

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2b : RAPPORT DE PRESENTATION

*Analyse de la capacité de densification
et de mutation des espaces bâtis*

Justification des choix retenus - Evaluation Environnementale



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES	5
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	6
A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 20116	
B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	8
III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	10
A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »	10
B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	12
1. SECTEUR « ILOT DE LA CHARMEE »	12
2. SECTEUR DES « BRUYERES »	13
3. SECTEUR « CHEMIN DES LOUPS »	14
4. SECTEUR « ENTREE DE VILLE »	15
IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	19
1. GARANTIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET DURABLE DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE DE COYE-LA-FORET	19
2. PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN	24
3. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	24
B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	26
1. OBJECTIFS ET ENJEUX	26
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	26
V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES	29
A. LE ZONAGE	29
B. LE REGLEMENT	33
1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	33
2. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 1	35
3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	37
4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42

5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	42
6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	43
7. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	43
8. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	44
C. LES EMPLACEMENTS RESERVES	45
D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	45
E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DE LA ZONE NATURELLE	45
<u>VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</u>	<u>47</u>
A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET NATIONAL	47
B. UNE REPOSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.	48
C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	49
<u>VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u>	<u>52</u>
<u>VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u>	<u>55</u>
A. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)	55
B. LE PARC NATUREL REGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE	57
C. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	58
D. LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)	59
E. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	60
<u>IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>61</u>
A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE	61
1. RESSOURCE EN EAU	61
2. LES RISQUES NATURELS	63
B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL	66
1. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES ZONES NATURA 2000, LES ZNIEFF	66
2. PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	69
C. INCIDENCES ET MESURES SUR L'ESPACE AGRICOLE	72
D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE	73

1.	LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	73
2.	LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	74
E.	INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE	75
1.	LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS	75
2.	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	76
3.	LES NUISANCES	76
4.	LA QUALITE DE L'AIR	77
5.	L'ENERGIE	78
F.	BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	79
X.	<u>LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</u>	81
XI.	<u>RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE</u>	88
A.	RESUME NON TECHNIQUE	88
1.	CONTEXTE SUPRA COMMUNAL	88
2.	RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	90
3.	RESUME DE LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	98
4.	RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE	99
5.	RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES	103
B.	APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION	109
C.	AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU	110

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Le développement démographique de la commune de Coye-la-Forêt est encadré par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ainsi que par le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France.

Le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France impose pour la commune de Coye-la-Forêt une optimisation de l'occupation des espaces bâtis :

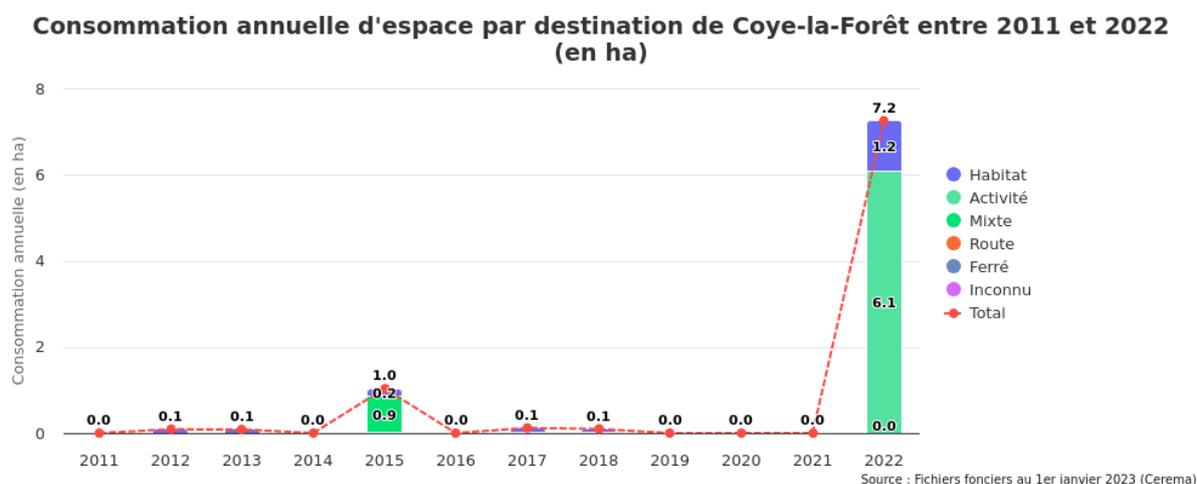
- Organiser une restructuration urbaine des îlots peu denses (autour de la rue de la Charmée, et entre la Grande Rue et la rue de Luzarches)
- Etudier les possibilités de densification près du centre-ville (derrière l'église, quai du Chardonneret...)

Ainsi, le développement de l'habitat devra se réaliser prioritairement à l'intérieur des espaces bâtis existants.

Concernant les activités économiques, le territoire de Coye-la-Forêt ne présente pas d'objectif au regard des documents supra-communaux. Toutefois, il est souhaité de maintenir les commerces et services de proximité existants et de développer l'emploi sur le territoire communal.

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2011



La consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

Sur la période 2011-2022, le territoire de Coye-la-Forêt a gagné 245 habitants, soit une évolution de 6,55%. Sur cette même période, 8,6 ha d'espaces NAF ont été consommés, soit 1,2 % du territoire dont :

- Environ 1 ha pour le développement des activités économiques et de l'habitat en 2015
- Environ 7,2 ha pour le développement des activités économiques et de l'habitat en 2022.

Toutefois, la municipalité s'est rapprochée du CEREMA pour identifier les 7,2 ha de consommation d'espaces NAF. En décembre 2024, le CEREMA a expliqué qu'en 2020, les terrains ont changé de catégorie de taxation en les faisant rentrer dans le flux de consommation ENAF selon la méthode de calcul utilisé par le CEREMA.

Il s'agit notamment des parcelles situées au niveau du centre équestre (cf. carte ci-dessous) :



Source : CEREMA, transmis par mail du 18/12/2024

En conclusion, après correction, sur la période 2011-2022, 1 ha d'espaces NAF ont été consommés pour le développement des activités économiques et de l'habitat en 2015.

Aucune consommation d'espaces NAF n'a été réalisée depuis 2021.1*

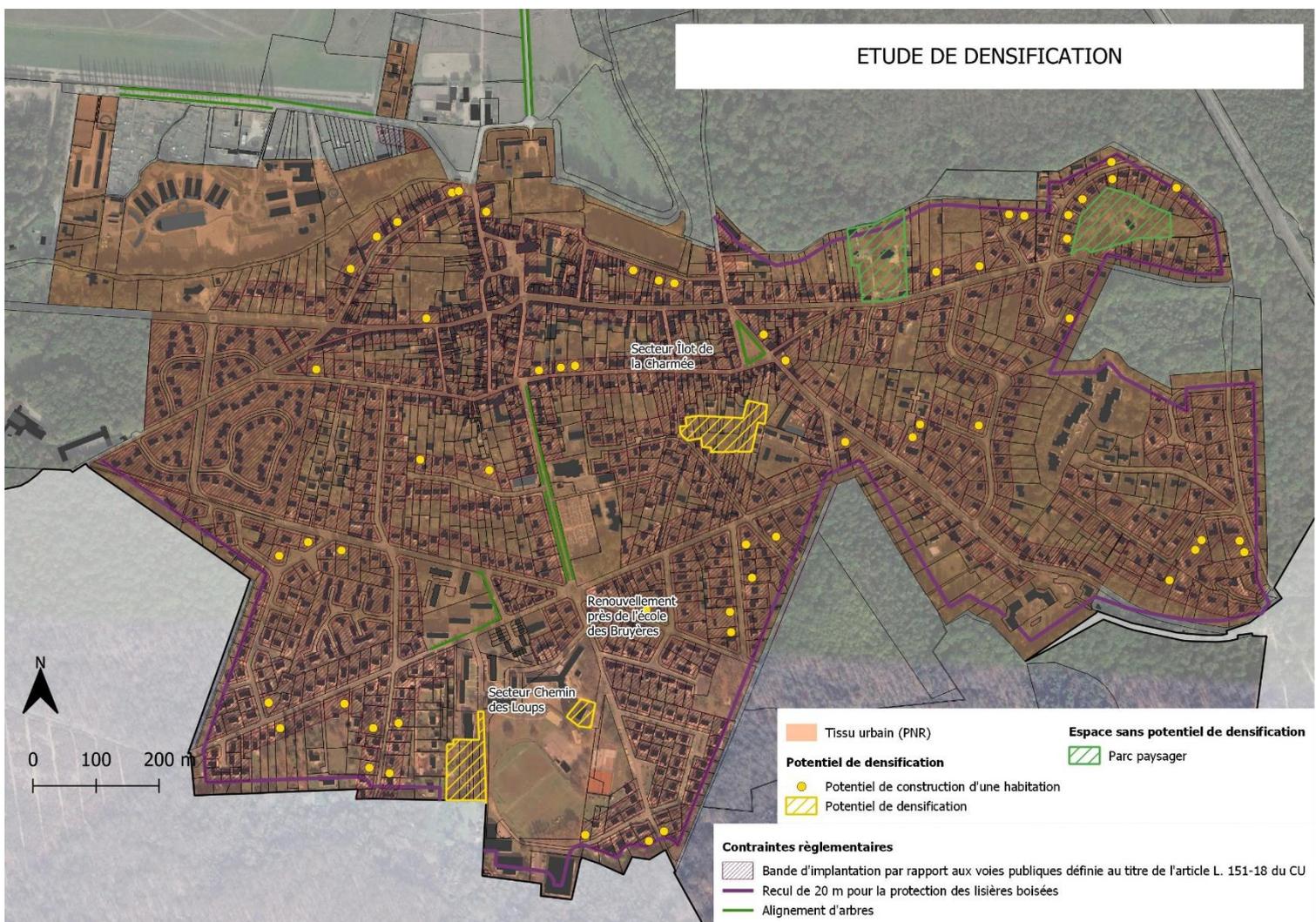
B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Coye-la-Forêt porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé et plus particulièrement sur le bourg présentant une mixité fonctionnelle (habitat, équipement public, activité agricole...).

Logements autorisés depuis le 1^{er} janvier 2020

Depuis le 1^{er} janvier 2020, 24 logements ont été autorisés sur le territoire communal. L'intégralité de ces logements ont été autorisés en densification de l'espace urbanisé existant (Source : SYTADEL2).

Le potentiel de densification



Source : INGESPACES

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune a été évaluée selon les angles suivants :

- Le potentiel de logements en diffus de par leur facilité de mise en œuvre ;
- Le potentiel de densification au regard des espaces libres ;
- Le potentiel de requalification du bâti.

Sur la carte ci-dessus, on observe que le tissu urbain de Coye-la-Forêt présente un potentiel de densification en diffus et au sein de quelques espaces libres.

NB : Le domaine des Trois Châteaux présente un potentiel de densification en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. Toutefois, compte tenu de l'état sanitaire dégradé des bâtiments, la municipalité ne souhaite pas en faire l'acquisition dans les conditions initialement proposées. La requalification du site est donc reportée à moyen ou long terme, dans l'attente de conditions d'acquisition plus favorables.

	Superficie (ha)	Densité (lgts/ha)	Nombre de lgts créés
--	-----------------	-------------------	----------------------

Densification	Logements autorisés depuis le 1er janvier 2020			24
---------------	--	--	--	----

Densification	Potentiel d'une habitation (diffus)	-	-	57
	Secteur Chemin des Loups	0,62	40	24
	Secteur des Bruyères	0,13	-	10
	Secteur îlot de la Charmée	0,65	15	9
TOTAL	TOTAL	-	-	100

	PROGRAMMATION PLU 2020-2040		-	124
--	------------------------------------	--	---	------------

Il convient de préciser que sur le secteur « Chemin des Loups », il est prévu la réalisation de 24 logements inclusifs et, en supplément, de l'hébergement à vocation social (résidence pour femmes en situation de vulnérabilité).

Ainsi, l'espace urbanisé de Coye-la-Forêt présente un potentiel de 124 logements en densification.

III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

A. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement – scénario « fil de l'eau »

En l'absence de révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ». Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

Entre 1975 et 2020, la population de Coye-la-Forêt présente une progression constante avec environ +0,6% de variation annuelle, pendant 45 ans. Durant cette période diverses opérations de logements ont permis d'accroître le parc immobilier et de fait la population.

En 2020, la commune accueille 436 emplois sur son territoire (pour 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).

En matière de développement urbain, l'absence de révision du PLU a pour effet de maintenir :

- 2 zones à urbaniser au sein du bourg pour le développement de l'habitat (où les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne précise pas de programmation de logements) ;
- 1 zone à urbaniser pour le développement des activités économiques.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées et au regard du développement pouvant encore être mise en œuvre dans le PLU approuvé en 2012, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
Milieu physique	Relief	Pas de changement attendu
	Géologie	Pas de changement attendu
	Eaux souterraines et superficielles	Dans le PLU actuel, la protection des cours d'eau (bande inconstructible de 4 m de part et d'autre) et les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales sont relativement faibles. Les cours d'eau sont inconstructibles sur une distance de 4 m de part et d'autre. Le développement de la zone 1AUy dans le cadre du PLU approuvé en 2012 peut engendrer des incidences sur les eaux superficielles.
	Climat	Effets du réchauffement global
Environnement naturel et paysager	Paysage et patrimoine	Possible modification des paysages urbains du fait d'une intensification anarchique du tissu urbain. Possible dégradation du paysage urbain par une absence d'encadrement du développement urbain au sein du tissu urbain et plus précisément de par l'absence d'orientations assurant l'insertion des nouvelles constructions dans la zone 1AUy située en entrée de ville Ouest.
	Faune, flore et habitats naturels	Dégradation des espaces naturels sans protection par le PLU.

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
	Zones humides	Dégradation des milieux sans protection par le PLU
	Continuités écologiques	Dégradation des corridors boisés
Réseaux et ressources locales	Gestion de l'eau	Pas de changement attendu
	Gestion de l'énergie	Pas de changement attendu
	Transports et déplacements	Augmentation des problèmes de fonctionnement urbain dus à la densification anarchique des espaces urbanisés.
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement attendu
Santé des populations	Risques naturels et technologiques	Pas de changement attendu
	Pollutions	Pas de changement majeur attendu, à part l'accroissement de la pollution atmosphérique dû à la densification anarchique et démesurée du tissu urbain.
	Nuisances	Pas de changement majeur attendu, à part les nuisances dues aux problèmes de voisinage dans le cadre d'une densification anarchique et démesurée du tissu urbain.

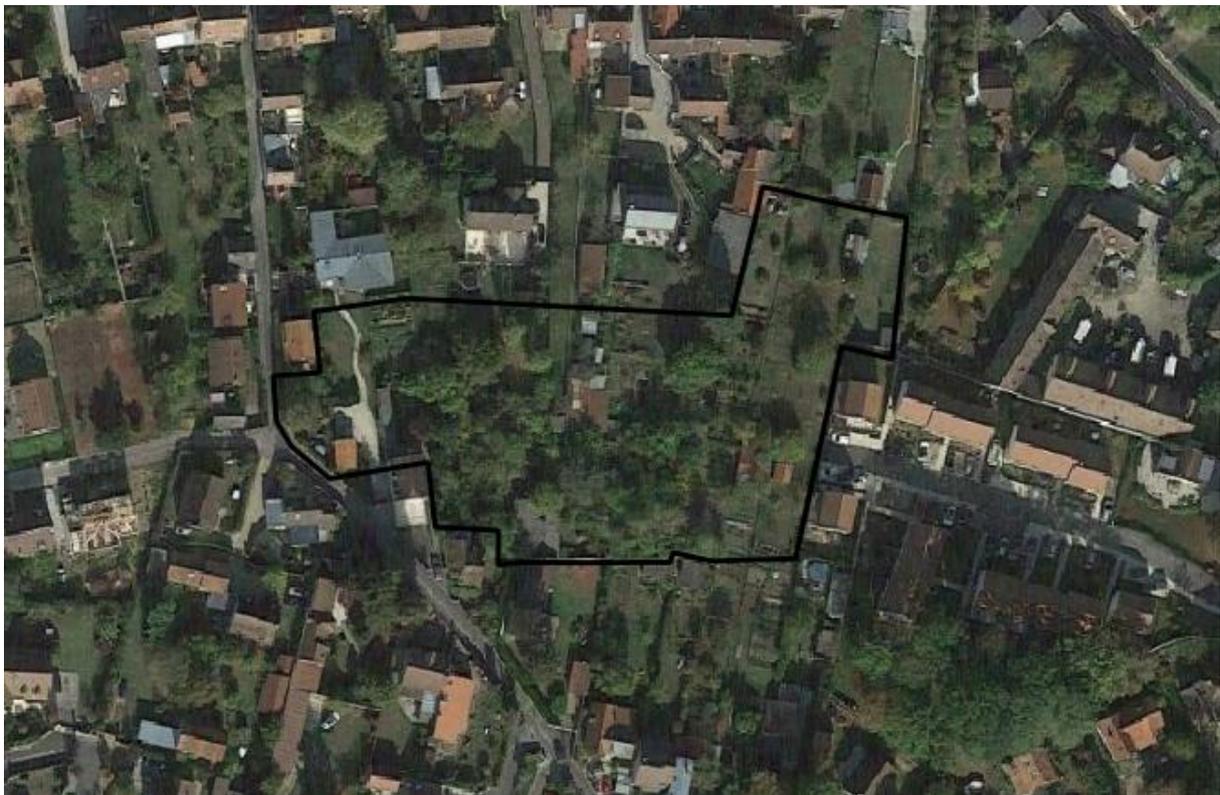
B. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

A l'horizon 2040, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune permet le développement de l'habitat sur les secteurs suivants :

- Secteur « îlot de la Charmée » ;
- Secteur « Chemin des Loups » ;
- Secteur des « Bruyères ».

En outre, le PADD permet le maintien d'une zone à urbaniser pour le développement des activités économiques en entrée de ville Ouest (secteur « Entrée de ville »).

1. Secteur « îlot de la Charmée »



Localisation et description du site

Le secteur se situe entre la jonction de l'allée des Margotins et la rue de la Charmée, et de la résidence « Blanche de Castille », en cœur de bourg. Le secteur s'intègre dans un quartier pavillonnaire.

La superficie du secteur est de 0,65 ha.

Risques naturels et technologiques

Cette zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du plan est concernée par les risques naturels et technologiques suivants :

- Zone potentiellement sujette aux débordements de nappe ;
- Aléa « moyen » des retrait-gonflements des argiles.

Nuisances

Aucune nuisance significative.

Les milieux naturels

Le secteur est constitué de jardins de l'habitat comprenant des espaces enherbés, quelques arbres et des annexes à l'habitation.

Le secteur n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone humide n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF.

2. Secteur des « Bruyères »



Localisation et description du site

Le secteur, d'une superficie de 0,13 ha, se situe au Sud du bourg. Il est actuellement sur la même parcelle que l'école élémentaires des Bruyères (à environ 30 m du bâtiment principal de l'école), et est desservi depuis l'allée du Poudingue.

Le secteur est d'ores et déjà occupé par un bâtiment d'habitation. Toutefois, de par l'état des bâtiments existants, la municipalité souhaite permettre sa démolition / reconstruction pour le développement du logement social sur le territoire.

Risques naturels et technologiques

Aucun risque significatif.

Nuisances

Aucune nuisance significative.

Les milieux naturels

Le secteur n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur.

Aucune zone humide n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF.

3. Secteur « Chemin des Loups »



Localisation et description du site

Le secteur, d'une superficie de 0,62 ha, se situe en limite Sud de la commune, limitrophe à la commune de Luzarches. Le secteur est situé à la jonction d'un secteur pavillonnaire, d'habitat collectif et d'équipements sportifs.

Risques naturels et technologiques

Cette zone est concernée par le risque naturel des aléas « moyens » et « forts » des retrait-gonflements des argiles

Aucun risque technologique significatif.

Nuisances

Aucune nuisance significative.

Les milieux naturels

Le secteur n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone humide potentielle n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF.

