

BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE À LA REVISION DU PLU DE COYE-LA-FORET

1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune

Par délibération n°07/2024 en date du 09/02/2024, le Conseil Municipal de Coye-la-Forêt a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- Affichage en mairie et à la direction du développement territorial, de la délibération prescrivant la révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Information sur le site internet de la Ville et dans les publications municipales – mise à disposition d'un registre – à la mairie : les observations pourront être adressées à Monsieur le Maire par courrier ou par mail ou être consignées dans un registre ou un cahier tenu à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie,
- Organisation de réunions avec les acteurs locaux qui pourront prendre la forme d'ateliers de concertation ;
- Tenue d'au moins 2 réunions publiques au moment de l'élaboration du PADD et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité.

Les modalités suivantes ont été exécutées :

- Affichage de la délibération en mairie et mise à disposition sur le site internet ;
- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie et sur le site internet communal, au fur et à mesure de leur validation.
- Mise à disposition d'un registre en format papier en mairie pour recueillir les observations, les suggestions et les remarques de la population.
- Exposition par le biais de cinq panneaux au fur et à mesure de la procédure (voir partie 2 pour la présentation de cinq panneaux).
- Diffusion de 3 plaquettes présentant les différentes pièces du PLU et invitant la population aux réunions publiques (voir partie 2 pour la présentation des plaquettes).
- 2 réunions publiques organisées le :
 - o 03/02/2025, sur le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
 - o 03/04/2025 sur les documents règlementaires (OAP, zonage et règlement).
- Afin d'assurer une concertation des associations, « Coye-en-Transition » et « La Sylve » ont été conviés lors de 2 réunions le 07/11/2024 (diagnostic et PADD) et le 03/04/2025 (documents règlementaires) conjointement aux Personnes Publiques Associées.
- Une permanence en mairie a également été organisée le samedi 03 mai 2025 de 10h à 12h afin de permettre aux coyens d'échanger directement avec les élus sur le sujet du PLU.

2. Mise à disposition des pièces du PLU, exposition et registre de concertation

Trois plaquettes, exposées ci-dessous, ont été distribuées dans les boîtes aux lettres des habitants, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure. Elles présentent les principales étapes ainsi que les pièces constitutives de la révision du PLU.

Exposition de la première plaquette diffusée au 2^{ème} trimestre 2024

Révision du Plan Local d'Urbanisme de COYE-LA-FORÊT

La municipalité de Coye-la-Forêt a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Aujourd'hui, la révision du PLU est l'occasion pour les habitants de participer aux choix de développement et d'aménagement futurs de la commune au cours des dix prochaines années. Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études.



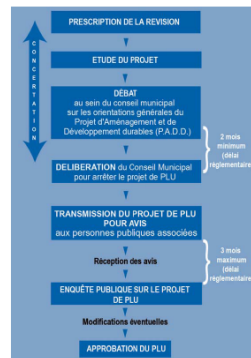
Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en terme de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Coye-la-Forêt. Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel qui privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain.

Le PLU définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (hauteur, stationnement, emprise au sol...). Il est l'outil de référence pour délivrer ou refuser les permis de construire, protéger et mettre en valeur les éléments remarquables de votre cadre de vie (espaces boisés, chemins, monuments, paysages urbains et naturels...).

Le contenu du dossier de PLU

La procédure de révision du PLU



Le dossier de PLU comprend six documents :

- 1. Le rapport de présentation**
 - Analyse de la situation actuelle de la commune et des tendances constatées (diagnostic)
 - Explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que pour l'évaluation des incidences sur l'environnement
- 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
 - Le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.
- 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document opposable)**
 - Elles définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant d'organiser le développement urbain et de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.
- 4. Le Plan de zonage (document opposable)**
 - Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).
- 5. Le Règlement (document opposable)**
 - Il définit pour chaque zone :
 - les types d'occupation du sol interdits ou autorisés sous conditions,
 - les règles applicables pour construire sur un terrain donné.
- 6. Les pièces annexes, notamment :**
 - Les servitudes d'utilité publique
 - Les annexes sanitaires.

Diagnostic Territorial - Analyse socio-économique

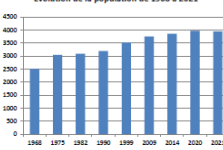
La Population :

La population légale de Coye-la-Forêt est estimée à 3 950 habitants au 1er janvier 2021.

La commune a connu un pic de croissance de sa population entre 1968 et 1975 (+2,82% de croissance annuelle moyenne). Depuis 1999, la croissance démographique diminue avec un taux de variation annuelle passant de 1,06% à 0,47% pour la période 2014-2020.

Entre 1968 et 1999, l'augmentation de la population s'est réalisée par un solde naturel important accompagné d'une arrivée de populations nouvelles sur le territoire. Depuis 1999, la démographie communale est en légère hausse uniquement grâce au solde naturel positif sur la commune.

Évolution de la population de 1968 à 2021



Le parc immobilier :

Le parc immobilier se compose de 1994 logements, répartis en 1790 résidences principales (89,8%), 65 résidences secondaires (3,3%) et 139 logements vacants (7,0%).



Le taux de vacance 2020 démontre une absence de pression foncière sur le territoire communal (environ 5% sont nécessaires pour assurer une bonne rotation du parc immobilier).

Le parc est dominé par des maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires.

Au 1er janvier 2023, 237 logements sociaux, gérés par 2 organismes, sont présents à Coye-la-Forêt représentant environ 13% des résidences principales.

Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2009	2014	2020
Ensemble des résidences principales	4,3	4,3	4,3
Maison	5,1	5,2	5,3
Appartement	2,6	2,8	2,8

La population active et l'emploi :

La commune compte 2580 actifs en 2020. 13,5 % des actifs occupés habitent et travaillent à Coye-la-Forêt.

En 2020, la commune accueille 436 emplois sur son territoire contre 496 emplois en 2014. Cette diminution s'explique en partie par la fermeture du Domaine des Trois Châteaux dont l'activité était l'accueil d'enfants provenant de famille en difficulté (environ 60 emplois supprimés).

23,2 emplois pour 100 actifs sont disponibles sur la commune. Cet indice est largement inférieur (près de 50 points de différence) aux indices de l'intercommunalité et du département du fait de l'absence de zones d'activités économiques et de grandes entreprises sur le territoire.



La commune dispose de commerces et services liés à la vie quotidienne des habitants. On recense une offre diversifiée, telles qu'une boulangerie, une pharmacie, une boucherie-charcuterie-traiteur, un bar-tabac, un bureau de poste.

La commune est aussi bien dotée en service de santé avec la présence d'une maison médicale, d'un cabinet de kinésithérapie et de pédicure-podologue, et d'un centre bien-être et de santé.

