



COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 19 DÉCEMBRE 2024

Le dix-neuf décembre deux mille vingt-quatre à vingt heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur François DESHAYES, Maire.

	P	A		P	A
DESHAYES François	X		DONNÉ Rodolphe		X
DESCAMPS Sophie	X		TAUZY Lydia	X	
FAUPOINT Séverine	X		DESCHAMPS David	X	
LAMBRET Nathalie	X		LEMONNIER Valérie	X	
VARON Bernard	X		FILLACIER Frédérique		X
BARTHIÉ François	X		AUDIBERT Paul	X	
DULMET Yves	X		VEILLOT Chantal		X
FONTAINE Pascal	X		BIELIAEFF Nicolas		X
CELLERIER Sabrina	X		MOUQUET Véronique		X
BAZZA Abdelmounaïme		X	MARIAGE Alain	X	
LACROIX Christiane	X		MALET Cécile	X	
LEBECQ Vincent		X	LAMEYRE Patrick	X	
ROBIDET Christine	X		DUVERGÉ Clément		X

P = Présent ; A = Absent

Procuration(s) : Abdelmounaïme BAZZA pouvoir à David DESCHAMPS, Vincent LEBECQ pouvoir à François DESHAYES, Rodolphe DONNÉ pouvoir à Yves DULMET, Frédérique FILLACIER pouvoir à François BARTHIÉ, Nicolas BIELIAEFF pouvoir à Sophie DESCAMPS.

Secrétaire de séance : Sophie DESCAMPS.

Absent (s) sans procuration : Chantal VEILLOT, Véronique MOUQUET, Clément DUVERGÉ.

Nombre de Conseillers Municipaux	Nombre de Conseillers Présents	Nombre de Procurations	Nombre de Votants	Date de Convocation
26	18	5	23	11/12/2024



ADMINISTRATION GÉNÉRALE

1- APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 22 NOVEMBRE 2024

Le Conseil municipal, à l'unanimité, approuve le procès-verbal de la séance du 22 novembre 2024.

URBANISME

2- RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 09/02/2024.

L'article L.151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document répond à plusieurs objectifs :

- Il fixe l'économie générale du PLU,
- Il est une pièce indispensable du dossier final dont la réalisation est un préalable au projet de PLU ou à sa révision, et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagement.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) prévoit qu'à l'occasion de l'établissement du PLU, le projet de PADD fasse l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal pour permettre à chaque conseiller d'être informé et de pouvoir s'exprimer.

Préalablement à la séance, tous les conseillers municipaux ont été destinataires du projet de PADD dont les orientations doivent être débattues ainsi que du compte-rendu de présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées en date du 07 novembre 2024.

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du 1 de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, et que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.



Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil municipal, au plus tard, deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

TERMES DU DÉBAT :

Monsieur le Maire expose le projet de PADD établi sur la commune de Coye-la-Forêt qui comporte les grandes orientations suivantes :

- Garantir un développement urbain maîtrisé et durable dans le respect de l'identité de Coye-la-Forêt
- Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

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.

I. GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET DURABLE DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ DE COYE-LA-FORET

Coye-la-Forêt est un village « clairière » cerné au Nord, à l'Est et au Sud par les forêts de Coye et de Chantilly. 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.

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.

L'atteinte de cet objectif passe principalement par :

- La création de logements via une densification douce des fronts de rue,
- La réalisation d'opérations d'ensemble sur des espaces stratégiques dont l'urbanisation doit être encadrée pour assurer une bonne insertion des constructions futures,

En outre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'attache à :

- 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.

II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Afin de préserver le cadre de vie, diverses orientations ont été retenues :

- Préserver l'identité patrimoniale de Coye-la-Forêt,
- Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville,
- Maintenir les perspectives visuelles remarquables.

La municipalité souhaite améliorer le fonctionnement urbain en :

- Favorisant les modes de déplacements alternatifs,
- Sécurisant les déplacements le long de la RD118.



III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

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...) et 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 1,5 ha à l'horizon 2040.

En outre, le PADD a pour objectif de maintenir et renforcer les trames verte et bleue ainsi que les continuités écologiques présentes sur le territoire.

La présentation du PADD sera transmise à la Sous-Préfecture de SENLIS et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Monsieur le Maire précise que la révision du PLU est une étape importante. Le PADD représente les grandes orientations liées à cette révision, sans entrer dans le détail, mais au fil du temps cela va se préciser. En ce qui concerne le règlement définitif, une vigilance devra être apportée dans la rédaction.

La commission AD HOC a travaillé sur ce sujet à plusieurs reprises, l'objectif étant de faire un document qui convienne aux membres de la commission et aux personnes associées. Ce document a été pré-validé par les services de l'Etat. Il peut encore être modifié. Ce sera le débat de ce soir.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame VERLEYE, représentant le cabinet d'études INGESPACES, qui va présenter le document.

Madame VERLEYE prend la parole :

Le projet d'aménagement et de développement durable est une pièce centrale du PLU. Il définit les grandes orientations et l'objectif est d'expliquer globalement quelles sont les ambitions à l'horizon 2040 pour la commune sans être trop précis. Toutes modifications futures du PADD, une fois le PLU approuvé par le Conseil municipal, demandera une révision générale du PLU.

