

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

VILLE DE PARMAIN



ENQUETE PUBLIQUE
du 30 janvier au
28 février 2024
inclus

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de Parmain

LIVRE 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1	AVANT PROPOS	5
1.1	LEXIQUE – GLOSSAIRE	5
2	CONCERTATION PREALABLE	6
2.1	CONCERTATION PREALABLE DU CONSEIL MUNICIPAL	6
3	PRESENTATION DE L'ENQUETE	7
3.1	PREAMBULE	7
3.2	HISTORIQUE DU POS DE PARMAIN	7
3.3	LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE PARMAIN	7
3.4	PARMAIN ET SON PATRIMOINE NATUREL ET ARCHEOLOGIQUE	10
3.5	PARMAIN ET SA POPULATION	10
3.6	PARMAIN ET LE LOGEMENT	11
3.7	PARMAIN ET LA SCOLARITE	15
3.8	PARMAIN ET SON PATRIMOINE ARCHITECTURAL	15
3.9	PARMAIN ET SON TERRITOIRE COMMUNAL	16
3.10	PARMAIN ET L'INTERCOMMUNALITE	16
3.11	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	16
3.12	CADRE JURIDIQUE	16
3.12.1	CODES DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT	16
3.12.2	DEMATERIALIZATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE : ORDONNANCE N°2016-1060 DU 3 AOUT 2016	17
3.12.3	ARRETE D'ENQUETE	17
3.13	CONTEXTE DU PROJET DE REVISION DU POS VALANT ELABORATION DU PLU	17
3.14	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18
4	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	18
4.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	18
4.2	CONTACTS PREALABLES A L'ENQUETE – PREPARATION DE L'ENQUETE	18
4.3	ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE	19
4.4	VISITE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DES SECTEURS CONCERNES PAR LE PROJET	19
4.5	MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE	19
4.6	ORGANISATION DE LA DEMATERIALIZATION DE L'ENQUETE	20
4.7	MODALITES DE RECEPTION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	20
4.7.1	LE REGISTRE PAPIER	20
4.7.2	LES PERMANENCES	20
4.7.3	CONSIGNATION DES OBSERVATIONS, PROPOSITIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS	20
4.8	CLOTURE DU REGISTRE PAPIER	21
4.9	PROLONGATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	21
5	EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	22

5.1	DOSSIER D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	22
6	ANALYSE DU PROJET DE PLU	24
6.1	CONCERTATION PREALABLE ET BILAN	24
6.2	ARRET DU PROJET DE PLU	24
6.2.1	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	24
6.2.2	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	25
6.2.3	ETUDE DE LA DENSIFICATION ET DES CAPACITES D'AMENAGEMENT QUARTIER / QUARTIER	29
6.2.4	EVOLUTION DU ZONAGE	31
6.2.5	REGLEMENT DU PLU	35
6.2.6	EMPLACEMENTS RESERVES (ER)	36
6.3	MIXITE SOCIALE	37
6.4	PROGRAMMES DE CONSTRUCTIONS PREVUS DANS LE PROJET DE PLU	37
6.4.1	RAPPEL DES PERIODES PRECEDENTES	37
6.4.2	ACTION FONCIERE	37
6.4.3	OBJECTIFS DU PLU EN TERME DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS SOCIAUX LLS	38
7	OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	38
7.1	OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEE (PPA)	38
7.1.1	AVIS DE L'ETAT (DDT 95) DU 25 OCTOBRE 2023	39
7.1.2	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE DU 17 NOVEMBRE 2023	39
7.1.3	AVIS DU CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE (CRIF) DU 26 DECEMBRE 2023	40
7.1.4	AVIS DU PARC NATIONAL REGIONAL DU VEXIN (PNR) DU 6 DECEMBRE 2023	40
7.1.5	AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS) DU 9 AOUT 2023	40
7.1.6	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) DU 13 OCTOBRE 2023	42
7.1.7	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU 17 OCTOBRE 2023	42
7.1.8	AVIS DU SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE (SEDIF) DU 26 SEPTEMBRE 2023	42
7.1.9	AVIS DU RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE (RTE) DU 29 AOUT 2023	42
7.1.10	AVIS D'ILE-DE-FRANCE MOBILITES (IDFM) DU 17 OCTOBRE 2023	43
7.1.11	AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CNPFF) DU 10 OCTOBRE 2023	43
7.1.12	SYNTHESE DES AVIS DES PPA	44
7.2	AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D'ILE-DE-FRANCE (MRAE)	44
7.3	AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	48
8	COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	48
8.1	SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	48
8.2	PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN (PNR)	49
8.3	SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	49
8.4	PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)	49
8.5	SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAET)	49
8.6	SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU (SDAGE)	49
8.7	SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH)	50
9	OBSERVATIONS DU PUBLIC	50
9.1	COMPTABILISATION DES CONTRIBUTIONS REÇUES DU PUBLIC SUR L'ELABORATION DU PROJET DE PLU ET REPNSES DU MO AVEC ANALYSE DU CE	50
9.1.1	ANALYSE GLOBALE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	52
9.1.2	PETITION REÇUE	53
9.1.3	REMARQUES DANS LES REGISTRES PAPIER	54
9.1.4	COURRIERS REÇUS	55
9.1.5	COURRIELS REÇUS	71

9.1.6	OBSERVATIONS ORALES REÇUES LORS DES PERMANENCES	110
9.1.7	OBSERVATIONS DANS LES REGISTRES PAPIER	136
9.1.8	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REÇUES SUR LE PLU – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	137
10	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	151
11	ANNEXES	153
11.1	ANNEXE N°1 : NOTIFICATION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE	153
11.2	ANNEXE N°2 : ARRETE MUNICIPAL DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE	154
11.3	ANNEXE N°3 : PUBLICITE DANS LA PRESSE	157
11.4	ANNEXE N°4 : ATTESTATION D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE	160
11.5	ANNEXE N°5 : PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (LETTRE DE PRESENTATION)	164
11.6	ANNEXE N°6 : BILAN DE LA CONCERTATION (DELIBERATION DU CM DU 18 JUILLET 2023)	166
11.7	ANNEXE N°7 : MEMOIRE EN REPONSE DU M.O AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE	169
11.8	ANNEXE N°8 : FICHE DESCRIPTIVE BOULONVILLE PAR LE PNR	198
11.9	ANNEXE N°9 : SITUATION PROJETEE DE LOGEMENTS SOCIAUX	200
11.10	ANNEXE N°10 : REPONSE DU PNR AU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ZONES NAL	200
11.11	ANNEXE N°11 : PHOTOS EXPLICATIVES – ECOLE LOUISE DE BETTIGNIES	202

1 AVANT PROPOS

La commune de Parmain a lancé une nouvelle procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour faire suite à la décision du 1^{er} juillet 2021 de la Cour administrative d'appel de Versailles qui annulait le PLU élaboré en 2017.

Le PLU est le principal document de planification d'urbanisme prévu par le droit français.

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique [relative à la révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmain](#).

Par lettre adressée au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise et enregistrée le 20 décembre 2023, la ville de Parmain sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision de son POS valant élaboration de son PLU.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2023 par la commission du Val d'Oise.

Pour alléger la rédaction du rapport, le commissaire enquêteur utilise les abréviations usuelles pour ce type d'enquête qui sont détaillées dans le lexique du § 1.1 du présent rapport.

Il est utile de rappeler que le commissaire enquêteur est issu de la société civile et est totalement indépendant. Classé statutairement « *collaborateur occasionnel du service public* » il n'en reste pas moins totalement libre, surtout dans l'expression de son avis final motivé.

L'avis du commissaire enquêteur est un avis responsable et serein, toujours guidé par l'intérêt général.

Les deux parties du rapport d'enquête (Livre 1 et Livre 2) ne sont reliées entre elles que dans un souci pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égare.

1.1 Lexique – Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France

CCVO3F : Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CDT : Contrat de Développement Territorial

CE : Commissaire Enquêteur

DDT 95 : Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise

DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

ENAF : Espace Naturel Agricole ou Forestier

EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile de France
EVP : Espace Vert Protégé
IdFM : Ile-de-France Mobilités
INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité
LS : Logements Sociaux
LLS : Logements Locatifs Sociaux
M.O : Maître d'ouvrage
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PLHi : Plan Local d'Habitat intercommunal
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNRVF : Parc National Régional du Vexin Français
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Personnes Publiques Associées
PPM : Périmètre de Protection Modifié
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRIF : Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière
RNU : Règlement National d'Urbanisme
Rte : Réseau Transport Electricité
SAGE : Schéma d'Aménagement de Gestion des eaux
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur Aménagement et Gestion des Eaux
SDIF : Service Départemental d'Incendie et de Secours
SDRIF : Schéma Directeur Région Ile de France
SEDIF : Syndicat des Eaux d'Ile de France
SIS : Secteur d'Information des Sols
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SUAD : Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable à la DDT 95
SUV : Servitude d'Utilité Publique
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

2 CONCERTATION PREALABLE

2.1 Concertation préalable du conseil municipal

Lors de sa séance du 12 octobre 2021, le conseil municipal de Parmain a fixé les modalités d'information et de concertation avec le public en vue d'adopter les objectifs de la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU.

Le bilan de la concertation préalable a été fait. Il est résumé dans un document de 693 pages. Et a été examiné au cours de la séance du conseil municipal du 18 juillet 2023 (extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°2023/30).

Le bilan a été approuvé à la majorité : 21 voix pour – 1 abstention – 5 voix contre (27 votants pour 29 conseillers en exercice).

3 PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Préambule

A la suite du conseil municipal du 12 octobre 2021, le maire de Parmain a décidé d'engager la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU.

3.2 Historique du POS de Parmain

La commune de Parmain dispose d'un POS approuvé le 27 février 2001.

Ce POS a été modifié en 2002 et 2009 et révisé en 2005 et 2009.

En 2012, le conseil municipal avait décidé de réviser son POS selon la procédure valant élaboration du PLU.

En 2017, à la suite de l'enquête publique, qui s'était tenue du 7 janvier 2017 au 8 février 2017, la commune de Parmain avait validé son PLU.

Le 1^{er} juillet 2021, la cour administrative de Versailles a décidé d'annuler les deux jugements des 10 janvier 2019 et 10 mars 2020 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise qui permettaient à la commune de régulariser puis de valider définitivement son PLU élaboré en 2017. La cour d'appel de Versailles a également annulé les délibérations des 22 mars 2017 et 10 septembre 2019 qui approuvaient l'élaboration et la révision du PLU de 2017. Ces décisions de la cour d'appel ont eu pour effet de remettre en vigueur l'ancien POS.

Depuis le 1^{er} juillet 2023, la commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) qui constitue le cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

Le maire de la commune a lancé l'enquête publique pour ne plus être soumis au RNU et élaborer le PLU communal.

L'arrêté municipal n° 2024/003 du 6 janvier 2024 précise les modalités d'organisation de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de la commune de Parmain.

3.3 Localisation géographique de la commune de Parmain

La commune de Parmain est située au Nord-Ouest de Paris, à une trentaine de kilomètres de la capitale et est équidistante de trois pôles d'activités majeurs : La Défense, Cergy-Pontoise et Roissy aéroport CDG (environ 20 km).

La commune se situe sur la rive droite de l'Oise et est intégrée au territoire du Parc Régional du Vexin depuis 1995.

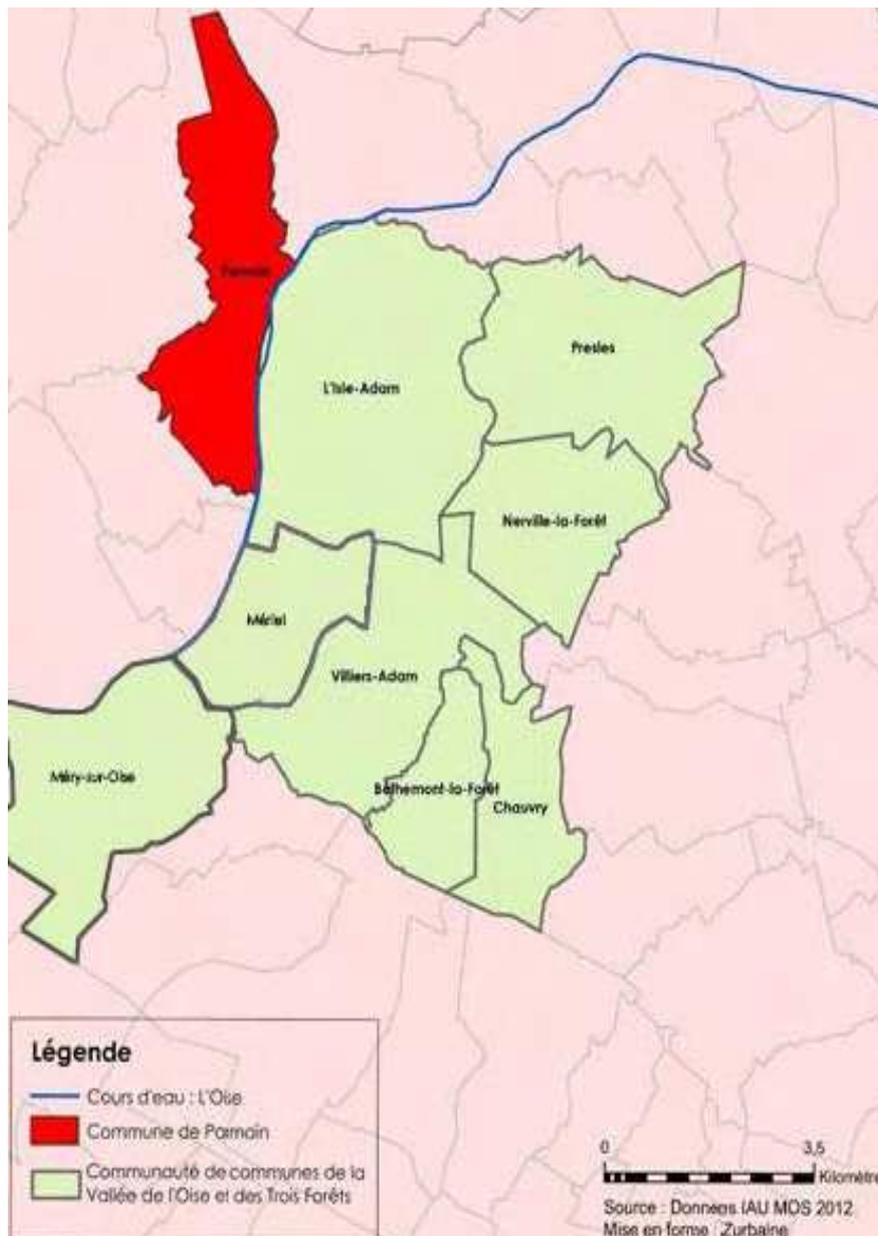
Les communes limitrophes s'étendent sur des sites naturels d'importance qui sont pour certains fortement boisés (les 3 forêts de l'Isle-Adam / Carnelle et Montmorency). Ces

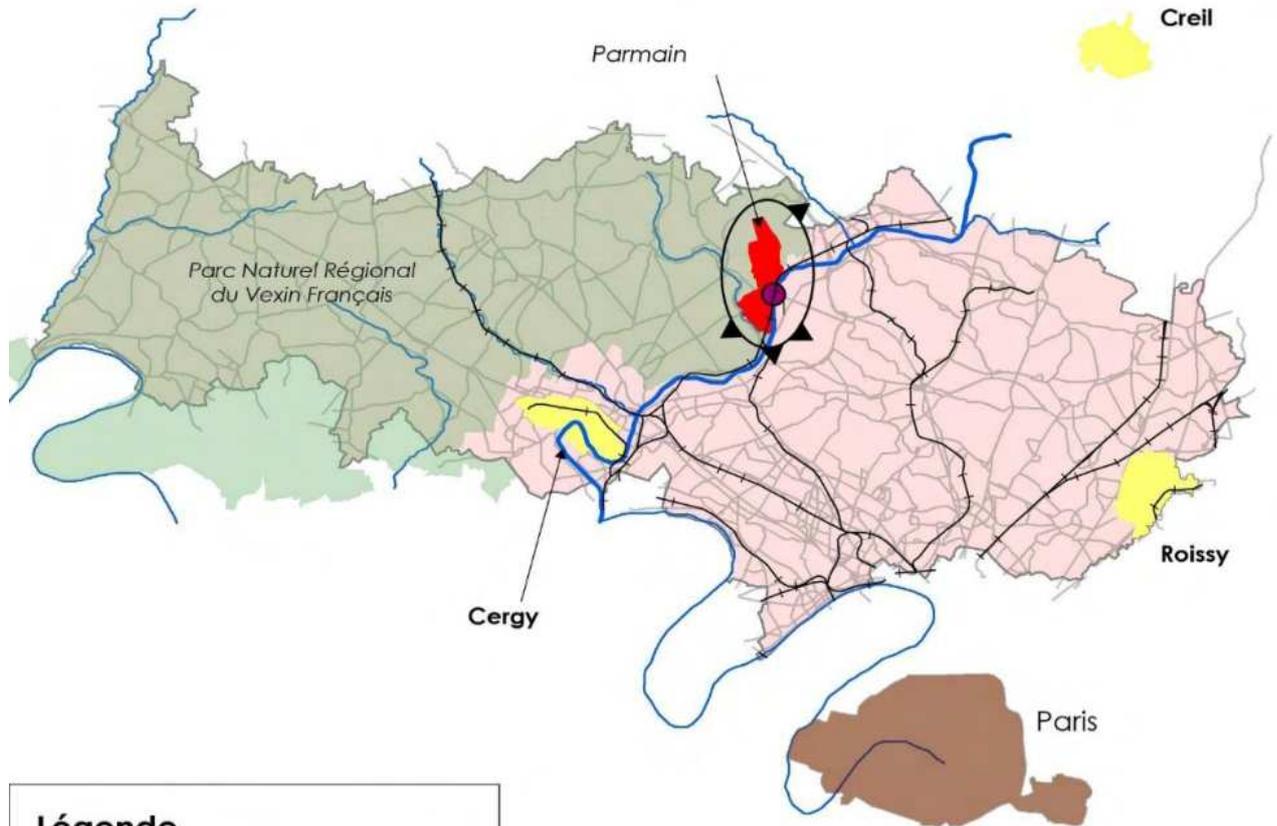
Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune

communes sont Hédouville, Champagne-sur-Oise, l'Isle-Adam, Valmondois et Nesles-la-Vallée.

Localisation de la commune de Parmain dans le département du Val d'Oise et par rapport aux communes limitrophes.

Voir les 2 cartes ci-dessous.





Légende

-  Commune de Parmain
-  PNR du Vexin Français
-  Pôles majeurs
-  Paris
-  Gare de Parmain
-  Voies ferrées
-  Cours d'eau : L'oise
-  Réseaux routiers
-  Limite du Val d'Oise

0 18,9
Kilomètres

Source : Données IAU MOS 2012.

Mise en forme : Zurbaine

3.4 Parmain et son patrimoine naturel et archéologique

La commune de Parmain offre un environnement naturel remarquable : massif forestier de plus de 100 ha, plusieurs corridors écologiques, des berges fluviales (Oise) ainsi que des panoramas paysagers sur les territoires ruraux du Vexin.

Le territoire comporte de nombreux espaces naturels ainsi qu'une trame verte diffuse et dense dans la zone urbaine constituée.

Plusieurs massifs boisés sont présents sur la commune (principalement au nord et au sud. Le massif forestier, d'une superficie de 392,7 ha, représente 44,2% du territoire.

Le caractère rural des vallons a été préservé avec de larges panoramas qui sont de qualité et diversifiés. La commune comporte de grandes zones agricoles (sur le plateau ouest) exploitées par un seul agriculteur (247 ha).

Les espaces verts ouverts au public représentent une superficie de 65,4 ha.

Le risque d'inondation fluviale est connu et a fait l'objet d'un PPRI (de la Vallée de l'Oise).

Les berges de l'Oise et nombre de grands jardins (privés) sont des atouts pour la commune.

Les principaux enjeux sont de conserver le patrimoine boisé et arboré des zones bâties, et de renforcer la protection des espaces naturels qui représentent près de 22,8 % de la superficie du territoire communal.

La superficie agricole est 175,2 ha (19,6 % du territoire). Les espaces naturels, agricoles, forestiers et eau (Oise) représentent 654 ha soit 73,59% du territoire.

La commune n'est concernée par aucun arrêté préfectoral de biotope bien qu'une ZNIEFF de type 2 est cartographiée au Bois de la Tour du Lay.

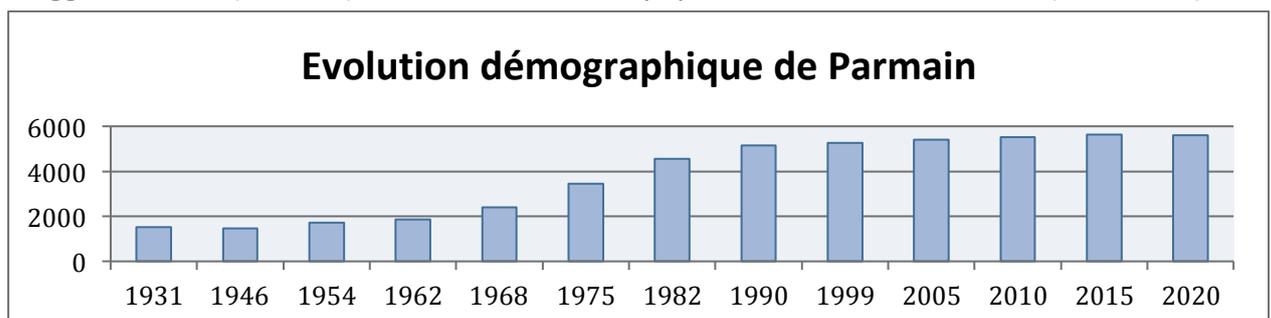
La commune est d'autre part riche en histoire médiévale et deux sites préhistoriques font l'objet d'une attention particulière par la DRAC (un monument mégalithique et un habitat préhistorique).

3.5 Parmain et sa population

La population (INSEE 2020) était de 5 602 habitants. Le taux de croissance moyen a été de 0,08% ces dix dernières années ; de ce fait la population en 2018 est estimée à 5 575 habitants avec un taux de croissance prévisionnel de 1,75%.

La croissance a été forte entre 1962 et 1990 (3,7% annuellement). Depuis 5 ans, la population de Parmain s'est stabilisée et a tendance à vieillir (augmentation sensible des plus de 60 ans) et à évoluer vers une population de retraités au détriment de la population active qui reste toute fois majoritaire (56,2%).

La population parminoise représente environ 14,5 % de la population de la communauté d'agglomération (CCVO3F). Parmain est la 3^e en population et la 4^e en densité (609 h/km²).



La structure et le nombre des ménages évoluent sensiblement. La taille des ménages passant de 3,14 p/ménage à 2,57 en 2018.

Le nombre de ménages composés d'une personne continue d'augmenter et représente 23,5% des ménages parminois. A noter que 41% de ces personnes sont âgées de plus de 80 ans.

La population parminoise, en terme de niveau de vie, est qualifiée « d'aisée » selon les termes usuels. Le revenu médian est plus élevé que celui de la CCVO3F.

3.6 Parmain et le logement

La part de résidence principale est très importante (92,3% de l'ensemble) et de type maison (à 95%).

Le taux de logement vacant n'a pas été calculé à sa juste valeur par l'Insee ; la municipalité tache de savoir quel est le nombre réel de logements vacants disponibles.

En corollaire de la fin d'augmentation du nombre de maisons individuelles depuis 10 ans, le nombre d'appartement croit et représente 14,5% du parc de logement. Cette proportion a doublé en 20 ans.

La taille des logements : le nombre moyen de pièces est de 5,1 pour les maisons et 2,7 pour les appartements. Le taux de logements « sur-occupés » est de 4,1%.

Répartition de la taille des logements :

- Logements de 1 à 2 pièces : 7,2%
- Les 3-4 pièces : 13,4%
- Les 5 pièces et plus : 56,8%

Ancienneté des logements et d'emménagement :

- 55,6% des logements datent d'après les années soixante-dix.
- 55,2% des habitants de Parmain habitent dans leur logement depuis plus de 10 ans (47% en 2006). Ce qui est le fait d'un enracinement de la population sur la commune.
- Le nombre de personnes habitant Parmain depuis moins de 4 ans augmente de nouveau.
- Conséquences :
 - Moins de logements libérés
 - Plus de nouveaux occupants sur les logements libérés
 - Seulement quelques logements nouveaux alimentent l'offre.

Rythme de construction de logements :

- Augmentation du nombre de permis de construire accordés depuis 2016
- Entre 2011 et 2015, le rythme de construction a été quasi nul
- Le nombre de permis accordés a augmenté mais les recours systématiques contre les opérations de logements collectifs bloquent les programmes.
- Plusieurs programmes (9) ont été engagés depuis 2009 – dont 1 EPHAD de 81 lits

Bilan du nombre de LLS à réaliser :

Le nombre de LLS au 1^{er} janvier 2022 est de 270, soit un taux de 12,7%, alors que la loi Duflot en impose 517 pour atteindre les 25% réglementaires. Tous ces logements sont concentrés dans les parties centre Arcades et Gare et sud de la commune.

Contrat de mixité sociale (CMS) :

Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmain - EP n° E230000060/95

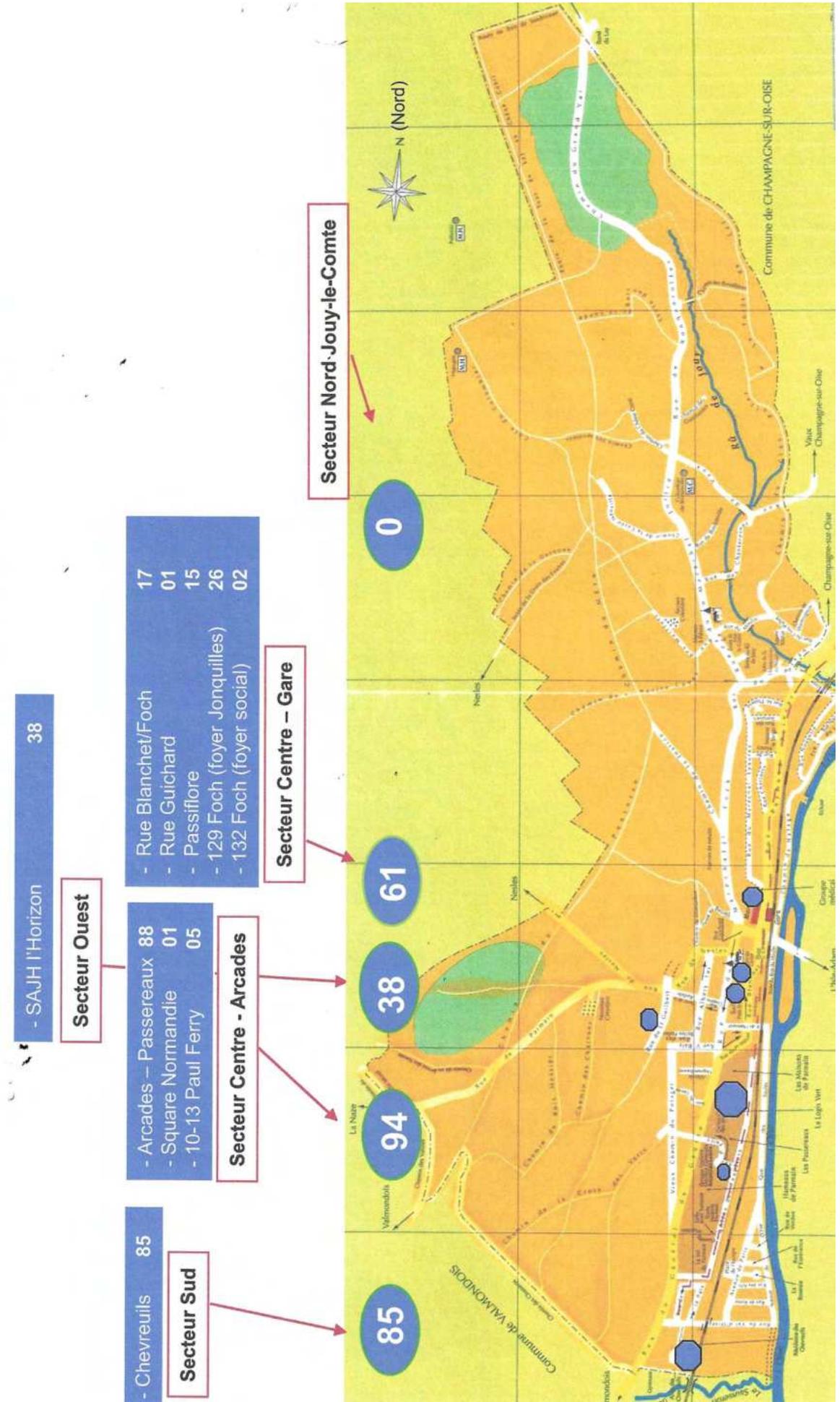
Un contrat de mixité sociale a été signé par la ville, la CCVO3F et la préfecture en février 2024. Ce contrat fixe un taux de rattrapage de 33% avec un objectif retenu de 89 logements à produire sur la période 2023-2025.

La situation actuelle est représentée sur les 2 plans qui suivent.

SITUATION ACTUELLE

278

au 09 janvier 2024



- Chevreuils 85
- SAJH l'Horizon 38
- Arcades - Passereaux 88
- Square Normandie 01
- 10-13 Paul Ferry 05
- Rue Blanchet/Foch 17
- Rue Guichard 01
- Passiflore 15
- 129 Foch (foyer Jonquilles) 26
- 132 Foch (foyer social) 02

- Secteur Sud
- Secteur Ouest
- Secteur Centre - Arcades
- Secteur Centre - Gare
- Secteur Nord-Jouy-le-Comte

Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmanville

Situation actuelle

278

Projets en cours

163

38+15 = OAP Terribus 1 et 2

25 = OAP le lavoir

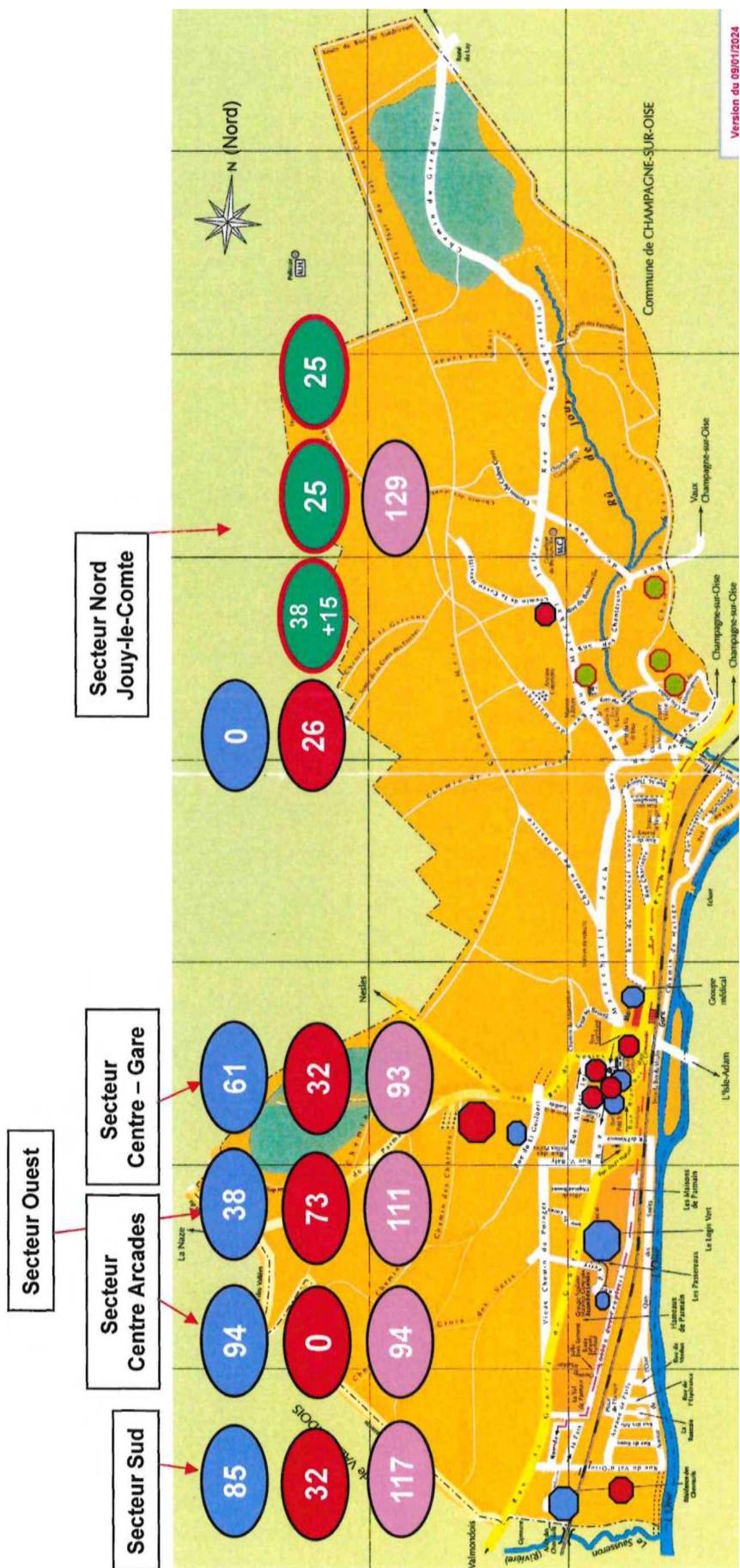
25 = OAP rue de Vaux

103

544

SITUATION PROJETÉE

sous PLU



La situation projetée dans le PLU vise à obtenir 549 logements dont 103 dans les trois OAP Terribus 1 & 2 – le lavoir et la rue de Vaux tel qu’indique sur le plan ci-dessous (550 exigés par la loi Duflot).

Les communes qui n’atteignent pas le seuil requis par la loi (25%) sont soumises à un prélèvement obligatoire et doivent s’engager dans un plan de rattrapage comportant des objectifs triennaux. Le préfet peut engager une procédure de constat de carence si les objectifs triennaux ne sont pas atteints. Avec toutes les conséquences telles l’exercice du droit de préemption par le préfet, délivrance par le préfet d’autorisation d’urbanisme dans certains secteurs fixés par l’arrêté de carence, possibilité au préfet de se substituer au maire pour conclure les conventions avec les bailleurs pour produire des logements sociaux (LS), etc ...

Année	Programmes	Logements	dont LLS	Statut	Réalisé
2014	SAJH CAT Bois Gannetin	39	37		oui
2016	Les Chevreuils et Bukolic Garden	94			oui
2016	Place Clémenceau	11	11	PC attaqué, purgé	
2018	European Homes	55		PCM en cours suite recours	
2019	Passiflores	24	15		oui
2020	Cogedim Bois Gannetin	108	78	PC attaqué, recours TA en cours	
2021	Sequens	16	16	PC retiré suite au recours	
2021	SCCV rue M ^{al} Joffre	26	26	PC attaqué, recours TA en cours	
2021	1001 Vie Habitat rue M ^{al} Foch	16	16	PC refusé suite au refus ABF	
	Total	389	199		

3.7 Parmain et la scolarité

Les effectifs des écoles augmentent à nouveau : une dixième classe a été ouverte au groupe scolaire Maurice Genevois dernièrement. Après une baisse en 2019/2020, les effectifs (primaire + maternelle) sont revenus au niveau de 2015/2016 (559 pour la saison 2021/2021).

Il existe le collège des Coutures qui accueille les collégiens des communes de Butry, Valmondois et Nesles.

La commune possède trois groupes scolaires primaires : celui du centre, Maurice Genevois et celui de Jouy-le-Comte.

Le lycée de secteur se situe sur la commune limitrophe de l’Ile-Adam.

La commune dispose d’autre part d’une micro-crèche de 10 berceaux située près du centre commercial des Arcades et d’une autre de 12 berceaux, en cours d’agrément par le PMI, à la résidence des Chevreuils (sud de la commune).

3.8 Parmain et son patrimoine architectural

Le patrimoine est essentiellement privé et peu accessible. La commune compte une cinquantaine de villas remarquables du 19^e siècle qui caractérisent l’identité communale. Il existe des servitudes sur certains bâtiments comme le Bois de la Tour du Lay, le Colombier de Boulonville, le hameau de Jouy-le-Comte, les vestiges de l’église de Jouy-le-Comte et son clocher ainsi que l’hypogée à vestibule néolithique qui sont à l’inventaire des monuments historiques.

Il existe de nombreux éléments du patrimoine vernaculaire oubliés (puits, pressoirs, fontaines ...). L'urbanisation a néanmoins préservé des traces du passé : murs anciens en pierre, sentiers ...

Le hameau de Jouy-le-Comte possède quelques fermes et un bâti rural d'exception.

Les enjeux sont de conserver ce patrimoine d'intérêt local et de protéger l'ensemble du petit patrimoine dont le recensement reste à faire.

3.9 Parmain et son territoire communal

La superficie du territoire communal est de 890 ha dont 392,7 ha de forêt et représente 12 % du territoire de l'intercommunalité (7 586 ha). La commune appartient à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F) qui regroupe 9 communes (38 783 habitants au dernier recensement de 2020).

Parmain marque la limite entre le Val d'Oise urbain et le Val d'Oise rural.

Des voiries importantes sont proches du territoire communal (A16, RN184, RN104) et deux routes départementales traversent la commune (RD64 et RD4 qui se croisent en centre ville près du passage à niveau ferré de la gare SNCF « Parmain / L'île-Adam).

L'Oise est un axe important du trafic fluvial francilien, située à proximité de la RD4, et longe la limite est du territoire communal.

3.10 Parmain et l'intercommunalité

La ville de Parmain fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts « CCVO3F ». La communauté comprend 9 communes et un peu moins de 39 000 habitants.

Le territoire de l'intercommunalité fait 75,90 km² (7590 ha).

3.11 Objet de l'enquête publique

Le PLU de la commune de Parmain a été annulé par décision de la cour administrative d'appel de Versailles le 1^{er} juillet 2021. De ce fait, la commune a engagé la procédure d'une nouvelle révision de son POS (Plan d'Occupation des Sols) lors du conseil municipal du 12 octobre 2021.

L'annulation du PLU défini en 2017 résulte d'un recours effectué par une association locale.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en 8 axes d'orientations eux-mêmes déclinés en plusieurs objectifs (voir § 6.2.1).

3.12 Cadre juridique

3.12.1 Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement

Outre le fait qu'un PLU doit concourir à un développement durable du territoire communal en respectant les principes généraux de l'urbanisme énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, la procédure d'élaboration d'un PLU est définie par :

Code de l'Urbanisme : articles L.151-1 et suivants ainsi que L.153-1 et suivants et R.151-1 à 55

Code de l'Environnement : articles L.123-1 à 18 et R.123-1 à 46

Le PLU est assujéti à la hiérarchie des normes et doit être compatible avec les documents supra-communaux.

3.12.2 Dématérialisation de l'enquête publique : ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016

Les principaux changements apportés par l'ordonnance au Code de l'Environnement sont les suivantes :

- L.123-10 : Information du public par voie dématérialisée et par voie d'affichage 15 jours avant l'enquête.
- L.123-12 : Dossier d'enquête obligatoirement consultable sur Internet pendant toute la durée de l'enquête mais restant consultable sur support papier en un lieu déterminé dès l'ouverture de l'enquête.
- L.123-12 : Obligation de mettre en place un ou plusieurs postes informatiques permettant de consulter le dossier d'enquête dans un lieu ouvert au public.
- L.123-13 : Obligation de mettre en place la participation du public par voie électronique ;
- Mise en place d'une adresse courriel dédié à l'enquête ; obligatoire,
- Mise en place d'un registre électronique ; facultatif selon le type d'enquête,
- Rendre accessible les observations et propositions sur site internet (désigné par voie réglementaire).
- L.123-15 : Systématisation de la publication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sur Internet, avec maintien d'une consultation sur support papier.
- R.123-9 : Dispositions concernant la dématérialisation doivent être précisées sur l'avis d'enquête. Notamment adresse postale et courriel où le public pourra faire part de ses observations et propositions durant l'enquête.

La mise en place du registre électronique n'étant pas une obligation pour ce type d'enquête, la commune de Parmain n'a pas organisé de procédure avec ce type de registre.

3.12.3 Arrêté d'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal en date du 6 janvier 2024.

Arrêté n° 2024/003 de Monsieur le Maire de Parmain ([Annexe n°2](#))

3.13 Contexte du projet de révision du POS valant élaboration du PLU

La commune de Parmain, dans son nouveau projet d'élaboration du PLU, s'est fixée des objectifs.

La commune subit de nombreuses pressions environnementales avec notamment la présence d'un massif forestier de plus de 100 ha, de nombreux corridors écologiques, des berges fluviales (Oise) ainsi que panoramas paysagers sur les territoires ruraux du Vexin.

De ce fait, la démarche d'élaboration du PLU vise à mettre en œuvre une urbanisation raisonnée de la commune tout en préservant ses richesses naturelles et patrimoniales.

La construction de logements de type « logements sociaux » (LS) se fera en respectant une certaine équité entre les différents quartiers de la commune.

3.14 Evaluation environnementale

L'élaboration du PLU de la commune de Parmain est soumise à l'évaluation environnementale de la MRAe : voir § 7.2.

La commune a répondu aux remarques/observations de la MRAe dans un mémoire en janvier 2024.

4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande par courrier, enregistrée le 20 décembre 2023 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, par laquelle Monsieur le Maire de Parmain demandait la désignation d'un commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique pour l'élaboration du PLU de Parmain, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique en question à la suite de la décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 22 décembre 2023.

(Annexe n°1)

4.2 Contacts préalables à l'enquête – Préparation de l'enquête

J'ai été reçu à la mairie de Parmain le 4 janvier 2024 par Mesdames Nadine CALVES – Adjointe au maire pour l'Urbanisme/Patrimoine et l'Habitat – Marie-Noëlle LE RUYET – Directrice Générale des Services – et Ghislaine DECAUX – Assistante DGS - qui m'ont expliqué les objectifs du projet de d'élaboration du PLU et remis le dossier d'enquête.

Nous avons fixé conjointement les dispositions permettant le bon déroulement de l'enquête publique, les dates de l'enquête ainsi que celles des cinq permanences de la dite enquête. .

Nous avons également arrêté les modalités pratiques de l'enquête.

D'autre part, cette réunion a permis aux personnes qui m'ont accueilli de m'expliquer :

- Pourquoi faire évoluer le document d'urbanisme (PLU) de la commune, la POS ayant été approuvé en février 2001,
- Les fondements de la politique locale d'aménagement,
- La nécessité d'instaurer une équité entre les différents quartiers de la commune, en particulier sur la répartition des nouveaux logements
- Le bien-fondé des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) retenues,
- Les avis reçus des Personnes Publiques Associées (PPA), en particulier ceux de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France

Une seconde réunion s'est tenue en mairie avec Monsieur TAILLANTER, maire de Parmain, et Madame CALVES le 26 janvier avant que Madame CALVES ne m'accompagne pour un tour complet de la ville et en particulier des sites des OAP et du STECAL.

J'ai vérifié, avant l'ouverture de l'enquête, la composition du dossier et fait part à Madame Le Ruyet de bien vouloir me faire parvenir les pièces manquantes avant l'ouverture de l'enquête (réponse à la MRAe en particulier). J'ai demandé également confirmation de la superficie du territoire communal car j'ai noté une différence entre plusieurs sources d'information.

Ces pièces ont été ajoutées au dossier qui devait être mis à la disposition du public et m'ont été remises avant l'ouverture de l'enquête.

Le dossier du projet m'a été remis sous forme papier.

4.3 Arrêté d'ouverture d'enquête

Un arrêté d'ouverture d'enquête a été pris (n°2024/003) par Monsieur Loïc TAILLANTER, le maire de Parmain, le 5 janvier 2024. Il précisait toutes les modalités d'organisation de la dite enquête.

L'arrêté fixe la période de l'enquête publique du mercredi 30 janvier au mercredi 28 février 2024 inclus, pour une durée de 30 jours consécutifs.

4.4 Visite du territoire communal et des secteurs concernés par le projet

Le vendredi 26 janvier, Madame Nadine CALVES (adjoite au maire de Parmain – urbanisme, habitat et patrimoine), après m'avoir présenté Monsieur Loïc TAILLANTER, maire de Parmain, m'a emmené visiter la ville et plus particulièrement les points sensibles.

Mme CALVES m'a également expliqué les aménagements prévus sur les OAP, en particulier les OAP du nord de la commune.

4.5 Mesures de publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête a été publié dans les éditions de 2 journaux diffusés localement, dans les délais (Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise – [Annexe n°3](#)) et affiché dans la commune sur les panneaux d'affichage municipaux (avis en caractères noirs – format A2 – sur fond jaune).

- Editions du 13 janvier 2024 et 3 février 2024 pour le Parisien.
- Editions du 10 janvier 2024 et 31 janvier 2024 pour la Gazette du Val d'Oise.

La publicité de l'enquête a été mise en ligne sur le site internet de la ville de Parmain.

www.ville-parmain.fr

L'affichage a d'autre part été régulier sur les panneaux d'affichage municipaux comme l'atteste le certificat d'affichage rédigé le 7 mars 2024 par le maire de Parmain ([Annexe n° 4](#)).

La police municipale a établi un rapport de constatation le 1^{er} février 2024 attestant que le dossier complet d'enquête publique (en support papier) et le registre d'enquête, dûment parafé par le commissaire enquêteur, étaient disponibles au service technique et urbanisme de la mairie de Parmain.

Les dates et horaires des 5 permanences étaient mentionnés dans l'avis d'enquête.

L'affichage au public a fait apparaître notamment :

- L'objet de l'enquête,
- Les dates et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête,
- Les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur,
- Le nom du commissaire enquêteur,
- Le lieu du dépôt du dossier papier,
- La disponibilité du dossier d'enquête dématérialisé sur le site de la commune,
- La possibilité de consigner ses observations sur le registre d'enquête papier ou par correspondance adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête,

- La possibilité de formuler ses observations sur une boîte courriel spécifiquement dédiée à l'enquête concernant l'élaboration du PLU,
- La disponibilité du rapport du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête.

4.6 Organisation de la dématérialisation de l'enquête

Les observations du public pouvaient être déposées sur le registre papier mis à la disposition du public à l'adresse mail suivante :

enquetepubliqueplu2024@ville-parmain.fr

L'adresse mail a été opérationnelle du 26 janvier au 28 février 2024 à 17 h 00.

Le dossier était consultable électroniquement, sur le site de la ville, comme le stipule l'article L.123-12 du code de l'environnement.

4.7 Modalités de réception des observations du public

4.7.1 Le registre papier

Le registre papier était à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Parmain située Place Georges Clémenceau 95620 Parmain.

Il a été paraphé par le commissaire enquêteur le mercredi 30 janvier 2024 avant l'ouverture de la première permanence.

4.7.2 Les permanences

Cinq permanences ont été organisées ; elles avaient lieu dans la salle des mariages de la mairie. Les conditions d'accueil étaient satisfaisantes.

Les permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Lors de chaque permanence, l'affichage réglementaire était en place, le dossier d'enquête et le registre papier destiné à recevoir les observations du public étaient présents. Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal malheureusement situé au 1^{er} étage – sans ascenseur.

Compte tenu de l'affluence du public, et pour éviter « l'envahissement » du 1^{er} étage de la mairie, le public était réceptionné au rdc de la mairie et attendait son tour dans la salle du musée. Cela n'a soulevé aucune contestation. J'ai reçu une personne (PMR) dans un bureau situé au rdc.

Une permanence a été organisée un samedi ^{*1}. Et deux permanences ont eu une durée supérieure à celle prévue dans l'avis d'enquête en raison de l'affluence du public ^{*2 et 3}

Date	Lieu	Horaires	
30 janvier	Mairie de Parmain Place Georges Clémenceau	9h00 – 12h00	P1
7 février		14h00 – 17h00	P2
17 février ^{*1}		9h00 – 12h30 ^{*2}	P3
23 février		14h00 – 17h45 ^{*3}	P4
28 février		14h00 – 17h00	P5

4.7.3 Consignation des observations, propositions et contre-propositions

Les observations pouvaient être déposées par courriel à l'adresse suivante :

enquetepubliqueplu2024@ville-parmain.fr

ainsi que sur le registre papier et par courrier postal.

Ainsi, de manière classique, les observations du public pouvaient être recueillies sous les 4 formes habituelles : le registre papier, les courriels reçus sur la messagerie dédiée, le courrier postal et les entretiens entre le public et le commissaire enquêteur lors des cinq permanences.

4.8 Clôture du registre papier

L'enquête s'est terminée le mercredi 28 février 2024 à 17 h 00.

Le commissaire a récupéré les 6 registres papier en fin de permanence et clôturé l'enquête.

4.9 Prolongation de l'enquête publique

Compte tenu du fait que plusieurs personnes n'ont pu être reçues par le commissaire enquêteur en raison de la nombreuse affluence lors des permanences, les associations impliquées ont demandé que l'enquête soit prolongée.

Au vu du grand nombre de contributions, le commissaire enquêteur a considéré que le public avait eu le temps de s'exprimer. Il n'a pas jugé nécessaire ni opportun de donner une suite favorable à cette demande pour les raisons suivantes :

- deux associations lui ont adressé une pétition comprenant 327 signatures pour dire que les signataires s'opposaient au PLU pour les raisons évoquées lors de l'enquête,
- plusieurs personnes ont été reçues plusieurs fois, en ayant également adressé leurs contributions par écrit. Cela au détriment des personnes qui n'ont pas pu accéder à la salle où se tenaient les permanences,
- afin de permettre au maximum de personnes de s'exprimer oralement, le commissaire accueillait le public par groupe de 4/5 personnes simultanément. Ce qui lui a permis de recevoir 88 personnes au total, lors de 5 permanences, qui se sont exprimées dans 153 contributions orales. La quasi totalité de ces personnes sont des opposantes au PLU et représentent près de 70% des personnes venues aux permanences. Leurs avis sont généralement identiques ; recevoir d'autres habitants de Parmain n'aurait pas apporté de nouveaux éléments nécessaires à sa réflexion,
- 243 personnes se sont exprimées (courriels, courriers et/ou permanences) ; plus de 55% de ces personnes sont résidentes sur Jouy-le-Comte. Le commissaire enquêteur avait donc suffisamment d'éléments pour construire un avis motivé au vu du fort taux de dépôt des contributions,
- il a prolongé la durée de 2 permanences pour laisser le temps au public présent de s'exprimer,
- en fin d'enquête, le public ayant compris qu'il n'y aurait pas de prolongation de l'enquête a envoyé des courriers et des mails en quantité. Le dernier jour de l'enquête il y a eu 17 courriels et « seulement » 9 personnes venues à la permanence. Elles ont été reçues individuellement et, leur courtoisie et la concision de leur propos le permettant, ont permis à tout le monde de discuter avec le commissaire enquêteur, calmement,
- la pétition signée par 327 personnes qui a été adressé au commissaire enquêteur le 24 février a confirmé les contributions reçues tout au long de l'enquêteur par les personnes opposées au PLU tel que présenté.
- le Conseil d'Etat estime qu'une enquête publique peut inclure des périodes de congés scolaires.

5 EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

5.1 Dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le dossier d'élaboration du PLU était composé des pièces suivantes :

- **Notice explicative** : document de 29 pages qui expose le projet, l'objet de l'enquête publique, la procédure, la liste des documents soumis à l'enquête et le principe et déroulé de l'enquête.
- **Le rapport de présentation** : document de 377 pages qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend un diagnostic, une analyse de l'état initial de l'environnement, l'explication des choix retenus pour établir le projet de PADD, la justification des OAP et la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets attendus.
- **L'arrêté municipal n° 2021/061 du 12 octobre 2021 d'engagement de la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU ainsi que les délibérations n°2021/62 (constitution de la commission communale « Plan Local d'Urbanisme ») et 2022/07 (débat sur le PADD).**
- **Les comptes rendus et procès verbaux de la commission PLU.**
- **Les avis des PPA consultées (voir la liste au § 7.1).**
- **Le bilan de la concertation** : document de 3 cm d'épaisseur (pages non numérotées) qui relate :
 - Les principes de la concertation mise en place avec constitution d'une commission communale « PLU ». La commission s'est réunie 14 fois entre le 3 septembre 2021 et le 7 juillet 2023. La commission comprenait majoritairement des élus, mais également du personnel de la mairie (Services généraux), un représentant de l'association « Respectez Parmain » ainsi qu'une personne du cabinet d'urbanisme Hortésie,
 - Ouverture d'un registre papier destiné à recueillir les remarques du public,
 - Organisation 3 réunions publiques, d'un atelier participatif, de 3 réunions avec les PPA, d'une réunion avec les acteurs économiques et d'une réunion avec les associations,
 - Diffusion de l'information par des comptes rendus sur le site de la ville.
- **L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête n° 2024.003 du 8 janvier 2024**
- **La Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD)** : document de 18 pages qui rappelle les objectifs communaux et les orientations retenues, à savoir :
 - **Orientation 1 : Maintenir un équilibre urbain et structuré sur tout le territoire**
 - **Orientation 2 : Réappropriation de la rivière à la ville**
 - **Orientation 3 : Valoriser le patrimoine paysager environnemental et protéger la trame verte**
 - **Orientation 4 : Préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain**
 - **Orientation 5 : Déplacements et mobilité**
 - **Orientation 6 : Maintenir des commerces, les services à la population, l'économie et le tourisme comme soutien à la vie locale**

- **Orientation 7 : Parmain une ville connectée**
- **Orientation 8 : la ville soutenable**
- **Les orientations d'aménagement :**
 - Document de 29 pages précisant :
 - Les 4 OAP de secteur (leur contexte, les enjeux propres à chaque OAP, leurs orientations et les plans-schémas de principe),
 - Les OAP thématiques (mobilité douce, trame verte et patrimoine naturel, se réappropriier la rivière/ville)
- **Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :**
 - Le STECAL du Bois Gannetin,
 - Note de 7 pages expliquant la justification du programme d'aménagement qui consiste à créer 104 logements : 73 logements locatifs, 27 logements par acquisition et 4 lots pour maisons individuelles.
- **L'évaluation environnementale :**
 - Un résumé non technique rédigé par la commune – 84 pages
 - Le rapport de la MRAe – n° MRAe APPIF-2023-059 du 25 octobre 2023.
 - La réponse de la commune à la MRAe – 42 pages.
- **Documents graphiques :**
 - Le plan de zonage : dimensions 255 cm x 90 cm – échelle 1/3000 è
 - Le plan de zonage de la commune au 1/10000 è
- **Le règlement :** document de 173 pages qui reprend les chapitres définis par le code de l'urbanisme et précise les dispositions générales communes aux 4 zones principales (A-N-U et AU) et 7 sous-zones (UA-UC-UG-UH-UY et AU1-AU2) - indiquées au début du règlement.
- **Les servitudes d'utilité publique (au nombre de 23)**
 - Servitudes T5 et T8 : aéroports du Bourget et Charles De Gaulle
 - Servitudes AC1 et AC2 : 7 monuments historiques et 1 site naturel tous classés et inscrits,
 - Servitude EL3 : halage ou marche pied,
 - Servitude AS1 : périmètre de protection du point d'eau de Méry-sur-Oise,
 - Servitude I1 et I3 : transport de gaz naturel et de matières dangereuses par canalisations exploitées par GRTGAZ et TRAPIL,
 - Servitudes I4 au nombre de 5 : transport d'énergie électrique de 63 kV et 400 kV par lignes aériennes et souterraines,
 - Servitude PT2 : protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
 - Servitude T1 : voies ferrées
 - Servitude PM1 : PPRI de la Vallée de l'Oise et PPRNMT,
 - Servitude T7 : servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement,
 - Périmètre des secteurs de mixité sociale,
 - Contrainte des sols : carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier remis au commissaire était incomplet, j'ai demandé au service de l'urbanisme de le compléter (réponses du M.O à la MRAe). La commune ne possède pas de plan de zonage d'assainissement.

Le dossier mis à la disposition du public a été amélioré suite aux remarques et demandes émises par le commissaire.

6 ANALYSE DU PROJET DE PLU

6.1 Concertation préalable et bilan

Le public a été informé du projet d'élaboration du PLU par :

- Une réunion avec les acteurs locaux de la commune le 11 avril 2022
- 14 réunions de la commission PLU décidée lors du conseil municipal du 12 octobre 2021 (registre des délibération n°2021/62) entre le 3 septembre 2021 et le 7 juillet 2023,
- 3 réunions publiques (11 septembre 2021 – 7 mars 2022 – 26 septembre 2022) animées par le maire en présence des membres de la commission PLU et du bureau d'étude en charge du dossier d'élaboration du PLU
- distribution de flyers à l'ensemble des parminois
- information sur les panneaux lumineux de la commune
- informations sur le site de la commune et sur le Facebook de la commune
- organisation d'ateliers participatifs animés par l'association CapaCités
- articles de presse
- conversation de rues (15 janvier 2022 place de la mairie et 16 janvier 2022 devant l'école de Jouy-le-Comte)

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU lors de sa délibération du 18 juillet 2023 (n°2023/30) joint en [Annexe n°6](#).

6.2 Arrêt du projet de PLU

L'objet du PLU est de :

- Réviser le POS en vue de sa transformation en PLU et remplacer l'application du RNU en vigueur,
- Redéfinir les limites des zones urbaines,
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation,
- Inclure les préoccupations de mixité sociale avec équité entre les quartiers, etc ...
- Les 16 objectifs communaux ont été définis lors de la délibération du Conseil municipal du 12 octobre 2021.

6.2.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD définit divers enjeux et objectifs, déclinés au travers d'orientations :

- **Orientation 1 : Maintenir un équilibre urbain et structuré sur tout le territoire**
 - Une densification maîtrisée, équilibrée et équitable dans tous les secteurs de Parmain,
 - Fédérer les 3 grands secteurs Sud / Centre / Jouy-le-Comte et donner une vie et une identité aux quartiers,
 - Limiter la consommation foncière,
 - Recréer un centre ville rénové, valorisé et dynamique,
 - Prévoir les équipements nécessaires et leurs emplacements.
- **Orientation 2 : Réappropriation la rivière à la ville**
 - Réappropriation par les parminois de la rivière Oise

- **Orientation 3 : Valoriser le patrimoine paysager environnemental et protéger la trame verte**
 - Protéger les zones naturelles,
 - Favoriser des projets de construction éco-responsables,
 - Protéger la biodiversité,
 - Renforcer la trame verte urbaine,
 - Accompagner la protection de l'environnement par des actions de sensibilisation et de communication,
 - Protéger les espaces et l'activité agricole.
- **Orientation 4 : Préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain**
 - Protéger le patrimoine architectural parminoise privé et public,
 - Protéger la trame verte urbaine.
- **Orientation 5 : Déplacements et mobilité**
 - Promouvoir des circulations douces
 - Engager une réflexion sur la création d'une navette fluviale
 - Elaborer un plan de circulation et de sécurisation de l'espace public
 - Optimiser la mise à disposition du transport communal aux parminoise
- **Orientation 6 : Maintenir des commerces, les services à la population, l'économie et le tourisme comme soutien à la vie locale**
 - Maintenir l'activité des commerces dans la ville,
 - Soutenir l'offre de services aux habitants et l'activité économique,
 - Valoriser le patrimoine naturel et le cadre de vie en permettant une offre de tourisme et loisirs éco-responsables,
 - Développer les infrastructures seniors et la filière de la « silver-économie ».
- **Orientation 7 : Parmain une ville connectée**
 - Favoriser l'accès aux réseaux numériques,
 - Favoriser l'implantation d'antennes sur la commune afin que tous les habitants aient accès au réseau GSM.
- **Orientation 8 : la ville soutenable**
 - Intégrer le plan climat-air-énergie territorial (PCAET),
 - Prendre en compte les différents risques et nuisances et informer la population,
 - Réduire les nuisances pour protéger le cadre de vie des habitants,
 - Réduire et maîtriser les ruissellements tout en limitant l'artificialisation des sols.

6.2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

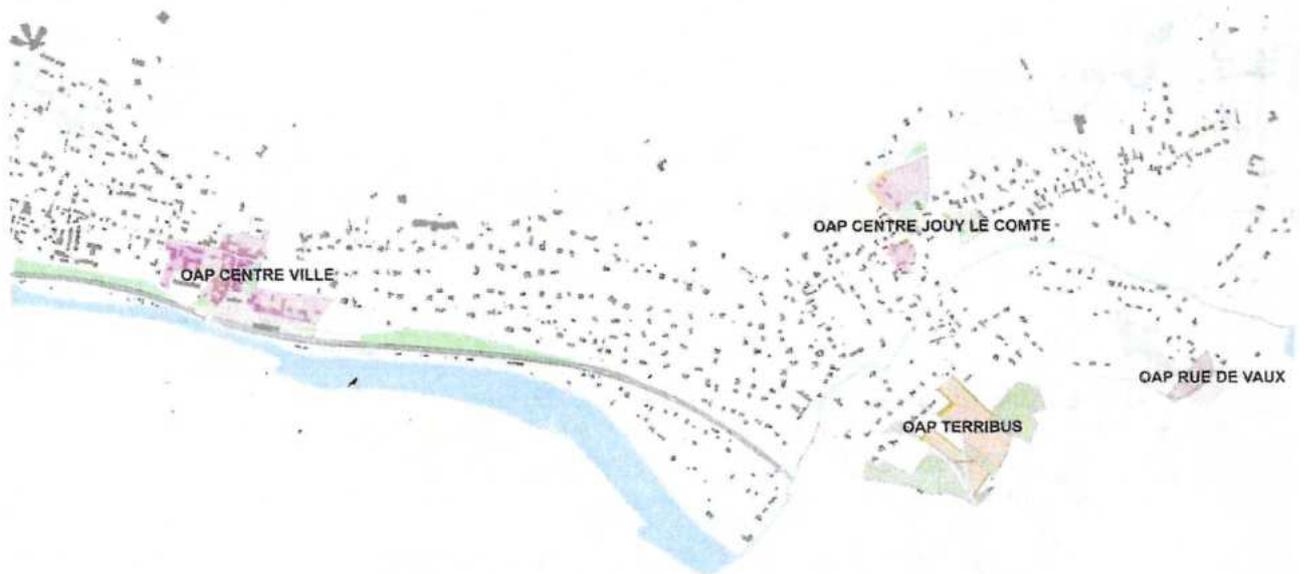
Quatre OAP de secteur sont prévues avec leurs contextes propres à chaque OAP, leurs orientations et les plans-schémas de principe.

Quatre OAP thématiques sont également prévues (mobilité douce, trame verte et patrimoine naturel, se réapproprier la rivière/ville).

Les OAP envisagées permettent d'équilibrer la production de logements conventionnés tout en favorisant la mixité sur l'ensemble du territoire communal, mais également et surtout d'atteindre l'objectif de 25% de LLS imposés par la loi Duflot (le taux actuel étant de 12,7%).

