont localisés un poste de livraison et un poste de coupure – constitue un facteur de risque supplémentaire, appelant à une attention soutenue en matière de sécurité publique et au respect strict des servitudes et prescriptions techniques en vigueur.

Recommandation 1.1 :

Concernant l'analyse du ruissellement, il convient de souligner qu'une étude plus récente menée par le CEREMA en 2021 sur l'ensemble de la région Hauts-de-France présente une cartographie des axes de ruissellement préférentiels. Cette cartographie identifie notamment des zones de ruissellement en centre bourg. En tant qu'étude la plus récente sur ce sujet, elle doit être prise en compte dans l'analyse du risque de ruissellement sur la commune. Il conviendra de faire figurer, pour information, les axes de ruissellement issus de cette étude sur une carte dans le rapport de présentation.

Elle est disponible via le lien suivant :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=3b7cc2d5-6dd8-4aaf-b507-60a62b7eccd9&x=268949&y=6347737&z=19>

Recommandation 1.2 :

Le PLU indique la présence de trois carrières sur la commune de Coye la Forêt, identifiées par le BRGM et cartographiées sur Géorisques. Cependant, d'après les données issues de « Infoterre » (BRGM) et de la carte géologique de Creil, six anciennes exploitations à ciel ouvert, actuellement fermées, sont répertoriées sur la commune. Il serait pertinent de croiser ces différentes sources afin d'obtenir une vision complète et précise de l'ensemble des anciennes carrières présentes sur la commune, notamment en ce qui concerne leur localisation exacte.

Recommandation 1.3 :

Il est à noter que le risque lié au ruissellement n'est pas spécifiquement mentionné parmi les risques naturels identifiés dans le PADD. Celui-ci peut constituer une problématique importante en matière de gestion des eaux pluviales et de prévention des inondations, notamment dans un contexte de développement urbain. Il est donc attendu que la commune intègre ce risque dans ses orientations, afin de renforcer la gestion du ruissellement.

Recommandation 1.4 :

La partie diagnostic présente l'ensemble des risques naturels, notamment en matière de ruissellement, qui sont majeurs sur la commune. Afin de conserver cette mémoire du risque et continuer à aménager en préservant les personnes et les biens, le PLU pourrait utilement présenter un historique des aléas passés voir les illustrer (articles de presse, citer les hauteurs de boue, le nombre de maisons touchées, intégrer des photographies des différents dossiers CATNAT déposés, etc.) pour permettre l'appropriation des phénomènes et contribuer à la connaissance collective des citoyens.

Recommandation 1.5 :

Concernant l'OAP « îlot de la Charmée » : Les risques débordement de nappe et le retrait-gonflement (moyen) sont mentionnés. Cependant d'après l'étude du risque inondation par ruissellement dans la région Hauts-de-France du CEREMA de 2021, la parcelle est située dans un axe de ruissellement. Ce point n'est pas mentionné.

Recommandation 1.6 :

Concernant l'OAP « Entrée de ville » : les risques liés au retrait-gonflement des argiles (faible), à une « zone potentiellement sujette aux inondations de cave » ainsi qu'au transport de gaz sont mentionnés. Cependant d'après l'ARNM, l'aléa remontée de nappe dans ce secteur correspond à un « aléa » moyen

en partie Sud et nappe subaffleurante en partie nord de la parcelle. Cette information n'a pas été précisée.

Suggestion :

Le PLU présente des informations issues de la base de données « BASIAS ». Pour information, elle a été remplacée par la base de données « CASIAS », accessible via le site Internet « Géorisques ».

2. Les enjeux concernant la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rapport de présentation propose un bilan de la consommation d'espaces dans le cadre de son diagnostic. Il ressort de ce bilan que, pour la période 2011-2022, le territoire a consommé, au titre de son développement économique et de l'habitat un hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les services de l'État observent qu'entre 2011-2021, la commune a consommé environ un hectare. Le SRADDET qui est opposable au PLU donne un taux de réduction de 61.1 % soit environ 19,8 ha pour l'enveloppe de la CCAC.

Le projet communal prévoit une enveloppe de 1,4 ha de surfaces agricoles, naturelles et forestières, à l'horizon 2040, correspondant aux zones, « 1AUy », « UC » et les espaces vacants). En termes de consommation, le PLU est économe et ne va pas à l'encontre de la législation. Au vu de la consommation planifiée, le PLU semble compatible avec le SRADDET sur ce point.

