



## La mission

La commune de Coye-la-forêt (Oise) a entamé une réflexion sur son développement. Pour cela elle élabore un Plan Local d'Urbanisme chargé à terme de se substituer au Plan d'Occupation des Sols. A partir de 2006, un bureau d'architecte a réalisé un diagnostic sur l'histoire paysagère et architecturale de la commune afin de définir des pistes de développement de la commune. L'élaboration de ce programme d'actions fait actuellement débat au sein du village ; l'association, «Coye, village-vert», nous a contactés pour l'aider à comprendre les enjeux urbains auxquels la commune se trouve confrontée.

## La méthode et la démarche

Dans un premier temps nous ferons l'analyse des études déjà réalisées. Nous ferons émerger les enjeux liés à l'évolution de ce territoire, en les reformulant si nécessaire. Puis dans un second temps, nous analyserons les propositions en rapport avec ces enjeux. Enfin, une synthèse nous permettra d'introduire notre vision de ce territoire. Pour mener ces missions selon une dynamique de co-conception nous proposons une restitution de cette vision sous forme de débat, avec les membres de l'association. Retour qui nous paraît indispensable pour avancer vers une deuxième phase de travail : l'élaboration concertée de propositions de projets qui pourront ensuite être proposés à la mairie ou au PNR.

## Les enjeux

Coye-la-forêt est un village qui bénéficie d'une situation tout à fait particulière puisqu'il offre à la fois une forte relation à l'environnement et une situation stratégique de par sa proximité avec la métropole parisienne. A l'heure des études et des propositions sur le devenir de ce village : le paysage est repéré par tous comme la base et le moteur de la réflexion, pour l'élaboration d'un projet qui intègre la qualité du patrimoine architectural, urbain et paysager de Coye-la-forêt.

# Sommaire

## Introduction

	présentation	3
	sommaire	4

## 1 | analyse des études réalisées

a - les enjeux identifiés	5
---------------------------	---

b - le développement des enjeux	6
---------------------------------	---

- le logement > COMMENT RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ?
- les activités > COMMENT RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE GRÂCE À L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ?
- le patrimoine > COMMENT VALORISER ET PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DE COYE-LA-FORÊT ?  
> COMMENT INTÉGRER CE PATRIMOINE À LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE ?

## 2 | analyse des propositions

a - les propositions identifiés	12
---------------------------------	----

b - le développement des propositions	14
---------------------------------------	----

- le logement > AMÉNAGER DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS
- les activités > CONSTRUIRE EN COEUR D'ÎLOT
- le patrimoine > AMÉNAGER DES PARCOURS SÉQUENCÉS ENTRE PATRIMOINE BÂTI ET PATRIMOINE VÉGÉTAL  
> CRÉER UNE ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

3   notre vision du territoire	22
--------------------------------	----

## 1 | synthèse des études réalisées

### a - Les enjeux identifiés

Les architectes en charge de réaliser le diagnostic de Coye-la-forêt ont discerné cinq enjeux, grâce auxquels ils ont élaboré cinq programmes d'actions présentés sous forme d'esquisses :

- 1 - « Créer la guirlande de Coye »
- 2 - « Organiser les espaces publics centraux et leur architecture »
- 3 - « Créer une Z.P.P.A.U.P. »
- 4 - « Aménager les diverses séquences de la Thève »
- 5 - « Favoriser l'implantation d'activités »

Nous avons noté la confusion quasiment systématique entre la définition des enjeux, la définition des objectifs et l'élaboration d'un programme d'actions. Nous proposons de reformuler les enjeux, à partir de leurs propres textes, sous forme de questions :

Comment répondre aux besoins en logements ?  
Comment renforcer l'attractivité de la commune grâce à l'implantation de nouvelles activités ?  
Comment valoriser et protéger le patrimoine architectural et paysager de Coye-la-forêt ?  
Comment intégrer ce patrimoine à la politique de développement urbain de la ville ?

## b - Le développement des enjeux

### - le logement

#### COMMENT RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ?

Les conclusions des études sur la démographie et le parc de logements,

> Moins de personnes par ménage - Desserrement des ménages \*

*en 30 ans Coyo a perdu 0.3 personne par ménage et 0.1 les 6 dernières années*

> Les personnes vivant seules sont de plus en plus nombreuses

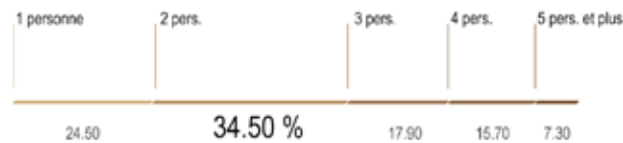
> La croissance démographique se tasse

> Le taux d'occupation des logements augmente

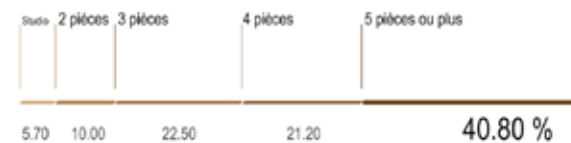
*La baisse du nombre de logements vacants (4%) témoigne d'un marché de l'immobilier serré. Il devient de plus en plus difficile de trouver un logement.*

