

Enquête N° 1200042/80

COMMUNE DE COYE LA FORET	
- 6 NOV. 2012	
OBJET	

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COYE LA FORET**

La commune de COYE LA FORET fait partie du PNR de OISE-PAYS DE France qui regroupe 59 communes et qui s'étend sur 60000 ha.

Le parc est géré par un syndicat mixte dont une charte précise les principales missions qui sont les siennes, à savoir :

- protéger le patrimoine par une gestion adaptée aux milieux naturels et aux paysages
- contribuer à l'aménagement du territoire
- soutenir un développement économique, social, culturel, ainsi que de la qualité de la vie
- assurer l'accueil, la sensibilisation et l'information du grand public
- mener des actions expérimentales et participer à des programmes de recherche

La situation de COYE LA FORET a ceci de particulier que le village est au creux de la forêt, installé au fond d'une cuvette au bord de la vallée inondable de la Thève, il est cerné par des coteaux d'un massif calcaire.

COYE LA FORET appartient à la plaine de France qui comprend deux plates-formes structurales s'y succédant : le calcaire de saint Ouen et ceux du lutétien.

Les portances des sols y sont généralement bonnes, sauf dans les secteurs du sparnacien argileux, les plateaux lutétiens sont percés de nombreuses galeries souterraines anciennes.

La population de la commune augmente régulièrement : 1580 habitants en 1914, 3048 en 1975.

I. DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique sur le PLU de la commune de COYE LA FORET a été prescrite par Monsieur le Maire par arrêté en date du 5 juillet 2012.

Par décision du 12 juin 2012, Monsieur le président du Tribunal Administratif d'Amiens a désigné Monsieur Georges CAVILLON, secrétaire général du regroupement des industriels de CREIL (ER), demeurant à GOUVIEUX, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée pendant une durée de 35 jours consécutifs du 3 septembre à 9h au 6 octobre 2012 à 9h, période pendant laquelle le dossier et le registre d'enquête qui comportaient toutes les pièces et documents prévus par la législation en vigueur.

Le registre d'enquête à feuillets sur mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le dossier et le registre sont restés déposés à la mairie de la commune de COYE aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat. Les personnes intéressées ont pu en prendre connaissance et consigner leurs observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet, ou

adresser les dites observations par courrier au commissaire enquêteur. Ces dernières sont jointes au registre.

Quinze jours avant le début de l'enquête, un avis d'ouverture d'enquête a été publié dans des annonces légales de journaux du département :

- Le Parisien le 21 août 2012
- La lettre locale de COYE LA FORET n° 118 de septembre 2012

Ces annonces ont été renouvelées :

- Le parisien le 4 septembre 2012
- La lettre locale de COYE LA FORET n°117 de septembre 2012

L'avis d'enquête d'ouverture au public est resté apposé à la porte de la mairie aux emplacements habituels d'affichage municipal ainsi qu'aux autres lieux habituels d'affichage.

Le commissaire enquêteur s'est tenu personnellement à la disposition du public à la mairie de la commune de COYE LA FORET les :

- Lundi 3 septembre 2012 de 9h à 11h
- Mardi 4 septembre 2012 de 15h à 17h
- Lundi 20 septembre 2012 de 10h à 12h
- Lundi 1 octobre 2012 de 15h à 17h
- Samedi 6 octobre 2012 de 10h à 12h

Dès le début de l'enquête et après étude du dossier, j'ai procédé à une visite des différents secteurs de la commune.

Durant mes permanences, j'ai reçu : 8 personnes qui ont noté des observations de R1 à R8, j'ai reçu en outre 13 notes ou lettres complétées par des annexes. Par ailleurs, une pétition ou plusieurs m'ont été remises. Celles-ci ont été répertoriées de L14 à L143.

Observations au registre figure en annexe :

R1 – MINIEDERIENDER s'interroge :

- 1/ zone UD et UDa, b, c article 11, pourquoi les chiens assis sont interdits... et les chiens assis autorisés.*
- 2/ article 10.... Hauteur des dépendances....*
- 3/ zone LAUY article 3 terme général trop vague*

Réponse du CE :

1/ L'article 11 précise :
« Les chiens assis sont interdits sauf sur les extensions ou modifications de constructions en possédant déjà ». Je ne comprends pas la question qui dit une chose et son contraire.

2/ L'article 10 dans son 2^{ème} alinéa est très clair lorsqu'il précise la hauteur du faitage, il s'agit bien sûr du faitage de l'habitation principale (c'est-à-dire le point le plus haut).

4

3/ Sur la zone 1AUY article 3. Le 2ème alinéa précédant celui cité en R1 dispose : « l'accès à la voirie doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité... »

Pourquoi la voirie citée en R1, l'alinéa suivant, ne présenterait pas les mêmes caractéristiques ?

R2 – Pour Monsieur MICHARD, je cite :

Près du chemin ER1, quid du bout et desserte de la parcelle UDA, n'est pas indiqué qu'au bout... il y a un retournement, quelle est la distance 30 ou 40 m maximum de la voirie ».

Réponse du CE

Au bout de la parcelle, il existera un rond-point de retournement, ce détail est difficile à noter sur un plan. La distance d'une impasse est de 40 m pour qu'existe un retournement, c'est le cas ici.

R3 – Monsieur COFFINET suggère :

1/ « Déplacement de la limite entre la zone UDA et 1AUd, selon la limite de propriété soit 6 m vers le nord. Evitent ainsi d'avoir un même terrain à bâtir sur 2 zones. »

Réponse du CE

Je considère que la question de M. COFFINET est pertinente, je demande le déplacement de la limite de zone vers le nord en limite de propriété, ce qui simplifiera la situation.

