



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE PARMAIN COMMISSION PLU DU VENDREDI 25 FÉVRIER 2022

----- Compte-rendu de la réunion

Étaient présents :

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

1 - Recours et demandes de M. Gréco concernant l'élaboration du PLU.

Mme Calves a effectué un récapitulatif des différents mails et courriers faits par M. Gréco, sur la procédure de la révision du POS valant élaboration du PLU. Elle souhaite avoir l'avis de M. Gros sur le sujet.

Mme Calves fait référence aux multiples passages de M. Gréco dans les locaux du service urbanisme au cours desquels il affirme que les documents mis à disposition des administrés sont toujours incomplets mais sans pour autant dire ce qu'il y manque. Alors même que le dossier a été contrôlé par nos avocats. La seule chose qu'il indique systématiquement, c'est qu'il manque des documents. Drôle de positionnement lorsque par ailleurs on prétend vouloir rendre service à la commune. Comment donner satisfaction à sa démarche alors qu'il ne dit pas réellement ce qu'il voudrait voir, en s'abstenant de citer la nature des documents manquants.

Mme Caves demande à M. Gros, que le vice-Président de Respectez Parmain indique ce qui, selon lui, manque réellement dans le dossier.

Mme LE RUYET intervient et fait un rappel succinct sur les précédentes procédures d'élaboration du PLU et la délibération de 2012 qui a fait l'objet d'une annulation par la Cour d'Appel de Versailles. Mme Le Ruyet précise que M. Gréco a toujours agi de la sorte mais qu'il ne prouve rien et ne donne aucun élément. Elle a le sentiment que cette personne empêche la collectivité d'avancer sur ce dossier.

M. Santero demande à M Gros s'il a eu connaissance d'un courrier reçu en mairie le 27 janvier dernier au titre de l'Association Respectez Parmain.

M. Gros répond par l'affirmative mais va faire le point avec M. Gréco et reviendra sur les différentes demandes et des courriers.

M. Santero précise qu'une réponse a été apportée au courrier du 27 janvier lui demandant entre autres, d'énumérer les pièces manquantes dans le dossier mis à disposition par selon lui. Aucune suite n'y a été donnée et rappelle le comportement irrationnel de M. Gréco lors des ateliers participatifs du samedi 12 février dont il a contesté toute valeur avant de s'asseoir pour participer. Pour finir, les élus ont confirmé avoir déjà essayé le dialogue à plusieurs reprises mais il n'y a aucun élément pour avancer.

M. Santero relate des allégations postées sur Facebook au nom de l'association « Respectez Parmain » sous le pseudo Bureau Assoc et s'interroge donc sur les accusations et les propos diffamatoires contre la municipalité et la commission PLU dont M. Gros, pourtant Président de ladite association, fait partie. Les posts de Respectez Parmain sont diffusés sur plusieurs pages FaceBook : celle de l'association elle-même, mais

également sur la page « Tu sais que tu viens de Parmain quand... ». Concernant le post du 14 février de la page Facebook « Ville de Parmain » relative au déroulement deux jours plus tôt des ateliers participatifs :

“Bureau Assoc :

Il est inexact d'affirmer que toutes les personnes qui s'étaient inscrites ont pu participer. Des témoignages seront publiés en temps utile.

Par ailleurs, comme nous l'avons précisé dans notre courrier à M. le Maire, ces ateliers n'entrent pas dans le cadre de la concertation préalable ni au regard de la délibération lançant l'élaboration du PLU ni au regard de législation.

