



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## VILLE DE PARMAIN COMMISSION PLU DU VENDREDI 10 DÉCEMBRE 2021

### ----- Compte-rendu de la réunion

#### Étaient présents :

- **Mairie de Parmain** : Loïc TAILLANTER, Antoine SANTERO, Nadine CALVES, François KISLING, Sylvie LABUSSIÈRE, Sébastien GUÉRINEAU, Thierry GROS (Association Respectez-Parmain), Marie-Noëlle LE RUYET, Ghislaine DECAUX et Grâce RIBEIRO
- **Absentes excusées** : Béatrice BELABBAS, Dominique MOURGET
- **Cabinet Hortésie** : Sonia LAAGE (assistant à maîtrise d'ouvrage de la commune)

#### ----- 1. Approbation du compte rendu de réunion « Commission PLU » du vendredi 19 novembre 2021

**M. Gros** a une observation concernant la définition des objectifs du PADD, page 2/7, « Le PADD doit être composé des orientations globales en termes d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de l'environnement pour la commune dans le cadre du PLU », il faut peut-être préciser que les documents d'urbanisme devront se conformer à la réglementation évolutive.

**M. le Maire** affirme que la commune respecte la réglementation.

**M. Santero** indique que lorsqu'il y a une évolution réglementaire ou légale susceptible de changer le fond du dossier, elle est immédiatement prise en compte.

**Mme Laage** répond que dès lors que la loi amène à changer les documents d'urbanisme, la commune l'intégrera avant le vote. Si c'est après, elle devra prescrire le cas échéant une procédure pour mettre en compatibilité le PLU avec la nouvelle réglementation en vigueur. Elle demande si M. Gros fait référence à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

**M. Gros** répond par l'affirmative.

**Mme Laage** explique que la Loi qu'évoque M. Gros définit les objectifs de réduction des espaces artificialisés de 50 % tous les 10 ans. Ces objectifs ne sont pas définis par les PLU eux-mêmes mais par les documents supra-communaux de référence, le SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France ou les SCOT (Schéma de cohérence territoriale) avec lesquels les PLU doivent être compatibles.

En ce qui concerne la commune de Parmain elle n'est pas concernée par un périmètre de SCOT. Ce qui vaut SCOT pour la commune c'est la charte du PNR (Parc Naturel Régional) du Vexin Français.

Une fois la charte du PNR révisée en 2023, c'est cette dernière qui imposera ses objectifs ainsi que le SDRIF qui devra être modifié pour 2023.

Les communes devront alors se mettre en compatibilité avec ces documents et il est prévu qu'elle puissent le faire par une procédure de modification simplifiée ou de révision, afin que les PADD des communes puissent être en conformité avec le SDRIF à partir de 2023 en théorie.

En introduction, il sera indiqué que celui-ci doit être conforme avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

\*\*\*\*\*

## 2. Travail sur le PADD

### Thème équipement commercial, développement économique et tourisme

Une partie de ce thème a été évoquée lors de la CPLU du 19 novembre dernier.

#### ⇒ Ce que nous souhaiterions à l'avenir, nos propositions :

- Établir des périmètres de sauvegarde des commerces
- Maintenir et développer l'offre de services médicaux et de proximité dans les quartiers résidentiels en prenant en compte les mutations
- Développer l'économie de tourisme et loisirs par une structuration de son offre liée à la découverte de la diversité des paysages (randonnées pédestres), aux panoramas de la vallée de l'Oise (loisirs nautiques tels que canoé, aviron mais pas ski nautique), aux activités nature (tourisme écoresponsable JLC, cyclotourisme, activités équestres...), à son patrimoine historique, architectural et artistique
- Protéger les chemins, sentes et mettre en valeur les circuits de liaisons, de promenade et de découverte
- Permettre les projets touristiques écoresponsables intégrés à l'environnement, avec bâti démontable, sans artificialisation
- Développer la filière de la silver-économie (économie liée aux seniors)
- Permettre la création d'une offre structurelle pour les Tiers-Lieux (en cas de projets privés)

#### Idées soulevées par les membres de la commission PLU :

- Privilégier les commerces et les professions libérales
- Permettre le commerce en fonction de l'évolution des quartiers par exemple à Jouy-le-Comte, dans le quartier du Val d'Oise
- Interdire le remplacement des commerces en RDC par des logements
- Permettre de sauvegarder le secteur des Arcades
- Utiliser au mieux le minibus pour permettre aux habitants d'accéder à d'autres offres.
- Envisager un site style « accrobranche » et permettre de faire des cabanes sur pilotis, compte tenu de la présence de clairières sur le secteur de Jouy-le-Comte
- Affirmer une vocation tourisme pour l'hôtel place Georges Clémenceau

