



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## VILLE DE PARMAIN

### Compte-rendu de la réunion du vendredi 4 février 2022 à 9 h 30

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>Ville de Parmain</b>
<b>Opération</b>	<b>Révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U.</b>
<b>Objet</b>	<b>Présentation aux personnes publiques associées du processus de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. Etat des lieux et étude de densification et de capacité d'aménager et de construire</b>

#### Membres de la Commission Plan Local d'Urbanisme

M. Loïc TAILLANTER	Maire de Parmain
M. Antoine SANTERO	1 <sup>ER</sup> Maire-Adjoint
Mme Nadine CALVES	2 <sup>ème</sup> Maire-Adjointe
M. François KISLING	3 <sup>ème</sup> Maire-Adjoint
Mme Sylvie LABUSSIÈRE	6 <sup>ème</sup> Maire-Adjointe – Absente excusée
Mme Beatrice BELLABAS	Conseillère Municipale
Mme Dominique MOURGET	Conseillère Municipale
M. Sébastien GUERINEAU	Conseiller Municipal – Absent excusé
M. Thierry GROS	Association Respectez Parmain – Absent excusé

#### Personnes Publiques Associées

M. Laurent DELALEU	Chambre d'Agriculture de l'Île-de-France (C.R.P.F.)
M. Jean-Pierre GARIN	Service A.D.S. – C.C.V.O.3.F et représentant : Mairie de l'Isle-Adam Syndicat Intercommunal d'Assainissement Parmain – l'Isle-Adam (SIPIA) Syndicat Intercommunal de l'Assainissement et de l'Eau Potable (SIAEP)
Mme Berengère LYAN	Préfecture du Val d'Oise – D.D.T. 95 - Responsable Adjointe du Pôle Urbanisme
M. Michel CIVINO	Préfecture du Val d'Oise – D.D.T. Responsable du Pôle Animation et Conseil aux Territoires Ouest
Mme Yasmina DANKAMBARY	Préfecture du Val d'Oise - D.D.T. 95 - Chargée d'études Territoriales/Secteur Ouest
M. Jassim HARRAR	SNCF – Gares et Connexions - Directeur des Gares Ile de France
M. Nicolas TUBUR	VEOLIA pour SEDIF – Chargé d'Affaires

En préambule, Mme Calves informe qu'un premier courrier en date du 7 janvier 2022 a été adressé aux personnes publiques associés informant de la tenue de cette réunion puis un second le 1<sup>er</sup> février 2022 confirmant cette rencontre accompagné des annexes concernant les premiers éléments relatifs à la phase 1 – Diagnostic socio démographique - Etat des lieux et étude de densification et de capacité d'aménager et de construire.

Liste des instances convoquées, absentes et excusées : Aéroport de Paris, Agence Régional de Santé Ile-de-France, Centre National de la Propriété Forestière, Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise,

Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise, Conseil Départemental du Val-d'Oise, Conseil Régional d'Ile-de-France, DRIEAT de l'Ile-de-France, DRIEE Unité du Val d'Oise, Direction Générale de l'Aviation Civile, France Télécom – Orange, Gouvernement Militaire de Paris, GRT Gaz, IDF Mobilités, Inspection Générale des Carrières, Mairies de Champagnes-sur-Oise, Nesles-la-Vallée, Valmondois, Hédouville, Ministère de la Défense et des Anciens Combattants, ORANGE, Parc Naturel Régional du Vexin Français. Direction Régionale des Affaires culturelles, R.T.E., Service départemental de l'Archéologie du Val-d'Oise, SNCF Immobilier, Société TRAPIL, Voies Navigables de France.

*Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes :*

*« En préambule, je tiens à remercier toutes les personnes présentes aujourd'hui de s'être déplacées à Parmain dans notre magnifique commune de Parmain malgré ce contexte compliqué imposé par la crise sanitaire. Vous le savez, puisque vous êtes sollicités par les 183 communes du Val-d'Oise et pour certains, par les 1 288 communes d'Ile-de-France, mais aussi par les parcs naturels, les conseils départementaux, régionaux et sûrement par d'autres instances, ces temps d'échanges sont obligatoires mais aussi essentiels pour la construction d'un PLAN LOCAL D'URBANISME.*

