

DEPARTEMENT DE L'OISE

COMMUNE DE COYE-LA-FORÊT

Version du 22 mars 2010

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune »

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique de Coye-la-Forêt, les « points forts » et les « points faibles » suivants ont été retenus :

POINTS FORTS

- Un patrimoine naturel exceptionnel et protégé, aux portes de l'Oise et dans le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France
- Un territoire bénéficiant d'une identité historique et culturelle
- Un cadre encore villageois grâce notamment aux protections environnementales
- Un territoire bénéficiant d'une forte attractivité
- Des dessertes diverses, routières comme ferroviaires
- Un tissu bâti central, structuré, assez important
- Un patrimoine bâti original

POINTS FAIBLES

- Une population stable, mais vieillissante
- Un coût du foncier élevé
- Un potentiel d'extension de l'urbanisation extrêmement réduit
- Des circulations denses qui traversent la ville sans réelle alternative en matière d'infrastructure
- Une activité économique limitée

La stratégie d'aménagement et de développement communal s'articule autour de trois grands principes:

- ↳ **PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIAL**
- ↳ **RENFORCER LA QUALITÉ PATRIMONIALE DE L'URBANISATION**
- ↳ **PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

Ces objectifs concourront à la mise en œuvre concrète par la municipalité de Coye-la-Forêt des orientations de la Charte du Parc Naturel Régional et constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune en recherchant le bien-être des habitants de Coye-la-Forêt.

NB.1 : dans les tableaux suivants (p.3 à 5), la colonne de droite contient autant des actions relevant du champ du code de l'urbanisme que des objectifs de politique générale d'urbanisme.

NB.2 : afin d'éviter des confusions, les orientations et moyens ont été répartis selon les différents principes en essayant d'éviter les superpositions.

Toutefois, il est évident que plusieurs orientations interagissent, entre elles et sur les différents principes.

LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIAL</p>	<p>Éviter le recul démographique</p> <p>Accueillir et/ou maintenir à Coye-la-Forêt les jeunes adultes</p> <p>Préserver la diversité sociale existante</p> <p>Favoriser l'activité commerciale en centre-ville</p> <p>Développer l'offre en matière d'activités</p>	<p>Varié l'offre de logements en facilitant la réalisation de logements respectant les caractéristiques de densité et de composition du centre-ville</p> <p>Favoriser la réalisation d'un pourcentage suffisant de logements locatifs aidés</p> <p>Privilégier la dynamisation du centre pour l'activité commerciale Utiliser les outils réglementaires pour maintenir le commerce</p> <p>Favoriser la mixité des fonctions urbaines en prenant garde à l'insertion paysagère</p> <p>Faciliter le développement du tourisme et des activités de loisirs</p> <p>Préserver l'activité hippique</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>RENFORCER LA QUALITÉ PATRIMONIALE DE L'URBANISATION</p>	<p>Optimiser les évolutions du tissu bâti</p> <p>Améliorer la qualité du tissu bâti</p> <p>Préserver le patrimoine bâti de la commune</p> <p>Prendre en compte les objectifs du développement durable dans les constructions futures</p>	<p>Autoriser la densification modérée de quartiers péricentraux Favoriser l'implantation de commerces Améliorer les équipements sportifs</p> <p>Optimiser l'utilisation du foncier pour limiter la consommation d'espace et réduire son impact sur le coût des logements</p> <p>Veiller à la bonne insertion des constructions dans le tissu bâti, en évitant l'effet de masse et les ruptures avec le bâti traditionnel Améliorer les transitions urbaines entre quartiers centraux et zones pavillonnaires</p> <p>Établir un cahier de recommandations architecturales pour garantir une harmonie esthétique entre les constructions nouvelles et l'existant et renforcer l'identité de la ville</p> <p>Utiliser les outils de la loi Paysage pour protéger les différents bâtis d'intérêt patrimonial local</p> <p>Assurer la prise en compte des objectifs nationaux notamment en matière énergétique</p>

