

8 - ÉLÉMENTS JURIDIQUES POUR UNE MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

L'étude urbaine de la commune de COYE-LA-FORET sous la maîtrise d'ouvrage du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, a conduit en phase III de cette étude, à l'identification des enjeux et à une analyse des potentialités du territoire et en phase IV de cette même étude, à la définition d'un programme d'actions.

La traduction juridique et l'examen des différentes possibilités opérationnelles permettant de traduire l'identification des enjeux et analyse de potentialité (phase III), ainsi que le programme d'actions défini en phase IV de l'étude urbaine, reprendra le plan retenu dans le programme d'actions lui-même :

- I) - Créer la guirlande de COYE-LA-FORET
- II) - Organiser les espaces publics centraux et leur architecture
- III) - Créer une ZPPAUP
- IV) - Aménager les diverses séquences de la THEVE
- V) - Favoriser l'implantation d'activités

Cette analyse juridique sera développée à la lumière des premières orientations arrêtées par les élus, après présentation de la phase IV (compte rendu de la réunion du 14 novembre 2007-étude urbaine).

Il est rappelé que la commune de COYE-LA-FORET a décidé d'entreprendre la révision de son plan d'occupation des sols et l'adoption d'un plan local d'urbanisme, à l'occasion de laquelle nombre des préconisations contenues dans l'étude urbaine et développées ci-après, devront être intégrées.

I - CREER LA GUIRLANDE DE COYE-LA-FORET

Les phases III et IV de l'étude urbaine ont souligné la nécessité d'identifier «un boulevard de ceinture» de la commune de COYE-LA-FORET, permettant une requalification et un réaménagement de l'interface entre la commune elle-même et la forêt.

Il s'agit d'une zone actuellement mal définie entre les limites de propriétés privées, les limites de propriété communale et la lisière du domaine de l'Institut de France.

20 points d'intérêt ont été identifiés à l'immédiate proximité du pourtour de la commune.

L'identification de ce cheminement au pourtour de la commune permettrait une mise en valeur du patrimoine naturel et architectural, une réappropriation du territoire communal par ses habitants, ainsi qu'elle permettrait la requalification des lisières et séquences de paysage enveloppant l'agglomération.

La création de la guirlande de COYE-LA-FORET pourrait prendre trois axes :

- un aménagement et une restauration des chemins lorsque cela apparaît nécessaire,
- la création d'un balisage des chemins appartenant à la guirlande,
- l'entreprise d'un programme d'intervention d'artistes (selon le budget disponible).

Juridiquement, la création de la guirlande de COYE-LA-FORET impose de distinguer entre d'une part l'identification d'un itinéraire de randonnée (1) et d'autre part la maîtrise foncière, l'identification et la re-création (si besoin) des chemins à créer (2).

1) - L'identification d'un itinéraire de promenade et de randonnée

L'identification et la détermination d'un itinéraire de promenade et de randonnée, relèvent de la compétence du département de l'OISE (article L361-1 du Code de l'Environnement), après avis des communes intéressées.

La création d'une guirlande autour de COYE-LA-FORET contribuera à une meilleure connaissance des sites et paysages remarquables, ainsi qu'à la mise en évidence d'éléments d'intérêt paysager ou touristique.

Il est à cet égard éditant de relever que cet article L361-1 du Code de l'Urbanisme est le premier article du titre 6 du Code de l'Environnement dénommé «accès à la nature».

L'objectif est d'identifier dans le cadre de ce plan, les différents itinéraires pouvant emprunter les voies publiques existantes ou les chemins relevant du domaine privé du département.

Après délibération des communes concernées, le département peut également identifier un itinéraire de promenade et de randonnée, empruntant les chemins ruraux après délibération des communes concernées.

En outre, ces itinéraires peuvent identifier un tracé de promenade empruntant des chemins ou sentiers appartenant soit à l'Etat, soit à des personnes publiques ou à des personnes privées.

Dans ce cadre, les modalités d'entretien de signalisation du tracé de l'itinéraire et des dépenses correspondantes, sont mises à la charge du département et précisées par des conventions conclues entre le département et les propriétaires concernés.

Il a été précisé dans le cadre de la phase III «Identification des enjeux et analyse des potentialités», que la création de la guirlande de COYE-LA-FORET rendrait nécessaire «de s'engager dans un contrat de gestion partagé avec l'Institut de France puisque la commune ne dispose pas ou si peu, de propriétés communales en limite de la zone urbanisée avec la forêt.»

Tel nous paraît être précisément l'objet de la convention évoquée précédemment et visée à l'article L316-1 du Code de l'Environnement pouvant être conclue entre le département de l'OISE et le ou les propriétaires des emprises sur lesquelles chemine l'itinéraire de promenade identifié.

L'Institut de France a été fondé par l'article 298 de la constitution du 5 fructidor III (22 août 1795), avec la mission «de recueillir les découvertes, de perfectionner les arts et les sciences».

Son statut a évolué à plusieurs égards. Il est désormais régi par l'ordonnance royale du 26 octobre 1832 et enfin par la loi n° 2006-450 dite «loi de programme pour la recherche».

Définie comme le Parlement du monde savant, l'Institut de France est le regroupement de 5 académies :

- l'Académie française,
- l'Académie des inscriptions et belles lettres,
- l'Académie des sciences,
- l'Académie des beaux-arts,
- l'Académie des sciences morales et politiques.

L'Institut de France, ainsi d'ailleurs que les 5 académies qui le compose, est une «personne morale de droit public à statut particulier placée sous la protection du Président de la République» (article 35 de la loi n° 2006-450 du 18 avril 2006).

L'Institut de France s'administre librement, il bénéficie de l'autonomie financière sous le contrôle de la Cour des Comptes (article 36 de la loi n° 2006-450 du 18 avril 2006).

Il peut en conséquence librement conclure la convention évoquée ci-dessus avec le département.

2) - **Identification, restauration des chemins et maîtrise des emprises nécessaires à cet aménagement de la guirlande de COYE-LA-FORET.**

Nous savons que le conseil municipal de COYE-LA-FORET a décidé la révision générale de son plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Cette procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme est l'occasion d'identifier et de protéger réglementairement « ce boulevard de ceinture » de la commune de COYE-LA-FORET.

La phase de diagnostic (compréhension du paysage d'inscription du village) a donné l'occasion d'identifier les vues et perceptions visuelles remarquables à l'extérieur du bourg de COYE-LA-FORET.

Ces vues et les différents points d'intérêt identifiés dans le cadre de la phase III, encouragent encore à la mise en place de ce cheminement piétonnier.

L'article L123-1 5° du Code de l'Urbanisme dispose en effet que les plans locaux d'urbanisme :

« précisent le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables ».

Le 8° de ce même article dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent également :

« fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts ».

