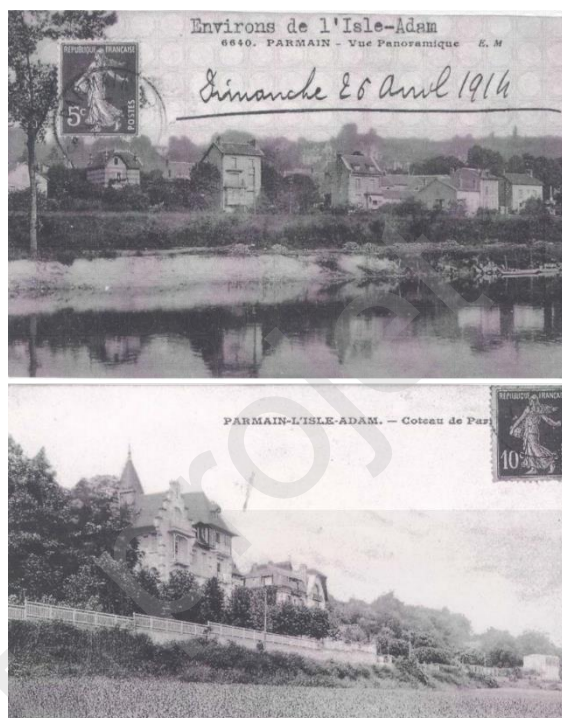


Quelques grandes villas parmi les 100 environ sur la commune dont la plupart se trouve le long de la rue du Maréchal Foch, la rue de Nesles ou encore la rue Blanchet mais aussi rue du Général de Gaulle ou rue Wilson :

- Villa Bel Air a abrité dans la villa dite du Bel-Air une maison de retraite nationale des coiffeurs fondée en 1927 qui servait également de musée de la coiffure. Aujourd'hui transformée en EHPAD résidence pour personnes âgées, on peut toujours voir dans son parc un buste à l'honneur de l'inventeur d'un fer à friser qui porte son nom, Marcel Grateau,
- Villa « la Sirène »,
- Villa les Roches,
- Villa Les Tuileries,
- L'Hôtel particulier du peintre Louis Lemaire,
- La maison de l'architecte Morice,
- L'Oseraie du quartier du Val d'Oise.

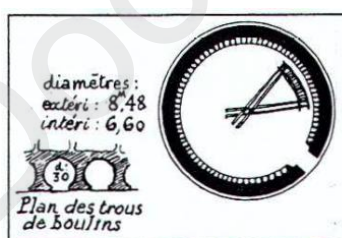


Ces villas, qui pour certaines se dégradent au fil du temps, sont toutes orientées vers la vallée de l'Oise et implantées pour le bénéfice visuel sur le paysage recherché.

Elles constituent un héritage du passé, un patrimoine que le document d'urbanisme protège au titre des éléments de paysage et de l'identité historique de la commune.

Le colombier de Boulonville

Il est inscrit monuments historiques depuis 1965. C'est un Colombier de deux mille trois-cents alvéoles situé dans l'ancien hameau de Boulonville, actuellement rue du Maréchal-Joffre, sur un terrain privé. Ce type de construction est caractéristique du patrimoine rural du Vexin français.



Colombier à Jouy-le-Comte (S-et-O)
Type fréquent en Ile de France.

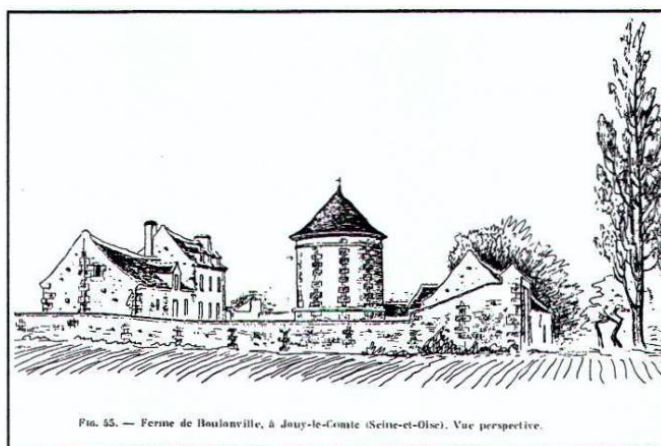
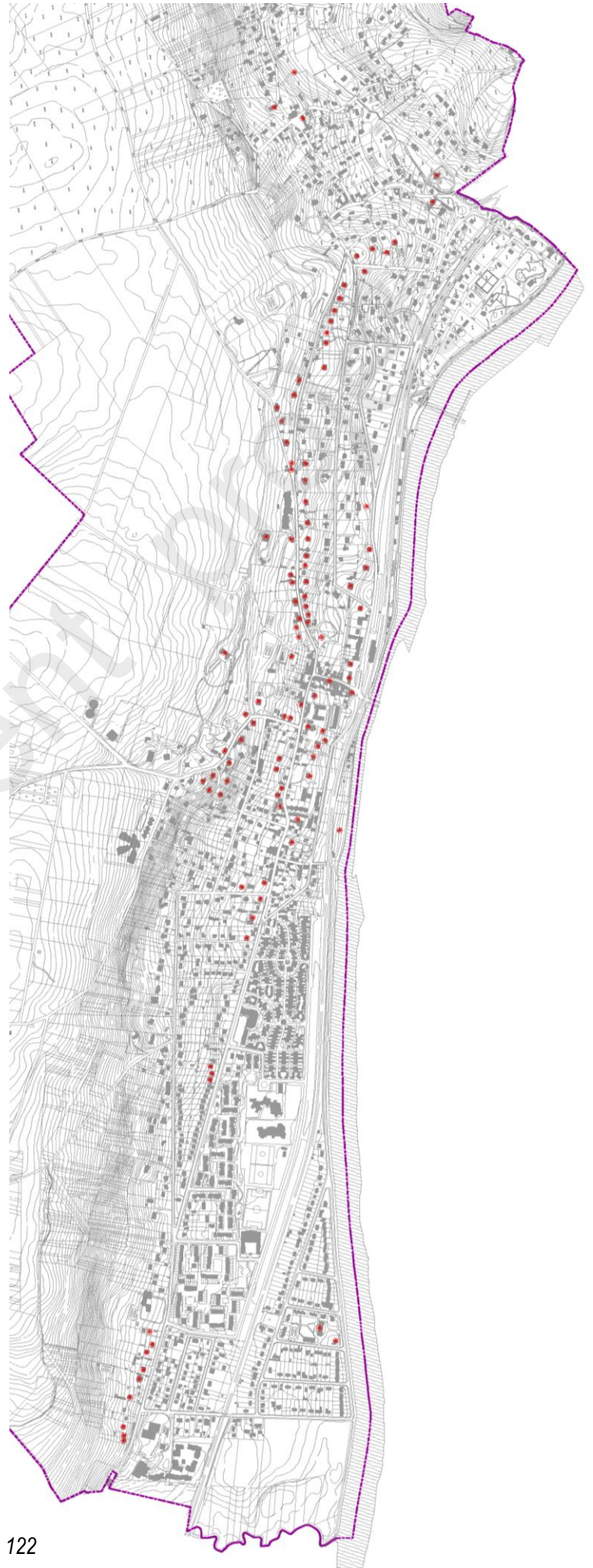


Fig. 55. — Ferme de Boulonville, à Jouy-le-Comte (Seine-et-Oise). Vue perspective.

Recensement des architectures



LES PROTECTIONS AU TITRE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)

Parmain :

- Colombier de Boulonville; 84 rue du Maréchal Joffre; (Inventaire Monument Historique)
- Eglise de Jouy le Comte (Inventaire Monument Historique) dont le chœur, 2 travées du 12ème siècle, et le clocher surmontant la première travée, classés Monument Historique°
- Hypogée à vestibule néolithique dite « le Trou à morts » (Classé Monument Historique)

Secteurs de la communes concernés par la protection du patrimoine des communes limitrophes

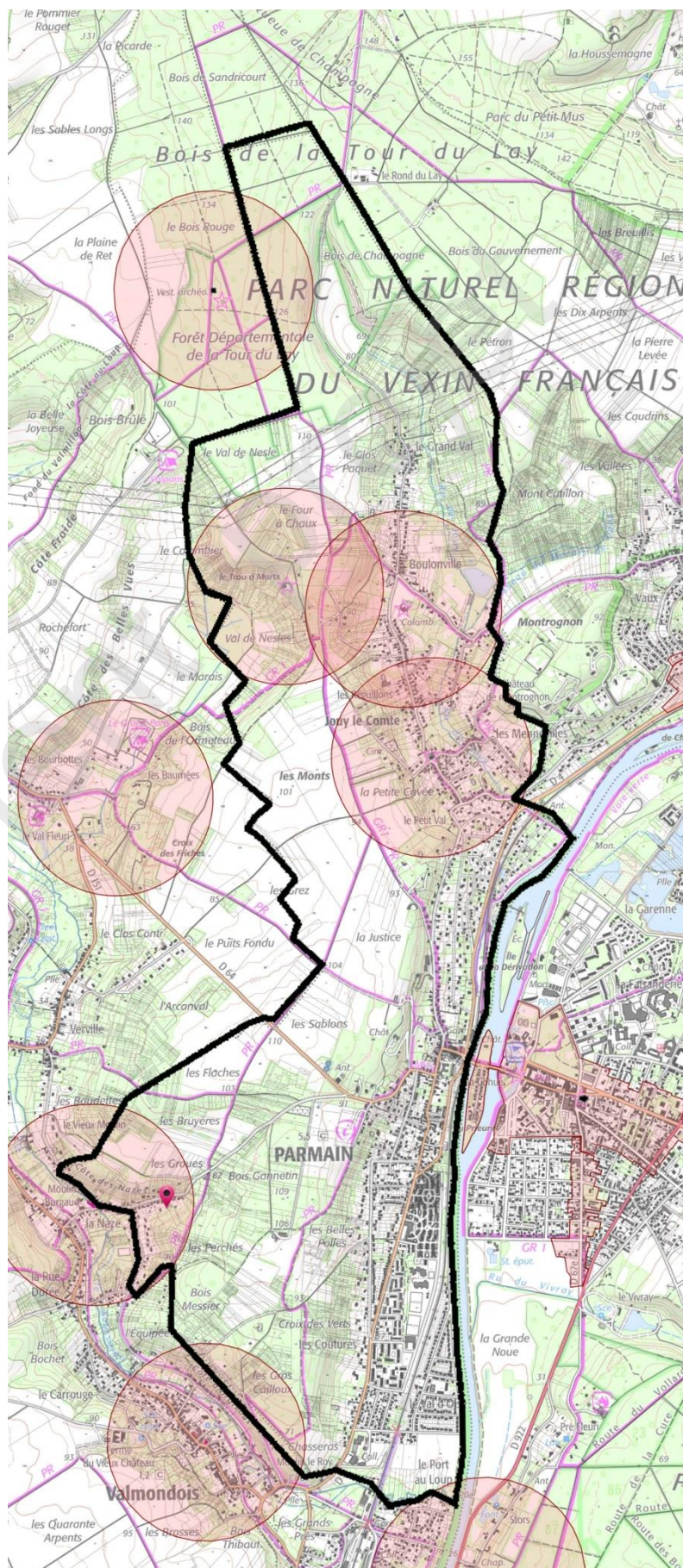
La commune est également affectée par les périmètres de protection des monuments historiques situés sur les communes limitrophes :

A Nesle-la-Vallée :

Le polissoir Néolithique situé au lieu-dit « Le Bois brûlé » site archéologique classé depuis 1976.

A Valmondois :

- Le Moulin de la Naze; 15 rue Leon Bernard y compris la machinerie (Inventaire Monument Historique)
 - L'Eglise Saint-Quentin; chœur et Bas-côté nord (Inventaire Monument Historique)
- #### **A l'Isle-Adam :**
- Le Domaine de Stors : le bassin elliptique devant les rampes, les rampes maçonnées, et leurs salles souterraines, la terrasse maçonnée inférieure et ses pavillons chinois, la terrasse maçonnée supérieure (Inventaire Monument Historique).
 - Le Pont du Cabouillet, classé mais dont le périmètre de protection n'est pas étendu à Parmain.



EQUIPEMENTS ET SERVICES

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Groupes scolaires

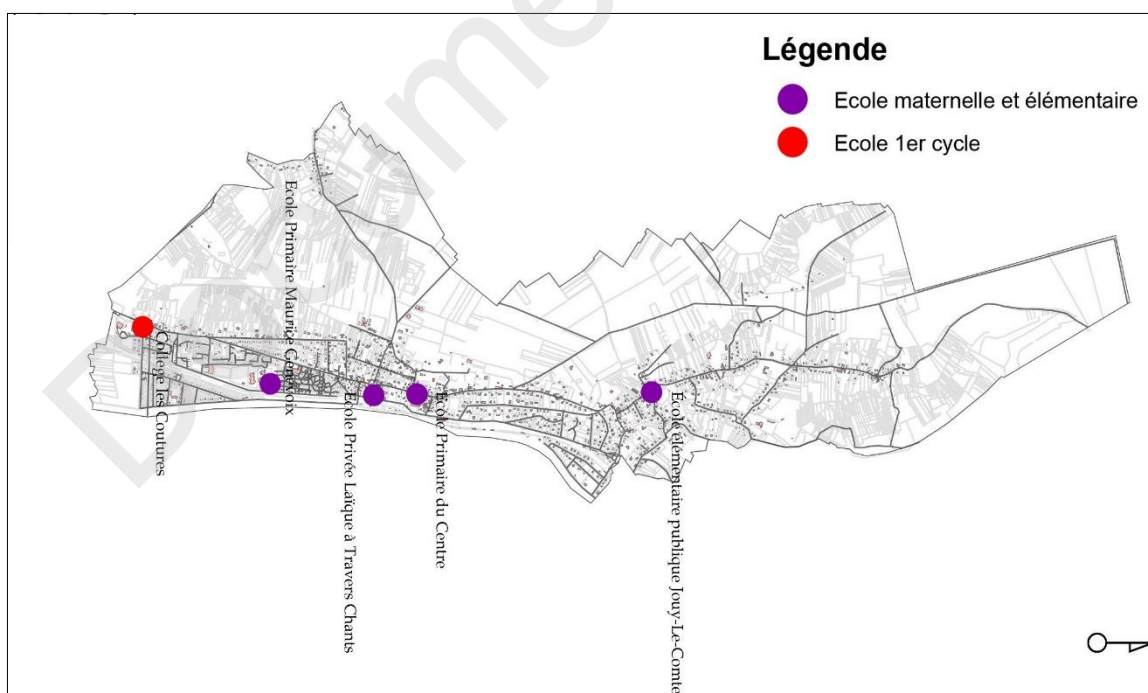
Il existe à Parmain trois groupes scolaires :

- L'école du centre qui comprend
 - o 2 classes maternelles et 3 classes primaires
- Le groupe scolaire Maurice Gènevoix qui se compose de
 - o 2 écoles maternelles de 3 classes chacune et une école primaire de 9 classes
- L'école de Jouy le Comte comprenant
 - o 3 classes primaires

	Effectif	Nombre de classes
Ecole du Centre	117	5 classes
Groupe scolaire Maurice Genevoix	373	15 classes
Ecole de Jouy-le-Comte	69	3 classes

Les effectifs scolaires augmentent depuis deux ans, une dixième classe a été ouverte au groupe scolaire Maurice Genevoix en 2020, bien que la croissance de la population soit restée relativement stable.

Les capacités d'accueil des écoles sont actuellement atteintes et la commune doit songer à augmenter ces capacités, par la création de nouvelles classes en vue de l'accueil de nouveaux habitants dans la commune. Elle doit également être attentive à la répartition des structures dans le territoire de la ville.



Le groupe scolaire M. Genevoix est composé de bâtiments récents ce qui n'est pas le cas pour l'école du Centre et l'école de Jouy le Comte où on note un certain nombre de problèmes dus à l'ancienneté des bâtiments notamment un manque d'isolation et à une difficulté de mise aux normes d'accessibilité.

École du Centre

Les locaux de cette école ont des signes de vétusté (le réfectoire est installé dans un préfabriqué, la ventilation est défectueuse dans plusieurs locaux, sanitaires et préau couvert) ce qui provoque de l'humidité.

Par ailleurs, la localisation ainsi que la configuration des abords et accès sont de plus en plus inadaptés à l'accueil des enfants au regard de l'évolution vers une densification des constructions et des usages en centre-ville.

École Jouy le Comte :

Les locaux ont été réaménagés, l'ensemble des menuiseries ayant été rénovées et remplacées par du double vitrage. Les sanitaires donnent directement dans la salle RASED.

Cour de récréation et certaines classes sont inaccessibles aux personnes à mobilité réduite.

Groupe Maurice Genevoix :

Des travaux d'amélioration des performances énergétiques sont à prévoir.

Les équipements actuels

Collège des coutures (1er cycle)

Le collège des Coutures est situé au sud de la commune, l'effectif en 2021 est de 606 collégiens pour une capacité donnée de 600 élèves. C'est le collège de secteur des communes de Butry, Valmondois et Nesles et Parmain avec 308 parminoises parmi les élèves.

Un gymnase jouxte celui-ci pour les activités sportives dans le cadre scolaire.

Le collège a atteint ses capacités. Des études sont en cours par le Conseil départemental gestionnaire, en vue de la création d'un nouvel équipement sur une autre commune car celui de Parmain ne peut plus être agrandi. Afin de permettre à tous les parminoises de pouvoir suivre leur scolarité sur la commune, une modification de la carte de secteurs sera probablement connexe.

Lycée

Le lycée de secteur pour les jeunes de Parmain est le Lycée de L'Isle-Adam.

EQUIPEMENTS ENFANCE ET ADOLESCENCE

• **Les enfants**

Il existe deux sites sur lesquels se déroulent les activités périscolaires :

- Intégré au bâtiment de l'école maternelle M. Genevoix, le centre de loisirs accueille les primaires. Cet équipement se compose de trois salles d'environ 60m² chacune dont deux complètement rénovées, un bureau, des sanitaires et bénéficie de locaux de l'école comme le grand hall et le restaurant scolaire.

Le centre, dans sa configuration actuelle, a une capacité d'accueil d'une centaine d'enfants. Le nombre d'enfants qui le fréquente varie entre 40 et 50 enfants.

- Le centre de loisirs maternel « la maison à rêver » se situe rue Maréchal Joffre à Jouy-le-Comte. Sa capacité maximale est d'environ 50 enfants de 3 ans à 6 ans. Actuellement environ 40 enfants y sont inscrits.

• **Le Club Ado Allée des Peupliers**

Cette structure située dans l'enceinte du stade de foot accueille les pré-adolescents et adolescents de 11 à 16 ans. On compte une quarantaine d'inscrits avec une fréquentation variable : une quinzaine le mercredi et entre 20 et 25 pendant les vacances scolaires.

Le Club Ados occupe un bâtiment obsolète, de type préfabriqué assez sommaire : simples vitrages, radiateurs électriques bas de gamme très énergivore.

De plus, le local se révèle trop exigu, au détriment des activités que peuvent s'y dérouler.

EQUIPEMENTS SENIORS

Une maison de retraite

La maison de retraite rue du maréchal Foch a connu d'importantes modifications afin de pouvoir respecter les normes en vigueur avec une extension intégrée dans le coteau et permettant de proposer 67 chambres et 19 appartements défiscalisés.

L'objectif du projet a été d'augmenter la capacité d'accueil de 1469m² de SP à 3850m² et une augmentation de l'emprise au sol, de 850m² à 1550m² et pour laquelle le stationnement a été réalisé sous le bâtiment accessibles à niveau avec la rue. Le projet est

PETITE ENFANCE

Les équipements petite enfance sont les suivants :

- une micro-crèche de 10 berceaux près du centre commercial les Arcades existe déjà.
- Une maison d'assistantes maternelles composée de 2 assistantes maternelles.
- Un réseau de 35 assistantes maternelles à domicile.

Ceux-ci sont insuffisants pour répondre aux attentes des habitants, des projets de structure d'accueil sont en cours:

- une micro-crèche de 10-12 berceaux « Le p'tit Jardin d'Eden » est en cours d'agrément avec la PMI à la résidence des Chevreuils.
- une crèche de 10 berceaux au Centre-Ville (132 rue du Maréchal Foch), il s'agit d'un programme immobilier intégrant cette structure.
- Une crèche de 20 berceaux rue Raymond Poincaré, face à la Gare, dès la mise en vigueur du nouveau P.L.U. dans le cadre d'un programme immobilier.

EQUIPEMENTS CULTURELS

La bibliothèque

Située rue Guichard, en centre-ville, la bibliothèque Lachesnaye est un équipement récent ; son ouverture date de 1995.

Elle se développe sur deux niveaux et possède une salle de travail avec des usuels. Mais malgré cette mise en service relativement récente, elle ne répond pas aux normes handicapées.

Son environnement côté rue Guichard est assez bruyant, l'arrière plus calme donne sur le square. La bibliothèque dispose de plus de 30 000 ouvrages et 500 CD.

Elle accueille temporairement des expositions thématiques.

Le comité Parminois de coordination des loisirs et de la culture

Géré sous forme d'Association loi 1901, le CPCLC offre depuis trente ans à la fois des activités sportives et culturelles parmi lesquelles arts martiaux, danses, sports de détente, multisports, arts plastiques.

Il compte 500 adhérents et une quinzaine de professeurs.

La diversité des activités permet d'accueillir un grand nombre d'adhérents, malgré des locaux actuels insuffisants et l'usage d'un bâtiment préfabriqué en assez mauvais état.

Une réflexion sur de nouveaux locaux serait à engager, dans un site plus central dans la ville.

L'école de musique

L'école de musique de Parmain est une antenne du conservatoire à rayonnement intercommunal du Syndicat intercommunal de Musique du Vexin et du Val d'Oise (SIMVVO) : musique, théâtre et danse.



Cet équipement culturel est intégré dans le bâtiment de l'école maternelle M. Genevoix.



Avec un taux moyen inférieur à 1 équipement culturel pour 1000 habitants, la commune se situe dans la tranche basse, néanmoins à l'image des communes de la couronne parisienne..

Ce constat est ressenti par la population qui exprime le besoin de création de maison de la culture, d'espace pour les jeunes, d'une médiathèque, salle de spectacle ...

La salle polyvalente Jean Sarment ne répond pas à ces besoins d'espace.

Les équipements sportifs

Ils sont essentiellement regroupés dans le secteur Sud/Est de la commune et comprennent :

- Le gymnase Alain Colas destiné essentiellement au collège et permet d'accueillir occasionnellement d'autres manifestations
- Le stade Jacques Hunaut qui comprend des terrains de football
- Dans le prolongement de ce stade se trouve le jeu de boules et le terrain d'évolution qui jouxte l'école primaire M. Genevoix
- Deux courts de tennis et un fronton
- La salle polyvalente Jean Sarment qui sert à la fois pour les manifestations sportives et culturelles.

Cet équipement, accolé au bâtiment des Services Techniques se trouve dans un état vieillissant et très énergivore. Une réflexion sur une rénovation voire remplacement de l'équipement actuel devient nécessaire, qui pourrait également offrir de nouveaux locaux pour le CPCLC.

- A Jouy-le-Comte, un centre de loisirs et une modeste plaine de loisirs se trouvent à côté de l'école.

AUTRES EQUIPEMENTS BATIS

La mairie

La mairie est installée dans une ancienne propriété privée édifée en 1828.

Elle comporte deux niveaux "nobles" et un niveau sous combles. Les étages ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite, en particulier la salle du Conseil Municipal/salle des mariages, ce qui pose de nombreux problèmes.

Malgré un bel aspect extérieur, ce bâtiment souffre de nombreux inconvénients, en particulier au niveau de l'isolation thermique, des accès pour les personnes à mobilité réduite et nécessite de travaux de réfection.

Les services techniques

Implantés au Sud/Est de la commune, les services techniques occupent un bâtiment en bardage acier d'un aspect vétuste et austère disposé en forme de fer à cheval à l'arrière de la salle Jean Sarment.

La salle d'exposition Louis Lemaire

La salle d'exposition polyvalente Louis Lemaire située à l'arrière de la Mairie est le lieu où se tiennent des nombreuses expositions.

A proximité, rue Guichard se trouvent des locaux appartenant à la commune, occupés à titre éphémère ou précaire.

Les églises

Parmain compte deux églises. Ces deux édifices sont en bon état général.

- L'église du XII^{ème} siècle située à Jouy le Comte Edifice composite dont la construction s'est échelonnée du XII^e au XVI^e siècle. Elle est classée monument historique depuis 1912.
- L'église du Sacré Cœur implantée rue du Maréchal Foch au centre-ville date de la fin du 19^e siècle. Le campanile y a été adjoint en 1960. Il n'y a plus d'office dans ce lieu, aussi les locaux ainsi que le presbytère adjacent pourraient trouver une nouvelle affectation à destination publique, telle que tiers-lieux, centre socio-culturel ou autre, en rapport avec les attentes des habitants.

Cimetières

Deux cimetières sont situés dans la ville, tous deux insérés dans l'espace boisé dominant le coteau, au niveau du Bois Gannetin à Parmain comprenant un jardin du Souvenir et au niveau du quartier de Jouy-le-Comte, non loin de l'église.

La Poste

Bâtiment de style art-déco et située à côté de la Mairie sur la place George Clémenceau, elle accueille désormais les locaux de la Police municipale. Un nouveau distributeur automatique de billet a été mis en place.

Un relais est créé au niveau du Carrefour contact situé aux Arcades pour les services courriers, fonctionnant aux heures du magasin.

AIRE DE STATIONNEMENT DES GENS DU VOYAGE

La création de cette aire d'accueil correspond aux dispositions prévues par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, précisée par le schéma départemental qui précise les obligations pour chaque commune.

L'aire de stationnement est située en entrée de ville depuis la route de Nesles, RD 64, l'accès se fait par le chemin des Charrues.

La capacité d'accueil est de 5 à 6 emplacements et la superficie de l'aire est de 1800m².

LES SERVICES A LA POPULATION ET COMMERCES

Santé

- Une maison médicale (Groupe médical les Pommiers) en face a été créée de la gare par la commune en 2020 regroupant médecins généralistes, infirmières, kinésithérapeutes.
- Deux cabinets dentaires
- Un prothésiste dentaire
- Un ostéopathe
- Un pédicure podologue
- Un psychologue
- Deux pharmacies

L'offre de soins est relativement restreinte dans la commune et les habitants doivent s'orienter vers la commune de l'Isle-Adam, où se trouve la clinique Conti, le centre gériatrique de la Fondation Chantepie-Mancier, laboratoires d'analyses médicales, spécialistes, ... ou encore vers le Centre hospitalier intercommunal de Beaumont-sur-Oise.

Un projet de création est en cours avec la rénovation d'un ancien cabinet médical fermé depuis plusieurs années se trouvant rue du Maréchal Foch dans le centre-ville, permettant de compléter l'offre médicale et paramédicale actuellement insuffisante dans la commune.

L'offre commerciale et de services

Le maintien d'une offre commerciale de proximité et accessible pour satisfaire les besoins courants des habitants est un paramètre important, permettant de limiter leurs déplacements vers l'extérieur de la ville.

Le nombre de commerces et services est de 27 dans la commune, pour 32 surfaces commerciales soit 4,8 pour 1000 habitants, il est de 9,9 à l'échelle de la communauté de communes.

En 2015, le nombre de surfaces commerciales était de 34.

Les commerces à Parmain sont très fortement concurrencés par la structure commerciale de l'Isle-Adam, située dans son centre-ville très proche d'une part et la zone commerciale à l'extérieur d'autre part où est regroupée autour de l'hyper marché un nombre important d'enseignes.

Structure commerciale de Parmain

Catégorie	Sous-catégorie	Moins de 400m ²		Plus de 400m ²		Non concerné	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Alimentation	Alimentation Généraliste	1	3,7%	1	3,7%		
	Alimentation Spécialisée	1	3,7%				
Culture - Loisirs	Culture	2	7,4%				
Habitat	Bricolage - Jardinage	1	3,7%				
	Equipement de la maison	2	7,4%				
Hôtels - Cafés - Restaurants	Cafés - Restaurants	5	18,5%				
	Hôtels					1	3,7%

Personne	Services aux ménages	1	3,7%				
	Soins du corps	7	25,9%				
Agences	Postes et Télécommunications	1	3,7%				
	Services à la personne	1	3,7%				
	Services immobiliers	3	11,1%				

Source tableau et données CCI Val d'Oise

La structure commerciale la plus représentée est la catégorie des services à la personne, 30% puis les cafés restaurants avec 22% et les agences, 19%.

L'offre en alimentation ne représente que 11%, la culture et loisirs 7%.

Les activités les plus représentées

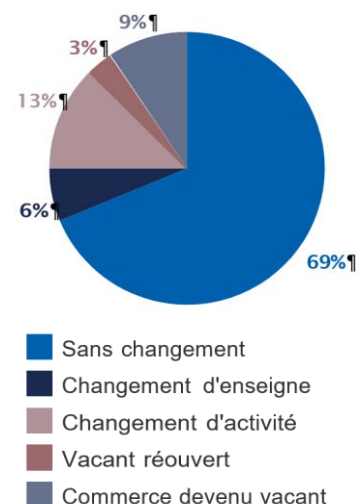
	Commune	EPCI ou EPT	Département
Agence immobilière	11%	5%	4%
Antiquités	7%	1%	0%
Coiffeur - Barbier	7%	6%	7%
Instituts de beauté - Activités thermales et	7%	3%	2%
Pharmacie - Parapharmacie	7%	3%	3%
Restauration rapide	7%	5%	8%
Restauration traditionnelle, Brasserie	7%	12%	8%
Alimentation générale	4%	0%	2%
Blanchisserie - Pressing	4%	1%	1%
Boulangerie - Pâtisserie	4%	2%	4%

Mutations commerciales et vacance de locaux

Quatre cellules commerciales sont vacantes en 2021, soit un taux de 12,9% (8,3% à l'échelle de l'ECPI).

Entre 2018 et 2021 il y a eu deux locaux vacants supplémentaires qui ont depuis été repris par une nouvelle activité.

Antiquités	+ 2	
Blanchisserie - Pressing	+ 1	
Tabac	+ 1	
Agence immobilière	0	+0
Alimentation générale	0	+0
Journaux - Papeterie - Librairie	- 1	-100%
Menuiserie - Miroiterie - Vitrierie	- 1	-100%



Poissonnerie	- 1	-100%
Spécialiste d'un sport	- 1	-100%
Boulangerie - Pâtisserie	- 1	-50%

Grandes tendances

La commune rencontre des difficultés dans le maintien de la structure commerciale, avec une fermeture fréquente pour certains notamment commerces d'alimentation et culture et loisirs, démontrant une difficulté d'installation et de maintien de boulangerie, poissonnerie, presse.. Ces commerces se trouvent remplacés par des activités liées à l'habitat (blanchisserie, antiquités) qui eux ont une tendance forte à la hausse, ainsi que les services à la personne. Seules les activités d'hôtels cafés restaurants restent stables.

Inventaire des commerces 2021

Catégorie	Sous-catégorie	Activité	
Agences	Services immobiliers	Agence immobilière	3
	Postes et	La Poste	1
	Services à la personne	Ecole de conduite	1
	Total		5
Alimentation	Alimentation	Alimentation générale	1
	Généraliste	Supermarché classique	1
	Alimentation	Boulangerie - Pâtisserie	1
	Total		3
Catégorie	Sous-catégorie	Activité	
Culture - Loisirs	Culture	Tabac	1
		Galerie d'art	1
	Total		2
Habitat	Bricolage - Jardinage	Fleuriste	1
	Equipement de la	Antiquités	2
	Total		3
Catégorie	Sous-catégorie	Activité	
Hôtels - Cafés - Restaurants	Hôtels	Hôtel de tourisme	1
	Cafés - Restaurants	Débit de boissons avec tabac	1
		Restauration traditionnelle, Brasserie	2
		Restauration rapide	2
	Total		6
Personne	Soins du corps	Pharmacie - Parapharmacie	2
		Opticien	1
		Instituts de beauté - Activités thermales et thalasso	2
		Coiffeur - Barbier	2
	Services aux ménages	Blanchisserie - Pressing	1
Total		8	
Hors Catégories	Hors Catégories	Médical en boutique	1
	Total		1
Vacants	Vacants	Local vacant	3
		Local en travaux	1
	Total		4

Localisation des commerces

Les surfaces commerciales sont regroupées dans deux zones sur Parmain :

- Le quartier Centre-ville, dans lequel 18 surfaces commerciales sont recensées, dont quatre vacantes. Ce secteur est principalement occupé par les catégories « hôtels cafés restaurants », « alimentation ».
- Le quartier des Arcades, dans la partie sud avec 15 surfaces ou points de vente dominé par les catégories « services et agences » : immobilier, conduite, service poste, pressing, etc...

Il faut également tenir compte de la proximité de L'isle-Adam qui dispose d'une structure commerciale importante ainsi que de deux marchés



Les secteurs Sud et nord de la ville ne disposent d'aucun commerce.

L'augmentation du nombre de logement dans le quartier sud va engendrer de nouveaux besoins.

Quelques pistes de réflexion :

- Soutenir l'implantation d'une surface ou d'un relais commercial dans la nouvelle résidence des Chevreuils ou Bukolic situées face au collège, et dans la partie Nord, à Jouy-le Comte ;
- Favoriser l'accès aux commerces des Arcades par les modes de déplacement doux ;
- Favoriser l'accès aux commerces du centre-ville de L'isle-Adam par les modes de déplacement doux (création d'une passerelle sur l'Oise)

Enjeux

Afin d'éviter les fermetures des commerces,

Les rotations importantes et la perte de deux surfaces commerciales incitent à la mise en œuvre de mesures pour assurer le maintien et la protection des commerces dans la ville.

- Réinstaurer le périmètre de sauvegarde des commerces
- Mettre en place des règles spécifiques interdisant le changement de destination des locaux commerciaux en habitation et/ou en locaux de bureaux et services.

LE TOURISME

La commune de Parmain fait partie de l'Office de Tourisme de la rive droite de l'Oise et de la vallée du Sausseron qui présente la spécificité d'être un office de tourisme intercommunal. Sont membres de cette OT, les communes de Butry sur Oise et Valmondois.

La commune de Parmain dispose d'un seul équipement d'accueil touristique : l'Hôtel Moderne proposant 10 chambres pour une capacité d'accueil estimée en moyenne à 20 personnes.

Toutefois, la gestion actuelle de cet équipement hôtelier le destine à une activité d'hébergement et non de tourisme.

En outre, les 4 chambres d'hôtes rue du Maréchal Foch aménagées au sein d'une maison bourgeoise attachée à une exploitation agricole en activité, au cœur de la ville, n'existent plus.

Le territoire communal a pourtant un potentiel touristique autour de la découverte de son patrimoine notamment autour du secteur Jouy le Comte, et par ailleurs, autour de la randonnée pédestre et VTT dont la pratique se développe au niveau d'un tourisme régional.

Par exemple, avec le circuit bois de la tour du lay n°1 dont les pôles touristiques sont L'Isle-Adam- Parmain- Champagne (VTT).

Les objectifs touristiques sont nombreux : l'Isle-Adam : Forêt, architecture, musée Louis Senlecq, pavillon chinois, église St Martin, bord de l'Oise à Parmain : Bois de la Tour du Lay, architectures, église de Jouy- le-Comte. Champagne : village, église.

Les bords de l'Oise constituent également un atout fort pour le développement d'activités en bords de rivière (voir chap. valorisation de la trame bleue).

Par ailleurs, la commune de Parmain est traversée par l'Avenue Verte Paris-Londres. Un itinéraire de 472 km reliant les deux capitales européennes et qui traverse au total sept départements. Cet itinéraire a été inauguré le 22 juin 2012, il traverse le Val d'Oise sur 85km par l'intermédiaire de deux branches (Vexin / Vallée de l'Oise).

Elle dispose aussi d'un petit musée archéologique situé dans la mairie de Parmain présentant des poteries et divers outils trouvés sur la commune attestant d'une histoire forte depuis même l'occupation préhistorique.

Au-delà de ces points, la commune de Parmain jouit d'une situation loin d'être répulsive. A proximité immédiate avec un pôle touristique (l'Isle-Adam), au cœur d'un massif boisé supérieur à 100ha, en bordure de l'Oise et au sein du PNR du Vexin, la commune de Parmain a un potentiel de développement non négligeable mais qui reste tout de même à mesurer.

Cela passera notamment par une mise en valeur des berges de l'Oise afin de les rendre plus attractive et accessible comme le montre ces photographies ci-dessous.

Par ailleurs, la structure hôtelière étant inexistante, il pourrait être envisagé de conforter un objectif touristique de la commune et notamment encourager l'hôtel de la gare à reprendre sa destination d'hôtel de tourisme.



LA VOIRIE ET LE STATIONNEMENT PUBLIC

LA VOIRIE ET CIRCULATION

Les voies départementales

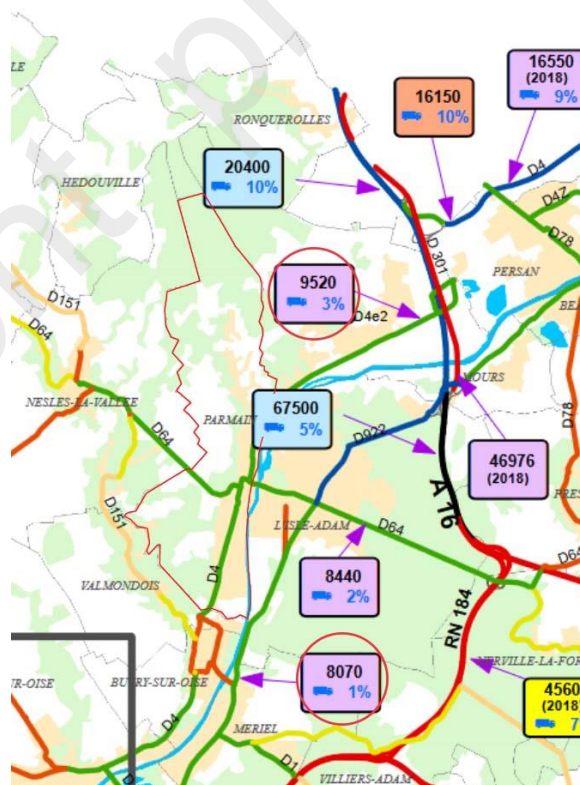
La commune est traversée par deux routes départementales, de type 2x1 voie, qui franchissent à la fois le tissu urbain communal et les espaces agricoles. Elles sont limitées à 80 km/h hors agglomération et à 30 km/h en agglomération. Par ailleurs aucun accident n'a été signalé entre 2008 et 2013.

- La RD4, sur 3,7km, axe Nord/Sud qui dessert Persan et la RN 1 au Nord et Pontoise au Sud
- La RD 64, sur 1,3km, axe Est/Ouest qui mène, à l'Est à l'échangeur de la RN1 et l'autoroute A16 via la route nationale 184 et, à l'Ouest, au cœur du Vexin français.

Les comptages effectués par le Conseil départemental en 2017 montrent un trafic relativement important sur ces deux départementales, dont les points de comptage sont situés à l'extérieur de la commune :

- Sur la RD 64, une voie structurante de catégorie 2, à la sortie de l'Isle Adam (3) : 10 750 en 2016 véhicules/ jour. Cette voie draine la circulation d'une partie de la vallée de l'Oise qui se dirige vers la RN1. L'évolution du trafic est de 2,8%
- Sur la RD4, une desserte locale de catégorie 3, à hauteur de Champagne (2) : 8534 véhicules/jour. L'augmentation du trafic sur cet axe est de tendance exponentielle, entre 2002 et 2007 elle de +6,2% et entre 2007 et 2017 de 9%.

- Source carte : www.valdoise.fr



	2017	2018	2019 (année covid)	2020
D4E1 Butry – D64 Parmain (1)	5350	nc	5428	
D151 Butry – D4 Parmain	7000	nc	6932	8070
D64 Parmain – D301 Champagne (2)	8534	8650	9520	

Les routes départementales 4 et 64 accueillent le trafic des parminoises mais aussi les habitants des communes limitrophes.

Ce trafic de transit important a des répercussions sur Parmain et crée des conflits au niveau de la gare, à l'intersection de ces deux départementales, aggravés par la présence du passage à niveau et la gare elle-même dont les trains à l'arrêt engendrent la fermeture de la barrière.

Cependant, il n'y a pas de données sur le trafic au niveau du pont de Parmain – L'Isle-Adam, à l'intersection de ces deux axes majeurs où se concentrent les difficultés de circulation et de conflit d'usage dans la commune.

Une étude de déplacement a été lancée sur les territoires Parmain, Champagne-sur-Oise, Butry-sur-Oise, Valmondois et Nesles-La-Vallée en vue d'identifier les itinéraires de transit et établir une meilleure connaissance des conditions de circulation dans la zone d'étude.

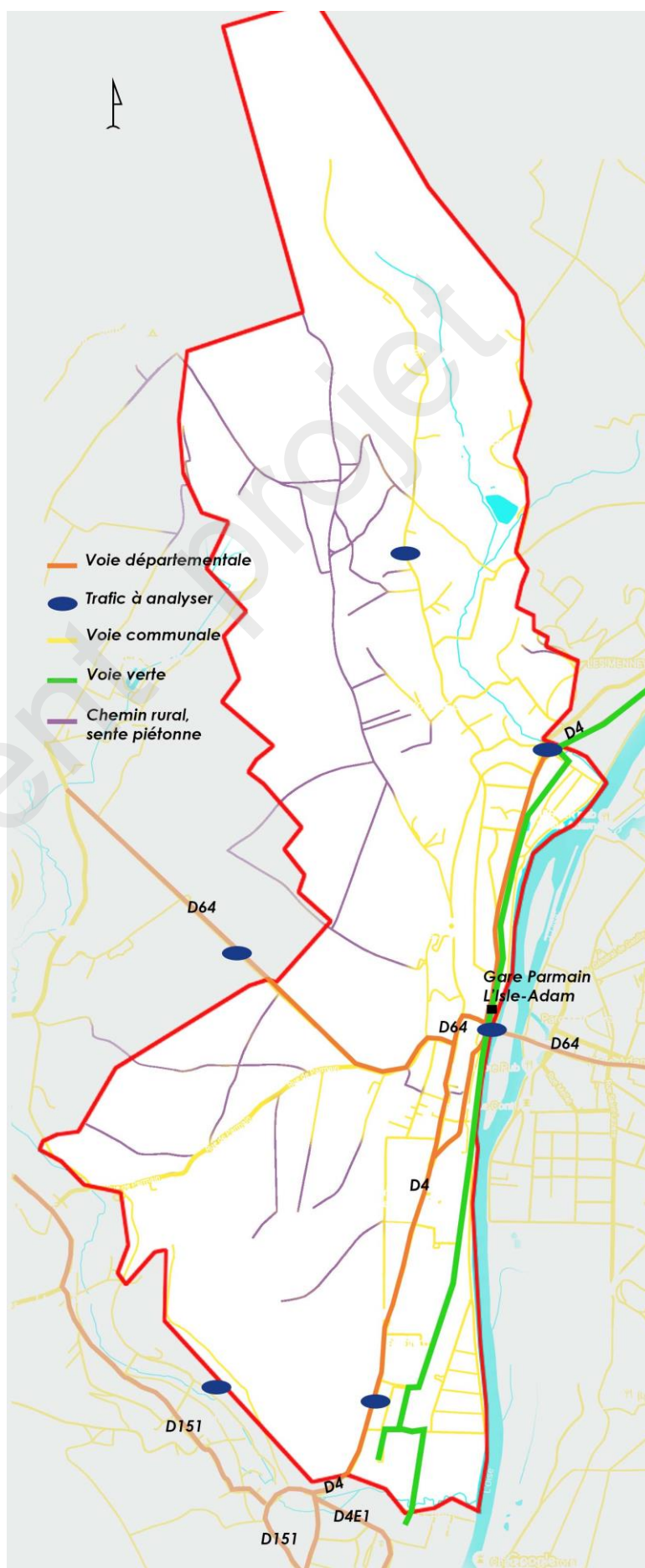
L'objectif ciblé pour Parmain étant l'amélioration de la fluidité du carrefour D4 rue Blanchet/D64 rue de Conti et des temps de parcours.

