



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE PARMAIN RÉUNION PUBLIQUE – LUNDI 26 septembre 2022 à 19h00 SYNTHÈSE DES DÉBATS

Salle Jean Sarment – Allée des Peupliers

M. le Maire remercie les parminoises venus nombreux à cette réunion de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et rappelle que le PLU est un projet de ville comportant des orientations sur l'évolution de la ville à l'horizon de 2030-2035.

Au vu des interruptions systématiques d'une partie du public, M. Le Maire, ne pouvant finir son introduction, accepte de modifier l'organisation de la réunion afin que les parminoises puissent s'exprimer immédiatement après présentation des OAP par notre maîtrise d'ouvrage.

M. Antonio Gréco, vice-président de l'association Respectez-Parmain indique qu'il enregistre et fait filmer la réunion.

Présentation des cinq O.A.P. – (orientations d'aménagement et de programmation)

Mme Laage appuie sa présentation sur les cartes des OAP en vigueur à la date du 26 septembre 2022.

Certains parminoises demandent si l'OAP du centre-ville serait entièrement dédiée au logement ou non.

Monsieur le Maire confirme que l'objectif de cette OAP est la dynamisation du cœur de ville et que les rez-de chaussée seront obligatoirement des commerces. Il faut également envisager de prévoir des bureaux pour les entreprises ou professions libérales. Actuellement, la commune ne peut garder ses entrepreneurs sur le territoire.

Des représentants d'associations du quartier de Jouy-le-Comte agissant contre la construction de logements collectifs mettent en avant la faible occupation du parking de la SNCF qui, à leur avis, devrait servir à installer les résidences répondant aux exigences de la loi SRU.

Monsieur le Maire explique que ce parking est privé et selon la SNCF son utilisation actuelle est rentable. Par ailleurs, envisager une résidence coincée entre les voies de chemin de fer et une départementale à grand passage n'est, pour lui, pas la meilleure façon de favoriser la mixité sociale.

Concernant le calendrier de construction sur les OAP, il est préférable que cela soit géré au fil de l'eau. Ces OAP verront les constructions de logement collectifs uniquement si les terrains privés concernés sont mis en vente par leurs propriétaires.

Quant au foncier construit, il faut que l'ensemble des habitations situées sur cette OAP soient rachetées par un promoteur. Cela peut prendre plusieurs années.

Ne rien faire, ne rien envisager reviendrait à laisser l'Etat prendre la main sur l'urbanisme de la ville.

Il est demandé si une étude d'impact a été réalisée ?

La ville a l'obligation de respecter la loi, les nouvelles constructions auront forcément un impact sur l'urbanisme et plus encore sur la partie environnementale. Une étude environnementale, partie obligatoire de l'élaboration du PLU, va être entreprise.

Des inquiétudes face à la prise en main de notre urbanisme par les services de l'Etat sont évoquées par plusieurs administrés.

Il est expliqué qu'au regard des recours systématiques contre les programmes de logements collectifs, la commune sera inévitablement carencée et que cette carence peut effectivement conduire le préfet à intervenir directement. Travailler sur des projets d'OAP permet de montrer aux services du préfet notre bonne volonté et de conserver avec eux des relations constructives.

Une question porte sur l'O.A.P. Centre qui englobe la maison médicale celle-ci étant elle-même rattachée à la rue Lyautey et donc à la résidence du Parc. Cette résidence est protégée par un règlement de copropriété qui interdit les logements collectifs. Cette OAP devra être modifiée.

Une habitante du quartier Jouy-Le-Comte intervient pour dire qu'elle ne souhaite pas que la population augmente dans son quartier. Elle demande combien vont coûter les futures infrastructures et de combien sera l'amende pour la commune ?

Concernant la pénalité, Il est indiqué qu'elle est de 58 000 € actuellement. Pour les infrastructures, les coûts et le subventionnement par les collectivités dépendent de l'importance de la population au moment où les budgets sont établis.