Diagnostic Territorial - Etat du site et de l'environnement

Les équipements publics et services :

La commune de Coye-la-Forêt dispose d'un bon degré d'équipements publics au regard de son niveau de population. Ils satisfont les besoins premiers des habitants.

- La commune comporte deux écoles :
- L'École des Bruckères (comportant 5 classes en élémentaires et 5 classes en maternelle avec des doubles niveaux)
 - L'École du Centre (comportant 4 classes en élémentaires)

Plusieurs équipements permettent la pratique d'activités sportives, de loisirs et culturelles (bibliothèque, complexe sportif...).



La morphologie urbaine et le patrimoine bâti :



La composition urbaine du centre ancien s'ordonne de part et d'autre des voies principales, principalement de la Grande Rue, d'une partie de la rue d'Hérivaux et de la rue Blanche. Ces rues sont bordées de maisons formant une continuité du bâti. Le parcellaire est serré et les constructions sont édifiées sur des parcelles de petite à moyenne taille. Les habitations de type rurales présentent en général deux niveaux.



Le château de Coye est situé au Nord de la place de la Mairie, et forme un ensemble distinct qui contraste avec le reste du bourg. Les bâtiments du Domaine des Trois Châteaux ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Le territoire de Coye-la-Forêt présente de nombreux bâtiments remarquables dont :

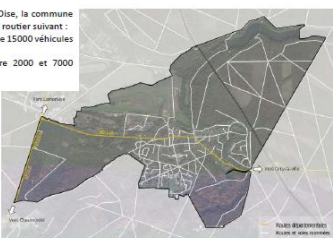
- Le Château de Coye et ses espaces associés inscrits aux Monuments Historiques,
- Le Château de la Reine Blanche classé aux Monuments Historiques,
- Le domaine des Trois Châteaux.

Les déplacements :

- Située au Sud du département de l'Oise, la commune de Coye-la-Forêt bénéficie du réseau routier suivant :
- La RD 1016 où sont comptés plus de 15000 véhicules par jour.
 - La RD118 où sont comptés entre 2000 et 7000 véhicules par jour.

Plusieurs parcs de stationnement sont à disposition de la population. Ils regroupent environ 260 places. Cette offre est complétée par du stationnement le long des voies principales.

En matière de transport en commun, la commune de Coye-la-Forêt se situe à proximité immédiate de la gare d'Orly-la-Ville permettant de rejoindre la région parisienne.



Diagnostic Territorial - Etat du site et de l'environnement

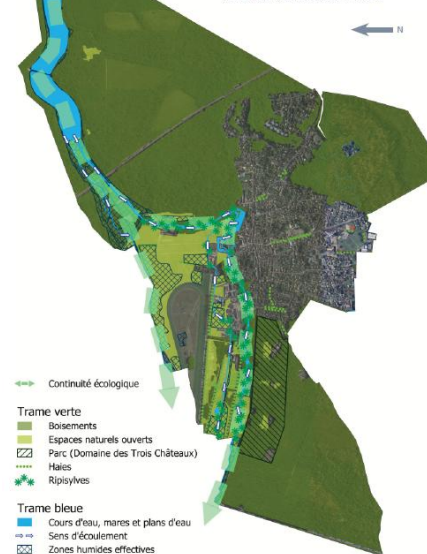
Le paysage et les milieux naturels



A l'échelle du grand paysage, le territoire de Coye-la-Forêt est situé sur le plateau du Valois Multien, et plus précisément sur la sous entité paysagère du plateau du Valois Multien forestier.

Le territoire communal est concerné par :

- Le site inscrit de la Vallée de la Nonette,
- Le site classé du Domaine de Chantilly.



Exposition la seconde plaquette diffusée au 4^{ème} trimestre 2024



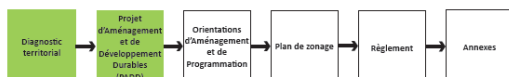
COYE
LA-FORÊT

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Coyo-la-Forêt

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), un diagnostic territorial a été élaboré puis présenté par l'intermédiaire d'une plaquette distribuée au sein des foyers. La réflexion se poursuit aujourd'hui en examinant le territoire au travers de cinq grandes thématiques :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Étapes de la révision du Plan Local d'Urbanisme



Des enjeux du diagnostic, découle le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de Coyo-la-Forêt. Il retient, à ce stade, les grandes orientations suivantes :



REUNION PUBLIQUE
le 03 février 2025 à 20h00
au Centre Culturel - 21 Rue d'Hérivaux

Monsieur le Maire, François DESHAYES, et les membres du Conseil Municipal, vous invitent à une réunion publique sur le thème du Plan Local d'Urbanisme et plus précisément sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Après une présentation réalisée par le bureau d'études IngESPACES, un débat sera ouvert entre tous les participants. Les différents documents composant le Plan Local d'Urbanisme sont déjà consultables en mairie et sur le site internet de la commune.

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

AXE 1 : Garantir un développement urbain maîtrisé et durable dans le respect de l'identité de Coyo-la-Forêt

Marquée par les activités hippiques, la commune présente un cadre préservé en matière de patrimoine bâti, de paysage et d'environnement. Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements et d'emplois et de permettre un maintien du niveau de la population, la commune envisage uniquement une densification maîtrisée des espaces urbains existants.

- Maintenir le niveau de population en permettant un développement de l'habitat au sein du village
L'objectif démographique communal à l'horizon 2040 est compris entre 4000 et 4100 habitants, soit une stabilisation de la population durant la durée du Plan Local d'Urbanisme.
- Permettre la reconversion du Domaine des Trois Châteaux à moyen/long terme
- Maintenir et développer l'offre d'équipements afin de répondre aux besoins de la population
- Pérenniser et développer les activités économiques
- Garantir un développement urbain durable

AXE 2 : Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain

La municipalité souhaite pour cela :

- Préserver le cadre de vie
- Améliorer le fonctionnement urbain

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement urbain à vocation d'habitat exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (occupation des espaces interstitiels, réhabilitation de bâti...). Toutefois, le projet communal permet le développement des activités économiques en continuité du tissu urbain. A cet effet, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols est au maximum de 0,6 ha à l'horizon 2040.

En outre, il s'agit de maintenir et renforcer les trames vertes et bleues et les continuités écologiques.

Le concept de trames verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.

Ces trames ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de ces trames identifiées sur son territoire.

