



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## VILLE DE PARMAIN COMMISSION PLU DU VENDREDI 22 AVRIL 2022

### ----- Compte-rendu de la réunion

#### Étaient présents :

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

-----

En préambule, **Mme CALVES** informe de la décision du 15 avril 2022 relative à l'audience du 18 mars 2022 du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise concernant la requête et les mémoires déposées par l'Association Respectez Parmain. En effet, ceux-ci concernaient l'annulation de l'arrêté du 9 mars 2020 par lequel le maire de la commune de Parmain a accordé un permis de construire valant division à la SNC Altarea Cogedim IDF pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 108 logements, ainsi que les arrêtés en date du 3 février et 8 août 2021 portant permis de construire modificatif, sur un terrain situé rue du Lieutenant Guilbert/Chemin des Charrues sur le territoire de cette commune.

Il a été décidé donc un sursis à statuer sur les arrêtés des 9 mars 2020, 3 février et 18 août 2021 jusqu'à l'expiration du délai fixé à huit mois à compter de la notification du jugement en indiquant que le projet devait mieux s'intégrer dans l'environnement.

**M. le Maire** trouve surprenant de décider un sursis à statuer sans évoquer de préconisations précises.

Les membres de la commission évoquent les logements locatifs sociaux de Champagne-sur-Oise qui ont eu aussi un impact visuel à partir de l'Isle-Adam et de la Marina de l'Isle-Adam qui elle, a aussi changé la vue à partir de Parmain.

**Mme Calves** indique qu'il sera nécessaire de proposer un permis modificatif permettant une meilleure insertion paysagère. Cependant, les élus sont satisfaits car ce jugement va permettre la réalisation du programme, ils peuvent maintenant travailler sur les orientations d'aménagements de ce secteur, c'est une bonne nouvelle.

#### **1. Approbation du compte rendu de la réunion CPLU du 25 février 2022**

Le compte rendu a été approuvé à l'unanimité.

**M. le Maire** demande aux services administratifs d'adresser à M. Thierry GROS le récapitulatif des différentes demandes de M. GRECO, depuis le lancement de la procédure révision du POS valant élaboration du PLU.

#### **2. Travail sur OAP (orientations d'aménagement et de programmation).**

**Mme Calves** indique qu'il s'agit d'identifier les lieux qui pourraient accueillir, à un moment ou un autre, des opérations de petites unités. Il est précisé que dans le PADD, les projets sont limités à 30 logements. Des potentiels secteurs d'aménagement sur le nord et le centre-ville ont été identifiés.

**Mme Laage** précise que ces OAP découlent des orientations générales du PADD. Aujourd'hui, nous travaillons sur les OAP dites de secteur. Les OAP dites thématiques comme l'aménagement des Berges de l'Oise, le Tourisme et les modes de circulations douces seront vues lors d'une prochaine commission.

**Mme Laage** présente le document concernant les OAP de secteur de construction et d'aménagement et les discussions ont lieu entre membres de la commission PLU.

Il est précisé que le thème « Espace public avec aménagement urbain et fonctionnel qualitatif » est inséré sur toutes les OAP. Il obligera les aménageurs à prendre en charge cette dépense dans leur périmètre d'aménagement.

## **BOIS GANNETIN – Création d'un équipement scolaire et centre de loisirs**

En préambule, il est rappelé que l'école du Centre a 8 classes. Le projet d'équipement pourra permettre la création d'une dizaine de classes au moins pour un minimum de 200 élèves.