OAP	Superficie ha	Caractéristiques	Programmation	Enjeux
Centre Ville	3,8	Grandes maisons mitoyennes Desserte en TC : très bonne Coef artificialisation : 74% Indice biodiversité : 0,35 Patrimoine végétal : arbres isolés, alignements Zone UCc en partie	Habitat : RDC à R+3	Centralité à créer Qualité Végétalisation des espaces publics Bâti patrimonial Trafic routier avec nuisances associées Mise en valeur de l'Oise
Jouy-le-Comte	2,7	Grandes maisons en pierre Desserte en TC : moyenne Coef artificialisation : 45% Indice biodiversité : 0,54 Patrimoine végétal : masses arborées, arbres isolés et prairies tondues Zone UCj en partie	Habitat : RDC à R+2 Equipements : Ecole élémentaire, centre et plaine de Loisirs, église et cimetière	Qualité Végétalisation des espaces publics Préservation du bâti patrimonial Amélioration des continuités des trames pour la faune et la flore
Terribus	2,1	Pavillons Desserte en TC : mauvaise Coef artificialisation : 0% Indice biodiversité : 0,64 Patrimoine végétal : arbres isolés, prairies, lisière boisée Zone AU2 coupée en 2 par un espace boisé	Habitat : R+1 Equipements : Domaine de Montrognon (Champagne-sur-Oise)	Insertion paysagère Et architecturale Préservation des Lisières Limitation de l'imperméabilisation des sols Desserte du site

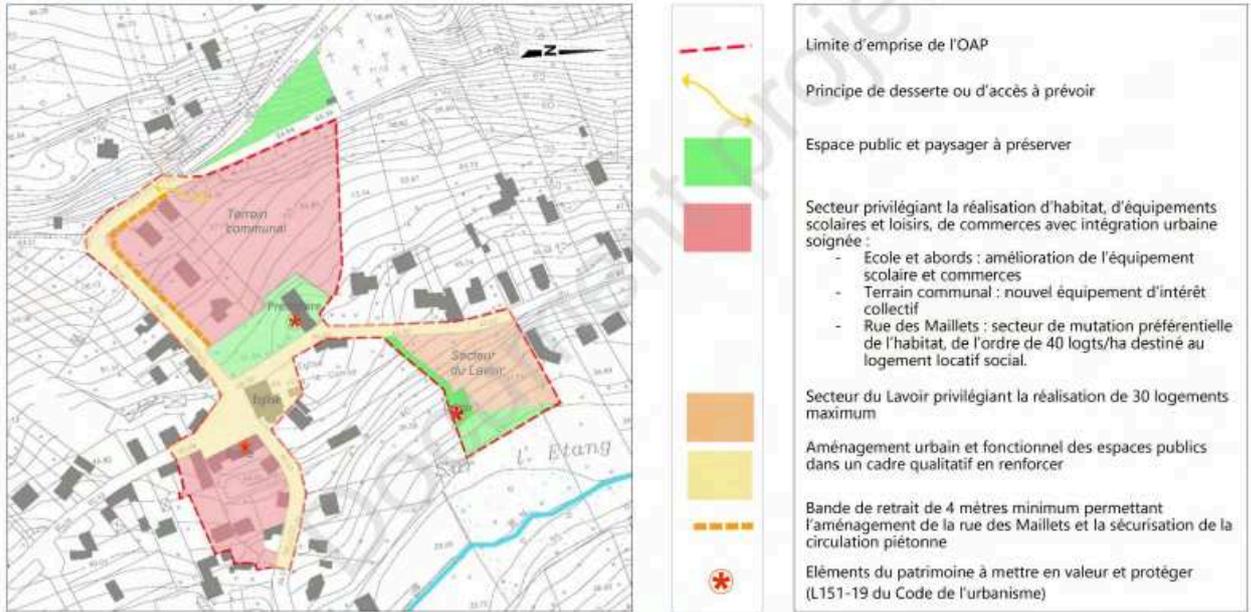
Rue de Vaux	0,4	Terre végétale Desserte en TC : mauvaise Coèf artificialisation : 0% Indice biodiversité : 0,45 Patrimoine végétal : strates agricoles Zone AU1	Aux abords : Terres agricoles Pavillonnaire	Qualité paysagère de hameau en entrée de commune Végétalisation des espaces publics
-------------	-----	---	---	---



Localisation des OAP sectorielles prévues au PLU

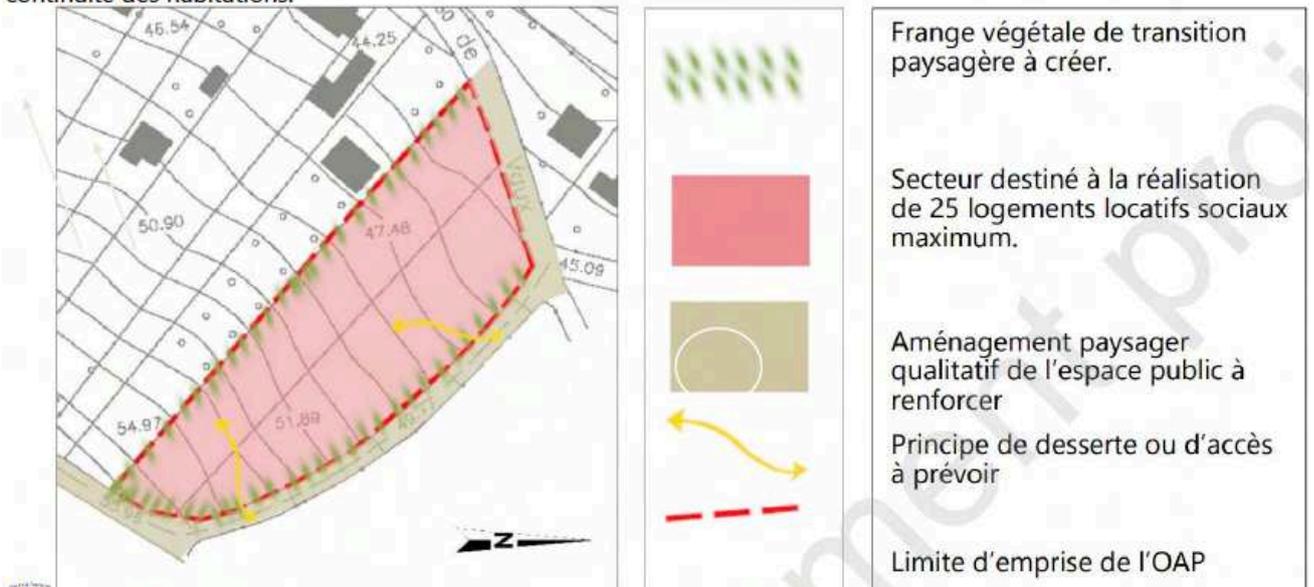
OAP CENTRE JOUY LE COMTE

Près de l'église et de l'école, l'OAP est au cœur du centre de Jouy le Comte



OAP RUE DE VAUX

Située dans le vallon de Vaux, la parcelle dont la moitié est en zone U au précédent document d'urbanisme est en continuité des habitations.



OAP LES TERRIBUS

Située près de la limite de la commune avec Champagne sur Oise, l'OAP s'insère dans le continuum bâti en prenant en compte le corridor de la sous trame herbacée calcaire, à fonctionnalités réduites à restaurer.



6.2.3 Etude de la densification et des capacités d'aménagement quartier / quartier

Un document de 34 pages (disponible sur le site de la commune dans le pavé « Elaboration du PLU / PPA » et inclus dans le document « Rapport de présentation » pages 173 à 211) présente l'étude de densification qui a été menée et résume les capacités d'aménager et de construire.

La topographie qui caractérise la commune de Parmain est assez influente dans la répartition actuelle des secteurs à forte densité.

Peu de dents creuses sont réellement mobilisables (7) dont six dans le secteur de Jouy-le-Comte.

Seuls 2,7% du territoire est occupé par de l'habitat collectif.

Différents scénarios (3) ont été étudiés avec des taux de rétention de 1%, 30% et 60%. Les deux derniers scénarios permettent d'atteindre le taux de 25% de LLS à construire. Le scénario avec un taux de 30% est préconisé (taux de rétention moyen habituel en région Ile-de-France), il permet une capacité de logements supplémentaires de 285 à Parmain. Mais il faut intégrer le fait que de nombreux recours font monter le taux de rétention de Parmain à 60%.

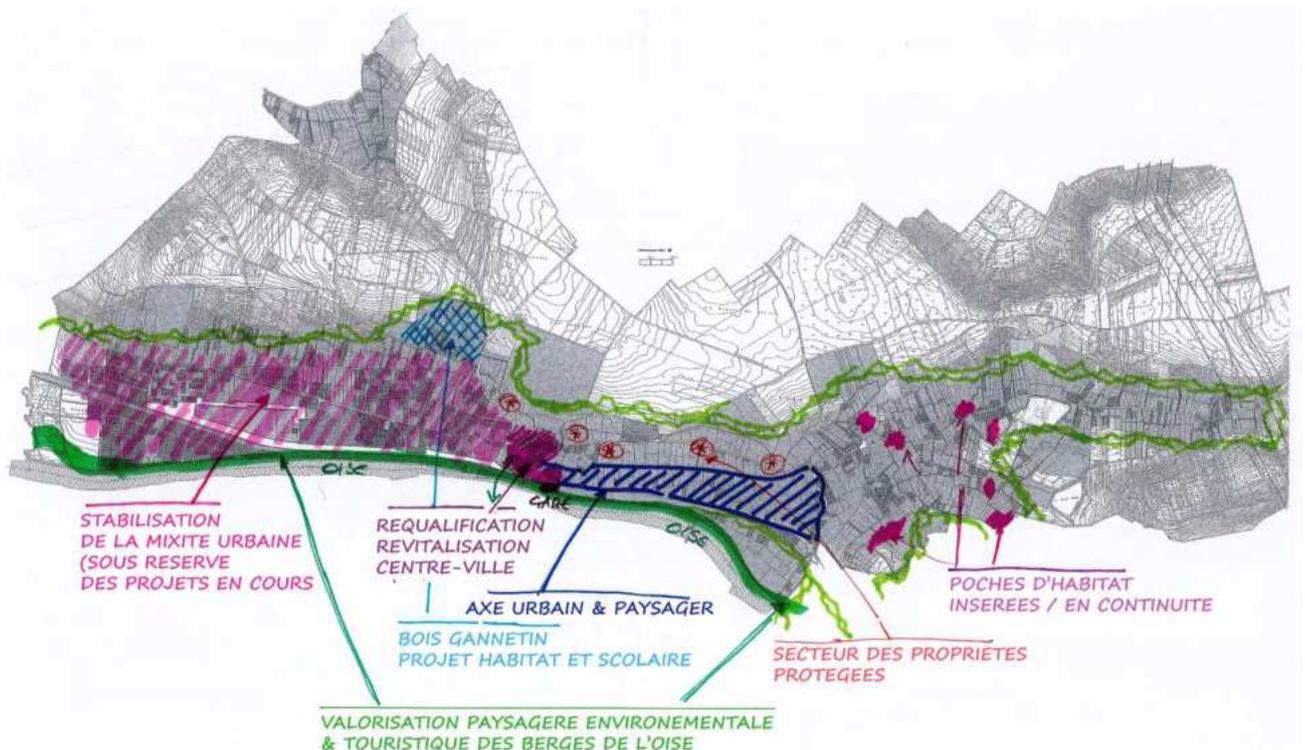
Nota : le principe du taux de rétention foncière est le suivant. Plus le taux de rétention est élevé, plus le nombre de logements à prévoir pour atteindre les objectifs de logements à créer est élevé.

L'analyse du gisement foncier est obligatoire dans un tel projet : code l'urbanisme articles L.151-4 et L.151-5. De cette étude il résulte que le gisement foncier de Parmain est constitué de :

- Parcelles densifiables,
- Dents creuses,
- Bâti mutable.

Conclusions de l'étude décrite en pages 173/211 du rapport de présentation :

- 767 parcelles sont densifiables sur les 2 483 parcelles recensées (cadastre 2021), soit près de 31%,
 - 302 parcelles d'une superficie supérieure à 2 000 m² sont potentiellement susceptibles d'être découpées en parcelles comprises entre 1 000 m² et 2 000 m², soit 12,1%,
 - 767 parcelles ont une taille supérieure à 1 000 m², ce qui représente un potentiel élevé de parcelles privées densifiables, près de 31%,
 - seulement 7 parcelles ont été identifiées comme dents creuses et donc potentiellement mutables. Elles sont pour la plupart (6) dans le secteur de Jouy-le-Comte,
 - 12 contraintes locales (inscription du territoire communal au titre des sites inscrits, la protection du patrimoine bâti, divers règlements, les lisières des massifs forestiers > 100 ha, le coût du foncier qui voisine les 2 M€ pour des propriétés avec terrain de 3 000 m², etc ...) font que le gisement foncier du bâti mutable (dents creuses) est très ponctuel. La plupart des parcelles non bâties sont rattachées à une propriété bâtie et constituent des jardins et parcs boisés,
 - la révision de la Charte du PNR du Vexin français réduira de 95,7 ha la zone blanche de la Charte qui concerne Parmain (les zones blanches du parc constituent aujourd'hui le cadre maximal pour une éventuelle urbanisation des bourgs et village, priorité étant donnée à la densification des bourgs).
- ⇒ Ce qui conduit à prévoir des ouvertures à l'urbanisation modérée pour respecter l'ancienne Charte du PNR. La future charte est en cours d'élaboration.



La rétention foncière du parc privé concerné par les dents creuses freinera la mobilisation des terrains non bâtis et constituera un obstacle à la mise en œuvre des objectifs de construction permettant d'atteindre les 25% de logements locatifs sociaux.

6.2.4 Evolution du zonage

Le bilan POS / PLU en ce qui concerne le zonage est le suivant :

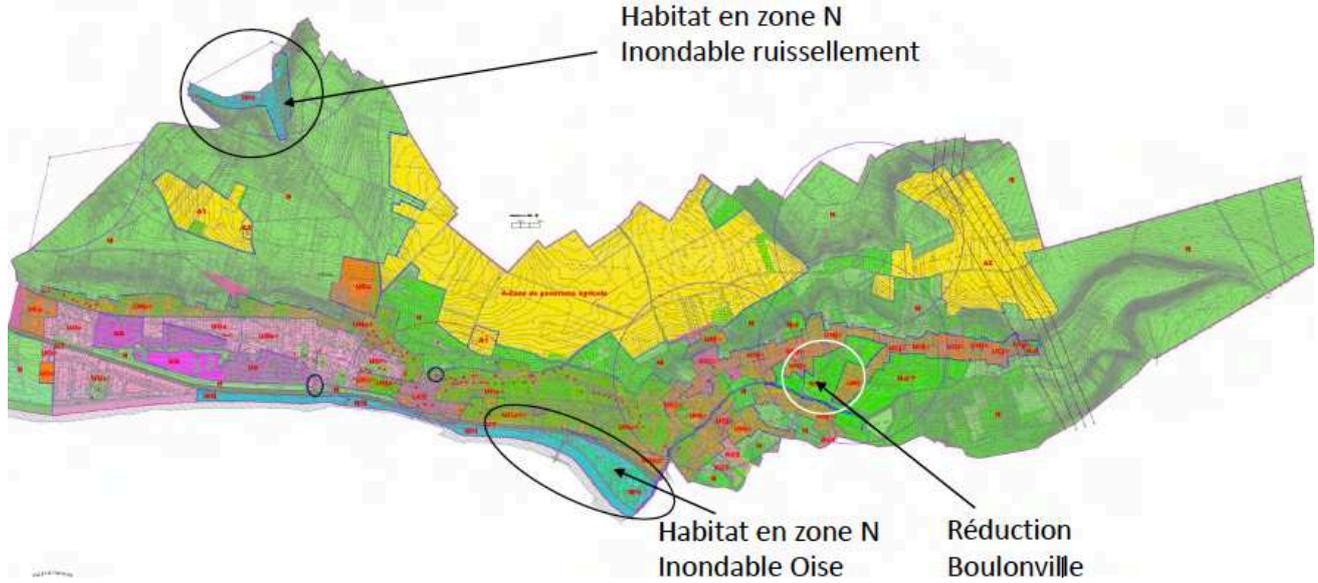
- Modifie la superficie de zone agricole en l'augmentant de 51,2 ha
- Classement en zone naturelle N plusieurs zones classées urbaines U ou à urbaniser AU dans le POS pour un total de 30,8 ha :
 - 26,5 ha de zone d'habitat avec risque d'inondation
 - 3,1 ha en zone NA humide à Boulonville
 - 1,2 ha de parcelles et fonds de parcelles restitués
- Classement de zones naturelles cultivées en zone agricoles A pour 59,8 ha

Au total ce sont 103,8 ha qui sont sujets à un changement de zonage par rapport au POS, soit près de 12% du territoire communal.

- La zone A augment d'un peu plus de 51 ha et comprend les secteurs A1 et A2, situés au nord et au sud, sur lesquels des constructions et installations sont autorisées sous condition.
La zone A représente 19,7% du territoire.
- La zone naturelle et forestière N qui diminue d'un peu moins de 20 ha conformément aux orientations du projet de révision de la Charte du PNR du Vexin. Le zonage prend en compte les PPRI et PPRN. Sa superficie est importante du fait des massifs forestiers dont la superficie est supérieure à 100 ha (Bois de la Tour du Laye)
La zone N représente 57,2% du territoire (508,9 ha).
- La zone U diminue de 31 ha. Elle est constituée de zones d'habitat mixte ou pas, avec des équipements publics, de zones d'habitat isolé sur les coteaux résidentiels ainsi qu'à Jouy-le-Comte. La zone UY correspond à l'emprise SNCF (8,7 ha).
La zone U représente 22,9% du territoire.
- La zone AU diminue d'1 ha. Elle comprend les secteurs AU1 et AU2 destinés respectivement à l'aménagement des OAP de la rue de Vaux et au lieu-dit Les Terribus. Secteurs tous deux destinés à la réalisation de logements sociaux.

EVOLUTION ET RESTITUTION DE ZONE NATURELLE

Surface communale : 890ha



Les surfaces concernées par un changement de zonage entre le POS et le projet de PLU sont précisées précédemment.

La carte page suivante indique leur localisation.

Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune

- Type de changement
-  Zone urbanisée > Zone naturelle
 -  Zone naturelle > Zone agricole
 -  Zone agricole > Zone naturelle éco-tourisme
 -  Zone naturelle > Zone urbanisée ou à urbaniser



Zones sujettes à des changements de zonage entre le POS et le projet de PLU

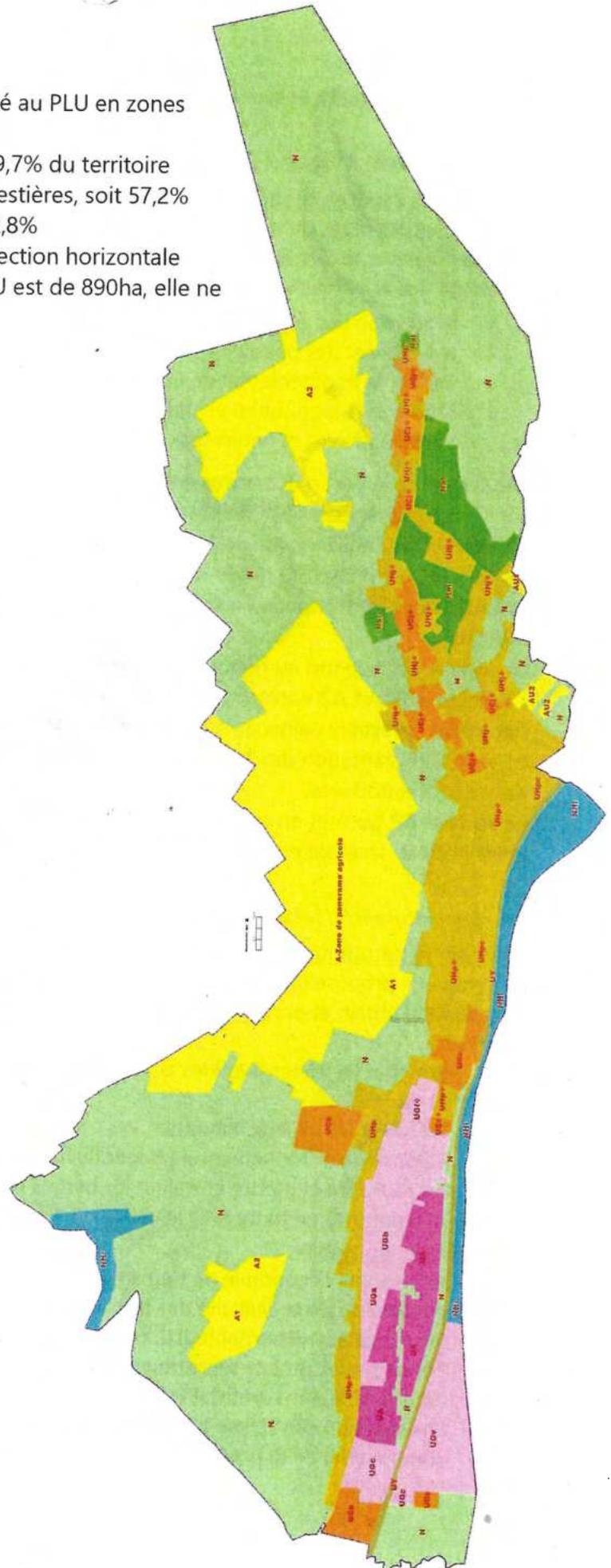
Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmain

LA DELIMITATION DES ZONES

Le territoire de Parmain est ainsi découpé au PLU en zones dont :

- 174 ha de zones agricoles, soit 19,7% du territoire
- 509 ha de zones naturelles et forestières, soit 57,2%
- 203 ha de zones urbaines, soit 22,8%

La surface totale de la commune en projection horizontale correspondant au plan de zonage au PLU est de 890ha, elle ne tient pas compte des pentes.



6.2.5 Règlement du PLU

Le règlement du PLU distingue 4 grandes catégories de zones du territoire dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques, en particulier le plan de zonage indiqué au § 5.1 du présent rapport.

Les annexes précisent les définitions et comportent plusieurs schémas explicatifs.

- Zones agricoles A :

Dans les secteurs A, A1 et A2, les destinations principales, les usages et affectations des sols, les activités interdites ou soumises à conditions particulières, les protections, la volumétrie des constructions et leur implantation sont précisés. Ainsi que la qualité architecturale, environnementale et paysagère.

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à moins de 50 m de la lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

Les secteurs A1 et A2 sont concernés par le PPRN approuvé en 2015.

Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions est clairement défini. De même que les dessertes par réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales).

- Zones naturelles N :

Dans les secteurs N, Nal, Nhi et Nhr, les destinations principales, les usages et affectations des sols, les activités interdites ou soumises à conditions particulières, les protections, la volumétrie des constructions et leur implantation sont précisés. Ainsi que la qualité architecturale, environnementale et paysagère.

Les prescriptions pour le STECAL sont indiquées. L'objet du STECAL Bois Gannetin est la création d'un équipement scolaire et de loisirs afin de transférer l'école du centre, difficile d'accès et située dans une zone de circulation importante, et vétuste ne permettant pas d'envisager la reconstruction d'un nouvel équipement conforme aux normes environnementales et modernisé.

Les continuités écologiques sont maintenues. Les parties amont et aval seront arborées et semi ouvertes.

EVOLUTION: LE STECAL DU BOIS GANNETIN cf dossier STECAL Bois Gannetin joint



Secteur d'implantation



Localisation plan de zonage



La zone est traversée par des lignes électriques à haute et très haute tension (supérieure à 50 000 volts).

Les secteurs N et Nhi sont concernés par le PPRI de la Vallée de l’Oise.

▪ Zones d’habitat UA :

Dans les secteurs UA, UC, UG, UH et UY, les destinations principales, les usages et affectations des sols, les activités interdites ou soumises à conditions particulières, les protections, la volumétrie des constructions et leur implantation sont précisés. Ainsi que la qualité architecturale, environnementale et paysagère.

Les hauteurs, emprises au sol, implantation générales par rapport aux voies et limites séparatives et autres constructions sont précisées pour chaque zone.

La mixité sociale est indiquée (taux de LLS).

▪ Zones d’urbanisation future AU :

Les destinations principales, les usages et affectations des sols, les activités interdites ou soumises à conditions particulières, les protections, la volumétrie des constructions et leur implantation sont précisés pour les zones AU1 et AU2. Ainsi que la qualité architecturale, environnementale et paysagère.

6.2.6 Emplacements réservés (ER)

Le projet comporte sept (7) emplacements réservés (ER), avec des destinations différentes, indexés de A à G sur le plan de zonage.

Les dispositions des articles L.123-1 et L.152-2 du Code de l’urbanisme figurent en annexe du règlement (page 173).

Index	Adresse	Destination	Surface (m ²)	Bénéficiaire
A	Chemin de la Croix des Verts	Reconstitution de la bande boisée	11 272	Commune de Parmain
B	Chemin de Jouy à Verville	Reconstitution de la bande boisée	6 622	
C	Rue Joffre	Logements	4 026	
D	Rue du Général de Gaulle	Aménagement d’un arrêt de bus	395	
E	Rue du Général de Gaulle (sud)	Constitution d’une frange naturelle pour le maintien de la connexion biologique de la vallée du Sausseron et insertion d’une voie de desserte	9 900	
F	Rue Joffre	Assainissement des eaux pluviales	360	
G	Chemin des Vallées	Assainissement des eaux usées	380	

6.3 Mixité sociale

La commune de Parmain est soumise aux obligations de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, alors que Parmain ne comptait que 12,7% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022, et compte tenu des difficultés que rencontre la commune pour réaliser du logement social, que la commune de Parmain a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale a été élaboré conjointement entre le service SHRUB de la préfecture du Val d'Oise, la CCVO3F (par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un plan PLHi et la commune de Parmain.

Le contrat, validé lors du conseil municipal du 6 décembre 2023, était en cours de signature par les parties prenantes au moment de l'ouverture de l'enquête publique. Il a été signé par le préfet du Val d'Oise le 6 février 2024.

Ce contrat précise les outils d'action foncière, d'urbanisme et de programmation à mettre en œuvre pour réaliser l'objectif de 89 logements sociaux pour la période triennale 2023-2025.

Le projet de PLU comprend plusieurs OAP permettant la construction de plusieurs programmes de logements locatifs sociaux favorisant la mixité sociale.

6.4 Programmes de constructions prévus dans le projet de PLU

6.4.1 Rappel des périodes précédentes

Le dernier contrat triennal 2017-2019 de 124 logements a été rempli à 123% grâce à plusieurs projets. Néanmoins, l'objectif initial de 153 agréments n'a pas été atteint car 26 logements ont été « perdus » à la suite de recours entraînant des réductions de projet, voire des annulations (résidence Passiflore, 94 et 129 rue du Maréchal Foch, Bois Gannetin).

Le contrat 2020-2022 de 163 logements n'a pu être réalisé (crise du Covid, changement de municipalité, PLU de 2017 attaqué par une association qui a été annulé).

Le taux de LLS est resté stable entre 2001 (5,04%) et 2018 (8,79%). Pas d'évolution depuis 2020 (12,53%) pour les raisons évoquées précédemment.

6.4.2 Action foncière

Afin de résorber le retard en nombre de LLS, la commune de Parmain est signataire d'une convention de veille et maîtrise foncière avec l'EPFIF depuis juillet 2022 pour la période 2022-2027. L'EPFIF intervient en maîtrise foncière par l'acquisition des parcelles identifiées sur la partie nord de la commune, encore non pourvue en LLS et en veille foncière, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutualité et des études de faisabilité qui sont conduits.

La maîtrise foncière de plusieurs parcelles est opérationnelle à ce jour sur un programme de 15 logements réalisables sous RNU par le Groupe 3F.

Le passage sous RNU depuis juillet 2023 aggrave le phénomène des divisions de terrains en 2 ou 3 lots qui conduit à une augmentation des constructions d'initiative privée au détriment des constructions de logements LLS.

Parmain a des difficultés à produire du logement social compte tenu du fait que la superficie des zones urbaines n'est que de 234 ha (26,4% de son territoire).

6.4.3 Objectifs du PLU en terme de logements et de logements sociaux LLS

Le projet de PLU est conçu avec des OAP permettant la réalisation de programmes de logements sociaux.

Le nombre de logements projetés est de 180 dont 175 LLS, sur les sites OAP et hors OAP. Le détail est précisé dans à l'article 4 du contrat de mixité sociale (pages 12-15).

Le règlement délimite des secteurs à l'intérieur desquelles la réalisation de programmes de logements comportant des LLS bénéficie d'une majoration du volume constructible.

Le PLU prévoit l'obligation de création de logements aidés dans tout programme de plus de 5 logements avec minimum de 50% et 100% pour les programmes de 25/30 logements.

Le futur PLHi de la communauté de communes prend en compte les objectifs de la commune de Parmain.

L'objectif retenu est de 89 logements sociaux pour la période 2023-2025.

Un comité de suivi, appelé COPIL, sera constitué pour assurer un travail de partenariat tout au long de la convention de contrat de mixité sociale. Au moins 6 mois avant son terme, le COPIL se réunira et se prononcera sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Localisation	Adresse	Total	LLS
Futurs projets OAP et hors OAP			
Terribus1	Rue du Clos Pollet	33	33
Terribus 2	Rue du Clos Pollet	15	15
Terribus 2	Rue du Clos Pollet	12	12
Lavoir	Rue du Mal Joffre	21	16
Vaux 1	Rue de Vaux	25	25
Vaux 2	Rue de Vaux	15	15
Centre JLC	Rue des Maillets	40	40
Près mairie	129 rue Mal Foch	10	10
Foch 1	132 rue du Mal Foch	7	7
Projets hors ANAH			
Joffre 1	Ecole Louise de Bettignies	1	1
Foch 2	2 rue du Mal Foch	1	1
Projets agréés non commencés pour cause de recours			
Joffre 2	79 rue du Mal Joffre	28	28
Bois Gannetin	Rue du Lieutenant Guilbert	100	73

7 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

7.1 Observations des Personnes publiques Associées consultée (PPA)

Dans le cadre d'une modification du PLU, la concertation des services de l'Etat et des PPA est obligatoire.

L'article L.132-11 du Code de l'urbanisme stipule :

« Les personnes publiques associées reçoivent notification de la délibération prescrivant l'élaboration (...) du plan local d'urbanisme. Peuvent (...) demandées à être consultées sur le projet. Emettent un avis, qui est joint au dossier d'enquête publique, sur le projet de plan arrêté ».

Les courriers adressés aux PPA les 7 janvier et 1^{er} février 2022, informant les PPA de la tenue d'une première réunion le 4 février 2022, remplissent cette condition.

La première réunion qui s'est tenue le 4 février avait pour objet de présenter aux PPA le processus de révision du POS valant élaboration du PLU ainsi que l'état des lieux et l'étude de densification et de capacité d'aménager et de construire.

Deux autres réunions se sont tenues avec les PPA :

- 1^{er} juillet 2022 : présentation de l'avancement des travaux de la commission PLU,
- 28 avril 2023 : présentation de l'avancement du projet PLU, diagnostic/état des lieux, PADD, OAP et orientations réglementaires.

Chacune des réunions a fait l'objet d'un compte-rendu ; ces pièces étaient dans le dossier d'enquête (volume bilan de la concertation).

Le projet de modification du PLU a été transmis à 41 PPA après la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2021 (n°2021/61) au cours de laquelle il avait été décidé d'engager la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU. Seuls 12 PPA, en comptant la MRAE, ont répondu et donné un avis dans les délais (2 mois). Les réponses étaient dans le dossier d'enquête.

Les avis des PPA ayant répondu ont été joints au dossier d'enquête et figuraient donc à l'enquête publique.

Ces avis sont résumés ci-dessous.

7.1.1 Avis de l'Etat (DDT 95) du 25 octobre 2023

La Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT95) a transmis son avis favorable le 25 octobre 2023 en notant que la production de logements locatifs sociaux et la modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sont les enjeux principaux pour le développement de la commune. Le courrier de l'Etat précise que le projet de PLU :

- Comprend des opérations de construction de logements qui sont satisfaisantes au regard des objectifs de rattrapage. L'objectif de production de 89 LLS sur la période 2023-2025 vise à réduire le déficit du taux légal de 25% de LLS qui est de 12,7% au 1^{er} janvier 2022,
- Permet de poursuivre l'urbanisation du secteur du Bois Gannetin avec la construction de logements, d'une école et d'un centre de loisirs,
- Autorise l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs couverts par des OAP : Terribus, Centre Jouy-le-Comte et Rue de Vaux,
- Arrête des extensions urbaines sur une surface inférieure à 10,35 ha et respecte les prescriptions du SDRIF.

7.1.2 Avis du Conseil Départemental du Val d'Oise du 17 novembre 2023

Le Conseil Départemental ne donne pas d'avis tout en précisant que les documents reçus n'appellent aucune remarque particulière.

⇒ Le MO indique dans sa réponse que le document graphique et le tableau des emplacements réservés seront rectifiés (2 fois l'ER n°F).

7.1.3 Avis du Conseil Régional d'Ile de France (CRIF) du 26 décembre 2023

Dans son courrier, le Vice-président du Conseil régional note que le projet de PLU :

- Respecte les grandes orientations du projet spatial défini dans le SDRIF,
 - ⇒ *Le MO précise qu'ayant participé activement avec la CCVO3F à la concertation lancée par le CRIF pour le projet SDRIF-E, il a d'ores et déjà intégré les objectifs de diminution de consommation des espaces ouverts,*
- Favorise le développement des mobilités douces et renforce le maillage des cheminements piétons et cyclables,
- Préconise la mixité urbaine et sociale, en particulier dans le quartier de Jouy-le-Comte et la conforte dans les quartiers « centre » et « sud »,
- Le secteur de la gare est valorisé et offre une polarité dynamique qui propose aux habitants une offre de commerces, de services et d'activités socio-culturelles de qualité est un enjeu majeur,
- Inclut deux OAP thématiques qui déclinent les orientations retenues pour permettre une plus grande ouverture de la ville sur l'Oise.

Le Conseil Régional de l'Ile-de-France recommande à la ville de Parmain d'intégrer d'ores et déjà les nouvelles ambitions du SDRIF-E, dans les consommations d'espaces ouverts, dont l'approbation définitive est envisagée fin 2024 / début 2025.

7.1.4 Avis du Parc National Régional du Vexin (PNR) du 6 décembre 2023

L'avis du Parc sur le projet est favorable tout en notant que l'identification des patrimoines paysagers est incomplète mais pourra être enrichie lors d'une révision ultérieure afin de rendre le PLU pleinement compatible avec la future Charte, une fois celle-ci approuvée.

- ⇒ *Le MO fait savoir qu'il n'a pas eu le temps de dresser l'inventaire complet des patrimoines de la commune. Il propose de finaliser cet inventaire lors de la prochaine procédure de mise en compatibilité du PLU avec la Charte révisée du PNR du Vexin.*

7.1.5 Avis de l'Agence régionale de Santé (ARS) du 9 août 2023

Dans son courrier, l'ARS émet un avis favorable sous réserve que les demandes suivantes soient prises en compte :

- Compléter l'évaluation environnementale par la carte et l'arrêté préfectoral de DUP du périmètre de protection éloignée du captage de Méry-sur-Oise,
 - ⇒ *Le MO précise que l'évaluation environnementale sera complétée de la carte et de l'arrêté de DUP du périmètre de protection éloigné du captage de Méry-sur-Oise.*
- Mieux décrire la gestion des ressources en eau potable,
 - ⇒ Le SIAEP (consulté comme PPA) n'a pas émis d'observation ou de réserve. D'autre part, les plans des réseaux de distribution d'eau potable du SIAEP sont annexés dans la version arrêtée du PLU.
- Mentionner la référence réglementaire concernant la récupération des eaux pluviales,
 - ⇒ *Le MO indique dans sa réponse de janvier 2024 que le règlement a été rédigé pour que la récupération des eaux de pluie ait pour objectif que celle-ci soit facilitée pour favoriser la réutilisation des eaux de pluie.*

- Détailler l'assainissement,
 - ⇒ Réponse du MO : c'est le syndicat SIAPA qui dispose de la compétence et qui est propriétaire des réseaux d'eaux usées publics. Le zonage d'assainissement validé par les services de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Police de l'Eau devait faire l'objet d'une enquête publique en 2023.
- Prévoir davantage de déploiement de stationnement vélo et de bornes de recharge pour les véhicules électriques (à préciser dans le règlement et sur les OAP),
 - ⇒ Le MO précise que des bornes sont prévues sur le parking de la gare au centre-ville et au centre commercial des Arcades en 2024. Toutes les dispositions nécessaires seront rappelées dans l'OAP thématique « Mobilités ».
 - ⇒ Des stationnements vélos sont prévus dans le cadre du PDUIF : la ville en prévoit d'autres en complément sur les parkings publics.
- Répertorier sur une carte les établissements sensibles situés à proximité des voies de transport bruyantes,
 - ⇒ Le MO fait remarquer que le projet de PLU ne prévoit pas de nouveaux établissements sensibles à proximité des infrastructures bruyantes.
- Détailler les mesures prévues sur l'OAP « Ville soutenable » pour l'isolement acoustique,
 - ⇒ Le MO précise qu'il n'y a pas d'OAP thématique « Ville soutenable ».
- Recenser les sources émettrices de rayonnement électromagnétique,
 - ⇒ Réponse du MO : les documents transmis par RTE sont annexés au PLU. La notice RTE-DRIEE sera ajoutée.
 - ⇒ La présence d'antennes radiotéléphonique situées rue de Nesles et à Champagne-sur-Oise sera mentionnée. Une note d'information sera annexée au PLU.
- D'indiquer dans le règlement que les mesures constructives et les aménagements soient indiqués pour limiter le risque de développement de zones d'eau stagnante (y compris durant la phase de chantier),
 - ⇒ Réponse du MO : la commune n'a pas été informée par la préfecture de ce genre de risque lié à la propagation des maladies vectorielles (chikungunya, dengue et zika) transmises par le moustique tigre dans le Val d'Oise. Néanmoins la commune de Parmain propose de joindre une prescription en annexe du règlement du PLU.
- Porter une attention particulière sur la présence d'espèces végétales allergisantes. Le règlement du PLU devrait préciser la nature des essences recommandées et indiquer les sites internet mettant en garde contre les plantes allergisantes et l'ambrosie.
 - ⇒ Le MO précise que la palette végétale recommandée, sans être exhaustive, est indiquée en fin d'annexe du règlement. Le rapport de présentation sera complété de manière à renvoyer vers un guide d'information sur les essences allergènes et sur les principes de lutte contre l'ambrosie disponible sur internet.

7.1.6 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 13 octobre 2023

Le CDPENAF donne un avis favorable au projet de PLU tout en notant la consommation de 9,22 ha d'espaces agricoles ou naturels et la création d'un équipement scolaire sur le STECAL Bois Gannetin (emprise de 2,2 ha en zone naturelle).

7.1.7 Avis de la Chambre d'Agriculture du 17 octobre 2023

La Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France émet un avis défavorable avec les observations suivantes :

- Les parcelles valorisées par l'agriculture doivent être cohérentes avec l'usage des sols : elles doivent être classées en zone A plutôt qu'en zone N pour assurer la pérennité et le développement de l'agriculture sur ces secteurs de la commune,
- Il conviendrait de préciser que les données de recensement général agricole sont localisées à la commune du siège de l'exploitation,
⇒ *Le MO apportera cette précision.*
- La Chambre d'agriculture regrette l'absence d'étude concernant la valorisation et l'utilisation future du STECAL Bois Gannetin sur 2,2 ha.
⇒ *Le MO indique qu'il est prévu une valorisation écologique de l'espace non urbanisé et que les espaces non construits en dehors de la bande de protection des lisières forestières sont destinés à des plantations et jardins. Cette valorisation est mentionnée et décrite dans le STECAL.*
⇒ *Le MO a étudié, en collaboration avec l'exploitant agricole, un plan précis de circulation qui correspond aux chemins identifiés par l'exploitant.*
- Des modifications doivent être apportées dans la rédaction du règlement (articles 2 et 4 de la zone A),
⇒ *Le MO indique que les règles de stationnement concernent les habitations et activités, y compris agricoles, situées sur l'ensemble de la commune. Les revêtements perméables préconisés dans le règlement doivent aussi être mis en œuvre pour le stationnement des véhicules personnels des exploitations.*

La Chambre d'agriculture note avec satisfaction que les demandes exprimées au sujet des circulations agricoles, lors des réunions avec les PPA, ont été prises en compte puisqu'un plan de circulation agricole a été inséré sur le secteur du Bois Gannetin. Ce plan vise à réhabiliter les chemins ruraux situés à proximité. Toutefois, à son avis, la Chambre d'agriculture estime que ce plan est incomplet et présente des erreurs.

7.1.8 Avis du Syndicat des eaux d'Ile de France (SEDIF) du 26 septembre 2023

Les principales remarques du SEDIF concernent le périmètre de protection rapprochée de l'usine de production d'eau potable du SEDIF située à Méry-sur-Oise.

Le SEDIF propose quelques corrections dans le rapport de présentation.

- ⇒ *Le MO répond que la liste des servitudes publiques sera mise à jour par les services de l'Etat et sera remplacée dès réception.*

7.1.9 Avis du Réseau de Transport d'Electricité (Rte) du 29 août 2023

Dans un document détaillé indique les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, au nombre de 5, ainsi que le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) situés sur le territoire communal de Parmain.

L'ensemble des documents transmis rappelle également les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines et aériennes ainsi que la procédure à respecter (décret n°2011-1241) relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages.

Le MO répond point par point aux observations émises par Rte :

- ⇒ *Le plan de servitudes sera remplacé dès réception du document en vigueur mis à jour. Les coordonnées aux annexes 8 sont bien celles rappelées par Rte,*
- ⇒ *Les ouvrages du réseau Rte sont bien compris dans l'appellation « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ». La précision sera apportée au règlement des zones concernées du PLU,*
- ⇒ *Toutes les précisions demandées par Rte seront apportées au règlement des zones concernées,*
- ⇒ *Une seconde note d'information relative aux recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension sera insérée dans l'annexe du règlement,*
- ⇒ *Le règlement graphique précisera par un surlignage de couleur l'axe des implantations d'ouvrages.*

7.1.10 Avis d'Ile-de-France Mobilités (IdFM) du 17 octobre 2023

IdFM fait part de son analyse du projet en précisant qu'il n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions ou recommandations du PDUIF. Notamment pour ce qui concerne le stationnement des véhicules dans le rayon de 500 mètres autour des gares SNCF de Valmondois et l'Isle-Adam/Parmain : le niveau de la norme plafond pour le nombre de place / 45 m² de plancher est le double (2 pour 1).

Le MO répond aux observations d'IdFM de la manière suivante :

- ⇒ *En raison des caractéristiques de la desserte en transport en commun sur >Parmain, le MO maintient la prescription proposée dans le projet de PLU pour ce qui concerne la norme de stationnement.*
- ⇒ *En raison des caractéristiques de Parmain (ville essentiellement résidentielle), le MO maintient son choix pour le ration de 1 place de stationnement pour 1,45 m² de surface de plancher à moins de 500 m des gares.*
- ⇒ *Le périmètre des 500 m autour des gares sera indiqué et représenté sur le règlement graphique.*
- ⇒ *La norme de 1,5 m² de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de bureaux sera modifiée selon la prescription du PDUIF.*
- ⇒ *La norme de stationnement près des commerces de + de 500 m² sera modifiée selon la prescription du PDUIF.*
- ⇒ *La norme vélos sera modifiée selon la prescription et recommandation du PDUIF.*

7.1.11 Avis du Conseil National de la Propriété Forestière (CNPF) du 10 octobre 2023

Le CNPF rappelle que le défrètement est un droit pour les propriétaires forestiers : le règlement de la zone N est trop restrictif et devra être modifié sous peine d'avis défavorable.

- ⇒ *Le MO propose de modifier la rédaction de l'article 1.3 de la zone N afin de permettre aux exploitants de construire des bâtiments d'exploitation, la circulation d'engins de gros gabarit tout en évitant les nuisances aux riverains par des implantations trop proches des zones d'habitat.*

Le CNPF estime inopportune la réglementation prévue sur les zones humides en l'absence d'études pédologiques et phytosociologiques adaptées sur ces zones.

- ⇒ *Le MO précise que des protections sont prévues dans le PLU (ru de Jouy qui sont des parcelles privées, zone humide de Boulonville) qui permettent de rendre applicable localement par les services instructeurs de demandes d'autorisation de droits des sols.*

Concernant la référence à l'article de loi sur les EBC notée par le CNPF, le MO fait remarquer que dans chaque zone du PLU concernée par des EBC, la mention « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement* » est incluse dans le texte du règlement du PLU.

7.1.12 Synthèse des avis des PPA

Ce sont 11 avis sur 41 consultations envoyées qui ont été reçues dans les délais.

Cinq avis sont favorables, sans commentaires ni recommandations.

Un avis est clairement défavorable (Chambre d'agriculture).

Deux avis sont favorables sous réserves que soient prises en compte les réserves / remarques formulées (ARS et CNPF).

Trois PPA émettent des commentaires sans donner d'avis (IdFM, SEDIF et Rte).

L'avis de la MRAe (15 recommandations) est indiqué au § 7.2.

L'avis favorable de la CCVO3F est parvenu au MO le 26 janvier 2024.

Le MO a rédigé deux mémoires en réponse distincts : un mémoire répondant aux recommandations de l'évaluation environnementale soumise à l'avis de la MRAe et un mémoire répondant aux PPA qui ont donné leur avis.

Dans ces deux mémoires en réponse, le MO analyse point par point les remarques, réserves ou avis défavorable exprimés par les PPA.

7.2 Avis de la mission régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe)

La MRAe a transmis son avis par courriel le 25 octobre 2023 (avis n°MRAe APPIF-2023-059) et invite le M.O à lui transmettre un mémoire en réponse à ses recommandations.

Les quinze recommandations de la MRAe sont de :

- Préciser le dispositif de suivi du PLU en matière de tendances souhaitées des indicateurs, par des valeurs cibles ou au moins des critères qualitatifs.
- Démontrer précisément l'articulation des dispositifs des OAP et du règlement du projet avec les orientations des documents de portée supérieure (comme le SDRIF).
- Justifier strictement le caractère réaliste et soutenable de l'hypothèse de projection démographique retenue.
- Justifier, secteur par secteur, les évolutions du règlement en matière de densification au regard de l'exposition potentielle au bruit.

- Etudier de solutions de substitution raisonnable au projet de PLU, en termes de création de logements et d'extension urbaine, en privilégiant une densification des espaces déjà urbanisés et une mobilisation des logements vacants.
 - Reconsidérer l'objectif chiffré de consommation de 9,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PADD qui ne correspond pas aux besoins identifiés par la commune et ne lui permet pas de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.
 - Approfondir l'analyse des continuités écologiques en vue d'améliorer l'OAP portant sur la trame verte. De réaliser, dans les secteurs de densification identifiés une étude précise des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages afin d'étayer les choix d'urbanisation retenus et de mieux prendre en compte leur impact sur l'environnement. De reconsidérer les OAP prévues en extension urbaine.
 - Renoncer au STECAL Bois Gannetin envisagé pour l'implantation d'un équipement scolaire et de loisirs dès lors qu'il est en contradiction avec la charte du PNR.
 - Mieux justifier et renforcer la prise en compte, dans l'urbanisation des secteurs des OAP « Rue de Vaux », « Terribus » et « centre de Jouy-le-Comte », de leur situation topographique, de leurs qualités naturelles et paysagères et de leur environnement bâti existant peu dense.
 - Analyser les incidences des activités de loisirs rendues possibles dans la zone Nal sur les milieux naturels et la biodiversité et de prendre le cas échéant des mesures visant à les éviter ou les réduire.
 - Evaluer l'augmentation de la vulnérabilité aux risques d'inondation pour les zones urbaines existantes ou à venir du fait des aménagements prévus dans les secteurs à projet. Reconsidérer si nécessaire l'urbanisation de ces secteurs ou, à défaut, de prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.
 - Cartographier les établissements sensibles à proximité des infrastructures bruyantes de transport. Détailler les mesures prévues pour protéger les habitants face aux nuisances sonores. Modéliser l'ambiance sonore du secteur de l'OAP « centre ville ».
 - Détailler les conditions d'assainissement des eaux usées et d'annexer le zonage d'assainissement au projet PLU. Démontrer la compatibilité des dispositions du PLU avec celles du SDAGE en vigueur en matière d'assainissement.
 - Compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de l'état initial de l'environnement en matière d'émission locale de gaz à effet de serre et la réalisation d'un bilan carbone des évolutions envisagées du PLU.
 - Renforcer la portée et l'ambition des dispositions réglementaires et opposables (OAP, règlement) visant à accroître la performance énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables, à l'échelle du territoire, en cohérence avec les objectifs du PCAET.
- ⇒ Dans son mémoire en réponse du 24 janvier 2024, le MO répond point par point, dans un document de 42 pages aux recommandations notées R_x de la MRAe. La synthèse du mémoire en réponse est la suivante :
- R₁: un tableau très complet de 6 pages précise les indicateurs d'analyse des résultats d'application du PLU, en indiquent les

- tendances souhaitées, les valeurs cibles et les mesures correctives appropriées,*
- *R₂: le MO rappelle que l'évaluation environnementale précise la compatibilité des documents cadres avec les objectifs du PADD du PLU. Ces objectifs sont appliqués dans le règlement ainsi que dans les OAP du projet de PLU. L'ensemble de ces dispositions est résumé dans un tableau de synthèse de 5 pages,*
 - *R₃: le MO indique dans sa réponse que l'évolution démographique est difficile à prévoir avec précision et que chaque projet d'aménagement et de construction d'envergure fera l'objet d'une évaluation au cas par cas. Un tableau indique les impacts bruts et les mesures correctives/atténuation prévues,*
 - *R₄: le MO confirme que le rapport de présentation du projet de PLU présente l'ensemble des évolutions, secteur par secteur. Les modifications du règlement susceptibles d'induire une densification du tissu urbain sont justifiées en détail dans le dossier. Les emplacements choisis des OAP de secteur l'ont été dans des zones propices à la préservation des espaces naturels d'intérêt en termes de biodiversité, des risques et nuisances repérés et du foncier potentiellement exploitable.*
La base LOVAC 2021(source PLHi) donne zéro logements vacants.
 - *R₅: le diagnostic des logements vacants est basé sur différentes études. La commune ne dispose pas de logement vacant réellement mobilisable.*
 - *R₆: le SDRIF autorise une consommation d'espaces naturels égale à 5% de la surface urbanisée, soit 10,35 ha pour Parmain. La commune a déjà consommée 5,1 ha pour 3 projets réalisés: il lui reste donc potentiellement 2,25 ha d'espaces naturels consommables. D'autre part, le projet de PLU conduira à l'augmentation de 4,6 ha de la surface urbanisée. Le MO rappelle, pour mémoire, que la commune de Parmain rend 30,8 ha de zone blanche au PNR,*
 - *R₇: le MO indique que les réponses développées au point 9 répondent en partie à la recommandation R₇. Un tableau synthétise les enjeux et orientations prescrites dans les OAP pour répondre à cette recommandation.*
 - *R₈: le MO indique qu'en l'absence actuelle de charte du PNR (en cours de révision), il n'y a plus de charte opposable à l'heure actuelle. D'autre part, le plan de circulation pour les engins agricoles au STECAL a été étudié avec précision, en relation avec l'exploitant agricole. La mise en œuvre du projet d'équipement scolaire sur le secteur du STECAL se fera en aménageant les chemins aujourd'hui inaccessibles aux engins agricoles de grande largeur; des solutions devront être trouvées en concertation avec l'exploitant,*
 - *R₉: la commune a pour objectif de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans de nouveaux logements sociaux sur les emprises des OAP. Des dispositions seront prises pour développer la trame paysagère et architecturale, préserver les franges paysagères*

arbustives et des franges en prairie de fauche, assurer une circulation sécurisée. Pour ce qui concerne l'OAP de Jouy-le-Comte, le MO a pour objectif de préserver le cœur du quartier patrimonial tout en lui insufflant une vitalité urbaine.

Un tableau résume les incidences potentielles et les impacts potentiels sur les corridors écologiques identifiés au SRCE

- *R₁₀ : les projets de loisirs prévus en zone Nal seront soumis à des dispositions strictes du règlement tout en permettant le développement de l'écotourisme. Dans le cadre de la préservation de l'environnement, le fond de Boulonville classé en zone naturelle Nal est destiné à accueillir un gîte d'accueil pour la faune : cette démarche s'inscrit dans le projet de la nouvelle charte du PNR. Les milieux naturels et la biodiversité seront préservés en zone Nal,*
- *R₁₁ : le zonage du projet de PLU a été établi en prenant en compte les données du PPRI et du PPRN ainsi que les contraintes géographiques spécifiques de la commune. Dans certains secteurs, l'homogénéité du zonage a été maintenue en étant conforme à l'organisation actuelle des parcelles déjà urbanisées. Toutefois, lors des dépôts de demande de permis de construire, des études géotechniques et des sondages seront requis pour valider la conformité des projets avec les risques. Une carte montre les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de caves en superposition avec les OAP.*

- *R₁₂ : l'OAP « centre ville » ne prévoit pas l'installation d'équipement sensible dans les secteurs concernés par les nuisances ferroviaires notamment.*

L'école du centre sera relocalisée dans secteur très calme (STECAL) non exposé aux nuisances de bruit liées aux trafics routier et ferroviaire. Le choix de relocalisation de l'école, en plus des nuisances acoustiques, est lié à la vétusté des locaux, l'insécurité due à la voirie (voitures).

Le nouvel équipement socioculturel qui prendra place sur l'emplacement de l'école du centre ville n'a pas vocation à l'arrivée permanente de population sensible.

- *R₁₃ : c'est le SIAPA qui dispose de toutes les compétences d'assainissement, collectif et autonome. Le schéma directeur d'assainissement du SIAPA est en cours de finalisation et sera soumis à enquête publique.*

Le schéma sera obligatoirement compatible avec le SDAGE ; le PLU le sera donc également.

- *R₁₄ : les éléments relatifs aux émissions de gaz à effet de serre (GES) en lien avec le PLU sont pris en compte lorsque les émissions occasionnées résultent des activités humaines ou gérées par l'homme.*

A ce jour la commune n'a pas réalisé de diagnostic spécifique aux GES. A l'échelle de la commune, les éléments à prendre en compte sont complexes et souvent impraticables compte tenu des ressources nécessaires et des incertitudes inhérentes aux projections urbaines. Cependant, la commune reconnaît l'importance cruciale de l'évaluation

des GES, afin de répondre à cette recommandation de la MRAe, elle s'engage à prendre des mesures visant à réduire l'impact carbone des évolutions du PLU telles que favoriser les modes de déplacement durables, la promotion de la végétalisation urbaine et l'encouragement aux pratiques éco-responsables qui seront intégrées dans le cadre des révisions du PLU.

- *R₁₅ : le MO ajoutera cette disposition règlementaire en « disposition générale » du règlement du PLU.*

Les OAP devant se conformer au règlement, la disposition ne nécessite pas d'être mentionnée dans le document OAP.

Dans le règlement, il sera ajouté la possibilité d'installer des tuiles photovoltaïques quel que soit l'orientation de la toiture.

7.3 Avis de la communauté de communes

Monsieur Sébastien PONIATOWSKI, maire de l'Isle-Adam et président de la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F) a transmis son avis le 26 janvier 2024 (hors délais) en tant que président de la CCVO3F.

Je note, bien que l'avis soit parvenu hors délais, qu'il est favorable ; le projet de PLU ne fait l'objet d'aucune observation des communes voisines interrogées.

8 COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

8.1 Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le PLU doit être compatible avec la SDRIF approuvé par décret en 2013.

Le projet de PLU respecte les grandes orientations du SDRIF et en particulier le développement des mobilités douces, la mixité urbaine et sociale, la valorisation de l'environnement paysager fluvial de la commune.

Le projet prend en considération une diversification du parc immobilier pour répondre aux besoins locaux et atteindre, à terme, le taux légal de LLS.

Les OAP prévus priorisent l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, avec des équipements structurants ayant vocation à accueillir de nouveaux habitants dans le cadre d'une mixité urbaine en prenant en compte l'environnement urbain et naturel.

Le PADD (orientations n°2) favorise l'ouverture de la ville sur la rivière (Oise) avec une mise en valeur des berges.

Le projet de PLU intègre deux OAP thématiques qui soulignent l'intérêt que porte la ville à la protection de ses espaces naturels.

- ⇒ Le projet de PLU est compatible avec les orientations de la version en vigueur du SDRIF.
- ⇒ Le MO a anticipé la prochaine version du SDRIF-E en prenant en compte les objectifs de diminution des consommations d'espaces ouverts en les intégrant dans le projet de PLU.

8.2 Parc Naturel Régional du Vexin (PNR)

Le projet de PLU tient compte du projet de Charte du PNR adopté le 20 novembre 2023.

La Charte du PNR du Vexin vise, entre autre, à promouvoir une ruralité vivante, maîtriser l'espace, promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable et mettre l'Homme au cœur du projet territorial.

Les axes du PADD du PLU sont cohérents avec la Charte.

- ⇒ Le projet de PLU est compatible avec la Charte en vigueur du PNR du Vexin.
- ⇒ Lors de la mise en compatibilité avec la prochaine Charte du PNR, un inventaire plus complet des patrimoines de la commune sera réalisé.

8.3 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE a été approuvé en septembre 2013 par le Conseil régional d'Ile-de-France.

La protection de la trame verte de Parmain répond aux exigences du SRCE (orientation n°4 du PADD).

- ⇒ Le projet de PLU est compatible avec le SRCE

8.4 Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France a été approuvé en 2014. Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens et la protection de l'environnement, de la santé, en préservant la qualité de vie.

Le PDUIF se décline en 9 défis que le projet de PLU ne remet pas en cause. L'orientation n°5 du PADD vise à la promotion des circulations douces et sécurisées et à l'engagement d'une réflexion sur la création d'une navette fluviale.

- ⇒ Le projet de PLU est compatible avec le PDUIF.

8.5 Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAET)

La programmation pluriannuelle du SRCAET devait intervenir en juillet 2023.

Le projet de PLU a tenu compte des objectifs et orientations du SRCAET approuvé en 2012. Si besoin, le PLU sera modifié en prenant en compte les éventuelles nouvelles orientations du prochain SCRAET.

L'orientation n°8 du PADD « Ville soutenable » intègre le PCAET.

- ⇒ Le projet de PLU est compatible avec le SRCAET en vigueur.

8.6 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)

Le SDAGE Seine-Normandie a été approuvé en 2022 et comporte 5 orientations fondamentales :

- Pour un territoire vivant et résilient ; des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée,
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable,
- Pour un territoire sain ; réduire les pressions ponctuelles,
- Pour un territoire préparé ; assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrées de la ressource en eau face au changement climatique,
- Protéger et restaurer la mer et le littoral.

Les dispositions du PADD (orientations n°2 et 8) ne remettent pas en cause ces orientations.

- ⇒ Le projet de PLU est compatible avec le SDAGE.
- ⇒ Le projet de PLU est compatible avec le Schéma Environnemental des Berges des Voies Navigables en favorisant l'ouverture de la ville sur la rivière et en piétonnant 3,6 km de berges.

8.7 Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

La révision du SRHH a été prescrite en juillet 2022.

Le PLU devra donc être modifié pour être cohérent avec le SRHH révisé non connu à ce jour.

Le PADD, dans son orientation n°1, a pour objectif de densifier d'une manière équitable les quartiers en adoptant des dispositions autorisant la construction de logement afin d'augmenter le taux de LLS qui est notoirement bas (15%). Cette orientation vise à :

- Comblent les dents creuses,
 - Favoriser la mutation des parcelles et du bâti près de la gare et dans le secteur de la rue Poincaré afin d'augmenter la capacité d'accueil et être cohérent avec les objectifs du SDRIF,
 - Permettre l'extension (autorisée par le SDRIF) du territoire urbanisé sur 9,6 ha dans le cadre d'OAP.
- ⇒ Le SDRIF actuel autorise une consommation de 5% de la superficie de l'espace urbanisé (207 ha) soit 10,35 ha. A la date d'élaboration du PLU, seulement 4,4% ont été consommés, soit 9,10 ha. Pour mémoire, 30,8 ha ont été restitués en zone N (zone non urbanisable avec risque d'inondation, zone humide NA de Boulonville, parcelles et fonds de parcelles non urbanisable).
- ⇒ Le projet de PLU est compatible avec le SRHH.

9 OBSERVATIONS DU PUBLIC

9.1 Comptabilisation des contributions reçues du public sur l'élaboration du projet de PLU et réponses du MO avec analyse du CE

Toutes les observations émises ont été analysées et ont fait l'objet, si c'était nécessaire, d'une réponse du maître d'ouvrage (la commune de Parmain). J'ai donné mon avis pour chacune.

Lorsque les observations pouvaient être regroupées dans un thème, il n'y a qu'une réponse (du MO et de moi-même) de manière à alléger le rapport.

Pour chacune des contributions reçues, j'ai pris la précaution de reprendre au tant que possible l'expression du public, ses mots clés afin de retraduire au mieux ses préoccupations. Les observations ont été référencées par une lettre et un numéro chronologique de la manière suivante :

- Pxx : observations reçues par **pétition**
- Cxx : observations reçues par **courrier postal**
- Mxx : observations reçues par **courriel**
- Oxx : observations orales reçues lors des **permanences**
- Rxx : observations notées dans le **registre**

Ex : M1 = 1^{er} courriel reçu, O1 = 1^{ère} contribution reçu lors des permanences etc...

Les 12 thèmes ont été définis par moi-même de la manière suivante :

- Thème T1 : La concentration des logements sur Jouy-le-Comte, la mixité sociale

- Thème T2 : La suppression d'espaces naturels, la biodiversité, l'étude environnementale
- Thème T3 : Le plan de zonage
- Thème T4 : Les difficultés de circulation et de stationnement à Jouy-le-Comte et STECAL
- Thème T5 : L'éloignement des OAP du centre ville et de la gare de Parmain
- Thème T6 : Les transports en commun
- Thème T7 : Les OAP et les sites à urbaniser et leur nombre important de LLS
- Thème T8 : Le STECAL et le déplacement envisagé de l'école du centre
- Thème T9 : La densification, les logements vacants et les dents creuses
- Thème T10 : Le risque d'inondation par ruissellement, les zones humides et le PPRI
- Thème T11 : La concertation préalable, le règlement du PLU, le dossier d'enquête
- Thème T12 : La non conformité du PLU avec le SDRIF, la charte du PNR et la loi SRU

A l'issue de l'enquête, le bilan des **620 remarques / contributions** recueillies (hors la pétition), par 445 personnes, est le suivant :

		Nombre de personnes				
		P	C	M	O	R
Total		327	51	102 * ¹	88	3* ²
			244			

**¹ Nota : Quelques courriels sont la copie d'un courrier ou le copier/coller d'un autre. Ils ne sont comptabilisés qu'une seule fois.*

**² : Sur les 6 dépôts sur les registres, seuls 3 expriment un avis avec des contributions détaillées (dont 2 couples : comptabilisés pour 1 à chaque fois). Les 3 autres émanent des associations qui sont venues contrôler les registres.*

Nombre d'observations / thème												
Thèmes	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12
Nombre	40	73	71	63	18	19	132	21	82	21	44	36
%	6,5	11,8	11,5	10,2	2,9	3,1	21,3	3,4	13,2	3,4	7,1	5,8

Dans l'ordre décroissant, les cinq thèmes qui ont fait l'objet d'un important nombre d'observations (favorables ou défavorables confondues) sont :

- T7 : c'est le choix des localisations des OAP qui a fait le plus débat, pour différentes raisons,
- T9 : la densification a très souvent été évoquée, défavorablement, en raison de l'importance des constructions prévues sur Jouy-le-Comte,
- T2 : plusieurs personnes s'offusquent de la disparition d'espaces naturels et remettent en cause, pour certains, la qualité de l'étude environnementale,
- T3 : les délimitations des zones N sont remises en cause, pour intérêt personnel (pouvoir construire) ou pour supprimer des zones urbanisables (AU et N au STECAL),
- T4 : la quasi totalité des gens de Jouy-le-Comte font état de grosses difficultés de circulation et de stationnement dans leur quartier (photos à l'appui). Quelques personnes évoquent les difficultés de circulation sur la RD 64 (rue de Nesles).

Plusieurs contributions sont en double ou triple ; les personnes sont venues (jusqu'à 3 fois pour certaines), ont écrit (courrier) et ont envoyé un courriel. C'est le même avis avec les mêmes remarques/observations.

Quelques doublons (copier/coller) ou en double (permanence, courrier et courriel).

Les observations du public sont synthétisées dans les paragraphes suivants.

Plusieurs observations font référence aux mêmes thèmes ; pour éviter les redites et alléger le rapport, mon avis est donné pour chaque thème dans un tableau de synthèse.

Voir au § 9.1.8

9.1.1 Analyse globale des contributions du public

Les principaux thèmes abordés par les opposants ou les personnes favorables au projet de PLU sont liés au secteur de Jouy-le-Comte (tous les thèmes sauf T8 - STECAL).

Le plan de zonage n'est remis en cause que pour des oppositions à la construction de logements sociaux ou de demandes de modification de zonage pour obtenir un permis de construire (thème T3).

Les documents du dossier et le PADD ne sont quasiment pas commentés sauf quelques points de détails du règlement.

Le patrimoine immobilier n'est jamais évoqué et le patrimoine naturel (thème T2) est évoqué défavorablement ou favorablement selon l'avis donné sur le PLU.

Les principales observations sont les suivantes :

- **Contestation des OAP et du programme de logements sociaux**

Les contributions défavorables s'expriment, parfois avec des mots très forts mais souvent des « non-dits », pour *dénoncer l'hypothèse d'évolution démographique retenue, la surdensification du hameau de Jouy-le-Comte*. Quelques personnes parlent d'un *quartier saturé et refusent l'étalement urbain au nord* de la commune.

Certaines personnes évoquent à mots couverts *l'insécurité* qui résultera de la construction de LLS (projets de centre Jouy, Terribus et rue de Vaux).

Les risques liés au *ruissellement* déjà existants seront aggravés.

Plusieurs personnes demandent au maire d'agir auprès du préfet pour obtenir pour obtenir une *réduction du taux de logements sociaux* (20% eu lieu de 25%).

- **Observations sur la circulation (automobile et piétonne) et le stationnement à Jouy-le-Comte**

Les habitants de Jouy-le-Comte évoquent *leurs difficultés* liées au niveau de la circulation automobile existante, au manque de trottoirs et à la densité actuelle de la population.

A la contestation des projets d'OAP, s'ajoute la *dénonciation des impacts négatifs* pressentis avec, en premier, les mauvaises conditions actuelles et futures de déplacements et de stationnement dans le quartier.

- **Le cadre de vie**

Quelques personnes s'insurgent contre la *bétonisation horizontale*. Le PLU va à *l'encontre de la qualité environnementale et sociétale actuelle*. Ce sont les habitants du hameau de Jouy-le-Comte et du nord de la commune, secteurs jusque là épargnés par la construction de logements sociaux.

Ces mêmes personnes dénoncent un *nombre trop important de logements*.

Les parminoises du centre ville ou du collectif Bord de l'Oise qui se sont exprimés sont tous favorables au PLU et « jugent » *nécessaire la construction de LLS* au sud de la commune ; le territoire s'y prête *sans pour autant que cela dégrade le cadre de vie* des parminoises.

▪ **Demandes de suspension et de prolongation de l'enquête publique**

Un cabinet d'avocats parisiens (Horus), conseil de deux couples parminoises, avait fait part au maire le 22 septembre 2023 d'un *recours gracieux visant au retrait de la délibération n°2023/30* (Bilan de la concertation). Le maire de Parmain avait répondu défavorablement à la demande (courrier du 12 octobre 2023).

L'avocat associé du cabinet est venu à la seconde permanence tenue et a *demandé une suspension de l'enquête* pour les raisons expliquées dans leur demande de recours gracieux et en ajoutant que le *projet PLU est une provocation et ne répond pas aux recommandations de la MRAe*.

Les 3 associations de la commune qui se sont mobilisées sur le PLU, ainsi que quelques personnes présentes aux permanences, ont demandé une prolongation de l'enquête. Voir ma réponse au § 4.9.

9.1.2 Pétition reçue

- La pétition organisée en novembre 2023 (avant l'ouverture de l'enquête publique) par les associations du hameau de Jouy-le-Comte (AHJC95) et de sauvegarde du cadre de vie de Jouy-le-Comte (SCVJLC) a été transmise par courriel le 27 février 2024 et déposée à l'accueil de la mairie.

La pétition est donc recevable et a été comptabilisée dans le rapport d'enquête publique du PLU.