4

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1 : Garantir un développement urbain maîtrisé et durable dans le respect de l'identité de Coyo-la-Forêt

- Permettre un développement de l'habitat uniquement à l'intérieur du village dans le respect de l'identité du territoire communal
- Pérenniser les commerces et services de proximité
- Maintenir les activités hippiques
- Permettre la reconversion du Domaine des Trois Châteaux à moyen / long terme

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

- Maintenir les continuités écologiques
- Préserver les espaces constitutifs de la trame verte
- Maintenir les principaux alignements d'arbres
- Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue
- Protéger les zones humides avérées

Axe 2 : Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain

- Préserver les vues remarquables
- Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville
- Sécuriser les déplacements, notamment au droit de la RD118
- Développer les liaisons douces

Exposition de la troisième plaquette diffusée au 1^{er} trimestre 2025



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Coye-la-Forêt

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document juridique fondamental qui définit les grandes orientations du développement de la commune pour les années à venir. Il encadre l'évolution du territoire en matière d'habitat, d'aménagement, d'activités économiques, de mobilité et de préservation de l'environnement. Véritable outil stratégique, il reflète la vision à long terme de l'aménagement de Coye-la-Forêt.

Dans le cadre de sa révision, vous avez pu prendre connaissance du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à travers plusieurs supports d'information : une plaquette de présentation, une exposition en mairie ainsi qu'une réunion publique qui s'est tenue le 03 février 2025. Ces étapes ont permis de partager les enjeux et les ambitions du futur PLU avec les habitants et les acteurs locaux.

La procédure de révision du PLU s'est ensuite poursuivie avec la rédaction de sa partie réglementaire, qui formalise et traduit concrètement les grandes orientations définies dans le PADD. Ce document structurant comprend notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent des principes d'aménagement spécifiques à certains secteurs, ainsi que le plan de zonage et le règlement, détaillant les règles d'urbanisme applicables à chaque zone du territoire.

Étapes des études de la révision du Plan Local d'Urbanisme



REUNION PUBLIQUE

le 03 avril 2025 à 20h00
au centre culturel - 21 rue d'Hérivaux

Monsieur le Maire, François Deshayes, et les membres du Conseil Municipal, vous invitent à une réunion publique sur le thème du Plan Local d'Urbanisme et plus précisément sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le plan de zonage et le règlement.

Après une présentation réalisée par le bureau d'études IngESPACES, un débat sera ouvert entre tous les participants.

Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extraits des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil primordial pour encadrer le développement de la commune. Les orientations définies dans le document des OAP s'imposent aux futurs opérateurs.

Cinq panneaux, exposés ci-dessous, présentant les principales étapes ainsi que les pièces de la révision du PLU, ont été exposés en mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure.

Exposition des cinq panneaux

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Coye-la-Forêt

1

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en terme de population, d'aménagement, d'environnement. C'est l'expression du visage futur de Coye-la-Forêt.

Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel qui privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain.

Le PLU définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels et agricoles...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (emprise au sol constructible, hauteur, stationnement...). Il est l'outil de référence pour délivrer ou refuser les permis de construire et protéger et mettre en valeur les éléments remarquables de votre cadre de vie (espaces boisés, chemins, patrimoine bâti...).

La procédure de révision du PLU

La procédure de révision du PLU se déroule en plusieurs étapes :

- PRESCRIPTION**
- ETUDE DU PROJET**
- DÉBAT** (au sein du conseil municipal ou les commissions permanentes de l'Aménagement et du Développement Durables (A.D.D.D.))
- DELIBERATION** du Conseil Municipal pour l'adoption du projet de PLU
- TRANSMISSION DU PROJET DE PLU POUR AVALIS** aux partenaires publics concernés
- RECEPTION DES AVIS**
- ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU**
- MODIFICATIONS PRENECESSAIRES**
- APPROBATION DU PLU**

Contexte supra-communal

Sur le plan supra-communal, la commune est membre de la Communauté de Communes de l'Aire Cantillienne regroupant 11 communes.

Le PLU de la commune de Coye-la-Forêt doit notamment être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Les principaux enjeux identifiés sur le territoire de Coye-la-Forêt par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France sont les suivants :

- Préserver / Protéger le patrimoine bâti et paysager,
- Optimiser l'occupation des espaces bâtis,
- Aménager / requalifier les espaces bâtis,
- Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Contenu du PLU

Le PLU comprend 6 pièces :

- Informations diverses, servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires...
- Il définit pour chaque zone : les types d'occupation du sol interdits ou autorisés sous conditions et les règles applicables pour construire sur un terrain donné.
- Pièces annexes
- Règlement Document opposable
- Plan de zonage Document opposable
- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Orientations d'Aménagement et de Programmation Document opposable
- Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones : Les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

Le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.

Les OAP définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant d'organiser le développement urbain et de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Coye-la-Forêt

Synthèse du Diagnostic Territorial

2

La population

Population légale au 1er janvier 2021 : 3 950 habitants (donnée INSEE 2024)

La commune a connu un pic de croissance de sa population entre 1968 et 1975 (+2,82% de croissance annuelle moyenne). Depuis 1999, la croissance démographique diminue avec un taux de variation annuelle passant de 1,06% à 0,47% pour la période 2014-2020.

Entre 1968 et 1999, l'augmentation de la population s'est réalisée par un solde naturel important accompagné d'une arrivée de populations nouvelles sur le territoire. Depuis 1999, la démographie communale est en légère hausse uniquement grâce au solde naturel positif sur la commune.

Evolution de la population de 1968 à 2021

Le patrimoine bâti

Le tissu urbain est constitué de plusieurs quartiers aux morphologies différentes du fait de leur époque de construction. Le centre ancien est caractérisé par un habitat serré et aligné le long des rues.

Coye-la-Forêt possède deux monuments historiques (le Château de Coye et de la Reine Blanche) ainsi que plusieurs éléments bâtis remarquables (le Domaine des Trois Châteaux, des demeures bourgeoises...). Certains alignements d'arbres (chemin des Vaches...) et les boisements sont des éléments naturels remarquables qui caractérisent le paysage.

Le parc immobilier

Le parc immobilier se compose de 1994 logements, répartis en 1790 résidences principales (89,9%), 65 résidences secondaires (3,3%) et 139 logements vacants (7,0%).

Le parc est dominé par des maisons individuelles, occupées par leurs propriétaires.

Au 01 janvier 2023, 237 logements sociaux, gérés par 2 organismes, sont présents à Coye-la-Forêt représentant environ 13% des résidences principales.

La typologie du parc de logement

	Coye-la-Forêt		CC de l'Aire Cantillienne		Oise	
	2014	2020	2020	2020	2020	2020
Maison	61,9%	59,1%	55,7%	66,7%		
Appartements	37,3%	39,5%	43,6%	32,3%		
Autres (foyers, ...)	0,8%	1,4%	0,7%	1,0%		

La population active et l'emploi

La commune compte 2580 actifs en 2020, 13,5 % des actifs occupés habitent et travaillent à Coye-la-Forêt.

En 2020, la commune accueille 436 emplois sur son territoire contre 496 emplois en 2014. Cette diminution s'explique en partie par la fermeture du Domaine des Trois Châteaux dont l'activité était l'accueil d'enfants provenant de famille en difficultés (environ 60 emplois supprimés).

