



Parmain

Plan local d'urbanisme

Grand Atelier du 12 février

Synthèse des priorités des habitant.e.s

Rappel des objectifs du Grand Atelier



- Travailler sur une **concertation préalable** à la révision du POS
- **Mobiliser largement** pour toucher les habitant.e.s peu investi.e.s dans les projets de la municipalité
- Contrebalancer les oppositions à la révision du PLU et **permettre un débat apaisé et constructif** autour du PLU
- **Faire avancer le processus** de révision du POS et plus spécifiquement de l'élaboration du PADD
- **Rétablir plus largement le dialogue** autour du projet de ville

Déroulé du Grand Atelier

2 sessions avec une **répartition aléatoire** des inscrit.e.s selon leur disponibilité et leur secteur.

9h à 12h30 (38 inscrit.e.s et 24 présent.e.s)

14h à 17h30 (43 inscrit.e.s et 32 présent.e.s)

4 thématiques, traitées par deux groupes successivement

- > Habitat et environnement
- > Espaces publics, équipements publics et aménagement urbain
- > Circulations, mobilité, voirie
- > Services à la personne, loisirs et tourisme

Temps 1 / Constats et propositions

Temps 2 / Priorisation

Temps 3 / Restitution en plénière et échanges



Habitat et environnement



Priorité n°1 : Rénover le bâti existant pour faire du logement

Réponse Commission : Point traité dans le PADD.

Ce sujet a déjà été évoqué en commission PLU et notamment la complexité de savoir si, en réalité, les bâtiments sont véritablement abandonnés, objet d'une succession complexe en cours, ou encore si c'est une résidence secondaire très peu occupée. Les services font une veille systématique sur ces biens.

Priorité n°2 : Faire le lien avec la charte PNR et expliquer les enjeux écologiques

Réponse Commission : c'est une obligation et un souhait de la commune puisque l'appartenance au PNR est une orientation forte et qu'il faut en respecter le cadre.

Pour la plupart des parminoises, la charte et ses effets sur le PLU sont méconnus, de même que le fonctionnement du PNR administré par un syndicat mixte aux compétences propres. De fait, ce sont des élus au sein d'un comité de pilotage constitué par le syndicat mixte en son sein qui travaillent sur la révision de la charte et le PNR n'a pas prévu de procéder à des réunions publiques dans les 98 communes qu'il couvre. L'obligation d'une réunion publique n'incombe pas davantage aux communes membres. Il ne faut pas croire que l'appartenance à un PNR et le respect de sa charte, d'une part, et la Loi portant sur la non-artificialisation des terres, d'autre part, permettent d'échapper à la mise en œuvre de la Loi SRU.

Dans la charte actuelle, un taux de progression de 0,75 % de la population était imposé, ce taux ne sera vraisemblablement pas renouvelé dans la future charte, il n'y aurait plus de prescriptions socio-démographiques dans les communes.

Concernant les enjeux écologiques le PNR depuis sa création et sa charte s'attachent à la protection des espaces et des milieux naturels. Mais là encore dans le respect des dispositions légales.

Priorité n°3 : Préserver les zones naturelles protégées

Réponse Commission : Il s'agit des espaces naturels protégés par les documents supra communaux tels que le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) qui s'impose au PLU.

Priorité n°4 : Maintenir une cohérence dans les constructions et en adaptant notamment les hauteurs

Réponse Commission : Cette priorité s'inscrit dans le règlement du PLU et non pas dans le PADD. Le foncier n'étant pas extensible et compte tenu de la non-artificialisation, la production des logements dans des bâtiments édifiés sur plusieurs étages s'impose. Cela n'est pas sans provoquer des réactions de rejet telle que celle des habitants du quartier de Jouy-le-Comte qui sont contre les bâtiments à R+2,3 ou 4.

Priorité n°5 : Travailler sur une meilleure communication et concertation en amont des projets afin de prendre véritablement en compte l'avis des habitants.

Réponse Commission : Priorité hors PADD à prendre en compte dans le bilan de concertation. Lorsqu'il s'agit d'un projet privé, cela ne dépend pas de la ville. Si le porteur de projet est un promoteur ou un particulier et qu'il ne veut pas parler de son projet, il n'y a aucun moyen de le contraindre légalement à informer le public. Le projet ne devient obligatoirement public qu'à partir du moment où le permis de construire est accordé ou refusé. La Loi concernant la communication des documents administratifs stipule que la commune n'a pas le droit de communiquer des éléments concernant les dossiers tant qu'ils sont en cours d'instruction.

Priorité n°6 : Limiter l'action des promoteurs en faisant passer en priorité l'intérêt des parminois.e.s.

Réponse Commission : Lorsque les projets des promoteurs comme des particuliers répondent aux dispositions d'urbanisme réglementaires en vigueur, (POS, PLU, RNU,...), la commune n'a pas la faculté légale d'ajouter des contraintes supplémentaires. Cela conduit certains administrés à considérer que la commune n'utilise pas suffisamment de son droit (supposé) et qu'en évoquant l'équilibre financier des projets immobiliers collectifs, elle protège l'intérêt des promoteurs plutôt que celui des administrés. Ces considérations, au demeurant injustes, ne résolvent pas la problématique globale qui se pose aux Parminois.