La jurisprudence considère qu'un emplacement réservé peut être dédié à l'identification et à la protection des emprises nécessaires dans un futur cheminement piétonnier.

La commune de COYE-LA-FORET devra être vigilante dans la justification et la motivation d'éventuels emplacements réservés à cette fin, lesquels constituent une servitude d'utilité publique qui pèse sur les propriétaires des fonds concernés.

Sous cette réserve, la détermination d'un emplacement réservé pour la création ou la restauration d'un chemin piétonnier, paraît tout à fait possible :

« Considérant que la réserve d'un emplacement pour un sentier piétonnier traversant la propriété de la société requérante et se prolongeant jusqu'à la voirie principale, n'est pas, eu égard au parti d'aménagement retenu par les auteurs du plan en matière de sentier piétonnier, lequel consiste à développer la promenade publique sur l'ensemble du territoire de la commune, d'aucune erreur manifeste d'appréciation ». (Conseil d'Etat 19 février 1993, requête n° 97-202, association syndicale libre des propriétaires des parcs de SAINT TROPEZ ; voir également Cour Administrative d'Appel de DOUAI, requête n° 97DA02646, 7 décembre 2000, Madame Jacqueline ELOY).

S'agissant de l'éventuelle nécessité de restaurer un chemin, il convient d'indiquer que la création de chemins ruraux, c'est-à-dire de chemins « appartenant aux communes, affectés à l'usage du public qui n'ont pas été classés comme voies communales » et font en conséquence partie du domaine privé de la commune, selon l'article L161-1 du Code Rural est de la seule compétence du conseil municipal de la commune de COYE-LA-FORET,

soit sur proposition de la commission de remembrement le cas échéant, soit sur sa propre initiative (Conseil d'Etat 29 décembre 1995 époux LEPINNE, Lebon Tables p.651 ; Conseil d'Etat 30 juillet 1997, GODERT, Revue de Droit Rural 1998, p519).

La création ou la restauration d'un chemin rural pour atteindre l'objectif précité qui est de créer une guirlande sur la commune de COYE-LA-FORET permettant d'appréhender les sites paysages naturels ou urbains et perspectives par la création d'un cheminement piétonnier, paraît être tout à fait indiquée.

L'inscription sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée est en effet l'une des destinations prévues par la loi pour les chemins ruraux (article L161-2 alinéa 2 du Code Rural).

Il convient enfin de préciser qu'historiquement, l'ordonnance du 7 janvier 1959 qui fixait l'essentiel du régime applicable aux chemins ruraux, avait prévu expressément le recours à une procédure d'expropriation lorsque les démarches amiables de la commune auprès des propriétaires concernés n'avaient pas permis d'aboutir et « Lorsque l'exécution de travaux exige l'acquisition de l'immeuble » (article 11 de l'ordonnance précitée).

Depuis lors, cette disposition a été supprimée mais la jurisprudence a confirmé la possibilité de recourir à une procédure contraignante d'acquisition pour la création de chemins ruraux :

« Considérant que l'ouverture ou l'aménagement d'un chemin rural présente un caractère d'utilité publique ». (Conseil d'Etat 3 novembre 1943, consorts MARNIER LAPOSTOLLE, Lebon p242 ; Conseil d'Etat 4 novembre 1966, Demoiselles LASSUS-MAYSONNABLE, Lebon Tables p.994 ; Conseil d'Etat 27 novembre 1970, BIZIERE, Dalloz 1972 p.25).

## II - ORGANISER LES ESPACES PUBLICS CENTRAUX ET LEUR ARCHITECTURE

### A - LE CENTRE BOURG

L'étude urbaine a montré comment la commune de COYE-LA-FORET s'est construite avec une juxtaposition du château, du village à caractère rural et d'un domaine pavillonnaire, sans que de nouveaux espaces publics soient créés ou que soit ordonnée une continuité urbaine.

L'îlot Grand'Rue, rue de Luzarches, rue de l'Abreuvoir

En 2001, la commune avait longuement réfléchi et envisagé l'acquisition par préemption, d'emprises foncières situées autour de l'îlot constitué par la Grand'Rue, la rue de Luzarches et la rue de l'Abreuvoir.

Cette opération a été finalement abandonnée.

Aujourd'hui, le manque d'espace public clairement identifié continue de se faire sentir.

En conséquence, il est indispensable de réfléchir à la mise en œuvre d'un grand projet d'aménagement permettant de constituer une nouvelle place publique, avec square, lieu de promenade...

Le programme d'actions a mis en évidence plusieurs pistes de réflexion :

1. aménagement du square de la rue de Luzarches,
2. création de différents accès rue de Luzarches, Grande Rue et rue de l'Abreuvoir,
3. franchissement de la Thèves,
4. aménagement du Jardin de la Thèves (mixité entre jardin public et extension des Jardins familiaux).

Plusieurs solutions sont envisageables.

Les objectifs tels qu'ils ont été décrits précédemment paraissent être ceux d'une opération d'aménagement, telle qu'elle est envisagée de manière finaliste à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme :

-Les opérations ou actions d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement du loisir et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels».

Sont plus particulièrement visées, la nécessité de mettre en œuvre un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs, ainsi que de permettre le renouvellement urbain et de mettre en valeur le patrimoine bâti.

La nécessité de recréer un square public ou une place publique au cœur de l'îlot, rue de Luzarches, Grande Rue et rue de l'Abreuvoir, pourrait donner lieu à exercice du droit de préemption urbain en cas de cession volontaire des propriétaires privés concernés.

Au regard des exigences de motivation de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, régulièrement rappelées et sanctionnées par les juridictions administratives, l'exercice du droit de préemption urbain, même lorsqu'un projet d'aménagement précis et préexistant existe, demeure d'usage délicat.

Pour faciliter la motivation de la décision de préemption urbain, nous suggérons que le conseil municipal, par délibération, prenne acte des propositions et du programme d'actions arrêté dans le cadre de la présente étude urbaine et délimite le cas échéant un ou

plusieurs périmètre d'intervention dans lequel il entend intervenir pour améliorer la qualité urbaine du site.

En effet, l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

«Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou en l'absence d'un programme local, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L211-4, peut se référer aux dispositions de cette délibération.

Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine».

La création des accès rue de Luzarches, Grande Rue et rue de l'Abreuvoir, n'appelle pas d'observation particulière.

Ces accès devront être identifiés dans le cadre du futur plan local d'urbanisme et faire l'objet d'un emplacement réservé.

Le plan local d'urbanisme a en effet vocation à :

«fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts». (article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme).

Il convient d'ailleurs de préciser que la création du square public lui-même peut donner lieu à l'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles concernées et qu'il pourrait le cas échéant présenter le caractère d'une utilité publique conduisant à la mise en place d'une procédure d'expropriation. (voir notamment

Cour Administrative d'Appel de NANCY, requête 04NC00546, 22 juin 2006, Monsieur XUAN LINHX X).

