



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE PARMAIN

Compte-rendu de la réunion du vendredi 1er juillet 2022 à 9 h 30

Maître d'ouvrage	Ville de Parmain
Opération	Révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U.
Objet	Présentation de l'avancement des travaux de la commission PLU. Débat avec l'ensemble des acteurs institutionnels concernés.

Membres de la Commission Plan Local d'Urbanisme	
M. Loïc TAILLANTER	Maire de Parmain – départ à 11H40
M. Antoine SANTERO	1 ^{ER} Maire-Adjoint
Mme Nadine CALVES	2 ^{ème} Maire-Adjointe
M. François KISLING	3 ^{ème} Maire-Adjoint – Absent excusé
Mme Sylvie LABUSSIÈRE	6 ^{ème} Maire-Adjointe
Mme Beatrice BELLABAS	Conseillère Municipale – départ à 10h30
Mme Dominique MOURGET	Conseillère Municipale
M. Sébastien GUERINEAU	Conseiller Municipal – départ à 11h45
M. Thierry GROS	Association Respectez Parmain – départ à 11h50
AMO PLU	
Mme Sonia LAAGE	Hortésie
Personnes Publiques Associées	
M. Pascal SIXT	Chambre d'Agriculture de l'Île-de-France (C.R.P.F.)
M. Laurent DELALEU	Chambre d'Agriculture de l'Île-de-France (C.R.P.F.)
M. Jean-Pierre GARIN	Service A.D.S. – C.C.V.O.3.F et représentant : Mairie de l'Isle-Adam Syndicat Intercommunal d'Assainissement Parmain – l'Isle-Adam (SIPIA) Syndicat Intercommunal de l'Assainissement et de l'Eau Potable (SIAEP)
M. Romain MORIN	Conseil Départemental du Val d'Oise
M. Bruno LOUIS	Conseil Régional Ile-de-France
M. Michel SOUTIF	Mairie de Valmondois – départ à 11h50
Mme Berengère LYAN	Préfecture du Val d'Oise – D.D.T. 95 - Responsable Adjointe du Pôle Urbanisme
Mme Sandrine SOARES	Préfecture du Val d'Oise – D.D.T 95 – SUAD . Responsable Plans Locaux d'urbanisme
Mme Yasmina DANKAMBARY	Préfecture du Val d'Oise - D.D.T. 95 - Chargée d'études Territoriales/Secteur Ouest
M. Nicolas TUBUR	VEOLIA pour SEDIF – Chargé d'Affaires

Un premier courrier en date du mardi 24 mai 2022 a été adressé aux personnes publiques associées informant de la tenue de cette réunion puis un second le 23 juin 2022 joint avec les documents suivants : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, Rapport de présentation – 1^{ère} partie : diagnostic et état initial de l'environnement, Orientations d'Aménagement et de Programmation dites de « secteurs » et « thématiques », Avant-Projet Zonage, tableau des principales orientations réglementaires.

Liste des instances convoquées, absentes et excusées : Aéroport de Paris, Agence Régional de Santé Ile-de-France, Centre National de la Propriété Forestière, Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise, Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise, DRIEAT de l'Ile-de-France, DRIEE Unité du Val d'Oise, Direction Générale de l'Aviation Civile, France Télécom – Orange, Gouvernement Militaire de Paris, GRT Gaz, IDF Mobilités, Mairies de Champagnes-sur-Oise, Nesles-la-Vallée, Hédouville, Ministère de la Défense et des Anciens Combattants, ORANGE, Parc Naturel Régional du Vexin Français, Direction Régionale des Affaires culturelles, R.T.E., Service départemental de l'Archéologie du Val-d'Oise, SNCF Immobilier, SNCF Réseau, Société TRAPIL, Voies Navigables de France.

En préambule - Discours de M. le Maire :

« Je tiens à remercier toutes les personnes présentes aujourd'hui de s'être à nouveau déplacées dans notre charmante ville de Parmain pour cette deuxième rencontre avec vous, les Personnes Publiques Associées.

Je ne vais pas vous rappeler les raisons de cette réunion, je l'ai déjà largement évoqué le 4 février dernier.

Je souhaite juste vous faire un point rapide de là où nous en sommes :

Comme vous le savez, Le PLU est un « projet de ville ». C'est pour cette raison que nous avons souhaité, pour élaborer ce PLU, concerter absolument la population. L'aménagement du cadre de vie de Parmain regarde chacun de nous, quelle que soit notre position géographique, sociale ou économique. Chacun est expert de son quotidien et peut traduire cela dans une perspective d'intérêt général.

Quel cadre de vie voulons-nous laisser à nos enfants, nos petits-enfants, et plus largement aux générations venues d'ici ou d'ailleurs qui vont nous succéder sur le territoire de PARMAIN ? C'est la question fondamentale qui implique que, nous appuyant sur un certain nombre de diagnostics, mais aussi sur les évolutions législatives qui ne sont que la traduction des préoccupations sociétales, et enfin sur un pronostic concernant les modes de vie et les besoins de demain, nous y répondions par une vision suffisamment large mais déterminée et malgré tout évolutive de l'espace dans lequel nous vivons à PARMAIN.

Nous avons débuté l'élaboration du PLU 2021/2023 avec une première commission le 3 septembre 2021.

Depuis cette date, nous avons effectué 10 commissions PLU, 2 réunions publiques, des conversations de rues, un grand atelier avec les Parminoises, une réunion avec les acteurs locaux et associations et 2 réunions avec les personnes publiques associées (aujourd'hui étant la seconde).

En septembre, nous aurons notre 11ème commission PLU et une troisième réunion Publique avec les parminoises.

Pour nous aider à répondre aux exigences du plan triennal et à la demande des services de la Préfecture nous avons signé une convention avec l'EPIF, convention qui a pour but d'acquiescer du foncier pour la construction d'un programme collectif à caractère social.