Le fonctionnement urbain

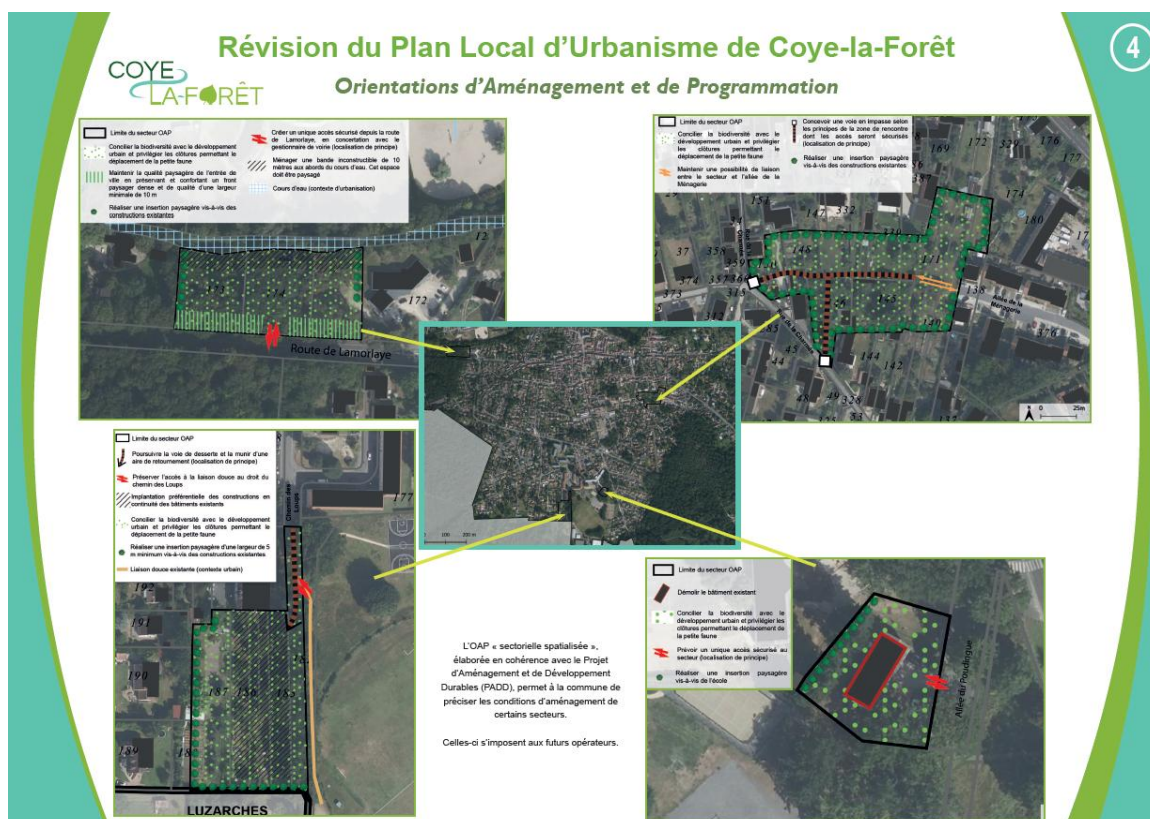
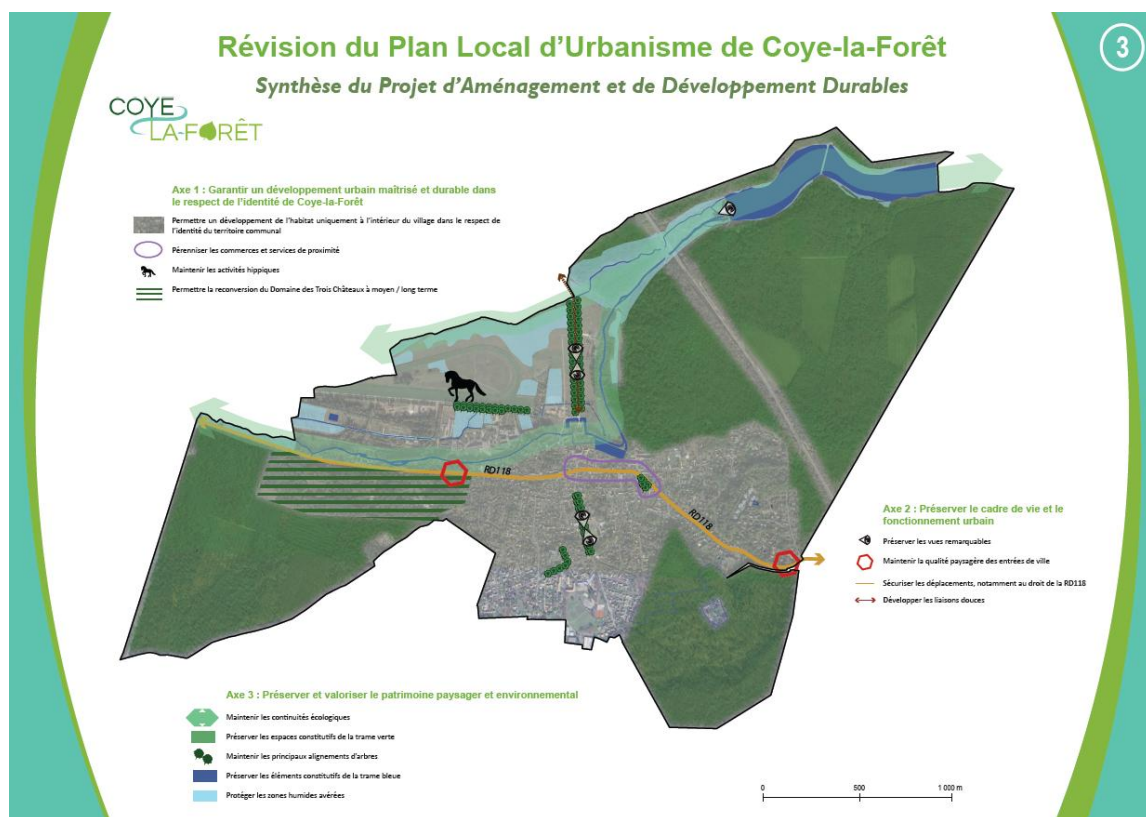
Coye-la-Forêt bénéficie d'une bonne accessibilité routière principalement via la RD118 et la RD1016, et ferroviaire grâce à la gare d'Orry-la-ville - Coye.

Le territoire communal est doté d'un réseau de liaisons douces bien développé à l'intérieur du bourg ainsi qu'une voie cyclable.

Les milieux naturels et le paysage

Coye-la-Forêt est inscrite dans l'ensemble du plateau du Valois Multien, qui possède une forte identité forestière. Les nombreuses vallées qui l'entailent lui confèrent une grande diversité paysagère.