2/ *L'aménageur du terrain devra effectuer une aire de retournement... article 1AU3 qui n'est pas représentée sur le schéma. Cette aire... est-elle vraiment envisageable ?*

Réponse du CE

Le 4^{ème} alinéa de l'article 1AU3 précise comme indiqué à la précédente réponse en R2 :

« Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre à tous véhicules de faire demi-tour. »

R4 – R6 Monsieur DESHAYES note, ainsi que Monsieur NIEDERMENDER, qui partage la remarque :

« Il est dommage de voir les commerces disparaître au profit de logements. Y a-t-il dans le PLU des dispositifs pour éviter cette tendance ? Ce serait souhaitable.

Réponse du CE

Au total, 1140 m² de surfaces commerciales ont été réalisées entre 1990 et 2007. La commune dispose de 19 communes (en 2008).

5

Quatre locaux commerciaux sont disponibles à ce jour. Il est bon de noter que la création de commerces n'est pas du seul domaine communal, il faut qu'il y ait des candidats (4 locaux commerciaux sont disponibles).

R5 – Monsieur RIBAY demande des précisions sur l'article UDG

« Question sur l'article UD6, implantations des constructions aux voies et emprises publiques. Il est souhaité confirmation que l'article permette aux constructions existantes de pouvoir construire une extension au-delà de la limite des 40 m... »

Réponse du CE

L'article UD6 ne fait état que des constructions principales.

Pour répondre à la question, il y a lieu d'examiner l'article UD8 qui présente, sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, les dispositions suivantes :

« Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies ne soient pas masquées par une partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan longitudinal »

R7 – Monsieur BOULLENGER déclare :

« Sur la guirlande itinéraire balisée de promenade, la proposition est prise en évitant tout passage dans les propriétés privées. Quelle utilité, COYE LA FORET ne manque pas de promenade... »

La guirlande projetée dans l'étude passe le long de la nouvelle Thève à travers mon jardin. Le PLU dit pouvoir éviter tout passage en propriété privée...

Je demande :

- Ou bien la suppression de ce paragraphe
- Ou bien la définition, la description de cette guirlande

Sur la zone AUa :

Densifier le centre me paraît absurde, cette zone serait desservie par la rue de Luzarches trop étroite, manquant de places de parking. Cela ne peut que conduire qu'à des problèmes de circulation qui ne sont pas pris en compte. »

Réponse du CE

La « guirlande » dont fait état Monsieur BOULLENGER, ne figure ni sur les plans ni sur les documents soumis à l'enquête publique. En tout état de cause, il serait pour le moins étonnant qu'un chemin piétonnier traverse une propriété privée.

6

Pour ce qui concerne la zone AUa qui est en fait la zone 1AUa (il s'agit des Sablons), le choix de transformer ces zones en zones à urbaniser résulte d'une volonté de maîtriser l'urbanisation de ces surfaces.

L'objectif est de confirmer le caractère du paysage urbain en ne construisant pas hors agglomération mais en utilisant les espaces disponibles afin d'optimiser le nombre de logements à produire grâce à une maîtrise de la densité, évitant ainsi les « dents creuses ».

Il s'agit d'une volonté de maîtriser l'urbanisation.

R8 – Monsieur OZENNE

« La consultation du plan et des règlements, RAS sauf le recul par rapport à la rue de 30 m, qui est excessif et discriminatoire par rapport au voisin de la rue du Clos des Vignes, cette parcelle donnant sur la rue du Clos des Vignes qui est la seule libre ne sera pas... (illisible) difficilement constructible (... illisible) qu'un recul de 25 m serait possible. »

Réponse du CE

Il s'agit ici d'un intérêt particulier qui doit être examiné comme tel.

R9 – Monsieur LAFAYE

« J'adore totalement aux remarques de COYE VILLAGE VERT.

Il n'y a pas de protection spécifique d'espaces verts non bâtis dans le village. Il n'y a pas d'équilibre entre bâti et espaces verts... (en particulier en zones UL).

Ne pas permettre la construction de zones (Sablons, le Charmée par exemple) sans tenir compte des limites aux possibilités d'aménagement (par exemple... illisible) de rue permettant une circulation fluide dans le village (... illisible), d'espaces non bâtis insuffisants dans le centre du village.

Classement en zone U des... châteaux du... et de la ferme de COYE (contestable) zone A ou N sont plus approuvées.

Protection des lisières.

Réponse du CE

La zone UL est une zone d'équipements. Il est d'intérêt général de faciliter leur évolution future. Le règlement de la zone UL est plus souple que les zones à vocation majoritairement résidentielle. Cela permettra d'y localiser des bâtiments à l'architecture spécifique. Seules les règles de hauteur et d'aspect extérieur limitent les possibilités architecturales.

Sur les sablons, voir réponse en R7.

Quant au classement du château en zone U le classement correspond à un espace classé. Toute demande d'autorisation est soumise à la réglementation des Monuments Historiques.

7

Rappelons que les lisières sont protégées en espace le long de celles-ci et défini en règlement.

Point et réponse sur la pétition

Cette pétition a été remise au commissaire enquêteur. Celle-ci avait été distribuée semble-t-il dans chaque habitation (1800 environ). Le nombre remis au commissaire enquêteur est de 78.

Celles-ci sont jointes au rapport d'enquête sur l'une d'entre elles des réponses émanent de Monsieur le Maire Il en est de même de celle remise par Monsieur LESCUYER DE SAVIGNIES ;

Après la clôture de l'enquête, j'ai rencontré Monsieur le Maire de la commune afin d'examiner avec lui les observations enregistrées.

II. PROCEDURE et OBJECTIFS du PLU

Les objectifs de la commune s'articulent autour de trois grands thèmes compatibles avec la Charte PNR et l'étude urbaine réalisée en 2008.