4. Secteur « Entrée de ville »



Localisation et description du site

Le secteur, d'une superficie de 0,53 ha, se situe en entrée de ville Ouest, le long de la RD 118, en continuité de la maison de bien-être.

Risques naturels et technologiques

Cette zone est concernée par les risques naturels et technologiques suivants :

- Potentiellement sujette aux inondations de cave ;
- Aléa « faible » des retrait-gonflements des argiles ;
- Risque lié au transport de gaz (RD118 : « Canalisation de gaz haute pression en service »).

Nuisances

Le secteur est affecté par le bruit du passage routier sur la RD118, qui passe à travers le bourg. Ce segment est en catégorie 4 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (infrastructures routières), ce qui signifie que la zone de 30 m de part et d'autre de la route est concernée.

Les milieux naturels

Le secteur est actuellement boisé et est longé dans sa partie Nord d'un cours d'eau.

En avril 2025, un diagnostic a été réalisé par un expert forestier, agréé par le CNEFAF sur les parcelles AH 172 (partie), AH 173 et AH 174.

« Il s'agit d'arbres en croissance libre depuis de longues années qui n'ont pas été éclaircis et dont le rapport Hauteur sur Diamètre souligne la fragilité aux vents. Un arbre tombé (chablis) au Nord le long de la Thève le montre.

On remarque aussi du gui sur certains qui atteste la faiblesse sanitaire ainsi que de nombreuses branches mortes dans les têtes (houppiers).

Certains arbres sur la partie Sud (au-dessus de la route et du trottoir), Est (chez le voisin) et Nord (rivière) ne respectent pas la législation et doivent être élagués à la limite du périmètre. Il y a aussi des arbres dans la zone des 10 mètres et au-delà qui menacent de tomber sur la voie publique.

Pour prendre une image médicale, ce peuplement est en « gériatrie avancée » et peu d'arbres, même avec une éclaircie, pourront vivre encore longtemps. »

Arbres tombés ou affaiblis dans la parcelle (étude avril 2025, Jean-Marc Péneau, expert forestiers)





Arbres dangereux (étude avril 2025, Jean-Marc Péneau, expert forestiers)





Le secteur n'est donc pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur.

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2a du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- 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

1. Garantir un développement urbain maîtrisé et durable dans le respect de l'identité de Coye-la-Forêt

a) Maintenir le niveau de population en permettant un développement de l'habitat au sein du village

Estimation du point mort entre 2021 et 2040

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Il est pris pour hypothèse une baisse du nombre de résidences secondaires (-19 résidences secondaires) et une stabilisation du nombre de logements vacants (soit une diminution du taux de logement vacant à l'horizon 2040).

Le desserrement des ménages

La taille moyenne des ménages est en baisse depuis 1968, passant ainsi de 3,01 à 2,17 occupants en moyenne par résidence principale en 2020. Il est pris pour hypothèse une poursuite de cette tendance avec une légère diminution de cette taille moyenne des ménages à l'horizon 2040 à 2,07 pers/ménage, soit environ -0,1 personne par ménage au cours des prochaines années.

Calcul du point mort

Données	Source / Calcul	2020	2040	Evolution
Evolution du nombre de logements par catégories				
Ensemble de logements	INSEE	1994		
dont résidences principales	INSEE	1790		
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	65	46	-19
dont logements vacants	INSEE	139	139	0
Evolution de la population				
Population	INSEE	3972	-	
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population / nombre de ménages	2,17	2,07	-0,10
Calcul du point mort				
Variation résidences secondaires et logements vacants	(RS+LV en 2040)-(RS+LV en 2020)			-19
Desserrement des ménages	(pop 2020 / taille moyenne ménage 2040) - RP en 2020			129
Point Mort				110

Ainsi, 110 logements doivent être réalisés sur la commune de Coye-la-Forêt entre 2020 et 2040 afin de maintenir le niveau de population actuel.

Objectif démographique

A l'horizon 2040, l'objectif démographique communal est de stabiliser la population autour de 4000 habitants, soit environ 0 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU. Cela nécessite la réalisation d'environ 124 logements en tenant compte d'un point mort estimé à 110 logements.

Date	2020	2040	
Population	3972	Objectif démographique	4000
		Nombre d'habitants supplémentaires à l'horizon 2040	28
		Taux d'accroissement annuel moyen entre 2020 et 2040	0,03%
		Taille des ménages à l'horizon 2040	2,07
Nombre de logements	1994	Nombre de logements assurant une croissance démographique	14
		Point mort	110
		Nombre de logements programmés entre 2020 et 2040	124

Programmation de logements entre 2020 et 2040

L'atteinte de cet objectif passe par la construction de logements au sein du village 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.

	Superficie (ha)	Densité (lgts/ha)	Nombre de lgts créés
--	-----------------	-------------------	----------------------

Densification	Logements autorisés depuis le 1er janvier 2020			24
---------------	--	--	--	----

Densification	Potentiel d'une habitation (diffus)	-	-	57
	Secteur Chemin des Loups	0,62	40	24
	Secteur des Bruyères	0,13	-	10
	Secteur îlot de la Charmée	0,65	15	9
TOTAL	TOTAL	-	-	100

	PROGRAMMATION PLU 2020-2040		-	124
--	------------------------------------	--	---	------------

En tenant compte des logements réalisés depuis 2020, le PLU permet la création de 124 logements uniquement par la densification de l'espace urbanisé existant entre 2020 et 2040, répondant ainsi à l'objectif démographique fixé par la commune.

b) Poursuivre la diversification de l'offre en logements pour permettre à chacun de se loger sur le territoire

La commune envisage un développement et une diversification de l'habitat afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement sur la commune :

- Développant et diversifiant l'offre en logements sociaux avec notamment la création de logements adaptés aux familles au revenu modeste ;
- Accueillir des logements inclusifs et une résidence pour les femmes en situation de vulnérabilité ;
- Accueillir de plus petits logements pour permettre aux jeunes couples et aux personnes âgées de trouver un logement adapté à leur situation.

c) Permettre la reconversion du Domaine des Trois Châteaux à moyen/long terme

Le Domaine des Trois Châteaux, localisé à l'entrée Ouest du village, présente une superficie d'environ 28 ha. Ce lieu, majoritairement boisé, a historiquement accueilli des activités à vocation sociale. Actuellement, sur le domaine sont présents : Le Château «Les Tilles», le Château de «l'Ermitage», le Forest Lodge, le pavillon des Jockeys, 2 habitations, une ancienne école, un pavillon de gardien et un terrain de sport.

Le domaine des Trois Châteaux constitue un site stratégique pour le développement futur de la commune. Il offre un fort potentiel en matière de création de logements, d'implantation d'activités économiques et d'équipements publics, tout en permettant la valorisation du patrimoine bâti et paysager local. La requalification de ce site représente ainsi un enjeu structurant pour le territoire, tant sur les plans urbanistique, patrimonial qu'environnemental.

Cependant, l'état sanitaire très dégradé des bâtiments, notamment en raison de la présence de mérules, constitue un frein majeur à une acquisition immédiate. Dans ces conditions, la municipalité ne souhaite pas donner suite à l'offre d'acquisition dans les termes actuellement proposés. La requalification du domaine est donc reportée à moyen ou long terme, dans l'attente d'un cadre technique et financier plus favorable, permettant d'envisager une intervention sur le domaine.

d) Maintenir et développer l'offre d'équipements afin de répondre aux besoins de la population

La commune présente actuellement une offre en équipements publics satisfaisante (équipements administratifs, scolaires, culturels, sportifs et de loisirs). Cette offre doit être préservée afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

L'offre en équipements doit être maintenue sur Coye-la-Forêt afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir. Il s'agit de préserver et mettre en valeur les espaces de centralité que constituent la place de la mairie et la zone d'équipements au Sud du village regroupant à eux deux : la mairie, les équipements scolaires, les équipements sportifs, la bibliothèque, le parcours santé...

Estimation du besoin en termes d'équipements scolaires au regard du développement envisagé

La commune comporte deux écoles :

- L'École des Bruyères (comprenant 5 classes en élémentaires et 5 classes en maternelle avec des doubles niveaux) ;
- L'École du Centre (comprenant 4 classes en élémentaires).

Les équipements scolaires ne présentent pas de local vide pouvant permettre d'ouvrir une nouvelle classe.

Réserve de capacité d'accueil au sein des classes ouvertes

Evaluation de la capacité actuelle des équipements scolaires 2023/2024	
Nombre de classes occupées	14
Classes potentielles	0
Nombre total d'élèves	350
Nombre moyen d'élèves par classe ouverte (mater et élem)	25,0
Nombre moyen d'élèves par classe (mater et élem) au niveau national	28,5
Réserve de capacité dans les classes ouvertes	49
Réserve de capacité dans les classes potentielles	0
Réserve de capacité totale de l'école	49

Les équipements scolaires actuels peuvent accueillir 49 élèves supplémentaires au regard de la réglementation nationale.

Situation future

Etat des lieux		Scénario PLU - Horizon 2040	
Nombre de résidences principales*	1814	Nombre de résidences principales en 2040 (point mort déduit)	1828
Nombre d'élèves	350	Nombre d'élèves maximal à l'horizon 2040	353
Nombre d'élèves par résidence principale	0,19	Nb de classes nécessaires (28,5 élèves/classe)	12
Nombre d'élèves par résidence principale nouvelle	0,19	Nb de classes disponibles	14
		Nombre de classes à ouvrir	0

* estimation d'après INSEE 2020 et PC autorisés entre 2020 et 2023 (1790+24)

A l'horizon 2040, il est pris pour hypothèse un nombre de résidences principales égal à 1828 logements (voir programmation de logements, point mort déduit).

En prenant le ratio de 0,19 élève par logement actuellement constaté sur la commune, le nombre total d'élèves à scolariser en 2040 est estimé à 353, contre 350 actuellement, soit 3 élèves supplémentaires à accueillir compatible avec les capacités résiduelles existantes de 49 élèves.

e) Pérenniser le niveau d'accès aux communications numériques

La Municipalité souhaite poursuivre le développement de ses équipements de communication numérique au gré des évolutions technologiques à venir, afin de maintenir un bon accès à internet.

f) Pérenniser et développer les activités économiques

L'activité économique de Coye-la-Forêt constitue un support important de la richesse locale en même temps qu'elle pourvoit un nombre non négligeable d'emplois pour les actifs du bassin de vie. L'objectif est de pérenniser et développer l'emploi local afin de limiter les déplacements domicile-travail.

Il s'agira ainsi de :

- préserver les commerces et activités artisanales diffuses sur le territoire notamment sur la place de la Mairie et le long de la Grande Rue ;
- conforter les activités hippiques et équestres situées au Nord-Ouest du village représentantes de l'identité du village ;
- conforter les activités agricoles ;
- développer les activités économiques au gré des volontés privées dans le respect de l'environnement et des paysages.

g) Garantir un développement urbain durable

Le développement urbain doit s'inscrire dans une démarche respectueuse des principes du développement durable, en intégrant notamment des objectifs de maîtrise de la consommation énergétique et de développement des énergies renouvelables, de gestion efficiente des réseaux (eau, assainissement, électricité), ainsi que la prise en compte des risques naturels et technologiques, et la réduction des nuisances (bruit, pollution, insécurité, etc.).

Cette approche vise à garantir un aménagement du territoire cohérent, résilient et respectueux de l'environnement et de la qualité de vie des habitants.

2. Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain

a) Préserver le cadre de vie

Pour préserver l'identité de Coye-la-Forêt et son cadre de vie, il conviendra tout d'abord de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (normes pour la construction des nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles). En outre, les entrées de ville et les perspectives visuelles remarquables concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de maintenir leur qualité paysagère.

b) Améliorer le fonctionnement urbain

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun et les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.

En collaboration avec le département, l'enjeu est également de garantir la sécurité de l'ensemble des usagers, quel que soit le mode de transport utilisé, notamment lors de la création d'accès à la RD118 ou en cas d'augmentation significative du trafic.

3. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

a) Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols

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.

Dans le cadre du projet de mise en valeur du Domaine des Trois Châteaux, la commune veillera à adopter une approche de sobriété foncière afin de limiter l'artificialisation des sols.

b) Maintenir et renforcer les trames verte et bleue 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. La Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de ces trames identifiées sur son territoire.

Complémentairement à cet objectif, la commune va :

- Préserver les réservoirs de biodiversité que constituent les massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et les massifs des Trois Forêts et Bois du Roi ;
- Maintenir les continuités écologiques formées par La Thève, la nouvelle Thève, le ru Saint-Martin ainsi que les étangs Neuf et de la Loge.
- Valoriser et protéger les berges et les ripisylves des cours d'eau pour en préserver son fonctionnement hydrologique et sa valeur biologique

La municipalité souhaite renforcer la trame bleue en permettant la réhabilitation de zones humides en lien avec le projet d'aménagement à moyen / long terme du domaine des Trois Châteaux.

Enfin, la poursuite du développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner des formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction. Pour ce faire, la commune va assurer un traitement paysager des futures franges urbaines.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Objectifs et enjeux

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- **Pour l'ensemble du territoire communal :**
 - Prendre en compte les principes du développement durable sur le territoire ;
 - Préserver et renforcer la trame verte et bleue communale ;
 - A l'échelle de la construction, favoriser les principes de l'habitat bioclimatique, favoriser les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables, favoriser le confort acoustique.
- **Pour les OAP sectorielles :**
 - Prendre en compte les principes du développement durable ;
 - Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du village ;
 - Concevoir une insertion paysagère et écologique ;
 - Assurer une accessibilité avec des déplacements simples.

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

- *2 OAP pour la prise en compte du développement durable dans les projets et à l'échelle de la construction*

Des OAP thématiques ont été définies pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Ces OAP thématiques concernent l'ensemble du territoire et définies des orientations à différentes échelles, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets. Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, l'éco-gestion, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants. De plus, ces OAP thématiques permettent aussi la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction. Les orientations qui y figurent concernent la prise en compte des principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

- *OAP Trame verte et bleue*

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire pour la prise en compte des trames vertes et bleues. Une cartographie localise les différents éléments constitutifs de ces trames, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.

b) Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteur « **Entrée de ville** »
- Secteur « **Îlot de la Charmée** »
- Secteur des « **Bruyères** »
- Secteur du « **Chemin des Loups** »

Les OAP ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement et de leurs enjeux en matière de :

- insertion architecturale et/ou urbaine,
- préservation du patrimoine bâti,
- accessibilité,
- paysagement.

Insertion architecturale et/ou urbaine

Pour l'îlot de la Charmée, à vocation d'habitat, il fait l'objet d'une orientation spécifique afin d'assurer une insertion des nouvelles constructions en s'inspirant du style pavillonnaire existant.

Pour les autres secteurs à vocation d'habitat, le développement devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration urbaine des nouvelles constructions.

Pour garantir une bonne accessibilité avec des déplacements simples, un certain nombre d'orientations sont présentées. Elles visent une desserte optimale et en toute sécurité pour tous les usages.

Plus précisément, pour le secteur « Entrée de ville », l'accès devra se réaliser depuis la parcelle accueillant le centre de bien-être afin de ne pas multiplier les accès depuis la RD. En outre, cette solution permet de maintenir la continuité de la piste cyclable existante le long de la RD.

Insertion paysagère et écologique

Chaque secteur fait l'objet d'orientations visant à assurer la préservation du paysage communal, en insérant au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement et afin de permettre la préservation voire le développement de la trame verte communale.

Plus spécifiquement sur le secteur « entrée de ville », afin de maintenir une entrée de village de qualité, un front paysager dense et de qualité d'une largeur minimale de 10 m sera préservé et conforté le long de la RD 118.

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

Nom	Superficie (ha)	Programmation
Secteur « Îlot de la Charmée »	0,65 ha	15 lgts/ha soit environ 9 logements
Secteur des « Bruyères »	0,13 ha	Environ 10 logements
Secteur « Chemin des Loups »	0,62 ha	Environ 24 logements à vocation sociale et de l'hébergement à vocation social

Pour assurer la préservation caractère architectural et urbain du village et limiter les problèmes en matière de fonctionnement (stationnement, sécurisation des circulations), une densité de 15 lgts / ha est prévue pour le secteur « Îlot de la Charmée ».

Une programmation de logements plus ambitieuse est envisagée dans les autres secteurs bénéficiant d'une accessibilité facilitée.

Programmation sur le secteur soumis aux OAP pour le développement des activités économiques

Nom	Superficie (ha)	Programmation
Secteur « Entrée de ville »	0,53 ha	Le secteur accueillera des activités économiques

Conformément au code de l'urbanisme, un échancier est présenté au chapitre IV du document des OAP.

Rappel de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Le PLU prévoit 2 zones à urbaniser. Celles-ci sont ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, puisque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le secteur « Entrée de ville », identifié comme zone à vocation d'activités économiques, est destiné à se développer à court terme. Cette perspective de réalisation rapide est renforcée par le fait qu'au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), une demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée par un porteur de projet. Cela témoigne d'un intérêt concret et immédiat pour l'aménagement de ce secteur, rendant son développement à court terme justifié.

Le secteur « Îlot de la Charmée », quant à lui, est destiné à accueillir un programme résidentiel à moyen terme. La faisabilité opérationnelle de ce projet est conditionnée par la mise en œuvre d'une voirie nouvelle, nécessitant une entente préalable entre les différents propriétaires fonciers concernés. Cette contrainte technique et foncière implique un délai de maturation plus long, justifiant une programmation à moyen terme.

V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

Les orientations générales du PADD ont été traduites au plan de zonage par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

➤ **ZONE UA**

Affectation au PLU

La zone urbaine UA correspond aux parties anciennes du centre ancien affectées essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend 4 secteurs UAa, UAb, UAc et UAd comportant des dispositions particulières en matière d'implantation des constructions.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2012 puis modifié en 2013 et 2015 :

- La zone UA a été modifiée très localement afin d'ajuster le périmètre de la zone urbaine ancienne à la réalité de l'occupation du sol (reclassement en zone urbaine de nouvelles constructions initialement en zone à urbaniser situées en continuité du centre ancien).

➤ **ZONE UC**

Affectation au PLU

La zone urbaine UC correspond aux espaces d'habitat collectif.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2012 puis modifié en 2013 et 2015 :

- La zone UC, dédiée à l'habitat collectif, a été diminuée au profit de la zone UD afin d'y exclure de l'habitat individuel existant.
- La zone UC a été étendue au droit des 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation « Chemin des Loups » et « Bruyères » devant accueillir du logement collectif à vocation sociale.

➤ **ZONE UD**

Affectation au PLU

La zone urbaine UD correspond aux espaces dédiés à l'habitat réalisés au coup par coup ou sous forme de lotissement. Elle comprend 2 secteurs UDa et UDb comportant des dispositions particulières en matière d'implantation des constructions.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2012 puis modifié en 2013 et 2015 :

- Au nord du chemin des Vaches, la zone UD a été reclassée en secteur Nh afin de prendre en compte le risque d'inondation par remontée de nappe identifié sur ces parcelles. La municipalité souhaite autoriser l'aménagement et l'extension des constructions existantes, tout en interdisant la construction de nouvelles habitations, afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux aléas.

- La zone UD a été étendue au droit des zones à urbaniser ayant été mises en œuvre sous le régime du PLU approuvé en 2012 ;
- La zone UD intègre une partie des zones UG du PLU de 2012 situées au sein du tissu urbain constitué puisqu'elle comporte de l'habitat individuel ;
- L'activité économique située au Sud du bourg, initialement en zone UD, a fait l'objet d'un reclassement en zone UY présentant un règlement plus adapté aux activités économiques.

➤ **ZONE UL**

Affectation au PLU

La zone urbaine UL correspond aux espaces dévolus aux équipements publics. Elle comprend un secteur ULa dédié au jardin d'enfant.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2012 puis modifié en 2013 et 2015 :

- Le cimetière initialement en zone naturelle a fait l'objet d'un reclassement en zone UL conformément à l'occupation réelle du sol ;
- Afin de permettre le développement de l'habitat au sein des secteurs « Chemin aux Loups » et « Bruyères », ces secteurs, initialement en zone UL, ont fait l'objet d'un reclassement en zone UC.