Si trop de précisions sont apportées dans le PADD, cela peut conduire à d'éventuelles évolutions plus lourdes par la suite. Il est précisé que ce débat est une étape obligatoire dans la procédure du PLU.

Le débat doit avoir lieu entre les élus en Conseil municipal. Ils pourront sursoir à statuer sur des autorisations d'urbanisme qui ne sont pas conformes ou compatibles avec les grandes orientations fixées par la commune.

Ce document se découvre sous 3 axes :

- *Un axe qui est de garantir un développement urbain, maîtrisé et durable dans le respect de l'identité de Coye-la-Forêt.*
- *Un 2^{ème} axe qui est de préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain*
- *Un 3^{ème} axe sur la valorisation et la préservation du patrimoine paysager et environnemental.*
-

Le premier axe sur le développement urbain maîtrisé est d'indiquer un objectif démographique, obligatoire dans le cadre du code de l'urbanisme.

Au regard des éléments communiqués, il n'y a pas de développement important sur le territoire, mais plutôt une stabilisation de la population à l'horizon 2040, soit entre 4000 et 4100 habitants. Cette stabilisation demande tout de même une création de nouveaux logements.

Il est nécessaire pour une commune de créer du logement afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants existants, par exemple lors de desserrement des ménages, c'est ce que l'on appelle une densification douce.



Par ailleurs, la réalisation d'opération d'aménagement dans des endroits stratégiques est en cours de travail. Ce sont notamment des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs particuliers présents actuellement dans le PLU. L'objectif est de retravailler les orientations d'aménagement existantes.

En matière d'habitat, l'objectif est de poursuivre la diversification de l'offre en logement, pour permettre à chacun de se loger sur le territoire. Dans cette continuité cela peut permettre de développer, par exemple, du logement social sur des petites opérations adaptées, d'accueillir des logements inclusifs et une résidence pour les femmes en situation de vulnérabilité. Le but étant de ne pas préciser la localisation de ces logements afin de laisser une certaine latitude au PADD sur leur localisation future.

En fonction des opportunités offertes à la commune, l'éventualité d'accueillir des petits logements permettraient aux jeunes couples et aux personnes âgées de trouver des logements adaptés à leur situation. En effet, il est constaté que sur le territoire, on trouve principalement des grands logements pour des familles. L'objectif est de diversifier l'offre.

L'orientation la plus complexe est la reconversion du domaine des 3 châteaux à moyen long terme. Cette orientation est maintenue dans le cadre du PADD uniquement, étant l'objectif principal de la révision du PLU. C'est un sujet qu'il ne faut pas exclure. L'objectif de l'inscrire dans le PADD, démontre la volonté municipale, de permettre à moyen long terme, quand les conditions d'un projet viable sur le domaine seront réunies, de pouvoir faire évoluer le PLU.

Monsieur le Maire prend la parole et précise que l'objet principal de la révision du PLU est justement d'adapter la zone du domaine des 3 châteaux pour accueillir de futurs projets. Au vu de la situation à ce jour, le projet du domaine n'est plus d'actualité, néanmoins il convient d'expliquer pourquoi car il était l'objet principal de la révision du PLU.

Effectivement, les mises à jour réglementaires évoluent et le dernier PLU date d'il y a 12 ans. Certaines zones qui ont évoluées depuis sont à ajuster. La commune sera certainement appelée à y revenir un jour. Bien évidemment, modifier le PLU aujourd'hui lui donnerait une certaine valeur. Dans la situation actuelle ce n'est pas le but. Une vigilance sera à apporter sur le domaine des 3 châteaux dans les années à venir. Le moment venu, par rapport aux projets qui se présenteront, une révision simplifiée sera envisagée.

Madame VERLEYE poursuit en précisant qu'il y aura 2 types de procédures qui pourront être envisagées. Soit une révision allégée, qui concerne un secteur particulier, le domaine des 3 châteaux, soit par une déclaration de projet d'utilité publique, qui viendra aussi modifier ce secteur-là. Cela permettra d'éviter une révision générale.

Monsieur le Maire poursuit en précisant que ce point a suscité beaucoup de discussions au cours du groupe de travail. Monsieur Yves DULMET l'a relu dans le but d'apporter un texte qui puisse convenir à la majorité. Malheureusement, absent à la dernière réunion, l'occasion d'en reparler ne s'est pas présentée.

Monsieur le Maire s'adresse à l'assemblée et demande si le texte amène à des questionnements.

Monsieur Yves DULMET intervient et indique que le terme « permettre la reconversion » c'est déjà l'autoriser. Il indique que ce terme ne lui convient pas et s'interroge sur la nécessité de faire la description précise du domaine des 3 châteaux dans le PADD. Monsieur Yves DULMET préconise de faire simplement mention du domaine des 3 châteaux, sans entrer dans le détail.

Madame VERLEYE indique qu'en matière juridique, le PADD n'a pas vocation à justifier les orientations du PLU. C'est le travail de ce que l'on appelle « le rapport de présentation » qui sera réalisé à la fin de la procédure et qui va justifier de toutes les orientations prises par la commune.

Pour répondre à la question de la description du domaine il n'y a rien de réglementaire. S'il y a un souhait général de la supprimer cela peut se faire. Néanmoins, Madame VERLEYE précise que le terme « permettre », va contribuer à la future révision allégée et c'est pour cela qu'il a été indiqué à moyen long terme. Ainsi, dans quelques années, ce terme de « permettre la reconversion », signifie que la municipalité n'est pas « fermée » et qu'une révision allégée pourrait se faire, sans venir modifier le PADD et ainsi éviter une révision générale.