Les remarques formulées samedi par les participants sont peu différentes de celles évoquées au cours des réunions de quartier. Faire et refaire, ça doit être bon pour « com ». Nous attendons avec impatience un vrai débat avec les élus qu'ils ont soigneusement évité jusqu'à présent.” – Mardi 15 février 2022 à 13:51 –

Il a été répondu

“Bonjour,

La municipalité ne peut que s'inscrire en faux face à vos allégations. Par ailleurs, à ce stade nous n'avons reçu aucun courrier contestant la tenue de ces ateliers. Le samedi 12 au matin, un seul participant en a contesté la tenue avant d'aller s'asseoir aux tables prévues et participer en définitive à ces ateliers. La même personne a écrit à plusieurs reprises à monsieur le maire pour contester la procédure d'élaboration du PLU sur d'autres sujets. Ces courriers seront portés à la connaissance de la commission communale du PLU afin d'être intégrées dans les comptes-rendus, d'une part, et d'être mis à disposition des administrés qui voudront consulter ces courriers, d'autre part.” – 15 février 2022 à 17:20 –

M. Santero rappelle que l'organisation des ateliers participatifs, réalisée par un cabinet extérieur, n'a soulevé en commission PLU aucune objection ni sur le fonds, ni sur la forme que ce soit par M. Gros, et donc à travers lui, l'association Respectez Parmain, ou même les membres appartenant à l'opposition municipale, représentant leur groupe respectif. Bureau Assoc n'a apporté strictement aucun élément probant lui permettant de porter de telle accusations.

Mme Calves précise qu'il avait été décidé de limiter le nombre de participants compte tenu de la situation sanitaire mais qu'il avait été proposé de faire un second atelier. En conclusion, sur 80 personnes inscrites, 55 se sont présentées. Il faut préciser que même des personnes qui n'étaient pas inscrites, ont été acceptées. Par exemple, M. Stéri inquiet de ne pas avoir reçu de confirmation d'inscription émanant du Cabinet Capacités, le message était dans ses spams. Il se peut que d'autres personnes se soit trouvées dans le même cas mais que l'absence apparente de réponse ne les ait pas conduites à joindre la mairie pour connaître les suites données à leur inscription par le Cabinet Capacités.

Mme Calves indique sa déception quant au nombre d'inscrits et de présents par rapport à la population globale.

Mme Mourget demande comment expliquer une telle différence entre le nombre d'inscrits et le nombre de présents. M. Kisling précise que certaines personnes se sont excusées de leur absence mais pas toutes.

Mme Calves ne l'explique pas, ce qui la dérange ce sont les accusations gratuites de M. Gréco portées via l'association Respectez Parmain ou à titre privé.

M. Santero lit le post intitulé « *Encore beaucoup de « COM » et toujours pas de réelles concertation* » diffusé par le bureau de l'association Respectez Parmain sur la page Facebook « Respectez Parmain » le 5 février 2022 et faisant suite à réunion avec les personnes publiques associées du 4 février :

*« Vendredi 4 février, s'est tenue la **réunion avec les Personnes publiques associées (PPA)**. Celle-ci prévue par la réglementation, est l'occasion pour l'état, les régions, les départements, les acteurs économique locaux, pour les maires des communes limitrophes, etc. d'être associés à l'élaboration du PLU.*

*Au-delà de la sempiternelle photographie égocentrée sur le **maître des lieux**, à quoi a-t-on assisté à Parmain ?*

1) Cette réunion a été désertée par la plupart des PPA.

Habituellement, ces réunions importantes font salle comble. A Parmain, la salle était presque vide :

- *aucun maire des communes avoisinantes ou de la communauté de communes ;*
- *absence du Président du PNR (Parc Naturel Régional) ;*
- *absence du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;*
- *absence de la DRIEE (Direction Régionale de l'Environnement et de l'Energie) ;*

- aucun représentant de l'ARS (Agende Régionale de Santé) ;
- aucun représentant de la Chambre de Commerce ;
- etc.

Les PPA ont fui la commune de Parmain. C'est plutôt inquiétant...

2) M. le Maire a présenté aux PPA une analyse qui n'a pas été partagée auparavant avec les Parminois et les Parminoises. Ce comportement est particulièrement méprisant vis-à-vis des habitants.