Mobilités douces

Voie verte

Une piste cyclable a été réalisée le long de la RD4, de Champagne jusqu'au parking de la gare et de la gare aux quartiers de Parmain Sud, cette liaison devrait être prolongée pour relier plus en amont la gare de Valmondois.

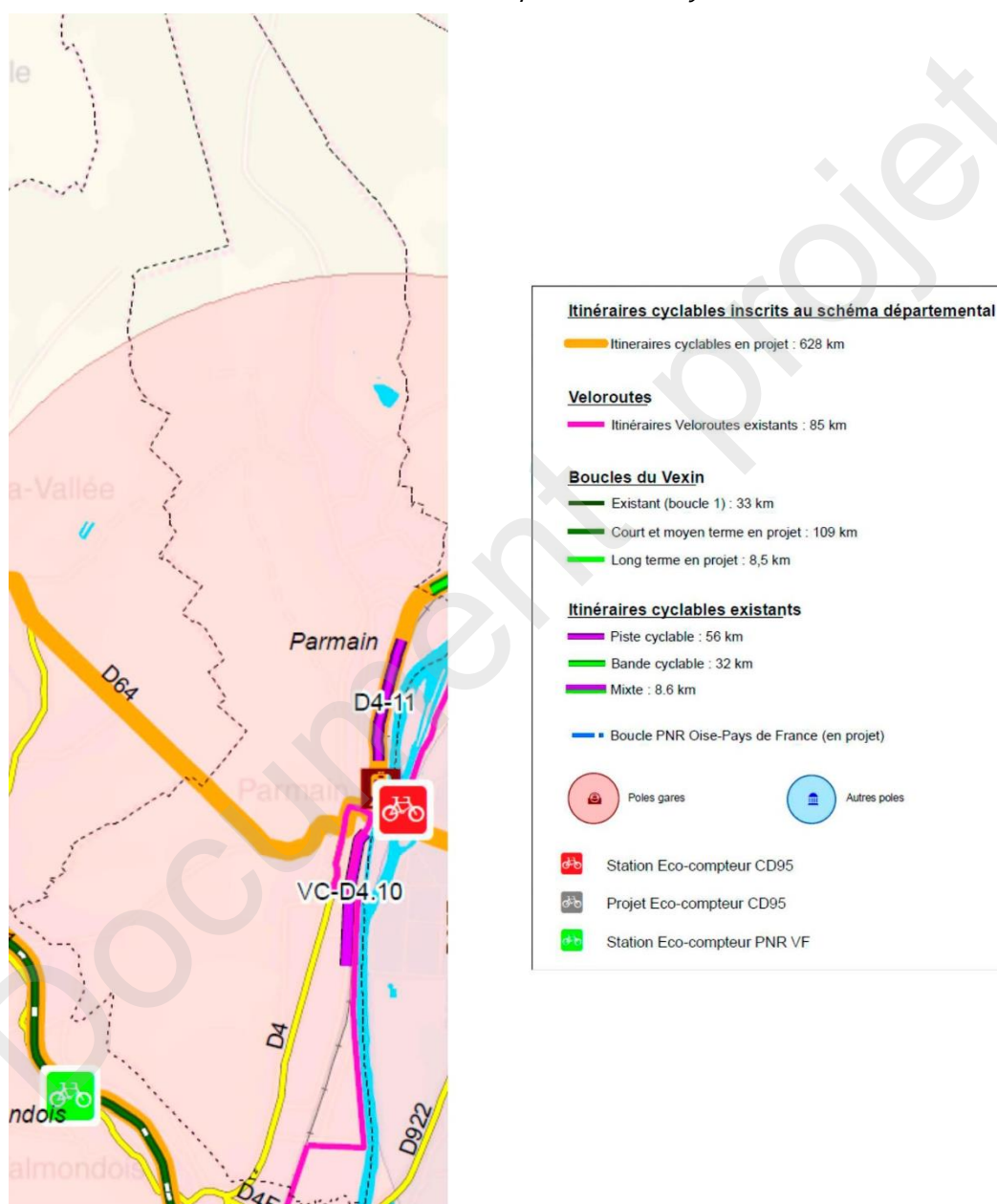
Au niveau du collège, plus de la moitié des élèves vont au collège de Parmain en vélo ou trottinette, en empruntant la voie verte aménagée qui relie la gare au collège, où des stationnements ont été aménagés dans l'enceinte du collège.



La mobilisation de la commune pour favoriser l'usage du vélo est accompagnée par la création d'une entreprise (privé) Declic'Cyclo de service mobile de réparation, maintenance et montage de cycles pour les particuliers et les collectivités

A noter la présence de l'Avenue verte « Paris-Londres », itinéraire cyclable traversant la commune de Parmain (voie verte).

Source carte : extrait du schéma départemental cyclable sur la commune de Parmain



Sentes piétonnes

Chemins piétonniers et sentes en ville

On note quelques liaisons piétonnes,

- dans le centre-ville :
 - de la place de la mairie à la rue Mal. Foch à travers le square

- la sente de la Ruelle qui liaisonne la rue Albert 1er à la rue du Lieutenant Guilbert ; elle permettra aux futurs habitants de l'opération en cours du Bois Gannetin (108 logements) de rejoindre le centre de Parmain
 - la sente des coteaux rejoint le Vieux Chemin du Potager depuis la rue du Général de Gaulle
 - la ruelle du Petit St Jean qui va de la rue du Maréchal Foch à la rue Blanchet, permet de rejoindre la voie verte et les bords de l'Oise.
- D'autres sentes, et petits raccourcis piétons au niveau des Hameaux de Parmain et des Arcades dans la partie agglomérée de la commune assurent des liaisons transversales entre la rue du Générale de Gaulle et l'avenue des Peupliers.
- En effet, dans le quartier des Hameaux de Parmain, les lotissements ont adopté le principe d'une desserte piétonne, que les piétons peuvent emprunter pour rejoindre le groupe scolaire et les terrains et équipements sportifs.

Les bords de l'Oise

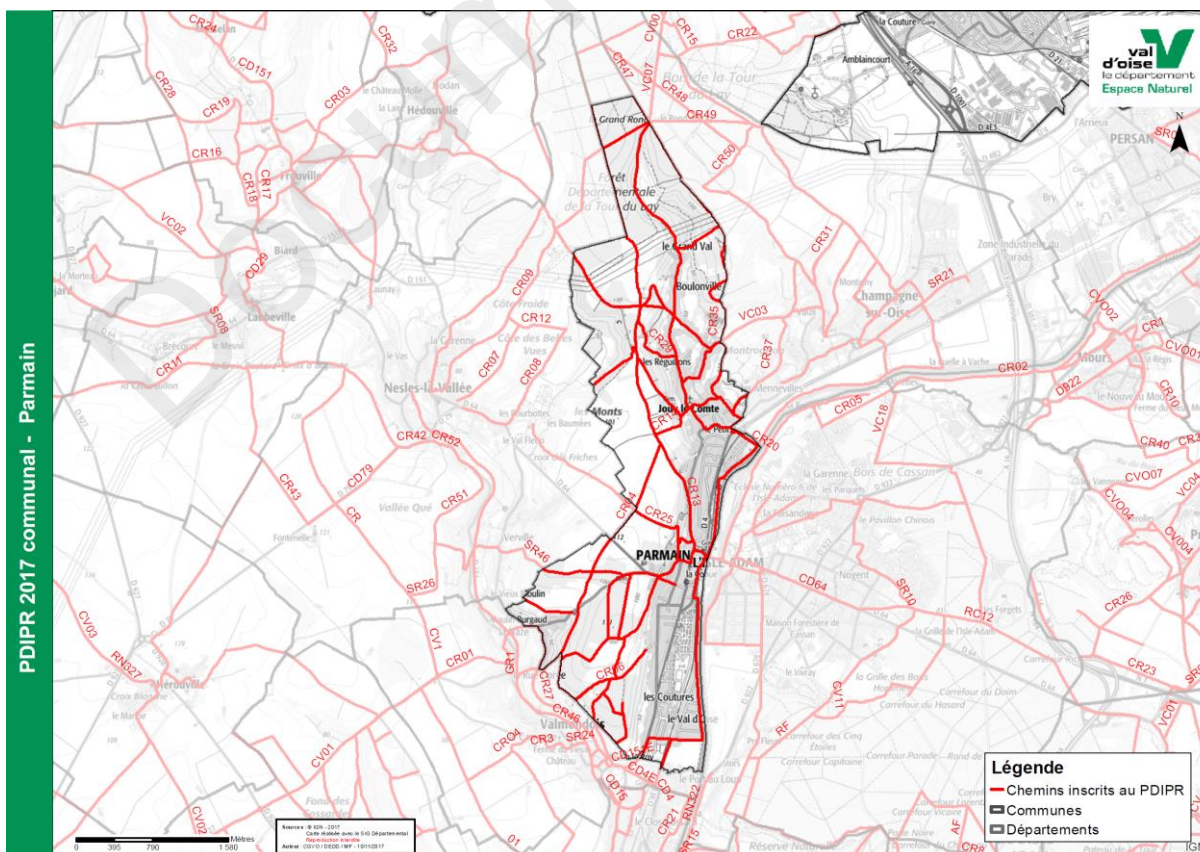
Les bords de l'Oise ne sont pas aménagés pour les déplacements piétons. Seule une partie des berges est aménagée avec un chemin piéton, au niveau du quais des Saules.

Voir Chap. sur les berges de l'Oise – Trame Bleue

Sentes et chemins ruraux

Le territoire communal compte de nombreux chemins ruraux et sentiers localisés pour la plupart dans la partie boisée ou agricole, utilisés pour l'exploitation agricole et forestière mais aussi pour les randonnées, la promenade et la découverte des paysages du Vexin.

La plupart sont inscrits au PDIPR, dont une boucle du GR1 (Tour de Paris) sur le plateau.



LES TRANSPORTS EN COMMUN

Réseau de bus

Une seule ligne de bus dessert la commune.

La ligne 95 07 (Cergy Pontoise Préfecture- Eglise de Jouy le Comte) comprend six arrêts sur Parmain et dessert les gares de Parmain - l'Isle Adam, Valmondois, Pontoise et Cergy-Préfecture.

La fréquence des passages n'est pas satisfaisante, avec de larges plages horaires qui peuvent aller jusqu'à plus de deux heures sans bus et un temps de parcours de 47 minutes entre Jouy le Comte et Cergy.

La fréquence de cette ligne est calée également sur les heures du matin et de soir pour la desserte du collège.

Par ailleurs, un plan de déplacement porté par le PNR du Vexin propose d'établir des liaisons bus entre les communes de la vallée de l'Oise à destination de Cergy-Pontoise qui concernera particulièrement les actifs travaillant à la ville nouvelle.

Un réseau interne au centre d'accueil de jour et d'hébergement construit récemment rue Guilbert sera créé afin de faciliter les déplacements des résidents de jours et d'hébergements, mais aussi pour les employés du service.

Le Transilien - ligne h

La commune est traversée du Nord au Sud, sur près de 3km, par la ligne de chemin de fer à double voie de Pierrelaye à Creil via Valmondois qui suit le cours de l'Oise.

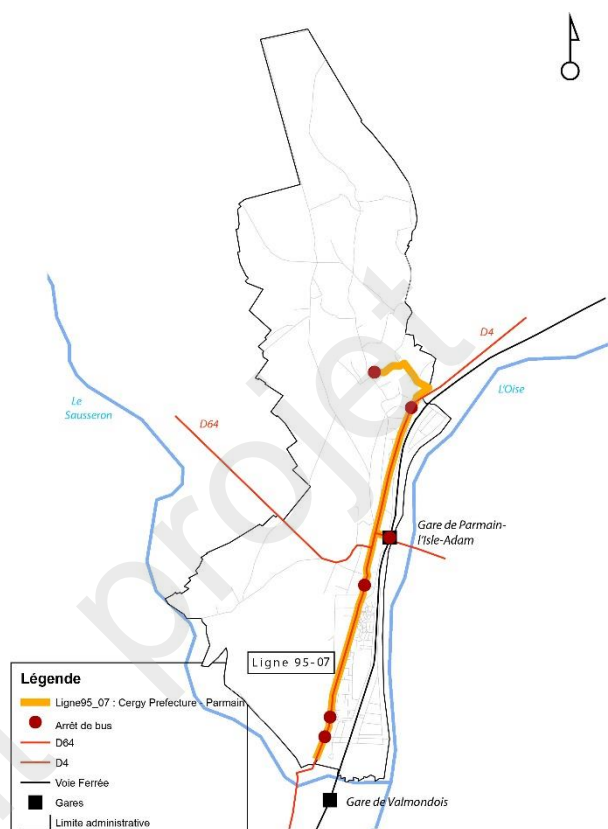
La gare de Parmain/l'Isle Adam, située sur le territoire de Parmain face à la mairie, permet de rejoindre Persan/Beaumont en 9 minutes et Paris/Gare du Nord en 55 minutes.

Aucun train pour relier Paris n'est direct et les voyageurs doivent changer en gare de Valmondois. Cette rupture de charge n'incite pas l'usage de ce type de transport. Le Sud de la commune est plus proche de la gare de Valmondois que de celle de L'Isle-Adam-Parmain alors que les habitants des quartiers au Nord peuvent utiliser la gare de Champagne-sur-Oise.

Par ailleurs, des études ont été lancées pour l'interconnexion de la ligne h avec la future gare du Grand Paris express de Saint-Denis Pleyel. Celle-ci sera située sur les futures lignes 14, 15, 16 et 17 du Grand Paris Express et permettra de relier par exemple la Défense ou l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, et sera par ailleurs située à proximité des nombreuses entreprises du pôle Landy-Pleyel, rapprochant les Parminois et habitants de L'Isle-Adam de Paris et des divers pôles attractifs d'activités.

LES MIGRATIONS ALTERNANTES

Compte tenu du faible taux d'emploi sur la commune, seul 10,2% des actifs y travaillent. Les déplacements pendulaires concernent près de 90 % des actifs Parminois qui travaillent à



l'extérieur de la commune.

La voiture reste le principal mode de déplacement, en dehors de ceux vers Paris où 60% s'effectuent en transports en commun.

17,3% des actifs utilisent les transports en commun.

Pour les autres actifs qui occupent un emploi dans le département mais hors Parmain, 83% utilisent la voiture (Source : Projet d'action stratégique de l'Etat dans le Val d'Oise)

Cet usage de la voiture s'explique par un maillage très insuffisant des transports en commun, en particulier sur l'axe Est/Ouest du département.

Toutefois, le taux de motorisation des ménages Parminois est resté quasiment stable depuis 2009, avec 51,6% des ménages possédant deux voitures ou plus.

Secteur de la gare et parking



LE STATIONNEMENT

On estime à environ mille, le nombre de places de stationnement existantes sur le domaine public de la ville, matérialisés ou non.

Bien qu'il soit prévu dans le règlement du document d'urbanisme de la commune deux places en moyenne pour les logements, 82% des résidences principales possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement.

Ceci amène à observer un stationnement important le long des voies principales pour lequel des places sont aménagées. Le stationnement sur voirie est adopté dans la mesure où il contribue à réduire la vitesse de circulation du trafic.

Les parkings publics

Les parkings publics les plus importants sont :

- Le parking de la gare, devenu payant après avoir été refait à neuf et géré depuis par la société Effia en 2021, comprend désormais 160 places. Seuls les détenteurs d'un pass-navigo annuel peuvent accéder librement en journée sur le parking. De fait, il est largement sous-utilisé avec de nombreuses places vides en journée.
- Le parking du centre commercial des Arcades d'une cinquantaine de places, réservées à la clientèle du centre commercial.
- Les places de stationnement créées face à la Poste et à la mairie (15 places en zone bleue et 10 places sur la chaussée).
- Des petits parkings ou poches de 10 stationnements environ en épi sont aménagés rue Joffre.
- L'allée des Peupliers, 200 places sont aménagées le long de la zone d'équipements publics, occupées par les résidents du quartier.

Recensement des places de stationnement publiques :

<i>Place Clemenceau</i>	<i>Parking Gare, payant</i>	<i>160 places</i>
<i>Rue Guichard/Clémenceau</i>	<i>Secteur commerces + mairie + école</i>	<i>120</i>
<i>Arcades</i>	<i>Secteur commerces</i>	<i>50</i>
<i>Allée des Peupliers</i>	<i>Equipements/Ecoles</i>	<i>+ de 200</i>
<i>Coutures</i>	<i>Collège</i>	<i>Arrêts minutes, dépose bus</i>
<i>Place église</i>	<i>Ecole</i>	<i>Dépose minute</i>
<i>Rue Foch</i>	<i>Résidentiel</i>	<i>+ de 60</i>
<i>Rue Blanchet</i>	<i>Résidentiel</i>	<i>50</i>
<i>Rue Maréchal Joffre</i>	<i>Parkings ponctuels</i>	<i>2 x 10 places</i>

Les zones tendues

Les zones tendues sont :

- le secteur des rues résidentielles autour de la place Clemenceau, de la gare, de la mairie et de commerces dont la capacité est insuffisante malgré l'aménagement du parking de la gare en 2021. La non gratuité de celui-ci conduit les usagers de la ligne H soit à se garer dans les rues adjacentes, soit à rejoindre les gares de Champagne ou de Valmondois, ou encore peut les décourager de l'utilisation du train dans leur mode de déplacement. Alors le stationnement public dans ce secteur est saturé, l'ensemble des stationnements des parminoises et l'isle-adamoises se retrouvent dans les rues résidentielles de la ville privant les riverains de places essentielles en centre-ville et ne permettant pas aux consommateurs de stationner pour accéder aux commerces. Seules les places en zones bleues aux abords de la mairie et dans la rue Guichard permettent un renouvellement horaire de l'offre dans la journée.

Cette zone tendue remonte dans la rue du Maréchal Foch à partir de la rue Guichard qui est également sous la pression du centre-ville et de la gare.

Une partie du problème de la saturation du stationnement en centre-ville semble provenir de la sous-utilisation du parking de la gare. Il y a une incohérence entre l'offre existante mais non utilisée et la saturation du stationnement dans les rues adjacentes. Une solution est à trouver avec Effia et Ile de France Mobilité pour améliorer la situation.

Les capacités en stationnement des véhicules dans le centre-ville de la commune deviennent insuffisantes aux besoins actuels, avec notamment l'augmentation du nombre de logements et plus particulièrement aux abords de la gare, or la commune n'a pas actuellement de réserve foncière pour la création de nouveau parking.

- Le secteur des Arcades, il est parfois difficile d'accéder à une place de stationnement au centre commercial
- L'allée des Peupliers, les places sont entièrement occupées par les résidents notamment en période nocturne et week-end.
- Au niveau de la rue du Général de Gaulle devant le collège, l'absence de place de stationnement pour l'arrêt du bus crée de l'insécurité pour les élèves déposés et traversant la voie.

Pour le reste de la ville, l'ensemble des aires de stationnement sont toutes très fréquentées et arrivent parfois à saturation, sauf certains secteurs notamment aux abords immédiats de la salle Jean Sarment, utilisés uniquement lors de manifestation dans l'équipement.

Les nouveaux équipements et opérations d'aménagement devront prévoir des stationnements en nombre adapté aux usages des lieux afin que celles-ci n'incitent pas au stationnement sur les voies et emprises publiques déjà saturées.

Il conviendra de favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements parminoïses et d'être attentif dans l'établissement des normes de stationnement pour les nouvelles constructions.

Localisation des stationnements sur le domaine public de la commune



Stationnement des véhicules électriques ou hybrides

Les places de stationnement avec recharge électrique sont situées :

- Le parking de la gare comprend quatre places avec bornes de recharge pour les véhicules électriques, uniquement accessibles aux personnes ayant un pass-navigo annuel.

Stationnement vélos

- Un abri couvert (libre d'accès) et un abri fermé d'une capacité de 12 places (payant) ont été créés devant la gare, permettant quelques places vélos et mis en place par Veligo.
- Un emplacement vélos a été installé au centre médical et prochainement sur la place Clémenceau, près de la Mairie et de la Police municipale.

- Des emplacements vélos sont aménagés aux abords des équipements collectifs, écoles, collège, terrains de sport.

LES SOURCES DE NUISANCES SONORES

Cadre acoustique

Composante physique du milieu, l'ambiance sonore est la conséquence directe des activités humaines et des déplacements qui s'y développent, alliés aux bruits d'origine naturelle (oiseaux, cours d'eau, vent)

Rappels théoriques

Le son est caractérisé par sa fréquence (aiguë, médium ou grave) et par son intensité.

La mesure de l'ambiance sonore se fait au moyen d'un matériel spécifique permettant de disposer d'indices (valeurs "du niveau") qui sont respectivement :

- Le Leq, niveau énergétique équivalent, permettant d'apprécier les fluctuations temporelles du bruit en le caractérisant par une valeur moyenne sur un temps donné. En effet, le Leq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit par la même énergie globale que le bruit variable réellement perçu pendant le même laps de temps. Le Leq représente donc la moyenne de l'énergie acoustique perçue durant la période d'observation et on écrit :

Les niveaux de bruit sont régis par un arithmétique logarithme qui fait qu'un doublement du trafic, par exemple, se traduit par une majoration du niveau de bruit de 3 dB (A). De la même manière, une division par deux du trafic entraîne une diminution de bruit de 3 dB(A).

$$L_{eq} = 10 \log \frac{1}{T} \int_0^T 10^{\frac{L(t)}{10}} dt$$

- Le décibel (A) [dB(A)] qui est l'unité de mesure du niveau de bruit corrigée par une courbe de pondération notée A, afin de tenir compte de la sensibilité de l'oreille humaine, inégale aux différentes fréquences.

Le niveau sonore exprimé en dB(A) représente donc effectivement la sensation de bruit perçue par l'oreille humaine.

On admet en général les valeurs de référence suivantes :

- Leq inférieur à 50 dB(A) Ambiance calme
- Leq compris entre 50 et 60 dB(A) Ambiance d'assez bonne qualité, absence de gêne
- Leq compris entre 60 et 65 dB(A) Ambiance passable, début de gêne
- Leq supérieur à 65 dB(A) Ambiance de mauvaise qualité, gêne quasi certaine

Ambiance sonore

La commune de PARMAIN comporte une typologie de risques d'exposition au bruit assez limitée.

Flanquée à ses limites Est d'un territoire peu habité et composé de zones « vertes » (bois, bosquets, espaces cultivés) à très faible densité urbanisée ou construite, la commune est concentrée en bordure de l'Oise sur son flanc Ouest, en limite avec la commune de l'Isle-Adam.

Les infrastructures a priori sources de nuisances sonores sont circonscrites à la voie ferrée en bordure de l'Oise, ainsi qu'à deux routes départementales (D64 et D4) qui traversent la commune d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Le gabarit de ces voies, surtout en territoire urbain, est réduit et n'autorise pas de vitesse élevée de déplacement, ce qui est peu générateur de bruit hormis ceux liés au roulement.

PARMAIN est par ailleurs éloignée des grandes infrastructures routières (N1 et A16, à l'Ouest de L'Isle-Adam et elles-mêmes séparées de cette ville par un massif forestier). Elle est en outre située en dehors des périmètres PGS de Roissy Charles De Gaulle.

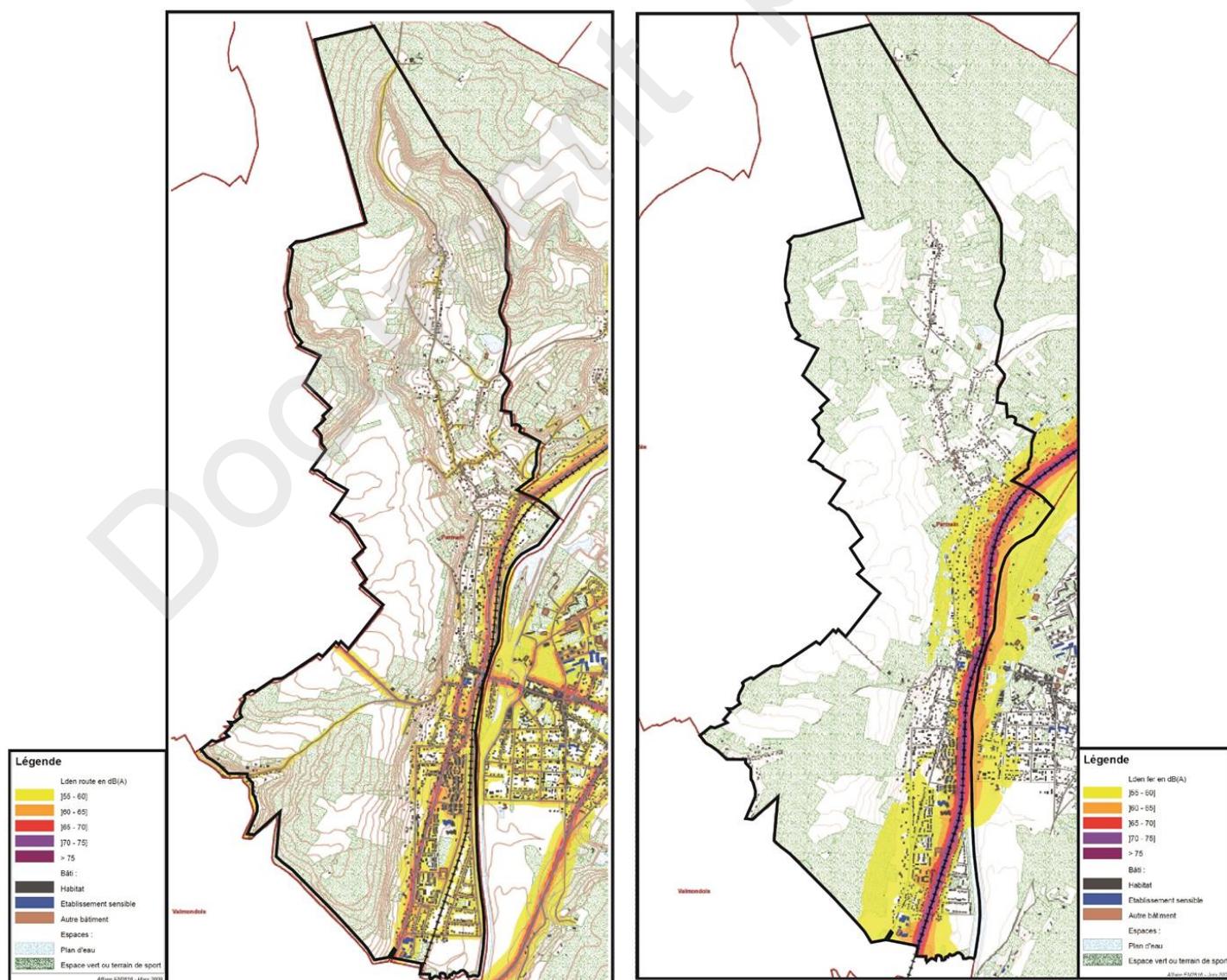
La commune est dotée d'un Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les 2 sources de bruit route et fer, exprimé en LDEN (chap 2 du PPB) consultable sur le site internet communal.

La carte et l'arrêté des classements sonores des voies routières sont insérés en page 200 du règlement du PLU, chapitre IV Annexes Servitudes et risques.

Carte des bruits et nuisances sonores

Cartes de bruits routiers

Carte de bruits voie ferrée



LA PREVENTION DES RISQUES ET AUTRES PROTECTIONS ET SERVITUDES

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit la mise en place de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour des installations classées SEVESO seuil haut.
La commune de Parmain ne présente pas de risque technologique connu.

Périmètre de protection de l'usine de Méry

Pour mémoire, concerne une bande de 50m de large le long des berges de l'Oise (cf chap. Trame bleue / protection de la ressource).

LES RISQUES NATURELS

La commune de Parmain est exposée aux risques naturels de mouvement de terrain (carrières souterraines, retrait-gonflement des sols argileux, terrains alluvionnaires compressibles).

Deux carrières souterraines de calcaire sont ainsi recensées sur le territoire communal.

L'arrêté préfectoral du 08 avril 1987, pris en application de l'article R.111-3 du Code de l'urbanisme, a délimité deux périmètres de risques liés à la présence de ces carrières souterraines abandonnées (périmètres dits « R111-3 »).

Ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels au titre de l'article L562-6 du code de l'environnement.

A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions. Le bénéficiaire du permis de construire est tenu de se conformer, préalablement à la réalisation de la construction projetée, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites.

Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur la carte ci-après. Ils sont reportés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol de la commune de Parmain annexé au PLU.

Terrains alluvionnaires compressibles

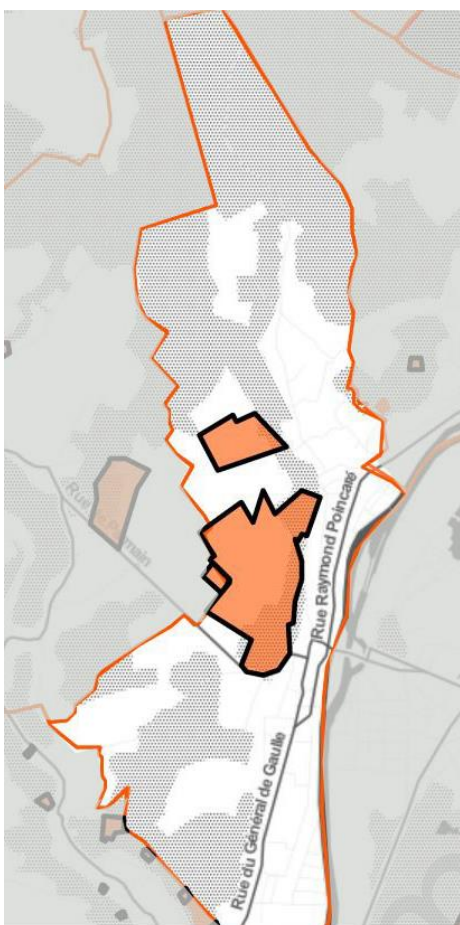
La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés à ce type de terrain.

Retrait gonflement des sols argileux.

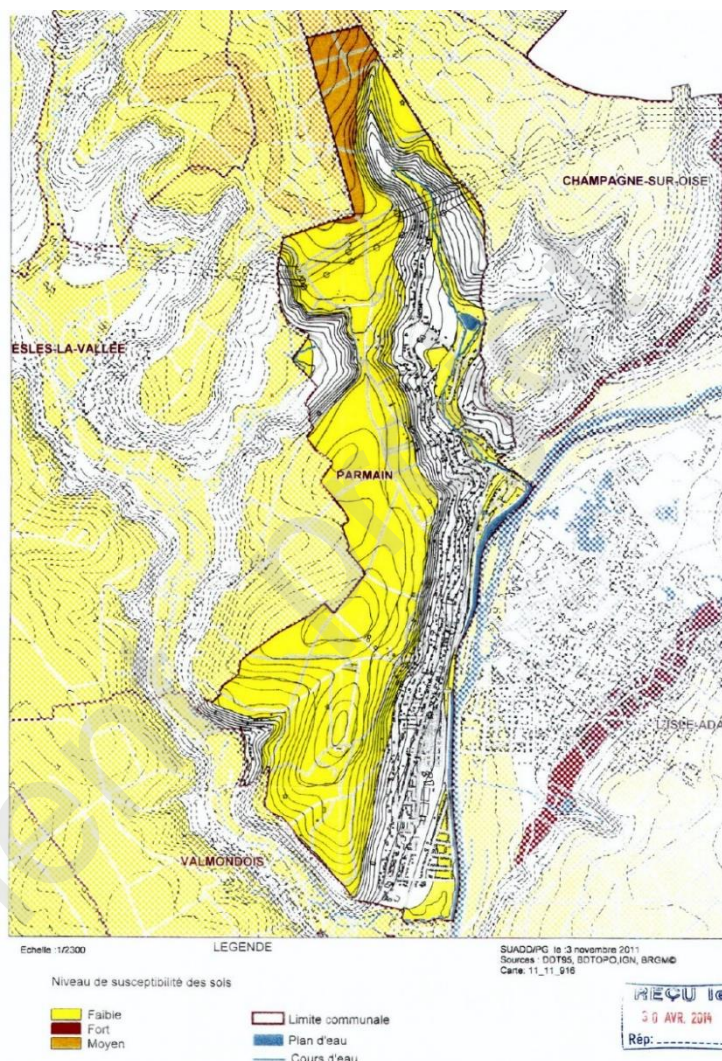
La commune est exposée au risque de retrait gonflement des sols argileux. La carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux ci-dessous et annexée au règlement indique que la commune est classée en aléas faibles et modérés.

*Carte des périmètres des carrières
souterraines*

*Source : site internet Inspection
générale des carrières de Versailles*



Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux
Source : Porter à la connaissance DDT



Les risques inondation de la Vallée de l'Oise

Le P.P.R.I. de la vallée de l'Oise a été approuvé initialement le 7 juillet 1998 a fait l'objet de 3 révisions, la dernière en date du 5 juillet 2007.

La commune de Parmain et notamment le quartier du Prés du Laye est concerné par les zones suivantes :

Zone rouge :

C'est une zone déjà urbanisée, particulièrement exposée, où les inondations peuvent être redoutables en raison de la hauteur d'eau atteinte (en général, plus d'un mètre lors de la crue de référence), de l'importance de la vitesse du courant ou de la durée et de la fréquence des inondations. Il n'existe pas de mesure individuelle de protection économiquement opportune pour y permettre l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités. Il faut donc éviter qu'un plus grand nombre de personnes et de biens y soient exposés.

Zone bleue :

C'est une zone contenant des constructions et exposée à un moindre degré que la zone rouge. La hauteur d'eau en cas de crue de référence y est en général inférieure à 1 mètre. Le

caractère inondable du secteur ne doit pas être un obstacle à la poursuite de l'urbanisation, mais des mesures de prévention sont nécessaires pour assurer la protection des biens et des personnes et pour sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière ainsi que la qualité de ses eaux

Zone verte :

Elle correspond en général aux zones à vocation naturelle ou agricole au PLU. Relativement libre de constructions, elle doit pouvoir continuer à jouer son rôle d'expansion des crues, ce qui suppose qu'elle soit maintenue à l'écart de tout développement de l'urbanisation. Lorsqu'elle présente les caractéristiques d'une zone humide, le maintien de ses fonctionnalités en termes écologiques et de qualité de l'eau doit faire l'objet d'une attention particulière. Le zonage vert est indépendant de l'importance de l'aléa et donc de la hauteur de l'eau en cas de crue.

Zone turquoise :

Elle correspond à des secteurs qui ne devraient a priori pas être atteints directement par la crue de référence de l'Oise mais qui pourraient par endroits être inondés du fait de la remontée de la nappe. Situés à une cote légèrement supérieure à la cote des PHEC, ils seraient également atteints par une crue de l'Oise un peu plus forte que la crue de référence, telle qu'une crue d'occurrence centennale. Cette situation ne doit en aucun cas être un obstacle à l'urbanisation : la seule contrainte est que les biens qui s'y installeront devront intégrer le risque d'inondation dans leur conception afin de s'en prémunir.

Les risques inondation par ruissellement

La commune est exposée à des risques d'inondation par ruissellement ayant fait l'objet d'un PPRN ; il s'agit du PPRN du Sausseron, approuvé par arrêté préfectoral le 29 octobre 2015 et annexé au présent PLU.

Le secteur concerné par ce PPRN est le quartier de La Naze.

LES RESEAUX

Assainissement

La majorité des eaux pluviales rejoint l'Oise sauf en ce qui concerne la partie Nord de Parmain pour laquelle les eaux pluviales rejoignent le ru de Jouy et le secteur de Naze qui rejoint le Sausseron.

Par ailleurs, les eaux usées de Parmain sont traitées par la station d'épuration syndicale située sur la commune de l'Isle Adam.

La commune de Parmain avec celle de l'Isle-Adam sont dotées du SIAPIA qui gère l'assainissement des deux communes.

Ainsi, dans le schéma intercommunal d'assainissement figure un zonage d'assainissement de la commune délimitant les zones d'assainissement collectif et non collectifs en fonction des contraintes essentiellement liée à la topographie, à la pédologie et aux risques d'inondation..

Ce schéma d'assainissement recense trois zones affectées par les écoulements en temps de pluie :

- Chemin de Montarène
- Rue du lieutenant Guilbert et vieux chemin du potager
- Rue de Parmain (la Naze)

Le syndicat indique les préconisations en matière de rétention et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les plans de zonage et réseaux d'assainissement sont annexés au PLU.

L'EAU POTABLE

La commune de Parmain au même titre que l'Isle Adam et de Champagne font partie d'un syndicat Inter- communal pour l'alimentation en eaux potable S.I.A.E.P pour la région de l'Isle-Adam.

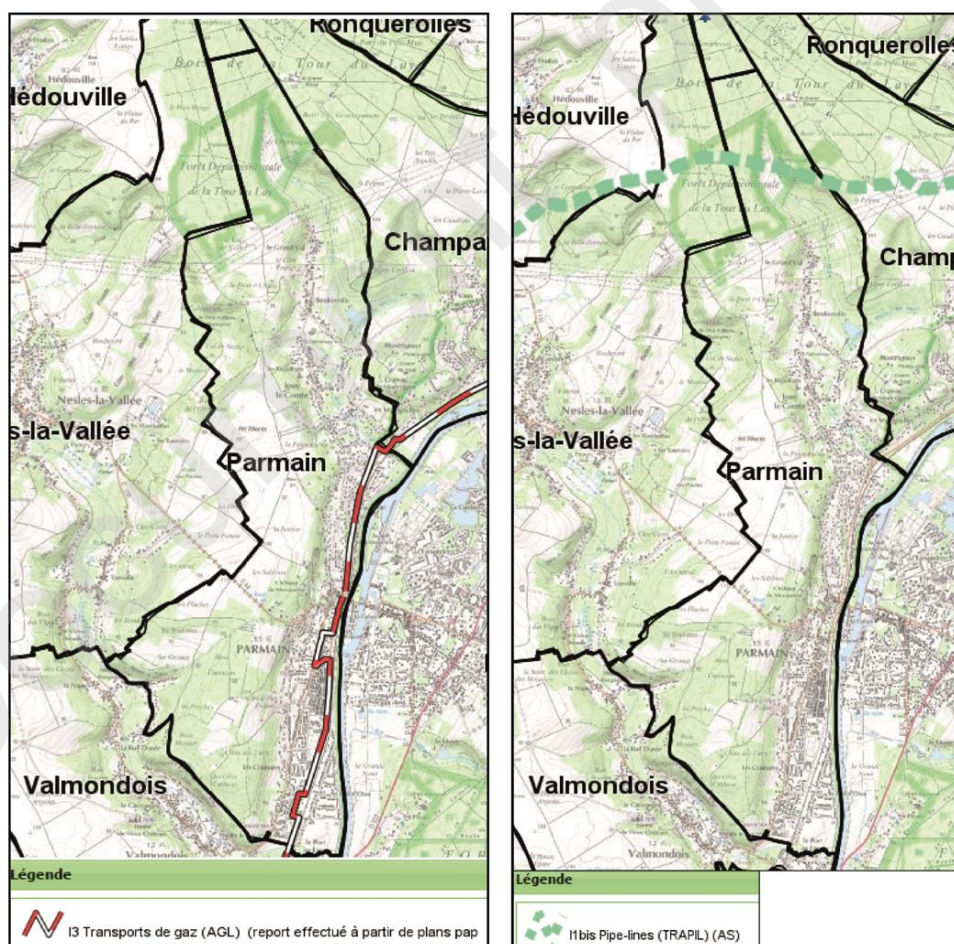
L'eau est captée aux deux points de Cassan, dans la nappe phréatique au bord de l'Oise.

L'eau est ensuite traitée par une usine de décarbonatation puis refoulée dans le réservoir de Parmain situé en haut de la côte de Nesles.

Ce réservoir alimente les habitants de Parmain et l'Isle Adam et alimente le réservoir de Champagne. La construction du réservoir de Parmain date des années 1970 sa capacité a été doublé par la construction d'un deuxième réservoir, à l'emplacement déjà prévu lors de la première construction.

AUTRES CANALISATIONS SOUTERRAINES

Une canalisation de transport de gaz et une canalisation de transport d'hydrocarbures (TRAPIL) traversent le territoire de la commune.



LES LIGNES AERIENNES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Le réseau RTE a quatre faisceaux de lignes toutes situés dans le nord de la commune, dont trois sont des lignes de 400kvolt.

Cf annexes PLU RTE

DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

DEMOGRAPHIE ET POPULATION

Densité

La superficie totale de la commune est de 887 ha et la population en 2018 est donnée pour 5575 habitants, soit une densité moyenne 606 habitants/km².

A titre de comparaison, dans le département du Val d'Oise, la densité moyenne est de 994,1.

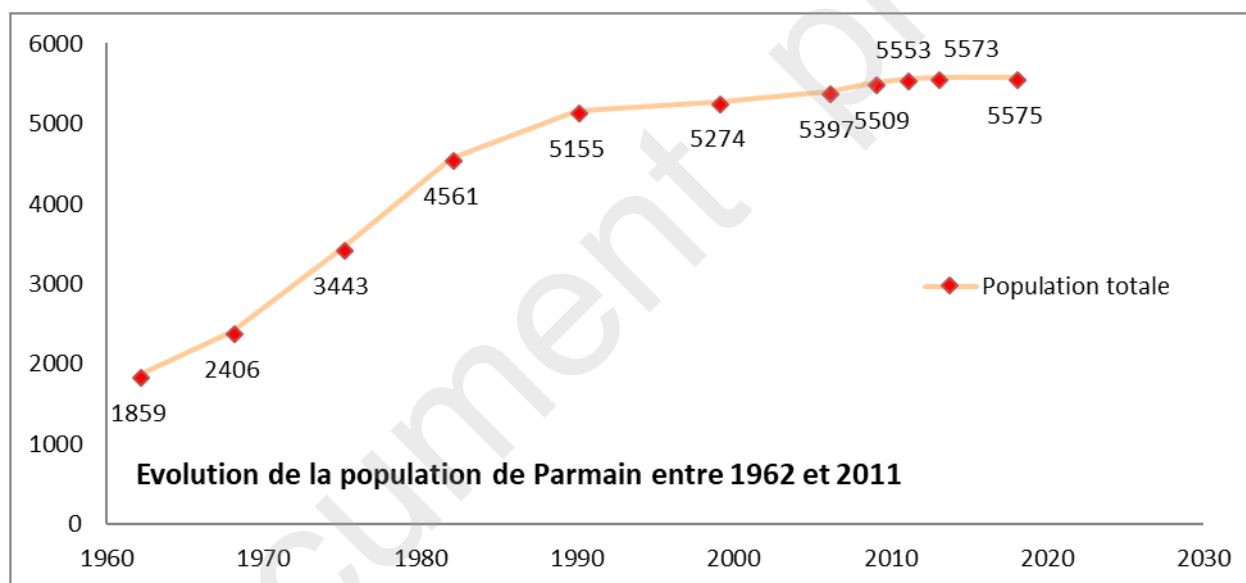
La superficie des espaces urbanisés du territoire communal est de 250ha (données actualisées), correspondant à une densité de ces espaces de 2230 habitants/km² d'espace urbanisé.

Population de parmain

Une courbe de croissance de la population qui s'est aplatie ces dernières années

La population de Parmain en 2018 est de 5575 habitants.

Depuis cinq ans, elle n'a pas connu d'évolution.



Années	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009	2011	2013	2018
Nbre d'habitants	1859	2406	3443	4561	5155	5274	5397	5509	5553	5573	5575

La croissance démographique est rapide depuis 1962 jusqu'en 1990 avec un taux d'accroissement moyen annuel de 3.7%.

Cette progression marque alors un point d'arrêt, et elle va ralentir fortement, jusqu'en 2013 passant à 0.35%, puis à 0% ces cinq dernières années.

Evolution détaillée du TAMC (taux annuel moyen de croissance) de la population :

Entre 1982 et 1990	1.54%
entre 1990 et 1999	0.25%
entre 1999 et 2009	0.43%.
Entre 2009 et 2013	0.29%

Entre 2013 et 2018	0.007%
Entre 2018 et 2019	0,25%

La commune dans son environnement

La comparaison du taux de croissance de la commune avec ceux des entités administratives qui enveloppent la commune montrent que Parmain connaît une évolution à contrecourant.

Entre 2013 et 2018	Variation annuelle	Due au solde naturel	Due au solde migratoire.
Parmain	0%	+0.4	-0,3%
CCVO3F	0.6%	+0.4%	+0.2%
Val d'Oise	0.7%	1%	-0.3%
Région IDF	0.4%	+0,9%	-0.5%

En effet, Parmain ne se situe pas dans la tendance générale de ces dernières années, tant au niveau de la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, que du département du Val d'Oise et de la région, qui eux continuent d'enregistrer des taux de croissance positifs.