Monsieur Yves DULMET s'interroge sur le fait que si un acheteur présente un projet qui va reconverter le domaine, est-ce que le fait de mettre ce terme oblige la municipalité à aller dans son sens où est-ce qu'elle garde les cartes en main ?

Madame VERLEYE répond que la municipalité garde les cartes en main parce que l'aménageur, le promoteur ou le propriétaire ne pourra jamais imposer à la commune de lancer une procédure d'urbanisme sur son PLU.

Monsieur le Maire précise que l'on se permet la reconversion mais cela ne veut pas dire que l'on est obligé de le faire. C'est pour cela que l'on suggère de ne pas aller plus loin pour l'instant et ainsi garder la main.

Monsieur Alain MARIAGE précise que la commune laisse la porte ouverte pour une révision simplifiée, sans relancer une lourde procédure et qu'il n'y a rien de figé pour autant.

Monsieur le Maire poursuit et indique que sur la description du domaine, cela est plus détaillé que si l'on précisait uniquement « le domaine des 3 châteaux majoritairement boisé ».

Madame VERLEYE poursuit et précise qu'il s'agit d'une simple description et que cela n'a pas vocation à orienter le devenir du domaine des 3 châteaux. L'écrire de cette façon n'implique pas de contrainte juridique.

Monsieur Pascal FONTAINE s'interroge sur le fait que tel qu'est écrit ce PADD, il précise les orientations pour 2040, aussi peut-il être révisé d'ici là ?

Madame VERLEYE précise que lorsque le débat est acté, les grandes orientations ne peuvent plus être modifiées. Si toutefois le Conseil municipal souhaite les modifier, un nouveau débat devra avoir lieu. Dans ce contexte, le PLU ne pourra être acté. En effet, un délai de deux mois réglementaires doit être respecté entre le débat du PADD et l'arrêt du PLU.

Lorsque que le PLU est approuvé par le Conseil municipal, deux solutions peuvent permettre de modifier le PADD, à savoir :

- *une révision générale qui s'avère être une procédure d'une durée de deux à trois ans*
- *une déclaration de projet uniquement si celui-ci est considéré d'intérêt public, par exemple la construction d'une école ou d'un équipement collectif, qui va permettre de développer des emplois*

Monsieur le Maire précise que la commune ne s'engage pas pour un délai, mais pour des orientations et que si toutefois, dans trois ou quatre ans, un projet devait se concrétiser sur le domaine, la commune devra engager une procédure simplifiée.

Monsieur Alain MARIAGE précise que la commune ne souhaite pas un développement trop important de la population. Toutefois, avec un changement de municipalité, cela pourrait être remis en cause.

Monsieur le Maire confirme qu'effectivement l'idée première est de ne pas développer fortement la population, mais cela ne veut pas dire que le nombre de logements n'évoluera pas. Sur le document, il est précisé que la commune ne souhaite pas « grossir », c'est un choix que l'on partage tous. A l'inverse, une nouvelle équipe municipale, pourrait vouloir développer le nombre d'habitants.

Madame VERLEYE précise que si la commune apporte une modification pour permettre la construction de logements, les services de l'Etat peuvent alerter sur le fait que la commune change les orientations du PADD. Dans ce cas, la procédure sera plus lourde.

Monsieur Yves DULMET souhaiterait savoir si, dans le cadre de petites opérations, par exemple de petits immeubles avec 3, 4 ou 6 appartements, la commune pourrait refuser le permis de construire ?

Madame VERLEYE répond que cela n'a pas de lien avec le permis de construire, mais que pour permettre une grosse opération qui n'était pas autorisée dans le cadre du PLU, elle devra le modifier.

Monsieur Yves DULMET demande si l'inverse serait possible ?



Madame VERLEYE précise que cela ne sera pas possible. Le PADD n'est pas un document réglementaire et qu'il ne s'impose pas aux tiers. Seul le règlement de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation permettront de refuser un permis de construire.

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil municipal, si, sur ce paragraphe et compte-tenu des réponses apportées, il convient de le maintenir en l'état, sachant que « permettre » ne veut pas dire accorder ni autoriser, mais laisser la possibilité et n'engage à rien.

Madame VERLEYE poursuit sur les autres orientations et notamment sur le maintien et le développement d'équipements, afin de répondre aux besoins de la population. La commune a la possibilité de les développer, si nécessaire, et de pérenniser le niveau d'accès aux communications numériques. Ce paragraphe est obligatoire et conformément au code de l'urbanisme, il doit figurer dans le PADD. En effet, la commune possède un bon niveau d'accès aux communications numériques. L'objectif est de le maintenir et éventuellement de le développer au gré des évolutions technologiques.

Le paragraphe concernant la pérennisation et le développement des activités économiques concerne les commerces et activités artisanales qui sont implantés sur le territoire, notamment sur la Grande Rue.

Concernant le paragraphe sur les activités hippiques et équestres, les activités agricoles et le développement des activités économiques, au gré des volontés privées, dans le respect de l'environnement et des paysages, doit permettre l'éventuelle installation d'artisans ou de bureaux.

L'objectif du paragraphe garantissant un développement urbain durable, sera d'optimiser les réseaux d'énergie et de promouvoir les énergies renouvelables (paragraphe obligatoire inscrit dans le code de l'urbanisme).

