



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de Parmain (95) à l'occasion de son élaboration**

N°MRAe APPIF-2023-059  
du 25/10/2023

# Synthèse de l'avis

Suite à l'annulation de son plan local d'urbanisme (PLU) pour défaut de concertation par la Cour administrative d'appel de Versailles en juillet 2021, la commune de Parmain a procédé à l'élaboration d'un nouveau projet de PLU. Le présent avis porte sur ce projet et sur son rapport de présentation du 18 juillet 2023, qui rend compte de son évaluation environnementale. La commune (5 602 habitants) est située dans le Val d'Oise, au sein du parc naturel régional (PNR) du Vexin français.

Le projet de PLU a deux objectifs, qui se traduisent par la consommation de 9,6 hectares d'espaces naturels :

- accueillir en 2030 une population de 6 664 habitants, soit 1 000 habitants supplémentaires (l'hypothèse de croissance moyenne annuelle est de +1,5 %) ;
- porter, à la même échéance, le parc de logements à 2 812 logements, soit 450 logements supplémentaires par rapport à 2020 et améliorer sa mixité, notamment par l'augmentation de logements locatifs sociaux.

Le projet de PLU comporte quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles :

- « *Centre-ville* » : revitalisation, mixité des fonctions (mutation de 30 logements), polarisation de l'offre de commerces, de services et d'activités socio-culturelles ;
- « *centre de Jouy-le-Comte* » : revitalisation, développement de l'habitat sur deux terrains (65 logements) et modernisation des équipements ;
- « *Rue de Vaux* » : 25 logements en extension urbaine en entrée de ville ;
- « *Terribus* » : rue du Clos Pollet à Montrognon, 60 logements en extension urbaine.

Il comprend également trois OAP thématiques : « mobilités douces et sécurité », « patrimoine urbain naturel et paysager » et « réappropriation de la rivière ». Il inclut enfin un « *secteur de taille et de capacité d'accueil limités* » (Stecal) pour l'implantation d'un équipement scolaire et de loisirs dans le secteur du Bois Gannetin.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et le paysage ;
- les risques naturels ;
- les nuisances sonores ;
- l'assainissement ;
- l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter des solutions de substitution raisonnables pour la création de logements en privilégiant une densification des espaces déjà urbanisés et une mobilisation des logements vacants, reconsidérer la consommation d'espace au profit d'une densification accrue en conséquence et apprécier les incidences sur l'environnement des évolutions réglementaires prévues ;
- croiser une étude approfondie des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages avec l'étude de la densification et de la capacité d'aménager et de construire sur le territoire en vue de choix d'urbanisation au regard d'incidences moindres, notamment pour éviter la consommation de l'espace agricole du « *Bois Gannetin* », au regard de la charte du PNR.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis. La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et indiquer la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>10</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>13</b>
3.1. Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers élevée et surévaluée.....	13
3.2. Nature et paysage.....	14
3.3. Risques naturels.....	19
3.4. Nuisances sonores.....	20
3.5. Des dispositions d'assainissement insuffisamment détaillées et évaluées.....	21
3.6. Énergie et émissions de gaz à effet de serre.....	21
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>24</b>
<b>Dispositions du PCAET de la Communauté de communes De la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts qui devraient trouver leur traduction dans le PLU.....</b>	<b>25</b>
<b>Axes de la charte du parc naturel régional du Vexin français qui devraient être déclinés dans le PLU.....</b>	<b>25</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>26</b>

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Parmain (Val d'Oise) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme communal à l'occasion de son élaboration et sur son rapport de présentation daté du 18 juillet 2023.

Le plan local d'urbanisme de Parmain est soumis, à l'occasion de son élaboration, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 26 juillet 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 3 août 2023. Sa réponse du 9 août 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 25 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Parmain à l'occasion de son élaboration.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le**

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>CCVO3F</b>	Communauté de communes de la vallée de l'Oise et des trois forêts
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>Mos</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PCAET</b>	Plan climat-air-énergie territorial
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PNR</b>	Parc naturel régional
<b>Pos</b>	Plan d'occupation des sols
<b>RNU</b>	Règlement national d'urbanisme
<b>Rose</b>	Réseau d'observation statistique de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de la région Île-de-France
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Siapia</b>	Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Parmain L'Isle-Adam
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>Stecal</b>	Secteur de taille et de capacité limitées

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

#### ■ La commune de Parmain

La commune de Parmain se situe dans Val-d'Oise, à 30 kilomètres au nord de Paris et au bord de l'Oise. Elle fait partie de la communauté de communes de la vallée de l'Oise et des trois forêts (CCVO3F) et est située au sein du parc naturel régional (PNR) du Vexin français. La commune appartient au site inscrit de la « Corne nord-est du Vexin Français » (arrêté du 12 novembre 1998).