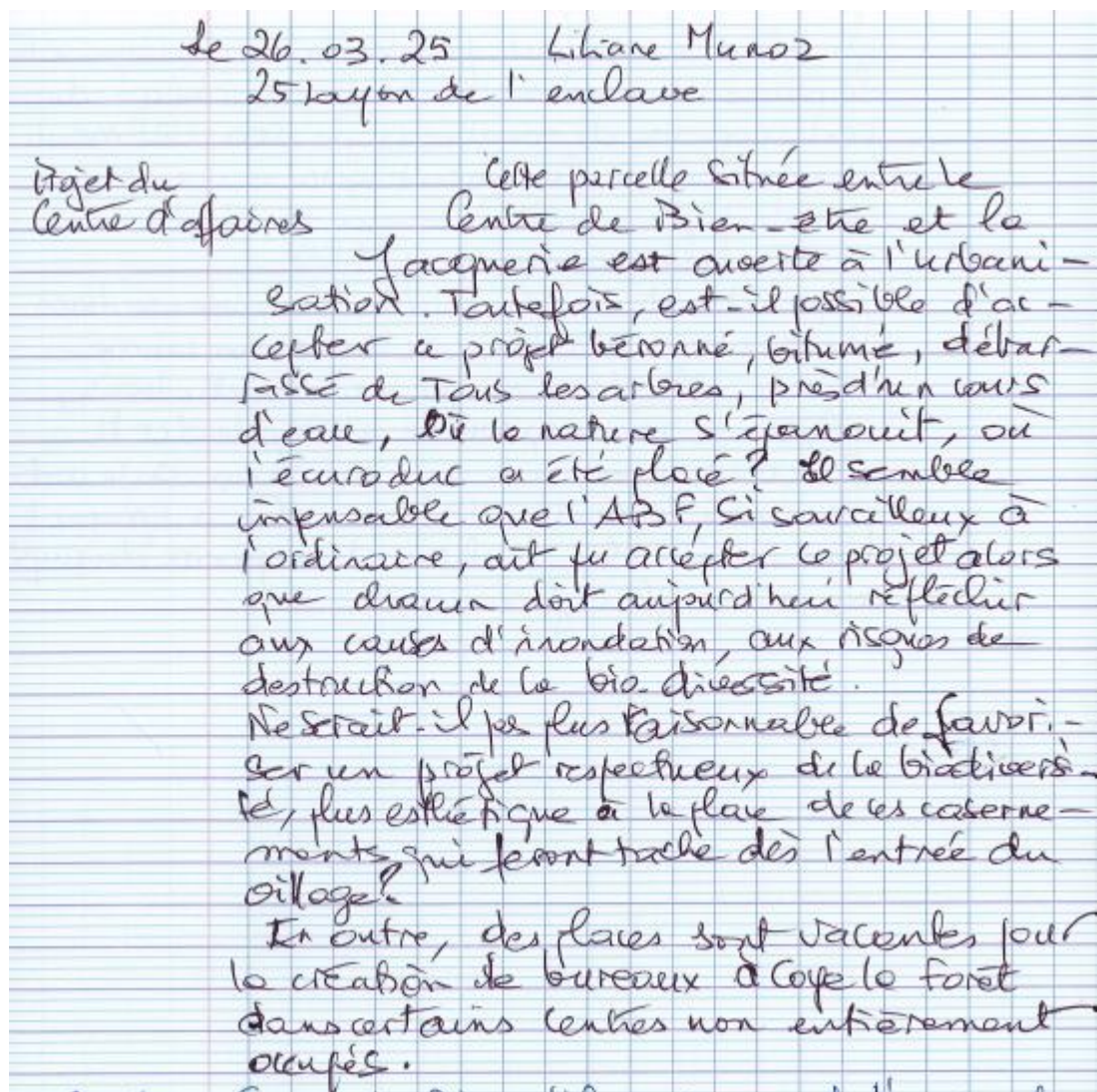
Deux sites Natura 2000 sont situés sur la commune de Coye-la-Forêt, et couvrent la majorité des massifs boisés. On y trouve aussi des Espaces Naturels Sensibles et des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. La commune est en effet très riche en biodiversité grâce à la présence des espaces boisés, des zones humides de fond de vallées et du réseau hydrographique.



Un registre (ou cahier de concertation) au format papier, destiné à recueillir les observations, suggestions et remarques des habitants ainsi que des usagers du territoire, a été mis à disposition à la mairie.

Diverses observations ont été recueillies. Elles, ainsi que les réponses apportées, sont présentées ci-dessous.

Observation n°1 :



Le 26.03.25 Liliane Munoz
25 l'ayon de l'enclave

Objet du
Centre d'affaires

Cette parcelle située entre le
Centre de Bien-être et la
Jacquerie est ouverte à l'urbanisation. Toutefois, est-il possible d'accepter ce projet bétonné, bitumé, débarrassé de tous les arbres, près d'un cours d'eau, où la nature s'épanouit, où l'écuraduc a été placé ? Il semble impensable que l'ASF, si soucieux à l'ordinaire, ait pu accepter le projet alors que chacun doit aujourd'hui réfléchir aux causes d'inondation, aux risques de destruction de la bio-diversité. Ne serait-il pas plus raisonnable de favoriser un projet respectueux de la biodiversité, plus esthétique et le place de les casernements qui font tâche dès l'entrée du village ?

En outre, des places sont vacantes pour la création de bureaux à Cope le forêt dans certains centres non entièrement occupés.

Réponse à l'observation n°1 :

Le projet visé dans la présente demande fait l'objet d'un permis de construire en cours d'instruction. La présente révision du PLU encadre l'urbanisation de cet espace dans le cas où ce projet viendrait à ne pas se réaliser. A cet fin, la municipalité a identifié des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer une meilleure prise en compte des observations émises par la population.

Ainsi, les orientations suivantes ont été mises en œuvre :

- Bande inconstructible paysagère de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ;
- Maintien d'une bande boisée « continue » le long de la RD (observation prise en compte suite

à la réunion publique du 18/03/2025) ;

- Diminution de la hauteur des constructions comparativement au PLU en vigueur (7 m au faîtage ou à l'acrotère contre 11 m au faîtage dans le PLU en vigueur).
- Introduction d'une emprise au sol (30% au maximum, non règlementé dans le PLU en vigueur) et d'un coefficient de pleine terre (20% au minimum).

La municipalité a souhaité maintenir ce projet puisqu'il répond aux orientations que s'est fixées la municipalité soit maintenir et développer l'offre d'emplois sur le territoire.

Enfin, la municipalité a mandaté un expert forestier pour qualifier la qualité du boisement sur cette parcelle ayant conclut à l'absence d'intérêt écologique de celui-ci.