Ces grandes orientations se traduisent par le respect de la législation nationale, en permettant le développement de constructions peu consommatrices d'énergie fossile. La réglementation environnementale de 2020 s'applique sur les nouvelles constructions.

L'objectif de réduire le besoin énergétique de la commune, sera de favoriser la part des énergies renouvelables injectées dans ces dits réseaux, notamment la réalisation de la boucle photovoltaïque d'autoconsommation collective sur la commune de Lamorlaye dont le territoire de Coye-la-Forêt pourrait bénéficier.

Concernant la réservation de la ressource en eau, le but est d'améliorer globalement la qualité de l'eau et limiter les eaux de ruissellement, par le respect de la législation, avec notamment l'imposition de traitement des eaux pluviales à la parcelle.

Parallèlement, il convient de prendre en compte les risques et les nuisances dans le cadre du développement urbain. En effet, le territoire est soumis à des risques d'inondations. Le programme d'action de prévention des inondations de la vallée de l'Oise devra être respecté. Pour rappel, ce document relate un programme d'action à l'échelle globale de la vallée de l'Oise, afin de pouvoir se prémunir et éviter l'aggravation des eaux de ruissellement sur le bassin, et d'impacter plus fortement les communes à risque qui sont soumises à des plans de prévention.

Monsieur Pascal FONTAINE souhaiterait savoir si l'on peut promouvoir la récupération et la réutilisation des eaux pluviales dans les toilettes ?

Madame VERLEYE précise que cela n'est pas encore autorisé dans le cadre de construction. L'objectif serait de les réutiliser pour le jardin, afin de limiter la consommation d'eau du robinet.

Madame VERLEYE poursuit sur le deuxième axe qui est de préserver le cadre de vie et de fonctionnement urbain tout en gardant une identité patrimoniale, notamment dans le cadre du PLU. Préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens avec l'écriture d'un règlement adapté, maintenir la qualité paysagère, notamment au droit de l'entrée Ouest (gare d'Orry-la-Ville) et Est (domaine des 3 châteaux). Actuellement, une bonne qualité paysagère existe puisqu'il y a présence de végétation. L'objectif est de préserver cet aspect, de maintenir les différentes perspectives visuelles remarquables qui ont été identifiées et de conserver l'alignement d'arbres, notamment sur la Rue d'Hérivaux, l'Allée du château et le Chemin des Vaches.



Monsieur Yves DULMET demande si au vu du projet de l'entrée de Lamorlaye, la phrase est bien cohérente.

Madame VERLEYE répond que cela a été travaillé pour que ce soit cohérent. Il a été indiqué que c'était notamment l'omniprésence des boisements qui assurerait la qualité paysagère. L'objectif pour ce projet est de conserver cette tranche boisée à l'avant des bâtiments.

Si toutefois dans le projet, il est indiqué qu'il souhaite les supprimer, au travers du PADD, la commune pourra émettre un sursis à statuer. L'objectif étant de pouvoir conserver une bande de 10 mètres.

Concernant les déplacements alternatifs, l'objectif sera de les renforcer en travaillant avec les services compétents, la matière et la desserte des transports en commun. Le but est de préserver les liaisons douces structurantes sur le territoire, lorsque de petites opérations vont se réaliser et compléter le maillage doux par la création de nouvelles liaisons douces. Cela intègre également la sécurisation des déplacements le long de la RD 118. L'objectif le long de cette voie est d'éviter la multiplicité des accès. Dans le cas de projets, ceux-ci seront étudiés en concertation avec le département, afin que l'ensemble des déplacements soit le plus sécurisé possible.

Le troisième axe est de préserver et valoriser le patrimoine paysager environnemental. Le premier paragraphe est obligatoire au vu du code de l'urbanisme, il détermine l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces, en vue de réduire l'artificialisation des sols.

Il est lié notamment à la loi climat et résilience de 2021 qui impose au territoire national de réduire drastiquement la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Le PLU ainsi écrit permet de consommer 0,6 hectares à l'horizon 2040, ce qui est lié au projet « entrée de ville » d'activité économique. Cela correspond à l'emprise au sol du projet. Ce chiffre a notamment été travaillé avec les services de l'État qui l'ont validé.

Le paragraphe concernant le maintien et le renforcement des trames vertes et bleues et les continuités écologiques, a pour objectif de préserver la trame verte correspondante au boisement et espaces naturels. La trame bleue correspond au cours d'eau, mares et zone humide qui pourraient être présents sur le territoire.

Au-delà de cette trame verte et bleue, dès lors qu'il y a des espaces de développement de l'habitat ou de l'activité économique, il faut imposer la végétalisation des abords des espaces pour renforcer ces trames vertes et bleues.

A la fin du document, une cartographie symbolise les plus grandes orientations qui ont été vues précédemment. La carte est suffisamment « floue » pour pouvoir laisser une marge d'interprétation toujours avec l'objectif de pouvoir éventuellement modifier les documents par la suite.

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil municipal s'ils ont des remarques complémentaires à faire.

Monsieur Yves DULMET souhaite savoir si toutes les possibilités d'alignement ont été discutées ?