Indicateurs démographiques

Solde naturel / solde migratoire

Le solde migratoire pour la période 2013-2018 est négatif, indiquant que le nombre d'habitant quittant la commune est supérieur aux nouveaux venus.

Solde naturel	Solde migratoire
0.4%	-0.3%

Le solde naturel est la différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès survenus entre deux périodes de recensement.

Il y a davantage de naissance que de décès dans la commune ; le nombre moyen des naissances entre 2014 et 2020 est de 51,5 et celui des décès de 42,4.

Le solde naturel durant cette période est de 64.

Le solde apparent des entrées sorties dans la commune ou migratoire est la différence entre la variation de population et le solde naturel.

La variation de population entre 2020 et 2014 est de -20 habitants (estimation) le solde migratoire est de 44.

Sur cette période, le solde naturel compense le solde migratoire négatif.

Taux de natalité / taux de mortalité

Le taux de natalité a diminué de 1,1 point, le taux de mortalité a augmenté de 1,6 points.

	2008-2013	2013-2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0.3	0
Due au solde naturel en %	+0.6	+0.4
Due au solde migratoire en %	-0.3	-0.3
Taux de natalité en ‰	10.9	9.8
Taux de mortalité en ‰	4.6	6.2

La structure de la population par tranche d'âge

Toutes les tranches d'âge de population sont représentées dans la commune, mais leur répartition évolue.

Répartition par tranche d'âge et évolution depuis 2006

La tranche d'âge des 30 à 59 ans, correspondant à la population installée dans la vie active avec enfants, représente 40,3% de la population.

Elle ne cesse diminuer, par rapport à 2011 ou elle était de 43,6% et par rapport à 2006 avec 46% .

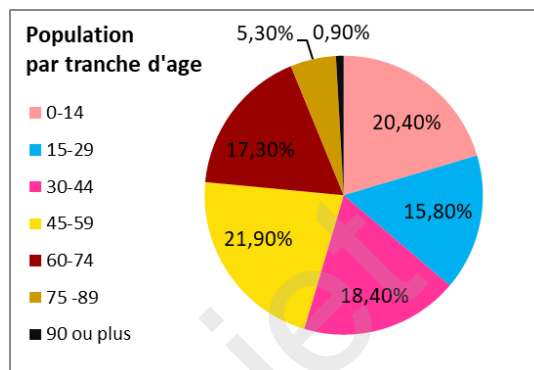
Dans cette tranche, celle des 30-44 ans qui a connu un pic en 1990 n'a cessé de décroître depuis cette période, faisant évoluer celle des 45-59 ans.

Parallèlement, la tranche des 15-29 ans diminue, confirmant que les jeunes habitants de Parmain quittent la commune.

La tranche des 0-14 ans diminue elle aussi.

On note alors un vieillissement des Parminois, avec l'augmentation des plus de 60 ans passant de 14% en 2006 à 16,6% en 2011 puis à 23,5%, soit une part de la population qui a augmenté de près de 10% entre 2006 et 2018.

A noter également les 0,9% de la population des personnes de plus de 90 ans.



	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	90 ou plus	Total
2018	1136	888	1021	1221	963	296	51	5575
%	20,4%	15,8%	18,4%	21,9%	17,3%	5,3%	0,9%	100%
2011	1 183	1 023	1 146	1 280	684	238		5 553
%	21,3%	18,4%	20,6%	23,1%	12,3%	4,3%		100%
2006	1182	973	1193	1292	551	179	27	5397
%	22%	18%	22,1%	23,90%	10,20%	3,30%	0,5%	100%

Evolution de la population de Parmain au regard de la tranche de la population active

Une légère évolution vers une population de retraités.

La tranche de population sénior augmente au détriment de celle de la population active qui reste majoritaire, représentant 56,2% des habitants, mais diminue.

La population des jeunes reste stable.

Comparaison dans son environnement : en 2018, la population des jeunes se situe entre celles du Val d'Oise et de la région, en revanche, la tranche de population active est moindre.



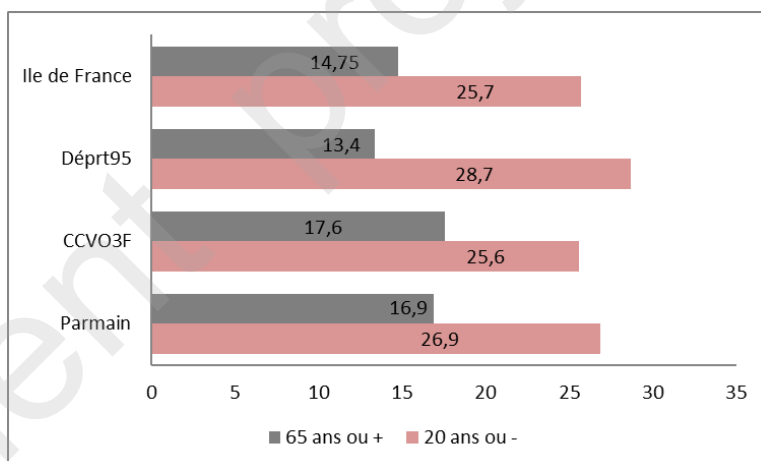
	Nbre	%	CCVO3F	Val d'Oise	Région Ile de France
Population en âge de scolarisation, 0 à 19 ans :	1499	26.9%	25,6%	28.7%	25.7%
Population tranche active, 20 à 64 ans :	3131	56,2%	56,5%	57,9%	59,5%
Population en âge de la retraite + de 65 ans :	944	16,9%	17,6%	13,4%	14,75%

Indice de jeunesse

L'indice de jeunesse est un indicateur qui affiche le niveau de vieillissement de la population. En tenant compte de la durée d'allongement de vie, il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population de plus de 65 ans. S'il est supérieur à 1 il témoigne de la prédominance d'une population jeune.

L'indice de jeunesse de la commune est de 1,58, il révèle donc que la population de Parmain est encore jeune.

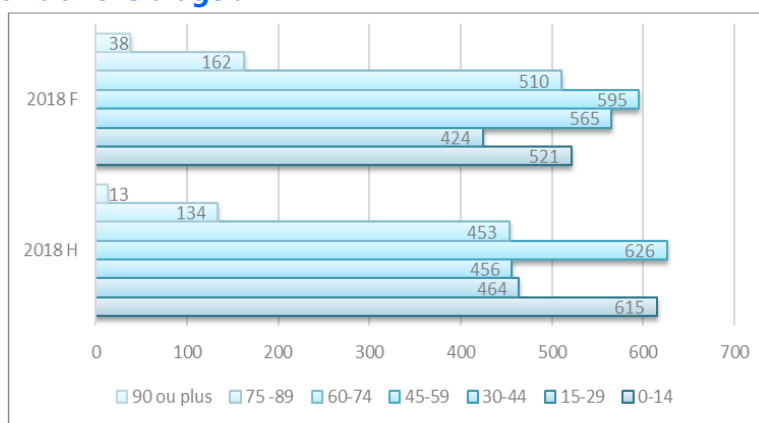
Même s'il a diminué par rapport à 2011, la part des jeunes est plus importante par rapport à celle des personnes âgées. Et l'indice est légèrement plus élevé que l'indice de jeunesse à l'échelle de la CCVO3F.



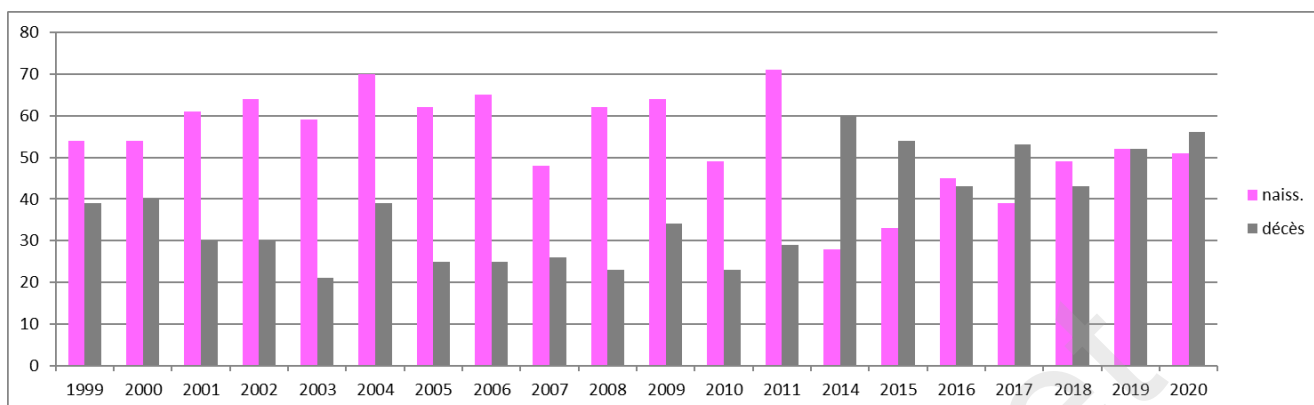
Répartition homme / femme

La population féminine totale est un peu plus importante (50.5%) que la population masculine.

Répartition femmes/hommes par tranche d'âge :



Naissances et décès



Le nombre des naissances a brutalement baissé en 2014, mais remonte régulièrement. En 2014 également, le nombre de décès augmente tout aussi brutalement, probablement dû pour partie à la création de la maison de retraite depuis cette date sur la commune (environ 100 unités).

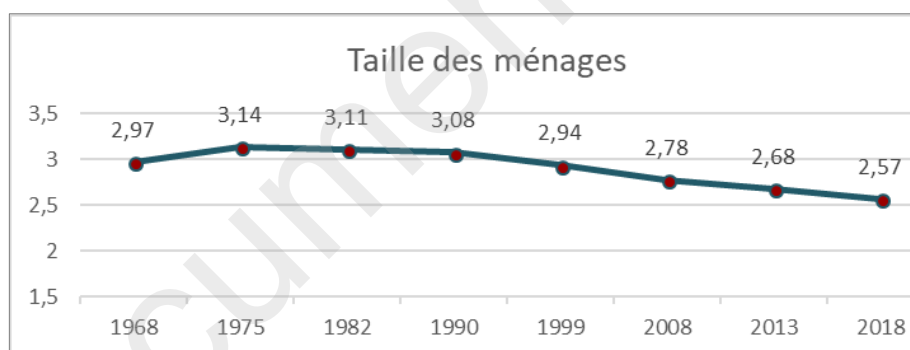
Structure des ménages

Nombre des ménages

En 2018 il est de 2131.

Le nombre moyen de personnes par ménage

Il est de 2,57 en 2018. Il diminue régulièrement, suivant la tendance générale. Il est proche de celui du Vexin, 2,5 et du Val d'Oise, 2,6.



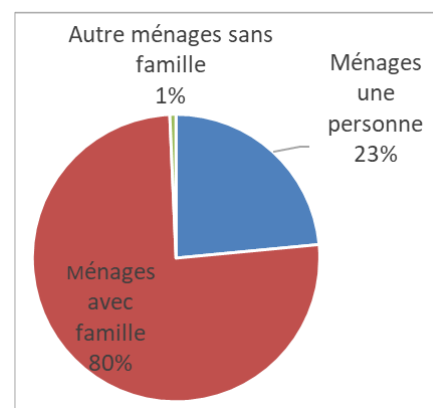
A titre de comparaison, Parmain se différencie de la commune limitrophe de L'Ile-Adam dont le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,1 et au niveau de la CCVO3F où il est de 2,4 .

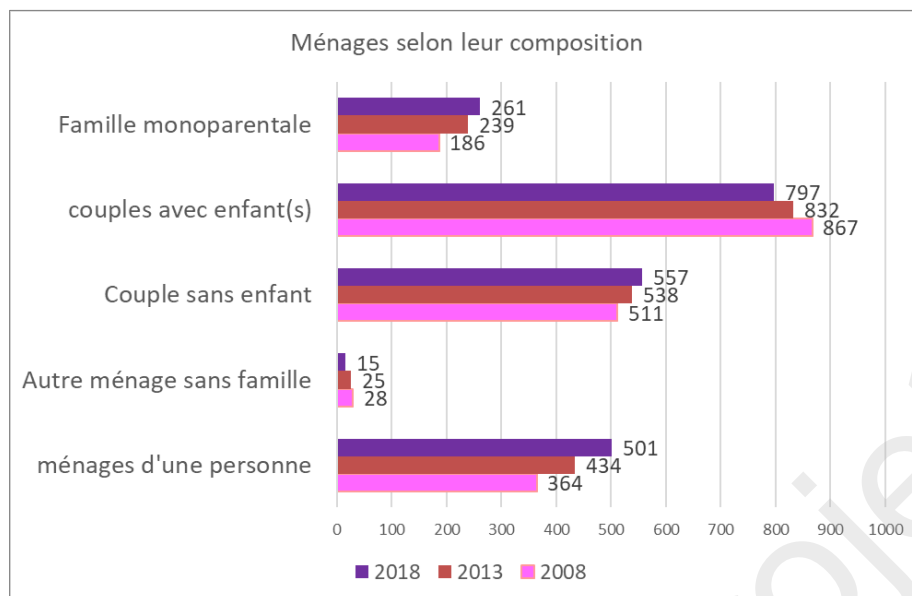
Composition des ménages

En parallèle, on constate que le nombre des ménages composés d'une personne continue d'augmenter, en nombre et en part, représentant 23,5% des ménages.

Parmi les ménages avec familles,

- Les ménages composés de couples sans enfant augmentent mais leur proportion reste stable et représente 26.1% des ménages.
- Les ménages constitués de couple avec enfant diminuent en nombre et en proportion, 37.4%
- Les familles monoparentales augmentent en nombre et en proportion, 12,2%





Parmi les ménages d'une personne :

- 55% sont des femmes,
- 41% sont des personnes âgées de plus de 80 ans.

Composition des familles

Les familles nombreuses, avec trois enfants ou plus, diminuent ainsi que les familles avec un enfant.

Les familles sans enfant augmentent de même que les familles avec 2 enfants.

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans :						
	2018	%	2011	%	2006	%
Ensemble	1634		1 604	100,0	1 539	100,0
<i>Aucun enfant</i>	<i>677</i>	<i>41.4</i>	<i>594</i>	<i>37,0</i>	<i>593</i>	<i>38,6</i>
<i>1 enfant</i>	<i>356</i>	<i>21.8</i>	<i>394</i>	<i>24,6</i>	<i>345</i>	<i>22,4</i>
<i>2 enfants</i>	<i>426</i>	<i>26.1</i>	<i>413</i>	<i>25,7</i>	<i>385</i>	<i>25,0</i>
<i>3 enfants</i>	<i>140</i>	<i>8.6</i>	<i>164</i>	<i>10,2</i>	<i>157</i>	<i>10,2</i>
<i>4 enfants ou plus</i>	<i>35</i>	<i>2.1</i>	<i>40</i>	<i>2,5</i>	<i>58</i>	<i>3,8</i>

Niveau de vie

Une population aisée

75% des foyers sont imposables en 2018. Cette proportion a diminué de 1,4% par rapport à 2011. Le revenu médian est de 27860€.

Le revenu médian est le revenu tel que la moitié des foyers gagne plus 27860€ à Parmain et l'autre moitié gagne moins. Il diffère du revenu moyen qui est la moyenne de l'ensemble des revenus des foyers.

Il est plus élevé que celui de la CCVO3F (26840€). Pour comparaison, à l'échelle du Val d'Oise, ce sont 59,3% des ménages qui sont imposables et le revenu médian est 21970€. Au niveau de la région, 63,6% des ménages fiscaux sont imposés et le revenu médian est de 23860€.

Catégories socioprofessionnelles (CSP)

Des CSP diversifiées

La représentation la plus forte reste celle des professions intermédiaires sans toutefois être réellement majoritaire.

Population de 15 ans ou plus	2018	2011	2006	%2018	% 2011	% 2006	% 1999
Ensemble	4443	4 386	4 305	100,0	100,0	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	5	8	0	0,1	0,2	0,0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	251	181	159	5,6	4,1	3,7	2,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	647	667	716	14,6	15,2	16,6	13,9
Professions intermédiaires	813	912	863	18,3	20,8	20,0	20,5
Employés	672	679	658	15,1	15,5	15,3	16,3
Ouvriers	381	329	312	8,6	7,5	7,2	9
Retraités	1020	788	674	23	18,0	15,7	14,7
Autres personnes sans activité professionnelle	654	822	923	14,7	18,7	21,4	22,9

Evolutions

Les évolutions les plus significatives parmi la répartition des CSP sont :

- La baisse des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires
- L'augmentation des catégories artisans commerçants chefs d'entreprises et des ouvriers
- L'augmentation des retraités.

La population active

La population active est de 2754 habitants.

Catégories socioprofessionnelles de la population active

Pop. active	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %	Chômeurs
Ensemble	3495	2712	77,6	2469	70,6	7%
15 à 24 ans	644	238	36,9	191	29,6	
25 à 54 ans	2123	1995	94	1843	86,8	
55 à 64 ans	728	479	65,8	435	59,8	
Hommes	1709	1383	80,9	1271	74,4	
15 à 24 ans	346	143	41,5	118	34,2	
25 à 54 ans	1023	992	97	930	90,9	
55 à 64 ans	340	248	72,9	223	65,5	
Femmes	1787	1329	74,4	1198	67,1	
15 à 24 ans	298	94	31,6	72	24,2	
25 à 54 ans	1100	1003	91,2	913	83	
55 à 64 ans	388	232	59,6	213	54,7	

Taux d'emploi = actifs ayant un emploi en %

Taux de chômage

Le taux de chômage à Parmain est de 9%, depuis 2013 :

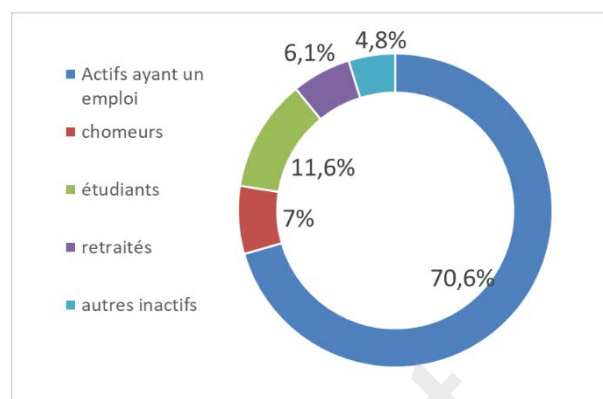
- Il est de 8,1% pour les hommes
- et 9,9% pour les femmes.

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

Le pourcentage de chômeurs est de 7%.
Il est quant à lui calculé sur la base de l'ensemble de la population en âge d'activités (15-64 ans), active ou inactive.

Le pourcentage de chômeurs est conséquemment plus faible que le taux de chômage.

La part des femmes parmi les chômeurs est de 53,9%



Taux d'activités

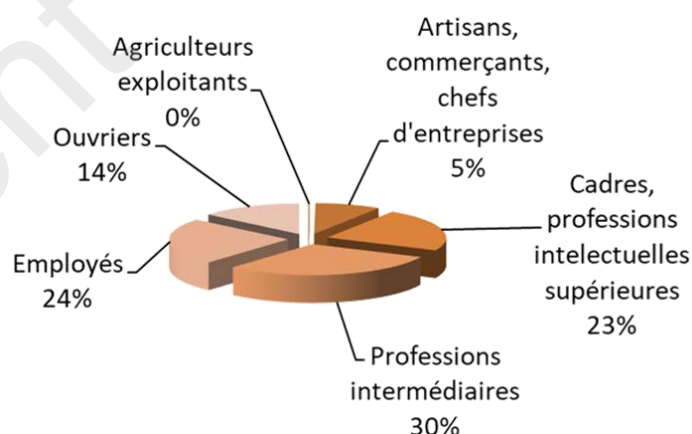
L'activité de la population est analysée en :

Actifs : 77,6%, dont 70,6% ayant un emploi et 7% étant chômeurs

Inactifs : 22,4% dont 11,6% sont élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés, 6,1 % sont retraités ou en préretraite et 4,8% autres inactifs.

Catégories socioprofessionnelles des actifs

Les professions intermédiaires représentent 30% des actifs.



Statut professionnel

84,7% de la population de Parmain ayant un emploi est salarié.

Entre 2011 et 2018 la population des non-salariés a augmenté de 2,1/

Pop 15 ans ou + ayant un emploi	Nombre 2018	% 2018	Dont % temps partiel	Dont % femmes	%2011	Dont % temps partiel	Dont % femmes
Ensemble	2531	100,0	12,2	48,2	100,0	14,2	48,7
Salariés	2144	84,7	12	50,5	86,8	14,7	51,7
Non-salariés	387	15,3	13	35,2	13,2	11,2	28,8

Scolarisation

Entre 2 et 5 ans, 73,3% des enfants sont pris en charge dans une institution scolaire, entre 6 et 10 ans le taux est de 96,6% puis entre 11 et 17 ans il est de 98,9%.

A partir de 18 ans, le taux de scolarisation baisse à 57,2%.

Entre 25 et 30 ans, seulement 6.6% de la population est étudiante.

Pour comparaison, 52,5% des habitants de la CCVO3F, 55,3% des habitants du Val d'Oise et 60,8% de la région Ile de France poursuivent des études supérieures entre 18 et 24 ans et respectivement 5,7%, 8,4% et 11,6% entre 25 à 30 ans.

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	260	191	73,3	70,8	76,0
6 à 10 ans	412	398	96,6	97,4	95,6
11 à 14 ans	354	350	98,9	98,4	99,4
15 à 17 ans	247	244	98,8	98,5	99,1
18 à 24 ans	398	228	57,2	50,4	65,2
25 à 29 ans	243	16	6,6	6,8	6,4
30 ans ou plus	3 552	38	1,1	1,0	1,2

Effectifs scolaires

Les enfants disposent sur la commune des groupes scolaires du Centre, Maurice Genevoix et Jouy-le-Comte, puis du collège des Coutures, qui accueille également les collégiens des communes de Butry, Valmondois et Nesles. Le lycée de secteur est à L'île-Adam.

Les effectifs des écoles de la commune augmentent à nouveau, une dixième classe a été ouverte au groupe scolaire Maurice Genevoix l'année dernière.

En outre, il est à noter que la commune a enregistré début novembre 2021, 667 enfants inscrits et préinscrits en maternelle et primaire, soit un effectif de plus 100 enfants supplémentaires prévisionnels.

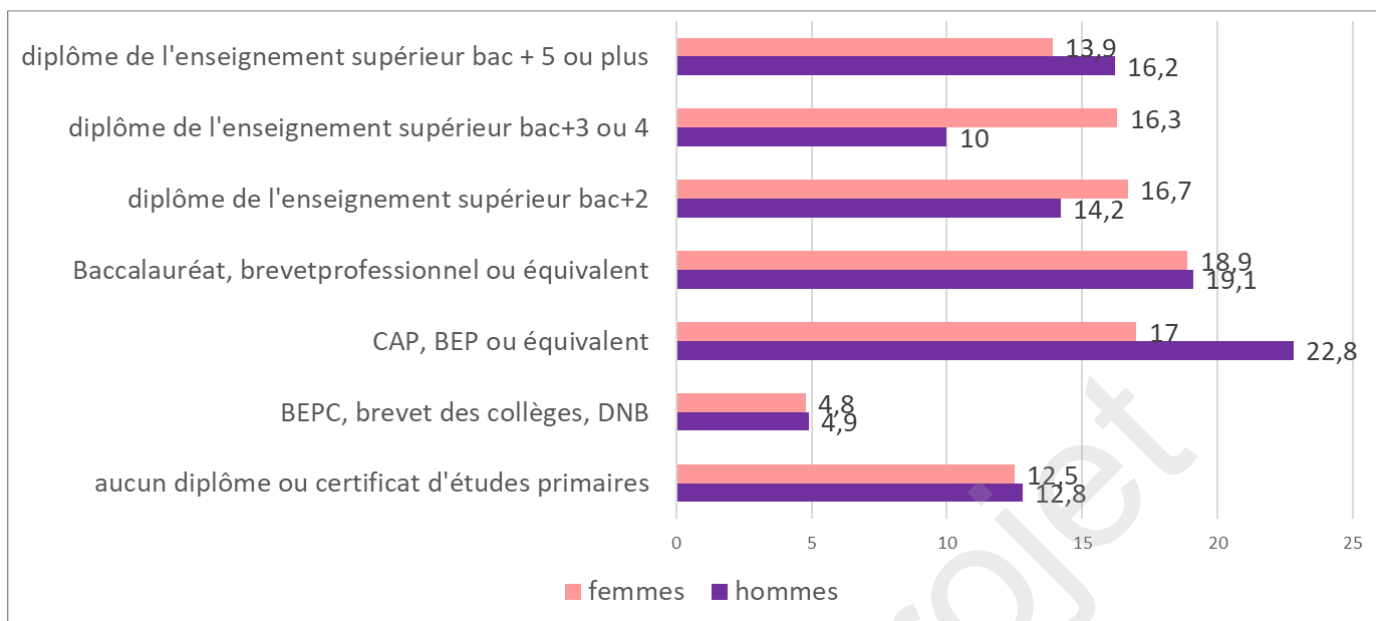
Evolution des effectifs des écoles à la rentrée 2021

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Maurice Genevoix Maternelle	132	129	132	142	161	150	154
Maurice Genevoix Primaire	241	255	224	214	215	213	231
Groupe scolaire du Centre	117	108	115	114	113	107	119
Ecole de Jouy le Comte	69	68	62	64	62	62	57
	559	560	533	534	551	532	561

Diplômes

Le niveau d'étude de la population s'élève : 37,4% de la population de Parmain de plus de 15 ans a arrêté ses études avant le baccalauréat, auparavant en 2006 elle était de 50,6%.

La population ayant un niveau d'étude minimum BAC + 2 augmente, il est de 43,6%.



Accueil petite enfance

La commune dispose d'une micro-crèche de dix berceaux près du centre commercial des Arcades et une micro-crèche de dix à douze berceaux est en cours d'agrément avec la PMI à la résidence des Chevreuils dans le sud de la ville.

Deux projets de crèche de 10 et 20 berceaux sont en cours, pour répondre à la demande et besoins des habitants de la ville.

En parallèle, la ville met à disposition une maison d'assistantes maternelles composée de 2 assistantes maternelles et soutient les initiatives privées pour l'accueil de la petite enfance, avec un réseau de 35 assistantes maternelles pouvant accueillir au total jusqu'à 100 enfants.

Ces assistantes maternelles sont regroupées au sein d'associations pour lesquelles la commune met à disposition des locaux (réseau RAM).

LOGEMENTS

Catégories et types de logements sur la commune

Catégorie et type de logements

Le nombre de résidences principales est de 2132 ; soit 137 de plus qu'en 2011, ce qui représente un rythme annuel 19,5 logements nouveaux.

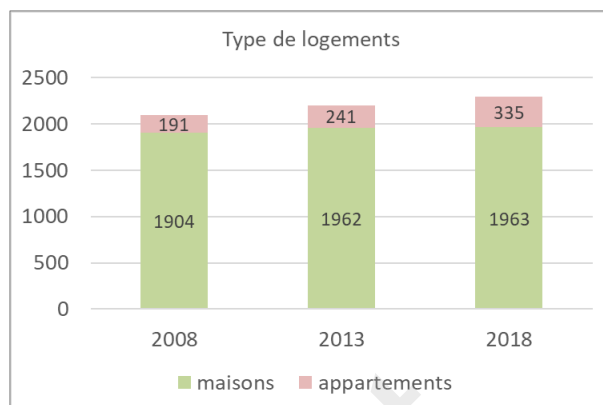
	2018	%	2011	%	2006	%	1999	%
Ensemble	2309		2159	100,0	2 059	100,0	2003	100,0
Résidences principales	2132	92,3	1995	92,4	1 903	92,4	1776	88,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	39	1,7	59	2,8	65	3,2	99	4,9
Logements vacants	138	6	105	4,9	91	4,4	128	6,4
Maisons	1963	95	1937	89,7	1 872	90,9	1809	90,3
Appartements	335	14,5	195	9,0	179	8,7	154	7,7

Le taux des résidences secondaires diminue mais celui des résidences principales reste constant.

Le taux de logements vacants augmente, il est de 6%, un taux assez élevé.

Le nombre de maisons individuelles a cessé d'augmenter depuis 2013, après une progression constante jusqu'en 2011.

En corollaire, le nombre d'appartement croît et représente 14,5% du parc de logement dans la commune. Cette proportion a doublé en vingt ans.

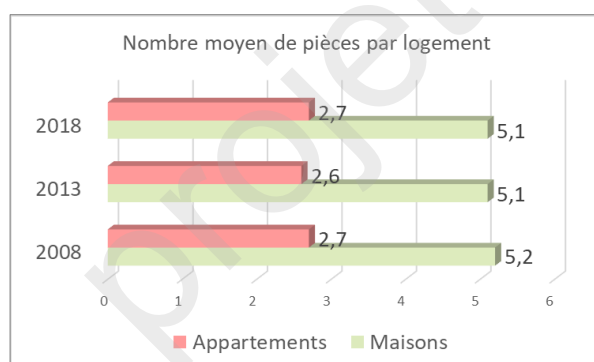


Taille des logements

Le nombre moyen de pièces des résidences principales est de 4,8.

Il est de 5,1 pour les maisons et 2,7 pour les appartements.

La taille des logements en maison individuelle diminue légèrement.



Le taux de logements suroccupés est de 4,1%.

Le parc est constitué de grands logements : 56,8% des logements ont 5 pièces ou plus.

	2018	%	2013	%	2006	%	1999	%
Ensemble	2132	100,0	2061	100,0	1 903	100,0	1776	100,0
1 pièce	45	2,1	54	2,6	21	1,1	28	1,6
2 pièces	109	5,1	86	4,2	92	4,9	81	4,6
3 pièces	233	10,9	207	10,1	176	9,2	176	9,9
4 pièces	533	25	519	25,2	505	26,6	545	30,7
5 pièces ou plus	1211	56,8	1195	58	1 108	58,2	946	53,3

A noter :

- La diminution du nombre de logement de 1 pièce
- L'augmentation du nombre de toutes les autres tailles de logements
- Les logements de 1 à 2 pièces représentent 7,2%
- Les 3-4 pièces 13,4%
- Les 5 pièces ou plus 56,8%.

Ancienneté du parc de logement

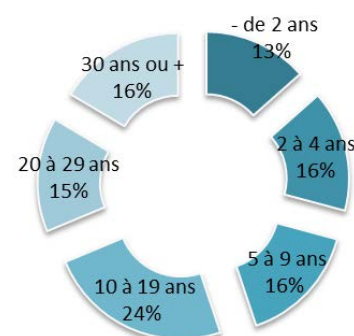
Le parc ancien avant 1946, représente 22,5% des logements.

55,6 % des logements datent d'après les années soixante-dix.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

On observe la confirmation de l'enracinement de la population sur la commune, plus de la moitié des habitants de Parmain, 55,2% habitent dans leur logement depuis plus de 10 ans, ils étaient 47 % en 2006.

Mais le nombre de personnes habitant la commune depuis moins de 4 augmente à nouveau, se rapprochant du niveau de 2006 avec 29%.



En conséquence,

- moins de logements sont libérés par les anciens occupants,
- de nouveaux occupants sur les logements libérés par des occupants entre 5 et 9 ans,
- quelques logements nouveaux seulement alimentent l'offre.

Confort des résidences

98,2% des logements comportent le confort minimum (sdb/douche).

63,9% des ménages ont un chauffage central individuel et l'utilisation du chauffage individuel « tout électrique » augmente, passant de 24,5% en 2008 à 25,8% des résidences principales.

6,5% des logements bénéficie d'un chauffage collectif.

Statut d'occupation des logements

81,8% des occupants sont propriétaires de leur logement.

	2018 nbre	% en 2018	2011 en %	1999 en %
Ensemble	2132			
Propriétaires	1730	81,1	81.4	78.9
Locataires	366	17,2	16.5	17.7
<i>Dont logement HLM</i>	148	7	5 (99 logmt)	
Logés gratuitement	36	1,7	2.2	3.4

Les résidences principales restent majoritairement occupées par leur propriétaire. Ce statut a même augmenté, passant de 78,9 à 81,1%.

Rythme de la construction

Depuis 2016, le nombre de permis de construire accordés a augmenté.

Entre 1999 et 2008 la moitié des autorisations concernent la réalisation de logements neufs sous forme pavillonnaire avec une période de production plus forte entre 2003 et 2005.

Entre 2011 et 2015, le rythme de construction sur la commune est quasi nul.

A partir de 2016, le nombre de permis accordé augmente avec 93 permis cumulés entre 2016 et 2020 pour 318 logements, laissant entrevoir une reprise de la construction. Moins de 5 permis concernaient des maisons individuelles ajoutés aux 30 logements individuels en accession du programme Bois Gannetin en 2019.

Et les dernières données en 2021 indiquent 29 permis accordés pour 42 logements.

Si le nombre de permis augmente, cela ne signifie pas que les constructions sont effectivement réalisées :

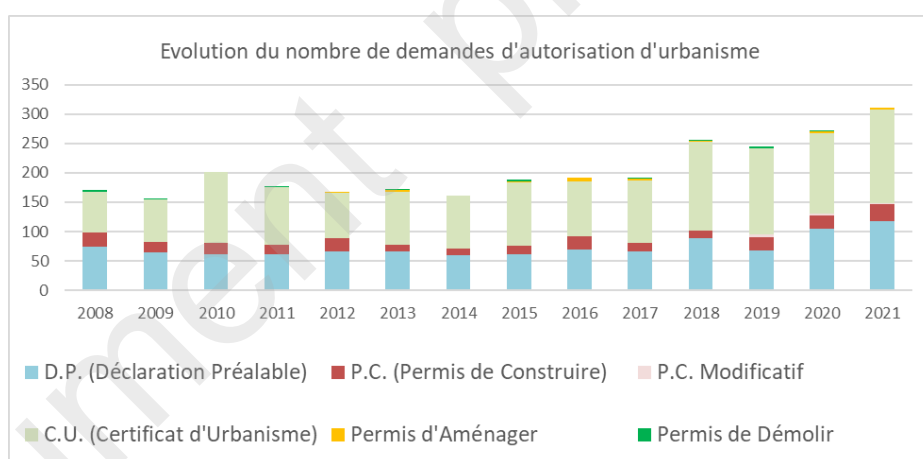
- Les recours systématiques contre les opérations de logements collectifs bloquent les programmes.
- Dans une moindre mesure, on note d'une part un nombre important de refus de permis de maison individuelle et d'autre part plusieurs projets de maisons individuelles dont le permis a été accordé sont finalement abandonnés par les demandeurs.

Les permis de construire de logements

Nombre de permis de construire accordés	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		17	27	13	12	26	28	33	17	17	16	12	14	12	16	9	11	14	23	14	12	22	22
Dont logements neufs	9	13	6	7	18	23	15	8	3	1	2 + EHPAD*	13	5	5	0	4	2	108	5	79	108	16	42
Sitadel*						22	37	16	1	1	1	1	12	6	0	1	3	2	131	3	2	-	-

*nombre de logements commencés selon les données Sitadel

364 logements ont été accordés depuis 2013.



Les programmes de logements sur la commune

Plusieurs programmes de logements engagés :

- 2009 : construction de 81 lits de l'EHPAD - réalisé.
- 2014 : SAJH CAT Bois Gannetin 37 logements sociaux + 2 logements de gardiens – réalisé
- 2016 : Construction de 94 logements aux Coutures – Arche promotion – réalisé (résidences « Les Chevreuils » et « Bukolic Garden »)
- 2016 : PI Clémenceau / Hêtre Pourpre 11 LLS*
- 2018 European Homes 55 Logements rue du Val d'Oise*
- Passiflores 24 logements dont 15 LLS et 2 commerces 5 rue Poincaré – réalisé
- 2019 Cogedim – Bois Gannetin 108 logements dont 78 LLS et 30 accessions*
- 2020 Sequens 94 rue du Maréchal Foch 16 logement LS*
- 2021 SCCV, 79 rue Maréchal Joffre 26 LLS*
- 2021 1001 Vie Habitat 129 rue Maréchal Foch 16 LLS*

* Programmes non encore réalisés

Les logements sociaux

Le nombre total de LLS sur la commune est de 264 au 1^{er} janvier 2021, il sera de 278 au 1^{er} janvier 2022 (1 logement sort du contingent en 2022).

Répartition des LLS dans le territoire



Actuellement, les 279 logements locatifs sociaux sont concentrés dans les parties centre et sud de la ville, tandis qu'aucun n'est réalisé dans la partie du territoire au nord, depuis la gare jusqu'à Jouy-le-Comte.

Taille des LLS

On note que 20% des logements sont des T5, 29% des T4. Soit près de la moitié correspond à des grands logements. Dans la commune il est observé que certains d'entre eux sont conservés par les familles quand les enfants sont partis. Compte tenu du déficit de grands logements dans la production de logements sociaux, il serait souhaitable que des logements plus petits correspondant à l'évolution de leur situation familiale leur soit proposé. Cela permettrait de libérer les logements grands et d'accueillir de nouvelles familles avec enfants.

Nombre de LLS à réaliser

Les communes qui n'atteignent pas le seuil requis (25 %) sont soumises à un prélèvement obligatoire et doivent s'engager dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. La loi de 2013 a renforcé le rythme de rattrapage :

- 25 % minimum du déficit en 2014-2016,
- 33 % en 2017-2019,
- 50 % en 2020-2022
- 100 % en 2023-2025.

À chaque fin de période triennale, un bilan est établi portant en particulier sur le respect des engagements. Si les communes soumises au prélèvement n'ont pas tenu leur engagement triennal, le préfet peut engager une procédure de constat de carence.

Le constat de carence entraîne plusieurs conséquences :

- La majoration du prélèvement, l'arrêté de carence fixe le montant,
- Le transfert au préfet du contingent de réservation municipal sur des logements sociaux, ce qui dans le cas de Parmain limite la capacité de loger dans la commune des parmois qui en font la demande,
- De réaliser 30% minimum de LLS dans toutes les opérations de construction,
- L'exercice du droit de préemption par le Préfet,
- La Délivrance par le Préfet d'autorisations d'urbanisme dans certains secteurs fixés par l'arrêté de carence,
- La possibilité pour le Préfet de se substituer au maire pour conclure les conventions avec des bailleurs pour produire des logements sociaux.

Bilan des programmes en attente, en projet

Adresse & date PC	Porteur de projet ou Intitulé programme	Nombre logements	Nombre lgmts locatifs sociaux	Statut
Place Clémenceau 2016	Hêtre Pourpre	11	11	PC attaqué, purgé
rue du Val d'Oise 2018	European Homes	44 à 55	32	PCM en cours suite au recours
Bois Gannetin 2019	Cogedim	108	78	PC attaqué, recours TA en cours
94 rue du Maréchal Foch / 2020	Sequens	12 à 16	12 à 16	PC retiré suite au recours
79 rue Maréchal Joffre / 2021	SCCV / Erigère	26	26	PC attaqué, recours TA initié
129 rue Maréchal Foch / 2021	1001 Vie Habitat	12	12	PC refusé suite au refus ABF
132 rue Foch		7	7	PC à venir
Rue Maréchal Joffre	Lavoir	17	17	PC non déposé car non réalisable sous POS

Remarques :

- 216 logements actuellement ont fait l'objet de permis de construire accordés et ont été attaqués, 12 logements ont un permis déposé.
- Parmi les programmes potentiellement réalisables, 117 logements locatifs sociaux sont programmés dans les mêmes secteurs que ceux existants, accentuant la concentration sur ces quartiers.

Calcul des 25% de LLS à réaliser

L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux est fixé par la préfecture qui le notifie à la commune. Ainsi, le nombre de résidences considérées non vacantes pris en référence pour le calcul des 25% est déterminé par la préfecture. Actuellement, le nombre sur lequel l'objectif de réaliser 25% de LLS est pris en compte est celui de 2107 résidences.

A l'échéance 2025 la commune doit avoir 527 LLS sur son territoire.

En 6 ans le taux a été quasiment doublé, début 2021 le taux de LLS réalisés est provisoirement de **13,1%**, il était de 6,79 en 2014.

Les objectifs de mixité sociale

Pour pallier à son déficit la commune de Parmain doit poursuivre son engagement à permettre la réalisation de plusieurs programmes sur plusieurs années, et fixer un objectif de répartition équilibrée et équitable sur le territoire communal.

Le nombre de LLS pris en compte est de 278 au 1^{er} janvier 2022 car il intègre les 15 logements LS de l'opération Passiflore qui ont été attribués et 1 logement sort du contingent en 2022. Le nombre des LLS agréés intègre les logements dont le permis a été déposé mais ceux-ci ne sont pris en compte dans le calcul de l'état de carence qu'une fois qu'ils ont été attribués.

Les recours bloquant la réalisation des logements locatifs sociaux entravent la démarche de la commune pour sortir de l'état de carence.

Au regard de l'évolution démographique, avec notamment le départ des jeunes qui ne trouvent pas à se loger sur Parmain et le vieillissement de la population il y a lieu de s'interroger sur l'opportunité de créer des résidences intergénérationnelles, permettant de loger la population parminoise dans des logements et dans un environnement adaptés tels que :

- Logements locatifs sociaux de taille moyenne type T3, correspondant aux demandes des parmois, jeunes et sénior
- Résidence Sénior
- Colocation / cohabitation intergénérationnelle
- Habitat coopératif.

Calcul des besoins en logements

Evaluation du «point mort» sur la période 2008-2018

Le simple maintien de la population d'un territoire sur une période donnée peut engendrer un besoin en construction neuve significatif. En effet, le renouvellement du parc de logement, le desserrement des ménages ou encore la variation des logements vacants et des résidences secondaires peut induire à population constante la nécessité de construire de nouveaux logements.

Le parc de logements entre 2008 et 2018 a augmenté de 187 unités et on note 36 logements vacants de plus (138 logements vacant).

Pendant cette période la population des ménages, prise en compte pour le calcul du point mort a augmenté de 56 personnes (différente de la population totale qui comptabilise les foyers, résidences séniors, EHPAD, etc).

La notion de point mort permet d'estimer le nombre de logements à construire sur le territoire donné, en fonction de ses caractéristiques démographiques de l'évolution de son parc de logements, afin de maintenir la population existante et évaluer les besoins futurs en logements. Cette évaluation prend en compte la taille moyenne des ménages, l'évolution des résidences secondaires et logements vacants, le renouvellement du parc (constructions neuves), la croissance démographique.



