



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE PARMAIN RÉUNION PUBLIQUE – SAMEDI 11 SEPTEMBRE 2021

Salle Jean Sarment – Allée des Peupliers

M. le Maire remercie les parminoises pour cette première réunion publique.

En préambule il effectue un discours :

« Il est pleinement conscient du sujet qui est abordé ce matin qui touche tous les parminoises, il tient à conserver le cadre de vie magnifique, exceptionnel et particulier de la commune.

Avec le PLU, nous ne dénaturerons pas la commune de Parmain. Le cadre de vie sera primordial dans l'élaboration du PLU.

Dans quel environnement à Parmain voulons-nous vivre demain ? Quel cadre de vie voulons-nous laisser à nos enfants ? À nos petits enfants ? Et plus généralement aux générations venues d'ici ou d'ailleurs pour nous succéder sur notre territoire.

Le plan local d'urbanisme, dit PLU, n'est qu'une transcription sur papier et sur plan d'un projet que tous les parminoises, par l'intermédiaire, de leurs élus portent pour leur commune.

Le Plan local d'Urbanisme est un document stratégique qui repose sur un projet de territoire. C'est pour cette raison que nous avons souhaité concerter tous les parminoises.

L'aménagement de Parmain regarde chacun de nous, quelque soit notre position géographique, que ce soit le quartier du Val d'Oise ou celui de Jouy-le-Comte, social ou économique. Chacun est expert de son quotidien, et peut traduire cela dans une perspective d'intérêt général. Il est certain que ce PLU à l'issue des travaux, va générer quelques insatisfaits, mais l'objectif est de répondre à l'intérêt collectif, aux documents d'urbanisme et à la loi.

C'est aujourd'hui, notre toute première réunion d'information publique, des ateliers thématiques suivront pour ceux qui souhaitent s'investir plus activement le 15 janvier 2022.

Le PLU est en quelques sortes un projet de ville, accompagné de règles sur lesquelles se font les décisions publiques et privées en matière d'urbanisme. C'est un document réglementaire, il régit l'évolution des parcelles, notamment à travers l'instruction des permis de construire. Le PLU doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire prenant en compte les besoins des habitants, les ressources du territoire en conjuguant également les dimensions sociales, économiques et environnementales, notamment la lutte contre l'artificialisation des sols.

Enfin, le PLU devra respecter les conditions législatives et réglementaires, principalement, ce qui nous préoccupe actuellement c'est la Loi SRU qui nous impose un objectif de 25 % de logements sociaux sur le territoire.

Le PLU devra répondre aux orientations fixées par certains documents et plus particulièrement, au regard des orientations définies par le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France) et le PNR du Vexin Français (cela nous protège de faire partie du PNR).

Pour quelles raisons la commune est dans le cadre de l'élaboration du PLU :

La cour administrative d'appel de Versailles a, dans sa décision du premier juillet 2021, annulé les deux jugements des 10 janvier 2019 et 10 mars 2020 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise qui permettaient à la commune de Parmain de régulariser puis de valider définitivement son plan local d'urbanisme (PLU) et a également annulé les deux délibérations du 22 mars 2017 et du 10 septembre 2019, approuvant l'élaboration et la révision du PLU de la ville. Cette annulation sévère concerne un vice de forme relatif à une délibération du conseil municipal de 2012. Les objectifs de concertation n'avaient pas été fixés dans ladite délibération.

Cette décision de justice indique que c'est désormais l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols) qui devient applicable, pour une durée de 24 mois, à compter du 1^{er} juillet 2021.

A défaut du PLU élaboré à l'issue de cette période, le Règlement National d'urbanisme (RNU) s'appliquera sur le territoire communal. Le retour à un RNU correspond à une forme d'anarchie totale puisqu'il entraîne pêle-mêle des droits à construire sans aucun contrôle à proximité des habitations existantes mais aussi à l'inverse des interdictions totales dans certaines zones et c'est donc le Préfet qui prendra la main surtout pour l'octroi des permis de construire.

Pour toutes ces raisons, la commune est contrainte par le temps car le délai est de deux ans pour élaborer un PLU. Pour élaborer celui-ci, une commission PLU sera créée au prochain conseil municipal composée d'élus représentant les différents quartiers de Parmain avec des sensibilités politiques différentes ainsi que l'association Respectez Parmain qui a toujours œuvré ces dernières années contre la densification urbaine et pour la préservation du cadre de vie de Parmain.

Enfin, les élus ont fait le choix de prendre le Cabinet Hortésie, pour nous accompagner dans l'élaboration du PLU. Ce cabinet est notoirement reconnu auprès des communes avoisinantes mais surtout auprès des services de l'Etat.

M. le Maire demande aux élus de se présenter :

- Mme Dominique Mourget, élue de l'opposition, depuis l'année dernière. Précédemment, elle faisait partie de l'équipe de M. Guichard au dernier mandat. Elle a exercé la lourde tâche d'adjointe à l'urbanisme pendant quelques mois, juste avant le confinement. Mme Mourget habite Jouy-le-Comte. Elle tâchera de défendre tous les parminoises de Jouy-le-Comte, du Nord ou du Sud. Il faut qu'effectivement les efforts soient partagés par tous mais tout en préservant la qualité de vie et les zones naturelles dont la commune a besoin, et qu'il faut absolument garder en l'état.
- Mme Béatrice Bellabas, conseillère municipale de la majorité. Elle représente la commune au sein de la commission développement économique au Parc Naturel Régional du Vexin. Elle est également membre de la commission commerce de la commune. Par ailleurs, elle réside dans le quartier du Val d'Oise. Dans sa vie professionnelle, elle est gérante de société.
- Mme Nadine CALVES, parminoise depuis 40 ans. Elle est élue, adjointe au maire chargée de l'urbanisme, du patrimoine et de l'habitat, elle représente le quartier du Centre-Ville et Arcades.
- M. François KISLING, parminoise depuis plus de 40 ans. Il a souhaité faire partie de la commission PLU. Il demeure au centre Arcades. Elu adjoint au maire chargé de la communication
- Mme Sonia LAAGE, urbanisme-paysagiste, elle représente l'agence Cabinet Hortésie. Ses principales missions sont les études urbaines, la programmation d'aménagement et l'accompagnement des collectivités dans leur projet de territoire et l'élaboration des PLU.
- M. Antoine GRECO, Vice-Président de l'Association Respectez Parmain. Il remercie M. le Maire d'avoir convié l'association à cette commission. L'association, depuis 4 ans, a toujours, souhaité participer au devenir de la commune et pour la première fois, la commune accepte la contribution de cette association.