Monsieur le Maire précise qu'il a été ajouté l'alignement de l'Avenue du Bois Brandin. Il a aussi été ajouté les tilleuls de la Place des Sports et mentionné l'espace derrière l'abribus des Bruyères, la zone du Poudingue et la zone en face du terrain de football. Un « soit-disant » alignement d'arbres Route de Chaumontel et Sous le Roncier, a été supprimé.

Monsieur Yves DULMET précise que si l'on ajoute un alignement d'arbres Sous le Roncier, nous ne pourrions pas avoir accès au terrain qui accueillera la maison des femmes.

Madame Cécile MALET souhaite que les arbres soient protégés. Beaucoup ont été sacrifiés et il serait dommage d'en sacrifier d'autres.

Monsieur Alain MARIAGE précise que pour donner suite à des échanges, un alignement Avenue des Bruyères a été supprimé. Même si les essences de ces arbres ne conviennent pas, la présence d'alignement d'arbres paraît majeure.



Monsieur le Maire répond que ce sujet fait l'objet d'un débat depuis quelques mois. Ces arbres endommagent le trottoir et pour des raisons de sécurité, la commune devrait même l'interdire.

Toutefois, Monsieur le Maire précise qu'il souhaiterait conserver des arbres mais pas forcément les mêmes. Dans le cas où la commune souhaiterait mettre un alignement d'arbres à cet endroit, elle serait dans l'obligation de le conserver.

Madame VERLEYE précise qu'il va être indiqué dans le règlement que les arbres doivent être conservés, et que seulement pour des raisons de sécurité ou des conditions phytosanitaires, ils pourront être enlevés et remplacés.

Monsieur le Maire propose de passer le sujet au vote et demande si un alignement d'arbres sur l'ensemble de l'Avenue des Bruyères, du rond-point des Bruyères jusqu'à l'Allée de la Ménagerie doit être intégré ?

Monsieur le Maire précise que ces arbres existent depuis longtemps, mais qu'il n'y a pas d'alignement au PLU. Si la commune décide d'inscrire un alignement, elle pourra changer les arbres, les déplacer, mais devra les conserver, ils ne pourront être supprimés.

A l'unanimité des voix POUR et quatre abstentions (Rodolphe DONNÉ, Pascal FONTAINE, Christiane LACROIX et Christine ROBIDET), un alignement d'arbres sur l'ensemble de l'Avenue des Bruyères, du rond-point des Bruyères jusqu'à l'Allée de la Ménagerie, figurera au PLU.

Après avoir entendu l'exposé de Madame VERLEYE, représentant le cabinet d'études INGESPACES, en avoir débattu, et apporté des modifications, le Conseil municipal, prend acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3- DÉLIMITATION DES ZONES DE RISQUE DE PRÉSENCE DE MÉRULE

Monsieur François BARTHIÉ, Maire Adjoint, précise que la mérule, est un champignon lignivore qui se nourrit du bois, se développe à l'intérieur des bâtiments présentant un taux d'humidité anormalement élevé

Ce champignon s'attaque aux éléments bois, notamment aux charpentes et à tous types de boiseries. Des dispositions réglementaires relatives à l'identification de mérule ont été introduites dans le Code de la construction et de l'habitat par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

L'article L133-7 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les occupants ou à défaut les propriétaires d'immeubles ou le syndicat de copropriétés pour les parties communes, sont soumis à une obligation de déclaration en mairie dès qu'ils ont connaissance de la présence de mérule.

L'article L133-8 du même code dispose que « lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des Conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule ». Cela a pour conséquence de rendre obligatoire l'information de l'existence d'un risque de mérule, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, annexée au dossier de diagnostic technique.

En cas de démolition partielle ou totale de l'immeuble, l'incinération des bois et matériaux contaminés peut être réalisée sur place. Pour ce faire, une déclaration en mairie est nécessaire.

Monsieur François BARTHIÉ précise qu'une délibération avait déjà été prise en novembre 2022 pour une parcelle infectée de mérule, située rue des Genêts. Indépendamment de la procédure qui était en cours, la mairie de Paris a effectué un diagnostic qui a été transmis à la commune. Ce diagnostic indique la présence de mérule sur le domaine des 3 châteaux. La réglementation nous oblige à déclarer la présence de mérule sur le territoire communal. Aussi, il convient de déclarer cette parcelle en plus de la parcelle rue des Genêts. Cette information sera stipulée sur chaque acte qui sera signé sur Coye-la-Forêt.



Monsieur le Maire précise que le propriétaire actuel de la parcelle située rue des Genêts était dans l'obligation de faire cette déclaration à la municipalité et que le Conseil municipal est obligé de délibérer sur ce sujet, de manière qu'à chaque transaction, les personnes souhaitant acheter un bien à Coye-la-Forêt, soient informées de la présence de mэрule sur la commune.

Monsieur Yves DULMET ne comprend pas pourquoi l'on se pose des questions. La commune a bien reçu un courrier de la ville de Paris indiquant la présence de mэрule. Quel intérêt pour un propriétaire de déclarer à la mairie la présence de mэрule, s'il n'y a pas.

Monsieur François BARTHIÉ répond que le propriétaire n'a pas le choix, il a l'obligation de le déclarer.

Monsieur le Maire précise que la procédure administrative exige, qu'à partir du moment où un propriétaire fait une déclaration, la commune doit en délibérer en Conseil municipal.

Monsieur Yves DULMET demande si une information sera diffusée aux Coyens sur la présence de mэрule où faut-il ne pas en parler ?