### Thème Espaces naturels et continuités écologiques

Une partie de ce thème a également été évoqué lors de la CPLU du 19 novembre dernier ;

#### ⇒ Ce que nous souhaiterions à l'avenir, nos propositions :

- Favoriser l'ouverture de la ville sur sa rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise
- Permettre des projets de construction ou d'aménagement écoresponsables dans certains espaces naturels
- Protéger les zones humides dans le fond de Vaux et du rû de Jouy
- Protéger la trame verte et les formations végétales qui la constituent (boisements des côteaux, et jardins arborés, haies...)
- Préserver les milieux naturels
- Protéger la biodiversité : limiter l'imperméabilisation des sols

#### Idées soulevées par les membres de la commission PLU :

- Réglementer l'abattage des arbres qui devra faire l'objet d'une autorisation (l'arbre maintient la perméabilité des sols)
- Protection du biotope : protection des habitats d'espèces dans les plantes (ex : certaines fougères protégées)
- Interdire l'élagage ou l'abattage des arbres lors de la période de nidification (rédaction d'un arrêté sur la période de nidification)
- Protéger la trame verte
- Recenser les arbres remarquables

- Accompagner la protection de l'environnement par des actions de sensibilisation et de communication comme, par exemple mettre en place une politique éducative en matière de protection des arbres et des mesures de sensibilisation

## Thème Développement des communications numériques

### ⇒ Ce à quoi nous sommes attachés

- Accès aux réseaux numériques

### ⇒ Ce que nous ne voulons plus voir

- Prolifération des antennes

### ⇒ Ce que nous souhaiterions à l'avenir, nos propositions

- Regroupement des opérateurs de téléphonie mobile pour limiter les implantations d'antennes
- Favoriser l'accès à tous les habitants aux nouvelles technologies de l'information et de la communication, lutter contre la fracture numérique et permettre l'accès aux services publics pour les personnes non connectées

### Idées/problèmes soulevés par les membres de la commission PLU :

- La mauvaise couverture GSM sur le territoire de Jouy-le-Comte
- Refus par l'architecte des bâtiments de France pour l'implantation des antennes sur la commune
- Proposition d'implantation d'une antenne cachée dissimulée dans un faux arbre
- Demande de plusieurs opérateurs pour implantation antennes
- Sondage auprès des parminoises concernant la couverture GSM

## Thème La ville soutenable

### ⇒ Ce que nous souhaiterions à l'avenir, nos propositions

- Intégrer le PCAET
- Promouvoir le développement d'un habitat durable avec des logements autonomes d'un point de vue énergétique
- Inciter la réhabilitation du parc immobilier ancien énergivore
- Prescrire dans le règlement des zones et des OAP des objectifs de performance environnementale
- Accompagner les habitants des zones pavillonnaires dans les démarches d'économie de l'énergie (sensibilisation, information, crédit d'impôt...)
- Développer le recours aux énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse) dans les futures opérations d'aménagement et les futures constructions pour un meilleur rendement énergétique et un meilleur contrôle des émissions
- Prévenir la population contre les risques et les nuisances
  - Prévenir les risques naturels liés aux inondations de l'Oise (PPRI), aux ruissellements (PPRN), à la présence d'anciennes carrières souterraines, à l'érosion des sols, aux mouvements de terrain différentiels
  - Prévenir les risques technologiques liés aux canalisations de transport, aux infrastructures de transport d'énergie et aux sites potentiellement pollués
  - Protéger le cadre de vie des habitants et réduire les nuisances
    - Nuisances visuelles **et publicitaires** (Réseaux aériens, pylônes...)
    - Nuisances sonores (transports ferrés et routier)
- Réduire les ruissellements vers les cours d'eau et développer la gestion intégrée des eaux pluviales
  - Maîtriser les ruissellements des eaux pluviales privées
  - Limiter l'imperméabilisation et le lessivage des sols qui aggravent les inondations en conservant des sols perméables au sein des zones bâties, en affectant des coefficients de pleine terre
  - Encadrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant le stockage et l'infiltration à la parcelle

Idées/problèmes soulevés par les membres de la commission PLU :

- Permettre les panneaux solaires photovoltaïques ??
- Réduire les habitats mal isolés.
- Refuser les installations d'éoliennes.