- La pétition avait été transmise à Monsieur le Maire de Parmain et à l'ensemble du conseil municipal pour s'opposer au projet de PLU arrêté par le conseil municipal du 18 juillet 2023.
- La pétition porte sur les incidences négatives du PLU sur la vie du quartier de Jouy-le-Comte, aux dires des riverains, à savoir :
 - concentration des nouveaux logements sur Jouy-le-Comte,
 - suppression des espaces naturels, boisés et agricoles,
 - accroissement de la densité de la circulation sur des infrastructures non adaptées et non adaptables au regard de la configuration des lieux,
 - difficultés de stationnement sur les voies publiques
 - aucune réflexion sur l'accessibilité aux établissements publics et à la voirie pour les PMR,
 - éloignements des projets de commerces, de la gare et autres commodités,
 - absence de mixité sociale
- La pétition a recueilli 327 signatures. Le courrier d'accompagnement est daté du 27 février 2024, mais c'est la copie du courrier adressé en son temps à l'équipe municipale.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis défavorable au projet. Et du nombre de signataires.

Les incidences négatives estimées par les deux associations Sauvegarde du cadre de vie de Jouy-le-Comte et du hameau de Jouy-le-Comte sont la concentration de logements sur Jouy-le-Comte, la suppression d'espaces naturels et boisés, l'accroissement de la densité de la circulation sur des infrastructures non adaptées, les difficultés de stationnement sur les voies publiques, aucune réflexion sur l'accessibilité aux établissements publics, l'éloignement des projets des commerces et de la gare, l'absence de mixité sociale.

Ces remarques portent principalement sur les thèmes T1 – T2 – T4 et T5 mais également sur tous les autres thèmes pour lesquels je donne un avis détaillé et motivé au § 9.1.8.

9.1.3 Remarques dans les registres papier

Compte tenu du nombre important de courriers et courriels reçus (qui étaient agrafés dès réception dans un registre papier, il a été nécessaire d'ouvrir 6 registres papier (numérotés de 1 à 6).

- **Registre n°1** : M GRECO, président de l'association « Respectez Parmain », est venu contrôler le registre le 8 février noter qu'il envoyait par courriel la copie du recours gracieux adressé à M. le Maire concernant le contrat de mixité sociale.
- **Registre n°3** : M et Mme Jean-François RICHARD sont venus noter sur le registre, le 21 février, qu'ils estiment le projet mal conçu, sans concertation sérieuse avec les riverains.

La construction de 60 logements sur un espace boisé, très éloignés de la gare, est une aberration d'autant plus que l'augmentation de circulation routière ne peut être envisagée sur des chemins de campagne sans trottoirs qui sont inadaptes.

Il faut utiliser les 184 logements vacants au centre ville ; c'est une priorité.

Ce projet va entraîner de nombreux problèmes s'il n'est pas corrigé ou annulé.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis défavorable au projet.

Toutefois je ne considère pas les rues goudronnées du secteur comme des chemins de campagne.

Les problèmes de circulation soulevés font l'objet d'une réponse commune à toutes les contributions où ce sujet est évoqué.

Les terrains où sont projetés les OAP de la rue de Vaux et de Terribus, s'ils sont effectivement éloignés de la gare (comme les autres habitations de Jouy-le-Comte), ne sont pas des espaces boisés ; ce sont des prairies en lisière de bois.

La municipalité a effectué, durant l'enquête publique, des recherches auprès des propriétaires des »logements vacants » en utilisant le fichier Insee/Lovac millésime 2023. Il n'y a que 20 « logements vacants ». En fait il n'y en a aucun de vacant : ils sont loués, en attente de succession, occupés par les propriétaires ou ayant droit. Je prends acte de la réponse fournie par Mme CALVES le 29 février.

- **Registre n°4** : M et Mme Brulé ont noté sur le registre qu'il déposait un courrier (numéroté C24).
 - Avis du commissaire enquêteur :
Je prends note de l'avis défavorable au projet.
Les propos sont analysés en C24 (pour éviter les doublons) avec le courrier adressé par les époux Brulé.
- **Registre n°6** : la présidente de l'association « SCVJLC » et le vice-président de l'association « Respectez Parmain » sont venus vérifier que les courriels qu'elles ont adressés au commissaire enquêteur avaient été agrafés au registre.
 - Avis du commissaire enquêteur :
Je prends acte que ces personnes ont pu constater que les courriels en question avaient bien été agrafés au registre.
Monsieur Tomassewski dépose un avis défavorable au projet de PLU, sans fournir d'explication.
 - Avis du commissaire enquêteur :
Je prends note de l'avis défavorable formulé.

9.1.4 Courriers reçus

Certains courriers m'ont été remis en main propre lors des permanences, d'autres ont été postés. Ils sont tous enregistrés en tant que « courrier reçu ».

- **C1 : de Monsieur François DUVAL**
M. Duval s'oppose à la réalisation d'équipements et de logements sur les parcelles de Jouy-le-Comte pour plusieurs raisons, entre autres :
 - circulation et stationnement très difficile voire impossible le dimanche et lors du passage des cars scolaires,
 - présence de monuments historiques (colombier de Boulonville classé MH)
 - le terrain village camping éphémère au 22/24 rue de Ronquerolles est en zone inondable,
 - comment accepter de supprimer une zone agricole exploitée (M. Poiret) ? Idem pour le terrain de la rue de Vaux (sans maître),
 - respecter la charte du PNR qui assure le maintien de la ruralité avec sa biodiversité.
 - Avis du commissaire enquêteur :
Il m'apparaît que les contraintes liées aux monuments classés et historiques sont prises en compte dans le projet PLU.
Je prend note des faits et de la procédure engagée auprès du Tribunal Administratif. De même qu'il n'entre pas dans mes attributions de commenter l'avis d'un commissaire enquêteur ayant statué sur une procédure de révision du PLU (*nota ; et non pas de modification comme l'indique INVESTIA*), il n'est pas de ma compétence de me prononcer sur une requête en cours.
Je note que ce courrier ne correspond pas vraiment à ce que m'a dit M. Duval lors de notre rencontre à la première permanence. Lors de notre échange, M. Duval m'ayant dit que le projet de PLU ne remettait pas en cause la ruralité de la commune.

Les observations portent sur les thèmes T2, T9, T4.

Je renvoie au § 9.1.8 pour mon avis sur les points soulevés par M. Duval.

▪ **C2 : Monsieur Riadh LOUHAICHI**

En fait il s'agit d'un échange de courriels entre M. Louhaichi et Mme Calves qui ne m'ont pas été adressés directement. Madame Calves m'a fait suivre les échanges pour les prendre en compte d'autant plus que Madame Bras (contribution n°07) m'en a fait part lors de sa venue à la permanence du 30 janvier.

Monsieur Louhaichi est propriétaire de la parcelle cadastrée AM 226 sur le territoire de Parmain. Cette parcelle a une superficie de 8 044 m² et est en zone N du PLU.

Monsieur Louhaichi souhaiterait rendre constructible une partie de son terrain afin de faire bâtir des logements « écolo » en harmonie avec l'environnement direct boisé (matériaux de construction tels que paille, bois, torchis ...).

• Avis de la commune :

Le terrain est en zone N inconstructible comme c'était le cas dans le POS (ensemble arboré à protéger).

Il ne nous paraît pas judicieux de créer des constructions à cet endroit, sachant qu'il y a l'OAP de la rue de Vaux juste à proximité.

Le passage entre les habitations et menant au terrain de M. Louhaichi, sous réserve du contrôle d'un géomètre, n'a pas la largeur réglementaire. Il n'est pas prévu de modifier le PLU ; cette zone restera naturelle, comme nous en avons informé M. Louhaichi par courriel de Mme Calves le 1^{er} février 2024.

D'autre part, le terrain comporte beaucoup d'arbres anciens (plus de 30 ans) pour lesquels le règlement du PLU interdit la coupe lorsque la circonférence est supérieure à 1,50 m à 1 m du sol.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le zonage prévu est cohérent avec l'environnement ; je suis d'accord avec la position de la municipalité de refuser le reclassement.

Les observations portent sur le thème T3.

▪ **C3 : Monsieur et Madame Nelson ALVES**

Ces personnes considèrent que le PLU propose une juste répartition des logements sociaux sur le territoire communal. Ce qui est plus équitable pour les différents quartiers de la commune.

Grace à la concertation, le PLU respecte pleinement l'environnement par la mise en place de petites structures et des règles d'urbanisme protectrices.

Les OAP de Jouy-le-Comte sont nécessaires et équitables et donc totalement justifiées. Elles préservent le cadre de vie.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note que M. et Mme Alves sont favorable au projet.

Les observations portent sur les thèmes T1 - T3 – T6 et T7. Voir mon avis au § 9.1.8.

▪ **C4 : Mmes ROMA - COGET et NACCACHE**

Ces 3 personnes demandent des précisions sur les infrastructures prévues et les parkings nécessaires en raison de l'augmentation du trafic routier à Jouy-le-Comte. Elles posent la question de savoir si la gare routière sera agrandie et s'il est prévu de prolonger la ligne de bus 95 07 jusqu'à Champagne-sur-Oise.

- Avis du commissaire enquêteur :

Le règlement des zones AU prévoit le stationnement en dehors des voies publiques (art. 4). La circulation, en dehors des périodes où les gens partent et reviennent du travail est très fluide et ne justifie pas une augmentation de la largeur des rues ; qui est impossible en de nombreux endroits.

La gestion des lignes de bus n'est pas à être prise en compte dans le PLU bien qu'il soit noté dans le rapport de présentation que des améliorations sont nécessaires pour la desserte de Jouy-le-Comte.

Les observations portent sur les thèmes T4 – T6 et T7. Voir mon avis au § 9.1.8.

- **C5 : Madame Fabienne MASONI**

Dans ce courrier remis en main propre lors de la permanence du 7 février, Mme Masoni confirme ses propos tenus lors de la permanence. A savoir en particulier que les règles de mixité sociale ne sont pas respectées car le projet favorise la construction de grosses unités au détriment de petites unités disséminées sur l'ensemble de la commune. Ces implantations de plus de 6 logements renforceront le déficit de logements sociaux.

Le projet ne fait pas mention de la réquisition de logements vacants.

Le projet du STECAL, zone à risque d'inondation, artificialise d'immenses zones agricoles et créera d'autres difficultés de circulation, en particulier rue de Nesles où c'est déjà problématique aujourd'hui. Déplacer l'école du centre ville sur le STECAL obligera les parents à prendre leur voiture, ce qui est un comble. Pourquoi ne pas utiliser le bâtiment nouvellement acquis par la ville en face de l'école du centre ville ?

Comment la ville compte-t-elle aménager la RD64 alors que plusieurs maisons sont construites en limite de propriété côté RD64 ?

Pourquoi ne pas installé un rond-point plus haut que la rue de Nesles ?

Le PLU ne respecte pas la charte du PNR.

Pourquoi le plan de circulation a-t-il été établi sans concertation avec la population ?

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les inquiétudes et craintes de Mme Masoni ; je les analyse au § 9.1.8 et O10 (pour éviter les doublons).

Les observations portent sur les thèmes T11 – T6 – T7 et T8. Voir mon avis au § 9.1.8.

- **C6 : Monsieur Bernard LORENCEAU**

M Lorenceau me remet en main propre un courrier de 11 pages, avec plans et schémas, expliquant la nécessité, selon lui, de désenclaver les parcelles (AP 147-195 et 365) dont il est propriétaire.

- Avis de la commune :

M Lorenceau a été reçu par Mme Calves qui lui a également adressé un courrier lui précisant que sa demande n'était pas recevable. Les parcelles de M Lorenceau n'ont pas d'accès rue du Mal Joffre et l'accès par le chemin de Verville ne peut être envisagé. D'autre part, une partie des parcelles sont en EBC.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis de la municipalité qui me paraît justifiée.

Doublon avec O12.

- **C7 : Monsieur Michel MANCHET**

M Manchet me remet en main propre un courrier de 2 pages dans lequel sont notées ses observations concernant les OAP prévues sur le hameau de Jouy-le-Comte.

Il me signale d'autre part que les logements LLS prévus sur l'OAP « Centre Jouy » nécessitent l'expulsion de 4 maisons rue des Maillets.

- Avis de la commune :

M Manchet se fourvoie. Il n'a jamais été question d'exproprier les propriétaires de la rue des Maillets.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les remarques de M Manchet - qui fait doublon avec O14, ainsi que la réponse de la municipalité concernant l'interrogation exprimée sur d'éventuelles expropriations.

L'observation porte sur les thèmes T7 et T6. Voir mon avis au § 9.1.8.

- **C8 : Monsieur Laurent DELALEU**

M Delaleu, agriculteur de Parmain, me remet une lettre (non datée) qu'il avait adressée à Monsieur le Maire sur la problématique de circulation des engins agricoles près du STECAL. (Bois Gannetin).

- Avis de la commune :

M Delaleu a échangé à ce sujet avec le cabinet Hortésie qui lui a donné des réponses par courriel.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je recommande à la commune de répondre par écrit à M Delaleu. Je lui ai montré le document du STECAL, en particulier la page 7 où sont précisées les circulations actuelles et prévues ; le schéma a semblé lui convenir mais il souhaite être mieux informé par la mairie et plus personnellement du plan de circulation prévu au STECAL.

L'observation porte sur les thèmes T7 et T8. Voir mon avis au § 9.1.8.

- **C9 : Monsieur Didier DELMAS**

M Delmas considère que le projet PLU va dans le bon sens, revitalise le centre ville et équilibre les constructions de logements sociaux entre le sud et le nord (en particulier Jouy-le-Comte).

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note que Monsieur Delmas donne un avis favorable au projet.

Les observations portent sur les thèmes T1 - T2 – T6 et T7. Voir mon avis au § 9.1.8.

▪ **C10 : Madame Sophie DELINGE**

Mme DELINGE demande à ce que soit reconsidéré la liste des jardins classés en « remarquables » qui interdit toute construction sur le terrain du jardin.

Elle s'offusque du projet qui prévoit des logements à Jouy-le-Copte. Ca ne pourrait pas s'intégrer dans l'environnement et dénaturerait le hameau.

Mme Delinge s'interroge de savoir comment les habitants des LLS feront pour atteindre les commerces qui sont éloignés du hameau et de la gare.

• Avis du commissaire enquêteur :

Il ne s'agit pas de « jardins classés » mais « d'ensemble arboré et jardin ». Si la propriété du père de Mme Delinge fait partie du parc de Parmain, le règlement du PLU précise dans ses articles 3.2.1 et 3.4 que dans la zone UHp il est retenu le principe de protection des arbres isolés et que cette zone est considérée comme « espace paysager à conserver »..

Le projet de PLU ne me paraît pas « mal étudié ni approximatif ».

L'observation porte sur les thèmes T3 – T7 et T11. Voir mon avis au § 9.1.8.

▪ **C11 : Association du Hameau de Jouy-le-Comte (AHJC 95)**

M Hossaine, président de l'association, me remet un mémoire de 18 pages (avec photos). Voir O29.

Les 10 premières détaillent les inquiétudes, les craintes et les interrogations des habitants de Jouy-le-Comte à la lecture du projet de PLU.

Les 8 dernières pages sont une synthèse de l'avis de la MRAe avec copie point par point des recommandations de la MRAe.

• Avis de la commune :

Le non retour d'information concernant l'étude de la circulation : cette étude est portée par l'adjoint au maire chargé de la sécurité. L'étude a été présentée en commission sécurité, elle n'est pas liée au PLU. C'est un outil de travail pour les futurs projets qui sera communiqué selon l'avancée de ceux-ci.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les remarques détaillées dans le mémoire.

Compte tenu de mon analyse, le projet PLU ne dénature pas, selon moi, la ruralité de la commune et favorise la répartition de la mixité sociale conformément à la loi SRU. Je développe mon avis au § 9.1.8.

Les observations portent sur les thèmes T1 - T2 – T3 – T4 – T6 – T7 qui sont analysés au § 9.1.8.

▪ **C12 : M Dominique FERT**

M Fert exprime son refus du projet de PLU.

Il demande un étalement urbain modéré limitant l'artificialisation des sols, la promiscuité qui engendrera des nuisances sonores, visuelles et polluantes. Il fait également mention de l'éloignement de la gare.

M Fert fait mention de l'abattage d'arbre d'une manière illicite sur la parcelle AN52 en juin 2021.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les remarques de M Fert et formule les mêmes réponses faites à l'association AHJC en C11.

J'ajouterai que la parcelle du terrain du lavoir a été mesurée à 4 026 m² (emplacement réservé « C » sur le plan de zonage) ; ce qui est tout à fait différent quant à la densification du quartier.

J'estime que l'utilisation du mot « promiscuité » n'est pas appropriée pour parler des nouveaux arrivants. C'est un procès d'intention à la limite de l'injure.

L'observation porte sur les thèmes T1 – T3 et T7. Voir mon avis au § 9.1.8.

▪ **C13 : M et Mme Jacques FACHE**

M et Mme Fache disent que lors de la construction de leur maison en 1985, le maire de l'époque aurait promis qu'il n'y aurait jamais (souligné) de constructions imposantes dans le secteur du fait de la proximité de l'église et du château de Montrognon.

Ils considèrent que la saleté des trottoirs de la rue de Pontoise (en raison des logements sociaux de Champagne-sur-Oise) deviendra leur lot quotidien avec les futurs logements sociaux prévus à Jouy-le-Comte. Ce qui entrainera une dévalorisation financière de leur bien.

Il n'est pas raisonnable de supprimer un coin de campagne verdoyant.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les remarques de M et Mme Fache et formule les mêmes réponses faites à l'association AHJC en C09.

L'observation porte sur les Thèmes T1 – T3 et T7. Voir mon avis au § 9.1.8.

▪ **C14 : Mme Elisabeth ROGER**

Mme Roger me remet une lettre où elle explique les remarques qu'elle a formulées lors de la permanence du 17 février.

• Avis de la commune :

Toutes les raisons sont bonnes à évoquer pour que les LLS se fassent ailleurs. Jusqu'à aujourd'hui, le centre de Parmain et les quartiers sud ont contribué à la réalisation de LLS. Il est juste que la répartition soit faite autrement. Concernant le Parc de Parmain le préfet souhaitait le mettre en zone N ; ce qui était trop « violent » d'après nous car cela interdisait l'agrandissement des maisons ou même de construire un abri de jardin.

Il est nécessaire de prévoir plusieurs programmes de LLS car pour qu'ils se réalisent, il faut que les propriétaires des terrains vendent à un prix où le projet pourra se concrétiser. Le règlement du PLU protège l'environnement et doit donc être accepté par les promoteurs. Le règlement du PLU n'est pas permissif et très protecteur pour les habitants de la commune.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les remarques de Mme Roger : voir mes commentaires en O36 (pour éviter les doublons)

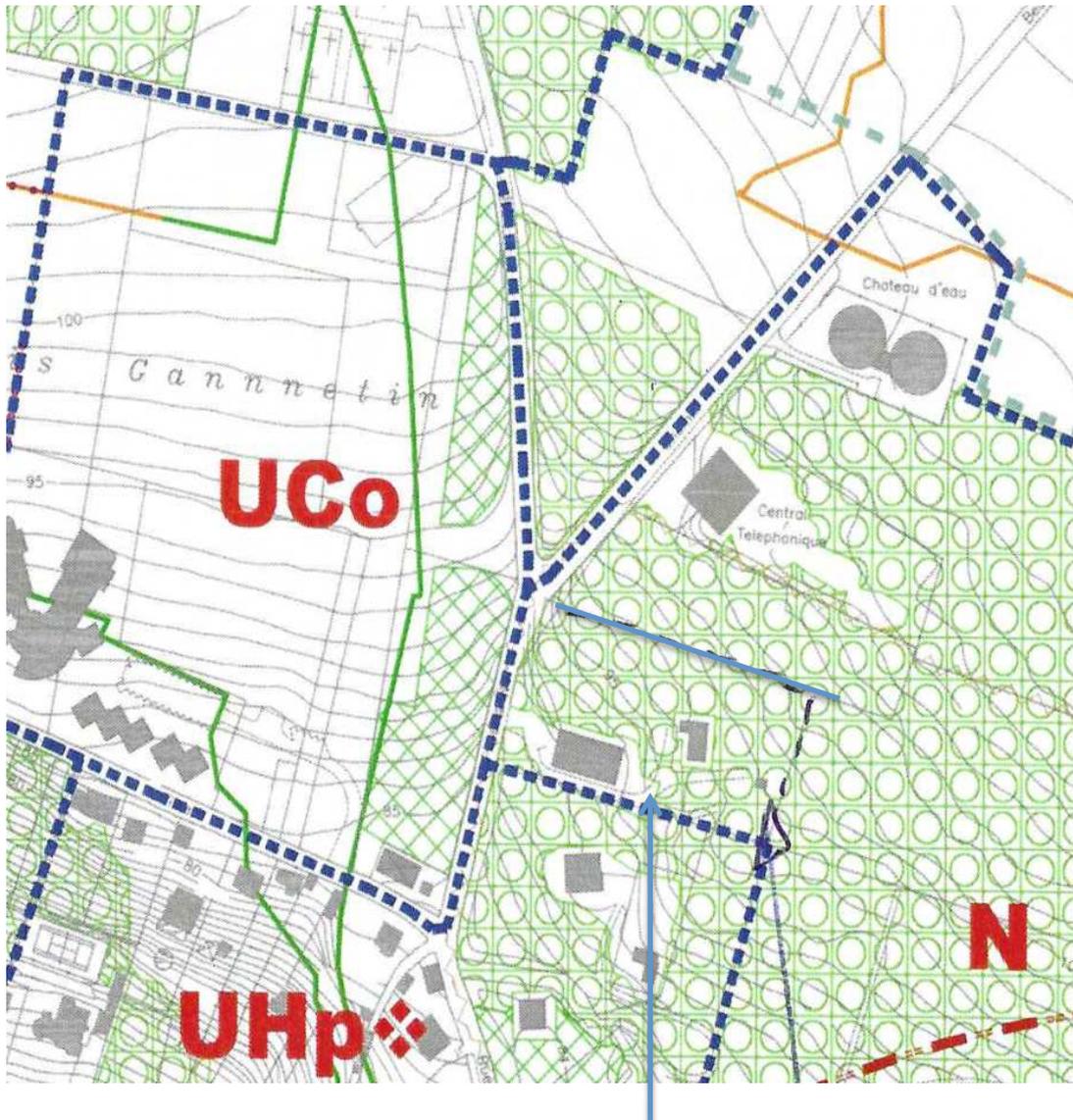
L'observation porte sur les thèmes T3 – T7 et T11. Voir mon avis au § 9.1.8.

▪ **C15 : M Pierre MAHE**

M Mahé me remet un extrait du plan de zonage et m'explique que le découpage en bout des parcelles AN119 et AN230 lui paraît illogique. Il demande que la limite de la zone UCj sur ces parcelles soit en continuité avec celle de la zone UHj.
Voir 028.



- Avis de la commune :
C'est à étudier.
Le changement de zonage est envisageable.
 - Avis du commissaire enquêteur :
Je note la demande M Mahé qui me paraît logique et la réponse de la municipalité qui va étudier avec M Mahé la faisabilité.
L'observation porte sur le thème T3.
- **C16 : M Ludovic VANNIER**
M Vannier me remet un extrait des plans de zonage POS et PLU et me demande de faire classer la parcelle qu'il occupe (logement) en UHp, comme son voisin situé à l'est de sa parcelle.
Voir O34



Demande de changement des limites de zonage

- Avis de la commune :
Ce changement est impossible du fait de l'existence d'un EBC sur la parcelle de M Vannier. Son terrain reste en zone N.
- Avis du commissaire enquêteur :
Je note la réponse de la municipalité qui me paraît logique et fondée.
L'observation porte sur le thème T3.

▪ C17 : Mme Anne-Marie STRUGACZ

Mme Strugacz me remet 4 courriers échangés avec la mairie en novembre 2023 dans lesquels elle demande la sortie de son bien (parcelle AC435) de l'OAP du centre ville.

Voir O20.

- Avis de la commune :
La municipalité est d'accord. C'est intéressant car le bas de la parcelle présente une attractivité pour le centre ville. La municipalité est favorable à diminuer et à sortir de l'OAP la parcelle AC435.
- Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en O20 (pour éviter un doublon).

▪ **C18 : Mme Claudine BOUVARD**

Mme Bouvard signale les difficultés de circulation actuelles à Jouy-le-Comte pour lequel les structures ne sont pas étudiées pour l'augmentation de trafic qui va découler du PLU.

La hausse de logements est trop importante (+ 43%) pour un secteur sans commerces ni moyen de transport qui est éloigné du centre ville.

L'école du centre est-elle réellement vétuste pour envisager de la déplacer ?

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une communication et concertation ; nos courriels sont restés sans réponse.

• Avis du commissaire enquêteur :

L'observation porte sur les thèmes T2 – T3 – T4 – T7 – T8 et T11 analysés au § 9.1.8.

▪ **C19 : M Emmanuel BIETRIX**

M Bietrix m'envoie un courrier de 3 pages auquel il joint 43 pages de photos, rapports de police, prescription de l'architecte ABF et divers PV d'huissiers (prise de mesure de circonférence d'arbres et autres constatations utiles à la présence d'arbres sur parcelle AN0127), pour lesquelles M Bietrix précise, en bas de sa lettre, que cela n'a rien à voir avec le PLU.

La lettre développe 14 points opposables au projet PLU.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note toutes les informations notifiées par M Bietrix. Je ne donnerai pas mon avis point par points car plusieurs notifications sont identiques à celles d'autres personnes qui se sont manifestées durant l'enquête.

Néanmoins, je préciserai les points suivants :

- Je suis d'accord qu'il y aurait lieu de préciser sur le plan de zonage les « arbres classés remarquables ».
- Même réponse pour les maisons remarquables.
- Je suis étonné que vous me prêtiez des propos sur mon éventuelle connaissance des biens à vendre à Jouy-le-Comte. J'habite très loin de Parmain et ne suis pas agent immobilier.
- L'observation porte principalement sur les thèmes T1 - T2 – T7 – T8 – T9 - T11 et T12.

Voir ma réponse détaillée au § 9.1.8

▪ **C20 : Association « Sauvegarde du cadre de Vie de Jouy-le-Comte » - SCVJLC**

L'association, dans un document de 24 pages, conteste le projet de PLU.

C'est une aberration de créer 205 logements dans le hameau de Jouy-le-Comte qui est topographiquement enclavé.

Elle formule ses craintes, son refus et ses interrogations

• Avis du commissaire enquêteur :

Ce sont les mêmes réserves que celles énoncées par l'association AHJC. Ma réponse est la même et développée au § 9.1.8

L'observation porte sur les thèmes T2 – T4 – T5 - T7 - T9 - T11 et T12

▪ **C 21 : Cabinet d'avocat HORUS**

Ce courrier fait doublon avec le courriel M40, C21 et la discussion O9

▪ **C22 : Pétition déposée par l'association SCV de Jouy-le-Comte**

La pétition est analysée au § 9.1.2

▪ **C23 : Remarques de l'association Respectez Parmain**

L'association rejette le projet PLU pour cause d'information biaisée, de dossier d'enquête papier incomplet, de concertation préalable inconsistante, de programme de logements sociaux inadapté, de protection insuffisante de l'environnement, de prise en compte insuffisante du dérèglement climatique, de non évaluation de l'augmentation de la vulnérabilité aux risques d'inondations (par remontées de nappe et par ruissellement), de règlement incompatible avec le PDUIF, de non suivi des recommandations de la MRAe et enfin, d'un manquement au bon sens. Il est ajouté dans ce mémo de 10 pages que certains projets (école du bois Gannetin, passerelle piétons/vélos sur l'Oise, navette fluviale ...) ne sont pas finançables.

• Avis du commissaire enquêteur :

Les objections développées par l'association sont très similaires à celles développées par le public opposé au projet (résidents sur Jouy-le-Comte) et les autres associations. Ma réponse et mon avis sont les mêmes et développés au § 9.1.8.

▪ **C24 : M et Mme BRULE**

Ces personnes constatent un manque d'information et de concertation et estiment que le projet n'est pas construit et est non réfléchi dans toutes ses conséquences. Ils soulignent leurs inquiétudes quant à la densification des constructions dans le secteur de Terribus, le problème de la circulation et la destruction d'espaces verts. Ils s'interrogent quant à une éventuelle étude de l'écoulement des eaux sur des terrains en pente.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note que les remarques portent sur les thèmes T2 – T4 – T7 – T9 et T11. Thèmes pour lesquels je donne mon avis au § 9.1.8

J'ajouterai que les difficultés de circulation qu'ils estiment dans le secteur du Terribus ne me semblent pas démontrées ; la proximité de l'OAP Terribus (1 et 2) de la RD4 (rue Raymond Poincaré) fait que les résidents des futurs logements n'auront aucun intérêt à remonter par la rue du Clos Pollet pour rejoindre Jouy-le-Comte et le centre ville (ou la gare). L'accès direct se faisant par la RD4.

▪ **C25 : Mme Brigitte BAIET**

Mme Baiet remarque que les logements sociaux sont prévus sur des terres agricoles ; il faudrait réhabiliter les bâtiments existants et densifier les dents creuses. Elle évoque les énormes difficultés actuelles de circulation sur les axes Valmondois/Champagne et Nesle-la-Vallée/centre de Parmain : l'augmentation de trafic va dégrader le cadre de vie.

Mme Baiet évoque une concentration trop importante de logements sociaux sur le Bois Gannetin qui aura des conséquences sur l'équilibre et la sécurité des lieux. Elle demande l'assouplissement de la loi SRU pour Parmain.

• Avis du commissaire enquêteur :

Effectivement, le trafic est important sur les deux axes routiers mentionnés. Mais ils ne durent pas longtemps (heures de pointe seulement) ; je l'ai vérifié à plusieurs reprises (à différentes heures de la journée) durant l'enquête publique du PLU de Parmain, et à d'autres reprises lors de déplacements personnels dans le secteur.

Le projet du STECAL se fait avec l'aval (avis favorable) du CDPENAF et du PNR du Vexin, parties prenantes dans la consommation d'espaces naturels et agricoles. Il n'a de sens que dans l'hypothèse où les logements prévus se réaliseront.

Thème principal T8 : voir au § 9.1.8

▪ **C26 : M et Mme Julien CAVAGGION**

Ces personnes sollicitent une révision du projet PLU pour qu'il soit tenu compte de l'étroitesse des voies de circulation, de la préservation des espaces naturels et de l'impact sur la qualité de vie (densification excessive).

• Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des remarques de M et Mme Cavaggion qui rejoignent les remarques déjà notées par ailleurs et qui portent sur les thèmes T2 – T4 et T9 sur lesquels je donne mon avis au § 9.1.8.

▪ **C27 : M Gabriel SENG**

M Seng s'interroge sur le fait que les constructions prévues le sont sur des zones agricoles alors qu'il existe des dents creuses. Pourquoi ne pas utiliser les grands terrains du parc de Parmain pour construire ? La ville est saturée en ce qui concerne la circulation et le stationnement.

M Seng estime que les démarches pour réduire le taux de logements sociaux n'ont pas été entreprises de manière efficace.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments de M Seng.

Ce sont ceux des thèmes T2 – T4 - T7 et T9 développés par ailleurs.

Voir ma réponse détaillée au § 9.1.8

▪ **C28 : M et Mme PISTIEN**

Ce courrier fait doublon avec le courriel M67 et O47.

M et Mme Pistien sont soucieux de préserver un cadre de vie et environnemental qu'ils ont choisi il y a plus de 20 ans. Ils sont conscients que la ville de Parmain doit se mettre en conformité avec la loi SRU mais ils contestent l'ampleur du projet PLU sur le territoire de Jouy-le-Comte. Qui n'est pas réaliste et qui manque de mesure dans son élaboration.

Ils font part de leur étonnement sur l'ampleur des constructions à venir, du caractère rural de Jouy-le-Comte, des recommandations de la MRAe. Ils demandent un rééquilibrage des constructions, une anticipation pour l'amélioration des infrastructures et la réduction d'espaces naturels.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis défavorable exprimé dans la contribution. Les remarques portent sur les thèmes T1 – T2 – T3 – T4 – T6 - T7 – T9 et T12

Voir mon avis en O47 – M67

Et analyse des thèmes au § 9.1.8

▪ **C29 : M Pierre MAHE**

Ce courrier fait doublon avec l'entretien que j'ai eu avec M. Mahé lors de la permanence du 17 février (doublon avec O28).

▪ **C30 : M Patrice DE RAMBURES**

M De Rambures me remet un courrier comportant 6 questions/demandes :

- une OAP doit être ouverte au Bois Gannetin afin de définir l'aménagement du quartier, les liaisons et déplacements en harmonie avec les riverains de la rue du Lt Guilbert et de la Côte de Nesles,
- le plan de circulation concernant les nouvelles constructions (104 logements) soit conforme au rapport de présentation en rapport au risque lié à l'hydrographie. Le fossé qui existait jusqu'en 1986 doit être rétabli,
- le nombre de logements sociaux doit être revu à la baisse afin de respecter les objectifs communaux ou de définir un autre projet de construction comme les maisons Marianne destinées aux seniors,
- il faut éviter la concentration spatiale et répartir équitablement les logements sociaux
- l'accès des voitures au futur groupe scolaire et aux nouvelles constructions devra passer par la rue de charrues. La rue du Lt Guilbert doit être réservé à, l'usage des riverains eu au SAJH ainsi qu'aux piétons et randonneurs,
- le décompte des LLS par catégorie doit être revu sur la base 2/3 – 1/3 (accession et primo accédant).

Doublon avec O50.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le taux de LLS est imposé par la loi SRU et le préfet demande à ce que e retard, qui est très important, soit rapidement comblé. D'où le nombre qui peut paraître important de logements. Il est à noter que si le projet de logements du Bois Gannetin, actuellement bloqué pour cause de recours, venait à être annulé, cela nécessiterait de trouver d'autres emplacements.

La commune validera le déplacement de l'école si le projet de logement est confirmé ; le plan de circulation sera étudié en son temps.

Remarques selon les thèmes T4 – T8 et T10.

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **C31 : Courrier de M Nicolas RIALAN**

Courrier qui fait doublon avec M43 et O45.

• Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en O45 et au § 9.1.8

▪ **C32 : Mme Edith MARTIN**

Mme Martin estime que la biodiversité est menacée avec ce projet de PLU qui détruit des prairies, des forêts et des zones humides pour construire des maisons.

Construire à Jouy-le-Comte c'est massifier la circulation et augmenter les émissions de gaz à effet de serre tout en artificialisant mes sols. L'objectif ZAN ne pourra être atteint.

Ce projet a été mené sans concertation et contribue à opposer des quartiers de la ville. La localisation des logements sociaux doit être faite en fonction des caractéristiques de la commune et de l'éloignement de Jouy-le-Comte du centre ville.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai bien noté les craintes et objections de Mme Martin qui se réfèrent aux thèmes T1 - T2 – T7 – T9 et T11.

Voir mon avis au § 9.1.8

- **C33 : Mme Marie-José DAMERVAL-DOUCET**

Ce courrier fait doublon avec les contributions O 4 et M78.

Voir mon avis au § 9.1.8

- **C34 : Mme Annick REBOIS**

Mme Rebois souhaite savoir si le règlement du PLU autorisera des divisions de parcelles, constructibles, en zone UHP (Parc de Parmain), parcelle qui ouvre sur la rue des Templiers.

- Avis du commissaire enquêteur :

La zone UHp est concernée par le PPRN ; toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement PPRN qui est annexé au PLU. D'autre part, les nouvelles constructions devront respecter en particulier les articles 2.1 et 2.2 du règlement du PLU qui définissent la volumétrie des constructions et les implantations.

- **C35 : M et Mme Antonio RODRIGUES**

Ces personnes donnent un avis favorable au projet car la répartition des logements leur paraît avantageuse et équilibrée.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet, principalement sur les deux thèmes T7 et T9.

- **C36 : M et Mme LEROY**

Doublon avec O37.

- **C37 : Me LAPLANTE**

Doublon avec M72 où je donne mon avis. Voir mon avis au § 9.1.8

- **C38 : Mme Annick REBOIS**

Doublon avec C34.

- **C39 : Mme Danièle TIBERI**

Mme Tiberi conteste l'idée de révision du PLU car elle n'accepte pas de voir des zones soustraites des zones naturelles et conteste la nécessité de construire de nouveaux logements.

Mme Tiberi est par ailleurs étonnée du nombre de « maisons remarquables » situées à Jouy-le-Comte par rapport au nombre de maisons de ce type à Parmain centre.

- Avis du commissaire enquêteur :

Thèmes évoqués T2 – T3 – T7 et T9.

Mon avis complet est donné au § 9.1.8

▪ **C40 : Mme BAYER**

Mme Bayer est d'accord pour construire des logements mais pas dans ces conditions car les zones AU1 et 2 (Terribus) sont des espaces agricoles ou boisés et situés, de plus, à plus de 2 km de la gare. Le PLU est donc non conforme avec le SDRIF.

La biodiversité de Jouy-le-Comte est riche et doit être protégée. Il faut utiliser le potentiel foncier en face de la gare. Et autour de la rue Guichard.

• Avis du commissaire enquêteur :

Les thèmes soulevés sont T7 – T9 et T12.

Je donne mon avis au § 9.1.8 sur les thèmes évoqués tout en ajoutant que le nombre réel de logements vacants sur Parmain est très loin du nombre établi par l'Insee ; nombre qui était de toute façon notoirement insuffisant pour répondre à la demande du préfet qui impose le comblement du retard en taux de LLS à très court terme.

▪ **C41 : Mme Betty FAURE-GEST**

Mme Faure-Gest me confirme par écrit ce qu'elle m'avait dit brièvement lors de la permanence du 17 février (O33). Pour elle, la participation c'est de « la poudre aux yeux » ; elle a été déçue. Il lui paraît très contestable que le PLU n'ait pas été construit avec les associations car le PLU définit le cadre de vie des parminoises.

Mme Faure-Gest s'interroge sur le devenir de l'ancienne maison de l'enfance depuis longtemps inoccupée : aucun projet d'aménagement pour l'intérêt commun.

Mme Faure-Gest souhaite savoir ce que devient le 94 de la rue Foch, maison mitoyenne de sa propriété. Le précédent projet était irrespectueux de sa modeste propriété.

• Avis de la commune :

Certaines remarques ont été prises en compte durant la période de concertation. Mais la ville n'a pas à suivre toutes les remarques de la population car la concertation ne signifie pas approbation automatique des demandes formulées. L'intérêt général passe avant les intérêts particuliers.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les interrogations de Mme Faure-Gest et tout particulièrement son appréciation sur la concertation organisée par la municipalité dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Cela relève des thèmes T 8 – T9 et T11 pour lesquels je donne mon avis au § 9.1.8.

Pour ce qui concerne le 94 de la rue Foch, le permis de construire ayant été attaqué, le bailleur n'a pas trouvé de solution économique, avec une diminution du nombre de logements, qui lui permette de trouver un équilibre financier. D'autres solutions sont à l'étude.

▪ **C42 : M et Mme Michel BALLIET**

Le souhait de la municipalité de soustraire des zones vertes au profit de l'artificialisation est contraire aux enjeux environnementaux. La construction de logements sociaux doit se faire en harmonie avec l'existant.

Le nombre de « maisons remarquables » su Jouy-le-Comte est surprenant par rapport au nombre de maisons du même type situées au centre de Parmain. Pourquoi ?

D'autres projets doivent être pris en considération.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des remarques qui relèvent des thèmes T2 – T7 et T9 pour lesquels je donne mon avis au § 9.1.8

- **C43 : M Nicolas RIALAN**

Ce courrier fait doublon avec M43 – C31 et O44/45.

- **C44 : Mme Alham LAMZAOUEK-CHHITI**

Mme Lamzaouek n'est pas opposée aux logements sociaux prévus mais elle demande une autre répartition de la mixité (elle compare Parmain à la ville de Garges-lès-Gonesse et son quartier difficile de « La Muette ») ; elle souhaite voir la construction de LLS loin de sa maison car les habitants auront un taux de chômage élevé et seront éloignés de toutes commodités.

Pour elle, les routes et l'école de Jouy-le-Comte ne sont pas adaptées à cet accroissement de la population.

Enfin, Mme Lamzaouek considère que le projet fait fi des impacts écologiques ; la mairie a-t-elle répondu aux recommandations de la MRAe à ce sujet ?

- Avis du commissaire enquêteur :

Tout d'abord je ferai remarquer à Mme Lamzaouek que, si elle a connu la vie dans des quartiers dits difficiles, elle ne peut comparer la ville de Garges-lès-Gonesse (commune de plus de 42 000 habitants, en zone très urbanisée) avec Parmain (5 600 habitants en zone rurale).

Elle ne peut pas affirmer ce qu'elle dit au sujet de la population qui se verra attribuer un logement social. Elle n'a aucune information à ce sujet. Donc la prudence et la réserve sont de mise.

Ses remarques relèvent des thèmes T1 – T2 – T4 et T5 pour lesquels je donne mon avis au § 9.1.8.

- **C45 : M Didier POTTIER**

M Pottier, plan de zonage à l'appui, demande pourquoi les zones UHp nord et sud ne sont pas réunies. Cela cache quelque chose d'après lui.

La MRAe recommande de approfondir l'analyse des continuités écologiques à réaliser dans les secteurs de densification de tissu urbain identifiés.

Il demande de classer ce secteur en ensemble arboré et jardin.

- Avis du commissaire enquêteur :

Le zonage prévu dans le projet PLU me paraît cohérent avec les projets de réhabilitation du centre ville avec les projets en cours et à venir. La réhabilitation du centre ville de Parmain est très souvent demandée par les parminois venus déposer leurs contributions durant l'enquête publique. Je ne vois pas la nécessité de modifier le zonage, si ce n'est pour l'avantage d'un particulier au détriment de l'intérêt général que je privilégie. Je m'oppose à répondre favorablement à cette requête.

▪ **C46 : M et Mme Benoît VEILLON**

Ces personnes demandent s'il existe un plan de la ville recensant l'emplacement des 549 logements sociaux.

Comment vont être financés les différents projets ?

A partir de l'extrapolation du nombre d'habitants de Jouy-le-Comte (par rapport au nombre d'électeurs), ils concluent que le quartier de Jouy-le-Comte devrait accueillir 134 logements sociaux au maximum.

Ces personnes émettent les mêmes interrogations et refus que les autres habitants de Jouy-le-Comte.

L'éligibilité à la fibre optique est-elle envisageable ?

- Avis de la commune :

L'éventuel déplacement de l'école du centre (qui n'aura de sens que si le programme de logements prévus au STECAL se réalise) sera pris en charge à niveau de 80% par la région et le département. Les 20% restants se budgétisent sur plusieurs années.

Le parc de loisir (en zone Nal) est un projet privé non financé par la commune et validé par le PNR.

Les travaux de remise en état des voiries qui seraient dégradées lors des travaux seront payés par les entreprises qui auront dégradé les chaussées.

- Avis du commissaire enquêteur :

Oui il existe un plan qui indique la répartition des logements actuels (page 161 du rapport de présentation). En annexe n°9 du présent rapport, la situation à venir est indiquée.

Doublon avec O58.

L'ensemble des autres remarques porte sur les thèmes T2 - T4 – T6 – T7 ; je donne mon avis au § 9.1.8.

▪ **C47 : M William ROUSSEL**

M Roussel m'a remis ce courrier lors de la permanence du 28 février.

M Roussel est le secrétaire du syndicat du Parc de Parmain (ASL du Parc de Parmain) ; il mentionne que l'ensemble du Parc est soumis à un cahier des charges et qu'il est contradictoire de créer différentes zones sur ce secteur.

Il demande que ce cahier des charges soit pris en compte afin que soient respectés les engagements pris à l'égard des résidents du lotissement privé.

- Avis du commissaire enquêteur :

Le règlement du PLU me semble cohérent. De plus il ne remet pas en cause les droits et obligations qui régissent les rapports entre colotis qui sont définis dans le cahier des charges du Parc de Parmain, ni le mode de gestion des parties communes.

Le zonage peut être maintenu tel que prévu ; les différences de règlement entre UCc, UHp et UHpC s'expliquent et se justifient, en particulier les règles d'implantation par rapport aux voies (y compris voies ferrées) et limites séparatives. Et par la densité d'habitat qui est très différente selon le zonage.

Les thèmes sont T3 – T11 et T12.

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **C48 : M STOJANOVIC**

Doublon avec M75 et O62.

▪ **C49 : M Ludovic VANNIER**

Doublon avec O34.

▪ **C50 : Mme BY BURDUN**

Mme By Burdin souhaite savoir à quoi correspond l'activité de loisirs prévue en zone Nal.

D'une façon générale elle s'inquiète au sujet de l'impact environnemental : déclassement de 9,6 ha de zones naturelles, incidences des activités de loisirs rendues possibles en zone Nal, pas de prévision sur la circulation et le stationnement des véhicules qui fréquenteront le parc de loisirs.

Elle doute de la fiabilité des prévisions démographiques qui conduisent à une augmentation de la population de Jouy-le-comte de 50%.

La situation topographique du quartier de JLC, ses particularités naturelles, paysagères et architecturales ainsi que son environnement bâti peu dense n'est pas respecté.

Elle fait part du manque de concertation et considère que c'est de l'hérésie et de la gabegie de vouloir créer des « forêts urbaines » en centre ville. Enfin, elle demande l'obligation de créer 2 places de parking pour toute construction de logements sociaux.

• Avis du commissaire enquêteur :

Les remarques portent sur les thèmes T2 – T3 – T4 – T7 – T9 - T11 et T12 pour lesquels je donne mon avis au § 9.1.8.

▪ **C51 : M et Mme LALMAND**

Courrier de 3 pages posté le 28 et enregistré en mairie le 29 février (lendemain de clôture de l'enquête). Courrier auquel sont ajoutées en PJ 10 pages de photos montrant les difficultés de stationnement, de circulation et l'état des voies au hameau de Jouy-le-Comte.

Ces personnes font part de leurs inquiétudes car le projet PLU impacte fortement le hameau. En particulier pour ce qui les concerne sur les zones OAP Terribus, Lavoir et rue du Clos Pollet.

• Avis du commissaire enquêteur :

Ces personnes étaient présentes lors de la permanence du 7 février ; elles m'avaient remis des photos mais s'étaient très peu exprimées.

Je prends note de leurs remarques qui portent sur les thèmes T1 - T2 – T4 – T7 – T9 - T10 et T11 pour lesquels je donne mon avis au § 9.1.8.

9.1.5 Courriels reçus

▪ **M1 : M Yves LE BESCOND**

Monsieur Le Bescond qui réside au 62 rue du Maréchal Joffre est très inquiet sur le devenir du hameau de Jouy-le-Comte classé en site historique. Le projet prévoit la construction de 200 logements sociaux sur le hameau ce qui conduirait à une augmentation de 50% de la population du secteur.

Le projet nécessiterait de déclasser 9,6 ha d'espaces agricoles et forestiers pour construire 270 logements au total sur la commune de Parmain. Soit 360 logements dans le futur. Cela est une consommation abusive d'espaces naturels alors que règlement climatique reste pour l'avenir un enjeu majeur.

Jouy-le-Comte est très éloigné de la gare et des services publics.

- Avis de la commune :
C'est faux.
- Avis du commissaire enquêteur :
Voir mon avis O2 et mes avis sur les thèmes T4 et T5 au § 9.1.8

▪ **M2 : M Francis THIBAUD**

Avis favorable au projet de PLU qui est équitable, raisonnable, inclusif, solidaire, respectueux des réglementations et des citoyens car il préserve le cadre de vie et rétablit enfin une équité entre les différents quartiers de Parmain.

- Avis de la commune :
Sans objet.
- Avis du commissaire enquêteur :
Je note l'avis favorable argumenté.
Thèmes T2 et T5

▪ **M3 : Mme Anne-Marie STRUGACZ** qui demeure dans l'Eure

Le courriel est destiné à m'informer qu'en raison de son éloignement, Madame Strugacz n'est pas d'accord avec l'inclusion de sa parcelle cadastrée AC 435 dans l'OAP de revitalisation du centre-ville de Parmain et viendra me faire part de ses objections lors de la permanence du 17 février. Elle demande une réponse argumentée de la commune sur le maintien de la parcelle dans l'OAP.

- Avis de la commune :
Effectivement, ce qui est intéressant c'est le bas de la parcelle pour l'attractivité du centre ville. La municipalité est favorable à la diminution du périmètre de l'OAP en sortant la parcelle AC435 de l'OAP.
- Avis du commissaire enquêteur :
Je note que dans le courrier du 24 novembre 2023, Mme Strugacz mentionne que lors de l'entretien qu'elle a eu avec Mme Calves – adjointe au maire – le 17 novembre 2023, celle-ci a confirmé le peu d'intérêt de conserver la parcelle dans l'OAP en question.
Thème T7.

Je note l'avis de la commune (ci-dessus)

▪ **M4 : M François MANZANO**

En raison de l'agitation et du trop grand nombre de personnes présentes lors de la permanence du 30 janvier, M. Manzano me demande de le recevoir en priorité le samedi 17 février à 9h00 pour obtenir des informations sur le plan de revitalisation de la commune et en particulier celui de la rue du Maréchal Foch où il réside (au n°58B).

- Avis de la commune :
Sans objet.
- Avis du commissaire enquêteur :
J'ai fait la promesse, verbalement, à M. Manzano de le recevoir dès l'ouverture de la permanence du samedi 17 février.

▪ **M5 : M Jacques DAVID**

Monsieur David a acquis un terrain en septembre 1993 qui était alors en zone constructible (coût 800 000 francs de l'époque). Cadastre : A117-18 et 573.

En juillet 2023, M. David a déposé une demande d'urbanisme qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme délivré par la commune de Parmain le 26 septembre 2023.

Le projet de PLU fait que le terrain se situe en zone NHr inconstructible. M. David demande la modification du plan de zonage pour que le terrain demeure constructible

- Avis de la commune :

Le terrain de M. David se situe sur un espace boisé classé pour la plus grande partie, la partie avant est en espace arboré sur lequel il est permis de faire des extensions modérés.

Il est extrêmement compliqué de déclasser un EBC car la ville devrait obligatoirement compenser auprès des services de l'Etat. De plus, si nous devons rendre constructible la parcelle de M. David, nous devrions également le faire pour l'ensemble des terrains voisins.

Le terrain reste en espace arboré et est de ce fait, comme les autres espaces arborés de la ville, non constructible.

Ce quartier est déjà très dense et compliqué du point de vue circulation ; nous avons été obligé de mettre une interdiction dans les deux sens, sauf pour les riverains, afin de sécuriser les habitants. L'accès par la route reste compliqué et dangereux.

Permettre de nouvelles constructions nous paraît compliqué.

Nous rappelons à M. David que la maison construite sur la parcelle jouxtant celle de M. David) a été démolie sur décision de la cour d'appel de Versailles. Le cadastre a été rectifié en 2023, la maison démolie était en secteur EBC.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse du M.O.

La zone NHr n'autorise des constructions que pour des extensions (article 1.3 du règlement). Ce qui n'est pas le cas.

Le permis de construire n°95 480 92 I0105 délivré le 7 juillet 1993 autorisait la construction dans le cadre du POS en vigueur. Le certificat d'urbanisme délivré en septembre 2023 précise bien les conditions d'un éventuel sursis à statuer compte tenu que le PLU était en cours d'élaboration et pas encore validé.

Considérant la situation géographique des parcelles, le dénivelé du terrain, le plan de zonage (ancien et nouveau), je valide la réponse de la commune de Parmain et maintient le terrain en zone inconstructible (bâtiment neuf).

L'inconstructibilité du terrain était également de fait sous le RNU.

Thème abordé T3

- **M6 : Mme Alice COUQUE**

Madame Couque qui réside à Parmain et travaille à L'Isle-Adam est enthousiaste à l'idée d'une passerelle pour les vélos et les piétons entre les deux villes.

Le PLU prévoit une protection des zones du bord de l'Oise et des zones boisées et calcicole. C'est un enjeu majeur d'intégrer la nature dans nos villes.

Le PLU prévoit de dynamiser le centre ville actuellement très vieillot et à l'abandon. Ce serait un grand plus pour la ville.

Aux yeux de Mme Couque, le PLU dessine des améliorations intelligentes et importantes et reçoit son soutien.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet.

Thèmes T2 et T10.

- **M7 : Mme Patricia PEUFLY**

Madame Peufly ne veut pas que la population de Jouy-le-Comte double ; les infrastructures routières, piétonnes et les services ne le permettent pas.

Mme Peufly demande le respect des zones arborées, des prairies et des abords du ru de Jouy.

Demande exprimée pour que ne soit pas dégradé l'aspect du village et que soient respectées les règles et prescriptions du Parc Naturel et les monuments historiques.

- Avis de la commune :

Le rééquilibrage de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire passe par la construction au nord de la ville (par équité et mixité dans la ville).

Réponse plus détaillée dans le mémoire en réponse au PV de synthèse (pages 12-13).

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note que le PNR a donné un avis favorable au projet ; ce qui signifie que la commune de Parmain respecte les règles du PNR.

Les projets de construction sur les OAP du secteur me semblent respecter les espaces naturels dans des secteurs déjà urbanisés.

La distance de plus de 160 m entre le colombier situé en zone UHj ne me semble pas devoir remettre en question les projets de construction de logements.

Pour ce qui des difficultés liées au stationnement, difficultés signalées par d'autres personnes, cela relève plus du civisme de chacun que du règlement d'un PLU.

Thèmes évoqués : T1 - T2- T4 et T12. Voir § 9.1.8

- **M8 : M Michel DELAIRE**

Demande à être reçu en priorité, avec son avocat parisien, le mercredi 7 février à 14h00.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai fait la promesse, verbalement, à M. Delaire dans le hall de la mairie lors de la permanence du 30 janvier.

- **M9 : M et Mme Didier NOBLE**

Ces personnes expriment leur avis sur le PLU en l'estimant équitable et raisonnable.

Le projet de PLU préserve le cadre de vie qui leur est important.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet.

▪ **M10 : M Daniel FEINSOHN**

Après avoir constaté pendant plusieurs décennies que l'urbanisation de la commune s'était faite massivement au sud de son territoire, dans un quartier enclavé par l'Oise et la voie ferrée, Monsieur Feinsohn fait observer que le projet de PLU prend en compte les remarques émises lors des rencontres de quartier. Le PLU est ambitieux et juste, il permettra la rénovation du centre ville. La répartition des nouveaux logements est faite de manière équitable sur l'ensemble du territoire communal.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis argumenté concernant la répartition des logements sur l'ensemble de la commune ainsi que l'avis favorable au projet.

Thèmes T2 et T5

▪ **M11 : M Jean-Pierre TARTARE**

Monsieur Tartare et son épouse soutiennent ce projet de PLU qui propose (enfin) une répartition plus juste, plus équilibrée et plus équitable de la charge dans chacun des quartiers de la ville, au-delà de respecter la réglementation très contraignante imposée aux communes.

Les OAP de Jouy-le-Comte leur paraissent compatibles et cohérentes.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet.

Thème T5

▪ **M12 : M Marc ROSENBERG**

Monsieur Rosenberg se joint à la demande d'autre parminoise qui souhaitent que la répartition des logements sociaux soit respectée sur l'ensemble de la commune.

Le quartier du Val d'Oise a suffisamment été mis à contribution à ce sujet alors que les problèmes de circulation sont aussi importants, si non plus, qu'ailleurs en raison de son enclavement.

Jouy-le-Comte n'est pas un cul-de-sac ; les sorties existent.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis argumenté concernant la répartition des logements sur l'ensemble de la commune ainsi que l'avis favorable au projet.

Thèmes T2 et T5

▪ **M13 : M et Mme JEAN-BAPTISTE**

Ces personnes soutiennent le projet de PLU qui protège la qualité de vie en respectant les arbres et la végétation.

Une cohésion de la ville ne peut être maintenue en organisant les quartiers en fonction des milieux sociaux. La non mixité rend obligatoire des zones de tensions sans permettre le dialogue entre les habitants.

Le projet de PLU permettra une véritable intégration des habitants des logements sociaux.

M. et Mme Jean-Baptiste saluent l'attention portée sur la protection de la qualité de vie à Parmain tout en aidant à développer une activité économique.

Tous les défis sont pris en compte pour permettre que la ville se développe sans devenir une ville dortoir ni une ville de fragmentation sociale.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note le développement de l'analyse argumentée concernant la répartition des logements sur l'ensemble de la commune ainsi que l'avis favorable au projet.

Thèmes T2 et T5

- **M14 : M Patrice VAN DER HAM**

Les anciens projets, établis sans réelle concertation avec la population, ont conduit à une concentration des logements sociaux au sud de la commune.

Le projet de PLU proposé paraît équitable à M. Van Der Ham car il répartit les nouveaux logements sur des quartiers jusque là épargnés ; il est équitable et adapté et a été conçu avec un souci de concertation avec les habitants.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet qui mentionne que le projet de PLU a été conçu dans la concertation, avec un esprit de justice.

Thèmes T4 et T5

- **M15 : M et Mme DUPONT**

Ces personnes qui résident au centre ville estiment que le PLU projeté propose une répartition équilibrée et équitable des logements sociaux dans la ville.

Les OAP, en particulier de Jouy-le-Comte, paraissent nécessaires au regard du territoire de Parmain. Telles que présentées, elles préservent également le cadre de vie auquel tout parminoise est attaché.

M. et Mme Dupont soutiennent le projet de PLU.

Thèmes T2 et T5.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet de PLU.

Thèmes T2 – T4 et T5

- **M16 : M et Mme Christophe FLEURY**

Les époux Fleury tiennent à témoigner de leur soutien total au projet de PLU qui vise, selon eux, à assurer une répartition équilibrée des constructions sur l'ensemble du territoire.

Ils se disent troublés par la mobilisation de certaines associations, notamment « Respectez Parmain » et celle de Jouy-le-Comte qui utilisent, selon eux, des informations erronées pour s'opposer au PLU. La motivation de ces associations étant de rejeter de manière catégorique les logements sociaux et de préserver leur quartier au détriment de l'intérêt général.

M et Mme Fleury rejettent fermement les propositions irresponsables avancées par ces associations telles l'expulsion de la SNCF de son parking pour y construire des logements ou la transformation de Parmain en ville-dortoir dépourvue de commerces.

M et Mme Fleury disent qu'il est essentiel de garantir l'accès à un logement décent pour tous les habitants, ainsi que favoriser l'intégration et la mixité sociale au sein de la communauté.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet de PLU, en particulier le souhait de développement de l'intégration sociale et de la mixité.

Thèmes T4 et T5

▪ **M17 : Mme Annie ROMA**

En complément à sa venue lors de la première permanence (accompagnée de Mmes Coget et Naccache), Mme Roma dit ne pas être en mesure de donner un « avis éclairé » sur le PLU car ces personnes n'ont pas reçu les réponses attendues à leurs questions sur les infrastructures prévues dans les OAP et ailleurs.

Elles demandent également comment sera pris en compte le bilan carbone avec l'augmentation du trafic routier.

Ces personnes posent également des questions sur plusieurs sujets à savoir : est-il prévu d'agrandir la gare routière, demande prolongement de la : ligne de bus 95-07, demande construction d'une maison « babayaga » pour accueillir les retraités autonomes. Mme Roma qui réside aux Passiflores se plaint de la pollution engendrée par les bus qui stationnent devant la résidence.

• Avis du commissaire enquêteur :

J'ai bien noté l'avis de Mme Roma. Néanmoins je regrette qu'elles et ses amies n'aient pas pris en considération mes explications au sujet des « infrastructures ». J'avais expliqué, lors de notre entretien en permanence du 30 janvier, que les OAP, au niveau de leur présentation dans le document joint au dossier d'enquête ne sauraient pouvoir répondre avec précisions aux attentes de Mme Roma. Les OAP ne s'expriment pas sous forme de règles et/ou de plans mais d'orientations.

J'avais expliqué que le document « OAP » indiquait clairement les grandes orientations en matière de : implantations et valorisation nouvelles de services et activités, sécurisation des déplacements aux abords de la gare SNCF, aménagement de plusieurs liaisons piétonnes sur la commune, intégration des stationnements dans les volumes de construction, réalisation d'un équipement scolaire et d'un restaurant dédié aux élèves à Jouy-le-Comte, favoriser la mixité des déplacements etc...

Je considère que les explications fournies dans le dossier « OAP » permettent de se faire une idée de ce qui sera réalisé bien que les plans et les demandes de permis de construire ne sont pas établis à ce jour.

Je relève que Mme Roma n'exprime pas de point de vue sur les points importants du PLU ; le PADD, le programme de logements LLS et la mixité sociale au cœur du projet.

Enfin, mon avis concernant les interrogations/questions de Mmes Roma, Cognet et Naccache notées au dernier alinéa ci-avant : je considère ces questions « hors sujet » car le PLU ne peut être le document qui permet de répondre aux questions posées.

▪ **M18 : M et Mme John CONNEL (courriel émis par Mme Janine Lorente-Connel)**

Ces personnes sont opposées à la réalisation d'une partie de l'OAP « Centre Jouy-le-Comte » pour plusieurs raisons :

Absence de communication en amont du projet.

Une partie de l'OAP est inutile, abusive quant aux effets restrictifs et contraignants qu'elle crée sur l'exercice de leur droit de propriété.

Le rapport de présentation ne précise pas ce qui sera construit.

Traitement inéquitable entre le secteur de Jouy-le-comte et celui du Parc de Parmain qui ne comprend pas d'OAP. Ce qui fait que le Parc de Parmain est soustrait de l'objectif de mixité sociale. Une association syndicale libre de propriétaires est-elle fondée de demander un traitement exorbitant (pas de logements sociaux sur le Parc de Parmain) ?

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai bien pris en considération les différents points (qui relèvent des thèmes T4, T5 et T6) qui font que M et Mme Connel s'opposent à la réalisation de l'OAP « Centre Jouy-le-Comte », néanmoins, je note :

- Une certaine incohérence lorsque Mme Connel affirme qu'il n'y a pas eu de concertation alors qu'elle dit s'être intéressée aux réunions publiques. De plus, j'estime que le plan de communication en amont du projet a été complet ; l'information a été largement diffusée par divers moyens.
- Une partie de l'OAP serait abusive et contraignante pour les résidents de Jouy-le-Comte. Elle n'explique pas en quoi.

Dans le guide juridique des OAP que Mme Connel met en lien, j'ai pu lire que la loi dite de Grenelle impose l'élaboration d'OAP dans un PLU, que les OAP ne s'expriment pas sous forme de règles mais d'orientations et n'ont pas un caractère prescriptif et que les OAP contribuent à la densification qui doit restée raisonnée (c'est le cas du PLU en question).

Le volet programmatique est indiqué dans le dossier. Les OAP peuvent être composées de principes d'aménagement écrits ; c'est ce qui a été fait pages 10 à 13 du document « OAP » du dossier d'enquête.

- Je ne vois pas en quoi le traitement est inéquitable entre le secteur de Jouy-le-Comte et le Parc de Parmain. Le règlement est clair, pour les zones concernées.
- L'OAP de secteur en question précise, comme c'est la règle, les principales caractéristiques d'organisation spatiale. Comme précisé dans le document « Guide des OAP », les OAP sont des orientations, qui doivent être claires et vérifiables tout en permettant l'introduction d'une marge d'appréciation sur la modalité d'exécution. Les intentions, en terme d'aménagement, peuvent être réalisées avec souplesse. Ce qui est le cas bien que le document OAP du dossier soit relativement clair sur les enjeux et objectifs (possibilité de constructions de logements rue des maillets, etc...).

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M19 : M Vincent DURAND**

M Durand estime que le projet du STECAL du Bois Gannetin est injustifié car contradictoire avec les objectifs du PADD et contraire à l'avis de la Chambre d'agriculture.

M Durand demande l'instauration d'une lisière naturelle au boisement préférable à une exploitation agricole intensive jusqu'au pied des arbres du Bois Gannetin.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris note de la réponse du MO à la Chambre d'agriculture dans son mémoire en réponse (page 14 du mémoire). Elle me semble répondre aux attentes de M Durand et de la chambre d'agriculture.

Concernant la lisière de protection, c'est aux autorités compétentes de demander à l'agriculteur de respecter la lisière des forêts de plus de 100 ha. Mais le règlement précise que l'urbanisation ne peut être implantée à moins de 50 m de la lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha dont fait partie le Bois Gannetin. Sauf erreur de ma part, l'exploitation agricole n'est pas incluse dans cette restriction. La protection des lisières ne concerne pas les cultures.

Thèmes évoqués : T4 et T8. Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M 20 : Mme Estelle GLONDU**

Mme Glondu trouve que le PLU est équilibré et pense que Jouy-le-Comte doit contribuer à la construction de logements sociaux.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis favorable de Mme Glondu (thème T4).

- **M 21 : M et Mme Alain VONACH**

Sont favorables à la réalisation de nouvelles constructions sur Jouy-le-comte, en particulier les OAP « rue de Vaux » et « Terribus ». Mais à la condition de conserver ou reproduire sur ces OAP une trame végétale importante.

Les époux Vonach sont favorables à l'arrivée de nouveaux parminois ; ce qui contribuera à pérenniser l'école de Jouy-le-Comte.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai bien noté l'avis favorable de M et Mme Vonach.

La trame végétale sur les OAP en question est bien notée dans les enjeux décrits dans le dossier (insertion paysagère, préservation des lisières, qualité paysagère de l'OAP « rue de Vaux » située en entrée de ville).

Thèmes T2 et T4

- **M 22 : Mme Valérie VANHULLE**

Mme Vanhulle constate que la démarche de l'opposition au projet, par les habitants de Jouy-le-Comte, est uniquement une question de « classe sociale ». Durant des années, le quartier de Jouy-le-Comte a été favorisé. Toutes les nouvelles constructions de logements se sont faites au sud ou face à la gare de L'Isle-Adam/Parmain.

Les habitants du sud de la commune souhaitent que chaque quartier, dont Jouy-le-Comte, contribue de la même manière en accueillant de nouveaux logements.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note la situation décrite par Mme Vanhulle et son avis, favorable à la répartition des nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire communal (thèmes T5 et T7).