1. **Préserver l'équilibre démographique et social**, éviter le recul démographique et diversifier l'offre de logement.

Ce qui passe notamment par un parc de logements locatifs aidés, ainsi que par le soutien aux commerces et activités.

2. **Renforcer la qualité patrimoniale de l'urbanisme**

La commune n'a pas vocation à étendre son emprise urbanisée au-delà du périmètre actuel (usage maîtrisé du foncier disponible et certains espaces péricentraux et densification modérée des quartiers proches du centre-ville).

Ces évolutions devront respecter le paysage urbain général des quartiers proches du centre-ville et respecter les normes réglementaires récentes.

Les éléments à intérêt patrimonial reconnu feront l'objet d'une protection particulière.

3. **Préserver l'environnement naturel**

La quasi-totalité du territoire de la commune est concernée. Le PLU permettra un usage du sol restrictif y compris les espaces non boisés.

Il intègre en zone N la forêt. En milieu urbain il applique une protection spécifique aux lisières des forêts (ce qui complète la charte du PNR).

La Thève est également un élément de grand intérêt écologique et paysager, ses abords sont protégés.

Les chemins existants hors agglomération sont nombreux et fréquentés. En partie urbaine, le réseau viaire sera optimisé. Ceci ne nécessite pas d'intervention foncière. Les terrains concernés font partie du domaine public. Ces opérations relèvent du domaine opérationnel et non du domaine réglementaire.

Les richesses écologiques présentes sur le territoire doivent trouver un point d'appui au sein de l'espace urbain par le développement de formes locales de biodiversité (faune et flore) compatible avec cet espace (cœurs d'îlots, lisières de forêts, espaces publics connectés avec les grands espaces naturels...)

III. COMPATIBILITE du P.A.D.D avec les PRINCIPES de DEVELOPPEMENT DURABLE

Les choix ont été opérés dans le respect de prescription de l'article L 121.1 du code de l'urbanisme qui fixe trois objectifs : équilibre, diversité et mixité et protection.

3.1 Equilibre

Il s'effectuera entre renouvellement et développement urbain maîtrisé :

- Densification modérée des secteurs péricentraux par la création de secteur d'urbanisation nouvelle située au cœur du bourg, à proximité immédiate du centre-ville. La réglementation encadre très précisément ces secteurs (sur le bâti et l'organisation de l'espace ouvert).
- Préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des espaces naturels et paysagers.
- Les espaces agricoles sont classés en A ainsi que l'exploitation hippique.
- Les espaces naturels d'un point de vue écologique et paysages (forêts, fond de vallée, Thève, sont protégés par un classement en zone N) (reculs obligatoires lisières et berges).

3.2 Diversité et mixité sociale

La densification modérée de certains quartiers péricentraux ainsi que l'aménagement de secteurs d'urbanisation nouvelle permettront de réaliser des logements individuels ou groupés qui seront proches du tissu urbain traditionnel existant, ils pourront accueillir des populations diverses (petits ménages, jeunes adultes...)

3.3 Protection

Respect du principe d'utilisation économe de l'espace, pour ce faire concentrer l'évolution à l'intérieur des emprises urbanisées.

Le développement de la commune est soumis à des contraintes par différentes réglementations environnementales d'activité supra communale.

Les secteurs à vocation résidentielle sont situés au sein du tissu existant et seront strictement encadrés dans le respect du paysage urbain.

Les espaces naturels comme précisé plus haut sont classés en zone N, les lisières sont protégées par une bande de 50 m inconstructible hors des espaces urbains.

Au sein des espaces urbains constitués, la commune souhaite protéger les abords des forêts par une bande de 20 m.

Les constructions quant à elles devront respecter un recul de 4 m par rapport à la Thève.

La réglementation garantit l'intégrité du paysage urbain complétée par un cahier de recommandations architecturales.

IV. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Pour l'habitat, on peut estimer à une quarantaine les logements qui se construiront sur les prochaines années. Compte-tenu du rythme de construction des dix dernières années.

4.1 Possibilité dans les zones d'extension

Deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation à vocation résidentielle (IAUa et IAUd) leur surface est respectivement de 0,85 ha et de 2,57 ha.

L'étude fait par le groupe de travail a retenu environ 16 logements nouveaux par ha pour le secteur IAUa et 12 logements nouveaux par ha pour le secteur IAUd.

Le potentiel de construction dans ces secteurs est d'environ 45 logements neufs réalisables dans les 10 ans à venir.

4.2 Hypothèse dans les zones

Les nouveaux logements des zones U et AU s'élèvent à 85, ce qui correspond aux objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional, offre de résidences principales.

V. CARACTERES GENERAUX DES ZONES

Le PLU divise le territoire en zones ou espaces différents. Le PLU comporte quatre grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles et forestières : N

5-1 Zones urbaines (U)

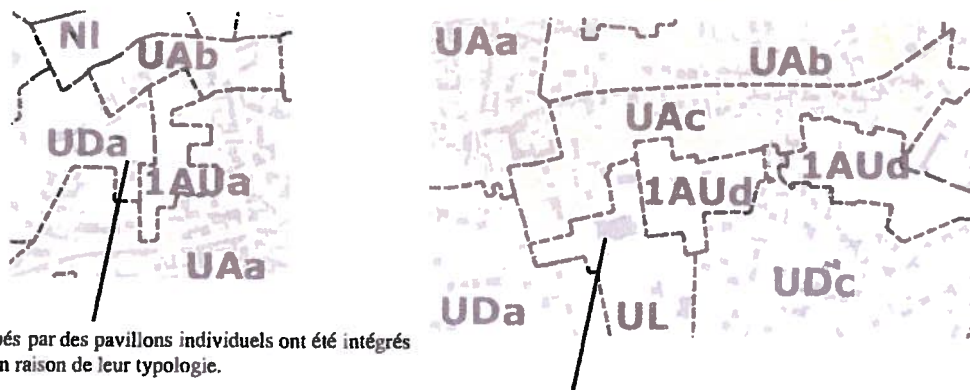
Ce sont les espaces où les équipements publics nécessaires aux constructions (voierie, réseau d'eau, assainissement) existent ou sont en cours de réalisation par la collectivité.