➤ **ZONE UY**

Affectation au PLU et justifications

La zone urbaine UY correspond aux espaces dévolus aux activités économiques existantes.

La zone UY a été créée dans le cadre de la présente révision du PLU pour une meilleure prise en compte des activités économiques existantes. Elle comprend la maison de bien-être ainsi que l'établissement situé au Sud du bourg, à proximité des équipements publics.

➤ **ZONE 1AU**

Affectation au PLU

La zone 1AU correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'habitat.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2012 puis modifié en 2013 et 2015 :

- Les opérations réalisées, classées en zone 1AU au PLU approuvé en 2012, ont fait l'objet d'un reclassement en zone urbaine.
- La zone 1AUa du PLU approuvé en 2012 a fait l'objet d'un reclassement en zones UA et UD puisque quelques nouvelles constructions ont été réalisées et que la municipalité souhaite poursuivre la densification uniquement en front de rue existante sur ce secteur au regard du trafic d'ores et déjà important le long de la Grande Rue.

➤ **ZONE 1AUY**

Affectation au PLU

La zone 1AUY correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'activités économiques.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2012 puis modifié en 2013 et 2015 :

- La zone à urbaniser a été réduite au profit de la zone urbaine UY afin d'y exclure la maison de bien-être (terrain urbanisé).

➤ **ZONE A**

Affectation au PLU

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend un secteur Azh créé pour la préservation et la gestion des zones humides avérées.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2012 puis modifié en 2013 et 2015 :

- La zone agricole a été étendue au détriment de la zone UG du PLU approuvé en 2012 (supprimée dans le cadre de la présente révision) pour une meilleure prise en compte de l'activité agricole (parcelle occupée par des bâtiments agricoles).

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone naturelle N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend :

- un secteur Nd correspondant au Domaine des Trois Châteaux ;
- un secteur Nh correspondant à des habitations isolées du bourg
- un secteur Nj comprenant des jardins familiaux
- un secteur Nk dédié aux activités existantes aux abords des étangs
- un secteur Nl pour des équipements publics
- des secteurs Njzh et Nzsh présentant des zones humides avérées (secteur créé dans le cadre de la présente révision du PLU).

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2012 puis modifié en 2013 et 2015 :

- Le secteur Nh a été étendue pour intégrer de l'habitat isolé initialement en zone UG (habitations le long de la route de Lamorlaye et le château de Coye). Cette modification de zonage permet une clarification de la réglementation applicable sur ces zones (la zone UG du PLU approuvé en 2012 permettait uniquement l'aménagement des constructions existantes).
- Au nord du chemin des Vaches, la zone UD a été reclassée en secteur Nh afin de prendre en compte le risque d'inondation par remontée de nappe identifié sur ces parcelles. La municipalité souhaite autoriser l'aménagement et l'extension des constructions existantes,

tout en interdisant la construction de nouvelles habitations, afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux aléas.

BILAN DE LA SURFACE DES ZONES COMPARATIVEMENT AU PLU DE 2012

	PLU approuvé en 2012	Présente révision du PLU
Zone urbaine (U)	133,3 ha	133,6 ha
Zone à urbaniser (AU)	4,4 ha	1,2 ha
Zone agricole (A)	63,4 ha	64,2 ha
Zone naturelle (N)	503,7 ha	505,8 ha
	704,8 ha	704,8 ha

SURFACES DETAILLEES AU PRESENT PLU

	Superficie en ha
UAa	8,25
UAb	8,17
UAc	4,06
UAd	0,16
UC	8,16
UDa	37,78
UDb	56,62
UL	8,82
ULa	0,60
UY	0,94
1AU	0,66
1AU Y	0,53
A	57,79
Azh	6,46
N	438,35
Nd	28,46
Nh	3,30
Nj	1,57
Njzh	2,41
Nk	0,22
NI	0,95
Nzh	30,54
Total général	704,81

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités

Limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

Section 3- équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

1. Justification des dispositions communes à toutes les zones

MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce chapitre précise certaines modalités d'application du règlement, valables dans toutes les zones.

Afin de permettre une application souple du règlement et d'autoriser une intensification « douce » du tissu urbain :

- « les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle. »
- Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour clarifier l'application des règles de stationnement, il est également précisé que pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

RISQUES ET NUISANCES

Les différents risques et nuisances impactant le territoire sont rappelés, avec le cas échéant des recommandations visant à éviter les dommages pour les biens ou les personnes.

PROTECTION DU CADRE BÂTI ET NATUREL

Des dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel sont édictées afin de donner un cadre réglementaire précis concernant les éléments protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit tout d'abord des éléments bâtis remarquables protégés, qui font l'objet de prescriptions précisant les modalités particulières de leur préservation et évolution. L'objectif est que tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés. Concernant les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens, ils doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. La localisation des éléments bâtis remarquables protégés figurent en annexe du règlement écrit.

De même, chaque élément des trames verte et bleue repéré fait l'objet de dispositions précisant leurs modalités de protection : EBC (rappel du code), boisements, alignements d'arbres, parcs paysagers, cours d'eau et plans d'eau).

Les vues remarquables, repérées aux documents graphiques font également l'objet de prescriptions visant à leur préservation : « Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces vues remarquables ». Ces perspectives sont illustrées et décrites dans le rapport de présentation (partie 2a).

2. Justifications des règles édictées à la section 1**a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UC, UD et 1AU**

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	UA	UC	UD	1AU
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails		X		
	Restauration		X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtels		X		
	Autres hébergements touristiques	X	X		
	Cinéma		X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	X	X
	Entrepôt		X	X	X
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X

Sont également interdits en zones UA, UC, UD et 1AU :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les caravanes isolées et les maisons mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules, résidus urbains ;
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

Objectifs et justifications

Dans les zones UA, centre ancien présentant une mixité de fonction maintenir et permettre une mixité des fonctions dans ces zones à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes (commerces, services) tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des

nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain (établissements autorisés sous condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et dans la limite de 800 m² de surface de plancher).

La zone UC, pour le maintien et le développement de l'habitat et de l'hébergement, est principalement vouée à cet objectif. En outre, de par sa localisation, excentrée du centre bourg, le développement des activités commerciales n'y est pas autorisé.

La zone UD correspondant uniquement à des lotissements constitués d'habitat pavillonnaire. Il convient ainsi de restreindre le développement d'autres activités non compatibles avec le caractère de la zone.

Au sein de la zone à urbaniser 1AU, permettre le développement de l'habitat afin de répondre à la demande de logement conformément aux objectifs retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le secteur est soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat à caractère principal d'habitat.

b) La zone à vocation d'équipements publics UL

Objectifs et justifications

Dans la zone UL, le règlement permet le maintien et le développement des équipements d'intérêt collectif et de service public. En outre, est également autorisée la création d'habitation à l'usage de gardiennage si la commune l'estime nécessaire.

Dans le secteur ULa, seuls sont autorisés les aménagements de type « aire de jeux » afin de limiter les incidences sur les milieux naturels en lisière de zone boisée tout en contribuant au maintien du cadre de vie des habitants avec le maintien de lieux de convivialité.

c) Les zones à vocation d'activités économiques UY et 1AU

Objectifs et justifications

Permettre le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire de Coye-le-Forêt en lien avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Permettre une diversité des activités afin de couvrir les besoins identifiés et répondre à la demande des établissements voulant s'installer sur le territoire.

Garantir la prise en compte de la proximité de l'habitat avec la zone UY en imposant que les nuisances prévisibles soient compatibles avec l'environnement à vocation résidentielles majoritaire.

Interdire la création d'habitat isolé au sein de la zone d'activités économiques afin de limiter les dérives qui y sont liées (vente des habitations à des particuliers sans lien avec les établissements, particulier exposés à des nuisances importantes).

d) La zone agricole : A

Objectifs et justifications

Dans l'ensemble de la zone A, permettre l'installation des constructions, installations et infrastructures nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Permettre la diversification de l'activité agricole.

Intégrer les constructions et aménagements à l'environnement et au paysage en limitant les affouillements et exhaussements du sol.

Dans le secteur Azh, assurer la préservation des zones humides avérées.

e) La zone naturelle : N

Objectifs et justifications

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité.

Permettre les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et de services publics.

En secteur Nd, permettre le changement de destination des constructions existantes pour permettre une valorisation du domaine des Trois Châteaux (cf. justification des STECAL).

En secteur Nh, il s'agira d'autoriser l'aménagement et l'extension limitée des constructions d'habitation existantes afin de permettre aux habitants d'adapter leur bien à leur usage pour limiter l'augmentation de logements vacants.

En secteur Nl, seuls sont autorisés les installations d'équipements de plein air à usage de sports ou de loisirs, afin de pérenniser les équipements existants et limiter les incidences sur les milieux naturels tout en contribuant au maintien du cadre de vie des habitants avec le maintien de lieux de convivialité.

En secteur Nk, pérenniser les activités de restauration situées aux abords des étangs afin de maintenir l'attractivité touristique du territoire.

Dans le secteur Nj, permettre uniquement les abris de jardin nécessaires au maintien des jardins familiaux.

Dans les secteurs Njzh et Nz, préserver les zones humides avérées en permettant leur entretien et leur gestion.

3. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	60 % de la superficie de l'unité foncière
UC / UD / 1AU	30 % de la superficie de l'unité foncière
UL	Sans objet
UY / 1AUU	30 % de la superficie de l'unité foncière
A	Sans objet
N	9 m ² par abri en zone N et en secteur Nj ; 10% de la surface de l'unité foncière en secteur Nh.

Objectifs et justifications – Emprise au sol

Dans les zones urbaines, les prescriptions permettent une densification des espaces urbanisés existants dans le respect des morphologies urbaines actuelles. Une emprise au sol plus importante est admise dans le centre ancien présentant une densité bâtie plus importante que sur le reste du village.

Dans la zone urbaine UY à vocation d'activités économiques, les prescriptions permettent d'assurer une relative optimisation des espaces à vocation d'activités économiques et de tenir compte de l'environnement boisée existant à ces abords.

Dans les zones à urbaniser 1AU et 1AUY, la morphologie urbaine devra respecter celle des zones urbaines correspondantes afin de créer une harmonie au sein du village.

Pour la zone N, les prescriptions permettent de limiter le gabarit des annexes et abris de jardin et de limiter l'emprise au sol des constructions en zone Nh au regard du caractère naturel de la zone (habitat isolé ou soumis à un risque de remontée de nappes).

Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	11 m au faîtage 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère Annexe : 3,5 m au faîtage
UC	14 m au faîtage ou à l'acrotère 9 m à l'égout du toit
UD / 1AU	8,5 m au faîtage 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère Annexe : 3,5 m au faîtage
UL	11 m au faîtage
UL / 1AUY	7 m au faîtage ou à l'acrotère
A	Constructions à destination agricole : 11 m Autres constructions : 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,50 m au faîtage
N	Nouvelle construction : 8,5 m au faîtage et 5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère Extension en Nh, Nd et Nk : max hauteur du bâtiment à agrandir Nouvelle construction en Nd et Nk : Ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

Objectifs et justifications concernant les hauteurs

Dans les zones urbaines, quel que soit la destination, les prescriptions retenues permettent d'assurer une insertion optimale des nouvelles constructions dans leur environnement en maintenant les

caractéristiques architecturales existantes des espaces d'habitat et des espaces d'activités économiques.

Dans la zone 1AU, les hauteurs maximales correspondent à des hauteurs existantes dans le bourg du Coye-la-Forêt (similaires à la zone pavillonnaire UD aux abords).

Les hauteurs en zones UY et 1AUY ont été abaissées comparativement à la zone 1AUY au PLU approuvé en 2012 afin de réduire l'impact visuel des constructions en entrée de ville.

En zone A, permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions tout en limitant leur hauteur aux abords des espaces d'habitat.

En zone N, maîtriser la hauteur des constructions afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières, qui marquent le tissu urbain ou qui nécessitent des prescriptions particulières dues aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

Zones	Principales prescriptions
UA	<p>À l'alignement et dans la bande d'implantation figurant aux documents graphiques.</p> <p>Aux abords des voies publiques nouvelles, dans une bande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques, dans les secteurs UAa et UAb ; - 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques pour le secteur UAc. <p>Toutefois, les constructions situées du côté Nord, le long de la Grande Rue, entre la rue de l'Étang et la route des Étangs de la Reine Blanche, doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel de la Grande Rue.</p>
UC	En retrait minimal de 5 m
UD	<p>Dans la bande d'implantation figurant aux documents graphiques.</p> <p>Aux abords des voies publiques nouvelles, dans une bande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comprise entre 5 et 30 m de l'alignement - comprise entre 5 et 40 m de l'alignement en zone UDb <p>Toutefois, au droit de la route de Lamorlaye, de l'impasse du Clos Saint-Antoine et de la rue du Layon de l'Enclave, localement, les constructions doivent s'implanter dans une bande d'implantation spécifique identifiée sur les documents graphiques.</p>
UL	Sans objet
UY / 1AUY	En retrait minimal de 10 m
1AU	Dans une bande comprise entre 5 et 30 m de l'alignement
A	En retrait minimal de 5 m
N	<p>10 m de l'alignement de la RD 118 en secteur Nh</p> <p>50 m de l'alignement de la RD 118 en secteur Nd.</p> <p>Dans tous les autres cas, les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 1 m de l'alignement des voies.</p>

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :

En zone UA, imposer une continuité visuelle des constructions ou des clôtures à l'alignement puisque le centre ancien actuel présente une certaine homogénéité des implantations à l'alignement des voies. Afin de préserver les caractéristiques du centre ancien, en cas de recul des constructions, un mur assurant la continuité visuelle doit être édifié.

En zones UC, UD et 1AU, imposer un recul des constructions afin d'assurer une cohérence de la morphologie sur le territoire. Un recul des constructions permet en outre de faciliter le stationnement des véhicules sur l'unité foncière.

Les constructions situées du côté Nord, le long de la Grande Rue, entre la rue de l'Étang et la route des Étangs de la Reine Blanche, doivent s'implanter avec un recul par rapport à l'alignement actuel de la Grande Rue afin de permettre à terme un élargissement de la voirie.

En zones à dominante d'habitat individuel, imposer une bande de constructibilité afin d'enrayer le phénomène des constructions nouvelles édifiées « en drapeau » nuisant fortement au fonctionnement urbain par la multiplication des accès le long d'axes supportant d'ores et déjà un trafic non négligeable.

En zones UY et 1AUY maintenir un recul des constructions en cohérence avec la volonté de préserver une bande boisée le long de la route de Lamorlaye. En outre, cette distance permet de mieux appréhender l'entrée et la sortie des véhicules liés aux activités.

En zones A et N, un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et de bonnes conditions de circulation sur les voies.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par aux limites séparatives :

Zones	Principales prescriptions
UA	Sur une ou plusieurs limites séparatives En cas de retrait, 2,3 m au minimum
UC / UD / 1AU	Sur au plus une limite séparative En limite : L'implantation en limite séparative est admise lorsque la hauteur de la partie de la construction implantée sur cette limite n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Pour toute partie de construction supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, la distance comptée horizontalement entre cette partie et la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout du toit. En retrait : Pour toute partie de construction supérieure à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, la distance comptée horizontalement entre cette partie et la limite séparative lui faisant face, doit être au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout du toit.
UL	Sans objet
UY / 1AUY	en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.
A	Retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies
N	2,5 m par rapport aux limites séparatives

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans l'ensemble des zones, respecter le mode d'implantation actuel des constructions.

En zone UA, maintenir une densité des constructions identitaire du centre-ancien.

Pour les autres zones à dominante d'habitat, permettre l'implantation sur au plus une limite séparative pour permettre une densification raisonnée de l'habitat. Toutefois, en cas d'implantation en limite séparative, limiter la hauteur des constructions pour assurer l'ensoleillement de chacune d'entre-elles.

Dans les autres zones, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Zones	Principales prescriptions
UA / UL / UY / 1AU / A / N	Sans objet
UC	9 mètres entre deux constructions principales non contiguës
UD / 1AU	5 mètres entre deux constructions principales non contiguës

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans l'ensemble des zones urbaine et à urbaniser à vocation d'habitat (en dehors de la zone UA présentant une forte densité bâtie), imposer une distance entre deux constructions principales afin d'éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

4. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans les zones UA, UD, UC et 1AU, il s'agit de créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat.

Dans les zones UL, UY et 1AUY, les prescriptions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère visent à permettre une insertion des bâtiments futurs dans leur environnement, tout en laissant une souplesse nécessaire au vu de la fonctionnalité et de la spécificité des constructions.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Dans la zone N, il s'agit préserver la qualité architecturale et l'intérêt patrimonial des constructions existantes tout en permettant les constructions, à condition qu'elles s'y apparentent.

Favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouverture pour le passage de la faune dans les clôtures dans les zones A et N.

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- respecter l'architecture existante.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favorise la qualité urbaine.

Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

5. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

Zones	Principales prescriptions
UA	Secteurs UAb et UAc : a minima 20 % de la superficie de l'unité foncière
UC	A minima 40 % de la superficie de l'unité foncière
UD / 1AU	A minima 50 % de la superficie de l'unité foncière
UL / UY / 1AUY	A minima 20 % de la superficie de l'unité foncière
A / N	Sans objet

Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu

urbain et la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones et leur destination.

Dans ces zones, des obligations en matière de plantation ont été instaurées.

Dans la zone A, le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions et installations agricoles en imposant des plantations d'essences locales aux abords des bâtiments.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations) et les îlots de chaleur.
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale limitant ainsi les inondations par ruissellement.

6. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement (hôtelier, touristique ou étudiant) et de restauration, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Pour les constructions à destination d'activités économiques, les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

Stationnement des véhicules non motorisés

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable. Ces dispositions concernent les constructions et installations nouvelles, à l'exception de l'habitat individuel, et les changements de destination, sauf impossibilité technique.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité

réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

8. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur (eau potable, assainissement, télécommunication, communications électroniques, déchets).

Afin de limiter les eaux de ruissellement, des dispositions sont prises afin d'imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf impossibilité technique).

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU n'inclus pas d'emplacement réservé.

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de développer l'habitat uniquement dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur divers secteurs afin de répondre notamment aux objectifs d'intensification urbaine et de développement de l'habitat. Les OAP « Ilot de la Charmée », « Bruyères » et « Chemin des Loups », situés au sein du tissu urbain, permettra de réaliser des opérations d'aménagement favorisant la densification des espaces bâtis.

Le règlement et le zonage

Le règlement autorise, en zone UA une emprise au sol maximale de 60%, en zones UC, UD et 1AU une emprise de 30 %. Cela permettra de veiller à la conservation de sols perméables en zone d'habitat, tout en participant à la densification des espaces urbains où l'emprise des constructions est généralement inférieure à cette valeur.

De plus, les règles de hauteur et d'implantation en zone urbaine et à urbaniser sont en cohérence avec cet objectif puisque les constructions peuvent présenter des hauteurs maximales de 11 m en zone UA et 14 m en zone UC et peuvent être implantées sur une limite séparative dans toutes les zones, et à l'alignement des voies en zone UA.

Les règles permettent ainsi une densification raisonnée de l'espace urbanisé tout en assurant un fonctionnement urbain de qualité : une bande de constructibilité est établie afin de limiter la densification anarchique du tissu, à laquelle il est préféré une densification sur des secteurs stratégiques, notamment au sein des secteurs d'OAP et en front de rue, pour conserver des cœurs d'ilots verts.

Enfin, aucune règle limitant la densité n'est édictée à l'article 2.

E. JUSTIFICATIONS DU DECOUPAGE DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) A L'INTERIEUR DE LA ZONE NATURELLE

Sont considérés comme des STECAL, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées situés en zones agricoles et naturelles qui autorisent des constructions autres que liées à l'agriculture et à la gestion forestière, aux équipements ou aux extensions et annexes des habitations existantes.