Nous soulignerons la nécessité d'apporter un soin particulier à la motivation de cet emplacement réservé.

En effet, une place publique peut donner lieu à l'inscription d'un tel emplacement.

Cependant, le juge administratif prend soin de vérifier que les besoins de la commune en termes d'espaces et d'équipements publics justifient une telle contrainte sur les propriétés privées. (Voir par exemple pour un emplacement réservé destiné à une place publique entaché d'une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de la présence sur le territoire communal, de trois places publiques, Cour Administrative d'Appel de DOUAI, requête n°01DA01078, 22 juillet 2003, communauté de communes de la région de COMPIEGNE).

S'agissant du cheminement piétonnier le long de la THEVE et du franchissement de celle-ci (points 3 et 4 page 4 de la phase IV), l'un et l'autre peuvent faire l'objet si besoin de l'inscription d'un emplacement réservé dans le futur plan local d'urbanisme.

La création d'un emplacement réservé pour un cheminement piétonnier le long d'un cours d'eau a été expressément reconnue comme licite par le Conseil d'Etat :

«Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que nonobstant la présence sur la rive opposée de la SARTHE d'un chemin de halage, que la décision de réserver un emplacement en vue de la création d'un chemin piétonnier sur la rive gauche de la SARTHE, procède d'une erreur manifeste d'appréciation». (Conseil d'Etat 3 novembre 1997, requête n° 161763, Monsieur Jean GEGOE)

Il en va de même de l'ouvrage de franchissement

de la THEVE prévu (n°4) qui a été identifié et qui constitue «un ouvrage public ou une installation d'intérêt général» au sens de l'article L123-18° du Code de l'Urbanisme.

Ce cheminement permettrait une liaison allant de la Grande Rue jusqu'au bord de la THEVE entre les jardins familiaux et le cours d'eau lui-même.

A cet endroit, l'étude urbaine suggère l'aménagement d'un jardin de la THEVE réparti entre un jardin public et l'extension des jardins familiaux.

S'agissant de cette dernière extension, elle ne paraît pas avoir été retenue par les élus locaux (en ce sens compte rendu de la réunion du 14 novembre 2007, point 2).

Nous nous limiterons en conséquence aux précisions élémentaires suivantes.

Inspirés par l'Abbé LEMIRE, les jardins familiaux connaissent aujourd'hui un régime juridique encadré par les articles L561-1 et suivants et R562-1 et suivants du Code Rural.

Le droit de préemption urbain de la commune de COYE-LA-FORET pourrait le cas échéant être utilisé pour «l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux» (article L216-1 du Code de l'Urbanisme et article L562-2 du Code Rural), ce qui inclut selon nous l'extension de ces jardins familiaux.

Les terrains ainsi acquis ne peuvent faire l'objet que d'un bail de 9 à 18 ans consenti à des organismes de jardins familiaux.

D'un point de vue urbanistique, l'emplacement de ces terrains doit être conforme aux prescriptions du document d'urbanisme et notamment aux dispositions relatives aux espaces protégés. (Article R562-2 alinéa 3 du Code Rural).

L'aménagement du square de la rue de Luzarches pourrait en outre le cas échéant être confié à un Etablissement Public Foncier.

Ces établissements publics fonciers locaux dont le régime est fixé par les articles L324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont en effet compétents pour

«réaliser pour leur compte, pour le compte de leur membre ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserve foncière... ou de la réalisation d'action ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1.»

Cette opération se prête à la conclusion entre la commune de COYE-LA-FORET et un Etablissement Public Foncier local, d'une convention opérationnelle confiant à ce dernier l'acquisition et le portage foncier des emprises nécessaires à la requalification de la zone et à la création du square public envisagé.

Les choses paraissent engagées en ce sens.

L'étude urbaine a mis en évidence l'intérêt «de faire appel à des typologies résidentielles du type de la belle villa sur la façade Est du projet et du type de la maison rurale en bande sur la façade Est, à l'arrière des maisons du centre historique» (phase 3 p.6).

La commune devra conserver à l'esprit ces préconisations lorsqu'elle abordera la rédaction du règlement de son plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, les PLU peuvent, dans leur règlement :

«déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leur dimension et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.» (article L123-1 4° du

Code de l'Urbanisme).

De même, les PLU peuvent :

«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant des prescriptions de nature à assurer leur protection.» (article L123-1 7° du même Code).

L'opération de l'Evêché:

L'étude urbaine a identifié l'intérêt de requalifier et d'aménager les abords de l'étang, le quai du Chardonneret et surtout les terrains attenants situés au sud du château et à l'ouest de l'église.

Les élus semblent intéressés par l'idée d'un aménagement des parcelles situées entre le lavoir et l'église elle-même, à savoir parcelles cadastrées A78, A73, A76 (presbytère et annexe du presbytère), A75 (potager du presbytère), pour une surface d'environ 2 300 m<sup>2</sup> et sur laquelle une opération de type «béguinage pur personnes âgées» pourrait être mis en œuvre.

1) - La commune, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier est en discussion avec l'Evêché quant à l'acquisition des parcelles cadastrées A75 et A76.

S'agissant des parcelles A78 et A73 qui pourraient être destinées à un parc de stationnement «vert», ces parcelles sont en cours d'acquisition.

Ces terrains sont actuellement classés en zone UAA, c'est-à-dire une section correspondant au noyau central ancien.

Pour les mêmes raisons que celles évoquées

précédemment pour l'aménagement de l'ilot rue de Luzarches, Grand'Rue et rue de l'Abreuvoir, nous suggérons que le conseil municipal entérine dans leurs grandes lignes, les projets et conclusions de l'étude urbaine, en arrêtant le cas échéant un périmètre d'aménagement autour du lavoir du Chardonnet et de l'église, dans la perspective d'en améliorer la qualité urbaine.

Cette précaution permettra de faciliter les conditions de motivation d'une éventuelle décision d'exercice du droit de préemption urbain.

Comme les élus semblent l'envisager, ce type d'opération et le portage immobilier correspondant sont susceptibles d'être confiés par convention opérationnelle à un Etablissement Public Foncier local.

S'agissant du cheminement piétonnier que les élus (compte rendu de la réunion du 14 novembre 2007 - étude urbaine), voudraient voir aménager, reliant le lavoir du Chardonnet à la place de la mairie, il convient en l'état et pour éviter ou accroître les difficultés d'aménagement ultérieures, de prévoir dans le cadre du futur plan local d'urbanisme, un emplacement réservé à cet effet.

En effet, l'article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

«fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts».

De même, l'article L123-1 5° du Code de l'Urbanisme, précise que ces mêmes plans locaux d'urbanisme :

«précisent le tracé des caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et des itinéraires cyclables».

Devra de la même manière être identifié à ce titre, la liaison douce à aménager le long de l'étang sur le quai du Chardonneret.