▪ **M 23 : Association Respectez Parmain (M Antoine GRECO – président)**

M Greco m'adresse la copie du recours gracieux demandé par 3 associations (Le Hameau de Jouy-le-Comte, Respectez Parmain et Sauvegarde du Cadre de Vie de Jouy-le-Comte) qui est basé sur l'insincérité du contrat de mixité sociale, la non prise en compte des vraies difficultés à l'origine du déficit de la commune en terme de LLS et sur le fait que les moyens mis en œuvre pour assurer l'atteint des objectifs sont déficients.

M Greco fait savoir que plusieurs projets de construction de logements sociaux de 2017 ont été dévoyés ou abandonnés.

Pour lui, le maire de Parmain ne prend pas en compte l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

• Avis de la commune :

Le recours gracieux déposé le 22 septembre 2023 par Me Bineteau a fait l'objet d'une réponse de monsieur le >Maire le 12 octobre 2023.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je prends connaissance des arguments développés par les 3 associations dans leur argumentaire de 14 pages qui tendrait à prouver que la délibération du conseil municipal du 6 décembre 2023 relative à la signature du contrat de mixité social devrait être annulé. La demande ayant été adressé à M le maire en courrier recommandé le 8 janvier 2024.

Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à dire le droit. Il n'est pas juriste. Je prends acte de la procédure engagée par les 3 associations parminoises.

D'autre part, les différents documents que j'ai pu consulter (délibération du conseil municipal du 6 décembre et contrat de mixité social) ont été signés par le maire, le président de la CCVO3F et le préfet. Le conseil municipal de Parmain a approuvé le contrat de mixité social après délibération et vote : 1 voix contre et 2 absentions.

Le contrat a été signé pour 3 ans et vise à permettre à la commune d'atteindre les objectifs de rattrapage qui lui sont demandés en terme de construction de LLS.

Je n'ai pas à me prononcer sur ce recours gracieux auquel le maire de Parmain a répondu en son temps. Je ne suis pas juge et n'ai pas à dire le droit.

▪ **M 24 : M Raphaël LEHMANN**

M Lehmann adresse 2 fois le même courriel, avec la même pièce jointe (un courrier de 5 pages adressé à M le Maire de Parmain le 14 novembre 2023).

M Lehmann reproche à la commune d'aller trop vite dans la mise en œuvre d'un plan de rattrapage dans le retard pris pour la construction de logements sociaux imposé par la loi.

M Lehmann regrette que les recommandations de la MRAe ne semblent pas être prises en compte dans le projet.

M Lehmann souhaite que :

- les logements vacants soient utilisés, ce qui n'est pas le cas dans le projet,
- l'OAP Terribus va conduire à la construction de 60 logements à 100 m de chez lui, en supprimant des espaces verts,
- les OAP du secteur augmenteront la circulation dans le secteur de Jouy-le-Comte,

et demande que la municipalité achète le parking SNCF et délocalise le stade pour construire sur ces endroits des logements.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la lettre que M. Lehmann a adressée à M le maire le 14 novembre 2023. Ses arguments pour s'opposer au projet de PLU sont les mêmes que ceux exprimés par une grande partie des habitants du secteur et les 3 associations notées en M23 (ci-dessus).

Depuis le mois de novembre dernier, la municipalité de Parmain a étudié l'avis émis par la MRAe et a répondu dans un mémoire (joint au dossier d'enquête), notamment pour les recommandations qui concernent (entre autres) le secteur de Jouy-le-Comte : n°2 (page 10) - 3 (page 16)- 6 (page 20)- 7 (page 27)- 9 (pages 30 à 37).

Je considère que l'intérêt général doit l'emporter sur les intérêts particuliers.

Les propositions de délocaliser le stade et d'acheter le parking SNCF pour y construire des logements ne me paraissent pas en rapport avec les enjeux que le préfet à rappeler à M le Maire de Parmain.

Enfin, si M Lehmann n'a pas compris pourquoi j'ai refusé de prolonger l'enquête lorsqu'il en a formulé la demande, c'est parce que j'estime que le public avait la possibilité de s'exprimer par écrit (registres, courriers et courriels). Voir mon argumentation au § 4.9 du présent rapport.

Thèmes évoqués : T2 - T4 - T5 - T7 et T11.

Voir mes avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M25 : M Mathieu BIDAL**

M Bidal estime que le projet de PLU est équilibré et raisonnable.

Le projet a été élaboré dans un souci d'équité.

M Bidal souligne que les nouveaux logements sur le secteur des OAP de Jouy-le-Comte contribueront à l'arrivée de nouveaux élèves dans l'école primaire de Jouy qui serait menacée de fermeture à terme par manque d'effectif.

M Bidal relève que la loi SRU s'impose à tous ; la respecter évitera des mesures plus « douloureuses ».

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis favorable de M Bidal et des arguments qu'il développe pour que puissent être construits de nouveaux logements dans le secteur de Jouy-le-Comte.

Thèmes T4 et T5

- **M26 : M Philippe SOLTYSIAK**

Il apparaît à M Soltysiak que le projet de PLU corrigera les lacunes d'urbanisation, vise à l'équité entre les différents quartiers de Parmain tout en préservant le cadre de vie des parminois.

Pour M Soltysiak, le PLU est équitable, raisonnable, solidaire, respectueux de la loi SRU et des parminois.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis favorable de M Soltysiak et des arguments qu'il développe (thèmes T4, T5 et T7).

- **M27 : M Alexis TESSIER**

M Tessier juge les OAP indispensables à la vue de la situation de la commune. Il souhaite que les riverains de Jouy-le-Comte et les 3 associations (déjà notées dans ce rapport) entrent dans une démarche constructive, qui réponde aux faits, sans défendre des intérêts individuels, de classe (sociale) ou d'un autre temps.

La programmation d'OAP à caractère 100% social (LLS) provoque de l'opposition par les riverains liée à des peurs fondées ou non. Les LLS ne signifient pas obligatoirement source de problèmes. Les riverains doivent prendre en compte la loi qui s'impose à tous.

M Tessier conclut en disant que le projet est nécessaire et que les OAP sont optimisables.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis favorable de M Tessier et des arguments qu'il développe (thèmes T4 et T7) et en particulier ses remarques concernant l'état d'esprit des riverains et associations de Jouy-le-Comte.

- **M28 : Famille LACOMBE**

M François Lacombe est venu à la permanence du 7 février et m'a exposé son projet de créer un refuge ornithologique sur ses parcelles situées près des rues de Boulonville et des Chantereines (voir contributions n°O16 et O26).

Le 12 février, M Lacombe envoie un courriel avec en pièce jointe un courrier daté du 30 janvier 2024 qui reprend sa demande et ses arguments exprimés lors des permanences. A savoir restitution de ses parcelles en zone UH.

- Avis du commissaire enquêteur :

Doublon avec O16, O26. Voir mon avis en O16.

- **M29 : Mmes Catherine GERIN-ROZE et Claude BRUGNON – M Daniel FEINSOHN**

Ces personnes sont venues me rencontrer lors de la deuxième permanence et confirment par écrit ce qu'elles m'ont dit lors de cette permanence, à savoir :

- qu'elles s'expriment au nom du collectif des riverains du Bord de l'Oise (une quarantaine de personnes),
- qu'elles sont globalement favorables au projet PLU qui prend en compte leur souhait de voir les constructions de logements sociaux être équilibrées sur l'ensemble du territoire communal,
- que le zonage N du champ agricole près du champ du Val d'Oise est une bonne chose. Elles apprécient que la municipalité l'a exclu de la zone urbaine au niveau de la future charte du PNR. Néanmoins elles souhaitent que ce zonage soit validé dans le prochain SDRIF en cours de réécriture,

- en ce qui concerne le STECAL qui impacte une zone agricole cultivée, elles s'interrogent sur l'opportunité de déplacer l'école du centre ville vers le STECAL. Cette école a vocation à être un cœur de ville qui apporte de la vie et crée du lien. Elles demandent d'avoir un retour de concertation avec les usagers de l'école et estime souhaitable qu'une consultation des familles et enseignants soit faite en amont afin de décider si le transfert de l'école est nécessaire et souhaitable.
 - Avis de la commune :
Le projet STECAL n'a de sens que si le programme de construction de 104 logements à cet endroit aboutit. Le PC est actuellement en cours de procédure judiciaire (recours).
 - Avis du commissaire enquêteur :
Voir mon avis en O18 et O19.
Thèmes abordés T41 T7 et T8.
Voir mon appréciation sur les thèmes évoqués au § 9.1.8
- **M30 : M Jean PAGNON**
M Pagnon se dit favorable à la mise en place de logements sociaux sur la commune de Parmain.
Néanmoins, il n'est pas favorable à ce qu'elle soit concentrée sur un secteur. Il faut étaler sur l'ensemble de Parmain, notamment le quartier de Jouy-le-Comte.
- Avis du commissaire enquêteur :
Je note l'avis favorable à la réalisation de logements sociaux mais je ne comprends pas la dernière phrase qui est ambiguë.
Thèmes abordés T1 et T7.
- **M31 : M et Mme NOEL**
M et Mme NOEL sont opposés au projet du PLU pour plusieurs raisons :
- ils arguent que la concertation n'a pas été convenablement menée au prétexte d'insultes échangées lors de la réunion publique du 26 septembre 2022, que la durée de la concertation a été courte, que les flyers promis n'ont pas été distribués et qu'il y a eut absence totale de communication sur le PADD,
 - les « OAP exposées ne sont pas les bonnes »,
 - le fait de prévoir 100% de logements sociaux dans le programme de la rue Hoch va à l'encontre de la loi SRU,
 - les futurs projets démontrent la rage à détruire la zone verte, agricole et la biodiversité et visent à, détériorer les espaces naturels,
 - la dichotomie entre el nombre de logements prévus sur le hameau et ceux prévus sur Parmain laisse à penser que le maire est déterminé à ne rien conserver de la partie bucolique que constitue Jouy-le-Comte,
 - le nombre de jardins et maisons remarquables aux abords de la résidence du maire,
 - Avis de la commune :
Qu'entendent M et Mme Noel par « erreur dans les OAP » ? Il est à noter que les superficies des OAP Terribus et rue de Vaux ont été diminuées par rapport à la première version envisagée, après discussion avec les

riverains. Le nombre de LLS a donc été également diminué par conséquence.

La concertation : outre les réunions publiques et les réunions avec les acteurs sociaux, la municipalité a effectué des rencontres de quartiers, réalisé des conversations de rues et des ateliers participatifs. Une boîte mail avait été mise à disposition du public durant toute la durée d'élaboration du PLU.

- Avis du commissaire enquêteur :

Le PADD a été expliqué lors de la concertation (voir ci-dessous) et a fait l'objet de discussions en conseil municipal (validé lors de la séance du 17 mars 2022 – le PV est accessible sur le site de la commune).

Je constate que la concertation s'est déroulée selon les usages de septembre 2021 à juin 2023, de plusieurs manières.

Il doit s'agir du projet de logements rue Joffre et non Hoch (?) : je ne vois pas en quoi il irait à l'encontre de la loi SRU qui vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire communal et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Il me paraît que le projet PLU est centré sur le rééquilibrage des LLS sur l'ensemble du territoire de Parmain, avec équité.

Certains propos tenus sont très excessifs d'autant plus que le zonage prévu fait que la zone U diminue de 31 ha, que la zone A augmente de 51 ha, la zone N (57,2% du territoire) est conforme aux exigences du PNR du Vexin.

La répartition des logements sociaux (dont le taux est imposé par la loi SRU et que le préfet n'a pas accepté de réduire à deux reprises) se fait effectivement sur la partie nord du territoire ; car c'est là qu'il existe des potentialités, et qu'il y est possible de répartir les logements sociaux sur l'ensemble de ce territoire. La partie nord où se situe Jouy-le-Comte n'ayant jamais été impactée jusqu'à ce jour.

Thèmes abordés T2 - T5 - T6 et T7.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M32 : Mme Armelle BLAISOT**

Mme Blaisot estime que le PLU respecte le cadre de vie des parminois.

Pour elle, les OAP de Jouy-le-Comte sont nécessaires, équitables et cohérentes ; elles permettent d'équilibrer les logements sociaux entre les quartiers pour éviter une concentration trop importante dans un seul quartier.

Mme Blaisot souhaiterait que des logements sociaux soient construits dans le quartier du Parc.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 5 et T7, ainsi que l'avis favorable au PLU.

- **M33 : M Jacques BLAISOT**

M Blaisot dit que le PLU est bien conçu et qu'il devrait répondre aux différentes questions des parminois, notamment une répartition équitable des OAP dans tous les quartiers.

Pour lui, le cadre de vie (zones naturelles, bois et zones agricoles) est respecté.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 5 et T7, ainsi que l'avis favorable au PLU.

- **M34 : M Philippe ANDRIANNE**

M Andrianne est heureux de savoir que la commune pourra accueillir de nouvelles familles avec ce PLU qui respecte le patrimoine historique de la commune.

Il souhaite que les nouvelles constructions soient architecturalement en harmonie avec les maisons anciennes.

Il demande à ce que soit étudié sur les terrains champêtres des habitats écologiques comme des tiny houses.

M Andrianne soutient le nouveau PLU.

- Avis de la commune :

Les maisons tiny houses n'entrent pas le quota des logements sociaux.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 5 et T7, ainsi que l'avis favorable au PLU.

J'ai pris note de la réponse du MO concernant les maisons tiny houses.

- **M35 : Association AHJC**

Envoi d'une page qui n'était pas dans le document déposé lors de la permanence du 17 février.

- **M36 : Mme Catherine GROS**

Mme Gros estime que la concertation s'est mal déroulée et que le PLU ne respecte pas les objectifs de la loi SRU qui ne prend pas en compte, par ailleurs, la spécificité du territoire de Parmain.

Les emplacements des OAP ne tiennent pas compte des risques de ruissellement. Déplacer l'école du centre en l'éloignement du centre ville est une anomalie. Ce projet qui consomme des terres agricoles comme cela a été relevé par les PPA et la MRAe est un non sens.

- Avis du commissaire enquêteur :

La concertation s'est déroulée de plusieurs manières pendant plus de 20 mois. Il est difficile de comprendre les propos tenus à ce sujet.

Je note les arguments développés qui expriment les craintes et les interrogations en ce qui concerne le STECAL. Cela correspond aux thèmes T7 – T8 – T10 et T12.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M37 : Mme Elise DORE**

Mme Dore estime, ainsi que son conjoint (M E. Garcia) que le PLU est pourvu d'OAP réparties.

Les ressources du ménage ne leur permettent pas, pour l'instant, d'acquérir une maison. Il estime donc très important de pouvoir disposer de maison en LLS dans un cadre comme celui de Parmain.

Pour le couple, le cadre de vie (zones naturelles, bois et zones agricoles) est respecté.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7 et l’avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

▪ **M38 : Mme Marie-Pierre TARAU**

Mme Tarau est surprise de constater que les parcelles voisines de son terrain (AB01-60-62-63-69-70-186 et 187 n’ont pas la même contrainte « ensemble arboré et jardin ». alors que les parcelles AB69-70-186 et 187 sont très boisées. La loi climat et résilience introduit la doctrine ZAN qui oblige les collectivités à travailler sur la densification de l’existant ; de ce fait le terrain de Mme Tarau peut être considéré comme une « dent creuse ».
Elle trouve la situation particulièrement injuste.

• Avis de la commune :

La remarque de dent creuse est bonne si le projet consistait à construire du logement social.

Le terrain de Mme Tarau est dans une zone en espace arboré ; cette notion est maintenue même si des arbres ont été abattus afin de tenter de justifier l’intérêt de construire. La municipalité ne peut pas lever cette protection car cela engendrerait beaucoup trop de divisions et de constructions neuves qui, par effet domino, obligeraient la ville à construire encore plus de logements sociaux (chaque nouvelle construction génère ¼ de logement social).

La municipalité renvoie Mme Tarau à la déclaration préalable délivrée le 2 avril 2021 suite à la demande formulée le 23 février 2021 (DP 095 480 21 O 3020).

• Avis du commissaire enquêteur :

Ce courriel fait doublon avec O5 et O23.

Je note les arguments développés pour demander de modifier le règlement de la zone ainsi que la réponse du MO (O5 et O23) à laquelle je souscris.

▪ **M39 : Mme Armelle BLAISOT**

Mme Blaisot suggère une Ehpad ou une maison Marianne sur le bois Gannetin qui pourrait cohabiter avec une école afin de mixer les génération.

• Avis de la commune :

L’ancienne municipalité avait signé un contrat de concession suite à un appel d’offre gagné par la COGEDIM. Il est juridiquement impossible de changer le projet initial car cela reviendrait à faire tomber le contrat de concession

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7 et l’avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

▪ **M40 : Me Eric BINETEAU (cabinet avocats Horus)**

Le courrier joint en annexe du courriel de Me Bineteau reprend les observations formulées lors de la permanence du 7 février 2024 (O9). Il me demande dans sa conclusion d’émettre un avis défavorable au projet, ou tout au moins à l’OAP « Terribus ».

Me Bineteau reformule sa demande pour que suggère au Maire de Parmain de suspendre l'enquête publique en cours afin que la municipalité modifie son projet de PLU et le resoumette à enquête publique.

Pour justifier sa demande de suspension de l'enquête, Me Bineteau développe les points suivants :

- le projet de PLU est entaché de graves lacunes et d'inexactitudes,
- l'objectif démographique retenu est irréaliste,
- l'incohérence de l'évaluation du nombre de logements vacants et du besoin de logements à construire retenus,
- l'absence de prise en compte régulière du RNU,
- le projet est contraire à l'objectif de préservation de l'environnement et l'atteinte portée aux espaces boisés protégés (EBC) et aux parcs naturels,
- la déformation des orientations du SDRIF,
- l'OAP « Terribus » relève d'un étalement urbain totalement inacceptable.

- Avis de la commune :

L'interprétation de Me Bineteau concernant l'OAP Terribus qui irait à l'encontre du SDRIF en cours d'élaboration n'est pas exacte. Pour preuve l'avis favorable rendu par M Louis Bruno chargé de mission au conseil régional IdF à la direction de l'aménagement durable du territoire ; Monsieur Louis participe également à l'élaboration du nouveau SDRIF et la région a d'ailleurs, pour admettre la réalisation des OAP de Jouy-le-comte, placé une pastille de potentialité de 10 ha sur le secteur.

Par ailleurs, le SDRIF prend en compte les enjeux de rattrapage dans les communes déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Le SDRIF demande la production de 70 000 logements par an.

Le développement de la région Ile-de-France repose notamment sur le renforcement des polarités (OR 57 et suivantes). Ce qui correspond aux projets du Bois Gannetin (104 logements + STECAL pour l'école tous situés à moins de 2 km de la gare de Parmain L'Isle-Adam (15 mn à pied via la rue Blanchet et 18 mn par la rue du Lieutenant Guilbert).

Nous rappelons l'avis favorable rendu le 26 décembre 2023 par la région IdF sur le projet de PLU.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je ne reprendrai pas les arguments développés dans ma réponse en O9 (rencontre lors de la permanence du 7 février 2024).

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

En ce qui concerne le renouvellement de la demande de suspendre l'enquête il me semble important de noter que :

- une enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des observations de celui-ci, et de recueillir l'avis du public afin de permettre au maître d'ouvrage (la commune dans le cas d'espèce) de disposer des éléments nécessaires à son information pour prendre sa décision (art. L123-1 du code de l'environnement),

- la décision de réaliser le projet ne peut intervenir qu'après que l'enquête publique ait été tenue,
- l'enquête publique intéresse tous les citoyens, y compris ceux qui ne se sont pas manifestés en amont de l'enquête. Sa complémentarité avec la phase de concertation assure la cohérence du processus global de participation (voir mon avis sur ce point en O9),
- l'enquête publique est la seule procédure qui sollicite l'avis pertinent et motivé d'un tiers indépendant (le commissaire enquêteur) sur le projet, après recueil des observations du public et examen du dossier d'enquête,
- l'avis du commissaire enquêteur constitue une aide à la décision. Il donne ses conclusions dans un avis personnel et motivé sur le projet, qu'il soit favorable ou défavorable et avec des réserves ou pas.

Les points développés ci-dessus et mon avis exprimé en O9, expliquent ma décision de ne pas accéder à la demande de suspendre l'enquête publique.

J'ajouterai que les tableaux des pages 300 à 308 du rapport de présentation démontrent que le PLU est compatible avec le SDRIF en terme d'accroissement de la densité humaine et de surface urbanisée (ci-dessous tableau de la page 302 du rapport de présentation). Le Conseil régional a donné un avis favorable, sans réserve, au projet en précisant que celui-ci respecte les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF.

	2013	Prévision 2030	Compatibilité SDRIF
Superficie des espaces d'habitat	188,5	193,6	
Parc de logements	2220	2812	
Densité espaces d'habitat lgmt/ha	11,8	14,5	+23% > 15%
Nombre d'habitants	5573	6664	
Nombre d'emplois	632	758	
Densité humaine	29,7	34,87	+17,5% > 15%
Surface urbanisée	207	212,8	+2,7% < 5%
Surface urbanisée Y compris STECAL		215	+3,9% < 5%
Densité humaine Y compris STECAL		34,52	+16,3% > 15%

Le bilan de la « consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers » est bien explicité dans le dossier, avec les détails des changements des zones.

▪ **M41 : Immobilière 3F (Mme Virginie Fillion)**

Mme Fillion signale que la parcelle AL258, située 6 rue de Vaux, n'a pas été identifiée comme potentiellement mutable. Le zonage UHj ne permet pas la réalisation d'une programmation de 15 LLS dans le cadre de la préemption effectuée par l'EPIF. Le classement en zone UCj permettra de conforter ce secteur d'habitat groupé

- Avis de la commune :

La municipalité prendra en compte la demande de l'Immobilière 3 F dans le PLU final.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'accord de la municipalité pour classer la parcelle AL258 en zone UCj. Après analyse du règlement je considère la modification comme étant acceptable et justifiée.

- **M42 : M Jean-Pierre DOUCET**

M Doucet, dans un courriel de 5 pages avec de nombreuses photos, dénonce les folles ardeurs effrénées de bâtisseur de la municipalité de Parmain et demande une construction de logements sociaux avec parcimonie, à taille humaine s'intégrant dans le paysage, en particulier sur le hameau de Jouy-le-Comte qui possède un habitat ancien typique du Vexin.

La densification prévue sur un quartier qui a gardé son authenticité est impossible compte tenu du mauvais état des chaussées, du manque de trottoirs. La mobilisation a été insuffisante pour recenser les dents creuses et les 184 logements vacants sur la ville (source Insee).

Le maire doit demander au préfet la réduction du taux de logements sociaux à 20% ; aucune démarche n'a été entreprise en la matière. Le projet PLU va à l'encontre de la loi SRU. Il faut développer les transports en commun comme le préconise la loi. Le projet immobilier est pharaonique.

Quel sera l'impact financier sur la ville ?

- Avis de la commune :

La municipalité a prévu plusieurs programmes ; jusqu'ici, seuls le centre et le sud de Parmain s'étaient densifiés fortement. Le projet Plu prévoit une juste répartition sur le territoire communal tout en respectant les contraintes environnementales existantes. Le règlement du PLU n'est pas permissif.

La région et le département financeront certains projets (comme l'école) à niveau de 80%. Le parc de loisirs est un projet privé qui a l'aval du PNR.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés.

Je ne vois pas en quoi le projet PLU va à l'encontre de la loi SRU qui impose à tous le taux de 25%. Taux qui a été refusé à deux reprises par le préfet contrairement à ce que pense M Doucet.

Le centre de Jouy-le-comte n'est plus un hameau ; l'urbanisation de la commune a considérablement modifié cela.

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 – T7 et T12.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

▪ **M43 : M Nicolas RIALAN**

M Rialan a transmis par WeTransfer est un très gros dossier qui résulte d'une analyse très poussée du projet.

• Avis du commissaire enquêteur :

M Rialan monopolise la parole, ne laissant pas les autres personnes s'exprimer (d'où le départ de M Pistien) et tient à exposer quasiment ligne à ligne le courriel qu'il a adressé.

Voir mon avis développé en O 45 et C31

▪ **M44 : M Alain PEYROUNI**

M Peyrouni considère que le PLU projeté révèle une amélioration significative de la répartition géographique des logements à construire afin d'atteindre un taux de LLS de 25% à l'horizon 2025.

Il encourage la municipalité à construire un combat juste et indispensable contre l'exclusion en offrant aux jeunes générations des logements décents et financièrement accessibles. Le PLU répond à cet enjeu crucial.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7 et l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte qui contribue à lutter contre l'exclusion.

▪ **M45 : M Jérémie PICAULT**

M Picault s'oppose aux programmes de constructions sur Jouy-le-Comte car le secteur n'est pas desservi par les transports en commun (le développement des mobilités actives y est peu réaliste). La localisation n'est pas compatible avec des conditions de desserte alternatives à l'automobile satisfaisantes.

La municipalité ne répond pas aux remarques de la MRAe. Il convient, à minima, de reconsidérer la réponse apportée à la MRAe, en particulier sur le projet du STECAL. Pourquoi ne pas déplacer l'école du centre dans d'autres bâtiments mieux appropriés au centre ville ?

• Avis de la commune :

Le STECAL est un projet d'avenir qui, comme tout projet, mettra des mois si ce n'est des années, à sortir. Ce projet n'aura de sens que si le programme de réalisation de logements, actuellement bloqué pour cause de recours, se réalise.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 4 – T5- T6 et T8. J'ajouterai que si les conditions de desserte par les transports en commun ne sont pas favorables aux futurs résidents de Jouy-le-Comte, elles ne l'étaient pas non plus pour les habitants actuels qui sont venus s'y installer en toute connaissance de cause. L'augmentation de population sur le quartier devrait convaincre les décideurs à modifier les fréquences de desserte du bus n°95-07 qui ne sont pas satisfaisantes actuellement.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

▪ **M46 : M Edwin ESCURAT**

M Escurat juge que le PLU révèle une amélioration significative de la répartition des logements à construire. La citoyenneté sous-tend un triple principe d'équité, de responsabilité et de solidarité. Ne pas appliquer ce principe cristalliserait une forme de rancœur entre les habitants des différents quartiers avec pour conséquence de dégrader la qualité de vie de certains au bénéfice des autres (quartiers nord). L'absence de contrainte (Loi SRU) ne peut s'appliquer à un seul quartier de Parmain.

Il est essentiel du point de vue de M Escurat, que le PLU considère équitablement toutes les dimensions citoyennes évoquées.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et bien explicités, qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7 et l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

- **M47 : Mme Catherine GERIN-ROZE**

Mme Gerin-Roze envoie une copie de la lettre jointe au courriel de M Escurat, disant qu'elle partage son point de vue et qu'elle a son autorisation pour adresser sa contribution de cette manière.

- Avis du commissaire enquêteur :

Même avis qu'en M46.

- **M48 : Mme Colette THIBAUD**

Mme Thibaud n'ayant pas eu le temps de s'exprimer lors de la permanence du 23 février (cf O52), elle adresse un courriel le 23 février dans lequel elle déplore l'obstruction systématique de M Greco et de l'association « Respectez Parmain » qui font obstacle à tout projet de constructions pour des motifs personnels, craignant que les nouvelles constructions détruisent leur cadre de vie. Obstruction qui va jusqu'à refuser l'installation d'une boulangerie qui fait tant défaut.

Mme Thibaud confirme son avis favorable au projet qui est marqué par un souci d'équité et par la recherche de l'intérêt du plus grand nombre d'habitants de Parmain.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7 et l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte. J'ai acté l'avis qui souligne l'esprit d'équité du projet pour l'intérêt général des parminois.

- **M49 : M René MAGNAC**

M Magnac, qui se dit non opposé à la construction de logements sociaux, pense que la construction des nouveaux logements sociaux exclusivement sur Jouy-le-Comte est préjudiciable au bien de tous. La concentration envisagée est tout le contraire d'un aménagement vertueux du territoire.

M Magnac ajoute, textuellement : « A ce stade, et à ma connaissance, la construction de logements et de logements sociaux est réalisée majoritairement dans les environs du collège de Parmain ». Les constructions nouvelles doivent être équitablement réparties sur la commune.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T1 - T4 – T5 et T7 et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

Je ferai remarquer à M Magnac, que jusqu'à présent, les logements, y compris LLS, ont été construits exclusivement au sud de la commune. Donc d'une manière non équitable ; ce qu'il souhaite. Il est donc équitable que les nouvelles constructions se fassent dans d'autres quartiers que le sud, près du collège. D'où l'originalité et le bien-fondé du PLU.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

▪ **M50 : M Nicolas RIALAN**

M Rialan précise qu'il n'est pas précisé nulle part, dans l'avis d'enquête, qu'il faille doubler par courriel l'envoi d'un courrier postal. C'est donc à la mairie d'imprimer les documents adressés par courriel au commissaire enquêteur, de les lui transmettre et de les insérer dans le registre d'enquête publique.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je ne comprends pas la remarque de M Rialan puisque :

- Dans le courriel envoyé via WeTransfer le 22 février (12h41) il est spécifié dans le document n°22 (page 2/53) que les documents transmis par M Rialan seront adressés par courrier recommandé. A son initiative donc.
- L'ensemble des documents reçu par courrier a été joint au registre dès réception.

Les craintes de M Rialan ne sont pas fondées.

▪ **M51 : M ou Mme (?) VASSEUR**

Le projet rue du Clos Pollet semble incompréhensible à cette personne car trop de logements sur un terrain qui est normalement inconstructible.

Cette personne signale d'autre part le mauvais état des routes et les difficultés de circulation existantes.

Ces nouveaux logements vont créer des tensions entre voisinage sans parler du bruit et de la salubrité qui en résultera. Ce projet est un carnage. Ils sont venus s'installer dans le quartier parce qu'il est calme.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis défavorable mais suis quelque peu choqué par la violence des propos tenus. Cette personne (qui ne signe pas son courriel) évoque des tensions entre voisins et des risques de bruit et de salubrité. Je l'encourage à vérifier dans un dictionnaire la signification du mot « salubrité ».

Le projet trouve sa justification dans le peu de foncier dont dispose la commune et les obligations qui lui sont faites de respecter la loi SRU.

▪ **M52 : M Raphaël LEHMANN**

M Lehmann estime le déroulement de l'enquête publique et les conditions d'accueil du public totalement inadmissibles. Il est impossible au commissaire enquêteur de recevoir les personnes qui souhaitent le rencontrer de pouvoir le faire par un échange personnalisé et confidentiel.

Se plain d'avoir été interrompu à plusieurs reprises par une personne favorable au projet.

M Lehmann demande donc la prolongation de l'enquête publique.

Il estime que le commissaire enquêteur est favorable au projet et lui était hostile personnellement et que le commissaire enquêteur minimise les conclusions de la MRAe.

M Lehmann fait état des difficultés actuelles de circulation dans le quartier de Jouy-le-Comte et de son éloignement du centre ville.

La concertation n'était pas une réelle concertation.

M Lehmann pose la question de l'utilité du parking SNCF et aucune démarche n'a jamais été tentée pour que cela change.

Il pose aussi la question de délocaliser le stade pour le déplacer à l'entrée de Parmain, près du cimetière en se basant sur le fait que dans la majorité des communes les stades se situent à la périphérie des villes. Construire des logements à la place du stade ferait qu'ils seraient proches de la gare pas comme ceux qui seront construits à Jouy-le-Comte.

Aucune réponse n'est donnée quant à la possibilité d'agrandir l'école de Jouy-le-Comte pour accueillir les nouveaux élèves.

Terribus conduit à une densification urbaine sur un espace vert et boisé.

M Lehmann conclut en espérant que la juridiction administrative ne permettra pas de permettre des constructions à outrance de façon irréfléchie dans un quartier préservé.

- Avis du commissaire enquêteur :

M Lehmann exprime son désir de ne pas voir de logements sociaux construits à Jouy-le-Comte mais de les voir en lieu et place du stade existant.

Il ne m'est pas possible de recevoir chaque personne en tête à tête. La durée des permanences est fixée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête. J'ai tout de même dépassé l'horaire initialement fixé dans les permanences 2 et 3 – sans que cela ne me pose de problème.

Je considère que via le registre papier (accessible chaque jour aux heures d'ouverture de la mairie), la mise à disposition d'une messagerie électronique dédiée et la possibilité de m'envoyer un courrier postal il est tout à fait possible au public de s'exprimer, en toute confidentialité. Il y a effectivement beaucoup de monde qui est venu aux permanences. C'est sous la demande formulée par voie orale ou flyer (j'en ai la preuve) de certaines associations hostiles au projet. Comme j'entends à chaque fois les mêmes propos, je ne vois pas l'utilité de demander une prolongation de l'enquête publique. Voir mon argumentaire au § 4.9.

Mes réponses sur les thèmes évoqués (T1 – T7 - T9 et T12) sont détaillées au § 9.1.8.

- **M53 : M Florian ROCHAIS**

M Rochais est opposé au projet de PLU car celui-ci a des impacts négatifs potentiels sur l'environnement, la mobilité, la densité de population. Il met en doute l'efficacité de l'utilisation des ressources et propriétés existantes

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7 et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte. Voir mon avis au § 9.1.8

L'existence de logements vacants n'est pas vérifiée. La municipalité mène actuellement son enquête en recherchant les propriétaires ; la méthode utilisée par l'Insee, dont il est fait mention plusieurs fois, peut être remise en cause. De toute façon, la « récupération » de quelques logements réellement vacants qui pourraient être acquis par la municipalité n'est pas à la hauteur de l'enjeu pour arriver à 25% de LLS dans les délais demandés par le préfet.

▪ **M54 : M Benoit SEMPIANA**

M Sampiana se dit nullement opposé à la création de logements sociaux tel que le prévoit la loi SRU. Mais le projet de 200 logements sur le seul secteur de Jouy-le-Comte est totalement inapproprié car il ne s'intègre pas dans la typologie du quartier.

Il ne souhaite pas le déclassement de zones naturelles et demande la construction de LLS dans les zones déjà urbanisées, en utilisant les logements vacants et les dents creuses.

M Sempiana demande à la municipalité d'entreprendre les démarches pour ramener le taux de LLS à 20%.

Il s'étonne de la construction d'une crèche au 42 rue de Ronquerolles ; ce qui obligera à traverser le hameau qui connaît de gros problèmes de circulation.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7 et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **M55 : Mme Florence ESCAFFRE (présidente de l'association SCVJLC)**

Le 25 février, Mme Escaffre, au nom de l'association qu'elle préside, me demande de prolonger l'enquête publique car l'accès au commissaire enquêteur a été limité de facto par le nombre de parminoises désireuses de le rencontrer alors que le nombre de permanences est insuffisant.

• Avis du commissaire enquêteur :

Ma réponse (négative) est argumentée au § 4.9 du présent rapport.

▪ **M56 : Mme Sandrine SANTERO**

Mme Santero développe les éléments qui l'amènent à se prononcer favorablement au projet PLU qui est satisfaisant à plus d'un titre et qui vise surtout une répartition harmonieuse de l'habitat social sur l'ensemble du territoire communal. Le PLU permet de ne plus concentrer les logements sociaux dans les quartiers qui en comportent déjà. L'intérêt général est privilégié. Le contrat de mixité social adopté en décembre 2023 est une bonne chose.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et bien explicités, qui correspondent aux thèmes T1 – T12 et l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

▪ **M57 : Mme Catherine GARCIA-FAUVARGUE**

Mme Garcia-Fauvargue fait savoir que le PLU qui prévoit une centaine de logements sociaux au nord de la commune permet de rétablir un équilibre logique et nécessaire afin d'atteindre le taux de 25 de LLS tout en respectant une répartition homogène sur l'ensemble de la commune.

Ces logements sont attendus car beaucoup de parminoises doivent quitter Parmain faute de pouvoir obtenir un logement.

Mme Garcia-Fauvargue regrette de ne pas avoir été reçue lors de la permanence du 23 février en raison du nombre élevé de personnes venues exprimer leur opposition au projet.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte. J'ai acté l'avis qui souligne l'esprit d'équité du projet pour l'intérêt général des parminoises.

▪ **M58 : M Antonio GARCIA-FAUVARGUE**

C'est le même courrier que celui de Mme Garcia-Fauvargue, son épouse, envoyé par la même messagerie.

• Avis du commissaire enquêteur :

Idem M57

▪ **M59 : M Antonio GRECO (président de l'association Respectez Parmain)**

Le 26 février, M Greco fait remarquer que nous arrivons à la fin de l'enquête et que nombreux adhérents lui signalent qu'ils n'ont pas pu me rencontrer, même après avoir attendu pendant des heures dans le hall de la mairie.

D'autres adhérents se plaignent d'avoir été reçus « en gros paquet » sans que les conditions d'une expression sereine de leurs remarques soient réunies.

La période de vacances scolaires, les dates et les horaires justifient une demande de prolongation de l'enquête.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je tiens à faire remarquer que les personnes n'attendaient pas dans le hall mais dans une grande salle avec chaises et tables mise à la disposition des personnes venues aux permanences.

Je n'ai pas reçu « par gros paquets » les personnes présentes : j'ai demandé à ce qu'il n'y ait pas plus de 4/5 personnes par groupe. Ce qui a été admis sans qu'on me fasse d'observation à ce sujet.

Si beaucoup de personnes se sont présentées ensemble, il me semble que c'est à l'initiative d'opposants au projet qui ont mobilisé les habitants de Jouy-le-comte. Un flyer a même circulé avant la permanence du 23 février pour venir aux permanences. Ceci explique donc cela.

Ma réponse (négative) à la demande de prolongation de l'enquête est expliquée au § 4.9.

▪ **M60 : M Antonio GARCIA-OLMOS**

C'est le même courrier que celui de Mme Garcia-Fauvargue, envoyé par la même messagerie.

• Avis du commissaire enquêteur :

Idem M57

▪ **M61 : Mme Danièle HERAUD**

Mme Heraud estime que le PLU rend la situation très préoccupante car les nouveaux logements sont concentrés sur Jouy-le-Comte ce qui augmente le taux de LLS sur le quartier au-delà des 25%. Un rééquilibrage admissible devrait faire que le taux soit identique dans chaque quartier.

A cela s'ajoute le fait qu'il n'est pas tenu compte des infrastructures de transport sur Jouy-le-Comte qui sont inadaptées et que les OAP sont éloignées de la gare. La densité d'habitat prévue sur l'OAP du Lavoir n'est pas adaptée au site (monument historique classé).

Le projet contribue à la disparition d'espaces naturels.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T1 - T4 – T5 et T7 et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

J'ajoute que le calcul du taux de LLS ne se fait pas quartier par quartier. Il est établi à partir du mode de détermination du nombre de résidences principales déterminé par l'administration fiscale.

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **M62 : Les Amis de la Terre**

M Thierry Avramoglou, Président des Amis de la Terre du Val d'Oise demande le reclassement en zone N des zones Nal qui se situent en milieu humide.

Le caractère « réversible » prévu des installations ne peut garantir un retour à l'évolution naturelle des espèces (faune et flore).

• Avis de la commune :

Le PNR a donné avis favorable au projet PLU et à confirmer au propriétaire la faisabilité de son projet de parc de loisirs.

La municipalité a conçu un règlement qui protège et sauvegarde l'environnement ; le règlement n'est pas permissif.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la demande et de l'avis de la municipalité. J'ai demandé au PNR du Vexin, en cours d'enquête, de me confirmer le classement des zones concernées en Nal.

Voir complément de réponse page 14 du mémoire en réponse au PV de synthèse.

▪ **M63 : M Renaud COGET**

M Coget conteste l'idée de révision du PLU telle que proposée par la municipalité et saurait accepter de soustraire des zones vertes au profit du béton et de l'artificialisation des sols.

Tout cela pour construire des logements dont il ne conteste pas la nécessité.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T2 - T4 et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte qui devrait se faire en harmonie avec l'existant.

J'ajoute qu'il ne s'agit pas d'une révision du PLU, celui-ci ayant été annulé le 1^{er} juillet 2021 par la cour administrative d'appel de Versailles, mais d'une élaboration du PLU.

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **M64 : M Julien DI CONSTANZO**

M Di Constanzo exprime son mécontentement car le PLU détruit des espaces verts et tout un écosystème. C'est de la bétonisation.

D'accord pour construire des logements sociaux mais en harmonie avec le hameau de Jouy-le-Comte.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'hostilité au projet de PLU. Les thèmes évoqués sont T2 - T4. L'avis est défavorable au projet de construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte s'ils ne sont pas en harmonie avec l'existant.

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **M65 : Mme Ginette COGET**

Copier/coller du courriel M63 – Doublon.

• Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **M66 : M Nicolas RIALAN**

Envoi par WeTransfer d'un volumineux dossier dont il est fait mention par ailleurs ; M43 – O45 – C31

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **M67 : M Joël PISTIEN**

Ce courrier fait doublon avec le courriel C28 et O47.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis défavorable exprimé dans la contribution. Les remarques portent sur les thèmes T1 – T2 – T3 – T4 – T6 - T7 – T9 et T12

Voir mon avis en O47 – C28 et au § 9.1.8

▪ **M68 : M Wilfrid EHRET**

M et Mme Heret étaient présents dans un groupe reçu lors de la permanence du 17 février et ne s'étaient pas exprimés.

Dans leur courriel du 26 février ils signalent un manque d'organisation de l'enquête et demandent la prolongation de l'enquête.

Ils notent les difficultés actuelles de circulation et de stationnement à Jouy-le-Comte qui vont s'aggraver avec une telle densification de logements ; ce qui augmentera également le risque d'accident pour les enfants, la largeur des trottoirs étant ridicule.

Ils pensent que l'agrandissement de l'école de Jouy est difficilement concevable.

Enfin, M et Mme Heret demandent à revoir le principe de concertation avec les parminoises et demandent une modification de la hauteur des futures maisons.

• Avis de la commune :

Il faut une juste répartition sur le territoire communal des logements sociaux. Le règlement des zones concernées par les OAP n'est pas permissif et est très protecteur pour les riverains.

Il ne faut pas se focaliser exclusivement sur les OAP mais lire le règlement du PLU qui protégera et sauvegardera l'environnement ; le règlement n'est pas permissif. Et est très protecteur des habitants du territoire.

Le projet de nouvelle école se posera si la capacité de l'actuelle école de Jouy-le-Comte arrive à saturation. (voir avis détaillé en O55 pour éviter les répétitions.

Quelques maisons de JLC ne permettent pas le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés. Mais pour la plupart, les véhicules sont stationnés à l'extérieur par choix du propriétaire.

Pour ce qui concerne le défaut de concertation évoqué, la ville n'a pas obligation à prendre en compte la totalité des remarques émises durant la concertation. Certaines l'ont été, d'autres pas : concertation ne signifie pas approbation automatique des demandes.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis défavorable exprimé dans la contribution. Les remarques portent sur les thèmes T1 – T2 – T4 – T5 - T6 - T7 – T9 et T11 .

Voir mon avis en O47 – C28 et au § 9.1.8

- **M69 : Association AHJC 95**

Le 26 février, l'association AHJC 95 me sollicite pour prolonger l'enquête car en raison de l'affluence importante et du nombre restreint de permanences, de nombreux parminois n'ont pas pu me rencontrer.

Ce sont les mêmes motifs que ceux exprimés en M 52, M55 et M59.

- Avis du commissaire enquêteur :

Ma réponse (négative) est argumentée au § 4.9 du présent rapport.

- **M70 : Mme Claudine NACCACHE**

C'est un copier/coller du courriel de Mme Ginette Coget du 26 février.

Voir M63 et M65.

- Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis au § 9.1.8

- **M71 : Mme Christine LALMAND**

Il s'agit d'un courriel vide, à titre d'essai.

- **M72 : M Yohann LAPLANTE**

Me Yohann Laplante a été mandaté par plusieurs personnes qui ne sont pas d'accord pour que soit instaurée une zone NHi le long de l'Oise, au Pré du Lay. Ce qui vient drastiquement diminuer les droits à construire sur les parcelles concernées car le règlement du Plu ne prévoit que les seules extensions mesurées des constructions existantes et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement (dans la limite de 10% de l'emprise totale des constructions existantes dans l'unité foncière).

Me Laplante s'interroge également sur la justification du STECAL. Sa suppression est-elle susceptible d'avoir des incidences sur l'économie générale du PLU ?

- Avis de la commune :

La zone du Pré du Lay, urbanisée dans l'ancien POS, devient zone naturelle NHi en vertu de l'alinéa n°5 de l'article R.151-24 du code de

l'urbanisme afin de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur du Pré du Lay est réglementé par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) qui a pour vocation de :

- délimiter les zones exposées aux risques inondations et d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions spécifiques,
- délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où les mesures d'interdictions ou de prescriptions s'appliquent, pour ne pas aggraver les risques existants,
- fixer des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre ou à mettre en oeuvre, dans ces deux types de zones, par divers acteurs.

Dans le PPRIVO, le secteur du Pré du Lay est situé en zone verte, comprise dans le périmètre des hautes eaux connues (côtes IGN 1969). C'est à dire que cette zone est inondable.

Selon l'article V-2 du règlement du PPRIVO, sont interdites notamment « toute nouvelle construction et installation immobilière de quelque nature que ce soit ».

La commune n'a donc pas d'autre choix que de classer cette zone en zone NHi pour être conforme au PPRIVO en vigueur.

Le STECAL : le STECAL est dans les orientations du PADD (n°1 page 6-7) et a été évoqué en CDEPNAF et accepté à l'unanimité. Comment pourrai-il être refusé par ailleurs ? Néanmoins, ce projet STECAL n'a de sens que si la construction des 104 logements sera réalisée : c'est actuellement en attente de décision, suite à un recours, en Conseil d'Etat.

Il est possible de prévoir un secteur de taille limitée autorisant l'édification de constructions en zone N si le secteur est délimité avec des règles qui permettent de garantir l'insertion du projet dans l'environnement et l'absence de remise en cause du caractère naturel de la zone.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les deux réponses de la commune et en prends acte.

Pour répondre à Me Laplante quant à sa remarque sur le PNR, je précise, qu'à ma connaissance, la rédaction de la nouvelle charte du PNR a été repoussée à 2025. Donc, d'un point de vue juridique, il n'existe actuellement aucune charte en vigueur à laquelle se référer (information fournie, à ma demande, par le Responsable du Pôle aménagement du PNR Vexin).

C'est un doublon avec C37.

Voir mon avis au § 9.1.8.

- **M73 : M Alexandre PENPENIC**

M Penpenic considère que le travail effectué pour le projet PLU est sans précédent. Il apporte son soutien au projet qui ressort de diverses études qui n'avaient jamais été menées auparavant.

La commune doit procéder à une équitable répartition des logements sociaux sur son territoire. Le projet permet le développement de la commune dans les quartiers où rien n'a jamais été fait.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte. J'ai acté l'avis qui souligne l'esprit d'équité du projet pour l'intérêt général des parminois.

- **M74 : Mme Cécile LATOUR**

Mme Latour, dans une lettre de 5 pages, énumère les raisons pour lesquelles elle est opposée au projet de PLU : non prise en compte du changement climatique, un projet inadapté qui ne répond pas aux exigences de la loi SRU, interrogations sur les OAP proposées (localisation sur terrains en pente), répartition des aménagements sur le secteur de Jouy-le-Comte, circulation difficile sur JLC qui va s'aggraver.

Mme Latour étaye ses remarques sur une synthèse de 6 pages des recommandations de la MRAe qu'elle nomme « points noirs ».

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis défavorable exprimé dans la contribution. Les remarques portent sur les thèmes T1 – T2 – T4 – T6 - T7 – T9 et T12. J'ajouterai, pour répondre à la crainte exprimée au § II-7 de la lettre de Mme Latour, que la convention signée par la commune avec l'établissement public foncier n'a pas pour objectif d'exproprier mais de rechercher les opportunités de création de logements. La municipalité (Mme Calves) s'en est expliquée par ailleurs. Voir réponse O49.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M75 : M STOJANOVIC**

M Stojanovic envoie par courriel les documents qu'il m'a remis lors de la permanence du 28 février. Voir O 62 et C48.

- Avis de la commune :

La construction démolie qui apparaît sur le fond de plan sera supprimée conformément au cadastre.

Nous pouvons mettre la parcelle 571 en NHr comme le reste du secteur.

La parcelle 574 qui est classée en EBC ne pourra pas être modifiée.

En zone NHr, les terrains ne sont pas constructibles. Le règlement permet seulement une adaptation dans le cas de constructions existantes. Il n'y a pas de justification à étendre la zone NHr sur une parcelle non bâtie.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note la réponse de la municipalité avec laquelle je suis d'accord.

Thème évoqué T3

- **M76 : Mme Salomé SIMOES**

Mme Simoes, installée à Parmain depuis 2017, fait le constat que les habitants de Jouy-le-Comte refusent la réalisation de programmes immobiliers dans leur secteur pour privilégier leur quartier « bucolique » sans se soucier de l'impact qu'auraient de nouvelles constructions au sud de la commune.

Mme Simoes insiste pour que tous les quartiers soient à contribution, avec équité, pour que les projets de logements sociaux puissent aboutir.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte. J'ai acté l'avis qui souligne l'esprit d'équité du projet pour l'intérêt général des parminois.

- **M77 : Mme Adeline HERAUD**

Mme Heraud s'oppose au projet pour les mêmes raisons que celles développées par l'ensemble des habitants de Jouy-le-Comte. Elle appuie ses arguments sur le fait « *qu'il est impossible structurellement et socialement parlant d'ajouter un étage sur des pavillonnaires diffus, cela n'existe nulle part au monde dans les faits. Il n'y a pas de demande massive particulière de logements pour Parmain qui est une ville excentrée des activités et emplois et peu reliée en transport* ». Elle préconise la construction de logements et d'école à Parmain sud.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis défavorable exprimé dans la contribution. Les remarques portent sur les thèmes T1 – T2 – T4 – T6 - T7 – T9 et T10. J'ajouterai que les demandes exprimées pour améliorer le train et le réseau de bus sont certainement à étudier mais elles dépassent le cadre du PLU qui ne peut y apporter de réponse.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M78 : Mme Marie-José DAMERVAL-DOUCET**

Le courriel envoyé le 26 février fait doublon avec O4 et C33.

Il reprend les remarques sur ; l'urbanisation massive qui impose une consommation excessive d'espaces naturels, la circulation souvent difficile en raison du stationnement des véhicules sur une chaussée étroite, les risques de ruissellement et les problèmes qui en découlent.

Mme Damerval-Doucet n'est pas opposée aux logements sociaux s'ils s'intègrent au bâti existant et s'ils sont limités en nombre. La priorité doit être donnée aux logements vacants.

Les recommandations de la MRAe doivent être suivies.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis défavorable exprimé dans la contribution. Les remarques portent sur les thèmes T1 – T2 – T4 - T7 – T9 – T10 et T12.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M79 : Mme Elisabeth MARQUES**

Mme Marques constate que jusqu'à présent c'est le sud de Parmain qui a fait l'objet de densification et de construction de logements sociaux. Ces logements doivent être répartis sur le territoire communal.

Le PLU est juste et ambitieux ; il répond aux attentes des habitants du quartier du Val d'Oise qui est enclavé entre l'Oise et la voie ferrée.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte. J'ai acté l'avis qui souligne l'attente des parminoises des quartiers sud.

▪ **M80 : Mme Florence ESCAFFRE (présidente de l'association SCVJLC)**

Le 27 février, Mme Escaffre m'adresse la copie du courrier rédigé conjointement par l'association du hameau de Jouy-le-Comte (AHJC95) et l'association qu'elle préside sauvegarde du cadre de vie de Jouy-le-Comte (SCVJLC) et adressé à M le Maire de Parmain en novembre 2023. Courrier informant M le Maire et son équipe de l'opposition des deux associations au projet de PLU.

Est joint à la lettre une pétition (64 pages) signée par 327 habitants.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note du courrier et de la pétition que j'analyse au § 9.1.2

▪ **M81 : Mme Muriel KOCH**

Mme Koch relate les conditions qui ont fait qu'en 1982, elle et son mari ont acheté un terrain de 1082 m² pour y construire une maison. Ils ont eu l'assurance à l'époque que le terrain d'à côté, qui avait fait l'objet d'un legs au profit des enfants du village, était inconstructible.

La municipalité actuelle leur a fait savoir que les documents concernant le legs ont disparu et qu'il est envisagé de construire des logements sur le terrain en question.

Mme Koch demande que le plan cadastral soit mis à jour car l'OAP empiète sur leur terrain.

Qu'en est-il des expropriations rue des Maillets ?

Mme Koch se plaint de recevoir des courriers proposant l'achat de leur parcelle depuis 2000 (arrivée de la nouvelle équipe municipale).

Dans sa longue lettre, Mme Koch soulève la question de la disproportion du projet de construction de logements sur Jouy-le-Comte et pense que l'équité entre Parmain et Jouy-le-Comte n'est pas valable.

- Avis de la commune :

La commune n'est pas à l'origine des demandes d'achat de leur propriété. Ces demandes émanent vraisemblablement de promoteurs. Si M et Mme Koch ne sont pas vendeurs, personnes ne les obligera à vendre et surtout pas la commune.

L'OAP est juste là pour identifier un secteur ayant un potentiel à s'urbaniser. Cela limite les actions des promoteurs qui souhaiteraient acquérir le terrain ; ils seront obligés de construire des logements sociaux. Si la volonté des propriétaires est de garder leur bien, il n'y aura aucune conséquence à leur choix.

Nous avons répondu par ailleurs aux rumeurs concernant les expropriations dont il est fait mention.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis globalement défavorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte. J'ai acté la question posée par la perte du document concernant le legs. Ce sujet est à voir avec la Mairie

Je confirme que les rumeurs sur d'éventuelles expropriations rue des Maillets ne sont pas fondées, le MO s'en est expliqué suite à plusieurs interrogations émises par différentes personnes directement concernées (riverains de la rue des Maillets).

Voir mon avis sur les thèmes évoqués T3- T7 – T9 et T11 au § 9.1.8

▪ **M82 : M J-F PATINGRE pour les Amis de la Terre**

Le 27 février, M Patingre s'étonne de ne pas avoir reçu confirmation que leur contribution avait été agrafée au registre d'enquête. Il demande une confirmation pour éviter toute contestation future.

• Avis du commissaire enquêteur :

J'ai répondu le 27 février à 22h15 que la contribution avait été reçue et agrafée page 20 du registre n°4. Elle a été réceptionnée M62 et est analysée sous cette référence. Doublon avec M62.

▪ **M83 : Mme Laurence RIVOAL**

Mme Rivoal est opposée au projet de PLU qui fait disparaître des zones vertes au profit d'une bétonisation de la ville. Qui du réchauffement climatique et de la replantation d'arbres dans la ville ?

Elle souligne les difficultés de circulation sur des voies étroites avec des bus aux dimensions inadaptées qui roulent trop vite.

Son environnement devient, presque, invivable. Il faut construire près des axes routiers.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte. Ils concernent les thèmes T2 et T4.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

▪ **M84 : M Franck POLYCARPE**

M Polycarpe apporte son soutien au projet de PLU qui propose une répartition équitable des logements à construire sur l'ensemble de la ville. Cette équité est saine et gage de réussite. La forte contestation de certains habitants de Jouy-le-Comte ne doit pas perturber l'appréciation du travail d'élaboration du PLU.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

▪ **M85 : Mme Bénédicte NARDOU**

Mme Nardou conteste l'idée de révision du PLU ; d'autres projets sont possibles. La construction de logements sociaux doit se faire en harmonie avec les constructions existantes en tenant compte des équipements publics particulièrement inadaptés à Jouy-le-Comte.

• Avis de la commune :

Il faut une juste répartition sur le territoire communal des logements sociaux. Le règlement des zones concernées par les OAP n'est pas permissif et est très protecteur pour les riverains. Il ne faut pas se focaliser exclusivement sur les OAP mais lire le règlement du PLU qui

protègera et sauvegardera l'environnement ; le règlement n'est pas permissif. Et est très protecteur des habitants du territoire.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sur Jouy-le-Comte. Ils concernent les thèmes T1 - T2 – T4 et T9.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M86 : M Stéphane MILLETRE**

M Milletre soutient le projet de PLU qui redynamise le centre ville et permet une répartition des logements sociaux manquants sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet permet de préserver la qualité de vie qui fait de Parmain une ville agréable à vivre.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable au projet en particulier la nécessité qui est de répartir les logements sociaux sur toute la ville.

- **M87 : Mme Anna BITTIGHOFFER (médiatrice de la ligue LPO)**

Mme Bittighoffer note l'insuffisance des inventaires complets sur la faune ; l'étude environnementale s'appuie uniquement sur des données bibliographiques ce qui est insuffisant.

Les enjeux de la biodiversité sont de ce fait sous-évalués pour ce qui concerne l'aménagement des zones naturelles. La LPO demande une réévaluation de la place à la biodiversité dans son territoire.

- Avis de la commune :

Voir réponse mémo PV en page 16

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sur Jouy-le-Comte. Ils concernent les thèmes T1 - T2 – T4 et T9.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

- **M88 : Mme Dominique MOURGET (conseillère municipale de Parmain)**

Mme Mourget écrit avoir participé à la commission PLU qui de fait n'était qu'une chambre d'enregistrement des décisions prises en amont.

Prévoir presque exclusivement des OAP sur Jouy-le-comte est une hérésie en raison de l'éloignement des transports, du manque de structures sportives et scolaires, du manque d'assainissement. La construction de logements va imperméabiliser les sols.

Elle se pose la question de savoir s'il est nécessaire de créer un complexe scolaire au SRECAL à 4 M€. Ne pourrait-on pas délocaliser le stade au Bois Gannetin et construire un complexe scolaire à la place, allée des Peupliers ?

La médiathèque en centre ville n'a pas de sens.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sur Jouy-le-Comte. Ils concernent les thèmes T1 - T2 – T4 et T9.

Je suis étonné par la question car je pense que Mme Mourget, en tant que conseillère municipale, était informée des choix des OAP et du nombre de LLS à produire sur Parmain.

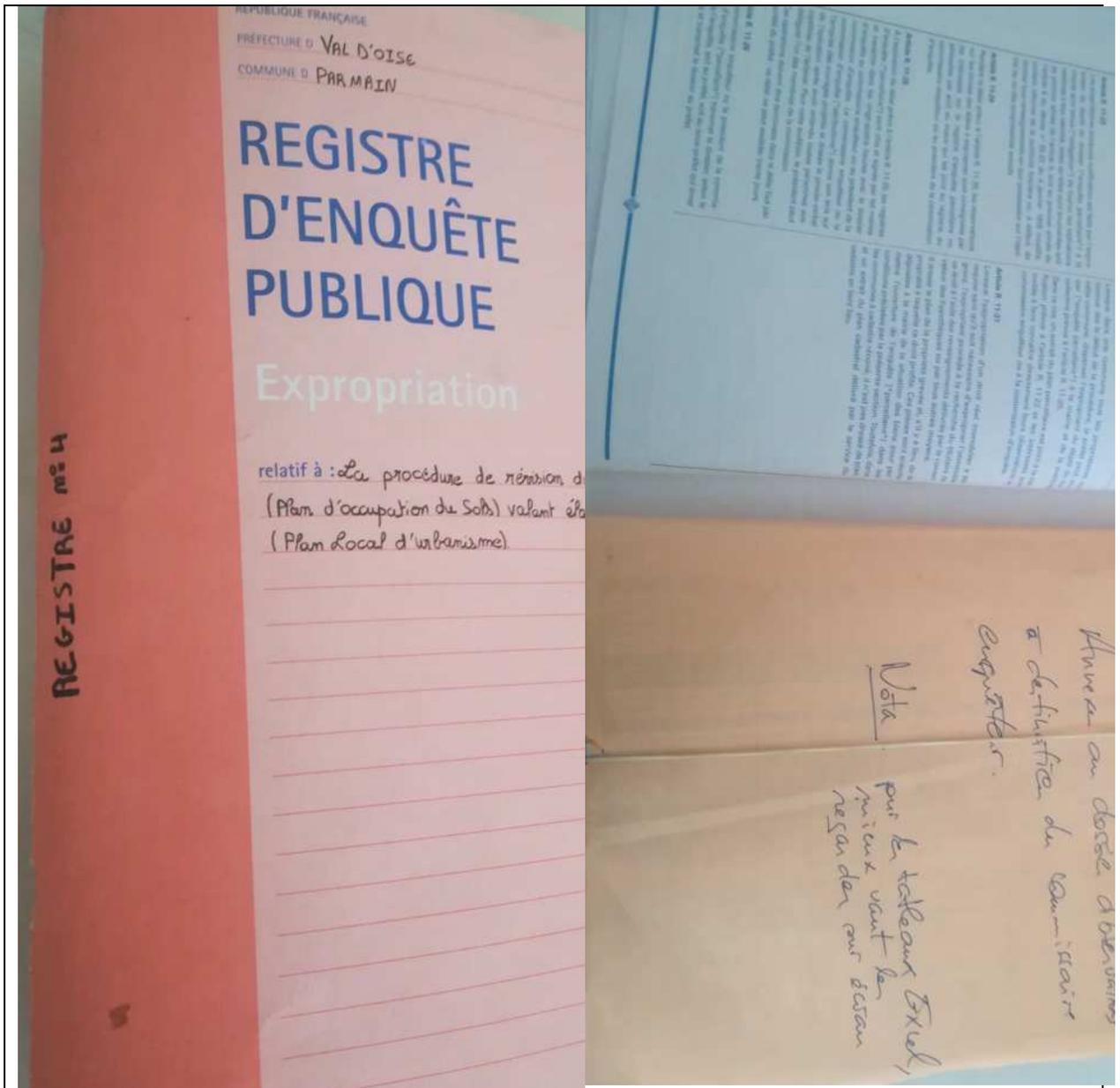
Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

▪ **M89 : M Nicolas RIALAN**

M Rialan qui est venu vérifier le registre d'enquête le 28 février à 10h00, s'inquiète de savoir si toutes les annexes à son courriel m'ont été transmises.

• Avis du commissaire enquêteur :

J'ai répondu par mail à M Rialan, le 28 février à 12h05, que l'intégralité de son dossier m'avait été transmis et que le double serait agrafé dans son intégralité au registre papier (fait dans le registre n°4).



ci-dessus photos du registre N°4

▪ **M90 : M Cyrille NARDOU**

M Nardou reprend les mêmes thèmes que Mme Nardou (M85)

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sur Jouy-le-Comte. Ils concernent les thèmes T1 - T2 – T4 et T9.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

▪ **M91 : Mme Catherine GERIN-ROZE**

Mme Gerin-Roze, du collectif Bord de l'Oise, est venue à la permanence du 7 février avec deux autres personnes (O19). Dans ce courriel, elle souhaite s'exprimer à titre personnel.

Mme Gerin-Roze souhaite réagir après être venue consulter les contributions déposées dans les registres.

Elle fait le constat que le logement social est déficitaire dans notre région : la construction de logements sociaux est donc une mesure de justice sociale et la commune doit répondre aux exigences de la loi SRU, avec équité et solidarité. Ce serait, d'après elle, remettre en cause le volet de la mixité sociale de la loi SRU que de construire tout le logement social dans un seul et même secteur de la ville (le sud).

Mme Gerin-Roze ne considère pas que les programmes comprenant 100% de logements LLS soient incongrus dans la mesure où la mixité sociale se mesure au sein d'un quartier et non uniquement sur un projet.

La répartition des nouveaux logements sur l'ensemble de la ville permettra aussi de ne pas concentrer les problèmes de circulation et de stationnement sur les mêmes secteurs.

C'est dans un projet commun que la ville parviendra à répondre aux exigences de la loi SRU, en conservant sa spécificité et la cohésion de ses habitants.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis favorable au projet PLU, en particulier pour la construction de logements sur Jouy-le-Comte.

Je note l'ouverture d'esprit de Mme Gerin-Roze.

▪ **M92 : M et Mme Marc-Olivier HOUEL**

Ces personnes tiennent à faire part de leurs interrogations et inquiétudes concernant le PLU. Habitant rue de Ronquerolles, ils considèrent que les infrastructures du secteur sont incapables de recevoir autant de logements et de voitures. Le secteur est sans commerces et sans transport en commun : les axes routiers sont saturés.

M et Mme Houel s'interrogent sur la nécessité de construire autant de logements sur Parmain. Il faut réévaluer l'évolution démographique prévue dans le PLU.

Ils considèrent que leur cadre de vie est menacé. La nature sera sacrifiée sans justification.

• Avis de la commune :

Il faut une juste répartition sur le territoire communal des logements sociaux. Le règlement des zones concernées par les OAP n'est pas

permissif et est très protecteur pour les riverains. Il ne faut pas se focaliser exclusivement sur les OAP mais lire le règlement du PLU qui protégera et sauvegardera l'environnement ; le règlement n'est pas permissif. Et est très protecteur des habitants du territoire.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sur Jouy-le-Comte. Ils concernent les thèmes T1 - T2 – T4 – T6 – T7 et T9.

Voir mon avis sur les thèmes évoqués au § 9.1.8

J'ajouterai que les motifs qui conduisent la ville de Parmain à construire les logements prévus au PLU sont clairement explicités dans le rapport de présentation ; il fallait les lire aux pages 160 à 164.

- **M93 : Mme Florence ESCAFFRE (présidente de SCVJLC)**

Le 28 février, après m'avoir rencontré au début de la dernière permanence, Mme Escaffre tient à me confirmer par écrit ses propos tenus lors de la dite permanence.

Mme Escaffre estime le programme de constructions prévues sur Jouy-le-Comte disproportionné et déraisonnable. C'est une fuite en avant car in fine il n'y aura plus d'espace et de terrain disponible pour construire ; la forêt sera rasée.

L'implantation de 203 logement induirait des problèmes de stationnement et de circulation. Doit-on attendre un accident pour voir enfin une prise de conscience des réalités concrètes du terrain ?