*L'EPIF a un service de veille et peut entrer en contact avec les vendeurs afin d'acheter directement le bien ou acheter en lieu et place de la commune après utilisation de notre droit de préemption, **mais je le précise ici et devant vous, je ne permettrai aucune expropriation. Je respecterai autant que possible la loi mais je ne contraindrai JAMAIS et je ne le dis bien JAMAIS mes administrés à quitter leur maison si ce n'est pas leur souhait.***

Le partenariat mis en place est un partenariat de confiance, l'EPIF interviendra uniquement sur demande de la ville. L'EPIF n'interviendra pas de sa propre initiative.

Vous avez reçu en début de semaine le PADD, la 1^{ère} partie du rapport de présentation, le projet des orientations d'Aménagement et de programmation, sur ce point nous allons vous remettre un nouveau visuel qui annule et remplace OAP Raymond Poincaré, un avant-projet du zonage et le tableau des principales orientations règlementaires.

Nous sommes conscients que vous n'avez pas eu beaucoup de temps pour en prendre connaissance mais votre expérience vous permet d'avoir une lecture rapide afin que nous puissions en débattre.

Mais avant, je donne la parole à Madame Laage, notre assistante à maîtrise d'ouvrage qui va vous synthétiser l'ensemble des travaux de la commission. »

Mme Laage rappelle que le dossier envoyé aux PPA est très complet. Elle a repris et mis à jour le diagnostic et l'état initial de l'environnement du précédent PLU en 2017 et a apporté des éléments complémentaires.

Lors de la réunion du vendredi 1^{er} février dernier, il a déjà été évoqué la problématique du manque de logements locatifs sociaux sur la commune et la programmation nécessaire sur la commune afin de respecter le contrat triennal.

Il a également été abordé les prescriptions du SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France) prévoyant une augmentation de la population et une augmentation de la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15 % en raison de la présence de la gare sur la commune.

Le PADD a été soumis au conseil municipal du 17 mars 2022.

Elle effectue une synthèse rapide des cartes jointes au PADD sur le territoire :

- Pour permettre le développement de la commune, un maximum de 9,3 hectares de terrain, pourrait être ouvert à l'urbanisation en raison de toute la pression qui s'exerce sur la commune et des fortes contraintes topographiques et règlementaires.
- Tout d'abord, ces 9,3 hectares qui avait été inséré dans le PADD, sont un maximum ensuite on verra avec les OAP qu'on ne les atteint pas. Il faut intégrer que la commune fait partie du Parc naturel Régional du Vexin dont la charte est en cours de révision. Dans ce cadre, il y a une réduction des zones blanches avec des propositions un peu différentes, cela a été pris en considération dans le PADD sachant que la charte du Parc devait être approuvée en 2023 mais repoussée en 2025. Certaines OAP ont été communiquées mais ne pourront pas être mises dans le PLU car l'approbation du PLU va se faire en principe avant l'approbation de la charte pour qu'il n'y ait pas d'incompatibilité de document.

Mme Laage demande aux personnes publiques associées de se prononcer sur ce dernier point.

Mme Soares répond que c'est le cas pour plusieurs communes, les services de la DDT feront une observation sur un document approuvé. Si la charte est approuvée à la fin de l'année. Il pourra être justifié dans le PADD, ce délai pourra être discuté et anticipé.

Mme Laage précise que le planning de l'approbation du PLU est fixé au 1^{er} juillet 2023 et l'approbation de la charte est fixée en 2025, ce n'est pas un petit délai, c'est deux ans. Cela concerne l'OAP « Bois Gannetin » prévoyant de faire un équipement scolaire en vue de l'OAP Centre, qui reprendrait une transformation sur laquelle il y a une école mais qui n'est pas suffisamment fonctionnelle et nécessitant une amélioration. Il y aura donc un projet de groupe scolaire et un accueil de loisirs en partie extérieure. C'était prévu dans le PADD mais si le plan de référence du parc n'est pas approuvé, 2023, serons-nous amenés à la supprimer ou pouvons-nous la laisser en orientation future ?

Mme Soares indique que si ce choix est bien justifié, il faut le laisser en N en expliquant et motivant ce choix, justifiant l'intérêt général et faire une procédure de déclaration de projet.

Mme Laage indique que les OAP ne s'appliquent que sur les zones U. Le projet sera présenté en intention d'équipement. M. le Maire et ses élus tiennent absolument à l'aménagement de cet équipement scolaire.

Un autre point ressortant du diagnostic et de la concertation avec les habitants, c'est la stabilisation de la densification et de la mixité urbaine sur la partie secteur sud, cela avait permis plus de développement, avec notamment dans le quartier, Bukolic -94 logements créés, un autre permis de construire a été déposé sur le secteur quartier du Val d'Oise avec 44 LLS et des projets sur la partie centre de la commune. Il a été demandé que l'effort concernant la construction des LLS soit mieux répartie sur l'ensemble de la commune. En termes de réglementation du PLU, la commune va rester sur une règle sans densification, sur une stabilisation des densités actuelles tout en permettant une évolution du bâti existant par exemple une extension.

Concernant l'OAP Centre autour de la gare de Parmain, cela fait partie d'un projet de revitalisation du Centre-ville de la commune sur laquelle le privilège sera donné à la création de services aux habitants pour une redynamisation sociale, socio-économique avec commerces et activités près du centre en mobilisant les terrains de l'ancienne école (projet à plus long terme, couplé avec le projet Bois Gannetin permettant la création du nouvel équipement scolaire en partie amont de la ville) et une modification éventuelle de la rue Guichard afin d'accueillir un projet socio-culturel et économique sur le secteur Centre.

L'OAP Axe urbain et paysager sur la rue Poincaré : il permet de prolonger les opérations comme celles de Passiflores sur laquelle 25 logements ont été créés, le centre médical aménagé, ou encore deux parcelles vont se libérer sur lesquelles il va y avoir des petits collectifs. Le principe de prolonger cet axe urbain au-delà du cabinet médical en gardant une bande végétale de 10m et des constructions en retrait, a été annulé très récemment.

On se trouve avec des capacités de logements amoindries, alors que le SDRIF demande qu'on augmente de 15% la capacité de densification de la commune. Tout ce qui est situé en amont de la rue Poincaré est résidence privée « Parc de Parmain », la majorité sont de grandes maisons avec une architecture fin 19^{ème} et début 20^{ème}, elles sont protégées au patrimoine architectural et paysager de la commune.

