

DEPARTEMENT DE L'OISE

Commune de
COYE LA FORET

REVISION du PLU

ENQUETE PUBLIQUE

DU 16 Septembre au 17 Octobre 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPORT D'ENQUETE

Date Décision Nomination du Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du TA	E25000078/80 Du 19 Juin 2025
Date Arrêté Mise à l'Enquête Publique par Monsieur le Maire de COYE LA FORET	13 Aout 2025

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE

1-GÉNÉRALITÉS-PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

- 1.1 Présentation de la procédure
 - 1.1.1 Objet de l'Enquête
 - 1.1.2 Cadre juridique
- 1.2 Nature et caractéristiques générales du projet
 - 1.2.1 Le projet d'aménagement et de développement durable
 - 1-2-2 Les orientations d'aménagement et de programmation
 - 1-2-3 Le règlement et les documents graphiques
- 1.3 Les enjeux du projet
- 1.4 Le parcours de concertation
- 1.5 Le parcours de consultation
- 1.6 Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

2-ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur
- 2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête
- 2.3 Visite des lieux et réunions avec le Maître d'Ouvrage
- 2.4 Mesures de publicité
 - 2.4.1 Information légale
 - 2.4.2 Information complémentaire

3-DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1 Mise à disposition du dossier d'enquête et des registres
- 3.2 Permanences réalisées
- 3.3 Réunion publique
- 3.4 Incidents relevés au cours de l'enquête
- 3.5 Climat de l'enquête
- 3.6 Clôture de l'enquête publique
- 3.7 Comptabilisation des observations

4-SYNTÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES

5-ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 5.1 Observations reçues par courriel
- 5.2 Observations reçues par correspondance postale ou adressées au commissaire enquêteur en Mairie
- 5.3 Observations déposées sur le registre d'enquête
- 5.4. Procès verbal de synthèse-Elaboration-Mémoire en réponse

6-CONCLUSION DU RAPPORT

1-GENERALITES-PRESENTATION DE LA PROCEDURE

1-1 PRESENTATION DE LA PROCEDURE

1.1.1 Objet de l'Enquête

La présente Enquête publique a pour objet la révision du PLU de la commune de COYE LA FORET.

1.1.2 Cadre juridique

- Les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement qui fixent la procédure et les conditions spécifiques des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Les articles L. 153-19 et R. 153-8 du Code de l'Urbanisme.
- La délibération du Conseil municipal de la Commune de COYE LA FORET en date du 23 Mai 2025 arrêtant la révision du Plan Local d'Urbanisme
- La décision n° E 25000078/80 du 19/06/2025 de Madame la Présidente du tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.
- L'Arrêté n° 130-2025 du 13/08/2025 de Monsieur le Maire de COYE LA FORET décidant la mise à l'enquête publique de la révision du PLU de la commune de COYE LA FORET a

1-2 Nature et caractéristiques générales du projet

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de COYE LA FORET a été approuvé le 20 Décembre 2012. Il a été modifié par par délibérations des 5 Juillet 2013 et 26 Juin 2015
Par délibération n°07/2024 en date du 09/02/2024, le Conseil Municipal de Coye-la-Forêt a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.
Par arrêté n° 130-2025 du 13 Aout 2025 M. le Maire de COYE LA FORET a arrêté la mise à Enquête Publique de la Révision du PLU

La révision du PLU est principalement explicitée dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les modifications apportées sont traduites dans le règlement et les documents graphiques.

1-2-1 Le projet d'aménagement et de développement durable

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 à 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

1-2-2 Les 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.

Quatre OAP 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

- Secteur « Îlot de la Charmée » - 0,65 ha - 15 logements/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

- Secteur « Entrée de ville » - 0,53 ha - Le secteur accueillera des activités économiques

1-2-3 Le règlement et les 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.

1-3 Les enjeux du Projet

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

- 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.
- 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...)
- Aménager / requalifier les espaces bâtis :
 - Réaménager les espaces collectifs des ensembles d'habitations entre la rue du Layon de l'Enclave et l'avenue du Bois Brandin,
 - Poursuivre la requalification des espaces publics derrière le cimetière,
 - 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.

-Mise en adéquation avec les documents supracommunaux

Répondre aux demandes des documents supra communaux :

-Avec le SCOT

- La dérogation prévue à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme est accordée.
- Les 2 secteurs inscrits en zones « 1AU » et « 1AUy » peuvent être ouverts à l'urbanisation.
- la répartition des zones ouvertes à l'urbanisation est détaillée comme suit :
 - un secteur inscrit en zone à urbaniser « 1AU » d'une superficie de 0,65 hectares, correspondant à un espace naturel de jardins
 - un secteur inscrit en zone à urbaniser « 1AUy » d'une superficie de 0,53 hectares, correspondant à un espace naturel boisé localisé à l'entrée Ouest de la ville,

-Avec la charte du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France

Préservation et valorisation :

- Des espaces agricoles et boisés,
- 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 : les pelouses de Comelles, la route Nibert et les marais et coteaux de la Troublerie,

- Du site d'intérêt géologique des poudingues de Coye-la-Forêt,
 - Des espaces à vocation hippique,
 - D'un grand domaine patrimonial : le Domaine des Trois Châteaux
 - **Avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (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
 - **Avec le SRCE intégré au SRADDET**
- Mise en adéquation avec les orientations suivantes du SRCE :
- des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte
 - des zones à enjeu d'identification de corridors boisés
 - **Avec 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.

1-4 Le parcours de concertation

L'objectif de la concertation est de permettre au public tout au long de l'élaboration du projet

- d'avoir accès à l'information
- de partager le diagnostic du territoire
- d'être sensibilisé aux enjeux du territoire et à sa mise en valeur
- d'alimenter la réflexion et d'enrichir le projet
- de s'approprier au mieux le projet

Contenu et déroulement de la phase de concertation :

- Affichage de la délibération en mairie et mise à disposition sur le site internet ;
- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie et sur le site internet communal, au fur et à mesure de leur validation : Trois plaquettes ont été mis à disposition des habitants en mairie, à la bibliothèque et au centre culturel, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure.
- Mise à disposition d'un registre en format papier en mairie pour recueillir les observations, les suggestions et les remarques de la population.
- Exposition en Mairie par le biais de cinq panneaux présentant les principales étapes ainsi que les pièces de la révision du PLU au fur et à mesure de l'avancée de la procédure.
- Diffusion de 3 plaquettes présentant les différentes pièces du PLU et invitant la population aux réunions publiques (voir partie 2 pour la présentation des plaquettes).
- 2 réunions publiques organisées le :
 - 03/02/2025, sur le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement

Durables :

- 03/04/2025 sur les documents règlementaires (OAP, zonage et règlement).
- Afin d'assurer une concertation des associations, « Coye-en-Transition » et « La Sylve » ont été conviés lors de 2 réunions le 07/11/2024 (diagnostic et PADD) et le 03/04/2025 (documents règlementaires) conjointement aux Personnes Publiques Associées.
- Une permanence en mairie a également été organisée le samedi 03 mai 2025 de 10h à 12h afin de permettre aux coyens d'échanger directement avec les élus sur le sujet du PLU.