Le secteur Nd

Le secteur naturel Nd est considéré comme un STECAL au présent PLU puisqu'il permet la création d'habitat à condition qu'ils soient exclusivement destinés au logement des personnes dont la présence

permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, et qu'elles soient intégrées aux bâtiments existants.

Ce secteur répond à la volonté municipale de valorisation du patrimoine bâti et plus largement du Domaine des Trois Châteaux.

Dans le secteur Nd, secteur de taille et de capacité limitée, sont autorisés :

- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations décrites ci-dessous.
- Les constructions nouvelles, dans la limite de 700 m² maximum de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. et que leur usage soit limité à ceux décrits ci-dessous.

Les destinations autorisées en secteur Nd sont les suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, et qu'elles soient intégrées aux bâtiments existants.

En outre, les prescriptions suivantes sont définies :

- Maximum de 700 m² de surface de plancher supplémentaires
- Hauteur maximale :
 - o Pour les extensions des bâtiments existants : hauteur de la construction à agrandir ;
 - o Pour les nouvelles constructions : hauteur inférieure aux bâtiments sur le site.

Le secteur Nk

Le secteur Nk a été maintenu comparativement au PLU approuvé en 2012 pour maintenir et développer les restaurants présents aux abords des étangs. Ces restaurants contribuent à l'attractivité touristique du territoire.

Dans le secteur Nk, sont autorisés l'aménagement et l'extension des restaurants existants dans la limite de 40% d'emprise au sol supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

En outre, les prescriptions concernant les hauteurs sont les suivantes :

- Pour les extensions des bâtiments existants : hauteur de la construction à agrandir ;
- Pour les nouvelles constructions : hauteur inférieure aux bâtiments sur le site.

VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

A. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant

des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.

Le territoire de Coye-la-Forêt est composé des principales entités suivantes :

- Le village de Coye-la-Forêt ;
- Les activités équestres et hippiques occupant la partie Nord-Ouest du territoire ;
- Le Domaine des Trois Châteaux à l'entrée Ouest du village ;
- Les espaces boisés et les étangs.

Dans le cadre du PADD de la commune et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger les espaces naturels et agricoles indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir le développement urbain prioritairement en densification et renouvellement des espaces bâtis du village ou en continuité immédiate de celui-ci (pour la zone 1AUY).

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre I.A du présent rapport de présentation.

C. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Dans le cadre de la procédure de révision d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), la mise en œuvre de l'évaluation environnementale a permis d'identifier, les incidences potentielles du projet sur l'environnement. Cette démarche vise non seulement à anticiper les impacts négatifs, mais également à rechercher des solutions de substitution raisonnables. Tout au long de la procédure, différentes options d'aménagement ont été étudiées afin de comparer leurs effets respectifs sur l'environnement, le cadre de vie, la biodiversité, les ressources naturelles ou encore la santé humaine.

Le Domaine des Trois Châteaux

Dans le cadre de la prescription du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coye-la-Forêt, la municipalité a identifié comme objectif prioritaire la reconversion du Domaine des Trois Châteaux. Consciente des enjeux environnementaux spécifiques à ce site, elle a engagé, en parallèle de la procédure du PLU, une étude dédiée visant à déterminer les mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles du projet sur l'environnement.

Ces études ont été conduites avec l'appui du Parc Naturel Régional, garantissant une approche respectueuse des spécificités écologiques du territoire.

Cependant, par délibération en date du 19 décembre 2024, la municipalité a acté la déclaration auprès des services de l'État de la présence de mэрule – un champignon lignivore aux conséquences graves pour les bâtiments – sur les parcelles cadastrées AR10, AP9 et AP3. Face à cette contrainte sanitaire majeure, et dans l'attente d'une évolution favorable des conditions d'acquisition du site, la municipalité a décidé de maintenir, à titre conservatoire, les dispositions réglementaires du PLU approuvé en 2012.

L'OAP « entrée de ville »

Dans le cadre des études relatives au présent PLU, une première version de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été présentée aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la population lors de la réunion publique d'avril 2025. Cette concertation a permis de faire évoluer le projet pour une meilleure prise en compte de l'environnement.

Schéma d'aménagement présenté lors de la réunion publique d'avril 2025.



À la suite des différentes observations formulées, plusieurs modifications ont été apportées au projet afin de proposer des solutions alternatives visant à réduire son impact environnemental :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, un coefficient maximal d'emprise au sol de 30 % a été instauré, contre une possibilité initiale d'occupation de 100 % ;
- Un coefficient d'espaces de pleine terre a été introduit, garantissant une proportion minimale de surfaces non bâties et perméables ;
- Pour assurer la sécurité des déplacements et fluidifier la circulation, l'accès principal au secteur a été repositionné à hauteur de la parcelle destinée à accueillir le centre de bien-être. Ce nouvel emplacement présente également les avantages suivants :
 - o Il permet de préserver la linéarité du boisement le long de la route de Lamorlaye ;
 - o Il assure la continuité de la piste cyclable existante, sans croisement avec les flux de véhicules entrant ou sortant du secteur.

Par ailleurs, la municipalité a sollicité l'expertise d'un forestier indépendant afin de caractériser la nature écologique du boisement concerné. Cette intervention s'inscrit dans une démarche conforme au principe « Éviter, Réduire, Compenser ». Les conclusions de cette étude, présentées au chapitre III.B du présent document, indiquent que le boisement n'abrite aucun enjeu écologique significatif.

Schéma d'aménagement retenu



VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Maintenir le niveau de population en enrayant la baisse de population pressentie avec le dernier recensement de population ;</p> <p>Poursuivre la diversification des logements pour permettre à chacun de se loger sur le territoire ;</p> <p>Poursuivre la diversification du parc de logements en termes de typologie, en augmentant la part de logement en petit collectif et de petite taille et des logements aidés afin d'enrayer le vieillissement de la population ;</p> <p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte les risques et les nuisances existant sur la commune ; La capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.</p> <p>Maintenir le niveau d'emploi sur le territoire (maintenir les activités existantes et accueillir de nouveaux établissements notamment dans le domaine du tourisme et du loisirs...) ;</p> <p>Maintenir l'offre commerciale et plus particulièrement les commerces de proximité ;</p> <p>Continuer à offrir des équipements et services de qualité aux habitants présents et futurs.</p> <p>Maintenir les équipements scolaires existants.</p> <p>Poursuivre le développement des communications numériques au gré des évolutions à venir.</p>	<p>Garantir un développement urbain maîtrisé et durable dans le respect de l'identité de Coye-la-Forêt :</p> <p>Maintenir le niveau de population en permettant un développement de l'habitat au sein du village ;</p> <p>Permettre la reconversion du domaine des trois châteaux à moyen / long terme ;</p> <p>Maintenir et développer l'offre d'équipements afin de répondre aux besoins de la population ;</p> <p>Pérenniser et développer les activités économiques ;</p> <p>Garantir un développement urbain durable ;</p>	<p>3 secteurs sont soumis au respect d'une OAP pour le développement de l'habitat dont 2 OAP à caractère social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP « Bruyères » pour la création de 10 logements sociaux - L'OAP « Chemin aux Loups » pour la création de logements inclusifs et de l'hébergement à vocation sociale <p>Ces OAP définissent une densité de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site.</p> <p>Un secteur est soumis au respect d'une OAP pour le développement d'activités tertiaires.</p>	<p>Les secteurs soumis à OAP font l'objet d'une identification sur les documents graphiques du règlement.</p> <p>De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants notamment grâce à une emprise au sol relativement importante (60% en zone UA et 30% en zone UC, UD et 1AU).</p> <p>La création d'une zone à vocation d'activités économiques UY pour une meilleure prise en compte des activités existantes et le maintien d'une zone de développement 1AUY soumis aux OAP.</p> <p>Une prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du règlement (cf. dispositions générales du règlement). Reclassement d'habitation en secteur Nh pour la prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappes.</p> <p>Les activités économiques compatibles avec l'habitat sont autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat pour maintenir la mixité fonctionnelle.</p> <p>Périmètre pour la protection du commerce instauré au titre du code de l'urbanisme.</p> <p>Maintien d'une zone urbaine à vocation d'équipements publics pour permettre leur maintien et leur développement.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : la préservation de l'identité patrimoniale de Coye-la-Forêt, notamment, son centre ancien et les éléments constitutifs du paysage ; Le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village ;</p> <p>Maintenir l'offre en transport en commun et poursuivre le développement des liaisons douces.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de circulation et de stationnement au sein du village et des espaces à développer ;</p>	<p>Préserver le cadre de vie ;</p> <p>Améliorer le fonctionnement urbain ;</p>	<p>Afin de préserver l'identité de la commune, les OAP s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement notamment grâce à un paysagement des secteurs.</p> <p>Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont prises dans les OAP afin de ne pas dénaturer le village.</p> <p>En outre, les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur chacun des secteurs : aménagement d'accès aux secteurs, création de zones de rencontres, ...</p>	<p>Afin de préserver l'identité de la commune, dans chacune des zones, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante.</p> <p>En outre, de nombreux bâtiments sont identifiés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme pour préserver les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural.</p> <p>Les diverses vues remarquables sont également préservées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement impose des normes de places de stationnement afin de garantir des conditions de stationnement satisfaisantes dans le village.</p> <p>Enfin, des règles d'implantation spécifiques ont été définies le long de la Grande Rue, entre la rue de l'Étang et la route des Étangs de la Reine Blanche, afin de permettre à long terme un élargissement de la voirie.</p>

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
<p>Préserver les boisements présents sur le territoire communal ;</p> <p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.</p> <p>Préserver une qualité de l'air satisfaisante</p> <p>Promouvoir les énergies renouvelables</p> <p>Promouvoir une réduction de la consommation énergétique des bâtiments</p> <p>Réduire l'utilisation des énergies fossiles liée aux déplacements</p>	<p>Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental :</p> <p>Une consommation d'espace modérée en vue de réduire l'artificialisation des sols ;</p> <p>Maintenir et renforcer les trames verte et bleue et les continuités écologiques ;</p>	<p>Afin de préserver la trame verte et bleue, sur l'ensemble des secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune.</p> <p>Création d'une OAP TVB dédiée.</p> <p>Les OAP sectorielles permettent un maintien, dès que possible, des éléments de nature au sein des secteurs identifiés, et le développement de la trame verte communale en conciliant la biodiversité avec le développement urbain, et des insertions paysagères.</p> <p>Afin d'optimiser les réseaux d'énergie, l'OAP thématique relative à la prise en compte du développement durable a pour objectif de limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions à travers l'éco-construction.</p>	<p>Les espaces agricoles sont préservés (classement en zone A). Le règlement de la zone A permet le développement et la diversification des activités agricoles.</p> <p>Protection au titre du code de l'urbanisme des espaces boisés, d'espaces paysagers, des cours d'eau, mares et plans d'eau et des alignements d'arbres.</p> <p>Création de secteurs indicé « zh » pour veiller à la préservation des zones humides.</p> <p>Une zone naturelle suffisamment vaste pour préserver les espaces de nature.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.</p> <p>Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.</p>

VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

A. Le Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET des Hauts-de-France a été adopté par la Région lors de la séance plénière du 30 juin 2020, et approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2020.

Depuis son approbation, six lois ont rendu nécessaire une adaptation et une précision des enjeux et objectifs du SRADDET. Ainsi, depuis le 23 juin 2022, la Région Hauts-de-France a engagé une procédure de modification de ce schéma pour intégrer les nouvelles exigences législatives, notamment en matière d'artificialisation des sols, de logistique, de lutte contre le changement climatique et de prévention des déchets.

La Région Hauts-de-France a ainsi élaboré de nouvelles propositions, validées en séance plénière le 21 novembre 2024 et approuvée par arrêté préfectoral du 29 novembre 2024.

Les règles générales s'appliquant sur les PLU sont les suivantes :

Règles générales	Justifications
<p>Règle 5</p> <p>Pour contribuer à leur insertion paysagère ainsi qu'au rétablissement des connexions de biodiversité, les PLU doivent prévoir des dispositions afin de traiter les limites d'emprise et d'assurer la perméabilité écologique</p>	<p>Les secteurs de développement de l'habitat et des activités économiques sont soumis au respect d'OAP définissant des dispositions afin de traiter qualitativement les limites des secteurs.</p> <p>En zones A et N, conformément au code de l'environnement, les clôtures doivent être poreuses pour la biodiversité.</p>
<p>Règle 6</p> <p>Le PLU développent une stratégie coordonnée et cohérente d'adaptation au changement climatique (risque, résilience des milieux naturels).</p>	<p>Le PLU prend en compte l'ensemble des risques et des nuisances du territoire communale dans le diagnostic, le règlement écrit et ses annexes.</p> <p>En outre, il préserve l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue, notamment les cours d'eau, les boisements et les cours d'eau afin d'améliorer la résilience du territoire en cas d'évènement exceptionnel (pluie importante notamment).</p>
<p>Règle 11 / 15</p> <p>Les PLU traduisent l'objectif régional de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'artificialisation des sols.</p> <p>Prioriser le développement urbain à l'intérieur des espaces déjà urbanisés.</p>	<p>Pour la CC de l'Aire Cantilienne, d'après l'annexe du SRADDET, le taux de réduction opposables pour la période 2021-2031 est de 64,6%.</p> <p>Considérant une consommation d'espaces NAF de 1 ha pour la période 2011-2021, Coye-la-Forêt pourrait envisager une consommation de 0,35 ha à l'horizon 2031. Toutefois, conformément à la loi du 20 juillet 2023, la municipalité de Coye-la-Forêt peut bénéficier</p>

	<p>d'une surface minimale de consommation d'espaces NAF de 1 ha.</p> <p>Ainsi, 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 défini dans le cadre du PADD est compatible avec le SRADET.</p> <p>Ces 0,6 ha correspondent au développement de la zone 1AUY en entrée de village.</p> <p>L'intégralité du développement de l'habitat est prévue au sein du tissu urbain constitué.</p>
<p>Règle 24 Privilégier les projets d'aménagement favorisant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mixité fonctionnelle ; - La biodiversité en milieu urbain ; - Un bâti économie en énergie ; 	<p>La municipalité souhaite permettre des projets de renouvellement urbain notamment sur le secteur « bruyères » par la démolition / reconstruction d'un bâtiment (présence d'amiante, faible qualité d'isolation...).</p> <p>Cette démolition va permettre la création de logements répondant à la réglementation environnementale favorable au bien vivre de ces futurs habitants et à la réduction de la consommation énergétique des logements.</p> <p>Les projets d'aménagement sont soumis au respect des OAP imposant une insertion paysagère et écologique des constructions contribuant ainsi au développement de la biodiversité en milieu urbain.</p>
<p>Règle 30 Créer des conditions favorables à l'usage des modes de déplacement actifs.</p>	<p>Afin de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs, dans le cadre de nouvelles constructions, le stationnement des cycles doit être intégré dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.</p>
<p>Règle 31 Faciliter les trajets domicile-travail et l'accès aux zones d'activités</p>	<p>La municipalité souhaite permettre le développement des activités économiques sur le territoire contribuant à offrir des emplois sur le territoire et ainsi faciliter l'accès à l'emploi pour certains coyens.</p>
<p>Règle 32 Intégrer des dispositions concernant le numérique.</p>	<p>La commune souhaite maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques en poursuivant leur développement au gré des évolutions technologiques à venir (orientation du PADD).</p>
<p>Règle 40 / 41 Prévoir un diagnostic et des dispositifs favorables à la préservation des éléments de paysage.</p>	<p>Le PLU préserve les éléments de paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etat initial du paysage dans le rapport 2a ;

<p>Préservation de la biodiversité et des chemins ruraux Identifier les sous-trames (forêts, cours d'eau, zones humides...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une OAP thématique trame verte et bleue permettant la préservation et la valorisation du paysage ; - Les éléments de paysage préservés et développés dans le cadre des OAP sectorielles ; - Les éléments de paysage préservés par leur protection au titre du code de l'urbanisme.
---	--

B. Le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France

Sur le territoire de Coye-la-Forêt, les éléments les plus significatifs, à préserver ou à valoriser, sur le plan de référence de la charte du PNR sont les suivants :

- L'enveloppe urbaine ;
- Les espaces agricoles ;
- Les espaces à vocation hippiques ;
- Les espaces boisés ;
- Les fonds de vallées et le réseau hydrographique ;
- Des sites d'intérêt écologique ;
- Un site d'intérêt géologique ;
- Un grand domaine patrimonial ;

Le PLU s'attache à répondre à ces objectifs en protégeant les espaces boisés et sites d'intérêt écologique en zone à protéger, en protégeant le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire au titre de l'article L.151-19 du CU, et en protégeant les éléments de la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du CU.

Les continuités écologiques sont préservées grâce à un classement en A ou N, ainsi que par la protection des espaces relais (bois, haies, alignements d'arbres, cours d'eau et plans d'eau). Les zones d'intérêt et de sensibilité paysagère ainsi que les fonds de vallées sont classés en zone naturelle.

Les espaces à vocation équestre et hippique sont protégés par un classement en zone agricole ou le maintien et le développement de ces activités sont autorisés.

Orientations spécifiques du PNR sur la commune

Le schéma d'orientations urbaines du PNR correspond à la déclinaison du Plan de Référence du PNR. Les enjeux et potentialités identifiés sur la commune de Coye-la-Forêt sont les suivants :

Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager :

- Préserver le caractère villageois du village ancien,
- Protéger l'important patrimoine architectural, tant traditionnel que celui des villas ou du pavillonnaire,
- Protéger les alignements d'arbres et les sujets les plus remarquables.

Le PLU s'attache à répondre à ces objectifs en protégeant le patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du CU. En outre, le règlement et les OAP visent la préservation des caractéristiques bâties et paysagères traditionnelles du village.

Optimiser l'occupation des espaces bâtis :

- Organiser une restructuration urbaine des îlots peu denses (autour de la rue de la Charmée, et entre la Grande Rue et la rue de Luzarches)
- Etudier les possibilités de densification près du centre-ville (derrière l'église, quai du Chardonneret...)

Le PLU répond à cet objectif en encadrant le développement de l'urbanisation sur 3 sites situés dans le bourg par des OAP et un règlement permettant la densification raisonnée de ces espaces.

Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

- Aucun secteur agricole n'est potentiellement urbanisable.

Le PLU répond à cet objectif en ne prévoyant aucune consommation d'espace agricole pour le développement urbain.

Potentiel de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine :

- 70 à 120 logements

Le PLU répond à cet objectif en programmant 102 logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine entre 2024 et 2040.

C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune de Coye-la-Forêt est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 approuvé le 23 mars 2022. Le PLU de la commune de Coye-la-Forêt est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- **Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain pour une ville perméable et rafraichissante**

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment la réalisation d'insertions paysagères ou d'espaces paysagers et en veillant à préserver, dès que possible, les plantations existantes.

Une OAP thématique développe notamment la façon de traiter le rejet des eaux de ruissellement à la parcelle.

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 de chacune des zones urbaines ou à urbaniser impose qu'à minima :
 - 20% de la superficie de l'unité foncière soit végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité pour les zones UA, UL, UY, 1AUY ;
 - 40% de la superficie de l'unité foncière soit végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité en zone UC ;
 - 50% de la superficie de l'unité foncière soit végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité en zones UD et 1AU ;
- La sous-section 3-2 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, évaporation, infiltration...).

Enfin, le PLU protège les milieux naturels en milieu urbain (boisements, espaces paysagers et alignements d'arbres) au titre du L151-23 du CU qui contribuent à l'absorption des eaux pluviales, diminuent la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement et améliorent la qualité des sols.

- **Lutter contre l'érosion des sols pour un territoire rural et vivant**

Le PLU de Coye-la-Forêt entend préserver les boisements, les terres agricoles ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

Les zones boisées assurent des services dont le captage du carbone et la protection des sols contre l'érosion. Elles assurent également une meilleure capacité de récupération (résilience) des sols face à la sécheresse, d'une part via le développement de réseaux racinaires, qui aident le sol à jouer son rôle d'éponge en capturant l'eau dans les microporosités.