Enfin, Mme Escaffre insiste sur le fait que la consommation d'espaces agricoles et naturels et l'artificialisation des sols amèneront de nombreuses difficultés. C'est parfaitement inacceptable car de nombreux problèmes d'infiltration d'eau se posent à Jouy-le-Comte.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T1 – T2 – T4 – T5 - T7 – T9 – T10 et T12

Je prends note du courrier que j'analyse au § 9.1.8

- **M94 : Contribution commune des associations FNE-VO et IASEF**

Mme Catherine Allieux (présidente IASEF) et M Jean Lyon (co-président FNE-VO) demandent :

- le maintien en zone N des zones An, Am et Al qui abritent des milieux riches en biodiversité dans lesquels l'Agence régionale de la Biodiversité d'Ile-de-France mentionne la présence de 121 espèces animales et végétales classées en liste rouge. La charte du PNR s'engage à les respecter,
- le maintien des continuités écologiques et des EBC comme l'indique la MRAe,
- une étude faune/flore sur les sections An, Am et Al en raison de la proximité de l'ENS de la Tour du Lay.

- Avis de la commune :

Il n'est pas prévu que la zone Nal englobe la ZNIEFF, celle-ci devant être protégée conformément aux orientations du PADD. Après vérification du

document graphique avec les documents supra, il apparaît que le trait de zone Nal chevauche le périmètre de la ZNIEFF mis à jour sur les données publiques, sur une très faible largeur au nord de l'étang de Vaux. Aussi, le trait de zone va être réajusté de sorte que la ZNIEFF soit totalement exclue de la zone Nal et qu'elle soit en totalité protégée en zone N.

Faire une étude faune flore sur la ZNIEFF n'est pas une obligation, le PLU ne prévoit aucun projet dans cette zone.

La carte de la ZNIEFF permettant sa localisation sera modifiée dans le rapport.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7

Je prends note du courrier ainsi que de la réponse du MO qui me convient : j'analyse les thèmes évoqués par les associations au § 9.1.8

- **M95 : Mme Florence BOUVARD-ESCAFFRE**

Mme Bouvard-Escaffre, en son nom personnel et en qualité de présidente de l'association SCV de Jouy-le-Comte, après m'avoir rencontré lors de la dernière permanence (entretien O55).

Elle revient sur ce qu'elle m'a dit, à savoir que le programme de construction sur Jouy-le-Comte est disproportionné. La répartition doit se faire sur l'ensemble du territoire communal.

L'étalement urbain par consommation d'espaces naturels et agricoles est non conforme aux orientations du SDRIF.

La construction de 203 logements induirait des problèmes de circulation et de stationnement et donc une grande insécurité pour les piétons.

Enfin, Mme Bouvard-Escaffre déplore l'artificialisation des sols qu'elle estime inacceptable en raison de l'aggravation des ruissellements qui en découlera.

Mme Bouvard-Escaffre insiste, à plusieurs reprises, sur les risques et l'engagement de la responsabilité pénale des acteurs d'un tel projet en cas d'accident.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments une nouvelle fois développés par Mme Bouvard-Escaffre et son association SCVJLC qui correspondent aux thèmes T1 – T2 – T4 – T5 - T7 – T9 – T10 et T12 et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sur Jouy-le-Comte.

Je prends note du courrier et des thèmes évoqués que j'analyse au § 9.1.8

- **M96 : Mme Bénédicte SMALTO**

Mme Smalto m'adresse le courrier en 3 exemplaires identiques dans lequel elle considère que le projet ne convient pas à la zone de Jouy-le-Comte. Il lui paraît impensable de construire des logements sociaux à proximité de sa demeure qui est classé monument historique (Le Colombier), dans un quartier sans commerces avec des conditions de circulation difficile.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés par Mme Smalto qui correspondent aux thèmes T4 – T5 - T7 et l'avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sociaux sur Jouy-le-Comte.

Pour ce qui concerne la protection du Colombier de Boulonville, classé monument historique depuis 1965, il est protégé par un périmètre de 500 mètres à l'intérieur duquel l'avis de l'ABF est demandé pour toute construction. Certaines constructions récentes près de la rue de Vaux semblent l'avoir obtenu. Je ne doute pas que les projets conçus par la municipalité respecteront les consignes que formalisera l'ABF lors de la demande de permis de construire.

Je prends note du courrier et des thèmes que j'analyse au § 9.1.8

▪ **M97 : M Wilson ALGER**

Lui et sa compagne sont parents d'une petite fille. Ils résident à Gonesse (95) et souhaitent venir résider dans le secteur de Parmain. Ils espèrent pouvoir effectuer une demande de logement à Parmain et souhaitent que le projet PLU aboutisse.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la contribution de M Alger et de son avis favorable au PLU pour que puissent être construits des logements à Parmain.

▪ **M98 : M et Mme Jacques PIGEON**

Ces personnes me confirment par écrit ce qu'ils m'ont dit lors de la permanence du 17 février (contribution O25). A savoir que la rue du Clos Pollet est trop étroite pour que puisse être construits 60 logements (OAP Terribus). Comment peut-on concevoir un tel programme de 208 logements pour un hameau de 430 habitations. Ca va être l'enfer.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés par M et Mme Pigeon qui correspondent aux thèmes T1 – T4 – T5 - T9 et leur avis défavorable au projet en particulier la construction de logements au Terribus.

Je prends note du courrier et des thèmes que j'analyse au § 9.1.8

▪ **M99 : Mme Marine LAMPAERT**

Pour Mme Lampaert c'est une aberration de déclasser des zones protégées pour construire des immeubles. Les propositions d'OAP et d'urbanisation massive vont tout simplement dénaturer le quartier du point de vue architectural, sociétal (structures inadaptées et accroissement massif de la population) et environnemental (quartier entouré de forêts avec une grande biodiversité).

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés Mme Lampaert qui correspondent aux thèmes T1 – T4 – T5 - T9 et son avis défavorable au projet en particulier la construction de logements sur Jouy-le-Comte.

J'ajouterai qu'il ne s'agit pas de construire des immeubles mais des petits logements dont la hauteur est limitée à 7,50 m (art 2.1.2 du règlement).

Compte tenu de l'environnement architectural, les projets seront soumis à l'approbation de l'ABF.

Je prends note du courrier et des thèmes que j'analyse au § 9.1.8

▪ **M100 : Mme Eloïse MEIRIM**

Mme Meirim est domiciliée chez sa mère (Mme Simoes – M76). Elle vient d’avoir une petite fille et est à la recherche d’un logement près de Parmain, où elle travaille, depuis 2 ans. Elle aimerait que les projets de construction prévus par le PLU puissent se réaliser afin de résider avec son compagnon près de son lieu de travail et dans un environnement privilégié.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la contribution de M Alger et de son avis favorable au PLU pour que puissent être construits des logements à Parmain.

▪ **M101 : Mme BY-BURDIN**

Le courriel de Mme By-Burdin est arrivé sur la boîte mail 1 heure après la clôture de l’enquête. Je la prends tout de même en compte.

Ce courriel fait doublon avec O27.

Elle souhaite savoir à quoi correspondent les activités de loisirs prévus sur la parcelle classée Nal au centre de Jouy-le-Comte.

Mme By-Burdin renouvelle les remarques formulées lors de la permanence du 17 février, en particulier :

- le déclassement de 9,6 ha de zones naturelles est en contradiction avec la loi « Climat et résilience » qui fixe un ZAN à l’horizon 2050.
- aucune prévision n’est faite sur la circulation et le stationnement des véhicules des touristes qui fréquenteront les activités de loisirs,
- défaut de concertation et le jusqu’au-boutisme de la municipalité,
- l’obstination de la municipalité de ne pas vouloir construire des logements sociaux à la place de commerces rue Guichard.

Mme By-Burdin souhaite que soit imposé pour toute construction de logement social une obligation de créer 2 places de stationnement par logement.

• Avis de la commune :

Voir réponse en O27

• Avis du commissaire enquêteur :

Je renvoie en O27 pour les questions posées sur l’organisation du parc de loisirs en zone Nal. Projet qui a l’aval du PNR du Vexin ([Annexe n°10](#)).

Pour les remarques concernant les difficultés de stationnement à Jouy-le-Comte, la loi « Climat et résilience » et les recommandations de la MRAe cela relève des thèmes T2 - T4 et T12 que j’analyse au § 9.1.8

9.1.6 Observations orales reçues lors des permanences

Les cinq permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Lors de chacune d’entre elles l’affichage réglementaire était en place ainsi que le dossier d’enquête et les registres papier destinés à recevoir les observations du public.

L’enquête s’est déroulée dans un bon climat et aucun incident n’a été relevé malgré un perturbateur au début de la première permanence.

A ma demande, il avait été mis en place une filtration du public afin que le 1^{er} étage de la mairie ne « soit pas envahi », d’autant plus qu’il n’y a pas de salle d’attente pour faire patienter le public au 1^{er} étage. Ce filtrage a été bien accepté par le public qui pouvait patienter dans une salle au rdc de la mairie.

Pour permettre aux personnes à mobilité réduite (PMR) de me rencontrer dans un bureau, la directrice des services généraux avait organisé une solution permettant de recevoir ces personnes au bureau d'accueil au rez-de-chaussée ; seul bureau ayant une porte suffisamment large pour laisser le passage à un fauteuil roulant. Les autres personnes du public, non PMR, ont été reçues dans la salle des mariages au 1^{er} étage (pas d'ascenseur). Cela n'a été nécessaire qu'une seule fois lors de la permanence du 7 février.

Permanence du 30 janvier

▪ O1 : de Monsieur François DUVAL

M. Duval estime que le projet ne remet pas en péril la ruralité de la commune. Il a participé à la concertation préalable (atelier et réunion publique). Il demande de veiller à l'harmonie des hauteurs des bâtiments ?

M. Duval dit ne pas s'associer aux revendications des associations hostiles au projet de PLU.

M. Duval me remet une lettre de 2 pages référencée C01 et quitte la permanence.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'accueil, favorable donné au projet mais constate, après prise de connaissance de la lettre qui m'a été remise (une fois terminée la permanence) que M. Duval développe 9 questions et se dit opposé au projet sur les thèmes T2, T9, T11 et T12. voir § 9.1.8

▪ O2 : de Monsieur Yves LE BESCOND

M. Le Bescond estime que le projet comporte trop de logements à Jouy-le-Comte et surtout trop de logements sociaux qui attireront une « population à problèmes ». M. Le Bescond a tenu des propos à leur encontre inadmissibles en stigmatisant les résidents en LLS que je ne souhaite pas mettre dans mon rapport car ils sont à la limite de la diffamation.

M. Le Bescond demande que les logements vacants soient occupés et demande à M. le Maire de faire une demande pour que le taux de LLS soit ramené à 20%. M. Le Bescond confirme ses demandes dans un courriel M01.

- Avis de la commune :

L'équipe municipale du précédent mandat avait sollicité la baisse du taux de LLS ; elle avait reçu une réponse négative du préfet (en 2019).

L'équipe actuelle a renouvelé la demande lors d'un entretien avec le préfet en 2021. Elle a obtenu le même refus, verbalement.

Le décret n°2019-1577 précise les communes exemptés des dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Les communes d'Auvers-sur-Oise et Mériel (citées par le public) ne figurent pas dans l'annexe 3 du décret portant sur la période triennale 2020-2022 ; aucune baisse ni aucune exemption.

- Avis du commissaire enquêteur :

Les observations portent sur les thèmes T4 et T5 voir § 9.1.8

J'ajouterai, concernant les propos tenus sur les bénéficiaires des LLS, que plusieurs études montrent qu'une part très importante de la population française est éligible au logement social.

Il est difficile pour un maire de récupérer les logements vacants pour les transformer en LLS (ou pas LLS). De mon point de vue c'est de la

responsabilité de l'Etat de mettre en place des procédures pour faire que ces logements soient loués ou vendus afin d'être occupés.

Il est indéniable que le territoire de Parmain permet le rattrapage proposé par le PLU sans dénaturer le caractère rural de la commune auquel tiennent nombre de parminois.

▪ **O3 : de Messieurs Antoine GRECO – Dominique FERT – Christian HOSSAINE**

En préambule, M. Greco (président de l'association Respectez Parmain) me fait remarquer que la salle où se déroule la permanence n'est pas adaptée pour l'accès aux PMR. Il me demande de lui proposer une solution pour être certain que tous les courriels envoyés par le public me parviendront.

M. Greco considère que la concertation préalable n'a pas été convenablement menée et que le dossier d'enquête est incomplet car il manque le plan de zonage et le règlement du PPRI ainsi que l'étude de circulation que le Maire a demandé récemment.

Les personnes présentes souhaitent savoir si la maison du 94 rue du Maréchal Foch, qui appartient à la commune, va être vendue sans qu'y soit prévu de LLS.

• Avis de la commune :

La directrice générale des services (Mme Marie-Noëlle Le Ruyet) a pris toutes les dispositions pour faciliter l'accès des PMR aux permanences suivantes.

Le plan du PPRI est disponible au public au service de l'urbanisme, comme tous les plans PPRN, servitudes publiques, carrières Il est impossible de tous les reproduire ; cela représente un coût non négligeable.

L'étude de circulation n'a pas à être joint au dossier du PLU ; ce n'est pas un document d'urbanisme opposable.

• Avis du commissaire enquêteur :

Les observations portent sur les thèmes T1 et T7. Voir mon avis au § 9.1.8.

J'ai proposé à M. Greco que les personnes envoyant un courriel viennent enregistrer sur le registre papier le dépôt. Ce qui a été accepté par les personnes présentes.

Pour ce qui concerne la remarque sur le PPRNI, je note que le plan de zonage du PPRI est accessible sur internet dans l'onglet « dossier PLU ». Pour plus de renseignement le public a la possibilité d'aller consulter le règlement qui est accessible aux Services Techniques de la mairie ou sur internet via Accueil/Services et démarches/Environnement/Gestion des risques. L'important est de faire savoir au public qui ne le saurait pas qu'il existe un PPRI qui concerne la commune de Parmain : ce qui est le cas pour l'enquête de PLU.

▪ **O4 : de Mme Marie-José DAMERVAL-DOUCET et MM Emmanuel BIETRIX et Jean-Baptiste BARREAU**

Ces personnes jugent le PLU incohérent. Pourquoi rendre la zone UHpc constructible ?

Elles font état de gros problèmes de circulation et de stationnement rue Joffre et demandent que soit contrôlé le nombre de places de stationnement par m² construit. Elles demandent 2 places par nouveaux logements.

Elles font le constat que Jouy-le-Comte est éloigné des commerces.

- Avis de la commune :

Quelques maisons ne permettent pas le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés. Mais pour la plupart, les véhicules sont stationnés à l'extérieur par choix du propriétaire. Certains propriétaires ont privilégié l'aménagement des garages en pièces d'habitation. Un nouveau plan de circulation a été proposé par la municipalité ; il a été refusé par les riverains. L'étude de circulation qui a été menée n'a fait aucune proposition d'aménagement pour ce quartier tout en tenant compte du projet de la rue du Maréchal Joffre. La circulation y est de densité normale, même aux heures de pointe. Il existe 2 parkings de 6 et 8 places au centre du quartier (juste à côté de l'OAP et à côté de l'Eglise) ; elles sont quasiment toujours vides.

Le problème est similaire dans d'autres quartiers (rue du vieux potager, rue Baly, rue du Mal Foch) où il est souvent impossible de stationner et très difficile de circuler dans la mesure où le stationnement est contigu et les rues à double sens de circulation. Néanmoins les riverains s'adaptent. La seule solution serait des sens unique ce qui obligerait les automobilistes à effectuer un long détour.

- Avis du commissaire enquêteur :

Les observations portent sur les thèmes T4, T11 et T12.

Voir mon avis au § 9.1.8

J'ajoute que pour ce qui concerne les places de stationnement demandées pour les nouveaux logements (AU1 et AU2), l'annexe du règlement précise : « 2,3 places / logement arrondi à l'unité » supérieure pour les logements individuels et 1 place / 30 m² de surface de plancher pour les logements collectifs. Un nombre de places devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

- **O5 : de Madame Marie-Pierre TARAU et son frère M. Rémy TARAU**

Ces personnes ont vendu en indivision la maison de leurs parents il y a 2 ans et souhaite savoir si le terrain restant (870 m² cadastré AB 231 ai 1bis rue Charlotte) en zone UHpc est constructible.

- Avis de la commune :

Ces personnes ont obtenu une autorisation de division sans droit de construire sur la partie de terrain classée « espace arboré ».

D'autre part, le terrain de M. Tarau fait partie d'une résidence privée qui regroupe environ 144 maisons, avec toutes de grands terrains, et qui est soumise à un règlement de copropriété qui interdit toute construction de logement collectif. Cette résidence privée est située sur un terrain d'environ 180 ha ; plusieurs parminois souhaiteraient que la municipalité attaque en justice le règlement de copropriété afin que l'ensemble de la population parminoise participe à l'effort collectif.

Il serait difficilement compréhensible par les parminois que la commune accepte toutes les divisions - avec nouvelle construction - sur ce quartier, lorsque les propriétaires partent, cela conduirait à augmenter le taux de logements sociaux par ailleurs ; ce serait immoral.

- Avis du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone UHpc prévoit la possibilité de construire des logements/hébergements sous réserve que 40% de la surface totale du terrain soit aménagée en surface de pleine terre d'un seul tenant. Mais je note la réponse de la municipalité et l'autorisation de diviser le terrain sans droit à construire.

- **O6 : de Mmes Annie-Cécile ROMA – Claudine NACCACHE et Ginette COGET**

Ces personnes demandent une amélioration de la circulation aux abords de la gare (insuffisance de stationnement des bus) et une augmentation du nombre de places de stationnement en centre ville. Pour elles, la circulation et le stationnement au centre de Jouy-le-Comte sont un problème.

Elles souhaitent connaître les détails des travaux d'aménagement et d'agrandissement de l'école de Jouy-le-Comte et savoir combien de familles et combien d'enfants arriveront dans les nouveaux logements.

Des travaux de démolition sont-ils prévus rue centrale de Parmain.

Enfin, ces dames souhaiteraient que la commune s'occupe des séniors et mette une maison à vivre associative au programme.

- Avis de la commune :

La municipalité a négocié un tarif à 2 €/h au lieu de 4 € ainsi que des abonnements mensuels pour la nuit (de 17 à 9h et les week-end). La municipalité constate qu'aucun riverain ne les utilise. Mais l'information sera diffusée.

Nombre d'habitants des villes voisines qui viennent prendre le train à Parmain garent leurs véhicules dans les rues du centre ville. La municipalité se pose la question de savoir si l'instauration d'une zone bleue ou payante serait bien perçue par les parminois.

Le projet de nouvelle école se posera si la capacité de l'actuelle école de Jouy-le-Comte arrive à saturation. Aujourd'hui c'est tout le contraire et la mairie œuvre pour éviter de fermer une classe en affectant en priorité à Jouy-le-Comte les entrants qui demeurent proches, même s'ils ne sont pas dans le périmètre d'affectation.

La municipalité a contacté différents opérateurs pour la construction d'une maison de Marianne ou Louise. Mais les opérateurs demandent un potentiel de 60 logements minimum.

- Avis du commissaire enquêteur :

Les observations portent sur les thèmes T4 et T12 et font l'objet d'un courriel M17. Voir mon avis au § 9.1.8

Je prends note de la réponse de la municipalité concernant le stationnement en centre ville des personnes résidant en dehors de Parmain et qui viennent prendre le train à la gare de Parmain. Peut-être faudrait-il mettre en place une carte de stationnement résidentielle comme cela se pratique dans plusieurs villes.

La demande sur la maison à vivre est intéressante mais hors sujet.

- **O7 : de Madame Valérie BRAS**

Mme Bras souhaite morceler son terrain de plus de 4 000 m² situé en zone UHj en proposant à la vente 400 m².

Mme Bras a également exposé la demande de M. Riadh Louhaichi, chemin du Clos Pollet, qui désire le vendre.

- Avis de la commune :

Le projet de Mme Bras devra respecter les règles du PLU, en particulier celles se rapportant aux limites séparatives. Sans étude précise, son projet ne peut être soumis à demande d'autorisation de construire. Il devra respecter les règles, en particulier celles des limites séparatives.

- Avis du commissaire enquêteur :

Sa demande concerne le thème T3.

J'ai néanmoins fait remarquer à Mme Bras qu'il fallait que la superficie du terrain qu'elle souhaite vendre réponde aux articles du règlement de la zone UHj. L'article 3.1 du règlement est à prendre en compte pour 400 m² d'autant plus que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et seront de préférence en sous-sol (ce qui augmente le coût de construction).

D'autre part, je note que le terrain est situé rue du Moulin à Jouy-le-Comte et de ce fait les constructions doivent respecter l'article 2.2.3 car situées à proximité du ru de Jouy.

- **O8 : de Mmes Florence BOUVARD-ESCAFFRE et Sonia VOITON (association Sauvegarde Cadre de Vie de Jouy) et MM Bruno MOUTY et Alain FOUYE**

Ces personnes me font part des mêmes problèmes qui ont été soulevés par d'autres personnes. Elles posent également la question des ruissellements en zone AU2 (ru de Jouy).

Comment la commune compte-elle agrandir l'école de Jouy pour accueillir les nouveaux élèves et faciliter la dépose des enfants en voiture ?

- Avis de la commune :

Voir réponses précédentes.

La zone AU2 n'est pas en zone inondable, c'est une prairie avec des chevaux. Les zones AU1 et 2 étaient classées N dans le POS, elles ont fait l'objet d'un échange dans le cadre des 90 ha restitués avec le PNR. Elles ont été rendues des fonds de parcelles sur les coteaux, des zones inondables, des terrains le long de la voie ferrée, etc ...

Un autre arrêt de bus ou une navette pourra être mis en service quand l'OAP « rue de Vaux » sortira de terre. Des mini-bus seront éventuellement mis en place pour le projet STECAL et les autres OAP.

- Avis du commissaire enquêteur :

Les questions posées relèvent principalement des thèmes T4 et T7. Voir mon avis au § 9.1.8

La réponse du MO me convient.

Permanence du 7 février

- **O9 : des époux DELAIRE et LUCAS accompagnés de leurs avocats Eric BINETEAU et Julien Di STEPHANO du cabinet HORUS**

En préambule Me Bineteau me demande de procéder à la suspension de l'enquête publique aux prétexte que :

- le projet est une provocation, ne lutte pas contre le réchauffement climatique. Le parti pris d'urbaniser fait razzia sur tous les terrains urbanisables.
- le dossier n'explique pas en quoi consistent le RNU et ses différences par rapport au PLU ; le dossier est de ce fait incomplet.
- la concertation préalable a été nulle.
- le maire ne répond pas aux recommandations de la MRAe
- l'évolution démographique estimée par la commune est « une plaisanterie » et n'est justifiée par aucune étude sérieuse.
- le PLU ne répond pas aux orientations du SDRIF.

Monsieur Delaire se plaint que les associations n'aient pas été reçues par le Maire, qu'il n'y a eu aucune concertation et s'étonne du bétonnage de l'OAP Terribus qui prévoit (article 3.1 du règlement de zone) seulement 10% de la surface totale du terrain aménagée en surface pleine terre.

- Avis de la commune :

L'exigence du 10% de pleine terre en AU1 et AU2 a pour objectif de rendre perméables les aires de stationnement situées à l'intérieur des propriétés. Type gazon et/ou pavés drainant.

- Avis du commissaire enquêteur :

Les remarques formulées font essentiellement référence aux thèmes T1-T2-T3-T4- et T9.

Voir mon avis sur ces thèmes qui est développé au § 9.1.8

D'autre part, après m'être renseigné, je prends acte que le recours gracieux demandé dans le courrier du 22 septembre 2023 à M le maire de Parmain a été refusé par celui-ci dans sa réponse du 12 octobre 2023 qu'il vous a adressée par lettre A/R n° 1A 200 628 6193 7.

J'ajoute, tout en précisant qu'un commissaire enquêteur n'a pas à dire le droit, que je ne vois pas de justification à **lancer une procédure de suspension** de l'enquête publique pour les raisons suivantes :

- les enjeux du projet de PLU sont clairement explicités dans le document « Rapport de présentation » pages 212 et suivantes. Les piliers du développement durable sont pris en compte comme expliqué page 215.
- le PLU en projet se substitue à l'ancien POS puisque le PLU adopté en 2017 a été annulé. Le RNU applicable ne comporte pas de règlement à la différence du POS ou du PLU. Il est basé sur le prolongement du bâti existant.
 - ⇒ C'est le PRNU qui s'applique sur Parmain depuis le 1^{er} juillet 2023.
- le programme de concertation préalable me paraît correspondre à ce qui se fait dans le cas d'une élaboration de PLU :
 - ⇒ Je considère que la concertation préalable a été convenablement menée et a fait l'objet de diffusion des remarques/questions émises.
- dans un mémoire de 42 pages (joint au dossier d'enquête et donc consultable), le MO (le maire de Parmain) répond point par point aux recommandations de la MRAe.

- ⇒ Il me semble que le MO a répondu, de manière argumentée, aux recommandations de la MRAe.
- concernant la remarque sur l'évolution démographique de la commune de Parmain qui semble une « plaisanterie » pour Me Bineteau, je ferai la remarque suivante. A part avoir le don de lire dans une boule de cristal, je ne connais personne qui soit capable de définir avec une grande précision l'évolution de la population, commune par commune. Parmain a l'avantage de posséder une gare sur la ligne H du réseau Transilien. Ce qui fait d'elle une commune attractive pour les franciliens qui n'ont pas la chance d'avoir un emploi à proximité de leur domicile.
 - ⇒ Je considère les hypothèses démographiques retenues comme recevables.
 - ⇒ Je note que la commune renoue avec un taux de croissance positif (+0,25%) depuis le 1^{er} semestre 2022.
 - ⇒ Je considère les hypothèses démographiques comme étant recevables. Le programme de construction de nouveaux logements est d'autre part du à l'exigence de l'Etat de voir Parmain atteindre dans un délai relativement court le taux de 25% de LLS.
 - ⇒ La région fixe comme objectif la construction de 70 000 logements par an. Ainsi le nombre de logements doit progresser de 13% à l'horizon 2040. Cet objectif étant porté à 15% dans les communes dotées d'une gare. L'orientation OR57 du SDRIF s'inscrit dans la transformation des tissus urbains existants. Je considère que le PLU répond à cette orientation.
 - ⇒ La superficie des terrains Terribus peut permettre la construction de logements de type T2 ou T3, avec 1 étage (H maxi règlementée 7,5 m). Ce qui rend l'opération possible, sans « bétonner » le secteur, en harmonie avec l'existant.
 - ⇒ Les objectifs des OAP sont de permettre de répondre à l'objectif de mixité sociale et d'atteindre 25% de logements sociaux en proposant une offre diversifiée en taille de logements, une typologie de logements favorisant l'accueil de familles avec enfants et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire communal. Il en résulte un nombre important de logements sociaux à construire.

▪ **O10 : de Mme Fabienne MASONI**

Mme Masoni me fait tout d'abord remarquer que les 3 derniers comptes rendus de la commission PLU ne sont pas en ligne. C'est exact, j'en ferai part au MO.

Mme Masoni regrette de ne pas avoir été associée à l'étude du plan de circulation ; elle habite dans un secteur (près de la RD64) fortement impactée par les difficultés de stationnement et souhaite savoir où en est la réflexion pour la réalisation d'un rond point au croisement de la RD64 et de la rue du Lieutenant Guilbert. Elle craint d'être expropriée avec d'autres riverains.

D'après elle, le PLU ne respecte pas la mixité sociale ; il faudrait étaler beaucoup plus les constructions de logements LLS.

Selon elle, le risque d'inondation par ruissellement au STECAL qui sera engendré par une importante artificialisation des sols rend le projet hypothétique.

D'autant plus qu'il sera très éloigné du centre et n'est pas desservi par les transports en commun.

- Avis de la commune :

Concernant les 3 CR manquants de la commission PLU, il s'avère que les 3 dernières réunions consistaient à faire des présentations des études qui avaient été faites au préalable, avec présentation et lecture des documents.

Il n'a jamais été question d'exproprier qui que ce soit.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques et de la réponse du MO. La réalisation d'un plus grand nombre de sites OAP, avec de plus petites unités de logements LLS, est très difficile sur le territoire de Parmain en raison d'un foncier insuffisamment disponible pour de nouvelles constructions compte tenu de la topographie, des zones non constructibles pour risques naturels, des impératifs de préservation de l'environnement (forêts, trame verte, zone agricole, biotope ...).

Concernant les risques de ruissellement, j'ai noté page 80 du rapport de présentation que les ruissellements à l'Ouest du territoire se dirigent vers le Sausseron situé à l'opposé du thalweg.

Mme Masoni a pris connaissance de l'avis du PNR qu'elle n'avait pas trouvé dans le dossier. Je lui ai montré.

Voir mon avis sur les thèmes soulevés : T5-T7-T9 et T12 au § 9.1.8

- **O11 : de Mme Claudine BOUGARD**

Mme Bougard estime que l'augmentation prévue de la population sur Jouy-le-Comte est trop importante compte tenu des difficultés de circulation et de stationnement, du manque de trottoirs (rue étroite = danger). Elle se plaint que le maire ne répond pas à ses courriers.

Elle s'étonne que le taux d'artificialisation sur les zones AU1 et AU2 soit aussi important (article 3.1 du règlement = 90%). Les risques d'inondation sont augmentés du fait que le ru de Jouy n'est plus nettoyé.

- Avis de la commune :

Voir réponse du MO dans son mémoire en réponse sur le thème T1.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques concernant la circulation sur Jouy-le-Comte (voir thème T12) déjà signalé par d'autres personnes.

Le nettoyage du ru est de la responsabilité des propriétaires riverains (article du code de l'environnement). Voir mon avis en O8 au sujet des ruissellements

Voir mon avis sur les thèmes soulevés : T3 et T4 au § 9.1.8

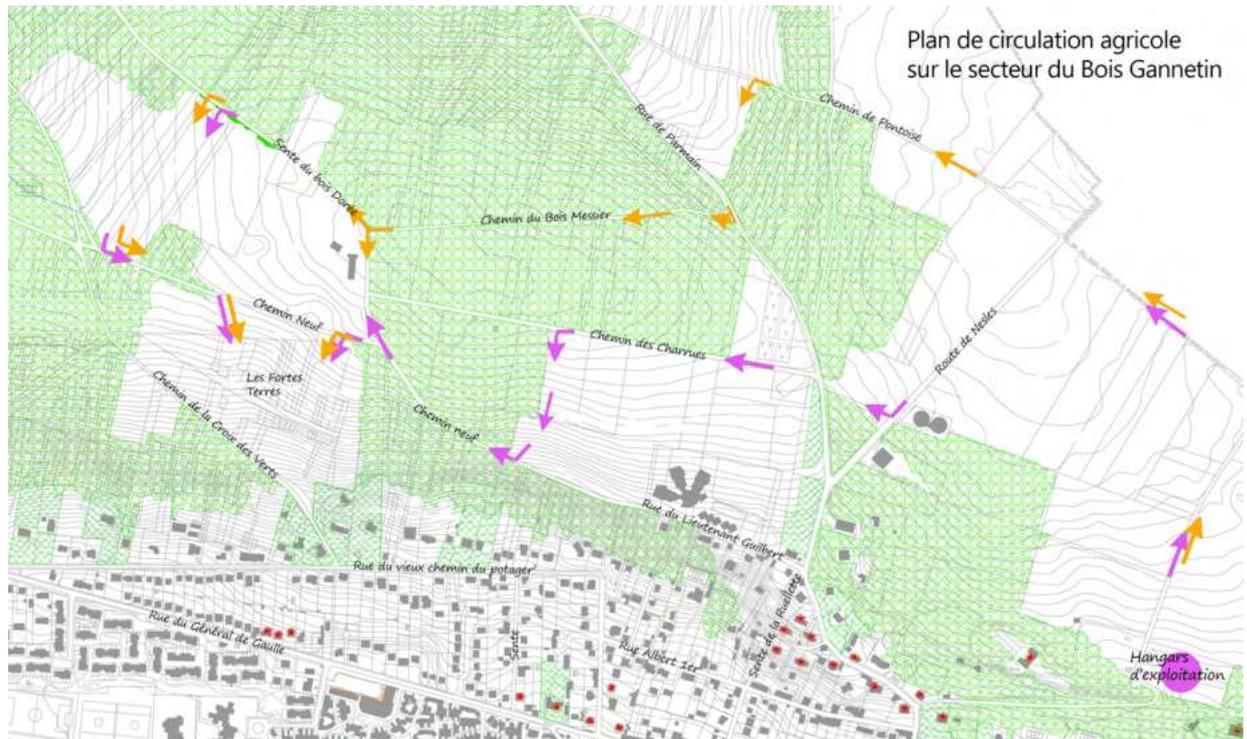
- **O12 : de M. Bernard LORENCEAU**

Doublon avec C6.

- **O13 : de M et Mme LALMALD**

Mme Lalmald m'a remis des photos précisant les dires des habitants de Jouy-le-Comte concernant les difficultés exprimées par Mme Bougard et d'autres personnes.

- Avis de la commune :
Idem O11
 - Avis du commissaire enquêteur :
Voir mon avis sur le thème soulevé T12 au § 9.1.8
- **O14 : de M Michel MANCHET**
- Ancien adjoint de l'ancien maire, M. Manchet me dit être favorable au PLU ainsi qu'à la construction de logements LLS. Toutefois, il me fait remarquer ce que disent tous les habitants de Jouy-le-Comte : il faut prendre en compte les difficultés de circulation et de stationnement et du manque de trottoirs dans le secteur.
- Avis de la commune :
Monsieur Manchet se fourvoie aux sujets des expropriations évoquées par lui qui sont situées en montant dans la rue des Maillets. Les propriétaires sont libres de vendre ou pas à un promoteur qui les solliciterait.
En cas de vente, le droit de préemption se fera à l'initiative de l'EPIF. Aucune expropriation n'est prévue ; pour exproprier il faut une DUP
 - Avis du commissaire enquêteur :
J'ai pris bonne note des remarques et de l'avis globalement favorable au PLU. Elles complètent toutes les observations émises par les opposants aux OAP de Jouy-le-Comte.
Je prends acte des informations du MO concernant les expropriations évoquées par M. Manchet.
Voir mon avis aux thèmes soulevés : T7 et T6 au § 9.1.8
- **O15 : de M Laurent DELALEU**
- M. Delaleu est le seul agriculteur de Parmain. Interrogé par le département du Val d'Oise, il s'étonne de ne pas avoir reçu de réponse écrite à son courrier (qu'il me remet – non daté). Il demande à la mairie de l'informer mieux et plus personnellement du plan de circulation prévu au STECAL.
Après avoir lu le document que je lui montre (STECAL), M. Delaleu dit être d'accord sur le principe du plan décrit.
- Avis de la commune :
M. Delaleu souhaite que la commune réhabilite les chemins dans la forêt et les entretienne. Concernant le STECAL, le chemin évoqué dans le courrier est le chemin du Bois Messier qui est intégré dans le plan de circulation des engins agricoles du STECAL.
Des échanges ont eut lieu entre M Delaleu et le cabinet Hortesie, avec des réponses données par mail.



- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de M Delaleu ainsi que de l'avis du MO et du plan en réponse.

Voir mon avis au thème soulevé : T7 au § 9.1.8

- **O16 : de M François LACOMBE**

M. Lacombe, qui demeure à L'Isle-Adam, souhaite que ses parcelles cadastrées AM 202-203-60 et 61 sur la commune de Parmain puissent lui permettre de construire un abri ornithologique qui lui a été refusé. Il demande la restitution de ses parcelles en zone UH comme au PLU.

Il fait référence à l'avis d'un commissaire enquêteur qui lui aurait été favorable ; sans préciser la date.

- Avis de la commune :

Le projet n'est pas abouti depuis de nombreuses années.

Un refuge pour animaux est possible à la condition que les constructions soient en bois.

Le règlement et le zonage ne seront pas modifiés pour aider à la réalisation d'un projet inabouti.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de Mme Calves.

Une étude réalisée en janvier 2020 par le PNR valide le zonage par la nécessité de conserver le secteur, qui est zone humide alluviale, en zone non constructible. Ce secteur a d'autre part, toujours d'après le PNR, un rôle important sur la prévention des inondations et doit être considéré comme un réservoir de biodiversité.

J'ai pris note dans le PV de la commission PLU du 3 juin 2022 que la dite commission avait jugé le projet comme étant insuffisamment abouti avec un dossier non structuré. La commission avait fait savoir que si le projet était retenu, il y aurait lieu de procéder à une révision simplifiée du PLU car il est situé en zone naturelle. Le PV du 17 juin 2022 complète les demandes faites à M. Lacombe de mieux justifier sa demande.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage et le règlement.

[Voir l'Annexe n°8](#) (fiche descriptive Boulonville – PNR)

▪ **O17 : de M Michel GEST**

M. Gest s'interroge sur le devenir du projet situé au 94 de la rue Foch qui a été annulé (il habite au 92 de la même rue).

Il est opposé au projet du STECAL : ce projet va encore retiré plus de vie au centre de Parmain.

M. Gest souhaiterait avoir plus d'information sur l'étude de circulation en cours et s'interroge sur la nécessité de construire une nouvelle école au STECAL en remplacement de l'école du centre ville.

• Avis de la commune :

Le projet au 94 rue Foch n'a pas été finalisé à la suite d'un recours exercé. Le projet initial ne peut plus avoir lieu ; cette propriété du 94 rue Foch sera normalement revendue.

Le projet du STECAL n'a de sens que si le projet de construction de 104 logements au Bois Gannetin voit le jour. Actuellement le recours déposé est en attente au Conseil d'Etat. Rien n'a donc été décidé ; c'est un projet. Si le projet de construction est refusé, le déplacement de l'école n'aura aucun sens.

• Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques.

La réalisation d'un plus grand nombre de sites OAP, avec de plus petites unités de logements LLS, est très difficile sur le territoire de Parmain en raison d'un foncier insuffisamment disponible pour de nouvelles constructions compte tenu de la topographie, des zones non constructibles pour risques naturels, des impératifs de préservation de l'environnement (forêts, trame verte, zone agricole, biotope ...).

Voir mon avis aux thèmes soulevés : T4 -T5 -T7 et T12 analysés au § 9.1.8

▪ **O18 : de M Daniel FEINSOHN**

Est venu me confirmer son avis favorable au projet qu'il a déposé via la boîte mail.

• Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note de son avis : étant membre du collectif « Bord de l'Oise », il apprécie que le MO répartisse les LLS sur le nord de la commune. Il est très favorable à la meilleure répartition des LLS.

▪ **O19 : de Mmes Catherine Gerin-Roze et Claude BUGNON**

Ces personnes sont favorables à la meilleure répartition des LLS sur le territoire (elles sont également membres du collectif « Bord de l'Oise »).

Toutes deux enseignantes, elles s'interrogent sur la nécessité de créer une nouvelle école au STECAL. Elles se demandent si les parents d'élèves et les enseignants ont été consultés sur ce projet.

Autre question ; le STECAL consomme-t-il des terres agricoles ?

- Avis de la commune :
Voir réponse en M29.
- Avis du commissaire enquêteur :

Le STECAL consommera environ 2,2 ha de terres agricoles.

J'ai noté dans le dossier que l'école actuelle compte 8 classes ; la nouvelles sera en mesure d'accueillir environ 200 élèves minimum dans 10 classes. Mais je suis d'accord pour qu'une étude plus poussée et une concertation des usagers de l'école (parents et enseignants) soit menée avant toute décision.

Sur cet OAP, il est prévu une répartition des attributions de logements environ 108) avec 2/3 de primo-accédant et 1/3 de LLS.

Pour répondre à l'interrogation sur la consommation de terre agricole au STECAL, il faut savoir que le SDRIF actuel autorise une consommation de 5% de la superficie de l'espace urbanisé (207 ha) soit 10,35 ha. A la date d'élaboration du PLU, seulement 4,4% ont été consommés, soit 9,10 ha. Pour mémoire, 30,8 ha ont été restitués en zone N (zone non urbanisable avec risque d'inondation, zone humide NA de Boulonville, parcelles et fonds de parcelles non urbanisable).

Les questions posées relèvent principalement des thèmes T4 - T5 et T7 que j'analyse au § 9.1.8

Permanence du 17 février

▪ O20 : Mme Anne-Marie STRUGACZ

Mme Strugacz me remet les échanges de courriers entre elle et le MO (réf C15) . Elle a toujours demandé que la totalité de sa propriété cadastrée AC435, dont l'entrée est accessible seulement par la Sente au beurre, ne soit pas impactée par l'OAP « centre ville ».

- Avis de la commune :
Voir avis en C15
- Avis du commissaire enquêteur :
J'ai pris bonne note des remarques de Mme Strugacz.
Je considère sa requête comme fondée et logique.

Voir mon avis au thème soulevé : T7 et en C15 et au § 9.1.8

▪ O21 : M François MANZANO

M. Manzano est propriétaire d'une partie de la parcelle AC434 que lui a vendue Mme Strugacz. Il est président du conseil syndical de la parcelle AC434 située au 58bis rue du Maréchal Joffre.

Il se demande ce qui se passerait s'il décidait de vendre sa propriété. La mairie pourrait-elle faire pression pour qu'il vende à un commerçant ?

- Avis de la commune :
Le droit de préemption existait sur l'ensemble des zones U depuis longtemps. Aujourd'hui la commune est sans PLU et donc sous le régime

du RNU pour ce qui concerne le Droit de Prémption Urbain (DPU) ; c'est le droit du préfet de préempter. Ce qui ne change rien au processus de préemption de vente des particuliers. Pour préempter, la commune doit avoir un projet et le motiver. Dans le cas présent c'est l'OAP qui motivera l'achat après sollicitation de l'avis des domaines.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des interrogations de M Manzano.

En cas de vente, la mairie peut faire préemption si le bien à vendre se situe dans une zone de préemption. En cas de désaccord sur le prix proposé par la mairie, le vendeur peut refuser le prix suggéré. En cas de prix déraisonnable, la mairie saisit alors le juge des expropriations qui se charge de fixer le prix du bien.

Voir mon avis aux thèmes soulevés : T3 et T7 au § 9.1.8

- **O22 : Mme Salomé PHILIIPON et M Florian MONROSE**

Ce couple est copropriétaire sur la parcelle AC434 avec M Manzano. Il se pose les mêmes questions que ce dernier.

- Avis de la commune :

Voir avis O21.

- Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en O21.

Voir mon avis aux thèmes soulevés : T3 et T7 au § 9.1.8

- **O23 : Mme Marie-Pierre TARAU**

Mme Tarau, qui était venue lors de la permanence du 30 janvier, me repose les mêmes questions avec un plan représentant leur projet de construction d'une maison sur la parcelle AB231.

- Avis du commissaire enquêteur :

Doublon avec O5 et M38

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage et le règlement.

Voir mon avis au thème soulevé : T3 au § 9.1.8

- **O24 : M Dominique FERT**

M Fert me remet un courrier (ref C10).

Il observe que la construction de 25 logements plus parking sur 3 000 m² se ferait au ras d'une zone naturelle protégée. L'identité paysagère serait entachée par la mitoyenneté de nouvelles constructions. C'est une concentration trop importante pour les riverains.

Il me fait part des difficultés de stationnement et de circulation à Jouy-le-Comte et insiste sur le fait que les terrains du secteur sont en pente, en zone humide ; est-ce constructible ?

Il me dit qu'il y a eut abattage intempestif et non autorisé d'arbres sur une parcelle dont il ne précise pas la localisation ni le propriétaire.

Enfin, dans des termes peu aimables pour les futurs parminoises, M Fert affirme que cette promiscuité engendrera des nuisances sonores, visuelles et polluantes.

- Avis de la commune :

Le terrain du lavoir est depuis toujours en zone humide, seul le bas du terrain est en EBC. Les services de l'Etat se sont déplacés et ont fait un rapport. C'est constructible.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des observations de M Fert qui était venu à la première permanence.

Je ne vois pas en quoi la nature des terrains empêcherait la construction de nouvelles maisons dans un secteur déjà urbanisé où habite M Fert. D'autant plus que les connaissances actuelles en construction et les techniques qui peuvent être mises en oeuvre sur des terrains humides limitent les risques.

La nouvelle population sera autant éloignée de la gare et des commerces que les habitants actuels du hameau ; la remarque n'est pas recevable et est discriminatoire.

Les propos tenus sur « la promiscuité » sont par ailleurs choquants.

Je prends acte de la réponse de la municipalité concernant le terrain du lavoir.

Voir mon avis au thème soulevé : T4 au § 9.1.8

- **O25 : M et Mme Jacques PIGEON**

M Pigeon tient les mêmes propos que M Fert (reçus ensemble). Il ajoute qu'il souhaite depuis plusieurs années la construction d'un abri bus près de l'école de Jouy-le-Comte. Il me fait part que sa maison est construite sur des pilotis de 7 m.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de M Pigeon qui sont identiques à celles de tous les habitants du hameau de Jouy-le-comte qui s'expriment lors des permanences ou par écrit.

Je note particulièrement le fait qu'il est possible de construire dans une zone humide moyennant des précautions (pilotis). Ce qui est le cas de sa maison.

Il n'y a pas lieu de modifier le zonage et le règlement

Voir mon avis aux thèmes soulevés : T4 – T5 et T7 au § 9.1.8

- **O26 : M François LACOMBE**

M. Lacombe, qui est venu me rencontrer lors de la 2è permanence, me remet la copie du courriel qu'il a également envoyé (M28). Et qui est déjà agrafé au registre.

Contribution en doublon avec O16 et M28.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de Mme Calves et de son avis auquel je souscris.

Je n'ai rien à ajouter à mes commentaires en O16 compte tenu du fait que M Lacombe n'apporte pas d'éléments nouveaux à son dossier.

Voir mon avis au thème soulevé : T3 au § 9.1.8

- **O27 : Mme Isabelle BY-BURDiN**

Mme By-Burdin considère que les difficultés de circulation et de stationnement au hameau sont insuffisamment pris en compte dans le PLU. Les remarques faites lors des ateliers n'ont pas été suivies d'effet.

Elle estime qu'il est inacceptable de proposer un déplacement de zone N en zone Nal pour y autoriser des parcs résidentiels de loisirs et des habitations légères de loisirs (HLL).

- Avis de la commune :

Le projet rue du Mal Joffre en zone Nal est un petit projet de loisirs sur un immense terrain qui était auparavant horticole. Ce projet a été monté par le propriétaire, en collaboration avec le PNR Vexin. Le projet prévoit de reboiser la zone, d'installer des petits bungalows en bois (le règlement prévoit 1 logement pour 1000 m²), le parking sera sur le terrain et ne gênera pas les riverains. Le règlement pourra être modifié afin que les activités commerciales envisagées soient seulement liées à l'hébergement touristique afin d'éviter les venues d'autocars.

Le projet est très encadré par le PNR du Vexin.

La ville n'a pas obligation de prendre en compte la totalité des remarques émises durant la concertation. Certaines l'ont été, d'autres pas : concertation ne signifie pas approbation automatique des demandes.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de Mme B- Burdin – thème T12 analysé au § 9.1.8

N'ayant pas participé à la concertation, je ne peux savoir dans quel état d'esprit se sont déroulées les diverses réunions. Thème T12 (défaut de concertation).

Je note les explications de la municipalité sur les activités de loisirs en zone Nal qui ne me choquent pas.

- **O28 : M Pierre MAHE**

M. Mahé expose les difficultés de circulation et de stationnement à Jouy-le-Comte et estime le zonage de la parcelle AN119 comme incohérent (voir C13).

- Avis de la commune :

Le changement de zonage est envisageable.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des observations de M Mahé.

Je suis d'accord avec sa demande de modifier (légèrement) le zonage des parcelles AN119 et 230. Les petits décrochements sur les deux parcelles doivent pouvoir être alignés avec AN322.

Doublon avec C29.

- **O29 : M Christian HOSSAINE (président association AHJC 95)**

M. Hossaine se plaint du non retour de l'étude de circulation et fait part des mêmes difficultés de circulation et stationnement que les autres participants.

En tant que président de l'association du hameau de Jouy le Comte, il me remet un document de 18 pages (C11) qui reprend en grande partie l'avis de la MRAe.

- Avis de la commune :

Les conditions de circulation dans le quartier de Jouy-le-Comte ne sont pas considérées comme problématiques selon l'étude de circulation. Les comptages effectués par CDVIA ont donné un trafic moyen de 815 véhicules/jour ouvré dans le sens « vers le centre-ville » et de 806 dans le sens « vers Ronquerolles ». Soit un trafic total quotidien de 1621 véhicules/jour ouvré.

Ce faible trafic correspond essentiellement à celui des habitants du quartier, la rue de Joffre puis Ronquerolles se terminant en impasse sur la forêt. Seule la rue de Vaux rejoint le hameau de Vaux sur la commune de Champagne limitrophe. Le trafic en heure de pointe le matin vers le centre-ville est de 123, ce qui est faible également.

L'accroissement prévisionnel du trafic journalier lié à l'augmentation du nombre de logements est estimé à environ 25% soit 400 véhicules supplémentaires, ce qui reste faible pour une voie de distribution.

Des possibilités de mise en sens unique des rues du quartier sont étudiées, permettant de répartir la circulation sur les autres rues. Même si cela rallonge légèrement le temps de trajet, c'est bien ce qui a été fait au niveau de la traversée de la RD 4, dans le centre-ville de Parmain.

Les habitants du quartier de JLC ont la possibilité de rejoindre le sud de Parmain par la rue Foch et éviter le centre-ville.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de M Hossaine. Pour lesquelles je fais les mêmes commentaires que pour les observations précédentes.

Voir mon avis au thème soulevé : T4 au § 9.1.8

- **O30 : M et Mme HERET**

Présents en même temps que 4 autres personnes, les époux Heret ne se s'ont pas exprimés.

- Avis du commissaire enquêteur :

Sans objet.

- **O31 : M Jacques FACHE**

M. Fache me remet un courrier (C11)

Il demande des précisions sur le coût financier du déplacement de l'école du centre et souhaite savoir en quoi consistent les projets de parc de loisirs futurs sur les zones Nal. Quel en sera l'impact sur les paysages.

- Avis de la commune :

Le parc de loisirs en zone Nal est un projet privé qui ne coûtera rien à la commune.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de M Fache. Je commenterai son courrier en C11.

Le dossier PLU ne fait pas mention des coûts induits par les deux projets dont il fait mention.

Voir mon avis au thème soulevé : T5 au § 9.1.8

- **O32 : Mme Janine LORENT-CONNELL**

Mme Lorente-Connell qui s'est exprimée par courriel (M18) vient faire part qu'elle a demandé à une agence immobilière de lui faire une proposition pour sa maison. Cette agence lui a répondu que le bien était invendable du fait des OAP prévues sur Jouy-le-Comte.

- Avis de la commune :

Il est peu vraisemblable que les craintes sur la perte de la valeur immobilière soient fondées. Cet été, une maison voisine a été vendue au prix demandé.

La municipalité a la capacité de préempter, avec ou sans OAP. Pour montrer sa bonne volonté d'écoute, la municipalité propose de modifier l'OAP du centre de Jouy-le-Comte en retirant les maisons sous l'école mais en conservant dans l'OAP l'ancien restaurant car il est accolée à l'école et pourra être utile en cas de besoin d'agrandissement de celle-ci.

D'autre part la valeur d'une maison mitoyenne à une école est obligatoirement dévaluée par rapport à d'autres. C'est le même cas pour les maisons situées en bordure de voies ferrées, mitoyenne, etc ...

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note de l'information de Mme Lorente-Connell.

N'étant pas expert immobilier je ne peux pas me prononcer sur l'information donnée.

Mais je prends note de la réponse de la municipalité à cet égard.

Voir mon avis au thème soulevé : T7 au § 9.1.8

- **O33 : Mme Betty GEST**

Bien qu'ayant participé à la concertation préalable, en particulier dans l'atelier, elle considère que c'est de la poudre aux yeux. Elle demande ce qui sera fait au 94 de la rue Foch.

- Avis de la commune :

Aujourd'hui le projet qui a été annulé suite à un recours de Mme Gest, est difficilement viable. Il est impossible de trouver un promoteur pour une résidence de 4 ou 6 logements. Actuellement un architecte travaille sur un projet avec 6 logements. Si le projet n'aboutit pas, la maison sera vendue en maison d'habitation simple.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de Mme Gest au sujet de la concertation. Néanmoins je considère que le dossier d'enquête montre que les moyens de communication ont été multiples pendant plusieurs mois pour informer la population.

Je prends note de l'info du MO concernant la maison du 94 rue Foch.

Voir mon avis au thème soulevé : T13 au § 9.1.8

- **O34 : M Ludovic VANNIER et sa mère Mme Murielle VANNIER**

M. Vannier me remet un plan et demande une modification du zonage pour que la partie de terrain sur laquelle se situe sa maison soit en zone UHp comme son voisin. Voir C14.

Il considère que le PLU ne prend pas suffisamment en compte le trafic sur les 2 axes routiers qui coupent la ville (N/S et E/O).

M Vannier demande la réalisation d'un centre culturel à l'emplacement de l'école du centre si elle est transférée sur le STECAL. Quid de la maison/bibliothèque qui a fait l'objet d'une donation ? Est-elle classée maison remarquable ?

Sa mère expose les difficultés de circulation rue de Nesles estime le déplacement de l'école non justifié et pose la question ; pourquoi pas de LLS si moins de 6 logements prévus ?

Pourquoi pas de LLS dans l'ancienne maison de l'enfance qui est inoccupée.

- Avis de la commune :

La parcelle de M Vannier est en « Espace Boisé Classé » (EBC). Ce n'est donc pas modifiable ; il faut demander un déclassement aux services de l'Etat, avec justification.

Le foyer social du 129 rue Mal Foch est très difficile à maintenir sans trop de débordements qui mobilisent l'adjoint à la sécurité, la police municipale, les pompiers et la gendarmerie de l'Isle-Adam. La municipalité est donc très prudente sur ce sujet.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de M Vannier et de sa mère.

Je suis moi aussi défavorable à une modification du zonage pour que la partie de son terrain où se trouve sa maison soit en zone UHp comme c'est le cas de son voisin. Le déclassement d'un EBC doit être particulièrement motivé et au bénéfice de l'intérêt général. Ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

J'ajoute que le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (art. L130-1 du code de l'urbanisme). Les EBC sont fortement protégés.

Je note qu'un nouveau centre culturel est prévu à la place de l'école du centre, si le projet STECAL se concrétise (avec le déplacement de l'école du centre vers le STECAL).

Voir mon avis aux thèmes soulevés : T12 et T3 au § 9.1.8

- **O35 : M Nicolas BOURRIAUD**

M. Bourriaud exprime son mécontentement ; il ne fait plus confiance au maire.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la remarque.

- **O36 : Mme Elisabeth ROGER**

Mme Roger dit que le projet n'est pas juste (trop d'erreurs et d'omissions), il est approximatif. Pourquoi la zone NHi est pour moitié dans l'Oise (Pré du Lay) ?

Pour elle, la concertation a été tronquée, les conditions d'accueil lors des permanences sont déplorables, les réunions avec les associations se passent mal. Le territoire est très rural ; les emplacements des OAP sont mal choisis. Le territoire doit être préservé au vu de la crise environnementale.

Les inconvénients ; routes inadaptées, trafic accru, éloignements des commerces alors qu'il n'y a pas de trottoirs ni de transport en commun.

Pourquoi pas de logements sociaux au centre ville ou près de la gare ?

Mme Roger demande à ce que le PLU respecte la charte du PNR du Vexin.

- Avis de la commune :

Il faut une juste répartition sur le territoire communal des logements sociaux. Le règlement des zones concernées par les OAP n'est pas permissif et est très protecteur pour les riverains.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de Mme Roger, je ne vois pas le rapport entre la réalisation de logements et la crise climatique/environnementale.

Les emplacements choisis pour les OAP l'on été en raison des terrains disponibles capables d'accueillir autant de logements. Le nombre de logements ayant été « imposé » par le préfet en raison du retard pris par la commune. La commune doit se mettre en conformité avec la loi qui impose un quota de logements sociaux. Si elle ne le fait pas, c'est le RNU qui s'appliquera.

Les études menées en amont (tel que l'assainissement) montrent qu'il n'y aura pas de difficultés pour la viabilisation.

Je note d'autre part que le projet du nouveau PLU préserve les espaces naturels : le PNR qui a été consulté en tant que PPA a donné avis favorable qui m'a été confirmé par courriel (voir en annexe).

Voir mon avis aux thèmes soulevés : T3 – T7 – T6 et T11 au § 9.1.8

- **O37 : Mme Christine LEROY**

Mme Leroy me fait part qu'une partie de son terrain sera expropriée au bénéfice de l'OAP de la rue de Vaux (zone AU1). Double avec C36.

- Avis de la commune :

Effectivement, après avoir reçu Mme Leroy l'été dernier, nous avons sorti les fonds de parcelle de l'OAP. Par conséquent, aujourd'hui, son terrain n'est plus concerné, nous l'avons écoutée.

- Avis du commissaire enquêteur :

En fait Mme Leroy faisait référence à un document émis avant la définition du projet de PLU soumis à la présente enquête.

Je lui montre le document du dossier d'enquête qu'elle n'a pas lu et lui montre que son terrain ne fera pas l'objet d'une expropriation. Comme le MO le signale à plusieurs reprises, le PLU n'entraînera aucune expropriation.

Je note la réponse de la municipalité qui est favorable à sa demande.

- **O38 : Mme Corinne COUSIN**

Présente en même temps que 5 autres personnes, Madame Cousin ne s'est pas exprimée.

- Avis du commissaire enquêteur :

Sans objet

- **O39 : M et Mme Michel LAVILLE**

Ces personnes demandent si les réseaux d'assainissements sont compatibles avec les nouveaux logements.

Ils font remarquer qu'il est difficile de circuler rue du Moulin et que la mairie empêche les bus de circuler à Jouy-le-Comte.

- Avis de la commune :

La municipalité n'est pas informée qu'elle empêche les bus de circuler à Jouy-le-Comte.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note des remarques de M Laville.

Les études menées en amont (tel que l'assainissement) montrent qu'il n'y aura pas de difficultés pour la viabilisation.

Voir mon avis sur le thème soulevé T4 au § 9.1.8

- **O40 : Mme Julie YVIN**

Mme Yvin souhaite que l'accès à internet et aux réseaux de téléphone soit amélioré. Elle craint que l'augmentation d'habitants ne dégrade encore plus les réseaux.

- Avis de la commune :

La municipalité a fait un sondage pour la pose d'une antenne ; le projet a été massivement refusé.

Dans les autres quartiers, la réception est plutôt satisfaisante.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note de la remarque.

Dans l'éventualité où la commune ne comporte pas suffisamment d'antennes relais (par ailleurs souvent décriées par la population située à proximité), il existe la solution d'installer un amplificateur de signal mobile (appelé « répéteur ») qui permet de bénéficier d'une excellente couverture du signal GSM.

- **O41 : M Thomas VAREZ**

Présent en même temps que 5 autres personnes, Monsieur Varez ne s'est pas exprimé.

- Avis du commissaire enquêteur :

Sans objet

Permanence du 23 février

- **O42 : M François KISSLING**

M Kissling est favorable à la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal.

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai pris bonne note de la remarque et de l'avis favorable exprimé par un élu (adjoint responsable de la communication, du développement numérique et de la vie des quartiers).

- **O43 : M Antonio GRECO**

M Greco me remet un document de 10 pages que j'agrafe au registre.

Ce document reprend les objections déjà formulées par M Gréco lors de la permanence du 30 janvier et dans les courriels des 10 et 26 février, à savoir :

- Les obligations de concertation n'ont pas été respectées, la concertation préalable a été inexistante,

- Le dossier PLU disponible au service de l'urbanisme est incomplet, non mis à jour et comporte des informations inexactes ou partiales,
 - Le programme de logements sociaux est inadapté,
 - L'environnement est insuffisamment protégé,
 - Prise en compte insuffisante du dérèglement climatique,
 - Il faut reconsidérer, si nécessaire, l'urbanisation des secteurs sujets au ruissellement,
 - Le PLU ne prend pas en compte les difficultés de stationnement, l'avis de IDF Mobilité (incompatibilité avec le PDUIF), amélioration des conditions de mobilité pour les PMR,
 - Le zonage doit suivre les recommandations de la MRAe et de la chambre d'agriculture,
 - Des projets qui manquent de bon sens ou de faisabilité économique.
- Avis du commissaire enquêteur :
Je note une nouvelle fois l'avis défavorable au projet PLU exposé par l'association « Respectez Parmain ».

Les observations portent sur tous les thèmes T1 à T12.

Voir mon avis au § 9.1.8

▪ **O44 : Mme Elisabeth ROGER et O45 M Nicolas RIALAN**

M Rialan expose longuement ce qu'il a exprimé dans son courrier C31 et courriel M43 qui sont remarquablement détaillés et précis.

S'il ne remet pas en cause la nécessité de construire des logements sociaux, M Rialan développe ses arguments, ses craintes, ses interrogations et son refus du projet de PLU.

D'après lui le projet n'est pas recevable car :

- le rapport de présentation est insincère,
- le bilan environnemental est artificiellement gonflé en matière de nouvelles surfaces d'espaces naturels,
- le STECAL consomme des terres agricoles
- les zones Nal doivent restés en N,
- le projet de construire des logements sur des zones excentrées va engendrer de nombreuses difficultés pour les ayants droits qui n'auront pas les ressources nécessaires pour s'offrir un véhicule,
- Jouy-le-Comte a déjà des problèmes de circulation et de stationnement ; les OAP vont aggraver la situation,
- le projet est incompatible avec le SDRIF.

• Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés par M Rialan pour s'opposer au projet. Ils correspondent principalement aux thèmes T1 – T2 -T4 – T5 – T7 – T8 et T12 analysés au § 9.1.8

Je renvoie au § 9.1.8 pour prendre en compte mon avis développé sur les thèmes soulevés. Et en particulier sur le thème T12 (incompatibilité du PLU avec le SDRIF et la charte du PNR du Vexin).

▪ **O46 : M François DUBOIS**

M Dubois, présent lors de la permanence du 23 février en même temps que M Rialan ne s'est pas exprimé.

- Avis du commissaire enquêteur :
Sans objet donc.

▪ **O47 : M Joel PISTIEN**

M Pistien a quitté la permanence sans s'exprimer.

- Avis du commissaire enquêteur :
Sans objet.

▪ **O48 : M Bernard THOUHENNE**

Demande l'étalement de tous les logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal de Parmain.

- Avis de la commune :
Le sud et le centre de Parmain ont été considérablement densifiés dans le passé. Jusqu'à présent, Jouy-le-comte a uniquement fait l'objet de divisions de grandes parcelles. Il est donc équitable de prévoir les nouveaux logements sur ce secteur épargné jusqu'à présent. Nous avons prévus plusieurs programmes car, pour qu'ils se réalisent, il est nécessaire que les propriétaires vendent à un promoteur ; la commune n'a pas de réserves foncières susceptible de permettre la construction que nous imposent la loi SRU et le préfet. Il ne faut pas se focaliser exclusivement sur les OAP mais lire le règlement du PLU qui protégera et sauvegardera l'environnement ; le règlement n'est pas permissif. Et est très protecteur des habitants du territoire.
- Avis du commissaire enquêteur :
Je note la demande formulée qui correspond au thème T1 et la réponse de la municipalité.
Je complète mon avis au § 9.1.8

▪ **O49 : Mmes Martine LARDIERE – Linda LARDIERE – Sylvaine GALTIER**

Ces 3 personnes sont voisines rue des Maillet et s'interrogent sur une éventuelle expropriation les concernant pour construire des logements.

Elles souhaitent savoir ce qui va se passer sur le terrain qui a été donné à la commune dans le passé, avec obligation de ne pas construire, et me remettent des copies de courrier attestant qu'elles sont convaincues de l'existence d'un acte de donation à perpétuité qui serait égaré. Elles demandent l'annulation du projet OAP « centre de Jouy-le-Comte ».

Elles évoquent également les difficultés de circulation et de stationnement à Jouy-le-Comte.

Enfin, elles s'interrogent sur la nécessité du STECAL.

- Avis de la commune :
Pour ce qui est de la rue des Maillets, certaines personnes sèment la terreur sur le sujet. Il n'est pas question d'expropriation. Il faudrait une raison d'utilité publique pour la déclencher. Si les maisons de la rue des Maillets sont à vendre, la ville étudiera la possibilité de les acquérir pour augmenter sa réserve foncière. Aujourd'hui, il n'existe aucun projet, juste

une zone identifiée comme potentielle réserve foncière pour envisager une petite résidence de maisons mitoyennes.

Comme dit par ailleurs, le STECAL n'a de sens que si la réalisation des 104 logements se concrétise.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les craintes d'expropriation exposées et la réponse, très claire, du MO à ce sujet.

Les thèmes évoqués sont T7 et T8 au § 9.1.8

- **O50 : M Patrice DE RAMBURES**

Doublon avec C30.

- **O51 : M Raphaël LEHMANN**

M Lehmann est venu à la permanence du 23 février et m'a confirmé sa position vis à vis du PLU dans un courriel M52.

O51 fait doublon avec M52.

- Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en M52

- **O52 : Mme Colette THIBAUT**

Mme Thibault s'est offusqué des propos inadmissibles tenus par M Lehmann. Elle n'a pas pu exprimer son avis tout en faisant savoir qu'elle était favorable au projet PLU qui étale les constructions de logements, en particulier les LLS, sur l'ensemble du territoire communal. Il est tout a fait justifié que chaque quartier prenne sa part dans l'urbanisation et la construction de logements.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable de Mme Thibault sur le projet de PLU ; ses arguments correspondent aux thèmes T 4 – T5 et T7.

- **O53 : M Benoît VEILLON**

Etait présent avec d'autres personnes mais ne s'est pas exprimé.

- Avis du commissaire enquêteur :

Voir O 58 (permanence du 28 février)

- **O54 : M Gilles TRUBOUT**

Etait présent avec d'autres personnes mais ne s'est pas exprimé.