> Le parc de logement est peu diversifié

*82 % des logements ont trois pièces ou plus*



Nombre de personnes par ménage

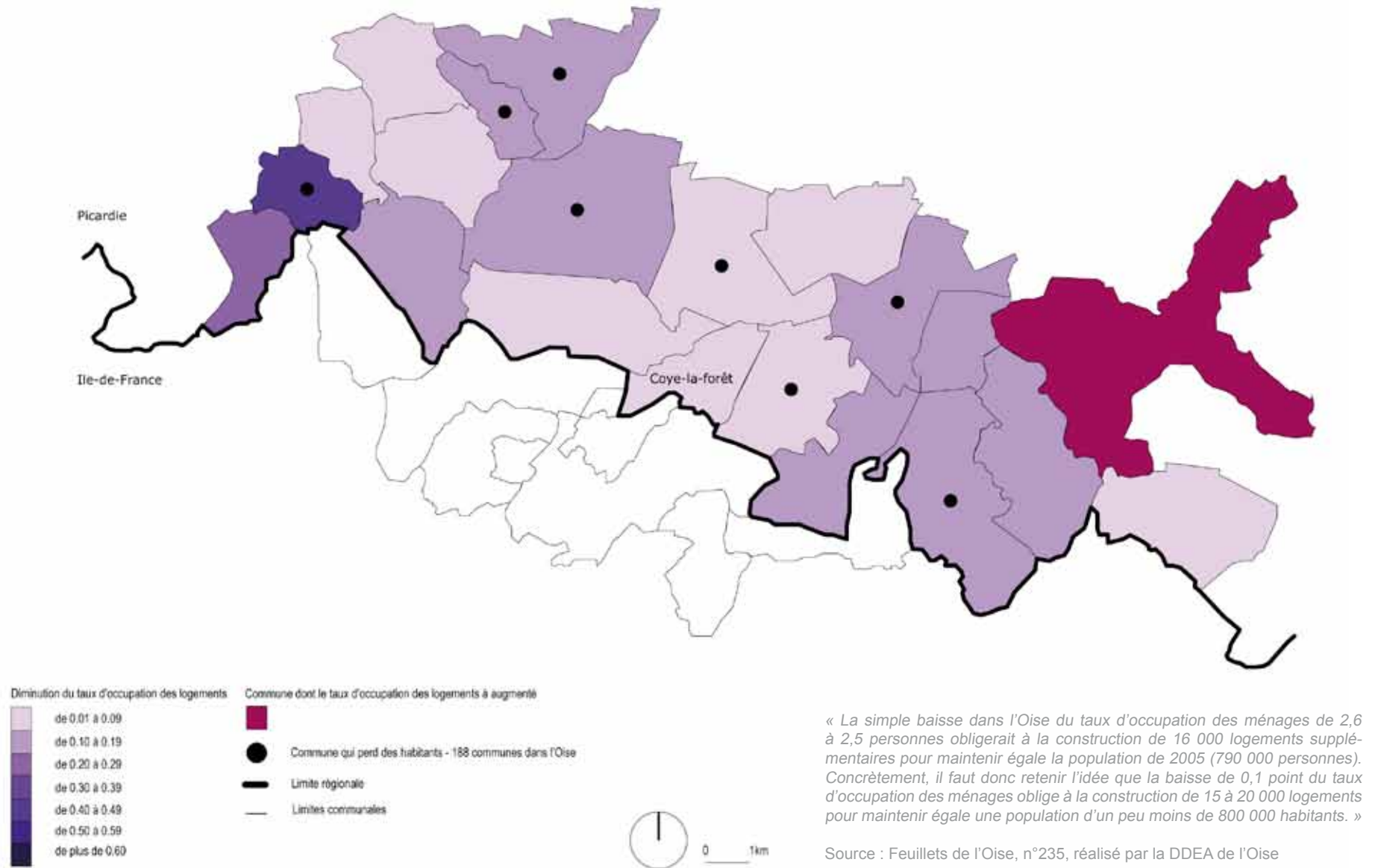


Taille des logements à Coyo en 2006

Le village voit sa croissance démographique faiblir et son nombre de logements croître. Dans le même temps le temps de logements vacants diminue et l'offre de logements est peu diversifiée. La conséquence est que s'il n'y a pas de turnover important sur la ville, Coyo va perdre des habitants.

\* Le desserrement des ménages est un phénomène sociologique qui touche l'ensemble du pays. Il y a de plus en plus d'habitants, et de moins en moins de personnes dans les logements. Toutes les personnes sont concernées quel que soit leur statut social car les causes proviennent de l'évolution de notre société : le vieillissement de la population, la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, la multiplication des familles monoparentales et la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

## Le desserrement des ménages entre 1999 et 2005 autour de Coye-la-forêt



- les activités

## COMMENT RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE GRÂCE À L'IMPLANTATION DE NOUVELLES ACTIVITÉS ?

Les conclusions de l'étude économique, celle des déplacements et des centralités,

> Les commerces sont de moins en moins adaptés à la demande

*Certains commerces ont des difficultés et des locaux sont disponibles*

> La voiture est le principal moyen de transport

*63 % des Coyens travaillent hors du département (Roissy, Paris), et seulement 20 % d'entre eux utilisent les transports en commun*

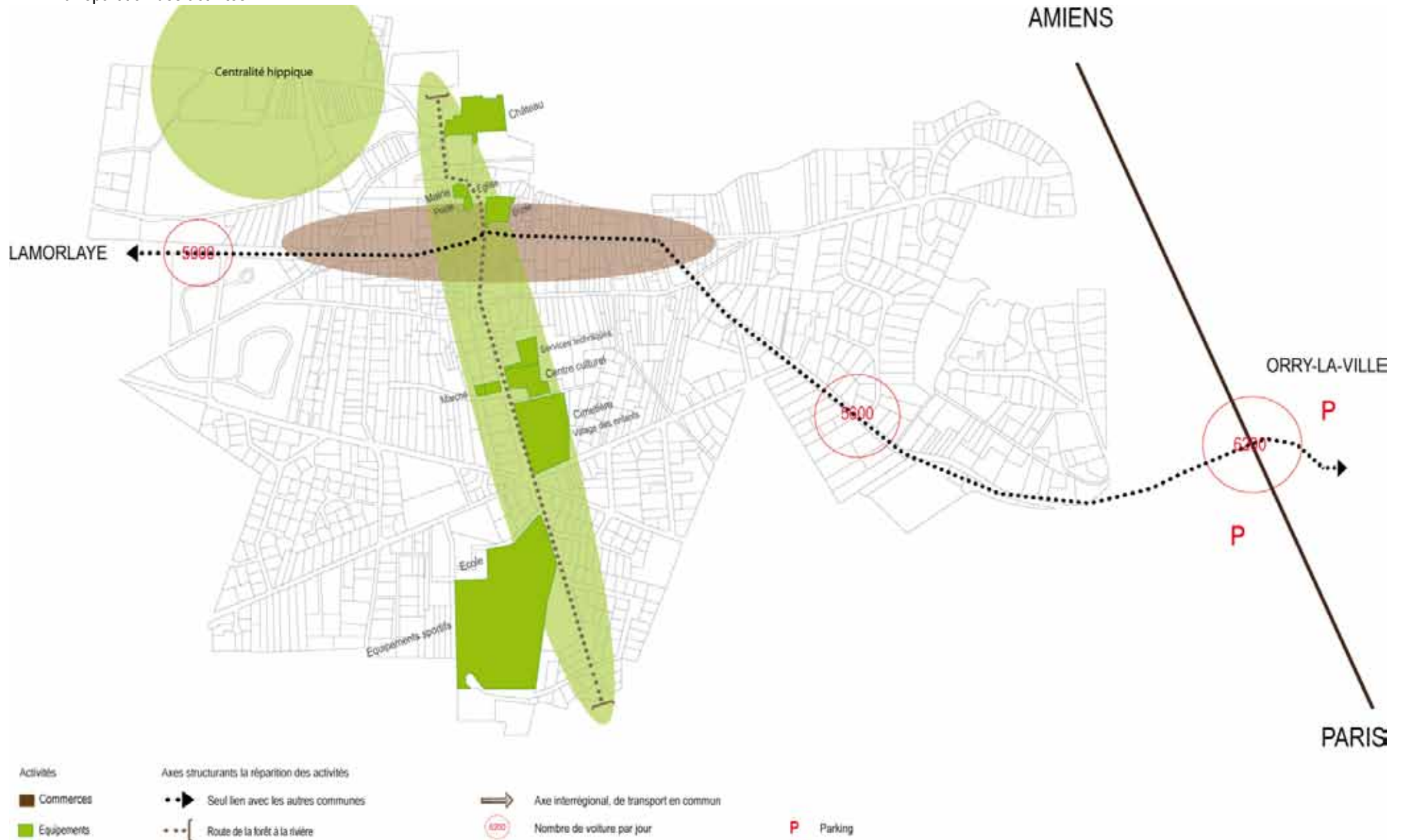
> Les activités se concentrent sur deux axes : l'un dédié aux commerces, l'autre aux équipements

