



MAIRIE DE COYE-LA-FORÊT

Compte-rendu de la réunion du quartier de l'îlot de la Charmée du samedi 7 novembre 2009

Tous les habitants de l'îlot de la Charmée (situé entre les voies suivantes : rue Blanche – rue de la Gare – allée de la Ménagerie – avenue des Bruyères et rue d'Hérivaux) ont reçu une invitation, déposée dans les boîtes à lettres, pour la présente réunion.

La feuille d'émargement fait état de 76 personnes présentes : 35 du quartier de l'îlot de la Charmée et 41 résidant en dehors du quartier.

La réunion débute par l'accueil de Monsieur le Maire qui rappelle qu'il s'agit d'une réunion de quartier, comme il y en a déjà eu dans la commune et qu'il y en aura d'autres.

Le but est d'assurer une concertation véritable entre les habitants et les élus, sur tous les sujets intéressant l'îlot de la Charmée et en particulier sur l'organisation urbaine à faire figurer dans le PLU.

Monsieur le Maire regrette qu'un tract ait été distribué laissant à penser que tout est joué d'avance, car ce n'est pas le cas et aucune décision n'a été prise à l'heure actuelle.

Après consultation de l'assemblée, il est décidé de passer tout de suite à l'urbanisation du quartier. À ce propos, les précisions suivantes sont apportées avant de passer à la discussion :

■ **Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)**

Le PLU est un projet urbain à 30-40 ans qui doit être mis en place conformément à la loi SRU qui a été votée en 2000, laissant aux communes 10 ans pour transformer leur POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) :

- Solidarité : mixité sociale, échanges, accueil des demandeurs de logements de la commune,
- Renouvellement Urbain : pour corriger les dysfonctionnements et s'adapter aux prochaines décennies ; utilisation économe du terrain disponible.

■ **Le groupe de travail**

Il est composé du Bureau d'études (urbaniste, architecte, paysagiste et juriste), de la commission municipale du PLU (12 conseillers municipaux), des personnes publiques associées, des chambres consulaires, de représentants des communes voisines, de représentants des organisations professionnelles et de deux associations coyennes de défense de l'environnement.

■ **État d'avancement de l'élaboration du PLU**

➤ Diagnostic

Le Bureau d'études a établi un diagnostic qui fait ressortir que la population vieillit, que les logements sont moins occupés, qu'ils sont trop grands pour les besoins actuels des ménages et qu'il est difficile pour les jeunes de rester ou de s'installer à Coye. On constate des fermetures de classes.

➤ PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable)

Ce document de base est en cours d'établissement. Il doit en premier lieu préciser la croissance désirée pour la population et pour les logements.

La commission PLU a opté pour une croissance modérée : il est souhaitable d'attirer des jeunes et de maintenir ceux qui ont grandi à Coye, mais il y a peu d'espace disponible.

Dans sa zone d'action, le PNR constate une augmentation de 0,55%/an (soit pour Coye : 9 logements/an).

Sur les 31 dernières années à Coyo l'augmentation a été de 10 logements/an. La Commune ne souhaite pas aller au-delà de ce chiffre bien que les Services de l'État précisent que ce n'est pas suffisant pour maintenir le niveau de la population (il faudrait 1,00%, soit : 17 logements/an).

■ **Concernant l'étude urbaine**

Le bureau d'étude auteur de l'étude urbaine avait fait des propositions de projets de renouvellement de certaines zones :

- L'îlot de la Charmée, la zone la plus vaste dont il va être question ci-après.
- Le Centre ville, qui fera également l'objet d'une réunion de quartier.
- La zone du stade, où avait été proposée la création d'une zone d'activité économique : projet écarté par la Commission PLU.

■ **Îlot de la Charmée**

L'extrait du POS actuel concernant cette zone est présenté à l'écran.

Les constructions s'y font au gré des demandes de permis, avec toutefois la présence de trames « jardin » qui permet de lutter contre la densification.

À noter qu'il y a deux zones sur ce secteur : une partie du secteur est en zone UA (possibilité de construire des bâtiments collectifs d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble), l'autre partie est en zone UD (maisons d'un rez-de-chaussée et d'un comble). Faut-il changer la place de la limite entre ces deux zones ?

Si on conserve en l'état, on continuera à avoir des constructions anarchiques, par divisions de parcelles, sur plusieurs rangs et avec des accès indépendants. C'est une absence de projet urbain.

À l'opposé, peut-être peut-on introduire une voie de desserte pour structurer les constructions ?

Présentation du projet de l'étude urbaine, à l'écran.

On pourrait prévoir une organisation autour d'une voie de desserte, de communication et d'échanges. L'intérêt pour certains propriétaires serait de désenclaver leurs fonds de parcelles et de les valoriser. Cette organisation pourrait être un rempart contre les projets non désirés. Il existe actuellement des projets sur des terrains de 2 000 m² et 6 000 m².

Contrairement aux bruits qui courent, le PLU doit plutôt limiter les constructions et non les densifier.

■ **Discussion ouverte**

Les personnes présentes à la réunion sont invitées à prendre la parole pour faire part de leurs idées et de leurs propositions.

Intervention : Un propriétaire fait remarquer que le tracé de la route prévue par l'étude urbaine du PNR traverse sa cuisine, et qu'il ne veut pas vendre et ses enfants non plus ne le souhaitent pas.

Réponse de D. Ternaux : il faut prévoir l'avenir car personne n'est éternel.