- **Préserver et restaurer les cours naturels pour un territoire harmonieux**

Le PLU entend préserver les cours d'eau naturels sur le territoire de Coye-la-Forêt en les identifiant sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Cette identification est assortie des prescriptions suivantes :

« Les cours d'eau et plans d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 10 m du haut de la berge des cours d'eau, mares ou plans d'eau. »

- **Préserver les zones humides pour la résilience et la vie des territoires**

Le PLU préserve les zones humides avérées identifiées par le Parc Naturel Régional. Ainsi, des zones indicées « zh » ont été créées pour veiller à sa préservation.

D. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. La commune de Coye-la-Forêt est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

- Le PLU préserve les zones humides avérées définies par le Parc Naturel Régional. Celle-ci est identifiée sur le plan de zonage et classée en secteur indicé « zh » permettant leur préservation ainsi que leur gestion. Des prescriptions réglementaires sont établies pour assurer leur protection ainsi que la gestion de ces milieux.

Le comportement d'une zone humide peut être assimilé à celui d'une éponge capable d'aborder l'excès de l'eau contribuant ainsi à diminuer l'intensité des crues en aval et de la restituer progressivement en période sèche, soutenant les débits des cours d'eau en période d'étiage.

- Les espaces de mobilité des cours d'eau sont préservés de tout aménagement par le règlement puisque le règlement intègre la disposition suivante : *« Aucune construction ou extension de*

construction ne peut être édifiée à moins de 10 m du haut de la berge des cours d'eau, mares ou plans d'eau.»

- La municipalité a fait le choix d'un reclassément d'habitation au nord du bourg en secteur Nh, initialement en zone urbaine, afin de prendre en compte un risque avéré d'inondation par remontée de nappe.
- La commune n'est pas identifiée comme territoire à risques importants (TRI).

E. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un programme de lutte contre le changement climatique élaboré en concertation avec les acteurs locaux. Le PCAET a été adopté en conseil communautaire le 6 juillet 2022.

Une OAP « thématique » a été définie pour la prise en compte du développement durable via l'éco-gestion et l'éco-construction :

- Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie,
- Réduire la consommation d'énergie,
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
- Réduire la consommation d'eau,
- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique,
- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...)

Dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions. Ainsi, « Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie. »

IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. RESSOURCE EN EAU

a) Alimentation en eau potable

Depuis le 1er janvier 2016, le service de distribution d'eau potable a été transféré par les communes au Syndicat Intercommunal d'exploitation des Champs Captants d'Asnières sur Oise (SIECCAO). Ce service public a pour objet la distribution de l'eau potable depuis l'entrée des communes jusqu'au compteur d'eau potable des usagers.

Le territoire communal est concerné par l'aire d'alimentation de captage AAC BEAUMONT – ASNIERES 1.

L'Agence Régionale de Santé des Hauts-de-France et le Ministère chargé de la santé ont établi une fiche d'information concernant la qualité de l'eau distribuée à Coye-la-Forêt en mars 2023. L'eau distribuée au cours de l'année est conforme aux limites de qualité réglementaires, fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés.

Incidences du PLU sur l'alimentation en eau potable

La municipalité prévoit une stabilisation de la population à l'horizon 2040. Toutefois, le développement de l'activité peut engendrer une faible augmentation de la consommation d'eau potable dans les années à venir. Ainsi, le développement urbain est compatible avec les capacités actuelles d'alimentation. En effet, le réseau local, tant par le volume de stockage que les diamètres de canalisations (par ailleurs maillées) semble suffisant pour accepter ce surplus de population.

Mesures d'accompagnement et de réduction

Les orientations prises par la commune dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Développement des insertions paysagères et espaces végétalisés à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées.
- Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

b) L'assainissement des eaux usées

La gestion de l'assainissement est déléguée au Syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des eaux usées des bassins (SICTEUB) de la Thève et de l'Ysieux 2020 (*source : Sispea - Services Eau France*).

La commune de Coye-la-Forêt est traversée par des conduites de refoulement EU (Eaux Usées) sous pression et à écoulement gravitaire EU. On trouve de plus deux postes de refoulement intercommunaux (Coye – Route des Princes et Coye – Chemin des Vaches) avec chacun six pompes. Coye-la-Forêt adhère au SICTEUB pour les compétences d'assainissement collectif et non collectif.

En 2022, la charge entrante est de 47 169 EH, et la capacité nominale de 63 167 EH. La station est conforme à la réglementation en vigueur, pour tous les paramètres évalués. En 2021, 100% des boues sont destinées au compostage.

Incidences du PLU sur la gestion des eaux usées

La municipalité prévoit une stabilisation de la population à l'horizon 2040. Toutefois, le développement de l'activité peut engendrer une faible augmentation de la production d'eaux usées dans les années à venir. Ainsi, le développement urbain est compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration communale.

Mesures d'accompagnement et de réduction

Le règlement du PLU impose en outre dans chacune des zones U et AU que « toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe ».

En outre, des dispositions particulières sont prescrites pour assurer un traitement adéquat des eaux résiduelles industrielles pour éviter les pollutions des sols et des nappes phréatiques.

c) La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement. Dans cet objectif, le SDAGE préconise notamment de :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

Sur le territoire du SICTEUB, seule la commune de Coye-la-Forêt possède un réseau de collecte en partie unitaire, le SICTEUB en assure la gestion et l'exploitation. A Coye-la-Forêt, le réseau unitaire a une collecte de 7 280 mL et le réseau d'eaux pluviales de 5 907 mL.

Incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Le développement urbain va conduire à l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.

Mesures de réduction

La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement et les OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment par récupération dans des dispositifs de stockage ou par infiltration.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat et d'activités économiques, la préservation et la réalisation d'aménagements paysagers qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

2. LES RISQUES NATURELS

a) Le risque inondation

D'après Géorisques, la commune de Coye-la-Forêt bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 60DREAL20200001. Toutefois, selon le portail Géorisques et une étude de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne, la commune ne risque pas d'inondation.

Incidences du PLU

Le développement urbain prévu dans le cadre du PLU va induire une augmentation des sols imperméabilisés et augmentation des eaux de ruissellement.

Mesures d'évitement et de réduction

Outre les actions du PAPI, des mesures de réduction des eaux de ruissellement ont été établies dans le cadre de la présente révision du PLU contribuant ainsi à la réduction des incidences en matière de risque inondation. Il s'agit notamment de l'ensemble des mesures en faveur de la non imperméabilisation des sols. En effet, la révision du PLU a été l'occasion d'introduire un coefficient de pleine terre dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

b) Le risque de remontées de nappes

Une partie de la commune est sujette à l'aléa des remontées de nappes. La zone dédiée à l'équipement hippique ainsi que la partie Nord du village, sont des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes. De plus, une grande partie du bourg est une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, tout comme le Domaine des Trois Châteaux et le Nord-Est de la commune.

Incidences du PLU

Le développement urbain envisagé peut contribuer à accentuer ce risque, par le biais de plusieurs mécanismes interdépendants.

- Imperméabilisation des sols : l'urbanisation entraîne une augmentation significative des surfaces imperméables, limitant ainsi l'infiltration naturelle des eaux pluviales vers les nappes souterraines. Cette rupture de l'équilibre hydrique peut générer une accumulation d'eau en surface ou dans les horizons superficiels du sol, provoquant une remontée du niveau des nappes, notamment dans les zones basses ou peu drainées.
- Perturbation du cycle naturel de l'eau : En modifiant les processus de ruissellement, d'infiltration et d'évapotranspiration, l'urbanisation perturbe le cycle naturel de l'eau. Cette perturbation peut induire une recharge déséquilibrée des nappes phréatiques, notamment lors d'épisodes pluvieux intenses, et entraîner des variations brutales du niveau de la nappe, difficilement maîtrisables.

- Réduction des zones tampons naturelles : les zones humides jouent un rôle essentiel de tampon hydraulique. Leur suppression ou leur altération au profit de constructions peut amplifier localement le phénomène de remontée de nappe, en réduisant les capacités d'absorption et de régulation naturelle des sols.
- Interactions avec les constructions en sous-sol : Le développement de constructions en infrastructure (parkings souterrains, caves, locaux techniques) augmente l'exposition directe aux remontées de nappes. En cas de niveau élevé, ces ouvrages peuvent subir des infiltrations, des dégradations structurelles ou encore des dysfonctionnements techniques.

Mesures d'évitement

Par le règlement écrit, dans les secteurs situés en aléas de nappe sub-affleurante, les caves, sous-sols et piscines enterrées sont interdits.

Mesures de réduction

La municipalité ayant connaissance de ce risque pour les habitations situées au Nord du chemin des Vaches, elle a décidé de reclasser en secteur Nh ces habitations afin d'augmenter le risque des personnes et des biens dans les années à venir.

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU ainsi que dans les annexes du dossier de PLU.

c) Les coulées de boues

La commune de Coye-la-Forêt est concernée par des aléas nuls à faibles de coulées de boue.

Incidences du PLU

Au regard des enjeux relativement limités sur le territoire, le développement urbain modéré prévu dans le cadre du PLU ne devrait pas engendrer d'incidences significatives sur ce risque pour la commune de Coye-la-Forêt.

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU.

d) Les aléas retrait-gonflement des argiles

Sur la commune de Coye-la-Forêt, il existe un aléa retrait-gonflement des argiles fort sur la partie Est et Sud du bourg, et un aléa moyen sur toute la partie Est du territoire communal ainsi qu'une zone dans l'Ouest de la commune. La zone au Nord du bourg, principalement les équipements hippiques, est concernée par un aléa faible au retrait-gonflement des argiles.

Incidences du PLU

Dans les zones de développement urbain, les incidences de la révision du PLU sont les suivantes :

- L'urbanisation de zones à aléa modéré ou fort augmente mécaniquement le nombre de bâtiments exposés aux risques de fissurations, affaissements ou soulèvements de structure.
- L'imperméabilisation des surfaces ou les changements dans la gestion des eaux pluviales peuvent entraîner un assèchement ou une réhydratation localisée des sols, amplifiant les mouvements d'argile.
- L'abattage d'arbres ou la réduction de la couverture végétale modifie la consommation en eau du sol, avec un impact direct sur l'équilibre hydrique des couches argileuses.

Mesures de réduction

Le règlement du PLU précise, dans ses dispositions générales, qu'il appartient aux constructeurs de prendre toutes les précautions nécessaires et d'adopter les mesures adéquates, dans les zones concernées, afin de garantir la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Par ailleurs, les zones de développement sont soumises au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui imposent une insertion paysagère et écologique des nouvelles constructions, contribuant ainsi au maintien d'une couverture végétale sur l'ensemble des secteurs concernés.

Mesures d'accompagnement

Dans les dispositions générales, un rappel de la réglementation en vigueur est réalisé.

Présentation de ce risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU ainsi que dans les annexes du dossier de PLU.

e) Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans le rapport de présentation 2a.

f) Les risques de mouvement de terrain

On trouve trois carrières sur le territoire de Coye-la-Forêt :

Identifiant de la cavité :	Nom :	Date de validité :
PIC0000435CS	-	01/12/1996
PICAW0015325	La Reine Blanche	01/01/2008
PICAW0015326	Carrière 1	01/01/1994

Incidences du PLU

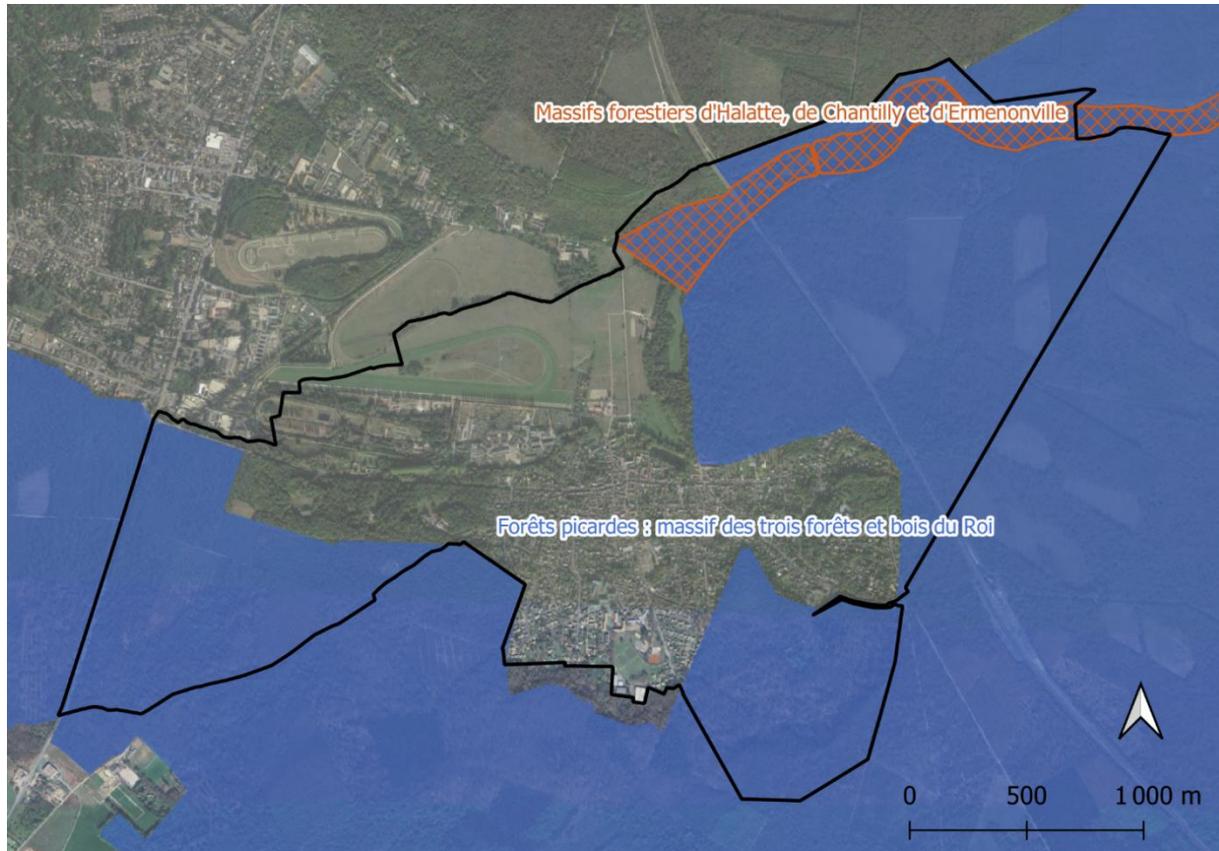
Le développement urbain est envisagé à distance des trois carrières identifiées sur le territoire. Ainsi, le PLU ne présente pas d'incidence significative à ce sujet.

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU.

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

1. Evaluation des incidences prévisibles sur les zones NATURA 2000, les ZNIEFF



-  Limites communales
- Sites Natura 2000**
-  Sites d'importance communautaire (SIC)
-  Zones de protection spéciale (ZPS)

SIC « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » (FR2200380) :

Le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux sur substrats variés.

Les intérêts spécifiques sont en conséquence également de très haute valeur patrimoniale, notamment par la diversité et le nombre de taxons remarquables, la biogéographie (nombreuses espèces en limite d'aire croisées atlantique/continentale/méridionale ou d'aire très fragmentée), la rareté (nombreux taxons menacés et en voie de disparition). Ces intérêts sont surtout :

- floristiques : 19 espèces protégées, environ 45 espèces menacées avec un exceptionnel cortège sabulicole ;
- entomologique : nombreux insectes menacés, dont une importante population d'Agrion de Mercure, odonate inscrit a
- l'annexe II ;
- mammalogique : présence d'une population de cervidés, de petits carnivores et de chauves-souris dont le Petit rhinolophe et
- le Murin de Bechstein inscrits a l'annexe II ... ;
- herpétologique : avec 3 sites de reproduction du Triton creté ;

- malacologique avec la présence des 2 Vertigos de l'annexe II.

ZPS « Forêts Picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi » (FR2212005) :

Le Massif des Trois Forêts et le Bois du Roi, couvrant un total de 13 615 ha, est réparti en plusieurs massifs distincts, dont l'un couvre une grande partie de la commune de Coye-la-Forêt. Le territoire de la ZPS est en partie partagé avec le site d'importance communautaire « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » (voir description).

« Les intérêts spécifiques sont de très haute valeur patrimoniale, notamment par la diversité et le nombre de taxons remarquables, la biogéographie (nombreuses espèces en limite d'aire croisées atlantique/continentale/méridionale ou d'aire très fragmentée), la rareté (nombreux taxons menacés et en voie de disparition). Ces intérêts sont surtout ornithologiques : avifaune surtout forestière (notamment rapaces, Pics noir et mar), Martin pêcheur et Engoulevent d'Europe nicheurs. »

ZNIEFF 1 et 2



- ▭ Limites communales
- ▨ ZNIEFF 1
- ▨ ZNIEFF 2

ZNIEFF de type 1 « massif forestier de Chantilly/Ermenonville » (220014323) (n°6 sur la carte)

Ce plateau massif est constitué par la plate-forme du calcaire lutétien, que surplombent plusieurs buttes sableuses résiduelles (Butte aux gens d'armes...). La structure géologique de la forêt reprend l'essentiel des affleurements tertiaires du sud de l'Oise. On note, de haut en bas :

- les sables d'Auvers, qui recouvrent la majorité des affleurements lutétiens sur le plateau ;
- les calcaires lutétiens, souvent très massifs et épais, surtout vers Saint-Maximin ;
- les alluvions récentes, essentiellement sableuses, et comprenant localement quelques faciès tourbeux (vers Saint Nicolas d'Acy par exemple).

Un synclinal, structure géologique consistant en un pli concave, longe la vallée de la Thève en suivant une orientation nord-ouest/sud-est. Les sources alimentent deux petits cours d'eau, la Thève et la Nonette, qui encadrent le massif au sud et au nord. Quelques mares et micro-zones humides boisées subsistent localement, en haute vallée de la Nonette essentiellement, où des étangs ont été aménagés, certains par les moines au moyen âge (étangs de Chaalis ou de Comelles), d'autres plus récemment.

Certaines de ces zones humides, sur substrat sableux, permettent la présence d'aulnaies acides à sphaigne et à Osmonde royale. Ce sont les chênaies-charmaies-hêtraies acidoclines atlantiques sur sables (du Carpinion betuli) qui dominent les peuplements, traités en futaie pour la plus grande partie.

Les affleurements de calcaire, plus ou moins mêlés aux sables auversiens, permettent la présence de végétations calcicoles, dont la hêtraie thermocalcicole du Cephalanthero-Fagion (type subatlantique méridional) et la chênaie pubescente du Quercion pubescentis, sur les corniches du Lutétien en exposition méridionale.

Quelques lisières comprennent de petites pelouses (Festuco lemanii-Anthyllidetum vulnerariae) et des ourlets thermophiles (Geranion sanguinei) sur calcaires et sables calcaires, par exemple dans le champ de manœuvres de Senlis.

Sur les buttes de sables (formant des reliefs comparables à ceux d'anciennes dunes) subsistent, en forêt d'Ermenonville notamment, des landes à Ericacées (Calluno-Ericion cinerae), avec des systèmes de sables mobiles. Ceux-ci sont largement développés vers la Mer de Sable.

Les étangs et les mares apportent une importante diversité de biotopes dans ces milieux de plateaux majoritairement secs. »

ZNIEFF de type 2 « Vallées de la Thève et de l'Ysieux » (110120061) (Lettre E sur la carte)

Cette vaste zone diversifiée présente un intérêt écologique global par sa population de Cerf élaphe qui utilise les différents boisements et sa population de Chouette chevêche, bien représentée sur la vallée de l'Ysieux et autour des villages de plaine de France. Elle abrite par ailleurs plusieurs zones de grand intérêt comme les étangs et marais de Royaumont ou la Forêt de Coye. Zone largement méconnue dans sa partie sud mais dont les limites ne semblent pas devoir être remise en cause de façon significative.