Desserrement des Ménages	A	Population des ménages en 2013 / taille moyenne des ménages 2018 - le nombre de résidences principales en 2013	105
Renouvellement	B	Nouveaux logements construits (données sitadel) – variation du nombre de logements 2018-2013	53
Variation résidences secondaires (RS) et logements vacants (LV)	C	Variation du nombre de résidences secondaires - variation du nombre de logements vacants entre 2018 et 2013	-17
POINT MORT		Desserrement + Renouvellement + Variation RS et LV	141

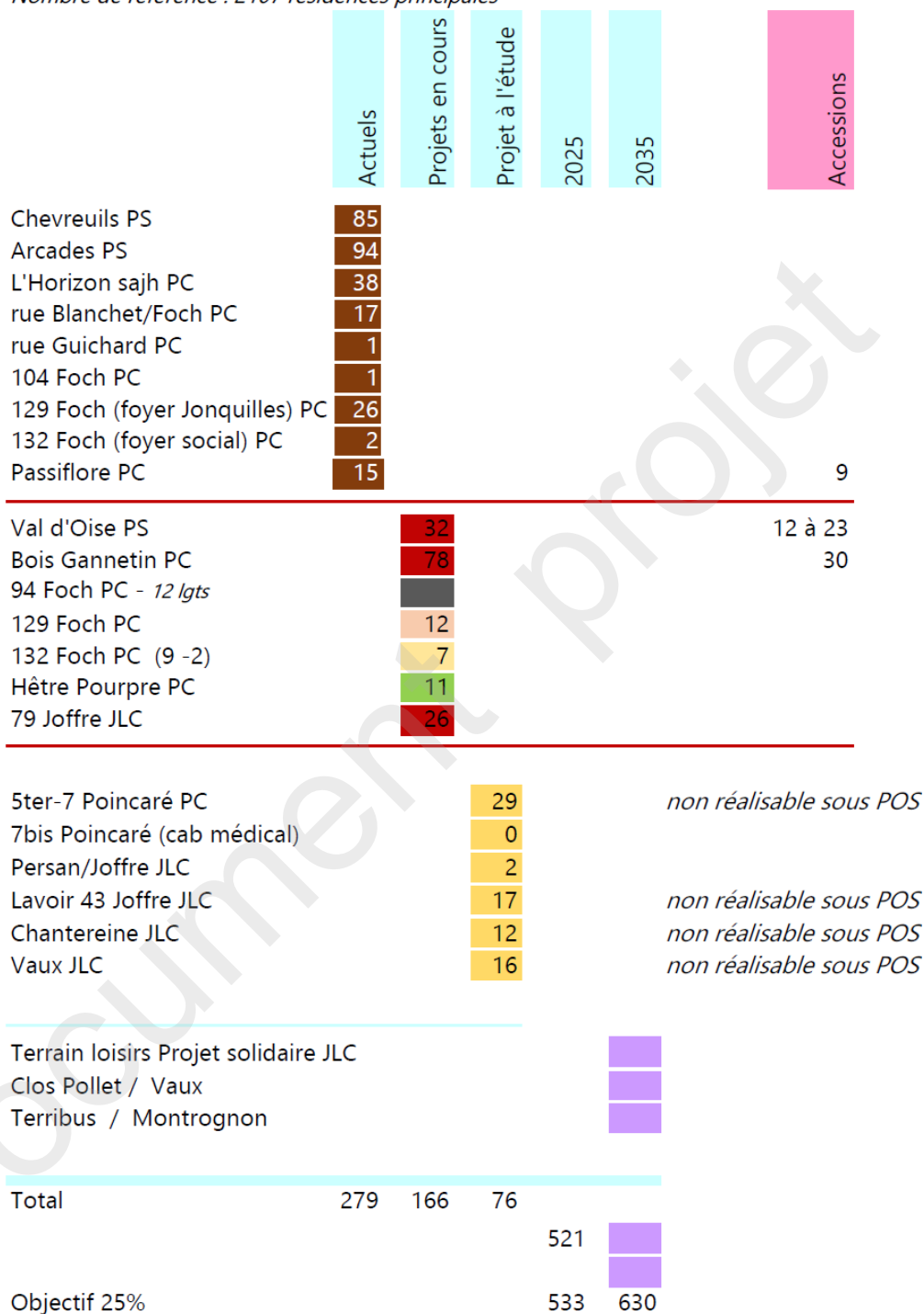
Le besoin de logements à construire pour maintenir la population à son niveau est de 28,2 logements/an.

Synthèse des logements locatifs sociaux actuels et en projet

Tableau et localisation pages suivantes

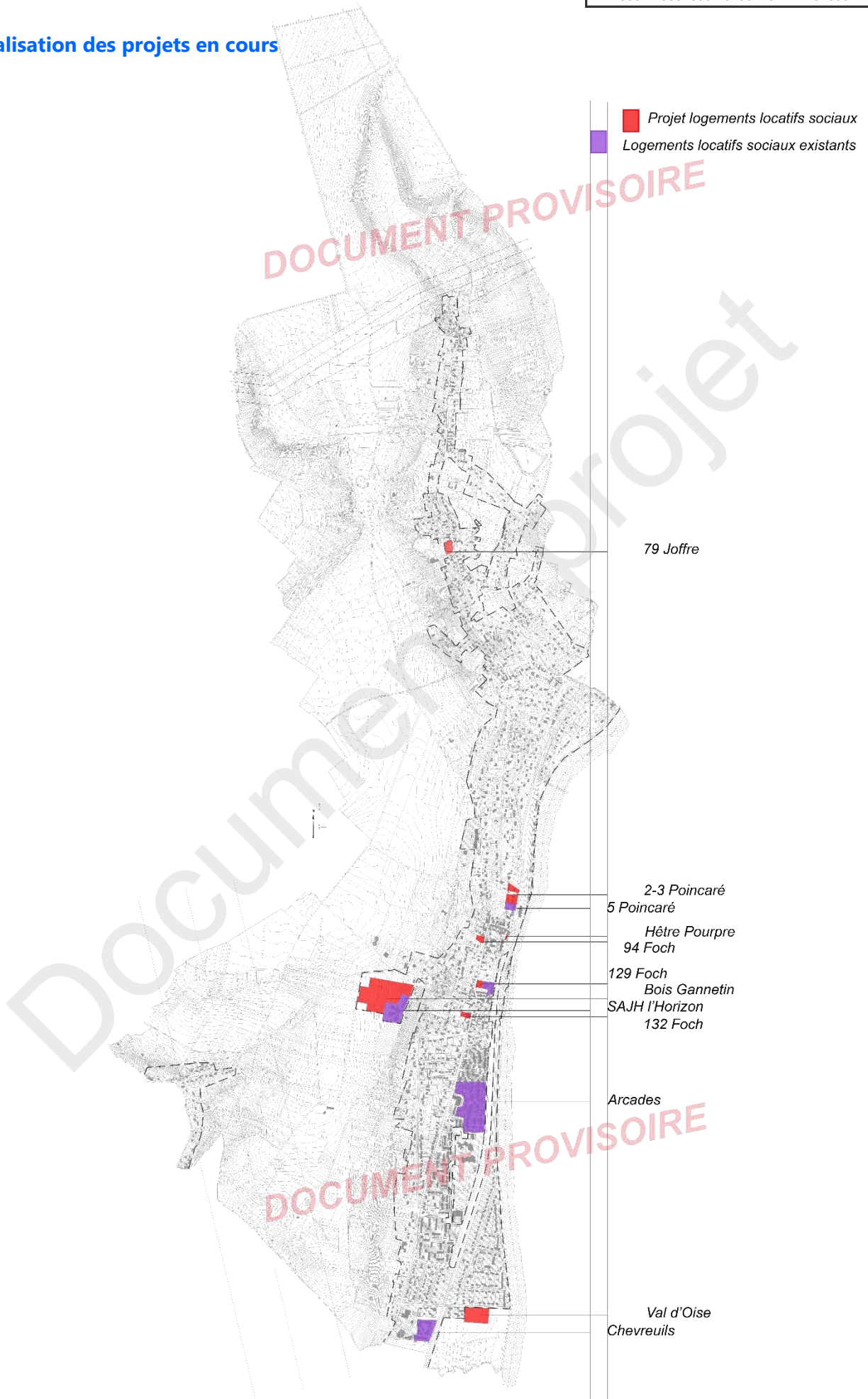
OBJECTIFS 25% LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Nombre de référence : 2107 résidences principales



- Existant
- PC purgé
- PC accordé / Recours
- Abandon suite recours
- PC déposé
- PC à venir
- Projet

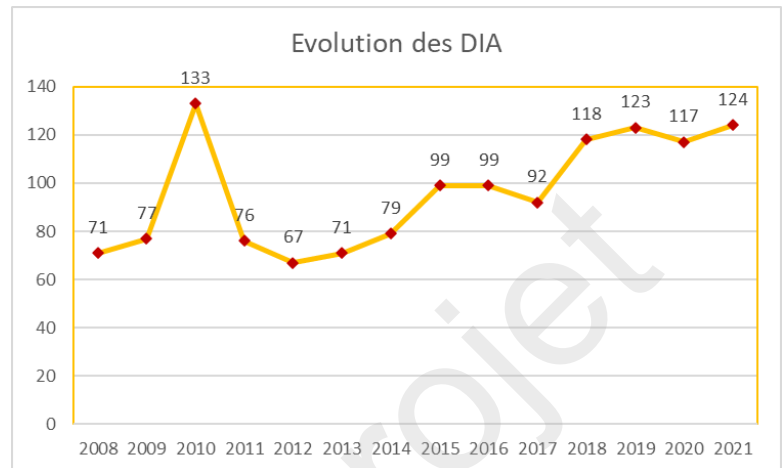
Localisation des projets en cours



Mutations foncières

Le nombre de DIA (déclaration d'intention d'aliéner) enregistré en mairie ne cesse d'augmenter depuis 2017, date d'approbation du 1^{er} PLU, pour atteindre 124 au 3^{ème} trimestre 2021 (données du 4^{ème} trimestre 2021 non comptabilisées)

Il est constaté que la cherté du foncier est une des causes qui amènent des parminois en situation de décohabitation à vendre leur logement et à quitter la ville car ils ne peuvent trouver à se reloger dans la ville.



MIGRATION ET DEPLACEMENTS

Migrations quotidiennes

44% des actifs parminois travaillent à plus de 30mn de chez eux.

10.6% de la population (268 habitants) travaille sur la commune et ce taux ne couvre pas la totalité des emplois existants dans celle-ci (671 emplois en 2018, 693 en 2011).

Par comparaison, il y a 30 ans, 18.3% des actifs de Parmain travaillaient sur la commune.

60% des emplois dans la commune sont occupés par des actifs venants de l'extérieur.

89.3% travaille à l'extérieur de la commune, cela indique un très fort taux de migration quotidienne domicile-travail.

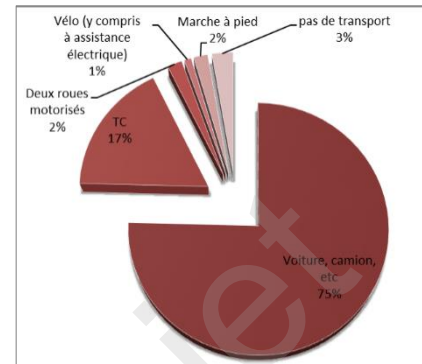
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	2018	%	2011	%	2006	%	% 1990
Ensemble	2531		2 657	100,0	2 464	100,0	
Travaillent :							
<i>dans la commune de résidence</i>	268	10,6	285	10,7	252	10,2	18,3
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	2337	89,3	2 371	89,3	2 211	89,8	
<i>située dans le département de résidence</i>	nc	nc	1 419	53,4	1 282	52,0	42,1
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	nc	nc	838	31,5	826	33,5	
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	nc	nc	110	4,1	102	4,1	
<i>située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	nc	nc	5	0,2	2	0,1	

Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est de 26,5, il est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il y a quatre fois plus d'actifs habitant Parmain que d'emplois sur la commune.

Moyens de transport utilisés :

17,3% des actifs utilisent les transports en commun, la voiture reste encore le mode de déplacement largement plébiscité.



Equipe automobile des ménages

La totalité des ménages de Parmain possède une voiture.

	2018	%	2011	%	2006	%
Ensemble	2132	100,0	1 995	100,0	1 903	100,0
Au moins un emplacement est réservé au stationnement	1729	81,1	1 603	80,4	1 566	82,3
Au moins une voiture	2008	94,2	1 876	94,0	1 778	93,4
1 voiture	906	42,5	850	42,6	850	44,7
2 voitures ou plus	1101	51,6	1 026	51,4	928	48,8

Les données relatives à la mobilité font ressortir que la voiture continue d'être le mode de déplacement le plus utilisé contribuant aux émissions de gaz à effet de serre (GES).

Une voie cyclable a été intégrée dans le tissu urbain du nord au sud permettant aux habitants des quartiers de relier la gare et de limiter les déplacements par les véhicules individuels. Il faut donc poursuivre l'amélioration des conditions et de l'offre d'accès et de desserte par les transports en commun, complétée par l'usage des modes de déplacement doux.

DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET EMPLOI

Les secteurs d'activités

Parmain compte 782 emplois en 2019 dont 56,7% répartis entre les diverses structures du secteur public ou assimilé (mairie poste, écoles, personnel EHPAD par exemple) et le secteur privé composé de 312 entreprises, commerces et artisans.

Entre 2013 et 2018, le taux de la croissance de l'emploi est de 6,1% soit une croissance annuelle moyenne de 1,22%.

La commune ne possède pas de zone d'activités et l'ensemble des entreprises est dispersé dans le tissu urbain.

L'indicateur de concentration d'emploi est bas, de 26,5.

Ceci montre le caractère essentiellement résidentiel marqué de la commune, avec un faible tissu économique et qui accroît fortement les migrations alternantes des actifs.

La structure économique est dominée par les entreprises des divers secteurs des services, 50,8%, puis par le secteur du commerce, l'administration publique la construction et l'industrie.

Les entreprises et établissements dans la commune :

Ensemble	374	%
Industrie	16	4.3
Construction	43	11.5
Commerce, transport, hébergement et restauration	83	22.2
Information et communication	12	3.2
Activités financières et d'assurance	9	2.4
Activités immobilières	24	6.4
Activités spécialisées scientifique et activités de services administratif et de soutien	86	23
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	62	16.6
Autres activités de services	39	10.4

Création d'entreprises

Le nombre d'entreprises créées est assez irrégulier, mais a augmenté de façon significative ces trois dernières années.

La proportion d'entreprise individuelle est de 76%, alors qu'elle ne dépassait pas 50% auparavant, et couvre l'ensemble des secteurs d'activités.

Création d'entreprises ou établissements :

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
	67	74	58	44	53	46	41	44	66	51	57	47	24
<i>Dont entreprises individuelles</i>	51	52	41	30	34	28	30	38	49	35	44	33	8

Surfaces commerciales :

34 surfaces commerciales ont été recensées dans le cadre de l'étude du périmètre de sauvegarde des commerces. 30 commerces sont répertoriés en 2020.

18 surfaces sont situées dans la partie Centre, point central d'entrée dans la commune, d'accès à la gare, à la mairie et rue Guichard. Certaines d'entre elles sont aujourd'hui occupées par des ateliers d'artistes, et d'autres sont inoccupées. On trouve dans ce secteur une alimentation, un bar tabac, une pharmacie, des commerces de restauration.

15 surfaces ou points de vente sont dans le centre commercial des Arcades dont 9 locaux en activités, pharmacie, superette, boucherie, boulangerie, fleuriste, esthéticienne,...

La faiblesse de la structure commerciale s'explique par la forte concurrence exercée par les commerces intra-muros de l'Isle Adam et par la zone commerciale Le Grand Val.

A Parmain, seuls subsistent quelques commerces de proximité concentrés dans le quartier de la gare et aux Arcades.

L'action vers une dynamisation de la structure commerciale est à poursuivre.



Économie du tourisme

La qualité du cadre de vie, les espaces naturels, le patrimoine culturel, l'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional du Vexin et la proximité de sites touristiques comme la vallée des Impressionnistes pourrait permettre un développement de l'activité touristique malgré la concurrence des communes voisines de l'Isle Adam et Auvers-sur-Oise.

Actuellement, hors quelques locations de gîtes et RB&B, on ne recense aucun équipement hôtelier destiné au tourisme dans la commune.

Synthèse économique

Parmain semble rester en marge de la dynamique d'activités que l'on peut observer dans les communes limitrophes.

Une des principales causes de ce phénomène est la proximité et l'attractivité des pôles économiques et commerciaux comme l'Isle Adam et plus loin Chambly.

Le faible niveau en activités économiques entraîne un déséquilibre dans la mixité des fonctions urbaines qui paraît difficilement surmontable dans la configuration urbaine et le contexte actuels.

Mais la trame résidentielle est favorable à l'émergence d'entreprises unipersonnelles. Cette forme d'activité peut compenser la faiblesse de la structure du tissu économique et instaurer une mixité des fonctions urbaines.

SYNTHESE SOCIODEMOGRAPHIQUE

Les cinq années entre 2013 et 2018 traduisent un arrêt de l'évolution démographique après une période marquée déjà par un ralentissement.

Cette évolution est à l'inverse de la tendance observée dans le secteur géographique environnant, que ce soit au niveau de la CCVO3F, du PNR du Vexin français, du département du Val d'Oise ou de la région Ile de France.

Quelques indicateurs se sont dégradés dans cette période, malgré un solde naturel positif, un taux de naissance encore favorable et un indice de jeunesse positif.

Les indicateurs de risque de décroissance s'expriment par un déficit migratoire avéré, par le vieillissement de la population (seule la tranche des plus de soixante ans augmente), la diminution de la taille des ménages corrélée avec une augmentation du nombre des ménages composés d'une personne, la diminution des familles avec enfants.

- ✓ Les ménages composés de couples avec enfant(s) diminuent.
- ✓ Parmain n'échappe pas au vieillissement de sa population, les séniors augmentent et représentent presque un quart de la population.
- ✓ Les mutations résidentielles (grands pavillons repris par des couples avec enfants) que l'on observait auparavant sur la commune s'atténuent.
- ✓ La tranche d'âge des 30-59 ans (en âge d'avoir des enfants) est majoritaire. Après avoir remplacé une population qui quittait la commune, elle diminue.
- ✓ Un nombre de logements vacants qui a augmenté en 2018 et appelle à la vigilance dans l'observatoire du logement sur la commune, afin de voir s'il s'agit d'une vacance de courte durée, nécessaire à la rotation des ménages ou si elle relève d'une vacance structurelle et donc de longue durée (obsolescence du bien, indivisions, propriétaire en maison de retraite, rétention spéculative,..). Dans ce dernier cas, la commune pourra adopter une stratégie adaptée aux fins d'identifier les logements inoccupés.
- ✓ Le nombre de personne quittant la commune est supérieur au nombre d'entrant.

La faible augmentation précédente de la population et la stabilité actuelle trouvent leur origine dans un solde naturel qui reste positif et compense un solde migratoire négatif.

Les indicateurs positifs :

- ✓ Les habitants apprécient leur ville et s'enracinent, plus de 55% y habitent depuis plus de 10 ans.
- ✓ Un indice de jeunesse marqueur d'une population jeune, un taux de naissance qui reste soutenu.
- ✓ Une taille des ménages supérieure à la moyenne.
- ✓ Une population ayant un taux d'activité élevé, constituée de professions intermédiaires et de catégories socioprofessionnelle supérieure, et dont les artisans commerçants chef d'entreprises augmentent.
- ✓ La population de Parmain est une population aisée au regard de son environnement.
- ✓ Des logements de grande taille

Les données récentes enregistrées depuis 2018 par la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants ces trois dernières années changent la tendance.

En effet, elles tendent à démontrer une inversion de l'évolution statistique : 245 nouveaux habitants ont ainsi été enregistrés depuis 2018.

Les dernières données de l'Insee paru en fin du 1^{er} semestre 2022 indiquent une population de 5589 habitants soit une augmentation de 14 habitants. La commune renoue avec un taux de croissance positif de +0.25%.

L'augmentation du nombre des habitants est due en partie à la construction des 94 logements en 2018 des résidences des Chevreuils et Bukolic situées dans le quartier des Coutures au sud de la ville et les 25 logements de la résidence Passiflore près de la gare de Parmain, emménagés récemment.

Cela se traduit aussi par une prévision d'augmentation des effectifs scolaires de 100 enfants supplémentaires inscrits et préinscrits et d'un niveau d'occupation des groupes scolaires de la commune proche de la saturation après s'être maintenu à un niveau plutôt constant.

Parallèlement, l'augmentation du nombre de permis de construire pour des logements neufs augmente depuis 2016, avec 122 permis pour 360 logements confirmant l'effort de construction nécessaire pour maintenir la population à son niveau et absorber le point mort évalué à partir des cinq dernières années à 28,2 logements/an.

La commune se trouve dans une situation où elle doit prioritairement répondre à l'objectif de mixité sociale et d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux. Cet objectif devra permettre d'intégrer les besoins d'évolution démographique et notamment :

- Une offre diversifiée en taille de logements, et répondant aux besoins des parminoïis,
- Une typologie de logement favorisant l'accueil de familles avec enfants,
- Une répartition équilibrée et équitable sur l'ensemble du territoire communal.

Cependant, les contestations contre les permis de construction de logements collectifs bloquent la réalisation des programmes et seulement 1/3 des logements ont pu être mis en chantier depuis 2016.

Il ressort que le risque de décroissance démographique évoqué ci-avant est ainsi lié à l'absence de sortie des programmes de logements qui sont prévus par la commune.

Par ailleurs ces contestations ont un impact négatif dans la gestion du bien collectif et social communal, en effet la commune se trouve dans l'incapacité d'offrir des logements à des habitants actifs qui compte tenu du cout du foncier doivent quitter la ville.

Parallèlement, le vieillissement de la population appelle également une réflexion sur une typologie de logements et de besoins en équipements et une offre d'activités (culturelles, associatives, sportives,..) particulières.

Les caractéristiques urbaines et environnementales du territoire communal conduisent aussi à s'interroger sur la nature des programmes, et leur intégration dans le paysage urbain, au travers de projets de constructions écoenvironnementales.

Enfin, la réflexion sur des programmes mixtes, intégrant des logements permettant de répondre à des besoins spécifiques de logements tels que pour la population jeune, et des locaux d'activités tels que les tiers lieux, pourraient permettre de dynamiser la faiblesse du tissu économique et encourager l'entreprenariat.

ETUDE DE DENSIFICATION ET DE CAPACITE D'AMENAGER ET DE CONSTRUIRE

STRUCTURE DU TERRITOIRE URBAIN / DECOMPOSITION PAR QUARTIER / CAPACITE DE MUTATION ET DENSIFICATION

Trois grandes unités territoriales

L'urbanisme de Parmain est communément identifié en trois parties : Parmain-Sud, Parmain-Centre et Jouy-le-Comte au Nord.

Ces trois parties du territoire communal se caractérisent en partie par leur situation à l'échelle géographique locale, le relief et la morphologie.

Parmain Sud et Centre sont implantés dans un segment de la vallée de l'Oise constituée par le versant longiligne nord/sud, délimitée au sud de Parmain par la vallée du Sausseron et au Nord par le ru de Jouy et dans lequel deux grands secteurs se délimitent assez naturellement : Parmain-Sud et Parmain-Centre.

La partie urbanisée au sud et au centre de Parmain s'inscrit selon un axe nord-sud parallèle à celui de l'Oise. Au sud, le coteau s'écarte de la rivière et libère une plaine alluviale urbanisée.

Au centre, le coteau rapproché contraint l'habitat sur coteau avec des pentes plutôt fortes en bord de l'Oise et c'est au point le plus proche qu'a été construit le pont vers L'Isle-Adam.

Jouy-le-Comte est implanté dans le vallon du ru de Jouy. Ce vallon est délimité au sud par l'effet de porte créée par le retournement du Versant de la vallée de l'Oise et son resserrement contre le Montrognon. Au Nord le vallon se divise en deux, d'un côté le fond de talweg remonte vers le bois de la Tour du Lay de l'autre le fond de Vaux rejoint la commune de Champagne.

Bref rappel historique

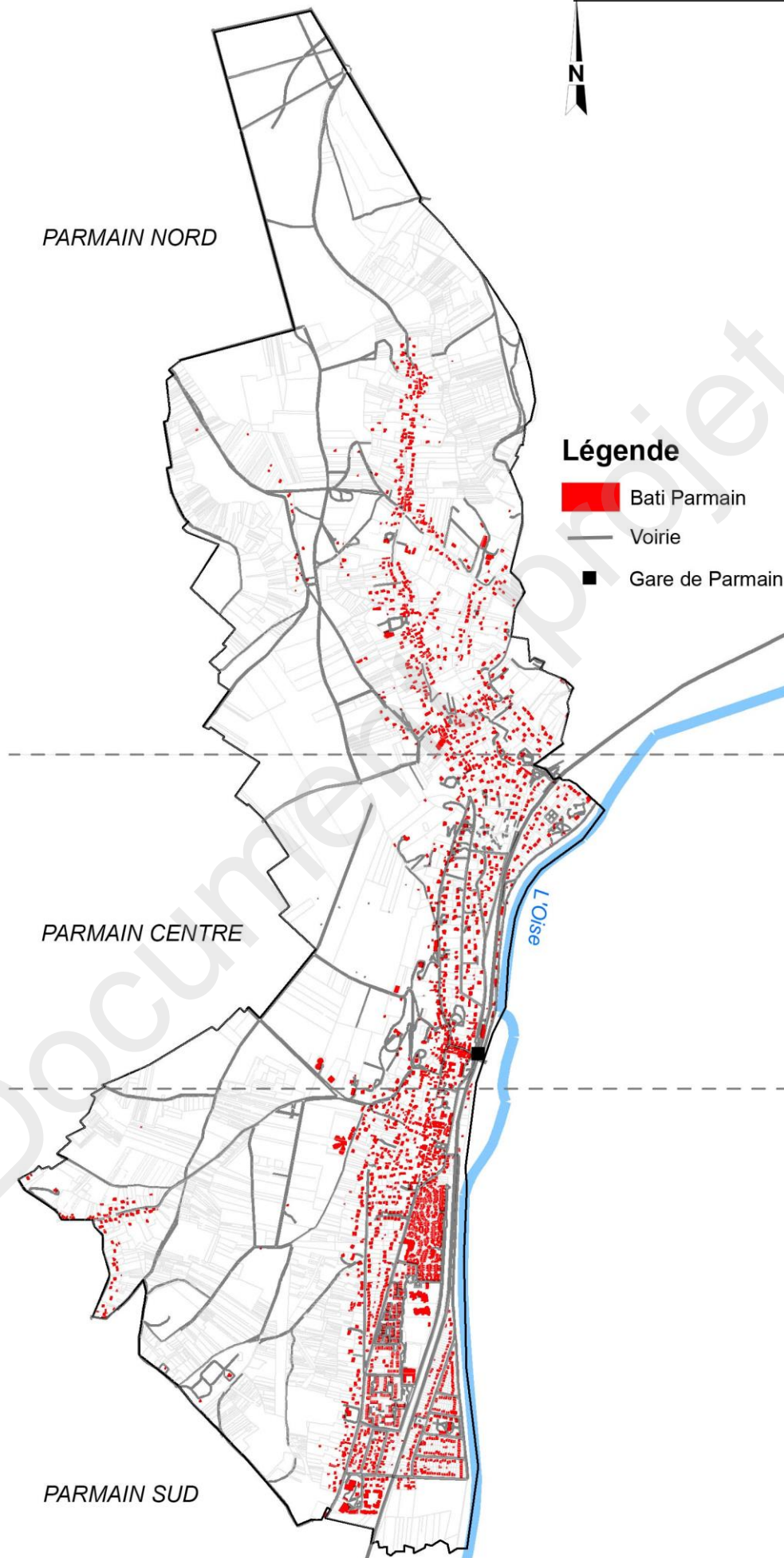
La majeure partie des terres actuellement urbanisées de Parmain furent occupées au 17 et 18^{ème} siècle par le Parc du Château de Conti, qui été situé sur l'île Conti, au pont de la Cohue entre Parmain et l'Isle-Adam.

«En amont du pont, à partir de la rue Guichard, en direction du Nord Nord-Est et jusqu'au chemin du Port de Jouy - aujourd'hui la rue de persan au giratoire de Jouy - c'est-à-dire du ru qui le borde, un parc de plus de 40 hectares, jardin à la française dessiné dans le style Le Nôtre, offrait aux centaines d'invités que la magnificence des Conti recevait au château, des perspectives, des paysages agrestes, comparables à ceux des plus beaux châteaux de France, Vaux le Vicomte, Villandry et bien d'autres».

Ce parc, au nord de la rue Guichard était composé de terrasses successives descendant jusqu'aux rives de l'Oise.

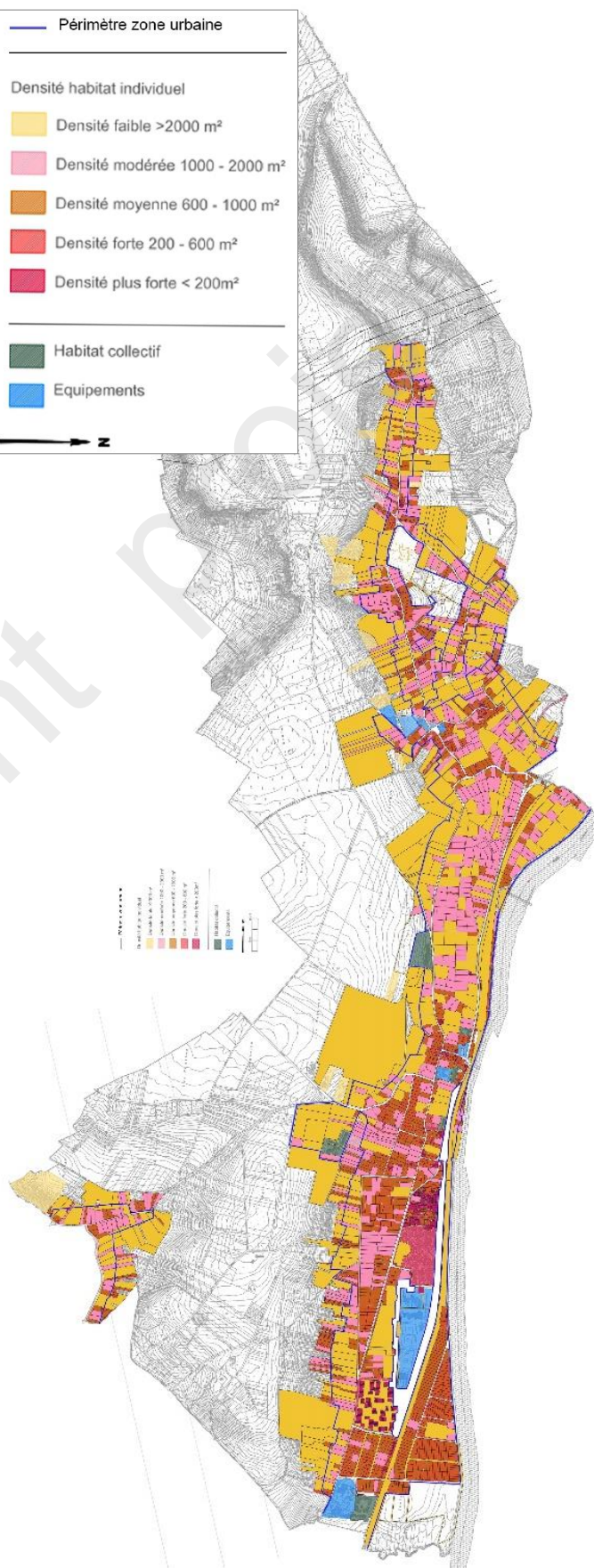
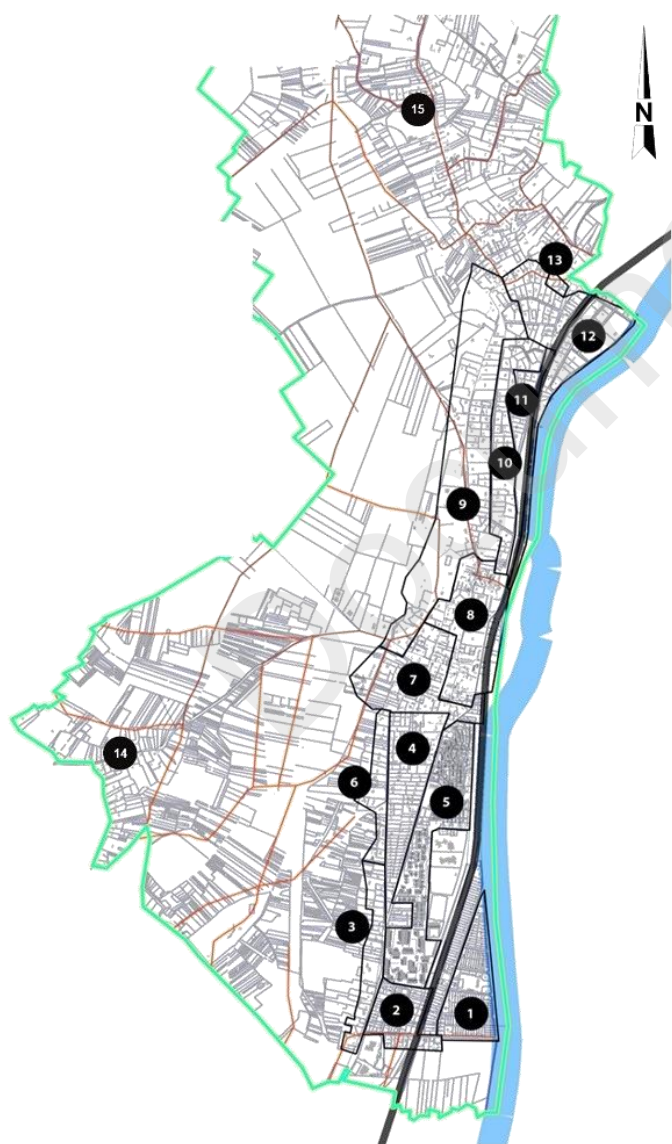
A l'aval, vers le Sud s'étendait sur les terres d'alluvions, un jardin productif, potager et fruitier destiné à la table du prince Conti. La rue Guichard, située en resserrement de la propriété, était un sentier, la seule voie d'accès traversant le domaine et permettant de regagner l'autre rive en utilisant les ponts.

A Parmain, la ligne S.C.N.F de 1830 va traverser l'ancien potager et le parc d'agrément du Prince de Conti. La gare vient se placer en vis-à-vis de la Mairie.



Densité bâtie moyenne par taille des parcelles et par quartier

- 1 Le Val d'Oise 200-600m²
- 2 Les Coutures 200-600m²
- 3 Sous Les Chasseras >=2000m²
- 4 Triangle Potager 600-2000m²
- 5 Les Hameaux de Parmain < 200m²
- 6 Sous les Belles Pôles 600 à >2000m²
- 8 Hypercentre <200 à > 2000m²
- 9 Côte de Nesles 400 à >2000m²
- 10 Maréchal Lyautey 1000m² à >2000m²
- 11 Poincaré 400-2000m²
- 11 Près du Laye 600 à >2000m²
- 13 rue de Persan 600-2000m²
- 14 La Naze 600 à >2000m²
- 15 Jouy-le-Comte 600 à >2000m²

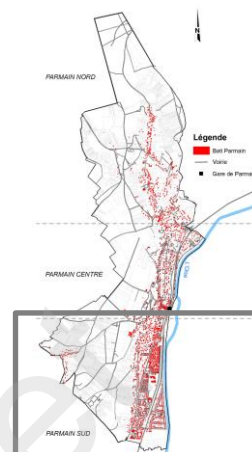


DENSITES DE PARMAIN SUD

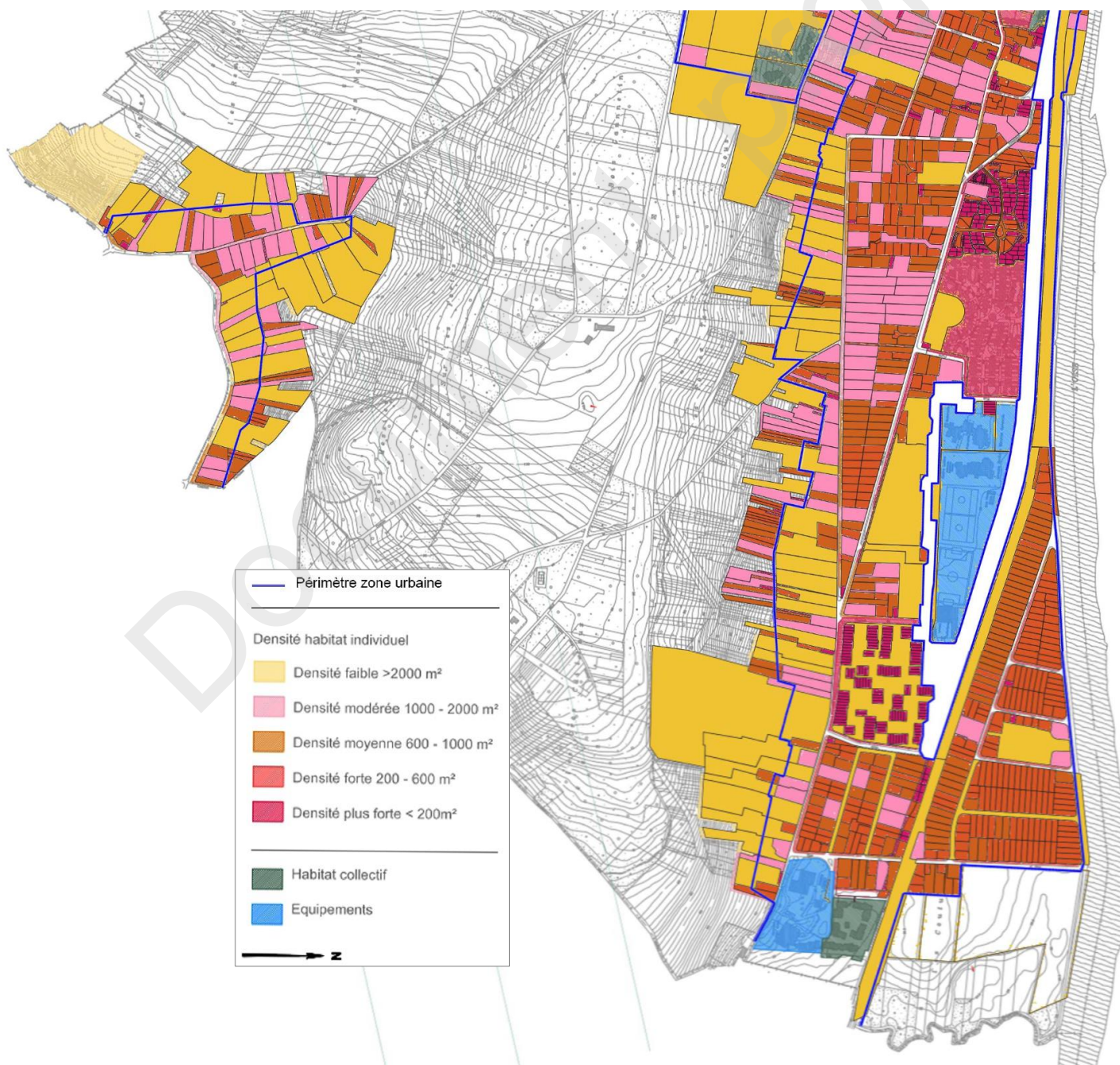
Le secteur sud est celui où le tissu urbain est le plus habité et corollairement celui où se trouvent les parcelles les plus densément bâties de la commune.

La densité bâtie, majoritairement sous une forme d'habitat individuel y est hétérogène, et associée à des typologies très hétéroclites d'un point de vue de la forme urbaine et architecturale au sein des différents quartiers.

Si on observe un bâti peu dense au niveau du pied de coteau en amont de la rue Vieux Chemin du Potager et de la deuxième partie de la rue du général de Gaulle avec de parcelles en moyenne de 2000m², lorsque les pentes diminuent le bâti se resserre et devient alors plus dense à l'instar du quartier des Coutures et du Val d'Oise structurés par une trame des parcelles de 400 à 600m², et des Hameaux de Parmain créés sous la forme d'une ZAC d'habitat pavillonnaire en continu.



Densité par taille des parcelles



Le Val d'Oise

Caractéristiques

Une situation topographique localisée sur côté de la terrasse alluviale entre 26 et 28m côte NGF au bord de l'Oise. Cette partie de la commune était occupée avant sa construction par une décharge très accessible par voie ferrée pour les résidus de combustions issus des locomotives (mâchefer).

Ce quartier peut paraître isolé du reste de la commune car il en est d'un côté séparé par la voie ferrée et de l'autre calé au bord de l'Oise. Il ne comporte que deux points d'accès : le passage à niveau de la rue du Val d'Oise et le passage sous la voie par la rue de l'abreuvoir, contribuant à sa quiétude.

Un projet de lotissement d'habitations a été conçu autour d'un bâtiment, La Roseraie en 1920. Les premières maisons furent construites en 1960, ce furent des constructions de type HLM. Au début des années 2000, les logements ont été mis en vente et la plupart des habitants ont pu devenir propriétaires avec l'acquisition de leurs logements qu'ils ont transformés. Si au départ une atmosphère monotone caractérisait le quartier, il a pris peu à peu un nouveau visage, sans toutefois en supprimer la cohérence, avec la personnalisation des constructions par les nouveaux acquéreurs.

Ces habitations sont à l'origine dotées de faibles performances énergétiques et les habitants sont confrontés à la mise aux normes thermiques des constructions.

Critères de densité urbaine

Les parcelles sont de taille très régulière entre 400 et 600m² et selon une organisation très rationnelle et répétitive avec des pavillons de constructions identiques, dont la plupart sont mitoyens sur un côté et selon une architecture symétrique. Les parcelles sont en longueur. Les possibilités de mutation du quartier sont faibles au regard de la régularité de la trame parcellaire et des constructions qui forment son identité. On note essentiellement des agrandissements par adjonction de garage.



Les hameaux de Parmain

Caractéristiques

Un quartier qui est situé en bas du coteau et en contrebas de la rue du Général de Gaulle. Il s'agit d'un ensemble d'habitations conçu dans le cadre d'une ZAC datant de la fin des années 70 et 80, intégrant des équipements scolaires, sportifs, une salle polyvalente, des locaux associatifs, ainsi que des commerces de proximité. On retrouve dans ce périmètre un secteur plutôt homogène d'habitats majoritairement groupés, contrairement aux autres secteurs de la commune, développé autour d'un petit centre commercial, les Arcades. Une partie est constituée de parcelles d'habitat individuel (partie nord des Arcades) l'autre partie correspond à des logements locatifs sociaux (au sud du centre commercial des Arcades).

Le quartier est bien relié au centre-ville, par une des rues principales de Parmain et par la piste cyclable le long de la voie ferrée qui permet aux habitants du quartier de rejoindre le centre de Parmain, la gare ainsi que le pont menant à l'Isle Adam

Mais bien que situé à proximité de l'Oise, il en est séparé par la voie ferrée, le privant du bénéfice de la qualité paysagère de la berge et du cours d'eau. Seul le passage de la rue de l'Abreuvoir permet de rejoindre le Quai des Saules.

Critères de densité urbaine

On se trouve sur la partie la plus dense de la commune, avec des habitations sous forme de maisons disposées en bâti continu le long de voiries de desserte intérieure et de parking. Les parcelles sont de 200m² de surface en moyenne.

Les habitations étant à l'origine dotées de faibles performances énergétiques (toitures en shingle), le bâti doit pouvoir évoluer afin d'en permettre l'isolation thermique. Le centre commercial occupe un bâti de plain-pied (4^{ème} photo).

La capacité de densification de ce quartier réside dans l'optimisation de la parcelle du centre commercial, afin de renforcer la polarité de ce centre commercial qui pourrait évoluer vers une construction de petit immeuble collectifs limité en hauteur à 2 à 3 étages, en rétablissant les commerces en rez-de-chaussée et avec parking souterrain pour les logements et en extérieur pour la clientèle. Cependant, eu égard de la fragilité des commerces dans la zone de Parmain, il ressort qu'une telle opération n'est pas envisageable car elle mettrait en péril les commerces.



Les coupures

Caractéristiques

Ce quartier est situé sur une faible pente en moyenne entre 29 et 35 NGF. L'urbanisation de ce quartier en contrebas de l'avenue du Général de Gaulle s'est faite dans les années 50, avec une orientation des parcelles suivant l'axe E-SE / O-NO.

A l'extrémité sud se trouve le collège de Parmain et deux résidences d'habitat collectif « Bukolic » et « les Chevreuils » réalisées en 2018.

Critères de densité urbaine

Les surfaces des parcelles d'habitat individuel varient en moyenne entre 200 et 600m² allant pour les plus petites à 375m² et pour les plus grandes 1500m² mais comportant une bande d'inconstructibilité le long de la voie ferrée.

On y retrouve donc un habitat de type pavillonnaire avec peu de mitoyenneté, caractérisé par la faible hauteur (R+C) des constructions et une végétation présente plutôt faible excepté le long des clôtures et de la voie ferrée.

Les capacités de mutation de ce quartier sont faibles, l'opération d'habitat collectif ayant mobilisé la dernière dent creuse du secteur. La situation en contrebas du coteau de ce quartier assortie à la faible hauteur des maisons pourrait conduire à en maintenir la structure bâtie car celle-ci configure une transition urbaine cohérente entre la plaine alluviale et le départ du coteau à l'amont de la rue du Général de Gaulle.

Le bâti pourrait évoluer vers des hauteurs de type R+2 sans perdre le caractère pavillonnaire, en conservant des marges latérales afin de maintenir de la végétation en limites séparatives. Toutefois une augmentation de logement entrainerait de besoins en stationnement que l'espace public ne permet pas actuellement. Ceux-ci devraient être obligatoirement intégrés à la parcelle.



