



# 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 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPEL DE L'OBJET ET DES MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONCLUSIONS</b>	<b>3</b>
2.1	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
2.2	INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC	4
2.3	PARTICULARITES DU DOSSIER	4
2.4	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REÇUES	5
2.5	SYNTHESE DES AVIS DES PPA	5
2.6	LE PROJET DE PLU	5
2.7	LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT PROGRAMME (OAP) ET LE STECAL	6
2.8	LA PROGRAMMATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX LLS	8
2.9	LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS	9
2.10	LES MODIFICATIONS DE ZONAGE PAR RAPPORT AU POS	9
<b>3</b>	<b>ANALYSE BILANCIELLE</b>	<b>10</b>
3.1	AVANTAGES DU PROJET	10
3.2	INCONVENIENTS DU PROJET	10
<b>4</b>	<b>AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>11</b>
4.1	AVIS MOTIVE	11
4.2	RECOMMANDATIONS	11

# 1 RAPPEL DE L'OBJET ET DES MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Depuis le 1<sup>er</sup> 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. 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<sup>er</sup> juillet 2021 de la Cour administrative d'appel de Versailles qui annulait le PLU élaboré en 2017.

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite le 12 octobre 2021 par le conseil municipal (délibération n°2021/61).

Cette enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal n° 2024-003 du 5 janvier 2024 après ma désignation en tant que commissaire enquêteur par décision n°E23000060/95 du 22 décembre 2023 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

L'enquête publique s'est déroulée du 30 janvier au 28 février 2024.

Cinq permanences ont été tenues par moi-même dans les locaux de la mairie de Parmain, siège de l'enquête.

**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.**

## 2 CONCLUSIONS

### 2.1 Déroulement de l'enquête

J'estime que le public a eu tous les éléments nécessaires pour une bonne information du mode d'organisation de l'enquête publique.

- L'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux diffusés dans le Val d'Oise a été effectuée à deux reprises dans les délais légaux et certifiée par les annonceurs,
- L'affichage administratif obligatoire sur les panneaux d'informations de la commune a été réalisé conformément à la législation,
- Le dossier d'enquête dématérialisé et téléchargeable a été mis à la disposition du public en mairie, sur le site internet de la mairie, et ce pendant toute la durée de l'enquête et même avant l'ouverture de celle-ci,
- Un registre papier à feuilles non mobiles et paraphé par moi a été mis à la disposition du public, en mairie, pour recevoir ses observations écrites,
- Une adresse courriel dédiée à l'enquête a été ouverte pour recueillir les observations du public pendant toute la durée de l'enquête,
- Les cinq permanences prévues ont été tenues, avec une forte participation des riverains de Jouy-le-Comte,
- La mairie a fait le nécessaire pour accueillir le public dans de bonnes conditions,
- Aucun incident notable n'est à signaler mais l'enquête s'est déroulée dans une ambiance de craintes, de rejet parfois violent dans les propos des habitants de Jouy-le-Comte, riverains des OAP.

- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur à la date de prescription de l'enquête,

↪ ***J'estime que les prescriptions de l'arrêté municipal organisant l'enquête ont été respectées.***

## 2.2 Information et participation du public

- Le public a été informé en amont de l'enquête publique, par 3 réunions publiques, 14 réunions avec la commission PLU désignée par le conseil municipal, l'organisation d'un atelier participatif, 3 réunions avec les personnes publiques associées (PPA), 1 réunion avec les acteurs économiques et une réunion avec les associations locales.
- La mise à disposition du public en mairie des principaux documents relatifs à l'état d'avancement du projet de PLU a été faite.
- Un registre de recueil des observations du public a été tenu ouvert en mairie pendant la phase d'élaboration du projet et des réunions notées ci-dessus (du 18 octobre 2021 au 9 juin 2023) : registre joint au dossier d'enquête.
- Constitution d'une commission PLU durant la période de concertation.
- La publicité du projet PLU a été faite par annonces légales, articles de presse (La Gazette et Le Parisien), informations distribuées dans les boîtes aux lettres, informations sur les réseaux sociaux et sur le site internet de la ville.
- Affichage sur panneau lumineux de la commune.
- Un bilan de la concertation a été établi lors de la séance du conseil municipal du 18 juillet 2023 (extrait du registre des délibérations n°2023/30).
- Le dossier était clairement présenté et facilement compréhensible.
- Le public a bénéficié de trente jours consécutifs pour consulter le dossier et faire part de ses remarques. J'ai tenu 5 permanences de 3 h chacune, soit 15 h de présence effective en mairie, dont une permanence un samedi matin.
- Le public avait tous les moyens nécessaires pour faire connaître ses attentes, ses interrogations, ses réclamations. Une adresse mail dédiée à l'enquête était disponible durant toute la durée de l'enquête. J'ai ainsi reçu 88 personnes lors des permanences et 244 contributions (permanences, courriels et courriers) m'ont été adressées.
- L'accomplissement des diverses formalités imposées et le respect des formes prescrites sont avérés et vérifiables. La procédure a été régulière, exempte d'incident et a offert au public une bonne information avec la faculté de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes.