## Thème Patrimoine

### ⇒ Ce à quoi nous sommes attachés

- Le patrimoine architectural parminoïse privé et public

### ⇒ Ce que nous ne voulons plus voir

- Les villas abandonnées et dégradées (par ex La Sirène)

### ⇒ Ce que nous souhaiterions à l'avenir, nos propositions

- Favoriser la rénovation du bâti dégradé ou en péril
- Etablir la cohérence entre la protection et les objectifs de construction et densification
- Mettre en valeur le patrimoine architectural
- Préserver l'architecture des quartiers avec des prescriptions par quartier
- Définir le patrimoine parminoïse
- Compléter l'inventaire des éléments protégés du patrimoine urbain paysager : architectures, jardins...

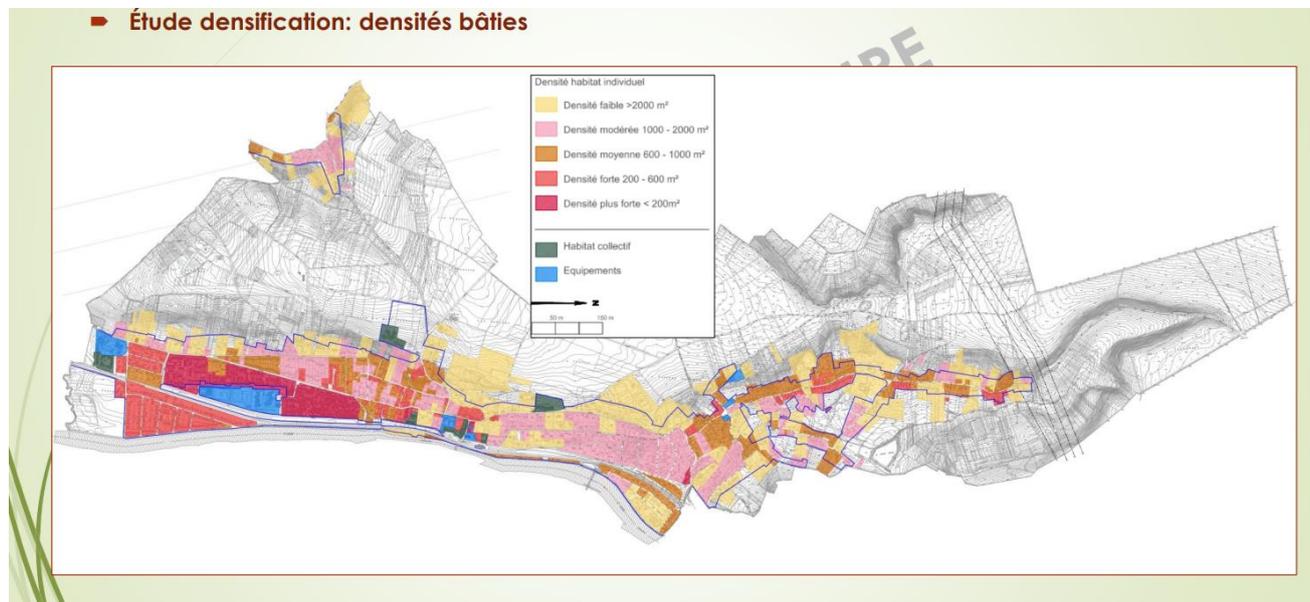
Idées/problèmes soulevés par les membres de la commission PLU :

- Établissement d'un inventaire des propriétés à protéger. Le PLU définira la protection des propriétés inventoriées : architecture, abords et jardin, trame arborée, par exemple.

\*\*\*\*\*

Présentation des cartes en cours d'élaboration pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD

- **Mme Laage/Cabinet Hortésie présente la carte relative à l'étude de densifications : densités bâties**



La commune majoritairement pavillonnaire a des secteurs assez denses.

- En vert : L'habitat collectif est situé sur la rue Guichard, le SAJH et rue des Coutures.
- En rouge foncé : cela correspond aux hameaux de Parmain, bâti dense
- En orange : densité moyenne avec des parcelles de 600 à 1000 m<sup>2</sup>, quartier sud, le Pré du Lay, le long de la voie ferrée et Jouy-le-Comte

- En Rose : densité modérée de 1000 à 2000 m<sup>2</sup>, concerne la partie centre de Parmain, la copropriété du Parc de Parmain et la rue du Général de Gaulle et certaines parcelles de Jouy-le-Comte.
- En jaune, densité faible avec des parcelles supérieures à 2000 m<sup>2</sup> : partie des côteaux sud de Parmain, Centre et Jouy-le-Comte.
- En bleu : périmètre qui correspond à la zone U du POS, zones constructibles

La carte des densités montre une répartition en formes de mosaïque urbaine, avec une partie sud la plus dense, la partie Centre au niveau du Parc la moins dense et Jouy-le-Comte ayant une densité mixte modérée à faible.