*Parmain, vous y êtes venus la dernière fois en novembre 2018 pour la révision du PLU voté un an plus tôt.*

*Ce PLU, que j'oserai qualifier de « bancale » lors de sa mise en application en 2017, a en effet fait l'objet d'une révision et de deux modifications en 2018 et 2019.*

*Ces procédures, permises par un sursis de 9 mois accordé par le tribunal administratif dans le recours en annulation intenté par l'association Respectez-Parmain, vous ont demandé du temps et de l'énergie.*

*Malgré ces régularisations, le PLU a tout de même été annulé en juillet 2021 par la Cour administrative d'Appel de Versailles. Annulation due à un vice de forme dans une délibération prise en 2012 ; vous m'avez bien entendu une délibération de 2012 !*

*Le vice était incontestable et la justice doit être appliquée.*

*La conséquence est la remise en vigueur immédiate du dernier document d'urbanisme applicable sur le territoire, soit le POS et ce pour un délai de 24 mois.*

*Pour sa part, la nouvelle municipalité avait, même sans annulation de la cour d'appel, prévu de réviser le PLU de la ville. Car il ne faut pas oublier que le PLU est en quelque sorte un contrat collectif qui conditionne à moyen terme l'avenir du Patrimoine des habitants de Parmain et à long terme le futur cadre de vie que nous laisserons aux générations nouvelles !*

*Le PLU doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).*

*Sans cette annulation, nous aurions pu continuer à travailler sur les projets indispensables pour notre commune et répondre le plus intelligemment possible aux obligations de la loi SRU rappelées par M. le Préfet. Et surtout, le faire sereinement sans délais aussi contraints.*

*Et s'ils sont contraints, c'est parce que nous, élus de Parmain, nous ne souhaitons pas que notre ville se voit soumise au Règlement National d'Urbanisme.*

*Le RNU a sa raison d'être lorsqu'un territoire est dépourvu de règles propres, mais il est bien trop ouvert à une urbanisation non maîtrisée, forcément préjudiciable à une vision d'un territoire où l'on prend en compte ses spécificités, toutes ses spécificités.*

*C'est le travail que nous allons mener ensemble, la municipalité et les habitants, les services de l'état et tous les partenaires que vous représentez aujourd'hui.*

*Le PLU est un « projet de ville ». C'est pour cette raison que nous avons souhaité, pour son élaboration concerter absolument la population.*

*L'aménagement du cadre de vie de Parmain regarde chacun de nous, quel que soit notre position géographique, sociale ou économique.*

Chacun est expert de son quotidien et peut traduire cela dans une perspective d'intérêt général.

Nous sommes aujourd'hui confrontés à des problématiques diverses.

Très rapidement quelques constats :

- La circulation à Parmain est très compliquée et il est important de trouver des solutions pour fluidifier ces flux de véhicules et développer des modes de transports doux ;
- Pour répondre à une augmentation de la population due aux contrats des logements collectifs, les infrastructures de santé, de scolarité, de transport doivent répondre aux besoins des Parminois.
- On dit souvent que le centre-ville de Parmain est mort c'est pour cette raison qu'il nous paraît nécessaire de le REVITALISER et privilégier les commerces.
- Nous sommes très soucieux de préserver le patrimoine architectural et naturel de notre commune. C'est pour cette raison qu'il faudra établir une cohérence entre la protection et les objectifs de construction et densification !

Nous avons entamé ce travail ad'hoc avec la commission PLU composée d'élus issus de chaque quartier, de conseillers de l'opposition et du président de l'association Respectez Parmain.

Madame Sonia Laage, du cabinet Hortésie, nous accompagne dans cette élaboration du PLU comme assistant à maîtrise d'ouvrage.

L'entrée officielle dans la démarche d'élaboration du PLU a démarré avec une délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2021.

Les 8 membres de la commission PLU se sont déjà réunis à 5 reprises, pour travailler sur le diagnostic – état des lieux et les orientations du PADD, plan d'aménagement et de développement durable.

Des articles ont été publiés dans le journal municipal, sur le site de la ville, sur les réseaux sociaux.

Une première réunion publique a eu lieu en septembre pour expliquer, sensibiliser, écouter les parminoises.