Enfin, il convient de préciser qu'un cheminement piétonnier devrait être recherché et aménagé, contournant par le Nord et l'Ouest le château de COYE et ses abords en direction, soit du Nord vers les ponts de la THEVE et du ru Saint Martin, soit à l'Est du château en longeant sur la berge Nord, l'étang des Chardonnerets, jusqu'à emprunter le pont Pinel.

Ce cheminement identifié notamment dans le cadre de la création de la guirlande de COYE, imposerait, pour celles des emprises qui sont rattachées au château, la signature de convention tripartite entre commune, département et propriétaires, pour encadrer les conditions de passage et d'entretien de ce chemin.

La grande qualité et sensibilité du site et des points de vue, incitent cependant à travailler pour l'aboutissement d'un tel accord.

**B - L'ÎLOT DE LA CHARMÉE**

L'étude urbaine a retenu dans le cadre de la phase IV différentes actions susceptibles d'être mises en œuvre sur l'îlot de la Charmée afin d'en assurer la valorisation et la requalification : remembrement du secteur de la rue de la Charmée, remaillage et création de liaisons douces, différentes possibilités de requalification.

**1) - Le remembrement du secteur de la rue de la Charmée**

Ce secteur se caractérise actuellement par un parcellaire quelque peu anarchique et pour partie lanéolé ainsi que par des constructions très en retrait de l'alignement.

Actuellement, le secteur est classé au plan d'occupation des sols de la commune de COYE-LA-FORET pour partie en zone UDa, c'est-à-dire «un secteur péricentral comprenant des terrains de taille très diverse» et pour partie en zone UAb, c'est-à-dire le secteur «d'extension ancienne du noyau central».

Il convient de relever également qu'une partie importante des terrains concernés par ce projet de redéfinition du parcellaire est actuellement identifiée comme «terrains cultivés à protéger et inconstructible quels que soient les équipements qui les desservent», au sens de l'article L 123-1 9° du Code de l'Urbanisme.

~~Ce classement devra prendre fin si le remembrement est effectivement mis en place.~~

Outre le «redécoupage» du parcellaire, l'urbanisation de cette zone imposera la réalisation d'équipement et de voiries nécessaires à cet effet.

Ce type de mission entre directement dans l'objet des associations foncières urbaines (quel que soit le régime retenu).

Nous n'étudierons pas l'association foncière urbaine libre dont la constitution requiert le consentement unanime de l'ensemble des propriétaires concernés, ce qui, compte tenu du nombre d'intéressés dans notre cas, paraît particulièrement délicat à obtenir.

Le recours à une association foncière urbaine autorisée paraît devoir être envisagé.

Les associations foncières urbaines autorisées sont considérées comme des établissements publics à caractère administratif (Tribunal des Conflits, 20 novembre 1961, Gimbert de Fallois, Lebon p 873).

Elles sont constituées, soit à l'initiative de la commune, soit à l'initiative des propriétaires.

Dans les deux cas, la constitution impose une intervention du Préfet.

Lorsqu'elle est constituée sur l'initiative des propriétaires, le conseil municipal est amené à donner son accord (en cas d'existence d'un plan local d'urbanisme) ou un simple avis dans l'autre cas.

Lorsqu'il reçoit l'avis ou l'accord du conseil municipal, le Préfet de département doit alors, dans un délai de trois mois, prendre un arrêté prescrivant d'une part l'ouverture d'une enquête administrative et d'autre part la convocation des propriétaires concernés par le périmètre, en assemblée générale.

En cas de refus de la part du Préfet, il est alors tenu de préciser les motifs d'un tel refus d'instruire (article R 322-3 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme).

Après clôture de l'enquête, les propriétaires concernés par le périmètre sont convoqués en

assemblée générale constitutive pour décider ou non de la constitution d'une association foncière urbaine autorisée.

La décision d'autorisation de l'AFU est subordonnée à des conditions de majorité prévues aux articles L 322-3 et L 322-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Elle doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de l'assemblée générale elle-même.

La décision est prise à la majorité dans des conditions différentes selon l'objet de l'association foncière urbaine :

- à la majorité des 2/3 au moins des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie pour les travaux de :

- remembrement de parcelles et modification corrétative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires, - groupement de parcelles en vue (article L 322-2 1° du Code de l'Urbanisme notamment), d'en conférer l'usage à des tiers, notamment par bail à construction.

- à la majorité des propriétaires détenant ensemble au moins la moitié de la superficie :

- pour les travaux de construction, entretien, gestion d'ouvrage d'intérêt collectif, tels que voiries, aires de stationnement, garage enterré ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installation de jeux de repos ou d'agrément. (article 322-2 3°).

Dans notre cas, la majorité à obtenir serait des 2/3 au moins des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie.

Si une telle majorité est obtenue, le Préfet ne pourra autoriser la création de cette AFU, s'agissant des emprises appartenant aux propriétaires n'ayant pas souhaité adhérer,

que sous réserve qu'une personne publique ou privée prenne l'engagement d'acquiescer les immeubles du ou des propriétaire(s) qui aura fait valoir son ou leur droit de délaissement. (Article L 322-5 du Code de l'Urbanisme).

Cet engagement d'acquisition peut d'ailleurs être pris par l'association foncière urbaine elle-même, aux termes de ses statuts.

Dans le cas étudié, l'association foncière urbaine, si elle était autorisée, aurait un double objet, d'une part procéder aux opérations de remembrement dans le respect des dispositions de l'article R 322-7 à R 322-22 du Code de l'Urbanisme, d'autre part procéder à la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement, notamment de voirie, rendus nécessaires par ce remembrement et l'urbanisation de la zone.

A défaut de pouvoir constituer une association foncière urbaine autorisée (compte tenu de l'absence de majorité), une association foncière urbaine dite «d'office» pourrait encore être créée.

L'objet d'une telle AFU créée d'office est très comparable à ce qui a été dit précédemment.

Ce type d'AFU créée d'office est notamment utilisé en cas de remembrement de parcelles, lorsque l'implantation et le volume des constructions doivent respecter une discipline spéciale dont la disposition actuelle des parcelles compromettrait ou empêcherait la réalisation ou encore, lorsqu'il est équitable de répartir sur un ensemble de propriétaires la charge des prélèvements de terrains opérés par voie de cession ou d'expropriation au profit des emprises publiques (article L 322-4 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de pouvoir créer une AFU autorisée, ce type d'AFU pourrait donc être utilisé.

2) - Création de liaisons douces et maillage de la rue de la Promenade et de l'Impasse du Clos Saint Antoine.

Il a été identifié à plusieurs reprises sur le territoire communal, nombre de voies en impasse qui se terminent en cœur d'îlot.

L'idée est de prolonger ces liaisons et les relier pour améliorer le maillage des voies douces de circulation.