Observation n°2 :

g.04 Comme je dis qu'il y a encore de l'espace dans le cahier⁽¹¹⁾, je me permets de rajouter, Suite à la réunion sur le PLU 2ème partie du 2/04/25 :
- l'accès au Centre d'affaires qui devra traverser une piste cyclable puis ajouter d'autres problèmes à ce niveau évoqué par David Domenech

Si cet accès se fait par le Centre de Bien-être le promoteur ne sera-t-il pas obligé de réduire les dimensions de son bâtiment ou que l'emplacement face à l'entrée sera plus étroit ? Ce qui rendrait le Centre plus éco. compatible.
Cependant, après avoir été observé tous les revêtements bois de la région immédiate, il s'avère que le choix du bois, même de bonne qualité comme le dit M. Jautier, n'est pas un bon choix. On voit bien que le Centre de bien-être à l'aspect bien misérable. Le choix de la pierre du pays me paraît plus judicieux.

Réponse à l'observation n°2 :

Suite à la réunion publique du 03/04/2025, la municipalité souhaite prendre en compte cette observation et modifier l'accès au secteur « Entrée de ville » afin d'imposer à l'opérateur d'accéder au site depuis le centre de bien-être et d'ainsi éviter :

- La traversée de la piste cyclable ;
- Le déboisement d'une partie de la bande boisée de 10 m pour la création d'un accès depuis la RD.

Concernant l'aspect extérieur de la construction, il s'agit d'une recommandation de l'Architecte des Bâtiments de France permettant, selon eux, une meilleure insertion des bâtiments dans l'environnement boisé.

Observation n°3 :

Château de Coyer SCI a fait la demande d'un changement zonage pour le Château pour le faire passer du zonage Na au zonage Nh

Réponse à l'observation n°3 :

Cette demande a été prise en compte au regard de la destination actuelle du château : habitat.

Observation n°3 :

04/2025 Zone UFA du plan de zonage - Impasse du Clos St Antoine -
Remarques / doléances de - Carine HENRIOT et Bruno LOINDRON, n°13 -
- Fabienne PICART et Benoît DUPRESSOIR, n°17.

Suite à la présentation du plan de zonage du 3/04/2025 et résiliant que des parcelles présentant un alignement spécifique, nous souhaiterions que soit précis dans l'article "Zone UFA > UDG > alignement spécifique" que la restriction à la zone de constructibilité concerne l'habitation principale, et non d'autres aménagements : Carport, garage, piscine, annexe, cabanon de jardin...

Question = Accepteriez-vous, svp, que soit mentionné que ces autres aménagements sont autorisés, selon les règles des autres articles du RU, ailleurs que dans la zone de constructibilité ?

Nous vous remercions par avance,

C. Henriot
BP

Benoît
Dupressoir

N° tél. DUPRESSOIR Benoît : 06-62-69-23-66

N° tél. PICART Fabienne : 06-62-69-15-83

N° tél. HENRIOT Carine : 06 42 39 35 28 -

Réponse à l'observation n°3 :

Suite à cette observation, la municipalité a souhaité modifier le règlement de l'ensemble des zones urbaine introduisant une bande de constructibilité. Ainsi, les dispositions relatives au respect de la bande de constructible ne sont plus applicables aux :

- abris de jardin, les serres ou autres annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- piscines de moins de 40 m² d'emprise au sol qui doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de la voie publique.

Observation n°4 :

Charlotte et Alexis Patinier De Ruyver

4 impasse des sources

60580 Cote La Forêt

06 11 85 30 44 / 06 84 87 54 88

charlotteandalexis@gmail.com

Objet : demande de révision de parcelles classées comme constructibles

Mesdames Messieurs,

Nous nous permettons de vous écrire dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant deux parcelles de terrain situées impasse des sources en bordure de forêt, dont les références cadastrales sont AL8 et AL9.

En tant que résidents de l'impasse, nous avons été surpris de constater des visites sur ces parcelles qui sont actuellement classées comme constructibles, alors qu'elles nous semblent présenter des caractéristiques qui méritent une attention particulière. En effet, elles abritent une **biodiversité importante**, avec par exemple de très grands arbres, de nombreux nids d'oiseaux et des chevreuils qui viennent régulièrement. Une construction sur ces terrains nécessiterait d'abattre de très nombreux arbres, alors que la conservation de ces habitats naturels nous semble essentielle pour maintenir l'équilibre écologique de notre commune et préserver la richesse de notre patrimoine naturel.

De plus, ces parcelles jouxtent un **passage communal** fréquenté par les habitants, qui l'utilisent pour accéder à la forêt. La transformation de ces terrains en zones non-constructibles garantirait la préservation de cet accès, tout en contribuant à la qualité de vie des habitants et à la promotion d'un environnement sain et durable.

Enfin, les parcelles sont très fortement pentues et situées dans une zone classée comme présentant un aléa fort concernant le phénomène de **mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs. Nous savons que la commune est de plus en plus touchée par des événements climatiques extrêmes, et une construction en l'état des connaissances actuelles sur la topologie du terrain nous semble trop risquée.

Nous savons que votre engagement en faveur du développement durable et de la protection de l'environnement est une priorité pour notre commune. C'est dans cette optique que nous vous demandons de bien vouloir considérer cette demande de modification du PLU afin de reclasser ces parcelles en zones non-constructibles. Cette action permettrait de préserver le caractère naturel de notre territoire et de continuer à

offrir aux générations futures un environnement de qualité. Cela empêcherait aussi de fragiliser les parcelles déjà fortement soumises aux risques de mouvements de terrain.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre requête.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Charlotte et Alexis Patinier De Ruyver

Réponse à l'observation n°4 :

Les parcelles AL8 et AL9 sont actuellement classées en zone urbaine et font partie d'un lotissement. Ces 2 parcelles font partie d'un lotissement desservi par une voie présentant l'ensemble des réseaux nécessaires. Il apparaît dommageable pour les propriétaires de reclasser en zone non constructible ces parcelles pouvant faire l'objet de construction au même titre que les autres parcelles du lotissement.

3. Réunion publique

Pour rappel, deux réunions publiques ont été organisées, auxquelles les habitants et les usagers du territoire ont été invités à participer :

- Première réunion publique le 03/02/2025
- Seconde réunion publique le 03/04/2025

Le compte rendu des deux réunions publiques est présenté ci-après.

Compte rendu de la première réunion publique : 03/02/2025

M. DESHAYES ouvre la réunion publique en explicitant les motivations de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- La réalisation d'un projet sur le Domaine des Trois Châteaux, appartenant à la Ville de Paris. Toutefois, au regard des évolutions récentes et notamment de la forte probabilité de développement du mûr au sein des bâtiments, la municipalité a suspendu l'acquisition du Domaine des Trois Châteaux. Des études sont en cours, menées par le Parc Naturel Régional (PNR), afin de déterminer les évolutions possibles du domaine dans l'hypothèse où la commune pourrait l'acquérir à moindre coût, à moyen ou long terme (analyse des contraintes du site).
- La réalisation d'un projet d'hébergement pour femmes en situation de vulnérabilité ainsi que de logements inclusifs.