*Il n'existe qu'un seul axe qui relie Coye aux communes voisines. Il est donc très fréquenté*

La grande rue de Coye est un axe très fréquenté mais on ne s'y arrête pas. Il faut saisir cette opportunité économique pour implanter de nouveaux commerces. C'est un enjeu important, car il s'agit de la survie économique de la commune (16% des Coyens travaillent sur la commune dans le secteur privé).

Cela doit provenir d'une stratégie de développement globale sur l'évolution du statut de la grande rue, car l'insertion de commerces en milieu rural est un enjeu difficile à résoudre. Le manque d'accessibilité et de stationnement et l'obsolescence des locaux rendent difficile l'insertion d'activités contemporaines.

# La répartition des activités



- le patrimoine

### COMMENT VALORISER ET PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DE COYE-LA-FORÊT ?

Les conclusions de l'étude historique et architecturale,

> Le village possède un fort patrimoine architectural

*Le château, le centre ancien, le pavillonnaire*

> La relation de l'urbain au paysage est la caractéristique fondamentale de ce territoire

*Le paysage est la structure historique de l'urbanisation*

> L'évolution urbaine récente a perdu cette relation de l'urbain au paysage

*La lisière de la forêt et les berges constituent à titre patrimoniaux des espaces publics à mettre en valeur*

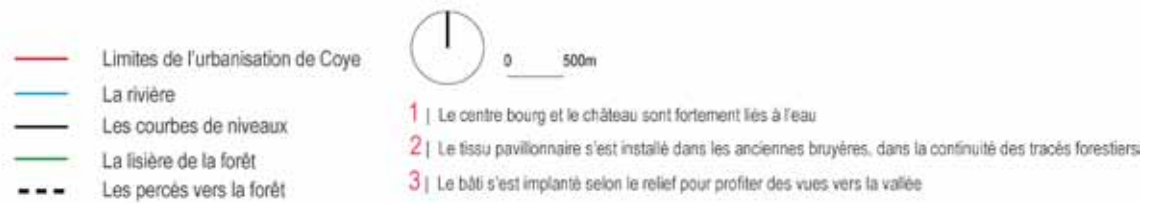
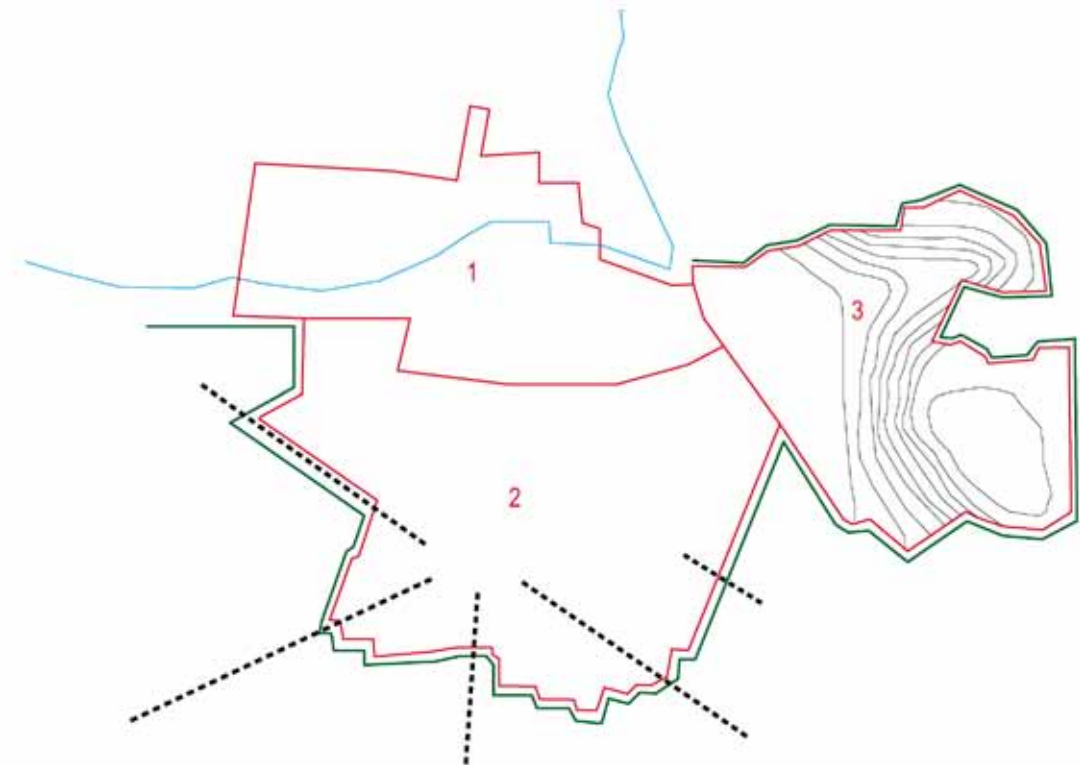
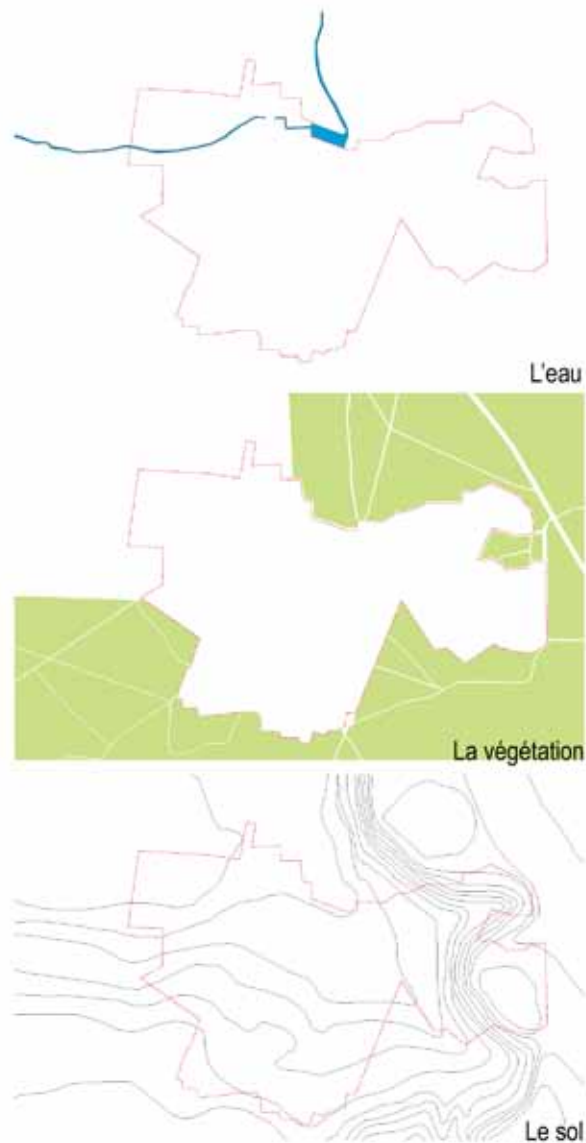
Le territoire communal possède une grande richesse architecturale et paysagère qui n'est pas toujours exploitée. L'architecture et le paysage doivent permettre d'identifier et de donner de la valeur au territoire.