Intervention : le PLU reprend l'étude du PNR.

Réponse : aucune décision n'est prise en ce sens, on fait une réunion de concertation pour avoir l'avis des coyens avant de prendre des dispositions définitives.

Il est précisé (par H. Sénèque) que la voie nouvelle serait une garantie. Si on n'en veut pas, la construction d'immeubles sur des grands terrains resterait possible.

Intervention : il n'y a pas de rues pour accéder aux terrains.

Réponse : les gens qui le souhaitent parviennent à créer des passages.

Intervention : c'est bien le Maire qui accepte les permis ?

Réponse : il est rappelé que le Maire ne peut pas refuser un permis de construire conforme au règlement du POS, les permis étant instruits par les services compétents de la DDEA (Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

Intervention : est-ce une décision de la Mairie de densifier ?

Réponse : non, cf. paragraphe PADD ci-dessus. Il est possible de définir des règles contraignantes pour ne pas trop construire.

Intervention : si on adopte le tracé prévu par l'étude urbaine, les fonds de parcelles seraient-ils toujours inconstructibles ?

Réponse : oui puisqu'on souhaite limiter les constructions en fond de parcelle.

Intervention : pourquoi ne pas garder la trame verte ?

Réponse : si on garde la situation actuelle, il faut augmenter la trame verte.

Intervention : quelle serait la nature des logements ?

Réponse : de tous types et pour tout le monde, mais dans le respect du règlement de chaque zone.

Intervention de F. Deshayes qui donne son avis personnel (il ne fait pas partie de la commission PLU) : il est contre le projet de l'étude urbaine pour l'îlot de la Charmée et souhaiterait augmenter les trames jardins, mais certains seraient intéressés par d'autres possibilités.

Tout laisser en l'état serait simple. Rien n'est décidé.

Intervention : quel est le calendrier ?

Réponse : nous ne sommes pas tenus par un calendrier.

Intervention : la communication est mauvaise. Il faudrait présenter plusieurs projets.

Réponse : on est ici aujourd'hui pour dégager les orientations des scénarii à travailler.

Intervention : si le projet de l'étude urbaine est accepté et si j'achète trois parcelles, puis-je construire un immeuble ?

Réponse : oui, en zone UA, si le terrain est suffisant. Et on veut lutter contre cette possibilité.

Intervention : estimant qu'il ne faut pas retenir le statu quo mais une solution « organisée », y-a-t-il une alternative au projet de l'étude urbaine ?

Réponse : trouver un autre tracé de voie, sur les limites des parcelles par exemple en longeant les propriétés. Mais il faut une alternative qui ne favorise pas les constructions d'immeubles. On peut penser à l'extension des trames jardin.
Si on maintient l'état actuel, on « laisse aller les choses ».

Remarque (de F. Deshayes) : La Commune pourrait préempter des terrains en vente, mais elle n'en a pas les moyens financiers.

Remarque (d'Y. Dulmet) : Si on élargit la trame jardin avec le passage, plus rien n'est constructible.

Intervention : quelle est l'emprise d'une voie ?

Réponse : avec la chaussée et les trottoirs, on arrive à environ 8 mètres.

Intervention : il faudrait l'avis de la population sur différents projets.

Réponse : la commission PLU va travailler sur d'autres possibilités de propositions et pourra organiser une nouvelle réunion des habitants du quartier.

Intervention : sera-t-il possible d'avoir un compte-rendu de la présente réunion ?

Réponse : oui.

Intervention : qu'en est-il du COS et de l'emprise au sol ?

Réponse : comme précisé précédemment, actuellement il y a une partie du secteur en zone UA et une partie en zone UD. Il serait possible de réduire la zone UA en remontant la limite au nord de la trame jardin. Il est rappelé que la zone UD ne permet pas de rehausser d'un étage des maisons qui n'auraient qu'un rez-de-chaussée et comble.

Intervention de G. Decamps qui demande si les gens seraient d'accord pour organiser de nouveaux projets

Intervention : qu'en est-il des parkings ?

Réponse : toute construction nécessite de prévoir, à l'intérieur de la propriété, un minimum de deux places de parkings par logement. Il est précisé qu'il existe des organisations avec des parkings collectifs aménagés aux extrémités des voies, pour limiter la circulation à proximité des habitations (développement durable).

■ **Conclusion**

Il semble que personne ne soit pour le statu quo et qu'il faudrait prévoir une «solution organisée» autour d'une voie dont le tracé est à étudier.

Il serait éventuellement possible d'augmenter la trame verte.

La limite sud de la zone UA pourrait être reportée au nord de la trame verte existante. Il faut en effet penser à limiter la densification. On peut noter, à ce sujet, qu'il existe d'autres possibilités que la « trame verte » pour limiter la densification (en particulier la situation des constructions sur les parcelles).

La commission PLU va donc continuer son travail en tenant compte des remarques des habitants et en prévoyant de nouvelles réunions de concertation.

Il est aussi rappelé que les habitants ont à leur disposition un cahier pouvant recevoir leurs remarques. Ce cahier se trouve à l'accueil en mairie.

Enfin, Monsieur le Maire termine la réunion en remerciant les personnes qui sont venues à la réunion et qui, par leur présence et leurs remarques, ont permis d'entamer une concertation constructive et de dégager des orientations sur lesquelles la commission PLU pourra s'appuyer pour affiner les propositions d'organisation du quartier.

Vivian Maës
adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme

Coye-la-Forêt, le 10 novembre 2009