Monsieur le Maire répond qu'il en sera fait mention dans le compte-rendu du Conseil municipal.

Monsieur Pascal FONTAINE demande si la présence de mэрule sur le plan cadastral se trouve sur la zone rouge uniquement ?

Monsieur le Maire répond que non, c'est sur l'ensemble des parcelles.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°65/2022 du 18 novembre 2022 « mэрule » : délimitation des zones de risque de présence,

Vu le courrier du 20 septembre 2024, transmis par la ville de Paris, reçu le 2 octobre 2024, indiquant la présence de mэрule sur le Domaine des Trois Châteaux, Route de Chaumontel, parcelles 60172 AR 0010, AP 0009 et AP 0003,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, prend acte de la déclaration auprès des services de l'Etat, de la présence de mэрule sur les parcelles 60172 AR 0010, AP 0009 et AP 0003, situées Route de Chaumontel, constituant des zones infestées ou susceptibles de l'être, pour mise à jour de l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2017 délimitant les zones de présence d'un risque de mэрule dans le département de l'Oise.

4- DOMAINE DES TROIS CHATEAUX – ANNULATION DE LA TRANSACTION

Monsieur François BARTHIÉ, Maire Adjoint, précise que lors du Conseil municipal du 20 février 2024, les élus ont acté le principe de l'achat du domaine des 3 châteaux à la Ville de Paris au prix de 5.9 M€.

Cette acquisition se faisait par l'intermédiaire de l'EPFLO qui portait l'opération pour la commune de Coye-la-Forêt sur une durée de 10 ans.

Cette acquisition était soumise à la production de différents rapports (amiante, plomb, assainissement parasitaire).

Fin septembre, la Ville de Paris a transmis à Coye-la-Forêt une déclaration de présence de mэрule dans le domaine des 3 châteaux.

Vu le courrier de Monsieur le Maire en date du 7 octobre 2024 indiquant stopper le processus de vente en cours dans l'attente d'investigations complémentaires.

La Ville de Paris a engagé des diagnostics complémentaires. Ces diagnostics ont conclu qu'il n'y aurait pas de présence de mэрule avérée, mais de nombreux autres champignons. Néanmoins, ce type de parasite pourrait être appelé à se développer. Aussi des recherches complémentaires et des traitements adaptés très coûteux devraient être engagés.



La présence de nombreux champignons dans la plupart des bâtiments du domaine peut donc affecter fortement sa valeur économique. Notre commune n'a pas la capacité financière à prendre un tel risque.

Monsieur le Maire précise que la commune doit acter officiellement l'arrêt de la transaction dans les conditions prévues. La ville de Paris n'est pas surprise et ne peut s'opposer à cette décision. Après vérification auprès de l'EPFLO il n'y a pas de risque. En effet, il ne s'agit pas d'une transaction habituelle avec un compromis de vente. La ville de Paris ne peut donc pas obliger l'acquisition. Aussi, le Conseil municipal sera attentif au devenir du domaine des 3 châteaux.

Questions de Monsieur Rodolphe DONNÉ posée par Yves DULMET : « Aura-t-on toutes les subventions sur les études menées sur le domaine des 3 châteaux alors que l'EPFLO n'est plus acquéreur ? »

Monsieur le Maire répond qu'aucune autre subvention que celle de l'EPFLO n'était prévue. Celle-ci était de 70 % de 70 000 € soit 49 000 € pour l'étude de l'Hermitage.

La commune a perçue 49 000 € de l'EPFLO, ainsi qu'une prise en charge directe de 10 000 € par le PNR. Le reste à charge est d'environ 19 000 € TTC. Par rapport aux dépenses engagées sur l'étude de l'Hermitage, les subventions prévues ont été perçues.

Une autre dépense a été engagée avec le Cabinet Explicités. Celui-ci devait accompagner la commune sur la mise en place de la gouvernance pour la période après achat. Le marché court toujours. Néanmoins, une rencontre est prévue avec l'entreprise pour réétudier les termes du marché. Celui-ci s'élève à 80 000 € environ. Nous avons déjà eu une facture de l'ordre de 6 000 €.

Le Cabinet aurait été le conseil de la commune sur le type de structure à mettre en place pour la gestion du site, il avait été évoqué une SIC. La question ne se pose plus, étant donné que la transaction est annulée. Cependant, le Cabinet propose des solutions intéressantes sur les aménagements possibles dans le cas où la question se poserait de nouveau. Je pense qu'il ne faut pas, dans l'immédiat, stopper le marché. Une renégociation des missions doit être envisagée avant l'éventuel arrêt.

Monsieur Yves DULMET demande si c'est arrêter ou suspendre ?

Monsieur le Maire répond que cela peut être les deux. Continuer un peu et suspendre en attendant. Une rencontre est prévue début janvier pour en discuter.

Monsieur Yves DULMET demande quelle pourrait être la discussion avec le cabinet puisque l'on ne connaît pas la nature du projet qu'il pourrait avoir sur le domaine ?

Monsieur le Maire répond que la discussion serait portée sur la vision du Cabinet, dans l'éventualité où le projet communal aboutirait.

Monsieur Yves DULMET demande si cela sous-entend que le projet est porté sur les 14 000 m² ? Le bureau d'études va nous demander ce qu'il est prévu de faire sur ce territoire ?