**Mme Laage** rappelle que la structure urbaine repose sur de l'habitat pavillonnaire. Le trait bleu sur la carte correspond à la limite des zones U du POS. Des parcelles en zone U au POS sont prolongées en zones naturelles.

Les élus doivent travailler sur la recherche de densification car le PLU doit permettre une augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.

Cela veut dire que si la densité de la commune est de 650 habitants par km<sup>2</sup>, il faut prouver que le PLU doit permettre d'arriver à 715 habitants par km<sup>2</sup>.

Au PLU précédent, le préfet a émis un recours gracieux au retour de l'enquête publique, parce qu'en ayant enlevé les possibilités de densification sur un secteur, il n'était pas prouvé que la commune pouvait permettre une augmentation de la population de 10 %.

**M. le Maire** entend les propos de Mme Laage, mais le préfet ne vit pas les contraintes de la commune. Si on est tous d'accord, sur une densification de façon intelligente, il ne craint pas d'avoir un recours gracieux.

**Mme Laage** pense qu'au niveau du POS, il faut montrer que la commune peut densifier 10 % supplémentaire avec le PLU, ce qui ne serait pas trop difficile, parce qu'on est à Parmain avec un parcellaire régi encore avec des grandes parcelles. Et que de plus cette densification a été constatée compte tenu du nombre de permis de construire accordés pour la construction de 180 nouveaux logements auxquels on ajoute les logements locatifs sociaux d'environ 100, sur un prévisionnel de 280.

Néanmoins il faut faire cette étude de densification.

**M. Gros** a constaté que le nombre de LLS a quasiment doublé en six ans, il faut défendre ce point de vue.

**Mme Calves** indique que le nombre de logements a doublé mais elle rappelle que ce sont des projets. Il ne faut pas oublier le contrat triennal avec la carence.

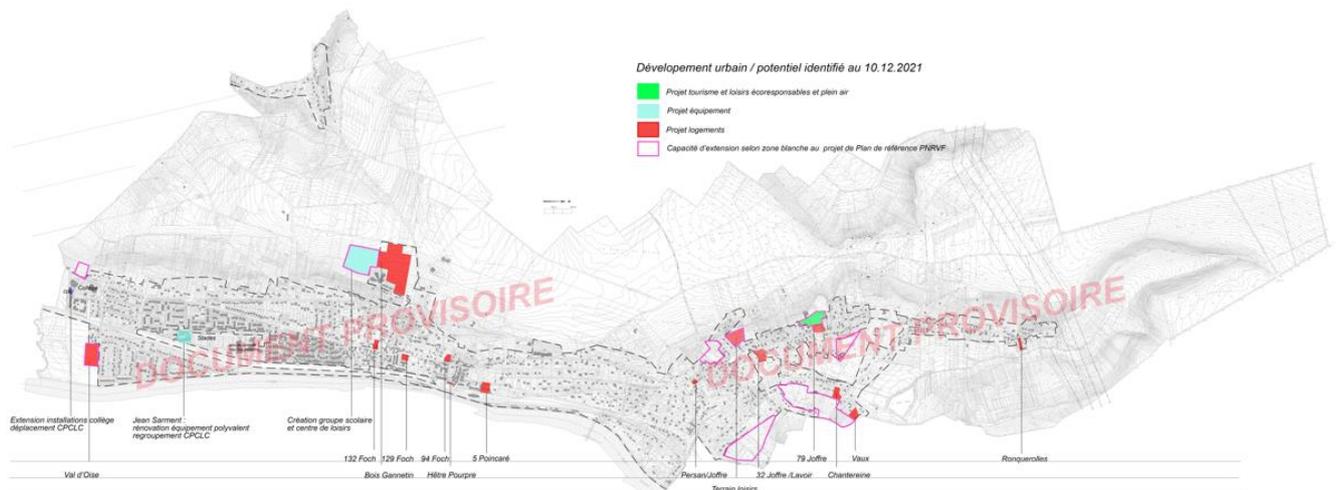
**Mme Laage** revient sur deux sujets importants à prendre en compte : le pourcentage à 10 % de densification émanant du SDRIF et le nombre de logements locatifs sociaux à construire.