Ensuite, le secteur de Parmain-Jouy-le -Comte, une partie de la commune avec une architecture plus rurale, un habitat construit en moellons calcaire. Ce quartier s'étend jusqu'à la rue de Ronquerolles, près de la forêt de la Tour du Lay et une partie qui va sur la commune de Champagne-sur-Oise. Dans cette partie ancienne et plus « vexinoise » beaucoup d'habitat pavillonnaire sont venus s'insérer le long des rues, créant un Habitat assez mixte.

Dans cette partie de la commune il n'y a aucun LLS, il a été convenu par la commission PLU qu'un équilibre soit effectué sur l'ensemble de la commune y compris dans ce secteur.

Dans les orientations principales du PADD, c'est une ville vivante autour :

- D'un patrimoine bâti et paysager : protéger la qualité architecturale du patrimoine existant, un recensement répertorié depuis plus de 20 ans sur la commune déjà présent dans le POS et le PLU annulé. Un complément d'identification de maisons remarquables a été fait afin de protéger ces habitats qui maintient une couverture boisée sur la ville, qui participe au paysage à l'échelle de la Vallée de l'Oise et adhère au plateau du Vexin en mettant en valeur, les sentiers de promenade, le patrimoine visuel et panorama paysager. Il faut également travailler sur cet aspect touristique de niveau régional pour contribuer à valoriser la ville et montrer que celle-ci n'est pas qu'une ville résidentielle et dortoir et qu'elle a aussi un fort patrimoine naturel, environnemental et paysager très apprécié de ses habitants.
- D'une forte densité végétale, trame verte le long de l'Oise et puis ce corridor qui longe les côtes du bois de la Tour du Lay jusqu'à Valmondois. Ce corridor conforté depuis ces dernières années. L'idée est de garder l'environnement végétal très fort.
- Des bords de l'Oise jusqu'ici très peu mis en valeur. L'objectif du PADD est de faire une reconquête de ces berges de l'Oise, voir piétonner si possible toutes les berges depuis le Nord au Sud avec accès réservé pour les habitants et permettre une grande promenade avec des activités de loisirs, se réapproprier la rivière.
- Le trafic le long de la RD 4, et la RD 64 reliant Parmain à l'Isle-Adam génère de l'insécurité, la commune s'est lancée dans une étude intercommunale associant les communes limitrophes avec un plan de circulation sur 5 communes : Champagne-sur-Oise, Parmain, Valmondois, Butry-sur-Oise et Nesles-la-Vallée. L'étude ne sera pas terminée d'ici l'an prochain, il a été identifié grâce au cahier des charges donné au bureau d'études, les points difficiles notamment le carrefour avec la Gare, du collège de Parmain, projet Bois Gannetin de la rue de Nesles avec la sécurisation avec un carrefour. La nuisance du trafic n'est pas liée seulement aux habitants de Parmain mais principalement aux véhicules traversant la commune. Aussi, lié à la Gare avec les problématiques de stationnement.

M. le Maire s'adresse au représentant de la mairie de Valmondois et demande si le parking de la Gare de la SNCF va être aménagé en parking payant comme celui de Parmain car les habitants ne stationnent pas leur véhicule sur ce parking mais dans les autres rues de Parmain. Il craint que les parminoises cessent de se rendre à Valmondois, le phénomène sera de ce fait amplifié.

M. Soutif répond que le projet de la Gare est en stand-by. Il y a des divergences entre la Communauté de Communes, le Conseil Départemental du Val d'Oise concernant l'aménagement d'un carrefour giratoire face au bar tabac. Il ne sait pas qui va financer les travaux à hauteur de 450 000 €. Aujourd'hui, il est favorisé le covoiturage, le problème avec l'installation de parkings payants pour qu'une personne puisse se rendre au travail par les transports en commun, est déjà pénalisé sur sa journée de travail.

À ce jour le parking de Valmondois est rempli. Il faut être prudent et ne pas pénaliser les travailleurs. A Valmondois, il y a 4 trains/heure alors qu'à L'Isle-Adam/Parmain, ce sont deux trains/Heure.

Mme Soares demande si le parking est payant y compris pour les personnes qui possèdent la carte NAVIGO ?

Mme Calves répond que la gratuité concerne uniquement les possesseurs de la carte NAVIGO annuelle.

M. Guerineau trouve cela scandaleux car un jeune qui recherche du travail et qui se rend à Paris, doit déboursier une centaine d'€ et cela va à l'encontre de limiter l'utilisation du véhicule. A Valmondois, il y'a les habitants de Nesles-la-Vallée qui viennent récupérer le train.

M. Louis représente le Conseil Régional mais pas IDF Mobilités, souhaite savoir quelle est la distance de Parmain Sud par rapport à la gare de Valmondois.

M. Guerineau répond que la distance est de 1km par le chemin qui traverse le quartier du Val d'Oise

Mme Laage fait lecture du document concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation dit « de secteur ».

- OAP Bois Gannetin : création d'un équipement scolaire et centre de loisirs :

Mme Laage rappelle que l'OAP n'est pas compatible avec la charte en vigueur, en attente de l'approbation de la future charte ou secteur à passer en zone naturelle sans faire d'OAP dans le projet du PLU.

Mme Soares confirme qu'il faut laisser cette opération au PADD, il faudra faire une déclaration de projet pour justifier l'intérêt général. L'implantation de ce projet est judicieuse par rapport aux transports, le besoin scolaire avec les nouveaux habitants, il faudra le justifier dans la déclaration de projet puisque ce sera mis en compatibilité du PLU. Elle les invite à revenir vers eux si besoin d'autres renseignements.

Mme Laage indique que cela permettrait de faire un équipement moderne, dont la commune ne dispose pas pour ses habitants, il a également été vu l'étude d'un chemin qui permettrait de relier à terme la rue Gilbert par un chemin piétonnier.

Par ailleurs, elle précise qu'un PC a été attaqué et permettrait d'avoir 108 logements. Mme Calves indique qu'il y a un sursis à statuer avec un nouveau projet qui sera présenté par le promoteur légèrement modifié.