Les zones urbaines ont été définies en prenant en compte les objectifs de la politique d'urbanisme ou les caractéristiques des divers espaces urbanisés. L'aspect extérieur des constructions est inspiré du bâti existant ainsi que des orientations de l'architecte des Bâtiments de France dans la gestion des constructions d'occupation des sols.

5-1-1 La zone UA

Cette zone correspond au centre-ville, un périmètre reprend celui de la zone UA du POS sauf en ce qui concerne le terrain situé à l'angle du quai Chardonnet et de la route des Etangs, lieu d'expertise écologique commanditée par le Parc Régional conduisant à redessiner les contours de la zone UA.

Les espaces mutables ont été reclassés en zone 1AU (zone d'urbanisation future) afin de mieux encadrer leur développement :

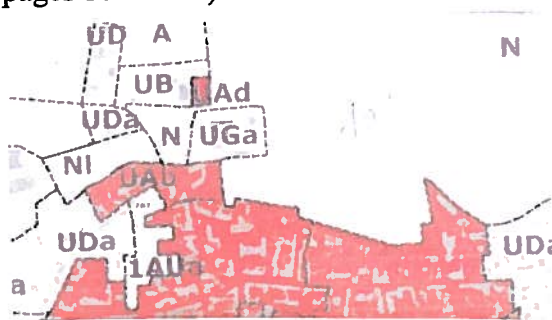


Quelques terrains occupés par des pavillons individuels ont été intégrés à la zone UDa voisine en raison de leur typologie.

La zone UA est composée :

- UAa : les constructions existantes sont les plus élevées
- UAb : densité limitée : instauration d'un recul maxi de 20 m par rapport à l'alignement
- UAc : construction où le recul est plus important (terrains situés au sud e la rue Blanche, constructions existantes d'implantation irrégulière, avec un recul pouvant atteindre 30m)
- UAd seuls les aménagements sont autorisés. Implantation spécifique ponctuelle, habitations situées dans le secteur de la ferme du château dont l'utilisation du sol

autorisée n'est possible qu'à l'intérieur des volumes bâtis existants. (voir tableau du rapport de présentation pages 102 à 108).

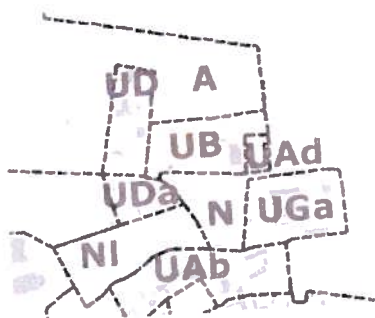


5-1-2 La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité où l'occupation du sol est limitée. Elle concerne uniquement une implantation spécifique ponctuelle à servir le secteur dit de la ferme du château, à l'exception de l'unique bâtiment à usage d'habitation (classé en UAd).

Cet espace présente les dispositions d'une zone urbaine, toutefois aucun usage résidentiel n'y est observé ou projeté (constructions présentes à caractère agricole).

Tableau des choix récapitulatifs (pages 109 à 112)

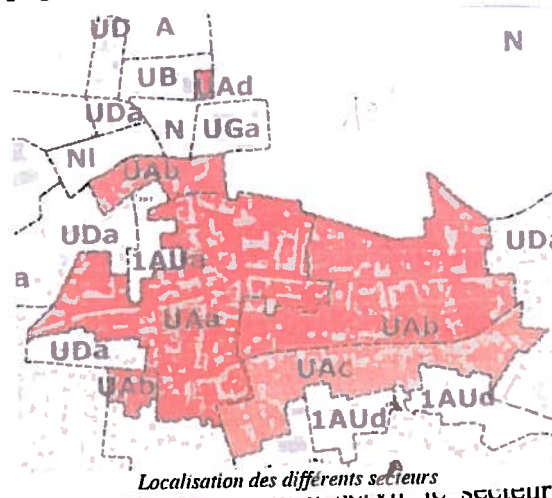


5-1-3 La zone UC

Cette zone concerne une zone urbaine moyennement dense en habitat collectif, elle comprend deux secteurs :

- UCa : immeuble situé au nord du Parc des Sports
- UCb : immeuble situé à l'est du village densité faible

autorisée n'est possible qu'à l'intérieur des volumes bâtis existants. (voir tableau du rapport de présentation pages 102 à 108).

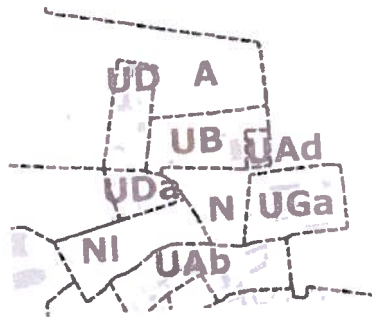


5-1-2 La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine d'implantation unique. Elle concerne uniquement une implantation de bâtiments agricoles dans le secteur dit de la ferme du château, à l'exception de l'unique bâtiment à usage d'habitation (classé en UAd).

Cet espace présente les dispositions d'une zone urbaine, toutefois aucun usage résidentiel n'y est observé ou projeté (constructions présentes à caractère agricole).