- Utilité de créer un nouvel équipement scolaire compte tenu de la construction de logements dans ce secteur et de l'évolution des projets en centre-ville, et compte-tenu du transfert de l'école du Centre vers celle-ci.
- **M. Kisling** indique qu'une étude concernant l'accès sécurisé pour les piétons et les véhicules devra être étudié afin de relier les nouveaux équipements publics aux quartiers du centre et cela par des chemins ou sentiers.
- Étude de circulation et d'accès à réaliser en lien avec le Département.
- Tenir compte des contraintes existantes pour créer ces voies d'accès : la zone blanche du Plan de Référence ne comprend pas la bande de protection des lisières forestières, les accès depuis les voies existantes (chemin des Charrues et rue Lieutenant Guilbert) devront la traverser et devront être les plus étroits possibles pour ne pas impacter la bande de protection des lisières forestières.
- Option retenue : accès entrant depuis le chemin de Charrues, accès sortant par la rue du Lieutenant Guilbert, le long de l'opération de logements Bois Gannetin (option de l'accès retenu : cf plan rectifié, à valider)
- Interroger le PNR Vexin sur la nécessité d'une légère extension de la zone blanche correspondant aux accès selon les orientations retenues.
- En lien avec le département : projet de la création d'une aire de contournement. Le département a envisagé d'étudier la mise en place de cet aménagement depuis la rue des Charrues et l'éventualité d'un petit rond-point pour casser la vitesse des automobilistes venant ou allant à Nesles-La-Vallée.
- Une zone pour le stationnement du bus sera également à prévoir.
- Les bandes de lisières forestières permettront d'agrémenter des espaces de jeux pour les enfants, des potagers et des terrains de loisirs. La surface totale correspond à plus de 4 hectares.
- Préserver l'accès pour l'agriculteur.

Le projet du Bois Gannetin contiendra 108 logements. Compte tenu de ce nombre, il a été programmé de diversifier la mixité sociale avec 2/3 primo-accédants et 1/3 de logements sociaux.

Il est rappelé que toute nouvelle construction génère des logements sociaux. La commune de Parmain a très peu de terrains disponibles pour répondre à la contrainte.

Pour revenir sur la construction du nouvel équipement scolaire, il sera nécessaire de prévoir un assistant à maîtrise d'ouvrage qui travaillera sur sa programmation afin de définir le nombre de classes, les structures d'accueil de loisirs et autres équipements connexes à créer.

Pour répondre aux normes énergétiques et environnementales, la construction d'un bâtiment type BEPOS, (Un bâtiment à énergie positive produisant plus d'énergie qu'il n'en consomme pour son fonctionnement) devrait être envisagé dans les OAP ainsi que des préconisations environnementales et paysagères, sans aller trop en détail dans les prescriptions afin de permettre au maître d'ouvrage d'évoluer dans sa réflexion.

## **OAP CENTRE VILLE – ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE ET SOCIOCULTURELLE ET SERVICES**

Cet OAP concerne l'église, le presbytère, l'école du Centre et une partie de la rue Guichard.

- Transformation de l'école du Centre après transfert vers le Bois Gannetin, en espaces socio-culturels et services.
- Création d'une liaison piétonne à partir du n°15 rue Guichard (accès du Centre-ville vers le site actuel de l'école).
- Création de parkings sur le site socio culturel.
- Préservation des commerces en RDC dans la rue de Guichard (il est constaté une forte demande des commerçants pour s'installer sur la commune).
- Mettre en place un règlement pour la rénovation des façades et des commerces.
- Mettre en place un règlement local de publicité.

- L'église pourrait devenir un espace de partage intergénérationnel (accord de l'évêque de Pontoise et de la paroisse de l'Isle-Adam).
- Entamer un dialogue avec EFFIA/SNCF afin de trouver un accord permettant un tarif préférentiel sur un nombre de places identifiées accordant le stationnement pour se rendre aux commerces ou chez les médecins et/ou leur proposer la première heure de stationnement gratuite.  
*Un courrier sera adressé à IDF Mobilités.*
- Problème des priorités à droite accédant à la RD 44 à partir du Parc de Parmain : cette question sera à voir en commission sécurité.

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

- Secteur identifié d'habitat de densification préférentielle en continuité des programmes immobiliers des 5bis, 5 Ter et 7 rue Raymond Poincaré.
- Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) oblige les communes à densifier au niveau des Gares. Afin de répondre à cette obligation, il est nécessaire de prévoir la construction de 70 logements par hectare. Par exemple, pour un terrain de 5 000 m<sup>2</sup>, un programme d'aménagement devra comporter 30 logements. Pour information, les Passiflores représentent 120 logements/hectare. Ce qui permet de garder des parcelles aérées avec de la verdure.
- L'échéance du SDRIF est fixée à 2030, il faut donc identifier les zones à densifier dans le PLU.
- Le PLU prévaut sur un règlement de copropriété.
- Il pourrait être envisagé que tous les accès de la résidence du Parc se fassent obligatoirement par la rue Raymond Poincaré et que les constructions soient en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement à l'emprise de la voie de façon à maintenir un trottoir et du stationnement pour les véhicules.
- Le secteur au niveau du rond-point Jouy-le-Comte/Champagne-sur-Oise est identifié comme une zone à densifier.