A nouveau l'habitante du quartier Jouy-Le-Comte demande si la commune a le budget pour toutes ces O.A.P. ?

Il est expliqué que le coût de construction des OAP ne revient pas à la ville. Il revient aux promoteurs ou aux bailleurs d'acheter le foncier et de construire.

Plusieurs parminoises souhaitent savoir où en est l'étude de circulation.

Il est répondu que l'étude est en cours, sachant que Champagne-sur-Oise s'est désolidarisée pour des raisons de coût.

Une personne du quartier du Val d'Oise constate que le programme des Coutures se dégrade et informe qu'elle ne reconnaît plus Parmain.

Malheureusement, le développement d'une ville passe obligatoirement par un changement de l'environnement, à titre d'exemple, le quartier des Arcades n'était que des champs jusqu'en 1979.

Une administrée de Jouy-Le-Comte déclare qu'il n'est pas vrai de dire que les habitants de Jouy-le Comte ne veulent pas de logements sociaux sur leur quartier et demande où en est le dossier concernant les 20 % de LLS ?

M. le Maire répond que ce ne sont pas précisément les propos tenus par M. Bietrix lorsqu'elle a été reçue avec lui à la mairie et il lui demande de les assumer et de les répéter publiquement.

Des échanges houleux entre une dizaine d'administrés du quartier de Jouy-le-Comte et Monsieur le Maire ont lieu concernant la volonté de la ville de créer des logements sociaux sur le Nord de la Ville afin que chaque quartier participe à l'exercice collectif imposé par la loi. M. Le Maire rappelle qu'il représente l'ensemble des parminoises et qu'il se doit d'être équitable. La totalité des logements collectifs se situent au centre et au sud de la ville. Du centre au nord de la ville « 0 » logement recensé.

Les mêmes administrés font part de leur colère et disent préférer payer les pénalités plutôt que d'accepter ces logements sur le territoire de leur quartier.

Il est rappelé que cette solution n'est pas envisageable et que tout les Parminois ne sont pas forcément d'accord pour payer la sanctuarisation du quartier de Jouy-le-Comte. En outre, les pénalités n'excluent pas l'obligation de construire.

Il est indiqué que pour le moment, il y a zéro LLS sur le quartier de Jouy-Le-Comte alors que cette proportion devrait être de 130 LLS.

Les administrés, toujours de ce quartier, indiquent que certains maires luttent contre cette loi (loi SRU) d'autant que les LLS vont faire baisser le prix de leur maison.

M. le Maire fait partie du groupe des Maires luttant contre cette loi. Malheureusement, il faudrait que l'ensemble des maires de France s'unissent afin d'avoir une réelle portée.

Un administré demande si la mairie a essayé de ramener le taux des 25 % à 20 % ?

Tout comme son prédécesseur en son temps, Monsieur le Maire indique avoir rencontré M. Amaury de St Quentin puis M. Philippe Court à ce sujet, malheureusement on lui bien exprimé que Parmain ne peut prétendre à cette baisse malgré ce qu'essaie de faire croire M. Antonio Gréco. La réponse des services de l'Etat reste la même et M. le Maire rappelle avoir mandaté le vice-président de l'association Respectez-Parmain pour préparer un dossier sur la baisse du pourcentage, puisqu'à l'entendre, il avait la capacité d'obtenir une dérogation. Un an plus tard, il est navrant de constater que celui-ci n'a fourni aucune ligne sur le sujet.

Les habitants du quartier de Jouy-le-Comte monopolisent la parole durant la réunion en réagissant violemment vis-à-vis des présentations et explications des OAP envisagées dans leur quartier.

L'intervention de la police municipale a été demandée afin de calmer la tension montante vis-à-vis des administrés ne partageant pas le même point de vue et de leur éviter d'en venir aux mains.

Suite à la présentation de l'OAP des maillets et son projet d'utiliser ce terrain afin de permettre la création d'une nouvelle école, une administrée du quartier de Jouy-Le-Comte demande où seront ajoutés tous les « nouveaux » enfants dans les écoles.