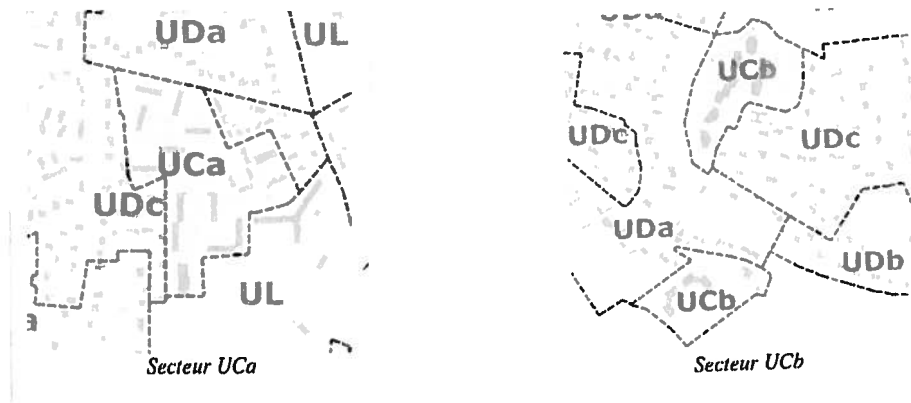
Tableau des choix récapitulatifs (pages 109 à 112)



5-1-3 La zone UC

Cette zone concerne une zone urbaine moyennement dense en habitat collectif, elle comprend deux secteurs :

- UCa : immeuble situé au nord du Parc des Sports
- UCb : immeuble situé à l'est du village densité faible



Cette zone figurait déjà au POS, son périmètre a évolué suite :

- à l'intégration du parc des Sports (dédié à l'équipement)
- à l'assimilation en UCb de l'opération réalisée à l'entrée est du village, au sud de l'avenue de la gare (caractéristique similaire du secteur UCb)

le règlement de la zone UC est adapté aux espaces d'habitations collectives dont les perspectives d'évolution sont faibles.

5-1-4 La zone UD (zone urbaine de faible densité)

Elle comprend les bâtiments situés à l'extrémité nord du village. Ce classement doit permettre la possibilité nécessaire à l'évolution de ces quelques bâtiments.

La zone est divisée en 3 secteurs :

- UDa : implantation des constructions à l'avant de la parcelle (dans la bande de 5 à 30m) le long des voies
- UDb : l'organisation du paysage urbain doit être préservée par une surface de parcelle minimale ainsi qu'un recul maxi de 40 m.
- UDC : les règles d'implantation des constructions sont plus souples avec un recul maxi de 40 m.

La répartition entre les 3 secteurs a été déterminée en fonction de leur organisation urbaine :

- UDa regroupe les terrains présentant de vastes espaces de jardins à l'arrière des parcelles dans le but d'aérer le tissu urbain. L'objectif des élus est de préserver l'intégrité de ces entités.

Les constructions nouvelles ne devront pas s'implanter au-delà d'une bande de 5 à 30 m à compter des voies.

- UDb est constitué de maisons implantées de façon irrégulière sur de très grands terrains. Pour respecter l'équilibre bâti/non bâti de ces propriétés, une surface minimale de parcelle devra être respectée, le recul maxi de 40 m est maintenu.

- UDC concerne le reste du tissu pavillonnaire. Il est constitué de pavillons implantés au milieu de leur parcelle. Tissu lâche comprenant multitude de petits espaces ouverts autour des constructions.

Le recul de 40 m est maintenu pour limiter de façon raisonnable la densification générale du tissu.

Par rapport au POS, le périmètre global de la zone UD a été modifié à la marge par l'intégration de :

- quelques terrains situés au SUD de la rue de Luzarches
- du bâtiment impasse des Sangliers

Par le basculement :

- en zone N de l'évent des terrains situés le long de la gare
- en zone UL du square au sud du village
- en zone UG du terrain de la Croix Sainte Anne
- par la modification du périmètre suite à la création des zones UL et IAU (secteur IAUD)

La hauteur des bâtiments est limitée à 5 m à l'égout et 8,5 m au faitage. L'implantation de dépendances est limitée. Le PLU ne permet pas les étages supplémentaires mais les combles éventuellement aménagés. Une règle particulière est introduite pour éviter tout effet de masse créé par des constructions nouvelles aux proportions trop importantes.

La superficie totale de la zone UD s'élève à 91,60 ha soit 13% de la superficie communale.

5-1-5 la zone UG

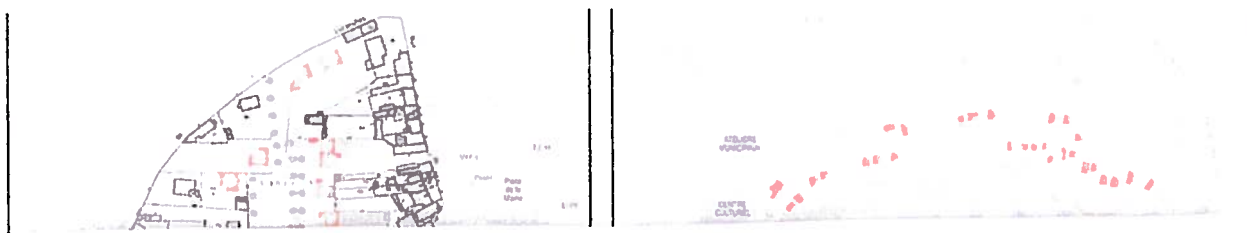
Cette zone urbaine correspond à des constructions patrimoniales implantées dans un parc. Elle comprend 4 secteurs :

- UGa : il concerne le château de COYE LA FORET, à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques
- UGb : dépendances équestres dans la limite de 200 m² et extension de la construction principale limitée à 20% (terrains situés à l'entrée ouest du village au nord de la route de LAMORLAYE ;
- UGc : permet la création d'un nouveau volume distinct du bâtiment principal dans la limite de 300m² de SHOB (terrain de Croix Sainte Anne)
- UGd : concerne de grands domaines (Trois Châteaux) autorisant un volume supplémentaire de 700 m² distinct et des bâtiments principaux (fonctions sociales ou d'enseignement).