Triangle Potager – rue Général de Gaulle

Caractéristiques

Un quartier situé sur une moyenne pente entre 36 et 45 NGF. Son urbanisation date du début des années 40. Toutes les parcelles suivent une même orientation selon un axe E/O, perpendiculaire à la rue de chemin vieux du potager et un angle de 77° avec la rue GI de Gaulle. Le secteur est malgré tout hétérogène et manque d'identité, mais il assure toutefois avec les parcelles de jardins une transition entre les espaces urbains peu végétalisés à l'aval, conçus et aménagés par les opérations de ZAC et avec les espaces naturels à l'amont.

Ce secteur, notamment la partie sud est très bien située au niveau des fonctionnalités urbaines : équipements à proximité immédiate et accessible par le réseau de sente du quartier des Hameaux de Parmain à l'est, commerces de proximité des Arcades, gare de Parmain moins de 500m, accès aux espaces naturels du coteau et du plateau immédiats...

Critères de densité urbaine

Les parcelles ont en moyenne entre 10 et 15 mètres de façade allant jusqu'à 30m. Les pavillons sont séparés les uns des autres par une distance d'environ 5m.

On retrouve un bâti pavillonnaire,

- avec une partie plus dense dans la partie sud sur des parcelles de 600 à 1000m² et des caractéristiques volumétriques allant du R+C à R+1
- et dans la partie nord, des parcelles de taille 1000 à 2000m² formant des cœurs d'ilot verts et des hauteurs bâties de R+1 +C, comportant des constructions plus anciennes et des lotissements plus récents insérés entre celles-ci.

Les capacités de densification sont limitées même pour les parcelles les plus grandes, beaucoup d'entre elles ayant une configuration tout en longueur.



Sous les Belles Pôles

Caractéristiques

Situé en moyenne pente du coteau entre 42 et 65 NGF, ce quartier pavillonnaire a été créé à partir des années 50. Par ailleurs, il est caractérisé par la présence d'un habitat pavillonnaire très hétéroclite d'un point de vue architectural avec divers styles et différentes époques de construction.

Ce secteur situé sous le coteau de Parmain contribue à la présence de la végétation arboré situé en amont des habitations, et avec des habitations implantées en retrait le long de la rue.

Critères de densité urbaine

On retrouve une nouvelle fois une diversité en termes de surfaces du parcellaire variant entre 600 m² et 4080 m².

Les capacités de densification de ce secteur sont concurrencées par l'enjeu constitué par la forte densité végétale protégée qui accompagne cet environnement bâti et le place en transition urbaine et paysagère entre les espaces naturels boisés et agricoles en amont et les paries urbanisées plus dense en aval. L'implantation des constructions situées en retrait de la voie pour une majorité d'entre elles conduirait en cas de division, à des parcelles en drapeaux en libérant la partie avant des terrains.



Sous les Chasseras

Caractéristiques

Dans le prolongement du secteur précédent en pied de coteau vers le sud de Parmain, un secteur situé sur moyenne pente compris entre 38 et 48 NGF dont les premières constructions se sont installées un peu plus tôt, entre fin 19^è et début du 20^è siècle marquant l'entrée dans la ville.

On retrouve des architectures très diverses avec des maisons styles bourgeois, voire à colombages ou encore en pierres, ou briques. Mais aussi des maisons de diverses époques, XIX^{ème} et XX^{ème} siècle.

Ce quartier est desservi par un seul axe principal la RD4 qui emprunte la rue du Général de Gaulle. Cela se traduit par une emprise de la voirie plus importante équivalente à 7m d'emprise. On retrouve le couvert arboré conséquent tout le long des habitations à l'amont et dispersé notamment dans les jardins privés, qui donne un caractère très végétal à ce quartier. Situé sous la bande boisée classée EBC, il y a de vieux arbres remarquables type hêtre ou vergers.

Critères de densité urbaine

Les surfaces parcellaires sont de 2000m² en moyenne certaines ayant plus de 1 ha. La plupart ont leurs jardins se prolongeant en zone naturelle.

Comme Sous les Belles Pôles, les capacités de densification de ce secteur sont concurrencées par l'enjeu constitué par la forte densité végétale qui accompagne cet environnement bâti et marque le paysage en entrée de la ville et dans la vallée de l'Oise.



La Naze

Caractéristiques

Le quartier de Parmain-La Naze est situé sur le versant sud de la vallée du Sausseron, en limite et en continuité du village de Valmondois au sud, le long de la rue de Parmain, du chemin des Vallées et du chemin du Moulin Morel, et de Nesles-la-Vallée à l'ouest.

Il est constitué d'environ 42 constructions d'habitations édifiées en forte pente et en partie de versant d'une ravine affluant sur le Sausseron, bordé en amont par les boisements du coteau protégés.

Il a conservé un caractère très rural.

Sa situation en fond d'axe du relief a déterminé la réalisation du Plan de prévention des risques naturels liés aux ruissellements, notamment vis-à-vis des constructions aval situées sur la commune de Valmondois et qui appelle la nécessité de maintenir des espaces perméables permettant de temporiser les écoulements des eaux pluviales.

Dans le projet de révision du Plan de de référence du PNRVF ce secteur n'est plus inclus dans la zone blanche.

Critères de densité urbaine

Les parcelles sont entre 600 et > à 2000m². Mais l'augmentation des capacités de construction de ce secteur ne paraît pas opportune.

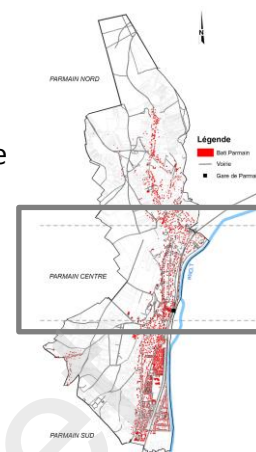


DENSITE DE PARMAIN CENTRE

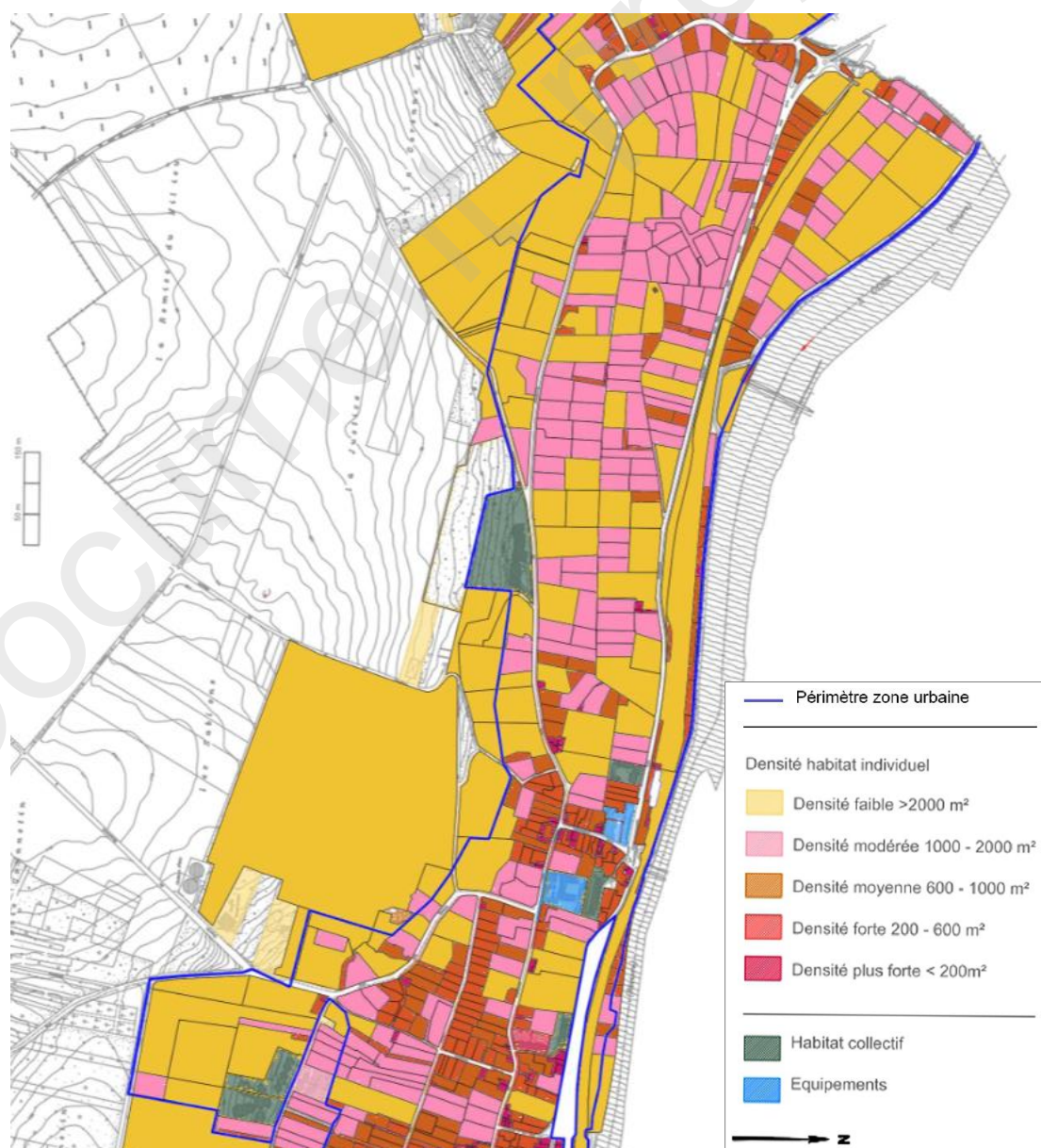
Ce secteur est constitué de part et d'autre de la rue Guichard avec, au sud un parcellaire qui s'est densifié dans les dernières années par des divisions de grandes parcelles et au nord, un tissu plus homogène avec de grandes parcelles, en moyenne entre 1000m² et plus de 2000m² dont seule la partie le long de la rue Poincaré et de part et d'autre de la voie ferrée contient des parcelles plus petites entre 600 et 1000m².

Dans cette partie homogène se trouve le lotissement « Le Parc de Parmain » constitué de 120 propriétés règlementées par un cahier des charges dont la plupart des prescriptions remontent à l'origine de sa création et dont les infrastructures de desserte, privées sont gérées par le syndic de copropriétaires.

L'une des principales dispositions de ce règlement, interne au Parc de Parmain, est l'interdiction d'y construire des logements collectifs.



Cartographie des densités par taille des parcelles



Rue Albert 1er / Valentin Baly

Caractéristiques

Secteur situé sur une pente moyenne à forte avec une cote altimétrique NGF comprise entre 29 et 60m qui remonte sur le coteau dont quelques constructions en partie haute à 90m et 100m d'altitude dans une partie des plus pentues de la commune, jouissant d'un vaste panorama sur la vallée de l'Oise. Ce secteur a été urbanisé pour la majorité au cours du 20ème siècle excepté une ancienne propriété agricole désormais divisée et réhabilitée. Le caractère arboré maintenu par les jardins contribue à l'intégration visuelle des habitations sous une canopée arborée accompagnant le paysage de la vallée de l'Oise et qui se perçoit de L'Ile-Adam et au-delà. Le quartier est desservi par deux voies secondaires la rue Albert 1er et la rue Valentin Baly. On retrouve un habitat majoritairement pavillonnaire avec des volumes de constructions assez conséquents allant jusqu'à du R+2 orienté en parallèle aux courbes de niveau.

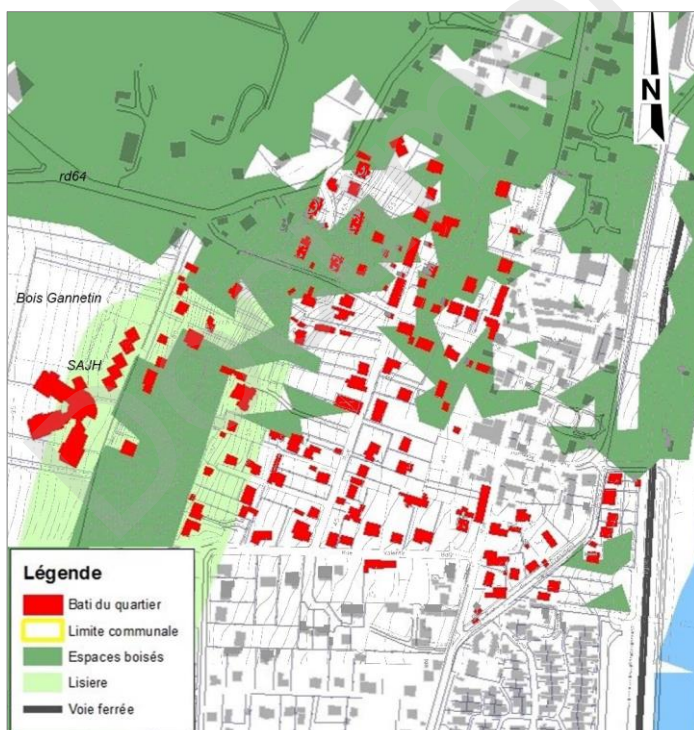
Critères de densité urbaine

En termes de surface du parcellaire celui-ci est en moyenne de 1200 m² avec un minimum à 600m² et un maximum à 4900m².

Des divisions parcellaires ont densifié peu à peu le secteur ces 20 dernières années.

Le secteur ne comporte pas de dent creuse mais encore quelques grandes parcelles. La constructibilité actuelle du secteur reste limitée dans l'objectif de préserver le caractère du coteau arboré à l'échelle de la vallée de l'Oise.

Ce secteur comprend la partie haute de la ruelle piétonne Saint-Jean qui relie la rue de Nesles à la rue Albert 1^{er} où se trouve un ensemble de demeure bourgeoise hérité de la fin du 19^{ème} siècle.



Hypercentre

Caractéristiques

L'hypercentre se situe sur pente moyenne entre 29 et 48 NGF à l'endroit où le coteau se rapproche de l'Oise. Il correspond au secteur de la rue Guichard, rue Maréchal Foch, une partie de la rue de Nesles et rue Blanchet. Ces rues sont caractérisées par un trafic routier traversant élevé, utilisées par l'itinéraire Pontoise-Liesle-Adam. La rue Guichard est le secteur le plus ancien de Parmain, situé dans le prolongement de l'axe de la traversée de l'Oise face au pont de l'Isle Adam.

Ce secteur qui inclut la gare de Parmain regroupe les commerces de centre-ville, mais malgré des revitalisations entreprises ces dernières années, des locaux restent vacants ou avec des occupations précaires. Il se trouve également l'école du Centre, la bibliothèque, une église non classée.

Critères de densité urbaine

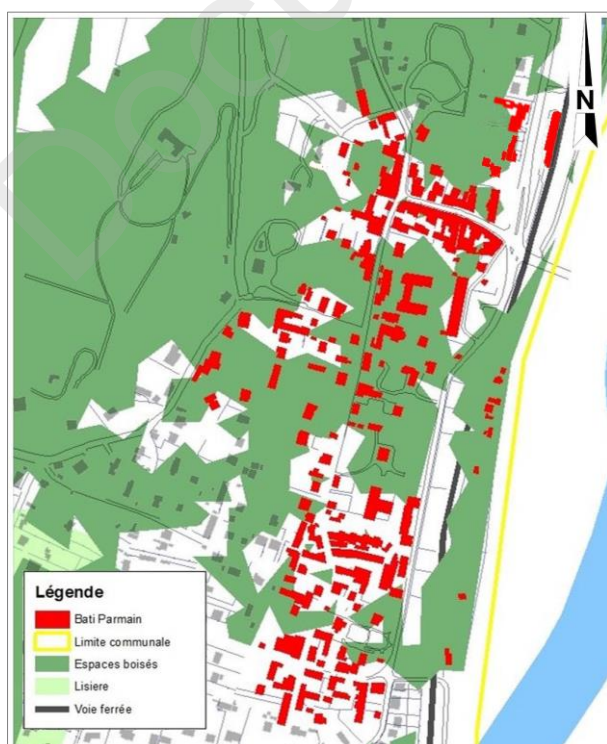
On retrouve des constructions pouvant aller jusqu'à du R+3 et une taille de parcelles très diversifiées allant de 160m² à plus de 2000m².

Rue Guichard le bâti est aligné à la rue mais construit sur des parcelles d'environ 200 à 300 m² de moyenne. Il a subi des transformations successives et s'est étendue avec des constructions annexes en profondeur et en second rang avec dans certains cas une couverture totale des parcelles. Les logements sont imbriqués et enclavés. On assiste à une densification du bâti par l'emprise au sol reportant le stationnement à l'extérieur.

Entre la rue Guichard et la ruelle Saint-Jean en partie basse qui relie la rue Maréchal Foch à la rue Blanchet, se trouvent encore des grandes parcelles. La constructibilité actuelle du secteur peut donc évoluer avec une augmentation des gabarits dans le règlement.

Des projets de constructions de logements collectifs ont déjà été opérés comme par exemple l'opération du terrain dit « des Sœurs ».

De l'autre côté de la rue Guichard, se trouvent la bibliothèque, des ateliers et locaux d'occupations éphémères ou précaires, dont le foncier appartient en partie à la commune. Ce secteur dont il faut repenser les fonctionnalités de centre-ville et d'équipements, prévoir et maîtriser sa transformation, fait depuis plusieurs années l'objet de réflexion sur son renouvellement et sa densification.



Zoom sur la place Clémenceau

La place Clémenceau concentre les fonctionnalités urbaines dans un espace aux contours limités. Principal carrefour située en bas du coteau de l'Oise, à l'endroit où la partie plane de la berge est la plus étroite et la plus haute par rapport au niveau de l'eau de la rivière, elle correspond au point de traversée de l'Oise et de passage à niveau de la voie ferrée par le croisement des deux routes départementales avec un trafic routier élevé. Cf chapitre déplacements / mobilités.

Elle regroupe l'Hôtel de ville et les services publics, bibliothèque, la gare, la salle des expositions et des arts, elle amorce la rue Guichard, aujourd'hui l'unique rue commerçante et active de la ville.

Toutes les contraintes sont réunies ici.

Par conséquent, l'emprise des voies pour la gestion de la circulation est aujourd'hui très importante en raison de la concentration du trafic sur le secteur, de l'accès à la gare

Le caractère du secteur est particulièrement routier et l'espace public peu mis en valeur. Une réflexion autour d'une requalification de ce secteur nécessite d'élargir le périmètre de réflexion en y intégrant les rues Blanchet Guichard Maréchal Foch et Poincaré.



Rue Maréchal Lyautey aval

Caractéristiques

Un secteur qui est situé sur une pente moyenne entre 32 et 52 NGF. Il correspond à la partie aval du « Parc de Parmain », lotissement à l'origine des constructions ayant conservé son statut privé. Son urbanisation date du XIX^{ème} siècle implantée sur le parc du château de Conti après la vente de celui-ci.

D'un point de vue architectural, ce sont principalement de demeures bourgeoises qui étaient des lieux de villégiature construites avec l'arrivée du chemin de fer dans la ville. Certaines parcelles ont donné lieu à des divisions et des villas avec des architectures très contemporaines ont pu être édifiées. Il subsiste dans certains jardins des vestiges du parc de l'ancien château de l'Ile Conti, tels que d'anciens murs et des terrasses du parc, des escaliers de jardins datant du 17^{ème} siècle, situés désormais. Un bâti pavillonnaire imposant par les hauteurs, pouvant aller jusqu'à du R+2.

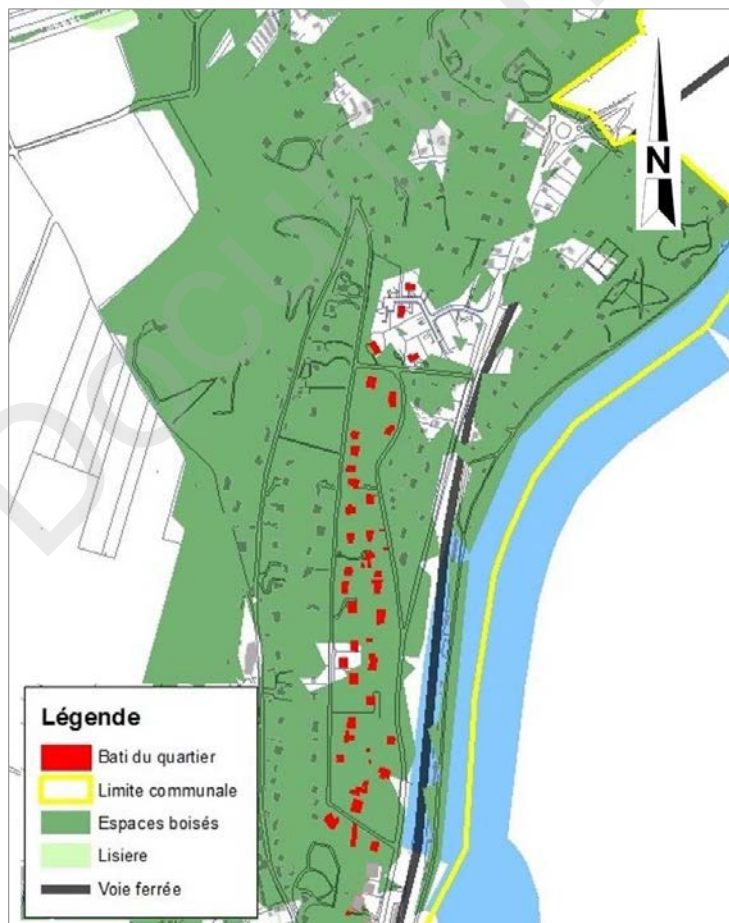
C'est un secteur très arboré de Parmain et de patrimoine végétal, avec la présence de vieux arbres de qualité qui donnent un caractère très paysager par l'aspect végétal dominant à ce quartier.

On se trouve ici dans un quartier qui rassemble le patrimoine architectural et paysager en même temps qu'il assure une forte continuité végétale entre les parties boisées du coteau et du plateau avec la partie aval de la plaine de l'Oise.

Critères de densité urbaine

Les surfaces parcellaires sont importantes, minimum de 1000 m².

L'évaluation des capacités de densification de ce secteur doit tenir compte de l'enjeu patrimonial architectural et paysager qu'il présente.



Rue Maréchal Lyautey amont – Côte de Nesles – Sous la Justice

Caractéristiques

Un quartier situé sur une pente forte entre 50 et 85 NGF pour une partie et pour l'autre partie sur pente moyenne entre 40 et 59. L'une des particularités de ce quartier est due à sa richesse et sa diversité architecturale. On retrouve donc de vieilles demeures construites à partir du 18^e siècle puis au 19^e. Il comprend la partie amont du lotissement privé du « Parc de Parmain » Par ailleurs, ce sont des constructions assez imposantes pouvant aller jusqu'à R+3 dans un environnement arboré d'un couvert végétal ancien, dense et de qualité avec la présence de vieux arbres sains.

Critères de densité urbaine

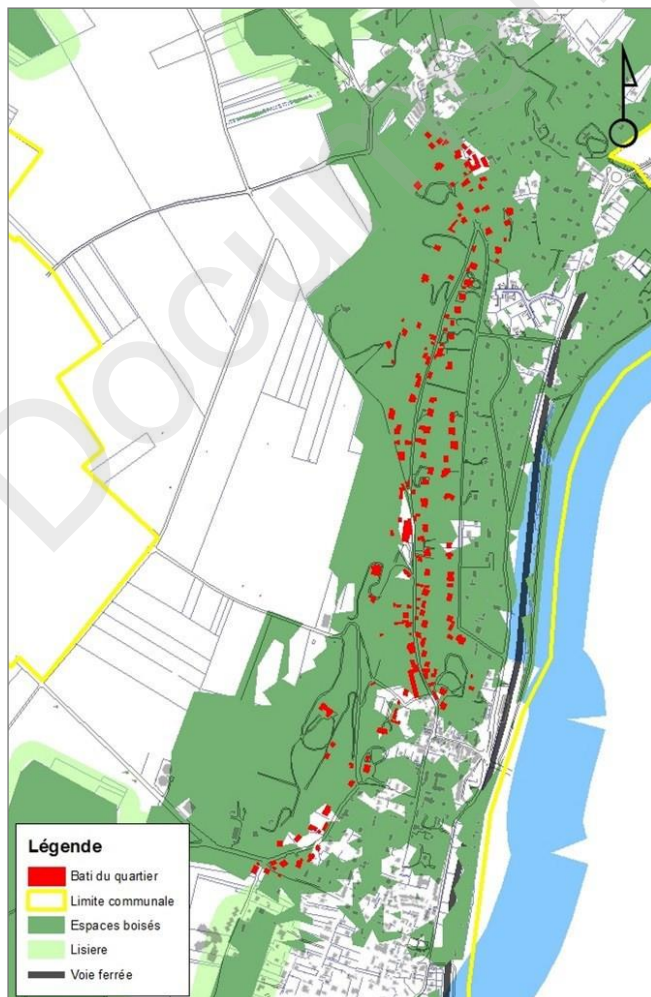
Un parcellaire très hétéroclite avec des surfaces de parcelles pouvant aller jusqu'à 10 000 m².

Ce quartier a la particularité d'être composé de trois sous-groupes distincts :

- Le Sud de la côte ou de la rue de Nesles qui présente un bâti dense.
- A l'aval de la rue Foch où les constructions en contre bas de la rue sont moins denses.
- A l'amont de la rue Foch, avec en venant du centre des constructions imposantes le long de la rue puis en retrait et en s'éloignant, les grandes propriétés anciennes avec des constructions au-dessus de la rue qui sont très peu visibles depuis l'espace public.

La qualité architecturale patrimoniale des constructions, parfois atypiques et de leurs abords constitués des murs et grilles de clôtures, annexes, des jardins et du patrimoine arboré indique un enjeu fort de protection qu'il faudra rendre compatible avec des perspectives d'évolution urbaine rendus nécessaires.

A noter dans ce secteur la célèbre villa La Sirène après un abandon depuis près de 20 ans, en cours de réhabilitation.



Rue Poincaré - rue de Persan

Caractéristiques

Un quartier qui est situé entre 30 et 65 NGF qui se trouve à proximité de la ligne ferroviaire. L'urbanisation s'est déroulée dès la fin du XIX^{ème} siècle pour la partie haute de la rue de Persan et deuxième moitié du XX^{ème} siècle pour la partie basse. Les parcelles sont orientées sous une même configuration perpendiculaire à la desserte par la rue Poincaré, O-NO/E-SE et rue de Persan, N-NO/S- SE.

Critères de densité urbaine

La surface des parcelles sur lesquelles les pavillons ont été construits est très variable allant de 400 m² à 2000m². Par ailleurs, on observe un couvert arboré régulier très dense et de qualité avec de nombreux jardins.

Les capacités de densification de ce secteur sont concurrencées par l'enjeu constitué par la forte densité végétale qui accompagne cet environnement bâti et marque le paysage en entrée de la ville en venant de Champagne sur Oise au nord et à l'amorce du vallon de Jouy-le-Comte.



Le Pré du Lay

Caractéristiques

Un quartier s'identifie par sa situation sur terrasse alluviale inondable entre 26 et 28 NGF et classé en zone inondable au PPRI de l'Oise à la suite des inondations de 1995 et 1996.

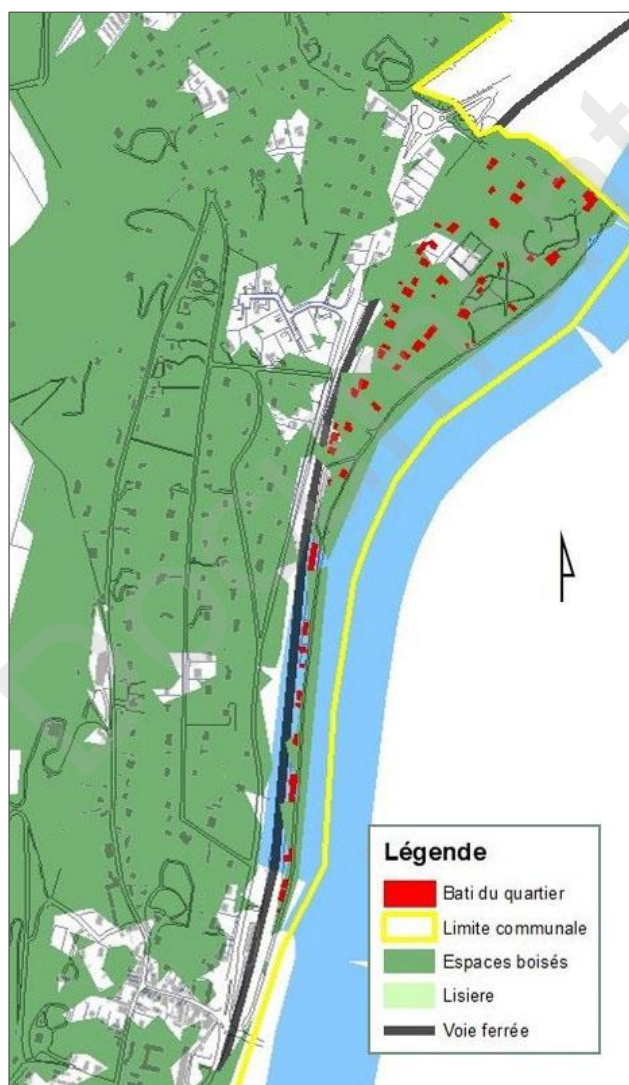
Il a été urbanisé à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, suivant une orientation régulière du bâti E-SE/O-NO et présente une végétation de qualité caractérisée par un couvert arboré régulier des jardins et parcs privés.

Cette impossibilité de toute évolution urbaine suite au PPRI a laissé libre le plein développement végétal, faisant de ce lieu un cadre très paysager à dominante naturelle sur l'habitat inséré, favorable au tourisme fluvial. Le projet de Plan de référence du Parc naturel régional du Vexin français retire ce secteur des zones urbanisées de la commune.

Critères de densité urbaine

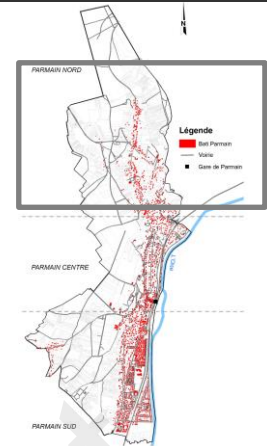
Une surface parcellaire très variable allant de 600m² à 9000m². Le bâti est de type pavillonnaire ne dépassant pas le R+1 dans l'ensemble.

Les capacités de densification de cet espace sont inexistantes, en raison de la situation en zone inondable au PPRI et identifiée prochainement en zone verte du projet de révision de la charte du PNR.

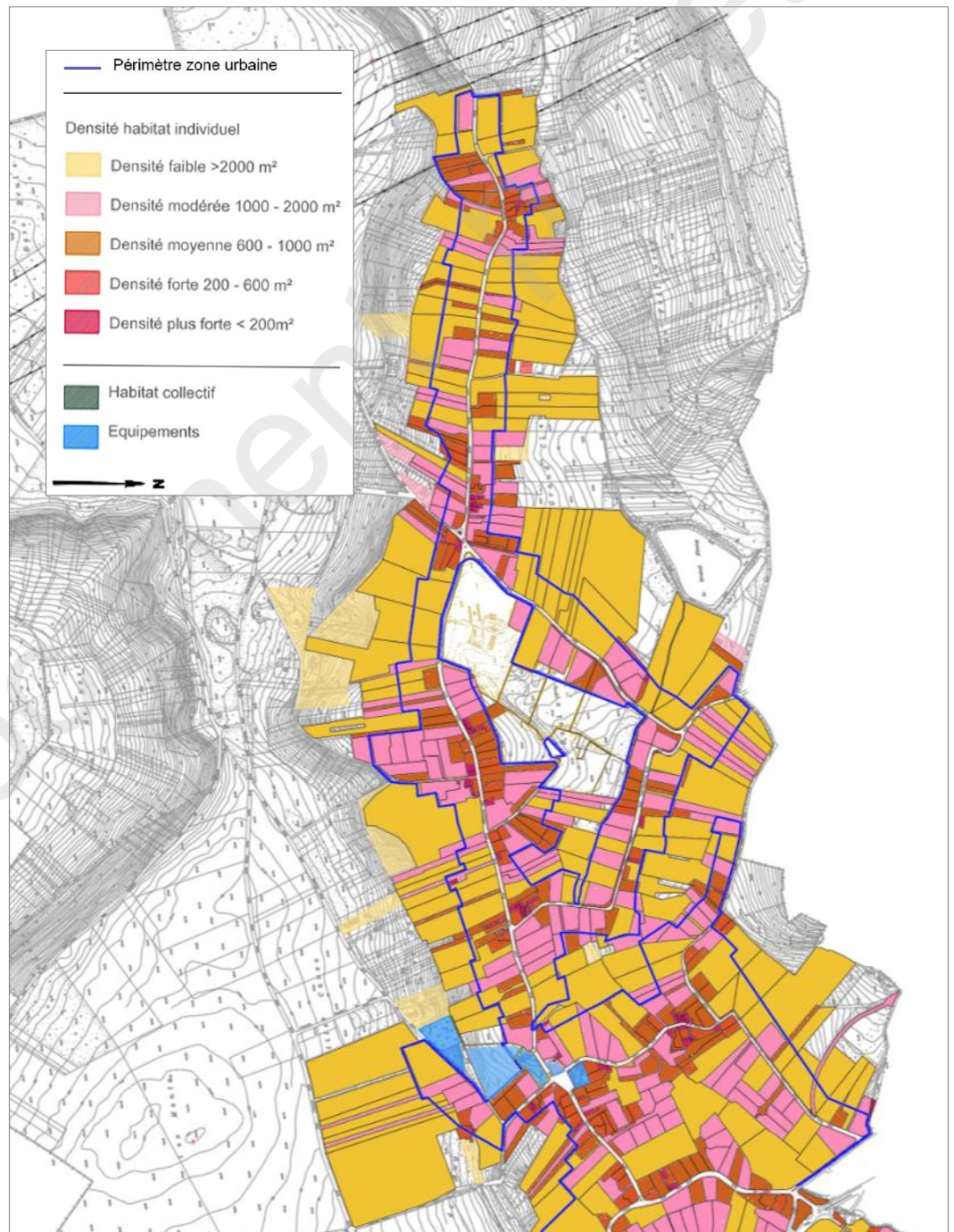


DENSITE DU SECTEUR JOUY LE COMTE -PARMAIN NORD

Le quartier de Jouy-le-Comte est caractérisé par de densités hétérogènes.



Cartographie des densités par taille des parcelles





Jouy-Le-Comte

Caractéristiques

Pendant des siècles, Parmain (étymologie Pars : partie de Minor : petite) a été un écart de Jouy-le-Comte, commune mère de l'Isle Adam. Jouy-le-Comte possédait une église, figure sur les anciens registres des comtes de Beaumont et ce n'est qu'au XVII^{ème} siècle qu'il fut relié au domaine de Conti.

Dans cette partie nord de la commune, l'habitat s'est développé au creux du vallon de Jouy, essentiellement à flanc de coteau, de part et d'autre d'une ligne nord-sud dessinée par la rue principale du Maréchal Joffre puis par la rue de Ronquerolles qui se poursuit en chemin caillouteux du Grand Val dans le bois de la tour de Lay.

Cette rue dessert les voies transversales et la plus grande partie des habitations. En remontant de l'autre côté du ru, on rejoint les rues de Parmain et du clos Pollet dont le tracé sensiblement parallèle démarre de la rue du Montrognon à Champagne et se transforme en chemin rejoignant les bois de Champagne. Seule la rue de Chantereine ne se termine pas en impasse dans le vallon et assure une issue vers le hameau de Vaux à Champagne-sur-Oise sans être cependant un axe de liaison primordial ou secondaire.

La végétation en amont dans le vallon couvre l'urbanisation en aval, cela constitue un caractère fort du paysage urbain. Ce sont les lignes et masses végétales qui structurent dans l'espace la répartition de l'habitat inséré et enclavé dans le fond du vallon aujourd'hui. L'espace bénéficie d'un grand calme, très à l'écart des axes de circulations et des activités et leurs nuisances. Cette morphologie paysagère et urbaine fait partie intégrante de l'identité communale et de ce souhait de préserver un paysage très champêtre, et isolé du contexte urbain de la vallée de l'Oise.

Critères de densité urbaine

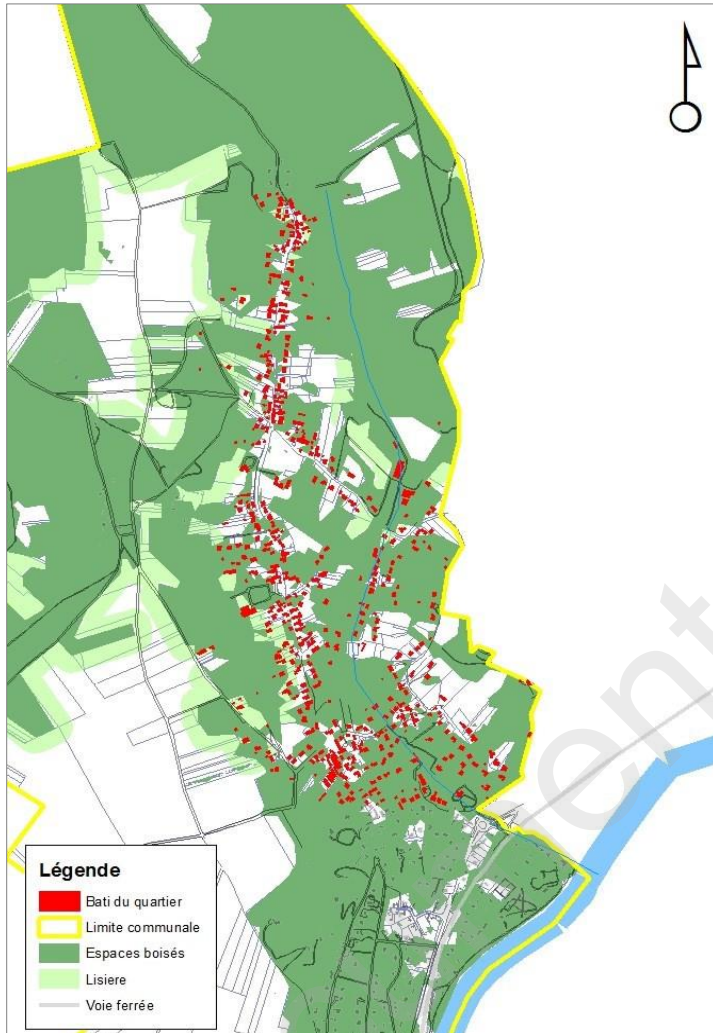
C'est un habitat traditionnel du Vexin qui s'est développé le long de la rue Joffre et sillonne dans le versant ouest du vallon, en amont de l'axe du talweg. A intervalles plus ou moins réguliers, des regroupements d'habitats donnent des mouvements plus denses, dans le secteur de l'église avec une place, dans un secteur de rue marqué par des pignons alignés, dans le secteur de la rue de Boulonville et au bout de la rue de Ronquerolles. Chaque maison est reliée à la suivante par des clôtures en murs, le long de la rue. Dans la partie basse, les constructions sont plus dispersées.

Sont intercalées quelques constructions sur de grandes parcelles comme le Manoir de Boulonville.

Le caractère des dispositions de l'habitat le long des rues a été préservé, permettant aujourd'hui d'observer quelques grands espaces encore non construits. Entre ces intervalles de densités urbaines, s'est glissé un habitat de type pavillonnaire, de densité plus lâche, avec une prédominance végétale en clôture et aux abords des rues, représentatif de la croissance urbaine moyenne.

Les parcelles sont de tailles de 600 à plus de 2000m², avec des formations par groupes de petites parcelles.

L'enjeu est constitué par la préservation de cette entité reconnue que constitue JLC, en insérant des îlots ou unités bâtis nouveaux de petite taille en correspondance avec la structure actuelle, identifiés dans des parcelles peu denses ou jouxtant des constructions.



HABITAT DANS LES ZONES NATURELLES BATIES

Caractéristiques

Outre sa structuration par quartier, certaines zones bâties se trouvent dans les zones naturelles à l'écart du périmètre urbanisé.

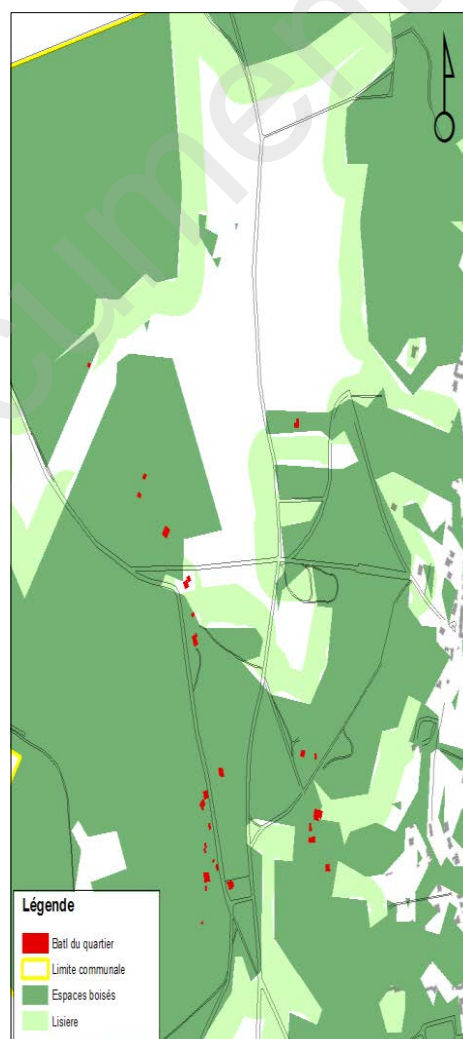
- Quelques constructions en amont de coteaux urbains de Parmain, sur les coteaux et dans l'espace boisé au niveau de la Sente au Beurre,
- Une propriété sur le plateau au sud dans le secteur du chemin de la Croix des Verts, au milieu de la zone boisée,
- Au sommet du bois de la Tour du Lay, en limite de Champagne-sur-Oise,
- A Jouy-le-Comte en amont de la rue du Maréchal Joffre dans le secteur du chemin du Chêne Conti, c'est là où se trouve le plus grand nombre de parcelles bâties réparties à l'orée du bois et dans la zone boisée ; et en aval près de la rue de Vaux quelques constructions de type hangars.

Hors quelques propriétés anciennes isolées telle que le château de Montarène, au-dessus de la Sente au Beurre, près du centre de Parmain, la plupart de ces habitations sont récentes, édifiées sur d'anciennes parcelles de jardins, contenant un abri agricole ou une construction légère peu à peu transformé et pérennisé en habitat.

A noter également le centre équestre construit et aménagé il y a une dizaine d'année au-dessus du chemin de la Croix des Verts accessible par la rue du cimetière.

Critères de densité urbaine

Aucune capacité de densification n'est possible dans ces secteurs.





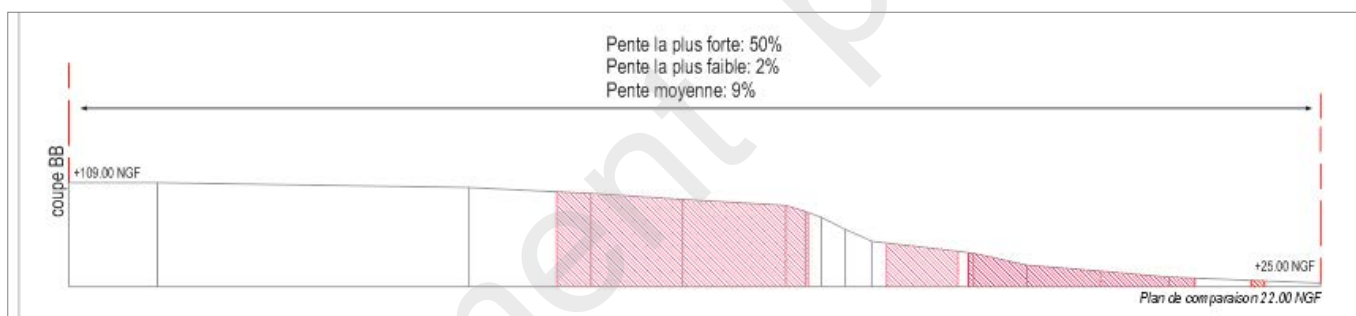
CARACTERISTIQUES TOPOGRAPHIQUES ET REPARTITION DE LA DENSITE BATIE

La topographie qui caractérise la commune est assez influente dans la répartition actuelle des secteurs ayant les plus fortes densités, de fait elle contribue fortement à en caractériser le tissu. Ainsi les secteurs d'habitat les plus dense en surface les plus importantes sont actuellement construits sur les zones les plus planes du fond de vallée de l'Oise : Hameaux de Parmain et Arcades, immeuble La Ruche, Résidences les Chevreuils et Bukolic, Val d'Oise, Coutures. Cependant il est à noter que la topographie n'est pas un critère de cohérence de la forme urbaine de la ville. A titre d'exemple, la partie ancienne de Parmain correspondant à des secteurs denses, est la rue Guichard qui est située sur des fortes pentes.