### COMMENT INTÉGRER CE PATRIMOINE À LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE ?

> Le PNR a déjà vocation à préserver ce patrimoine

*Les schémas directeurs, les PLU des communes du PNR doivent être élaborés en fonction des éléments de la charte  
C'est le seul document*

Cette valorisation du patrimoine doit passer par des outils juridiques spécifiques à Coye-la-forêt, pour que le développement urbain de la commune en tienne compte. La gestion de ce patrimoine peut être le levier vers une plus grande attractivité de la commune.



## 2 | analyse des propositions

### a - Les propositions identifiées

Les architectes ont formulé des propositions d'aménagement que l'on peut regrouper selon les enjeux que nous avons redéfinis précédemment.

Deux propositions concernent les besoins de logements et d'activités :

- > Aménager de nouveaux espaces publics
- > Développer l'urbanisation le long de la rue d'Hérivaux, en réinvestissant les coeurs d'îlots \*

Deux autres répondent à l'enjeu de valorisation et de protection du patrimoine :

- > Aménager des parcours séquencés entre le patrimoine bâti et le patrimoine végétal
- > Créer une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

---

\* un îlot urbain est un groupe d'entités foncières (bâties ou non) délimités par des rues et des espaces non bâtis

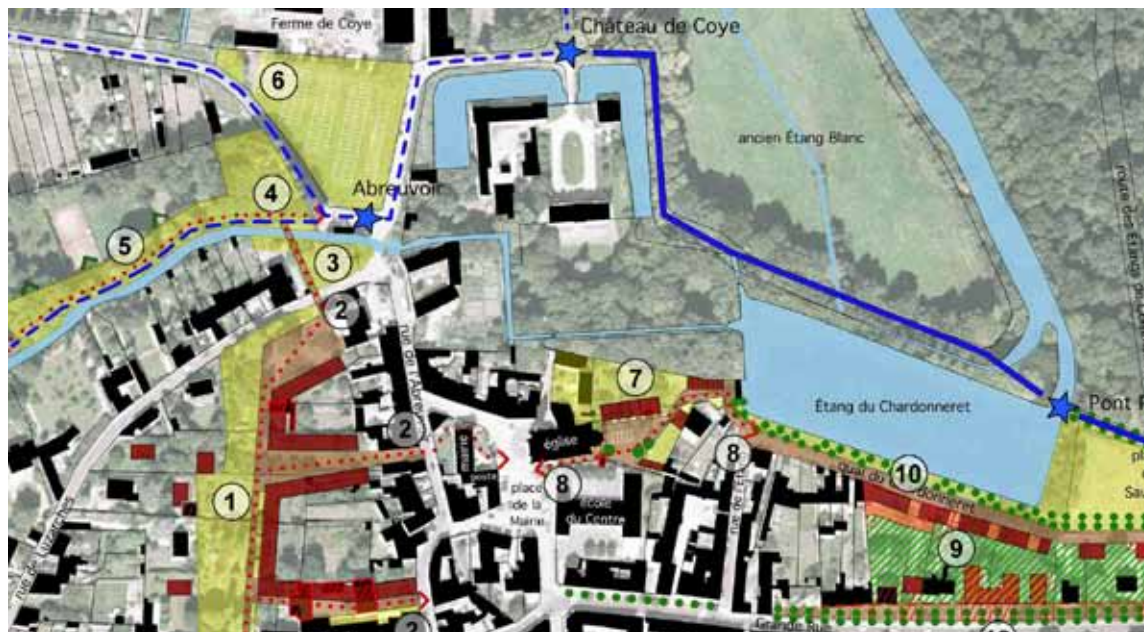
## b - Le développement des propositions

- le logement et les activités

### CRÉER DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS ET DÉVELOPPER L'URBANISATION LE LONG DE LA RUE D'HÉRIVAUX EN AMÉNAGEANT LES COEURS D'ÎLOTS

La surface urbanisable de la commune ne peut être agrandie puisqu'elle est arrivée aux limites des terrains inondables de la vallée d'un côté et aux limites de la forêt de l'autre. Toute évolution doit donc passer par un travail sur l'existant. Les architectes ont choisi de travailler autour de l'axe nord-sud du centre bourg aux équipements sportifs.