M. Sixt demande si le changement de zonage et l'étude de la concentration des espaces agricoles se fera au moment de la déclaration de projet ?

Mme Laage répond par l'affirmative car ce secteur resterait sur la zone naturelle.

M. Sixt indique que vis-à-vis de l'agriculture, c'est étonnant d'afficher cela dans le PADD, c'est un peu une épée Damoclès sur ce secteur et sur ces terres sans que les choses soient clairement dites avec le document d'urbanisme.

Mme Soares indique que le PADD est débattu en conseil municipal et est mis à enquête publique. Lorsqu'il y aura une justification ou un intérêt public, il pourra être fait une déclaration de projet. Une étude environnementale sera réalisée, toutes les instances pourront émettre un avis. Mme Calves précise que le PNR est déjà informé et va l'inclure dans sa zone constructible.

M. Sixt comprend bien mais il pense aux espaces agricoles où il est affiché une attention sans la réaliser.

Mme Calves répond qu'elle sera réalisée dans le futur, c'est prévisionnel. Le principe d'une OAP est d'envisager et d'identifier un projet sur l'avenir. Comment densifier et faire évoluer la ville ? Aujourd'hui la commune se trouve dans un étau où il y a des objectifs, qui sont impossibles à tenir. Comment répondre aux services de l'Etat en matière de densification ? Entre les zones agricoles, naturelles, et une ville coincée entre les coteaux et l'Oise avec des quartiers à protéger, des routes inadaptées, des écoles saturées, ce n'est pas possible et il est demandé à la commune de construire et d'augmenter l'offre en collectifs conventionnés.

M. le Maire avait proposé aux services de l'Etat lors de la dernière publique de participer à une réunion publique.

M. le Maire demande l'aide aux services de la Préfecture, il y a des moments où il y a des circonstances que l'on ne peut pas atteindre. Jamais, je ne dénaturerai le cadre de vie des parminoises ni leur qualité de vie. Le contingent préfecture mairie devrait être inversé.

Mme Calves répond que la commune ne peut pas répondre à l'ensemble des demandes parminoises, les demandeurs sont obligés de quitter la ville pour se loger.

Mme Soares précise qu'elle comprend les inquiétudes de M. le Maire et Mme Calves et va faire remonter ces observations.

Mme Calves soulève également les problèmes d'entretien de résidences avec un bailleur social concernant les logements situés derrière les Arcades.

Mme Dankambary indique qu'en ce qui concerne la difficulté de trouver du foncier pour construire, aujourd'hui on se réfère au PLHI, en fonction des territoires pour pouvoir rééquilibrer les LLS.

Au niveau de la Loi 3 DS, on aura une période plus importante, pour pouvoir anticiper certaines difficultés, par exemple au niveau des attributions de logements, cela va être très difficile d'inverser les contingents.

M. Gros demande qu'on remette sur le devant la scène les réalités territoriales, est ce qu'il n'est pas envisageable de tenir compte de ces réalités telle que la topographie de la commune, pour revoir le pourcentage d'obligation de LLS. Est-ce qu'il y a une dérogation qui existe de pouvoir diminuer le taux de 25 à 20 %. Est-ce que les réalités territoriales ne pourraient pas être prises en compte également ?

M. Santero complète en indiquant que c'est un système absolument ahurissant, on peut comprendre l'attitude des parminoises, qui n'ont pas envie de voir surgir une urbanisation densifiée autour d'eux. Encore une fois, il n'est pas question de partager l'espace mais comment la partager ? Pris dans des conditions incompatibles les unes avec les autres.

Mme Calves pense que les parminoises ne seraient pas contre une urbanisation si la commune avait un territoire comme à l'Isle-Adam où il pourrait être créé un nouveau quartier. Quand on construit une résidence à Parmain, il est très difficile de créer des commerces ou des équipements publics. Les habitants se déplacent en voiture et amplifient la circulation sur la commune. Seuls 17 % de la population travaille à Paris et prend le train.

Mme Soares indique que l'OAP Nesles 2 a été accordée, les services de l'Etat ont procédé à plus de souplesse.

M. le Maire répond que ce projet est pour l'instant bloqué, la commune est en attente de recettes à hauteur de 3,7 m€. Il demande des services de l'Etat une approche bienveillante. La Loi SRU date de 2000 et l'ancien maire s'est réveillé en 2017 pour faire appliquer cette Loi. La marche est trop haute pour rattraper les LLS manquants.

Mme Calves indique que cette OAP va pouvoir évoluer dans de bonnes conditions si la construction d'une école voit le jour.

Mme Dankambary : en ce qui concerne les contraintes topographiques, elle a l'exemple d'Enghien-les-Bains, qui a réussi à avoir une réduction de ses objectifs pour des raisons patrimoniales. Elle pense que la topographie liée aux architectures remarquables sont des arguments qui peuvent peut-être être évoqués en commission nationale pour renégocier les objectifs en termes de LLS au vu des difficultés du territoire, c'est difficile aussi pour les services de l'Etat de trouver un juste milieu lorsqu'il y a une réglementation aussi stricte. Le ZAN va demander de redéfinir la densité en elle-même, et les services de l'Etat attendent les chiffres et les pourcentages de ce qui va être la densité en fonction du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

M. Guerineau a une remarque sur le travail des différents services. Enseignant au collège et a eu plusieurs fois des réunions avec la DASEN en attirant l'attention sur les nouveaux logements et l'accueil des élèves. Il trouve qu'il y a aucune synergie entre les services de l'Etat, il n'a pas l'impression d'avoir une anticipation. Il cite à titre d'exemple, la résidence Bukolic, le message passé par la DASEN était de scolariser les enfants ailleurs, s'il n'y avait pas de place au collège les coutures.

Sa deuxième question concernant le taux à 25 % de LLS, cela fait quelques années que Parmain demande à baisser son taux, il faudrait peut-être enfin avoir une réponse ! 20 ou 25 % !

Mme Calves a rencontré le Préfet l'année dernière avec M. le Maire, a fourni un dossier mais Monsieur le Préfet a refusé l'abaissement du taux, tout comme son prédécesseur l'avait refusé au précédent Maire de Parmain.