Ces nouvelles liaisons douces, tout comme «la rue Promenade» créée pour la desserte des nouvelles parcelles à tracer dans le cadre du remembrement de l'îlot de la Charmée, devront être localisées et identifiées dans le futur plan local d'urbanisme.

Certaines avaient d'ailleurs déjà pu retenir l'attention de la commune dans le plan d'occupation des sols actuel (par exemple historiquement l'emplacement réservé n° 1.1).

En effet, il appartient au plan local d'urbanisme de :

«...»  
6° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables». (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

3) - A l'extrême Ouest de l'îlot de la Charmée est identifiée, coïncée entre «la rue-promenade» et trois parcelles bâties situées en front à rue, une parcelle boisée, dont la totalité est actuellement classée au plan d'occupation des sols en terrain soumis à l'article L123-1 9° du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- terrain cultivé à protéger en zone urbaine et inconstructible, quelle que soit la qualité de la desserte et des équipements.

Après réflexion, une bande à détacher le long de la rue promenade devrait cependant être urbanisable, tandis que le fond de parcelle serait maintenu inconstructible, soit par un classement au titre de l'article L123-1 9°, soit au titre de l'article L130-1 du même Code (espace boisé classé, même si la présence d'un tel espace à quelques dizaines de mètres de la forêt elle-même pourrait être surprenant).

### C - LE PARC DES SPORTS ET LES ENSEMBLES D'HABITATS COLLECTIFS

Ce point n'appelle que peu d'observations d'un point de vue juridique.

Actuellement le zonage du PLU classe ces terrains en zone UCa, c'est-à-dire une section «comportant principalement des logements sociaux et des équipements publics à caractère sportif, de loisir et d'enseignement».

Sont toutefois autorisées «les installations classées ou non à usage artisanal», ce qui n'est guère clair.

Il conviendra d'y veiller dans le cadre de la révision en envisageant l'accueil de constructions et d'équipement à usage sportif, culturel et d'activité (création d'une sous-zone ?).

Il convient de préciser toutefois que les emprises actuellement propriétés de la commune qui pourraient être cédées à titre onéreux ou échangées avec d'autres emprises, sont actuellement localisées sur le terrain de football municipal.

Celui-ci, sauf erreur ou omission de notre part, est toujours praticable et utilisé.

Compte tenu de son affectation actuelle, ce terrain fait aujourd'hui partie du domaine public communal.

Tout projet de cession ou d'échange de tout ou partie de ces emprises doit au préalable donner lieu à une désaffectation matérielle (c'est-à-dire la cessation d'une utilisation de ces emprises pour un usage sportif), puis à un déclassement, c'est-à-dire d'une délibération du conseil municipal prononçant la sortie de ces dépendances du domaine public municipal.

Alors seulement, la cession ou l'échange pourra être envisagé.

### III - CREER UNE ZPPAUP

L'étude urbaine a souligné l'intérêt et la diversité du patrimoine architectural de la commune de COYE -LA-FORET.

Ainsi, trois territoires qualitatifs ont été identifiés (les secteurs des Châteaux (Domaine des Trois Châteaux et château historique du village), une zone caractéristique du centre ancien et rural, enfin une zone dite « pavillonnaire » véritable conservatoire de l'architecture de 1840 à 1980.

Compte tenu du caractère à la fois pédagogique, protecteur et normatif d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, l'instauration d'une telle zone a été suggérée.

L'étude et l'adoption d'une ZPPAUP peut être l'occasion pour la municipalité de COYE LA FORET de se doter d'un formidable outil d'identification et de réappropriation du patrimoine présent sur le territoire communal et ceci alors même d'ailleurs que ce patrimoine est varié, relevant d'époques distinctes, urbain ou rural, bâti ou non bâti.

Le périmètre de la zone peut d'ailleurs être discontinu (périmètre dit « polynucléaire »).

La vocation même des ZPPAUP est d'ailleurs de repérer et de saisir, conserver ou réhabiliter des éléments patrimoniaux très divers.

La phase 1 - Diagnostic de l'étude urbaine a d'ores et déjà donné lieu à un premier travail de repérage et d'identification du patrimoine de la commune.

Exemples de ZPPAUP :

- Les « Pucés » de Saint-Ouen, depuis 2002,
- La cité ouvrière de Revin (Ardennes), représentative de l'habitat de la fin du XIX<sup>ème</sup>
- ZPPAUP de Gy (Haute-Saône), pour la maîtrise des formes et matériaux des toits de la ville

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) traduit en effet une volonté partagée de mise en valeur du patrimoine, au travers des dispositions négociées entre la commune et l'Etat.

Elle permet d'assurer une meilleure protection du patrimoine historique, architectural, urbain et paysager.

Les ZPPAUP ont été créés par l'article 71 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983.

Elles sont aujourd'hui régies par les articles L.642-1 et suivants du code du patrimoine et le décret n°84-304 du 25 avril 1984.

La création de ces zones repose sur un document contractuel élaboré après consultation du public, dans lequel l'Etat et les communes concernées définissent en commun un périmètre à protéger et des règles adaptées (servitude d'utilité publique) qui serviront de guide à l'action quotidienne :

- de l'architecte des Bâtiments de France qui, dans une telle zone, n'aura pas à donner son avis au coup par coup comme en matière d'abord des monuments historiques mais exercera son pouvoir d'appréciation en se référant à des règles préétablies connues de tous
- de l'autorité compétence pour délivrer les autorisations d'occupation des sols (maire, préfet)

A - PROCEDURE DE CREATION DE LA ZPPAUP :

1) Sur proposition du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, des ZPPAUP peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel (Art. L.642-1 du code du patrimoine).

La décision de mettre à l'étude un projet de ZPPAUP est prise sur délibération du conseil municipal (ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme) ou, exceptionnellement, par le préfet de département.

Si la zone concerne plusieurs communes, l'accord de tous les conseils municipaux est nécessaire.

Cette décision doit faire l'objet de mesures de publicité en mairie et en préfecture durant un mois (Art. 1er du décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

2) L'étude est conduite sous l'autorité du maire avec l'assistance de l'architecte des Bâtiments de France (Art. 2 du décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

La démarche consiste à identifier les enjeux patrimoniaux sur le territoire, à fixer les objectifs que souhaite atteindre la commune, à déterminer le périmètre de la ZPPAUP et à mettre en œuvre une gestion en fonction de la spécificité des lieux.

Le dossier du projet de zone comprend :  
- un rapport de présentation exposant les

particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de la zone ainsi que les raisons de sa création,

- l'énoncé des règles générales et particulières qui lui sont applicables dans sa totalité ou dans certaines de ses parties en ce qui concerne la protection des paysages, l'architecture et l'urbanisme

- un document graphique faisant apparaître les limites de la zone et, le cas échéant, des parties de la zone soumises à des règles spécifiques (Article 3 du décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)

3) Ce projet est soumis au conseil municipal qui dispose de quatre mois pour donner son accord, délai à l'expiration duquel l'accord est réputé accordé.