Avec 5 602 habitants (Insee 2020), la population de la commune, vieillissante depuis 2008<sup>2</sup>, est très stable depuis les années 1990<sup>3</sup>.

La superficie totale de la commune est de 887,05 hectares. Environ 28 % sont artificialisés, 41 % sont des bois, 28 % des terres agricoles et 3 % des espaces naturels non boisés (milieux semi-naturels et eau)<sup>4</sup>.

La commune est desservie par la ligne H du réseau Transilien (gare Parmain - L'Isle-Adam) vers Paris et Persan. Sa desserte routière est dense ; plusieurs départementales la traversent : D4, axe nord-sud reliant Champagne-sur-Oise au nord et Valmondois au sud, D64 axe est-ouest reliant L'Isle-Adam de l'autre côté de l'Oise à l'est et Nesles-la-Vallée à l'ouest. Les deux départementales se croisent au sud du centre-ville.

Contraint par la topographie, le développement urbain de la commune est principalement linéaire et suit la vallée de l'Oise.

Le territoire comporte plusieurs entités urbaines résidentielles :

- au nord, les hameaux de Jouy-le-Comte, de Boulonville et le lieu-dit du Grand Val, situés le long de la vallée du ru de Jouy constituent le cœur historique de l'implantation sur le territoire communal ;
- le centre-ville, avec la gare et la mairie, s'est développé au XIX<sup>e</sup> siècle avec l'arrivée du chemin de fer ;
- au sud, les quartiers des Coutures et du Val-d'Oise, sont des secteurs d'habitation plus récentes ;
- à l'ouest, un secteur d'habitations dans les bois, limitrophe de Valmondois, longe la côte des Nazes.

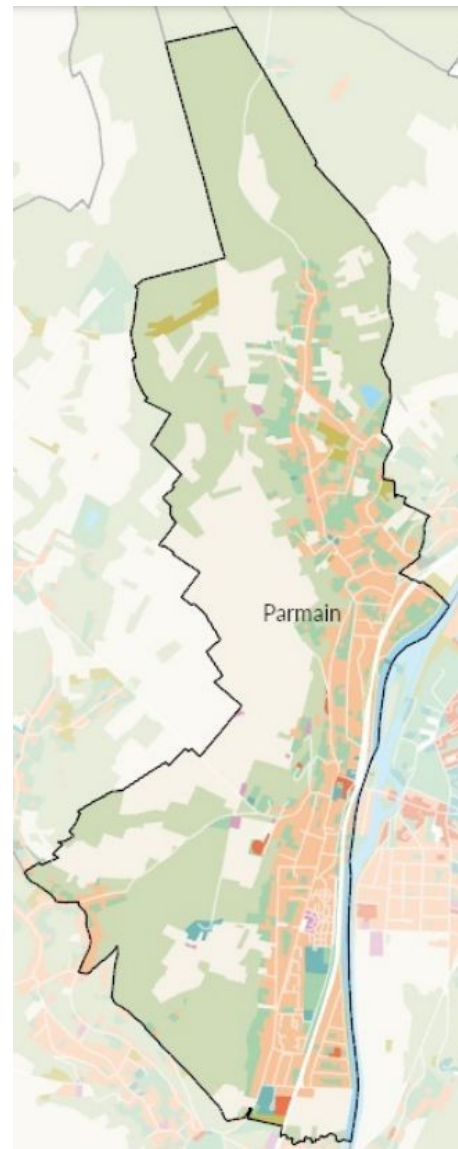


Figure 1: Extrait du mode d'occupation des sols (Mos 2021 - Institut Paris Région)

2 Selon l'analyse des recensements Insee de la population par tranches d'âge, en 2008, 39,6 % de la population avait moins de 30 ans et 17 % plus de 60 ans ; en 2019, la part des moins de 30 ans était de 36,3 % et celle des plus de 60 ans de 23,5%.

3 5 155 habitants (1990), 5 274 habitants (1999), 5 509 habitants (2009), 5 595 habitants (2014), 5 602 habitants (2020).

4 Bois et forêts : 361,77 ha ; milieux semi-naturels : 13,91 ha ; espaces agricoles: 245,42 ha ; eau : 13,69 ha, espaces artificialisés : 252,27 ha (source : Mos 2021)

Le dossier transmis à l'autorité environnementale (résumé non technique, p.4) rend compte de « la présence d'un massif forestier de plus de 100 hectares, de plusieurs corridors écologiques, de berges fluviales et de grands panoramas paysagers sur les territoires ruraux du Vexin ».