Les droits de construire ont extrêmement restreints.

- préserver des espaces jardins en cœur d'îlots
- gabarits modérés des constructions

Sur les Sablons, création d'un espace public de type square en projet.



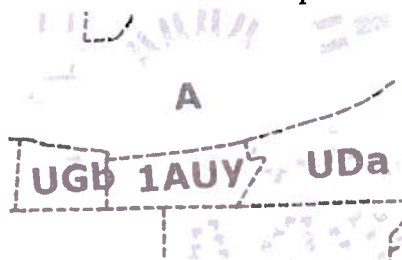
Le classement en zone IAU de ces espaces est dû à la nécessité de créer de nouveaux réseaux (voirie, assainissement) actuellement insuffisants à l'intérieur de ces secteurs lesquels existent de manière suffisante en pourtour d'îlots.

Pour les Sablons, la densité proposée est comme celle autorisée dans le secteur UAb. Il en découle que le secteur IAUa est semblable au secteur UAb.

Pour la Charmée, la densité est moins importante. Elle de l'ordre de celle autorisée dans le secteur UDa. Il s'ensuit que le règlement du secteur IAUa est semblable à celui du secteur UDa.

5-2-2 La zone AUy

La zone IAUy est une zone urbanisée à vocation économique. La zone reprend le périmètre du secteur INAT du POS.



5-3 Les zones (A) agricoles (remarques Chambre d'Agriculture en annexe 1)

Ce sont les zones réservées aux activités agricoles en saison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres (exploitation par l'agriculture). Elle comporte un secteur Aa où certaines constructions à vocation d'habitat sont autorisées.

La zone A correspond à la zone NC du POS, cependant son périmètre a été élargi (19 ha supplémentaires) :

- terrains occupés par l'exploitation hippique
- bande de terrain situé sur le côté nord de la route de Lamorlaye (à l'exception des emprises bâties)
- terrain dédié aux activités hippiques et équestres.

Les remarques de Monsieur LESCUYER DE SAVIGNIES L 10 se situent en annexe 2.

- préserver des espaces jardins en cœur d'îlots
- gabarits modérés des constructions

Sur les Sablons, création d'un espace public de type square en projet.



Secteur des Sablons (IAUa) – Exemple d'aménagement possible de manière suffisante en pourtour d'îlots.



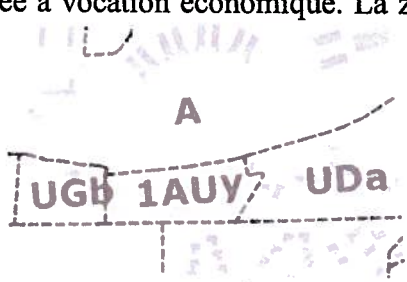
Secteur de la Charmée (IAUd) – Exemple d'aménagement possible

Pour les Sablons, la densité proposée est comme celle autorisée dans le secteur UAb. Il en découle que le secteur IAUa est semblable au secteur UAb.

Pour la Charmée, la densité est moins importante. Elle de l'ordre de celle autorisée dans le secteur UDa. Il s'ensuit que le règlement du secteur IAUa est semblable à celui du secteur UDa.

5-2-2 La zone AUU

La zone IAUU est une zone urbanisée à vocation économique. La zone reprend le périmètre du secteur INAT du POS.



5-3 Les zones (A) agricoles (remarques Chambre d'Agriculture en annexe 1)

Ce sont les zones réservées aux activités agricoles en saison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres (exploitation par l'agriculture). Elle comporte un secteur Aa où certaines constructions à vocation d'habitat sont autorisées.

La zone A correspond à la zone NC du POS, cependant son périmètre a été élargi (19 ha supplémentaires) :

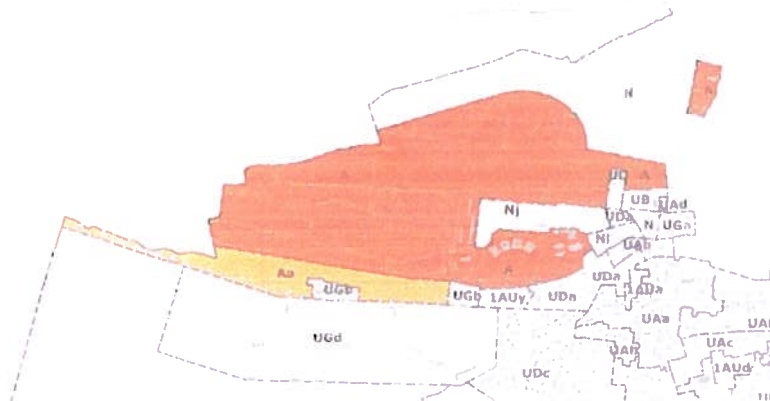
- terrains occupés par l'exploitation hippique
- bande de terrain situé sur le côté nord de la route de Lamorlaye (à l'exception des emprises bâties)
- terrain dédié aux activités hippiques et équestres.

Les remarques de Monsieur LESCUYER DE SAVIGNIES L 10 se situent en annexe 2.

En effet, les activités hippiques sont assimilées à des activités agricoles par le Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les emprises bâties du secteur dit « de la ferme du Château » ont été retirées de la zone agricole (conformément à l'usage existant).

16



Sur la zone A sont autorisées :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, hippique et équestre.
- les affouillements et exhaussements du sol (liés à une activité autorisée dans la zone)
- les installations nécessaires aux services publics

Par ailleurs, dans la zone Aa, les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la mesure où elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle. Elles doivent être implantées à une distance de 20 m par rapport aux constructions à usage agricole.