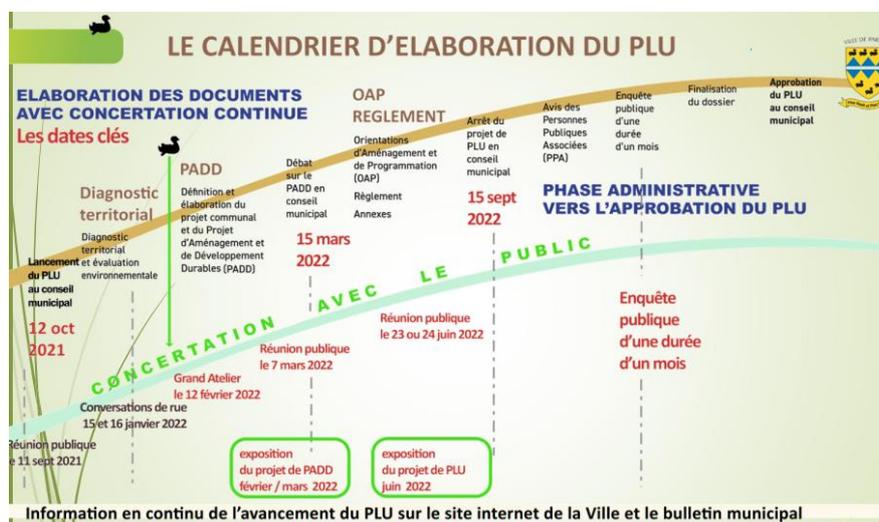
Des ateliers participatifs, initiés par des conversations de rues lors des matinées du samedi 15 et du dimanche 16 janvier, auront lieu samedi 12 février toute la journée avec plus de 80 personnes qui s'y sont inscrites durant ces 15 derniers jours.

Toutes les personnes inscrites participeront et pourront s'exprimer, donner leur avis et leur vision du Parmain de demain et construiront avec nous le PADD.

D'autres temps d'information et de concertation du public sont programmés tout au long du processus d'élaboration.

Mais aujourd'hui, ce sont vous, les personnes publiques associées à qui Mme Laage va présenter les travaux en cours de la commission PLU.

Mme Laage rappelle le calendrier de l'élaboration du PLU



**Mme Laage** précise qu'étant donné les délais très courts pour élaborer le PLU, il a été réalisé parallèlement le diagnostic territorial et l'élaboration du PADD, de façon à ne pas avoir de retard par rapport au calendrier prévisionnel. Il est prévu le 12 février 2022 une rencontre avec les habitants nommée « le Grand Atelier ». Les parminoises seront amenés à travailler sur une vision prospective de leur ville, de ce qu'ils souhaitent comme projet pour demain. Par conséquent, les observations et les souhaits des parminoises seront à prendre en compte dans le projet du PADD. Compte tenu de ces éléments, il est prématuré d'effectuer une présentation de ce PADD aujourd'hui.

**Mme Laage** présente en première partie la phase 1 – Diagnostic – Etat des lieux et en deuxième partie l'étude de densification et de capacité d'aménager et de construire. Elle rappelle que les problématiques sont le manque de logements conventionnés. En parallèle, il faut concilier les objectifs de développement démographique, la protection par rapport aux milieux naturels dans le respect du SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France).

### **Les observations lors de la présentation ont été les suivantes :**

#### **1 – Population :**

- Taux annuel de croissance est de 0 % depuis 2013, aucune augmentation du nombre d'habitants (2018).

**M. le Maire** précise qu'il y a eu une augmentation de la population ces deux dernières années, notamment l'arrivée de jeunes couples avec des enfants. C'est un point à prendre en compte, les inscriptions à la rentrée scolaire 2021/2022 ont été plus importantes.

- Catégories professionnelles – Agriculteurs : Exploitants : plus qu'un.
- Accueil petite enfance : La commune ne dispose pas encore de crèche pour accueillir les enfants n'ayant pas l'âge d'intégrer la maternelle.