1-5 Le parcours de consultation

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été consultées :

- Mme la Préfète de l'Oise
- M. Le Directeur de la DDT Oise
- Mme la Sous Préfète de Senlis
- Mme le Directeur de la DDT Oise à Senlis
- M. le Président de la Région Hauts de France Service Cohésion sociale et urbaine
- Mme la Présidente du Conseil Départemental
- M. le Directeur de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts de France
- M. le Président de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne
- M. le Président du Syndicat Mixte des Transports Collectifs Oise
- M. le Président de la Chambre commerce et d'Industrie de l'Oise
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Oise
- M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise
- M. le Président du Parc Naturel Régional
- M. le Président de l'Association COYE en Transition
- M. le Président de l'Association la Sylve
- M. le Président de l'Association Sitrarive
- M. le Président de l'EPCP Program SCOT
- M. le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière
- M. les Maires des Communes voisines :Chaumontel , Luzarches
- M. les Maires de Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne :Chantilly , Lamorlaye , Gouvieux , Apremont , Orry la Ville , La Chapelle en Serval , Mortefontaine , Plailly , Vineuil Saint Firmin , Avilly Saint Léonard

1-6 Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

- Pièce n° 1 : Pièces administratives
- Pièce n° 2 : Rapport de présentation
 - Pièce 2a : Rapport de Présentation – Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement
 - Pièce 2b : Rapport de Présentation – Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus – Evaluation environnementale
- Pièce n° 3 : Projet d'aménagement et de développement durables
- Pièce n° 4 : Orientations d'aménagement et de programmation
- Pièce n° 5 : Règlement
- Pièce n° 6 : Documents graphiques
 - Pièce 6a : Plan de zonage au 1/4500e
 - Pièce 6b : Plan de zonage au 1/2500e
- Pièce n° 7 : Annexes sanitaires
 - Notice des annexes sanitaires
 - Plans des réseaux d'eau potable
 - Plans des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales
 - Zonage d'assainissement « Eaux usées »
 - Zonage d'assainissement « Eaux pluviales »
 - Modalités règlementaires « eaux usées – eaux pluviales »
- Pièce n° 8 : Servitudes d'utilité publique : liste, fiches et plan
- Pièce n° 9 : Informations diverses

- Aléas des inondations par remontées de nappes,
- Aléas des retrait-gonflements des argiles et dispositions préventives,
- Guides des clôtures
- Préserver les chauves-souris
- Guide de gestion du patrimoine arboré
- Liste des essences d'arbres et d'arbustes - haie
- Stratégie nationale de défense des forêts et des surfaces non boisées contre les incendies
- Pièce n° 10 : Classement des infrastructures de transport terrestre
- Pièce n°11 : Autres délibérations
 - Délibération instituant la déclaration préalable pour les travaux de ravalement
 - Délibération instituant la déclaration préalable pour les divisions non soumises à permis d'aménager
 - Délibération instituant le droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux
- Pièce n°12 : Droit de Préemption Urbain
- La délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU
- Les avis des personnes publiques sur le projet de PLU arrêté
- L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France.
- Le porter à connaissance du Préfet.
- La note de présentation
- Publication de l'annonce dans :
 - Le Parisien des 30 août 2025 et 17 Septembre 2025
 - Le Courrier Picard des 1^{er} Septembre 2025 et 24 Septembre 2025

Avis du Commissaire Enquêteur sur le dossier

*Le Dossier d'Enquête est complet ,bien structuré, bien documenté et bien argumenté.
Il est facilement compréhensible*

2-ORGANISATION DE L'ENQUETE

2-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par courrier du 4 Juin 2025, M. le Maire de COYE LA FORET a sollicité le Tribunal Administratif d'Amiens pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU.

Par décision n° E25000078/80 en date du 19 Juin 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens M. Régis BAY été désigné en tant que Commissaire Enquêteur.

2.2 ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Par arrêté n°130-2025 en date du 13 Aout 2025 ,M. le Maire de COYE LA FORET a prescrit l'Enquête Publique relative à la Révision du PLU.

2.3 VISITE DES LIEUX ET REUNIONS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Une première réunion a eu lieu le 13 Aout 2025 avec M. DESHAYES , Maire de la commune, M. BARTHIE Adjoint au Maire et Mme DIERCKENS Chargée de Mission Grands projets.

Ils m'ont expliqué le contenu du dossier et sa genèse.
Ils m'ont également fait part du calendrier souhaité de réalisation de cette enquête.
Nous avons convenu que cela pouvait être réalisable et avons convenu des dates de l'enquête publique et des permanences.

L'Enquête Publique s'est déroulée du 16 Septembre au 17 Octobre 2025 soit pendant 32 jours consécutifs.

Trois permanences ont été mises en place pour permettre au Public de rencontrer le Commissaire Enquêteur et lui faire part de ses observations éventuelles.

Elles ont eu lieu les

- Mardi 16 Septembre 2025 de 9h00 à 11h30
- Samedi 11 Octobre 2025 de 9h00 à 11h00
- Vendredi 17 Octobre 2025 de 14h30 à 17h30

2-4 MESURES DE PUBLICITE

2.4.1 INFORMATION LEGALE

La publicité destinée à informer le Public de l'ouverture de l'Enquête Publique a été réalisée par publication dans les journaux suivants :

- le Parisien du 30 Aout 2025
- Le Courrier Picard du 1^{er} Septembre 2025
- Le Parisien du 17 Septembre 2025
- Le Courrier Picard du 24 Septembre 2025

L'affichage a été effectué dans les panneaux d'affichage municipal de la commune comme l'atteste le Certificat d'Affichage de M. le Maire de COYE LA FORET

2-4.2 INFORMATION COMPLEMENTAIRE

- Une information concernant l'organisation d'une enquête publique relative à la révision du PLU a été faite sur le site internet de la Commune
- Une information a été également diffusée dans le bulletin municipal de la commune et sur la page Facebook de la commune.
- L'information a également été diffusée sur les panneaux lumineux de la commune

3-DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE ET DU REGISTRE

Le dossier était consultable :

- sur le site de la commune à la rubrique :Etre citoyen/révision du Plan local d'Urbanisme
- sur support papier : en Mairie de COYE LA FORET aux jours et heures d'ouverture de la Mairie au public.
- Sur un poste informatique en Mairie de COYE LA FORET aux jours et heures d'ouverture de la Mairie au public.

Par ailleurs toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier d'enquête publique ainsi que des observations et propositions du public reçues , sur support papier auprès de M. le Maire.

Les observations pouvaient être adressées :

- par voie électronique à l'adresse : plu@coye.fr
- par écrit dans le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles ,côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ,aux horaires d'ouverture de la Mairie au public.
- par écrit et oral auprès du commissaire enquêteur lors des 3 permanences
- par correspondance adressée au Commissaire Enquêteur en Mairie de COYE LA FORET

3.2 PERMANENCES REALISEES

Trois permanences ont été mises en place pour permettre au public de rencontrer le Commissaire Enquêteur et lui faire part de ses observations éventuelles.

Ces permanences ont eu lieu les

- Mardi 16 Septembre 2025 de 9h00 à 11h30
- Samedi 11 Octobre 2025 de 9h00 à 11h00
- Vendredi 17 Octobre 2025de 14h30 à 17h30

Pendant ces permanences :

- 2 personnes sont venues me rencontrer :
- 4 notifications de passage ont été déposées sur le registre

3.3 REUNION PUBLIQUE

Il n'y a pas eu de réunion publique d'organisée au cours de l'Enquête Publique.

3.4 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE

Aucun incident n'a été relevé pendant le déroulement de l'Enquête

3.5 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'Enquête s'est déroulée dans un climat tout à fait serein.

Un bureau indépendant et isolé a été mis à ma disposition

J'ai couramment été en relation avec M. le Maire et M. Barthié qui se sont régulièrement tenus au courant de l'avancement de l'Enquête.

3.6 CLOTURE DE L'ENQUETE – TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES

Après la dernière permanence qui correspondait à la dernière journée d'enquête , j'ai emmené le Dossier d'Enquête afin de rédiger mon rapport.