↪ ***J'estime que la concertation menée en amont de l'enquête et le dossier ont permis une bonne information du public. Je considère que la consultation publique pour l'élaboration du PLU de Parmain s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.***

## 2.3 Particularités du dossier

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<sup>er</sup> juillet 2021 de la Cour administrative d'appel de Versailles qui annulait le PLU élaboré en 2017.

Lors de sa séance du 17 mars 2022, le conseil municipal a validé les orientations générales du PADD. Il a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet PLU lors de sa délibération du 18 juillet 2023.

L'enquête publique porte sur le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal de Parmain le 18 juillet 2023.

## 2.4 Synthèse des observations reçues

Au total, les 244 contributions émises regroupent beaucoup d'expressions différentes dont l'analyse m'a permis de dégager 12 thèmes. Très peu de contributions sont anonymes.

La très grande majorité des contributions provient des riverains des OAP sur lesquelles sont prévus des programmes de construction de logement LLS. En particulier des rues des Maréchaux Foch et Joffre et de la rue de Ronquerolles.

Compte tenu de l'affluence lors des permanences, deux ont dépassé l'horaire prévu et j'ai été contraint de recevoir très souvent le public par petits groupes de 4 ou 5 personnes.

Très peu de contre propositions constructives si ce n'est de ne pas construire de logements LLS à Jouy-le-Comte (et de ne pas respecter la loi SRU) ou de continuer de les réaliser au sud de la commune là où se situent la grande majorité des LLS.

↳ ***Je n'ai pas constaté d'effort d'analyse des contestataires pour exprimer un projet urbain viable qui propose une mixité sociale répartie sur l'ensemble du territoire communal.***

## 2.5 Synthèse des avis des PPA

Le MO a répondu aux observations/remarques des différents PPA qui ont donné leur avis ou simplement répondu. L'avis de la MRAE a fait l'objet d'un mémoire en réponse distinct des autres PPA.

Le MO a répondu point par point aux remarques de la Chambre d'Agriculture qui a donné un avis défavorable.

J'ai noté tout particulièrement les avis favorables du PNR du Vexin et du Conseil Régional d'Ile-de-France qui précisent que le PLU projeté respectent la charte du parc régional et les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF en vigueur.

## 2.6 Le projet de PLU

Le PLU projeté a pour objet de :

- Remplacer l'application du Règlement national d'urbanisme (RNU) en vigueur,
- Proposer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en respectant plan d'aménagement et de développement durables (PADD), le SDRIF, la loi SRU et tous les documents supra communaux,
- Inclure les préoccupations de mixité sociale et d'atteindre le taux de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) selon les délais imposés par la préfecture,
- Redéfinir les zones urbaines et les nouveaux secteurs d'extension de l'urbanisation en tenant compte de la Charte du PNR du Vexin et du SDRIF,
- Concilier l'identité de la commune avec les objectifs qui lui sont assignés tout en conservant les spécificités d'une ville à taille humaine,

- Préserver la biodiversité et protéger la trame verte et la densité végétale,
- Préserver et valoriser le patrimoine culturel bâti et paysager

↪ ***J'estime que les orientations définies dans le PADD sont respectées dans l'élaboration du PLU.***

#### Evolution démographique, bâti et consommation de l'espace

- La population prévisible et envisagée est de 6 664 habitants en 2030 (variation annuelle de + 1,5%) – elle était de 5 575 habitants en 2018.
- La densité humaine prévue dans le PADD a un accroissement de + 15%.
- En retenant un taux de rétention de 30% comme scénario, le taux de 25% de logements locatifs sociaux de 25% sera atteint en construisant 170 LLS.
- L'extension de l'enveloppe bâtie nécessaire, sur les 4 OAP de secteur, est de 9 ha au total.