Le zonage réglementaire prévoit plusieurs secteurs agricoles et naturels : « Azh » (secteurs pour la préservation et la gestion des zones humides avérées), « Nd » (secteur naturel correspondant au Domaine des Trois Châteaux), « Nh » (correspondant à des habitations isolées du bourg), « Nj » (comprenant des jardins familiaux), « Nk » (correspondant aux activités existantes aux abords des étangs), « Nl » (comprenant les équipements publics) et « Njzh » et « Nzh » (correspondant aux zones humides avérées).

Le projet de PLU qualifie deux secteurs en tant que secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL). Le secteur naturel « Nd », qui couvre le Domaine des Trois Châteaux. Il permet la création d'habitat sous condition qu'il soit exclusivement destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. Ce secteur a pour objet la valorisation du patrimoine bâti. Le secteur « Nk » a été maintenu comparativement au PLU approuvé en 2012, dans le but de maintenir et développer les restaurants présents aux abords des étangs. Ce secteur a vocation à contribuer à l'attractivité touristique du territoire.

Ces deux secteurs ont fait l'objet d'une saisine de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.151-12 & 13 du code de l'urbanisme. Il convient de préciser qu'un troisième secteur est concerné par cette saisine, au titre d'une demande dérogation à l'urbanisation limitée (zone à urbaniser).

Réserve 2.1 :

Le règlement écrit ne prévoit pas d'emprise au sol des constructions pour la zone « A ». S'il autorise les constructions, le règlement écrit ne prévoit pas un encadrement suffisamment strict des annexes et extensions en zone agricole. Il doit ainsi être complété sur ce critère imposé par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Suggestion 2.1 :

L'utilisation des pesticides fait l'objet d'un encadrement réglementaire lié à la présence de riverains, en instaurant des zones de non-traitement (ZNT) à proximité des zones habitées et en prévoyant

également la possibilité d'élaborer des chartes départementales d'engagements des utilisateurs agricoles de produits phytopharmaceutiques.

Dans l'Oise, la charte d'engagement des utilisateurs de produits phytopharmaceutiques du département est adossée à la charte de bon voisinage. La charte de l'Oise a été approuvée par arrêté préfectoral le 30 août 2022. Cependant, une requête a été introduite par des associations citoyennes. La charte demeure d'application en attendant les conclusions du juge administratif.

Cette charte est disponible sur le site des services de l'État sous le lien suivant : <https://www.oise.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Charte-de-bon-voisinage2>

3. Les enjeux de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques

La commune de Coye-la-Forêt est principalement équipée d'un réseau d'assainissement collectif, géré par le Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées des bassins de la Thève et de l'Ysieux (SICTEUB), à qui la compétence a été transférée au 1er janvier 2014. Le réseau communal comprend des conduites gravitaires et sous pression, ainsi que deux postes de refoulement intercommunaux (situés route des Princes et chemin des Vaches), chacun équipé de six pompes. Des déversoirs d'orage instrumentés sont également présents sur le territoire, notamment route de Lamorlaye. À noter, une anomalie localisée rue de la Gare, où des phénomènes de mise en charge du réseau avec soulèvement de regards ont été observés lors d'épisodes pluvieux intenses.

Un zonage d'assainissement a été établi et les installations individuelles d'assainissement restent minoritaires. Leur contrôle relève du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), dont la mission est assurée par le SICTEUB. La commune est raccordée à la station d'épuration (STEP) d'Asnières-sur-Oise d'une capacité de 63 167 équivalents / habitants, elle est déclarée conforme en équipement et performances à la Directive Eaux Résiduaire Urbaines (DERU) de 2023.

En ce qui concerne l'eau potable, la commune est approvisionnée par le Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise (SIECCAO), qui exploite sept forages à Asnières-sur-Oise et Noisy-sur-Oise. L'eau, prélevée à une profondeur de 30 à 35 mètres, est traitée dans une unité mise en service en 2006 avant distribution. L'approvisionnement est conforme aux normes de qualité en vigueur, comme l'a confirmé le contrôle sanitaire réalisé en mars 2023.

Le territoire communal est également concerné par une aire d'alimentation de captage prioritaire (AAC Beaumont Asnières 1).

En matière de gestion des eaux pluviales, Coye-la-Forêt est l'une des rares communes du territoire du SICTEUB à disposer d'un réseau de collecte partiel. Comme mentionné précédemment, des dysfonctionnements ponctuels ont été relevés, notamment rue de la Gare lors de forts épisodes orageux

La commune est traversée par les deux bras de la Thève, la vieille Thève et la nouvelle Thève, la Thève est un sous-affluent du fleuve la Seine. Le rû Saint-Martin complète ce réseau hydrographique.