Monsieur le Maire répond que plusieurs possibilités peuvent être envisagées, découper les parcelles pour construire du HLM, une M.A.S., un hôtel d'entreprises par exemple, nous n'avons pas parlé de m² constructibles.

Monsieur Yves DULMET répond que tout est encore flou avec la ville de Paris et que le fait d'annoncer qu'un projet serait envisagé dans le cadre d'une étude, indique une volonté de la commune. Cela donnerait de la valeur au domaine.

Monsieur le Maire répond que le fait de discuter avec Explicités pour envisager l'avenir du domaine, n'a aucun lien avec la ville de Paris. Le seul élément pouvant arranger la ville de Paris serait la modification du PLU.

Monsieur le Maire précise qu'il a été indiqué à la ville de Paris, que la révision du PLU sur le domaine des trois châteaux ne serait pas poursuivie.

Madame Sophie DESCAMPS pense que ce marché ne pourra pas être suspendu pour une période assez longue et que la commune manque d'éléments pour discuter de l'avenir de ce domaine. Elle préconise l'arrêt de ce projet.



Monsieur Yves DULMET dit que si le domaine venait à être acquis par un particulier pour y vivre, les frais engagés avec le Cabinet Explicités seraient perdus.

Monsieur le Maire répond que oui, bien évidemment, mais si à l'inverse la ville de Paris en fait don à la commune, celle-ci doit pouvoir anticiper le devenir du domaine.

Monsieur Yves DULMET répond que la commune pourra étudier le projet au moment opportun.

Monsieur le Maire dit que l'éventualité où un porteur de projet lambda serait prêt à investir dans le projet communal concernant ce domaine pourrait se présenter.

Monsieur Yves DULMET répond que depuis trois ans cela ne s'est pas présenté.

Monsieur Alain MARIAGE rebondi et indique qu'il n'y a pas de différence entre l'étude faite avec l'Hermitage et celle que l'on envisage avec le Cabinet Explicités. Lorsque l'étude avec l'Hermitage a été lancée, la municipalité n'avait pas d'élément autre que le lancement des négociations avec la ville de Paris. Il insiste sur le fait qu'Explicités aurait dû être associé au projet dès le début.

Il indique être gêné par la décision de ce soir du fait que le seul élément pris en compte pour l'annulation de cette transaction, soit la mérule.

Bien que cette déclaration soit arrivée juste à temps et qu'elle ait empêché la signature, d'autres éléments importants n'ont pas été communiqués par les deux cabinets d'études qui ont travaillé sur le projet en amont d'Explicités.

Heureusement que le Cabinet Explicités est intervenu et a communiqué des éléments liés aux règles d'urbanisme et au coût qu'entraînerait le projet tel qu'il était prévu, car effectivement la commune n'aurait pas pu les assumer.

Malheureusement, les études réalisées précédemment laisse à penser que la commune a été baladée. S'il avait été dit, il y a trois ans, ce qui a été appris il y a deux mois, certains textes municipaux n'auraient pas été écrits et les réflexions sur le devenir du domaine des trois châteaux auraient été complètement différentes. Ce qui amène à prendre cette décision ce soir, d'arrêter la transaction avec la ville de Paris, évite à la commune des risques plutôt conséquents. Heureusement qu'Explicités était là.

Monsieur le Maire précise que le Conseil municipal sera tenu informé de la décision qui sera prise.

Monsieur Yves DULMET souhaiterait obtenir un récapitulatif des coûts engagés pour le domaine des trois châteaux ?

Monsieur le Maire répond que se sera fait.

Madame Cécile MALET demande si la mérule peut se diffuser sur les personnes ?

Monsieur le Maire répond qu'il ne peut pas affirmer s'il y a des risques. Par ailleurs, la commune ne peut rien imposer aux propriétaires sur le traitement de la mérule.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité,

- **DÉCIDE de mettre un terme à la transaction dans les conditions prévues. Cette décision est prise en parfait accord avec l'EPFLO. Bien évidemment le Conseil municipal sera attentif au devenir de ce domaine.**



INFORMATIONS – QUESTIONS DIVERSES

QUESTIONS DIVERSES

Questions d'Alain MARIAGE et Cécile MALET

Première question : Peut-on avoir un point de situation sur le projet de boucle photovoltaïque qui était à son lancement porté en grande partie par la commune.

Depuis son abandon pour implantation sur la commune au niveau local nous n'avons plus de visibilité et ne savons pas ce que Lamorlaye va en faire.

D'avance merci de nous éclairer.

Monsieur le Maire précise que le projet se poursuit. Pour le moment, les études de potentiel se concentrent sur Lamorlaye. En effet, depuis que nous savons que l'implantation se ferait de l'autre côté du Rû Saint Martin, donc à Lamorlaye, les porteurs du projet ont concentré leur travail sur les bâtiments publics et entreprises de Lamorlaye.

Le projet a été présenté aux services de l'Etat (ABF, Préfecture et PNR) fin novembre et aux élus de Lamorlaye début décembre. En fonction des autorisations administratives, il pourrait voir le jour fin 2025.

Seconde question relative à l'accueil local de médecins.

Il semble qu'un cabinet avec médecins salariés soit en cours de mise en place sur Orry avec participation de La Chapelle.

A-t-on plus d'informations à ce sujet ? Y a-t-il du nouveau pour ce qui est de notre approche locale ?