M. le Maire précise que l'ancien maire avait fait cette demande ainsi que l'association Respectez Parmain. Et qu'à l'époque le président de la communauté de communes avait également émis un avis défavorable.

M. Guerineau indique que c'est l'intérêt public qui prime, l'accueil des enfants des nouvelles résidences dans la scolarisation.

Mme Dankambary indique que l'argument économique concernant les bailleurs quand ils n'ont pas l'équilibre de leur opération, il est impossible à les pousser à faire des projets immobiliers.

M. le Maire explique la commune souhaite de la réhabilitation du bâti mais c'est impossible car les promoteurs ou bailleurs ne trouvent pas leur équilibre financier.

Mme Dankambary invite les services de la commune de prendre attache avec le service habitat pour la situation des bailleurs.

Mme Laage revient sur les propos de Mme Dankambary concernant les travaux en cours, sur les chiffres entre les objectifs de densité du SDRIF et le ZAN, est ce qu'il y aura un changement dans les taux actuellement mis en place. Par exemple aujourd'hui, la commune avec la présence de la Gare doit faire une densification de 15 % de l'espace habitat et de la densité humaine. Est-ce que c'est susceptible de changer dans le cadre de la révision du SDRIF qui doit intervenir prochainement ?

Mme Dankambary répond ne pas pouvoir répondre.

Mme Soares a eu une réunion avec le service de la DRIEAT, elle les invite à regarder le PAC dématérialisé de la DRIEAT qui est en cours de complétude sur le sujet du ZAN.

M. Morin indique que le 8 juillet prochain, il y a une deuxième conférence des territoires organisé par la Région et invite les élus à prendre attache avec la CCVO3F car aujourd'hui le calendrier du SDRIF est extrêmement serré. Le ZAN risque très probablement de réduire la capacité d'urbanisation sur les territoires. Il y aura toujours des chiffres importants pour la construction de logements. Ce document qui sera très structurant pour l'aménagement du territoire.

OAP Centre-Ville : Attractivité commerciale socioculturelle 1H07

- Démarche en cours entre la commune et l'évêché pour faire un centre socio culturel.
- Développer un projet rue Guichard de services aux habitants.
- Revitalisation de la ville.

OAP Raymond Poincaré – Axe urbain et paysager

Parcelle de 3 000 m², l'idée était de développer des résidences. Cette zone fait partie du Parc de Parmain.

M. le Maire a écrit au Préfet en octobre 2021 lui indiquant qu'il y avait un règlement de copropriété interdisant la mise en place de logements collectifs. Il a été demandé au Préfet d'enlever le quota de logements des résidences du Parc qui empêche la commune de mettre en place des logements conventionnés. En attente de la réponse du Préfet sur ces éléments car il y a une impossibilité de construire des LLS.

L'activité libérale est également interdite. Il est précisé que le pourcentage de 25 % des 144 logements représentent 30 LLS.

OAP Entrée Nord

Les parcelles sont petites, la mutation serait moins facile et il faut attendre la vente de deux ou trois parcelles pour réaliser une opération de petits collectifs. Les capacités sont moindres

OAP Centre Jouy-le-Comte :

Village très résidentiel, présence d'une école et d'une église. Équipements vétustes, l'idée de la commune est d'étendre une école.

Mme Mourget réitère son observation lors d'une commission PLU, que le terrain du Pré avait été donné à la commune avec une condition, tous les habitants de JLC le savent.

Mme Calves répond que les services recherchent l'acte et le vérifiera. Les mentions sur la donation seront respectées. En attendant l'archiviste n'a retrouvé aucun acte sur le don du chemin des Maillets.

Mme Mourget précise que ce don a été effectué soit entre les deux guerres soit immédiate après la seconde guerre mondiale.

M. Morin explique qu'il peut demander au service des archives cette demande.

Mme Decaux répond qu'il s'agit de la parcelle AN 103 d'une superficie de 6 874 m², rue des Maillets.

OAP Rue de Vaux

Petit programme avec de petites maisons pour un « écoquartier » à l'extrémité de Jouy-le-Comte.

Mme Soares indique que ces OAP qui sont en zone AU, la Loi Climat et Résilience a donné des précisions sur les OAP. Il y a une obligation d'échéancier sur les zones AU. Comme le dit Mme Laage, c'est un projet, une orientation. Celui-ci peut être mis à long terme. Il faut prioriser les secteurs en zone U puis après en zone AU. Autant limiter les observations de l'Etat.

Mme Laage précise qu'il n'a pas encore débattu des priorités.

OAP Terribus

Terrains bien situés à proximité de la route départementale, biens desservis par les routes.

Parcelles nues, facilité en terme opérationnelle, en trois phases.

La capacité à faire des LLS est de 180 mais la commune ne construira jamais autant de LLS.

Mme Soares répond qu'il faut peut-être indiquer un minimum et pas un maximum au lieu d'afficher 70 logements répartis en trois programmes.

Mme Laage répond que le terrain fait 2,2ha, 70 logements correspondent à moins de 35 logements à l'hectare.

Mme Mourget indique que cette OAP n'est pas isolée et ces terrains se situent à 50 m de Champagne-sur-Oise, où il y a actuellement 60 LLS, il faut composer avec l'environnement. En plus, dans ces logements, elle pense qu'il y aura des demandes de dérogation pour avoir accès à l'école de JLC mais sont aussi excentrés par rapport au Centre de Champagne sur Oise, leur destination c'est Parmain.

Mme Soares souhaite que soient mentionnés sur les plans, l'environnement autour, la circulation, etc....

M. Morin demande une carte de la ville avec l'ensemble des OAP. L'OAP Centre-Ville est près de la RD 4, du coup, il faut bien présenter le projet bien en amont au conseil département pour émettre un avis.

Il a pris note qu'il avait été mentionné un projet de rond-point sur la RD 4 ?

Mme Calves répond que c'est pour l'accessibilité de l'OAP Bois Gannetin, route de Nesles. Ce projet a été étudié avec Mme Fleury du CD 95, dont une zone de contournement pour les bus.