Incidences du PLU

On peut considérer que la mise en œuvre du PLU de Coye-la-Forêt n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000, ZNIEFF1, ZNIEFF2 (indiqués en cartes ci-dessus), et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifiés la désignation de ces sites dans la mesure où :

- Les espaces urbanisés de la commune ainsi que les zones de développement futures sont situés en dehors des zones Natura 2000 et des ZNIEFF identifiées ;
- Les zones de développement à vocation d'habitat ne comportent pas de milieux d'intérêt écologique majeur pouvant servir d'habitat aux espèces pour lesquelles ce site a été désigné « NATURA 2000 » (espaces de jardins, opération de renouvellement urbain).

Le secteur de développement situé à l'entrée ouest du bourg, destiné à accueillir des activités économiques, est actuellement occupé par un couvert boisé. À ce titre, son urbanisation est susceptible d'entraîner des incidences sur les milieux naturels, notamment en termes de perte d'habitats et de fragmentation écologique.

Dans cette perspective, la démarche "Éviter, Réduire, Compenser" (ERC) a été appliquée à ce secteur afin d'anticiper et de limiter au maximum les impacts environnementaux. Elle a permis de proposer des mesures d'évitement et de réduction.

Mesures prises par le PLU pour éviter les impacts sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF :

Afin d'éviter les impacts du développement de la commune sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF, il est nécessaire de :

- lutter contre les espèces invasives,
- maintenir les éléments fixes du paysage (alignements d'arbres, mares...).

Pour cela, le PLU prend les mesures suivantes :

- Préserver les éléments fixes du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (alignement d'arbres, mares...).
- Lutter contre les espèces invasives par le règlement. En effet, dans l'ensemble des zones toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite.
- Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique visant à la préservation des trames vertes et bleues ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles intégrant la réalisation d'insertions paysagères sur les pourtours et au cœur de chacun des secteurs de développement contribuant à la préservation et au développement de la trame verte locale.
- Le règlement impose une part minimale d'espace vert dans chacune des zones urbaines et à urbaniser contribuant également au développement de la trame verte locale.

Mesures spécifiques prises par le PLU relatif au développement de la zone 1AUJ

- Prévoir le développement urbain en continuité de l'urbanisation existante afin d'éviter la fragmentation des espaces naturels ;
- Maintenir une bande inconstructible paysagée de 10 m de part et d'autre du cours d'eau (situé au Nord du projet) afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité écologique liée à la Thève. Cette bande servira de corridor biologique pour les espèces aquatiques et terrestres, en assurant un espace de transition entre les zones urbaines et les milieux naturels.
- Maintenir et renforcer une bande boisée de 10 m le long de la route de Lamorlaye permettant le maintien d'une partie de la biodiversité existante et de la possibilité de la traversé du secteur par la faune. Cette mesure permettra non seulement de limiter l'impact du projet sur les habitats naturels mais aussi d'offrir un passage sécurisé pour la faune locale, favorisant ainsi la circulation des espèces à travers le secteur.
- Des dispositions règlementaires ont également été instauré afin de renforcer le maintien de la biodiversité sur le site :
 - o A minima 20% de la superficie de l'unité foncière devra être végétalisée en pleine terre afin de garantir la présence d'espaces verts significatifs et de contribuer à la régénération des habitats naturels.
 - o Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² d'unité foncière au minimum afin de renforcer la diversité végétale et offrir des habitats supplémentaires pour la faune locale, tout en contribuant à l'amélioration du cadre de vie.

2. Prise en compte et préservation de la trame verte et bleue

Sur le territoire communal, il existe une trame verte et bleue, garantes des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Les trames verte et bleue comprennent :

- Des espaces boisés,
- Des espaces paysagers,
- Des alignements d'arbres,
- Des cours d'eau, des mares et des plans d'eau,
- Des zones humides.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger et renforcer ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle,
- Les boisements, autres que ceux faisant l'objet d'un plan de gestion, font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU.
- Les espaces paysagers et les alignements d'arbres qui favorisent la biodiversité et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les zones humides avérées, supports d'une biodiversité riche et spécifique sont préservées au règlement écrit (secteurs indicés « zh »)

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur les documents graphiques du règlement, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Les boisements et les espaces paysagers**

Les boisements et espaces paysagers à dominante boisée constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Ils constituent des réservoirs de biodiversité importants aussi bien à l'échelle communale que supra communale.

Les espaces paysagers en milieu urbain constituent des espaces de respiration ou de transition entre les espaces naturels et agricoles et les espaces urbanisés. Ainsi, la préservation de ces milieux est indispensable au maintien des continuités écologiques et de la biodiversité en milieu urbain.

- **Les alignements d'arbres**

L'intérêt des alignements d'arbres n'est pas floristique mais plutôt faunistique. En effet, tous ces éléments écopaysagers, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines hautement patrimoniales.

- **Les cours d'eau, les mares et plans d'eau**

Les cours d'eau, mares et plans d'eau constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces.

- **Les milieux humides**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver). Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

La mise en œuvre du PLU a pour objectif de limiter les impacts sur les milieux naturels et agricoles en protégeant dès que possible ces espaces. Les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle, protection au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

Incidences positives sur les milieux boisés

A la demande du Parc Naturel Régional, la protection « Espaces Boisés Classés » a été supprimé sur l'ensemble des boisements faisant l'objet d'un plan de gestion.

Le classement en Espace boisé classé (EBC) a pour objectif principal d'assurer la protection réglementaire de boisements présentant un intérêt paysager, écologique ou fonctionnel avéré, en interdisant leur défrichement ou leur urbanisation. Cependant, lorsqu'un plan de gestion forestier est déjà en place, la valeur ajoutée du classement en EBC peut être considérée comme limitée, voire redondante.

Le plan de gestion encadre les pratiques sylvicoles, garantit la conservation des peuplements forestiers et inclus des objectifs de préservation de la biodiversité ou des paysages. Il constitue un outil de gestion adapté, souvent plus opérationnel qu'un EBC.

Contrairement au régime EBC, souvent perçu comme rigide, le plan de gestion offre une plus grande flexibilité pour la mise en œuvre d'interventions raisonnées (coupes, renouvellements, entretien), tout en respectant les principes de gestion durable.

Sur le secteur « entrée de ville », l'expert forestier missionné conclut à la présence d'un peuplement en « gériatrie avancée » et peu d'arbres, même avec une éclaircie, pourront vivre encore longtemps. Ainsi, l'OAP vise à recréer un boisement de qualité et fonctionnel le long de la route de Lamorlaye ayant un impact positif sur la qualité des boisements.

Ainsi, le PLU entend une meilleure gestion des espaces forestiers avec le retrait de la protection EBC sur les espaces faisant l'objet d'un plan de gestion et le maintien de cette protection sur les autres boisements.

Incidences positives relatives aux autres éléments de la trame verte et bleue

La révision du PLU entend préserver dès que possible les éléments constitutifs de la trame verte et bleue au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme. En outre, elle entend conforter cette trame :

- Le projet urbain repose prioritairement sur le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier visant un impact négligeable sur la trame verte et bleue communale.
- Les espaces voués à la densification ou à l'extension des espaces urbanisés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et à une préservation, dès que possible, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.

C. INCIDENCES ET MESURES SUR L'ESPACE AGRICOLE

Bilan de la surface des espaces classés en zone agricole par le PLU

	PLU approuvé en 2012	Présente révision du PLU	Évolution
Zone agricole (A)	63,4 ha	64,2 ha	+ 0,8 ha

Incidences sur les espaces agricoles

La révision du PLU ne présente pas d'incidences sur les espaces agricoles. Elle maintient la fonctionnalité des espaces voués à cette destination.

D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Patrimoine architectural

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

En zone UA, le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, la hauteur ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Les **éléments remarquables du patrimoine bâti** sont repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans les dispositions générales du règlement, des prescriptions spécifiques sont prévues afin de garantir la protection de ce patrimoine bâti. Elles sont ainsi établies afin de préserver le caractère ou de retrouver le style originel de la construction.

Le PLU de la commune aura donc un impact positif sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune.

Incidences positives sur le patrimoine bâti

- Le PLU de la commune Coye-la-Forêt aura un impact positif sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune.
- Une partie du territoire est couvert par un périmètre de 500 m aux abords des Monuments Historiques

Patrimoine paysager

Le PLU de la commune vise dans un premier temps à maintenir et préserver les éléments paysagers existants et, dans un second temps, à développer ces éléments sur le territoire communal.

Pour atteindre cet objectif, les éléments paysagers, que sont les alignements d'arbres, les espaces paysagers et les cours d'eau, mares et plans d'eau, sont repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre du L151-23 du CU.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur les documents graphiques du règlement. Ces perspectives visuelles remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Afin de garantir une bonne qualité paysagère du village, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs de développement prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement.

Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC), à l'exception de ceux faisant l'objet d'un plan de gestion, au titre de l'article L113-1 du CU.
- Les espaces verts et alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les vues remarquables au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau au titre de l'article L151-23 du CU.

Mesures réductrices

- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage du village afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
- Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.

Mesures d'accompagnement

Le territoire communal est concerné par la présence de périmètre aux abords de Monuments Historiques couvrant notamment le centre ancien. A ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émet un avis sur ces travaux.

Le territoire communal est concerné par le site inscrit de la Vallée de la Nonette et le site classé du Domaine de Chantilly. Le développement urbain est prévu en dehors du site classé du Domaine de Chantilly. L'intégralité du bourg est concernée par le site inscrit de la Vallée de la Nonette. A ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émet un avis sur ces travaux. Cet avis est conforme pour les démolitions et simple dans les autres cas.

Mesures spécifiques prises par le PLU relatif au développement de la zone 1AUY

- Conserver et renforcer une bande boisée de 10 mètres le long de la route de Lamorlaye, agissant comme écran végétal naturel. Cette mesure permet de limiter l'impact visuel du projet depuis l'axe routier, d'assurer une transition douce entre urbanisation et espaces boisés, et de préserver l'identité paysagère du site d'entrée de bourg.
- Mettre en œuvre des dispositions réglementaires favorables à la qualité paysagère du site :
 - o Limiter la hauteur des constructions à 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère, afin de garantir une bonne intégration dans le paysage existant.
 - o Imposer la végétalisation en pleine terre d'au moins 20 % de la superficie de chaque unité foncière, pour maintenir une trame végétale significative, équilibrer les masses bâties et contribuer à la qualité visuelle des espaces non construits.
 - o Prévoir la plantation d'un arbre de haute tige minimum tous les 200 m² de surface foncière, afin de structurer le paysage de la zone par une strate arborée pérenne, qui participe à l'agrément du cadre de vie et à l'identité végétale de l'entrée de ville.

2. Le patrimoine archéologique

Il conviendra de respecter les articles suivants du Code du Patrimoine :

« En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

1. Les voies de communications et les déplacements

Le développement maîtrisé de l'habitat et des activités économiques envisagé dans le présent PLU va entraîner qu'un très faible accueil de nouveaux habitants et actifs, lesquels vont induire probablement une faible augmentation de la circulation automobile au sein du territoire ainsi que de la demande en matière de stationnement.

Une évolution des déplacements est constatée sur l'ensemble du territoire national conduisant à diminuer les prévisions en matière de véhicules particuliers supplémentaires :

Le covoiturage

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée par l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile-travail. L'économie collaborative est en plein essor. Le Gouvernement s'est fixé un objectif ambitieux : tripler le nombre de trajets réalisés en covoiturage du quotidien d'ici 2027 pour atteindre les 3 millions.

L'émergence du télétravail

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail.

Cette émergence a pris de l'ampleur depuis la crise sanitaire liée au COVID-19.

En 2023, environ 22 % des salariés français pratiquaient le télétravail de manière régulière chaque semaine, avec une prédominance chez les cadres et les professions intermédiaires.

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Le PLU prévoit :

- d'aménager le réseau viaire existant,
- de garantir la sécurité des usagers notamment dans les espaces de développement de l'habitat,
- de favoriser les modes de déplacements alternatifs.

Mesures réductrices

- Favoriser les modes de déplacements alternatifs
 - o Maintenir, voire renforcer, la desserte en transport en commun en travaillant avec les services compétents en la matière. En effet, la commune de Coye-la-Fôret se situe

notamment à proximité de la gare d'Orry-la-Ville-Coye permettant de rejoindre aisément la région parisienne.

- Préserver les liaisons douces structurantes présentes sur le territoire. Elles permettent de se déplacer à pied au sein du village et de rejoindre les équipements et les commerces.
- Dès que possible, compléter ce maillage doux avec la création de nouvelles liaisons douces dans le cadre des projets d'aménagement ou pour permettre la découverte du territoire notamment en créant un lien doux entre Coye-la-Forêt et Lamorlaye depuis le Nord du village.
- Développer l'offre d'emploi sur le territoire pour offrir la possibilité à certains habitants de réduire leur trajet domicile/travail.

Mesures d'accompagnement

- Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.

2. Les risques technologiques

a) Les sols pollués

A Coye-la-Forêt, il existe plusieurs anciens sites industriels ou activités de service sur le territoire communal.

Mesures d'accompagnement

Afin de prendre en compte ce risque technologique, il en est fait mention dans le diagnostic territorial.

b) Les risques liés au transport de gaz

Le réseau GRTgaz passe à travers le bourg de Coye-la-Forêt. Un poste de livraison client ou de distribution publique est présent sur la RD118 au niveau du lieu-dit « les Tilles », où se situe également un poste de coupure ou de sectionnement. Un autre poste de livraison est situé au carrefour de l'avenue du Bois Brandin et de la rue d'Hérivaux.

Mesures d'accompagnement

Afin de prendre en compte ce risque technologique, il en est fait mention dans le diagnostic territorial ainsi que dans le règlement.

En outre, ce risque fait l'objet d'une servitude d'utilité publique repris en annexe du règlement.

3. Les nuisances

a) Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Coye-la-Forêt est affecté par le passage de la route départementale 118, qui passe à travers le bourg. Elle est en catégorie 4 dans la majorité de la zone urbanisée, ce qui signifie que la zone de 30 m de part et d'autre de la route est concernée. A l'Ouest, elle est en catégorie 3, et la zone affectée est de 100 m de part et d'autre de la route. La RD1016 en bordure Ouest de commune est également classée pour nuisance sonore, en catégorie 3.

En outre, d'après l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, Coye-la-Forêt est concerné par la ligne 272000 de Paris-Nord à Lille, avec une largeur affectée de part et d'autre de 250 m. L'Est de la commune est impacté par les nuisances sonores.

Incidences prévisibles

Le développement urbain au sein du village va probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile, circulation limitée mais à l'origine de pollutions, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cependant, l'urbanisation à Coye-la-Forêt, passant prioritairement par le renouvellement urbain, entre dans une logique de préservation de la qualité de l'air, de la minimisation des pollutions et cherche à limiter les nuisances sonores. En outre, l'objectif démographique communal vise un maintien de la population à l'horizon 2040.

En effet, la volonté est notamment de conforter l'enveloppe urbaine pour le développement de urbain et d'imposer des densités plus importantes que celles constatées sur la commune dans les zones de développement futures permettent une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

Mesures réductrices

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, il est prévu de développer les déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces via les OAP. Il est également prévu de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs éloignés du village et de ses équipements, afin de limiter les déplacements automobiles quotidiens.

Le règlement prévoit que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Mesures d'accompagnement

Le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation cités précédemment. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2a et est repris en annexe du présent PLU.

4. La qualité de l'air

Le développement urbain envisagé, principalement le développement de l'habitat, va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.

Mesures réductrices :

- Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants,
- Réduire la distance entre les futures habitations et les activités,

- Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).

5. L'énergie

L'augmentation de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent, sera à l'origine d'une consommation d'énergie. En outre, l'accueil de nouveaux logements va également entraîner de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire...).

Mesures réductrices

Le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et à ses abords, ainsi qu'une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement urbain. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et ainsi de réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

F. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
Codification	+	±	-	∅

Thème	Effet de la Révision du PLU
Lutte contre le changement climatique	±

Thème	Effet de la Révision du PLU	
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques	±
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	∅
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	∅
	Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	∅
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieu d'intérêt communautaire)	∅
	Autres milieux naturels, dont zones humides	+
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	+

	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	+
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	±
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	±

X. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

6 ans après la délibération portant approbation de la révision du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement. Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU :

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :

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

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / valeurs cibles	Source
Maintenir le niveau de population en permettant un développement de l'habitat au sein du village	Nombre d'habitants	2020 : 3972 habitants 2040 : 4000 habitants	INSEE
	Nombre de logements	2020 : 1994 logements 2040 : environ 2120 logements	INSEE
	Nombre de logements vacants	2020 : 139 logements vacants 2040 : 139 logements vacants	INSEE
	Nombre de logements sociaux	2023 : 237 (01/01/2023) 2040 : environ 260	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune

	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	En 2021 : 4,7 % de T1 15,3 % de T2 18,3 % de T3 19,1 % de T4 42,5 % de T5 et plus 2040 : La commune souhaite aboutir à une offre de logements plus diversifiée.	INSEE
	Répartition par type de logements (maisons et appartements)	En 2020 : maisons (59,1%) appartements (39,5%) 2040 : La commune souhaite aboutir à une offre de logements plus diversifiée.	INSEE
Maintenir et développer l'offre d'équipements afin de répondre aux besoins de la population	Nombre d'enfants scolarisés	2023/2024 : 350 élèves 2040 : environ 350 élèves	Commune
	Eligibilité à la fibre	2016 : raccordement de la commune à la fibre 2040 : maintien voire amélioration de la qualité de raccordement	ARCEP
	Evolution des équipements publics présents sur le territoire (équipements créés, fermés...)	2024 : voir diagnostic (annexe) 2040 : développement du niveau d'équipements	Commune
Pérenniser et Développer les activités économiques	Nombre d'établissement actifs	Au 31 décembre 2020 : 335 2040 : objectif de préserver les commerces et activités artisanales diffuses sur le territoire notamment sur la place de la Mairie et le long de la Grande Rue ; Conforter les activités hippiques et équestres situées au Nord-Ouest du village représentantes de l'identité du village ; Conforter les activités agricoles ; Développer les activités économiques au gré des volontés privées dans le respect de l'environnement et des paysages.	INSEE Commune
		2020 : 436 emplois	

	Nombre d'emplois sur la commune	2040 : progression des emplois actuels	INSEE Commune
	Concentration d'emploi	2020 : 23,2 emplois pour 100 actifs 2040 : Augmentation de cet indicateur	INSEE Commune

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

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Préserver le cadre de vie ; Améliorer le fonctionnement urbain	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	<p>En 2021 :</p> <p>57,9% de la population utilise la voiture 34,2% de la population utilise les transports en commun 3% de la population se rend à pied à leur travail 1% de la population se rend au travail à vélo 0,7% de la population utilise des deux-roues motorisés 3,2% de la population n'utilise pas de transport</p> <p>2040 : réduction de la part des véhicules au profit des modes alternatifs.</p>	INSEE
	Stationnement pour vélos sur la commune	<p>Fin 2024 : 14 arceaux à vélos</p> <p>2040 : Confortement des liaisons douces par un travail de préservation et d'aménagements complémentaires.</p>	Commune
	Linéaire créé de piste cyclable et/ou de cheminements inscrits au PDIPR	<p>2024 : une piste cyclable à Coye-la-Forêt le long de la RD118, sur la route de Lamorlaye, aménagée jusqu'à l'entrée Ouest du bourg. Cheminements inscrits au PDIPR et liaisons douces évoquées dans le diagnostic (partie "Les</p>	Commune

