



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE PARMAIN COMMISSION PLU DU VENDREDI 14 OCTOBRE 2022 – 9h00

----- Compte rendu de la réunion

Étaient présents :

- **Maire de Parmain** : Loïc TAILLANTER, Antoine SANTERO, Nadine CALVES François KISLING, Sylvie LABUSSIÈRE, Béatrice BELABBAS, Sébastien GUÉRINEAU, Dominique MOURGET, Marie-Noëlle LE RUYET, Ghislaine DECAUX.
- **Absents** : Thierry Gros.
- **Absents excusés** : SCV de Jouy-le-Comte (Présidente Mme Bouvard-Escaffre) – Association D.P.H.P. Parmain (Présidente Mme Chedhomme) – Association Hameau de Jouy-le-Comte / CHJC 95 (Présidente Mme By) - Cabinet Hortésie : Sonia LAAGÉ (assistant à maîtrise d'ouvrage de la commune).

----- Introduction – rappel situation et objet de la commission P.L.U. de ce jour

Après avoir rappelé la situation concernant la procédure du PLU, sont évoquées les conditions dans lesquelles s'est déroulée la réunion publique du 26 septembre 2022, salle Jean Sarment. Lors de cette réunion publique, les associations de défense du quartier de Jouy-le-Comte ont demandé à être reçues au sein de la commission. C'est la raison pour laquelle, la commission du 7 octobre initialement annulée a été réactivée afin que lesdites associations convoquées puissent s'exprimer. Ces dernières ont fait part du fait que la date proposée ne leur laissait pas assez de temps pour préparer leur propositions d'OAP. La réunion de la commission a donc été définitivement annulée.

Une deuxième invitation a été adressée (le 30 septembre 2022) aux mêmes associations pour une réunion avec la commission aujourd'hui 14 octobre 2022, leur indiquant qu'elles seraient reçues les unes après les autres selon l'horaire indiqué dans chacune des convocations. Cette procédure permettant à chaque association de faire ses propositions, chacune leur tour, afin que les membres de la commission puissent à l'issue en parler.

Les associations souhaitant être reçues ensemble et accompagnées de M. Antonio Gréco malgré le fait que le Président de l'association Respectez Parmain soit membre de la CPLU, ont en définitive décliné l'invitation de M. le Maire, par mails réceptionnés le 11 et 12 octobre 2022, au motif que les modalités d'organisation de cette commission PLU ne répondent pas à leurs souhaits. Les associations n'acceptent pas l'organisation mise en place par la commission. Cette opposition portant sur la forme laisse perplexes sur le fond des débats.

Les membres de la commission sont des adjoints et conseillers municipaux qui prennent sur leur temps pour se rendre disponibles mais qui ont aussi des obligations professionnelles entre autres. Ils estiment que c'est à la commission de fixer la date et les modalités d'audition et non aux associations. Certains membres indiquent qu'ils refusent qu'une troisième proposition soit faite pour accéder aux exigences des associations.

Il est rappelé que les nouvelles orientations sont inscrites dans le PADD, ce document a été approuvé en conseil municipal. Des directives et des lois doivent être suivies et la municipalité est dans l'obligation d'établir un PLU qui répond au mieux aux exigences de l'État. Sous l'ancienne mandature, toutes les OAP ou programmes étaient au Sud de la ville, il apparaît normal de rééquilibrer et de faire les OAP sur la partie Nord. Chacun dans la commission PLU avait la possibilité de faire des propositions.

L'ensemble des OAP ont été approuvées dans une commission précédente. À la suite de plusieurs rendez-vous durant l'été, certaines ont été modifiées et toutes ces modifications ont été transmises à l'ensemble des membres et sont actuellement sur le site. Le travail sur le PLU continue et une nouvelle modification est présentée aujourd'hui.

OAP rue Poincaré. Elle est située entre la voie de chemin de fer et la voie verte, d'une part, et la route départementale, d'autre part. Parmain ne doit pas ressembler à Bessancourt, Taverny ou autres villes longeant la ligne H. Les OAP doivent être intégrées dans le cadre de chaque quartier afin de permettre aux futurs habitants de s'approprier leur nouvel espace. Construire sur des terrains de plusieurs hectares comme c'est le cas des autres OAP prévues, c'est construire dans un écrin de verdure, dans un environnement verdoyant. Coincée entre la départementale, la voie ferrée et la voie verte l'OAP Poincaré n'apportera aucune qualité de vie aux nouveaux arrivants. Des habitants qui se sentent bien chez eux sont des gens plus respectueux de leur environnement.

