



PROCES VERBAL -
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 19 JUILLET 2018

Date de Convocation : *L'an deux mille dix-huit, le dix-neuf juillet, à 19 heures,*
13/07/2018

Date d'affichage **Le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN**, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Roland GUICHARD**, maire de Parmain.

PRESENTS :

Nombre de Conseillers Mmes et MM. Michel Manchet, Sylvie Aubert-Druel, Michèle Bouchet, François Kisling, Dominique Mourget, Frédéric Pascal, Didier Ponnet, Alain Wambecke, Martine Desry, Frédéric Landrin, Renée Bou-Anich, Jean-Pierre Amirault, Anne-Marie Mennel, Patrice Lusardi.

En exercice : 27

Présents : 15

Votants : 19

ABSENTS EXCUSES ET REPRESENTES :

Nicole Dodrelle donne pouvoir à Roland Guichard, Guy Pigné donne pouvoir à Frédéric Pascal, Gerhardus De Jong donne pouvoir à François Kisling, Caroline Chazal-Mathieu donne pouvoir à Didier Ponnet.

ABSENTS EXCUSES : Emilie Portier, Isabelle Gourbeault, Christophe Faucomprez, Pierre Deck, Gilles Deshayes, Fabienne Defosse, Félicité Herrmann, Sébastien Scuiereb.

Madame Renée Bou-Anich a été désignée Secrétaire de Séance.

Monsieur le Maire remercie les membres présents, il excuse les absents en cette période de vacances estivales. Il justifie ce conseil par la nécessité de lancer la procédure de modification du PLU afin de respecter la légalité du code de l'urbanisme et les directives préfectorales.

- Approbation des procès-verbaux des assemblées du 4 avril 2018 et 19 juin 2018 : Aucune observation n'étant formulée ceux-ci sont adoptés **à l'unanimité**.

1) Prescription de la modification n°1 du PLU de la commune

VU l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivants et R 153-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Parmain approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2017,

CONSIDÉRANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Mettre à jour la programmation des logements locatifs aidés à construire sur la commune pour atteindre le taux de 25% en 2025 afin de satisfaire à l'obligation prévue par la Loi SRU,

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit de directives préfectorales à mettre en œuvre.

- Modifier la disposition imposant à toute opération de plus de deux logements de comporter 50% de logements sociaux, car il apparaît que cette règle est un frein aux petites opérations de création de logements dans le parc privé,

Monsieur le Maire : Nous avons délibéré sur l'obligation de créer 50 % de logements sociaux dès la construction de collectifs de 2 logements ou lors de division de constructions existantes. On s'aperçoit avec le temps que c'est une aberration, cette disposition freine toute initiative privée de faire des petits collectifs locatifs classiques.

Il serait peut-être intéressant de porter ce seuil à 5 ou 6 logements et au-delà appliquer un pourcentage progressif de logements sociaux en fonction du nombre de logements réalisés. On relancerait ainsi la construction de logements locatifs non sociaux. Le social ne peut être ni l'apanage, ni l'objectif unique des municipalités ; cependant, il ne faut pas perdre de vue qu'il faut arriver à 25 % de LLS fin 2025, mais également à la fin de chaque période triennale.

- Mettre à jour conséquemment le document des OAP,

Monsieur le Maire : Il faut réactualiser le PLU suite au remplacement de l'OAP Arcades par l'OAP Nesles II.

- Revoir le règlement et le périmètre de sauvegarde des commerces et de l'artisanat afin d'assurer le maintien d'une dynamique économique

Monsieur le Maire : Nous avons délibéré sur le règlement afin d'encadrer le devenir des locaux commerciaux afin qu'ils gardent leur vocation commerciale ou artisanale (rue Guichard). Il faut se donner les moyens d'arrêter les choses dans ce domaine. Ce n'est pas gagné du tout et même dans des centres commerciaux comme aux Arcades.

- Procéder à des ajustements du règlement.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article L153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDÉRANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification devra être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le Conseil municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

À L'UNANIMITÉ

- ⇒ **ENGAGE** une procédure de modification du PLU en application des dispositions des articles L 153-37 à L 153-40 du code de l'urbanisme ;
- ⇒ Sachant que le projet de modification portera sur :
 - La mise à jour de la programmation des logements locatifs aidés à construire sur la commune pour atteindre le taux de 25% en 2025 afin de satisfaire à l'obligation prévue par la Loi SRU
 - La modification de la disposition imposant à toute opération de plus de deux logements de comporter 50% de logements sociaux, car il apparaît que cette règle est un frein aux petites opérations de création de logements dans le parc privé,
 - La mise à jour conséquemment du document des OAP,
 - L'ajustement du règlement et du périmètre de sauvegarde des commerces et de l'artisanat afin d'assurer le maintien d'une dynamique économique
 - Des ajustements réglementaires.
- ⇒ **DIT QUE** le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;
- ⇒ A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des

avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil municipal.

Monsieur le Maire apporte quelques précisions : Il s'agit juste d'acter le démarrage d'un travail de réflexion de modification de quelques éléments du PLU ; nous aurions perdu deux mois, s'il avait fallu attendre septembre. Or Monsieur le préfet a été extrêmement patient (terme employé par lui-même lors de notre entrevue) depuis son recours gracieux et il y a des règles qu'il doit faire appliquer. On se retrouve aujourd'hui avec des directives préfectorales extrêmement fermes et des délais, voire si l'on ne montre pas notre volonté de répondre aux demandes et si l'on ne réalise pas le programme triennal, avec des pénalités très lourdes comme dans certaines communes voisines.

L'objectif qui nous est fixé est de 124 logements fin 2019, sinon nous aurons à nouveau une amende. Il faut donc accélérer le rythme, on doit préparer le dossier de modification avant la fin de l'été, pour pouvoir programmer les consultations des services de l'État, l'enquête publique, etc....

Monsieur Manchet s'informe sur la durée de la procédure de révision du PLU avec le commissaire enquêteur, combien de temps cela va mettre ?

Monsieur le Maire lui répond que toutes ces opérations doivent être closes pour fin d'année 2018. Le planning est en préparation, nous sommes dans les temps, l'année prochaine nous aurons les outils corrects pour travailler.

Madame Bou Anich demande où en sont les recours ?

Monsieur le Maire : c'est très long, c'est en cours. Cela va au rythme où cela doit aller, imposé par le Tribunal Administratif. Il y a un ou deux dossiers dont les décisions sont proches.

Monsieur Kisling demande si le flash n°60 qui est sorti début 2017 avec un tableau récapitulatif avec les différentes opérations, est encore à jour ?

Monsieur le Maire lui répond que « oui » dans les grandes lignes, à part aux Arcades-triangle où les programmes ont été reportés. Justement, la Préfecture me demande la mise à jour de ce tableau des logements locatifs aidés à 2025, et fournir la position exacte des logements que l'on veut faire. Les sites retenus sont marqués et restent sauf pour le Parc de Parmain où les statuts sont clairs, il n'y aura pas de collectifs...

Dans certains secteurs, on ne peut en construire ; je laisse aux suivants le soin de poursuivre.

Cependant, Nesles II ou « Sous le bois Gannetin » reste programmé, le 129 rue Foch aussi.

Il faut concilier les demandes et avis des uns et des autres.

Monsieur le Maire remercie encore les élus de leur présence.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h37.

Roland GUICHARD,



**Maire de PARMAIN,
Président de la CCVO3F
Chevalier de la Légion d'honneur**