	<p>mobilités douces").</p> <p>2040 : Confortement des liaisons douces par un travail de préservation et d'aménagements complémentaires.</p>	Département de l'Oise
Nombre de bornes pour la recharge des véhicules électriques	<p>2024 : Quai du Chardonneret : 2 places de rechargement pour véhicules électriques. Impasse aux Cerfs : 1 borne de recharge pour les véhicules électriques associée à 2 places réservées.</p> <p>2040 : développement et création de bornes de recharge électrique.</p>	Commune
Lignes de transports en commun (train et bus)	<p>Bus: ligne 644 reliant la gare d'Orry-la-Ville à la gare de Chantilly. Elle dessert 4 arrêts sur la commune de Coye-la-Forêt.</p> <p>Lignes scolaires : Ligne6205 Orry-la-Ville / Lamorlaye ; Ligne6212 Gouvieux / Mortefontaine ; Ligne6213 Lamorlaye – Mortefontaine ; Ligne6223 Lamorlaye / Senlis ; Ligne6232 Pontarmé / Chantilly ; Ligne6233 Orry-la-Ville / Chantilly</p> <p>Une navette pour rejoindre la gare d'Orry-la-Ville. Plusieurs arrêts de la ligne G2 sont proposés sur la commune de Coye-la-Forêt</p> <p>L'arrêt de train de Orry-la-Ville – Coye se situe à Orry-la-ville, à environ 350 m de l'entrée Est de Coye-la-Forêt.</p> <p>2040 : favoriser les déplacements en transports en commun</p>	Commune

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Maintenir et renforcer les trames verte et bleue et les continuités écologiques Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques	Cours d'eau, plans d'eau	<p>2024 : Cours d'eau : La Thève : Elle est présente en deux bras sur la commune. Le bras au Nord est aussi appelé Ru Saint-Martin, et le second bras plus au Sud appelé Vieille Thève ; La Nouvelle Thève.</p> <p>Plans d'eau principaux : les étangs de Comelles sont divisés en quatre étangs distincts. On trouve sur la commune l'étang de la Loge (9,95 ha) et l'étang Neuf (8,96 ha), tandis que l'étang Chapron (5,55 ha) et l'étang Comelles (6,5 ha) sont en bordure de commune ; le plan d'eau situé quai du Chardonneret, au Nord du bourg ; présence de points d'eau au Sud du bourg, ainsi qu'un château d'eau au sein du Domaine des Trois Châteaux.</p> <p>2040 : préservation des cours d'eau, plans d'eau et autres éléments de la trame bleue identifiée</p>	Commune
	Surface des zones humides avérées	<p>2024 : 39,4 ha</p> <p>2040 : préservation des zh et la réhabilitation de zones humides en lien avec le projet d'aménagement à moyen / long terme du domaine des Trois Châteaux.</p>	Commune, PNR, CC Aire Cantilienne
	Espaces boisés	<p>2024 : 604,6 ha</p> <p>2040 : Maintien des espaces boisés</p>	Commune
	Les alignements d'arbres	2040 : préservation des alignements	Commune

	<p>Nombre et état du site Natura 2000, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible</p>	<p>2024: 2 zones Natura 2000 : SIC « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » (FR2200380) , ZPS « Forêts Picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi » (FR2212005); ZNIEFF1 « massif forestier de Chantilly/Ermenonville » (220014323), ZNIEFF2« Vallées de la Thève et de l'Ysieux » (110120061) ;</p> <p>5 ENS d'intérêt départemental : ENS « Lisière Nord-ouest de la forêt de Coye-la-Forêt » (N_FRA_04), ENS « Chaos de poundingue Thanétien de Coye-la-Forêt (N_FRA_05), ENS « Autour des Etangs de Comelles » (N_FRA_06) ENS « Forêt de Coye et Bois de Luzarches » (N_FRA_07) ENS « Forêts de Chantilly et de Pontarmé » (N_VAL_10).</p> <p>2040 : préservation</p>	<p>Inventaire National du Patrimoine Naturel</p>
	<p>Qualité des masses d'eau souterraines</p>	<p>La commune est concernée par 3 masses d'eau souterraines : La masse d'eau Éocène du Valois (état chimique médiocre / état quantitatif bon) La masse d'eau Craie du Vexin normand et picard (état chimique médiocre / état quantitatif bon) La masse d'eau Craie Albien-néocomien captif (état chimique bon / état quantitatif bon)</p>	<p>SIGES Seine-Normandie</p>
	<p>Qualité de l'Air</p>	<p>Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de Coye-la-Forêt indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) en 2022 sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française.</p>	<p>Atmo Hauts-de-France</p>

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre, le territoire de Coye-la-Forêt peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, le département de l'Oise, la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation :

équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

XI. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE

A. RESUME NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

La charte du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France

Sur le territoire de Coye-la-Forêt, les éléments les plus significatifs, à préserver ou à valoriser, de la charte du PNR sont les suivants :

- Des espaces agricoles et boisés à préserver,
- Des enjeux en matière de paysage principalement au regard du fond de vallée de la Thève et de la nouvelle Thève,
- Des sites d'intérêt écologiques à préserver : les pelouses de Comelles, la route Nibert et les marais et coteaux de la Troublerie,
- Le site d'intérêt géologique des poudingues de Coye-la-Forêt,
- Des espaces à vocation hippique,
- Un grand domaine patrimonial : le Domaine des Trois Châteaux

Enjeux et potentialité identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Coye-la-Forêt :

- Préserver / protéger le patrimoine bâti et paysager
 - o Préserver le caractère villageois du village ancien,
 - o Protéger l'important patrimoine architectural, tant traditionnel que celui des villas ou du pavillonnaire,
 - o Protéger les alignements d'arbres et les sujets les plus remarquables.
- Optimiser l'occupation des espaces bâtis
 - o Organiser une restructuration urbaine des îlots peu denses (autour de la rue de la Charmée, et entre la Grande Rue et la rue de Luzarches)
 - o Etudier les possibilités de densification près du centre-ville (derrière l'église, quai du Chardonneret...)
- Aménager / requalifier les espaces bâtis :
 - o Réaménager les espaces collectifs des ensembles d'habitations entre la rue du Layon de l'Enclave et l'avenue du Bois Brandin,
 - o Poursuivre la requalification des espaces publics derrière le cimetière,
 - o Etudier l'aménagement d'un stationnement de proximité quai du Chardonneret.
- Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : pas de secteur agricole urbanisable
- Potentiels de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine : 70 à 120 logements.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

La commune de Coye-la-Forêt est concernée spécifiquement par les orientations suivantes du SRADDET :

- Proposer des conditions de déplacements soutenables : Faciliter les échanges avec l'Ile-de-France en particulier grâce à la liaison Roissy-Picardie

- Développer le Pôle d'Echanges Multimodal que constitue la gare Orry-la-Ville-Coye,
- Garantir des paysages et un cadre de vie de qualité et œuvrer pour la reconquête des chemins ruraux
- Maintenir et développer les services rendus par la biodiversité

Le SRCE intégré au SRADET

La commune de Coye-la-Forêt est concernée par les orientations suivantes du SRCE :

- des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte
- des zones à enjeu d'identification de corridors boisés

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Coye-la-Forêt est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 qui a été approuvé le 23 Mars 2022.

2. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

a) Principales conclusions du diagnostic socio-économique

La population

Coye-la-Forêt compte 3950 habitants au 1^{er} janvier 2021¹. La population a progressé de façon constante entre 1975 et 2020 (environ +0,6% de variation annuelle, pendant 45 ans).

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 2020 et 2021, la population a diminué de 22 habitants laissant présager une tendance à la stabilisation ou à la baisse pour les années à venir.

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.

En 2020, la population communale est plus jeune que celle de la CC de l'Aire Cantilienne, mais plus âgée que celle du département. Entre 2014 et 2020, un léger vieillissement de la population s'est opéré avec :

- une diminution des 0-14 ans (-2,9 points),
- une augmentation des 45-59 ans (+1,9 point) et des 75 ans et plus (+0,3 points).

Ce constat est confirmé par une baisse de l'indice de jeunesse de 0,95 en 2020, compris entre ceux de la CC (0,77) et du département de l'Oise (1,14).

En 2020, 63,8% des ménages sont des familles, avec ou sans enfant. Ce taux est en baisse depuis 2014 avec -2,5 points au profit des ménages d'une personne (+3,3 points).

La taille des ménages qui composent son territoire est en baisse (3,01 personnes par ménage en 1968 contre 2,17 en 2020). Cette tendance se reflète également à l'échelle nationale : la taille des ménages en 2020 à Coye-la-Forêt est proche de la moyenne nationale (2,19).

Le parc immobilier et son évolution

Entre 1968 et 2020, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 1043 à 1994 (soit + 951 logements).

Le parc immobilier se compose en 2020 de 1994 logements, répartis en 1790 résidences principales (89,9%), 65 résidences secondaires (3,3%) et 139 logements vacants (7,0%).

Le parc de résidences secondaires est globalement en baisse depuis 1968, il représente 3,3% des logements (soit 65 résidences secondaires) contre 2,4% en moyenne dans le département de l'Oise.

¹ La population légale 2024 fournie par l'INSEE correspond aux estimations de population de l'année 2021.

Le taux de vacance oscille entre 1968 et 2020, pour atteindre 7% en 2020 démontrant une absence de pression foncière sur le territoire communal (environ 5% sont nécessaires pour assurer une bonne rotation du parc immobilier).

Rythme de construction

Le rythme de construction a été très important entre 1968 et 1975 avec en moyenne 29 logements nouveaux par an. Après une subite baisse de ce rythme, depuis 1999, celui-ci est relativement stable avec en moyenne une vingtaine de logements nouveaux par an.

Typologie de logements

En 2020, le parc est majoritairement composé de maisons individuelles (à hauteur de 59,1%) occupées par leurs propriétaires (66,1%). Entre 2014 et 2020, le parc immobilier se diversifie : la part des appartements (39,5% avec +2,2 points entre 2014 et 2020) est particulièrement élevée pour une commune de cette taille, bien que cela demeure inférieur au taux intercommunal (43,6%).

Logements sociaux

La commune de Coye-la-Forêt n'est pas soumise au respect des obligations de la loi SRU imposant 25% de logements sociaux au sein du parc de résidences principales.

D'après les données gouvernementales, le territoire dispose de 237 logements sociaux soit environ 13% du parc des résidences principales au 1^{er} janvier 2023.

Le contexte économique

Le taux d'activité, rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population, à Coye-la-Forêt est similaire à celui de la CC de l'Aire Cantilienne mais légèrement supérieur à celui du département.

Le taux de chômage en 2020 à Coye-la-Forêt est supérieur à celui de l'intercommunalité, toutefois il est inférieur à celui du département. Ce taux a par ailleurs fortement augmenté depuis 2009, passant de 6% à 9,6%.

88,4% des actifs occupés habitant à Coye-la-Forêt quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail. Coye-la-Forêt accueille, en 2020, 436 emplois au sein de son territoire (-60 emplois en 6 ans en lien notamment avec la fermeture des activités au Domaine des Trois Châteaux).

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.

Les établissements actifs présents sur le territoire communal, appartiennent principalement :

- aux activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (26,3% des établissements),
- au commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (17,6% des établissements).

D'après la base de données SIREN, les plus gros employeurs sur la commune sont les établissements suivants :

- Commune de Coye-la-Forêt

- ASS Les très riches heures de la Thève
- SOCOMELEC Industrie

La commune dispose ainsi 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. Cette offre est concentrée près de la mairie et le long des rues de la Gare, de la Charmée et de la Grande Rue.

En outre, il existe un centre équestre prestigieux (à l'échelle européenne) à Coye-la-Forêt : le centre équestre Bernard DUMEIGE, proposant des services divers (pensions pour chevaux, cours théoriques et pratiques, activités sportives, ...)

En 2020, selon le **recensement général agricole**, il n'existe pas d'exploitation agricole à Coye-la-Forêt. Le Registre Parcellaire Graphique 2022 n'identifie également aucune culture dans cette commune.

Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique

La commune dispose d'un bon degré d'équipements publics. Ils satisfont les besoins des habitants (mairie, écoles, terrains de sport, bibliothèque...).

La commune comporte deux écoles :

- L'École des Bruyères (comprenant 5 classes en élémentaires et 5 classes en maternelle avec des doubles niveaux)
- L'École du Centre (comprenant 4 classes en élémentaires)

La fibre optique est développée sur l'ensemble du territoire.

b) Principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

Le relief et l'hydrographie

La commune de Coye-la-Forêt a un relief plutôt varié. Son altitude moyenne est de 65 m par rapport au niveau de la mer, avec une altitude maximale de 126 m atteinte au Sud-Est de la commune, et une altitude minimale de 31 m atteinte au Nord de la commune. Au Nord, la commune est marquée par la plaine alluviale de la Thève et de la Nouvelle Thève, contrastant avec les buttes boisées.

Le réseau hydrographique communal est constitué de la Thève et de la Nouvelle Thève. Ce réseau est complété par la présence d'étangs : l'étang de la Loge (9,95 ha) et l'étang Neuf (8,96 ha), l'étang Chapron (5,55 ha) et l'étang Comelles (6,5 ha).

Le territoire de Coye-la-Forêt est compris dans la zone de répartition des eaux 03001 dite Albien (B5).

La géologie et l'hydrogéologie

Coye-la-Forêt est situé dans le bassin parisien (sol sédimentaire), sur le Valois Multien. On distingue diverses formations géologiques différentes sur la commune :

- des alluvions récentes (argiles et limons),
- une formation résiduelle à silex
- des Sables d'Auvers et Sables de Beauchamps (faciès "Auversien").
- des Calcaires grossiers et des Calcaires à cérithes
- des Calcaires et des sables grossiers glauconieux ("Glaucanie grossière"),

- des Argiles de Laon et des Sables de Cuise
- des Marno-calcaires, des argiles à lignite et des sables coquilliers
- des Sables à débris coquilliers et sables à débris ligniteux
- des Craies blanches à bélemnites et des Craies à Micraster

A Coye-la-Forêt, un site est inventorié par l'INPG : Le Chaos de poudingue Thanétien de Coye-la-Forêt (PIC0076). Ce site, de type affleurement, présente une surface de 3 532 m². Son intérêt géologique principal est la sédimentologie. La rareté du site est régionale.

Le contexte hydrogéologique de la commune de Coye-la-Forêt s'analyse à travers le contexte hydrographique du bassin de Seine-Normandie dont elle fait partie. La commune est concernée par 3 masses d'eau souterraines :

- la masse d'eau Éocène du Valois (état chimique médiocre / état quantitatif bon)
- la masse d'eau Craie du Vexin normand et picard (état chimique médiocre / état quantitatif bon)
- la masse d'eau Craie Albien-néocomien captif (état chimique bon / état quantitatif bon)

La climatologie et la qualité de l'air

Le secteur climatique des Hauts-de-France, dans lequel s'inscrit Coye-la-Forêt, est un climat océanique dégradé, c'est-à-dire un climat où tous les paramètres sont relativement modérés. Sur la période 1974-2024, la moyenne des températures est de 11,72°C. Depuis les années 2000, les températures moyennes présentent une tendance à la hausse. L'année 2023 présente une température moyenne de +2,2° par rapport à la période 1971-2000, avec une température moyenne de 13,5°C.

Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune de Coye-la-Forêt indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) en 2022 sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites de la réglementation française.

Milieu naturel

Il existe deux zones Natura 2000 sur la commune de Coye-la-Forêt :

- Le SIC « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » (FR2200380).
- La ZPS « Forêts Picardes : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi » (FR2212005)

En outre, 2 ZNIEFF sont identifiées sur le territoire communal :

- La ZNIEFF de type 1 « massif forestier de Chantilly/Ermenonville » (220014323)
- La ZNIEFF de type 2 « Vallées de la Thève et de l'Ysieux » (110120061)

Divers Espaces Naturels Sensibles sont également répertoriés sur le territoire :

- ENS « Lisière Nord-ouest de la forêt de Coye-la-Forêt » (N_FRA_04),
- ENS « Chaos de poudingue Thanétien de Coye-la-Forêt (N_FRA_05),
- ENS « Autour des Etangs de Comelles » (N_FRA_06)
- ENS « Forêt de Coye et Bois de Luzarches » (N_FRA_07)
- ENS « Forêts de Chantilly et de Pontarmé » (N_VAL_10).

Les éléments de la trame verte et bleue présents sur la commune de Coye-la-Forêt sont les suivants :

- Des boisements,
- Des espaces naturels ouverts,
- Le parc du Domaine des Trois Châteaux,
- Des alignements d'arbres et des haies ;
- Des ripisylves,

- Des cours d'eau, mares et plans d'eau,
- Des zones humides (avérées et potentielles).

Ces milieux forment 2 principales continuités écologiques permettant le passage de la faune et de la flore sur le territoire de Coye-la Forêt de part et d'autre des milieux en eau et des espaces semi-naturels dédiés aux centres équestres.

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel recense un certain nombre d'espèces protégées (faune et flore) sur le territoire.

Energie

Sur la commune, les résidences principales ont principalement recours au gaz de ville (58%) et à l'électricité (35%). Ces combustibles peuvent être produits, pour une part, de façon durable.

En 2020, la consommation énergétique moyenne par résidence principale en gaz et en électricité était de 16,44 MWh tandis qu'elle s'élevait à 20,9 MWh en 2011. Ainsi, sur la commune de Coye-la-Forêt, la consommation liée au secteur résidentiel a diminué en une dizaine d'années.

Sur le territoire de Coye-la-Forêt, ENEDIS ne recense aucun dispositif pour la production d'électricité en 2023.

Les risques et les nuisances

La commune de Coye-la-Forêt bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 60DREAL20200001. L'Entente Oise-Aisne porte et anime le PAPI d'intention sur la vallée de l'Oise qui répond aux stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) établies et approuvées, en décembre 2016 sur quatre territoires à risque important d'inondation (TRI) : Chauny-Tergnier-La Fère, Compiègne, Creil et la Métropole francilienne dans le Val-d'Oise.

Une partie de la commune est sujette à l'aléa des remontées de nappes. La zone dédiée à l'équipement hippique ainsi que la partie Nord du village, sont des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes. De plus, une grande partie du bourg est une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, tout comme le Domaine des Trois Châteaux et le Nord-Est de la commune.

Sur la commune de Coye-la-Forêt, il existe un aléa retrait-gonflement des argiles fort sur la partie Est et Sud du bourg, et un aléa moyen sur toute la partie Est du territoire communal ainsi qu'une zone dans l'Ouest de la commune. La zone au Nord du bourg, principalement les équipements hippiques, est concernée par un aléa faible au retrait-gonflement des argiles.

On trouve trois carrières sur le territoire de Coye-la-Forêt :

Identifiant de la cavité :	Nom :	Date de validité :
PIC0000435CS	-	01/12/1996
PICAW0015325	La Reine Blanche	01/01/2008
PICAW0015326	Carrière 1	01/01/1994

Il existe ainsi un risque de mouvement de terrain à Coye-la-Forêt, et un mouvement de terrain a été enregistré en 1999. De plus la carrière PICAW0015326 est située en bordure urbaine.

A Coye-la-Forêt, 8 anciens sites industriels ou activités de service sur le territoire communal sont recensés par « géorisques ». Ces anciennes activités sont susceptibles d'être à l'origine d'une pollution

des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Il existe un risque lié au transport de gaz : le réseau GRTgaz passe à travers le bourg de Coye-la-Forêt. Un poste de livraison client ou de distribution publique est présent sur la RD118 au niveau du lieu-dit « les Tilles », où se situe également un poste de coupure ou de sectionnement. Un autre poste de livraison est situé au carrefour de l'avenue du Bois Brandin et de la rue d'Hérivaux.

Coye-la-Forêt est affecté par le passage de la route départementale 118, qui passe à travers le bourg. Elle est en catégorie 4 dans la majorité de la zone urbanisée, ce qui signifie que la zone de 30 m de part et d'autre de la route est concernée. A l'Ouest, elle est en catégorie 3, et la zone affectée est de 100 m de part et d'autre de la route. La RD1016 en bordure Ouest de commune est également classée pour nuisance sonore, en catégorie 3.

D'après l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, Coye-la-Forêt est concerné par la ligne 272000 de Paris-Nord à Lille située à l'Est du territoire, avec une largeur affectée de part et d'autre de 250 m.

Le paysage, le cadre de vie, le fonctionnement urbain et les réseaux

Le paysage

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.