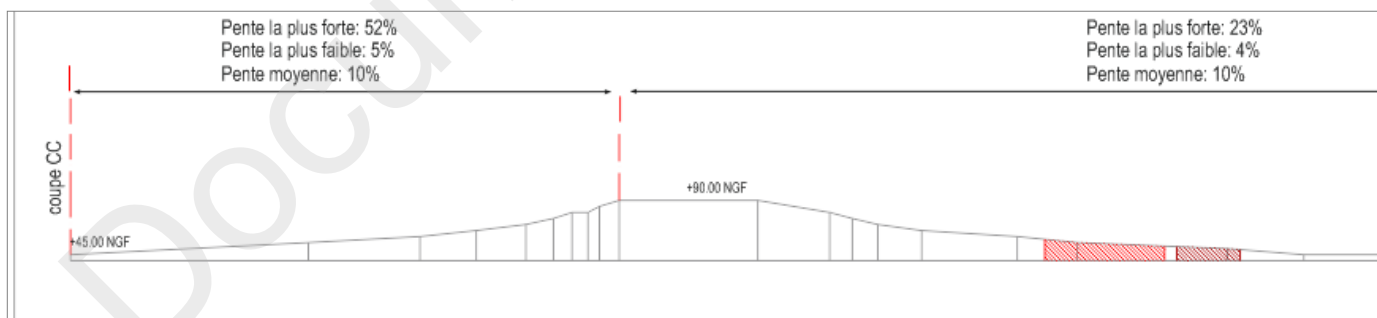
Coupe AA / Caractéristiques topographiques types et occupation urbaine Parmain Sud



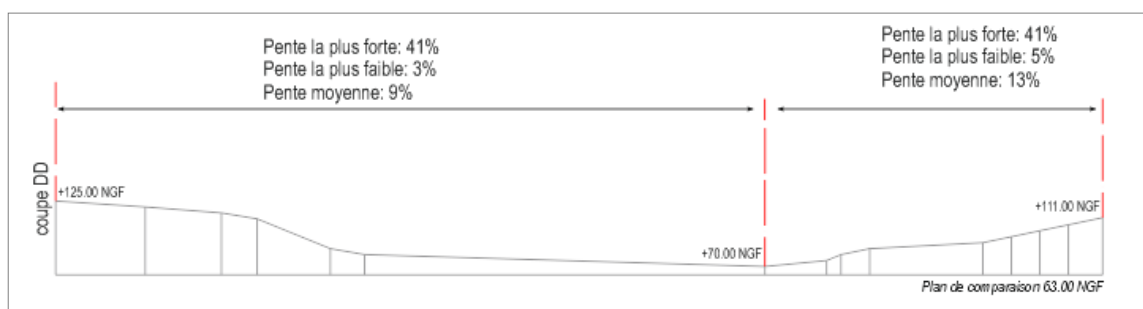
Coupe BB / Caractéristiques topographiques et occupation urbaine Parmain Centre



Coupe CC / Caractéristiques topographiques et occupation urbaine Jouy-le-Comte



Coupe DD / Caractéristiques topographiques et occupation urbaine Fond de Jouy-le-Comte



LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu et identifier les biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permettra d'alimenter une stratégie foncière communale. En se focalisant prioritairement sur des biens situés dans le périmètre urbanisé, cela limitera le grignotage des terres agricoles. Il est d'intérêt de cibler les secteurs à densifier en fonction de leur capacité et potentiel afin de répondre aux exigences à venir concernant la thématique du logement.

Déterminer le gisement foncier est une approche nécessitée par l'évolution réglementaire en matière de lutte contre l'étalement urbain.

L'analyse est rendue obligatoire par l'article L151-4 et L151-5 du code de l'urbanisme.

L'optimisation des espaces bâtis est un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones la collectivité doit démontrer que le tissu urbain n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Le gisement foncier est constitué de :

- Parcelles densifiables,
- Les dents creuses,
- Le bâti mutable.

Structure de la densité sur le territoire : un tissu hétérogène

L'urbanisme de Parmain, sous une apparente continuité globale, est diffus et discontinu. Il s'étire sur 7km de longueur, de part et d'autre d'un centre-ville constitué autour de la Gare et l'Hôtel de Ville et complété de deux petites polarités, l'une commerciale au niveau des Arcades au sud et la deuxième au nord au niveau de Jouy-le-Comte, autour de la place de l'église et de l'école.

Le tissu urbain de Parmain est essentiellement composé d'habitat individuel seule **2,7%** de la surface du territoire occupé par l'habitat est occupée par de l'habitat collectif. Le logement collectif représente 15% des logements et constitué de 335 appartements.

L'habitat résidentiel pavillonnaire est dominant, il représente 85% des logements soit 1963 maisons individuelles. Sa structure est caractérisée par son irrégularité et l'imbrication de parcelles de surfaces très variables.

Seuls quelques quartiers, tels que Le Val d'Oise, Les coutures (20 lgmt/ha en moyenne), Les Hameaux de Parmain (50 lgmt/ha) ou le quartier du Parc de Parmain (5 logmt/ha) ayant des parcelles homogènes.

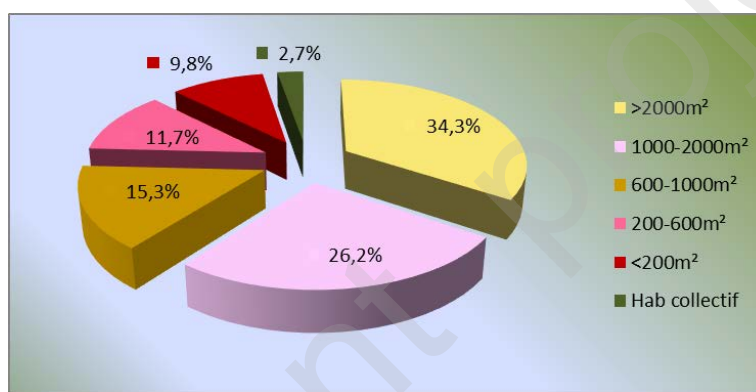
En outre, les parcelles situées au pourtour de la zone urbaine, qui sont aussi les plus grandes, sont pour la plupart en partie dans la zone naturelle ou agricole. C'est notamment le cas à Jouy-le-Comte ainsi que dans la partie sud de Parmain en bas de coteau.

Les parcelles densifiables

Approche de la densité en fonction de la surface de territoire occupé, à partir du fond de plan cadastral vectorisé.

Taille des parcelles en m ²	Surfaces totales en ha 2021	Evolution des surfaces parcellaires bâties en %	
		2016	2021
<200m ²	16,5ha	8%	9,8%
200-600 m ²	19,7ha	6%	11,7%
600-1000 m ²	25ha	16%	15,3%
1000-2000 m ²	44ha	34%	26,2%
>2000m ²	59ha	35%	34,3%
Habitat collectif	4,5ha	1%	2,7%
Total	170ha		
Equipements	8,5ha		

Les parcelles de moins de 600m² représentent 21,3% de la surface du territoire urbanisé. On note une évolution depuis 2016 date à laquelle la précédente évaluation indiquait 14%.



Cette augmentation de la part du territoire urbanisé occupé par des parcelles inférieures à 600m² avec en parallèle une diminution de 8,8% de la part occupée par des parcelles de 600 à 2000m² et plus significativement des parcelles de taille comprise entre 1000 et 2000m², témoignent de la densification du tissu bâti. Parallèlement la part d'espace occupé par le logement collectif a augmenté de 1,7%.

La part de l'espace occupé par des parcelles supérieures à 2000m² a peu évolué.

On peut estimer que le gisement foncier issu de parcelles bâties susceptibles de faire l'objet d'un découpage parcellaire sous initiative individuelle correspond aux parcelles de surfaces comprises entre 1000m² et 2000m² mais aussi des parcelles de taille supérieure à 2000m².

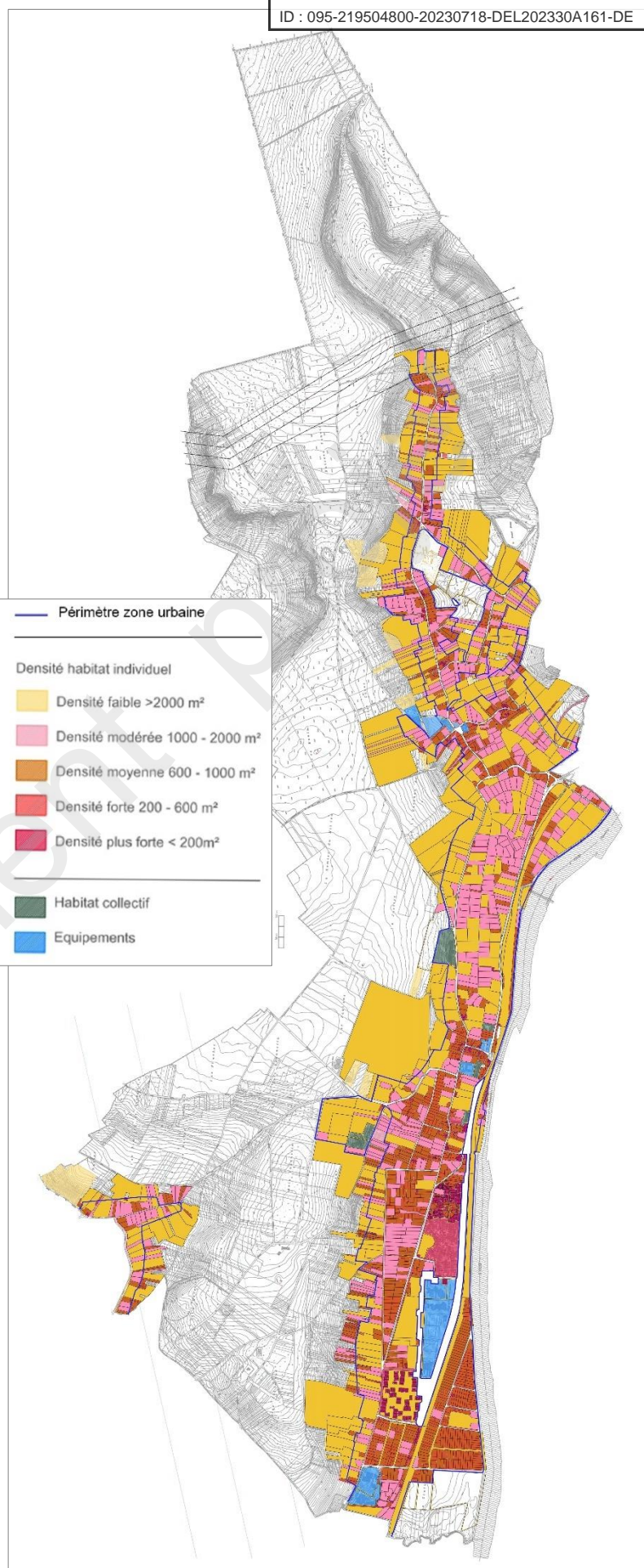
Approche de la densité en fonction du nombre des parcelles à partir du cadastre 2021 sous SIG

Taille des parcelles en m ²	Nombre des parcelles 2021	%
<200m ²	696	28%
200-600 m ²	655	26,4%
600-1000 m ²	365	14,7%
1000-2000 m ²	465	18,8%
>2000m ²	302	12,1%
Total	2483	100

54.4% des parcelles sont inférieures à 600m²
30.9% ont une taille supérieure à 1000m².

Cela correspond à un nombre potentiel élevé de parcelles densifiables dans la commune, 767.

Toutefois, ce potentiel doit être pondéré, certaines des parcelles bâties, non quantifiée, sont à cheval sur deux zones, la zone urbaine et la zone naturelle.



Les dents creuses

Une cartographie des dents creuses a été dressée. La dent creuse est une parcelle non bâtie, rattachée ou non à une parcelle bâtie.

La plupart de ces parcelles non bâties sur la commune sont rattachées à une propriété bâtie dont elles constituent le jardin.

Peu sont réellement mobilisables et seules sept parcelles ont été identifiées dont six dans le secteur de Jouy-le-Comte qui peuvent être intégrées dans le potentiel mutable théorique.

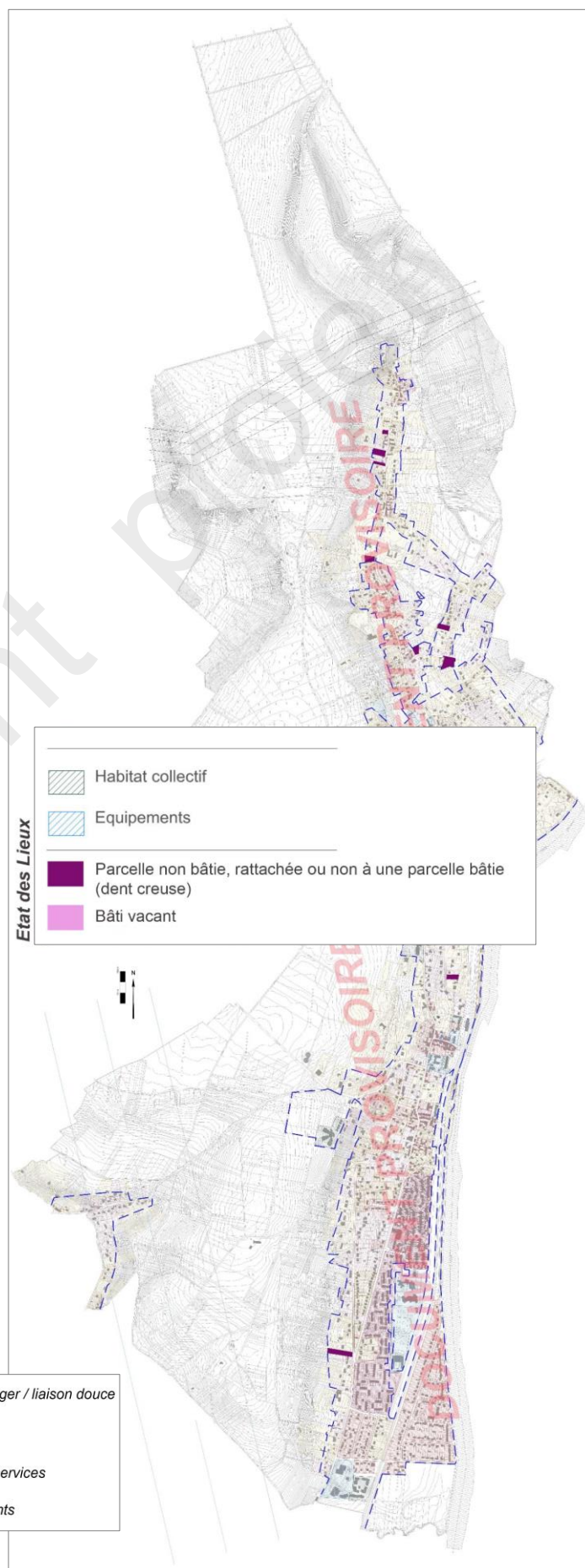
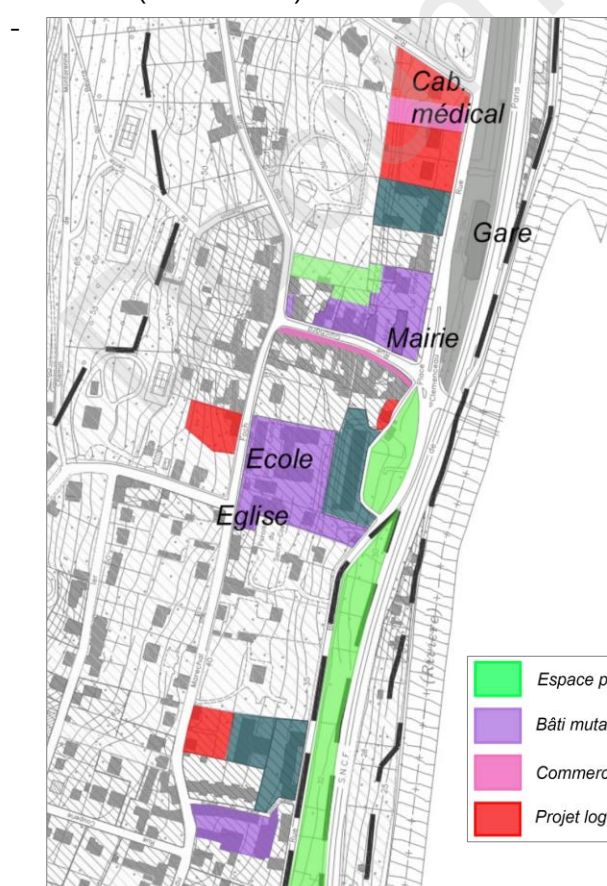
Bâti mutable identifié

Le gisement foncier du bâti mutable est très ponctuel :

- Dans le secteur Centre-ville, plusieurs parcelles côté nord de la rue Guichard, appartenant à la commune ainsi que l'école du Centre, dans l'hypothèse de la création d'un nouveau groupe scolaire au niveau du Bois Gannetin, l'église et le presbytère en vente par l'évêché, à mobiliser pour la revitalisation du secteur,

Les anciens corps de ferme rue Foch ayant un potentiel de réhabilitation, à protéger au titre des éléments de patrimoine historique de la commune.

- Un bâtiment à l'angle rue de Persan / rue Joffre (bien vacant)



Les contraintes actuelles à la mutation et la densité bâtie

Les contraintes et paramètres environnementaux qui se dressent au-devant d'un programme de densification ou de mutation du bâti sont divers et nombreux à Parmain, et doivent être pris en compte car ils peuvent tantôt justifier tantôt compromettre fortement les choix et objectifs communaux.

- L'inscription du territoire communal au titre des sites inscrits

L'ensemble de la commune est dans le site inscrit de la Corne Nord-Est du Vexin Français. Toute mutation de parcelle nécessitant une démolition de construction existante nécessite un avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France (art R425-18 et R425-30 c. urb). Ainsi, tout programme de construction de plusieurs logements en lieu et place d'une parcelle contenant une construction dépend d'un avis conforme de l'ABF.

- La protection du patrimoine bâti

Une partie du patrimoine bâti de la commune est protégée pour ses caractéristiques historiques ou architecturales, notamment les constructions du 19^{ème} siècle édifiées sur les coteaux de Parmain, les constructions faisant partie du patrimoine rural ancien conservé le long de la rue du Maréchal Joffre à Jouy-le-Comte, les murs de clôtures anciens bordant les propriétés le long des rues et entre les parcelles, etc..

- Le règlement de lotissement du Parc de Parmain au centre de la commune

Dans cette partie se trouve le lotissement « Le Parc de Parmain » constitué de 144 propriétés sur de grandes parcelles, ayant une des densités les plus faibles de la ville (5logmt/ha) et règlementées par un cahier des charges. S'il est possible de diviser les parcelles pour augmenter les constructions dans le secteur, l'une des principales dispositions de ce règlement est l'impossibilité de construire des logements collectifs. Aussi, une densification ne pourrait en l'état actuel de ce règlement qui s'impose aux habitants du secteur, et se superpose au PLU, que conduire à de nouvelles habitations individuelles qui par ailleurs vont augmenter le nombre de LLS à créer sur un autre secteur de la commune. Seules quelques propriétés donnant sur la rue Poincaré échappent à ce règlement et seraient en capacité d'accueillir des logements collectifs. En outre il est à noter qu'une partie de ce lotissement est le long de la rue Raymond Poincaré, axe principal de la ville, desservi par la piste cyclable et à proximité de la gare de Parmain – L'Isle-Adam.

- L'enclavement du quartier de Jouy-le-Comte

Les conditions actuelles d'accès de circulation et de desserte de ce quartier n'ont pas favorisé à ce jour un développement important de l'habitat, seules des parcelles dites 'en dents creuses' ont pu être bâties le long des voies. Les constructions (anciennes et d'habitat rural) alignées le long de la chaussée de la rue principale ne permettant pas d'imaginer un quelconque élargissement de voie. Une réflexion sur un plan de desserte et de circulation doit être menée en parallèle d'une recherche de densification et mobilisation de terrain dans ce quartier.

- Le Plan de référence du PNRVF et la protection de l'environnement et des milieux naturels

L'ensemble de l'espace limitrophe et aux abords immédiats des zones urbaines est en zone jaune ou verte du Plan de référence du PNR. Le projet de plan de référence en cours de révision réduit le périmètre des espaces urbanisés au plus près des zones bâties. Jardins et parcs au pourtour des espaces bâtis, quand bien même ils sont situés dans les parcelles bâties seraient intégrés pour la plupart en zone verte. Ceux-ci ne peuvent plus être considérés comme densifiables.

En parallèle, le futur plan maintient des parcelles en zone blanche, situées en continuité immédiate de la zone urbanisée (voir carte page suivante).

- **Le classement du bois de la Tour du Laye en tant que massif forestier de 100ha**

Le boisement qui cerne la commune sur le rebord du coteau depuis le sud de Parmain jusqu'au nord à Jouy-le-Comte fait partie d'un massif forestier de plus de 100ha. Il génère une bande de protection de 50mètres des lisières forestières.

- **Les milieux naturels protégés ou à protéger (cf chap. trame et bleue)**

Zones humides de Jouy-le-Comte : Les fonds de vallon de Jouy sont connus pour être des zones humides, dans les différents inventaires de biodiversité de niveau régional Ils sont par ailleurs référencés ou potentiellement humides en milieu humide.

Le corridor écologique de Parmain sud, doit également être préservé.

- **La protection de la biodiversité urbaine**

Certains quartiers de Parmain centre et nord ainsi que les rebords urbains du coteau contiennent de nombreux jardins possédant une biodiversité dite ordinaire mais cependant de grande valeur paysagère. Leur végétation assure une transition arborée entre le rebord boisé et la vallée de l'Oise.

- **La protection des paysages**

Les continuités paysagères et vues lointaines sur le coteau de Parmain depuis de nombreux points de vue à partir de la rive gauche de l'Oise font partie du patrimoine paysager à l'échelle de la Vallée de l'Oise ;

- **Les PPR**

Le Plan de prévention des risques inondation restreint les constructibilités sur les zones bâties demeurées très peu denses dans tout le secteur du Pré du Laye.

Le Plan de prévention des risques naturels restreint les constructibilités dans le secteur très en pente de La Naze en raison des ruissellements.

Par ailleurs, dans le projet de révision du Plan de référence du PNRVF, ces deux secteurs sont exclus du périmètre des zones urbanisées.

- **Le cout du foncier**

Les ventes résidentielles sont nombreuses à Parmain, le marché de l'immobilier y est particulièrement dynamique. Cependant le prix des ventes est élevé, contraignant financièrement une opération de logements collectifs sociaux.

A titre d'exemple, en janvier 2022 :

- Une propriété avec terrain de 3500 à 4000m² mise en vente 1,95M€,
- Une propriété avec terrain de 3000m² mise en vente 1,8M€.

- **Les recours contre les permis de construire**

L'analyse sur l'évolution des logements dans le cadre de l'état des lieux socio-démographique a montré que les recours nombreux sur les permis de construire des logements collectifs bloquent la réalisation des opérations de construction. A ce jour 205 logements sont suspendus dans l'attente des décisions du tribunal sur les 364 ayant fait l'objet d'un permis de construire depuis 2013. Cela correspond à un taux de rétention de 60% du nombre de logements autorisés.

Ces actions consistant à bloquer les opérations de construction sur la commune peuvent avoir un effet dissuasif sur la libération du foncier par les parminoises, qui peuvent se trouver en situation de blocage sur leur bien pendant plusieurs années en cas de recours. Elle a aussi pour finalité de dissuader les opérateurs de s'engager sur des programmes immobiliers.

A titre d'exemple de l'impact des recours, en 2016, le permis de construire de l'opération « Hêtre Pourpre » comprenant 11 logements locatifs sociaux a fait l'objet d'un recours qui a entraîné un retard de réalisation et dont les travaux vont démarrer fin 2022.

- **La rétention foncière**

Les capacités de mutation et de densification estimées en dents creuses ou parcelles

densifiables revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation des communes, mais à Parmain celles-ci sont affectées de facteurs très limitants. La rétention foncière privée freine la mobilisation des terrains non bâtis. Elle peut gêner les opérations d'aménagement, la construction de logements neufs, la lutte contre l'étalement urbain en empêchant l'utilisation de terrains bien localisés notamment au sein de l'enveloppe urbaine existante et près de la gare. La rétention foncière privée désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles ne peuvent muter car les propriétaires conservent ce patrimoine. La maîtrise foncière privée quasiment totale de ces espaces à Parmain pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLU.

Ces secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2030. Dans ce cadre, la rétention foncière pose des problèmes pour l'atteinte des objectifs. Il s'agit donc d'une différence de points de vue entre le planificateur, qui raisonne en termes de stock de foncier et les propriétaires, qui raisonnent en termes de flux.

Le taux de rétention foncière

Le taux généralement préconisé pour la rétention foncière à prendre en compte pour l'évaluation des prévisions de logements est de 30%.

Mais à Parmain il faut intégrer que le taux est de 60% de rétention de sortie de logements, liés aux recours.

Réduction des zones blanches dans le projet de révision de la Charte du PNRVF :

Dans le cadre de la révision de la Charte, le PNR opère une réduction des 50% d'artificialisation des sols (réduction de 50% des zones blanches) à l'échelle du territoire du Parc.

Dans ce processus, la Zone Blanche de la Charte du Parc à Parmain (correspondant à la zone urbanisée) passerait de 282,9 ha dans la Charte actuelle (datant de 2008) à 187,2 ha dans la prochaine Charte. Soit une réduction de 95,7 ha.

A noter que les secteurs du Pré-du-Lay et des berges de l'Oise soumis aux aléas d'inondations par l'Oise et le secteur de la Naze soumis aux aléas d'inondation par ruissellement, sont concernés par des plans de prévention pour les risques, respectivement inondations et naturels. Ils ne sont plus intégrés dans le périmètre de la future zone blanche.

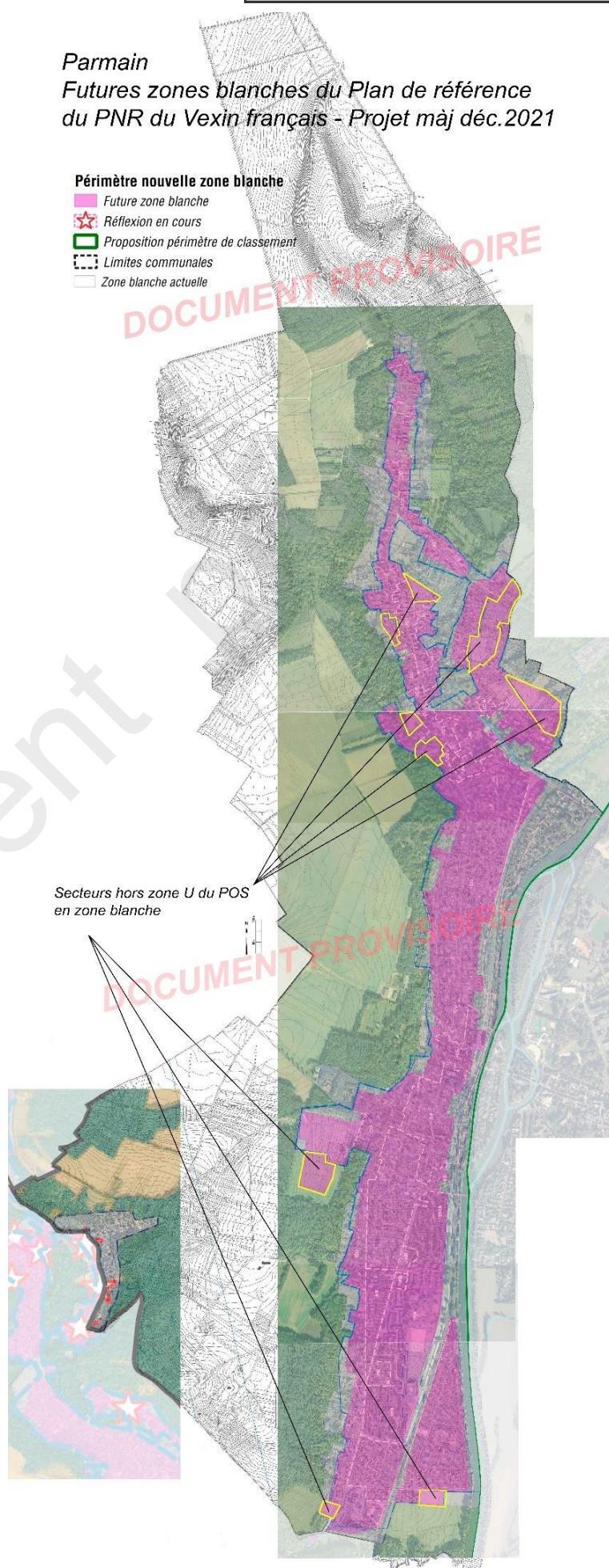
Seules quelques parcelles situées en continuité immédiate de la zone urbanisée sont maintenues dans cette zone :

- Au sud de Parmain, une parcelle à l'entrée de la ville le long de la rue du Général de Gaulle, en face du collège et une parcelle rue du val d'Oise sur laquelle un permis de construire 44 logements a été obtenu avant annulation du PLU.
- Au centre de Parmain, une parcelle agricole jouxtant l'opération du Bois Gannetin,
- Au nord de Parmain, plusieurs parcelles dans le quartier de Jouy-le-Comte.

Carte composée à partir du projet de Plan de référence du PNRVF sur la commune de Parmain

Parmain Futures zones blanches du Plan de référence du PNR du Vexin français - Projet maj déc. 2021

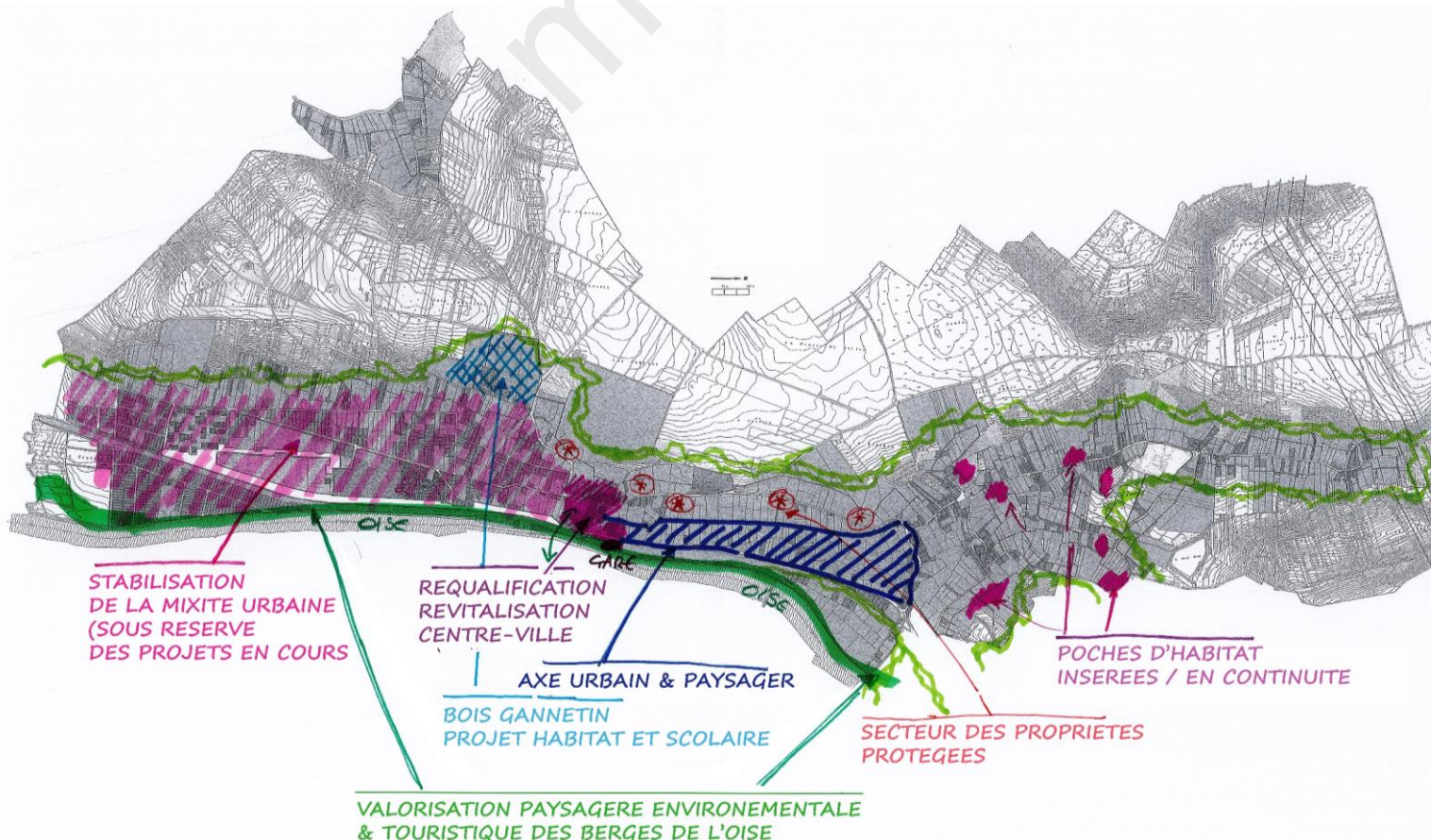
- Périmètre nouvelle zone blanche**
- Future zone blanche
 - Réflexion en cours
 - Proposition périmètre de classement
 - Limites communales
 - Zone blanche actuelle



SYNTHESE

- Un rééquilibrage de l'habitat collectif dans le tissu urbain et une densification qualitative sont à rechercher afin d'intégrer au mieux les objectifs de logements.
La partie sud de Parmain est celle où se sont concentrées les opérations d'aménagement et où en parallèle la densification spontanée par division de terrain a été forte.
- A Parmain les dents creuses sont très peu nombreuses et ne permettent pas une prévision suffisante pour répondre aux objectifs de développement.
- Le foncier est totalement privé, hormis dans la rue Guichard où la commune a la maîtrise foncière de quelques terrains.
- Le bâti mutable et avec maîtrise foncière communale est limité au niveau du centre-ville.
- Le secteur Centre et au niveau du Parc de Parmain présente un potentiel de parcelles densifiables, avec de grandes parcelles de plus de 1000m². De plus, la partie aval de ce quartier est située le long de la rue Raymond Poincaré, axe RD4, à proximité de la gare de Parmain – l'IA et desservie par la voie cyclable et les bus.
Le règlement de lotissement s'oppose à toute création de logement collectif. Il faut donc trouver un outil juridique et incitatif permettant aux propriétaires des parcelles dans ce secteur qui le souhaitent, de vendre pour permettre la réalisation de logements collectifs, dans la continuité du centre-ville.
- Il y a un enjeu paysager et environnemental à protéger les secteurs du coteau comprenant des propriétés remarquables (architecture résidentielle, jardins et caractère arboré)
- Le secteur nord Jouy-le-Comte dispose de terrains de grande taille, mais beaucoup sont en partie en zone naturelle et hors zone blanche du Plan de référence.
Des parcelles en zone naturelles et en zone blanche sont situées en continuité du bâti, accessibles par les voies et pourraient accueillir de petites opérations d'habitat en extensions très modérées.

Schématisation graphique des capacités d'accueil



Rééquilibrage de l'habitat collectif dans Parmain

- Afin de gérer le foncier de manière économe, il est fondamental alors de calculer au plus juste le foncier nécessaire (notamment les dents creuses effectives et le bâti mutable sans contraintes) et de prévoir des ouvertures à l'urbanisation modérée, dans le respect du SDRIF et de la Charte du PNR, dans l'hypothèse où la rétention foncière du parc privé, en freinant la mobilisation des terrains non bâtis, constituerait un obstacle à la mise en œuvre des objectifs permettant d'atteindre les 25% de logements locatifs sociaux aux échéances fixées par l'Etat.
- L'incitation à la mutation foncière passe par une stratégie foncière pilotée par la commune, qui mixe stratégie de taxation, connaissance des terrains et acquisition du foncier.
- La création d'un observatoire du foncier permet à la commune de suivre au quotidien les mutations et le suivi des objectifs.

MOBILISATION DU FONCIER ET ORIENTATIONS

Cadre de l'effort de densification prescrit par le SDRIF

Le PLU doit être compatible avec le SDRIF et dans ce cadre, adopter des dispositions permettant l'accroissement des capacités d'accueil en matière de population et d'emplois. Celui-ci se mesure par une augmentation de la densification de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat de la commune.

Densité humaine c'est la somme de la population et de l'emploi divisé par la superficie de l'espace urbanisé à la date d'approbation du SDRIF.

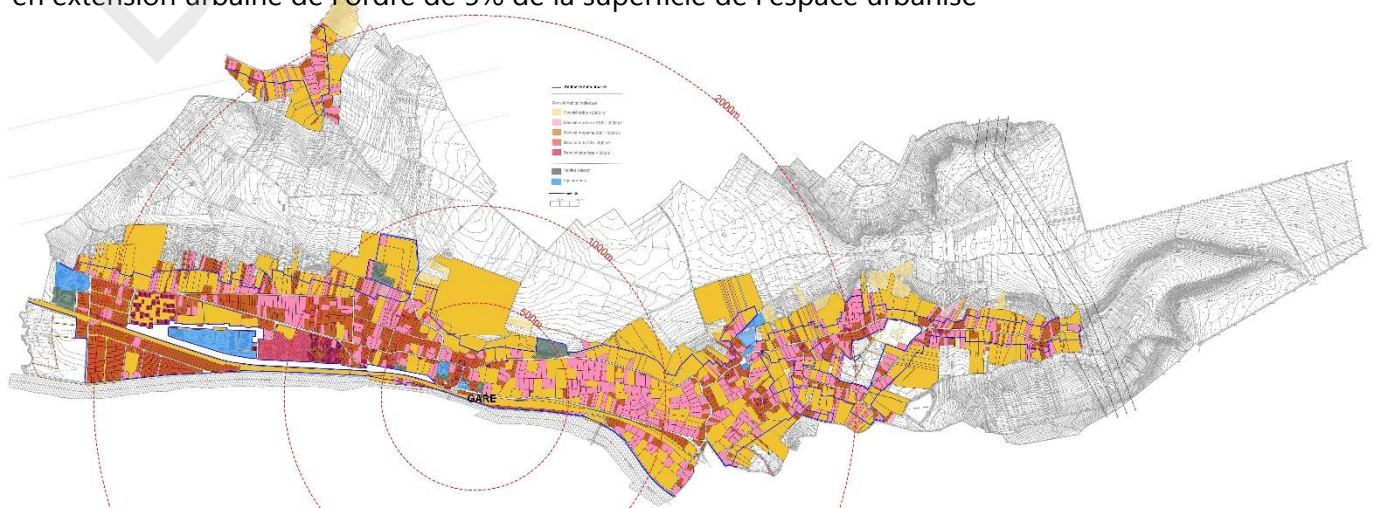
Espace urbanisé = espaces accueillant de l'habitat et des activités économiques, les équipements ainsi que les espaces ouverts urbains tels que espaces verts publics, jardins privés, familiaux, friches urbaines.

Densité des espaces d'habitat = nombre de logement divisé par la superficie des espaces d'habitat

Espace d'habitat = espace urbanisé occupé par l'habitat individuel et collectif, dans lequel sont pris en compte les espaces privatifs et les espaces communs.

Le SDRIF fixe le secteur de la gare en tant que secteur d'habitat préférentiel et à densifier dans un périmètre de l'ordre de 1km autour de la gare.

Il permet de créer des secteurs de développement dans un rayon de l'ordre de 2km de la gare en extension urbaine de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé



Les orientations à l'issue de l'état des lieux et des objectifs communaux

- Une stabilisation de la densité dans le secteur sud de Parmain
- Une répartition équilibrée et équitable des logements locatifs sociaux
- Favoriser la mutation des parcelles et du bâti le long de la gare et le secteur de la rue Poincaré afin d'être compatible avec les orientations du SDRIF (Axe urbain et paysager)
- Recréer un centre-ville rénové valorisé dynamique avec une offre de commerces de service et d'activités socio-culturels, attractive aux habitants et usagers avec OAP
- Favoriser l'intégration des nouvelles unités d'habitat par la définition d'études d'aménagement devant intégrer la qualité architecturale et environnementale ainsi que l'insertion paysagère des nouveaux projets de logements et prévoir les OAP (Poches d'habitat insérées)
- L'implantation d'un groupe scolaire sur le secteur Bois Gannetin permettra de transformer l'espace de l'école du Centre en espace socio-culturel (salle d'exposition, salle de conservatoire musique, bibliothèque/médiathèque, maison des jeunes...)

Effort de densification communal

Données - base 2013 (SDRIF)

Superficie des espaces d'habitat en 2013 : 188,5ha

Parc de logements en 2013 : 2220

Densité des espaces d'habitat en 2013 : 11,8 logements/ha

Densité prévisionnelle des espaces d'habitat à atteindre en 2030 : 13,57 logements/ha – objectif SDRIF.

Surface urbanisée permise en 2030 par le SDRIF et incluse dans le Plan de référence du PNR Vexin, actuel et projet

Surface urbanisée en 2013 = 207 ha (source référentiel territorial du SDRIF)

Surface urbanisée 2030 = 207 + 5% = 217,35ha

Objectifs de densité humaine à atteindre en 2030

Densité humaine 2013 = 29,7 habitants-emplois /ha (source référentiel territorial du SDRIF)

Densité 2013 x 15% => densité 2030 = 34,15 habitants-emplois /ha

Nombre prévisionnel d'emplois en 2030

Nombre d'emploi en 2013 : 632,

Progression de l'emploi 1,22%/an - évolution 2013-2018.

Prévision 2030 : 758 emplois dans la commune

Nombre prévisionnel d'habitants en 2030

Nombre d'habitants 2030 = (Densité x surface urbanisée) – (emplois) = 7598-758 = 6664

Nombre d'habitant par logements en 2030

Le nombre de personnes par logement ne cesse de diminuer, perdant 0,02 point tous les ans.

Le nombre pris en compte est de 2,37

Nombre de logements à l'horizon 2030

$6664/2,37 = 2812$

Taux de rétention du foncier

Le taux de rétention observé dans la commune est très élevé 60% en raison des recours, le double du taux moyen préconisé. Cela conduit à un scénario prévisionnel de logements à permettre dans le PLU extrêmement élevé et démesuré. Le taux de rétention moyen habituel en Ile de France est de 30% (taux de référence).

Nombre de logements estimés pouvant être réalisés dans le tissus urbanisé – optimisation

95

Taux de logement locatifs aidés

A l'horizon 2030, la commune devra avoir 703 logements locatifs aidés selon la Loi Alur. Le nombre actuel est de 279, 178 sont pré-opérationnels (dont 148 PC accordé avec recours en cours et 19 PC à déposer) et 76 à l'étude dans le tissu urbanisé à optimiser, soit 533 LLS programmés.
Il reste 170 LLS à prévoir à échéance SDRIF.