Les éléments du programme d'actions du centre bourg :



Source : définition du programme d'action Phase IV - réalisé par D.J.François, architecte

- 1 - Aménagement du square de la rue de Luzarches.
- 2 - Création des accès rue de Luzarches, Grande Rue et rue de l'Abreuvoir.
- 3 - Ouverture du jardin du Lavoir.
- 4 - Franchissement de la Thève.
- 5 - Aménagement du jardin de la Thève.
- 6 - Aménagement des accès à la pâture de la ferme de Coye pour parking occasionnel de 125 places.
- 7 - Opération de l'Évêché.
- 8 - Création des accès à l'opération de l'Évêché
- 9 - Opération du Quai du Chardonneret.
- 10 - Aménagement du quai.
- 11 - Aménagement de la place du Sauteur.
- 12 - Aménagement du mail de la Grande Rue.

La proposition pour l'îlot ouest :



Un parcellaire exogène et une grande densité végétale



Un îlot beaucoup plus grand que ceux qui l'entoure

- > La morphologie de l'îlot n'est plus appropriée : environ 280 mètres par 257 mètres
- > Remember un parcellaire trop exogène
- > Valoriser le coeur d'îlot très végétalisé

Créer une continuité paysagère tout en redimensionnant l'îlot est une piste pertinente. Cependant il faudrait préciser la valeur des éléments dessinés. Définir les éléments bâtis, leurs rapports à l'espace public et leurs rapport au paysage. Pour comprendre comment sont desservis ces nouvelles constructions en coeur d'îlot et ce qu'elle vont générer comme stationnement. Le parking proposé sur la pâture de la ferme ne semble pas une solution viable. On ne comprend pas à quoi il est destiné : au stationnement pour le commerce, aux nouveaux résidents ?

La proposition de l'opération de l'Evêché :

- > Lier l'étang et la place de la mairie
- > Construire le béguinage du presbytère

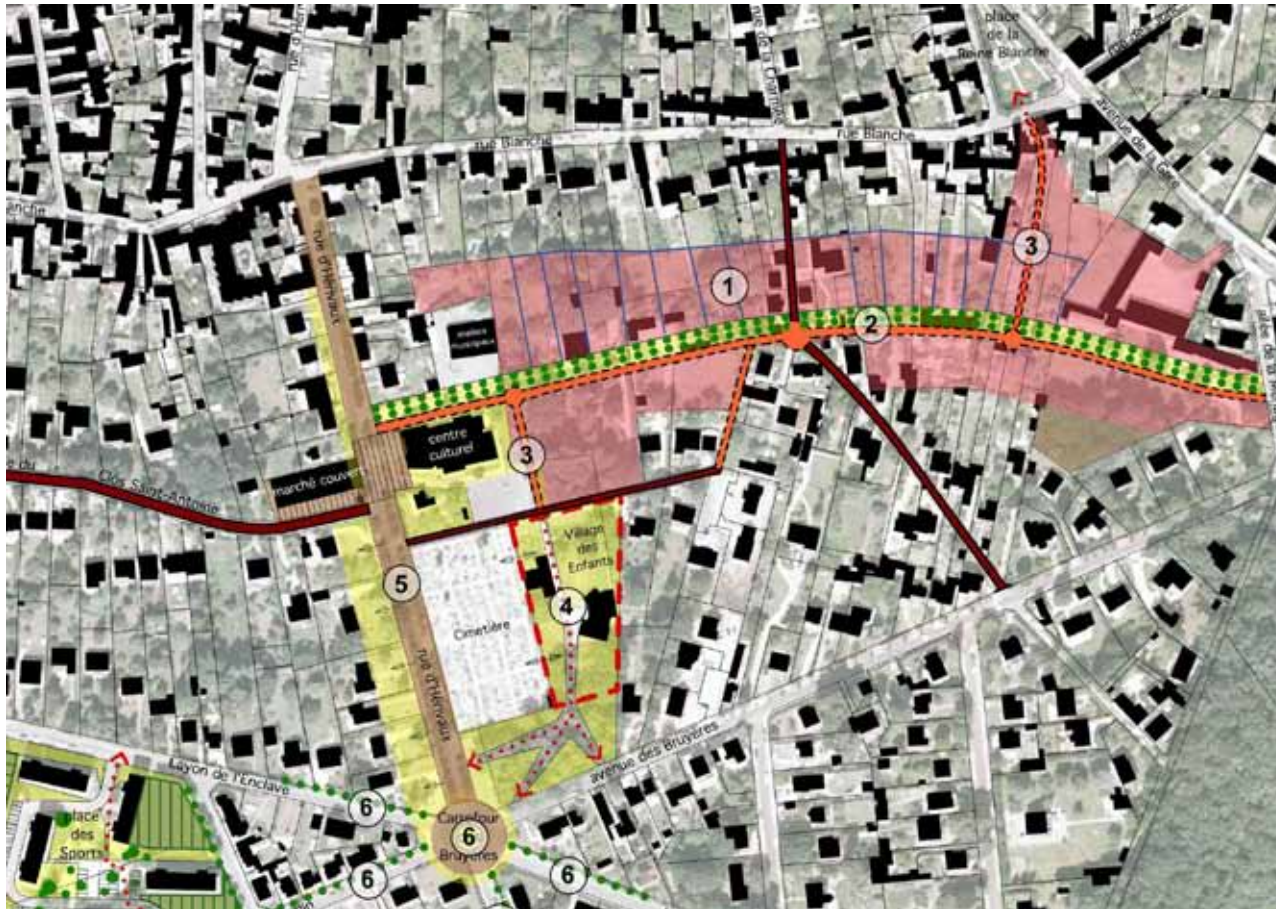
La proposition pour l'îlot du quai du Chardonnet :

- > Constituer une façade bâtie du côté de l'étang et le long de la grande rue
- > Elargir les espaces publics en aménageant un mail planté

Si l'objectif de cette opération est de permettre l'intégration de commerces le long de la grande rue, alors cela ne doit pas être seulement une rénovation de l'existant. Les commerces contemporains nécessitent de plus grands espaces de stationnement et des surfaces bâties plus importantes pour être viables. Or l'implantation proposée ne permet pas de répondre à ces exigences.

Le mail planté est quant à lui une solution pertinente pour élargir l'espace public, là encore il devra s'accompagner d'aménagement conséquents. Il devra intégrer des parkings, gérer des flux logistiques ou encore mettre en valeur les vitrines commerciales. L'élargissement de la rue proposé répond bien aux problèmes de dimensionnement identifiés dans le diagnostic.