Mme Mourget demande quand il est évoqué l'entrée nord-ville près du rond-point de JLC, il y a la voie ferrée qui est tout proche et des distances à respecter.

M. Guerineau précise qu'il y avait les mêmes problématiques au sud de Parmain mais cela n'a pas empêché de construire des LLS.

M. Morin a bien compris que le collège aujourd'hui est en situation pleine et du coup toute nouvelle livraison de logement risque d'accroître le nombre d'élèves dans cet établissement, il faudrait revenir vers le Département pour éventuellement réfléchir à des aménagements.

1h36

M. le Maire précise que tous les parminois faisant une demande pour intégrer le collège, iront dans cet établissement, on pourrait changer la carte scolaire, les enfants de Butry-sur-Oise iront au collège d'Auvers-sur-Oise. Il espère que le Département mène une réflexion sur l'extension des bâtiments du collège.

M. Morin indique que si une OAP se concrétise avec un nombre conséquent de logements, de nature à changer l'équilibre du nombre de classes, il faudrait adapter le collège afin que celui-ci puisse accueillir plus d'élèves ou revoir la carte avec d'autres communes.

Mme Calves indique que fin 2022 et début 2023, les travaux d'un programme de 44 logements et un second de 11 logements devraient débuter. Ce qui permet d'envisager l'arrivée de 55 familles.

M. Guerineau précise que cela fait deux années, qu'il alerte le Département. Il rappelle qu'il y a eu une extension au collège, et cela a supprimé des salles de cours, le collège n'a pas été agrandi mais aménagé. Cela fait des années que l'établissement signale à la DASEN que l'effectif des classes augmente. M. Touboul, conseiller départemental, est venu rendre visite au collège et il reste des solutions d'aménagement, il peut être construit 3 salles de classe au-dessus de la cuisine. Quant à la carte scolaire, cela fait longtemps qu'il faut la revoir. Le collège d'Auvers-sur-Oise est déficitaire en élèves et celui de Parmain est à saturation. Cela fait des années que le collège revient sur ce sujet auprès du Département. Et la DASEN aurait dit que ce n'est pas parce qu'il y a des logements sociaux, qu'il y aura plus d'élèves. Il y a une disproportion entre les discussions et la réalité sur le terrain : classes à saturation, cour petite, gymnase qui s'effondre. Quels sont les moyens pour créer un collège supplémentaire. Il va falloir un établissement supplémentaire très prochainement.

Il n'y aura jamais plus de 30 élèves par classe ! C'est le souhait de l'établissement. La Présidente du Conseil Départemental sera présente lors de la rentrée scolaire. Le souci c'est que s'il y a des classes à plus de 30 élèves, l'établissement sera fermé. Sur le secteur, il y a 4 collèges, il faut 25 % de LLS, c'est un calcul rapide, il faut donc un collège supplémentaire. La mairie a raison de créer une école supplémentaire au Bois Gannetin car on arrive à saturation.

M. Morin a noté toutes ces observations, il va prendre RDV avec la direction des collèges au Conseil Départemental du Val d'Oise et s'il a des éléments nouveaux, il viendra vers la commune.

M. Guerineau indique que le souci en réunion, il n'y a jamais le même interlocuteur et par conséquent, le dossier a du mal à avancer.

Mme Laage fait lecture des OAP Thématiques :

Réappropriation de la rivière à la ville :

- Chemin praticable mais interrompu aujourd'hui le long de l'Oise.

M. Santero précise qu'il y a un double chemin, dont un existant qui doit être aménagé avec le concours du SMBO et par Mme Evelyne Duret, Conseillère municipale déléguée au tourisme avec le soutien financier du SMBO (Syndicat Mixte du Bassin de l'Oise).

Mme Laage précise que les berges situées sur la partie orange du schéma, comporte 5 maisons qui existent entre la voie ferrée et l'Oise, les berges sont privatisées, les propriétaires ont un droit napoléonien qui fait qu'il est impossible d'avoir la continuité publique pour rejoindre le Centre au niveau du Pont. Dans le projet à long terme, il est souhaité pouvoir être rétablie la continuité piétonne et restitué tout cet espace en espace naturel et loisirs pour les habitants. La commune a un riche patrimoine paysager environnemental, mais très peu de jardins, de square, d'espaces verts pour les habitants de la partie sud.

La voie verte sera prolongée pour aller sur la commune de Valmondois permettant de relier Parmain à vélo jusqu'à Champagne-sur-Oise.

M. le Maire remercie le Département pour sa contribution financière afin de réaliser les travaux de la voie verte notamment pour sécuriser les collégiens.

M. Morin note que pour la parcelle AD 137 qui est toujours classé le plan de zonage en UGB.

Mme Calves répond que la commune est en attente d'une convention d'occupation en vue d'une future acquisition (cela permettrait de relier la voie verte à la rue du président Wilson par un chemin piétonnier).

M. Morin précise que cela ne correspond pas à ce qui a été convenu avec le Département, la parcelle passe en zone N. Le Département souhaite qu'elle soit inconstructible.

Mme Laage répond que sur le plan (provisoire) la parcelle est prévue en zone U, mais cela sera modifié en zone N pour répondre au CD95.

Mme Soares répond que c'est mieux et par rapport à l'étude de densification d'extension à l'urbanisation....

Mme Calves rejoint M. Morin, cette parcelle a vocation à passer en zone N.

Mme Laage complète, il y a une grande partie des espaces verts qui sont situés le long de la voie ferrée, actuellement en zone U qui seront en zone N et intégreront la parcelle indiquée.

- Projet de passerelle piétonne pour relier l'Isle-Adam en étude avec la commune de l'Isle-Adam pour améliorer l'accès à la gare pour les usagers de chaque commune.

M. le Maire indique que la commune aura besoin du Département comme partenaire de projet avec les voies navigables de France. Projet qui permettra de désengorger cette circulation anxieuse.

OAP Trame verte – patrimoine naturel urbain et paysager.

L'OAP fixe au niveau de la localisation tous les espaces protégés (PNR, ONF, espaces boisés classés, bande de protection des lisières), l'architecture et le paysage ainsi que les milieux humides.