- Avis du commissaire enquêteur :

Sans objet.

Permanence du 28 février (clôture de l'enquête)

- **O55 : Mme Florence BOUVARD-ESCAFFRE**

Mme Bouvard-Escaffre, présidente de l'association SCVJC, regrette que certains propos visent à stigmatiser les habitants de Jouy-le-Comte.

Elle ma fait savoir que si la population augmente dans les proportions annoncées, elle s'interroge sur les capacité d'accueil de l'école de JLC. Le nombre de logements prévus est disproportionné et concentré sur Jouy-le-Comte.

D'après elle, les risques d'inondation due au ruissellement ne sont pas pris en compte ; le projet conduit à une artificialisation des sols.

Les OAP sont trop éloignées de la gare et du lycée. Il n'y a pas de trottoirs à Jouy, c'est dangereux pour les enfants qui se rendent à l'école.

Qui financera les écoles et les voiries ?

- Avis de la commune :

Il faut une juste répartition sur le territoire communal des logements sociaux. Le règlement des zones concernées par les OAP n'est pas permissif et est très protecteur pour les riverains.

La municipalité propose de modifier l'OAP du centre de Jouy-le-Comte en retirant les maisons sous l'école mais en conservant dans l'OAP l'ancien restaurant car il est accolé à l'école et pourra être utile en cas de besoin d'agrandissement de celle-ci. Le projet de nouvelle école se posera si la capacité de l'actuelle école de Jouy-le-Comte arrive à saturation. Aujourd'hui c'est tout le contraire et la mairie œuvre pour éviter de fermer une classe en affectant en priorité à Jouy-le-Comte les entrants qui demeurent proches, même s'ils ne sont pas dans le périmètre d'affectation.

Le terrain du lavoir est depuis toujours en zone humide, seul le bas du terrain est en EBC. Les services de l'Etat se sont déplacés et ont fait un rapport. C'est constructible.

Les écoles (STECAL et agrandissement de celle de JLC si nécessaire) seront financées par la région et le département à hauteur de 80%.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés, qui correspondent aux thèmes T5 – T7 – T10 et T11.

Mon avis est développé au § 9.1.8 sur ces thèmes.

- **O56 : Mme Claire GILBERT et Alexandre CANTAIS**

Ces personnes remettent en question le calcul des logements à construire et demandent pourquoi le taux de LLS n'a pas été ramené à 20%. Elles craignent que les OZAP conduisent à une artificialisation des sols et à une remontée de la nappe dans les maisons existantes.

Mme Gilbert et M Cantais développent les mêmes craintes que tous les parminois qui se sont exprimés contre le projet PLU.

- Avis du commissaire enquêteur :

Je note les arguments développés qui correspondent aux thèmes T5 – T6 – T7 et T10.

Mon avis est développé au § 9.1.8

- **O57 : M Didier POTTIER**

M Pottier s'interroge sur le découpage des zones Uhp en centre ville et me remet un courrier C45 demandant une modification de zonage du secteur en question.

- Avis du commissaire enquêteur :

Cette intervention fait doublon avec C45 dans laquelle de donne mon avis.

- **O58 : M Benoit VEILLON**

Voir C46

- Avis du commissaire enquêteur :

Je donne mon avis en C46.

- **O59 : Mme Claire LELEU**

Mme Leleu regrette l'agressivité de certaines personnes. Elle souhaite savoir ce qui va se passer au niveau des routes et des écoles.

- Avis de la commune :

Les écoles (au STECAL et agrandissement de celle de JLC si nécessaire) seront financées par la région et le département à hauteur de 80%.

Les travaux de remise en état suite à la détérioration des voiries durant les travaux seront à la charge des entreprises responsables des dégâts.

- Avis du commissaire enquêteur :

Rien à ajouter à la réponse du MO.

- **O60 : M William ROUSSEL**

Doublon avec C47.

- Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis en C47.

- **O61 : M Jean-Philippe DA SILVA**

Sa maison jouxte l'école de Jouy-le-comte (rue du Moulin) et il s'interroge quant à savoir s'il doit faire des travaux dans sa maison qui est dans le périmètre de l'OAP « centre de JLC ».

Il demande des explications sur la procédure de préemption dans le cas où il faudrait agrandir l'école.

- Avis de la commune :

Si nécessaire, la municipalité agrandira l'école en utilisant le restaurant qui la jouxte. Une préemption ne peut se faire que si le propriétaire vend son bien ou si une demande de déclaration d'utilité publique est lancée par la préfecture. Ce qui n'est pas envisagée.

- Avis du commissaire enquêteur :

Après avoir expliqué à M Da Silva la procédure de préemption et donné la réponse de la municipalité, je pense que M Da Silva a tous les éléments pour savoir s'il peut engager des travaux dans sa maison.

- **O62 : M STOJANOVIC**

Doublon avec M75 et C48

- Avis du commissaire enquêteur :

Voir M75

- **O63 : Mme Marie-Odile BOUCHACOURT**

Mme Bouchacourt souhaite savoir si son environnement restera en zone N. Elle habite au nord de la commune en zone UCj

- Avis du commissaire enquêteur :

J'ai confirmé à Mme Bouchacourt, après avoir situé sa demeure sur le plan de zonage, que celle-ci restait entourée de zones N inconstructibles.

- **O64 : M Karim ZEKIRI**

M Zekiri me pose la même question que Mme Bouchacourt qu'il a accompagné à la permanence. Il signale des nuisances le week-end (bruit et pollution).

- Avis du commissaire enquêteur :

Je lui fais la même réponse qu'à Mme Bouchacourt.

Suite à sa remarque sur les nuisances de week-end, je me suis rendu sur place le jeudi 7 mars, par beau temps. Je n'ai pas constaté de circulation de véhicules dans le secteur. Je me suis avancé, en voiture, dans le bois sur le chemin qui prolonge la rue de Ronquerolles. Jusqu'au parking dit de la Pelouse. Je ne comprends pas sa remarque ; il se peut que le week-end, des personnes viennent se promener dans le bois et s'avancent en voiture jusqu'au parking. Cela ne doit pas générer un trafic très important d'autant plus que le chemin est difficilement carrossable.

9.1.7 Observations dans les registres papier

▪ **R01 : M Antonio GRECO** (registre n°1 le 8 février)

Informe le commissaire enquêteur qu'il a transmis par courriel le recours gracieux de l'association « Respecter Parmain » adressé à M le Maire concernant le contrat de mixité sociale qui montre la volonté défailante de M le Maire pour satisfaire aux obligations de la loi SRU.

- Avis du commissaire enquêteur :
Courriel enregistré sous le n°M22.

▪ **R02 : M et Mme Jean-François RICHARD** (registre n°3 le 21 février)

Ces personnes estiment le PLU comme étant déraisonnable car de nombreux problèmes vont surgir, notamment aux Terribus, en raison d'une circulation aggravée sur des chemins de campagne qui sont inadaptés. De plus, ces nouveaux logements seront éloignés du centre ville et de la gare.

Pourquoi construire 60 logements dans un espace boisé alors qu'il existe 184 logements vacants en ville.

En conclusion, M et Mme Richard regrettent qu'il n'y ait pas eu de concertation sérieuse.

- Avis du commissaire enquêteur :
Voir mon analyse au § 9.1.8 (thèmes T4-T5 et T7).

▪ **R03 : M et Mme BRULE** (registre n°4 le 26 février)

Ces personnes ne pouvant attendre pour rencontrer le commissaire lors de la 4^e permanence (vendredi 23 février) sont venus déposer une contribution dans le registre.

- Avis du commissaire enquêteur :
La contribution a été enregistrée sous le n° C24 et agrafée au registre n°4.
Voir mon analyse au § 9.1.8 (thèmes T2-T4-T7-T9 et T11).

▪ **R04 : Mme Florence BOUVARD-ESCAFFRE** (registre n°6 le 28 février)

Mme Bouvard-Escaffre, présidente de SCV de Jouy-le-Comte, est venue vérifier que le courriel adressé au commissaire enquêteur le 25 février à 20h39 était bien agrafé au registre. Courriel dans lequel l'association sollicitait une prolongation de l'enquête publique.

Mme Bouvard-Escaffre a constaté que le courriel (enregistré n° M55) était bien agrafé au registre.

- Avis du commissaire enquêteur :
Voir l'avis donné par le commissaire au § 4.9 à ce propos.

▪ **R05 : M Dominique FERT** (registre n°6 le 28 février)

M Fert, vice-président de Respectez Parmain, est venue vérifier que le courriel adressé au commissaire enquêteur le 25 février était bien agrafé au registre. Courriel dans lequel l'association sollicitait une prolongation de l'enquête publique.

M Fert a constaté que le courriel (enregistré n° M59) était bien agrafé au registre.

- Avis du commissaire enquêteur :

Voir l'avis donné par le commissaire au § 4.9 à ce propos.

▪ **R06 : M et Mme Merek TOMASZEWSKI** (registre n°6 le 28 février)

M Tomaszewski est venu enregistré son désaccord sur le projet de PLU sans donner de raisons.

- Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable sans pouvoir l'analyser puisque cet avis est déposé sans argumentation.

9.1.8 Synthèse des observations reçues sur le PLU – Avis du commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur sur les remarques/observations reçues qui sont synthétisées thème par thème.

Lorsqu'il y a eut lieu, les réponses du maître d'ouvrage sont indiquées dans les contributions analysées aux § 9.1.5 à 9.1.7 qui précèdent. Elles ne sont pas reprises ci-dessous ; j'en ai tenu compte dans mon avis.

Au total, les 244 contributions reçues concernent presque exclusivement des avis défavorables, avec des arguments plus ou moins recevables, émis par des habitants de Jouy-le-Comte. Ce secteur ayant été jusqu'à présent éloigné des secteurs où ont été construits et/ou envisagés des logements sociaux. Les trois principaux thèmes évoqués sont :

- Thème T7 (21,3%): Les OAP et les sites à urbaniser et leur nombre important de LLS
- Thème T9 (13,2%): La densification, les logements vacants et les dents creuses
- Thème T2 (11,8%): La suppression d'espaces naturels, la biodiversité, l'étude environnementale

Il n'est pas fait référence au PADD mais la non conformité au SDRIF et à la loi SRU est évoquée (thème T12 – 5,8%).

L'analyse des nombreuses contributions du public a permis au commissaire enquêteur de dégager 12 thèmes. Le thème T4 qui évoque les difficultés de circulation et de stationnement à Jouy-le-Comte n'arrive qu'en 5^e position avec 10,2% des contributions. Ce qui tend à relativiser les propos tenus sur ce sujet, d'autant plus que l'étude de circulation demandée par la municipalité conclut à « un faible trafic journalier » comme indiqué par le MO dans son mémoire en réponse à ce thème.

Le public qui s'est mobilisé (par écrit ou en venant aux permanences) est très majoritairement défavorable au projet PLU. Toutefois, et c'est à noter, plusieurs personnes favorables au PLU et en particulier à la construction de logements sociaux, ont tenu à s'exprimer. En grande majorité par courrier car j'ai compris qu'il leur était difficile de venir aux permanences exprimer leur soutien au projet compte tenu du contexte d'hostilité entre « les deux clans ».

Plus de 90% des contributions sont émises par des riverains du quartier de Jouy-le-Comte. Principalement des rues des Maréchaux Foch et Joffre. La pétition qui m'a été remise en témoigne.

Au-delà du réflexe de défense et d'un refus d'une densification du quartier de Jouy-le-Comte, la présente enquête publique a mis en exergue les craintes, inquiétudes et préoccupations résultant de ce projet. Il importe peu au public qui s'est manifesté (et même pas du tout pour beaucoup de personnes) que le taux de logements sociaux soit très nettement inférieur à ce que la loi SRU impose et qui a été rappelé par le préfet du Val d'Oise, avec obligation de rattraper le retard dans un délai qui me paraît très court pour être atteignable.

Il est arrivé plusieurs fois que chaque membre d'un couple s'exprime, souvent par un courrier en « copier/coller ».

Parmi les préoccupations exprimées figurent :

- La contestation de la politique menée en matière d'habitat social (contre le développement urbain au détriment de la nature et des espaces boisés, contre la bétonisation et la densification, la volonté de zéro artificialisation nette),
- Les impacts négatifs du projet en terme de circulation et de stationnement sur le secteur de Jouy-le-Comte,
- Le refus de construire tous les logements sociaux sur Jouy-le-Comte,
- La dégradation du cadre de vie des habitants de Jouy-le-Comte,
- Le non respect de la concertation préalable, de la loi SRU, du SDRIF, de la Charte du PNR du Vexin,
- La non prise en compte des remarques de la MRAe par la municipalité.

Je note que le MO a répondu aux demandes particulières parfois exprimées (assez rares) et a justifié ses choix et ses contraintes dans le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse que je lui ai adressé à la fin de l'enquête.

Ci-dessous, je donne mon avis sur chaque thème après analyse des contributions reçues et des avis/réponses exprimés par le MO dont la synthèse est un résumé de la réponse donnée, thème/thème, dans le mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête.

Thème T1 : La concentration des logements sur Jouy-le-Comte, la mixité sociale

▪ Synthèse des observations reçues

Les 129 logements sociaux prévus sur les 3 OAP de JLC jouxtent les 58 LLS construits à proximité sur la commune voisine de Champagne. C'est beaucoup trop. C'est une concentration qui conduira à de réelles difficultés de vie commune avec des personnes peu soucieuses de leur habita et de leur environnement.

Certaines personnes ont parlé de promiscuité non souhaitée et de dévalorisation de leurs biens.

La population de JLC ne veut pas d'immeubles dans une zone pavillonnaire et ne souhaite pas des immeubles entiers ne comprenant 100% de LLS.

Une association locale parle « d'insincérité du contrat de mixité social ».

Peu de remarques clairement exprimées sur la mixité sociale.

▪ Synthèse de l'avis du MO

Sur la mixité sociale : le parti pris de la commune est de mettre en avant des petites opérations réparties dans toute la ville, la mixité se fera par le quartier au travers de petits programmes.

Sur le nombre de logements sociaux : le nombre indiqué est un potentiel maximum par rapport à la superficie des terrains. Le quartier de Jouy-le-Comte est dans sa totalité en avis conforme des services de l'ABF, de ce fait les autorisations d'urbanisme devront reprendre ses prescriptions. La municipalité a pour préoccupation d'intégrer des programmes dans le tissu social et dans le paysage naturel en recherchant une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire communal et équitable pour l'ensemble des Parminois afin d'éviter la concentration des logements collectifs aux mêmes endroits. Dans ce but de petites unités seront réparties sur tout le territoire et seront intégrées en recherchant toujours l'harmonie architecturale avec l'existant. Les logements sont principalement construits au centre et au sud de la ville tandis que le nord n'en a aucun.

Sur les conditions de besoins en équipements : ils ont été pris en compte, notamment en envisageant dans l'OAP Centre Jouy-le-Comte l'agrandissement, la modernisation de l'école actuelle.

▪ Avis du commissaire enquêteur

La loi SRU s'impose à toutes les communes de plus de 1500 habitants. Elle vise à recréer un équilibre social et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Particulièrement en région Ile-de-France.

Ne disposant pas de foncier suffisant, la commune de Parmain prévoit la construction de logements (en grande quantité) là où c'est techniquement possible. [Voir analyse du thème T7.](#)

Je ne vois pas en quoi la proximité de LLS créerait un voisinage choquant et/ou désagréable. Ce point n'a pas vocation à être traité dans un PLU d'autant plus qu'il ne s'agit pas de construire des cité-dortoir comme dans les années 1960/1970.

En toute connaissance du projet, un bien s'est vendu à l'été 2023 au prix demandé par le vendeur. La crainte de dévalorisation des biens me paraît donc démesurée. En cas de vente avec préemption, la valeur est fixée par les services des Domaines de France et non par les communes. La loi ELAN permet une évaluation à la baisse des terrains pour les projets de construction LLS afin que le bailleur puisse équilibrer son bilan financier. Mais pour les ventes de maisons privées, elles continueront à être vendues au prix du marché.

Les programmes LLS ne prévoient pas d'immeubles ; la hauteur du bâti est limitée à 7,50 m dans le règlement (art. 2.1.2).

Je note que le contrat de mixité sociale a été signé par le préfet, le président de la CCVO3F et le maire de Parmain. J'estime qu'il est grave d'accuser ce contrat d'insincérité alors que le cadre dudit contrat doit permettre à la commune de Parmain d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale à venir et d'éviter un nouvel arrêté de carence qui serait le 3^e en 13 ans.

⇒ ***La mixité sociale me paraît être au cœur du projet et la concentration de population sur le hameau de Jouy-le-Comte ne devrait pas être la source de problèmes de voisinage plus qu'ailleurs.***

⇒ ***Une baisse éventuelle de la valeur des propriétés n'est pas établie par les experts.***

Thème T2 : La suppression d'espaces naturels, la biodiversité, l'étude environnementale

▪ Synthèse des observations reçues

La quasi totalité des personnes qui s'ont opposées au PLU demandent qu'aucune consommation de terres agricoles, naturelles et autres espaces boisés (dont les EBC) n'ai lieu pour réaliser les programmes OAP destinés à la construction de logements. La consommation prévue n'est pas justifiée.

Le maintien de la biodiversité est une priorité absolue.

Les deux OAP de la rue de Vaux et de Terribus (1 et 2) sont situés en territoire rural et compromettent la protection des lisières des bois.

Avec le réchauffement climatique, alors que le gouvernement et la loi « Climat et résilience » demandent de moins bétonner et de sauvegarder les zones naturelles, la commune prévoit l'inverse.

L'une des recommandations de la MRAe, sur laquelle s'appuient les argumentaires développés par la population, est de reconsidérer la consommation d'espace au profit d'une densification accrue et d'apprécier les incidences sur l'environnement des évolutions réglementaires prévues.

- Synthèse de l'avis du MO

Le tableau des consommations de surfaces des espaces naturels, bilan et prévisionnel sur la durée du SDRIF 2013, a été présenté à la Commission départementale pour la protection des espaces naturels et agricoles et a été validé par la commission (avis favorable à l'unanimité de la CDPENAF, dont l'association « les Amis de la Terre » font partie).

Ce bilan sera inséré au rapport de présentation, à la suite des tableaux de l'évolution des surfaces des zones.

Les 9,6 ha de consommation des espaces naturels prévus au PADD doivent permettre d'englober le bilan.

Dans les tableaux du rapport de présentation mentionnant 4,6 ha, il s'agit de zones nouvelles U ou AU prévues par rapport au document d'urbanisme précédent.

De plus, il faut ajouter que les espaces naturels supprimés l'ont été dans l'unique but de permettre la construction de petites unités permettant à la ville de répondre à ses obligations légales en matière de production de logements sociaux et pour répondre à l'objectif de mixité sociale. Certains propriétaires d'espaces naturels ou boisés ont exprimé le souhait (pendant ou hors enquête publique) de rendre leur terrain constructible, ce que la ville a refusé.

- Avis du commissaire enquêteur

Le projet ne consomme pas excessivement de terrains naturels et de terres agricoles ; il limite l'ensemble des nouveaux espaces constructibles à 5,2 ha (2,7 à l'OAP centre de Jouy-le-Comte centre – 2,1 à Terribus et 0,4 rue de Vaux). Il est à noter que 92 ha seront rendus inconstructibles (le tableau de synthèse de la page 305 du rapport de présentation est très clair à ce sujet).

Je note que le PNR du Vexin, le CDPENAF et le Conseil Régional d'Ile de France ont donné un avis favorable au projet. Le Conseil régional précisant que le projet permet de préserver les éléments du patrimoine naturel.

Le patrimoine paysager urbain est protégé puisque la préservation d'espace naturel porte sur une augmentation de 4,6 ha de manière à protéger la trame verte urbaine.

La préservation des zones agricoles a été prise en compte : la zone A passe de 124 ha (POS) à 175,2 ha au PLU.

Les OAP de la rue de Vaux et de Terribus 1 & 2 sont conçus pour permettre la préservation des franges paysagères arbustives tout en tenant compte de la trame écologique des prairies mésophiles à calcicoles du SRCE.

Les orientations de l'OAP thématique trame verte ont pour objectifs de maintenir les espaces de biodiversité et de protéger les milieux naturels en permettant la mise en valeur des continuités écologiques.

Effectivement la loi du 22 août 2021 demande de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40%. Mais dans un esprit de justice sociale. C'est ce que prévoit le projet PLU. La loi permet de geler les loyers des passoires énergétiques et interdit de mettre en location les logements mal isolés. Il y a donc urgence à construire de nouveaux logements qui correspondent à cette loi. Le ZAN devra être atteint d'ici 2050 ; nous n'en sommes pas là.

- ⇒ **Les extensions urbaines du projet sont conçues pour maintenir les continuités paysagères et les vues lointaines sur le coteau qui font partie du patrimoine paysager de la ville.**
- ⇒ **Bien que la présentation de l'état initial de l'environnement soit succincte, de mon point de vue, les deux OAP thématiques du PLU soulignent l'intérêt porté par le projet sur la protection des espaces naturels et la renaturation des bords de l'Oise. Les craintes et remarques du public ne me semblent pas justifiées quant à une dégradation de la biodiversité.**
- ⇒ **Respect de la loi « Climat et résilience » : la loi (et donc l'ETAT) impose également de construire des logements bien isolés et des logements sociaux.**
- ⇒ **Le projet respecte l'environnement et la biodiversité tout en répondant aux obligations des lois qui s'imposent à toutes les communes. Le respect des souhaits des administrés est très important, il est nécessaire, mais la municipalité doit avant tout respecter la réglementation en vigueur.**

Thème T3 : Le plan de zonage

- Synthèse des observations reçues
Peu de remarques sur ce thème si ce n'est des interrogations sur le classement Nal (dont il est fait mention par ailleurs) et quelques demandes particulières qui demandent à être traitées au cas par cas.
Nombre de personnes demandent que la charte du PNR du Vexin soit respectées et que les zones Nal soient supprimées.
- Synthèse de l'avis du MO
Les couleurs sur plan de zonage sont bien lisibles en format pdf numérique. Lors de l'édition papier, la lisibilité peut être réduite ou augmentée selon les paramètres d'impression choisis par l'imprimeur.
Toutefois, les couleurs et traits seront modifiés pour qu'une meilleure lisibilité soit permise.
- Avis du commissaire enquêteur
Le projet PLU respecte les orientations du PNR du Vexin qui a donné un avis favorable au projet.
Le PNR confirme d'autre part qu'il a bien prévu d'autoriser en ENAF, en dehors des zones blanches du PNR du Vexin, les hébergements touristiques à très faible impact et réversibles (mesure 8.1 D8). Le projet est donc compatible avec la future charte.

[Voir Annexe n°10](#). Les projets touristiques et loisirs prévus en zone Nal sont soumis à des dispositions strictes du règlement du PLU qui n'est pas permissif. Les risques naturels prévisibles ont conduit à augmentées de 26,5 ha les zones non urbanisables liées à ces risques.

⇒ ***Le plan de zonage m'apparaît cohérent et respecter les documents supra communaux. Seule sa définition graphique demande à être améliorée comme je l'ai demandé au maître d'ouvrage.***

Thème T4 : Les difficultés de circulation et de stationnement à Jouy-le-Comte et au STECAL

- Synthèse des observations reçues

Beaucoup d'objection au projet des OAP situées sur Jouy-le-Comte en raison de la largeur de la rue du Maréchal Foch qui n'est pas adaptée à la dimension des bus et de leur vitesse (ils roulent trop vite).

Il a très souvent été fait mention qu'actuellement la circulation est difficile rue du Maréchal Joffre et rue de Ronquerolles. Cette problématique risque de s'aggraver avec les nouveaux logements. En raison des structures existantes, du stationnement des véhicules à l'extérieur des parcelles et du manque de trottoirs ou insuffisamment larges.

Le nombre (estimé à près de 500) de véhicules supplémentaires qui vont circuler dans le secteur et stationner dans les rues aggravera la situation déjà difficile aujourd'hui.

- Synthèse de l'avis du MO

Sur les conditions de circulation à JLC : les conditions de circulation dans le quartier de Jouy-le-Comte ne sont pas considérées comme problématiques selon l'étude de circulation. En effet, les comptages effectués par l'étude CDVIA ont donné un trafic moyen journalier de 815 véhicules par jour ouvrés dans le sens vers le centre-ville et 806 dans le sens vers Ronquerolles, soit un trafic total quotidien par jour ouvré de 1621 véhicules. Ce faible trafic correspond essentiellement à celui des habitants du quartier, la rue de Joffre puis Ronquerolles se terminant en impasse sur la forêt. Seule la rue de Vaux rejoint le hameau de Vaux sur la commune de Champagne limitrophe. Le trafic en heure de pointe le matin vers le centre-ville est de 123, ce qui est faible également.

L'accroissement prévisionnel du trafic journalier lié à l'augmentation du nombre de logements est estimé à 25% soit 400 véhicules supplémentaires, ce qui reste faible pour une voie de distribution.

Les habitants du quartier de JLC ont la possibilité de rejoindre le sud de Parmain par la rue Foch et éviter le centre-ville.

Sur les conditions de stationnement à JLC : il est prévu que les stationnements soient intégrés dans les futures parcelles construites.

L'étude de circulation n'a pas conclu à la nécessité de création d'un parking vers le lavoir. Il existe déjà un parking à côté de l'église et un autre à côté du lavoir, soit une capacité de 15 places à distance de 50 m l'un de l'autre.

Sur les conditions de circulation sur la route de Nesles : un aménagement de sécurité sur la RD64 sera étudié par le département, déjà mobilisé sur cette question, et qui a informé la commune que l'étude d'aménagement et les travaux seront lancés quand l'opération de construction sera démarrée.

Des travaux de réfection de la chaussée et des trottoirs *rue Chantereine et rue Joffre à Jouy-le-Comte*, ainsi que l'abaissement des « dos d'ânes » non conformes, sont prévus dès cette année.

▪ Avis du commissaire enquêteur

Je note que les difficultés exprimées se situent essentiellement rue du Maréchal Joffre alors que les OAP de la rue de Vaux et de Terribus sont à l'est de cette rue ; les habitants des nouvelles constructions utiliseront peu cet axe de circulation sauf ceux qui emmèneront leurs enfants à l'école de Jouy-le-Comte. Il n'y aura pas d'intérêt pour les habitants des futurs OAP (Vaux et Terribus) d'emprunter les rues des Maréchaux Foch et Joffre qui est un axe de circulation essentiellement utilisé par les riverains.

Quant à la rue de Ronquerolles, c'est une route qui mène dans le bois de la Tour du Lay ; les dernières habitations se trouvent au niveau des lignes EDF HT - même remarque donc. D'autant plus que cette route se termine par un chemin de terre très peu carrossable.

Certaines personnes m'ont dit ne pas rentrer leurs voitures dans leurs propriétés car il était plus facile pour elles de se garer rue du Maréchal Joffre. Le stationnement (soir et WE) est donc plus une question de civisme et de savoir-vivre. Il n'y aura aucun intérêt pour les gens des OAP d'aller garer leurs véhicules à plus de 500 m de leurs domiciles.

Bien que la réglementation ne l'impose pas pour les LSS, le règlement du PLU prévoit deux emplacements de stationnement par logement. Voir en annexe du règlement.

Le point de vue exprimé concernant l'é étroitesse des trottoirs n'a pas vocation à être traité par le PLU : toutefois il faudra veiller à ce que ce problème soit résolu là où seront réalisées les nouvelles constructions . Ils relèvent du cahier des charges de chaque projet.

⇒ ***J'ai constaté, à plusieurs reprises, que le trafic en journée était très limité rue du Mal Joffre. Il ne sera pas impacté par les nouveaux logements situés près de la RD4. Il faut savoir prendre en compte que les conditions de trafic sont devenues parfois difficiles en zone urbanisée aux heures de pointe (matin et soir) ; elles restent très acceptables, pour ce que j'ai remarqué, à Jouy-le-Comte.***

⇒ ***Les programmes OAP sont répartis et éloignés les uns des autres. Les difficultés de circulation et de stationnement déjà existantes doivent pouvoir se résoudre par un peu plus de civisme et moins d'égoïsme.***

Thème T5 : L'éloignement des OAP du centre ville et de la gare de Parmain

▪ Synthèse des observations reçues

Plusieurs contributions font mention que les futurs logements seront éloignés du centre ville, des commerces et de la gare SNCF.

Quelques personnes estiment qu'il est probable que nombre de ménages aux revenus modestes ne puissent supporter la charge de voitures.

▪ Synthèse de l'avis du MO

La desserte existait mais elle a été réduite en raison de l'absence de demande, personne ne prenait le bus à JLC. En conséquence l'arrêt a été supprimé. La fréquence de la desserte en bus à Parmain a diminué car la demande a diminué. Si les demandes revenaient, la fréquence de passage des bus et la localisation de nouveaux

arrêts seraient étudiées avec le gestionnaire pour augmenter/adapter l'offre à la demande.

- Avis du commissaire enquêteur

La situation d'éloignement est également valable pour les habitants actuels du secteur. Il me semble qu'ils s'y sont habitués.

Il n'est pas recevable d'entendre dire que les habitants des logements sociaux n'auront pas de voiture pour se déplacer.

⇒ **Les remarques exprimées sur ce point ne sont pas des arguments recevables pour ne pas valider les projets d'OAP rue de Vaux et aux Terribus.**

Thème T6 : Les transports en commun

- Synthèse des observations reçues

Peu de remarques sur ce thème si ce n'est pour demander une meilleur desserte de Jouy-le-Comte par le bus.

- Synthèse de l'avis du MO

Voir réponse donnée au thème T5.

- Avis du commissaire enquêteur

Les transports en communs ne relèvent pas du PLU ni de la compétence de la commune et n'ont donc pas vocation à être traités par lui.

⇒ **Le PLU n'a pas d'incidence sur la qualité de service des transports en commun qui desservent la commune. J'ai toutefois noté que celle-ci ferait en sorte qu'il y ait un ou plusieurs arrêts de bus supplémentaires.**

Thème T7 : Les OAP et les sites à urbaniser et leur nombre important de LLS

- Synthèse des observations reçues

Plusieurs critiques du PLU portent sur la faiblesse des hypothèses retenues de croissance démographique qui est irréaliste et conduit à un nombre important de logements dans un hameau qui n'en compte que 430 aujourd'hui.

Pourquoi autant de logements à construire ? On ne veut pas d'immeubles.

Certaines personnes demandent la construction des logements en centre ville et pas à Jouy-le-Comte. Deux personnes demandent la délocalisation du stade vers le Bois Gannetin pour construire des logements à la place.

Il est évoqué la possibilité d'acheter le parking payant de la gare (appartenant à la SNCF) pour y construire des logements.

Quelques rares personnes évoquent des expropriations (rue des Maillets en particulier) ; ce qui dévalorise les bien immobiliers du quartier.

Il est demandé à la municipalité de tout faire pour que le taux légal de LLS soit ramené à 20% au lieu de 25% comme l'impose la loi SRU. Ce qui a été accepté dans des communes voisines.

- Synthèse de l'avis du MO

Motivation à respecter la Loi SRU : Pourquoi la commune devrait-elle motiver son souhait de respecter la Loi ?

Répartition sur l'ensemble du territoire : le rééquilibrage de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire passe par la construction au nord de la ville (équité et mixité dans la ville) :

Les tableaux du rapport de présentation, montre l'état actuel de production de LLS sur la ville puis l'état futur avec les OAP prévues au PLU.

Ces tableaux montrent que le quartier nord est dépourvu de LLS pour environ 465 résidences principales. Il devrait y en avoir 120. Les OAP permettent de répondre à ce déséquilibre puisqu'il est prévu 150 LLS sur le secteur.

Il est également prévu plus de 100 logements LLS dans les quartiers du centre et de l'ouest de la commune.

Les OAP traduisent une évolution programmée d'un secteur donné et un engagement de la commune à réaliser les opérations prévues. Ces OAP ne constituent pas une contrainte pour les riverains et ne les forcent pas à vendre.

OAP rue des Maillets : La mutation des terrains sera effective lors des mises en vente des maisons par leur propriétaire. Il n'y aura en aucun cas de vente ou d'achat forcé.

Terrain rue des Maillets : Aujourd'hui le terrain appartient au CCAS (actions sociales de la ville, au profit des personnes démunies, des personnes âgées, des enfants ...).

Aménagement urbain et fonctionnel à renforcer : cela signifie un objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics et d'identification des espaces circulés, véhicules, vélos et piétons, par les revêtements des sols de trottoir, de voirie, par la signalisation, par le mobilier urbain et les aménagements paysagers éventuels.

L'amélioration de l'équipement scolaire de JLC : consiste à augmenter la capacité d'accueil des enfants scolarisés, notamment liée à l'arrivée de la nouvelle population programmée.

▪ Avis du commissaire enquêteur

Rappel (qui est parfaitement explicité dans le rapport de présentation du projet PLU et pages 13 et 14 du présent rapport) :

- au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux était de 12,7% (279 LLS au 1/01/2022).
- les communes qui n'atteignent pas 25% sont soumises à un prélèvement obligatoire et doivent s'engager dans un plan de rattrapage qui comprend des objectifs. En 2013, une loi a renforcé le rythme de rattrapage.
- la quantité de logements sociaux est imposée par l'Etat à la commune pour qu'elle rattrape son retard rapidement. Ce qui conduit la commune à proposer 544 LLS sur son territoire à l'horizon 2025. Dont 129 sur les OAP du Lavoir (25), de la rue de Vaux (25) et de Terribus 1 et 2 (38+15).

La municipalité ne dispose pas de réserve foncière importante pour construire une telle quantité de logements dans un temps aussi court (la commune a signé un contrat de veille et de maîtrise foncière avec l'EPIF depuis juillet 2022 pour l'aider).

Aucune expropriation par la municipalité n'est envisagée pour réaliser le programme prévu de construction de logements. La municipalité peut effectivement préempter mais seulement en cas de vente par le propriétaire. Une expropriation nécessitera une déclaration d'utilité publique délivrée par le préfet, après enquête publique.

La diminution du taux a été demandée par deux fois par la municipalité (la présente en 2021 et la précédente). A chaque fois le préfet a répondu défavorablement et a demandé à la commune de rattraper son retard en terme de LLS. Seules 4 communes du Val d'Oise ont obtenu une dérogation dans le dernier plan triennal ; il s'agit des communes d'Arnouville, Ecoen, Groslay et Le Tillay. D'autre part, baisser

temporairement le taux de LLS imposé par la loi SRU ne changerait pas fondamentalement le retard important qui concerne la commune de Parmain.

- ⇒ **Le projet répond aux demandes de l'ETAT (préfet du Val d'Oise). Il est faux de dire que certaines communes proches de Parmain ont bénéficié d'une réduction du taux de LLS. Voir l'arrêté ministériel fixant la liste des quatre communes exemptées dans le Val d'Oise pour les années 2020-2021 et 2023.**
- ⇒ **Le nombre de logements LLS correspond aux exigences de la loi SRU. Le délai de rattrapage me paraît par contre très court et difficile à tenir.**
- ⇒ **Répartir les LLS sur plusieurs secteurs répond aux critères de mixité sociale imposée et évite les difficultés constatées par ailleurs (tensions et conflits) lorsque trop de LLS sont regroupés.**
- ⇒ **Le projet ne prévoit pas de construction d'immeubles mais des pavillons en R+1, dans le même esprit que les constructions présentes. L'habitat proposé est très favorable à l'image et à la cohérence urbanistique de Jouy-le-Comte.**

Thème T8 : Le STECAL et le déplacement envisagé de l'école du centre

- Synthèse des observations reçues
Les rares remarques sur le STECAL estiment que le projet n'est pas fondé et injustifié car il consomme des terres agricoles, est d'un accès difficile et est éloigné du centre ville. Il se situe en zone soumise à des ruissellements (il est inondable).
Le déplacement de l'école à cet endroit est une aberration.
C'est un non-sens.
Les observations recueillies s'appuient essentiellement sur la recommandation n°8 de la MRAe.
- Synthèse de l'avis du MO
[Photos de l'école actuelle en Annexe n°11 pour expliquer l'état actuel de l'école Louise de Bettignies.](#)
- Avis du commissaire enquêteur
Après en avoir discuté à plusieurs reprises avec la municipalité (Mme Calves – adjointe à l'urbanisme) et exprimé mes doutes sur la faisabilité du projet, je retiens que la municipalité estime que le projet de STECAL n'était fondé et n'avait de sens que si le programme de construction des 104 logements (dont le permis de construire est actuellement en cours de procédure judiciaire auprès du Conseil d'Etat) se réalisait.
Je note néanmoins que le CDPENAF a donné un avis favorable au projet qui a une emprise de 2,2 ha en zone naturelle.
Au vu des photos, je constate que l'état de l'école du centre est fortement dégradé en plus de ne plus être aux normes
Concernant le risque d'inondation soulevé, on peut se demander pourquoi l'aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) et la structure d'accueil (SAJH) ont été construites à cet endroit. Les risques de ruissellement sont donc, me semble-t-il, maîtrisés dans le secteur.
⇒ **Compte tenu de ce qui précède, le STECAL ne peut avoir un sens qu'à la condition que soit réalisé le programme de logements actuellement bloqué et que les enjeux définis pages 261-262 du rapport de présentation soient**

respectés. En premier lieu la desserte du site par les transports en commun depuis les différents quartiers de la ville.

⇒ **La réponse de la municipalité à la recommandation de la MRAe doit faire l'objet d'une étude plus approfondie.**

Thème T9 : La densification, les logements vacants et les dents creuses

- Synthèse des observations reçues

Le nombre de LLS prévu est beaucoup trop important et concentré à JLC ; ce qui va faire augmenter considérablement le nombre de logements dans un espace restreint et doubler la population de JLC. Cela conduit à une trop forte densification et à des ghettos qui auront des conséquences sur le cadre de vie de Jouy-le-Comte.

La municipalité ne s'est pas mobilisée pour utiliser les dents creuses et les 184 logements vacants (chiffre Insee).

Tous ces logements sont trop éloignés du centre ville, des commerces et de la gare de Parmain.

- Synthèse de l'avis du MO

Concernant les logements vacants, le nombre indiqué par l'INSEE et repris par les tableaux statistiques contient des anomalies provenant du mode de recensement effectué. Selon l'inventaire Lovac pris en compte pour le PLH de la CCVO3F, le nombre est de 21.

Surface de pleine terre : les 60% demandés dans la zone incluant le Parc de Parmain correspondent à l'objectif du PADD et à l'OAP thématique trame verte de préserver son caractère paysager et son patrimoine végétal.

Ce coefficient, élevé, limite la division des parcelles et la densification des constructions dans ce secteur qui par ailleurs ne peut accueillir de logements collectifs et sociaux en raison du règlement de copropriété. Afin de renforcer la protection des jardins protégés, qui parfois ne contiennent pas ou plus d'arbres, nous souhaitons introduire dans le règlement qu'aucun aménagement, construction ou installation ne peuvent être autorisés dans les jardins protégés s'ils sont susceptibles de dénaturer leur caractère paysager ou d'en réduire leur surface.

En zone AU le taux est de 10%, leur périmètre est limité et les prescriptions de végétalisation sont intégrées dans l'OAP.

Il n'est pas possible de prendre en compte les 58 logements de Champagne-sur-Oise, même si ceux-ci sont limitrophes à Parmain, ils ne sont pas sur notre territoire.

Le Parc est en zone U mais protégé par le règlement des jardins protégés ce qui bloque considérablement la possibilité de diviser et de construire.

- Avis du commissaire enquêteur

La quantité de logements sociaux est imposée à la commune pour qu'elle rattrape son retard rapidement.

Le nombre de logements non vacants est déterminé par la préfecture du Val d'Oise (2107). Ce qui conduit la commune à proposer 544 LLS sur son territoire à l'horizon 2025. Dont 129 sur les OAP du Lavoir (25), de la rue de Vaux (25) et de Terribus 1 et 2 (38+15).

Le recensement mené par l'Insee pour déterminer le nombre de logements vacants présente de graves lacunes ; le recensement en cours de réalisation par la commune donne un nombre de logements vacants très nettement inférieur.

Les habitations actuelles de Jouy-le-Comte sont-elles également trop éloignées de la gare pour leurs habitants ?

- ⇒ **La situation projetée, voir l'Annexe n°9, ne présente pas selon moi un caractère de densification démesurée. Les terrains disponibles dans l'espace urbanisable sont très peu nombreux et la commune ne dispose pas de réserve foncière ; d'où le contrat signé avec l'EPFIF pour mettre en œuvre l'observatoire du foncier et la veille sur les mutations.**
- ⇒ **Selon le PLH de la communauté de communes CCVO3F, le besoin estimé de logements à produire pour la période 2024-2030 à Parmain est de 478.**
- ⇒ **Le cahier des charges du Parc de Parmain limite l'utilisation des dents creuses sur ce secteur.**
- ⇒ **Je considère que le programme de construction ne conduit pas à une densification abusive qui pourrait nuire au cadre de vie des parminoises.**

Thème T10 : Le risque d'inondation par ruissellement, les zones humides et le PPRI

- Synthèse des observations reçues
L'artificialisation des sols va favoriser le ruissellement des eaux.
Les risques de ruissellement seront accrus avec des constructions situées sur des terrains en pente (en particulier près de la rue de Boulonville).
Les zones dites humides sont inconstructibles.
Ces zones sont soumises aux phénomènes de retrait/gonflement.
- Synthèse de l'avis du MO
Les zones AU 1 et AU 2 ne sont pas dans le périmètre du PPRI.
Le règlement du PLU précise :
« La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.
Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux. »
« Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.
De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents. »
De nombreuses solutions techniques permettent de répondre à l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Avis du commissaire enquêteur
Le zonage du PLU a été élaboré en utilisant les données du PPRI (risque inondation en zone Nhi) et du PPRN (risque de mouvement de terrain en zone Nhr). Certaines parties du zonage n'ont pas été intégrées en Nhi et Nhr en raison du degré d'interprétation avec les limites des zones sous l'influence du PPRI et du PPRN.
Effectivement l'OAP de la rue de Vaux est soumise au risque d'inondation de caves : des études géotechniques et des sondages seront requis lors du dépôt de permis construire. Ces informations ne font pas partie d'un PLU. Les études de sol représentent une étape normale avant toute construction.
J'ai noté que certaines maisons ont été construites, dans le secteur, il y a plusieurs décennies sur des pieux sans que cela porte préjudice aux constructions.

Les deux OAP de Terribus et du centre de Jouy-le-Comte sont en dehors des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave (carte page 37 du mémoire en réponse à la MRAe).

- ⇒ **Je considère que les risques d'inondation et de mouvement de terrain ont été parfaitement identifiés et pris en compte dans le PLU.**
- ⇒ **Les projets des OAP sont compatibles avec le PPRI et le risque d'inondation de cave a été pris en compte pour la rue de Vaux (où sont construites des maisons relativement récentes).**

Thème T11 : La concertation préalable, le règlement du PLU, le dossier d'enquête

■ Synthèse des observations reçues

La concertation :

- Le dossier ne comprend pas de synthèse permettant de transcrire les principales évolutions du projet PLU du fait de la concertation.
- Le défaut de concertation est flagrant : Il n'est pas tenu comptes des observations émises lors des réunions.
- Le projet de PLU qui vise à urbaniser, de manière intensive et disproportionnée le quartier de JLC, a été approuvé par le conseil municipal alors que les habitants de JLC n'ont pas été informés au préalable du projet. La concertation a été extrêmement limitée et s'est limitée à 2 réunions publiques (au lieu de 3 annoncées). La MRAe note que le bilan de la concertation ne comprend pas de synthèse des évolutions du projet du PLU du fait de la concertation.

Le règlement :

- La MRAe recommande de renforcer la portée des dispositions réglementaires visant à accroître la performance énergétique des constructions.

Le dossier d'enquête :

- Les recommandations de la MRAE doivent être prises en compte ; ce qui remet en cause le PLU.
- Il faut tenir compte des contraintes liées aux monuments historiques situés sur la commune.

Divers :

- Des demandes expriment le besoin de voir s'installer des médecins en ville.

■ Synthèse de l'avis du MO

Le dossier a le mérite d'être exhaustif et de communiquer le plus d'informations possible sur la concertation.

Nous prenons acte que le dossier aurait pu avoir une meilleure présentation.

■ Avis du commissaire enquêteur

La concertation :

- C'est exact : il fallait donc prendre le temps de lire et d'analyser le dossier « concertation » et en particulier les comptes rendus de la commission PLU pour comprendre que certaines demandes et observations du public avaient été prises en compte.
- Je ne suis pas d'accord avec cette interprétation.
- Il est faux d'affirmer que la concertation préalable à l'approbation du projet a été tronquée et/ou inexistante. La lecture attentive des pièces du dossier démontrent qu'il n'en a rien été.

Le règlement :

- La municipalité s'est engagée à ajouter cette disposition réglementaire dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Le dossier d'enquête :

- Il me semble que les réponses apportées par la municipalité dans le mémoire en réponse dédié à la MRAe précisent la manière dont la commune entend suivre ces recommandations.
- Ces bâtiments sont pris en compte et noté sur le document graphique (plan de zonage).

Divers :

- Le point concernant la demande d'installation de médecins en ville est hors PLU et n'a pas vocation à être traité par le PLU.
 - ⇒ ***Je considère que le plan de concertation mis en place par la municipalité était de nature et de consistance pour informer et écouter la population sur le projet de PLU. Comme c'est l'habitude, les personnes opposées au projet disent qu'il n'y a pas eu de concertation.***
 - ⇒ ***Le projet présente l'avantage d'avoir donné lieu à une concertation avec ateliers, commission PLU et un bilan de concertation détaillé. Je note que le cadre de la concertation a été établi en conformité avec le code de l'urbanisme.***
 - ⇒ ***J'ai noté que plusieurs personnes parmi celles qui se sont déclarées favorable au projet PLU affirment que « le PLU répond et prend en compte certaines demandes exprimées lors des rencontres de quartier auxquelles elles ont participé.***

Thème T12 : La non conformité du PLU avec le SDRIF, la charte du PNR et la loi SRU

- Synthèse des observations reçues

Le projet ne répond pas aux orientations du SDRIF. Le PLU donne priorité à la production de logements sur des terrains en extensions urbaines alors que la densification de l'espace urbain existant doit être priorisé.

Les OAP sont très éloignées du centre ville et de la gare de Parmain.

Le programme de construction de logements est prévu avec 100% de logements sociaux ; c'est une aberration qui va à l'encontre de la loi SRU.

La loi SRU vise à réduire la place de l'automobile en construisant les logements sociaux à proximité des gares.

La mixité sociale n'est pas favorisée.

Les zones Nal ne sont pas conformes à la charte du PNR du Vexin.

- Synthèse de l'avis du MO

Pour rappel, le plan de référence du **PNR du Vexin** est abrogé et le futur plan n'est pas encore approuvé. Pour autant, les OAP sont bien prévues dans les zones blanches, sur les deux documents, abrogé et futur. L'information est reprise officiellement dans le courrier de réponse du Président du PNR du Vexin

Dans son avis la **Région Ile-de-France** indique que « le projet PLU respecte les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur (SDRIF) », cela inclut les prévisions démographiques et leur spatialisation dans le territoire communal.

Le tableau des consommations de surfaces des espaces naturels, bilan et prévisionnel sur la durée du SDRIF 2013 a été présenté à la Commission départementale pour la protection des espaces naturels et agricoles et forestier et a été validé par la commission (avis favorable à l'unanimité de la CDPENAF).

Dans le cadre de la **consultation concernant la révision du SDRIF**, la commune a remis un dossier, appuyé par la CCVO3F, au commissaire enquêteur. Celui-ci a pris en compte nos observations et a précisé qu'il n'appartenait pas au PLU

▪ Avis du commissaire enquêteur

Le Conseil Régional (CR) a donné un avis favorable au projet de PLU. Dans son avis, Le CR note également que « *le projet de PLU de Parmain priorise essentiellement l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine* ».

Le secteur de Jouy-le-Comte peut maintenant être considéré comme une « zone déjà urbanisée » compte tenu de la présence d'une école et de près de 500 logements.

Les recommandations de l'Etat sont de prévoir des OAP à environ 2 km d'un transport en commun. Ce qui est le cas des OAP proposées sauf celui de la rue de Vaux qui est à environ 2,7 km de la gare mais la ligne de bus 95 07 dessert deux arrêts dans le secteur de l'OAP (avec une fréquence qui peut et doit être améliorée).

⇒ ***Je partage le point de vue du Conseil Régional qui me fait dire que le PLU est conforme au SDRIF.***

⇒ ***La commune doit rattraper son retard en terme de taux de LLS, ce qui explique la densité de LLS prévue. Une fois le retard comblé, le PLU sera conforme à la loi SRU.***

⇒ ***Pour se donner les moyens d'atteindre l'objectif fixé, la commune a conclu un contrat de mixité sociale avec l'ETAT (préfecture du Val d'Oise) et la communauté de communes (CCVO3F). Le contrat précise que le nouveau PLU comprend des OAP permettant la construction de plusieurs programmes de logements locatifs sociaux. Sous-entendu « conformes » aux lois et documents supra communaux.***

⇒ ***Afin de se mettre en conformité avec la loi ALUR, un PLH est en cours d'élaboration par la CCVO3F.***

⇒ ***Le projet a reçu l'aval du parc National Régional du Vexin qui m'a été confirmé (voir annexe n°10). Il est donc conforme et répond aux demandes du PNR du Vexin.***

10 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

La lettre de remise du procès-verbal de synthèse, signée par le MO, est en [Annexe n°5](#).

Le procès verbal de synthèse a été remis en main propre et commenté à Mmes CALVES (adjointe au maire responsable de l'urbanisme, du patrimoine et de l'habitat) le vendredi 8 mars 2024 lors d'une réunion à laquelle participaient Mmes LE RUYET et DECAUX (mairie de Parmain) ainsi que Mme LAAGE (cabinet Hortesie).

Le mémoire en réponse m'a été transmis par courriel le 22 mars à 14 h 50.

Le PV complet et le mémoire en réponse sont joints en [Annexe n°7](#).

Le mémoire m'a été adressé par courriel le 26 mars.

Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmain - EP n° E230000060/95

Il comporte 37 pages dont 7 pages expliquant la nécessité de construire une école moderne au STEACAL (avec photos à l'appui) en remplacement de l'école construite en 1955 qui ne répond plus aux normes actuelles.

Pour simplifier la lecture du mémoire, ces 7 pages sont en [Annexe n°11](#).

11 ANNEXES

11.1 Annexe n°1 : Notification du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

DECISION DU
22/12/2023
N° E23000060/95

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CERGY-PONTOISE**

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 22/12/2023

Vu enregistrée le 20/12/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de Parmain demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Parmain ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Claude ANDRY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur François DECLERCQ est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de Parmain, à Monsieur Claude ANDRY et à Monsieur François DECLERCQ.

Fait à Cergy, le 22/12/2023

Le président,

Signé

J-P. Dussuet

Pour ampliation,

La greffière en chef



11.2 Annexe n°2 : Arrêté municipal de mise à enquête publique

<p>DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE ARRONDISSEMENT DE PONTOISE CANTON DE L'ISLE ADAM</p> <p> VILLE DE PARMAIN Plus Serein et Plus Sûr</p> <p>Secrétariat général</p> <p>N°2024/003 ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU P.O.S. VALANT ÉLABORATION DU P.L.U.</p> <p>Le Maire de la Commune de PARMAIN, Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ; Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants, et R.153-8 à R.153-10 ; Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 ; Vu la délibération n° 2021/61 en date du 12 octobre 2021, engageant la procédure de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. ; Vu la délibération n° 2023/30 en date du 18 juillet 2023, tirant le bilan de concertation et arrêtant le projet de P.L.U., ainsi que les pièces annexes ; Vu l'évaluation environnementale du P.L.U. ; Vu les avis du Préfet du Val d'Oise et des différentes personnes publiques associées consultées ; Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique ; Vu la décision n° E23000060/95 en date du 22 décembre 2023, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pontoise désignant Monsieur Claude ANDRY, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur François DECLERCQ en tant que commissaire enquêteur suppléant ;</p> <p style="text-align: center;">A R R Ê T É</p> <p>Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la procédure de révision du P.O.S. valant élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de PARMAIN.</p> <p>Article 2 : Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune de PARMAIN, établit un projet d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il comporte :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un rapport de présentation,- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),- Un règlement (écrit et graphique),- Les annexes du PLU. <p>Article 3 : Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'évaluation environnementale ;- L'avis de l'autorité environnementale ;- Les avis émis par l'État et les Personnes Publiques Associées ;- Le bilan de concertation ;- L'entier dossier du projet d'élaboration du P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal ;- Les pièces administratives afférentes à la procédure.	<p>Envoyé en préfecture le 05/01/2024 Reçu en préfecture le 05/01/2024 Publié le 05/01/2024 ID : 095-219504800-20240105-ARR2024003B-AR</p> <p>Berger Levrault</p>
--	---

Article 4 : L'enquête publique dans le cadre de la procédure de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. se déroulera du mardi 30 janvier 2024 à 09h00 au mercredi 28 février 2024 à 17h00.

Article 5 : Monsieur Claude ANDRY, est nommé en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur François DECLERCQ en tant que commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif de Pontoise.

Article 6 : La Mairie de PARMAIN, Place Georges Clemenceau 95620 PARMAIN est désignée siège de l'enquête publique. Les permanences du commissaire enquêteur auront lieu dans la salle du conseil municipal, en mairie, place Georges Clemenceau à PARMAIN.

Les pièces du dossier d'enquête en support papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront disponibles à la mairie de PARMAIN, dans les bureaux du service technique et urbanisme, place Georges Clemenceau, les matins du mardi au vendredi et les samedis 3 et 17 février de 9h00 à 12h00, les après-midis des lundi, mercredi et vendredi de 13h30 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique est également disponible par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet (WWW.ville-parmain.fr).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête au service technique et urbanisme, mairie de Parmain.

Le public pourra également adresser ses observations au commissaire enquêteur en précisant la mention « Enquête Publique relative à l'élaboration du PLU » et en spécifiant « à l'attention du commissaire enquêteur », par :

- Courrier postal à l'adresse suivante : Mairie, place Georges Clemenceau 95620 PARMAIN
- Courriel à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu2024@ville-parmain.fr

Article 7 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de PARMAIN (salle d'attente du hall de la mairie – se signaler au guichet de l'accueil) pour recevoir les observations lors des permanences suivantes :

- ⊗ mardi 30 janvier 2024 de 9h00 à 12h00, (jour d'ouverture de l'enquête)
- ⊗ mercredi 07 février 2024 de 14h00 à 17h00,
- ⊗ samedi 17 février 2024 de 9h00 à 12h00,
- ⊗ vendredi 23 février 2024 de 14h00 à 17h00,
- ⊗ mercredi 28 février 2024 de 14h00 à 17h00 (dernier jour de l'enquête)

Article 8 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 4, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 8 jours pour rencontrer le Maire et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le Maire pourra produire ses observations éventuelles sous un délai de 15 jours.

Le commissaire enquêteur établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non et transmettra au Maire le dossier de l'enquête avec le rapport dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le Maire transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif et au Préfet.

Article 9 : Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de commissaire enquêteur à la mairie de PARMAIN aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site Internet de la commune, pendant une durée d'un an à compter de sa transmission en mairie.

Article 10 : Après l'enquête publique, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, des avis qui ont été joints au dossier d'enquête et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation. Le document approuvé sera tenu à la disposition du public.

Article 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et en divers endroits stratégiques du territoire communal et publié sur le site Internet de la commune de PARMAIN : (WWW.ville-parmain.fr).

Il sera publié par tout autre procédé en usage dans la commune de PARMAIN.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 12 : Monsieur le Maire de PARMAIN, est chargé, en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont ampliation à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Président du Tribunal administratif,
- Monsieur le Commissaire enquêteur,
- Secrétariat général de la commune
- Services technique et urbanisme,
- Affichage,

Fait à PARMAIN, le 5 janvier 2024

Arrêté n° N°2024/003

Publié le : 5 janvier 2024

Notifié le :

Exécutoire le : 5 janvier 2024



Loïc TAILLANTER,

Maire de PARMAIN
Vice-président de la communauté
de communes de la Vallée de l'Oise
et des Trois Forêts

Délai de recours de 2 mois à dater de la notification ou publication. Voie de recours auprès du Tribunal Administratif (décret n°89-641 du 7/09/1989). Le T.A. de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement via l'application « Télérecours citoyens » (<https://www.telerecours.fr>).



Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de PARMAIN - EP n° E230000060/95

Annonces légales

Autres légales

735552701 - DL

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PERPIGNAN CRÉANCES SALARIALES

Date du jugement du Tribunal de commerce de Perpignan : 24 janvier 2024.
SOCIÉTÉ A RESPONSABILITÉ LIMITÉE LA BARBE DE PAPA QUEST, 1, boulevard de Clartout 834 à 65350 Toulouseges, RCS Perpignan 829 734 961. Activité : culture. Jugement du Tribunal de commerce de Perpignan en date du 24 janvier 2024 ouvrant la procédure de redressement judiciaire. Mandataire judiciaire : SELARL MJ2A en la personne de Me Aguilé SANTODOMINGO 7, rue Louis Digne Résidence Saint Arnaud 66000 Perpignan. Administrateur judiciaire : SELARL FHXH prise en la personne de Me Eric SAMSON Centrelogis 9, rue Canille Desmoulins 86026 Pérpignan Cedex mission : assister le débiteur dans tous les actes concernant la gestion. Date de cessation des paiements : 15 janvier 2024.

7354881001 - DL

TRIBUNAL DE COMMERCE DE VERSAILLES CLÔTURE POUR INSUFFISANCE D'ACTIF

Date du jugement du Tribunal de Commerce de Versailles : 22 janvier 2024. Société par actions simplifiée TRUSGNACH PENTURE TOUTS CORPS D'ÉTAT, 38, avenue Condorcet, 78500 Sartrouville. RCS Versailles 332 479 455. Activité : travaux de peinture et vitrerie. Jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 16 janvier 2024, prononce la clôture de la procédure pour insuffisance d'actif. Radiation d'office art. R.123-1291 du Code de commerce en date du 18 janvier 2024.

7355027601 - DL

TRIBUNAL DE COMMERCE DE TOULOUSE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Date du jugement du Tribunal de Commerce de Toulouse : 23 janvier 2024. Société par actions simplifiée THESEIS COURTAËG, 23-43, avenue Georges Pompidou, 31131 Batna cedex, RCS Toulouse 833 454 150. Activité : activités act. au services (h, hors assu, et caissas de retraite, n.c.a.). Jugement du Tribunal de Commerce de Toulouse prononcé en date du 22 janvier 2024, la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 1er octobre 2023, désigne liquidateur SELARL BDR ASSOCIÉS pris en la personne de Me Marc-Antoine REY, 285, rue de la Découverte, 31670 Labège, les déclarations de créanciers sont à déposer au liquidateur dans les deux mois de la publication au BODACC.

7355247501 - TP

TRIBUNAL DE COMMERCE DE TOULOUSE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Date du jugement du Tribunal de Commerce de Toulouse : 23 janvier 2024. Société par actions simplifiée THESEIS COURTAËG, 23-43, avenue Georges Pompidou, 31131 Batna cedex, RCS Toulouse 833 454 150. Activité : activités act. au services (h, hors assu, et caissas de retraite, n.c.a.). Jugement du Tribunal de Commerce de Toulouse prononcé en date du 22 janvier 2024, la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 1er octobre 2023, désigne liquidateur SELARL BDR ASSOCIÉS pris en la personne de Me Marc-Antoine REY, 285, rue de la Découverte, 31670 Labège, les déclarations de créanciers sont à déposer au liquidateur dans les deux mois de la publication au BODACC.

7355247501 - TP

TRIBUNAL DE COMMERCE DE TOULOUSE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Date du jugement du Tribunal de Commerce de Toulouse : 23 janvier 2024. Société par actions simplifiée THESEIS COURTAËG, 23-43, avenue Georges Pompidou, 31131 Batna cedex, RCS Toulouse 833 454 150. Activité : activités act. au services (h, hors assu, et caissas de retraite, n.c.a.). Jugement du Tribunal de Commerce de Toulouse prononcé en date du 22 janvier 2024, la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 1er octobre 2023, désigne liquidateur SELARL BDR ASSOCIÉS pris en la personne de Me Marc-Antoine REY, 285, rue de la Découverte, 31670 Labège, les déclarations de créanciers sont à déposer au liquidateur dans les deux mois de la publication au BODACC.

7355247501 - TP

TRIBUNAL DE COMMERCE DE TOULOUSE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Date du jugement du Tribunal de Commerce de Toulouse : 23 janvier 2024. Société par actions simplifiée THESEIS COURTAËG, 23-43, avenue Georges Pompidou, 31131 Batna cedex, RCS Toulouse 833 454 150. Activité : activités act. au services (h, hors assu, et caissas de retraite, n.c.a.). Jugement du Tribunal de Commerce de Toulouse prononcé en date du 22 janvier 2024, la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 1er octobre 2023, désigne liquidateur SELARL BDR ASSOCIÉS pris en la personne de Me Marc-Antoine REY, 285, rue de la Découverte, 31670 Labège, les déclarations de créanciers sont à déposer au liquidateur dans les deux mois de la publication au BODACC.

7355248001 - TP

Extrait de jugement insuffisance d'actif

Par jugement en date du 23 janvier 2024, le Tribunal Judiciaire de Pontoise a :
- prononcé la liquidation judiciaire de l'association HUB DE LA REUSSITE (SIREN 849 934 765) sise Campus Saint-Christophe, 10, avenue de l'Entreprise, 95800 Cergy, représentée par le président de l'association M. Benjamin CHIKROUN ;
- dit n'y avoir lieu à poursuite de l'activité pour une durée de 30 jours postérieurement à la liquidation ;
- désigné en qualité de liquidateur judiciaire Me Yannick MANDIN, membre de la SELARL MMJ, demeurant 23, rue Victor-Hugo - BP 159 à 95304 Cergy-Pontoise cedex ;
- maintenu en fonction le juge commissaire ;
- fixé le délai aux fins de clôture de la procédure à 18 mois.
Pour copie certifiée conforme. La Greffière.

7355248001 - TP

Fin de la procédure de redressement judiciaire

Par jugement en date du 16 janvier 2024 le Tribunal Judiciaire de Pontoise a décidé de mettre un terme à la procédure de redressement judiciaire ouverte au bénéfice de la S.C.I. ACM (RCS de Pontoise 810 180 558) sise 4, allée Blainville à 95320 Sotry-sous-Montmorency, conformément aux dispositions de l'article L. 631-16 du code de commerce. Pour copie certifiée conforme. La Greffière.

7355248001 - TP

Liquidation judiciaire

Par jugement en date du 16 janvier 2024 le Tribunal Judiciaire de Pontoise a :
- Prononcé la liquidation judiciaire de la S.C.I. CRISPINE (R.C.S. Pontoise 400 333 514) sise 7, rue Saint-Esprit à 95150 Lavigny (Sirens M. Louis FAUQUET et M. Daniel FAUQUET) ;
- Fixé la date de cessation des paiements au 28 novembre 2023 ;
- Désigné en qualité de liquidateur judiciaire Me Yannick MANDIN, membre de la SELARL MMJ demeurant 23, rue Victor-Hugo, BP 159 à 95304 Cergy-Pontoise Cedex et en qualité de juge commissaire M. Gérard MOREL ;
- Désigné la SELARL DUMEYNIOU FAVREAU aux fins d'inventaire des biens de la débrincée ;
- Imparti aux créanciers un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au Bodacc pour déclarer leur créance entre les mains du mandataire judiciaire ;
- Dit que le délai imparti au liquidateur pour l'établissement de la liste des créanciers est de 10 mois à compter de l'expiration du délai fixé pour les déclarations de créance (article 624-1 du Code de Commerce) ;
- Renvoyé l'affaire à l'audience du mardi 19 mars 2024 à 9 h 00 ;
- Fixé le délai aux fins de clôture de la procédure à 18 mois.
Pour copie certifiée conforme. La Greffière.

7355247901 - TP

Ouverture de la procédure de sauvegarde

Par jugement en date du 23 janvier 2024 le Tribunal Judiciaire de Pontoise a :
- Déclaré ouverte la procédure de sauvegarde au bénéfice de la S.C.I. BO D'GA (Siren 551 155 077) sise 71, rue des Gallandres, 95180 Montmorency, représentée par M. Gilles DUPUIS, gérant de la S.C.I. ;
- Désigné en qualité de mandataire judiciaire la SELARL de KEATING, pris en la personne de Me Christian HART de KEATING, sise 173, boulevard Jean-Jaures à 95300 Pontoise et en qualité de juge commissaire M. Gérard MOREL ;
- Désigné en qualité d'administrateur Me Philippe BLERHOT domicilié 50, rue Victor-Hugo à 95300 Pontoise avec mission d'assistance ;
- Dit que les créanciers disposent d'un délai de 2 mois pour déclarer leur créance à compter de la publication du présent jugement au Bodacc conformément à l'article 99 du décret du 28 décembre 2006 ;
- Dit que le délai imparti au mandataire pour l'établissement de la liste des créanciers est de 10 mois à compter de l'expiration du délai fixé pour les déclarations de créance (article 624-1 du Code de Commerce) ;
- Renvoyé l'affaire à l'audience du mardi 19 mars 2024 à 9 h 00 ;
- Fixé le délai aux fins de clôture de la procédure à 18 mois.
Pour copie certifiée conforme. La Greffière.

7355248001 - TP

Clôture pour insuffisance d'actif

Par jugement en date du 16 janvier 2024, le Tribunal Judiciaire de Pontoise a ordonné la clôture des opérations de liquidation judiciaire de M. Vivian HASSOUL demeurant précédemment 31, avenue du Général Leclerc, 95310 Saint-Ouen-L'Aumône (il demeurant actuellement 18, place De Grassou, Quartier Latin IV, bâtiment A1 n°22, 93600 Frelus, pour insuffisance d'actif. Pour copie certifiée conforme. La Greffière.