Une fois l'accord obtenu, le maire le transmet au préfet de département qui soumet le projet à une enquête publique.

Après la réalisation de cette enquête, le préfet de département adresse le projet accompagné de son avis et des conclusions du commissaire enquêteur au préfet de région qui recueille l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites.

Au vu des conclusions du commissaire enquêteur, des observations du conseil municipal de la ou des communes intéressées ou de l'organe délibérant de l'établissement public et de l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites, le préfet de département peut décider de modifier le projet.

Il donne ensuite son accord à la création de la zone et en informe le maire (ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale) en lui transmettant le projet éventuellement modifié.

4) Après accord du conseil municipal, le maire crée la zone. (Art. L.642-2 du code du patrimoine et Art. 4 du décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)

L'arrêté du maire portant création de zone vise l'accord du préfet ou l'accord du ministre si celui-ci a évoqué le projet.

Il est affiché en mairie et transmis au préfet. Il en est fait mention en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département.

L'arrêté ministériel créant une zone est publié au Journal officiel de la République française.

Le dossier de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est tenu à la disposition du public dans les mairies des communes intéressées.

5) Le ministre chargé de la culture peut toujours décider d'évoquer le projet.

6) Les dispositions de la zone de protection sont annexées au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code du patrimoine.

**B - CONTENU DE LA ZPPAUP**

1) La composition du dossier de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est fixée par l'article 3 du décret n° 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Ce dernier comprend :

- un rapport de présentation exposant les particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de la zone ainsi que les raisons de sa création.
- L'énoncé des règles générales et particulières qui lui sont applicables dans sa totalité ou dans certaines de ses parties en ce qui concerne la protection des paysages, l'architecture et l'urbanisme,
- Un document graphique faisant apparaître les limites de la zone et, le cas échéant, des parties de la zone soumises à des règles spécifiques.

Le contenu des ces documents a été précisé par la circulaire n° 85-45 en date du 1er juillet 1985 relative aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

2) Selon cette circulaire, le rapport de présentation expose les motifs de la création de la ZPPAUP, les particularités essentielles de la zone (historiques, géographiques, architecturales, paysagères, urbaines...) ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

il n'obéit à aucune règle particulière quant à sa présentation, l'essentiel étant qu'il permette:

- d'une part, d'expliquer les objectifs à atteindre, la démarche de protection adoptée pour ce faire et de justifier, notamment en les restituant dans leur contexte, les prescriptions édictées,

- d'autre part, d'orienter voire de fonder plus objectivement les avis et décisions de l'architecte des Bâtiments de France et de l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Le rapport de présentation constitue ainsi un document d'information et un exposé des motifs sur la création de la ZPPAUP et les orientations ou prescriptions qui en résultent.

Celui-ci, qui est inopposable aux tiers, fait l'objet d'un contrôle par le juge administratif qui peut sanctionner son insuffisance.

3) Les prescriptions fixées par le dossier de la ZPPAUP doivent être justifiées et limitées aux enjeux même de la zone.

Ce sont des règles générales et particulières, éventuellement répertoriées par sous-zones, voire par immeubles, qui constituent un véritable cahier des charges contraignant. Il peut s'agir :

- d'interdictions ou de limitations au droit de construire et plus généralement au droit d'occuper et d'utiliser le sol, comme dans les documents d'urbanisme, ainsi, par exemple, des interdictions en matière de démolition, de déboisement, de modification de l'aspect des immeubles, des prescriptions en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de forme des immeubles...

- d'obligations de faire dûment motivée, édictées à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol comme la réalisation de travaux d'entretien, de restauration, de couverture ou de ravalement des immeubles, de plantation ou de reconstruction paysagère ou végétale,

- d'obligations de moyens ou de modes de réalisation, dans la mesure où ils sont indissociables de l'aspect, tel, par exemple, l'utilisation de certains matériaux, procédés

ou techniques nécessaires au bon entretien des immeubles existants ou aptes à harmoniser les constructions nouvelles avec ces derniers, le mode de traitement des espaces publics, du mobilier urbain, de la voirie, des réseaux, de l'éclairage public, des façades commerciales...

Avant même, la circulaire précitée n° 85-45 du 1er juillet 1985, cette possibilité normative avait été admise par la jurisprudence.

Le Conseil d'Etat a notamment considéré, s'agissant d'une zone de protection de la loi du 2 mai 1930 organisant la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, qu'il était légalement possible, dans la mesure où cela s'avérait nécessaire pour assurer la protection, d'imposer des normes relatives à l'aspect, à la hauteur et au volume des constructions ainsi que des servitudes de prospect ou même des servitudes non aedificandi (CE 8 juillet 1977, Dame Rié et autres)

4) Les documents graphiques fixent les limites de la zone et des sous-zones s'étendant éventuellement sur le territoire de plusieurs communes limitrophes.

Le champ géographique de la zone doit répondre à une logique urbaine, architecturale et paysagère motivée et expliquée parfois par la co-visibilité avec un monument ou un élément caractéristique du lieu mais aussi, dans d'autres cas, par les perspectives, les axes, les places, l'unité d'un quartier, les bâtiments repères, les végétations, le relief, les glacis, les zones d'approche...

**C - EFFETS DE LA ZPPAUP****1 - ZPPAUP et PLU**

En application de l'article L.642-2 du code de l'urbanisme, les dispositions de la ZPPAUP, qui constitue un ensemble de servitude d'urbanisme, doivent être annexées au PLU.

Le PLU doit être élaboré et révisé en tenant compte des servitudes résultant des ZPPAUP instituées sur le territoire qu'il couvre.

Par ailleurs, conformément à l'article R.121-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un PLU est en cours de révision ou d'élaboration, le préfet doit porter à la connaissance du maire les dispositions applicables au territoire concerné et notamment les ZPPAUP, lorsqu'il en existe une.

Les dispositions d'une ZPPAUP ont vocation à compléter, affiner, préciser, les contraintes et dispositions réglementaires du document local d'urbanisme, lorsqu'il existe.

Même s'il n'existe aucune obligation à ce titre, la mise en œuvre concomitante des procédures d'adoption d'une ZPPAUP et d'adoption d'un PLU paraissent à privilégier.

La commune de COYE LA FORET est sur le point de décider de la mise en œuvre d'une procédure de révision générale du POS et d'élaboration d'un PLU, destinée notamment à traduire dans le document local d'urbanisme, une ou plusieurs des orientations d'aménagement suggérées par l'étude urbaine.

Le moment est donc opportun pour entamer l'étude d'une ZPPAUP.

## 2 - ZPPAUP et travaux de construction

En application de l'article L.642-3 du code du patrimoine, les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection instituée en vertu de l'article L.642-2 sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité administrative compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

S'ils sont revêtus du visa de l'architecte des Bâtiments de France, le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol prévues par le code de l'urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis conforme.