Cette OAP apparaissait logique par rapport à l'entrée de la ville et à l'accessibilité de la gare mais il a été réalisé que certaines personnes suggéraient dans la mesure où c'était possible, d'utiliser tout ou partie du parking SNCF, pour construire des barres de logements sociaux qui seraient directement sur la gare et dont les fenêtres donneraient sur les rails et les caténaires. Nous ne devons pas reproduire ce qui a été fait à Mériel. Il n'est pas possible d'accepter le souhait d'une association de faire des barres de logements sur l'ensemble des terrains longeant la voie ferrée. Notre objectif, c'est la qualité de vie pour les Parminois actuels mais également pour ceux qui vont venir s'installer.

Par ailleurs, il apparaît que certains Parminois résidants du quartier de Jouy-le-Comte souhaitent que leur propriété soit inscrite indépendamment en tant qu'OAP. Mme Calves précise qu'une OAP permet d'identifier un secteur suffisamment grand pour envisager la réalisation d'un programme ou permet de rendre un terrain constructible dans le cadre global défini par cette OAP. Une propriété ne peut pas être une OAP à elle seule. Un projet immobilier peut tout à fait être envisagé sur une propriété unique suffisamment étendue, mais dans ce cas, il revient au propriétaire de prendre attache avec un promoteur ; un programme de logement collectif pouvant avoir lieu sans OAP. Toutefois ce programme devra être en conformité avec les règles du PLU en vigueur.

A nouveau, il est rappelé que les OAP sont des propositions faites à monsieur le Préfet dans le cadre du PLU afin de prouver que la commune est en mesure d'aménager son urbanisme. Toutefois, il est précisé que le foncier est privé et que la réalisation de l'OAP ne peut se faire que dans la mesure où le propriétaire est vendeur ; en d'autres termes : sans l'accord des propriétaires, pas d'OAP. La ville ne peut pas attendre la vente des maisons situées dans les OAP pour répondre à ses obligations, le travail continue et l'ensemble des DIA transmises est bien entendu étudié au quotidien afin d'évaluer si un potentiel existe.

Un autre point doit être à nouveau précisé : Parmain n'a pas de logements vacants susceptibles de combler notre carence en logements sociaux. Ces logements identifiés par l'INSEE ne sont en réalité pas des logements libres et pouvant être utilisés. Ils ont été catégorisés comme tel lors du dernier recensement parce que les occupants n'ont pas répondu à l'agent recenseur et cela pour plusieurs raisons : travail, vacances, hospitalisation, maisons secondaires, succession ouverte,

logements en attente d'attribution comme ceux de la résidence située face au collège etc À ce jour, il n'y a qu'un seul bien vacant sur la ville qui peut prétendre rentrer dans cette catégorie. Une procédure est de bien vacant sans maître est en cours.

Il est précisé que les OAP qui ont été identifiées, sont à peu près les seules que l'on puisse faire sur la commune.

Mme Mourget s'oppose à la suppression de l'OAP rue Poincaré car elle estime que cette partie du territoire est déjà habitée et que y installer de nouveaux habitants ne poserait pas de problème. Dans le cas où l'OAP Poincaré est retirée, elle estime que cette OPA doit être compensée ailleurs. Il lui est rappelé que lorsque les OAP de la rue de Vaux (fonds de parcelles retirées), celle de Terribus (diminution substantielle du nombre de logements) et du terrain communal de la rue des Maillets (30 logements en moins), elle n'a fait aucune demande de compensation où que ce soit...

M. Guérineau s'oppose à la suppression et souhaite également une compensation au Nord de la ville. Il répète que le Sud de Parmain est saturé en logement sociaux et le seul endroit où il reste de la place est dans le quartier de Jouy-le-Comte.

Mme Calves précise qu'il faut avoir le moins de remarques possible de la part du Préfet pour qu'un PLU soit validé une fois le travail d'élaboration au niveau communal achevé. Elle rappelle également que si le PLU venait à ne pas être validé, la ville se retrouvera inévitablement sous la réglementation RNU pour son urbanisme. Néanmoins, le Préfet peut exiger certaines modifications en en demander certaines autres lorsque le projet lui sera transmis.

M. Le Maire entend les remarques concernant la suppression de cette OAP néanmoins, il considère que le logement en centre-ville est déjà très dense. Les habitants n'ont pas la possibilité d'avoir un stationnement ou un garage privé. Ce problème influe fortement sur le développement commercial du cœur de ville. Le report ne pourra pas se faire en centre-ville, il faudra saisir des opportunités au nord lorsque cela sera possible, et reprend toutes les lois qui nous sont imposées mais il faut que l'on soit aidé par l'État et il n'est pas question de faire 60 logements en plein centre.

M. le Maire, en tant que Président de la commission PLU prend la décision de retirer cette OAP.

Il sera également inscrit au compte rendu que les membres prennent acte du désistement des associations invitées à s'exprimer à deux reprises.

M. le Maire
Remerciements.