3.7 COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS

Nombre d'observations et de courriers portés sur les registres :3

Nombre de courriers : 1 courrier m'a été adressé en Mairie

Nombre de Courriels : 4

4-SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1.AVIS DE LA DDT

-Réserve de forme : Absence dans les annexes réglementaires de la servitude de type T7.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Les documents joints au présent avis seront intégrés dans le dossier de PLU.*

-Recommandation : La partie réglementaire pourra intégrer les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Cf. partie « 2. Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise »*

-Recommandation : Il serait souhaitable de compléter le tableau des indicateurs en ajoutant l'état initial et les fréquences d'analyse prévues.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *L'état initial, appelé « référence », est déjà présent dans le tableau. La fréquence d'analyse est indiquée au premier paragraphe du chapitre X. soit tous les 6 ans.*

-Suggestion : Le diagnostic cite le SDRADDET validé en novembre 2024 tout en développant les principes du SDRADDET de 2020. Cette partie mériterait d'être mise à jour.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Le rapport de présentation sera mis à jour.*

-Suggestion : Certaines délibérations font mention du PLU de 2012. Afin de ne pas fragiliser les décisions, elles mériteraient d'être reprises et mises à jour lors de l'approbation du PLU.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité prend note de cette information. De nouvelles délibérations seront prises afin de les mettre à jour.*

-Recommandation : Il conviendrait de faire figurer, pour information, les axes de ruissellement issus de l'étude du CEREMA sur une carte dans le rapport de présentation.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Le rapport de présentation sera complété avec une carte des axes de ruissellement.*

Source de la carte mentionnée :

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

-Recommandation : D'après les données issues de « Infoterre » et de la carte géologique de Creil, six anciennes exploitations à ciel ouvert, actuellement fermées, sont répertoriées sur la commune.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Le rapport de présentation sera complété sur cette thématique.*

<https://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do> Révision du Plan Local d'Urbanisme – Commune de Coye-la-Forêt

-Recommandation : Il est à noter que le risque lié au ruissellement n'est pas spécifiquement mentionné parmi les risques naturels identifiés dans le PADD. [...] Il est attendu que la commune intègre ce risque dans ses orientations afin de renforcer la gestion du ruissellement.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Le risque de ruissellement sera mentionné dans le PADD.*

-Recommandation : Le PLU pourrait utilement présenter un historique des aléas passés voir les illustrer (risque de ruissellement).

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Aucune étude n'a été réalisée à ce sujet. Toutefois, la municipalité va, si elle en a la possession, intégrer des informations telles que des photographies.*

-Recommandation : Concernant l'OAP « Ilot de la Charmée » : D'après l'étude du risque inondation par ruissellement dans la Région Hauts-de-France du CEREMA de 2021, la parcelle est située dans un axe de ruissellement. Ce point n'est pas mentionné.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Ce risque sera mentionné dans le rapport de présentation et pris en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale. En outre, une orientation relative à la nécessité de gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement sera ajoutée dans le document des OAP.*

-Recommandation : Concernant l'OAP « Entrée de ville » : L'aléa remontée de nappe dans ce secteur correspond à un aléa moyen en partie Sud et nappe subaffleurante en partie Nord. Cette information n'a pas été précisée.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *L'évaluation environnementale sera complétée sur ce point.*

-Suggestion : Le PLU présente des informations issues de la base de données BASIAS. Pour information, elle a été remplacée par la base de données « CASIAS ».

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Le diagnostic sera mis à jour.*

-Réserve : Le règlement écrit ne prévoit pas d'emprise au sol des constructions pour la zone A. S'il autorise les constructions, le règlement écrit ne prévoit pas un encadrement suffisamment strict des annexes et extensions en zone agricole. Il doit ainsi être complété sur ce critère imposé par l'article L. 151-12 du CU.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Le règlement sera complété en indiquant une emprise au sol maximale de 100 m² pour les habitations des exploitants agricoles. De plus, les annexes liées à ces habitations seront autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les annexes.*

-Suggestion : Existence d'une charte d'engagement des utilisateurs de produits phytosanitaires du département.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité prend note de cette information.*

-Recommandation : Le rapport de présentation affirme la compatibilité du document avec le SDAGE. Toutefois, aucune disposition réglementaire spécifique n'est prévue pour assurer la préservation et la restauration des zones à dominante humide identifiées dans l'inventaire du SDAGE, pourtant mentionnées à la page 67 du rapport. Il apparaît dès lors nécessaire de reprendre de manière exhaustive les cartographies figurant à cette page, qui localise les zones humides avérées et potentielles du territoire et d'en assurer la traduction réglementaire appropriée dans le règlement graphique du PLU. Par ailleurs, il est nécessaire que le PLU permette de maintenir et de restaurer les zones d'expansion de crues qui sont et doivent rester des zones naturelles, inondables, non urbanisées : rien n'est prévu dans le dossier proposé.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Concernant les documents graphiques, la correspondance entre les zones humides avérées du SDAGE et les secteurs indicés « zh » sera vérifiée et corrigée si nécessaire.*

Suite à la réunion de travail du 17 décembre 2024, les zones humides potentielles ont été supprimées des documents graphiques à la demande des services du PNR. Toutefois, au regard de la demande, celles-ci feront l'objet d'un plan d'information auquel sera rattachée une réglementation spécifique pour vérifier le caractère humide de la zone avant aménagement.

La thématique relative à l'expansion des crues sera abordée dans le document.

-Recommandation : Il est recommandé d'annexer au dossier de PLU le rapport annuel 2023 du SIECCAO lequel présente les enjeux et les mesures mises en œuvre pour la protection de la ressource en eau sur l'AAC de Beaumont – Asnières I.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Le rapport sera annexé au dossier de PLU.*

-Recommandation : Le document ne mentionne pas l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif en vigueur. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est abordée de manière succincte.

-Réponse du Maître d'ouvrage : Ces deux thématiques sont prises en compte dans le cadre des documents règlementaires et plus spécifiquement dans la section 3-2 desserte par les réseaux de chacune des zones. Il est notamment indiqué : « Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. » « Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. [...] Les opérations d'ensemble doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs). Le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans. »

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La justification de la prise en compte de ces thématiques sera renforcée.*

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

-Réponse du Maître d'ouvrage : *En attente de vérification de la disponibilité de la donnée*

-Recommandation : Le règlement écrit devra préciser « Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Les tailles des parcelles pourront prendre en compte ces dispositions. En cas d'intégration possible sur une toiture aux abords des Monuments Historiques uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords des monuments protégés depuis les rues, les routes, les espaces publics, les chemins traversant les paysages et les espaces protégés. »

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité rappelle que toutes les législations récentes ont pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire national. Dans ce contexte, afin de prendre en compte cette demande de préservation du cadre bâti, la réglementation suivante sera reprise en pièce 5 du PLU : « Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3*

inférieur de la toiture. La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale. En cas d'intégration possible sur une toiture aux abords des Monuments Historiques uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords des monuments protégés. »

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

-Réponse du Maître d'ouvrage : *En zone N, des dispositions sont d'ores et déjà prises pour toutes les nouvelles clôtures. Le règlement impose que : « La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète. » Dans les espaces naturels, autres que celles comprenant des habitations ou le règlement du PLU arrêté sera maintenu, la règle sera la suivante : « La hauteur propre de la clôture, entendue comme la distance mesurée entre sa base inférieure et son sommet, ne peut excéder 1,20 mètre. Elle doit être implantée de manière à ce que sa base se situe à 0,30 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain. En tout état de cause, les dispositifs de clôture ne doivent présenter aucun élément vulnérant ni constituer de piège pour la faune. »*

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

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La commune ne retient pas cette suggestion, le territoire n'étant pas concerné par une telle problématique. La volonté municipale est de ne pas renforcer les contraintes imposées aux administrés sur ce point.*

-Recommandation : Le rapport de présentation s'appuie principalement sur les données INSEE 2020/2021. A la page 20 du RP, les éléments justifiant le calcul du point mort ne sont pas accompagnés de mesures concrètes visant à réduire le taux de vacance estimé à 7% en 2022. A ce jour, le projet de développement tel qu'il ressort du rapport de présentation n'est plus en adéquation avec les dernières données disponibles.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La commune prend acte de la recommandation relative à l'actualisation des données statistiques. Les données INSEE 2020/2021 ont été retenues car elles constituaient, au moment de l'élaboration du rapport de présentation, les dernières données consolidées et officiellement disponibles.*

Concernant le taux de vacance, la commune souligne qu'il demeure relativement stable et ne compromet pas l'équilibre du projet. Toutefois, consciente de l'importance de cet enjeu, elle entend mettre en œuvre une politique active de réduction de la vacance, notamment par la mobilisation des dispositifs d'aide existants, l'accompagnement des propriétaires et la valorisation du bâti avant toute extension urbaine.