La contribution apportée par cette association au sein de cette commission, se veut constructive mais vigilante. « Il sera porté une attention sur plusieurs éléments notamment sur le respect de la Loi. Il sera défendu les principes qui font notre association notamment la défense du cadre de vie et des intérêts parminois. Comme l'a rappelé M. le Maire, ce PLU comporte des orientations sur l'évolution de la ville à l'horizon de 20 ou 30 années. L'équipe municipale a une durée de vie de quelques années alors que le PLU a une durée de 20 ou 30 ans. Le PLU est celui des parminois, il faut le considérer en tant que tel, et intervenir, agir, pour que les souhaits, les préoccupations et les suggestions des parminois soient pris en compte. ».

- M. Antoine SANTERO, premier adjoint, est arrivé relativement récemment sur la commune de Parmain. Il est tombé sous le charme de cette commune. Une qualité de vie remarquable ; il a demandé à M. le Maire de s'occuper un peu plus particulièrement de l'environnement. Il est très attaché aux visions que peuvent avoir les parminois sur la protection de l'environnement, sur la qualité de l'eau, de l'air ainsi que sur les zones naturelles dont bénéficient les parminois.
- Mme Sylvie LABUSSIÈRE, excusée, adjointe au maire chargée des affaires scolaires, habite à Jouy-le-Comte.
- M. Sébastien GUERINEAU, conseiller d'opposition sur la liste Parmain plus Vous, est surtout présent pour garder des idées qu'il a essayées de promouvoir, par exemple la rénovation de l'habitat, des friches qui peuvent être laissées et veiller à l'équilibre dans la construction de logements. En effet, il trouve que certains quartiers sont saturés en logements sociaux. L'équilibre et le bien être de vivre ensemble, impliquent une meilleure répartition sur les logements du territoire.

M. le Maire va présenter les objectifs de l'élaboration du PLU afin que chacun puisse s'exprimer de façon constructive.

- Élaborer le Plan local d'urbanisme conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur :

M. le Maire précise qu'il s'agit de la fameuse Loi SRU, loi arithmétique imposant les objectifs pour atteindre le quota des logements sociaux. Même si on peut comprendre que la création de logements collectifs pose souci, l'idée est de répartir de façon équitable ces logements en construisant de petites structures et en réhabilitant le bâti.

M. le Maire insiste, il ne veut pas perdre la main vis-à-vis du Préfet. Si on ne respecte pas cette loi SRU, c'est le Préfet qui reprend la main, qui attribuera les permis de construire. Mais surtout c'est le Préfet qui octroiera le petit quota des logements sociaux dont le contingent est attribué à la commune de Parmain.

- Élaborer un document d'urbanisme de portée stratégique et réglementaire qui traduira le projet de territoire de la commune, son projet d'aménagement et de développement durable à l'aune de la transition écologique.

Mme Laage explique qu'il s'agit d'un document stratégique avec les idées et les projections que la commune souhaite mettre en place à l'horizon d'une dizaine ou une quinzaine d'années. Ce document est élaboré en concertation afin que cette stratégie d'aménagement se retrouve dans un document appelé PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Car c'est un document qui édicte le projet à venir.

A l'aune de la transition écologique et de développement durable, cela veut dire que l'on doit prendre en compte tous les effets concernant le réchauffement climatique, la pollution, l'environnement. On intègre à travers les règles et les orientations toutes les mesures qui seront de nature à améliorer les conditions de vie pour tous les habitants au mieux que l'on puisse faire avec les données réglementaires, le contexte du territoire bâti et urbain, les rues de la ville et les déplacements, l'environnement. Cet ensemble de critères urbains doivent être étudiés et permettront ainsi d'établir les règles sur les documents d'urbanisme.

- Préserver le cadre de vie en maîtrisant le développement urbain pour protéger les espaces agricoles naturels et les paysages afin de conforter l'image parminoise de ville intégrée dans le Parc Naturel Régional du Vexin Français

M. le Maire précise que l'ancien PLU avait tendance à densifier dans certains quartiers et ne pas protéger les espaces agricoles qui étaient sur certaines zones. Il faut maîtriser ce développement urbain de façon équilibrée. Cela ne sert à rien de densifier certains quartiers par rapport à d'autres. Il demande aux parminoises de lui indiquer les zones qui pourraient faire l'objet de constructions.

- Mettre en cohérence les orientations du PADD avec le Plan de référence et la Charte du Parc naturel Régional du Vexin français, en cours de révision.
- Prévoir les modalités de mise en œuvre des objectifs de la Loi SRU permettant d'atteindre 25% de Logements locatifs sociaux dans le cadre des programmes triennaux établis avec la préfecture et selon une répartition équilibrée et équitable sur le territoire de la commune.

M. le Maire indique qu'il s'agit de prévoir les modalités de mise en œuvre des objectifs de la Loi SRU, permettant d'atteindre le taux de 25 % de logements locatifs sociaux dans le cadre des contrats triennaux. D'ici fin 2022, il y aura 163 logements sociaux à construire. Au regard de l'annulation du PLU, il est impossible, de respecter cette échéance. Cette information a été transmise à M. Le Préfet au cours d'une rencontre, lequel a entendu les positions et les difficultés de la commune.

Il cite à titre d'exemple que la sanction financière peut-être astronomique et peut atteindre 375 000 € comme cela se passe à Auvers sur Oise. Ces logements doivent être construits selon une répartition équilibrée et équitable sur le territoire de la commune.

- Identifier les logements vacants, « dents creuses » et zones d'urbanisation futures en tant que nouveau potentiel de densification ou de développement du tissu bâti répondant à l'objectif d'équilibre et d'équité sur le territoire communal

M. le Maire précise qu'il existe des demeures non habitées. Il pense qu'il y a un potentiel pour refaire de la réhabilitation du bâti. Il rencontre un souci avec certains promoteurs qui trouvent que la réhabilitation d'un immeuble avec 6 logements n'est pas rentable. Cela ne les intéresse pas. Ils préfèrent construire un ensemble immobilier avec 80 logements, ce qui est impossible pour la commune de Parmain.