La zone Aa correspond à la destination des terrains fixée par le POS (NBh) ; le Plu ne limite pas les constructions neuves, contrairement au POS.

Toutes les constructions devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux rives de la Thève. L'aspect des constructions est règlementé :

- façades : matériaux enduits, les clôtures : grillages et vérandas visibles de la rue interdits
- toitures : pente 40° sauf Mansart et vérandas, toiture en terrasse maxi 30 m²
- couverture : tuile ou ardoise, zinc et cuivre vieilli admis ainsi que vitrée ou végétalisée, pas de chien assis, panneaux solaires intégrés + aspect mât, châssis toit si encastrés ou alignés.
- clôtures sur rue soit mur ≤ 2 m enduit aspect pierre tuque, moellon, soit clôture ≤ 2 m avec mur bahut $> 0,60$ m et $< 1,20$ m surmonté d'un barreaudage, soit une liste soit un grillage doublé maxi 2m.
- clôture fond voisins maxi 2m

Interdiction de toutes clôtures : plaques de matériaux opaques, canisses ou voilage occultant.

Le cahier de recommandation ne concerne pas cette zone A. Cependant, il pourra être fait application de l'article R.111.21 du CU portant sur la bonne intégration des constructions au niveau :

- du volume général
- du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
- du type de clôture

Les articles suivants sont règlementés :

- article 3, accès, voirie

- article 4, réseaux eaux usées : raccordement au réseau public. Eau potable obligatoire, eau pluviale écoulement maîtrisé
- article 6, recul par rapport aux voies : 5 m minimum, en Aa minimum 10m. Equipements d'intérêt général, alignement ou recul minimum 0,5m
- article 7 : retrait par rapport aux limites séparatives minimum 5m, intérêt général minimum 0,50m
- article 10, hauteur maximale : bâtiment agricole 11m au faitage. Autres constructions : 5m à l'égout du toit et 8,5m au faitage, règle L/2-1sxsL2 limite largeur pignon. Implantation au niveau naturel Rdc 0,30m. Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent pas dépasser cette hauteur de plus de 1,50m
- article 13, espaces libres et plantations : cloisonnement des aires de stationnement par des haies par unité de 500 m². Imperméabilisation interdite. Dissimuler les objets agricoles par haie ou arbre.

Au total, la zone A représente 63,96 ha soit 9,2% de la surface communale totale contre 45 ha au POS.

5-4 Les zones naturelles et forestières (N)

Elles portent sur les milieux qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, du milieu naturel, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.
- de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espace naturel.

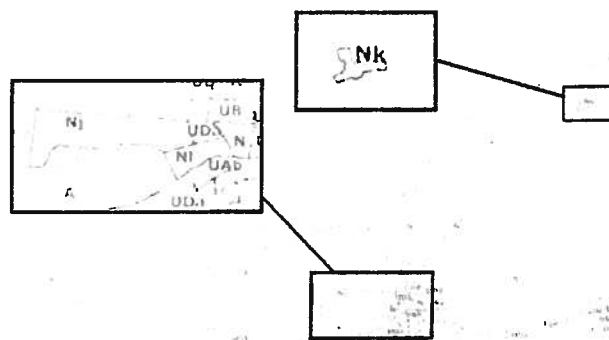
La zone L du PLU comporte 4 secteurs :

- Nh : habitations existantes isolées ne disposent pas de l'ensemble de la viabilité
- NI : correspondent aux équipements de plein air
- Nj : pour les jardins familiaux
- Nk : activités de restauration

Plan des zones précitées :

La zone N du PLU comporte quatre secteurs :

- un secteur Nh qui correspond à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- un secteur NI qui correspond à des équipements de plein-air,
- un secteur Nj qui correspond à des jardins familiaux,
- un secteur Nk qui correspond à une activité de restauration.



Le règlement général de la zone N restreint fortement les usages du sol dans les articles 1 et 2 ainsi que les articles suivants :

- Article 4 eaux usées, raccordement au réseau public. Eau potable obligatoire, eaux pluviales : débit maîtrisé

- article 4, réseaux eaux usées : raccordement au réseau public. Eau potable obligatoire, eau pluviale écoulement maîtrisé
- article 6, recul par rapport aux voies : 5 m minimum, en Aa minimum 10m. Equipements d'intérêt général, alignement ou recul minimum 0,5m
- article 7 : retrait par rapport aux limites séparatives minimum 5m, intérêt général minimum 0,50m
- article 10, hauteur maximale : bâtiment agricole 11m au faitage. Autres constructions : 5m à l'égout du toit et 8,5m au faitage, règle L/2-1sxsL2 limite largeur pignon. Implantation au niveau naturel Rdcs 0,30m. Les ouvrages techniques de faible dimension et cheminées ne peuvent pas dépasser cette hauteur de plus de 1,50m
- article 13, espaces libres et plantations : cloisonnement des aires de stationnement par des haies par unité de 500 m². Imperméabilisation interdite. Dissimuler les objets agricoles par haie ou arbre.

Au total, la zone A représente 63,96 ha soit 9,2% de la surface communale totale contre 45 ha au POS.

5-4 Les zones naturelles et forestières (N)

Elles portent sur les milieux qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, du milieu naturel, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.
- de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espace naturel.