La municipalité rappelle que le PLU ne se limite pas à refléter les tendances statistiques : il exprime également des choix et des volontés politiques pour l'avenir du territoire. Les données constituent un appui, mais elles n'ont pas vocation à dicter seules les orientations. Enfin, si les chiffres de population ou de vacance venaient à évoluer significativement, les orientations du PADD pourraient évoluer ce qui n'est pas envisageable à ce stade de la procédure.

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

-Réponse du Maître d'ouvrage : Cf. avis de la CDPENAF.

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

-Réponse du Maître d'ouvrage : Les normes de stationnement pour les cycles sont présentées en annexe 2 du règlement écrit. Ces normes sont issues du code de la construction et de l'habitation et présentent bien des exigences pour les bâtiments accueillant un service public.

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

-Réponse du Maître d'ouvrage : Le PADD n'a pas vocation à figer l'identification des zones favorables à la valorisation des énergies renouvelables, celles-ci devant conserver une part de souplesse afin de s'adapter aux évolutions technologiques, environnementales et réglementaires.

La municipalité a d'ailleurs engagé une réflexion en ce sens et a adopté une délibération visant à l'instauration de zones favorables. Toutefois, cette démarche n'a pas encore été validée par les autorités compétentes à l'échelon supérieur.

La commune réaffirme néanmoins sa volonté de promouvoir le développement des énergies renouvelables sur son territoire, dans un cadre concerté et conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

2. AVIS DU PARC NATUREL RÉGIONAL

le PNR donne un avis favorable au projet de PLU arrêté.

3. AVIS DE L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'OISE

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des recommandations et prescriptions.

Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

-Prescription/Recommandation :

« Les vérandas ne devront pas être visibles de la rue ».

-Compléter : « Les vérandas seront des structures légères transparentes vitrées sans allège ou adossement, les autres composantes seront considérées comme des extensions. Elles formeront de préférence des ensembles avec des parois et des toitures entièrement verriers ou en zinc « profil nervuré ». En cas de fermeture de ces parois, celle-ci ne sera pas considérée comme une véranda, mais une petite construction de jardin. Les vérandas ne doivent en aucun cas être visibles des Monuments Historiques et jamais en façade principale ou côté espace public car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel. »

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité a décidé de ne pas donner suite à cette demande.*

L'objectif est de ne pas imposer de contraintes supplémentaires sur la construction de vérandas, car elles sont considérées comme essentielles à l'amélioration du confort des habitants. De plus, la réglementation actuelle est déjà stricte, interdisant leur visibilité depuis l'espace public.

« Les volets roulants »

-Préciser : « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel en pierres, en moellons, en briques, en pans de bois, les volets roulants ».

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Cette proposition sera reprise sous forme de recommandation. Le règlement du PLU arrêté intègre d'ores et déjà des obligations en matière d'intégration architecturale des volets roulants.*

Les constructions annexes

-Ajouter : « Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel peint avec un traitement des façades extérieures à lame verticale. Les matériaux composites et les finitions vernis seront proscrites, les teintes des peintures reprendront celles proposées dans le nuancier des menuiseries et des pans de bois ».

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Cette proposition ne concerne que les annexes de moins de 9 m² puisque les annexes de plus de 9 m² doivent présenter un aspect similaire à la construction principale située sur le terrain.*

Pour les annexes de moins de 9 m², la réglementation suivante sera reprise : « Les abris de jardins seront de préférence en bois naturel peint avec une finition mate ou lasurée. »

« Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement ».

-Préciser : « Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Les tailles des parcelles pourront prendre en compte ces dispositions. En cas d'intégration possible sur une toiture aux abords des Monuments Historiques uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant. La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords des monuments protégés depuis les rues, les routes, les espaces publics, les chemins traversant les paysages et les espaces protégés ».

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité rappelle que toutes les législations récentes ont pour objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire national.*

Dans ce contexte, afin de prendre en compte cette demande de préservation du cadre bâti, la réglementation suivante sera reprise en pièce 5 du PLU :

« Pour les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques, il devra être privilégié leur implantation au sol ou sur des toitures de dépendances et annexes (garages, appentis) en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture.

La technique de l'installation des panneaux en surimposition sur les toitures sera privilégiée, évitant les risques de fuites et permettant une ventilation optimale.

En cas d'intégration possible sur une toiture aux abords des Monuments Historiques uniquement sur des toitures d'annexes non visibles depuis le domaine public, les panneaux ou des matériaux photovoltaïques (tuiles ou ardoises), devront par leur couleur, aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant.

Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles aux abords des monuments protégés. »

4. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'OISE

-Compléter le rapport de présentation par un diagnostic agricole

comportant notamment :

- L'identification des différents établissements,
- Leur rôle économique et social,
- Leur besoin en matière de développement, de foncier et d'infrastructures.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité a fait parvenir des questionnaires aux différentes activités réputées agricoles du territoire. Ils permettront de compléter le diagnostic agricole dans le rapport de présentation conformément à la demande.*

5. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

-La commission émet un avis favorable concernant l'ouverture à l'urbanisation limitée des zones 1AU et 1AUY d'une superficie de 1,18 ha.

-La commission émet un avis défavorable concernant les annexes et extensions en zones Nd, Nk, Nh et Nj considérant que le règlement ne précise pas l'ensemble des prescriptions du code de l'urbanisme.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *L'article L. 151-12 du code de l'urbanisme s'applique pour les bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Ainsi cet article s'applique bien aux secteurs Nd, Nj et Nh. Afin de se conformer strictement à la législation le règlement sera complété de la façon suivante, notamment en secteur Nh : « la distance entre une construction principale et son annexe ne doit pas excéder 20 m. »*

En outre, afin d'enlever toute ambiguïté concernant la hauteur des annexes, dans l'ensemble de la zone N, la phrase suivante sera modifiée : « La hauteur des abris et des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage. »

Le secteur Nj est dédié à des jardins familiaux et ne comporte pas de construction principale. C'est pourquoi, le règlement initial ne précise pas l'implantation puisque celle-ci est déjà fortement contrainte par le périmètre du secteur lui-même. Toutefois, afin de répondre à la demande, il peut être ajouté la mention suivante : « En outre, dans le secteur Nj, sont autorisés les abris de jardin, dans la limite d'un abri par jardin, d'une emprise au sol maximale de 9 m² et implanté au sein dudit secteur. »

Le secteur Nk étant uniquement destiné à la restauration, il n'est pas concerné par l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme.

-La commission émet un avis défavorable concernant le STECAL Nd de 28 ha considérant qu'il devra se limiter uniquement aux constructions existantes ainsi qu'aux futures constructions envisagées pour 700 m² maximum de surface de plancher.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Un sous-secteur NDa sera créé afin de délimiter plus précisément la partie de la zone ND pouvant faire l'objet d'une création de surface de plancher. Ce sous-secteur sera localisé à l'Est du secteur ND.*

6. AVIS DU DEPARTEMENT DE L'OISE

-Proposition de rédaction unique entre les zones urbaines et à urbaniser : « Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, il est imposé l'installation de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux permettant le raccordement aux réseaux de communication numérique.

Il conviendra de prévoir le raccordement de toute nouvelle construction lorsque le réseau de communication numérique Très Haut Débit dessert l'unité foncière. Toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication numérique lorsque celui-ci sera installé. »

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Cette rédaction sera reprise dans le règlement.*

-Mettre à jour les données relatives aux trafics journaliers (cf. page 2 de l'avis).

