



## RELEVÉ DES DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 19 DÉCEMBRE 2024

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

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

P = Présent ; A = Absent

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

Secrétaire de séance : Sophie DESCAMPS.

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

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



# ADMINISTRATION GÉNÉRALE

---

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

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

## URBANISME

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### TERMES DU DÉBAT :

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

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

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

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

Coye-la-Forêt est un village « clairière » cerné au Nord, à l'Est et au Sud par les forêts de Coye et de Chantilly. Marquée par les activités hippiques, la commune présente un cadre préservé en matière de patrimoine bâti, de paysage et d'environnement.

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements et d'emplois et de permettre un maintien du niveau de la population, la commune envisage uniquement une densification maîtrisée des espaces urbains existants.

L'objectif démographique communal à l'horizon 2040 est compris entre 4000 et 4100 habitants, soit une stabilisation de la population durant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

L'atteinte de cet objectif passe principalement par :

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

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

- Maintenir et développer l'offre d'équipements afin de répondre aux besoins de la population,
- Pérenniser et développer les activités économiques,
- Garantir un développement urbain durable.



## II. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

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

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

La municipalité souhaite améliorer le fonctionnement urbain en :

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

## III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

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

Dans ce cadre, il est envisagé sur la commune un développement urbain à vocation d'habitat exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (occupation des espaces interstitiels, réhabilitation de bâti...) et le développement des activités économiques en continuité du tissu urbain. A cet effet, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols est au maximum de 1,5 ha à l'horizon 2040.

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

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

**Après avoir entendu l'exposé de Madame VERLEY, représentant le cabinet d'études INGESPACES, en en avoir débattu, et apporté des modifications, le Conseil municipal, prend acte de la Révision du Plan Local d'Urbanisme.**

### 3- DÉLIMITATION DES ZONES DE RISQUE DE PRÉSENCE DE MÉRULE

La mérule, champignon lignivore qui se nourrit du bois, se développe à l'intérieur des bâtiments présentant un taux d'humidité anormalement élevé.

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

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

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

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



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

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

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

#### 4- DOMAINE DES TROIS CHATEAUX – ANNULATION DE LA TRANSACTION

Lors du Conseil municipal du 20 février 2024, les élus ont acté le principe de l'achat du domaine des 3 châteaux à la Ville de Paris au prix de 5.9 M€.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 h 15.

Coye la Forêt, le 13 janvier 2025

Le Maire,

François DESHAYES