Quatre plans d'eau complètent le réseau hydrographique : le plan d'eau de la commune de Coye-la-Forêt (0,7 ha), les étangs de Commelles dans la forêt de Chantilly, d'une superficie totale de 29,7 ha (17,8 ha sur la commune), l'étang de la Loge (9,2 ha) et l'étang Neuf (8,5 ha).

Recommandation 3.1 :

Le rapport de présentation du PLU affirme la compatibilité du document avec le SDAGE aux pages 59 et 60. Toutefois, aucune disposition réglementaire spécifique n'est prévue pour assurer la préservation et la restauration des zones à dominante humide identifiées dans l'inventaire du SDAGE, pourtant

mentionnées à la page 67 du rapport. Il apparaît dès lors nécessaire de reprendre de manière exhaustive les cartographies figurant à cette page, qui localisent les zones humides avérées et potentielles du territoire, et d'en assurer la traduction réglementaire appropriée dans le règlement graphique du PLU. Par ailleurs, Il est nécessaire que le PLU permette de maintenir et de restaurer les zones d'expansion de crues qui sont et doivent rester des zones naturelles, inondables, non urbanisées : rien n'est prévu dans le dossier proposé.

Recommandation 3.2 :

Les contraintes liées à l'aire d'alimentation du captage (AAC) d'Asnières-sur-Oise ne sont pas abordées dans le PLU. Pour rappel, la commune de Coye-la-Forêt est intégrée dans le périmètre de cette AAC. Il est ainsi recommandé d'annexer au dossier de PLU le rapport annuel 2023 du SIECCAO, lequel présente les enjeux et les mesures mises en œuvre pour la protection de la ressource en eau sur l'AAC de Beaumont – Asnières 1.

Recommandation 3.3 :

Le document ne mentionne pas l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif en vigueur sur le territoire. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est abordée de manière succincte. Pour toute nouvelle construction, les autorisations des syndicats compétents en matière d'eau potable et d'assainissement devront être obtenues en amont.

Suggestion 3.1:

La couverture en matière de défense incendie n'est pas abordée dans le dossier. Il est recommandé d'intégrer les éléments issus du PAC de Coye-la-Forêt, élaboré par les services de l'État en 2024.

4. Les enjeux de la biodiversité, du paysage et du patrimoine

La commune de Coye-la-Forêt est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : une ZNIEFF type 1 « *Massif forestier de Chantilly / Ermenonville* » qui comprend la forêt de Chantilly, commune limitrophe et une ZNIEFF de type 2 « *Vallées de la Thève et de l'Ysieux* ». La part la plus importante de la forêt de Chantilly sur la commune se situe entre le village et les étangs de Commelles, traversée par la voie ferrée. La forêt de Chantilly occupe au total 408 ha soit 59 % du territoire communal. La commune est également concernée par deux sites Natura 2000 : le SIC « *Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville* » et la ZPS « *Forêts Picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi* ». Il convient de noter que les espaces urbanisés du territoire ainsi que les zones de développement futures sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des ZNIEFF identifiés. Enfin, cinq espaces naturels sensibles (ENS) sont également recensés.

Le territoire communal présente de nombreux boisements, espaces naturels ouverts, cours d'eau et zones humides. Ces milieux présentent des continuités écologiques permettant le passage de la faune et de la flore sur le territoire de Coye-la-Forêt de part et d'autre des milieux en eau et des espaces semi-naturels dédiés aux centres équestres. D'ailleurs, l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) y recense un certain nombre d'espèces protégées (faune et flore).

Avec un classement en zone naturelle, le projet de PLU relève et prend en compte les secteurs reconnus pour leur caractère humide, ainsi que des boisements et parcs paysagers identifiés sur la commune. Un certain nombre de ces boisements a d'ailleurs reçu une protection supplémentaire, au titre des « espaces boisés classés » (EBC ; article L.113-1 du code de l'urbanisme). Enfin, le projet de PLU arrêté prévoit une OAP « trame verte et bleue ».

À l'échelle du grand paysage, le territoire de Coye-la-Forêt est situé sur le plateau du Valois Multien, et plus précisément sous l'entité paysagère du plateau du Valois Multien forestier. Le territoire communal est concerné par le site inscrit de la Vallée de la Nonette et le site classé du

« *Domaine de Chantilly* ». Le développement urbain est prévu en dehors du site classé du « *Domaine de Chantilly* ». En revanche, l'intégralité du bourg est concerné par le site inscrit de la Vallée de la Nonette.