3) M. le Maire a quémandé le satisfecit des représentants de la Préfecture comme s'il avait comme s'il avait besoin de justifier. Ce faisant, il se trompe triplement :

a) Le rôle des services de la Préfecture n'est pas de distribuer des « bons point » mais de veiller à ce que le processus d'élaboration du PLU soit **conforme à la législation**. Nous aurions aimé les entendre sur la démarche de concertation engagée ;

b) M. le Maire devrait également se souvenir **que les services de la Préfecture ont soutenu le précédent PLU et n'ont pas su relever les grossières erreurs commises**. Leur opinions sont donc à relativiser ;

c) Plutôt que de chercher le satisfecit des représentant de la Préfecture, **M. le maire devrait d'abord rechercher l'approbation de ses administrés et mettre un point d'honneur à respecter la loi.** ”

M. Santero pense qu'on ne peut que rester perplexe à la lecture de ces écrits outranciers nimbés de haine à l'égard des institutions et relayés sur le Facebook de l'association Respectez Parmain. On y trouve que des éléments à charge et leur aspect faussement factuel est immédiatement baigné de jugements de valeurs négatifs. On y perçoit clairement le ressentiment personnel venir polluer à dessein un débat pourtant sérieux et important pour la ville.

Mme Calves considère que dans le message, l'association s'inscrit contre la démarche proactive du Président de « Respectez Parmain » siégeant à la commission PLU et souhaite avoir sa position et une explication.

M. Gros propose de vérifier sous quelle forme a été effectuée chaque publication sous couvert de l'association ou à titre privé. Il n'a pas envie d'être pris en otage.

M. Gros propose d'organiser une rencontre entre la commune et M. Gréco.

Mme Calves répond que cela a déjà été fait à plusieurs reprises et que cela n'a jamais abouti.

M. Santero conclut en indiquant qu'il fournira toutes les pièces justificatives à M. Gros.

2 – Finalisation du projet PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Mme Laage présente le projet du PADD.

3 – Synthèse des priorités des habitants

1 - Rappel des objectifs du Grand Atelier

- Travailler sur une **concertation préalable** à la révision du POS
- **Mobiliser largement** pour toucher les habitants peu investis dans les projets de la municipalité
- Contrebalancer les oppositions à la révision du PLU et **permettre un débat apaisé et constructif** autour du PLU
- **Faire avancer le processus** de révision du POS et plus spécifiquement de l'élaboration du PADD
- **Rétablir plus largement le dialogue** autour du projet de ville

2 - Déroulé du Grand Atelier

- 2 sessions avec une **répartition aléatoire** des inscrits selon leur disponibilité et leur secteur.
 - . 9h à 12h30 (38 inscrits et 24 présentes)
 - . 14h à 17h30 (43 inscrits et 32 présentes)

- **4 thématiques, traitées par deux groupes successivement**
 - > Habitat et environnement
 - > Espaces publics, équipements publics et aménagement urbain
 - > Circulations, mobilité, voirie
 - > Services à la personne, loisirs et tourisme
- **Temps 1 / Constats et propositions**
- **Temps 2 / Priorisation**
- **Temps 3 / Restitution en plénière et échanges**

➤ **HABITAT ET ENVIRONNEMENT**

Priorité n°1 : Rénovier le bâti existant pour faire du logement

Réponse Commission : Point traité dans le PADD.

Ce sujet a déjà été évoqué en commission PLU et notamment la complexité de savoir si, en réalité, les bâtiments sont véritablement abandonnés, objet d'une succession complexe en cours, ou encore si c'est une résidence secondaire très peu occupée. Les services font une veille systématique sur ces biens.

Priorité n°2 : Faire le lien avec la charte PNR et expliquer les enjeux écologiques

Réponse Commission : c'est une obligation et un souhait de la commune puisque l'appartenance au PNR est une orientation forte et qu'il faut en respecter la cadre.