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Les données seront mises à jour.*

-Dans l'éventualité d'un élargissement des routes départementales ou tout autre aménagement travaux et afin de lever toute contrainte réglementaire futures pour le Conseil Départemental, je vous remercie de **supprimer, sur une largeur de 10 mètres, tout Espace Boisé Classé** qui se trouverait le long de la RD 118.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité ne peut répondre favorablement à cette demande dans la mesure où la suppression des EBC est incompatible avec les grandes orientations du PADD et notamment :*

- « sur le plan environnemental, l'aménagement du Domaine des Trois Châteaux sera l'occasion d'une mise en valeur du site en assurant la préservation des zones boisées . »

- « Les entrées de ville concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de maintenir leur qualité paysagère. A Coye-la-Forêt, les entrées Ouest et Est sont de bonne qualité paysagère avec une omniprésence de boisement. Ainsi, elles bénéficient d'un aménagement favorisant une transition agréable entre les espaces ouverts et naturels du territoire et l'espace urbanisé. »

Enfin, au regard de la concertation qui a été menée tout au long des études, la municipalité s'est engagée à maintenir les espaces boisés le long de la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques et du Domaine des Trois Châteaux.

Toutefois, pour tout projet le long de cette voie, la commune s'engage à travailler en concertation avec le département.

-Concernant l'instauration de la déviation de la RD118 mise en place durant les heures de pointe, la commune devra prendre en compte les remarques du Conseil Départemental telles qu'évoquées dans l'avis rendu du 7 février 2024.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La commune a d'ores et déjà pris connaissance de ce courrier et tiendra compte de ces recommandations. Toutefois, les recommandations effectuées ne peuvent pas être traduites dans le cadre du PLU.*

-Il conviendra également de supprimer aux pages 33 et 130 du rapport de présentation la référence à la RD316 qui ne se situe pas sur le secteur.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité confirme qu'une petite portion de la RD316 est située au Sud du territoire.*

-La commune de COYE-LA-FORET est concernée par un **plan d'alignement** grevant la RD118 et approuvé le 9 avril 1888. Ce document est disponible auprès des Archives départementales.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Suite à l'échec du téléchargement des données sur le site évoqué, un mail en date du 18/09/2025 a été envoyé afin de demander les données pour les intégrer au dossier de PLU.*

-La carte générale des ENS (page 63) est obsolète et doit être actualisée.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Un mail a été transmis au département le 18/09/2025 afin d'obtenir les données relatives aux ENS et de mettre à jour les données.*

-Il serait pertinent d'**intégrer les dernières données disponibles de l'INSEE** [...]. Cette actualisation permettrait une meilleure visibilité de l'évolution démographique.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Les données INSEE 2020/2021 ont été retenues car elles constituaient, au moment de l'élaboration du rapport de présentation, les dernières données consolidées et officiellement disponibles.*

-Il vous appartient donc de vous rapprocher de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne afin de connaître les **modalités de répartition de l'enveloppe**, et de faire confirmer, à l'issue de cet échange, que l'enveloppe prévue dans votre PLU est bien compatible avec celle allouée à l'intercommunalité.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *La municipalité prend acte de cette demande. A ce jour, la consommation d'espaces prévue dans le cadre du PLU va se réaliser à très court terme (permis en cours d'instruction sur la zone 1AUy).*

En outre, la municipalité indique que la communauté de communes n'a pas encore abordé cette thématique du fait des évolutions législatives récentes.

Pour rappel, la communauté de communes de l'Aire Cantilienne ne possède pas de SCOT en vigueur. Le PLU doit donc se conformer au document supra-communaux en vigueur.

-Une réserve sur l'OAP du secteur « Bruyères » sur un Espace Naturel Sensible d'intérêt départemental dont la justification est son intérêt géologique. Cet enjeu devra a minima être pris en compte si l'aménagement doit absolument se faire à cet endroit.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Afin de prendre en compte cet enjeu, l'OAP sera complétée avec l'orientation suivante : « Le secteur « Bruyères » est concerné par un Espace Naturel Sensible (ENS), identifié en raison de son intérêt géologique. Toute opération d'aménagement devra veiller à concilier le développement du secteur avec la préservation des caractéristiques ayant justifié son classement en ENS ».*

Pour rappel, le secteur le plus sensible géologiquement est situé au Nord du secteur « Bruyère ». A ce titre la commune l'a protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

7. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

-L'autorité environnementale recommande de produire le **résumé non technique dans un fascicule séparé.**

-Réponse du Maître d'ouvrage : Conformément au code de l'environnement, le résumé non technique est bien présent dans le dossier (pièce 2b). Celui-ci n'impose pas qu'il soit présenté dans un fascicule séparé.

-L'autorité environnementale recommande d'**approfondir l'analyse du besoin en logements** et de prévoir une organisation de l'urbanisation avec des densités plus élevées sur l'ensemble des secteurs, y compris les secteurs de lotissements.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit en cohérence avec l'ensemble des documents supra-communaux ainsi qu'avec les législations en vigueur en matière de programmation de logements. La municipalité affirme son exemplarité en privilégiant un développement résidentiel exclusivement au sein des espaces urbanisés existants, évitant ainsi toute extension en zone naturelle ou agricole.*

Les orientations retenues en matière de programmation, notamment en ce qui concerne les densités, tiennent compte des spécificités locales et des enjeux identifiés : gestion du stationnement, régulation de la circulation, maintien de la qualité de vie et respect des paysages.

Ces choix sont également guidés par les contraintes techniques et géographiques propres au territoire, telles que les difficultés d'accès ou la configuration des espaces disponibles.

-L'autorité environnementale recommande de procéder à des **diagnostic faune-flore et zone humide** pour la zone « Entrée de ville » et de justifier le choix du site par des comparaisons multicritères avec des sites alternatifs, dont également les nuisances et les trafics, sur la commune ou les communes voisines, en tenant compte des activités dont l'autorisation est envisagée.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Ce secteur est identifié pour le développement des activités économiques depuis plus d'une vingtaine d'année. En outre, l'urbanisation est ceinturée par des boisements et des activités équestres réduisant fortement la possibilité des sites potentiels pour cette destination.*

Un projet est actuellement en cours d'instruction sur ce terrain nécessitant son maintien en zone 1AUY pour le mener à son terme (permis déposé courant de l'été 2025).

Concernant les diagnostics évoqués, ceux-ci seront réalisés au moment de la définition du projet si le code de l'environnement l'exige.

Des éléments viendront renforcer les justifications dans le cadre de l'évaluation environnementale concernant la zone 1AUY.

-L'autorité environnementale recommande de **compléter l'évaluation environnementale** concernant la cohabitation d'activités de loisirs existantes génératrices de bruit (salle de sport et stade) avec l'implantation des logements Chemin des Loups et d'imposer la réalisation d'une étude acoustique dans l'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce site.

-Réponse du Maître d'ouvrage : *Une étude acoustique sera imposée via les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur.*

5-ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5-1 OBSERVATIONS RECUES PAR COURRIEL

Observation @1

de M. Fabrice DOMENECH 34 , Rue de l'Orée des Bois 60580 COYE LA FORET

A l'occasion de la procédure de révision du PLU, j'ai pris connaissance de certains articles de la rédaction du règlement.

Plus précisément, je m'interroge sur ma bonne compréhension d'une phrase située en page 30 du règlement tel que proposé actuellement.

Elle figure au chapitre de la Zone UC

- section 2

- article UC 2-1 Volumétrie et implantation des constructions,

- Alinéa 2 - Hauteur des constructions

Et précise ainsi :

« La hauteur des constructions et installations est limitée à un rez-de-chaussée plus deux étages et combles, soit 9 m à l'égout du toit et à 14 m au faîtage ou à l'acrotère. »

Cette phrase, tout en bloquant la construction à deux étages plus combles au maximum, autorise de porter la hauteur de construction à 14m. à l'acrotère

- Est-ce pour permettre un édicule technique en toiture type ascenseur ou désenfumage (mais auquel cas il serait peut-être plus simple de les sortir de cette contrainte et juste de préciser comme pour les cheminées par exemple qu'ils ne sont pas concernés par cette contrainte hauteur).