↪ ***J'estime que la commune de Parmain peut rattraper son retard (qui est important) à court terme sur le nombre de LLS.***

***A la conditions que les projets, qui ne sont pas encore définis et n'ont pas fait l'objet de demande de permis de construire, soient validés et ne fassent pas l'objet de recours ou contentieux.***

## 2.7 Les opérations d'aménagement programmé (OAP) et le STECAL

Quatre OAP dites « de secteur » sont prévues :

- La première dite OAP « Centre Ville » se situe aux abords de la mairie et de la gare de L'Isle-Adam et a pour objectif de revitaliser et dynamiser le quartier (développement d'une mixité fonctionnelle, favoriser la transformation du bâti, augmenter la capacité bâti pour permettre l'installation de nouveaux commerces et de professions libérales).
- La seconde dite OAP « Jouy-le-comte » qui a pour enjeux d'optimiser et requalifier les espaces urbains et naturels, d'améliorer le niveau de service et de renforcer la biodiversité et de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans de nouveaux logements
- La troisième dite OAP « Rue de Vaux » est située au nord de Parmain en continuité d'une zone pavillonnaire et a pour objectif de permettre la création de nouveaux logements sociaux.
- La quatrième dite OAP « Terribus » se situe également au nord de la commune et a pour objectif la réalisation de deux programmes d'habitat (60 au total).

↪ ***J'estime que ces quatre OAP sont justifiées même si elles ne sont pas nettement définies en terme de production de logements sociaux (nombre et type).***

Trois OAP dites « thématique » sont également prévues :

- L'OAP « Mobilités douces et Sécurité » qui ont pour objectif de mettre en place, en complément des prescriptions réglementaires, les dispositions d'aménagement permettant la modération de l'usage de la voiture et la diminution de la circulation automobile dans la commune.



- L'OAP « Trame verte – Patrimoine naturel urbain et paysage » qui définit, en cohérence avec les orientations du PADD, les différentes actions nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.
- L'OAP « Réappropriation la rivière à la ville » dont l'objectif est de limiter/supprimer les discontinuités du cheminement piéton sur les berges de l'Oise.

↪ ***Je considère que ces OAP thématiques ne sont pas à proprement parler des OAP ; elles complètent néanmoins utilement les orientations du PADD. J'y suis donc favorable.***

Le STECAL est situé au sud-ouest du centre ville, à proximité des zones urbanisées et se trouve en zone N.

- Le code de l'urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles et agricoles, ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.
- Le projet STECAL prévoit de permettre la réalisation d'un équipement scolaire et de loisirs pour les enfants de Parmain, en remplacement de l'école du centre bientôt insuffisante et vétuste.
- L'emprise du STECAL est en continuité de l'opération Bois Gannetin et concerne une parcelle agricole exploitée déjà réduite par l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) et par la construction du service d'accueil de jour et d'hébergement (SAJH L'Horizon).
- Le site n'est accessible que par le chemin des Charrues et la rue du Lieutenant Guilbert qui donnent tous deux sur la RD64.
- Le STECAL se situe dans la continuité de l'opération Bois Gannetin (projet de réalisation de 104 logements et 4 lots pour maisons individuelles (permis accordés). Il n'a de sens que si le projet de construction de logements est autorisé (attente de décision du Conseil d'Etat).