Logements programmés

	Nombre de logements		
2013	2220		
2018	2309	+89	
2030	2812	+503	+592
PC obtenus 2013/2022 à réaliser	337		
Optimisation	95		
Total en cours	432		
Capacité en logements supplémentaire à prévoir			71

CAPACITE PREVISIONNELLE DE LOGEMENTS A PREVOIR DANS LE PLU :

Scénarios selon le taux de rétention foncière

SDRIF 2030		
Nombre d'habitants 6664		
Nombre de logements 2812		
Proposition de scénarios		
<u>Scénario 1</u> taux de rétention 1%*	<u>Scénario 2</u> taux de rétention 30%*	<u>Scénario 3</u> taux de rétention 60%*
<i>*Taux de rétention de 1% : taux optimal, plausible au regard de l'attractivité de la ville et des permis déposé depuis 2017</i>	<i>*Taux de rétention préconisé</i>	<i>*Taux de rétention observé, lié aux recours sur les permis de construire dans la commune</i>
Capacité de logements supplémentaire à prévoir dans le projet de PLU		
71	285	825
Capacité de 71 logements à répartir dans le secteur de densification préférentiel Gare, dans les espaces urbanisés à optimiser (convention EPFIF)	<u>Scénario 2.1</u> Capacité de 285 logements à répartir dans le secteur d'habitat de densification préférentiel secteur Gare Poincaré et dans les espaces urbanisés à optimiser (convention EPFIF) 0 logements en extension JLC	Capacité de 372 logements à répartir dans le secteur d'habitat de densification préférentiel secteur Gare Poincaré, densité de 120 logements /ha (référence Les Passiflores 3 rue Poincaré) Capacité de 253 logements dans les espaces urbanisés à optimiser (convention EPFIF)
Scénario compatible avec les objectifs de densification de 15% de la densité humaine du SDRIF		

	<p><u>Scénario 2.2</u> Capacité de 185 logements à répartir dans le secteur d'habitat de densification préférentiel secteur Gare Poincaré et dans les espaces urbanisés à optimiser (convention EPFIF) Capacité de 100 logements environ à répartir dans le secteur d'habitat conditionnel en extension à Jouy-le-Comte</p>	<p>Capacité de 200 logements à répartir dans le secteur d'habitat conditionnel en extension à Jouy-le-Comte (30 logements environ / ha référence Bois Gannetin),</p>
<p>Nombre de logements locatifs aidés prévisionnel 703</p>		
<p>Nombre de locatifs sociaux à construire 170</p>		
<p>Scénario ne permettant pas d'atteindre les 25% de LLS à construire</p>	<p>Scénario permettant d'atteindre les 25% de LLS à construire</p>	<p>Scénario permettant d'atteindre les 25% de LLS à construire</p>

Mobilisation du foncier

- Les dents creuses et terrains non bâtis : ils sont à mobiliser prioritairement en secteur centre afin de recréer un centre-ville rénové valorisé et dynamique avec une offre de commerces de service et d'activités socio-culturels, attractive aux habitants et usagers avec OAP.
- Les secteurs à exclure des capacités :
 - o Le secteur sud de la commune jusqu'à la rue Guichard, car c'est là où la majorité des opérations d'habitat collectif et des projets en cours sont situés, où la densification a déjà été opérée ces dernières années. Un rééquilibrage vers les secteurs au nord de la rue Guichard dans la commune est à privilégier.
 - o Le secteur du Pré du Laye, en raison du PPRi sur cette zone.
 - o Le secteur de la Naze, en raison du PPRN.
 - o Les parcelles concernées par une propriété ancienne ou remarquable protégée au titre de l'article L151-19.
 - o Le secteur du Parc de Parmain, bien que situé à proximité immédiate de la gare de Parmain-L'Isle-Adam, en raison du règlement de copropriété interdisant toute construction de logements collectifs. Ce règlement rend inopérante toute OAP prévoyant des logements collectifs sur le secteur dont les parcelles sont incluses dans le périmètre du Parc.
- Les secteurs de façon préférentielle :
 - o Les terrains mutables ou divisibles du secteur gare et le long de la rue Poincaré jusqu'au rond-point de Jouy, en prévoyant une densité règlementaire minimale ou des majorations pour la construction de logements collectifs sociaux. Estimation de la surface : 3,1ha
 - o Le foncier à optimiser dans les espaces urbanisés : grâce à la mise en œuvre de l'observatoire du foncier, la veille sur les mutations et la convention avec l'EPFIF

- Les secteurs à mobiliser de façon conditionnelle, en mobilisant la capacité d'urbanisation en extension dans un rayon de l'ordre de 2km tenant compte des espaces urbanisables déterminés par le Plan de référence du PNR du Vexin. Estimation de la surface de 9,6ha, situés :
 - o A Jouy-le-Comte, pour une programmation d'habitat et d'équipements et d'aménagement public
 - o Au bois Gannetin pour la programmation d'un équipement scolaire, dans le cadre de l'adoption de la future Charte du Parc naturel régional laquelle a placé ce secteur en zone blanche.

*Réalisation de l'opération « Les Passiflores »
rue Raymond Poincaré, en face de la gare
25 logements, soit une densité
d'un peu moins de 120 logements/ha*



Intégration du Programme local de l'habitat de la CCVO3F

Le 1^{er} Programme local de l'habitat de la communauté de communes a été lancé début 2022. Il indique le manque de 270 LLS pour atteindre l'objectif de 25%. Selon le PLH, le besoin estimé de logements à produire pour la période 2024-2030 à Parmain est de 478 logements soit 79 logements / an.

En 2023, les enjeux dégagés à l'issue du diagnostic sont les suivants :

- Développer et soutenir une offre abordable et une offre en petits logements
- Poursuivre le partenariat et l'identification des acteurs engagés dans le PLH par la CCVO3F
- Accompagner le vieillissement de la population :
 - o Maintien à domicile (adaptation des logements, développement des services,)
 - o Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partagé, accession sociale).
- Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap
 - o Encourager le développement d'une offre adaptée dans le parc existant ou neuf
 - o Mieux identifier les ménages en situation de handicap.
- Produire une offre adaptée en droit commun (renforcer le PLAI – prêt locatif aidé d'intégration - et/ou en hébergement spécifique).
- Création de 36 places en terrains familiaux locatifs à l'échelle de la CCVO3F et pour Parmain, accompagner la sédentarisation des familles installées sur l'aire d'accueil existante au Bois Gannetin.

A noter sur Parmain les structures en logements spécifiques :

- Existant :
 - o L'éhpad rue Maréchal Foch, 82 unités
 - o La pension de famille 30 logements pour les ménages en situation de grande précarité socio-économique
 - o Le SAJH, établissement d'accueil non médicalisé pour personnes handicapées, 40 places

- L'aire d'accueil des gens du voyage, 5 places de terrains familiaux.
- En projet :
 - Un projet de Maison Marianne à Parmain.

Au regard des constats et des analyses faites sur le territoire dans le cadre du diagnostic, six grands enjeux vont guider l'élaboration du document d'orientation, définissant la stratégie locale de la collectivité, puis sa déclinaison opérationnelle qui en découle, le programme d'actions.

Soutenir la croissance démographique :

- en menant une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire,
- en accompagnant la dynamique de croissance démographique et en tenant compte des spécificités communales,
- en proposant une offre d'habitat répondant aux différents besoins.

Mobiliser le parc existant comme vecteur d'attractivité du territoire

- travailler l'attractivité des centres-villes et centres bourgs pour revaloriser le rôle du parc ancien dans le parcours résidentiel des ménages.

Continuer de produire mais différemment

- de manière plus qualitative que quantitative,
- en préservant la qualité du cadre de vie du territoire,
- autour d'une définition d'une politique foncière intercommunale

Accompagner et permettre les parcours résidentiels des ménages

- en répondant aux besoins locatifs,
- en développant une offre en accession adaptée aux besoins et attentes des jeunes ménages -(pour les garder sur le territoire),
- en développant une plus grande diversité d'offre de logements en termes de prix, de surface, de typologie et de forme urbaine,
- en redonnant l'envie aux ménages de venir vivre dans les centralités à travers le bon logement.

Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques :

- en accompagnant le vieillissement de la population (maintien à domicile et logement ou hébergement regroupé),
- en identifiant mieux l'offre pour les personnes en situation de handicap,
- en proposant une offre adaptée aux jeunes notamment en formation (lycéens, étudiants, alternants, apprentis) en recensant davantage les besoins, en lien avec les entreprises ,
- en déployant une offre en logements et hébergement d'insertion dans le diffus à destination des ménages les plus fragiles,
- en apportant une réponse adaptée aux gens du voyage en matière d'offre résidentielle (aire d'accueil et dans le parc existant) et d'accompagnement social et technique.

Animer le 1er PLH du territoire communautaire, autour de quelle gouvernance et de quels moyens à déployer à l'échelle communautaire

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION

LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Article L151-4

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-2

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels

- il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
 - 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
 - 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
 - 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
 - 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
 - 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Article R151-3

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Article R151-4

EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET DETAIL DES ORIENTATIONS

Par son histoire et son mode de développement urbain, la ville a su préserver et valoriser des éléments qui fondent à la fois ses différences par rapports à ses communes limitrophes et son attractivité résidentielle.

La ville dispose de quartiers vivants, diversifiés tant du point de vue de la densité bâtie que des modèles urbains ou des architectures, avec des atmosphères très diverses selon leur situation dans la géographie micro locale. Les coteaux boisés, les constructions anciennes, les murs de pierres qui dessinent les géorues et ruelles de la commune structurent encore l'environnement et le paysage urbain.

La deuxième caractéristique du territoire, ce sont ces grands espaces paysagers très proches du périmètre urbanisé et eux aussi très diversifiés, que l'on peut appréhender depuis la ville : paysages de rivière avec ses 3,6km de berges le long de l'Oise, paysages de coteaux boisés aux confluences avec l'Oise des vallées du Rù de Jouy au nord et du Sausseron au sud, étendue du plateau agricole du Vexin s'ouvrant sur le Parc naturel régional en amont à l'est et jusqu'aux ambiances forestières du Bois de la Tour du Lay au nord.

Avec la présence de la gare de Parmain l'Isle-Adam sur son territoire et desservie par la ligne H du transilien, prochainement reliée au Grand Paris Express avec le projet d'interconnexion au niveau du futur hub de la gare Saint-Denis Pleyel, la ville bénéficie ainsi d'une vocation résidentielle stratégique par sa situation géographique de plus en plus attractive et d'un environnement paysager et environnemental de forte valeur.

Cette identité liée à la fois aux fonctions urbaines et aux paysages constitue le premier socle du cadre de vie de ses habitants.

Préparer l'avenir et accompagner la cohésion de Parmain

Le PADD est le document central du PLU car, définissant les orientations générales de la commune en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques et, fixant les objectifs de modération de la consommation de l'espace, il trace un cadre de référence pour son développement.

Le projet d'aménagement et de développement durable se doit aussi d'intégrer les objectifs de construction, et en même temps d'être compatible avec ceux de densification et de limite à la consommation foncière, assignés par les règles et documents dits supra communaux, dont particulièrement :

- Au titre de la loi SRU :
 - o Atteindre le taux de 25% de logements locatifs sociaux.
- Au titre du SDRIF :
 - o Prévoir la possibilité d'accroître les capacités d'accueil en matière de population et/ou d'emploi, en favorisant la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans le tissu urbanisé,
 - en densifiant les quartiers à proximité de la gare,
 - avec une augmentation de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat.
 - o Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'espace, renforcer le centre-ville existant.
 - o Valoriser des secteurs de développement à proximité de la gare dans un rayon de l'ordre de 2km, en continuité de l'espace urbanisé existant.
- Au titre du Parc naturel régional du Vexin français,
 - o Réduire la surface des zones urbanisables maximale de 95ha.

Le PADD s'engage à concilier l'identité de Parmain avec les objectifs qui sont assignés à la commune et conserver les spécificités d'une ville à taille humaine, en recherchant à établir la cohérence entre l'optimisation des fonctions et des espaces urbains et la protection du cadre de vie de ses habitants et sa mise en valeur.

Le projet de ville est ambitieux : accompagner l'avenir et répondre aux exigences de la législation tout en adoptant une posture axée sur l'environnement et sur la maîtrise de son urbanisation, afin de transmettre aux habitants un cadre de vie à haute qualité environnementale, pour bien vivre ensemble.

Dans cette perspective, les objectifs de développement durable engagés à l'échelle de la commune permettent un développement équilibré de l'ensemble du territoire en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

Les piliers du développement durable

La commune s'engage sur les piliers du développement durable :

Réchauffement climatique : Lutte contre l'effet de serre et la protection de l'atmosphère

Ressources – biodiversité : Préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources naturelles

Besoins essentiels : L'épanouissement de chacun dans un cadre de vie satisfaisant

Cohésion sociale : Solidarité et cohésion sociale entre les territoires et les générations

Consommation et production : Dynamique de développement selon des modes de production et de consommation responsables.

Le Projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de la prise en compte des enjeux et respecte les piliers du développement durable. Pour sa mise en œuvre et donner un caractère concret à la démarche communale, les grands principes du projet sont déclinés au travers des orientations.

Orientation : un équilibre urbain et structuré sur tout le territoire

Densification maîtrisée équilibrée et équitable dans tous les secteurs de la ville

Ainsi qu'il est indiqué dans le PADD, le PLU de Parmain doit être compatible avec le SDRIF en adoptant des dispositions autorisant l'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, et en même temps il doit permettre la mise en place des contrats de mixité sociale qui imposent à la commune la réalisation de programme de logements locatifs aidés afin d'atteindre les 25% de LLS. Le taux au 1^{er} janvier 2022 étant 12,7%.

Afin de mettre en œuvre ces mesures, le PADD doit prévoir la capacité de réaliser ces futures habitations et prendre en compte l'impact sur l'économie urbaine de l'augmentation démographique.

Les orientations retenues dans le PADD pour y parvenir sont :

- Une répartition équilibrée et équitable des programmes
 - Une répartition de l'offre en logement locatif conventionné sur l'ensemble de la ville
Il a été mis en avant pendant l'élaboration de la phase état de lieux du PLU un déséquilibre dans la répartition de la densité urbaine et une absence de mixité sociale dans l'espace communal. Les 279 logements locatifs sociaux existants sont situés dans la partie sud et sud-centre de la ville qui sont également les secteurs les plus denses.
 - Imposer des unités d'habitat de petite taille, intégrées dans les caractéristiques urbaines dans lequel elles s'insèrent,

- L'intégration de nouveaux habitats et la mixité doivent s'opérer dans l'espace urbain communal en observant une cohérence architecturale et une cohésion spatiale.
- Prévoir les équipements publics pour organiser les services nécessaires aux habitants actuels et futurs en fonction de l'évolution démographique prévisionnelles.
Il s'agit notamment de prévoir les infrastructures scolaires et périscolaires actuellement optimisées qui nécessiteront des équipements complémentaires avec l'arrivée de nouveaux habitants.
 - Mobiliser le foncier disponible qui se raréfie pour accueillir des logements locatifs
 - Mobiliser les espaces bâtis disponibles, les « dents creuses » ayant un potentiel de mutation et les biens vacants sans contrainte,
Priorité est donnée à la mobilisation sans contrainte de ces biens pour accueillir de nouveaux logements.
 - En s'appuyant sur l'outil de veille sur les mutations résidentielles mis en place permettant un suivi et une mise à jour instantanée du gisement foncier et l'optimisation de l'espace rendu disponible dans l'ensemble du tissu urbanisé de la commune,
En effet, il n'est pas souhaité procéder à des acquisitions forcées ou contraintes, grâce à l'outil de veille foncière mis en place. La préemption intervient seulement quand un logement ou un bien est mis en vente.
 - Identifier les zones d'urbanisation futures en tant que nouveau potentiel de densification ou de développement du tissu bâti répondant d'une part à l'objectif d'équilibre et d'équité sur le territoire communal et d'autre part à l'objectif de réalisation des logements locatifs conventionnés.
Le gisement foncier disponible en dents creuses ou vacant dans les zones urbaines est insuffisant pour la programmation de logements permettant d'atteindre le taux règlementaire de LLS dans la commune. Des zones d'urbanisation future localisées entre deux zones urbaines ou en continuité immédiate et de taille modérée, ont été identifiées dans la partie nord de la ville et font l'objet d'OAP. Elles permettront de réduire le déséquilibre dans la répartition spatiale des LLS de la commune.
 - Accompagner le règlement d'urbanisme des quartiers de Parmain en veillant à la qualité du cadre de vie
 - Maîtriser la division des parcelles,
Il s'agit de limiter la réduction des tailles de parcelles et maîtriser le développement de l'habitat privé individuel qui génère une artificialisation des sols pour une faible densité d'habitat.
 - Maintenir l'équilibre emprise / hauteur des constructions individuelles, afin de préserver la typologie paysagère et un ensemble urbain homogène à l'échelle de la ville.
 - Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité urbaine via un projet d'ensemble cohérent
 - Action foncière publique : convention avec l'EPFIF,
Cette convention est un appui à la commune en cohérence avec l'outil de veille foncière pour la mobilisation du foncier disponible.
 - Promouvoir les programmes de logements qui font naître une architecture adaptée à l'environnement de Parmain et aux besoins de la population (logements pour les jeunes, les personnes âgées, habitat inclusif par exemple).
Il s'agit d'une volonté de diversifier la typologie résidentielle sur le territoire de Parmain afin qu'elle soit mieux adaptée aux besoins de la population, tel que le vieillissement par exemple. La commune ne contient qu'un seul établissement pour personnes âgées.



- Avoir une approche qualitative de la construction de logements.
Instaurer un principe de qualité architecturale et environnementale sur l'ensemble de la commune, notamment par le biais des OAP suivants les secteurs concernés et du règlement pour la totalité des constructions. Cela répond également à l'objectif de ne pas différencier le statut du logement par son architecture.
- Améliorer la lisibilité et la visibilité des équipements, notamment par l'aménagement des espaces publics.
Cela concerne la mise en valeur des équipements publics communaux avec la requalification des espaces publics aux abords : groupes scolaires, salle polyvalente, mairie, futur local de police municipale, ...
- Equilibrer la trame bâtie avec la trame verte en lien avec l'orientation sur le patrimoine paysager et la trame verte.
Il s'agit de préserver et favoriser un « urbanisme végétal » par des règles permettant le maintien de la végétation dans les parcelles.

Fédérer les trois grands secteurs de la ville, Sud / Centre / Jouy-le-Comte et donner une vie et une identité aux quartiers.

- Promouvoir la mixité dans tous les quartiers,
Afin d'éviter les concentrations spatiales, il s'agit d'opérer un rééquilibrage vers les autres quartiers où les opérations de logements seront favorisées dans les secteurs centre (quartier Centre-ville de Parmain) et nord (quartier Jouy-le-Comte).
- Engager une répartition équilibrée et équitable des logements locatifs conventionnés.
Favoriser les opérations de logements, afin que tous les secteurs de Parmain accueillent la mixité sociale

Limiter la consommation foncière

Ainsi qu'il est détaillé dans le PADD, les objectifs d'accroissement de 15% de la densité humaine prescrits par le SDRIF conduisent à prévoir dans le PLU, une capacité d'accueil en 2030 d'une population de 6664 habitants et de 2812 logements environ dont 703 logements locatifs aidés (25%).

Population en 1982	4561	Variation	Variation annuelle
Population en 1990	5155	+13%	+1.54%
Population en 1999	5274	+2.3%	+0.25%
Population en 2009	5509	+4.4%	+0.43%
Population en 2013	5573	+1.16%	+0.29%
Population en 2018	5575	+0.035%	+0.007%
Population estimée en 2030	6664	+19.5%	+1.5%
Variation annuelle moyenne depuis 1982			+0.79

Le nombre de logement recensés en 2018 est de 2309. Il doit donc être rendu possible la construction d'environ 500 logements dont 300 sont actuellement à l'étude ou programmés. Afin de répondre aux objectifs prévisionnels supra communaux de logements à construire sur la commune et de densification tout en préservant le cadre de vie des Parminoises dans leur ville, les orientations du PADD prévoient de :

- Comblent les dents creuses et mobiliser le bâti mutable et la vacance au sein de quartiers existants dans le respect de la répartition équilibrée et équitable,

- Favoriser la mutation des parcelles et du bâti le long de la gare et le secteur de la rue Poincaré permettant d'augmenter la capacité d'accueil et afin d'être compatible avec les orientations du SDRIF,
- Dans le cadre des extensions de 5% du territoire urbanisé permis par le SDRIF, le PADD fixe durablement les objectifs chiffrés de consommation du territoire établis selon l'étude de densité sur la commune à 9,6ha. Ces extensions seront encadrées par des Orientations d'aménagement et de programmation, et permettront de répondre aux besoins de logements selon l'objectif d'une répartition équilibrée et équitable sur le territoire communal,
- Les nouvelles unités d'habitat devront faire l'objet d'études d'aménagement intégrant la qualité architecturale et environnementale ainsi que l'insertion urbaine et paysagère des nouveaux projets de logements.

La stratégie de maîtrise de la consommation du territoire est basée sur :

- La préservation des massifs forestiers et boisements de la commune et leur protection,
- Le maintien des espaces ruraux et agricoles aux franges de la zone urbaine,
- La protection des milieux naturels humides,
- La promotion des modes de déplacements doux,
- Le développement d'une gestion urbaine économe en énergie et en espace, intégrant la mixité sociale, les mobilités douces et la diversité des fonctions à l'échelle de proximité,
- L'ouverture à l'urbanisation des secteurs strictement nécessaires à la réalisation des objectifs de mixité sociale.

Recréer un centre-ville rénové, valorisé, dynamique

- Renforcer la polarité autour de la gare avec une offre de commerces, de services et d'activités socio-culturels, attractive aux habitants et usagers,
- Prévoir une orientation d'aménagement autour du Centre, de part et d'autre de la rue Guichard pour engager les objectifs de revitalisation et de dynamisation,
 - Insertion de l'Église du Centre et du presbytère dans une nouvelle vision du centre-ville,
 - Foncier dont la commune a la maîtrise,Des polarités mais une absence de centre-ville structurant : avec la présence dans le Centre-ville de Parmain de l'Hôtel de ville et services municipaux, de l'Hôtel de police municipale dans les locaux de l'ancienne Poste, de la salle d'exposition Louis Lemaire, de la gare de Parmain –L'Isle-Adam, de quelques commerces et services, le PADD impulse la revitalisation du Centre, pour lui faire retrouver son attractivité dans la complémentarité de celle du centre-ville de L'Isle-Adam situé à moins de 100 mètres de l'autre côté du pont. Dans le Centre sont également situés l'école du Centre, enclavée derrière l'église et entre les parcelles privées, dont la capacité d'accueil est atteinte et la mise aux normes environnementales nécessaire, l'église du Centre qui n'officie plus, le presbytère. Il est envisagé qu'à terme l'école du Centre soit déplacée, dans le cadre du projet de construction d'un groupe scolaire et centre de loisirs modernisé. La commune dispose de foncier dans le Centre également.

Cette orientation est déclinée dans une OAP de secteur afin d'encadrer les projets dans la vision communale.

Prévoir les équipements et les emplacements nécessaires

- L'implantation d'une école primaire sur le secteur Bois Gannetin permettra de transformer l'espace de l'école du Centre en espace socio-culturel (salle d'exposition, salle de conservatoire musique, bibliothèque/médiathèque, maison des jeunes...),



La nécessité de moderniser (la rénovation et agrandissement de l'école en place n'étant pas envisageable) a conduit à identifier un emplacement pour le futur groupe scolaire, qui sera situé à l'est dans le prolongement du SAJH au niveau du Bois Gannetin. L'espace libéré sera transformé pour aménager des lieux dédiés à la culture et loisirs.

- Des équipements sportifs accessibles librement, au niveau du quartier de Jouy-le-Comte comme le plateau près du collège (ballon de baskets, city parc) par exemple,
Le quartier de Jouy-le-Comte ne dispose d'aucun équipement sportif pour les jeunes.
- Veille et anticipation sur les besoins en équipements scolaires (collège, école...) et leur répartition sur le territoire (adaptation de la carte scolaire pour l'école primaire et le collège).

Orientation : Réappropriation la rivière à la ville

Réappropriation par les parminois de la rivière de l'Oise

Ainsi qu'il est indiqué dans le PADD, l'Oise délimite une longue partie du territoire urbain, depuis le fond de vallon dessiné par le rû de Jouy au nord jusqu'à l'affluence du Sausseron au sud. L'Oise est une voie de déplacement historique et légendaire, de navette fluviale.

Les berges de l'Oise à Parmain sont d'une qualité paysagère emblématique mais peu connues. Elles sont séparées de la ville par la voie ferrée. Seuls deux quartiers sont situés entre la voie ferrée et l'Oise, le Pré du Lay et le Val d'Oise ainsi que quelques maisons dans le Centre situées au bord du bras mort en face de l'Île Conti.

Il s'agit de permettre à l'ensemble des habitants de Parmain de disposer d'espace de loisirs et détente en se réappropriant cet espace naturel à proximité de leur résidence.

Le Syndicat mixte des berges de l'Oise (SMBO) est la collectivité compétente pour les travaux d'aménagement et de consolidation des berges, de gestion, de mise en valeur et de renaturation des bords de l'Oise.

- Engager une réflexion avec le SMBO pour un programme de mise en valeur,
La commune doit s'associer à cet organisme pour concrétiser son orientation.
- Valoriser l'environnement paysager fluvial sur la commune, favoriser l'ouverture de la ville sur sa rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise,
- Rendre accessible les berges sur tout le linéaire, aménager le chemin de halage ; si possible piétoniser les 3,6 km de berges de la rivière,
- Développer les activités nature et sports et loisirs sur l'Oise au départ des rives de Parmain.

Longées par une voie de circulation, il s'agit d'insérer un espace dédié aux modes doux ou piéton, soit par un mode partagé de la voie soit en site propre. Un projet d'ensemble est à mener dans les prochaines années pour rendre accessible la rivière sur tout son linéaire. Cela consiste également à reconquérir les parties privées qui font obstacle à l'instauration de la continuité de cheminement et à l'implantation d'activités de loisirs nautiques sur le bras mort. Il s'agit pour la commune de préempter les espaces non accessibles pour les rendre au public, à l'instar de la parcelle et la maison de l'ancienne écluse que vient de libérer VNF.

Cette orientation fait l'objet d'une OAP thématique déclinant les orientations du PADD.

Orientation : valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte

La commune propose un cadre de vie remarquable et se caractérise par un patrimoine architectural urbain et paysager riche et diversifié. Ces atouts participent à l'attractivité de la

commune.

Cette orientation est justifiée par les enjeux environnementaux identifiés, détaillés dans la rubrique suivante PADD : justification des choix retenus par rapport aux enjeux environnementaux identifiés.

LE PADD prévoit :

Protection des zones naturelles

- Protéger les zones humides au nord du territoire, dans le Fond de Vaux, Boulonville, et du rû de Jouy, mais aussi les abords du Sausseron en limite sud de la commune.
 limiter la constructibilité et l'imperméabilisation des sols aux abords des cours d'eau permet de préserver la richesse et la biodiversité de ces milieux naturels qui tendent à disparaître. Cela permet d'entretenir dans le paysage la végétation qui témoigne de la présence de l'eau vive dans les cours d'eau et de maintenir le dessin de la géomorphologie naturelle dans l'organisation bâtie.
- Préserver les milieux naturels.

Favoriser des projets de construction éco-responsables

- Permettre les projets touristiques écoresponsables intégrés à l'environnement, avec bâti démontable, sans artificialisation.

Protéger la biodiversité

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Protection des biotopes : protection des habitats naturels, par exemple certaines fougères inventoriées dans la ville sont protégées,
- Protection des arbres :
 - Réglementer l'abattage et l'élagage des arbres (l'arbre maintient la perméabilité des sols), qui devront faire l'objet d'une autorisation et inclure des préconisations pour les périodes de nidification,
 - Identifier les arbres remarquables de Parmain.

Renforcer la trame verte urbaine

- Protéger la trame verte et les formations végétales qui la constituent (boisements des côteaux, et jardins arborés, haies...),
- Préserver des surfaces de pleine terre dans la zone urbaine,
- Créer des Forêts urbaines allée des Peupliers, rue Blanchet / rue Wilson,
- Remettre des espaces verts dans les quartiers îlots d'habitat et en centre-ville.
L'espace urbain de Parmain abrite une trame de végétation arborée diffuse et dense, de par la structure de l'habitat individuel avec jardins. Cette végétation fait le lien entre les massifs forestiers en amont et la ripisylve des bords de l'Oise. Cependant quelques quartiers ont très peu d'espace végétalisé au sein du tissu bâti, particulièrement dans la partie sud et il y a peu d'espaces et de jardins publics dans la ville.

Accompagner la protection de l'environnement par des actions de sensibilisation et de communication

- Mettre en place une politique éducative en matière de protection de l'environnement des milieux naturels et des arbres et des mesures de sensibilisation.

Protéger les espaces et l'activité agricoles

Garante des paysages du territoire parminoïse, l'agriculture connaît à ce jour une certaine récession. Afin de préserver le rôle économique de l'agriculture, la qualité du paysage il convient d'assurer la pérennité des activités et des exploitations agricoles.

- Protection des espaces ouverts les plus sensibles sur le plan du paysage tout en ménageant des possibilités d'évolution à proximité des espaces bâtis,
- Limiter la fragmentation de espaces agricoles et naturels,
- Maitriser l'urbanisation en dehors des zones urbaine constituées (contrôler le mitage des zones agricoles et naturelles).

Le PLU protège l'identité rurale et notamment les espaces agricoles. Il contribue à maintenir :

- des équipements d'exploitation et à faciliter les implantations et installations nécessaires à proximité des parcelles cultivées sous réserve qu'elles soient accessibles,
- à ne pas laisser l'abandon et les friches s'emparer des milieux ouverts,
- à favoriser la diversification des exploitants agricoles, en permettant l'accueil des activités équestres à (haras du coteau) par exemple ou l'accueil de tourisme écoresponsable avec la reconversion d'ancien hangar agricole.

Orientation : préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain

Protéger le patrimoine architectural parminoïse privé et public

- Définir le patrimoine parminoïse,
- Compléter l'inventaire des propriétés remarquables,
- Mettre en valeur le patrimoine architectural,

La commune contient un ensemble de constructions d'intérêt patrimonial, constitué de villas remarquables du 19ème et de début 20ème siècle. Celles-ci sont dispersées dans le tissu urbanisé, sur les anciennes terrasses du Parc du Château et sur les coteaux de la vallée de l'Oise. Se trouvent également des éléments de patrimoine vernaculaire : lavoirs, croix et calvaires.

- Favoriser la réhabilitation du bâti dégradé ou en péril,
La ville contient quelques corps de bâti de ferme insérés dans le bâti ancien,
- Etablir la cohérence entre la protection du patrimoine bâti et paysager et les objectifs de construction et densification,
- Préserver la qualité et la diversité architecturales de la ville,
 - Préserver la morphologie urbaine des quartiers emblématiques,
 - Accompagner l'intégration des nouvelles constructions, avec des prescriptions permettant :
 - de préserver la cohérence urbaine,
 - de respecter les architecture en place,
 - qui soient adaptées aux caractéristiques, aux styles architecturaux et à la densité bâtie de chacun des quartiers,
- Maintenir une cohérence dans les constructions en limitant et en adaptant notamment les hauteurs.

Protéger la trame verte urbaine

- Préservation de la trame verte dans les zones urbaines (protection ensembles arborées, haies végétales, arbres remarquables,
- Compléter l'inventaire des éléments protégés du patrimoine urbain paysager : architectures, jardins

Il s'agit de sauvegarder le patrimoine constitué par les jardins des propriétés remarquables qui participe à l'identité parminoïse et concourt à la protection des témoins de l'histoire urbaine.

o

Orientation : déplacements mobilité

La commune est attractive en raison des axes de communication proches, (A16, N1, A86, RD 64, ligne réseau ferrée transilien,..) qui la rendent accessible des pôles d'activités importants (Roissy, La Défense, Cergy,..).

La diminution de la circulation automobile et la modération de l'usage de la voiture sont aujourd'hui une nécessité afin de réduire la pollution, lutter contre le bruit, préserver l'environnement, sécuriser l'espace public. Parce que les résidents du territoire sont à la fois victimes et responsables des niveaux actuels de congestion, il convient de proposer de nouvelles alternatives afin de réduire les nuisances générées.

La promotion des circulations douces

Une voie verte a été aménagée permettant de traverser Parmain du nord au sud. Cette voie se prolonge de part et d'autre reliant ainsi les gares de Valmondois, Parmain et Champagne/Oise. Il est également possible de cheminer par les bords de l'Oise pour rejoindre les deux communes limitrophes.

- o Compléter le maillage des circulations douces en insérant des cheminements piétons et vélos,
 - Relier L'Isle Adam par une passerelle dédiée aux piétons et aux cycles,
 - Favoriser le principe de création d'une voie de circulation douce transversale du quartier de Jouy-le-Comte au Quartier la Naze,
- o Relier la voie verte à la rue du Président Wilson et aménager la parcelle entre les deux,
- o Protéger les chemins, sentes et mettre en valeur les circuits de liaisons, de promenade et de découverte,
De nombreux chemins ruraux, de randonnées et des nombreux sentiers existants autour des zones bâties sont connectés aux rues de la ville.
- o Piétoniser les berges de l'Oise tout le long de la commune.

Engager une réflexion sur la création d'une navette fluviale

Elle permettrait de relier Parmain vers Pontoise en aval ou Persan-Beaumont en amont.

Elaborer un Plan de circulation et de sécurisation de l'espace public

- o Améliorer les conditions de la circulation dans la ville,
- o Prévoir les dispositions permettant de renforcer la sécurité des usagers, de fluidifier la circulation et de réduire les nuisances au niveau des points durs et zones de dysfonctionnement identifiés, notamment le centre-ville, la traversée de l'Oise et les abords de la gare,
- o Revoir et améliorer le plan de circulation du quartier de Jouy-le-Comte au niveau des rues Joffre, de Ronquerolles, des Chantereines,
- o Prévoir des aménagements de sécurité sur la rue de Nesles au niveau du projet Bois Gannetin en coordination avec le Conseil départemental du Val d'Oise,
- o Prévoir des aménagements de sécurisation et d'attente pour les bus scolaires notamment aux abords du collège de Parmain, de l'école du quartier de Jouy-le-Comte,
- o Adhérer à l'étude de déplacement et de circulation conjointe avec le Département et les communes limitrophes,
- o Mise au point concertée du plan de circulation, par exemple en effectuant des aménagements-test avant de rendre définitive les solutions de réaménagement.
Les déplacements pendulaires concernent 90% des actifs parminois qui utilisent la voiture comme principal mode de déplacement.

D'après la commune de Valmondois, 30% des stationnements de la gare sont occupés par des habitants de Parmain. Une réflexion intercommunale a été initiée pour améliorer les conditions de stationnements des usagers et augmenter la fréquentation.

Parmain connaît un fait similaire avec les habitants de L'Île-Adam qui occupe au même taux, les offres en stationnement sur Parmain.

Avec la présence de la gare de Parmain L'Île-Adam sur son territoire et desservie par la ligne H du transilien, prochainement reliée au Grand Paris Express avec le projet d'interconnexion au niveau du futur hub de la gare Saint-Denis Pleyel, il convient de favoriser l'accès à la gare par les modes doux notamment, par l'amélioration des conditions d'accès à la gare (piste cyclable sécurisée, passerelle,..) et par une offre de stationnement aménagée et sécurisée pour les deux roues.

L'espace urbain est structuré par deux artères principales (RD4 et RD 64) dont les emprises assurent les fonctions de traversée, de desserte et de stationnements. Le gabarit de ces voies ainsi aménagées est réduit et en contrepartie n'autorise pas de vitesse élevée de déplacement.

L'objectif est de poursuivre la réduction des traversées de ville, du nombre et de la vitesse des véhicules, de pacifier l'espace de la voirie et l'aménagement des espaces publics favorable à un partage de la voirie.

Les normes de stationnement du règlement du PLU prend en compte l'état des voiries actuelles dont l'offre de stationnement dans certaines zones a atteint ses limites.

Transport à disposition des Parminois

Optimiser la mise à disposition du transport communal aux Parminois leur permettant d'accéder aux commerces et services.

Orientation : maintien des commerces, services à la population, économie & tourisme comme soutien à la vie locale

Maintien du commerce dans la ville

- Préserver les commerces en centre-ville et aux Arcades,
 - Établir des périmètres de sauvegarde des commerces sur ces secteurs,
 - Privilégier les commerces « utiles »,
 - Interdire la transformation de commerces en logements,
 - Prévoir des stationnements pour les secteurs de commerce.
- Prévoir une mixité du bâti, avec des surfaces commerciales et définir les zones dans lesquelles l'habitat peut être accompagné de commerces
- Permettre l'implantation de commerces, en fonction de l'évolution des quartiers, dans le quartier du Val d'Oise, des Coutures au niveau de la résidence Bukolic et quartier de Jouy-le Comte,

Comme par exemple aménager un espace de vie au croisement de plusieurs fonctions urbaines : mise à disposition d'un local pour livraison de courses, la Poste, dépôt de pain, offre de différents services même médicaux et de produits permettant de faire vivre ces quartiers.

- A l'issue du PLU, mettre en place un règlement communal permettant d'instaurer des injonctions des ravalements des façades et de préconisations sur les façades des commerces. Préconisations de teintes pour les façades commerciales et constructions

En raison de la faiblesse de l'offre en commerces de proximité dans la ville, le PADD prévoit la mise en place de mesures de sauvegarde du commerce existant dans les deux pôles, Centre-ville et Arcades, de favoriser l'installation de commerces de proximité dans les quartiers et

d'insérer les locaux commerciaux en cohérence avec la typologie urbaine et architecturale de la ville.

Soutenir l'offre de services aux habitants et l'activité économique

- Maintenir et renforcer l'offre de services médicaux et de proximité dans les quartiers résidentiels en prenant en compte les mutations,
- Permettre les activités économiques et de services dans la ville sans modifier la morphologie urbaine qui favorise le télétravail et les personnes qui ont une entreprise unipersonnelle à domicile,
- Inclure des activités économiques, professions libérales et commerces dans les programmes (pour remplacer un logement en accession par ex),
- Permettre la création d'une offre structurelle pour les Tiers-Lieux (en cas de projets privés).

Face à la faiblesse du tissu économique et de l'offre en services médicaux, la ville promeut le soutien aux TPE et aux auto-entrepreneurs dans les opérations de logements ou par une offre d'équipements de type lieux ou co-working.

Valoriser le patrimoine naturel et le cadre de vie en permettant une offre de tourisme et loisirs écoresponsable

- Développer l'économie de tourisme et loisirs par une structuration de son offre liée à la découverte de la diversité des paysages (randonnées pédestres), aux panoramas de la vallée de l'Oise (loisirs nautiques tels que canoé, aviron mais pas ski nautique), aux activités nature (tourisme écoresponsable JLC, cyclotourisme, activités équestres...), à son patrimoine historique, architectural et artistique,
- Permettre les projets touristiques écoresponsables intégrés à l'environnement avec bâti démontable, sans artificialisation,
- Envisager un site style « accrobranche » et permettre de faire des cabanes sur pilotis, compte tenu de la présence de clairières sur le secteur de Jouy-le-Comte,
- Affirmer une vocation tourisme pour l'hôtel place Georges Clemenceau dans le cadre du projet de redynamisation du centre-ville.

Le territoire de Parmain est riche en paysages : panoramas du Plateau du Vexin et openfields, perspectives fluviales, paysages forestiers, vallons ruraux et boisés. Cette diversité est propice aux randonnées, aux parcours de découverte des paysages et des milieux naturels, aux activités de loisirs en pleine nature. Il s'agit de favoriser l'accès à cet environnement naturel pour la santé et le bien-être de la population.

Développer les infrastructures seniors et la filière de la silver-économie (économie liée aux seniors)

L'augmentation du nombre des personnes âgées dans la commune témoigne de l'attachement des habitants de Parmain qui à l'âge de la retraite souhaite profiter de son cadre de vie et reste dans la ville. Pour permettre à ces habitants de bien y vivre cela induit une adaptabilité de la commune pour les infrastructures seniors, l'offre de services médicaux et paramédicaux, l'offre d'activités, et de mixité intergénérationnelle, de mettre en lien la population âgée avec la population nouvelle et les jeunes enfants et lutter contre l'isolement des personnes âgées.

Orientation : une ville connectée

Accès aux réseaux numériques

- Favoriser l'accès pour tous les habitants aux nouvelles technologies de l'information et de la communication,
- Lutter contre la fracture numérique et permettre l'accès aux services publics pour les personnes non connectées.

Egalité d'accès au réseau GSM

- Favoriser l'implantation des antennes sur la commune afin que tous les habitants aient accès au réseau GSM et en concertation avec eux,
- Imposer le regroupement des opérateurs de téléphonie mobile pour limiter la prolifération des antennes,
- Sondage auprès des parminoises concernant la couverture GSM.

Orientation : la ville soutenable

Intégrer le PCAET

- Promouvoir le développement d'un habitat durable avec des logements autonomes d'un point de vue énergétique en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols,
- Prescrire dans le règlement des zones et des OAP des objectifs de performance environnementale,
- Réduire les habitats mal isolés,
- Inciter la réhabilitation du parc immobilier ancien énergivore,
- Accompagner les habitants des zones pavillonnaires dans les démarches d'économie de l'énergie (sensibilisation, information, crédit d'impôt...),
- Envisager le recours aux énergies renouvelables en permettant les panneaux photovoltaïques, la géothermie, la biomasse dans les futures opérations d'aménagement et les futures constructions pour un meilleur rendement énergétique et un meilleur contrôle des émissions.

Le territoire bénéficie d'une situation bioclimatique favorable : un potentiel en énergie solaire non négligeable à exploiter et une exposition protégée contre les vents dominants.

Risques

- Prendre en compte les différents risques et nuisances, et informer au mieux la population
 - Prévenir les risques naturels liés aux inondations de l'Oise (PPRI) et aux ruissellements (PPRN) en intégrant en zone naturelle les secteurs du Pré du Laye, des berges de l'Oise et de la Naze concernés par un périmètre de protection contre les risques inondation et naturel, soit une réduction de 28,5ha de surface urbanisée conformément aux orientations du projet de révision de la Charte du PNR du Vexin qui prévoit de les préserver,
 - Prévenir les risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, à l'érosion des sols, aux mouvements de terrain différentiels entre autres,
 - Prévenir les risques technologiques liés aux canalisations de transport, aux infrastructures de transport d'énergie et aux sites potentiellement pollués.

La plupart des zones urbanisées de la ville est soumise à un ou plusieurs risques naturels, technologique ou industriel.

Nuisances

- Protéger le cadre de vie des habitants et réduire les nuisances,
 - Nuisances visuelles et publicitaires (Réseaux aériens, pylônes, panneaux d'affichage...),
 - Elaborer un Règlement local sur la commune en complément du règlement du Parc naturel régional sur la publicité dans le Vexin,
 - Nuisances sonores (transports ferrés et routier),



- Refuser les installations d'éoliennes.

Artificialisation des sols et gestion des ruissellements

- Réduire les ruissellements vers les cours d'eau et développer la gestion intégrée des eaux pluviales
 - Maîtriser les ruissellements des eaux pluviales privées,
 - Limiter l'imperméabilisation et le lessivage des sols qui aggravent les inondations en conservant des sols perméables au sein des zones bâties, en affectant des coefficients de pleine terre,
 - Encadrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant le stockage et l'infiltration à la parcelle,
- Limiter l'artificialisation des sols en privilégiant le stationnement en sous-sol.

Les caractéristiques foncières donnent lieu à la présence actuelle ou potentielle d'une végétation et à des haies végétales denses entre les parcelles sur les coteaux et permettant de constituer des obstacles aux écoulements.

Cette orientation est également justifiée par les enjeux environnementaux identifiés, détaillés dans les pages suivantes.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX NOTABLES IDENTIFIES SUR LA COMMUNE

Un certain nombre d'enjeux sont identifiés à partir de l'état initial de l'environnement et font partie des données d'entrée pour la construction du projet de PLU de Parmain. Ces enjeux sont présentés par thématique environnementale.

Géomorphologie et paysage

Les principaux enjeux liés à la géomorphologie résident dans la topographie parminoise, élément atypique et patrimonial de la commune, également source de contraintes urbanistes.

Le développement territorial de Parmain s'explique en grande partie par les fortes pentes dessinant les côteaux de la commune et séparant les zones aménagées et le grand paysage agricole et boisé. Au-delà de leur rôle historique, ces côteaux sont des éléments constitutifs de l'identité de la commune.



Relief local (source Hortésie, 2022)

L'hydrographie et le relief de la commune sont très étroitement associés au paysage local.

Le diagnostic rend compte de la présence d'une diversité de paysages sur Parmain entre massifs forestiers, terres agricoles, fonds de vallon (notamment du ru de Jouy), rives de l'Oise.

■ **Le segment de coteau le long de l'Oise :**

Cette partie de coteau est très structurante à l'échelle de la vallée entre les villes de Mériel et Beaumont/Oise situées sur l'autre rive.