Confrontés à des contraintes abusives en droit et illégales risquant de compromettre leurs projets immobiliers, les promoteurs auraient toute faculté d'y renoncer et d'engager un contentieux contre la collectivité. Dans un tel schéma, la carence de LS pour Parmain s'accroît au fil du temps avec à terme, outre des pénalités financières conséquentes, la reprise en main de la production de logements par l'Etat. D'ici le 1^{er} juillet 2023, si la mise en œuvre d'un PLU auquel les promoteurs devront se conformer n'intervient pas, la commune sera placée en RNU beaucoup moins contraignant en termes de réglementation d'urbanisme et bien plus profitable aux promoteurs. A ce titre, une circulaire du 7 janvier 2022 du 1^{er} ministre au Préfet a annoncé l'absolue nécessité de densifier la production de logements dans les communes placées sous RNU. Ne pas tomber sous RNU, constitue l'intérêt des Parminois,

Espaces publics, équipements publics et aménagement urbain



Priorité n°7 : Informer davantage sur les aménagements, cadres opérationnels et projets en cours

Réponse Commission : Les points 5, 6 et 7 traitent du même sujet. Il existe déjà des modalités de communication : site internet, Facebook, panneau d'affichage, flyers. Lorsqu'il y a des travaux, l'information est toujours faite auprès des administrés mais peut être à améliorer. Par conséquent, cette priorité sera à prendre en compte. Par conséquent, cette priorité sera prise en compte dans le bilan de concertation.

Priorité n°8 : Requalifier/aménager les espaces extérieurs existants, en priorité les berges de l'Oise

Réponse Commission : cette mention est indiquée dans le PADD et rappelle que les berges de l'Oise sont de la compétence du SMBO (Syndicat Mixte des Berges de l'Oise).

Priorité n°9 : Désenclaver/mieux relier Parmain aux communes voisines

Réponse Commission : un projet de passerelle est inséré dans le PADD. Une étude de circulation au sein de la commune est programmée.

Priorité n°10 : Aménager des mobilités douces

Réponse Commission : pris en compte dans le PADD.

Circulation, mobilité et voirie

Priorité n°11 : Faciliter les déplacements des piétons et des vélos

Réponse Commission : voir priorité n° 10- thème déjà intégré.

Priorité n°12 : Imposer la création de davantage de places de parking, leur marquage au sol et développer des mobilités alternatives

Réponse Commission : Avis défavorable car artificialisation des sols, il serait envisageable d'imposer des places dans le domaine privé et en sous-sol. Il n'est pas possible d'aller au-delà des normes du PDUIF (Plan de déplacement Urbain d'Ile-de- France).

Pour les logements sociaux, dans le périmètre de 500 m de la Gare, c'est 0,5 place/logement. Il n'y a pas de possibilité de contraindre légalement un promoteur à en faire plus.

Priorité n°13 : Limiter la place trop importante de la voiture, repenser le plan de circulation en augmentant les sens uniques afin de limiter les embouteillages

Réponse Commission : Étude de circulation en cours.

Priorité n° 14 : Dédoubler le pont, l'élargir ou créer une passerelle pour les cycles et les piétons

Réponse Commission : dédoubler le pont, cela paraît compliqué à mettre en œuvre mais le projet de passerelle est inscrit dans le PADD.



Services à la personne, loisirs et tourisme

Priorité n°15 : Développer les Arcades afin de faire du centre commercial un véritable lieu de vie

Réponse Commission : Il s'agit d'un centre commercial privé. Son développement relève essentiellement du propriétaire. L'ouverture et la nature des commerces dépendent donc de celui-ci mais également des études de marché des commerçants susceptibles d'y ouvrir leur magasin. Le Centre Commercial les Arcades doit rester un pôle complémentaire à celui qui devrait être développé en centre-ville. Le réaménagement futur de ce dernier devant également servir de lieu de vie pour organiser des rencontres ou des moments de partage.

Priorité n°16 : Créer une "agence de service" avec ordinateur et une personne pour aider les habitant.e.s dans leur démarche digitale

Réponse Commission : C'est envisagé dans le PADD. Un outil est déjà mis à disposition au sein de la bibliothèque. Au niveau de l'intercommunalité, il y a une volonté de créer un service dédié pour l'aide aux habitants. La lutte contre la fracture numérique est un sujet également indiqué dans le PADD,

Priorité n°17 : Favoriser l'installation et la visibilité d'artisan.e.s

Réponse Commission : Thème prévu dans le PADD.

Priorité n°18 : Inciter à la création d'une AMAP et/ou d'un magasin bio

Réponse Commission : projet hors PADD, et il n'est pas possible de privilégier un magasin BIO par rapport à un autre qu'il s'agisse d'une chaîne de grande distribution (Carrefour) ou non.

Priorité n°19 : Instituer un système de navette à la demande pour circuler dans Parmain

Réponse Commission : Ce service est prévu dans le PADD.