- Faire évoluer certaines zones naturelles permettant d'envisager un aménagement touristique intégré à l'environnement ou permettant des projets de construction éco-responsables
- Maîtriser la densification dans les différents secteurs de la ville
- Prévoir la rénovation, la valorisation et l'attractivité du centre-ville

M. le Maire précise que c'est un point important. Il évoque la rue Guichard qu'il faut rénover et réhabiliter avec des programmes de logements et des fonds de commerce.

- Élaborer les OAP en lien avec les orientations : programmes de logements, équipements publics etc.

Mme Laage précise que les OAP ce sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation que l'on doit mettre en place dans les documents d'urbanisme, c'est la loi qui le dicte.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent être sur un secteur donné du territoire ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique, OAP dites "thématiques". Par exemple, la commune a une forte valeur environnementale qu'elle souhaite mettre en avant. Elle suggère d'envisager d'élaborer une orientation de programmation thématique sur la protection de l'environnement et du paysage. Et par conséquent, on édicte un certain nombre d'idées et d'objectifs, en matière de protection de la végétation, en matière d'aménagement de l'espace public et de la trame verte, pour privilégier la biodiversité dans la ville.

M. le Maire précise que les classes de l'école Maurice Genevoix commencent à saturer, qu'il y a un mauvais état des chemins et routes et qu'il est très difficile de circuler.

Parminoise : Il serait nécessaire d'enlever des chicanes à Jouy-le-Comte.

- Améliorer la mobilité et les déplacements dans la ville en association avec le plan de circulation en cours de lancement avec le département du Val-d'Oise et les communes limitrophes et prenant en compte l'augmentation des logements

M. le Maire précise qu'il a été lancé avec les communes de Valmondois, Butry-sur-Oise, Champagne-sur-Oise, Nesles-la-Vallée et peut être l'Isle-Adam, une étude de circulation afin de prendre des décisions pour fluidifier la circulation en concertation avec le Département du Val d'Oise.

M. le Maire rappelle que sera réalisée la dernière tranche de la piste cyclable entre la rue du Val d'Oise et le collège, cela permettra à tous les enfants collégiens de se rendre de Jouy-le-Comte jusqu'au collège des Coutures à vélo. Des subventions ont été accordées pour lancer ces travaux rapidement.

- Prévoir les emplacements réservés nécessaires à la mise en œuvre des orientations d'aménagement

M. le Maire répond qu'il s'agit de savoir à quel endroit, pouvons nous mettre des logements sociaux parce qu'il faut respecter les dispositions législatives. Il a besoin des parminoises pour mener ces réflexions. Cet objectif doit répondre à des objectifs communs. Les élus avec l'Association Respectez Parmain ont le même objectif, c'est-à-dire une répartition équilibrée et harmonieuse des logements collectifs

- Concevoir un urbanisme intégré à l'environnement et privilégiant des opérations d'aménagement durables et des projets de qualité architecturale et technologique en matière de construction d'aménagement ou de services dans un souci d'amélioration de l'espace urbain

Mme Laage précise que le terme « opération d'aménagement durable » signifie que ce sont des aménagements et des constructions qui prennent en compte les réglementations thermiques, qui sont vertueux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en matière de lutte contre la pollution, de prise en compte des effets du réchauffement climatique et de préservation de la biodiversité. Les projets de qualité architecturale sont à encourager pour participer à la qualité urbaine, à la qualité de la ville et du cadre de vie. C'est important d'avoir des règles et un cadre de vie architectural agréable pour tous les parminoises. La technologie concerne par exemple un bâtiment qui produit de l'énergie, c'est un objectif innovant en matière de construction. Les services urbains concernent tout ce qu'une commune pourrait apporter, aides pour les personnes âgées, aides aux logements, aux rapprochements entre les générations. La concertation est extrêmement importante parce que les parminoises peuvent avoir des idées qu'ils pourraient apporter à la commune.

- Mettre à jour l'inventaire des éléments de patrimoine architectural paysager et environnemental à protéger, identifier les espaces naturels, bois et autres éléments du paysage à protéger

- Actualiser le tracé de la Bande de protection des lisières du massif forestier entourant la ville

M. le Maire informe qu'une première réunion informelle a eu lieu, début septembre avec la commission PLU. Le procès-verbal de cette rencontre sera sur le site internet. Tout le travail qui sera fait par cette commission sera élaboré dans la transparence.

Lors de l'élaboration du précédent PLU, il précise que seules 7 observations ont été portées sur le cahier de registre d'enquête publique. L'idée serait qu'il y ait un plus grand consensus de la population pour ce dossier.

M. le Maire s'adresse au public et leur demande s'ils souhaitent ajouter d'autres objectifs ?

Public : parminoise depuis 47 ans, M. le Maire a parlé de l'objectif concernant la densification urbaine. Cependant, il n'a pas entendu parler de l'étalement de la densification urbaine. Quand on est face à une problématique comme celle de la commune de Parmain, on doit ajouter un quart d'habitants supplémentaires. Il n'y a pas de solution, une équation doit être trouvée, soit on densifie la trame urbaine existante, soit on s'étale sur les espaces naturels et agricoles, les zones naturelles, les lisières boisées, etc... Sauf erreur de sa part, il n'a pas entendu cette préoccupation et ce souci d'éviter l'étalement urbain qui est bien connu dans notre région. En Ile-de-France, il y a une vingtaine d'années, 50 % du territoire étaient de zones non construites, essentiellement des terrains agricoles car la Région a une forte zone agricole. A ce jour, on a perdu de la zone agricole à cause de l'étalement urbain. Il demande si cela fait partie des préoccupations des élus.

M. le Maire répond qu'il existe des contraintes réglementaires et législatives, notamment environnementales sur les règles du PNR, très strictes et notamment l'imperméabilisation des sols. Il ne souhaite pas de quartiers sensibles à Parmain. M. le Maire veut une répartition équilibrée tout en respectant les contraintes imposées. Ce n'est pas normal que les mêmes quartiers bénéficient de logements collectifs. Il

faut limiter l'étalement mais sa priorité est d'éviter la densification. L'objectif de la commune ce sont les petites structures, la réhabilitation du bâti.