Un urbanisme de coteau, une forte pente, une trajectoire du sud au nord quasiment rectiligne et parallèle à l'Oise en face de l'Isle-Adam : ces caractères façonnent le paysage d'un territoire vaste de quelques 4000ha et accessible à la vue, identifié dans l'atlas des paysages du Val d'Oise.

Le relief de côteaux induit une forte relation visuelle entre le bas de la commune et les éléments paysagers en haut des pentes. A l'inverse, de longs cônes de vue offrent un lien visuel important entre la partie haute et les communes limitrophes donnant sur la vallée de l'Oise.

De nombreux points de vue donnent sur le coteau arboré de Parmain depuis la rive opposée de l'Oise, de Mériel à Mours, et depuis les bords de l'Oise mais aussi depuis des points de vue situés à quelques km.



Vues sur le coteau de Parmain depuis la rive gauche à plusieurs km

Nous sommes en présence d'un enjeu territorial important dont tient compte le PADD. En effet, l'orientation d'urbanisme prise pour les parcelles et constructions situées dans cet ensemble paysager du territoire situé sur la commune de Parmain consiste à protéger cette unité paysagère de la vallée de l'Oise, mesurable (identifiable) visuellement et sur une très vaste portée.

Le coteau urbanisé le long de l'Oise se divise en deux parties :

- la partie sud, jusqu'à la rue Blanchet, qui concentre l'urbanisation la plus dense de la ville et s'est essentiellement développée entre 1940 et 2000,
- la partie centre de Parmain se situant au milieu du territoire communal et qui, à partir de la rue Guichard correspond aux anciennes terrasses du Parc du Château des Conti des 16 et 17ème siècle et contient de très nombreuses villas construites au 19ème siècle.

C'est dans ces espaces urbanisés que sont identifiées la plupart des propriétés faisant partie du patrimoine architectural de la commune.

■ Le quartier de Jouy-le-Comte.

Le quartier se développe à l'intérieur du vallon creusé dans le relief du plateau du Vexin vers le nord, et dans laquelle s'écoule le rû de Jouy jusqu'à son affluence de l'Oise.

Le vallon dont l'axe principal, la rue de Ronquerolles se dirige vers le massif forestier de la Tour du Laye en remontant sur le plateau ainsi qu'un axe secondaire longe le fond du vallon de Vaux et rejoint le hameau de Champagne/Oise, présente une géomorphologie enclavée dans tous ses paramètres.

Les ambiances paysagères sont très marquées par le caractère rural et l'environnement naturel autour des parties urbanisées.

Le relief en creux et en vallons se referme au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la vallée de l'Oise.

Les boisements naturels renforcent l'enclavement en se développant sur les coteaux et les sommités du relief, gagnant le fond du vallon. Le long du rû de Jouy, des milieux naturels humides se développent dans certaines parcelles non construites, assurant les continuités écologiques du plateau vers la vallée de l'Oise.

L'urbanisation s'est étendue le long des voies du fond de vallon.

Le bâti se développe de façon traditionnelle et depuis l'origine du hameau le long des routes, dont une grande partie est construite à l'alignement.



Le réseau routier du quartier de Jouy-le-Comte demeure un réseau de desserte exclusivement locale, constituée d'une rue principale rejoint par de petites voies en impasse, la plupart se prolongeant en chemin rural vers le coteau ou le fond du vallon.

Les constructions pavillonnaires se sont insérées au fur et à mesure des découpages de grandes parcelles autour des noyaux anciens. Certains miro-quartiers ont conservé les caractères architecturaux des maisons traditionnelles du Vexin.

Un périmètre urbanisé sans altération des paysages



Paysages naturels caractéristiques de Parmain (source Trans-Faire, Hortésie, 2022)

Pour ces raisons, maîtriser l'étalement urbain et préserver la topographie existante sont des enjeux forts pour la commune. Les éléments paysagers caractéristiques du territoire, côteaux et berges de l'Oise notamment, sont également à conserver et à restaurer le cas échéant.

Climat

Peu vulnérable à l'effet d'îlot de chaleur, la commune connaît tout de même une hausse des températures moyennes et des épisodes de forte chaleur. Comme sur le reste du territoire français,

cette hausse se poursuivra sur les prochaines décennies.

La lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain est donc un enjeu à intégrer dès maintenant dans la politique d'urbanisme de la commune dans le but de limiter la sensibilité du territoire et de ses habitants à ces fortes chaleurs.

Biodiversité et trames écologiques

Les massifs forestiers s'étalent sur près de la moitié du territoire parminoise (44%) et occupent une place importante dans la composition paysagère locale. Avec les grandes plaines agricoles, ils forment de grands ensembles non urbanisés sur les plateaux et certaines pentes des côteaux. La trame verte se décline également dans la partie basse de la commune avec des ensembles plus réduits ou plus éparpillés mais qui forment tout de même des continuités parfois riches de diversité écologique.

Ces espaces naturels représentent des habitats pour la faune et la flore locale, ou bien des territoires de chasses ou de reproduction. Lorsqu'ils sont d'un seul tenant, ils jouent aussi le rôle de corridors écologiques pour le déplacement des populations.

Parmain se positionne sur des éléments de trame bleue de différentes natures. Comme mentionné précédemment, les vallées du rû de Jouy et de l'Oise sont des composantes structurantes du territoire naturel et urbanisé. Le Sausseron longe pour sa part la limite sud – sud-ouest de la commune. Aussi, des milieux humides sont identifiés sur certaines portions.

L'ensemble de ces éléments composant la trame verte et bleue locale doivent alors être préservés par le PLU via notamment le règlement ainsi que l'OAP dédiée.



Éléments de trame verte de Parmain (source Hortésie, Trans-Faire, 2022)

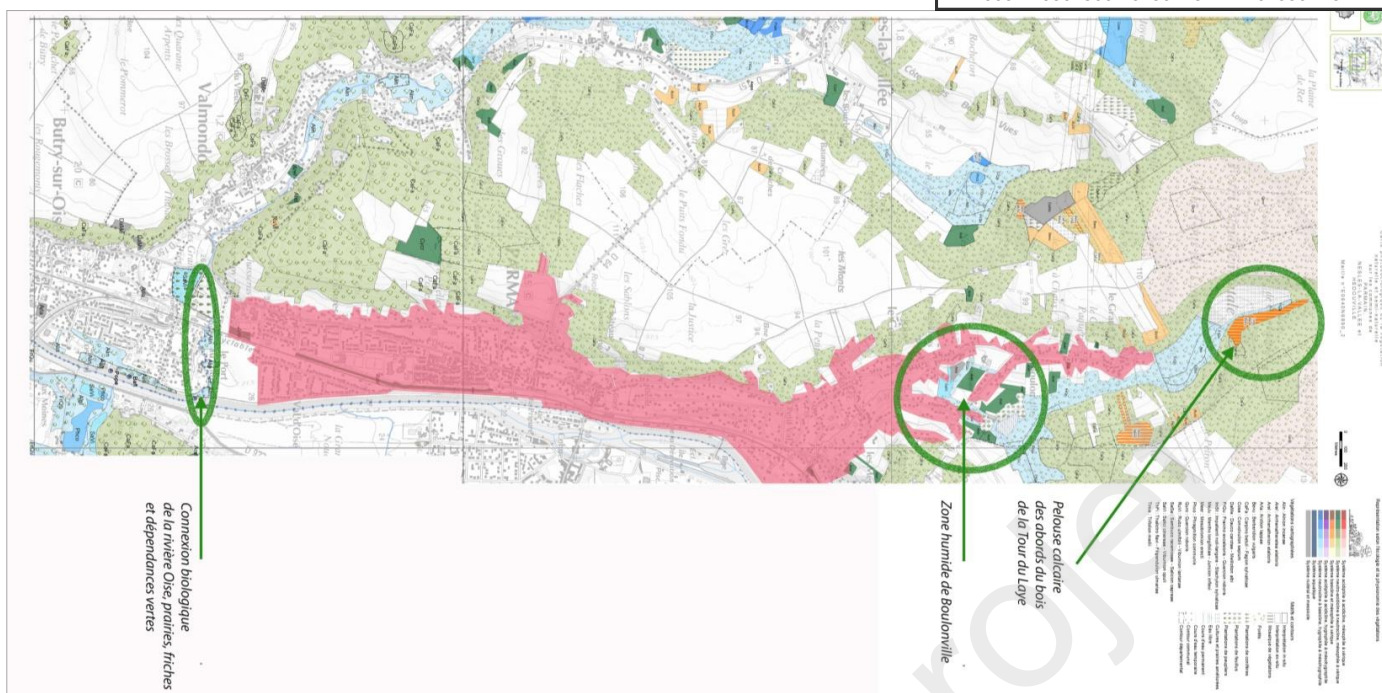
En zone naturelle

En zone naturelle la trame verte est constituée par les espaces protégés pour leur biodiversité :

- ZNIEFF 1 et 2 du Bois de la Tour du Lay :

Ensembles naturels caractérisés par une mosaïque de milieux (pelouses, ourlets, bois de pente, bas-marais, ...) favorables au développement d'une faune et d'une flore diversifiées. Les fiches de l'inventaire national du patrimoine naturel mentionnent la présence d'espèces protégées dans ces zones (des Insectes, comme la Mante religieuse ou le Cordulégastre annelé, une libellule ; pour la flore, des Orchidées, l'Actée en épis, la Laîche de Maire ...)

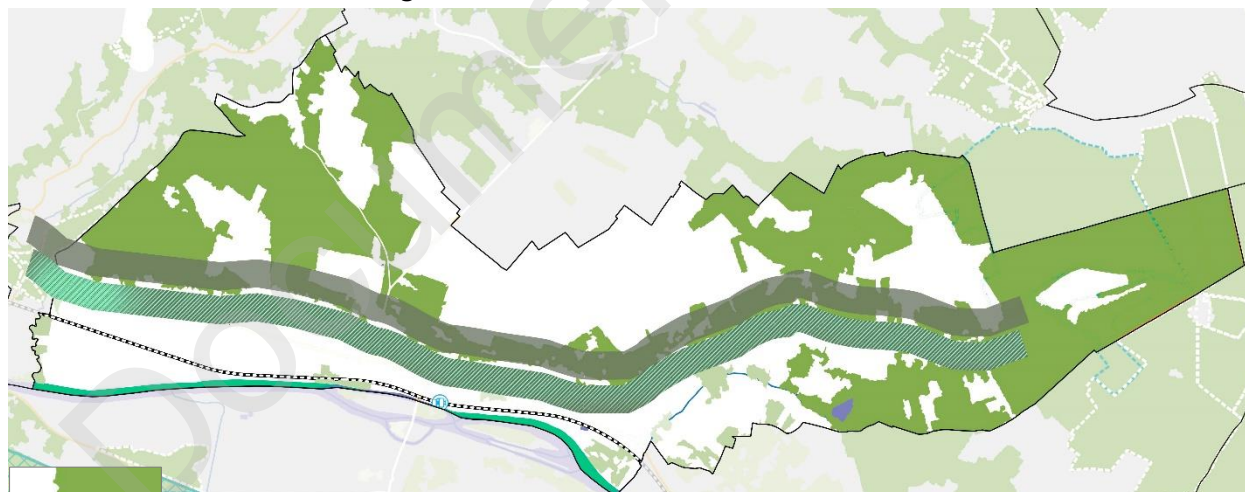
- ENS (pelouse calcaire, bois de la tour du Lay), (+ ENS récent sur Valmondois des prés et marais boisés de la Vallée du Sausseron limitrophes de Parmain
- Les corridors écologiques de la vallée du Sausseron et du bois de la Tour du Lay/vallon de Jouy-le-Comte *identification SRCE, dans les inventaires PNRVF, etc..*
- La frange boisée du rebord de coteau,
- Les espaces naturels humides du fond de vallon de Jouy-le-Comte, *répertoriés « classe 3 » de l'étude de la DRIEE sur la connaissance des secteurs potentiellement humides*
- Les espaces humides du Val de Nesles limitrophe de la commune *repérés dans l'inventaire du PNRVF*
- Les espaces ruraux



Entre zone naturelle et zone urbaine

La lisière souvent boisée ou constituée de jardins entre le massif forestier du haut de coteau et les constructions est identifiée et l'objectif du PADD est de préserver ces espaces de transition entre milieux boisés et espaces urbanisés indispensables à la régénération.

En effet, la frange boisée en haut de coteau et en limite entre les zones naturelles ou agricoles et les zones urbaines tend à se fragmenter. La trame arborée qui coiffe les parcelles de la zone urbaine se confond avec la frange boisée, dont elle assure la transition.



- Espace boisé du massif forestier
- Frange de l'espace boisé des hauts de coteau
- Lisière boisée ou arborée, transition entre espaces boisés et espaces urbanisés
- Frange boisée des bords de l'Oise (ripisylve)

*D'après carte des massifs forestiers
DDT95 BVAT/PG 2021*

En zone urbaine : La trame arborée

En zones urbaines, Parmain dispose d'une trame arborée particulièrement dense sur certains secteurs au point qu'elle recouvre les constructions et que celles-ci sont imperceptibles dans le paysage perçu à l'échelle de la vallée de l'Oise, au point que cela soit devenu un véritable enjeu en termes de structuration du paysage mais aussi en termes de qualité du cadre de vie des Parminois au sein de leur territoire.

Cette trame, qui fait partie de la trame verte de liaison et de transition avec les espaces urbains, est caractérisée en premier lieu par l'aspect régulier mais aléatoire de son épaisseur, son emprise, sa densité et sa répartition au sein des jardins privés et en second lieu par les lignes de haies limitrophes entre les parcelles, plus ou moins denses selon les quartiers.

Cette trame verte urbaine a un rôle également très important car elle permet les continuités écologiques entre le massif boisé et l'Oise, (malgré la coupure du territoire par la voie ferrée en partie aval).

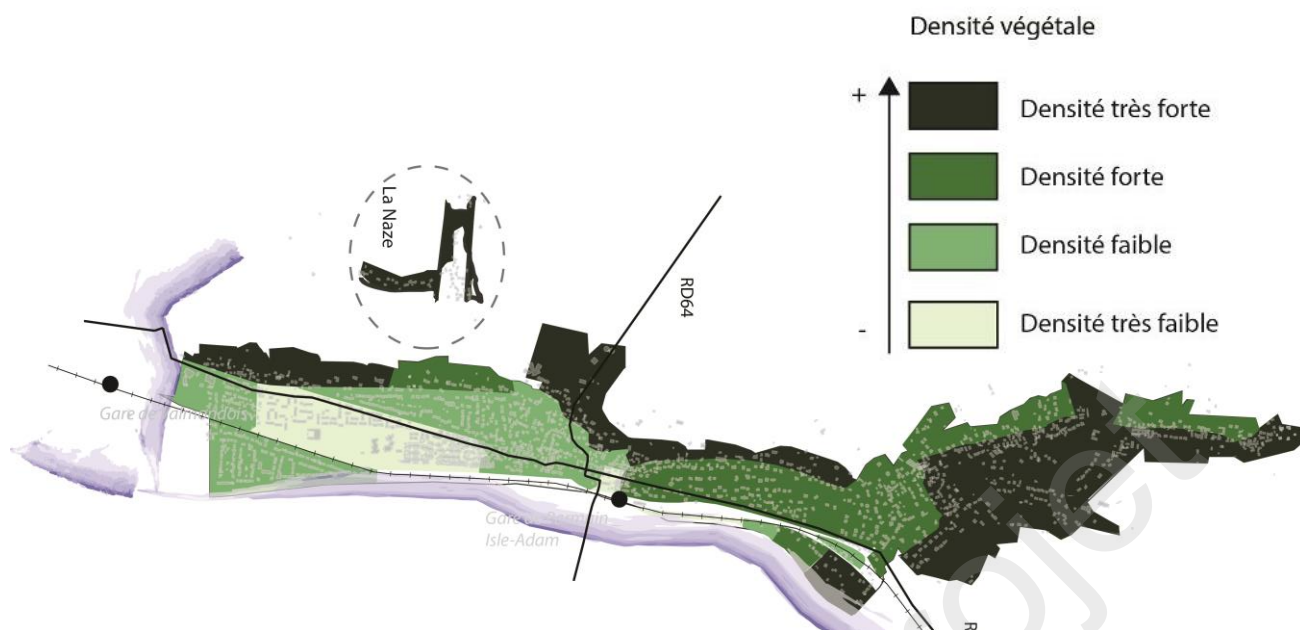


Relevé/visualisation de la trame arborée dans les zones urbaines selon la photo aérienne

La présence végétale située dans les propriétés privées, même faible dans certains secteurs est tellement dense dans les zones urbaines de la commune qu'un inventaire détaillé de cette végétation à l'échelle du PLU n'est pas envisageable. Cependant, afin d'en préserver la qualité et la densité, afin de localiser les secteurs à enjeux de préservation, une cartographie des densités est effectuée à partir d'après photo aérienne et constats / confirmations de terrain.

Les gradients de la densité verte, viennent à l'appui de la mise en œuvre des coefficients de pleine terre ou des surfaces éco aménageables et des prescriptions de plantation qui sont proposées pour le règlement du PLU et les OAP, afin de décliner les orientations du PADD visant la protection de la trame verte.

- Les jardins remarquables, les espaces arborés en milieu urbain, sont protégés.
- Une reconquête de l'espace urbain par le végétal sera demandée avec des prescriptions règlementaires associant la constructibilité à la végétalisation des parcelles (emprises dédiées aux plantations, haies végétales et arborées, stationnements perméables, ..)
- En outre, les secteurs à forte densité végétale feront l'objet de l'application d'un coefficient élevé de préservation des surfaces de pleine terre.



Evaluation de la densité végétale

Eau

Le schéma d'assainissement du SIAPIA recense des zones sujettes aux écoulements d'eau pluviale en période de pluie. Ces écoulements induisent une aggravation des épisodes d'inondation, du lessivage des sols et une augmentation de la pollution des nappes et cours d'eau par l'interception de charges polluantes dans le parcours de l'eau. L'enjeu réside dans la diminution de ces ruissellements et la favorisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle par leur infiltration in situ.

Les caractéristiques foncières actuelles donnant lieu à la présence d'une végétation et à des haies végétales denses entre les parcelles sur les coteaux permettent de constituer des obstacles aux écoulements ainsi que les dispositions prises avec les agriculteurs en amont pour réduire les ruissellements vers l'aval lors des fortes pluies et orages.

Cependant la présence de coteaux aux fortes pentes rend la commune sensible aux inondations par ruissellement. Un PPRN a été approuvé pour la partie du secteur de la Naze particulièrement vulnérable. Les préconisations sont intégrées dans le PLU.

Limiter l'imperméabilisation des sols

Dans les secteurs de densification, qui sont localisés sur des zones urbaines de centre-ville, compte tenu de la qualité des tissus urbain déjà resserrés (composé de parcelles pavillonnaires déjà fortement imperméabilisées, de pavillons bas et d'allées de garages, d'immeubles bas et de cours couvertes), les règles de densification sont fondée sur l'augmentation limitée des hauteurs construites et maintien de marges vertes le long des parcelles entre les constructions préservant la perméabilité existante. Cette densification n'aggraverait pas l'état actuel et l'incidence sur la perméabilité sera mineure.

Complémentairement, le règlement du PLU pour tous les projets de constructions intègre le règlement d'assainissement d'utilisation des réseaux selon les préconisations du syndicat intercommunal, impose un coefficient de perméabilité et le recours à des techniques alternatives. Le PLU met en œuvre les préconisations pour maîtriser les débits de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et le réseau d'assainissement pluvial.

Réduction à la source de l'eau de ruissellement : protéger les arbres et planter

L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols par la trame verte avec le maintien ou la création d'espaces végétalisés, de toitures végétalisées, de plantations d'arbres et d'arbustes.

Ce qu'il faut savoir : Véritables pompes aspirantes dont les capacités d'absorption de l'eau des sols sont importantes (un chêne adulte hisse quotidiennement près de 200 litres d'eau à une hauteur de 30m, un hectare de hêtraie (bois de Parmain) consomme de 2000 à 5000 tonnes d'eau par an, en restitue 2000 par évaporation), l'armature végétale urbaine est destinée à préserver la biodiversité, à former les liens entre les espaces urbains, à assurer une filtration naturelle des eaux dans le sol et à lutter contre les effets d'îlots de chaleur en restituant une partie de l'eau du sol dans l'atmosphère et en apportant l'ombrage.

Une partie de l'eau de pluie est interceptée par la couronne des arbres et s'évapore directement, une autre partie est arrêtée par la végétation. Bien que difficilement quantifiable, en l'absence de données, la plantation d'arbres sur les sols imperméabilisés contribue à la réduction des eaux de ruissellement en diminuant l'écoulement de surface et étalent le pic de ruissellement.

La capacité d'interception des précipitations est variable selon le type de feuillage : la quantité de pluie interceptée est par exemple de 15% pour un poirier et 27 % pour un chêne à une échelle annuelle d'observation. Elle varie également entre 10 et 20% pour différents types d'arbres, sur une période de mesure de six mois dans différents quartiers urbains.

La méthode est donc encore empirique mais basée sur des observations et le PADD s'appuie sur ces données pour introduire cet objectif d'une « ville verte ». Le règlement prévoit des obligations de maintien des arbres existants et de plantations.

Energie

L'état initial montre le poids relatif très important du secteur résidentiel dans les consommations énergétiques de Parmain, avec 72% du total. Ce secteur mobilise en outre une forte quantité d'énergies fossiles, notamment pour le chauffage des bâtiments et la production d'eau chaude sanitaire. L'enjeu sur le secteur énergétique repose donc fortement sur la rénovation énergétique du parc immobilier parminoise, que ce soit via l'isolation des bâtiments ou via le changement des appareils de production de chaleur.

Un autre enjeu découlant du diagnostic communal est la production d'énergie, actuellement très réduite, pouvant faire appel aux ressources présentes sur place. Cela concerne notamment les énergies issues de la géothermie, du solaire et de la biomasse.

Ces enjeux sont à traiter en priorité dans les éléments figurant au règlement et dans les lignes directrices des OAP sectorielles.

Bruit

Les principales infrastructures de transport génératrices de nuisances sonores sont la RD4, qui suit globalement un tracé nord-sud, ainsi que la RD64, venant de l'Isle-Adam à l'est et rejoignant Nesles-la-Vallée à l'ouest. En parallèle de la RD4 et de l'Oise, la voie ferrée est également contributrice au bruit local.

Les enjeux liés au bruit résident essentiellement dans la localisation des établissements sensibles (santé et enseignement notamment) et dans le traitement acoustique des bâtiments.

Plus globalement, la commune mène une politique de réduction du bruit routier par un travail sur la mobilité des habitants de Parmain.

Risques et pollutions

Trois risques naturels concernent de manière notoire la commune :

- Le risque inondation par débordement des cours d'eau est localisé majoritairement sur le

pourtour est de la commune en bord de l'Oise, particulièrement le quartier du pré du Lay au nord et une partie du quartier des Coutures au sud.

- Le risque inondation par ruissellement concerne en majorité le quartier de la Naze, inclus dans le PPRN du Sausseron.
- Le risque lié au retrait-gonflement des argiles concerne la commune : il est faible sur la très large majorité du territoire et moyen sur une partie de l'espace boisé à l'extrême nord de Parmain.

Les enjeux principaux résidant autour de ces risques pour la construction du PLU sont :

- D'éviter l'urbanisation ou sa poursuite dans les secteurs concernés par des risques majeurs.
- De prendre des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité aux risques dans l'hypothèse de nouvelles constructions.

Déchets

Comme sur l'ensemble du territoire national, la commune se doit d'agir dans le but de réduire les quantités de déchets ménagers non valorisés.

La filière du recyclage est mature et permet de valoriser divers types de déchets grâce à l'élargissement des consignes de tri et à l'amélioration continue des process de tri.

La filière du compostage présente un fort potentiel mais est pour sa part sous-utilisée. L'enjeu est ici d'inciter au maximum les habitants de la commune à adopter tri de leurs déchets organiques, d'autant plus que Parmain est localisée à proximité d'importants exutoires potentiels (agriculture notamment). Cela passe par des règles visant à inclure les éléments de stockage des matières organiques dans les espaces extérieurs des nouveaux projets de construction.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD PAR RAPPORT AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS

Géomorphologie et paysage

L'un des objectifs communaux est l'identification des éléments paysagers remarquables, qu'ils soient paysagers (arbres, bois, berges) ou architecturaux (bâtiments, murets, lavoirs, etc.), dans le but de les protéger.

La mise en valeur du paysage naturel parminoise est également citée en objectif communal, via le développement des aménagements liés à l'écotourisme et la protection des lisières forestières.

La vacance et l'abandon du bâti est une problématique importante vis-à-vis du paysage urbain. Le PADD souligne l'enjeu important de réhabiliter et densifier les zones de « dents creuses » pour entretenir le paysage de la commune et de valoriser son patrimoine architectural.

Trois grandes orientations du PADD détaillent ces grands objectifs communaux en actions :

- « **Valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte** » :
 - Protéger les zones naturelles.
 - Renforcer la trame verte urbaine.
 - Protéger les espaces et l'activité agricoles.
- « **Réappropriation la rivière à la ville** » :
 - Valoriser l'environnement paysager fluvial, favoriser l'ouverture de la ville sur la rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise.
 - Rendre accessible les berges sur tout le linéaire
- « **Préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain** » :
 - Protéger le patrimoine architectural parminoise privé et public.
 - Protéger la trame verte urbaine.

Climat

Dans l'objectif de faire face au changement climatique et aux aléas liés (vagues de chaleur et

pluies intenses notamment), le PADD fixe comme objectif de concevoir un urbanisme intégré à l'environnement et privilégiant des opérations d'aménagement durables et des projets de qualité architecturale et technique, dans le but d'améliorer le confort global de l'espace urbain.

L'orientation « **La ville soutenable** » traduit cet objectif via les actions :

- Réduire les ruissellements vers les cours d'eau et développer la gestion intégrée des eaux pluviales.
- Limiter l'artificialisation des sols en privilégiant le stationnement en sous-sol.

Biodiversité et trames écologiques

Le PADD répond aux enjeux de préservation et de développement de la trame verte parminoise. La protection des espaces naturels, agricoles et des lisières forestières ainsi que la mise en cohérence du PLU avec la charte du PNR sont inscrites en tant qu'objectifs communaux. Cela est retranscrit dans les orientations :

- « **Réapproprier la rivière à la ville** » :
 - Valoriser l'environnement paysager fluvial, favoriser l'ouverture de la ville sur la rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise.
- « **Valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte** » :
 - Protéger les zones naturelles.
 - Protéger la biodiversité.
 - Renforcer la trame verte urbaine.
 - Accompagner la protection de l'environnement par des actions de sensibilisation et de communication.

Eau et énergie

L'orientation « **La ville soutenable** » répond aux grands enjeux liés à l'eau et à l'énergie identifiés sur le territoire, à savoir la réduction des ruissellements pluviaux et de la consommation du parc immobilier ainsi que la production d'énergie locale. Les actions suivantes traduisent cette orientation :

- Maîtriser les ruissellements des eaux pluviales privées.
- Limiter l'imperméabilisation et le lessivage des sols.
- Encadrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant le stockage et l'infiltration à la parcelle.
- Promouvoir le développement d'un habitat durable avec des logements autonomes d'un point de vue énergétique.
- Réduire les habitats mal isolés.
- Inciter la réhabilitation du parc immobilier ancien énergivore.
- Envisager le recours aux énergies renouvelables en permettant les panneaux photovoltaïques, la géothermie, la biomasse dans les futures opérations pour un meilleur rendement énergétique et un meilleur contrôle des émissions.

Bruit

La réduction du bruit routier fait partie des objectifs de différentes actions déjà initiées par la commune et inscrites dans la stratégie du PADD. Ces actions sont de deux types :

- L'évolution du plan de circulation, à travers par exemple le passage en sens unique de certaines voies.
- La favorisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture, à travers par exemple le développement des infrastructures dédiées aux modes actifs et la sécurisation d'intersections critiques.

Elles font partie des orientations « **Déplacements mobilité** » et « **La ville soutenable** ».

Risques et pollutions

La prise en compte des risques naturels sur la commune se traduit dans l'orientation « **La ville soutenable** » par la mise en zone naturelle de secteurs concernés par les inondations et ruissellement. Cette orientation est retranscrite dans le zonage et le règlement du présent PLU.

COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Cadre réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation, composantes du PLU, sont prévues par les articles L. et R. 151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Elles comprennent à ce titre, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Elles peuvent comporter des actions et opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, du patrimoine ; du renouvellement urbain ; de la mixité fonctionnelle etc

Les dispositions du Code de l'urbanisme prévoient la nature des orientations possibles dans le PLU (protection des éléments de paysage, d'architecture patrimoniale, schémas d'aménagement, échancier d'ouverture à l'urbanisation...) mais laisse une liberté quant au degré de précision à retenir.

Ainsi, certaines OAP peuvent présenter seulement des objectifs à poursuivre alors que d'autres peuvent prévoir, sur un périmètre déterminé, un plan d'implantation des constructions à édifier avec mention de la volumétrie, de l'aspect extérieur, du nombre de logements autorisé...

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment (article L151-7 du Code de l'urbanisme) :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les OAP géographiques ou sectorielles

Dans le présent PLU, des secteurs à enjeux ont été identifiés dans le PADD. Pour ceux-ci,

les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites de secteur, géographiques ou encore sectorielles, définissent des règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer au développement local et à la qualité environnementale et urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération.

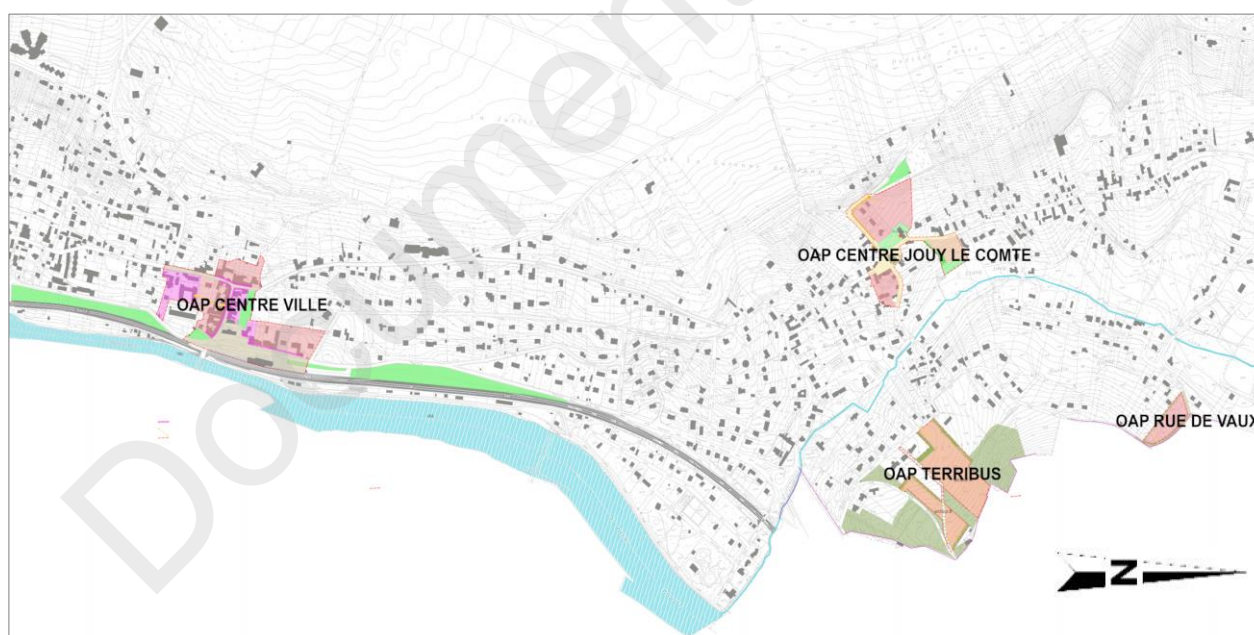
Les orientations d'aménagement et de programmation portant sur des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables et précisent les conditions d'aménagement.

Elles expriment des intentions qui seront mises en œuvre à travers les mutations privées ou dans le cadre d'opération d'aménagement publiques ou privées auxquelles elles s'imposent.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui représente les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

A Parmain, quatre OAP de secteurs sont prévues. Elles correspondent à la stratégie d'aménagement définie au PADD qui consiste à conduire plusieurs petits projets bien insérés dans le tissu urbain :

- L'OAP Centre-ville, attractivité commerciale, socioculturelle et services
- L'OAP revitalisation Centre de Jouy-le-Comte
- L'OAP rue de Vaux
- L'OAP Terribus (rue Clos Pollet)



Localisation des OAP sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation par secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Elles peuvent être plus ou moins précises, d'intention générale au détail d'aménagement et permettent de fixer des objectifs qui tout en laissant des marges de manœuvre sur l'aménagement et l'architecture font prévaloir les objectifs stratégiques du PADD.

Les OAP thématiques

Sur les thèmes tels que le paysage, le patrimoine et l'environnement, les mobilités, les OAP peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur des secteurs plus larges ou sur l'ensemble de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Sur les autres thèmes du PLU, tels que le patrimoine, le paysage, l'environnement, la mobilité, par exemple, les OAP peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur tout ou parties du territoire communal.

Dans le PLU, trois OAP impliquent un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence avec le PADD et à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur et à protéger des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur.

Détail des OAP et cohérence avec les orientations et objectifs du PADD

⇒ L'OAP sectorielle Centre-ville

L'OAP Centre-Ville décline les orientations du PADD dans le secteur géographique du centre-ville de Parmain, aux abords de l'Hôtel de Ville et de la gare de Parmain-l'Île-Adam.

LE CONTEXTE

Ce secteur concerne un périmètre urbanisé qui comprend la rue Guichard, la rue du Maréchal Foch en amont de part et d'autre de la rue Guichard, jusqu'à l'église et le presbytère au sud et jusqu'au jardin de la ville au nord, la place Georges Clémenceau et le début de la rue Raymond Poincaré jusqu'au n°5.

Il correspond au centre-ville historique de Parmain, situé dans l'axe du pont reliant la ville à celle de L'Île-Adam, à l'endroit où la partie la plus pentue du coteau se rapproche de l'Oise. Les rues Guichard et Foch dans ce secteur, concentrent des maisons anciennes, implantées en continu et alignées en bord de rue avec des hauteurs de bâti pouvant aller jusqu'à quatre niveaux notamment le côté sud de la rue Guichard.

Dans ce secteur se trouve le Groupe scolaire du Centre, jouxtant l'église du Sacré Cœur et le presbytère, rue Maréchal Foch.



Périmètre de l'OAP sectorielle Centre-ville

La place Clémenceau à l'aval est le nœud central de la ville tant elle concentre de fonctionnalités urbaines :

- Elle dessert et constitue la place de la gare de Parmain – L'Île-Adam, de la Mairie et

les services publics de la ville, la salle d'exposition Louis Lemaire, l'unique hôtel implanté dans la commune.

- Elle est située au carrefour des deux routes départementales, RD4 et RD64, au débouché du pont de L'Isle-Adam, dont le niveau élevé de trafic nord-sud et est-ouest impacte fortement la sécurité des modes doux de déplacements ainsi que la qualité des espaces publics.
- Elle amorce la rue Guichard, principale rue commerçante.
- Elle relie le jardin de la ville.

Les orientations du PADD ciblent ce secteur pour engager des objectifs de revitalisation et de dynamisation, pérenniser la mixité des fonctions et renforcer la polarité dans la ville avec une offre de commerces, de services et d'activités socio-culturelles attractifs aux habitants et aux usagers de la gare.

LES ENJEUX

La volonté communale est de recréer à Parmain un centre-ville dynamique, valorisé par une offre de services et de commerces attractive et diversifiée et dans un environnement urbain rénové et accessible par les modes doux de déplacement ou les transports en commun préférentiellement. Chacun des habitants ou usagers du centre-ville devrait pouvoir accéder à des espaces de commerces, d'activités et de télétravail, d'espaces pour la pratique d'activités de loisirs culturels ou de détente, ou de type sport en salle. Cela nécessite de renforcer voire d'imposer la mixité des fonctions dans le bâti, et de prévoir que celui-ci puisse permettre l'implantation et le développement d'entreprises de services ciblées dans les domaines du loisir, du commerce ou de tiers-lieux, tout en maintenant l'habitat. Pour cela, la destination de certaines constructions ou parties de constructions doit être maîtrisée par la collectivité et par exemple les rez-de-chaussée doivent impérativement être réservés pour le commerce et l'activité.

Dans cette vision nouvelle du centre-ville, l'Eglise et le presbytère peuvent être impliqués dans cette réflexion d'ensemble qui permettrait de mettre à disposition des parmois des locaux réhabilités et adaptés à de nouveaux usages, l'église n'accueillant plus de messes ou offices religieux. Et, après la réalisation du projet de groupe scolaire au niveau du Bois Gannetin et le transfert de l'école du Centre, l'ensemble de ces emprises libérées permettrait d'aménager un espace socio-culturel polyvalent, accueillant salle d'exposition, de conservatoire de musique, médiathèque et bibliothèque, maison des jeunes.

La qualité urbaine et paysagère et les aménagements permettant d'accéder à ces lieux à pied ou par mode doux fait également partie du rayonnement et de l'attractivité. Il faut donc prévoir des aménagements de sécurisation et notamment pour la voie verte dans sa traversée de la place Clémenceau, entre la rue Blanchet et la rue Poincaré mais aussi ouvrir et valoriser des liaisons piétonnes au niveau de la rue Guichard. Par ailleurs, la réflexion d'ensemble porte également sur la qualité et l'aménagement des espaces publics de la place Clémenceau, actuellement très contraints par le croisement du trafic ferroviaire et du trafic routier dense au niveau de la traversée de l'Oise.

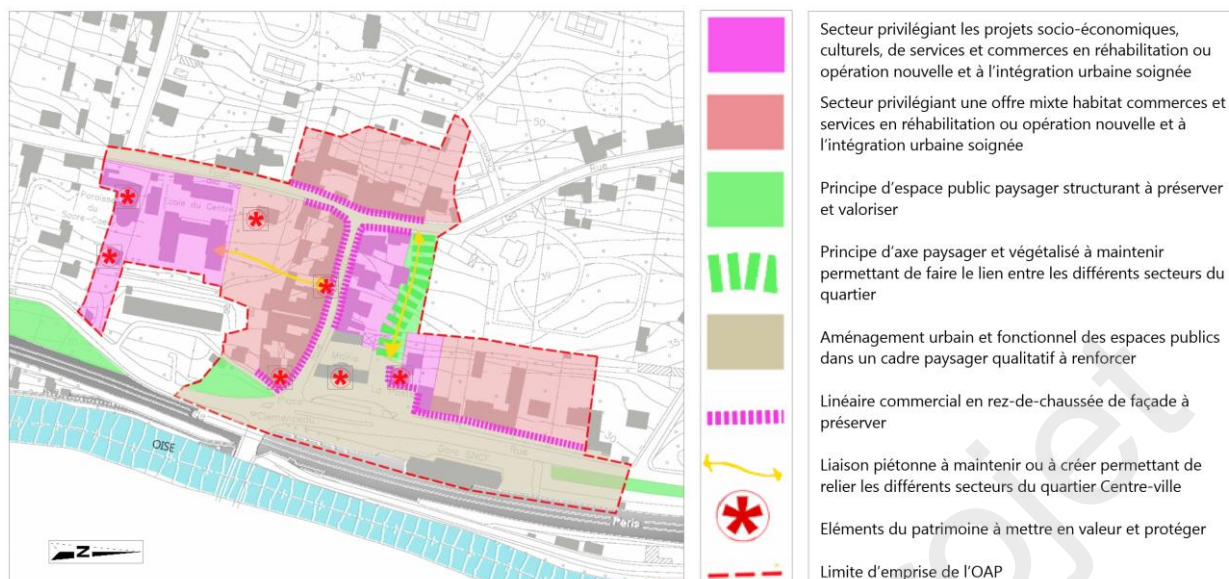
L'accès aux stationnements du centre, l'optimisation des capacités existantes et l'offre nouvelle le cas échéant doivent également être intégrés afin de permettre l'accès aux services et commerces.

LES ORIENTATIONS

L'objectif est de revitaliser et dynamiser ce quartier gare central, à dominante résidentielle et commerciale :

- de permettre le développement d'une bonne mixité fonctionnelle sur l'ensemble du périmètre,
- de favoriser la transformation du bâti et d'accompagner la mutation du centre-ville en composant un urbanisme rénové et intégré dans les caractéristiques topographiques d'un relief d'ensemble très en pente sur le secteur,
- d'augmenter la capacité bâtie pour favoriser l'installation de nouveaux commerces aux rez-de-chaussée et l'installation de professions libérales en étage,
- de sauvegarder les commerces en privilégiant un linéaire commercial en façades le long de la rue Guichard et dans la partie de la rue Foch située dans l'axe de la rue Guichard, et rue Raymond Poincaré à partir de l'Hôtel, accessible facilement pour le piéton,
- de favoriser les implantations nouvelles de services et activités et
- de permettre le développement d'un projet d'équipement socio-culturel dans le secteur de l'Ecole du Centre et de l'église, après déménagement de l'école du Centre,
- de conforter les modes de déplacement doux en sécurisant l'accès à la gare pour les usagers de la voie verte sud-nord, en créant au niveau de la gare des traversées sécurisées et un parking vélos sécurisé,
- de relier les différents secteurs du quartier par des liaisons piétonnes,
 - o en préservant l'axe paysager piéton actuel permettant de relier la rue Maréchal Foch à la place de Clémenceau par le Jardin de la ville
 - o en aménageant une liaison piétonne entre la rue Guichard et la parcelle de l'actuel Groupe scolaire du Centre, au niveau du 15 rue Guichard, et dont le porche est préservé en tant que patrimoine architectural,
- de concevoir un paysage urbain de centre-ville en donnant priorité à une circulation apaisée et à la qualité d'aménagement des espaces publics,
- de favoriser les dispositifs d'éclairage qui permettent réduire la pollution lumineuse :
 - Détection de présence
 - Orientation du halo lumineux vers le bas (ULOR <4%)
 - Utilisation de couleur chaude (2700K)
 - Points lumineux situés en dessous de la frondaison des arbres
 - Eviter l'éclairage direct sur la végétation sauf en cas de nécessité d'usage.
- de favoriser la mutualisation des stationnements qui pourra être envisagée dans les emprises existantes des parcs de stationnements situés dans le prolongement de la gare car elles permettraient d'adapter l'offre de stationnement aux besoins actuels et futurs.

Schéma de principe de l'OAP



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX ENJEUX IDENTIFIÉS

La mise en valeur et la redynamisation du centre-ville de Parmain est un des éléments guidant le projet de PLU. Ce secteur souffre actuellement d'un dépérissement relatif de l'activité commerciale et d'une dégradation progressive de la qualité urbaine de quartier, ces deux phénomènes étant en partie liés (reconversions inadaptées de locaux commerciaux en rez-de-chaussée de logements par exemple). Cette dynamique est antagoniste de la présence d'une gare ferroviaire de grande importance permettant une forte accessibilité de ce centre-ville. La présence de ce véritable pôle multimodal (train-bus-voiture-vélo) est à l'origine de perspectives de développement du secteur via son optimisation et sa densification, introduites notamment par la stratégie régionale formulée au SDRIF 2030.

La création d'une OAP sur le secteur du centre-ville est liée à un nombre important d'enjeux qui s'y concentrent. Les principaux objectifs que cette orientation poursuit sont de :

- La limitation de l'étalement urbain et des distances de déplacement des habitants avec le développement de l'activité commerciale et de l'offre culturelle en centre-ville.
- La préservation et le développement d'espaces publics végétalisés accessibles aux habitants, représentant une zone régulatrice du climat urbain et refuge pour la petite faune locale.
- L'incitation à l'usage des transports en commun en densifiant un quartier de gare.
- Le développement de l'usage des modes actifs en valorisant et apaisant la place de la mairie et le carrefour RD4/RD64 et en créant une liaison piétonne transversale.
- Pourvoir la commune d'une offre socio-culturelle actuellement limitée.

Il n'est pas prévu de phasage pour la mise en œuvre des OAP, en cohérence avec les orientations du PADD :

- *pour parvenir à la densification maîtrisée équilibrée et équitable dans tous les secteurs de la ville,*
 - *mobiliser les espaces bâtis disponibles, les dents creuses ayant un potentiel de mutation et les biens vacants sans contraintes et la*