↪ ***J'émet des doutes quant à la faisabilité à court terme du projet d'école et d'un équipement de loisirs pour enfants. Pour les raisons suivantes :***

- ***la nécessité de déplacer l'école du centre ville vers le STECAL n'est pas démontrée dans le dossier d'enquête. Quelle serait la faisabilité et le coût d'une rénovation de l'école du centre ainsi que son degré d'urgence ?***
- ***plusieurs parminois ont fait part des difficultés de circulation dans le secteur des rues du Lieutenant Guilbert et Albert 1<sup>er</sup>,***
- ***le projet va à l'encontre des conditions de desserte par des moyens alternatifs à l'automobile comme le fait remarquer la MRAe,***
- ***j'ai bien noté l'information donnée par le MO comme quoi ce projet n'avait de sens que si le projet de logements du Bois Gannetin voit le jour.***

***Néanmoins je note que le déplacement de l'école :***

- ***permettra aux enfants du quartier de la Naze d'être scolarisés à Parmain et non plus à Valmondois ce qui génère des frais de cantine plus élevés,***
- ***de redynamiser le centre ville,***
- ***évitera les difficultés de circulation sur la route départementale aux heures d'entrée/sortie de l'école,***

- ***est une vision de l'avenir à moyen terme qu'il est important de noter dès à présent.***
- ***Est justifié compte tenu de la capacité d'accueil restreinte et de la vétusté de l'école Louis de Bettignies.***

***Il y a donc lieu de valider tous ces points par une étude plus approfondie. Voir la recommandation n°2 émise au § 3.2 du présent livre.***

## 2.8 La programmation de construction de logements sociaux LLS

- La commune de Parmain a un taux de logements sociaux très inférieur au taux fixé par la loi SRU (12,7% au 1<sup>er</sup> janvier 2022). Pour différentes raisons il n'y a quasiment pas eu d'évolution de ce taux depuis 2018.
- La nouvelle municipalité, consciente du problème, a prévu dans le projet de PLU plusieurs programmes de constructions dans et hors les OAP sectorielles définies dans le projet. Ces programmes visent à répartir équitablement sur le territoire les nouveaux logements, au titre de l'équité et de la mixité sociale source de meilleure intégration.
- Il est difficile pour Parmain, compte tenu du contexte local (seulement 26,4% de la superficie de son territoire est urbanisable et commune en bordure de l'Oise avec un PPRI contraignant), de produire du logement social. C'est pourquoi le PLU ne prévoit que la réalisation de programmes de logements à taille limitée mais avec un taux de LLS très important.
- J'ai noté que confrontée à des difficultés à produire du logement social et afin de résorber relativement rapidement le retard en nombre de LLS, la commune a signé une convention avec l'EPFIF en juillet 2022 pour la période 2024-2027 ainsi qu'un contrat de mixité sociale avec le service SHRUM de la préfecture du Val d'Oise, la CCVO3F et l'EPFIF en décembre 2023.
- Le programme de construction porte sur 180 logements dont 97% en LLS. Avant la signature du contrat de mixité social, l'objectif pour la période 2023-2025 était de produire 89 LLS. Ce qui démontre toute l'ambition du projet et des contrats et conventions signés ou en cours de signature.
- Le PLHi de la CCVO3F, en cours d'élaboration, prendra en compte les objectifs de Parmain.

↪ ***Après avoir étudié le dossier et m'être rendu sur les différents sites concernés par ce programme, j'estime que le projet de PLU, avec l'appui du contrat de mixité sociale en cours de signature au moment de l'enquête publique, permettra, dans un délais relativement court, de rattraper le retard pris dans la construction de logements LLS pour atteindre 25%.***

↪ ***Les futurs projets OAP du PLU en cours d'élaboration et deux projets de conventionnement avec l'ANAH (pour 2 LLS) doivent permettre l'atteinte de l'objectif malgré les objections de certaines associations qui ont demandé au maire dans un courrier du 8 janvier 2024 d'annuler la délibération du conseil municipal du 6 décembre 2023 ainsi que le contrat de mixité sociale.***







- ↪ *Au delà du réflexe de défense du public opposé au projet, je note que l'enquête publique a mis en exergue une approche très différente de l'urbanisation de la ville, des moyens à mettre en œuvre pour être conforme à la loi SRU et à la zéro artificialisation (ZAN). Le projet reste fortement décrié par une part de parminoise (minoritaire au demeurant) : au vu de ces éléments, je relève la non-acceptabilité sociale du projet de PLU par les habitants de Jouy-le-Comte qui défendent des intérêts particuliers alors que le projet va dans le sens de l'intérêt général et du respect de la loi SRU.*
- ↪ *Je considère que les recommandations de la MRAe et l'avis de la chambre d'agriculture ont été pris en compte par la municipalité.*