M. Morin indique que l'espace naturel sensible du bois de la Tour du Lay n'apparaît ni sur cette OAP ni sur le PADD.

Mme Laage répond que l'ENS (espace naturel sensible) est bien pris en compte, il est déjà inclus dans les zones vertes et zones protégées, ce sera précisé sur l'OAP et le PADD.

OAP Mobilité douces et sécurité

L'objectif c'est de tendre vers l'usage des mobilités douces. La voie verte nord sud a été créée. Il est très compliqué de créer une liaison douce entre le hameau de JLC, le centre de Parmain par les rues existantes, et avec la Naze plutôt rattachée par la géomorphologie à Valmondois, il faut s'appuyer sur les chemins de randonnées existants. Un principe de liaison piétonne à créer entre le Bois Gannetin et le Groupe scolaire zone

sport et loisirs pour rejoindre le Centre est posé. Au niveau du collège, il est envisagé de faire un emplacement réservé pour le bus.

M. le Maire informe qu'il a trouvé une solution plus sécurisante pour l'arrêt bus pour les collégiens. Le département ne voulait pas prendre en charge la totalité des travaux. Ce qui le surprend, c'est qu'IDF Mobilités émet des réserves alors que la société de transports est d'accord.

M. Guerineau revient sur le sujet de circulation et que la population n'est pas associée.

Mme Calves précise que la communauté de communes travaille aussi sur un plan de circulation mais n'a pas inclus l'étude de circulation regroupant les communes de Parmain, Valmondois, Butry-sur-Oise, Champagne-sur-Oise et Nesles-la-Vallée. C'est le flux de Champagne-sur-Oise qui traverse Parmain pour aller sur Pontoise par Nesles-la-Vallée et par Auvers-sur-Oise qui nous impacte le plus.

M. le Maire précise que la police municipale était au quartier de la Naze ce matin, ce service contrôlait une cinquantaine de véhicules, 20 étaient de Parmain et les 30 autres provenaient d'autres communes (Chambly et Méru).

M. Santero indique qu'il existe bien une difficulté, l'Oise constitue une frontière visible et physique, sur le plan vélo, effectivement, cela a marché, sur 3 des communes de la communauté de communes.

Mme Le Ruyet précise que cette étude viendra compléter celle globale de la CCOV3F, c'est une étude à l'échelle des cinq communes aux entrées et sorties des territoires avec des aménagements.

Mme Calves précise que cette étude est initiée par Mme Fleury service mobilité du Conseil Départemental du Val d'Oise, avec le cabinet CD Via pour l'étude de circulation.

Mme Soares remercie M. le Maire et les services de la commune de l'excellent accueil des personnes publiques associées pour cette réunion

M. Delaleu représente la Chambre de l'Agriculture et l'agriculteur et est le seul agriculteur, il demande ce qui a été prévu pour la circulation des engins agricoles modernes et à grande largeur pour le Bois Gannetin. Est-ce qu'une nouvelle fois, malgré sa demande, répétée à chaque réunion, la circulation du matériel agricole, qui concerne la sécurité n'est absolument pas prise en compte, c'est relativement humiliant et énervant.

Mme Calves répond que cela a été pris en compte lors d'une discussion et rencontre avec Mme Fleury du Conseil Départemental du Val-d'Oise lorsque la réflexion était portée sur le projet d'un carrefour giratoire pour les engins agricoles et les bus, la largeur des routes et des chemins seront pris en compte.

Mme Laage répond que la circulation agricole sur le chemin peut être mentionné dans l'OAP. Au niveau du chemin des Charrues, l'espace nécessaire pour la circulation des engins agricoles sera préservée. L'OAP ne définit pas la circulation à l'intérieur de la parcelle. Il pourra être indiqué de prendre en compte l'usage agricole et qu'il faudra se rapprocher de la commune pour définir exactement la contrainte en vigueur, qui peut évoluer entre aujourd'hui et dans quelques temps.

M. Delaleu entend bien ces propos, comme il l'a écrit au maire semaine dernière, une fois qu'il y aura une école, un accueil de loisirs, le passage par le chemin des charrues des tracteurs risque d'être compliqué. Il existe un chemin parallèle au chemin des Charrues qui pourrait être dédié et réhabilité pour la circulation du matériel agricole dont pourrait bénéficier le centre équestre. Il faut anticiper cette réflexion.

Mme Laage demande s'il y a une cartographie sur l'existence de ce chemin parallèle. Les chemins mentionnés sur les cartes sont issus des cartes des chemins référencés, on pourrait le rajouter, le matérialiser directement sur les cartes et donner l'information.

M. Delaleu répond qu'il s'agit de regarder sur les plans de chemins ruraux qui datent de 1902, que ce chemin est 50-70m après le chemin des Charrues sur la gauche.

M. Morin demande concernant l'OAP mobilité douces et sécurité si la commune a réfléchi à afficher le PDIPR (Plan de Déplacement Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée)

Mme Laage répond que les chemins mentionnés sur la carte sont issus du PDIPR. Cela est mentionné dans le rapport de présentation et sera précisé sur la carte OAP.

Mme Laage présente la carte de zonage qui simplifie l'existant. Dans le PADD, il a été mentionné, l'ouverture à l'urbanisation des zones qui serait maximum de 9,3 hectares. Or en fait l'ouverture à l'urbanisation sera effectivement que de 2 hectares pour la zone AU qui concerne la rue du Clos Pollet (1,9 hectares), le terrain de

Jouy le comte, rue des Maillets (5 900 m²) desservis, seront directement intégré dans la zone U. au total entre 2,9 et 3,1ha.

Mme Soares demande si ce calcul a été fait depuis l'approbation du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France de 2013).

Mme Laage répond qu'il s'agit de zones N (naturelles) qui seront passées en zones U (urbanisables). Pour le bilan, au niveau de la commune de Parmain, il n'y a eu aucune ouverture à l'urbanisation depuis 2013 date d'approbation du SDRIF hormis les 0,8ha pour le projet dans le secteur du val d'Oise et depuis 20 ans, seul le secteur Bois Gannetin (ex. Nesles 2) en 2008_2009. La commune a été économe en termes d'extension, il faut insister sur le fait qu'il n'y a pratiquement pas eu d'extension.