## Les éléments du programme d'action de l'îlot de la charmée



Source : définition du programme d'action Phase IV - réalisé par D.J.François, architecte

- 1 - Remembrement du secteur de la rue de la Charmée
- 2 - Création d'une rue promenade desservant les nouvelles parcelles (liaison «douce»).
- 3 - Maillage de la rue promenade et de l'impasse du Clos Saint-Antoine sur le réseau existant
- 4 - Requalification des limites du Village des Enfants.  
(à voir : meilleure association entre le mur du cimetière et l'aménagement de l'équipement).
- 5 - Requalification de la rue d'Hérivaux et des abords des équipements (centre culturel, nouveau marché, Village des Enfants). (à voir : intéressement des riverains dans la qualification de la façade sur rue - jardins de devant).
- 6 - Requalification du rond-point et des voies rayonnantes (exemple d'introduction à un plan de gestion des plantations d'alignements).

- > L'un des îlots les plus vastes du village.
- > Restructurer cet îlot très hétéroclite, en découpant les longues parcelles de vergers.
- > Créer une promenade parallèle à la rue blanche, qui se connecte aux chemins intérieurs déjà existants.

Cet îlot qui mêle des tissus urbains exogènes doit être remanié mais la proposition, telle qu'elle est formulée là, va à l'encontre de l'histoire paysagère du site. Le cœur de cet ancien îlot de vergers possède encore de grandes qualités paysagères. Il possède un patrimoine planté très important que le projet risque d'altérer voire de détruire. Etant donné qu'aucune orientation d'implantation bâtie n'a été dessinée il faudra prendre garde à conserver une densité plantée importante.

Les éléments du programme d'action du parc des sports et des ensembles d'habitat collectif :



- 1 - Restructuration de l'implantation du parc des sports.
- 2 - Futur dojo-tennis couvert.
- 3 - Emprise pour parc de stationnement d'environ 70 places.
- 4 - Emprise pour bâtiments d'activités.
- 5 - Requalification de la place de la Cité Sausse-Roncier.
- 6 - Requalification des abords de la résidence de la Place des Sports. (à voir : restructuration des voies et du stationnement en intérieur d'îlot).
- 7 - Création de parcelles de jardins familiaux.
- 8 - Création de liaisons «douces» de l'allée des Sangliers au Layon de l'Enclave.
- 9 - Plantations d'alignements.

Source : définition du programme d'action Phase IV - réalisé par D.J.François, architecte

- > Redistribution des équipements selon une nouvelle trame, pour éviter les espaces résiduels.
- > Conforter cette zone d'équipements avec de nouveaux bâtiments.
- > Aménager des espaces publics continus végétalisés entre l'habitat collectif et déplacer les parkings vers l'intérieur d'îlot.

Il est important de rendre ce lieu plus fonctionnel que ce qu'il n'est aujourd'hui. Mais cette proposition n'est pas suffisante, puisqu'elle ne crée pas de véritable lien avec les systèmes paysagers qui le bordent. La proposition ne tient pas compte des franges avec la forêt. Aujourd'hui cet espace est trop marqué par l'emprise de ces équipements, ce lieu est en quelque sorte « le fond du village », un espace sans qualité alors qu'il a le potentiel d'être le centre d'un quartier. On peut se demander si l'insertion de logements ne serait pas une manière de valoriser cet endroit et le relier à la forêt.

- le patrimoine

### AMÉNAGER DES PARCOURS SÉQUENCES ENTRE LE PATRIMOINE BÂTI ET LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

Les éléments du programme d'actions

- > Aménager les chemins existants qui relient des sites remarquables autour de Coye-la-forêt
- > Aménager les berges pour les rendre accessibles

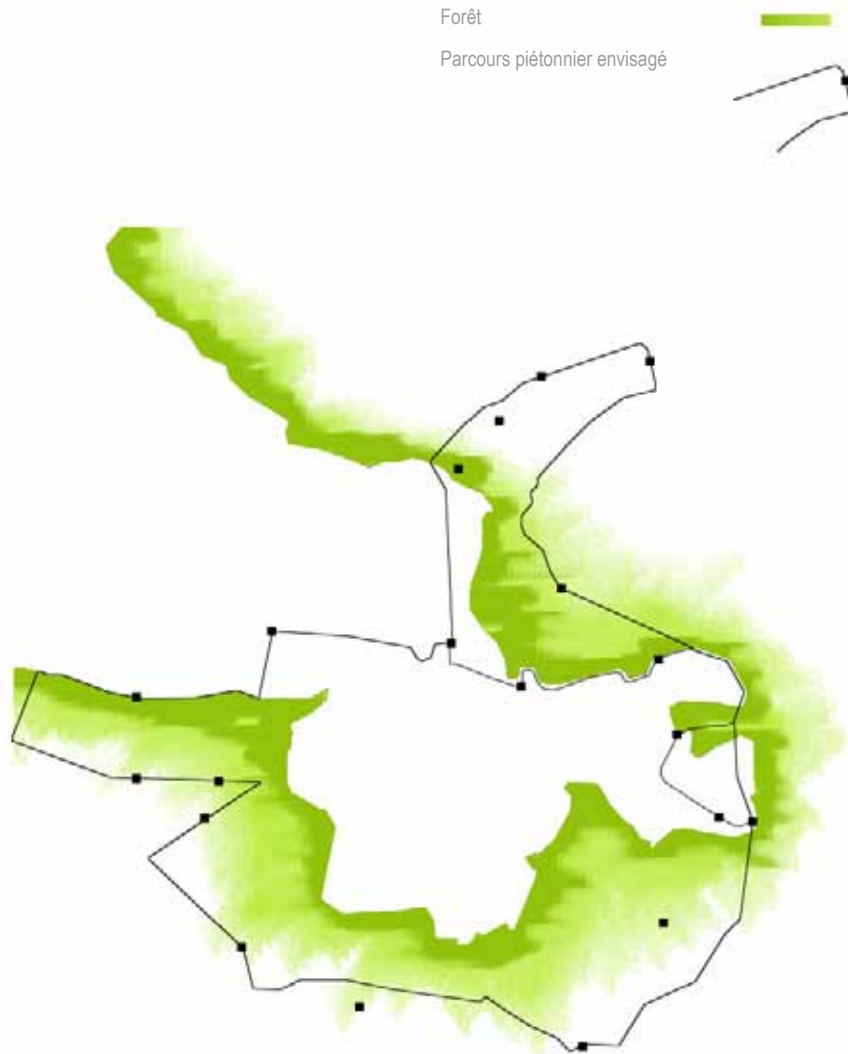
La proposition de « guirlande » n'intègre pas les franges non aménagées que l'étude avait pourtant soulignées. Il propose simplement de créer un réseau parallèle à celui existant. L'aménagement des berges est quant à lui très efficace notamment pour connaître et prendre soin des milieux naturels spécifiques.