Public : parminois depuis 40 ans à Jouy-le-Comte. Sur le PLU, il voit un paradoxe. M. le Maire a évoqué deux éléments : la loi SRU qui a fortement augmenté en termes de pourcentage concernant le taux de 25 % et la Loi contre l'artificialisation des sols. Sur un territoire comme le notre défini, il peut être effectué de l'étalement urbain, parce que la commune a des espaces boisés. On est obligé de faire un PLU qui a des objectifs, comment ce paradoxe pourrait être limité. Pendant la campagne, M. le Maire avait dit qu'il ferait le nécessaire auprès de la Préfecture, pour que la commune puisse avoir un taux de logements sociaux inférieur à celui imposé. Il souhaite avoir des renseignements sur ce sujet.

M. Santero répond qu'en matière d'urbanisme, les règles et les paradoxes s'accumulent et sont faits par le législateur qui oblige à construire dans les zones dites « zones tendues » qui ne le sont pas forcément. Il y a un objectif chiffré, contre lequel il est très difficile de se battre, qui est effectivement une incohérence, puisqu'elle concerne par exemple les règles de limitation d'artificialisation des sols. La loi est contradictoire. Il est clairement bien spécifié que la commune est otage des décisions politiques.

Public : présente sur la commune depuis 3 ans. La commune s'est engagée dans le cadre du PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) à zéro artificialisation. Elle souhaite savoir si cela est intégré dans les objectifs du PLU ?

M. le Maire répond que cela est pris en compte et hélas incontournable, cela fait partie des dispositions législatives en vigueur. On nous impose des logements collectifs avec des contraintes environnementales aussi strictes.

Public (quartier Arcades) : s'adresse à Mme Laage, Cabinet Hortésie. Il demande si des communes ont réussi à sortir du cadre de la Loi SRU et s'il existe un habitat social sous une autre forme que l'habitat collectif ? Mme Laage répond que la Loi instaure le taux à 25 % de logements sociaux pour les communes et aucune commune ne peut déroger à cet objectif. En province, il y a des logements sociaux qui sont sous forme de pavillons. Ce sont les opérateurs sociaux qui établissent le programme et le PLU peut les orienter vers ce type de logement. Toutefois, le ZAN (zéro artificialisation nette) à intégrer dans le PLU qui lutte contre l'artificialisation des sols et limite l'étalement urbain, tend à privilégier un immeuble par exemple, qui se construit en hauteur. C'est une équation à trouver dans le PLU, à savoir comment on intègre le calcul du ZAN (calcul en concertation avec les services de l'Etat) et l'objectif des taux à 25 %.

S'il y a des logements vacants, on va les identifier, et privilégier leur réhabilitation.

M. le Maire a un exemple devant l'école du Centre, il y eu un immeuble avec une réhabilitation de 16 logements.

Public : est né à Parmain dans le charmant village de Jouy-le-Comte. Elle aimerait que l'on respecte Parmain et Jouy le Comte ces deux secteurs géographiques. Elle a entendu la faisabilité d'un projet rue du Maréchal Joffre, de logements sociaux. Elle s'inquiète comme beaucoup de jovaciennes et jovaciens, elle ne voit pas quelles sont les infrastructures sur le village qui pourraient accueillir ces 25 % dits de logements sociaux. Jouy-le-Comte a toujours été préservé. Elle sait que l'ancien PLU a été élaboré par l'ancienne municipalité dont certains représentants sont ici présents et notamment des personnes qui habitent sa rue. Elle sait que cette nouvelle équipe hérite de ce PLU qui n'a pas été crée par la nouvelle équipe municipale.

M. le Maire informe que le PLU initié par l'ancienne équipe municipale n'existe plus puisqu'il a été annulé par la Cour Administrative de Versailles.

Public : indique qu'en février, lorsque le permis de construire a été accordé, ce PLU existait. Le POS a été remis en vigueur depuis 5 semaines. Elle défend Jouy-le-Comte et Parmain. Elle s'inquiète de ce projet. Autre chose, les ABF ont depuis, 20 ans, un pouvoir exorbitant. Elle connaît M. BELLON, Architecte des Bâtiments de France, depuis 40 ans, puisqu'elle pratique dans la profession. Lorsqu'elle a commencé en 1980 dans cette fonction, le maire et ses conseillers avaient un droit de regard, sur tous les projets d'urbanisme.

Les ABF ne se préoccupent pas des espaces protégés et ne se déplacent pas du tout sur les sites. Il y a 18 ans, « une construction ressemblant à une cabine téléphonique de 200m² » s'est construite à 100 m de l'église de Jouy-le-Comte, à l'angle de la rue des Maillets et du chemin qui mène dans la forêt, dont le permis de construire a été accordé en 6 mois. Aujourd'hui, pour obtenir un permis de construire, le délai est de 18 mois. Il faut absolument que la mairie reprenne la main sur les autorisations d'urbanisme pour qu'il y ait une concertation.

M. le Maire répond que pour éviter cette bataille entre quartiers, il faut trouver un consensus entre quartiers. Il entend ses propos concernant la protection de Jouy-le-Comte.

Madame Mourget rebondit sur les propos de cette habitante, elle habite la même rue qu'elle depuis 70 ans, il faut arrêter d'opposer les quartiers. Elle est très attachée à Jouy-le-Comte, mais à Parmain, en général. Tous les quartiers ont un problème à Jouy-le-Comte, la voirie est étroite et a la même largeur depuis le 18^{ème} siècle. Un autre problème soulevé est la distance des transports en commun, de la gare et des commerces. Le quartier de la Naze a une voirie très étroite, également. Jouy-le-Comte et le quartier de la Naze sont des espaces protégés et à Parmain centre, il y a des espaces agricoles. Des problèmes sont rencontrés dans tous les quartiers. On va donc heurter certaines personnes quand le PLU sera terminé. Elle voudrait insister sur la réhabilitation sur ce qui existe déjà. Précédemment quand Mme Mourget était élue à l'urbanisme, elle a initié le projet de rachat des bâtiments du bas de la rue Guichard jusqu'à la bibliothèque. Il y a des opérations à faire et la commune sera totalement dans les objectifs du SDRIF, cela veut dire que l'on densifie au centre-ville. A Jouy-le-Comte, à l'angle de la rue Foch et la rue Joffre, il y a un bâtiment qu'elle a connu toujours abandonner, si la commune peut faire 4 logements, ce serait bien. Un état des lieux de toutes les maisons vacantes devrait être effectué. Effectivement, il y a des espaces protégés, elle mettra toute son énergie à protéger les espaces boisés et naturels, qu'il ne faut pas déclasser pour les construire.