Mme Calves fait le point sur les projets d'accueils petite enfance sur la commune :

- une micro-crèche de 10 berceaux près du centre commercial les Arcades existe déjà.
- une micro-crèche de 20 berceaux « Le p'tit Jardin d'Eden » est en cours d'agrément avec la PMI à la résidence des Chevreuils.
- une crèche de 20 berceaux au Centre-Ville (132 rue du Maréchal Foch), il s'agit d'un programme immobilier intégrant cette structure.
- Une crèche de 20 berceaux rue Raymond Poincaré, face à la Gare, dès la mise en vigueur du nouveau P.L.U. dans le cadre d'un programme immobilier.
- Une maison d'assistantes maternelles composée de 2 assistantes maternelles.
- Un réseau de 35 assistantes maternelles à domicile.

#### **3 – Logements :**

- Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale : Le PLU a été approuvé en 2017. Entre 2017 et 2021, il y a eu des migrations résidentielles avec des mouvements de divisions de terrains et de fonciers importants.
- Confort des résidences : pas de constat d'insalubrité sur les logements privés. La résidence locative des Arcades comprenant 95 maisons construite en 1980 est actuellement très dégradée tant sur l'isolation que l'électricité. Le bailleur reste fermé à un projet de rénovation complet.

- Recours systématiques contre les opérations de logements collectifs qui bloquent les constructions :

**M. le Maire** s'adresse à M. CIVINO et Mme LYAN et demande si c'est une spécificité d'avoir des recours systématiques par les riverains sur les projets de logements collectifs (LLS). Est-ce que ce phénomène est observé dans toutes les communes ?

**M. Civino** répond que cela est constaté de plus en plus dans d'autres communes même dans les zones très urbanisées. Aujourd'hui, les riverains n'hésitent pas à effectuer des recours concernant les permis de construire déposés par les voisins, c'est un phénomène de l'individualisation.

Néanmoins, il exprime une satisfaction vis-à-vis de la commune de Parmain suite à l'organisation de réunions de concertation avec les habitants. Aujourd'hui, la seule solution est d'associer les habitants dans l'intérêt public.

**M. Santero** demande ce que la commune peut faire lorsque les considérations des administrés sont contradictoires à la Loi.

**M. Civino** répond que c'est la gouvernance qui décide. Il va falloir à un moment trancher par rapport aux objectifs de la commune et ceux décidés par d'autres instances.

**Mme Calves** demande si la Préfecture a la capacité d'émettre un avis contraire à celui émis par l'Architecte des Bâtiments de France (lorsque celui-ci est conforme).

**M. Civino** répond par la négative. La France a une multitude de codes législatifs et c'est très compliqué pour les élus locaux. La seule solution est la concertation avec les administrés. Il précise que les services de la Préfecture essaient de faire avancer les projets de Logements locatifs sociaux. Il invite la ville à continuer dans cette démarche et de présenter des projets architecturaux avec l'aide des promoteurs. La DDT a des moments d'échanges avec l'ABF où elle peut attirer son attention sur les dossiers et soutiendra la commune.

**M. Civino** indique qu'il est autorisé dans ce document de mentionner les statistiques relatives aux données concernant la population entre 2018 et 2021. Il est possible de mettre à jour ce document en spécifiant que ce sont des données communales. Ce qui va permettre de présenter un projet de PADD au plus près de ce qu'il se passe ces dernières années.

Programmes de logements en cours : il faut lire 24 logements au lieu de 27 logements à Passiflore. Mme Laage précise que le règlement du POS ne permet pas de mener à bien l'ensemble des projets immobiliers.

Objectifs 25 % logements locatifs sociaux :

**Mme Calves** indique que la page 19 du document sera à modifier, certaines parcelles qui étaient prévues pour des opérations immobilières ont été vendues ou impossible sous POS. Cela concerne les adresses suivantes : 5ter-7ter Rue R. Poincaré (29 logements : 1 commerce, une crèche avec 20 berceaux), rue des Chantereines (14 logements) et la rue des Ronquerolles (6 logements) et un autre projet rue de Ronquerolles comprenant 8 logements et une micro-crèche

#### 4 – Migration – déplacements :

- **M. le Maire** remercie les services de la Préfecture pour l'aide financière apportée dans le cadre de la réalisation des travaux concernant la circulation douce.

**M. Civino** répond que ce type de financement restera un axe prioritaire pendant quelques années. Il précise que l'appel à projets concernant la DSIL a été adressé aux communes afin qu'elles puissent adresser leur dossier de demande de subvention.

- **M. le Maire** remercie Mme Laage pour cette présentation synthétique et très claire concernant l'évolution de la commune de Parmain.