Mme VERLEYE, du bureau d'études INGESPACES, présente les différents enjeux issus du diagnostic et les orientations retenues par la municipalité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Un échange est ensuite ouvert entre tous les participants. Les questions suivantes sont abordées :

Quelle est la nature de la procédure utilisée ?

La municipalité a prescrit une révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant ainsi une remise à plat complète du document.

Quelle est l'échéance prévue pour la finalisation de la révision générale ?

L'objectif de la municipalité est de rendre le document d'urbanisme exécutoire début 2026, afin de permettre le dépôt de l'autorisation d'urbanisme liée à la résidence pour femmes en situation de vulnérabilité. En effet, pour que ce projet puisse aboutir, il est nécessaire que l'établissement ouvre ses portes au plus tard en janvier 2028. 2

Où sera construite cette résidence ?

Le terrain désigné par la municipalité sera soumis au conseil municipal très prochainement. M. le Maire s'engage à ce que cette question soit résolue d'ici fin mars 2025 et que les informations soient transmises au porteur de projet.

Combien de logements sont nécessaires pour atteindre l'objectif démographique de 4 000 habitants ?

Selon les hypothèses retenues dans le présent PLU, environ 124 logements sont nécessaires pour atteindre 4 000 habitants à l'horizon 2040 (soit en 20 ans, dans le cadre du PLU 2020-2040). Mme DESCAMPS, adjointe au Maire, rappelle que des logements ont déjà été autorisés durant la période 2020-2024 (environ 24 logements), contribuant à cet objectif.

Il est précisé qu'il n'est pas obligatoire d'atteindre cet objectif. Dans le cadre d'un PLU, ces chiffres sont des orientations visant à répondre aux objectifs communaux, mais ils ne constituent pas une obligation de résultat.

Enfin, ces 124 logements ont été estimés en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages (divorces, départ des jeunes du foyer familial...) ainsi que de la variation des résidences secondaires et des logements vacants.

Comment sera traduite l'orientation relative au maintien de la qualité des entrées de ville ?

Dans le PLU actuel, une protection de la bande boisée le long de la route départementale est prévue. Cette protection sera maintenue dans le PLU révisé. De plus, M. le Maire précise qu'un permis de construire a été déposé sur la zone à urbaniser du PLU en vigueur. La municipalité a travaillé avec le porteur de projet pour garantir que cette bande boisée sera conservée et même renforcée.

En outre, un recul d'environ 10 m des constructions par rapport au cours d'eau situé en fond de terrain a été demandé.

Qu'est-il prévu au sein de ces bâtiments ?

Ces bâtiments accueilleront des activités tertiaires.

Comment est traitée la question du "zéro artificialisation nette", notamment pour le Domaine des Trois Châteaux ?

Pour la période 2021-2031, le PLU doit réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La notion d'artificialisation ne sera appliquée qu'à partir de 2031. Les services de l'État ont confirmé en réunion que le Domaine des Trois Châteaux est considéré comme déjà consommé.

Par ailleurs, M. le Maire précise que les deux associations locales, La Sylve et Coyer en Transition, sont associées à la révision du PLU.

Qu'en est-il du projet de la crèche "Chouette" ?

La mairie souhaite acquérir uniquement les bâtiments de l'ancienne école non impactés par le développement des champignons. Toutefois, la Ville de Paris ne semble pas disposée à vendre une partie seulement du Domaine. Ce dossier est donc pour l'instant à l'arrêt.

M. le Maire précise qu'un projet de micro-crèche est prévu dans le cadre du projet tertiaire à l'entrée du village.

Modalités de concertation :

- Les documents liés à la révision du PLU sont disponibles sur le site de la mairie, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Un registre est disponible en mairie pour recueillir les observations des habitants.
- Une seconde réunion publique sera organisée le 3 avril 2025 sur les documents réglementaires.
- Une permanence se tiendra le samedi 3 mai 2025 pour les habitants souhaitant échanger directement avec les élus.
- Une enquête publique d'un mois sera organisée à l'automne 2025.

Suite à l'introduction de la réunion par M. Le Maire, INGESPACES a présenté un rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi qu'une synthèse des documents règlementaires.

Sur le secteur « Bruyères », est-il prévu la réalisation de studios ?

Actuellement, la commune travaille avec un bailleur afin d'étudier la faisabilité du projet. Le principe envisagé est une cession du terrain par la commune à un prix réduit. À l'origine, la commune souhaitait que trois logements lui soient réservés. Toutefois, le bailleur préfère gérer l'ensemble des logements et propose, en contrepartie, de reverser à la commune l'équivalent de trois loyers.

Avant d'envisager l'extension des restaurants aux abords des étangs, il serait souhaitable de procéder en priorité à la restauration des bâtiments existants.

Le PLU n'a pas pour vocation d'imposer aux propriétaires la réalisation de travaux d'entretien sur leurs bâtiments. Cependant, il autorise l'extension des constructions existantes dans une logique de valorisation du patrimoine bâti. Cette possibilité pourrait inciter les propriétaires, ou un opérateur, à engager une restauration complète de l'ensemble des bâtiments.

Peut-on avoir un tableau regroupant l'ensemble des modifications réalisées dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU ?

Le rapport de présentation, en cours de rédaction, justifiera les modifications réalisées dans le cadre de la présente révision.

Lorsqu'un permis de construire est déposé, quel PLU doit être respecté ?

Pour toutes les autorisations d'urbanisme, la date de référence est celle de la décision (arrêté), et non celle du dépôt de la demande. Ainsi, le projet doit être conforme au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à la date de signature de l'arrêté ou de la décision d'autorisation.

Le projet « Entrée de ville » semble incompatible avec l'orientation « Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la qualité paysagère doit être entendue au sens large en intégrant notamment la notion de paysage urbain. Ainsi, l'OAP entre bien en cohérence avec cette orientation puisqu'elle définit des prescriptions assurant l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage.

Ces arguments ont été appuyés par le service du Parc Naturel Régional lors de la réunion « Personnes Publiques Associées » : l'intégration des nouvelles constructions peut être portée par une recherche architecturale.

L'architecte des bâtiments de France a notamment demandé à ce que les façades donnant sur la route départementale soient réalisées intégralement en bois pour un meilleur « fondu » de la construction dans son environnement immédiat.

Le territoire de Coye-la-Forêt ne dispose pas d'espaces dévolus au développement économique. C'est l'occasion de permettre le développement des emplois et de répondre à des besoins de la population à court terme (crèche, offre paramédicale...).

Il est prévu la création de 40 lots de 35 m² qui pourront accueillir divers établissements. Certains établissements pourront occuper plusieurs lots. A ce jour 45% de la superficie est réservée pour seulement 6 acheteurs.