Public : sensible aux propos tenus par Mme Mourget, éviter un affrontement des quartiers pour la construction de ces logements, serait très bien. Il est également d'accord avec M. le Maire pour équilibrer la répartition des différents logements sociaux sur tout le territoire. C'est citoyen de ne pas penser à ses intérêts individuels mais aux intérêts collectifs. Il a plusieurs questions, la première concerne la réhabilitation de l'existant, le maire est sensible à la reconstruction et à la réhabilitation des petites structures mais qui ne semblent pas absolument en accord avec la volonté initiale des promoteurs. La commune a-t-elle la possibilité d'envisager des options concernant cette volonté ? Sur la méthode qui viendrait cibler les objectifs de l'élaboration du PLU et de la concertation des parminoises, vous proposez que les parminoises indiquent des zones et des parcelles où il est possible de construire, il me semble que cette façon de fonctionner viendrait au contraire d'avantage à diviser les parminoises, c'est-à-dire augmenter la représentativité et l'attachement à certains quartiers. Est-ce qu'il y a déjà des options à proposer et qui pourraient être soumises à un vote ? ou simplement la concertation avec plusieurs centaines de personnes devra aboutir à un accord ? Les études montrent que plus on est nombreux dans un groupe et plus les concertations sont difficiles et ne mènent à rien, créent une division entre les différents membres qui la composent.

M. le Maire répond qu'il a entièrement raison sur la première question. Sous l'impulsion de Mme CALVES, ils essaient de convaincre les promoteurs, avec l'aide des services de la Préfecture. Compte tenu de la configuration de Parmain, il est nécessaire d'avoir des petites structures. C'est pour cela, qu'avec la Préfecture et les bailleurs sociaux, la commune a besoin de l'aide de l'Etat pour que les promoteurs essaient de trouver un équilibre financier.

M. le Maire réitère qu'il n'y aura jamais de programmes de 60 ou 80 logements sur le territoire de Parmain, sauf si la commune tombe sous RNU.

Sur la deuxième question, M. le Maire rappelle que l'objectif est d'identifier les projets sur le territoire et d'informer les parminoises qu'un projet, par exemple, n'est pas possible parce qu'il y a des soucis d'infrastructures, ou parce que c'est une densification anormale ou que cela ne répond pas aux normes environnementales.

La commission PLU vous présentera les projets, et les parminoises y participeront de manière constructive.

M. Greco a plusieurs remarques : on doit agir tous ensemble pour arriver au meilleur résultat possible. Il indique que la commune n'est pas contrainte par les délais de l'élaboration du PLU, soit 24 mois. Il faut prendre le temps pour rédiger et établir le meilleur PLU possible. S'il faut 30 mois pour l'établir alors il faut les prendre. Le RNU ce n'est pas un épouvantail et ce n'est pas l'anarchie. C'est un règlement national d'urbanisme qui s'applique sur l'ensemble du territoire français avec des règles bien spécifiques.

Le RNU ne signifie pas que le préfet prendra la main. Il explique qu'à partir du moment où il y aura un débat du PADD au conseil municipal, la commune disposera d'un droit qui lui permettra de surseoir aux demandes de permis de construire. A partir de cette date, si un promoteur propose un permis de construire qui est incompatible avec les objectifs que se fixe la commune, la commune peut surseoir à cette demande.

Dans les objectifs, il est indiqué que le PADD sera conforme avec la future charte du PNR. C'est impossible, il faut se conformer aux documents existants, il est impossible juridiquement de se conformer à un document inexistant. Il faut que cette mention soit corrigée puisqu'elle est illégale. Les débats montrent qu'il y a des

intérêts, des visions et des doctrines multiples qui vont s'affronter. La méthode à adopter est celle où il faut prendre son temps, discuter et se concerter, prendre les différents avis et effectuer un schéma. La concertation, c'est expliquer le contexte, informer, recueillir les avis de façon neutre et en laissant les parminoises s'exprimer. Ensuite, il faut établir des propositions en prenant en compte l'avis des différents habitants et cela nécessite du temps. Il faut absolument considérer que la commune n'est pas contrainte par le temps.

Aujourd'hui, la contrainte est d'atteindre le taux à 25 %, il faut donc établir un PLU qui soit conforme à ce taux, c'est la Loi ! Cependant, en parallèle, il faut continuer à se battre pour diminuer ce quota. L'association a mis 4 ans pour remettre en cause ce PLU. L'association avait des arguments pour être crédible. On sait qu'à Parmain, atteindre le taux de 25 % c'est quasiment impossible. Il faut continuer à se battre pour obtenir un taux à 20 %.

M. le Maire revient sur les délais contraints d'élaboration d'un PLU avant passage en RNU. Il réitère ses propos : la commune est contrainte par les délais ! La commune a été conseillée par les avocats, les élus ont rencontré le Préfet. Il entend les propos de M. Greco, que l'élaboration doit être faite de façon intelligente et en prenant en compte les observations de chacun. En tant que maire, il ne prendra pas le risque de tomber sous RNU. Il partage la position de M. Greco sur le reste de ses propos.

Public : parminoise depuis 20 ans, très inquiète par rapport à l'ancien PLU car toute une rue devait être abattue pour reconstruire des immeubles. Dans ce nouveau projet, elle souhaite avoir la certitude, que les maisons ne seront pas détruites pour y construire des immeubles, cela concerne la rue du Vieux Chemin du Potager en particulier, c'est un vrai drame pour les riverains.

M. le Maire s'engage qu'aucun logement ne sera détruit et exproprié.

Mme Mourget précise que ce projet avait été abandonné et n'avait pas été inscrit dans l'ancien PLU.