- **M. le Maire** profite de la présence du représentant de la SNCF. La commune a reçu une demande de la SNCF pour un projet d'installation de crèche à la gare de l'Isle-Adam Parmain. Un peu froissé par la façon dont le dossier a été présenté. M. le Maire évoque les contraintes urbanistiques. En effet, il s'agirait d'un bâtiment en préfabriqué. Les élus ont appris tout récemment que la Gare allait fermer et qu'il n'y aurait plus de guichet. La commune a demandé à la SNCF de transformer ce guichet afin d'accueillir la crèche pour lutter contre l'artificialisation des sols et d'éviter ainsi le déboisement pour la construction de cette structure.

La SNCF a répondu le 20 janvier dernier, que ce n'était pas possible, qu'il ne pouvait pas entamer une nouvelle phase d'étude mais que la SNCF serait favorable à ce que la commune prenne en charge le projet d'implantation de cette crèche. Il conclut que la SNCF est d'accord pour le projet d'implantation de crèche en lieu et place du guichet si c'est la commune qui finance les travaux d'aménagement.

**M. Harrar/ SNCF** explique que cette instance n'émet pas d'opposition à étudier un nouveau projet de crèche dans le bâtiment de la Gare. Les financements à l'étude du premier projet ne sont pas extensibles à l'infini et la SNCF n'a plus de subvention pour étudier un nouveau projet.

**M. le Maire** est favorable à ce projet mais il émet des réserves au niveau urbanistique. Il est projeté l'abatage d'un arbre sur Parmain et ce point reste un domaine très sensible pour les parminoïis.

**M. Santero** indique que la commune ne connaît pas les modalités d'accueil de cette structure pour les parminois et les adamois.

**M. Harrar/SNCF** devait déposer le permis de construire pour poursuivre la démarche jusqu'aux demandes de subvention auprès d'IDF Mobilités.

**M. Civino** demande si l'accueil petite enfance est une compétence intercommunale.

**M. le Maire** répond que c'est une compétence communale.

**Mme Calves** travaille sur le développement des structures de crèches pour les parminois. Elle a conscience que la crèche de la SNCF ne sera pas réservée qu'aux parminois mais également pour les communes avoisinantes. Elle aimerait connaître les conditions d'accès à cette structure. Elle pense à l'utilisation du parking de la SNCF qui est une véritable catastrophe pour la ville de Parmain, personne ne l'utilise, les parminois stationnent leur véhicule dans les rues causant un impact important pour les riverains.

**M. Santero** précise également que sur la réponse apportée par la SNCF concernant la sous-utilisation du parking, et le fait que les administrés **venus de Parmain ou d'ailleurs** se garaient dans les rues, il a été concilié de revoir la signalisation dans la ville !

**Mme Laage** précise que s'il y a une sous-utilisation du parking, peut-être, il conviendrait de revoir le secteur et avoir un autre projet pour l'utilisation du parking.

**M. M. Harrar/SNCF** précise que c'est un projet subventionné par IDF Mobilités et il invite la commune à adresser toute correspondance à cette instance.

**M. le Maire** explique qu'il y a vraiment un gros souci de stationnement. Le samedi et Le dimanche, la SNCF autorise l'accès au parking d'une durée de deux heures.

**Mme Laage** propose de poursuivre la réunion avec l'étude de densification et de capacité d'aménager et de construire.

#### **- Inscription du territoire communal au titre des sites inscrits :**

**M. Civino** fait remarquer que la mention « toute mutation de parcelle nécessite une démolition existante nécessite un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France » n'a pas lieu d'être sur ce document.

**Mme Laage** répond que cette mention est inscrite dans l'état des lieux des contraintes afin d'informer sur ce point réglementaire qui peut amener les parminois à ne pas réaliser une opération.

#### **- Règlement de lotissement du Parc de Parmain au centre de la commune :**

**M. Civino** précise que la loi ALLUR a prévu la caducité des règlements de copropriété, les cahiers des charges des lotissements datant de plus de 10 ans ne sont plus d'actualité ou à revoir.