- Est-ce une incitation à positionner une toiture terrasse (avec acrotères à 14m. donc) au-dessus d'une toiture en pente dont l'égout s'établirait à 9m. (à la manière du centre culturel) ?

- Faut-il comprendre sinon que l'emploi du terme « comble » inclurait aussi les attiques ?

Ne peut-on pas dès lors autoriser tout simplement trois étages pleins (au-dessus du RDC) afin de mettre en cohérence les deux dispositions de hauteur maximum d'acrotère et de nombre d'étages autorisés ? Ce qui est le cas dans une partie de la zone UC (immeubles de 4 niveaux place des sports, qui plus est avec RDC surélevé), et qui se rapprocherait aussi des immeubles plus proches (de trois niveaux pleins, dont le RDC est aussi systématiquement surélevé d'un demi-étage). Cette disposition de RDC surélevé n'étant plus autorisée.

Sinon, cela signifie actuellement que l'on pourrait théoriquement édifier un bâtiment de 14m de hauteur de façade (14m. à l'acrotère), mais qu'il ne disposerait que de deux étages au-dessus du RDC (soit trois niveaux en tout d'environ 4m. de hauteur d'étage en moyenne donc), ce qui semble aberrant.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Concernant la hauteur en zone UC, la rédaction sera améliorée pour éviter toute ambiguïté :

« La hauteur des constructions et installations est limitée à un rez-de-chaussée plus deux étages et combles ou à un rez-de-chaussée plus trois étages, soit :

- 9 m à l'égout du toit et à 14 m au faîtage ;

- 14 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. »

Concernant les combles et les attiques, leur assimilation n'est pas possible dans la mesure où le règlement, dans son annexe 1, définit bien ces deux termes :

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Position du Commissaire Enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte une réponse qui supprime les interprétations possibles

Observation @2

de M. Fabrice DOMENECH 34 , Rue de l'Orée des Bois 60580 COYE LA FORET

A l'occasion de la procédure de révision du PLU, j'ai pris connaissance de certains articles de la rédaction du règlement.

Plus précisément, je m'interroge sur ma bonne compréhension d'une phrase située en page 32 du règlement tel que proposé actuellement.

Dans la rédaction de l'ancien article UC11 (p.23), j'avais noté : « Les toitures terrasses sont autorisées sur une partie des constructions. » (sans que la proportion de cette partie n'ait été précisée).

Je ne retrouve pas cette phrase dans la nouvelle rédaction du chapitre de la zone UC

Au sein de la Section 2

Dans l'article UC 2-2

Alinéa 1 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Titre A – Les constructions principales

Rubrique – Toitures

Où figure la formulation suivante « en cas de toitures à pente(s) », qui pourrait laisser entendre qu'il y ait d'autres cas.

Mais ces autres cas ne sont pas évoqués et on ne sait donc pas s'ils peuvent être autorisés.

Dès lors, peut-on préciser le cas des toitures terrasses ?

Ou bien considère-t-on que ce qui n'est pas explicitement interdit serait par nature autorisé autorisé ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

En droit, tout ce qui n'est pas explicitement interdit est autorisé. La rédaction de l'article UC permet ainsi diverses toitures (pentes, terrasse). Toutefois, dans le cas de toiture à pente(s) certaines prescriptions doivent être respectées.

Position du Commissaire Enquêteur

Le Maître d'ouvrage répond précisément à l'observation formulée .

Observation @3

de M. Fabrice DOMENECH 34 , Rue de l'Orée des Bois 60580 COYE LA FORET

A l'occasion de la procédure de révision du PLU, nous avons pris connaissance de certains éléments des Orientations d'Aménagement et de Programmation accompagnant la nouvelle rédaction du règlement.

Plus précisément, nous nous interrogeons sur notre bonne compréhension d'une partie située en page 25 du document des OAP, dans le chapitre "programmation" rédigée comme suit :

"Le secteur accueillera :

- environ 24 logements à vocation sociale ;

- de l'hébergement à vocation sociale "

Ceci appelle la remarque suivante de notre part :

Suivant son classement ou sa catégorisation, le second bâtiment "maison d'accueil des femmes handicapées victimes de violence" pourra revêtir une appellation de logement ou d'hébergement.

Même s'il est question d'orientation et non du règlement à proprement parler, le blocage du nombre de logements à environ 24 unités au total, risque de compromettre la réalisation de l'un (au moins) ou des deux bâtiments si la qualification fluctue au gré des règlements présents ou à venir.

Dès lors, ne serait-il pas possible de prévoir un nombre maximum de logements sur l'ensemble de l'OAP (d'environ une cinquantaine d'unités peut-être) ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

La volonté initiale était de laisser de la souplesse dans le nombre d'unités d'hébergement pour la résidence pour femmes en situation de vulnérabilité. Toutefois, pour éviter toute interprétation de la programmation de l'OAP, elle sera précisée de la façon suivante :

"Le secteur accueillera :

- un maximum de 25 logements à vocation sociale ;*
- un maximum de 25 unités d'hébergement à vocation sociale.*

En l'absence de création d'hébergement à vocation sociale sur le secteur, la programmation pourra être portée à environ 30 logements à vocation sociale. "

Position du Commissaire Enquêteur

Le Maître d'ouvrage répond précisément à l'observation formulée . La réponse évite toute interprétation.

Contribution @4

de M. et Mme MEIJER 17, chemin des Châtaigniers 60580 Coye-la-Forêt

Nous nous permettons, en tant que riverains directs du secteur du Chemin des Loups (propriétaire des parcelles n°188 et n° 189), de vous adresser nos observations dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coye-la-Forêt.

Notre démarche est motivée par un souci de participation constructive, dans le respect des objectifs de la commune, mais aussi dans la volonté de garantir un développement harmonieux, sûr et respectueux du cadre de vie et de l'environnement local.

Observation @4-1 : Risques géotechniques et sols argileux

Le secteur est connu pour son aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles. Les documents et annexes du dossier confirment la présence d'un sol argileux et instable, sujet à retrait et gonflement, déjà identifié comme à risque sur plusieurs zones de Coye-la-Forêt.

Nous souhaiterions savoir:

- Si une étude de sol G2 a été réalisée ou programmée pour sécuriser les constructions existantes.
- Comment la mairie compte garantir la stabilité des habitations riveraines pendant et après les travaux.
- Si le dimensionnement du projet (voirie, assainissement, fondations) a bien pris en compte cette contrainte majeure.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Au stade du projet de PLU, aucune étude n'a été réalisée. Toutefois, les documents du PLU introduit des obligations liées au risque de retrait-gonflement des sols argileux (article 2 du chapitre 2 « Risques et nuisances » dans le règlement écrit.

Le règlement indique notamment :

« La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait- gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe 9 du présent PLU « Construire en terrain argileux ».

Ainsi, les études seront réalisées au moment de la définition du projet. Les coûts des études techniques seront ainsi portés par l'opérateur.

Position du Commissaire Enquêteur

Je prends bonne note de la réponse du Maître d'ouvrage et considère que les trois parties de l'observation seront étudiées lors de la définition du projet

Observation @4-2: Densité et planification du projet

L' Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) prévoit environ 24 logements sur un terrain d'environ 0,62 ha, soit une densité proche de 40 logements/ha, sensiblement supérieure à la moyenne communale (~ 10 logements/ha, source: diagnostic P2a). Le dossier ne précise ni la typologie (individuel, groupé, collectif), ni la nature exacte du projet social évoqué.