Public : Elle souhaitait évoquer le chantage avec M. le Préfet et la loi SRU concernant les objectifs pour élaborer le PLU en terme du délai de deux ans, ce n'est pas une course. Si la commune retombe sous RNU ce n'est pas non plus une anarchie ! Cela s'avère être faux.

M. le Maire lui indique qu'elle représente le collectif du hameau de Jouy-le-Comte, la commission PLU va faire des analyses juridiques avec les avocats. Il assume et réitère une nouvelle fois ses propos, la commune est contrainte par les délais, le RNU est une catastrophe et une anarchie. Il lui demande d'apporter des éléments probants. L'idée du collectif est de gagner du temps le plus possible, pour que la commune soit carencée et qu'il n'y ait aucune construction dans le secteur de Jouy-le-Comte.

Public répond que M. le Maire lui fait des procès d'intention et ce n'est pas acceptable. Ils sont dans une réunion publique et le dialogue n'est pas possible, il y a un réel souci. Mme Laage a expliqué qu'il n'existait pas possible de déroger à la Loi SRU. Or, il existe un décret listant des communes, qui par leur topographie notamment, sont exemptées de l'application du taux à 25 % de logements sociaux. Mme le Maire d'Auvers-sur-Oise a demandé l'abrogation de ce décret pour que la commune puisse être intégrée dans la liste des communes exemptées. M. le Maire, se pose en victime vis-à-vis de cette Loi, comme s'il n'y avait aucune possibilité de se battre.

M. le Maire répond qu'il a écrit au Préfet pour baisser le taux de 25 % à 20 %, comme l'ancienne équipe municipale l'avait fait. La commune a eu un refus de la Préfecture, puisque la commune de Parmain ne rentre pas dans le champ du décret. La semaine dernière, il a indiqué à M le Préfet, qu'un dossier sera adressé au Préfet, que M. le Maire souhaite baisser cet objectif à 20 % compte tenu de la configuration et des zones naturelles. M. le Préfet a déjà confirmé que la réponse serait négative. Monsieur le Maire dit que le RNU est une catastrophe, c'est qu'il a les éléments probants. En contrepartie il demande qu'on lui apporte des éléments juridiques ou de la jurisprudence indiquant le contraire.

Public affirme donc que si le RNU était l'anarchie, elle pourrait, demain, construire quelque chose dans son jardin, en zone N, sans besoin de faire de déclaration d'urbanisme et qu'il n'y aura pas d'instruction du dossier.

Public : professionnel de l'immobilier, a déposé deux dossiers de permis de construire sur la commune de Parmain. Il indique que la commune a un énorme travail dans le cadre de l'élaboration du PLU avec des parminoises qui seront contents et d'autres insatisfaits. Cependant, il confirme que sous RNU, ce sera la Préfecture qui instruira tous les dossiers. Il a déposé des PC qui ont été accordés sous PLU concernant deux pavillons sur une superficie de 1 000 m² qui aujourd'hui ne seraient plus réalisables sous POS.

Pour atteindre le taux de 25 % imposé par la Loi, ce sera très difficile pour la commune et pour les instances qui seront dans l'obligation de faire respecter cette réglementation. Ce qui peut être réalisé sur la commune ce sont des collectifs de petites unités ou de la réhabilitation d'anciens bâtiments. C'est effectivement compliqué pour les promoteurs qui souhaitent équilibrer leur budget.

Par ailleurs, il a déjà été contacté par des gens de l'association qui sont déjà en train de remettre en cause le nouveau PLU alors qu'il n'est même pas commencé. Il informe qu'il faut une bonne entente entre tout le monde, sinon ce projet va durer des années.

M. le Maire se fondera sur des éléments probants. Il a entendu les propos de l'Association Respectez Parmain et du Collectif de Jouy-le-Comte et leur demande d'apporter une analyse complémentaire.

Public : a bien compris qu'il y avait des délais à respecter dans le cadre de l'élaboration du PLU, sinon la commune basculera sous RNU. Elle aimerait savoir quelles sont les contraintes et les conséquences pour les communes ? Il y a une communication à établir pour les parminoises. Elle comprend que la commune perdra son droit de regard et que c'est la Préfecture qui prendra la main sur la construction d'immeubles et le lieu géographique.

Habite à Jouy-le-Comte et constate qu'une commune proche, Champagne-sur Oise, s'est permise d'installer deux immeubles colossaux dans une zone qui était soi-disant protégée. Elle a personnellement fait construire en respectant des contraintes imposées par les bâtiments de France alors que ces mêmes contraintes n'ont pas été imposées pour ces immeubles. Il faut absolument une démarche collective et intelligente. Il faut prévoir un PLU qui va essayer de satisfaire tout le monde. La démarche effectuée par la commune est participative, elle pense que de toute façon les parminoises soumettront l'idée de construire un immeuble loin de chez eux, ce qui est logique. Elle rejoint les propos du professionnel de l'immobilier : intégrer des petites structures, c'est quelque chose qui restera dans l'âme de Parmain. Les personnes ont choisi d'habiter dans cette commune parce qu'elle a un caractère humain et rural. Un village au milieu de grandes agglomérations, c'est ce que tous les parminoises souhaitent conserver comme décor.

Elle indique que la commune de l'Isle-Adam a fait énormément de constructions. Parmain est une commune plus petite, la démographie augmente et il va falloir plus d'écoles, plus d'infrastructures et des services supplémentaires apportés aux citoyens sans compter les problèmes de circulation.

M. le Maire remercie pour cette intervention. Il sera élaboré un tableau expliquant le RNU avec des éléments probants. Il ajoute que sur le site internet, sera indiqué toutes les informations concernant l'élaboration du PLU.

M. le Maire fait partie des 25 maires du Val d'Oise qui ont demandé un moratoire sur la Loi SRU. Cette Loi est schizophrénique, il est demandé des contraintes environnementales, et au contraire, c'est antiécologique. Atteindre le taux à 25 %, c'est impossible. Il a entendu que les communes qui n'atteindraient pas ce taux se verraient diminuer leur dotation globale de fonctionnement.