**M. Guérineau** revient sur les propriétés de la résidence du Parc et conclut donc qu'il n'y aura jamais de logements locatifs sociaux dans ce secteur. D'après leur règlement de copropriété, il n'est pas possible de construire de logements sociaux.

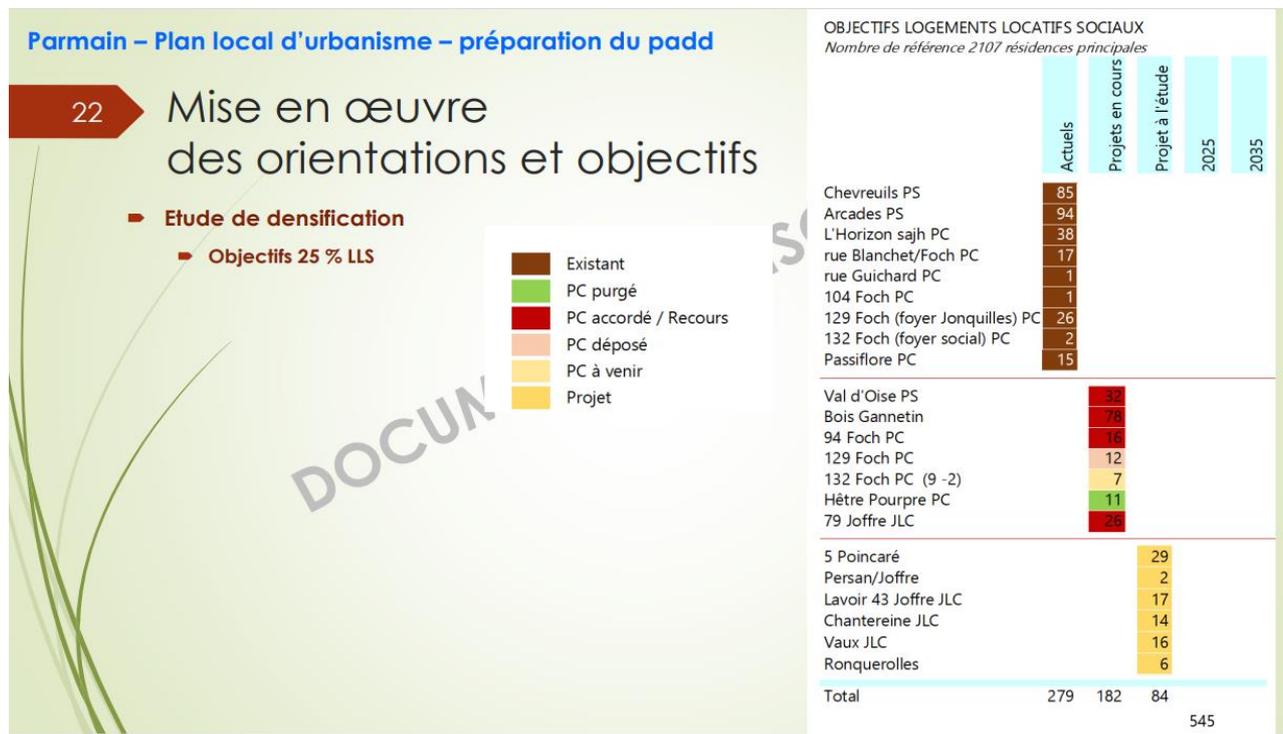
### **Carte de projets de développement urbain équipements et localisation potentielle des LLS.**

La commission PLU a soumis des **idées** relatives à des grands projets pour la ville :

- Extension installations gymnase collège, déplacement CPCL
- Salle Jean Sarment : rénovation, équipement polyvalent, regroupement avec le CPCLC
- Création d'un groupe scolaire et centre de Loisirs au Bois Gannetin.
- Terrain de loisirs à Jouy-le-Comte.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation Centre :
  - Hôtel à garder pour le tourisme.
  - Protection de l'église de Parmain et la parcelle jouxtant cet édifice.