La majorité du territoire communal est occupé par de l'espace boisé. La forêt du Domaine de Chantilly est composée de plusieurs forêts, dont la forêt de Coye qui couvre près des trois quarts de la commune. La vallée de la Thève contraste avec les buttes calcaires boisées. Elle est occupée par le terrain d'entraînement des chevaux de course et des zones naturelles composées de prairies, d'équipements à vocation hippique, de jardins familiaux ainsi que par une partie de l'entité urbaine.

Le réseau hydrographique est dense au Nord de la commune, notamment avec la présence des étangs de Comelles au Nord-Est.

Morphologie urbaine et éléments remarquables

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 rural présentent en général deux niveaux.

Le long de la rue d'Hérivaux se trouvent différents territoires d'équipements publics, notamment le marché, le centre culturel et le cimetière au Nord du carrefour des Bruyères, ainsi que l'école des Bruyères, et les terrains de sport au Sud. On trouve également des équipements publics au sein du centre ancien, sur la place de la Mairie.

Des équipements liés aux activités hippiques sont situés au Nord-Ouest du territoire. Il s'agit de grands bâtiments assez peu visibles depuis les voies publiques grâce à la présence de boisements,

d'alignements d'arbres et de haies. En lien avec ces espaces se trouvent des jardins familiaux le long du chemin des Vaches.

Résidence de la Place des Sports, Chemin des Loups, ainsi qu'à l'Est du bourg avec la résidence le Regard et la résidence du Bois, se trouvent des habitats collectifs qui dénotent du bâti pavillonnaire du reste du bourg.

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 reste de l'espace bâti du bourg est dédié à des habitats pavillonnaires résidentiels.

Le territoire de Coye-la-Forêt présente de nombreux bâtis 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,
- Des demeures remarquables (maisons bourgeoises ou maisons rurales),
- Du patrimoine vernaculaire (espace interactif entre l'environnement et l'activité humaine)

Fonctionnement urbain

Le territoire communal est desservi par 2 voies de transit et d'échange que sont :

- La RD1016 (portion Nord) et la RD316 (portion Sud), sont de catégorie 1 en 2019, ce qui signifie qu'il a été compté plus de 15000 véhicules par jour. Plus précisément, au niveau de la commune voisine de Lamorlaye, 15611 véhicules dont 4,5% de poids lourds ont été enregistrés en juin 2023.
- La RD118 qui est de catégorie 3 en 2019, ce qui signifie qu'il a été compté entre 2000 et 7000 véhicules par jour. Plus précisément, à Coye-la-Forêt et Orry-la-Ville, 4768 véhicules dont 3,5% de poids lourds ont été enregistrés en mars 2024.

La commune de Coye-la-Forêt est située à environ 6 km à l'Ouest de l'autoroute A1 avec un trafic moyen journalier annuel en 2019 de 85 300 véhicules sur sa portion la plus proche de Coye-la-Forêt.

Plusieurs parcs de stationnement sont à disposition de la population. Ils regroupent environ 260 places et peuvent faire l'objet d'une mutualisation puisqu'ils se situent tous à proximité d'habitations, de commerces et/ou d'équipements. Ces parkings sont complétés par des places situées le long des voies.

Les liaisons douces

Sur la commune de Coye-la-Forêt, 2 circuits de Grande Randonnée (GR) suivants sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée : Le GR1 et le GR 12.

En outre, la municipalité a inventorié les chemins de découverte suivants :

- Le sentier découverte de Coye-la-Forêt,
- La promenade historique et touristique à travers les rues de Coye-la-Forêt, parcours pédestre qui permet de découvrir les différents monuments au sein de la commune (initiée par le Parc Naturel Régional).

8 pistes cyclables parcourent l'Aire Cantilienne :

- Piste Apremont / Vineuil-Saint-Firmin
- Piste Vineuil-Saint-Firmin / Chantilly

- Piste Avilly-Saint-Léonard / Chantilly
- Piste Chantilly / Piscine Aqualis (Gouvieux)
- Piste Chantilly (Voie Blanche)
- Piste Gouvieux / Lamorlaye
- Piste Lamorlaye (via Le Lys) / Coye-la-Forêt
- Piste Coye-la-Forêt / Lamorlaye

On trouve une piste cyclable à Coye-la-Forêt le long de la RD118, sur la route de Lamorlaye, aménagée jusqu'à l'entrée Ouest du bourg.

Les transports en commun

La ligne 644 est une ligne régulière reliant la gare d'Orry-la-Ville à la gare de Chantilly. Elle dessert 4 arrêts sur la commune de Coye-la-Forêt. Elle permet ainsi de rejoindre le réseau ferré entre 7h et 20h30 en période scolaire.

Ce réseau est complété par des lignes scolaires que sont :

- La ligne 6205 Orry-la-Ville / Lamorlaye (collège Françoise Dolto)
- La ligne 6212 Gouvieux / Mortefontaine (Institut Saint Dominique)
- La ligne 6213 Lamorlaye – Mortefontaine (Institut Saint Dominique)
- La ligne 6223 Lamorlaye / Senlis (Lycées)
- La ligne 6232 Pontarmé / Chantilly (lycée Jean Rostand)
- La ligne 6233 Orry-la-Ville / Chantilly (collège des Bourgognes)

Ce réseau est complété par une navette, pensée pour les actifs, permettant de rejoindre quotidiennement la gare d'Orry-la-Ville. Plusieurs arrêts de la ligne G2 sont proposés sur la commune de Coye-la-Forêt avec un renforcement des dessertes aux heures de pointes.

L'arrêt de train de Orry-la-Ville – Coye se situe à Orry-la-ville, à environ 350 m de l'entrée Est de Coye-la-Forêt, sur la RD118. Il permet de desservir la commune de Coye-la-Forêt par la ligne de RER D (Ligne Paris-Creil), ainsi que par des trains TER Hauts-de-France (Ligne Paris-Nord – Lille). La gare dispose de trois parkings, tous payants en semaine.

Les réseaux et la gestion des déchets

Le territoire communal est concerné par l'aire d'alimentation de captage AAC BEAUMONT – ASNIERES 1.

Depuis le 1er janvier 2016, le service de distribution d'eau potable a été transféré par les communes au SIECCAO. Ce service public a pour objet la distribution de l'eau potable depuis l'entrée des communes jusqu'au compteur d'eau potable des usagers.

L'eau distribuée au cours de l'année 2023 à Coye-la-Forêt est conforme aux limites de qualité réglementaires, fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés.

La gestion de l'assainissement est déléguée au Syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des eaux usées des bassins (SICTEUB) de la Thève et de l'Ysieux 2020.

La commune de Coye-la-Forêt dispose d'un réseau d'assainissement collectif dont les eaux usées sont traitées sur une unité de traitement intercommunale d'une capacité de 63 000 EH située sur le territoire d'Asnières-sur-Oise.

La collecte des déchets ménagers et des encombrants a été déléguée à la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne, qui fait partie du Syndicat Mixte du Département de l'Oise (SMDO). Le SMDO est composé de 19 intercommunalités dont 3 agglomérations, il gère le traitement des déchets d'une population de plus de 790 638 habitants (en 2022).

3. RESUME DE LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD établi sur la commune de Coye-la-Forêt comporte trois grandes orientations. 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 maîtrisé et durable dans le respect de l'identité de Coye-la-Forêt

Coye-la-Forêt est un village « clairière » entouré 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.

Il conviendra de :

- **Maintenir le niveau de population en permettant un développement de l'habitat au sein du village**
 - Consolider les entités urbaines à vocation d'habitat en front de rue
 - Poursuivre la diversification de l'offre en logements pour permettre à chacun de se loger sur le territoire
- **Permettre la reconversion du domaine des trois châteaux a moyen / long terme**
- **Maintenir et développer l'offre d'équipements afin de répondre aux besoins de la population**
 - Maintenir et développer l'offre d'équipements
 - Pérenniser le niveau d'accès aux communications numériques
- **Pérenniser et Développer les activités économiques**
- **Garantir un développement urbain durable**
 - Optimiser les réseaux d'énergie et promouvoir les énergies renouvelables
 - Préserver la ressource en eau
 - Prendre en compte les risques et les nuisances dans le cadre du développement urbain

II. Préserver le cadre de vie et le fonctionnement urbain

- **Préserver le cadre de vie**
 - Préserver l'identité patrimoniale de Coye-la-Forêt
 - Maintenir la qualité paysagère des entrées de ville
 - Maintenir les perspectives visuelles remarquables
- **Améliorer le fonctionnement urbain**
 - Favoriser les modes de déplacements alternatifs
 - Sécuriser 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...). 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.

Dans le cadre du projet de mise en valeur du Domaine des Trois Châteaux, la commune veillera à adopter une approche de sobriété foncière afin de limiter l'artificialisation des sols.

En outre, il conviendra de :

- **Maintenir et renforcer les trames verte et bleue et les continuités écologiques**
 - Préserver et conforter les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques
 - Préserver et renforcer les éléments constitutifs des trames vertes et bleue
 - Favoriser l'intégration paysagère des espaces en développement

4. RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Trois OAP thématiques ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- OAP pour la prise en compte des trames vertes et bleues ;
- OAP à l'échelle de la construction : favoriser les principes de l'habitat bioclimatique, favoriser les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables, favoriser le confort acoustique ;
- OAP pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de construction.

Une cartographie localise les différents éléments constitutifs des trames vertes et bleues, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteur « **Entrée de ville** »
- Secteur « **Îlot de la Charmée** »
- Secteur des « **Bruyères** »
- Secteur du « **Chemin des Loups** »

Ces espaces ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat et de leurs enjeux en matière de :

- Insertion architecturale et/ou urbaine ;
- Accessibilité ;
- Paysagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Prendre en compte les principes du développement durable
- Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du village
- Concevoir une insertion paysagère et écologique
- Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

Nom	Superficie (ha)	Programmation
Secteur « Îlot de la Charmée »	0,65 ha	15 lgts/ha soit environ 9 logements
Secteur des « Bruyères »	0,13 ha	Environ 10 logements
Secteur « Chemin des Loups »	0,62 ha	Environ 24 logements à vocation sociale et de l'hébergement à vocation social

Programmation sur le secteur soumis aux OAP pour le développement du tertiaire

Nom	Superficie (ha)	Programmation
Secteur « Entrée de ville »	0,53 ha	Le secteur accueillera des activités économiques

Règlement et documents graphiques

Dans le règlement et ses documents graphiques associés, les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U » (UA, UB, UC, UI et UR),
- la zone à urbaniser, dite zone « AU » (1AU),
- la zone agricole, dite zone « A »,
- les zones naturelles, dites zones « N ».

Ces documents définissent les zones et secteurs suivants :

➤ **ZONE UA**

La zone urbaine UA correspond aux parties anciennes du centre ancien affectées essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend 4 secteurs UAa, UAb, UAc et UAd comportant des dispositions particulières en matière d'implantation des constructions.

➤ **ZONE UC**

La zone urbaine UC correspond aux espaces d'habitat collectif.

➤ **ZONE UD**

La zone urbaine UD correspond aux espaces dédiés à l'habitat réalisés au coup par coup ou sous forme de lotissement. Elle comprend 2 secteurs UDa et UDb comportant des dispositions particulières en matière d'implantation des constructions.

➤ **ZONE UL**

La zone urbaine UL correspond aux espaces dévolus aux équipements publics. Elle comprend un secteur ULa dédié au jardin d'enfant.

➤ **ZONE UY**

La zone urbaine UY correspond aux espaces dévolus aux activités économiques existantes. La zone UY a été créée dans le cadre de la présente révision du PLU pour une meilleure prise en compte des activités économiques existantes. Elle comprend la maison de bien-être ainsi que l'établissement situé au Sud du bourg, à proximité des équipements publics.

➤ **ZONE 1AU**

La zone 1AU correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'habitat.

➤ **ZONE 1AUY**

La zone 1AUY correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'activités économiques.

➤ **ZONE A**

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend un secteur Azh créé pour la préservation et la gestion des zones humides avérées.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

➤ **ZONE N**

La zone naturelle N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend :

- un secteur Nd correspondant au Domaine des Trois Châteaux ;
- un secteur Nh correspondant à des habitations isolées du bourg
- un secteur Nj comprenant des jardins familiaux
- un secteur Nk dédié aux activités existantes aux abords des étangs
- un secteur Nl pour des équipements publics
- des secteurs Njzh et Nzsh présentant des zones humides avérées (secteur créé dans le cadre de la présente révision du PLU).

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

5. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

Thématique	Incidences	Mesures
Ressources en eau	Faible augmentation prévisible de la consommation en eau potable sur le territoire, compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.	<p>Développement des insertions paysagères à travers la définition d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées.</p> <p>Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.</p>
Assainissement	Faible augmentation prévisible du volume d'eaux usées traitées, compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration.	<p>Le règlement du PLU impose dans chacune des zones U et AU que « toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe ».</p> <p>En outre, des dispositions particulières sont prescrites pour assurer un traitement adéquat des eaux résiduelles industrielles pour éviter les pollutions des sols et des nappes phréatiques.</p>
Gestion des eaux pluviales	Faible augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.	<p>Dans le règlement, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par récupération dans des bacs de stockage ou par infiltration.</p> <p>Le document des Orientations d'aménagement et de programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagements paysagers qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.</p>
Risques naturels	Inondation (par ruissellement)	<p>Mise en application des actions du PAPI</p> <p>Gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée par le règlement</p>

	<p>Inondation par remontées de nappes</p>	<p>Par le règlement écrit, dans les secteurs situés en aléas de nappe sub-affleurante, les caves, sous-sols et piscines enterrées sont interdits.</p> <p>reclasser en secteur Nh ces habitations afin d'augmenter le risque des personnes et des biens dans les années à venir.</p> <p>Présentation du risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU. En outre, la cartographie des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de cave est reprise en annexe du présent PLU.</p>
	<p>Coulée de boues La commune de Coye-la-Forêt est concernée par des aléas nuls à faibles de coulées de boue.</p>	<p>Présentation de ce risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU.</p>
	<p>Aléa retrait-gonflement des argiles</p>	<p>Le règlement du PLU précise, dans ses dispositions générales, qu'il appartient aux constructeurs de prendre toutes les précautions nécessaires et d'adopter les mesures adéquates, dans les zones concernées, afin de garantir la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.</p> <p>Par ailleurs, les zones de développement sont soumises au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui imposent une insertion paysagère et écologique des nouvelles constructions, contribuant ainsi au maintien d'une couverture végétale sur l'ensemble des secteurs concernés.</p> <p>Dans les dispositions générales, un rappel de la réglementation en vigueur est réalisé.</p> <p>Présentation de ce risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU ainsi que dans les annexes du dossier de PLU.</p>
	<p>Risque sismique et risque mouvement de terrain : pas d'incidence prévisible</p>	<p>Présentés à titre d'information dans le rapport de présentation 2a</p>
	<p>Mouvements de terrain</p>	<p>Présentation de ce risque dans la pièce 2a du présent dossier de PLU.</p>

<p>NATURA 2000 et ZNIEFF</p>	<p>Le secteur de développement situé à l'entrée ouest du bourg, destiné à accueillir des activités économiques, est actuellement occupé par un couvert boisé. À ce titre, son urbanisation est susceptible d'entraîner des incidences sur les milieux naturels, notamment en termes de perte d'habitats et de fragmentation écologique.</p>	<p>Prévoir le développement urbain en continuité de l'urbanisation existante afin d'éviter la fragmentation des espaces naturels ;</p> <p>Maintenir une bande inconstructible paysagée de 10 m de part et d'autre du cours d'eau (situé au Nord du projet) afin de maintenir la fonctionnalité de la continuité écologique liée à la Thève. Cette bande servira de corridor biologique pour les espèces aquatiques et terrestres, en assurant un espace de transition entre les zones urbaines et les milieux naturels.</p> <p>Maintenir et renforcer une bande boisée de 10 m le long de la route de Lamorlaye permettant le maintien d'une partie de la biodiversité existante et de la possibilité de la traversé du secteur par la faune. Cette mesure permettra non seulement de limiter l'impact du projet sur les habitats naturels mais aussi d'offrir un passage sécurisé pour la faune locale, favorisant ainsi la circulation des espèces à travers le secteur.</p> <p>Des dispositions règlementaires ont également été instauré afin de renforcer le maintien de la biodiversité sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A minima 20% de la superficie de l'unité foncière devra être végétalisée en pleine terre afin de garantir la présence d'espaces verts significatifs et de contribuer à la régénération des habitats naturels. - Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² d'unité foncière au minimum afin de renforcer la diversité végétale et offrir des habitats supplémentaires pour la faune locale, tout en contribuant à l'amélioration du cadre de vie.
<p>Trame verte et bleue</p>	<p>Incidences positives sur les milieux boisés : meilleure prise en compte de la gestion des boisements.</p> <p>Incidences positives sur la trame verte et bleue avec la protection des divers éléments au titre du code de l'urbanisme.</p>	
<p>Espaces agricoles</p>	<p>Absence d'incidence</p>	

<p>Patrimoine architectural et paysager</p>	<p>Impact positif sur la préservation du patrimoine et du paysage puisque le PLU en permet la préservation.</p> <p>Le développement urbain comporte des impacts sur le paysage. Afin d'éviter et de réduire ces incidences, plusieurs mesures sont mises en place.</p>	<p>Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage du village afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.</p> <p>Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.</p> <p>Sur la zone de développement à l'entrée Ouest du village :</p> <p>Conserver et renforcer une bande boisée de 10 mètres le long de la route de Lamorlaye, agissant comme écran végétal naturel. Cette mesure permet de limiter l'impact visuel du projet depuis l'axe routier, d'assurer une transition douce entre urbanisation et espaces boisés, et de préserver l'identité paysagère du site d'entrée de bourg.</p> <p>Mettre en œuvre des dispositions réglementaires favorables à la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la hauteur des constructions à 7 mètres au faitage ou à l'acrotère, afin de garantir une bonne intégration dans le paysage existant. - Imposer la végétalisation en pleine terre d'au moins 20 % de la superficie de chaque unité foncière, pour maintenir une trame végétale significative, équilibrer les masses bâties et contribuer à la qualité visuelle des espaces non construits. - Prévoir la plantation d'un arbre de haute tige minimum tous les 200 m² de surface foncière, afin de structurer le paysage de la zone par une strate arborée pérenne, qui participe à l'agrément du cadre de vie et à l'identité végétale de l'entrée de ville.
	<p>Les projets de développement pourront avoir des impacts sur d'éventuels éléments du patrimoine archéologique</p>	<p>Mesures d'accompagnement Rappel dans le PLU de l'application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine</p>

<p>Voie de communication et les déplacements</p>	<p>Augmentation du trafic</p> <p>Augmentation de la demande en stationnement</p>	<p>Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (objectifs développés dans le PADD, avec notamment l'aménagement du chemin de Praslin et de la rue de la folie)</p> <p>Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.</p>
<p>Risques technologiques</p>	<p>Pas d'impact notable</p>	<p>Mesures d'accompagnement</p> <p>Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial.</p>
<p>Nuisances sonores</p>	<p>Augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier</p>	<p>Il est prévu de développer les déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces via les OAP. Il est également prévu de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs éloignés du village et de ses équipements, afin de limiter les déplacements automobiles quotidiens.</p> <p>Le règlement prévoit que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.</p> <p>Le PLU prend en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU.

<p>Qualité de l'air</p>	<p>Légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques.</p>	<p>Mesures réductrices Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants, Réduire la distance entre les futures habitations et les activités Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).</p>
<p>Energie</p>	<p>L'augmentation de la circulation automobile et la création de nouveaux logements va également entrainer de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire...).</p>	<p>Le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et à ses abords immédiats ainsi qu'une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et ainsi de réduire les déplacements motorisés.</p> <p>Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.</p> <p>De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.</p>

B. APPROCHE GENERALE DE L'ÉVALUATION

a) Contexte réglementaire

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU de Coye-la-Forêt est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L.110-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

b) L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, CNPN, INSEE, ADEME...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE...
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte.**
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

Méthode mise en œuvre

État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communales peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (cf. ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

Processus d'élaboration ou de révision du PLU

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome, est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SRADDET, SDAGE...), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.