Pour l'élaboration du PLU, il trouve que c'est sain d'avoir les opposants dans la commission PLU avec Mme Mourget, M. Guérineau et l'Association Respectez Parmain. Cette commission représentera tous les parminoises. Les parminoises pourront s'exprimer via le site internet dans la rubrique PLU.

Public : Élu d'opposition à Parmain, rebondit sur les propos de la Personne qui vient de s'exprimer concernant les démarches intelligentes et collectives. Il a quelques remarques : il n'a jamais été partisan du village gaulois. Que les élus prennent le temps pour élaborer le PLU, il est assez d'accord mais la Loi s'applique ! Il ne croit pas un seul instant que de construire ou de réhabiliter quelques logements de 6 appartements sur le territoire suffiront car il est nécessaire d'avoir une centaine de logements d'ici deux ans et ce sera le même nombre à faire tous les trois ans.

Il habite dans le secteur sud du Val d'Oise, il est opposé à ce que tous les logements soient concentrés dans le secteur du collège car il y a déjà des logements. Il faut étudier l'équilibre et la répartition sur tout le territoire. Il entend certains parminoises qui ne souhaitent pas de logements sur leurs secteurs. Il cite à titre d'exemple les maisons d'arrêt car il y a une forte demande de la part des citoyens mais pas à côté de leur domicile. Il faut avoir une démarche collective et intelligente. Il demande à M. le Maire quels sont les projets d'envergure ? Dans les 5 ans à venir ? Le PLU a été annulé et la commune a renouvelé la mission « révision du POS valant élaboration du PLU » avec le même cabinet Hortésie. Il n'a rien contre Mme Laage. Peut-être aurait-il fallu choisir un nouveau cabinet d'études pour avoir un nouveau regard sur ce dossier. Que pense le Cabinet Hortésie, cela fait plus de 20 ans, que ce bureau d'études est sur la commune ? Quel est son projet ?

Mme Mourget ajoute que lors de la précédente mandature, Mme Dodrelle élue maire après le décès de M. Guichard, a fait une demande par l'intermédiaire de l'intercommunalité, de baisser le quota de logements sociaux, de 25 % à 20 %. La Préfecture a répondu négativement.

M. le Maire indique que la préoccupation actuellement c'est d'élaborer le PLU. M. le Maire mandate M. Greco pour établir un dossier au Préfet avec les arguments pour baisser le taux à 20 %.

Concernant la mission avec Mme Laage, il a demandé l'avis aux maires des communes avoisinantes et il n'a aucun doute sur les compétences de Mme Laage. C'est facile d'attaquer une personne en signifiant qu'elle est incompétente. Il rappelle que le PLU a été annulé sur un vice de forme, qui ne lui incombe pas. Mme Laage est très appréciée des services de la Préfecture, et il ne regrette pas ce choix. Il rappelle que lors du conseil municipal du mois de mars, les élus avaient choisi le Cabinet Hortésie pour la révision du PLU.

Et dans l'ancienne municipalité, c'est M. Guichard qui prenait toutes les décisions !

Public : habite depuis 69 ans à Parmain. Elle évoque des problèmes de circulation notamment dans la descente de Nesles-la-Vallée et rebondit sur les propos de M. le Maire concernant sa discussion avec les maires des communes avoisinantes. Comment le Préfet reçoit-il cette information ?

Et par ailleurs, la population va être augmentée d'environ 20 à 25 % et la commune devra toujours respecter ce taux de 25 % ? Comment allez-vous faire ?

Mme Calves rejoint ces propos, c'est l'absurdité de la Loi. Cela veut dire qu'à chaque fois qu'il est construit des logements, il faut reconstruire un quart de LLS. Toute construction supplémentaire, soit une maison, une division de parcelle génère un quart de LLS. Cela s'arrêtera quand la commune n'aura plus de foncier disponible. Mme Mourget lui a suggéré une idée, dans l'élaboration des objectifs du PLU, augmenter la surface minimale des terrains pour les constructions, cela éviterait les divisions de terrains. Par exemple, au lieu de construire une maison sur une surface de 200 m² dans le quartier du Val d'Oise, la surface minimale du terrain serait de 600 m².

Public : 34 ans à Parmain. La commune a un droit d'attribution de logements sociaux et elle pense que l'on devrait travailler sur ce droit. Il faudrait qu'un maximum de parminois puisse occuper ces logements sociaux, il faut privilégier les parminois. Cela pourrait être un objectif du PLU.

Mme Calves répond qu'inciter les parminois à obtenir un logement social, c'est compliqué, on ne peut pas être intrusif. Pour obtenir un logement, il y a des critères imposés par la Loi, comme par exemple, les revenus, la composition familiale.... Un parminois propriétaire du logement qu'il occupe ne peut obtenir un logement social, cela pose des difficultés dans les cas de divorce. La ville a un quota d'attribution des logements sociaux qui est assez faible. Elle souhaite qu'il y ait une inversion des quotas, c'est-à-dire que le nombre de logements sur le quota Préfecture soit inférieur à celui de la commune. La mixité sociale provient des personnes qui arrivent sur la commune et via le contingent de la préfecture. Il n'y a pas assez de logements disponibles correspondant aux demandes des parminois pour pouvoir les satisfaire.

M. le Maire précise qu'il y a environ une soixantaine de demandes de logements sociaux de Parminois. Les élus ont effectivement demandé au Préfet la possibilité d'obtenir une partie du contingent Préfecture. Celui-ci a répondu que d'abord la commune doit atteindre son taux de 25 % avant d'aborder le sujet sur le contingent de cette instance. Néanmoins, M. le Préfet était d'accord pour accorder un quota plus important. M. le Maire rappelle le montant de l'amende payée par la commune d'Auvers-sur-Oise de 350 000 € chaque année.

Public : Dans le département du 92, il y a des communes comme Gennevilliers où il y a 75 % de logements sociaux(intervention inaudible)

M. le Maire va effectuer toutes les démarches nécessaires pour obtenir des dérogations possibles afin d'atteindre un taux à 20 %

Public : habite Jouy-le-Comte depuis 30 ans et fait partie de l'Association du Hameau de Jouy-le-Comte. Il souhaite être rassuré concernant des modalités de concertation. Il précise que les membres de l'association, ne sont pas contre la construction ou réhabilitation de logements sociaux, à partir du moment où ceux-ci s'inscrivent dans une harmonie architecturale. Comment va se dérouler le travail de la commission et la concertation avec les habitants pour que les propositions soient prises en compte.