Suite au débat sur ce secteur, M. le Maire a projeté des vues d'insertion plus réalistes du secteur de projet.

Que se passe-t-il si les lots en entrée de ville ne se vendent pas ?

Si la commercialisation s'avère insuffisante, les constructions prévues ne seront pas réalisées.

Il est rappelé que le secteur fait actuellement l'objet d'un Espace Boisé Classé aux abords de la route départementale. Est-ce que ce point peut venir interdire / bloquer ce projet. L'opérateur sera-t-il contraint par une compensation liée à la suppression de l'espace boisé classé ?

Dans le cadre de la présente révision du PLU, le classement en Espace Boisé Classé (EBC) a été retiré uniquement à l'emplacement de l'accès au site. Par ailleurs, le Département de l'Oise a émis un avis favorable à la création de cet accès. Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par le département afin de garantir la sécurité des entrées et sorties. À ce titre, un participant a souligné la nécessité de prendre en compte la piste cyclable longeant le secteur et de prendre en compte le risque de la création d'une intersection entre cette piste et l'accès au site.

La suppression partielle de l'Espace Boisé Classé dans le cadre de la révision du PLU ne constitue pas un point bloquant à cette procédure. En ce qui concerne les mesures compensatoires, celles-ci peuvent être demandées dans le cadre de l'instruction d'un projet spécifique. Dans le cas présent, l'impact semble mineur, la majeure partie du linéaire boisé étant conservée et renforcée, la suppression se limitant strictement à l'emplacement de l'accès.

Enfin, s'agissant du permis de construire actuellement en cours d'instruction, la présence d'un Espace Boisé Classé n'a pas été soulevé à ce stade par le service instructeur de l'intercommunalité. M. le Maire s'engage à évoquer rapidement cette question avec ledit service.

La municipalité affirme ne pas vouloir modifier la réglementation sur le domaine des 3 Châteaux. Pourtant, une suppression d'Espace Boisé Classé (EBC) est notée au niveau des accès ?

En effet, lors des différentes réunions de travail, il avait été envisagé de supprimer certains Espaces Boisés Classés afin de faciliter, le cas échéant, une future procédure de modification du PLU, notamment en cas de projet sur le domaine ou de déblocage du foncier. Cependant, dans un souci de cohérence et suite à la remarque formulée, le périmètre des EBC sera finalement rétabli à l'identique de celui défini dans le PLU actuellement en vigueur.

Dans un souci de transparence, les évolutions réglementaires suivantes ont également apporté sur le domaine des 3 Châteaux :

- Suppression de la lisière de 50 mètres : À la suite des échanges avec le Parc Naturel Régional, il a été décidé de supprimer cette protection. En effet, la zone concernée est déjà boisée et ne constitue donc pas une lisière au sens propre (espace non boisé en bordure de massif forestier).

- Extension de l'EBC à l'Est du domaine : Cette extension vise à préserver un espace boisé tampon entre les habitations existantes et d'éventuelles futures constructions.

Un participant a exprimé son regret face à l'abandon jugé prématuré du projet sur le domaine des Trois Châteaux, au profit du développement d'un pôle d'activités économiques à l'entrée de ville (incluant notamment une crèche).

La municipalité tient à préciser que le report du projet sur le domaine des Trois Châteaux ne relève pas de sa volonté. L'état dégradé des bâtiments a conduit la commune à revoir les conditions initiales d'acquisition. La municipalité souhaitait en effet limiter l'achat aux seuls bâtiments de l'ancienne école, une proposition que la Ville de Paris, propriétaire du site, a refusée.

Le projet en entrée de ville permet ainsi de répondre à des besoins concrets et immédiats de la population. Lorsque le foncier du domaine sera débloqué, de nouveaux projets pourront être envisagés en fonction des priorités et des besoins du moment.

Quoi qu'il en soit, la municipalité réaffirme aujourd'hui sa volonté de conserver les bâtiments de l'ancienne école ainsi que le pavillon des Jockeys pour de futurs projets communaux.

Le PLU prévoit-il la préservation des trois sapins situés aux abords du secteur « Bruyère » ?

Le PLU ne prévoit pas la protection spécifique de ces trois sapins. Compte tenu du contexte historique tragique du site et de la nature des essences concernées, aucune mesure particulière de préservation n'a été retenue à ce stade.

Il est rappelé à la population qu'un registre est disponible en mairie. L'ensemble des remarques peuvent y être consigné. Elles seront étudiées par la municipalité avant l'arrêt de projet du PLU qui aura lieu en mai 2025.

4. Synthèse de la permanence en Mairie du 03/05/2025

Une permanence en présence de M. DESHAYES, Maire de la commune de Coye-la-Forêt, et du bureau d'études INGESPACES, a été réalisée le 03/05/2025 de 10h00 à 12h00 pour recueillir les questions et observations des habitants et les inviter à enregistrer leur demande dans le registre de concertation.

Les points suivants ont notamment été abordés :

- **L'OAP « Ilot de la Charmée »**
Il a été noté que l'accès à l'OAP via le 17 bis rue de la Charmée facilite grandement la faisabilité de l'OAP induisant des nuisances et valorise d'avantage ce terrain par rapport au voisinage.
Il a été convenu de supprimer ce 2^e accès conformément à l'OAP existante dans le PLU approuvé en 2012.
- **Y-a-t-il un changement de destination prévu sur le terrain municipal en haut du Clos des Vignes ?**
Le demandeur a été informé qu'il n'y avait pas de changement de destination prévu.
- **Demande d'informations sur le statut d'un terrain privé rue de Luzarches.**
Les informations ont été données aux propriétaires (zonage et règlement applicable)

- ***Demande d'amélioration de l'écriture du règlement écrit afin d'éviter toute contradiction entre le règlement écrit et les bandes de constructibilité reportées sur les documents graphiques.***

Le règlement écrit sera modifié en ce sens.

- ***Demande de renseignements sur la résidence inclusive et sur l'ilot « Grande rue ».***

Les informations ont été transmises au demandeur.

- ***Entretien avec les porteurs de projets des logements inclusifs et de la résidence pour femmes en situation de vulnérabilité.***

Suite à cet entretien, plusieurs modifications ont été retenues :

- *Réécriture de l'OAP pour laisser de la latitude pour la réalisation des accès en concertation avec la municipalité.*
- *Supprimer l'obligation d'insertion paysagère en continuité du parking existant de la résidence voisine.*
- *Laisser de la souplesse concernant les pentes de toitures, entre 30 et 40°, contre environ 40° initialement,*
- *Passer à 160 m² la surface de stationnement devant être cloisonnée par des haies afin de prendre en compte le dégagement de 6 m imposés. Cette modification sera réalisée dans l'ensemble des zones urbaines du PLU.*