



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## VILLE DE PARMAIN COMMISSION PLU DU VENDREDI 13 MAI 2022

### ----- Compte-rendu de la réunion

#### Étaient présents :

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

\*\*\*\*\*

En Préambule, **Mme Calves** indique que pour faciliter la rédaction des comptes rendus de la CPLU, il est nécessaire que les membres de la commission interviennent chacun leur tour car les échanges sont inaudibles et difficiles à retranscrire. Il est également rappelé que chaque intervenant doit utiliser son micro.

Dorénavant, il est proposé de mentionner uniquement les informations approuvées par la CPLU et non nominativement, sauf en cas d'avis défavorable d'un des membres.

Approbation des membres de la CPLU.

#### **1 – Approbation du compte rendu de la réunion du 22 avril 2022 :**

Aucune remarque, le compte rendu est approuvé à **l'unanimité des membres présents**, les membres absents n'ont fait parvenir aucune observation.

#### **2 – OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) dites de secteur :**

- Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent : porter sur un secteur donné du territoire (**OAP** de secteurs) ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (**OAP** dites "thématiques"). Ils servent à identifier un secteur d'aménagement dans le PLU avec un nombre de logements par hectare pour répondre aux souhaits du SDRIF et aux exigences de la Préfecture. En aucun cas, une OAP est un outil pour expulser un habitant !
- Le règlement est un document élaboré à partir des principes énoncés dans le PADD. Il traduit ses objectifs afin de définir les règles applicables aux projets de construction. Afin de tenir compte des spécificités des différents secteurs du territoire (communal ou intercommunal), le règlement est divisé en plusieurs sous-parties, chaque partie étant consacrée à une zone en particulier.
- Un zonage : localisations et délimitations des différentes zones d'urbanisation. Seuls les sigles «U comme urbaine», «AU comme à urbaniser», «N comme naturelle» et «A comme agricole» sont définis et réglementés dans le Code de l'Urbanisme pour les PLU.

#### **OAP RAYMOND POINCARÉ – AXE URBAIN ET PAYSAGER**

Il est rappelé que le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) oriente les communes à densifier au niveau des transports en commun.

Il convient de se prononcer sur cet OAP pour le scénario à retenir :

- OAP étendue jusqu'au giratoire de Jouy.
- Ou création d'une nouvelle OAP spécifique autour du rond-point de Jouy-le-Comte.

- Ou 2 OAP différentes.

Observations de la commission :

- Ne pas laisser supposer que les constructions vont se réaliser tout le long de la rue Raymond Poincaré.
- La commission émet un avis favorable sur le fait de créer deux OAP, V2 du projet en annexe.

## **OAP REVITALISATION CENTRE JOUY-LE-COMTE**

(complément au compte rendu du vendredi 22 avril 2022)

Secteur de Jouy le comte (1ere version) / Terrain proche de l'accueil de loisirs.

Secteur de Jouy-le-comte (2<sup>ème</sup> version) / Terrain proche de l'accueil de loisirs.

Observations des membres de la CPLU :

- Opération de 30 logements maximum
- Projet de maison Marianne ou similaire : lieux de rencontre et d'échange qui promeuvent le vivre-ensemble. Résidence sociale destinée aux personnes âgées qui intègrent des espaces communs. Ce terrain permet d'accueillir cette structure et en créant une vie entre quartiers. Il pourrait être également envisagé de densifier la rue des Maillets (attendre la cession des maisons). L'implantation des constructions en retrait si possible. Un aménagement de la route est à prévoir.  
L'ensemble des membres de la CPLU estiment que ce projet est une bonne idée en dehors de M. Kisling qui n'est pas favorable à une résidence pour personnes âgées implanté loin du Centre-ville mais favorable à une résidence classique. L'arrivée de nouvelles familles et d'enfants garantiraient le maintien de l'école.
- Jouy-le-Comte ne compte aucun logement social d'où la nécessité d'une équité forte entre les différents quartiers de la ville
- Possibilité de phaser cette opération : en premier lieu, le Pré et en second lieu, les maisons quand elles seront mises en vente.
- Par lettre du 21 mars 2017, l'association Respectez Parmain indiquait : « *nous pensons que la commune doit déployer des efforts pour rapprocher ses quartiers dont le caractère et l'histoire sont différents, pour les fondre dans une communauté urbaine harmonieuse et non pas accentué leur différenciation en faisant peser tout le poids des constructions de logements sur les uns et pas sur les autres* ». Nous préconisons d'étudier : *la possibilité de rendre disponible plusieurs terrains potentiellement constructibles à Jouy-le-Comte* ».

**Avis de la commission** : Il est décidé de maintenir L'OAP - scénario 1 /rue des Maillets et l'OAP Terribus, V2.

Information : des différents échanges ont lieu pour les communes carencées et le montant des amendes. Il est évoqué également le droit de préemption urbain : Une lecture d'un extrait de la Loi 3DS est effectuée :

- Le transfert du **droit de préemption urbain** au préfet restera automatique en cas de **carence**. Ce dernier pourra, au cas par cas, sur demande et par décision motivée, le restituer à la commune. Ceci, afin de lui permettre la conduite d'un projet précis.