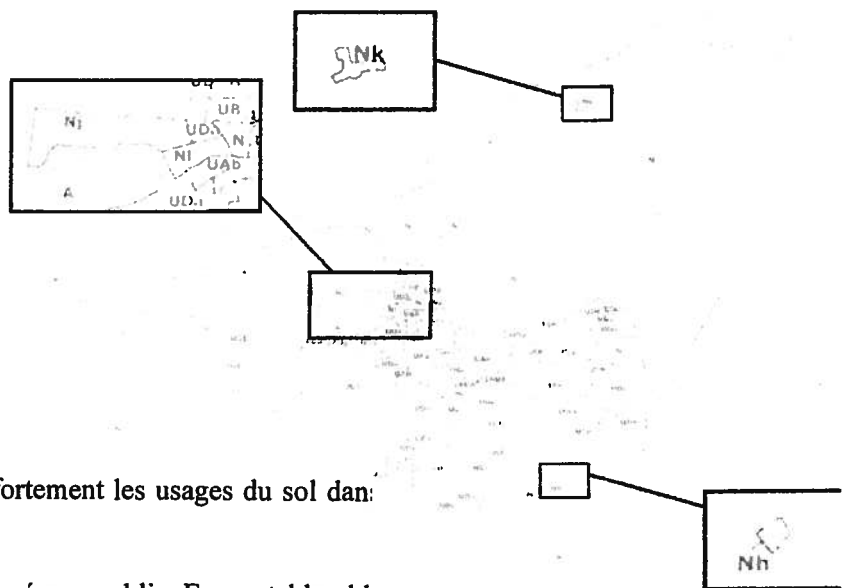
La zone L du PLU comporte 4 secteurs :

- Nh : habitations existantes isolées ne disposent pas de l'ensemble de la viabilité
- Ni : correspondent aux équipements de plein air
- Nj : pour les jardins familiaux
- Nk : activités de restauration

Plan des zones précitées :

La zone N du PLU comporte quatre secteurs :

- un secteur Nh qui correspond à des habitations existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- un secteur Ni qui correspond à des équipements de plein-air,
- un secteur Nj qui correspond à des jardins familiaux,
- un secteur Nk qui correspond à une activité de restauration.



Le règlement général de la zone N restreint fortement les usages du sol dans que les articles suivants :

- Article 4 eaux usées, raccordement au réseau public. Eau potable obligatoire, eau pluviale écoulement maîtrisé

- Article 6, recul par rapport aux voies : alignement en recul maxi 1m
- Article 7, retrait aux limites séparatives minimum 2,5m
- Article 10, hauteur maxi : 5m à l'égout du toit et 8,5m au faitage
- Article 13, espaces libres et plantations. Déclaration préalable pour clôtures ou modification d'un élément du paysage (loi du paysage)

Les autres articles sont sans effet.

5-4-1 Le secteur Nh

Il concerne quelques bâtiments à usage d'habitation situés dans la forêt. En Nh, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées avec un maxi de 40% par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface foncière.

Ce secteur correspond au secteur NDb du POS dont le périmètre a été resserré autour de l'emprise des bâtiments existants, la surface passant de 1,20 ha au POS à 0,22 ha en PLU.

L'aspect des constructions est identique à celui de N.

5-4-13 Le secteur Ni

Il concerne des terrains situés le long de la Thève, d'une surface d'un ha. Le secteur autorise les installations d'équipement de plein air à usage de sports et de loisirs (vestiaires...).

5-1-14 Le secteur Nj

Concerne les terrains occupés par les jardins familiaux d'une surface de 3,91 ha. Sont concernés les abris de jardin dans la limite de 6m² par abri.

5-1-15 Le secteur Nk

Ce secteur concerne une activité de restauration existante dans le Château de la Reine Blanche. L'objectif du PLU est d'autoriser une évolution vers une construction de qualité s'intégrant dans le site classé Nature 2000 (en annexe du rapport p.176)

Le périmètre du secteur correspond à l'emprise des bâtiments existants, d'une surface de 0,26 ha. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'emprise du bâtiment à agrandir.

Au PLU, la zone N représente 466,2 ha soit 67,1% de la surface communale totale, contre 496,20 ha au POS.

6- COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS

La ligne directrice du PLU est celle d'un développement confiné à l'intérieur d'un espace urbain en optimisant l'usage de l'espace disponible bien pris en compte par le non dépassement du périmètre urbanisé existant. Les zones IAU étant situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le décoiffage des zones urbanisées s'adapte à chaque typologie du bâti existant.

Les espaces naturels et agricoles sont protégés par les efforts de développement concentrés sur la partie urbaine.

La création de la zone UL dédiée aux équipements permet de répondre aux besoins actuels et futurs.

7- PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Les emplacements réservés (ER) permettent de localiser les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics futurs :

- ER1 est réservé pour l'ouverture d'un accès au cœur de l'ilot des Sablons (7m de largeur)
- ER2 servira à l'ouverture d'un accès au cœur de l'ilot de la Charmée depuis la rue de la dite Charmée (5m de largeur)
- ER3 est réservé pour l'extension du parking à côté du centre culturel

8- SITES PROTEGES (loi paysage)

L'objectif choisi est de préserver l'aspect paysager e la forêt de CHANTILLY pour maintenir la qualité de ce site.

Noter : la loi paysager a été préféré car la protection de l'usage du sol est totale (site classé NATURA 2000)

Sur le bâti

L'étude urbaine a repéré de nombreux bâtiments (130) ainsi que des clôtures, remarquables par leur qualité de la production et par l'intérêt historique qu'ils représentent.

Ces lieux font l'objet d'une préservation au titre de la loi paysage (plane de zonage). Leur démolition est interdite tout comme den dénaturer l'aspect.

L'article 11 du règlement des zones concernées impose une prise en compte des éléments constitutifs de ces constructions.

Notons que les éléments équivalents situés dans la zone de protection des bâtiments historiques n'ont pas été repérés au plan de zonage car toute évolution est soumise à l'avis conforme des bâtiments de France.