

**COMMUNE DE COYE-LA-FORÊT**  
**Compte Rendu n°12 de la réunion du 03/02/2025**

**PERSONNES PRÉSENTES**

---

**Intervenants**

DESHAYES François, Maire de Coye-la-Forêt

VERLEYE Marion, INGESPACES

Environ 35 participants

**OBJET DE LA RÉUNION**

---

Réunion publique : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**COMPTE-RENDU**

---

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 mэрule 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.

### **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 Coye 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.