### CRÉER UNE Z.P.P.A.U.P

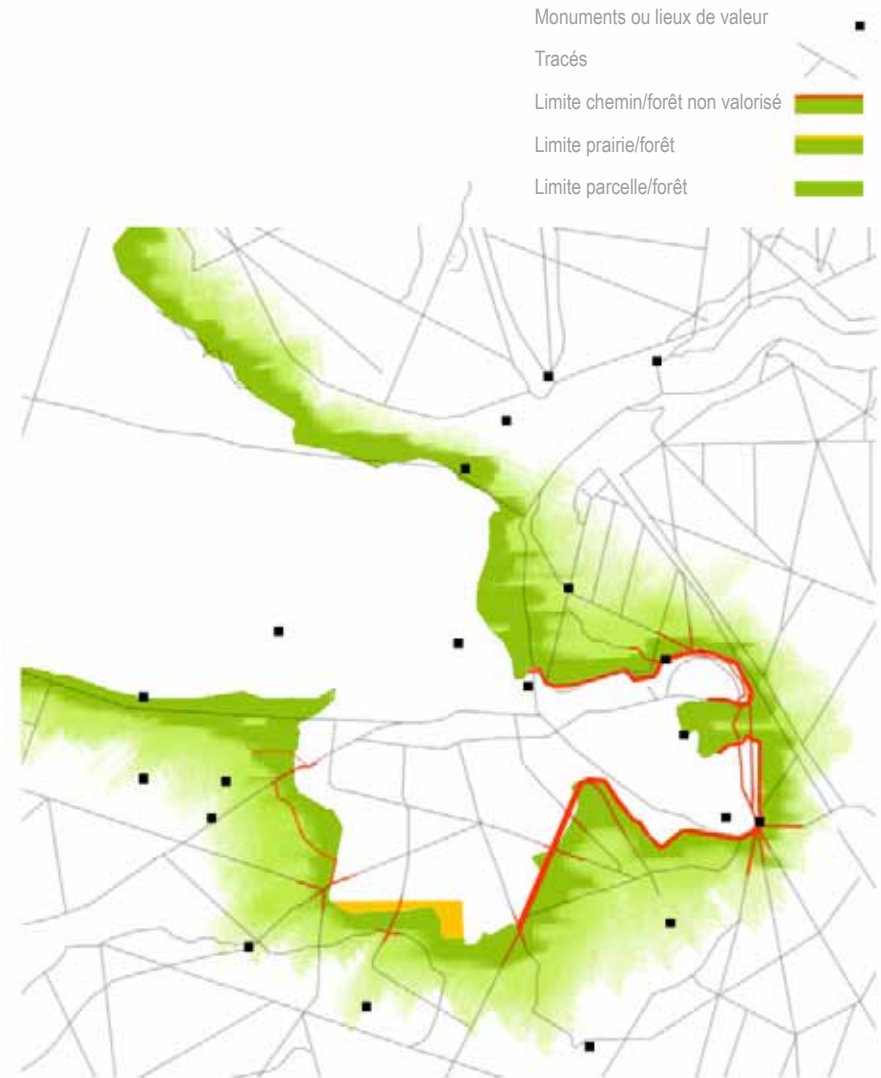
- > Donner des orientations d'aménagement en concordance avec le patrimoine

Le paysage et l'urbain sont exclusivement abordés sous une dimension patrimoniale, ce qui ne permet pas de les réinterpréter en profondeur. Il ne faut pas que cette mise en valeur du patrimoine fige le développement du village. Il sera important d'identifier les responsables de la Z.P.P.A.U.P., car ce document ne doit pas être un règlement de plus mais doit être porteur d'une valorisation urbaine.

## Proposition d'une guirlande



## Les éléments de l'analyse



### 3 | un changement d'échelle pour un nouveau point de vue

Les deux études réalisées sur Coye-la-forêt possèdent chacune leurs qualités dans la manière exhaustive de traiter les informations. Elles sont complémentaires. Mais elles ne restituent pas assez fortement l'importance des questions environnementales et paysagères dont nous avons pris conscience en parcourant le village.

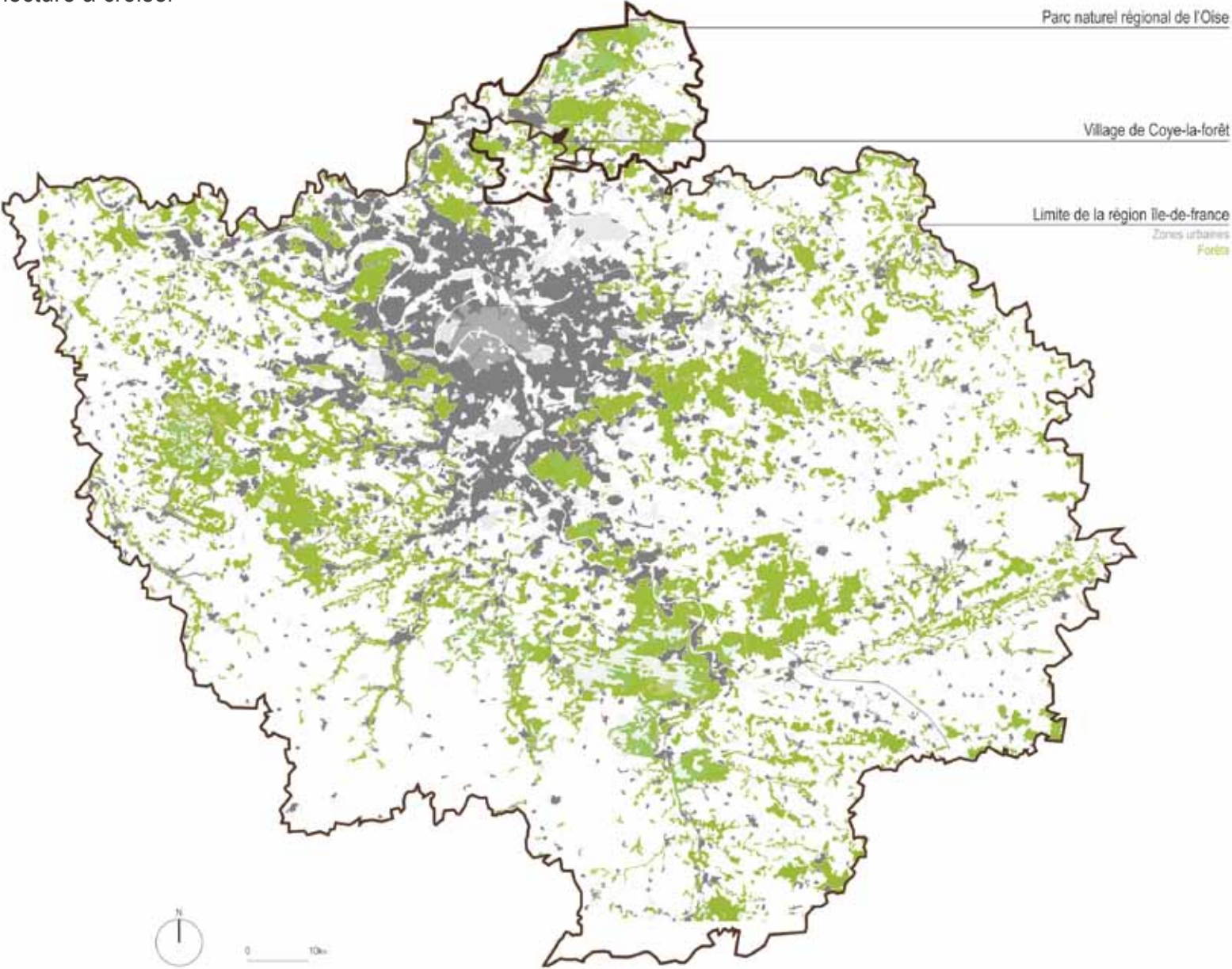
Cela se traduit dans les propositions qui, pour certaines sont justes mais pas suffisamment développées pour assurer un projet de qualité et pour d'autres ne sont pas à l'échelle des problématiques identifiées. L'analyse des enjeux et l'analyse des propositions ont montré que le dialogue de l'urbain et du paysage sont toujours sous-entendus mais jamais explicités. Il nous semble clair qu'une réflexion sur l'évolution de Coye-la-forêt doit combiner ces deux éléments. En ce sens, nous avons défini trois enjeux qui nous paraissent fondamentaux :