Par ailleurs, comme il a été évoqué à plusieurs reprises une démarche collective et intelligente, il demande ce qu'ont prévu les élus pour une démarche globale plutôt que chacun défende son intérêt individuel concernant son quartier. Ce PLU va engager la commune pour plusieurs décennies, les élus ont-ils prévu de le faire adopter par voie référendaire avec un référendum d'initiative locale ?

M. le Maire répond qu'il est prévu des ateliers participatifs, il invite les parminoises à y assister. M. Maire évoque plusieurs éléments importants : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), c'est la définition et élaboration du projet communal du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Au préalable, il sera effectué le diagnostic socio-démographique. Tous les documents seront sur le site internet de la commune « rubrique PLU ». La création d'un mail dédié au PLU sera en service prochainement, une réunion publique sera organisée sur une journée complète autour d'ateliers thématiques. La concertation aura lieu pendant toute l'élaboration du PLU. Dans la même démarche auprès de la population, les comptes rendus des commissions seront également publiés sur le site internet de la ville. Il a été reproché au processus d'élaboration de l'ancien PLU un défaut de concertation et M. le Maire ne souhaite pas que la même chose se reproduise. Chaque parminoise peut apporter des idées constructives.

Public : parminoise depuis 40 ans : M. le Maire a indiqué qu'il protégerait les parminoises de tout type d'expulsion, elle suppose que c'est dans le cadre du futur PLU. Mais sous RNU qui semble anarchique, y'a-t-il une possibilité de protéger les parminoises de toute expulsion ?

Mme Calves répond que la ville n'a aucune volonté d'expulser des parminoises. Ce qui est inquiétant sous RNU, ce sont les promoteurs qui pourraient se rendre chez des parminoises et proposer des sommes exorbitantes en contrepartie de l'acquisition de leur maison.

Autre exemple, si la Préfecture instruit un projet intégrant environ 60 logements, même si la commune émet des réserves en signalant des problèmes d'infrastructures, de circulation et ne donne pas son accord à ce permis, le Préfet, lui, pourra l'accorder.

Durant l'élaboration du PLU, la commune a la possibilité de faire un sursis à statuer ; il faut être cependant prudent, parce qu'un promoteur peut faire un recours. Si le PLU n'est pas adopté dans deux ans, la Préfecture prendra la main et pourra dire « à cet endroit, il y aura une construction de 100 logements ! ». À titre d'exemple, dans le quartier du Val d'Oise, le Préfet peut dire qu'il rend telle ou telle zone constructible.

Mme Laage détaille le calendrier et les phases prévisionnels de la révision du POS valant élaboration du PLU :

- 11 septembre : démarrage de la réunion de concertation.
- Le Conseil Municipal se réunira afin de délibérer : révision du POS valant élaboration du PLU présentant les objectifs et les modalités de concertation.
- La délibération sera affichée pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.
- Élaboration du diagnostic territorial : état des lieux socio-démographique, bilan de l'évolution de la population et de la démographie, la typologie des logements, diagnostic des infrastructures, prise en compte des risques impactant la commune (inondations, carrière). C'est un état des lieux le plus exhaustif possible à partir desquels il sera déterminé les enjeux confrontés aux directives supra communales, notamment le taux de 25 % mais aussi le respect du SDRIF, du PNR, la prise en compte du PCAET, du Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux et des autres documents supra communaux.
- A partir des éléments ci-dessus, il y aura la préparation du PADD : document de présentation du projet de la commune et stratégique, il est prévu que ce travail soit préparé entre septembre et avant la fin du mois de décembre.
- Les éléments de réunion de la commission PLU seront affichés sur le site internet de la commune.
- Une page sera dédiée aux parminoises qui pourront être contributeur.
- La réunion du 15 janvier est conçue sous forme d'ateliers qui se dérouleront toute une journée avec un animateur spécialisé. Ce sont des petits groupes de travail qui œuvreront sur plusieurs thèmes (logement, circulation, qualité architecturale, protection du patrimoine bâti, aménagement paysager, prise en compte des risques,...) avec des tables rondes thématiques, chacun pourra passer d'un sujet à l'autre de façon à avoir un débat constructif pour aborder et écrire ce PADD.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : règlement et annexes, éléments qui commencent à préciser le projet du PLU. Ensuite seront élaborés le règlement et le document graphique avec tous les documents qui s'imposent au PLU.
- Débat du PADD en conseil municipal au mois de mars 2022.
- Réunion publique le 24 ou le 25 juin 2022 : restitution des travaux et exposition du projet PLU.
- Arrêt du projet du PLU en conseil municipal : 15 septembre 2022, il faudra ensuite recueillir l'avis des personnes publiques associées qui sont les services de l'Etat, la Communauté de Communes, la Région Ile de France, le Département, les syndicats intercommunaux, les associations de gestion forestière, la Chambre d'Agriculture, et les communes limitrophes. Une concertation avec ces acteurs locaux doit être faite car ces derniers auront certainement des contraintes qui doivent être

intégrées dans le PLU. Ils ont un délai de trois mois pour émettre leur avis sur le projet du PLU. Les avis des personnes publiques associées seront publiés ainsi que les réponses apportées par la commission PLU.

- Enquête publique avec la nomination d'un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif. Seront mis à l'enquête, le projet du PLU et tous les avis des personnes publiques associées. Les parminois pourront prendre connaissance du dossier pendant un mois et pourront se manifester.
- La concertation est continue jusqu'à l'arrêt du PLU.

M. le Maire indique que l'objectif de la collectivité est d'informer les parminois tout au long de la procédure du PLU, notamment les modalités de concertation (vice de forme de la présente délibération). Le PLU est un sujet compliqué qui porte sur une durée de 30 ans et cela concerne les futures générations. Sujet qui doit tenir à cœur l'ensemble des parminois.

M. le Maire remercie l'ensemble des participants à cette réunion. Il compte sur les parminois pour aider les élus de manière constructive.

La réunion s'est terminée à 12 h 30.