



VILLE DE PARMAIN

-----  
Compte-rendu de la réunion du vendredi 28 Avril 2023 à 9 h 30

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>Ville de Parmain</b>
<b>Opération</b>	<b>Révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U.</b>
<b>Objet</b>	<b>Présentation de l'avancement du projet P.L.U. Diagnostic/état des lieux du rapport de présentation, PADD, OAP, orientations règlementaires.</b>

<b>Membres de la Commission Plan Local d'Urbanisme</b>	
M. Loïc TAILLANTER	Maire de Parmain
M. Antoine SANTERO	1 <sup>ER</sup> Maire-Adjoint
Mme Nadine CALVES	2 <sup>ème</sup> Maire-Adjointe
M. François KISLING	3 <sup>ème</sup> Maire-Adjoint
Mme Sylvie LABUSSIÈRE	6 <sup>ème</sup> Maire-Adjointe – absente excusée
Mme Beatrice BELLABAS	Conseillère Municipale – absente excusée
Mme Dominique MOURGET	Conseillère Municipale
M. Sébastien GUERINEAU	Conseiller Municipal – absent
M. Thierry GROS	Association Respectez Parmain –
Mme Sonia LAAGE	Hortésie
<b>Personnes Publiques Associées</b>	
M. Pascal SIXT	Chambre d'Agriculture de l'Ile-de-France
M. Laurent DELALEU	Chambre d'Agriculture de l'Ile-de-France
M. Romain MORIN	Conseil Départemental du Val d'Oise-Direction des territoires de l'habitat
M. Bruno LOUIS	Conseil Régional Ile-de-France
M. Michel SOUTIF	Mairie de Valmondois
M. BUATOIS	Mairie de Nesles la Vallée
M. KONLAMBIGUE	VEOLIA pour SEDIF (syndicat des eaux d'Ile de France)
M. GAUTIER	P.N.R. du Vexin français

## **En préambule - Propos de M. le Maire :**

Nous nous retrouvons pour la troisième fois autour de cette table pour évoquer ensemble les éléments qui vont composer le futur PLU de Parmain. Un PLU qui a été effectué avec une énergie incroyable de l'ensemble des équipes et prestataires. Un objectif fixé par la cour d'appel et qui pour reprendre ses mots « annuler un PLU n'est pas lourd de conséquences ». Je n'imaginais pas, il y a deux ans, la longue marche qui m'attendait avec ce cortège de contrariétés, d'instabilités règlementaires et juridiques, sans compter les dimensions humaines, politiques et patrimoniales d'un tel document.

L'élaboration d'un PLU n'est pas un long fleuve tranquille, c'est une remise en cause permanente de nos certitudes, est-ce la bonne décision ? Est-ce la bonne idée ? Est-ce la bonne façon de faire ?

Et cela, quelle que soit la commune, car qui dit élaboration, dit changements, qui dit changement dit interrogations, suspicion, inquiétude voire rejet !

La complexité de notre ville, sa géographie particulière, avec un centre-ville et des hameaux distants de plusieurs kilomètres entre chacun d'eux, les espaces boisés, la campagne avec ses paysages agricoles, naturels et urbains, tous ces éléments complexifient notre tâche.

En raison de tout cela, notre volonté a été de trouver un équilibre entre ce qui a été fait par le passé et ce qui doit être fait dans l'avenir.

Equilibre entre les revendications individuelles et le respect de nos objectifs. Les objectifs imposés par la loi et nos objectifs de protection de notre cadre de vie.

Equilibre entre la tradition et la modernité.

Equilibre entre la nécessaire construction de logements neufs et la capacité de notre ville à pouvoir les absorber.

Notre PLU tient compte de tout cela.

Deux ans, nous en sommes tous conscients est un temps très court trop court. Nous avons le choix de prendre tout le temps nécessaire sans nous préoccuper de la décision de justice mais nous avons préféré opter pour l'option du respect des délais en tout cas au plus près, plutôt que de subir une longue période sous RNU.

Nous nous sommes attachés à produire un document d'urbanisme qui soit le plus responsable possible et dont les grandes lignes, comme vous avez pu le constater au travers des documents qui vous sont parvenus, sont principalement :

- La protection de l'environnement, des paysages et des arbres
- La valorisation des berges de l'Oise
- La mise en valeur du patrimoine naturel avec un projet d'écotourisme
- La protection de l'urbanisme pavillonnaire
- La revitalisation du centre-ville
- L'effort de logements avec répartition équilibrée dans tous les quartiers
- La création de liaisons douces (voie verte, voie piétonne de liaison Bois Gannetin / quartiers sud,)
- De permettre la modernisation des équipements scolaires (bois Gannetin, école JLC, médiathèque centre-ville)

Aujourd'hui notre PLU est dans sa phase finale, l'arrêt du PLU est prévu pour fin juin avec une présentation au conseil municipal du 29 juin. Au 1<sup>er</sup> juillet nous serons sous RNU, même si cette réglementation est idéalisée par certaines associations et certains collectifs, nous ne partageons pas cette approche et vous en serez d'accord avec moi, j'en suis persuadé !