Le maire, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le pétitionnaire peuvent former un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France devant le préfet de région.

Ce dernier doit rendre un avis dans les 3 mois de sa saisine, délai à l'issue duquel son avis est réputé confirmer celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Le préfet de région rend son avis après avoir consulté la commission régionale du patrimoine et des sites.

Cet avis se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier dont l'architecte des Bâtiments de France ou le préfet de région est saisi.

Dans cette hypothèse, les travaux ne peuvent être autorisés sans son accord. Celui-ci intervient dans un délai de douze mois à compter de la date de saisine du préfet. A défaut de réponse, son avis est réputé confirmer

celui de l'architecte des Bâtiments de France ou est réputé donné si l'architecte ne s'était pas prononcé préalablement à la décision d'évocation.

## 3 - ZPPAUP et publicité

En application de l'article L.581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite, à l'intérieur des agglomérations, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Une dérogation par mise en place de zone de publicité restreinte demeure cependant possible.

## 4 - ZPPAUP et monuments historiques

La création d'une zone de protection du patrimoine sur la protection applicable aux immeubles inscrits ou classés parmi les monuments historiques.

Ainsi, les règles de protection concernant ces immeubles, édictées par les articles L.621-1 et suivants du code du patrimoine ainsi que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles continuent de s'appliquer.

En revanche, en vertu de l'article L.642-5 du code du patrimoine, lorsqu'un monument historique est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les servitudes d'utilité publique instituées pour la protection de son champ de visibilité en application des articles L.621-1, L.621-31 et L.621-32 ne sont pas applicables.

D'autre part, les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application des articles L.621-30-1, L.621-31 et L.621-32 du code du patrimoine.

Ainsi, les monuments historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de protection autonome de leurs abords, que le périmètre de 500 mètres soit totalement inclus dans la zone ou qu'il en soit partiellement exclu.

De la même façon, les périmètres de protection liés aux monuments historiques situés à l'extérieur de la zone cessent de produire leurs effets à l'intérieur de celle-ci.

Toutefois, il ne s'agit que d'une suspension de la servitude. En conséquence, la suppression de la ZPPAUP a pour effet de remettre en vigueur ces protections.

## 5 - ZPPAUP et protection des sites

En application de l'article L.642-5 du code du patrimoine, les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement.

Autrement dit, la protection liée à l'inscription d'un site sur la liste des monuments naturels et des sites ne s'applique pas à l'intérieur de la ZPPAUP mais perdure dans les zones non couvertes par la ZPPAUP.

## D - MODALITES DE FINANCEMENT

Compte tenu de l'importance du travail de recherche, de repérage du patrimoine et de détermination et de mise en forme des prescriptions susceptibles de lui conférer la meilleure protection, le coût d'une élaboration d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager peut être conséquent.

Classiquement, ce type d'étude fait l'objet d'un cofinancement de la commune et de l'Etat pouvant aller jusqu'à une participation égale à 50% du coût total de l'étude.

Il s'agit d'une demande de subvention de l'Etat pour des projets d'investissements qui entre classiquement dans le cadre du décret n°99-1060 du 16 décembre 1999 modifié, qui détaille les formes de la demande et pièces à produire à l'appui des demandes de subventions d'investissements.

Dans les grandes lignes, la commune de COYE-LA-FORET doit délibérer sur le projet d'étude d'une ZPPAUP, ainsi que sur l'examen des propositions des différents cabinets d'étude susceptibles de réaliser cette opération, ainsi que sur la sollicitation de l'Etat, quant à l'obtention d'une aide financière.

La demande de subvention fait l'objet d'une co-instruction par le Ministère de la Culture, le service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, ainsi que la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

#### IV - AMENAGER LES DIVERSES SEQUENCES DE LA THEVE

Le diagnostic (phase I) a montré le fonctionnement caractéristique de la THEVE, en cascade, ce cours d'eau présentant un dénivelé conséquent sur plusieurs kilomètres, géré par palier et par différents ouvrages hydrauliques.

La mise en valeur de la THEVE elle-même, l'identification et la valorisation des ouvrages hydrauliques référencée sur la THEVE, la mise en valeur des milieux humides situés aux alentours de celle-ci sont apparus comme des enjeux majeurs de l'aménagement du territoire communal.

#### A - L'ENTRETIEN DES BERGES DE LA THEVE

La commune de COYE-LA-FORET doit tout d'abord rappeler à ses administrés, par ailleurs riverains du cours d'eau, que cette localisation privilégiée leur impose également des obligations.

Si les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires du lit et des berges de ce cours d'eau, ainsi que des alluvions, îles et îlots qui s'y forment (article L215-2 du Code de l'Environnement et article 556 et suivants du Code Civil), de même qu'ils sont titulaires d'un droit d'usage des eaux, le riverain est tenu à une obligation d'entretien du cours d'eau prévue par l'article L215-14 du Code de l'Environnement.

Il doit notamment curer régulièrement le cours d'eau pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur, ainsi qu'entretenir les rives, enlever les débris et entretenir les berges de manière à s'assurer de leur bonne tenue et d'y préserver la faune et la flore.

Cet entretien doit s'exercer sous le contrôle du Préfet, lequel est compétent pour « assurer la conservation et la police des cours d'eau non domaniaux, « en application des articles L215-7 et suivants du Code de l'Environnement ».

En outre, en cas de carence des propriétaires riverains, le Préfet peut soit prendre des mesures nécessaires pour assurer l'exécution des règlements et usages locaux en matière de curage et d'entretien lorsque des tels règlements et usages existent, soit organiser l'entretien de ces cours d'eau au travers de la constitution d'une association syndicale (article L215-15 et L215-16 du Code de l'Environnement).

En outre, la commune de COYE-LA-FORET peut elle-même procéder aux travaux d'entretien des berges de la THEVE.

La commune peut en outre dans les conditions des articles L151-36 et suivants du Code Rural, exécuter d'office des travaux d'entretien rendus nécessaires, notamment par la négligence des propriétaires riverains et ceux-ci, après enquête publique, aux frais de ceux-ci.

Elle bénéficie à cette fin si besoin d'une possibilité de créer une servitude de passage destinée à permettre l'exécution de ces travaux.

#### B - LA CREATION D'UN RESEAU DE CHEMIN EN BORD DE RIVIERE CONNECTE AUX VOIES ET CHEMINS EXISTANTS

L'étude urbaine envisage la création ou la restauration de différents sentiers piétonniers le long de la THEVE, d'une part autour du marais de la Trouberie, d'autre part le long de la nouvelle THEVE.

Nous rappellerons que le cheminement public à créer, identifié dans le cadre de l'étude urbaine, peut faire l'objet d'un emplacement réservé dans le futur plan local d'urbanisme de la commune (article L123-15° et L123-18° du Code de l'Urbanisme).