Pour la plupart des parminois, la charte et ses effets sur le PLU ont méconnus, de même que le fonctionnement du PNR administré par un syndicat mixte aux compétences propres. De fait, ce sont des élus au sein d'un comité de pilotage constitué par le syndicat mixte en son sein qui travaillent sur la révision de la charte et le PNR n'a pas prévu procède à des réunions publique dans les 98 communes qu'il couvre. L'obligation d'une réunion publique n'incombe pas davantage aux communes membres. Il ne faut pas croire que l'appartenance à un PNR et le respect de sa charte, d'une part, et la Loi portant sur la non-artificialisation des terres, d'autre part, permettent d'échapper à la mise en œuvre de la Loi SRU.

Dans la charte actuelle, un taux de progression de 0,75 % de la population était imposé, ce taux ne sera vraisemblablement pas renouvelé dans la future charte, il n'y aura plus de prescriptions socio-démographiques dans les communes.

Concernant les enjeux écologiques le PNR depuis sa création et sa charte s'attachent à la protection des espaces et des milieux naturels. Mais là encore dans le respect des dispositions légales.

Priorité n°3 : Préserver les zones naturelles protégées

Réponse Commission : Il s'agit des espaces naturels protégés par les documents supra communaux tels que le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) qui s'impose au PLU.

Priorité n°4 : Maintenir une cohérence dans les constructions et en adaptant notamment les hauteurs

Réponse Commission : Cette priorité s'inscrit dans le règlement du PLU et non pas dans le PADD. Le foncier n'étant pas extensible et compte tenu de la non-artificialisation, la production des logements dans des bâtiments édifiés sur plusieurs étages s'impose. Cela n'est pas sans provoquer des réactions de rejet telle que celle des habitants de Jouy-le-Comte qui sont contre les bâtiments à R+2,3 ou 4.

Priorité n°5 : Travailler sur une meilleure communication et concertation en amont des projets afin de prendre véritablement en compte l'avis des habitants.

Réponse Commission : Priorité hors PADD à prendre en compte dans le bilan de concertation. Lorsqu'il s'agit d'un projet privé, cela ne dépend pas de la ville. Si le porteur de projet est un promoteur ou un particulier et qu'il ne veut pas parler de son projet, il n'y a aucun moyen de le contraindre légalement à informer le public. Le projet ne devient obligatoirement public qu'à partir du moment où le permis de construire est accordé ou refusé. La Loi concernant la communication des document administratifs stipule que la commune n'a pas le droit de communiquer des éléments concernant les dossiers tant qu'ils sont en cours d'instruction.

Priorité n°6 : Limiter l'action des promoteurs en faisant passer en priorité l'intérêt des parminois.e.s.

Réponse Commission : Lorsque les projets des promoteurs comme des particuliers répondent aux dispositions d'urbanisme réglementaires en vigueur, (POS, PLU, RNU,...), la commune n'a pas la faculté légale d'ajouter des contraintes supplémentaires. Cela conduit certains administrés à considérer que la commune n'utilise pas

suffisamment de son droit (supposé) et qu'en évoquant l'équilibre financier des projets immobiliers collectifs, elle protège l'intérêt des promoteurs plutôt que celui des administrés. Ces considérations, au demeurant injustes, ne résolvent pas la problématique globale qui se pose aux Parminois.

Confrontés à des contraintes abusives en droit et illégales risquant de compromettre leurs projets immobiliers, les promoteurs auraient toute faculté d'y renoncer et d'engager un contentieux contre la collectivité. Dans un tel schéma, la carence de LS pour Parmain s'accroît au fil du temps avec à terme, outre des pénalités financières conséquentes, la reprise en main de la production de logements par l'Etat. D'ici le 1er juillet 2023, si la mise en œuvre d'un PLU auquel les promoteurs devront se conformer n'intervient pas, la commune sera placée en RNU beaucoup moins contraignant en termes de réglementation d'urbanisme et bien plus profitable aux promoteurs.

À ce titre, une circulaire du 7 janvier 2022 du 1er ministre au Préfet a annoncé l'absolue nécessité de densifier la production de logements dans les communes placées sous RNU. Ne pas tomber sous RNU, constitue l'intérêt des Parminois.