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL</p>	<p>Préserver les milieux naturels et les richesses écologiques</p> <p>Garantir la protection des paysages emblématiques, en particulier forestiers</p> <p>Améliorer le réseau de déplacements doux</p> <p>Prendre en compte les objectifs du développement durable au sein du tissu urbanisé</p>	<p>Limiter le champ des constructions possibles en dehors de l'enveloppe urbanisée</p> <p>Utiliser les outils de la loi Paysage</p> <p>Identifier et protéger les lisières, en application de la Charte du Parc Naturel Régional</p> <p>Programmer des itinéraires piétons et cyclables pour la découverte de la ville notamment</p> <p>Favoriser l'organisation du tissu bâti de façon à permettre la biodiversité en ville</p> <p>Apporter un conseil en matière de choix des essences végétales en milieu urbanisé</p>

PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIAL

ORIENTATION 1 : Éviter le recul démographique

La situation particulière de Coye-la-Forêt et, paradoxalement, ses points forts, entraînent, d'une part, une forte stabilité des populations déjà présentes, et d'autre part une faible disponibilité de foncier urbanisable.

Ces conditions sont susceptibles d'entraîner un recul démographique.

Pour contrer ces tendances, il importe de rechercher une offre de logements variée, bien adaptée à la configuration de l'urbanisme communal. Cette variété peut apparaître tant dans la taille des logements (difficilement maîtrisable par la planification réglementaire) que dans le mode de financement.

ORIENTATION 2 : Accueillir/Maintenir à Coye-la-Forêt les jeunes adultes et préserver la diversité sociale existante.

L'existence d'un parc de logements locatifs aidés participe à la fois au maintien et au renouvellement de la population.

La commune souhaite préserver un pourcentage raisonnable de logements locatifs aidés et permettre son développement.

ORIENTATION 3 : Favoriser l'activité commerciale en centre-ville

Comme toutes les villes, Coye-la-Forêt a vu son tissu commercial s'étioler au fil des dernières décennies sous la pression des grandes surfaces périphériques.

Afin de maintenir, voire de développer l'offre commerciale, la commune souhaite privilégier l'apport de nouveaux habitants à proximité du centre.

Elle souhaite également que le potentiel commercial nouveau s'appuie sur les commerces existants. Pour cela, elle pourra utiliser les outils réglementaires permettant la stabilisation de certains rez-de-chaussée commerciaux.

ORIENTATION 4 : Développer l'offre en matière d'activités économiques

Outre la question des commerces évoquée ci-dessus, et en l'absence de toute hypothèse de zone d'activités importante, la commune souhaite promouvoir la dispersion de l'activité économique dans le tissu bâti à caractère résidentiel.

Le caractère de plus en plus tertiaire de l'économie rend plus aisée cette orientation.

Néanmoins, toute construction nouvelle ou aménagement de construction ancienne devra s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage au même titre que l'habitat.

La réservation d'un terrain spécifique pourra être retenue.

Parmi les activités possibles figurent celles qui sont liées au tourisme et aux loisirs, mais également de nombreuses autres peu gourmandes en surface, tant dans le domaine du tertiaire que dans celui de la production.

L'importance de l'écrin naturel et l'accessibilité favorable peuvent favoriser ce développement.

Le P.L.U. doit le permettre.

L'activité hippique, sous diverses formes, élevage, entraînement, pension... constitue un domaine emblématique des environs de Chantilly. Elle occupe les espaces non urbanisés et non boisés de la commune.

Le P.L.U. doit permettre la poursuite et le développement de ces activités tout en limitant leur potentiel de construction de bâtiments.

RENFORCER LA QUALITÉ PATRIMONIALE DE L'URBANISATION

ORIENTATION 1 : Optimiser les évolutions du tissu bâti

La préservation de l'identité de la ville au travers de hauteurs et d'implantations du bâti comparables à celles du tissu existant demande que l'on s'inquiète des règles fixant les implantations du bâti..