7355248001 - TP

Clôture pour insuffisance d'actif

Par jugement en date du 16 janvier 2024, le Tribunal Judiciaire de Pontoise a ordonné la clôture des opérations de liquidation judiciaire de la SELARL CABINET VIOLET inscrite au RCS de Paris (7502 04 21 3 0001 3), sise et 261 Lanens à 75116 Paris, pour insuffisance d'actif. Pour copie certifiée conforme. La Greffière.

735524801 - TP

Redressement judiciaire

Par jugement en date du 23 janvier 2024, le Tribunal Judiciaire de Pontoise a :
- constaté la cessation des paiements de la SCI DES THERMES (RCS de Pontoise 343 868 162) représentée par son liquidateur amiable Mme Daisy SABATTO, 3, rue du Ty, 95160 Montmorency ;
- fixé provisoirement la date au 25 juillet 2024 ;
- déclaré ouverte la procédure de redressement judiciaire de la SCI DES THERMES (RCS de Pontoise 343 868 162) représentée par son liquidateur amiable Mme Daisy SABATTO, 3, rue du Ty, 95160 Montmorency ;
- désigné en qualité de mandataire judiciaire Maître Christian HART de KEATING sise 173, boulevard Jean-Jaures à 95300 Pontoise et en qualité de juge commissaire M. Gérard MOREL ;
- désigné Maître Philippe BLERHOT, membre de la SELARL BLERHOT & Associés domicilié 50, rue Victor-Hugo à 95300 Pontoise en qualité d'administrateur avec mission d'assistance ;
- désigné la SELAS DUMEYNIOU FAVREAU aux fins de procéder à l'inventaire des biens de la débrincée ;
- Imparti aux créanciers un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au Bodacc pour déclarer leur créance entre les mains du mandataire judiciaire ;
- dit que le délai imparti au mandataire judiciaire pour l'établissement de la liste des créanciers est de 10 mois à compter de l'expiration du délai fixé pour les déclarations de créance (article 624-1 du Code de Commerce) ;
- renvoyé l'affaire à l'audience du mardi 19 mars 2024 à 9 h 00 ;
- Fixé le délai aux fins de clôture de la procédure à 18 mois.
Pour copie certifiée conforme. La Greffière.

735524801 - TP

Redressement judiciaire

Par jugement en date du 23 janvier 2024, le Tribunal Judiciaire de Pontoise a :
- constaté la cessation des paiements de la SCI DES THERMES (RCS de Pontoise 343 868 162) représentée par son liquidateur amiable Mme Daisy SABATTO, 3, rue du Ty, 95160 Montmorency ;
- fixé provisoirement la date au 25 juillet 2024 ;
- déclaré ouverte la procédure de redressement judiciaire de la SCI DES THERMES (RCS de Pontoise 343 868 162) représentée par son liquidateur amiable Mme Daisy SABATTO, 3, rue du Ty, 95160 Montmorency ;
- désigné en qualité de mandataire judiciaire Maître Christian HART de KEATING sise 173, boulevard Jean-Jaures à 95300 Pontoise et en qualité de juge commissaire M. Gérard MOREL ;
- désigné Maître Philippe BLERHOT, membre de la SELARL BLERHOT & Associés domicilié 50, rue Victor-Hugo à 95300 Pontoise en qualité d'administrateur avec mission d'assistance ;
- désigné la SELAS DUMEYNIOU FAVREAU aux fins de procéder à l'inventaire des biens de la débrincée ;
- Imparti aux créanciers un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au Bodacc pour déclarer leur créance entre les mains du mandataire judiciaire ;
- dit que le délai imparti au mandataire judiciaire pour l'établissement de la liste des créanciers est de 10 mois à compter de l'expiration du délai fixé pour les déclarations de créance (article 624-1 du Code de Commerce) ;
- renvoyé l'affaire à l'audience du mardi 19 mars 2024 à 9 h 00 ;
- Fixé le délai aux fins de clôture de la procédure à 18 mois.
Pour copie certifiée conforme. La Greffière.

7352879401 - AA

Commune de PARMAIN Révision du POS valant élaboration du PLU 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La commune de Parmain a lancé la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU, dans sa délibération n° 2023/03 du 12 octobre 2023, et a arrêté le projet de PLU, dans sa délibération n° 2023/03 du 16 juillet 2023. Il sera procédé à une enquête publique. A cet effet, le Tribunal administratif, dans sa décision n° E230000060/95 en date du 22 décembre 2023, a désigné M. Claude ANDRY, commissaire enquêteur titulaire et M. François DECLERCQ en tant que commissaire suppléant. L'enquête se déroulera du mardi 30 janvier 2024 à 9 h 00 au mercredi 28 février 2024 à 17h00 à la Mairie de Parmain, place Georges-Clémenceau 95620 aux horaires d'ouverture suivants : les mardis du mardi au vendredi et les samedis 3 et 17 février de 9 h 00 à 12 h 00, les après-midis de lundi, mercredi et vendredi de 13 h 30 à 17 h 00. Le commissaire enquêteur tiendra à la disposition du public à la mairie de Parmain (salle d'attente du hall de la

7354793001 - AA

Commune de DOMONT (95330) Règlement local de publicité (RLP) 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° ARR-2024-024 du 23 janvier 2024, le Maire de Domont, Frédéric BOURDIN, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Règlement Local de Publicité (RLP). A cet effet, Mme Florence SHORT, a été désignée par le président du tribunal administratif de Cergy comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera à la mairie (47, rue de la Mairie, 95330 Domont) du jeudi 15 février 2024 au vendredi 15 mars 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouvertures. Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux dates et heures suivantes :
- vendredi 16 février 2024 après-midi (14 h 00 à 17 h 00) ;
- vendredi 16 février 2024 après-midi (14 h 00 à 17 h 00) ;
- vendredi 15 mars 2024 après-midi (14 h 00 à 17 h 00). Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de RLP pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie au service urbanisme. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie, 47, rue de la Mairie, 95330 Domont. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête. Frédéric BOURDIN, Maire de Domont.

7354793001 - AA

Commune de GONESSE Projet de réalisation d'un lotissement dit « des Jasmins » d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral N° 2023-17486, il sera procédé du lundi 29 janvier 2024 au lundi 12 février 2024 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs, à une enquête publique, préalable à la DUP et parcelaire conjointe, relative au projet de réalisation d'un lotissement dit « des Jasmins » d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers. Le dossier d'enquête publique est également disponible par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet (www.ville-parmain.fr). Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie au service urbanisme. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie, 47, rue de la Mairie, 95330 Domont. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête. Frédéric BOURDIN, Maire de Domont.

7354793001 - AA

Commune de GONESSE Projet de réalisation d'un lotissement dit « des Jasmins » d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral N° 2023-17486, il sera procédé du lundi 29 janvier 2024 au lundi 12 février 2024 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs, à une enquête publique, préalable à la DUP et parcelaire conjointe, relative au projet de réalisation d'un lotissement dit « des Jasmins » d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers. Le dossier d'enquête publique est également disponible par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet (www.ville-parmain.fr). Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie au service urbanisme. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie, 47, rue de la Mairie, 95330 Domont. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête. Frédéric BOURDIN, Maire de Domont.

7354793001 - AA

Commune de GONESSE Projet de réalisation d'un lotissement dit « des Jasmins » d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral N° 2023-17486, il sera procédé du lundi 29 janvier 2024 au lundi 12 février 2024 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs, à une enquête publique, préalable à la DUP et parcelaire conjointe, relative au projet de réalisation d'un lotissement dit « des Jasmins » d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers. Le dossier d'enquête publique est également disponible par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet (www.ville-parmain.fr). Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie au service urbanisme. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie, 47, rue de la Mairie, 95330 Domont. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête. Frédéric BOURDIN, Maire de Domont.

MERCREDI 31 JANVIER 2024 42

République Française
Liberté - Egalité - Fraternité
Préfecture du VAL-D'OISE
Direction départementale des territoires
Commune de GONESSE

Projet de réalisation d'un lotissement dit « des Jasmins » d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral N° 2023-17486, il sera procédé du lundi 29 janvier 2024 au lundi 12 février 2024 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs, à une enquête publique, préalable à la DUP et parcelaire conjointe, relative au projet de réalisation d'un lotissement dit « des Jasmins » d'habitat individuel groupé de 20 lots à bâtir et d'espaces publics aménagés sur des délaissés fonciers. Le dossier d'enquête publique est également disponible par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet (www.ville-parmain.fr). Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie au service urbanisme. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie, 47, rue de la Mairie, 95330 Domont. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête. Frédéric BOURDIN, Maire de Domont.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête. Frédéric BOURDIN, Maire de Domont.

Commune de DOMONT (95330)

Règlement local de publicité (RLP)
1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° ARR-2024-024 du 23 janvier 2024, le Maire de Domont, Frédéric BOURDIN, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Règlement Local de Publicité (RLP). A cet effet, Mme Florence SHORT, a été désignée par le président du tribunal administratif de Cergy comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera à la mairie (47, rue de la Mairie, 95330 Domont) du jeudi 15 février 2024 au vendredi 15 mars 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouvertures. Le commissaire enquêteur recevra en mairie aux dates et heures suivantes :
- vendredi 16 février 2024 après-midi (14 h 00 à 17 h 00) ;
- vendredi 16 février 2024 après-midi (14 h 00 à 17 h 00) ;
- vendredi 15 mars 2024 après-midi (14 h 00 à 17 h 00). Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de RLP pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie au service urbanisme. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie, 47, rue de la Mairie, 95330 Domont. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête. Frédéric BOURDIN, Maire de Domont.

Les documents seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un à compter de la clôture de l'enquête, en mairie de GONESSE - Pôle Administration Générale et Sports (PAGS), 4, place du Général-de-Gaulle, 95500 Gonesse et à la préfecture du Val-d'Oise (DDT / SIAD / Pôle Aménagement Opérations) ou pourront être consultés sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/politiques-publiques/Aménagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilité-publique/DUP>

ATTESTATION
Nous vous informons que l'attestation de parution est délivrée systématiquement par retour

ENFIN UN SITE UNIQUE POUR VOS NOUVEAUX MARCHÉS PUBLICS...
CENTRALE DES MARCHÉS S.O.M.
Facile Pertinent Proche
Facile Accès simple et rapide aux informations clés
Pertinent Sélection de marchés publics correspondant exactement à vos activités
Proche Assistance personnalisée pour définir ensemble vos critères de recherche

11.4 Annexe n°4 : Attestation d'affichage et de publicité

VILLE DE
PARMAIN



POLICE MUNICIPALE
Place CLEMENCEAU
95620 PARMAIN
Tél: 0134089591

NATURE DES FAITS:

Affichage d'une ouverture
d'une enquête publique.

- Copie à Monsieur le Maire (1ex),
- Archives du service (1ex),

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

N°2024-01-1 du 10/01/2024

(Article 429 et 537 du Code de Procédure Pénale)

L'an deux mille vingt-quatre, le dix janvier à dix-sept heures et vingt-quatre minutes

Nous soussigné(s), Chef de service PETIT gerard,
Assisté(s) de

Agent(s) de police judiciaire adjoint(s) dûment agréé(s) et assermenté(s),
revêtu(s) de notre uniforme et en résidence à PARMAIN

Vu les articles :

- L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
- 21, 21-2°, 21-2, D14-1, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,
- L511-1 à L515-1 du Code Sécurité Intérieure,

Vu les instructions reçues, rapportons les opérations suivantes :

CONSTATATIONS :

ce jour mercredi 10 janvier 2024 à 16h22, nous avons apposé sur les 09 panneaux municipaux une affiche "d'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE" concernant l'ouverture de celle-ci relative à la procédure de révision du POS valant élaboration du P.L.U.

CLÔTURE ET TRANSMISSIONS :

Rapport fait pour être transmis à Monsieur l'Officier de Police Judiciaire territorialement compétent et à Monsieur le Maire de PARMAIN.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

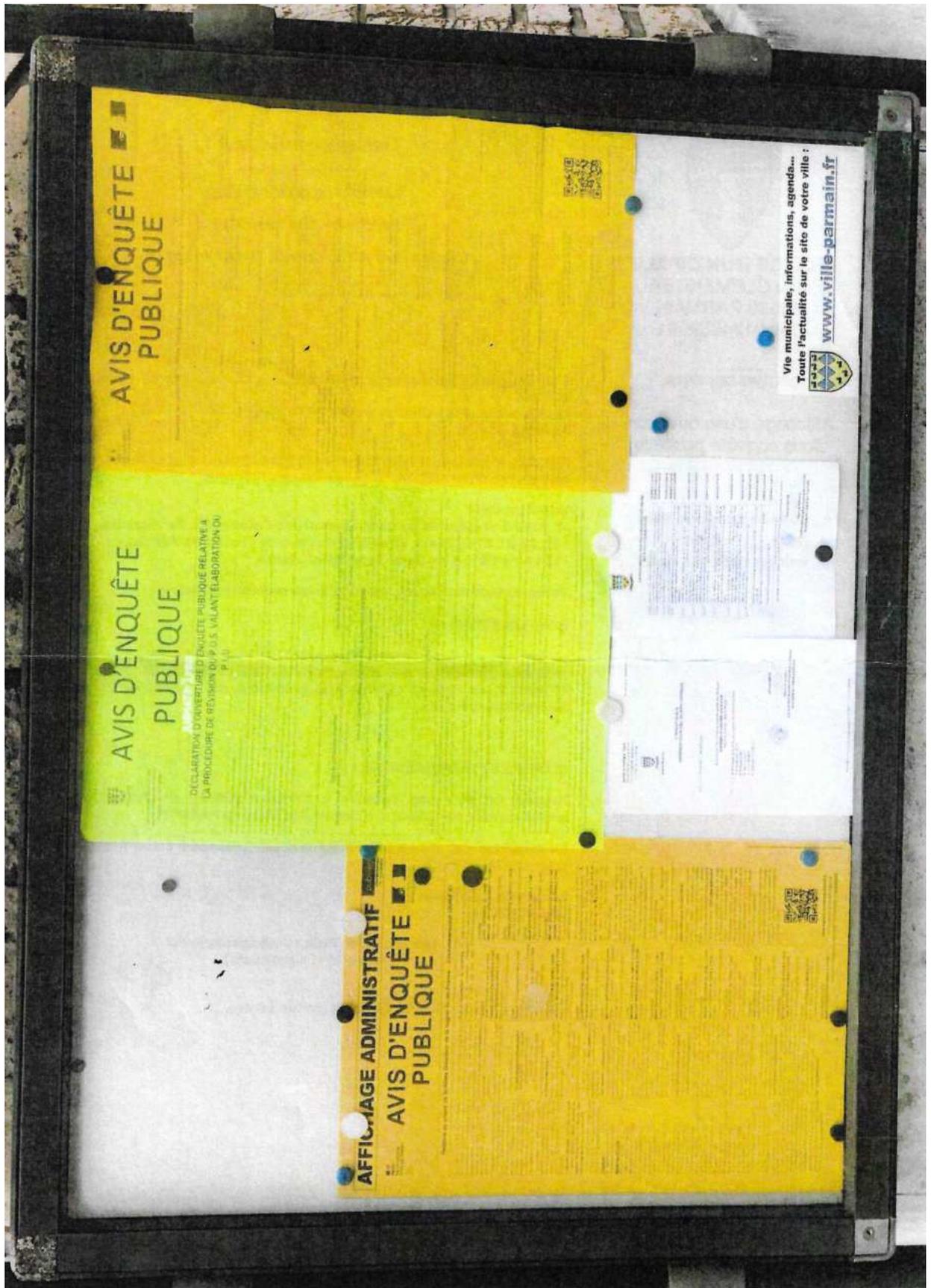
Fait et clos à PARMAIN
Le 10/01/2024

Les agents de Police Judiciaire adjoints
Nom(s) et signature(s)

Vu et transmis le 10/01/2024, par le chef de service.



Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune



MAIRIE DE PARMAIN - 95620
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
CANTON DE L'ISLE ADAM



Direction générale des services

ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, **Loïc TAILLANTER**, Maire de Parmain, certifie que l’avis d’enquête publique, afférent à la procédure de révision du P.O.S., (Plan d’Occupation des Sols) valant élaboration du P.L.U., (Plan Local d’Urbanisme) a légalement été affiché sur les panneaux d’affichage administratifs de la ville, du mercredi 10 janvier 2024 au mercredi 28 février 2024.

Attestation faite pour valoir ce que de droit

Fait à Parmain, le 7 mars 2024



Loïc TAILLANTER,

**Maire de Parmain,
Vice-président de la Communauté de
Communes de la Vallée de l’Oise et des 3
Forêts**

**VILLE DE
PARMAIN**



POLICE MUNICIPALE
Place CLEMENCEAU
95620 PARMAIN
Tél: 0134089591

NATURE DU CONSTAT :

Durée d'affichage de l'avis
d'ouverture d'une enquête
publique.

DESTINATAIRES :

- Copie à Monsieur le Maire (1ex),
- Archives du service (1ex),

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

N°2024-03-10 du 08/03/2024

(Article 429 et 537 du Code de Procédure Pénale)

L'an deux mille vingt-quatre, le huit mars à neuf heures et vingt-deux minutes
Nous soussigné(s), Chef de service PETIT Gérard,
Assisté(s) de

Agent(s) de police judiciaire adjoint(s) dûment agréé(s) et assermenté(s),
revêtu(s) de notre uniforme et en résidence à PARMAIN

Vu les articles :

- L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
- 21, 21-2°, 21-2, D14-1, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,
- L511-1 à L515-1 du Code Sécurité Intérieure,

Vu les instructions reçues, rapportons les opérations suivantes :

A la demande de madame LE RUYET directrice générale des services de la ville
de PARMAIN,

rédigeons le présent constat.

CONSTATATIONS :

le jeudi 07 mars à 16h00 nous avons constaté que l'affiche concernant l'enquête
publique sur le PLU est toujours sur les panneaux d'affichage au nombre de
neuf sur la commune.

celle-ci avait été apposée par le service de police municipale le 10 janvier 2024.

ces affiches sont restées affichées tout le long de l'enquête jusqu'au
28/02/2024.

ce jour le vendredi 08 mars 2024, il sera procédé à l'enlèvement de toutes les
affiches sur les neuf panneaux de la ville de PARMAIN.

MESURES PRISES :

CLÔTURE ET TRANSMISSIONS :

Rapport fait pour être transmis à Monsieur l'Officier de Police Judiciaire
territorialement compétent et à Monsieur le Maire de PARMAIN.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous
jugerez utiles.

Fait et clos à PARMAIN

Le 08/03/2024

Les agents de Police Judiciaire adjoints
Nom(s) et signature(s)

Vu et transmis le 08/03/2024, par le chef de service.



11.5 Annexe n°5 : Procès-verbal de synthèse (lettre de présentation)

PROCES-VERBAL de communication des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique de révision du POS valant élaboration du PLU de Parmain

REFERENCES :

- Code de l'environnement, Code de l'urbanisme
- Arrêté municipal n° 2024-003 en date du 5 janvier 2024 portant ouverture d'enquête publique

RAPPELS :

▪ Objet de l'enquête

La présente enquête concerne la révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmain.

▪ Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise : décision n°E23000060/95 du 22 décembre 2023.

▪ Organisation de l'enquête

L'organisation avait été définie lors de la réunion du 4 janvier 2024 qui avait pour buts de situer le projet dans son contexte historique, de présenter le projet ainsi que les études menées ainsi que de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique.

▪ Durée de l'enquête et permanences tenues par le commissaire enquêteur

Lors de la réunion du 4 janvier 2024 il avait été convenu que l'enquête publique serait ouverte le mardi 30 janvier 2024 à partir de 9h00 et serait clôturée le mercredi 28 février 2024 à 17h00. Soit 30 jours calendaires.

Les modalités de publicité de l'enquête publique (affiches et parutions dans la presse) ainsi que les dates des cinq permanences tenues par le commissaire enquêteur en mairie de Parmain ont été fixées au cours de la même réunion préparatoire.

Tout au long de l'enquête, les pièces permettant de prendre connaissance du dossier et de déposer des contributions ont été accessibles au public. Une adresse courriel dédiée à l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU a été ouverte du 30 janvier au 28 février 2024 à 17 h 00.

▪ Dossier et registres papier (au nombre de 6)

Le dossier d'enquête était complet le jour de l'ouverture de l'enquête et a été accessible au public durant l'enquête (version papier en mairie et électronique sur le site de la commune).

DEROULEMENT DES PERMANENCES ET PARTICIPATION DU PUBLIC :

Permanences	30/1	7/2	17/2	23/2	28/2
Visite(s) lors de la permanence (nbr de personnes)	18	17	27	15	11
Observations reçues lors des permanences	19	29	35	50	20
Pétitions reçues depuis la dernière permanence	0	0	0	0	1

		Nombre de personnes				
		P	C	M	O	R
Total		327	51*	102*	88	3*
		244				

* Ce sont parfois des couples qui se sont exprimés. J'ai comptabilisé 1 personne mais de fait le nombre total de personnes qui se sont exprimées est légèrement supérieur.

Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune

Mesdames et Messieurs

L'enquête publique portant sur le projet indiqué ci-dessus s'est terminée le mercredi 28 février 2024 à 17h00 en mairie de Parmain. Le public a beaucoup participé (voir les tableaux en page précédente).

Compte tenu de la quantité de personnes qui se sont présentées aux permanences, il m'a été demandé plusieurs fois (principalement par les associations de Parmain) de prolonger l'enquête. Ce que j'ai refusé compte tenu du fait que la quasi totalité des personnes qui se présentaient aux permanences m'expliquaient toutes les mêmes motifs (défavorables ou favorable au projet PLU) : j'avais suffisamment d'informations pour avoir mon avis sur le projet (en plus du dossier que j'ai lu bien évidemment).

Au cours de cette enquête, j'ai reçu au total 88 personnes sur la totalité des 5 permanences organisées sur la commune. Rarement en individuelles pour les raisons exposées ci-avant. Les associations « Hameau de Jouy-le-comte » et « Sauvegarde du cadre de vie de Jouy-le-Comte » m'ont transmis la pétition qu'elles avaient organisée en novembre 2023. Cette pétition de 327 signatures, reçue durant l'enquête publique (le 27 février 2024), doit être prise en compte dans mon rapport.

Le grand nombre d'observations reçues justifie un dépouillement et une analyse par thème pour éviter les redondances.

J'ai organisé ce procès verbal de synthèse en trois parties : (A) les thèmes majeurs, (B) les avis de l'administration et des organismes consultés et (C) mes observations et interrogations.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, je vous demande de m'adresser sous 15 jours au plus tard, à date de restitution de ce procès verbal, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des points soulevés.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués

Remis en mains propres à Madame Nadine CALVES – adjointe au maire - le 8 mars 2024
(1 exemplaire de 16 pages – au format papier + 1 version électronique au format Word).

Le commissaire enquêteur



Claude ANDRY

Pour la municipalité de Parmain
Mme Nadine CALVES – maire adjointe
Pris connaissance le 8 mars 2024.



11.6 Annexe n°6 : Bilan de la concertation (délibération du CM du 18 juillet 2023)

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
 ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
 CANTON DE L'ISLE-ADAM



VILLE DE PARMAIN (95620)
 EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JUILLET 2023

Envoyé en préfecture le 24/07/2023
 Reçu en préfecture le 24/07/2023
 Publié le 25/07/2023
 ID : 095-219504800-20230718-DEL202330-DE

N° 2023/30

Date de Convocation
 11/07/2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit juillet, à 19 heures 15, le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN, légalement convoqué, s'est réuni salle Louis Lemaire, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Loïc TAILLANTER, maire de Parmain.

Nombre de Conseillers

En exercice : 29
 Présents : 18
 Pouvoirs : 9
 Votants : 27

PRÉSENTS :

Antoine SANTERO, Nadine CALVES, Valérie MICHEL, Alain PRISSETTE, Sylvie LABUSSIÈRE, Martine DESRY, Philippe DESRY, Évelyne DURET, Michel ARMAND, Louise FEINSOHN, Jean-Luc JOLIT, Naïma NAÏT-SEGHIR, Patrick LECHAT, Alexis PENPENIC, Dominique MOURGET, Frédéric FÉZARD, Émilie PORTIER

ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

François KISLING donne pouvoir à Nadine CALVES, Philippe TOUZALIN donne pouvoir à Alain PRISSETTE, Renée BOU ANICH donne pouvoir à Loïc TAILLANTER, Amélie SANTERO donne pouvoir à Antoine SANTERO, Bernard PIERRON donne pouvoir à Martine DESRY, Béatrice BELABBAS donne pouvoir à Valérie MICHEL, Michel DAMERVAL donne pouvoir à Philippe DESRY, Caroline CHAZAL-MATHIEU donne pouvoir à Frédéric FÉZARD, Didier PONNET donne pouvoir à Dominique MOURGET

ABSENTS EXCUSÉS

Sébastien GUÉRINEAU, Solange FAUCOMPRESZ

Naïma NAÏT-SEGHIR a été désignée Secrétaire de Séance

OBJET : Bilan de la concertation et arrêt du projet du plan local d'urbanisme

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 12 octobre 2021 portant engagement de la procédure de la révision du POS (Plan d'Occupation des sols) valant élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme),

VU la délibération du conseil municipal en date du 17 mars 2022 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et validant les orientations générales du PADD,

CONSIDÉRANT que le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit :

1°) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2°) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

CONSIDÉRANT qu'il est rappelé les principaux objectifs votés par délibération du conseil municipal du 17 mars 2022 :

- Élaborer le Plan local d'urbanisme conformément aux dispositions en vigueur.
- Élaborer un document d'urbanisme de portée stratégique et réglementaire qui traduira le projet de territoire de la commune et son projet d'aménagement et de développement durable à l'aune de la transition écologique.
- Préserver le cadre de vie en maîtrisant le développement urbain pour protéger les espaces agricoles naturels et les paysages afin de conforter l'image parmoise de ville intégrée dans le Parc Naturel Régional du Vexin Français.
- Mettre en cohérence les orientations du PADD avec le Plan de référence et la Charte du Parc naturel régional du Vexin français, en prenant en compte les orientations envisagées dans le cadre de la révision en cours de la charte du PNR.
- Prévoir les modalités de mise en œuvre des objectifs de la Loi SRU permettant d'atteindre 25% de Logements locatifs sociaux dans le cadre des programmes triennaux établis avec la préfecture et selon une répartition équilibrée et équitable sur le territoire de la commune.
- Identifier les logements vacants, « dents creuses » et zones d'urbanisation futures en tant que nouveau potentiel de densification ou de développement du tissu bâti répondant à l'objectif d'équilibre et d'équité sur le territoire communal.
- Faire évoluer certaines zones naturelles permettant d'envisager un aménagement touristique intégré à l'environnement ou permettant des projets de construction éco-responsables.
- Maîtriser la densification dans les différents secteurs de la ville.
- Prévoir la rénovation, la valorisation et l'attractivité du centre-ville.
- Élaborer les OAP en lien avec les orientations : programmes de logements, équipements publics, etc...
- Améliorer la mobilité et les déplacements dans la ville en association avec le plan de circulation en cours de lancement avec le département du Val-d'Oise et les communes limitrophes et prenant en compte l'augmentation des logements.
- Prévoir les emplacements réservés nécessaires à la mise en œuvre des orientations d'aménagement.
- Concevoir un urbanisme intégré à l'environnement et privilégiant des opérations d'aménagement durable et des projets de qualité architecturale et technologique en matière de construction d'aménagement ou de services dans un souci d'amélioration de l'espace urbain.
- Mettre à jour l'inventaire des éléments de patrimoine architectural, paysager et environnemental à protéger, identifier les espaces naturels, bois et autres éléments du paysage à protéger.
- Actualiser le tracé de la Bande de protection des lisières du massif forestier entourant la ville.
- Promouvoir les programmes de logements qui font naître une architecture adaptée à l'environnement de Parmain et aux besoins de la population (logements pour les jeunes, les personnes âgées, habitat inclusif par exemple).

CONSIDÉRANT les orientations générales validées dans le PADD lors du conseil municipal du 17 mars 2022 :

- Un équilibre urbain et structuré sur tout le territoire.
- Réappropriation de la rivière à la ville.
- Valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte.
- Préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain.
- Déplacements, mobilité.
- Maintien des commerces, services à la population, économie & tourisme comme soutien à la vie locale.
- Une ville connectée.
- Une ville soutenable.

CONSIDÉRANT les outils de communication et de concertation qui ont été mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet PLU :

- Réunions publiques.
- Organisation d'ateliers participatifs : conversation de rues et réunion du 12 février 2023.
- Réunions techniques avec les personnes publiques associées.

- Réunions avec les acteurs économiques.
- Diffusion d'informations par les comptes rendus de commissions P
- Diffusion d'informations par les comptes rendus ou procès-verbaux
- Création d'une rubrique PLU sur le site internet de la commune.
- Support presse.
- Informations municipales.
- Panneaux d'exposition.
- Une adresse électronique dédiée au PLU.
- Rendez-vous avec le maire et son adjointe.

CONSIDÉRANT le registre de concertation publique mis en place relatif à l'engagement de la procédure de la révision du POS,

CONSIDÉRANT que cette concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus du PLU,

CONSIDÉRANT que les personnes publiques associées ont été associées à plusieurs réunions et ont été consultées,

CONSIDÉRANT que le projet une fois arrêté, sera transmis aux personnes publiques associées qui donneront un avis sur ce projet au plus tard 3 mois après réception du projet, à défaut, ces avis sont réputés favorables,

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de cette période de consultation, le projet sera soumis à enquête publique, Cette enquête d'une durée de 1 mois, permettant au public de donner un avis sur le projet du PLU,

CONSIDÉRANT qu'après enquête publique, le projet du PLU pourra éventuellement faire l'objet de modifications avant d'être approuvé définitivement par le conseil municipal,

**Sur exposé de M. le Maire,
 Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,**

À LA MAJORITÉ par vingt et une voix pour, une abstention et cinq votes contre,

- **APPROUVE** le bilan de la concertation organisée en application de l'article 103-6 du code de l'urbanisme relative à la révision du POS valant élaboration du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération, dans le respect des modalités de concertation fixées dans la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2021.
- **ARRÊTE** le projet du Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.
CE PLU comprend :
 - Le rapport de présentation
 - Le projet d'aménagement et de développement durable
 - Le règlement
 - Le plan de zonage
 - Les orientations d'aménagement et de programmation
 - Les annexes
- **PRÉCISE** que le dossier du projet du PLU sera communiqué aux personnes publiques associées ainsi qu'aux personnes publiques qui ont demandées à être consultées.
- **PRÉCISE** que conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site de la ville et d'un affichage en mairie durant un mois et le projet du PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, sera publié sur le site de la ville et tenu à la disposition du public aux jours et heures ouvrables.
- **DONNE** tous pouvoirs à M. le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à ce dossier.

« Le présent acte peut être contesté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, et de sa transmission au Préfet, en adressant un recours administratif préalable à son auteur et/ou un recours hiérarchique au Préfet du Val d'Oise à Cergy. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. Il peut également être contesté simultanément au recours administratif ou dans un délai de 2 mois à compter la décision implicite de rejet par une requête au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La requête en annulation introduite devant le Tribunal peut être assortie d'une demande de suspension de l'exécution du présent acte ».



Loïc TAILLANTER,

Maire de PARMAIN

**Vice-Président de la Communauté de Communes
 de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts**

11.7 Annexe n°7 : Mémoire en réponse du M.O au procès verbal de synthèse

Mémoire en réponse du MO au PV de synthèse

PREMIERE PARTIE A1 : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC – THÈMES MAJEURS

Préambule :

Compte tenu du grand nombre d'observations du public, leurs remarques ont été regroupées en thèmes pour éviter les redites.

Les numéros mis entre parenthèses indiquent l'origine de l'observation (registres ou durant les permanences).

- M01 : 1^{ère} remarque sur la messagerie électronique
- C01 : 1^{er} courrier postal
- R01 : 1^{ère} remarque sur le registre papier
- O01 : 1^{ère} observation reçue lors d'une permanence
- Pxx : pétitions

Les 12 thèmes retenus par le commissaire enquêteur sont les suivants :

- Thème T1 : La concentration des logements sur Jouy-le-Comte, la mixité sociale
- Thème T2 : La suppression d'espaces naturels, la biodiversité, l'étude environnementale
- Thème T3 : Le plan de zonage
- Thème T4 : Les difficultés de circulation et de stationnement à Jouy-le-Comte et STECAL
- Thème T5 : L'éloignement des OAP du centre-ville et de la gare de Parmain
- Thème T6 : Les transports en commun
- Thème T7 : Les OAP et les sites à urbaniser et leur nombre important de LLS
- Thème T8 : Le STECAL et le déplacement de l'école du centre
- Thème T9 : La densification, les logements vacants et les dents creuses
- Thème T10 : Le risque d'inondation par ruissellement, les zones humides et le PPRI
- Thème T11 : La concertation préalable, le règlement du PLU, le dossier d'enquête
- Thème T12 : La non-conformité du PLU avec le SDRIF, la charte du PNR et la loi SRU

Afin de faciliter la lecture de votre mémoire en réponse, le commissaire enquêteur vous demande de bien vouloir noter vos réponses directement dans ce document (en couleur de police bleue) dans les emplacements prévus à cet effet (encadrés).

Thème 1 : La concentration des logements sur Jouy-le-Comte, la mixité sociale

La question de la mixité sociale a été en fait peu évoquée, ou improprement. La concentration des logements sur Jouy-le-Comte a souvent été critiquée, mais en fait, ce thème a été évoqué en T7.

Le nombre « très » important de logements sociaux sur Jouy-le-Comte est perçu comme une concentration de logements insupportable pour les riverains. Soit un total de 204 logements (100% LLS) pour environ 400 résidences aujourd'hui.

Ce projet ne serait pas sans conséquences sur les conditions de circulation, de stationnement et de besoins en équipements qui ne sont pas précisés.

Ce thème a été évoqué dans 6,5% des observations.

Réponse du M.O :

Sur la mixité sociale : le parti pris de la commune est de mettre en avant des petites opérations réparties dans toute la ville, la mixité se fera par le quartier au travers de petits programmes.

Sur le nombre de logements sociaux : le nombre indiqué est un potentiel maximum par rapport à la superficie des terrains. Le quartier de Jouy-le-Comte est dans sa totalité en avis conforme des services de l'ABF, de ce fait les autorisations d'urbanisme devront reprendre ses prescriptions. La municipalité a pour préoccupation d'intégrer des programmes dans le tissu social et dans le paysage naturel en recherchant une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire communal et équitable pour l'ensemble des Parminois afin d'éviter la concentration des logements collectifs aux mêmes endroits. Dans ce but de petites unités seront réparties sur tout le territoire et seront intégrées en recherchant toujours l'harmonie architecturale avec l'existant. Les logements sont principalement construits au centre et au sud de la ville tandis que le nord n'en a aucun.

Sur les conditions de besoins en équipements : ils ont été pris en compte, notamment en envisageant dans l'OAP Centre Jouy-le-Comte l'agrandissement, la modernisation de l'école actuelle.

Thème 2 : La suppression d'espaces naturels, la biodiversité, l'étude environnementale

Cette question revient souvent, mais sans réelle argumentation. Parfois avec des erreurs puisqu'on cite l'existence d'espace boisé aux OAP de Vaux et de Terribus alors qu'il s'agit de prairies.

La qualité de l'étude environnementale est remise en cause, car jugée incomplète et faussée de ce fait. Les associations nationales qui se sont exprimées le relèvent également (voir la LPO, les Amis de la Terre et l'IASEF/FNE 95).

Ce thème, important, a été évoqué dans 11,8% des contributions reçues. Les remarques de la MRAe et des associations citées précédemment sont à prendre en compte.

Votre réponse à la MRAe (R6) n'est pas claire ; pouvez-vous m'expliquer la différence entre les 9,6 ha consommés dans le PADD et les 4,6 ha indiqués dans le rapport de présentation (les tableaux des âges 303-304 sont confus). J'ai également le même avis sur l'étude environnementale, particulièrement pour l'étude de la faune qui est inexistante. Voir pages 7-8 du présent PV. Votre avis sur ce sujet ?

Site	Val d'Oise	OAP rue de Vaux	OAP Terribus	OAP Centre Jouy-le-Comte		Fond parcelle 79 Joffre	STECAL	Op Lgmts. Bois Gannetin	SAJH	TOTAL SURFACE
				Terrain communal	Lavoir					
Objet	PC obtenu 32LLS 12 acq	25 LLS	60LLS	Amgt d'intérêt collectif	30 Lgmts dont 25LLS	25LLS	Eqmt d'intérêt collectif	PC obtenu 73 LLS, 27 acquisitions, 4 lots	Construction 2013	
Surface ha	0,8	0,46	1,8	0,4	0,26	0,2	1	3,1	1,2	9,22
Observations			Tient compte de la bande enherbée milieux ouverts à restaurer	Tient compte de l'espace boisé	Tient compte de l'emplacement vert préservé à l'OAP au niveau du lavoir et du fond de vallée		Surface totale STECAL 2,2ha CES 20% - Surface pour construction & abords 1ha			

Réponse du M.O :

Le tableau des consommations de surfaces des espaces naturels, bilan et prévisionnel sur la durée du SDRIF 2013 a été présenté à la Commission départementale pour la protection des espaces naturels et agricoles et a été validé par la commission (avis favorable à l'unanimité de la CDPENAF, dont l'association « les amis de la Terre » font partie et les représentants présents).

Ce bilan sera inséré au rapport de présentation, à la suite des tableaux de l'évolution des surfaces des zones.

Les 9,6ha de consommation des espaces naturels prévus au PADD doivent permettre d'englober le bilan détaillé ci-dessus.

Dans les tableaux du rapport de présentation mentionnant 4,6ha, il s'agit de zones nouvelles U ou AU prévues par rapport au document d'urbanisme précédent.

De plus, il faut ajouter que les espaces naturels supprimés, l'ont été dans l'unique but de permettre la construction de petites unités permettant à la ville de répondre à ses obligations légales en matière de production de logements sociaux et pour répondre à l'objectif de mixité sociale. Certains propriétaires d'espaces naturels ou boisés ont exprimé le souhait (pendant ou hors enquête publique) de rendre leur terrain constructible, ce que la ville a refusé.

Thème 3 : Le plan de zonage

Il y a quelques demandes qui me paraissent justifiées (Mme Strugacz, Mahé, Immobilière 3F), d'autres non (Vannier, Lacombe, Tarau, Me Laplante).

De mon côté, comme déjà expliqué, je vous recommande de faire en sorte que les fonds de couleur utilisés sur le plan de zonage apparaissent plus nettement.

Votre avis ?**Réponse du M.O :**

Les couleurs sur plan de zonage sont bien lisibles en format pdf numérique. Lors de l'édition papier, la lisibilité peut être réduite ou augmentée selon les paramètres d'impression choisis par l'imprimeur.

Toutefois, les couleurs et traits seront modifiés pour qu'une meilleure lisibilité soit permise.

Thème 4 : Les difficultés de circulation et de stationnement à Jouy-le-Comte et au STECAL

Les contributions reçues font mention, très souvent, de conditions de circulation et de stationnement problématiques à Jouy-le-Comte. La construction de logements rue des Maillets, au Lavoir, rue de Vaux et aux Terribus ne fera qu'aggraver la situation actuelle d'après les riverains.

Les conversations, les courriers/courriels auxquels sont jointes des photos me font penser qu'il y a effectivement un problème pour les riverains. Ce pourtant pas ce que j'avais perçu lors de la visite du secteur avec Mme Calves le 26 janvier dernier.

La demande d'un parking public vers le Lavoir est exprimée par plusieurs riverains.

Peu de personnes se sont exprimées sur le projet STECAL. Celles qui le font demandent des précisions sur les conditions de circulation qui sont déjà dangereuses sur la RD 64. Quid avec l'arrivée de 104 logements et le déplacement de l'école ?

Votre avis sur ces deux points importants ? Ce thème est relevé dans 10,2% des contributions.

M. Biatrix fait mention, dans son courrier du 13 février 2024, de plusieurs demandes de réfection de la chaussée et des trottoirs à Jouy-le-Comte, ainsi que de « dos d'ânes » non conformes. Les « dos d'ânes » devant respecter la norme Afnor NF P 98-300 et mesurer moins de 10 cm de hauteur et une longueur de 4 m.

Pouvez-vous vous engager sur un programme de remise en état de ces infrastructures ? Tout au moins avant la réalisation des logements.

Réponse du M.O :

Sur les conditions de circulation à JLC : les conditions de circulation dans le quartier de Jouy-le-Comte ne sont pas considérées comme problématiques selon l'étude de circulation. En effet, les comptages effectués par l'étude CDVIA ont donné un trafic moyen journalier de 815 véhicules par jour ouvrés dans le sens vers le centre-ville et 806 dans le sens vers Ronquerolles, soit un trafic total quotidien par jour ouvré de 1621 véhicules. Ce faible trafic correspond essentiellement à celui des habitants du quartier, la rue de Joffre puis Ronquerolles se terminant en impasse sur la forêt. Seule la rue de Vaux rejoint le hameau de Vaux sur la commune de Champagne limitrophe. Le trafic en heure de pointe le matin vers le centre-ville est de 123, ce qui est faible également.

L'accroissement prévisionnel du trafic journalier lié à l'augmentation du nombre de logements est estimée à 25% soit 400 véhicules supplémentaires, ce qui reste faible pour une voie de distribution.

Des possibilités de mise en sens unique des rues du quartier sont étudiées, permettant de répartir la circulation sur les autres rues. Même si cela rallonge légèrement le temps de trajet, c'est bien ce qui a été fait au niveau de la traversée de la RD 4, dans le centre-ville de Parmain.

Les habitants du quartier de JLC ont la possibilité de rejoindre le sud de Parmain par la rue Foch et éviter le centre-ville.

Sur les conditions de stationnement à JLC : il est prévu que les stationnements soient intégrés dans les parcelles construites. A l'heure actuelle, si les riverains ressentent un encombrement des rues par les véhicules en stationnement c'est principalement parce que les usagers ne rentrent pas leur véhicule dans la parcelle.

L'étude de circulation n'a pas conclu à la nécessité de création d'un parking vers le lavoir. Il y a déjà un parking à côté de l'église et un autre à côté du lavoir, soit une capacité de 15 places à distance de 50 m l'un de l'autre. Ils sont sous occupés.

Sur les conditions de circulation sur la route de Nesles : un aménagement de sécurité RD64 sera étudié par le département, déjà mobilisé sur cette question, et qui a informé la commune que l'étude d'aménagement et les travaux seront lancés quand l'opération de construction sera démarrée.

Des travaux de réfection de la chaussée et des trottoirs *rue Chantereine et rue Joffre* à Jouy-le-Comte, ainsi que l'abaissement des « dos d'ânes » non conformes sont prévus dès cette année.

Thème 5 : L'éloignement des OAP du centre-ville et de la gare de Parmain

Ce point est soulevé dans 2,9% des contributions reçues.

Est-il envisageable d'étudier avec le gestionnaire des bus, une amélioration de la desserte de Jouy-le-Comte vers le centre-ville et la gare ? Aujourd'hui, une seule ligne dessert Parmain (ligne 95 07) avec des fréquences qui ne sont pas satisfaisantes.

Votre avis ?

Réponse du M.O :

La desserte existait mais elle a été réduite en raison de l'absence de demande, personne ne prenait le bus à JLC. En conséquence l'arrêt a été supprimé. La fréquence de la desserte en bus à Parmain a diminué car la demande a diminué. Si les demandes revenaient, la fréquence bus et la localisation de nouveaux arrêts seraient étudiées avec le gestionnaire pour augmenter/adapter l'offre à la demande.

Thème 6 : Les transports en commun

Ce thème est très peu évoqué (3% des contributions). Pourtant il y a à dire sur les dessertes en bus.

Il me paraît essentiel d'améliorer notablement la desserte de Jouy-le-Comte pour mieux faire admettre les projets de construction. Quels sont les engagements que vous pouvez prendre ?

Réponse du M.O :

Voir réponse ci-dessus. La commune contactera le gestionnaire des transports publics, IDFM dès les permis obtenus et purgés, pour adapter l'offre à l'augmentation de la population.

Thème 7 : Les OAP et les sites à urbaniser et leur nombre important de LLS

Ce thème a fortement mobilisé le public (21,3% des contributions). Tant les opposants au projet que les personnes (nombreuses au demeurant) qui soutiennent le projet de répartir les LLS sur l'ensemble du territoire communal.

Dans votre réponse à la MRAe, la nécessité qui vous incombe de rattraper le retard dans les programmes LLS n'est pas suffisamment développée (pages 31,32, ...). C'est pourtant l'origine des projets d'OAP et de construction de logements qui vous est imposé par la loi SRU.

Les notifications « anti LLS » déposées au début de l'enquête se sont progressivement transformées en demande de réduction de logements qui doivent être répartis sur l'ensemble du territoire communal. Une personne demandant de déplacer le stade et de construire à la place des logements

Les projets de logements nouveaux rue des Maillets est insuffisamment explicité dans le rapport ; ce qui donne lieu à des craintes d'expropriation.

Enfin, concernant le terrain communal, c'est sujet à polémique et interrogation. L'ambiguïté devrait être rapidement levée. *C'est important pour la crédibilité du projet.*

L'OAP « centre de Jouy-le-Comte » est trop imprécise dans le document OAP.

Il est compréhensible qu'écrire « les orientations permettront la mutation des terrains situés le long de la rue des Maillets » conduit à des interprétations et des craintes des riverains.

Le périmètre de l'OAP (page 13 du document OAP) doit être corrigé.

Que signifie « aménagement urbain et fonctionnel à renforcer » ? Elargissement des voiries ? Parking ? *A préciser.*

La couleur choisie pour le secteur du lavoir se confond avec celle du secteur privilégiant la réalisation d'habitat et d'équipement scolaire. *A modifier.*

En quoi consiste l'amélioration de l'équipement scolaire ? *A préciser.*

Votre avis et explications ?

Réponse du M.O :

Motivation à respecter la Loi SRU : Pourquoi la commune devrait motiver son souhait de respecter la Loi ?

Il pourrait être possible de motiver le choix de ne pas respecter une Loi comme le faisaient les objecteurs de conscience pour le service militaire, mais motiver le fait de vouloir la respecter est-il obligatoire pour le faire ?

Répartition sur l'ensemble du territoire : le rééquilibrage de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire passe par la construction au nord de la ville (équité et mixité dans la ville) :

Le tableau ci-dessous, montre l'état actuel de production de LLS sur la ville puis l'état futur avec les OAP prévues au PLU.

EXISTANT

Situation	Nom du programme / OAP	N° - Rue	Potentiel en fonction de la superficie	Nb de logements sociaux du programme ou envisagés
Centre	Les Passiflores	5 rue R Poincaré	15	15
	Les Jonquilles	129 rue du Mal Foch	26	26
	Résidence Foncia Savi	16 rue Blanchet	10	10
	Résidence Foncia Savi	129bis rue du Mal Foch	7	7
	Les Glycines	132 rue du Mal Foch	2	2
	Rue Guichard	6 rue Guichard	1	1
Ouest	APED Espoir	Rue Guilbert	38	38
Sud	Les Passereaux	rue du Gal de Gaulle	88	88
	Rue Ferry	5 rue P Ferry	5	5
	Square Normandie	6 square de normandie	1	1
	Les chevreuils	rue des Coutures	85	85
	Résidence Pissarro	rue du Val-d'Oise	en construction	32
TOTAL EXISTANT + EN CONSTRUCTION			278	310

On constate que le quartier nord est dépourvu de LLS pour environ 465 résidences principales. Il devrait y en avoir 120.

Comme pour tous les quartiers, l'augmentation de résidences principales génère de nouvelles obligations, c'est pourquoi la ville a pris l'option de produire de petites unités en 100% social, afin d'éviter une production trop exponentielle. Par la suite, il faudra reproduire 25% de 120, soit 30LLS. Les OAP permettent de répondre à la prévision de $120+30=150$

FUTUR				
Situation	Nom du programme / OAP	N° - Rue	Potentiel en fonction de la superficie	Nb de logements sociaux du programme ou envisagés
Nord	OAP Centre Jouy-le-Compte	rue des Maillets	40	20
	OAP Centre Jouy-le-Compte/Lavoir	rue du Mal Joffre	30	20
	OAP Terribus Jouy-le-Compte	Rue du clos pollet /rue de Montrognon	60	50
	OAP Vaux Jouy-le-Compte	Rue de Vaux	25	25
	MAO	79 rue du Mal Joffre	26	26
		TOTAL	181	141
Centre	OAP centre-ville	rue Guichard	20	à définir
	Hêtre pourpre	Impasse G Clemenceau	11	10
	94 Foch	94 rue du Mal Foch	8	en cours
	129 Foch	129 rue du Mal Foch	12	en cours
	Les Glycines	132 rue du Mal Foch	7	7
		TOTAL	58	17
Ouest	Bois Gannetin	Rue Guilbert	73	73
		TOTAL	73	73

On constate que de nouvelles constructions de LLS sont également prévues dans les quartiers centre, et ouest : plus de 100 logements.

Les OAP traduisent une évolution programmée d'un secteur donné du PLU et un engagement de la commune à réaliser les opérations telles qu'elle les prévoit. Les OAP de Parmain ne constituent pas une contrainte pour les propriétaires des parcelles incluses dans les OAP et ne les obligent pas à vendre.

OAP rue des Maillets : La mutation des terrains sera effective lors des mises en vente des maisons par leur propriétaire. Il n'y aura en aucun cas de vente ou d'achat forcé. Les propriétaires actuels peuvent rester chez eux sans contrainte ou vendre leur bien. Dans ce cas, les parcelles seront préemptées au moment des ventes pour la construction des équipements et logements collectifs sociaux indiqués dans l'OAP.

Terrain rue des Maillets : Aujourd'hui le terrain appartient au CCAS (actions sociales de la ville, au profit des personnes démunies, des personnes âgées, des enfants). Dans le doute l'OAP prévoyant des logements a été modifiée pour être affectée à un équipement nécessaire à la collectivité bien que des logements à vocation sociale puissent correspondre aux actions sociales du CCAS.

Aménagement urbain et fonctionnel à renforcer : cela signifie un objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics et d'identification des espaces circulés, véhicules, vélos et piétons, par les revêtements des sols de trottoir, de voirie, par la signalisation, par le mobilier urbain et les aménagements paysagers éventuels.

Rue des maillets, l'élargissement de la voirie est indiqué par un trait pointillé. Cet élargissement pourra être réalisé dans le cas de mutations foncières.

Les couleurs : des différents secteurs des OAP seront davantage contrastées.

L'amélioration de l'équipement scolaire : consiste à augmenter la capacité d'accueil des enfants scolarisés, notamment liée à l'arrivée de la nouvelle population programmée : création de deux classes, dont une maternelle, création d'un réfectoire, d'un dortoir, et répondre aux normes d'accessibilité, amélioration et mise aux normes environnementales des locaux actuels, etc...

L'une ou l'autre des hypothèses est envisagée. Et si une nouvelle école est construite, le bâtiment actuel pourra être transformé en logement et commerces.

Thème 8 : Le STECAL et le déplacement envisagé de l'école du centre

Ce thème a fait l'objet de très peu de contributions (3,4%).

Il serait souhaitable de préciser que le déplacement de l'école du centre vers ce lieu n'aura de sens que si le projet de construction de 100 logements se concrétise et si un système de transport en commun, interne à la commune de Parmain, est mis en place.

J'ai bien noté par ailleurs l'avis favorable du CDPENAF.

La vétusté de l'école actuelle devrait mieux être expliquée aux parminois.

Réponse du M.O :

Photos de l'école actuelle en annexe n°11 pour expliquer l'état de l'école actuelle.

Thème 9 : La densification, les logements vacants et les dents creuses

Ce thème est souvent évoqué : 13,2%

Des informations contradictoires sur la quantité de logements vacants à Parmain circulent.

Qu'en est-il exactement ?

Dans l'effet de concentration de LLS ressenti, les habitants de Jouy-le-Comte comptabilisent les 58 logements sociaux de la rue de Pontoise situés sur la commune de Champagne-sur-Oise.

Plusieurs personnes demandent une modification du règlement des zones incluant le Parc de Parmain, afin que puissent être construits des logements. L'article 3.1 (60% de surface pleine terre) est souvent critiqué en le comparant au règlement des zones AU (10% en zone humide et terrain en pente). *Quelle est la justification de ces deux règlements contradictoires ?*

Est-il réellement impossible de modifier le règlement de la zone du Parc afin de permettre des morcellements de parcelles en vue de construction ?

Réponse du M.O :

Concernant les logements vacants, le nombre indiqué par l'INSEE et repris par les tableaux statistiques contient des anomalies provenant du recensement. Selon l'inventaire Lovac pris en compte pour le PLH de la CCVO3F, le nombre est de 21. Après enquête de la ville auprès des administrés, 12 sont vacants mais ce nombre inclut des logements provisoirement inoccupés, tels que les logements d'urgence. Dans les faits, il n'y aurait qu'un seul logement vacant, pour lequel la commune a engagé une procédure.

Les 60% de pleine terre de la zone incluant le Parc de Parmain correspondent à l'objectif du PADD et à l'OAP thématique trame verte de préserver son caractère paysager et son patrimoine végétal, très remarquable à l'échelle du coteau de Parmain dans la vallée de l'Oise.

Le coefficient élevé limite la division des parcelles et la densification des constructions dans ce secteur qui par ailleurs ne peut accueillir de logements collectifs et sociaux en raison du règlement de copropriété. Une augmentation du nombre de logements dans ce secteur entraînerait une augmentation de LLS à créer (25%) dans un autre secteur de la ville. Afin de renforcer la protection des jardins protégés, qui parfois ne contiennent pas ou plus d'arbres nous souhaitons introduire dans le règlement qu'aucun aménagement, construction ou

installation ne peuvent être autorisés dans les jardins protégés s'ils sont susceptibles de dénaturer leur caractère paysager ou d'en réduire leur surface.

En zone AU le taux est de 10%, leur périmètre est limité et les prescriptions de végétalisation sont intégrées dans l'OAP. Elles sont destinées à des opérations d'habitat groupé dont le projet opérationnel est maîtrisé par la collectivité, à même de poursuivre et garantir les objectifs environnementaux qu'elle engage dans le PLU.

Il n'est pas possible de prendre en compte les 58 logements de Champagne-sur-Oise, même si ceux-ci sont limitrophes à Parmain, ils ne sont pas sur notre territoire.

Le Parc est en zone U mais protégé par le règlement des jardins protégés ce qui bloque considérablement la possibilité de diviser et de construire. Ce règlement a été mis en place parce qu'il bénéficie d'une protection dû aux statuts de la copropriété. Supprimer le règlement de copropriété demande une procédure judiciaire de plusieurs années.

Thème 10 : Le risque d'inondation par ruissellement, les zones humides et le PPRI

Ce thème est peu évoqué (3,4%), mais lorsqu'il l'est, c'est argumenté et documenté.

Certains me disent que c'est la nappe qui remonte lorsqu'il pleut beaucoup. Nombre de personnes ont des pompes de relevage dans leur garage (dixit M. Alexandre Cantais).

Je m'étonne donc qu'en autorisant seulement 10% de surface de pleine terre en zone AU1 et 2 (article 3.1 du règlement) on ne crée pas des risques d'inondation dans le secteur, par ailleurs en pente.

Qu'est-il prévu au niveau de l'évacuation des eaux de pluie du secteur qui ne pourraient pas être évacuées par infiltration ?

Est-il raisonnable de prévoir autant de logements en AU1 et 2 compte-tenu de la topographie et de l'hydrologie ?

Réponse du M.O :

Les zones AU 1 et 2 ne sont pas dans le périmètre du PPRI.

Le règlement du PLU précise :

« La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux. »

« Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents. »

De nombreuses solutions techniques permettent de répondre à l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle : les ouvrages assurant la gestion des eaux pluviales peuvent être des ouvrages de récupération tels que des cuves enterrées permettant un usage ultérieur de l'eau : arrosage des plantations, nettoyage des espaces extérieurs ... des ouvrages réservoir sous chaussée ou stationnements, permettant le stockage temporaire ou assurant une infiltration lente ou différée des eaux pluviales etc...

Thème 11 : La concertation préalable, le règlement du PLU, le dossier d'enquête

La concertation préalable est souvent évoquée, et lorsqu'elle l'est c'est assez « violent ».

J'estime, en fonction des informations données dans le dossier d'enquête, que la concertation a respecté la règle et les usages.

Néanmoins, le dossier « concertation » est trop brouillon et n'a vraisemblablement pas donné au public l'envie de lire. C'est dommage. Un effort de présentation aurait été le bienvenu. (Intercalaires et sommaire détaillé avec numéro de pages).

Réponse du M.O :

Le dossier a le mérite d'être exhaustif et de communiquer le plus d'informations possible sur la concertation.

Nous prenons acte que le dossier aurait pu avoir une meilleure présentation. Vous avez sincèrement raison, néanmoins nous n'avons jamais eu ce genre de retour qui aurait été une bonne remarque et sur laquelle nous aurions pu travailler.

Thème 12 : La non-conformité du PLU avec le SDRIF, la charte du PNR du Vexin et la loi SRU

5,8% des contributions affirment que le PLU n'est pas conforme au SDRIF et à la Charte du PNR. J'ai bien noté les arguments du PNR du Vexin pour donner un avis favorable au projet de PLU. De même l'avis du Conseil Régional.

Pouvez-vous me confirmer que les emprises des OAP où sont prévus les nouveaux logements sont dans les « zones blanches » qui sont des zones urbaines urbanisables ?

A la suite de la 1^{ère} permanence, vous m'aviez avoir écrit au Conseil régional pour leur demander de valider la consommation d'espaces naturels détaillée pages 303 et suivantes du rapport de présentation (tableaux peu compréhensibles comme déjà dit au thème T2.

Avez-vous obtenu une réponse du Conseil Régional IdF ? Le point évoqué ci-dessus n'est pas mentionné dans l'avis de M. LOUIS. Puis-je espéré le recevoir avant la finalisation de mon rapport ?

Réponse du M.O :

Pour rappel, le plan de référence du PNR est abrogé et le futur plan n'est pas approuvé. Pour autant, les OAP sont bien prévues dans les zones blanches, sur les deux documents, abrogé et futur, information reprise officiellement dans le courrier de réponse du Président du PNR. Dans son courrier la région indique que le PLU respecte les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur, cela inclut les prévisions démographiques et leur spatialisation dans le territoire communal.

Le tableau des consommations de surfaces des espaces naturels, bilan et prévisionnel sur la durée du SDRIF 2013 a été présenté à la Commission départementale pour la protection des espaces naturels et agricoles et forestier et a été validé par la commission (avis favorable à l'unanimité de la CDPENAF).

Ce bilan sera inséré au rapport de présentation, à la suite des tableaux de l'évolution des surfaces des zones.

Dans le cadre de la consultation du SDRIF, la commune a remis un dossier appuyé par la CCVO3F, au commissaire enquêteur. Celui-ci a pris en compte nos observations et a précisé qu'il n'appartenait pas au PLU de se mettre en conformité avec le nouveau schéma du Sdrif alors que celui-ci n'est pas finalisé, mais l'inverse, d'autant que les besoins de la ville de Parmain en termes de constructions de logements ont d'ores et déjà été pris en compte dans le projet.

PREMIERE PARTIE A2 : OBSERVATIONS PARTICULIÈRES DU PUBLIC**M1 : courriel de Monsieur LE BESCOND**

La construction de 200 logements sociaux sur Jouy-le-Comte conduira à une augmentation de 50% de la population du hameau.

A terme, la consommation de 9,6 ha d'espaces naturels conduira à construire 360 logements éloignés de la gare et des services publics.

La circulation est difficile actuellement et va encore s'aggraver.

Pourquoi M. le Maire n'a-t-il pas fait valoir son droit à une réduction du nombre de logements sociaux avec un taux de 20% au lieu de 25% ?

Pourquoi M. le Maire ne s'intéresse pas aux 184 logements vacants de la commune ?

Je vous informe que ces demandes ont également été posées par d'autres personnes (courriels ou lors des permanences).

Réponse du M.O :

Il n'existe pas 184 logements vacants sur la commune, voir réponse T9.

Sur l'éloignement des logements par rapport à la gare et aux équipements publics : la ville est tributaire d'une configuration géographique, implantée en longueur du nord au sud entre l'Oise et le plateau du Vexin, qui n'a pas permis un développement urbain rayonnant autour d'un centre-ville. Pour autant, les équipements scolaires sont répartis dans les trois grands quartiers de la ville, sud, centre et nord. Les distances ne sont pas insurmontables, les habitants n'en font pas le reproche. Pour limiter les déplacements en voiture, la ville a favorisé les mobilités douces avec la voie verte qui permet aux habitants de rejoindre les gares de Parmain et de Valmondois, le collège et les équipements sociaux culturels et sportifs.

L'opération programmée de logements la plus éloignée étant à 2 km maximum de la gare.

Concernant la réduction du taux de logements sociaux, la commune ayant fait les démarches auprès de la Préfecture, ne peut y prétendre.

La loi SRU oblige l'ensemble des villes étant dans l'aire urbaine de Paris à produire de 25 % de logements sociaux sur son territoire. Des demandes en son temps ont été faites par écrit et verbalement par M. Taillanter lors d'entretiens avec les Préfets, Messieurs Amaury de St Quentin et Philippe Court qui lui ont conseillé de relire la loi. Parmain ne rentre pas dans les critères d'abaissement du taux à 20 % ; aujourd'hui, nous sommes à un peu plus de 12 % si les programmes du « Bois Gannetin » et du 79 rue du Mal Joffre aboutissent. Dans le cas contraire nous redescendrons à 9 %. L'atteinte de l'objectif de 25 % est très loin (20 % également).

M3 : courriel de Madame STRUGACZ

Dans son courriel du 30 janvier 2024, Mme Strugacz me fait part des différents échanges qu'elle a eus (entretien avec Mme Calves le 18 novembre 2023, courriers échangés les 24 et 26 novembre 2023).

Pouvez-vous me confirmer l'accord de principe donné à Mme Strugacz ainsi que les motivations qui vous ont conduit à la décision de retirer la parcelle dont Mme Strugacz est propriétaire de l'OAP centre-ville ?

Réponse du M.O :

La parcelle de Mme Strugacz n'a pas été identifiée comme une parcelle divisée au moment du zonage. Mme Strugacz est venue nous informer de cette division et nous a indiqué vivre sur la parcelle du haut dont l'accès se fait par la sente. L'OAP du centre-ville vise essentiellement à revitaliser et dynamiser le cœur de ville en permettant l'installation de commerces en rez-de-chaussée. Rajouter des logements, si possible bien entendu. La demande de Mme Strugacz nous a parue légitime au regard de l'accès à la parcelle par la sente.

M5 : courriel de Monsieur DAVID

Dans son courriel du 30 janvier 2024, M. David demande la modification du plan de zonage afin que le certificat d'urbanisme qui lui a été délivré le 26 septembre 2023 soit validé et qu'il puisse vendre son terrain comme étant constructible.

Le classement en zone NHr lui semble injustifié.

C'est effectivement un peu difficile à admettre par M. David mais j'adhère à vos arguments pour refuser la demande.

Réponse du M.O :

Le terrain de M. David se situe en espace boisé classé pour la plus grande partie et en espace arboré pour la partie avant. Les extensions modérées sont autorisées, sous conditions, en espace arboré mais totalement interdits en espace boisé. Sachant que les EBC sont réglementés par les services de l'État, il n'appartient pas à la ville de changer le zonage des cartes.

Par ailleurs, M. David, vit dans le sud de la France et lui permettre une construction ne serait pas dans le but de venir vivre à Parmain mais de faire une opération immobilière puisque ce terrain est déjà à vendre dans deux agences dont celle de M. Bietrix.

Enfin, ce terrain déjà inconstructible dans le précédent PLU est situé dans un petit quartier où la ville a dû prendre un arrêté afin de limiter le passage aux seuls riverains, par conséquent, ouvrir à la construction n'est pas raisonnable.

M7 : courriel de Madame PEUFLY

Madame Peufly fait mention de prescriptions de protection des monuments historiques non respectées ; à quoi fait-elle allusion ?

Mme Peufly se plaint de clôtures pleines non conformes en zone UHj. C'est autorisé dans le règlement du PLU en cours d'élaboration. Qu'en est-il dans le PLU de 2017 et l'ancien POS ?

Mme Peufly se plaint de piscines construites sans autorisation. Est-ce réellement le cas ?

Il est fait mention d'un doublement de la population prévu sur le hameau de Jouy-le-Comte.

Je ne vois pas comment le nombre de logements prévus peut amener à doubler la population sur le hameau. La délimitation du hameau s'arrête où ? Les OAP de la rue de

Vaux et de Terribus peuvent-ils être compris dans le « hameau » ? J'ai compris que ces deux OAP sont prévues pour la construction de 85 LLS (25+60) ce qui représenteraient combien de logements au total ? Soit environ 400 habitants de plus. Quelle est la population actuelle du secteur dénommé « Hameau de Jouy-le-Comte » ?

Les éléments du patrimoine bâti identifié et à protéger sont identifiés sur le plan de zonage (ex le colombier en zone UHj qui est à plus de 16 m des zones AU2). Les ABF pourraient-ils remettre en question les projets d'OAP en raison de la distance d'environ 160 m avec le colombier (dont la propriétaire s'indigne). ?

Réponse du M.O :

Il est incorrect de parler de hameau pour le quartier de Jouy-le-Comte dans la mesure où la partie urbaine de la commune est établie selon un continuum bâti du nord au sud sans interruption. Les OAP susmentionnées font partie de ce quartier.

Le ratio pris en compte pour le nombre d'habitants par ménage sur Parmain est de 2,3. Avec environ 465 logements dans le quartier, le nombre d'habitants s'élève à environ 1 000. La typologie des logements qui seront créés sera vraisemblablement équilibrée entre T1-2, T3-4 et T-5 mais elle ne peut être imposée dans le PLU. Si on se base sur le ratio de 2,3, la population évoluera sur le quartier de 20%.