Nous souhaiterions savoir :

- Si ce chiffre de 24 logements constitue un maximum contraignant ou une estimation évolutive.
- Si le projet d'hébergement social (évoqué pour des femmes en difficulté) est inclus dans ces 24 logements ou s'il constitue une opération distincte.
- Si des scénarios alternatifs de moindre densité ont été étudiés, conformément au PADD qui préconise une croissance modérée et une intégration dans le tissu pavillonnaire existant.
- Si une étude de capacité (technique, géotechnique, assainissement) a validé cette densité.
- Si une étude d'impact visuel et acoustique a été conduite pour mesurer les effets sur les habitations existantes.
- Si une évaluation environnementale a mesuré l'impact en matière de mobilité, de bruit et de perméabilité des sols.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le nombre de 24 logements prévu dans le cadre de ce projet constitue une contrainte fixée pour l'opérateur. Cette donnée découle directement des orientations définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et plus précisément dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur.

Une variation mineure peut être envisagée, mais une modification trop importante – par exemple une réduction à 15 logements ou, à l'inverse, une augmentation à 30 logements – rendrait le projet incompatible avec les objectifs de l'OAP, pouvant conduire à un refus de l'autorisation d'urbanisme.

La volonté initiale était de laisser de la souplesse dans le nombre d'unités d'hébergement pour la résidence pour femmes en situation de vulnérabilité. Toutefois, pour éviter toute interprétation de la programmation de l'OAP, elle sera précisée de la façon suivante :

"Le secteur accueillera :

- un maximum de 25 logements à vocation sociale ;

- un maximum de 25 unités d'hébergement à vocation sociale.

En l'absence de création d'hébergement à vocation sociale sur le secteur, la programmation pourra être portée à environ 30 logements à vocation sociale. "

La législation actuellement en vigueur vise à encourager la densification des espaces déjà urbanisés, afin de limiter l'artificialisation des sols et de préserver les espaces naturels et agricoles.

La densité retenue sur ce secteur a été étudiée de manière précise : elle correspond aux besoins de la commune pour stabiliser la population à l'horizon 2040, comme détaillé dans la pièce 2b du PLU (pages 19 à 21).

Cette densité plus soutenue se justifie également par la bonne accessibilité du secteur, notamment grâce à la poursuite du chemin des Loups et/ou de l'impasse des Sangliers. Le secteur concerné s'inscrit par ailleurs dans la continuité du tissu urbain existant, en cohérence avec le quartier d'habitat collectif voisin. Les prescriptions d'implantation prévues dans l'OAP visent à favoriser une intégration harmonieuse des futures constructions dans le paysage urbain.

Une insertion paysagère spécifique est d'ailleurs prévue en limite de l'habitat pavillonnaire existant, afin d'assurer une transition douce entre les différents types de bâti.

Les futures constructions, à vocation de logement et d'hébergement, ne sont pas de nature à générer des nuisances particulières (bruit, imperméabilisation des sols, etc.) supérieures à celles déjà présentes dans les zones d'habitat pavillonnaire ou collectif environnantes.

De ce fait, aucune étude spécifique complémentaire n'est requise en matière de nuisances sonores.

Enfin, la municipalité restera pleinement mobilisée tout au long du projet. Elle travaillera en étroite collaboration avec le porteur d'opération afin d'assurer un fonctionnement optimal des circulations et une desserte adaptée du secteur.

Conformément aux dispositions de l'OAP, la commune s'est réservée la possibilité d'examiner l'ensemble des solutions techniques permettant d'assurer la meilleure intégration du projet dans le quartier, tant sur le plan fonctionnel que paysager.

Position du Commissaire Enquêteur

La réponse est précise et répond aux interrogations du contributeur

Observation @4-3: Hauteur et intégration paysagère

Selon le règlement (P5), la hauteur maximale autorisée est fixée à 1 mètres, alors que les maisons voisines atteignent généralement 7 à 8 mètres (R + 1 + combles). Une telle différence risquerait d'altérer la cohérence architecturale du quartier.

Nous souhaiterions savoir:

- Si une étude d'impact visuel ou paysager (coupes, simulations 3D) a été menée.
- Si un étagement progressif des volumes ou une limitation de hauteur alignée sur le bâti existant peut être envisagé.
- Si des écrans végétaux ou marges de recul sont prévus pour atténuer l'effet visuel.

Ces ajustements contribueraient à préserver le caractère villageois, tel que le PADD le recommande.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le secteur du « Chemin aux Loups » s'inscrit dans la continuité immédiate de l'habitat collectif existant, caractérisé par des hauteurs de construction en R+2+C (rez-de-chaussée, deux étages et combles).

Le règlement d'urbanisme applicable sur ce secteur est donc identique à celui des constructions voisines, garantissant ainsi une cohérence architecturale et urbaine entre les différentes opérations et une harmonie visuelle dans le paysage bâti. Cette approche vise à préserver la morphologie urbaine existante tout en assurant une transition équilibrée entre les formes d'habitat.

Concernant les représentations visuelles du projet, il convient de préciser que la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permet pas d'intégrer de coupes architecturales ni de simulations 3D à ce stade.

Ces éléments graphiques ne peuvent être produits qu'à partir d'un projet concret et détaillé, présenté par un opérateur dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager). Ils feront alors l'objet d'une instruction approfondie permettant d'en évaluer l'insertion dans l'environnement existant.

Les orientations d'aménagement et de programmation imposent des prescriptions permettant d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions existantes :

- Afin de préserver le cadre de vie, le développement de l'habitat et de l'hébergement devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration urbaine des nouvelles constructions.
- Il conviendra d'une implantation préférentielle des constructions en recul vis-à-vis de la voie nouvelle similaire au bâtiment existant situé au Nord du secteur.
- Des insertions paysagères d'une largeur de 5 m minimum vis-à-vis des constructions existantes seront à réaliser.
- Il conviendra de concilier la biodiversité avec le développement urbain et privilégier des clôtures permettant le déplacement de la petite faune.

Position du Commissaire Enquêteur

La réponse est précise et répond aux interrogations du contributeur

Observation @4-4: Voirie, circulation et stationnement

Le dossier indique un accès projeté par la prolongation de l'impasse des Sangliers, en complément de la voie existante du Chemin des Loups. Cette configuration créerait une nouvelle ouverture sur un axe actuellement sans issue (Impasse des Sangliers), dans un quartier à voirie étroite, bordée de propriétés privées et de haies continues. Or, ni le nombre de véhicules attendus, ni la largeur des voies, ni les dispositifs de retournement ou de stationnement ne sont précisés dans les pièces du dossier.

Le Chemin des Loups et l'Impasse des Sangliers présentent déjà une capacité limitée, sans trottoirs continus ni aire de croisement, ce qui soulève plusieurs interrogations quant à la sécurité et la faisabilité technique de l'accès projeté.

Nous souhaiterions savoir:

- Si une étude de trafic a été conduite pour évaluer la capacité réelle des voies existantes et l'impact du projet sur la circulation locale et que les risques de saturation, bruit et stationnement ont été évalués?
- Si le gabarit de l'impasse (largeur, visibilité, virages) répond aux exigences de desserte pour un ensemble de 24 logements, y compris les véhicules de secours et de collecte.
- Où seront situés les stationnements visiteurs et les aires de livraison, afin d'éviter le stationnement sur voirie
- Si une analyse de sécurité piétonne a été menée, notamment pour les enfants fréquentant le

Chemin des Loups et les équipements sportifs à proximité.

En l'absence de ces éléments, le risque d'engorgement de la circulation et de stationnement sauvage paraît sous-estimé.

Une solution alternative, reposant sur un accès unique et sécurisé depuis la voie principale (et non sur la création d'une ouverture de l'impasse), serait conforme aux principes du PADD qui prévoient une urbanisation maîtrisée, respectueuse du tissu pavillonnaire existant.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Sans définition précise du projet, il n'est pas possible d'évaluer avec exactitude le nombre de véhicules attendus sur le site. Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme fixe des normes en matière de voirie et de stationnement, imposant à l'opérateur de dimensionner les infrastructures de manière suffisante en fonction du projet qui sera défini ultérieurement.