La rareté de l'espace manœuvrable – c'est-à-dire susceptible de faire l'objet d'une opération d'urbanisation – impose une mise en place de règles permettant un usage efficace du foncier urbanisable afin d'éviter les extensions consommatrices d'espaces naturels et de maintenir un équilibre bâti/non-bâti.

Par ailleurs, la commune projette d'améliorer ses équipements sportifs.

ORIENTATION 2 : Améliorer la qualité du tissu bâti

Le tissu bâti ancien présente une qualité moyenne élevée et surtout une composition urbaine à la fois dense et aérée avec une trame viaire très orthogonale. L'étude urbaine a montré son homogénéité et sa variété. Il est donc indispensable que les développements autorisés respectent les principes d'organisation existants. Ils se fondront ainsi sans rupture.

Les effets de masse provoqués par des constructions trop volumineuses doivent notamment être évités.

Au-delà du centre, la banalisation des constructions, de leur aspect comme de leur implantation doit être limitée.

Les différents outils du P.L.U. doivent contribuer à cet objectif de manière qualitative.

Ils pourront être épaulés par des documents conseil de type cahier de recommandations.

ORIENTATION 3 : Préserver le patrimoine bâti de la commune

L'intérêt patrimonial d'un certain nombre de constructions et d'autres éléments bâtis a été pointé par l'étude urbaine qui en a effectué le relevé.

Au travers du P.L.U., les outils de la loi Paysage distingueront ce patrimoine.

ORIENTATION 4 : Prendre en compte les objectifs de développement durable dans les constructions

Les nouvelles normes réglementaires, en matière thermique notamment, s'appliqueront aux constructions. Le P.L.U. veillera à ce que le respect de ces normes ne s'effectue pas au détriment de l'harmonie générale de la commune.

Il complétera ces normes nationales par des prescriptions visant à mieux gérer les eaux pluviales, à intégrer les dispositifs divers de façon efficace et respectueuse du paysage urbain.

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL

ORIENTATION 1 : Préserver les milieux naturels et les richesses écologiques

La commune est concernée par de nombreuses contraintes environnementales (zones Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, site classé et site inscrit). Ces prescriptions concernent la quasi-totalité de la partie non urbanisée du ban communal.

Le droit des sols y sera particulièrement restrictif.

Par ailleurs, si la commune présente de vastes espaces forestiers, les espaces ouverts non urbanisés sont peu importants. Les possibilités de construction y seront limitées.

ORIENTATION 2 : Garantir la protection des paysages emblématiques

La commune souhaite préserver son patrimoine forestier, en interdisant les pratiques qui dévalorisent le paysage. Les forêts seront protégées par l'application de la loi Paysage, qui permet d'identifier les sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Par ailleurs, en application de la Charte du Parc Naturel Régional, le PLU identifiera et protégera les lisières des espaces boisés importants.

ORIENTATION 3 : Améliorer le réseau de déplacement doux

La commune dispose d'un nombre important de chemins piétonniers dans la forêt et les espaces naturels (sentiers de petite et grande randonnée). Ceux-ci seront valorisés.

Elle souffre en revanche d'un manque de pistes cyclables et de chemins plus urbains.

Toutefois, les études précédentes ont montré qu'une mise en réseau de chemins et passages existants permettait de répondre à une partie de cette demande à partir de terrains appartenant à une collectivité publique.

Des itinéraires cyclables adéquats pourront être envisagés en lien avec les autres collectivités publiques (intercommunalité, département).

ORIENTATION 4 : Fixer des objectifs de développement durable dans le milieu urbain

La forme de l'urbanisation doit pouvoir favoriser la biodiversité, soit en permettant une mise en réseau des espaces verts urbains vers les grands espaces naturels, soit en créant de petits biotopes variés au sein d'un îlot bâti.

La préservation du potentiel d'essences végétales adaptées au terrain sera encouragée en proposant des conseils afin d'orienter les pétitionnaires.

SCHÉMAS DE SYNTHÈSE



