



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE PARMAIN COMMISSION PLU DU VENDREDI 17 JUIN 2022

----- Compte-rendu de la réunion

Étaient présents :

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

1. Compte-rendu de la réunion du 3 juin 2022

Le compte-rendu de la réunion du 3 juin 2022 sera communiqué semaine 25 pour avis aux membres de la commission PLU, avant diffusion site internet.

2. Zonage :

Mme Laage présente la carte de l'avant-projet de zonage de la commune, celui-ci correspond à la fois à l'état existant et à une projection de l'avenir.

Les zones sont identifiées par leur caractéristique actuelle et par leur orientation future.

- UA : zone d'habitat en ordre continu correspondant aux Hameaux de Parmain et aux Arcades hors centre commerces, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes et aux équipements publics.
- UG : zone habitat mixte essentiellement pavillonnaire (quartiers les Coutures, Val d'Oise, zone pavillonnaire rue du Général de Gaulle, une partie de la rue Maréchal Foch, et une partie de la rue de Nesles). UG comprend des secteurs correspondant aux variations des caractéristiques de densité.
- UH : zone d'habitat essentiellement implanté isolément, les parcelles résidentielles sont de plus grande taille.
- UC : zone d'habitat mixte (centre-ville sur Parmain et également Jouy le comte où les maisons sont serrées et implantées le long de la rue, secteurs plus denses).
- N : zone naturelle, correspond aux zones naturelles et boisées et espaces verts de la ville à protéger, intègre la parcelle du conseil départemental (avec conduite de gaz) afin de créer une liaison piétonne et espaces verts entre la rue entre la rue du Président Wilson et la voie verte.
Elle comprend des secteurs :
 - o NHi et NHr : Zones PPRI (Plan de Prévention des risques d'inondation) : sous zones pour le quartier du Pré du Lay (Nhi : inondation par l'oise) et quartier de la Naze (Nhr : inondation par Ruissellement).
 - o Nal : secteur pouvant accueillir des activités de diversification agricole et engagées vers la nature : Zone écotourisme habitat léger de loisirs, activités accrobranche par exemple, yourtes, construction en bois qui seront limité à 10 unités à l'hectare en se basant sur les préconisations du PNR qui autorise 15/20 unités pour ce style de programme.

- AU : zone d'urbanisation future correspondant aux OAP Terribus et rue de Vaux de Jouy-le-Comte.
- Zone A : correspondant aux zones agricoles à protéger et comprenant deux secteurs :
 - o Secteur A 1 : dans laquelle sont autorisées les sièges et hangars d'exploitation (équidés)
 - o Secteur A 2 : dans laquelle seules sont autorisés les constructions type hangar pour exploitation agricole.
- Emplacements réservés maintenus :
 - o Emplacements réservés situés le long de la zone naturelle chemin de la Croix des Verts emplacement « C » et chemin de Jouy à Verville au-dessus de la rue des Maillets à Jouy-le-Comte emplacement « D » pour reconstitution de bandes boisées et prévention contre les ruissellements et coulées de boues.
 - o Lavoir : emplacement « B ».
- Concernant le secteur du bois Gannetin où est prévu un équipement scolaire et loisirs : vérification avec les services de la Préfecture si ce projet peut être intégré dans le PLU (pas d'OAP possible en zone N) ou s'il faut attendre la révision du PLU qui devra être faite dans le cadre de la mise en conformité avec la charte du PNR fin 2025. Cette question sera posée lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 1^{er} juillet 2022.

2 – Projet Lacombe :

Pour faire suite à la CPLU qui s'est tenue le 3 juin dernier, il a été demandé à M. LACOMBE d'adresser un courrier présentant son projet de refuge ornithologique. Ce dernier a adressé un courrier le 17 juin 2022.

« Depuis des siècles, le terrain est une prairie avec des animaux, il est plutôt plat à 39 mètres au-dessus de la vallée de l'Oise, la prairie est incluse dans le village en zone constructible pendant des dizaines d'années.

Plan d'aménagement : remettre en état d'origine la prairie et l'entretenir, clôturer avec des lices et une haie d'épines blanches en gardant son côté naturel pour pouvoir s'y promener, observer, un projet social et éducatif qui permettrait l'observation de la faune et de la flore.

L'objectif est la protection des lieux dans son cadre naturel dans un esprit de sérénité, assistance et bienveillance, selon l'objet de l'Association ornithologique et en collaboration depuis des décennies avec le MUSEUM, la LPO, et d'autres associations.

Projet de construction : une construction rectangulaire simple de 80 m² de surface au sol (très petite par rapport à la taille du terrain). La construction allie modernité (pour ses performances thermiques et environnementales) et tradition (pour ses enduits extérieurs à la chaux et son aspect).

L'aménagement serait très peu visible par les matériaux, les couleurs, pour se confondre dans le paysage, en contrebas par rapport à la route.

Un refuge pour les oiseaux confiés par les vétérinaires, les Pompiers du Val d'Oise et les habitants et un abri type grange carrelée pour le nettoyage, le matériel, cages, volières amovibles, nichoirs, nourrisseurs.

Le projet est élaboré en étroite concertation avec les services de l'Équipement de la ville de Parmain qui nous aide, l'Association de protection de Parmain, L'association de Jouy, les représentants de la ville. Le projet est bénéfique pour le voisinage.

Ce projet est un atout pour la ville qui accueille, une passion pour les jeunes motivés, diplômés tournés vers l'avenir, un attrait pour les adultes.

L'approbation du projet est soumise à de nombreuses personnes et d'associations en plus du permis de construire, dans l'intérêt général.

Préservation de la zone naturelle, préservation de l'étang, plantation de nouveaux bosquets de roseaux.

Suppression des nombreux égouts qui se déversent actuellement en surface sur la zone le long de la route.

L'objectif n'est pas de créer une zone estampillée d'un panneau « zone naturelle » mais bien d'en faire une vraie zone de biodiversité avec un espace aquatique, un espace mixte et un espace prairie avec toute faune et la flore qui va avec.

Le critère de réussite du projet est le nombre d'oiseaux qui nichera dans la zone les printemps qui suivront l'aménagement ».

Conclusion de la CPLU :

- La zone N : impossibilité de construire une maison.
- Le vœu de M. Lacombe est-il de créer ce refuge ou de rendre son terrain constructible ?
- Projet pédagogique intéressant mais ne nécessitant pas de maisons en béton.
- Ce refuge induira la création de sanitaires, apport d'eau et création de parkings.
- Contentieux initié par M. LACOMBE depuis de nombreuses années pour rendre son terrain constructible.
- Un courrier va lui être adressé lui demandant de nous organiser une visite sur le site de l'Isle-Adam, de nous justifier la nécessité de compléter avec un second centre, de l'informer de la réglementation sur les zones N et également lui confirmer qu'étant en secteur protégé, le bâtiment devra obtenir l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.
- La CPLU n'est toujours pas convaincue du projet de M. Lacombe. Celui-ci limitant à nous faire parvenir uniquement une présentation écrite. Ce projet ne nous semble toujours pas abouti et il paraît compliqué d'autoriser l'installation de ce type de structure sans éléments supplémentaires.

3 – Orientations réglementaires :

Mme Laage fait lecture du tableau concernant les orientations réglementaires en PJ.
