



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE PARMAIN COMMISSION PLU DU VENDREDI 3 JUIN 2022

----- Compte-rendu de la réunion

Étaient présents :

- **Mairie de Parmain** : Antoine SANTERO, Nadine CALVES, François KISLING, Dominique MOURGET, Thierry GROS (Association Respectez-Parmain), Marie-Noëlle LE RUYET, Grâce RIBEIRO, Ghislaine DECAUX
- **Cabinet Hortésie** : Sonia LAAGE (assistant à maîtrise d'ouvrage de la commune)
- **Absents excusés** : Loïc TAILLANTER, Sylvie LABUSSIÈRE, Béatrice BELABBAS
- **Absent non excusé** : Sébastien GUÉRINEAU

1 – Approbation du compte rendu de la réunion du vendredi 13 mai 2022

Aucune remarque, le compte rendu est approuvé à l'unanimité des membres présents, les membres absents n'ayant fait parvenir aucune observation.

2 – Présentation des programmes par les porteurs de projets

- ✓ **Projet de création d'un quartier nature présenté par le porteur de projet** : rue de Vaux, au cœur du lieu-dit de Boulonville sur environ 2 hectares, parcelles AM 236, AM 239 et AM 245.
Installation d'un quartier « nature » : maisons exclusivement en bois, isolation écologique dont toitures végétalisées, panneaux solaires pour eau sanitaire, chauffage bois ou granulés, voirie absorbante, tri et valorisation des déchets domestiques.
- Information de la maîtrise d'ouvrage :
 - Le lieu-dit de Boulonville est identifié dans un secteur de présomption de zone humide.
 - Au niveau européen, les zones humides sont protégées dans le plan de diversité européen.
 - Les communes au travers de leur PLU doivent identifier tout secteur en zone humide. Il existe des schémas de référence dont le schéma de cohérence écologique qui a identifié cette zone humide et les cartes du conservatoire botanique national du bassin parisien des espaces naturels qui ont aussi identifié des milieux végétaux à caractéristique des zones humides ainsi que la charte paysagère.
 - Le PNR a fait des relevés sur certaines parcelles précises. Ce secteur est donc susceptible de faire l'objet de protection en zone humide. Il est absolument nécessaire de travailler avec le PNR.
 - Le PNR révisé sa charte, les zones blanches correspondantes aux zones urbaines qui vont être modifiées. Certaines zones blanches dans la charte actuelle vont disparaître et retourneront en zone verte ou jaune : zone naturelle ou agricole. La charte devait être approuvée en 2023 mais les communes ont été informées en mai que l'approbation est repoussée en 2025. Le PLU doit être conforme à la charte actuelle mais devra être conforme à la future charte. Le PLU devra être mis en compatibilité avec la charte supra.
 - Biodiversité : Les taillis, avec les fougères et prêles qui sont des essences indicatrices de milieux humides, sont acteurs d'un milieu naturel et potentiel écologique et qui servent de refuge à toute la faune.

- Remarques de la Commission :
 - o Présence du ru de Jouy qui passe en partie basse de ce secteur, de sources et de faisceaux de ruissellement des eaux des côteaux du bassin versant, dont il faudra tenir compte.
 - o Inquiétude concernant le revêtement, l'écoulement des eaux, l'artificialisation des sols,
 - o Questionnement sur la capacité administrative et financière de la SCI.
 - o Précisions sur les accès.
 - o Prudence pour l'abattage des arbres qui sera réalisé, compte tenu d'un historique avec des riverains sur un secteur de Jouy-le-Comte.
 - o Quel que soit le projet à réaliser, une réflexion est à mener concernant les accès routiers. Cette réflexion sera à intégrer dans le cadre de l'étude de circulation communale.

- Réponses aux remarques :
 1. *La technique utilisée est un enrobé drainant conçu à base d'algues afin d'éviter le bitume, par conséquent il n'existe aucun phénomène de ruissellement, c'est un système parfaitement drainant.*
 2. *Capacités financières : un des actionnaires est cadre bancaire et a d'ores et déjà l'accord de sa hiérarchie sur le financement.*
 3. *Cette résidence a pour but d'accueillir des propriétaires ainsi que des logements sociaux conformément aux exigences de la Loi et surtout respectant le taux qu'imposera le PLU. Comme tout projet de construction, un bailleur sera choisi en concertation avec la ville. Comme toute résidence mixte, un syndic de copropriétés ou une AFUL (association foncière urbaine libre) gèrera les parties communes.
Au regard des besoins du bailleurs et de la ville, la résidence destinée aux logements sociaux pourrait tout à fait être une résidence dédiée (personnes âgées, étudiants, artistes...).*
 4. *Deux accès sont prévus : un pour les véhicules par la rue de Vaux et un second pour les piétons déjà existant situé entre deux propriétés.*
 5. *Sur le site : aucun arbre n'est classé. Actuellement la présence de bouteilles vides, de déchets de carcasses de voitures laissent à penser que ce lieu est un peu considéré comme une décharge. La SCI souhaite nettoyer, revaloriser et mettre des belles essences.*
 - *La SCI va prendre en considération les remarques du PNR sur la préservation de la végétation existante et le respect des règles qui seront fixées.*
 6. *Chaque maison sera équipée d'un garage ainsi qu'une place réservée sur le devant de la propriété, ce qui permettra le stationnement de deux véhicules.*
 7. *La mobilité douce sera prise en compte.*

Avis de la commission :