M. le Maire indique qu'il y a encore de la marge, l'école de ce quartier étant loin d'être saturée.

Une administrée interroge les membres de la CPLU, concernant le Cabinet Hortésie : « pourquoi ne pas avoir changé de bureau pour s'ouvrir sur autre chose ».

M. le Maire répond que ce n'est pas l'objet de la réunion de discuter de ce sujet et qu'il a bien compris que ce cabinet est la cible du combat menée par le vice-président de l'association Respectez Parmain.

Le recours au cabinet Hortésie, suite à l'annulation du PLU avait pour objectif de limiter le risque de passer sous RNU (Règlement National d'Urbanisme). Il fallait trouver un maître d'ouvrage connaissant bien la commune et ce choix a été soumis à l'avis du préfet. L'expérience de ce cabinet, y compris au sein d'autres collectivités n'est plus à prouver et il bénéficie de la légitimité auprès des services de la préfecture et du PNR.

Un administré jouxtant le lavoir du quartier de Jouy-Le-Comte demande si c'est raisonnable de mettre 25 logements sur ce terrain de 2000 m² ?

Mme Laage explique qu'il y a plusieurs choses dont il faut tenir compte :

- La conception,
- L'enveloppe spatiale, hauteur, des bâtiments.
- Et 25 logements, c'est un maximum

Dans le PAAD, il est indiqué un maximum de 30 logements, par ailleurs la parcelle constructible est de plus de 3000 m² sur une parcelle totale d'environ 9500 m².

Une administrée du quartier de Jouy-Le-Comte revient sur le terrain rue des Maillets dont Me Ronsard avait la charge de l'acte de donation. Elle précise sans apporter d'élément probant, que ce terrain était prévu pour rester en l'état et que c'était indiqué dans la donation.

Etant concernée par l'OAP centre de Jouy-Le-Comte, elle s'inquiète et aimerait avoir plus de précisions sur ce sujet et notamment la rue des Maillet.

Il lui est indiqué que c'est la même problématique que pour les autres quartiers : rien ne bougera tant que les propriétaires ne seront pas vendeurs. Par ailleurs, le terrain a été légué au centre d'action social de la ville.

Une autre administrée de ce même quartier insiste sur le fait que c'est une petite rue, en direction des champs et en plus, il y a le cimetière.

Il lui est précisé que ce ne sont que des prévisions pour l'avenir.

Un administré domicilié rue du Maréchal Joffre, soulève plusieurs points :

- À quel point tout cela est provisoire ?
- OAP (potentiel), quelles chances que cela soit définitif ?
- Il existe déjà plusieurs chicanes dans la rue ou des plots et il n'y a déjà pas de trottoir.
- Et il y a des îlots de population répartis en plusieurs endroits

M. le Maire a bien entendu les problèmes de circulation. Il demande à l'assistance s'il y a des suggestions alternatives et que les habitants n'hésitent pas à les transmettre au président de l'association Respectez Parmain qui est membre de la CPLU. Ces temps derniers, la mairie a été obligée de demander aux habitants du quartier de Jouy-le-Comte de rentrer leur voiture dans leur propriété ; sans grand succès malheureusement.

Pour ce qui est des trottoirs, la commune attend des recettes pour effectuer les investissements relatifs entre autres à la sécurité.

Concernant les OAP, à ce stade nous en sommes encore à une version provisoire.

Un administré du quartier de Jouy-Le-Comte rebondit sur cette information et indique que la commune n'a pas d'argent et avec les LLS en plus, il n'y aura pas suffisamment d'écoles. Finalement, à combien cela revient-il ?

M. le Maire indique que le P.L.U. est un document qui permet de mettre en place un projet global d'aménagement, il n'a pas pour but d'en prévoir les financements. Le financement des projets se fait au moment où la mise en œuvre est susceptible d'être réalisée.