La commune de Coye-la-Forêt présente une identité patrimoniale remarquable avec le Château de Coye et le Château de la Reine Blanche, tous deux inscrits aux Monuments Historiques ainsi que le Domaine des Trois Châteaux. Le tissu urbain est marqué par la présence de grandes demeures bourgeoises et de petits éléments du patrimoine vernaculaire (pont, lavoirs, etc.) marquant les espaces bâtis.

La procédure de révision du PLU de Coye-la-Forêt intègre une évaluation environnementale qui fait l'objet d'un avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en parallèle du présent avis.

Les protections particulières au titre des articles du code de l'urbanisme sont abordées de façon précise dans le document. En effet, le règlement écrit, dans son annexe n°8, liste les éléments bâtis d'intérêt patrimonial par noms et localisations, sur deux cartes associées.

La partie graphique réglementaire identifie les éléments naturels à préserver (*boisements, espaces paysagers, cours d'eau, etc*) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il en va de même concernant les éléments de petit patrimoine bâti (*patrimoine bâti remarquable et vernaculaire*) à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Recommandation 4.1 :

Le règlement écrit devra préciser que : « Pour les panneaux solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendance ou annexes (garages, appentis) en les disposant au tiers inférieur de la toiture. Les tailles des parcelles pourront prendre en compte ces dispositions. En cas d'intégration possible sur une toiture aux abords des Monuments Historiques, ils ne devront pas être visibles aux abords des monuments protégés depuis les rues, les routes, les espaces publics, les chemins traversant les paysages et les espaces protégés ».

Recommandation 4.2 :

La loi n° 2023-54 de 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée précise : « les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU en application de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les **espaces naturels**, permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. **Elles sont posées 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 m** et elles ne peuvent, ni être vulnérantes, ni constituer des **pièges** pour la faune » (article L.372-1 du code de l'environnement). À ce titre, le règlement écrit des secteurs identifiés en zones « N » ne doit plus prévoir de dispositions permettant les clôtures de type « murs pleins ».

Suggestion 4.1 :

Les opérations d'aménagement accueillant les nouvelles constructions devront présenter des portes d'entrée en nombre suffisant afin de rythmer les façades et éviter les effets de longères.

5. Les enjeux de gestion et d'organisation de l'espace

La commune de Coye-la-Forêt comptait 3 868 habitants (INSEE 2022), pour un total de 2021 logements, dont une large majorité de résidences principales. Le projet communal, tel que défini dans le PLU arrêté, vise un objectif de stabilisation démographique, avec une population cible de 4 000 habitants à l'horizon 2040, soit une croissance annuelle très modérée de 0,03%. Cela implique la création de 124 logements entre 2020 et 2040, dont 110 sont nécessaires pour compenser le desserrement des ménages. Le projet prévoit également une diminution des résidences secondaires. Cette stratégie vise avant tout à maintenir le niveau de population actuel, sans chercher une croissance démographique soutenue.

Le développement résidentiel repose prioritairement sur la densification du tissu urbain existant, par la mobilisation du potentiel diffus (estimé à 57 logements), l'utilisation des espaces interstitiels, la requalification du bâti existant, ainsi que la mise en œuvre de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le projet de PLU prévoit la création de quatre OAP sectorielles, situées dans le périmètre des 500 mètres autour du Château de Coye-la-Forêt, site inscrit de la Vallée de la Nonette. Ces OAP concernent les secteurs suivants :

- Chemin des Loups : 0,62 ha – 24 logements à vocation sociale ;
- Les Bruyères : 0,13 ha – 10 logements ;
- Îlot de la Charmée : 0,65 ha – 9 logements ;
- Entrée de ville : 0,53 ha – secteur destiné au développement d'activités économiques.

En complément, le PLU intègre également des OAP thématiques portant sur l'habitat, la biodiversité et la gestion de l'eau, incluant une OAP à vocation économique et une à vocation résidentielle.

Par ailleurs, le PLU vise à diversifier l'offre de logements, afin de répondre aux besoins des jeunes ménages, des familles modestes, des personnes âgées et des publics en situation de vulnérabilité. Cela se traduit notamment par des logements inclusifs et des typologies adaptées.

À moyen terme, la commune envisage également la requalification du Domaine des Trois Châteaux, site de 28 ha présentant un fort potentiel d'aménagement mais dont la valorisation est conditionnée à la résolution de problématiques techniques et foncières complexes.

