

Parmain, le 6 septembre 2019



Secrétariat Général

Monsieur Pierre BEMELS
Président de la CCVO3F
1 avenue Jules Dupré – BP 30005
95290 L'ISLE-ADAM

N/Réf. : ND/MNLR/VF/2019/1786

Objet : Demande de minoration de l'obligation de la Loi SRU - logements sociaux

Monsieur le Président,

Par décret n° 2019-661, la possibilité donnée aux communes de solliciter une exemption de leur obligation de construire des logements sociaux au titre de la Loi SRU a été rouverte avant la prochaine période triennale de 2020-2022.

Même si la commune de Parmain appartient à l'aire urbaine de Paris où la tension en terme de logements sociaux est supérieure à celle donnant droit à une exemption, même si la commune de Parmain ne répond pas aux autres critères le permettant, j'ai l'honneur de vous demander de délibérer sur ma demande afin de la transmettre au préfet du département avant le 30 septembre.

En effet, dans son discours devant les Maires réunis à Evry-Courcouronnes le 4 février 2019, le chef de l'État a admis sa volonté de « rendre le système plus intelligent en laissant le pouvoir aux préfets d'apprécier la loi avec une certaine latitude » en leur donnant carte blanche dans l'évaluation des cas particuliers.

Or les élus de Parmain et la population, en grande majorité, estiment que la configuration géographique et topologique du territoire communal limite sa constructibilité.

Tout en longueur du nord au sud, la partie urbanisée se compose du village de Jouy-le-Compte, qui avec son éloignement de la gare et des commerces, ses rues étroites, ne peut accueillir malgré ses 50 hectares que très peu de logements. Le reste de la ville « coincée » entre l'Oise et des coteaux à fortes variations altimétriques (environ 12%), soumise à l'inconstructibilité générée par les nombreuses zones EBC, le PPRI et la ligne de chemin de fer, comporte également une particularité dans la présence d'une copropriété de 22 hectares dont le cahier des charges de 1925 interdit la construction de logements collectifs et comportent des maisons remarquables sur de très grands terrains, obligeant la concentration des constructions de logements sociaux dans la moitié nord de la ville.

Le pourcentage d'inconstructibilité dû à ces contraintes est supérieur à 40 % comme vous pourrez le voir dans le tableau ci-dessous.

La surface du territoire communal est de : 888,70 hectares, selon le calcul fait par le logiciel à partir du fond de plan photogramétrique utilisé pour l'élaboration des documents graphiques du PLU.

.../...

Surfaces des zones au document graphique du PLU

ZONES		SURFACES en Ha	% du territoire
Jouy-le-Comte	U-JC	50,00	5,63%
La Naze	U-NA	6,90	0,78%
Les Côteaux Urbains	U-CU	56,00	6,30%
Le-Pré-du-Lay	U-PL	21,60	2,43%
Le Quartier du Val-d'Oise	U-VO	16,70	1,88%
Le Centre	U-CE	5,70	0,64%
Foch-Alber 1 ^{er}	U-FA	10,30	1,16%
Potager-Bouvier	U-BP	15,40	1,73%
Les Arcades	U-AR	4,40	0,50%
Les Coutures	U-CO	6,50	0,73%
Les Hameaux	U-HA	30,00	3,38%
Les Opérations Communes	U-CO	11,20	1,26%
	Sous-Total U	234,70	26,41%
Agricole	A	124,00	13,95%
Naturelle et forestière	N	530,00	59,64%
	TOTAL	888,70	100,00%

		SURFACES en Ha	% du territoire
TOTAL ZONES URBANISEES POUR DEMANDE DE MINORATION		234,70	100%
Voie ferrée		8,1	3,45%
Plan prévention risques inondat°	PPRI	8,5	3,62%
Espaces boisés Classés	EBC	7,9	3,37%
Jouy-le-Comte	U-JC	50,00	21,30%
Copropriété du Parc de Parmain	U-CE	22,00	9,37%
	TOTAL	96,50	41,12%

Nous atteindrons après la réalisation du dernier objectif triennal 2020-2022, avec le réajustement du nombre de résidences principales qui auront été construites d'ici là au travers des programmes et des initiatives privées, un taux d'environ 20 %. Il sera, alors, très compliqué de trouver d'autres opportunités de construction, c'est la raison pour laquelle, je sollicite une minoration de l'obligation de construction de la Loi SRU à 20 % pour la commune de Parmain.

Je sais pouvoir compter sur vous pour soumettre ma demande auprès de Monsieur le Préfet du Val d'Oise.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, cher collègue, l'assurance de ma considération distinguée.



Nicole DODRELLE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicole Dodrelle'.

Maire de Parmain.