**M. Garin** explique que ce n'est pas la position des juges.

**M. Civino** indique que la commune ne peut pas refuser un permis au motif que le règlement de lotissement s'applique.

**M. le Maire** souhaiterait avoir une réponse sur le sujet.

#### **- Réduction des zones blanches dans le projet de révision de la Charte :**

**M. le Maire** a pris note que la zone blanche de la charte du parc passerait de 282,9 hectares dans la charte actuelle à 187,2 hectares dans la prochaine charte, soit une réduction de 95,7 hectares qui seront non constructibles.

**M. Civino** indique que la zone blanche dans la charte, ce n'est qu'une possibilité d'urbanisation. Ce sont les zones blanches et vertes, qui sont des protections des espaces agricoles et vertes. La zone blanche correspond à des consommations d'espaces.

**Mme Laage** précise que la zone blanche passerait de 282,9 ha, à 187ha. Mais au niveau du SDRIF, c'est 250 hectares de zones urbanisées. Le SDRIF va devoir mettre à jour le projet.

**M. Civino** indique que probablement les comptages ne sont pas les mêmes, ils sont calculés par l'Institut d'Île de France, ce sont sur les chiffres du MOS (Mode d'Occupation des sols) qui sont utilisés par le SDRIF. Les règles du SDRIF sont autorisées à consommer l'espace agricole de 5 %.

**M. le Maire** a soulevé une phrase intéressante : la mise en œuvre des objectifs permettant d'atteindre le taux de 25 % de logements locatifs sociaux. Est-ce qu'au regard des contraintes très importantes à Parmain, il existe une possibilité de réduire le taux de 25 %. Lors de la réunion publique du 11 septembre dernier, l'association Respectez Parmain avait indiqué que l'on pouvait travailler avec la Préfecture pour montrer que la commune était dans l'incapacité d'atteindre le taux de 25 % sachant que la précédente équipe municipale avait déjà fait ce travail et avait eu un rejet.

**M. Civino** indique que c'est une possibilité, cela s'est produit pour une commune car c'est une ville très dense. Il trouve que le bureau d'Études Hortésia a effectué un travail remarquable, l'intercommunalité va être très contente pour son Plan Local d'Habitat Intercommunal. Un énorme travail a été fait sur le foncier et les recherches de terrains disponibles. Au regard du document présenté, il est rendu compte de tous les enjeux de la commune à la fois de sauvegarde et de protection. Il évoque la loi 3DS qui permettra aux communes d'avoir plus de temps pour atteindre les 25 % de LLS.

**Mme Lyan** trouve assez remarquable l'étude de densification, obligatoire dans le cadre de la Loi Climat et Résilience. Ce document identifie toutes les possibilités de capacité d'aménager et de construire et prend en compte tous les enjeux.

**M. le Maire** invite les services de la Préfecture à la réunion publique du 7 mars. Il aimerait bien que les services de l'Etat se rendent compte des difficultés rencontrées sur Parmain et de la sensibilité des personnes. Quand la loi a des contraintes particulières, il aimerait comprendre les problématiques et d'avoir le soutien de la Préfecture.

**M. Civino** soumet l'idée d'organiser un atelier avec les partenaires, entre les différents services : le Département, la Région, le Parc Naturel Régional et l'Architecte des Bâtiments de France.

**M. TIBUR** (société VEOLIA) fait part d'un périmètre de protection rapprochée de l'usine de Méry sur Oise qui a fait l'objet de déclaration d'utilité publique, par les arrêtés préfectoraux du 16 septembre 1997 et du 13 mars 1998 avec toutes les listes des parcelles concernées. Il voudrait s'assurer que ce soit intégré dans le règlement de la zone.

**M. le Maire** demande à avoir ces documents à inscrire dans le PLU.

**M. Delaleu** précise que la zone bois du bois Gannetin en couleur, qui serait susceptible d'être aménagé, que c'est son seul accès pour cultiver les parcelles derrière le centre équestre. Si cette zone est urbanisée il n'a plus accès à 15 % de sa surface de zones agricoles qu'il cultive.

**Mme Calves** répond que la seule zone à urbaniser serait une bande en prolongement du Bois Gannetin pour construire une école. Tout le reste ne sera pas urbanisé.

\*\*\*\*\*

**M le Maire** remercie l'ensemble des personnes présentes pour le travail mené ce jour. Une prochaine réunion est prévue le vendredi 1<sup>er</sup> juillet à 14h00.