Cette réunion est une étape importante car elle va nous permettre de recueillir vos avis et prendre en compte vos remarques autant que possible mais également de vous apporter les explications dont vous avez besoin sur certains points.

Je pense qu'il est temps que je cède la parole à Mme Laage pour une brève présentation.

## **Synthèse des échanges en conférence téléphonique le 26 avril en présence de Mme Laage (cabinet HORTESIE) et Mme Calves**

Les services de la DDT / SUAD / PU, nous ont prévenus de leur absence aujourd'hui, néanmoins à leur demande nous avons tenu une visio-conférence hier après-midi.

Etaient présentes Bérangère Lyan, Isabelle Renard

La DDT nous a fait plusieurs remarques :

### Il nous a été demandé :

- De mentionner dans le rapport de présentation l'élaboration du PLH
- D'indiquer l'échéancier de programmation pour les OAP Vaux et Terribus
- De montrer l'effort de logements de la commune (point sur l'ensemble des programmations en cours et potentielles)
- D'insérer le tableau des emplacements réservés
- D'indiquer les références du code d'urbanisme relatifs aux éléments à protéger (les murs).
- De mettre à jour les documents supra du SDGA et PGRI ~~ce que le cabinet TransFert aurait dû faire~~
- De mettre le nouveau plan de référence du projet de chartre PNR sur Parmain
- De rectifier la page 15, prise en compte et non compatibilité du PLU avec le SRCE
- De justifier le retrait de l'OAP Raymond Poincaré et celle du rond-point Nord de la ville.

Un échange a eu également lieu au sujet de la STECAL Bois Gannetin ; La DDT a acté le fait que nous avons pris en compte la demande de M. Delaleu concernant le passage des engins agricoles.

Leur conclusion a été de dire que le PLU présenté reflète le dynamisme de ville en vue de répondre à ses obligations en matière de logements et qu'il est en adéquation avec les orientations du SDRIF ;

### **Mme Laage, poursuit avec la présentation de l'avancement du P.L.U. : plan de zonage à l'écran, OAP.**

Points soulevés lors de la réunion :

- 90 ha environ de zone blanche « rendue » au PNR, dans le futur plan de référence du Parc, c'est-à-dire des zones qui ne seront plus potentiellement urbanisables sur Parmain.
- L'ouverture à l'urbanisation pour les OAP à Jouy Le Comte permet de répondre aux exigences de la loi pour la réalisation des logements sociaux.
- M. Delaleu précise qu'il faudra permettre le passage des machines agricoles par un chemin dédié (chemin du bois Messié) afin de garantir la sécurité de tous dans un secteur (chemin des charrues, Bois Gannetin) ou doit avoir lieu d'importantes opérations immobilières (100 logements + école)
- Il est répondu que seront maintenus les 6 m de largeur chemin.
- Mme Calves : suite à la réunion téléphonique avec les services de la DDT : il a été confirmé que le passage des engins est suffisamment indiqué dans futur PLU
- M. Sixt : (chambre de l'agriculture) concernant le STECAL : consommation pas justifiée et indiquer compensation en prairie de fauche proposée et également pour la bande de protection des lisières. Il précise qu'il n'est proposé aucun projet ou d'aménagement.
- M. Le maire demande s'il y a obligation ?
- M. Sixt : non
- M. Gautier : Compensation possible en prairie de fauche au titre Art. I 151-23
- Le choix du STECAL est justifié et conseillé par les services de l'État, il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et non d'une urbanisation future. Il est nécessaire à la création de nouvelles écoles et dû à la présence de futurs logements sur ce secteur, à l'augmentation de la population. Nécessité de délocaliser l'école du Centre car située dans des conditions de circulation difficile et importante, pas sécurisé pour les enfants et d'autre part, vétusté des locaux actuels, non conformes aux normes environnementales et pas en capacité d'accueillir des enfants supplémentaires. D'un point de vue environnemental, cela permet de protéger la zone, la consommation d'espace sera limitée à la construction du projet. Cela répond à l'intérêt général de la ville de se donner les moyens de réaliser un équipement moderne adapté à l'accueil des enfants dans un cadre environnemental de qualité.