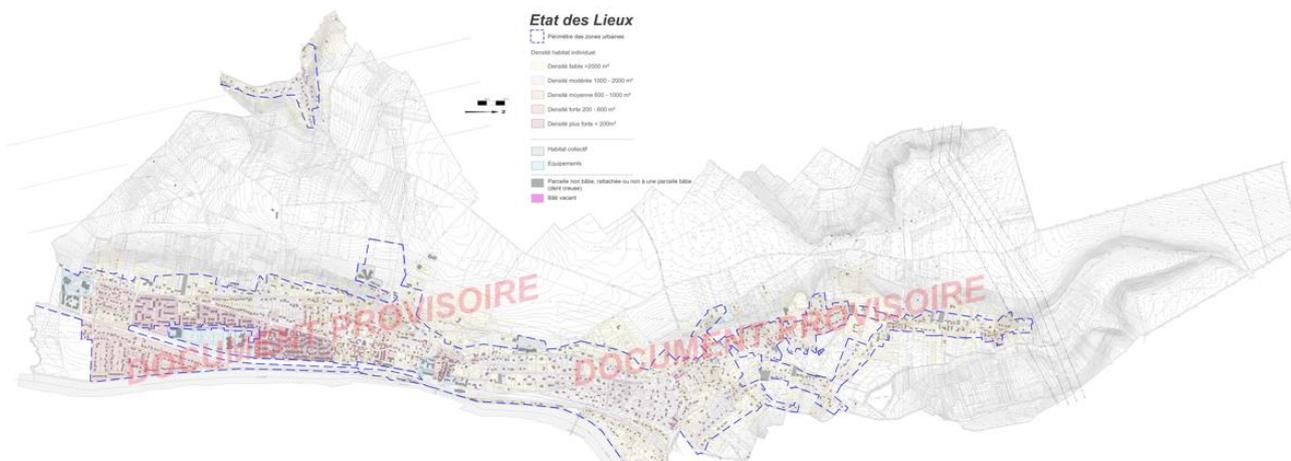
Ci-dessous, un tableau récapitulatif concernant l'étude de densification avec les objectifs du taux à 25 % des LLS à respecter :



Selon les prévisions 545 LLS d'ici 2025 peuvent être construits dans le tissu urbanisé actuel, à prendre en compte dans le PADD.

- **Cartographie en cours d'élaboration des dents creuses et capacités de mutation.**

Il y en a peu sur la commune et elles sont pour la plupart rattachées à des parcelles bâties dont elles constituent le jardin.



**Mme Calves** réitère que toutes constructions et divisions génèrent des LLS.

**M. le Maire** demande s'il est nécessaire de mettre des projets sur ces dents creuses.

**M. Gros** demande si l'on peut faire un PLU sans s'occuper des dents creuses ?

**Mme Calves** répond que la commission est obligée de soumettre des idées ou projets pour ces parcelles, sauf si celles-ci sont vendues entre particuliers ou préemptées, via l'E.P.F.I.F. pour la commune

**M. GROS** explique qu'il existe potentiellement des projets.

- **Carte des possibilités d'ouverture à l'urbanisation en fonction des futures zones blanches du Plan de référence du PNRVF**

Sont identifiées les zones naturelles et agricoles qui vont rester en zone blanche dans le projet de plan de référence en cours d'élaboration par le PNR pour 2023 et hors zones U du POS actuel : quartier du Val-d'Oise, entrée sud rue du Général de Gaulle, Bois Gannetin, et la majorité des autres zones blanches sont sur Jouy-le-Comte avec le terrain de loisirs communal, des terrains au bord de la rue des Maillets/rue de Persan, rue Joffre, Boulonville, ch. du Clos Pollet et rue du Clos Pollet. Cela tend vers un équilibre en permettant une urbanisation pour du logement vers JLC. Mais il resterait le secteur le moins dense au niveau du centre avec le Parc de Parmain. Ce qui est examiné ici ce sont les capacités. La commission attend les réponses des services de l'état sur la doctrine en termes d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la Loi Climat.

Le PLU doit prévoir ce qui peut être réalisé en densification du tissu urbanisé et des projets d'ouverture à l'urbanisation de petites zones pour réaliser l'objectif de 25% de LLS dans la commune à l'horizon 2035.

Sont évoqués les dispositifs d'aides aux collectivités tels que Cœur de ville, Petites Villes de Demain ou encore les CRTE (Contrats de Relance et de Transition Écologique) qui permettent aux communes d'obtenir des aides pour des projets urbains et d'équipements.

\*\*\*\*\*

**Mme Calves** rappelle la réunion publique qui se tiendra en janvier 2022 avec des ateliers à mettre en place sur les différents thèmes du PADD. La présence de la commission PLU est souhaitable à cette rencontre. Une consultation est en cours auprès des différents bureau d'études pour animer ces ateliers.