Enfin, le diagnostic socio-économique intégré au rapport de présentation met en évidence l'importance du maintien et du développement des activités économiques locales, avec une attention particulière portée aux commerces de proximité, aux activités artisanales et agricoles, ainsi qu'aux pôles d'activité existants comme les structures hippiques situées au nord-ouest de la commune. Une zone à urbaniser est d'ailleurs dédiée à ce développement économique en entrée de ville, le long de la RD 118.

Recommandation 5.1:

Le rapport de présentation s'appuie principalement sur les données INSEE de 2020 et 2021. A la page 20 du rapport de présentation, les éléments justifiant le calcul du point mort ne sont pas accompagnés de mesures concrètes visant à réduire le taux de vacance, estimé à environ 7 % en 2022. Or, un taux de vacance situé entre 4 % et 5 % est généralement considéré comme optimal pour garantir une bonne fluidité du marché immobilier.

À ce jour, le projet de développement tel qu'il ressort du rapport de présentation n'est plus en adéquation avec les dernières données disponibles.

Les données INSEE de 2022 mettent en évidence une légère décroissance démographique par rapport aux données INSEE de 2021. Dans ce contexte, le respect des projections du PADD, qui prévoient une légère hausse du nombre de ménages et une réduction de leur taille, implique une augmentation des besoins en logements à l'horizon 2040. Afin de répondre à ces besoins sans recourir systématiquement à de nouvelles constructions, une mobilisation du parc de logements vacants apparaît indispensable.

Une actualisation de l'analyse avec le millésime 2022 de l'INSEE et une réévaluation de la mobilisation du parc de logements vacants permettraient de mieux adapter les réponses apportées aux besoins identifiés et de garantir la cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD.

Recommandation 5.2 :

S'agissant du projet de requalification du Domaine des Trois Châteaux, il serait pertinent de davantage expliciter les attendus du projet dans le PLU. Par ailleurs, s'agissant de la zone « Nd » du règlement graphique, qui fait l'objet d'un STECAL d'une surface totale de 28 hectares, il est demandé, en l'absence de SCoT, que les remarques formulées par la CDPENAF à ce sujet soient pleinement prises en compte

6. Les enjeux de neutralité carbone

En matière de mobilité, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prend en compte les modes de déplacements alternatifs. Dans l'optique de préserver les liaisons douces structurantes présentes sur le territoire, il prévoit notamment, la création de nouvelles liaisons douces dans le cadre des projets d'aménagement ou pour permettre la découverte du territoire notamment en créant un lien doux entre Coye-la-Forêt et Lamorlaye depuis le Nord du village. En outre, pour garantir la sécurité de l'ensemble des usagers, quel que soit le mode de transport utilisé, la commune prévoit de sécuriser les déplacements le long de la RD 118 qui traverse la commune d'Ouest en Est, relie les deux entrées de ville et permet de rejoindre la gare d'Orry-la-Ville Coye à l'Est de la commune.

Le rapport de présentation fixe les objectifs suivants : aménager le réseau viaire existant, garantir la sécurité des usagers notamment dans les espaces de développement de l'habitat et favoriser les modes de déplacements alternatifs. En outre, dans le cadre de l'analyse des résultats du PLU, il est prévu un critère d'évaluation relatif à la création d'une piste cyclable à Coye-la-Forêt le long de la RD118, sur la route de Lamorlaye, aménagée jusqu'à l'entrée Ouest du bourg.

Le règlement écrit édicte les principes de stationnement pour chaque zone, des véhicules motorisés et non motorisés.

Le rapport de présentation intègre la thématique de production d'énergies renouvelables dans sa globalité (éolien, solaire, géothermie, etc). Ladite thématique est correctement traduite au sein du PADD. La commune souhaite favoriser la part des énergies renouvelables injectées dans ces dits réseaux tout en préservant la qualité du cadre de vie et des paysages avec notamment la réalisation d'une boucle photovoltaïque d'autoconsommation collective sur la commune de Lamorlaye, bénéficiant au territoire de Coye-la-Forêt.

Recommandation 6.1 :

Dans la rédaction du règlement écrit, s'agissant des modalités et normes de stationnement, il est prévu en zone « U », « 1AUy » et « N », que le stationnement, pour les cycles non motorisés, soit proportionné à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité. Il apparaît toutefois opportun de pouvoir quantifier ces places par une règle précise.

Recommandation 6.2 :

Il est dommage que le PADD n'identifie pas de zones favorables à la valorisation des énergies renouvelables.

7. Observations sur la présentation, les erreurs matérielles et la cohérence des documents

Suggestion 7.1 :

Le PLU arrêté méritera une relecture complète, afin de corriger les erreurs de forme encore présentes dans le document.