Mme Soares indique qu'il faudrait le signifier dans le document notamment avec la Loi Climat et Résilience et la densification. Il faut montrer l'effort de la densification pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation. Le bois Gannetin était ouvert à l'urbanisation depuis 2008-2009. Elle indique qu'elle avait calculé 8,83 % de potentiel d'extension en 2017 lors du porter à la connaissance complémentaire.

Mme Laage précise que Le hameau de la Naze qui est en zone urbaine passe en zone naturelle car il est en PPRN (plan de prévention des risques naturels) ainsi que le secteur en zone inondable. La commune regagne des zones naturelles sur des zones urbaines actuellement, les espaces verts en zone constructible le long des voies ferrées sont également introduits en zone N.

Un bilan qui sera largement positif sur les zones naturelles gagnées par rapport aux zones urbaines.

Mme Laage indique les retouches sur le zonage. Il y a eu un abaissement de coefficient d'emprise de 0,5 % à 0,3 % sur le quartier sud, volonté communale et une harmonie générale en termes de réglementation, avec le maintien de secteurs sur les coefficients d'emprises, des hauteurs de bâtis limités sur toute la ville à 7,5m avec 9m pour prise en compte des pentes à l'aval. Intégration de 3-4 parcelles de la zone centre en zone UH pour préserver protéger les propriétés et préserver un îlot vert à proximité du centre.

Remarque :

- Zone UH : le lotissement du Parc est inclus dans la zone UC ou bien restitué dans la zone UH.
- Secteur naturel avec établissement d'intérêt collectif pour projet bois Gannetin pour l'équipement scolaire qui sera indiqué
- Zone UC Centre : possibilité de majoration pour des logements sociaux, sans faire une OAP, et permettant une densification du secteur. LA commune ne souhaite pas provoquer une densification par des propriétaires qui pourraient diviser leur passerelle pour faire du logement individuel. Il est préférable de favoriser le regroupement de deux ou trois parcelles pour du logement social, bénéficiant de majoration du droit à construire.
- **Mme Soares** précise qu'il peut y avoir une décision du conseil municipal maîtrisant la division, la collectivité est ainsi informée des divisions et la commune a la main d'accepter ou pas.

Mme Calves répond qu'aujourd'hui rien réglementairement ne permet à la commune de refuser.

M. Garin précise que les seuls arguments sont l'accès aux réseaux, la voirie et les possibilités de stationnement.

Mme Laage indique que le souci rencontré sur ce secteur est que le Parc de Parmain interdit le collectif. Les parcelles donnant le long de la rue Poincaré pourraient être majorée en emprise pour les constructions permettant les logements sociaux mais pas les divisions pour du logement individuel. Cette résidence est à côté de la gare.

Les communes ont du mal à maîtriser les divisions foncières.

- **Mme Laage** fait part des projets sur le secteur de Boulonville, secteur qui concentre le patrimoine avec le pigeonnier et le manoir classé au titre des monuments historiques, axés sur la valorisation des zones naturelles avec un projet touristiques pour accueillir des yourtes ainsi que d'un parc ornithologique, zone habitable en bois.

Mme Laage fait part des principales dispositions pour les constructions nouvelles sur le règlement étant étendu pour les constructions existantes, sauf dans le cas où le seuil est atteint en emprise ou par rapport aux limites séparatives, afin de pouvoir faire des extensions mesurées de l'habitant existant. Une des mesures principales est l'implantation par rapport à l'alignement séparative qui a été beaucoup plus restreint de façon à éviter des problèmes que la commune rencontre notamment entre voisins et riverains.

Elle fait part de la majoration pour mixité sociale, la règle qui serait adoptée est 50 % de LLS à partir du 5ème logement créé dès lors qu'il y a une opération de construction, ce qui signifie 3 LLS minimum.

La mention majoration environnement a été enlevée car aucun permis ne s'est saisi de cette capacité d'emprise. Cela fonctionne dans des opérations de 40 logements ou des zones d'activités économiques.

Un projet social concernant un écoquartier avec prescriptions environnementales a été présenté par une SCI en Commission PLU.

Mme Soares indique que concernant les plans de Servitude d'utilité publique, il faudrait vraiment être attentif par rapport aux emplacements réservés et au report des OAP. Elle précise qu'il est inutile de mettre la servitude du classement des monuments historiques mais plutôt les servitudes RTE.

Mme Laage répond que cela est souvent demandé par les communes et les parmois car ces derniers sauront si leur propriété est impactée par ce classement, c'est une utilité.

Il y a une grosse partie d'EBC (espace boisé classé) sur la commune de Parmain dans le PLU, cela va être mis à jour avec la carte fournie par M. Ledoux (SAFE/DDT) et également aussi la bande de protection de lisière de 50 m. Ne sont pas encore mentionnés les espaces boisés arborés qui sont protégés dans la commune. Ce plan vu ce jour porte uniquement sur le zonage. Ce n'est pas le plan définitif

Mme Laage indique que l'arrêt du PLU était prévu mi-octobre mais il faut absolument effectuer l'évaluation environnementale.

Mme Soares souhaite avoir des renseignements sur le lancement de la consultation étude environnementale.

Mme Le Ruyet répond qu'elle a consulté 18 bureaux d'études et seul deux ont répondu.

Mme Soares rencontre le même problème sur sa commune où elle est élue, le PLU devait être arrêté en juin puis reporté en septembre du fait de la grosse difficulté de trouver un bureau d'études pour cette évaluation.

M. Santero rappelle la date limite pour mettre en place le PLU qui est le 1^{er} juillet 2023.

Mme Laage indique que très souvent l'étude faunistique et floristique doit être faite en mai, juin et juillet pour un vrai relevé plausible.

Là où les zones AU sont prévues, elles correspondent à des prés à chevaux, des prairies fauchées, ne sont pas des zones à enjeux concernant la faune et la flore. Contrairement aux secteurs de biodiversité concernant la zone de Boulonville.

Mme Calves remercie l'ensemble des participants pour ces échanges très riches.