- Un STECAL reste une procédure exceptionnelle.
- Rappel du problème lié au calendrier avec la charte du PNR,
- Le temps joue contre une autre procédure, difficile de mener plusieurs projets de front,
- Présentation des OAP, rue Guichard, sauvegarde du linéaire de commerce en RDC des façades,
- M. Gautier : (PNR) PNR : éléments protégés – prescriptions inscrites au règlement et non pas par fiches individuelles,
- Intégrer à la zone N la protection au titre de l'article L-151-23 des bords du ru (zones humides en zone « N »). Permet d'obliger toute intervention à fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie.
- Mme Mourget : cours d'eau au lavoir qui n'est pas répertorié,
- M. Morin : fait part du projet de piste cyclable axe n° 7 et 9 (ou 8 ?) du Plan vélos 95. Faire apparaître le plan vélos (nous envoie le document): demande que soit insérer aux OAP le projet de voie cyclable Pontoise/Beaumont sur Oise via l'Isle Adam.
- M. Santero : fait mention du « raccord » avec Valmondois – confirmation de M. Soutif : début Juillet 2023 (Parmain / Gare de Valmondois),
- Lecture des OAP : restituer au public les berges et l'accès,
- Réaménagement quai des Saules, espace vert aménagé, allée verte,
- M. Louis Bruno (Conseil Régional IdF) : rappelle qu'au référent territorial du SDRIF 2013, la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation allant bien au-delà de ce que propose le présent projet de PLU. Le projet de PLU sera examiné au regard du SDRIF 2013, qui est le document de référence en vigueur. Il suggère de consigner dans un tableau pédagogique l'ensemble des secteurs qui ont été urbanisés depuis 2013 ou qui seront urbanisés au terme du projet de PLU. De même, le projet de PLU doit indiquer clairement la production de logement réalisée depuis 2013 et les gisements de logements identifiés sur le territoire jusqu'à l'échéance du projet de PLU.
- Parmain est une commune géographiquement compliquée, très contrainte vue sa situation entre le plateau du Vexin et la vallée de l'Oise. Au vu de ces contraintes, le projet de PLU apparaît plutôt responsable et positif dans ses choix d'aménagement. En compatibilité avec le SDRIF qui impose une intensification des tissus urbains, cette croissance démographique va générer des équipements complémentaires.
- Les objectifs des OAP thématique Trame verte et « réapproprier la rivière à la ville » sont particulièrement louables et intéressantes en termes de biodiversité et de paysages. Il est important que le projet de PLU mette en valeur les espaces qui ont vocation à être renaturer ou sanctuariser comme ENAF par rapport au PLU précédent.
- Monsieur Louis se tient à la disposition des services de la commune de Parmain pour les accompagner si besoin dans le cadre des dispositifs d'aides régionales concernant l'aménagement urbain (équipements, espaces publics), le projet de PLU ayant souligner la nécessité d'adapter les équipements publics aux besoins futurs des habitants.
- OAP Jouy le Comte : secteur NAL – possibilité zone humide à Boulonville – dans laquelle un riverain propose d'aménager un refuge pour oiseaux.
- M. Gautier : modifier zone Boulonville ou peut-être moins permissif au niveau du règlement.
- M. Delaleu : revient sur le quartier de la Naze en zone « N » et indique qu'un résident de l'Isle Adam souhaiterait s'installer (élevages moutons et / ou maraichage)
- Question au PNR : sur le périmètre du corridor vert et compatibilité entre le SDRIF et la charte – Il n'y a pas de problème de cohérence sur la détermination du corridor vert, pour que les communes ne soient pas confrontées à un problème d'incompatibilité entre les deux documents.
- Véolia : périmètre de protection pour l'Oise bien pris en compte.
- M. Buatois : félicite les membres pour ce futur projet P.L.U.
- Chiffres rappelés dans le PADD, concernant les logements, et précisions faites quant à l'aide nécessaire auprès du Conseil Départemental pour toutes les infrastructures nécessaires et à venir,
- Rappel concernant le projet « Bois Gannetin » et prévoir un aménagement sur la RD64,
- M. Buatois : rappel fait des problèmes de circulation sur Nesles La Vallée : mise en compatibilité du plan vélos/SDRIF, (projet Bois Gannetin va générer beaucoup de circulation).
- M. le Maire indique qu'une vision globale sur les infrastructures est nécessaire entre les villes et avec le département.

**Mme Calves** remercie l'ensemble des participants.