- Acceptation du bardage en bois sous réserve de la qualité du bois.
 - o Dans le PADD, cette zone n'a pas été identifiée comme une zone constructible. Pour permettre ce projet, il sera nécessaire de faire une révision spécifique dédiée à ce projet. Il devra également être compatible avec la charte du PNR. Le porteur du projet doit se rapprocher de cette instance.
 - Obligation du respect de LLS conformément au futur PLU.
 - Accord de la commission sous réserve également que cette zone puisse être mise en zone blanche et en conformité avec la charte du PNR en 2025.
 - Mme Mourget n'est pas favorable à une révision du PADD spécifiquement pour un projet néanmoins le PADD devant être révisé en 2025 pour se mettre en compatibilité avec la charte du PNR, le projet s'il est réalisé d'ici là pourrait bénéficier de cette révision.
- ✓ **Projet sur les parcelles situées AM 60, AM 61, AM 202 et AM 203, sur une superficie de 9 000 m² : porteur de projet**
- Informations du porteur de projet :
 - o Création d'une association ornithologie comme celle existante dans la forêt de l'Isle-Adam : refuge pour animaux et essentiellement des oiseaux ou occasionnellement un équidé.
 - o Construction de type grange avec bardage sans réseau électrique.

Avis de la commission : La présentation laisse supposer que le projet n'est pas abouti, il est demandé à M. LACOMBE de produire un dossier structuré avec la faisabilité du projet afin que la commission puisse se positionner.

Le projet est situé en zone naturelle, si la commission PLU accepte un projet de construction, il faudra comme le précédent projet prévoir une révision simplifiée du PADD le permettant. Sauf si la construction serait de nature à être une cabane en bois respectant la réglementation des sous zones N « écotourisme aux abords des secteurs d'habitat ou activités agricoles ».

Les membres de la commission trouvent le projet séduisant, mais complexe car mal présenté. Pour information, l'architecte des bâtiments de France a refusé à trois reprises le permis de construire en partie du fait que la construction en parpaings ne respectait pas la zone N.

Tout comme le précédent projet, les terrains étant situés en secteur protégé l'avis conforme de l'ABF sera incontournable.

Il est indispensable de prévoir des stationnements pour véhicules et des conditions sanitaires liées à toute structure accueillant des animaux.

2- OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) dites thématiques :

MOBILITÉS DOUCES ET SECURITE

Opération validée par la CPLU du 13 mai 2022.

TRAME VERTE – PATRIMOINE NATUREL URBAIN ET PAYSAGE

Il s'agit d'une carte graphique qui représente les enjeux de la biodiversité des milieux naturels et paysagers à protéger.

La CPLU émet un avis favorable sur ce document provisoire et qui est mis à jour en fonction du porter à connaissance des instances, le dernier en date est celui pour PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation),

RÉAPPROPRIER LA RIVIÈRE A LA VILLE

- Restituer une promenade piétonne le long de l'Oise, Quai des saules.
- Orientation : Envisager l'aménagement d'un quartier touristique permettant aux piétons l'accès à la sente du bras du Moulin du Moulin. Projet qui pourrait être réalisé à long terme (30 ans), cette orientation forte permettra de trouver un financement européen dans le but de faire un aménagement écologique, naturel et touristique. Projet légitime dans le cadre d'une utilité publique.
- Présence d'un kiosque de chasse : Élément à protéger pour éviter qu'il ne soit détruit.
- Relevé des propriétés à protéger à mettre à jour (propriétés à compléter dans le PLU).

La CPLU émet un avis favorable sur cette orientation qui permettra de contractualiser ces actions.

3 – Zonage

Mme Laage présente l'avant-projet du zonage, la carte provisoire relative au zonage (simplification des zones) :

- A : Zone agricole (ce sera décliné dans le règlement)
- N : Zone naturelle comprenant les secteurs :
 - o NN : zone naturelle.
 - o Nn : secteur de la zone naturelle (sous zone N) « Aux abords des secteurs d'habitat pour activité agricole ou écotourisme par exemple).
 - o Nhr : secteur de la zone naturelle contenant de l'habitat soumis à PPR (ruissellement).

- Nhi : secteur de la zone naturelle contenant de l'habitation soumis à PPR Inondation (pré du Lay situé dans le PPRI et bords de l'Oise).
- Zones U : zones urbaines
 - UA : Zone d'habitat en ordre continu.
 - UC : zone d'habitat mixte.
 - UG : zone d'habitat mixte essentiellement pavillonnaire
 - UH : Zone d'habitat essentiellement implanté isolément.
 - AU : Zone d'urbanisation future.

NB : Concernant l'évolution du zonage, celui du POS de Parmain avait une logique par rapport à la topographie et à la concentration des bâtiments, il n'existait pas d'orientations comme indiqué dans le PADD aujourd'hui. Le POS était un dispositif réglementaire permettant à la commune de contraindre la constructibilité en fonction de la surface des terrains. Dans l'élaboration du PLU il a été gardé des zonages correspondant à des typologies de constructions relevant du POS précédent, cela afin de graduer les possibilités de densifications et de limiter le développement et les concentrations. A noter que la commune avait eu des observations des services de l'Etat sur le PLU de 2017, car elle n'avait pas mis suffisamment en avant sa volonté de densifier, objectifs rendus obligatoires par le SDRIF et par les objectifs nationaux.

La prochaine réunion aura lieu vendredi 17 juin à 8 h 30 « Orientations réglementaires »