Pour les voies (extrait du règlement de la zone UC) :

« Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3,50 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères. »

Pour le stationnement (extrait du règlement arrêté de la zone UC) :

Destination / Sous-destination	Normes
Logement	Sont créés au moins 2 places par logement. Dans les opérations d'ensemble créant 8 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 25 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).
Hébergement (destination habitation)	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement

La rédaction des normes de stationnement sera modifiée en ajoutant les normes applicables aux logements sociaux conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme soit un maximum de 1 place par logement. La municipalité travaillera en étroite collaboration avec le porteur d'opération afin d'assurer un fonctionnement optimal des circulations et une desserte adaptée du secteur.

Position du Commissaire Enquêteur

Je prend bonne note que lors de la définition précise du projet, toutes les études nécessaires seront menées et que toutes les précautions et mesures seront prises pour respecter les normes et dimensionner correctement les ouvrages afin de conserver au maximum à ce quartier ses caractéristiques actuelles.

Observation @4-5: Biodiversité et trame écologique

Le terrain concerné par l'OAP du Chemin des Loups se situe en lisière d'espaces boisés, au contact direct de jardins privé et de haies anciennes constituant des corridors écologiques. Le

site abrite une faune locale diversifiée - hérissons, amphibiens, chauves-souris, écureuils - qui témoigne d'une biodiversité de proximité significative.

Le dossier mentionne la création d'une bande verte de 5 mètres en limite des propriétés existantes mais sans précision sur la localisation exacte de cette bande verte, la hauteur et la densité du végétal prévu, ni la fonction écologique de cette zone tampon (protection visuelle, continuité faunistique, gestion des eaux pluviales).

Nous souhaiterions savoir :

- Si une étude faune-flore complète a été conduite avant le choix du zonage.
- Quelles mesures de compensation ou de continuité écologique sont prévues avec les jardins et espaces boisés voisins?
- Si le choix des essences végétales respecte les recommandations du Guide de gestion du patrimoine arboré et les orientations environnementales du PNR.

Ces précisions paraissent essentielles pour assurer la cohérence écologique et environnementale du projet et limiter son impact sur la faune locale.

Réponse du Maître d'Ouvrage

A ce stade de la procédure, aucune disposition réglementaire ne vient imposer la réalisation d'une étude faune/flore. La végétation est encadrée par le règlement de la zone UC qui précise que :

« A minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Ne sont pas comptabilisés comme de la pleine terre : les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses.

Les espaces de stationnement doivent être cloisonnés par des haies vives par unité maximum de 160 m².

Les espaces plantés, y compris les haies, devront privilégier les essences figurant en annexe du règlement et exclure les espèces invasives, exotiques et allergisantes citées en annexe.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière. »

L'annexe 5 du règlement du PLU reprend bien les listes des essences recommandées et envahissantes définies par le PNR assurant ainsi le respect de la biodiversité locale.

Enfin l'OAP impose à l'opérateur de concilier la biodiversité avec le développement urbain et privilégier des clôtures permettant le déplacement de la petite faune.

Position du Commissaire Enquêteur

La réponse apportée semble être en mesure de répondre aux inquiétudes des contributeurs

Observation @4-6: Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise-Pays de France

Le secteur du Chemin des Loups se situe dans le périmètre du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, dont la commune de Coye-la-Forêt est adhérente.

À ce titre, toute révision du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la charte du Parc, notamment sur les volets suivants:

- la préservation du caractère paysager et villageois
- la limitation de l'artificialisation des sols
- et l'intégration architecturale et écologique des nouvelles constructions

Après examen des pièces du dossier, et notamment de l'avis du PNR (trois pages disponibles sur sept), certains points méritent d'être précisés :

- Le document transmis ne contient pas de conclusion formelle de compatibilité ni de recommandations détaillées, ce qui pourrait laisser penser que les pages 4 à 7 de l'avis complet n'ont pas été jointes au dossier d'enquête publique ;
- Les orientations du PNR relatives à la modération de la densité, à l'adaptation des hauteurs au relief et à la qualité paysagère ne sont pas explicitées dans l'OAP du secteur ;
- La prise en compte de la trame verte et bleue, pourtant essentielle à la charte, n'apparaît pas clairement documentée.

Dans un souci de clarté et de transparence, nous souhaiterions savoir :

- Si l'avis complet du PNR (7 pages) a bien été intégré au dossier soumis à enquête publique ;
- Si le projet du Chemin des Loups a fait l'objet d'un échange formel ou d'une validation de la part du PNR ;
- Quelles mesures concrètes sont prévues pour assurer la compatibilité du PLU révisé avec la charte du Parc, notamment en matière de densité, hauteur et continuité écologique.

Ces précisions nous sembleraient importantes pour garantir la cohérence du PLU avec les engagements pris par la commune dans le cadre du Parc Naturel Régional.

Nous tenons à préciser que ces observations ne traduisent pas une opposition de principe, mais l'expression d'une préoccupation sincère et raisonnée quant aux conditions techniques, environnementales et sociales du projet. Notre souhait est avant tout que le développement du secteur envisagé soit maîtrisé, sûr et durable, dans le respect du cadre de vie des habitants actuels comme de l'accueil des futurs résidents.

Nous vous remercions pour l'attention portée à ces remarques et ainsi que pour le travail de concertation et de transparence mené dans le cadre de la présente enquête publique.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout échange complémentaire ou précision utile à l'instruction du dossier.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le rapport de présentation – pièce 2b démontre la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise – Pays de France, comme indiqué aux pages 57 à 58.

Par ailleurs, dans son avis officiel, le PNR ne formule aucune remarque d'incompatibilité entre le PLU et les objectifs de la charte.

Les services du PNR ont été pleinement intégrés dans la réflexion du PLU. Mme GOUDOUR, représentante du PNR, a été invitée à plusieurs réunions de travail sur le PADD, les OAP et les documents règlementaires en plus des réunions conviant les personnes publiques associées.

Par mail du 29/10/2025, Mme GOUDOUR en charge de l'avis du PLU a bien confirmé que l'avis ne présente que 3 pages et non 7 pages. Il s'agit uniquement d'une erreur matérielle de pagination.

Position du Commissaire Enquêteur

Il semble que les services du PNR aient été pleinement associés tant au niveau de la concertation que de la consultation.

Ils n'ont émis aucune remarque d'incompatibilité.

5-2 OBSERVATIONS RECUES PAR CORRESPONDANCE POSTALE OU ADRESSEES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN MAIRIE

Contribution n° CPE 1

Cette contribution fait doublon avec la contribution @4.

5-3 OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LES REGISTRES D'ENQUETE

Aucune observation n'a été déposée sur le registre d'enquête
Les 3 seules annotations portées sur le registre sont des prises de connaissance du dossier.

5.4 PROCES VERBAL DE SYNTHESE -ELABORATION- MEMOIRE EN REPONSE

Le Procès-Verbal de communication des observations écrites ou orales recueillies sur le registre d'enquête, des courriers et courriels transmis au Commissaire Enquêteur et des questions que le Commissaire Enquêteur souhaite poser au Maître d'Ouvrage a été transmis le 22 Octobre 2025 au Maître d'Ouvrage .

Celui-ci a transmis son mémoire en réponse le 4 Novembre 2025.

6- CONCLUSION DU RAPPORT

Le déroulement de l'enquête s'est passé de façon tout à fait correcte.
La coopération avec M. le Maire et son adjoint a été sans faille.

Au vu de l'analyse du dossier , des observations formulées par le public et des échanges avec le Maitre d'Ouvrage , le commissaire-enquêteur a fourni le présent rapport.

Dans un document séparé , le commissaire-enquêteur a formulé ses conclusions et avis.

Fait à CATENOY le 15 Novembre 2025

Régis BAY