## 4 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 4.1 Avis motivé

Au terme de la présente enquête publique et après avoir :

- Pris connaissance de la procédure et de l'arrêté municipal n°2024/003 portant ouverture d'une enquête publique relative à la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de Parmain,
- Pris connaissance du dossier,
- Visité à plusieurs reprises le site concerné, en particulier le nord de la commune de Parmain,
- Reçu le public lors des cinq permanences programmées et effectuées,
- Réfléchi aux implications du projet sur l'environnement et ses incidences sur l'urbanisation prévue sur le secteur de Jouy-le-Comte,
- Demandé un complément d'information au PNR du Vexin,
- Considéré toutes les observations du public, les avoir analysées et y avoir répondu,
- Remis en main propre un procès-verbal de synthèse à Mme Calves, adjointe au maire et en charge du dossier d'élaboration du PLU, et pris connaissance des réponses de la municipalité à ce procès-verbal dans son mémoire en réponse,
- Etabli le bilan de l'analyse bilancielle.

J'estime que le projet de PLU est conforme aux grands principes de ce type d'enquête ainsi qu'aux dispositifs législatifs et réglementaires qui visent à protéger l'environnement tout en permettant à la commune de se mettre en règle avec la loi SRU.

Je suis en mesure d'émettre un avis motivé.

**Compte tenu des éléments précédents, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Parmain.**

Mon avis est assorti de 5 recommandations.

### 4.2 Recommandations

Mes cinq recommandations sont les suivantes :

- **Rec n°1 :**



Améliorer d'une manière générale la lisibilité du plan de zonage et en particulier en identifiant clairement les périmètres de protection des monuments (en précisant à quel monument historique ou classé ils correspondent) et en indiquant le nom et la nature du monument sur chaque emplacement (par un code qui renvoie aux indications mentionnées en légende du plan de zonage).

▪ **Rec n°2 :**

Le projet d'école et de centre de loisirs au STECAL du Bois Gannetin est un beau projet mais il ne peut être réalisé sans la mise en place d'un service de desserte car le site est très éloigné du centre ville et des réseaux de transport en commun. Je recommande vivement que cette desserte soit étudiée et définie en concertation avec les parminoises avant la réalisation du projet.

Plusieurs parminoises m'ont fait part des difficultés actuelles de circulation dans le secteur des rues du Lieutenant Guilbert et Albert 1<sup>er</sup>. Un rond point aurait été envisagé pour fluidifier et sécuriser le trafic sur la rue de Nesles et la RD 64 (plus de 10 000 véhicules/jour). La réalisation du STECAL nécessitera une étude qui ne pourra se faire qu'en concertation avec le département du Val d'Oise. La population du secteur devra également être consultée.

▪ **Rec n°3 :**

J'ai pris note du courrier du 21 mars 2024 du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Parmain L'Isle-Adam (SIPIA) adressé à monsieur le Maire de Parmain. Le SIPIA a convenu d'engager la procédure d'enquête publique du zonage d'assainissement en 2024.

Je me permets de vous rappeler que la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et le décret n°94-469 du 3 juin 1994 imposent aux communes de mettre en place un zonage d'assainissement qui devait être établi avant la fin de l'année 2013.

Il est dommage que le zonage d'assainissement et le PLU n'aient pas été définis conjointement pour une commune confrontée à des préoccupations dans le domaine de la maîtrise des ruissellements et de la pollution fluviale (Oise).

Il me paraît donc nécessaire d'établir sans tarder le schéma directeur d'assainissement de Parmain.

▪ **Rec n°4 :**

Modifier les articles du règlement pour les aires de stationnement demandant les constructions en evergreen/betogreen ou dalles poreuses, dans toutes les zones, pour permettre l'infiltration de l'eau à la parcelle.

▪ **Rec n°5 :**

Examiner mes remarques personnelles exprimées dans le PV de synthèse ainsi que les recommandations proposées par les PPA.