## **OAP TERRIBUS**

(complément au compte rendu du vendredi 22 avril 2022)

- Propriétaires privés s'ils ne vendent jamais, cette OAP ne verra pas le jour. Néanmoins le PLU doit prévoir la mise en œuvre des orientations supra communales et du PADD.
- L'OAP prévoit les orientations d'aménagement du secteur suivantes :
  - 70 Logements sur l'ensemble du secteur
  - 3 programmes indépendants : programme A (30 logements environ), programme B (30 logements environ) et programme C (10 logements environ) et réalisé avec un opérateur par programme
  - Trois programmes A, B, C à réaliser en trois temps.
  - Une OAP n'est pas un programme
  - Une trame verte constituée de bandes végétales devra séparer les programmes
  - Principes de desserte autonome à l'intérieur des programmes
  - Préservation de chemins piétons

- Les terrains ne pourront être vendus que pour faire du logement social
- L’habitat pourra si possible avoir la forme de petites maisons. Il a été choisi pour cet OAP, des terrains plus grands permettant d’avoir des maisons individuelles accompagnées d’espaces verts, soit un habitat social aéré. La commune va offrir une typologie d’habitat adaptée au contexte de Jouy-le-Comte.
- Pour une meilleure insertion, les programmes devront avoir une architecture cohérente les uns avec les autres.
- Une grande partie des terrains n’est pas constructible, le PLU va permettre la mise en place d’une zone à urbaniser (AU).
- Les terrains ne peuvent pas être rendus tous constructibles.
- PNR : 99 hectares en zone blanche (quartier Val d’Oise, terrains SNCF et Jouy-le-Comte). L’OAP des Terribus est dans la zone blanche du Plan de référence de la Charte du PNR en cours, et dans la zone blanche de la future Charte.  
Le PNR a annoncé lors de sa consultation auprès des communes que la date d’approbation de la nouvelle charte prévue fin 2023 sera repoussée en 2025. Cette information est en attente de leur confirmation.  
Le PLU doit être compatible avec la charte en cours. Une fois la charte adoptée, les PLU des communes doivent se mettre en compatibilité avec la charte, ainsi que le PADD. La compatibilité s’effectuera par une révision des documents communaux.  
Cela n’empêche pas la commune de faire des prévisions et de travailler en amont pour permettre la sortie des programmes dès 2025 compatible avec la charte nouvellement adoptée. Cela sera décrit dans la partie exposé du projet du PLU du rapport de présentation.

\*\*\*\*\*

### **3 – OAP (Orientations d’aménagement et de programmation) dites Thématiques :**

#### **MOBILITÉS DOUCES ET SECURITE**

- Lancer l’étude pour un plan de circulation et de sécurisation de l’espace public et intégrer les solutions d’aménagements.
- Favoriser les déplacements piétons : relier les quartiers, notamment le nouveau quartier du Bois Gannetin, en retrouvant les chemins existants et en les réhabilitant si possible (boucle permettant de relier le bois Gannetin aux équipements sportifs, au collège et au centre commercial des Arcades) : aménagement de la Sente de la Ruelle, vérification des Chemins communaux entre le Rue du Lieutenant Guilbert et du Vieux Chemin du Potager, rendre accessible chemin piétonnier liaison Jouy-le-Comte-la Naze.
- Jouy-le-Comte à la RD 4 : Réflexion à mener sur la réalisation d’un chemin piéton reliant ces deux secteurs.
- Réflexion à mener pour que chaque enfant provenant de quartiers différents puisse se déplacer en toute sécurité sur tout le territoire.
- Emplacement réservé à prévoir en face du collège rue Général de Gaulle afin que les enfants soient en sécurité et demander au Département l’aménagement d’un arrêt bus.

#### **TRAME VERTE – PATRIMOINE NATUREL URBAIN ET PAYSAGE**

- Repérage des propriétés protégées sur le territoire de la commune
- Jouy-le-Comte : espaces naturels aux abords de la zone urbaine, à prévoir en zone N avec indice, notamment une clairière donnant rue du Maréchal Joffre où le propriétaire prévoit avec le PNR un programme d’aménagement écotourisme. Cet aménagement est prévu et validé dans le PADD.
- L’idée d’un écotourisme en bord de l’Oise au Pré du Lay a été émise. Malheureusement l’aménagement de nouveaux logements ne peut se faire dans ce secteur du fait des restrictions du PPRI (Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI)). Les contraintes de circulation ne sont pas les mêmes sur le secteur de Jouy-le-Comte et au Pré du Lay.
- Deux autres projets sont mis à la discussion : un propriétaire et une SCI, ces deux projets seront remis à l’ordre de la prochaine réunion CPLU. M. Guerineau devant quitter la réunion.

## **OAP RÉAPPROPRIER LA RIVIÈRE A LA VILLE**

Des idées sont soulevées par les membres de la commission :

- Comment créer la continuité entre le quai des saules et le pont.
- Prémption des maisons : aménager une base de loisirs.
- Continuité berge, entre l'escalier et la barrière.

Compte tenu de l'absence de Mme Mourget et du départ de M. Guérineau, les OAP « Trame verte – Patrimoine Naturel Urbain et Paysage » et « Réappropriation la rivière à la ville » seront revues lors de la commission du vendredi 3 juin à 9 h00.

La séance est levée à 12h07.

\*\*\*\*\*