La création d'un sentier piétonnier correspondant au parti d'aménagement retenu par les auteurs du plan local d'urbanisme, soucieux de développer la promenade publique sur l'ensemble du territoire communal est légale. (Conseil d'Etat 19 février 1993, Association Syndicale Libre des Propriétaires des Parcs de Saint Tropez ; ou pour le cas spécifique d'un cheminement piétonnier le long d'une voie d'eau : Conseil d'Etat 3 novembre 1997, requête n° 161763, Monsieur Jean GEGOU).

#### C - LES OUVRAGES HYDRAULIQUES ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

Les nombreux ouvrages et constructions destinés à traiter le dénivelé de la vallée de la THEVE et d'en réguler le cours, sont typiques de l'histoire de la vallée de la THEVE et de la commune de COYE-LA-FORET elle-même.

L'intérêt évident présenté par ce réseau d'ouvrage hydraulique, nous paraît devoir donner lieu à une identification, à un repérage et le cas échéant à des prescriptions de protection, tels que prévus par l'article L123-17° du Code de l'Urbanisme, selon lequel les plans locaux d'urbanisme peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historiques ou écologiques et définir le cas échéant des prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Cette démarche est d'ailleurs complémentaire de ce qui a été préconisé dans le cadre de la création de la guirlande de COYE-LA-FORET, puisque nombre des points d'intérêt identifiés à ce titre, sont des ouvrages hydrauliques identifiés par ailleurs.

Sous réserve d'une motivation et d'une justification sourcilieuse dans le rapport de présentation et dans le projet d'aménagement et de développement durable, ce travail d'identification et de protection apparaît véritablement fondamental.

**D - LA PRESERVATION DE CERTAINES SEQUENCES DE LA THEVE**

La THEVE et ses milieux avoisinants participent à la détermination de sites d'intérêt écologique majeur sur la commune de COYE-LA-FORET : Etangs de la Commelles, marais de la Troublerie et prairies humides pâturées.

Actuellement, ces séquences font l'objet d'un classement au plan d'occupation des sols en zone ND, parfois doublées d'un classement en espaces boisés au sens de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et en zone NBh, c'est-à-dire une zone de protection du patrimoine naturel partiellement desservie par des équipements mais qu'il n'est pas prévu de renforcer, où sont principalement admises les activités hippiques.

Tout ou partie des ces zones peuvent faire l'objet d'une identification et d'une localisation au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme qui prévoit que les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysages et de sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs notamment écologiques.

Enfin que le Code de l'Environnement prévoit désormais, depuis la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, que la préservation et la gestion durable de zones humides présentent un caractère d'intérêt général (article L211-1-1 du Code de l'Environnement).

Constitue une zone humide : «les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou non, gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles au moins un partie de l'année». (Article L211-1-1 1° du Code de l'Environnement).

Au sein de ces zones, peuvent être déterminées des zones dites «zones humides d'intérêt environnemental particulier», dont le maintien ou la restauration présente un intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant, ou une valeur touristique, écologique, paysagère ou cynégétique particulière (article L211-3 II 4° du Code de l'Environnement).

Ces zones peuvent faire l'objet de la définition d'un programme d'action ou de protection.

**V - FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES**

La phase III a souligné la nécessité de favoriser l'implantation d'activités commerciales de type petits commerces de proximité, dans le cœur historique de COYE-LA-FORET.

L'étude urbaine a permis d'identifier du linéaire mutable qui pourrait intégrer du commerce. L'essentiel est actuellement classé en zone UAa et UAb au POS de la commune.

Il s'agit d'une zone (UA) dédiée principalement à l'habitat individuel et aux commerces disposant d'une surface de vente petite à moyenne.

Il conviendra de maintenir et de renforcer le cas échéant l'accueil des activités commerciales, notamment sur celles des voies qui ont été identifiées à cette fin : Grand rue, Place de la Mairie, Place de la Reine Blanche, rue D'Herivaux et carrefour avec la rue Blanche.

En effet, le plan local d'urbanisme, par son règlement, peut préciser, selon l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

«L'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées »

De la même manière, il peut : «définir en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées».

On pourrait par exemple envisager que le commerce de proximité, le commerce alimentaire ou le commerce spécialisé dans la pratique de l'activité et de sports équestres soit désigné comme l'un des usages principaux de ces zones.

De même, il convient d'étudier la faisabilité

d'une limitation réglementaire des possibilités de changement de destination d'un immeuble à usage d'habitation en immeuble à usage de commerce, autre que pour ceux des commerces évoqués précédemment.

Par ailleurs, il a été remarqué une décroissance du nombre de commerce alimentaire de consommation courante, au bénéfice d'une progression des commerces de service à la personne de type banque, assurance et agence immobilière.

Est en conséquence posée la question de l'utilité de l'instauration d'un périmètre au sein duquel la commune dispose d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux (article L214-1 à L214-3 du Code de l'Urbanisme).

Le décret d'application de ces textes a été nouvelle adopté (décret 2007-1827 du 26 décembre 2007), codifié aux articles R214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'idée est de déterminer un périmètre de sauvegarde du petit commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel les cessions de fond et les cessions de baux commerciaux sont soumises à droit de préemption de la commune.

L'objectif est d'assurer une diversité commerciale et artisanale sur le territoire communal.

Schématiquement, une fois la cession du fonds de commerce, du fonds artisanal ou du bail intervenue au bénéfice de la commune, celle-ci, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, doit rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise immatriculée au registre du commerce ou au registre des métiers en vue d'une exploitation destinée à permettre la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné (article

L214-2 du Code de l'Urbanisme).

Au préalable, le conseil municipal doit approuver la délibération le cahier des charges, de rétrocessions, ayant pour objet d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale (article R214-11 du Code de l'Urbanisme).

La décision de rétrocession fait l'objet d'un appel public à candidature, la rétrocession elle-même est autorisée par une autre délibération du conseil municipal qui précise les conditions de cette rétrocession, ainsi que les raisons du choix du concessionnaire.

Ce mécanisme pourrait être un outil intéressant à étudier pour maintenir la diversité commerciale et artisanale voulue.

S'agissant enfin de la publicité extérieure et des enseignes, l'article 7 de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité aux enseignes et pré-enseignes, interdit toute forme de publicité dans les sites classés inscrits, ainsi que dans les abords de monuments historiques.

Depuis, la loi a étendu cette interdiction aux zones de protection du patrimoine paysager, architectural et urbain.

Ce dispositif législatif désormais codifié aux articles L581-1 et suivants du Code de l'Environnement, interdit donc la position de publicité.

Le cas échéant, le conseil municipal pourrait déroger à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreinte, si un tel souhait est exprimé dans les conditions de l'article L581-9 du Code de l'Environnement.