Que peut-on envisager pour répondre aux besoins des Coyens ?

D'avance merci de tenir compte de ces questions hors délai et de nous éclairer.

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'un cabinet sur la Chapelle en Serval et non sur Orry la Ville, c'est un projet entre les villes de la Chapelle en Serval, Orry la Ville et Pontarmé.

Une maison médicale a été construite sur la Chapelle en Serval à côté de l'église qui se trouve en grande partie vide. L'idée de ces trois communes serait d'embaucher des médecins salariés et de les installer dans cette maison médicale, leurs objectifs étant d'embaucher trois médecins, trois administratifs et un coordonnateur.

De base, il était envisagé de créer un syndicat, mais la Préfecture a refusé. C'est donc la commune d'Orry la Ville qui portera le projet et qui se fera rembourser le déficit résiduel par la mise en place d'une convention avec les autres communes. Le budget prévisionnel est environ 600 000 € avec un déficit prévisionnel estimé à environ 100 000 € par an.

Concernant Coye-la- Forêt, nous sommes dans l'attente d'une réponse d'un médecin interniste, sur le local auparavant occupé par l'orthophoniste, et ce pour trois jours par semaine.

INFORMATIONS DIVERSES

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que depuis deux jours, une nouvelle pizzeria s'est installée à la place d'Asian Food qui a fermé. Il indique s'être entretenu avec le propriétaire des murs qui aurait appris, par hasard, la fermeture et le départ d'Asian Food. Sachant qu'Asian Food continuait à payer son loyer. Celui-ci a su par la suite qu'Asian Food avait cédé son bail pour le même type d'activité, aussi il ne pouvait s'y opposer.

Monsieur le Maire pensait que la commune recevrait un droit de préemption sur le commerce. Puis le commerce a été ouvert, sans qu'il soit demandé d'autorisation pour l'installation de l'enseigne.

Si la commune avait pu préempter le fonds de commerce, elle aurait eu deux ans pour le revendre. Cependant, pendant les deux ans, le loyer aurait dû être payé. Si le fonds de commerce avait pu être acheté cela aurait évité d'avoir une troisième pizzeria. Or, il s'avère que pour éviter le droit de préemption, il suffit de ne pas céder le fonds mais de céder la société.

Renseignements pris auprès du propriétaire, après avoir reçu un projet de cession de fonds, celui-ci s'est rapproché de son avocat qui lui a dit qu'il valait mieux signer un nouveau bail, ce qu'il a fait. De ce fait, la commune n'a plus la possibilité de préempter. Néanmoins, la commune doit apporter une vigilance quant à l'accessibilité. A savoir, qu'un commerce peut avoir une dérogation et tant que le fonds n'est pas revendu, la dérogation continue, en revanche, il faut vérifier si une nouvelle autorisation doit être demandée lors d'un nouveau bail.



*La commune peut intervenir sur la sécurité incendie et les installations intérieures, ce ne sont pas des contrôles systématiques, c'est à la demande de la mairie et nous allons le faire.
En tout état de cause, ce n'est pas la mairie qui a souhaité et a autorisé une troisième pizzeria.*

Madame Sophie DESCAMPS informe le Conseil municipal que le Conseil municipal d'enfants a été installé le 18 décembre à 18h, comprenant 18 élus dont 14 filles et 4 garçons, 9 élus de l'école du centre et 9 élus de l'école des Bruyères. A cette occasion, des écharpes ont été remises.

Monsieur Yves DULMET indique qu'il avait eu des retours l'informant que « la Pomponette » n'avait pas obtenu son prêt.

Monsieur le Maire répond avoir interrogé directement « la Pomponette » et qu'aucun refus de prêt n'a eu lieu étant donné que Monsieur Ziani n'a pas fait de demande. En effet, pour faire sa demande de prêt, il lui faut avoir l'ensemble des devis qui sont en cours de finalisation. Un courrier lui a été adressé lui demandant de fournir un accord de prêt au plus tard pour le 1^{er} mars.

Monsieur Yves DULMET demande si « Pomponette » a fourni une garantie dans le cas où la commune commencerait les travaux ?

Monsieur François BARTHIÉ indique que les réponses ont été portées dans le dernier compte-rendu.

Monsieur le Maire précise que les travaux qui vont être réalisés sont des travaux d'extérieurs et que, quel que soit l'activité, cela n'entraînera aucune conséquence.

Monsieur le Maire termine en informant le Conseil municipal que la situation de l'hôpital Les Jockeys avance. Un conseil communautaire exceptionnel aura lieu courant janvier pour décider de l'achat des murs. La décision d'attribution des murs et surtout de l'activité médicale à un nouveau groupe devrait être prononcée par le tribunal dans sa séance du 12 mars prochain. En effet, lors de l'audience au tribunal de Bobigny du 20 novembre, les administrateurs judiciaires ont proposé que les offres de prêt soient formulées pour le 20 janvier 2025. Toutefois, celles-ci ne seront pas forcément définitives. Un délai supplémentaire sera accordé pour les affiner jusqu'au 20 février 2025, date de réception des offres définitives.

Le conseil communautaire a connaissance d'un repreneur potentiel et sérieux depuis plusieurs mois. Néanmoins, d'autres offres seront étudiées par le tribunal.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15.

Coye-la-Forêt, le 12 février 2025

La Secrétaire de Séance,
Sophie DESCAMPS