**M. Santero** estime qu'une OAP pourrait être créée sur l'îlot près du giratoire de Jouy-le-Comte sur le secteur bâti entre la rue Poincaré et la voie verte, car celui-ci est relié à la gare par la voie verte, ce qui permettrait aux futurs habitants de se déplacer vers la liaison douce.

Il est à nouveau précisé que les programmes de construction seront de 30 logements maximum.

La commission pense que si les 80 % de quotas de logements étaient destinés à la commune, les parminoises verraient ces projets d'une autre façon, le souhait des parminoises est d'être en sécurité.

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

Revitaliser le centre de Jouy-le-Comte :

- Possibilité d'agrandir l'école.
- Possibilité d'implantation de commerces dans le lieu où existait un restaurant (relancer l'attractivité de ce secteur). Il est fait part que ce bâtiment à l'origine accueillait un restaurant.

Secteur rue des Maillets :

- 3 parcelles (après le jardin de l'accueil de loisirs pourraient faire l'objet d'une densification + un alignement de 3 mètres permettant d'améliorer les conditions de circulation et l'accès à la parcelle communale sur laquelle il pourrait y avoir 30 logements.

Il est demandé pour quelles raisons la commune souhaite faire des logements à cet endroit alors qu'il s'agit d'un terrain où les jeunes peuvent faire des activités en plein air et qu'il a accueilli la Fête Médiévale.

**Mme Laage** répond que les 30 logements ne prendraient pas toute la surface des 5 900 m<sup>2</sup>. Une partie pourrait être maintenue aux activités sportives.

**Mme Mourget** est contre cette OPA de 30 logements maximum. À vérifier, si ce terrain donné par un parminoise à la commune n'est pas grevé d'une obligation au profit des enfants.

*La vérification sera bien évidemment effectuée avant toute réalisation de projet.*

Secteur du Lavoir :

- 25 logements maximum (le promoteur est un des héritiers), OAP déjà prévue au précédent PLU.

M. le Maire précise qu'une trentaine de maisons s'est construite depuis 2017.

La commission est favorable à cette OAP en privilégiant la construction de maisons écologiques.

**Mme Mourget** a conscience qu'un équilibre des logements locatifs sociaux doit être effectué sur tout le territoire mais L'OAP concernant Jouy-le-Comte créera des problèmes de circulation notamment Place de l'Église quand il y a école. Elle évoque la rue des Maillets et les véhicules incessants qui descendent de la rue très étroite. Il y a eu énormément de constructions avec des divisions de terrains. C'est une loi qui nous dépasse surtout avec la non-artificialisation des sols.

Effectivement, ce phénomène est constaté pas uniquement sur Jouy-le-Comte mais sur l'ensemble des secteurs de la ville. La topographie de Parmain ne permet pas la réalisation d'un programme idéal.

#### **OAP RUE DE VAUX :**

- Cette opération concerne deux terrains : Un bien vacant présumé sans maître et un bien dont le propriétaire est la ville de Pantin sur une surface totale de 5 800 m<sup>2</sup> avec 16 logements maximum (28 logements/ha).
- Pas de contraintes fortes.
- Orientations vers des projet de construction de petites maisons mitoyennes en bois, orientées vers la vue du vallon de Vaux par exemple.
- Si le ratio de logements à l'hectare est moindre dans cette OAP, c'est parce que le nombre de logements/hectare dépend de la densité de la commune, de la prise en compte de ses milieux naturels, de sa situation géographique et de son centre-ville.
- Réflexion sur la mise en sens unique sauf riverains de certaines rues.
- Le règlement instaurera des règles pour les terrains constructibles, exemple : limites de propriété (3m, 5m, hauteur limitée...).
- Constat présence de maisons sur Jouy-le-Comte R+2.