Comment faire du paysage un élément moteur du développement urbain ?

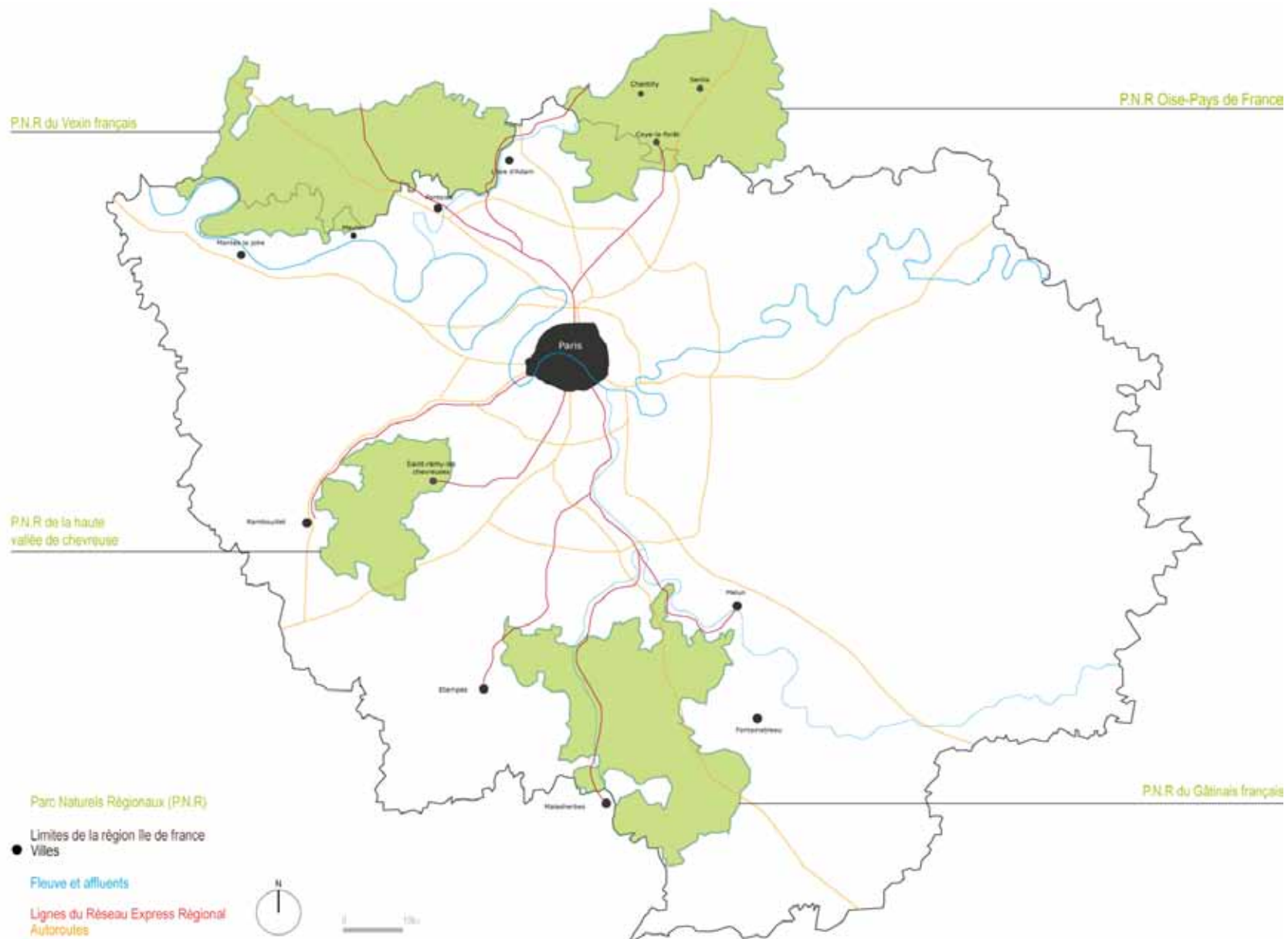
Comment remodeler le tissu urbain existant sans altérer son caractère rural ?

Comment proposer de nouvelles formes d'habitat en adéquation avec le patrimoine coyen (paysager et architectural) et les problématiques environnementales actuelles ?

Trois niveaux de lecture à croiser



## Les parcs naturels régionaux : des espaces publics métropolitains



## Le parc naturel régional de l'Oise



La mise en oeuvre paysagère à toujours orienté le développement urbain





Le paysage à l'intérieur de la structure urbaine





La diminution des vergers au fil temps