PLU 2017 - Zone UJC :

La hauteur et la nature des clôtures doivent présenter une unité avec les clôtures voisines, elles seront constituées soit d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,80 m, réalisé en pierre apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et ou gratté « ton pierre » surmonté d'une grille à barreaudage et doublé d'une haie vive, soit d'un haie végétale et d'un grillage vert foncé soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de deux mètres réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et ou gratté « ton pierre ». Ces deux mises en œuvre seront utilisées pour créer une modénature.

PLU 2017 - UJC1 :

Les clôtures sur rues doivent être exclusivement constituées d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2 mètres réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et ou gratté « ton pierre ». Ces deux mises en œuvre seront utilisées pour créer une modénature. Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement du bâtiment seront de même nature et de teinte que celui-ci. Les murs seront couverts de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un chaperon en pierre ou d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm. L'arase du mur sera parallèle à la pente générale de la rue, toutefois des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire. Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint à planches jointives verticales ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieur sera horizontale.

POS - Zone UAPJ :

Les clôtures sur rues doivent être exclusivement constituées d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2 mètres réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite.

Seules sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte des terrains. Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement du bâtiment seront de même nature et de teinte que celui-ci. Dans la mesure du possible les murs existants

devront être conservés. Les portails devront être de forme simple, plein, ou à barreaudage vertical, à l'exclusion de tout élément décoratif superflu.

Futur PLU :

En secteur UHJ, les clôtures seront constituées :

- . soit d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2 mètres, réalisé en pierres naturelles appareillées en lits horizontaux ou en pierre de parement avec les joints bords à bords ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et ou gratté, « ton pierre ». Ces deux mises en œuvre pouvant être utilisées pour créer une modénature. Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie dans le prolongement du bâtiment peuvent être de même nature et de même teinte que celui-ci.

- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et ou gratté, « ton pierre » surmonté d'une grille à barreaudage et doublés d'une haie vive.

- . soit d'une haie végétale ou d'un grillage simple.

Concernant les piscines, il est difficile de savoir ce que font les administrés dans leur grand terrain. Les services de l'État ont des drones et traquent les piscines non déclarées. Il n'est pas possible pour la ville de tout contrôler.

Le quartier de Jouy-le-Comte compte environ 1 000 habitants.

Il est potentiellement possible de faire 180 logements (Cf tableau T7), nous savons aujourd'hui que certaines opérations sont réalisables à court terme, tandis que d'autres ne sont que des potentiels. Nous savons que le terrain de Vaux (Vaux 1), appartenant pour moitié à la ville de Pantin, est difficile à acquérir pour le moment et pour la seconde partie, même s'il est cultivé illégalement par un agriculteur, le fait qu'il le cultive depuis plusieurs années entraîne la nécessité de recourir à une procédure d'éviction. La prévision de logements rue des Maillets n'est envisageable que si l'ensemble des maisons se trouvent à vendre, ce qui est loin d'être le cas aujourd'hui ; c'est une possibilité dans les années à venir. Si d'autres opportunités se présentent et permettent d'atteindre les objectifs imposés par la loi, la ville n'aura aucune raison d'envisager plus de logements que de besoin dans ce quartier. Néanmoins, elle est obligée d'envisager plusieurs hypothèses au cas où certaines ne pourraient voir le jour, c'est la raison pour laquelle nous avons préempté le 6 rue de Vaux afin de palier au fait que Vaux 1 a très peu de chance d'aboutir. Néanmoins, la ville se devait d'envisager le potentiel réalisable.

Nous n'avons pas encore la typologie et par conséquent, il est difficile d'estimer le nombre de nouveaux habitants.

M62 : Les Amis de la Terre

M Thierry Avramoglou, Président des Amis de la Terre du Val d'Oise, demande le reclassement en zone N des zones Nal qui se situent en milieu humide.

Sous prétextes que le caractère « réversible » prévu des installations ne peut garantir un retour à l'évolution naturelle des espèces (faune et flore).

J'ai pris acte de l'accord du PNR sur ce projet et du règlement y afférent : 1 emplacement de HLL pour 1000 m² de terrain aménagé avec une surface au sol de 35 m² maxi. Votre avis sur la position des Amis de la Terre ?

Réponse du M.O :

La zone Nal, doit permettre d'accueillir des projets d'éco-tourisme, introduisant une gestion écologique des espaces naturels et des actions de protection de la nature ou de

sensibilisation à la biodiversité et la possibilité de diversification agri-maraichère dans une terre en fond de vallée, propice à l'agriculture de proximité et biologique, pour une ville nourricière. Plusieurs riverains ont demandé la possibilité de développer des projets dans ce sens : projet « cœur de forêt » pour des immersions du public dans la nature, projet de locaux d'accueil pour les oiseaux ou animaux blessés, etc...

Le règlement stipule : « peuvent être autorisés : l'extension mesurée de construction à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que l'emprise des constructions après extension n'excède pas 150 m² ». A noter qu'il n'y a pas de construction existante dans les secteurs de Nal en zone potentiellement humide.

« Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que leurs équipements extérieurs sous réserve :

- d'être à tout moment facilement et rapidement démontables
- que le nombre d'emplacements de HLL n'excède pas 1 HLL pour 1 000 m² de terrain aménagé,
- que la surface de plancher de chaque unité n'excède pas 35m². »

« Toute habitation légère de loisirs est soumise à déclaration préalable.

Les HLL ainsi que tous aménagements aux abords doivent être intégralement réalisés en bois naturel et démontables. »

« Sont interditsles affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions autorisées, de voiries, ou de réseaux divers ou avec les aménagements paysagers des espaces non construits. »

Nous proposons de modifier ce § afin d'interdire tout remblaiement ou déblaiement pour toute installation et aménagement. En cas de nécessité, les pétitionnaires pourront installer des franchissements en bois démontable.

Ainsi les mesures seront confortées afin de garantir un retour à l'évolution naturelle.

M95 : Contribution IASEF et FNE du Val d'Oise

Ces deux associations engagées au titre de la protection environnementale demandent le maintien en zone N des sous-zones AN, AM et AL car une partie de la rue de Vaux est classée ZNIEFF I et II. Est-ce exact pour les zones Nal ? Alors que le rapport page 90 précise que c'est hors ZNIEFF.

Les données naturalistes des zones en question sont répertoriées par l'ARB et mentionnent 121 espèces animales et végétales classées en liste rouge nationale et régionale.

Ils font référence à la charte du PNR où les signataires s'engagent à protéger les zones humides.

Ils s'appuient également sur la recommandation de la MRAe qui recommande d'analyser les incidences d'activités de loisirs en zone Nal.

Ce qui une erreur selon moi.

La ZNIEFF I s'arrête à environ 250 m de la zone AU1. Pour éviter toute discussion, le schéma de la page 99 du rapport de présentation mériterait une autre échelle. Ou tout au moins un zoom sur le secteur (ce qui est possible si on consulte le schéma sur internet). Et les limites des ZNIEFF pourraient être précisées sur le plan de zonage.

Ces deux associations s'appuient sur le rapport de la MRAe (remarque 7°) pour renforcer les corridors biologiques en créant de nouveaux EBC.

Confirmez-vous avoir répondu à la demande de renforcement des corridors biologiques dans votre mémoire en réponse à la MRAe (pages 21 et suivantes) ?

Votre avis ?

Pouvez-vous vous engager à réaliser une étude faune-flore sur les zones Nal avant attribution du classement Nal ?

Pouvez-vous synthétiser en qq lignes votre réponse à la recommandation n° 7 de la MRAe ?

Réponse du M.O :

Il n'est pas prévu que la zone Nal englobe la ZNIEFF, celle-ci devant être protégée conformément aux orientations du PADD. Après vérification du document graphique avec les documents supra, il apparaît que le trait de zone Nal chevauche le périmètre de la ZNIEFF mis à jour sur les données publiques, sur une très faible largeur au nord de l'étang de Vaux. Aussi, le trait de zone va être réajusté de sorte que la ZNIEFF soit totalement exclue de la zone Nal et qu'elle soit en totalité protégée en zone N. Faire une étude faune flore sur la ZNIEFF n'est pas une obligation, le PLU ne prévoit aucun projet dans cette zone.

La carte de la ZNIEFF permettant sa localisation sera modifiée dans le rapport.

Le plan de zonage est le règlement graphique du PLU or, une ZNIEFF n'a pas de portée règlementaire. Pour l'intégrer dans le document graphique, il convient de lui attribuer un statut de protection au titre de l'article L.151-23. Et le zonage prend ainsi en compte son périmètre.

Concernant le renforcement des corridors écologiques. Le corridor à fonctionnalité réduite, fragmenté, situé dans le secteur du STECAL est pris en compte. Un mode de gestion favorable au maintien des pelouses calcaires ouvertes est préconisé dans la bande de protection des lisières forestières autour du STECAL contribuant à la restauration du corridor.

Il consiste à empêcher la fermeture de la lisière par la trame arborée en contenant le boisement et à maintenir en lisière un ourlet naturel constitué de milieux diversifiés et d'espaces ouverts selon un procédé de gestion dynamique de la végétation. Au niveau des Terribus, dans l'OAP concernée par la protection du corridor des milieux ouverts, une bande de largeur 9 à 12 m environ doit être maintenue en prairie de fauche au pourtour des parcelles de l'opération limitrophes au boisement assurant ainsi le maintien des milieux ouverts en bordure boisée.

Pour le reste, l'ensembles des corridors est en zone N ou A.

M 87 : Ligue de Protection des Oiseaux (LPO)

La médiatrice de la LPO signale l'insuffisance de l'étude sur l'état initial de l'environnement car basée exclusivement sur des données bibliographiques (les amphibiens et les reptiles sont oubliés). Il serait nécessaire de faire l'inventaire sur les zones Nal (accueil d'activités).

Les enjeux de biodiversité sont sous-évalués sur les zones naturelles. Ces secteurs accueillent de nombreuses espèces et écosystèmes intéressants. Les installations à usage de sport et loisirs devront prendre en compte la biodiversité de l'existant.

LPO demande un programme ambitieux de sauvegarde de la biodiversité de Parmain.

La LPO mentionne une insuffisance de l'inventaire dans les zones naturelles et agricoles et la prise en compte relative de la trame verte dans les secteurs des OAP. Elle note une sous-évaluation des enjeux de biodiversité dans les zones naturelles qui seront aménagées. L'étude environnementale ne mentionne aucune espèce faunistique indigène présente.

C'est exact.

Un complément d'information est nécessaire ou un engagement à réaliser l'étude environnementale dans les meilleurs délais.

Il est important de donner, en quelques lignes, une réponse à la LPO.

Réponse du M.O :

Il est incorrect de dire que le PLU prévoit des zones aménagées ou d'activités de sport et loisirs sur les secteurs de milieux naturels protégés du territoire communal. Au contraire, la ZNIEFF est maintenu en zone N, protégée. En zone Na1, le secteur de zone humide ou potentiellement humide est identifié au règlement graphique et il est stipulé au règlement que dans ce secteur :

« Afin de ne pas porter atteinte au secteur de zone humide ou présumée humide, tous travaux tels que construction maçonnée, exhaussement, affouillement, clôtures affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits. Seuls peuvent être autorisés les installations, HLL ou aménagements légers sous réserve d'être en bois et démontables. »

Nous proposons d'ajouter au règlement que dans ces secteurs, tout projet devra comprendre une étude faunistique et floristique.

Il n'est pas contradictoire de protéger le milieu de fond de vallée tout en permettant des aménagements sous conditions de sa gestion naturelle et le maintien des milieux naturels ouverts. Cela permet notamment d'éviter le re-fermeture et l'enfrichement de ces milieux en fond de vallée par abandon de gestion.

Par ailleurs, un programme ambitieux de sauvegarde de la biodiversité de Parmain pourrait être engagé : en parallèle du PLU et en partenariat avec le PNR, la commune élaborerait un atlas de la biodiversité sur son territoire. La réalisation d'un atlas nécessite en effet, plus d'un an d'étude, notamment pour observer les espèces animales et végétales sur les quatre saisons. Aussi, celle-ci n'a pas pu être réalisée dans les contraintes calendaires initiales d'élaboration du PLU.

C1 : courrier de Monsieur DUVAL (m'a été remis en main propre le 30 janvier)

M. Duval s'oppose à la réalisation d'équipements et de logements sur les parcelles de Jouy-le-Comte pour les raisons suivantes :

Merci de me donner une réponse pour les 9 points développés dans le courrier de M. Duval.

Pouvez-vous m'indiquer le rayon de protection du colombier de Boulonville ?

Je profite de cette remarque pour vous suggérer de mieux identifier les MH et MC sur le plan de zonage, avec une légende précisant le nom du monument. De même il faudra corriger le plan de la ville sur lequel le colombier de Boulonville est catégorisé « MC » alors qu'il est indiqué pages 121 et 123 du rapport de présentation que c'est un monument classé « MH ».

Réponse du M.O :

Le nom du monument sur le plan de zonage sera précisé.

Il a été répondu aux 9 points du courrier de M. Duval, dans les autres rubriques du présent document.

Pour mémoire :

1 – Circulation sur JLC : répondu avec l'étude de circulation CDVIA

2 – Présence de MH : Jouy-le Comte est en avis conforme ABF sur la totalité du quartier, la présence de MH n'empêche pas la création de logements collectifs, les constructions seront soumises à l'accord obligatoire de l'ABF

3.1 – Je ne sais pas de quoi parle M. Duval

3.2 – Le centre de loisirs de la ville de Pantin n'est pas situé sur la parcelle en question, mais sur la commune de Champagne-sur-Oise. Les parcelles de l'OAP « Terribus » appartiennent à

des propriétaires privés et permettait pour l'une l'accueil des chevaux en pâturage, je crains que la biodiversité et la faune n'y soient pas développées

4 - L'agriculteur en question exploite une zone U sans autorisation puisqu'elle appartient pour moitié à la ville de Pantin qui n'a signé aucune convention avec ce dernier et la seconde moitié fait l'objet d'une acquisition de bien sans maître par la ville

5 - Le terrain jouxtant le lavoir est pour plus de 3000 m² en zone U, terrain laissé en friche à la suite d'une succession depuis plus de 20 ans. Les photos et éléments fournis par les services de l'État confirment cela. Les constructions seront sur la partie haute, la partie du bas restant en EBC qui ne sera pas touché

6 - Le parking près de l'église reste un parking

7 - Les termes de la donation font beaucoup parler, tous les habitants de Jouy-le-Comte ont, soi-disant, vu ce document, malheureusement, il n'y a rien aux archives de la ville ni à celles du département. Ce bien a été donné au CCAS ; le CCAS a pour vocation l'action sociale en général. Il est envisagé d'y construire une école si le besoin se faisait sentir ; peut-être qu'une résidence de personnes âgées serait mieux acceptée par la population ? Faut-il changer l'OAP pour une résidence « séniors » ? Je suis favorable

8 - La rue de Boulonville n'est pas concernée par une modification du PLU

9 - Le stationnement du programme du 79 Joffre se fera sur la parcelle, par conséquent, les locataires ne perturberont pas le stationnement dans la rue. Enfin, l'arrivée des programmes des résidences rue Blanchet ou des chevreuils, rue des coutures, n'ont pas eu d'impact sur le prix des maisons du quartier, ni même sur celui des maisons jouxtant ces résidences

O3 : Observations de MM GRECO, FERT et HOSSAINE (lors de la permanence du 30 janvier)

Ces messieurs me font remarquer que l'accès à la salle où se tient la permanence n'est pas adapté aux PMR.

Ils demandent de joindre au dossier d'enquête :

- le plan de zonage et le règlement du PPRI
- le résultat de l'étude demandée par le Maire sur la circulation en ville
- la décision concernant la vente de la maison sise au 94 rue du Maréchal Foch.
La vente sera-t-elle conditionnée à l'équipement en LLS ?

J'ai pris note de l'organisation prévue par Mme Le Ruyet pour permettre l'accès aux PMR lors des permanences suivantes. Dont acte. Mais effectivement une étude devrait être faite pour aménager un accès à l'étage par ascenseur extérieur.

Pour ce qui concerne le PPRI, la carte de zonage demandée dans le dossier me paraît justifiée.

Réponse du M.O :

Le PPRI est joint aux annexes.

Le PLU doit se mettre en cohérence avec le nouveau plan de référence du PNR qui a sorti les zones à risques d'inondation des zones blanches, le pré du Lay est règlementé par le PPRI de l'Oise ainsi que par l'article R151-24 CU qui stipule notamment de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

C6 et O14 : Observations de M Manchet (permanence du 7 février + courrier C6)

Monsieur Manchet me signale que l'OAP « Centre de Jouy » nécessite l'expulsion de 4 maisons rue des Maillets.

Je n'ai rien lu à ce sujet dans le dossier. Qu'en est-il exactement ? Est-ce que l'orientation décrite page 11 du document OAP : « permettre la mutation des terrains situés le long de la rue des Maillets (...) » concerne cette expropriation ?

Comment la commune compte-t-elle s'y prendre pour expulser des propriétaires dans déclaration d'utilité publique ?

M. Manchet est le seul à m'avoir parler de ce sujet.

Est-ce la réalité ? S'agit-il des propriétés situées en zone UHj ?

Le courriel de Mme Koch parle demande d'achat de leur propriété par la municipalité.

Réponse du M.O :

Voir les réponses précédentes. Prémption par EPFIF.

Aucune expropriation n'aura lieu, pour exproprier il faut faire une DUP. Par ailleurs, les expropriations ne sont pas du pouvoir d'un PLU mais d'un maire ou d'un préfet dans le cadre d'une DUP. Les 4 maisons de la rue des maillets font partie d'une OAP, les propriétaires sont libres de vendre ou non à un promoteur qui les solliciterait.

M17 et O6 : Observations de Mme ROMA

Mme Roma est venue me rencontrer à la permanence du 30 janvier en compagnie de Mmes Cagnet et Naccache. Elle confirme qu'elles ne peuvent se positionner et donner un avis sur le PLU car le dossier manque de précisions et de renseignements sur les infrastructures prévues dans le programme de constructions de logements :

- capacité d'accueil des nouveaux élèves (détails des travaux d'aménagement de l'école de Jouy-le-Comte, parking) ?
- augmentation du trafic routier et de la pollution et du manque de places de stationnement est-il pris en compte ?
- est-il prévu un aménagement du parking des bus devant la gare ?
- comment rendre plus agréable le centre ville de Parmain ?

J'ai expliqué que les OAP n'étaient pas encore définis sur plans mais peut-être pourriez-vous préciser utilement ce qu'il est prévu à l'école de Jouy-le-Comte ?

Je ne pense pas que le questionnement sur le réaménagement du parking des bus devant la gare soit à préciser dans le PLU ; c'est à voir avec le département et IdF Mobilité de mon point de vue.

Je n'ai pas à répondre à certaines questions/propositions notées dans le courriel n°M17. Mais toute information de votre part sera la bienvenue.

Réponse du M.O :

A ce jour, il n'est pas prévu d'aménagement du parking des bus devant la gare.

Actuellement, l'école de Jouy-le-Comte a la capacité d'accueillir 90 enfants et frôle actuellement la fermeture de classe par manque d'élèves (60) ; des enfants d'autres quartiers ont été affectés après accord des parents sur cette école pour maintenir les 3 classes ouvertes. L'OAP du centre de Jouy-le-Comte existe pour augmenter si besoin cette capacité. Il y a des maisons qui sont en limite séparative de l'école, l'une d'entre elle pourrait être transformée en cas de besoin. Cette OAP prévoit la possibilité d'aménager des équipements futurs en cas de développement du quartier, crèche ou espace pour les jeunes....

SECONDE PARTIE B : OBSERVATIONS DES ORGANISMES ET ADMINISTRATIONS CONSULTÉES**Ile-de-France Mobilités (IdFM)**

IdFM estime que le projet de PLU n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions du PDUIF. En particulier :

- Instaurer une norme plafond pour le stationnement conforme aux prescriptions du PDUIF, à proximité des gares de Valmondois et L'Isle-Adam/Parmain.
- Définir une norme vélo pour les bureaux neufs et les écoles primaires compatibles avec le PDUIF.

Nota : pour ce qui me concerne je préfère parler de « deux roues » plutôt que de vélo. Car cela englobe les « deux roues motorisées » qui sont souvent oubliés.

Quelle est votre réponse aux demandes d'IdF Mobilité ?

Réponses apportées à Ile-de-France Mobilités sur :

Normes de stationnement véhicules individuels motorisés - bureaux

Extrait de l'avis d'IDFM

Prescription : A moins de 500 mètres des gares de Valmondois et L'Isle-Adam-Parmain, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.

Recommandation : Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour des gares citées ci-contre, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.

Réponse de la MOA

La présence de la gare et la desserte de la ville par le réseau francilien justifie la norme prescrite par le PDUIF. Toutefois, cette desserte par la gare ne correspond pas aux trajets domicile-travail effectués par de nombreux parminoises que, par ailleurs le réseau bus ne satisfait pas (Parmain-Cergy, Parmain Roissy, ..) notamment en terme de fréquence. Cette situation amène les usagers à utiliser leur voiture.

D'autre part, les surfaces de bureaux amenées à se développer avec le projet de PLU sont très faibles, la commune étant principalement résidentielle et ce n'est pas un objectif du PLU.

Pour ces raisons, la commune n'est pas en mesure de respecter la norme relevée par l'avis et maintient celles indiquées au PLU arrêté. (2pl / 45m² au projet PLU).

Périmètre de 500 m autour des gares

Extrait de l'avis d'IDFM

Périmètre de 500 m de la gare de Valmondois à représenter sur le règlement graphique

Réponse de la MOA

Le périmètre sera indiqué.

Normes de stationnement véhicules individuels motorisés - Habitations

Extrait de l'avis d'IDFM

Recommandation : ne pas exiger plus de 2,34 pl / logement

Réponse de la MOA

En raison des caractéristiques de la desserte par les TC sur la ville indiquées ci-avant, il est nécessaire de prévoir des stationnements suffisants répondant aux usages observés et afin de ne pas saturer les espaces publics déjà fortement sollicités par les stationnements.

Pour ces raisons, il sera maintenu la prescription proposée par le PLU arrêté. (1pl/30m² en logement collectif et 10% en plus du nombre total de places au projet PLU).

Normes de stationnement vélos bureaux**Extrait de l'avis d'IDFM**

Prescription : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher, 1 place pour 5 salariés, soit 20% de l'effectif.

Réponse de la MOA

La norme sera modifiée selon la prescription du PDUIF (norme proposée au PLU arrêté conforme au décret du 25 juin 22).

Normes stationnement vélos activités, commerces de + de 500m², industrie et équipements publics**Extrait de l'avis d'IDFM**

Prescription : 1pl pour 10 employés

Réponse de la MOA

La norme sera modifiée selon la prescription du PDUIF (norme proposée au PLU arrêté conforme au décret du 25 juin 22).

La mention ""Les normes du code de la construction et de l'habitation articles R.113-11 à R.113-18, conformément aux articles L113-18, L113-19 et L113-20, doivent être prises en compte lorsqu'elles exigent des surfaces de stationnement plus importantes que la prescription du PLU "sera insérée."

Normes vélos établissements scolaires**Extrait de l'avis d'IDFM**

"Prescription : 1 place pour 8 à 12 élèves

Recommandations : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur"

Réponse de la MOA

La norme sera modifiée selon la prescription et la recommandation du PDUIF (norme proposée au PLU arrêté conforme au décret du 25 juin 22).

Réseau d'assainissement des eaux usées sur le territoire communal

J'ai bien pris note de la réponse du 9 janvier de Madame Calves à ma question concernant le réseau d'assainissement de la commune.

Quel est l'objectif que vous vous fixez pour réaliser le schéma directeur d'assainissement de Parmain ?

Le zonage d'assainissement est un outil nécessaire à la gestion des eaux usées ; il contribue à assurer la protection de la salubrité publique et de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Voir Code général des collectivités territoriales (L.2224-10).

Ma demande rejoint et complète la recommandation n°13 de la MRAe.

Réponse du M.O :

Le SIAPIA, dispose de la compétence Assainissement, collectif et autonome, sur le territoire des communes de l'Isle-Adam et Parmain. Il est le propriétaire des réseaux d'eaux usées publics et ouvrages connexes afférents. Le SDEA du SIAPIA sur Parmain et L'Isle-Adam est en cours de finalisation. Le zonage de l'assainissement, qui a reçu la validation préalable des services de l'AESN et de la Police de l'Eau, doit être soumis à enquête publique. Une version arrêtée du SDEA est communiquée aux communes mais le SIAPIA n'a pas souhaité que cette version (plan des réseaux et rapport) soit insérée au projet de PLU tant que le SDEA n'est pas approuvé.

Le SDEA n'a donc pu être inséré au projet de PLU.

Toutefois, le syndicat a communiqué les préconisations règlementaires pour l'assainissement communal et celles-ci ont été insérées dans le règlement des zones du projet de PLU arrêté.

A noter que le SIAPIA n'a pas émis d'observation concernant les prévisions du PLU. A noter également que dans la délibération du 10 décembre 2019 (transmis au commissaire enquêteur) le syndicat s'engage par convention à ce que le zonage de l'assainissement soit conforme aux prescriptions en vigueur (PLU des communes, PPRI, ...).

Ci-joint également, un courrier du Président du SIAPIA confirmant que la version arrêtée du SDEA de Parmain ne peut être fourni tant qu'il n'a pas été soumis à enquête publique et approuvé et que le syndicat a fourni les éléments nécessaires au PLU de Parmain.

Lignes électriques Rte

Rte demande le déclassement de l'espace boisé au-dessus des liaisons souterraine 63 kV n° et 2.

Il faut donc mettre à jour le plan de zonage et indiquer les EBC sur le plan de zonage.

Voir la demande M Rialan (page 37 de son courrier) qui émet des souhaits à ce sujet (pas de défrichement, etc...).

Réponse du M.O :

La suppression des EBC au-dessus des liaisons souterraines sera faite conformément au courrier de RTE (servitude).

TROISIEME PARTIE C : OBSERVATIONS ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**Réponses aux PPA qui ont émis des réserves ou un avis défavorable**

Quelles sont vos réponses aux réserves / interrogations exprimées par :

- Île-de-France Mobilité :
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) :
- La Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France:

Réponse du M.O :

- IDFM : voir réponse dans le mémoire en réponse aux PPA
- ARS : voir réponse dans le mémoire en réponse aux PPA
- Chambre d'agriculture : voir réponse dans le mémoire en réponse aux PPA

Mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) :

Il n'est pas fait état dans le règlement (aux articles 2.2.10) de l'incitation à recourir à la géothermie. Cette source d'énergie a-t-elle été identifiée sur le territoire communal ?

L'éolien n'est pas indiqué au règlement. Est-ce un oubli ou une volonté de la ville de Parmain de ne pas promouvoir ce mode d'énergie d'appoint ?

Le terme utilisé « utilisation des énergies renouvelables » est trop vague et insuffisamment incitatif.

Réponse du M.O :

Concernant les énergies renouvelables :

- le solaire est privilégié dans des conditions ne constituant pas d'impact paysager (autorisé en toiture non visible de la rue)

- La géothermie profonde n'a pas été identifiée sur le territoire et la géothermie individuelle (de surface) est autorisée : rien ne stipule qu'elle est interdite dans le règlement. Les ouvrages nécessaires à sa mise en œuvre sont des ouvrages techniques annexes aux constructions et par conséquent doivent respecter les règles précisées les concernant.

Extrait du rapport de présentation : « Le Bassin parisien est globalement favorable à l'exploitation de la chaleur géothermique avec notamment l'aquifère profond du Dogger (1 500 à 2 000 m) dont les eaux ont une température dépassant par endroits les 80°C. Les zones les plus favorables se situent dans l'est parisien, ce qui n'est pas le cas de Parmain où la température estimée du réservoir est inférieure à 60°C.

La commune se situe cependant dans un secteur propice à l'exploitation de la géothermie de surface (< 200 m). La nappe de l'Eocène moyen et inférieur, d'une profondeur estimée à 70-80 m sur le périmètre de la commune, représente une ressource avec un potentiel jugé moyen à très fort.

L'utilisation d'une nappe de faible profondeur (moins de 200 m) permet l'utilisation d'une eau à température relativement stable : d'environ 12°C en hiver à 16°C en été. Elle permet de combler en partie les besoins de chauffage et de rafraîchissement. »

- L'éolien n'est pas préconisé dans le PCAET ni souhaité dans la commune, de même que sur le territoire du PNR du Vexin, l'éolien n'est pas le mode d'énergie renouvelable retenu dans le projet de nouvelle charte.

Extrait du rapport de présentation du PLU : « L'énergie éolienne n'est pas abordée étant donné que Parmain se situe en dehors des zones favorables à son exploitation »

Dans le PADD il est précisé : dans l'orientation Ville soutenable, § nuisances « refuser les installations d'éoliennes ».

Stratégie foncière

Bien que détaillée dans le rapport de présentation du projet, je n'arrive pas à définir avec précision quelle sera votre stratégie foncière.

Pouvez être plus précis sur vos différents plans d'action qui conduiront à avoir 25% de LLS à l'horizon 2030 ?

Réponse du M.O :

Au premier janvier 2024, la ville de Parmain compte 278 logements sociaux répartis pour sa totalité au centre et au Sud de la ville (chiffre préfecture décembre 2023). Il manque environ 270 logements pour atteindre l'objectif (chiffre préfecture avril 2023) sans compter le supplément à construire en fonction de l'augmentation du nombre de résidences principales. La stratégie foncière est d'équilibrer les programmes sur l'ensemble du territoire et de ce fait de construire au nord et à l'ouest de la ville. Projets, rue Foch : 7 et 12 (Centre-ville) ; Bois Gannetin : 73 (Ouest), 94 Foch à l'étude ; rue Joffre : 26 ; rue de Vaux : programme 14 pour le premier, programme 25 pour le second ; le lavoir 20 ; les Terribus actuellement prévision de 50, soit un total de 225 logements. CF tableau T7.

Mesures de protection du milieu naturel

La 3^e orientation du PADD est intéressante. Néanmoins, il n'est fait mention d'aucune mesure spécifique destinée à la protection du milieu naturel notamment pour la grande faune sauvage (chevreuils, etc ...). Pouvez expliquer comment a été prise en compte la présence de cette faune sur un territoire qui comprend des massifs forestiers de plus 100 ha (392,7 ha au total) et des corridors écologiques ?

Cet aspect de la grande faune n'est pas développé dans le projet de PLU. Cf. remarques des associations nationales.

Réponse du M.O :

Découlant de l'orientation du PADD, le règlement a la vertu principale de protéger intégralement le massif forestier de plus 100ha situé sur son territoire, en zones naturelle et agricole. Les corridors écologiques, sont également protégés dans ces zones, hormis en deux points détaillés dans le PLU et dans les réponses précédentes, qui se situent au niveau du STECAL et de l'OAP de Terribus. Cela ne concerne qu'une infime partie des corridors pour laquelle des dispositions favorables au maintien ou à la restauration des corridors sont prévues dans le règlement de ces secteurs.

Les zones N et A sont très règlementées, elles ne permettent que les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole et l'extension de constructions existantes sans dépasser 150m² d'emprise totale des constructions après extension. Ce règlement strict a valu d'ailleurs des observations de la chambre d'agriculture et du CRPF demandant plus de latitude.

La grande faune présente sur les massifs forestiers et dans les zones agricoles, même si elle n'a pas fait l'objet d'étude spécifique sur le territoire de Parmain se trouve dans ce périmètre protégé.

En zone N et A, il est demandé au règlement de prévoir des clôtures non opaques, végétalisées et permettant le passage au travers de la petite faune. Des essences végétales correspondant aux essences locales et fructifères à baies sont préconisées dans l'annexe du règlement. Ces mesures entre autres font partie de celles mises en place par le PLU assurant protection, habitat et nourriture pour la faune.

Mesures de suivi écologique

Vous évoquer pages 369 et suivantes du rapport de présentation les indicateurs de suivi des objectifs du PADD. Vous ne précisez pas le nombre de bilans / visites annuels, ni la durée du suivi :

3 ans ? 5 ans ? Plus ? Un suivi complémentaire à T+10 me semble indispensable pour répondre aux impacts réellement constatés.

Pouvez-vous vous positionner sur cette thématique ?

Réponse du M.O :

La commune s'engage à faire un bilan du suivi des orientations de son PADD tous les 5 ans avec l'appui d'un cabinet extérieur.

Mise à disposition d'un transport communal aux parminoïis

Je ne comprends pas de quoi il s'agit (orientation n°5 du PADD – déplacements et mobilité).

S'agit-il d'un système de navette pour faciliter l'accès à la gare et aux commerces des parminoïis habitant sur le haut du coteau ou très loin du centre-ville comme rue de Ronquerolles) ?

Ce problème est soulevé dans le dossier « Secteur de taille et de capacité limitées » dans le § « Enjeux mobilités ».

J'ai noté votre réponse par courriel du 6 février. Merci de la synthétiser ci-dessous.

Réponse du M.O :

Des discussions sont déjà entamées avec Ile-de-France Mobilités pour la mise en place des navettes (tailles du bus adaptées aux horaires (heures pleines/heures creuses) et à la conformation des rues empruntées) entre le centre et les différents quartiers, pour la desserte de la gare et le transport des scolaires vers les écoles. Cette mise en œuvre ne pouvant être effective que dans la mesure où les programmes de logements et le déplacement de l'école vers le coteau aboutissent.

Artificialisation des sols et ruissellements des eaux pluviales

J'ai pris note, dans l'orientation n° 8 du PADD, que vous souhaitez réduire les ruissellements vers les cours d'eau et développer la gestion intégrée des eaux pluviales.

Pourquoi réduire l'écoulement des eaux pluviales vers les cours d'eau ? Lesquels ? Et comment compte tenu de l'article 3.1 des zones AU1 et 2 ?

Comment ferez-vous pour favoriser le stockage et l'infiltration à la parcelle sur les parcelles déjà urbanisées ?

Vous dites que les mesures à prendre pour limiter les effets du ruissellement (page 341 du rapport de présentation) sont intégrées au PLU pour limiter l'artificialisation des sols. Les mesures indiquées pages 341 et 347 doivent être mieux détaillées. Que comptez-vous faire ? Surtout avec un règlement (art 3.1 des zones AU1 et 2) ne prescrivant que 10% de surface pleine terre. C'est insuffisant comme prescription.

Réponse des M.O :

La Loi sur l'eau de 2006 prévoit la réduction de l'écoulement des eaux pluviales vers les cours d'eau à l'aval : cela est important pour plusieurs raisons. Cela peut prévenir les inondations en régulant le débit d'eau et en évitant la saturation des rivières. De plus, cela

aide à préserver la qualité de l'eau en réduisant le ruissellement des contaminants et en préservant les écosystèmes aquatiques.

Pour favoriser le stockage et l'infiltration à la parcelle sur les parcelles déjà urbanisées plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre et sont prévues dans le règlement du PLU :

- aménagement de noues de rétention pour les zones de stationnement pour recueillir temporairement les eaux de pluie et permettre leur infiltration dans le sol
- utilisation de revêtements perméables, pour les zones de stationnement, des graviers ou des dalles poreuses ou végétalisées qui permettent à l'eau de s'infiltrer dans le sol plutôt que de s'écouler directement vers les cours d'eau
- création de haies végétales sur les limites autour des parcelles qui favorisent l'infiltration de l'eau dans le sol et réduisent le ruissellement
- installation de dispositif de récupération des eaux pluviales : mettre en place des systèmes de récupération des eaux de pluie tels que citerne ou des réservoirs souterrains, pour stocker l'eau à des fins d'utilisation ultérieure.

En combinant ces stratégies dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser il est possible de réduire l'écoulement des eaux de pluie vers les cours d'eau à l'aval et de favoriser une gestion plus durable de l'eau dans les zones urbanisées.

Voir aussi réponse thème 10.

Les zones AU1 et AU2 seront aménagées dans le cadre d'opération d'ensemble et ne feront pas l'objet de divisions parcellaires. Les mesures détaillées ci-dessus pourront ainsi être mises en œuvre dans un cadre global et cohérent de gestion des eaux pluviales à la parcelle à l'échelle de la zone.

La prescription de 10% de surface de pleine terre est un minimum. A cette règle s'ajoute celles de la distance d'implantation des constructions qui est de 5m minimum par rapport aux limites et de 6m par rapport à la voie ; l'obligation de planter des haies végétales et celle du maintien d'une bande de 3m de largeur minimum le long de la limite séparative du terrain et le long de la limite avec la rue, qui doit être éco-aménageable de pleine terre, excepté au droit des accès au terrain. Ainsi, cela correspond à 25% de surface de pleine terre de la zone AU1.

En zone AU2, outre ces prescriptions, une bande de protection des corridors des milieux ouverts est indiquée dans le règlement dont la largeur sur le document graphique est de 9 à 12m.

D'autre part aux OAP les allées et stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables.

Augmenter le taux de pleine terre pourrait mettre en péril la faisabilité de l'opération de logements sociaux dans la zone AU2.

Normes des matériaux de construction à utiliser pour préserver l'environnement

Suggestion : pourquoi ne pas préciser dans le règlement (compléter les articles 2.3.2) les normes à respecter en termes de matériaux de construction qui préservent l'environnement ? Telles que les normes HPE, HQE, RT 2005, etc....

Réponse des M.O :

Nous précisons à l'article 2.3.2 que les constructions devront respecter les dernières normes en vigueur en termes de matériaux de construction pour préserver l'environnement, lorsque la Loi impose ce respect

Evaluation environnementale, état initial

La notice explicative me paraît trop succincte. Il eut été souhaitable de :

- Présenter l'état initial de l'environnement (milieux physiques et naturel, patrimoine culturel et architectural, bruit, risques naturels),
- Indiquer que le projet est conforme à l'arrêté préfectoral n°02-026 de janvier 2002 (classement des infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal),
- Préciser les enjeux,
- Proposer une méthode d'évaluation du PLU après modification, avec un terme de 10 ans maxi.

Réponse des M.O (bureau d'étude environnementale Transfaire) :

- L'état initial de l'environnement :

La présentation succincte de l'état initial de l'environnement vise à rendre accessible à tout un chacun les enjeux inhérents à chaque thématique abordée. Les détails exhaustifs sont documentés dans la pièce « 1A Etat initial » et synthétisés dans la pièce « 7 Résumé non technique » aux pages 21 à 38, où les milieux physiques et naturels, le patrimoine culturel et architectural, le bruit, ainsi que les risques naturels sont consciencieusement exposés.

- Conformité à l'arrêté préfectoral :

Il est essentiel de souligner que le projet de PLU est bien en conformité avec l'arrêté préfectoral n°02-026 de janvier 2002, lequel classe les infrastructures de transports terrestres sur le territoire communal et induit des niveaux d'isolement acoustique selon la catégorie de l'infrastructure et une zone tampon autour de celle-ci. Cette conformité sera rigoureusement vérifiée lors du dépôt procédural des différents permis (de construire, d'aménager, etc..). En effet, la validation des dossiers d'urbanisme est conditionnée par la stricte observance des différents arrêtés et documents cadres d'échelle supérieure.

- Identification des enjeux :

Les enjeux sont abordés de manière synthétique à plusieurs endroits dans l'évaluation environnementale. Notamment, la pièce "1C perspectives d'évolution" offre une synthèse des effets du projet, avec et sans son application. De plus, les "encarts en bref" présents dans chaque thématique de l'état initial (pièce « 1A Etat initial ») ainsi que le tableau de synthèse des incidences (pages 29 et 30 de la pièce « 4 Incidences notables et mesures » de l'évaluation environnementale) fournissent une vision globale des enjeux à considérer.

- Méthode d'évaluation du PLU (présenté avec des données chiffrées lorsque possible dans le mémoire en réponse au point 1) :

La méthode d'évaluation du PLU est proposée dans la pièce "5 Outil d'analyse des résultats de l'application du PLU" et complété dans le mémoire en réponse au point 1. Il est important de noter que l'établissement d'indicateurs de suivi avec des données chiffrées sur une période de 10 ans peut s'avérer complexe, voire impossible dans certains cas. Le tableau fourni dans le mémoire en réponse au point 1, vise à quantifier les évolutions attendues et à prévoir des mesures correctives en cas de non atteinte, mais lorsque les données chiffrées ne sont pas disponibles ou quantifiables, la colonne correspondante reste vide, reflétant ainsi la rigueur et la transparence de l'approche.

Croissance démographique envisagée et type de logements prévus

Le rapport de présentation du projet fait ressortir le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages. Or, les programmes de logements (page 162 du rapport) ne sont pas détaillés (taille des logements ; T1 ? T2 ? T3 ?).

Pouvez-vous être plus explicite ?

Quelle action comptez-vous engager, avec l'aide de l'Etat, pour faire en sorte que les logements vacants puissent être vendus ou loués ?

Réponse des M.O :

Il n'appartient pas au Plu de détailler la typologie des logements construits dans les OAP. La répartition du type de logements se fait à l'échelle de la ville et est imposée par les services de la préfecture.

Développement du tourisme

Vous évoquez une valorisation touristique du projet qui se traduit dans l'orientation n°6 du PADD. Pourriez-vous développer vos intentions plus précisément pour que cet objectif soit réaliste ? Des accueils scolaires peuvent-ils être envisageables (encadrement – hébergements, etc...).

Qu'est-ce qu'un projet touristique éco responsable ? Avez-vous des projets précis ?

La création d'un site « accrobranches » à Jouy-le-Comte est-elle financièrement viable quand on constate qu'il en existe deux à proximité (Cergy-Pontoise, Viarmes) ? Serait-ce compatible avec le règlement tel que prévu ?

Je note par ailleurs que l'axe 1 des actions envisagées par la CCVO3F est de développer le tourisme fluvial et culturel. Votre désir de valorisation touristique se rattache-t-il à cet axe ? Si oui, comment et avec quels projets en cours d'étude ou aboutis ?

Réponse des M.O :

Un projet éco responsable est un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques sociaux et environnementaux actuels et futurs, en répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels, de l'environnement et des communautés d'accueil selon l'organisation mondiale du tourisme. (cf page 15 du PADD).

Un projet privé d'hébergement dans la nature est prévu à JLC. Ce projet envisage l'installation d'activités style « accrobranches » dédié aux usagers des hébergements. Projet en partenariat avec le PNR.

Le projet d'aménagement des berges peut se rattacher à l'axe 1 des actions de la CCVO3F. Il est dans un premier temps dédié au bien-être des parminoises. Un « sentier des poètes », cheminement piétonnier aménagé et arboré, quai des Saules est en cours de finalisation. Il n'y a encore pour le moment pas d'autres projets.

Réalisation des objectifs de LLS

Le plan de zonage prévu fera que les différents secteurs privilégiant la réalisation d'habitat et la densification urbaine dans les OAP de secteur permettront d'atteindre l'objectif de 25% de LLS.

Vous avez retenu l'hypothèse d'un taux de rétention de 30% avec un programme de 170 logements locatifs sociaux à construire d'ici 2030 pour être conforme à la loi Duflot et aux objectifs du SDRIF (2030).

Je note que 148 permis de construire (PC) ont été accordés avec recours en cours : quel est objectivement le nombre de PC qui seront validés d'après vous ?

19 PC sont à déposer : par qui ? Dans quels secteurs ? Taux de validation envisageable sans recours ?

76 PC sont à l'étude : c'est à dire non déposés ? Taux de validation envisageable sans recours ?

Dans l'hypothèse où le nombre de PC accordés sans recours serait très en-dessous des 170 LLS prévus, quelle serait votre stratégie ? L'augmentation du niveau des immeubles vous semble-t-elle possible (sachant que ce niveau n'est pas clairement explicité dans le dossier, en particulier pages 266 et suivantes. Quelle est la différence entre « programmation » et « programmation aux abords » ? Quelle est la hauteur prévue des différents projets ?

Le rapport de présentation et le document « OAP » ne sont pas suffisamment explicités sur la localisation des OAP (zones concernées sont à indiquer sur le plan au 1/10 000 è)

Merci de rappeler (en synthétisant) que la ville n'a pas pu obtenir de réduction on d'exemption du taux de LLS à 25%.

Réponse des M.O :

Parmain ne rentre pas dans les critères d'abaissement du taux à 20 % et encore moins dans ceux d'exemption. Le président de la CCVO3F nous a rappelé en réponse à notre demande de 2019, qu'aucune des communes soumises aux obligations SRU de l'EPCI ne sont éligibles à une exemption. Elles sont situées dans l'unité urbaine de Paris dont le taux de tension sur la demande de logement social égal à 8,81 et supérieur au seuil d'exemption de 2, applicable dans les agglomérations de plus de 30000 habitants. Aussi le critère lié à l'inconstructibilité de la moitié du territoire urbanisé de ces communes n'est pas rempli. En outre la préfecture, le mercredi 11 septembre 2019, a confirmé qu'aucune dérogation ne sera acceptée.

Rédaction des différents documents du dossier d'enquête

J'ai bien noté vos réponses (mail de Mme LE RUYET du 23 janvier 2024 en particulier) concernant mes remarques sur les coquilles et certaines incohérences que j'ai relevées (comme les différences de superficie du territoire communal). Je comprends que vous ne puissiez modifier ces documents qui ont été soumis pour avis aux PPA et à la MRAe.

Merci de bien vouloir me confirmer dans la réponse à ce Procès Verbal de synthèse que les ajouts et modifications que j'ai demandés seront effectifs à l'issue de l'enquête et soumis à l'approbation du conseil municipal avant transmission à la préfecture.

Lors de mon entretien téléphonique avec Madame DECAUX le 22 janvier, il avait également été convenu que le plan de zonage devait être amélioré (couleur des zones des OAP). Il conviendra également de prendre en compte les remarques de Rte et corriger la « coquille » concernant l'emplacement réservé F.

D'une manière générale ce plan doit être amélioré pour éviter toute suspicion. En particulier sur le zonage des ZNIEFF qui devrait être représenté (en pointillé de couleur et épaisseur visibles).

Le dossier de présentation mériterait des têtes de chapitres (en caractères gras du sommaire) plus lisibles (taille et couleur).

Réponse des M.O :

En réponse à la question sur la superficie communale, la surface du territoire communal est de 887ha indiqué par le référent public territorial. En ce qui concerne le tableau des surfaces indiqué au rapport de présentation, les surfaces des zones sont calculées par le support informatique utilisé pour la représentation graphique des zones du PLU. Selon cet outil, la surface totale du territoire communal est de 890ha.

Ok pour les rectifications à apporter.

Il n'est pas prévu que la zone Nal englobe la ZNIEFF, celle-ci devant être protégée conformément aux orientations du PADD. Après vérification du document graphique avec les documents supra, il apparaît que le trait de zone Nal chevauche le périmètre de la ZNIEFF

mis à jour sur les données publiques, sur une très faible largeur au nord de l'étang de Vaux. Aussi, le trait de zone va être réajusté de sorte que la ZNIEFF soit totalement exclue de la zone Nal et qu'elle soit en totalité protégée en zone N.

Le plan de zonage est le règlement graphique du PLU, or une ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire. Pour l'intégrer dans le document graphique, il convient de lui attribuer un statut de protection au titre de l'article L.151-23.

Demandes de M Mahé

Quelles réponse comptez-vous donner à ce monsieur qui demande une modification du zonage le concernant ?

J'estime sa demande logique, fondée et donc recevable.

Réponse des M.O :

Avis favorable.

Demandes de Monsieur Bietrix dans son courrier du 13 février 2024

Concernant l'article 4 des zones AU, vous autorisez les places de stationnement en sous-sol alors que l'ABF l'interdit dans l'une des PJ au courrier de M Bietrix du 13 février 2024 (doc 12 : courrier de M. Bellon à la mairie de Parmain du 20 mars 2023 concernant M. Fean JJ et doc 13 : permis d'aménager délivré par la CCVO3F le 5 janvier 2021 n°PA 095 480 20 O 5002). Votre avis sur ces deux points ?

J'estime cette demande fondée et donc recevable.

Réponse des M.O :

Le refus de l'ABF sur la création des places de stationnement en sous-sol est un parti pris des ABF et non une règle du PLU. L'ancienne mandature suivait systématiquement l'avis de l'ABF et prenait position lorsque l'administré faisait un recours gracieux.

Notre position est d'autoriser les parkings en sous-sol afin justement de limiter l'artificialisation des parcelles et de désencombrer les voiries. L'inscrire dans le PLU est volontaire afin que les administrés à la lecture du document sachent qu'il est possible pour eux d'étudier leur projet. L'ABF ne pourra plus s'opposer puisque son refus ne s'appuie sur rien de réglementaire.



Loïc TAILLANTER

Maire de Parmain,

**Vice -président de la Communautés de
Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts**

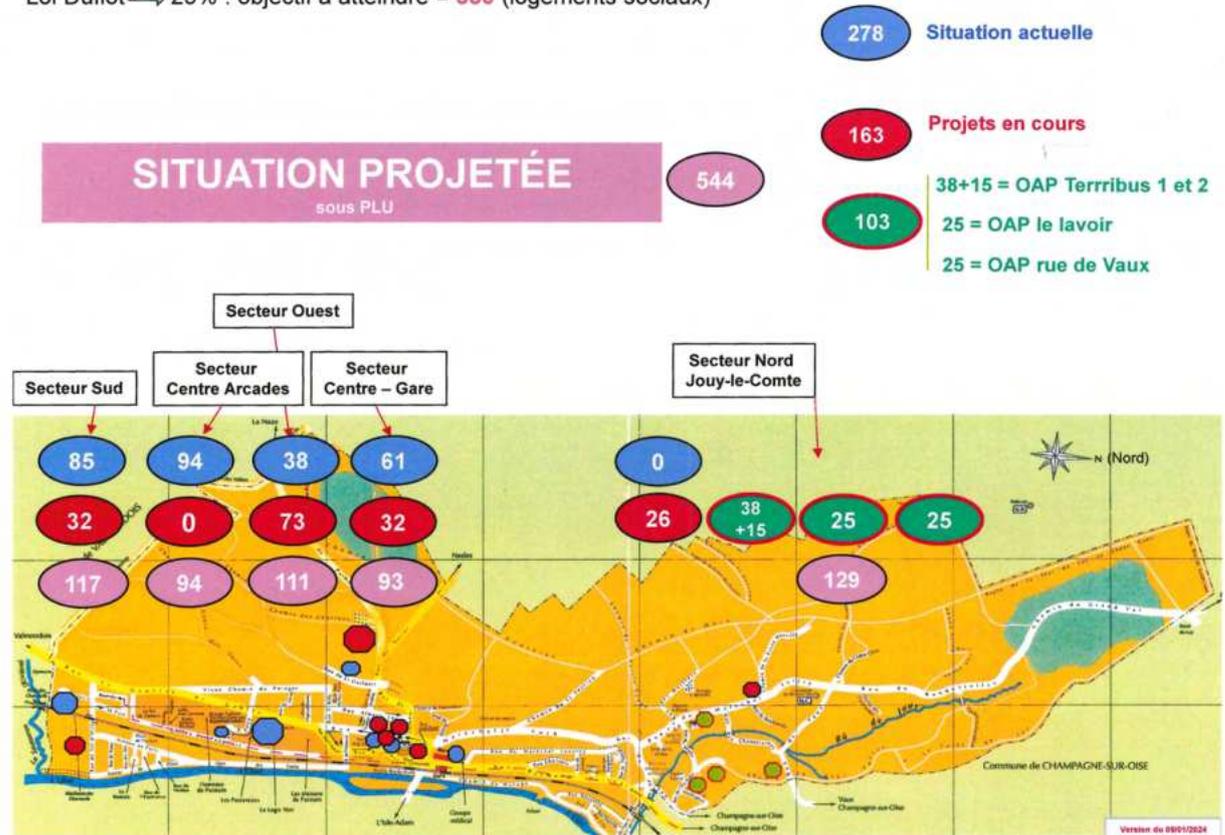
11.8 Annexe n°8 : Fiche descriptive Boulonville par le PNR

Localisation		Zone de Boulonville	
Surface		2.368 ha	23676 m ²
Système Hydrogéomorphologique (HGM)		Zone humide alluviale	
Milieux / habitats		<ul style="list-style-type: none"> - Boisement alluviaux / Ripisylve - Friche humide - Peupleraie - Plantation de résineux 	
Fonctionnalité	Hydrologique	<ul style="list-style-type: none"> - Rétention des eaux et des sédiments - Recharges des nappes 	Fonctionnalités dégradées
	Biogéochimique	<ul style="list-style-type: none"> - Assimilation de substances (azote, phosphore...) : rôle d'épuration - Stockage du Carbone 	
	Ecologique	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat important pour le cycle de vie des espèces : alimentation, reproduction, étape migratoire... - Connectivité avec habitats similaire : brassage génétique 	
Connectivité (Trames écologiques)		<ul style="list-style-type: none"> - Connexion entre le cours d'eau et ses milieux alluviaux Limité - Trame humide en mauvaise état : impact du tissu urbain très important 	
Etat et intérêt de la zone		<ul style="list-style-type: none"> - Rôle important sur la prévention contre les inondations - Considéré comme réservoir de biodiversité car se situe dans une zone très urbaine 	
Objectif		<ul style="list-style-type: none"> - Restaurer la zone pour améliorer ses fonctionnalités et conservé les service rendu : prévention des inondations et réservoir de biodiversité - Utiliser la zone comme support pédagogique dans un contexte où le milieu urbain est très important. 	
Conclusion		<p>Il est donc très intéressant et indispensable de conserver cette zone et de la restaurer pour que celle-ci puisse avoir une meilleure fonctionnalité.</p>	

Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmain

11.9 Annexe n°9 : Situation projetée de logements sociaux

Loi Duflo \Rightarrow 25% : objectif à atteindre = **550** (logements sociaux)



11.10 Annexe n°10 : Réponse du PNR au commissaire enquêteur sur les zones Nal

De : Patrick GAUTIER <p.gautier@parcduvexin.fr>
Envoyé : Monday, February 26, 2024 10:14:03 AM
À : sonialaage@hortesie.biz <sonialaage@hortesie.biz>
Cc : Nadine CALVES <ncalves@ville-parmain.fr>
Objet : Re: Parmain - Activité de loisirs en zone naturelle

Bonjour Sonia, réponse très rapide car je suis en vacances et à l'étranger. D'un strict point de vue juridique il n'y a actuellement aucune Charte en vigueur à laquelle se référer, et donc le commissaire enquêteur n'a pas à en tenir compte. D'ailleurs si le juge administratif était saisi, il ne regarderait que les documents en vigueur au moment de l'approbation du PLU c'est-à-dire l'absence de Charte.

Au-delà de cette considération juridique, je confirme que la Charte a bien prévu d'autoriser en ENAF, en dehors des zones blanches, les hébergements touristiques à très faible impact et réversibles (mesure 8.1 D8). Donc aucun souci de compatibilité avec la future Charte.

On peut échanger à mon retour si besoin.

Patrick Gautier
 Resp. pôle aménagement
 PNR Vexin français

Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune

From: sonialaage@hortesie.biz <sonialaage@hortesie.biz>

Sent: Sunday, February 25, 2024 4:59:20 PM

To: Patrick GAUTIER <p.gautier@parcduvexin.fr>

Cc: 'Nadine CALVES' <ncalves@ville-parmain.fr>

Subject: Parmain - Activité de loisirs en zone naturelle

Vous ne recevez pas souvent de courriers de la part de sonialaage@hortesie.biz. Découvrez pourquoi cela est important

Bonjour Patrick,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU de Parmain, une association a énoncé au commissaire enquêteur l'incompatibilité d'une zone Nal (zone naturelle autorisant l'accueil pour loisirs) avec la Charte du PNR.

Cette zone Nal concerne un secteur de Boulonville à Jouy-le-Comte, dont le terrain de M Deray qui a un projet mené en concertation avec le Parc. Le PLU y autorise les installations légère de loisirs, en bois et démontable avec faible densité 1/1000m².

D'un point de vue règlementaire, le CU autorise les constructions et installations nécessaires à des équipement collectifs en zone N (L151-11).

Peux tu nous confirmer qu'il n'y a pas d'incompatibilité avec la Charte (abrogée et/ou future).

Ce projet avait été vu avec M.Briot en 2022, je crois qu'il a rencontré les porteurs de projet sur site à cette époque.

11.11 Annexe n°11 : Photos explicatives – Ecole Louise de Bettignies

ANNEXE au MEMOIRE en REPONSE au PV SYNTHESE : ÉCOLE DU CENTRE



L'école primaire Louise de Bettignies, sise 101 rue du Maréchal Foch, est construite sur une parcelle, cadastrée AC 123, de 4 000 m², ayant une pente d'environ 5%, comprenant 3 bâtiments en dur, 2 extensions en bois et un préfabriqué de deux classes, ainsi que 3 logements, totalisant 1 600 m² de bâtiments.

L'école maternelle et la cantine sont construites sur le premier plateau accessible à partir de la rue du Maréchal Foch par une rampe, côté portail, soit par un escalier de 10 marches, côté cantine.

L'école élémentaire ainsi que l'accueil de loisirs sont installés sur un deuxième plateau plus en contrebas de l'école maternelle, accessible au nord par continuation de la rampe au nord, par un escalier de 12 marches, au sud.

La partie école élémentaire a été construite en 1955, en deux bâtiments accueillant à l'époque, l'un l'école des garçons et l'autre l'école des filles.

Chaque bâtiment étaient composés d'un préau et de deux classes, surmonté chacun de deux logements au-dessus du préau et d'une des deux classes. Ces deux bâtiments construits perpendiculairement à la pente sont en partie enterrés au niveau du rez-de-chaussée à l'ouest des parties préau. Ces parties semi-enterrées accueillent les sanitaires, des caves de rangement très humides et les escaliers permettant de monter vers les logements. Dans l'un deux est installé le bureau de la directrice.

En 1961, a été construite l'école maternelle sur la rue, composée d'une classe et d'un préau, la classe étant surmontée d'un logement.

En 1965, l'école a connu un projet d'extension de deux classes en prolongement des deux bâtiments élémentaires ; une classe par bâtiment.

Le projet a été abandonné au profit d'un préfabriqué SOFACO de deux classes, installé entre les deux bâtiments élémentaires. Ce préfabriqué est toujours utilisé aujourd'hui, comme salle informatique/bibliothèque/salle des maîtres et l'autre pièce servant à l'accueil de loisirs pour les temps périscolaires, matin, midi et soir.

En 1978, deux bâtiments en bois sont venus compléter l'ensemble.

Tout d'abord une extension de l'école maternelle ; locaux à usage de dortoir et de salle d'activités en prolongement du bâtiment existant. Puis un autre bâtiment en bois destiné à la restauration scolaire ; ce bâtiment comprend un office de préparation, de réchauffage et de plonge et un réfectoire de 35/38 places.

L'école aujourd'hui :

Pour l'année scolaire 2023-2024, l'école primaire est composée de 5 classes, de la maternelle au CM2, comptant un total de 115 enfants. Une classe maternelle est installée dans le bâtiment sur rue, et quatre classes dans les bâtiments sur cours, dont une classe mixte maternelle/élémentaire.

L'école accueille une trentaine d'enfants en périscolaire de 7h00 à 8h20, de 11h30 à 13h30 et de 16h30 à 19h00 les lundis, mardis, jeudis et vendredis, dans le préfabriqué.

Environ 25 enfants fréquentent également l'étude du soir au sein d'une classe.

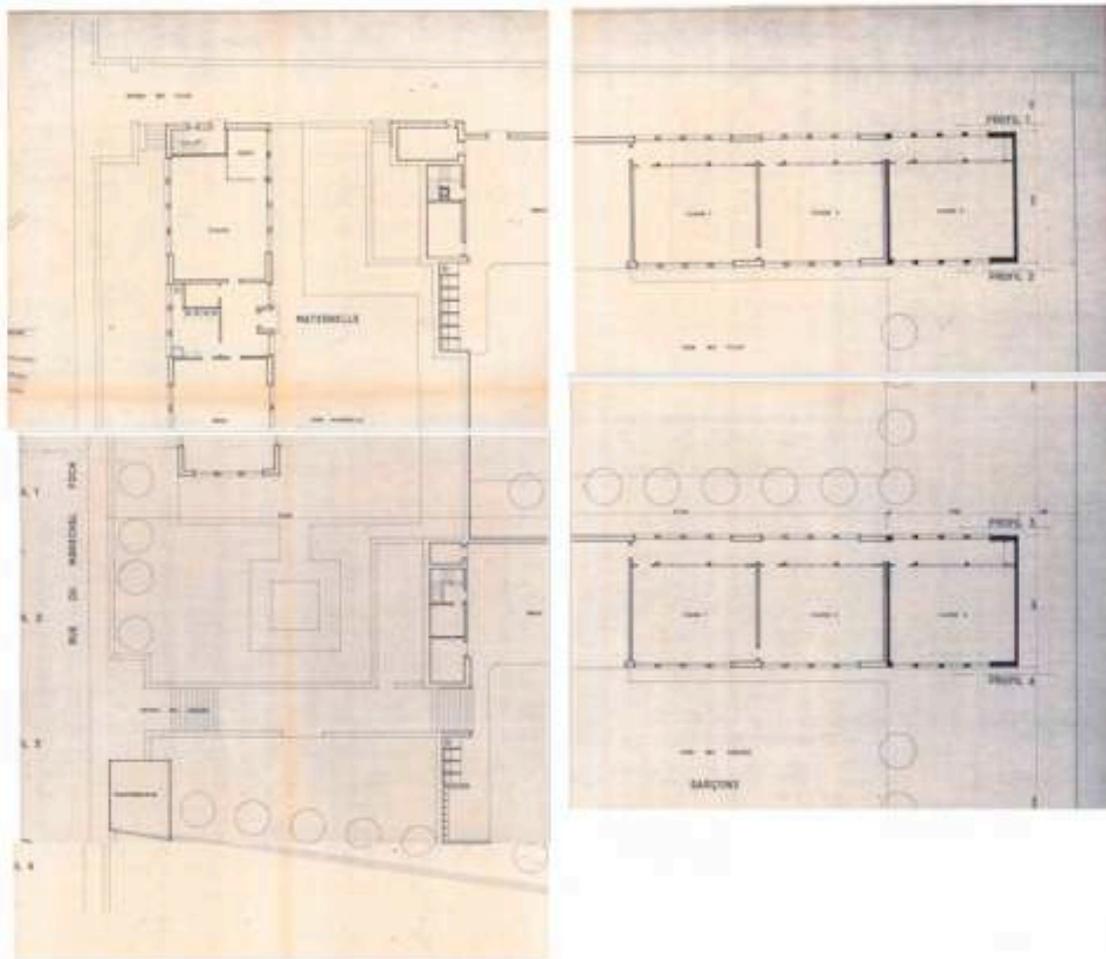
Une centaine d'enfants déjeune chaque midi au restaurant scolaire sur 3 services.



Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune



Plan reconstitué de l'école en 1961 :





Extension de la maternelle – 1978



Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune



Le bâtiment est en bois, sans isolation, le vitrage est simple. La condensation est très présente. Certaines fenêtres ne peuvent plus être ouvertes sans risque de chute.



Le chauffage central ne suffit pas. Le personnel recourt à des chauffages électriques d'appoint pour obtenir une température satisfaisante.



Le bâtiment est pourtant entretenu le mieux possible par les services techniques.

Cantine – office de préparation + réfectoire – 1978 :



Le réfectoire ne contient que 35/38 places maximum, obligeant à organiser 3 services en 2 heures.



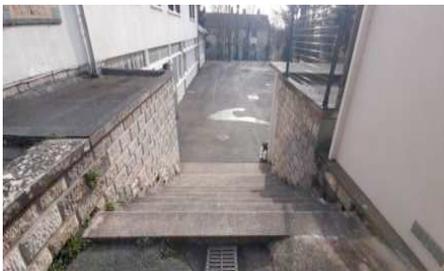
Le dernier service finissant de déjeuner juste avant l'entrée en classe.



Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune

Les fenêtres sont en simple vitrage.

Les parois en bois



La livraison des 100 repas se fait par un véhicule réfrigéré par traverse de la cour d'école et par un escalier d'une dizaine de marches.



Local de service pour le personnel de restauration et d'entretien

L'office respecte les normes de mar en avant avec difficultés en considération du peu d'espace disponible



Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune

École élémentaire – 1955 – 2 bâtiments identiques comprenant chacun leur cour en bitume sans espaces verts – un préau couvert dans le bâtiment et deux classes :



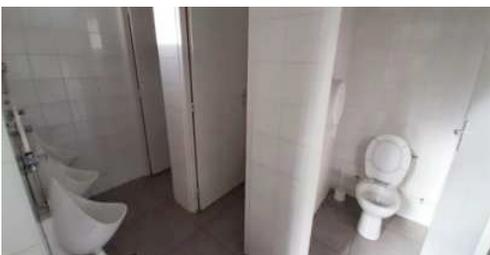
Ancienne école des garçons



Les huisseries, portes et fenêtres ont été changées dans les 4 classes



Ancienne école des filles



Derrière cette porte, une cave inutilisable pour cause d'humidité





Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune



extrême



C'est au niveau des préaux que l'on constate la vétusté des bâtiments



Enquête publique pour révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmain

Préfabriqué – 1965 – 2 salles – l’une à usage de salle informatique/bibliothèque/salles des maîtres, l’autre pour l’accueil périscolaire – sans sanitaires dédiés :



Cet espace se trouve entre le préau de l'école et le préfabriqué. On y voit les matériaux de la structure du bâtiment.



Unique salle de l'accueil de loisirs périscolaire accueillant actuellement une trentaine d'enfants de 3 à 11 ans.

Aucune possibilité d'agrandissement.

Ce préfabriqué de 59 ans n'est pas du tout aux normes et est une passoire énergétique (Parois, fenêtres). Des radiateurs électriques suppléent le chauffage central.

Absence de sanitaires.

Aucune isolation acoustique.



Soisy-sous-Montmorency le 29 mars 2024

Claude ANDRY, commissaire enquêteur