➤ **ESPACES PUBLICS, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET AMÉNAGEMENT URBAIN**

Priorité n°7 : Informer davantage sur les aménagements, cadres opérationnels et projets en cours

Réponse Commission : Les points 5, 6 et 7 traitent du même sujet. Il existe déjà des modalités de communication : site internet, Facebook, panneau d'affichage, flyers. Lorsqu'il y a des travaux, l'information est toujours faite mais à améliorer dans un secteur plus important. Par conséquent, cette priorité sera prise en compte dans le bilan de concertation.

Priorité n°8 : Requalifier/aménager les espaces extérieurs existants, en priorité les berges de l'Oise

Réponse Commission : cette mention est indiquée dans le PADD et rappelle que les berges de l'Oise sont de la compétence du SMBO (Syndicat Mixte des Berges de l'Oise).

Priorité n°9 : Désenclaver/mieux relier Parmain aux communes voisines

Réponse Commission : un projet de passerelle est inséré dans le PADD. Une étude de circulation au sein de la commune est programmée mais aussi par la CCVO3F.

Priorité n°10 : Aménager des mobilités douces

Réponse Commission : pris en compte dans le PADD.

➤ **CIRCULATION, MOBILITÉ ET VOIRIE**

Priorité n°11 : Faciliter les déplacements des piétons et des vélos

Réponse Commission : voir priorité n° 10- thème déjà intégré.

Priorité n°12 : Imposer la création de davantage de places de parking, leur marquage au sol et développer des mobilités alternatives

Réponse Commission : Avis défavorable car artificialisation des sols, il serait envisageable d'imposer des places dans le domaine privé et en sous-sol. Il n'est pas possible d'aller au-delà des normes du PDUIF (Plan de déplacement Urbain d'Ile-de- France).

Pour les logements sociaux, dans le périmètre de 500 m de la Gare, c'est 0,5 place/logement. Il n'y a pas de possibilité de contraindre légalement un promoteur à en faire plus.

Priorité n°13 : Limiter la place trop importante de la voiture, repenser le plan de circulation en augmentant les sens uniques afin de limiter les embouteillages

Réponse Commission : Étude de circulation en cours.

Priorité n° 14 : Dédoubler le pont, l'élargir ou créer une passerelle pour les cycles et les piétons

Réponse Commission : dédoubler le pont, cela paraît compliqué à mettre en œuvre mais le projet de passerelle est inscrit dans le PADD.

➤ **SERVICES À LA PERSONNE, LOISIRS ET TOURISME**

Priorité n°15 : Développer les Arcades afin de faire du centre commercial un véritable lieu de vie

Réponse Commission : Il s'agit d'un centre commercial privé. Son développement relève essentiellement du propriétaire. L'ouverture et la nature des commerces dépendent donc de celui-ci mais également des études de marché des commerçants susceptibles d'y ouvrir leur magasin. Les Arcades doivent rester un pôle complémentaire à celui qui devrait être développé en centre-ville. Le réaménagement futur de ce dernier devant également servir de lieu de vie pour organiser des rencontres ou des moments de partage.

Priorité n°16 : Créer une "agence de service" avec ordinateur et une personne pour aider les habitant.e.s dans leur démarche digitale

Réponse Commission : C'est envisagé dans le PADD. Un outil est déjà mis à disposition au sein de la bibliothèque. Au niveau de l'intercommunalité, il y a une volonté de créer un service dédié pour l'aide aux habitants. La lutte contre la fracture numérique est un sujet indiqué dans le PADD

Priorité n°17 : Favoriser l'installation et la visibilité d'artisan.e.s

Réponse Commission : Thème prévu dans le PADD.

Priorité n°18 : Inciter à la création d'une AMAP et/ou d'un magasin bio

Réponse Commission : projet hors PADD, et il n'est pas possible de privilégier un magasin BIO par rapport à un autre qu'il s'agisse d'une chaîne de grande distribution (Carrefour) ou non.

Priorité n°19 : Instituer un système de navette à la demande pour circuler dans Parmain

Réponse Commission : Ce service est prévu dans le PADD.