#### **OAP TERRIBUS (RUE CLOS POLLET) :**

- Grand terrain de 2,2 hectares identifié : parcelles actuellement cultivées (zone U en partie basse et ND en partie haute). Capacité de constructibilité : 40 logements en locatifs aidés. Secteur d'extension urbaine, il peut être construit des logements à droite ou à gauche de la route de Montrognon (chemin piéton à l'intérieur des parcelles). Projet d'écoquartier possible. Ce sera un zonage AU. La zone pourra être constructible sous la forme d'une opération d'ensemble.
- Il ne sera pas construit 40 logements sur les 2,2 hectares, ce n'est pas la peine d'ouvrir à l'urbanisation toute cette zone. Elle pourrait accueillir un programme d'accession libre permettant de créer un petit quartier sur la ville, cela peut être intéressant.
- Ce n'est pas identique au secteur de la rue Raymond Poincaré, où chaque propriétaire peut faire directement une opération immobilière. Cet opération d'aménagement comprend la réalisation des voiries, l'amenée des réseaux, tous les équipements nécessaires à cet aménagement. L'aménageur pourra participer financièrement en fonction du nombre de logements créés et à la création d'infrastructures nécessaires. Deux ou trois propriétaires ont été recensés dans ce secteur. Ce terrain est très grand, il pourrait être envisagé d'augmenter la capacité sur ce secteur et diminuer sur la rue des Maillets.
- Il a été envisagé une 2<sup>ème</sup> option pour Jouy-le-Comte, dans l'OAP Centre Jouy le Comte pour en limiter la densification et préserver le terrain de loisirs au cœur du hameau, le terrain du cimetière pourrait rester en espace naturel et loisirs et l'OAP de secteur des Terribus pourrait intégrer le programme de 30 logements. Celle-ci bénéficie d'un espace plus important et mieux accessible et les OAP serait complétées d'un phasage pour la mise en œuvre des opérations.
- Accessible aussi depuis le rond-point de Jouy-le-Comte sans passer par les rues de Jouy et directement par la rue Montrognon. Cet accès portera moins de nuisances aux habitants de Jouy-le-Comte.

Rappel : nombre de logements potentiels identifiés sur le secteur de Jouy-le-Comte : rue des Maillets : 30, Lavoir : 25, rue de Vaux : 16, et Terribus : 40, ce qui fait un total de 140 logements sur Jouy-le-Comte, sans compter ceux de la rue du Maréchal Joffre qui sont déjà comptabilisés par le contrat triennal en cours. La production de 140 logements permettra d'équilibrer la construction des logements sur l'ensemble du territoire et de répondre à l'équité souhaité par l'ensemble des parminois.

#### Échanges sur la circulation à Jouy-le-Comte :

**M. le Maire** rappelle une réunion sur la circulation dans le secteur de Jouy-le-Comte par le souhait des riverains de la mise en sens unique de la rue du Maréchal Joffre qui lui semble être positif.

**Mme Mourget** n'émet pas un avis favorable sur ce sujet car les parminois qui demeurent près de la rue des Chantereines, doivent passer par la rue de Vaux, ce qui fait 2km en plus et sur l'éventualité d'un sens unique entre la rue du Moulin, la rue du Maréchal Joffre et la rue du Clos Pollet.

L'engorgement des rues brise la vitesse des véhicules. Puis, les parminois se déplacent dans le même sens et le soir également. Mme Mourget pense que le sens unique ne changerait rien et cette solution mécontenterait les riverains de la rue de Chantereines.

\*\*\*\*\*

#### Remarques de la commission :

- La mise en sens unique des rues permettrait d'insérer des bandes cyclables en les aménageant en voies partagées plus sécurisées, cela incite plus à utiliser les modes doux et ainsi le déplacement en vélos. Le but étant répondre à l'objectif du PADD de favoriser le déplacement cyclable
- Il est de plus en plus observé la recrudescence des cyclomoteurs sur Parmain.
- Une réflexion est à mener sur la mise en place d'un pédibus même si ce système n'avait pas fonctionné auparavant sur Parmain.

La prochaine réunion aura lieu le vendredi 13 mai à 9h00 : OAP thématiques.

\*\*\*\*\*