Une administrée du quartier Sud de Parmain, indique que de toute façon, on n'a pas le choix, il faut des LLS et nous aurons au moins 20 % de LLS à faire. Selon elle, la question est de savoir où les faire. Inutile de dire que cela se fera ou ne se fera pas ou jamais ou peut-être car le préfet ne sera pas toujours patient.

Mme Laage reprend et indique que les OAP sont des options, certes, mais que le SDRIF impose une augmentation de la population. Par ailleurs, si la commune parvient au quota au travers d'autres réalisations alors les OAP pourraient être partiellement ou totalement abandonnées

Un administré du quartier de JLC (déjà intervenu à plusieurs reprises y compris durant l'introduction de M. le Maire) s'étonne de l'orientation de l'OAP centre-ville. Pour rappel l'OAP centre-ville prévoit, en outre, la dynamisation du cœur de ville par la présence de commerce en rez-de-chaussée. Selon lui, le centre-ville devrait être uniquement constitué de logements et il déclare : « Il ne faut pas être jaloux de l'Isle-Adam. Parmain n'a pas besoin d'un centre-ville avec des commerces car il suffit de traverser les ponts pour aller faire ses courses ». Ce qu'il déclare faire quotidiennement.

Il lui est répondu que le projet communal n'a pas pour vocation à copier le modèle de la ville voisine mais d'implanter des activités tertiaires différentes et complémentaires ou répondant aux attentes et besoins des Parminois.

Mme Laage essaie de reprendre l'explication du SDRIF !

Un administré du quartier le Val d'Oise, conscient du problème, mesure les difficultés rencontrées. On donne la responsabilité aux maires des communes de gérer ce PLU alors que le préfet serait plus adapté à le gérer.

M. le Maire indique qu'il a écrit au préfet pour avoir la présence de quelqu'un de la Préfecture, ce soir à la réunion mais aucune réponse ne lui est parvenue. Il insiste sur le fait que la commune entière est concernée par cette loi.

L'administré reprend la parole en indiquant que les OAP sont les choix de la municipalité. Mais que fait la municipalité pour les potentiels hors OAP ? Quelle sont en centre-ville les potentiels ?

M. le Maire, indique que la CPLU a identifié d'autres endroits pour construire, mais si les propriétaires ne veulent pas vendre, il n'est pas question de les obliger et encore moins d'exproprier.

Un Administré parle d'une idée dont il a entendu au sujet des maisons de Marianne ?

Il lui est répondu que c'est une très bonne idée mais qu'il faut un terrain permettant d'accueillir au minimum 60 logements sans compter les communs. La surface du foncier doit donc être conséquente.

(Mme By – JLC) : qu'en est-il de la concertation où sont les réponses à la dernière réunion publique du PLU dite de concertation – on avance des choses, on nous dit des choses, on va enlever telle chose, modifier telle autre – c'est la 1^{ère} fois que je peux m'exprimer et après on ne peut plus s'exprimer – on n'a pas l'envergure de l'Association R.P. – Si son Association n'avait pas tracté sur JLC, les gens n'auraient pas été informés.

Elle tient tout de même à saluer la municipalité sur les petites enquêtes faites, sur la circulation, l'éclairage public, etc...

M. le Maire estime que nul ne peut ignorer à Parmain qu'un PLU est en cours d'élaboration, l'information étant largement diffusée et les documents de la CPLU accessibles.

Mme Laage reprend les explications des OAP thématiques et précise que les documents sont sur le portail/site de la ville. Elle rappelle que l'étude environnementale est à venir et qu'elle est précisément prévue pour évaluer l'impact des OAP sur le territoire.

La plupart des parminois venus pour chercher des informations et trouver un dialogue avec les membres de la commission PLU n'ont pu s'exprimer tant les échanges ont été monopolisés par les membres d'associations du quartier de Jouy-le-Comte représentant les intérêts particuliers de certains propriétaires.

Plusieurs administrés ont néanmoins déclaré clairement avoir été abasourdi par la tournure de la réunion et c'est la raison pour laquelle ils quittent la salle avant la fin.

La séance c'est terminé à minuit dans un climat délétère.