### ■ Le plan local d'urbanisme

Le présent avis concerne une élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) engagée par délibération du conseil municipal du 12 octobre 2021 et dont les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues le 17 mars 2022.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du 18 juillet 2023.

La commune de Parmain ne dispose pas d'un PLU en vigueur à la date du présent avis, suite à l'annulation par la Cour administrative d'appel de Versailles le 1<sup>er</sup> juillet 2021 du PLU approuvé le 22 mars 2017. Par conséquent, en l'attente d'un nouveau PLU, le plan d'occupation des sols (Pos), antérieur au PLU de 2017, a été remis en vigueur du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 1<sup>er</sup> juillet 2023. À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023, seul le règlement national d'urbanisme<sup>5</sup> (RNU) s'applique.

L'élaboration du PLU vise à mettre en œuvre un PADD décliné en huit orientations stratégiques : « un équilibre urbain et structuré sur tout le territoire », « réapproprier la rivière à la ville », « valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte », « préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain », « déplacements, mobilité », « maintien des commerces, services à la population, économie et tourisme comme soutien à la vie locale », « une ville connectée » et « la ville soutenable ».

Au sein d'un plan local d'urbanisme (PLU), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet de définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- soit porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de « secteurs »). Ce type d'OAP définissent en particulier 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 ;
- soit avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites « thématiques »).

Le projet de PLU comporte quatre OAP sectorielles, trois OAP thématiques et comprend en outre un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal).

### ■ Les objectifs issus du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Les principaux objectifs du PADD sont :

- la mutation et la densification du tissu urbain par des opérations de logements, de services et d'équipements, renforçant notamment la polarité de centre-ville autour de la gare ;
- la protection du patrimoine, la recherche de qualité architecturale et de performance environnementale des constructions, ainsi qu'une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- la mise en valeur des berges de l'Oise, la protection de la trame verte, des espaces agricoles et des paysages ;
- le développement de l'offre de tourisme, en permettant notamment des projets dits « écoresponsables, intégrés à l'environnement, avec bâti démontable » dans les zones naturelles ;
- la prévention des risques naturels (inondations, ruissellements, mouvements de terrain..)

Ils se traduisent en objectifs chiffrés (PADD, p. 7) :

- accueillir en 2030 une population de 6 664 habitants, soit 1 089 habitants supplémentaires par rapport aux 5 575 habitants recensés en 2018 (+1,5 % de croissance annuelle moyenne) ;
- accroître en 2030 le parc résidentiel à 2 812 logements, soit 450 logements supplémentaires par rapport aux 2 362 logements recensés en 2020 (cf. rapport de présentation, p. 301) et diversifier l'offre de logements (logements locatifs sociaux notamment).

Ces objectifs aboutissent à la consommation de 9,6 hectares d'espaces naturels.

---

5 Articles L. 111-1 à L. 111-34 et R. 111-1 à R. 111-53 du code de l'urbanisme

Pour atteindre l'objectif de 450 logements supplémentaires, le projet de PLU se fixe pour cible une création nette de 409 logements en extension (rapport de présentation, pp. 300-301) et 41 en densification du tissu urbain existant.

Ces 409 logements se décomposent comme suit :

- 218 logements en cours ou programmés, intégrant notamment des opérations déjà prévues dans l'ancien PLU annulé (« Bois Gannetin », « Val d'Oise Impressionnistes »...);
- 121 logements programmés par le nouveau projet de PLU, dont 60 logements pour l'OAP « Les Terribus », 25 logements pour l'OAP « Rue de Vaux » et 25 logements sur le terrain du lavoir de l'OAP « Jouy-le-Comte »;
- 70 logements en potentiel de mutation du projet de PLU dont 30 logements aux 5bis et 5ter rue Raymond Poincaré et 40 logements, rue des Maillets dans l'OAP « Jouy-le-Comte ».

### ■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sectorielles concernent quatre secteurs :

- « Centre-ville » : objectifs de revitalisation, pérennisation de la mixité des fonctions, mutation de 30 logements renforcement de la polarité avec une offre de commerces, de services et d'activités socio-culturelles ;
- « centre de Jouy-le-Comte » : objectifs de revitalisation, réalisation de 65 logements, modernisation des équipements (équipement et restaurant scolaires) ;
- « Rue de Vaux », 25 logements en extension urbaine en entrée de ville ;
- « Terribus », rue du Clos Pollet à Montrognon, 60 logements maximum sur deux secteurs en extension urbaine ;

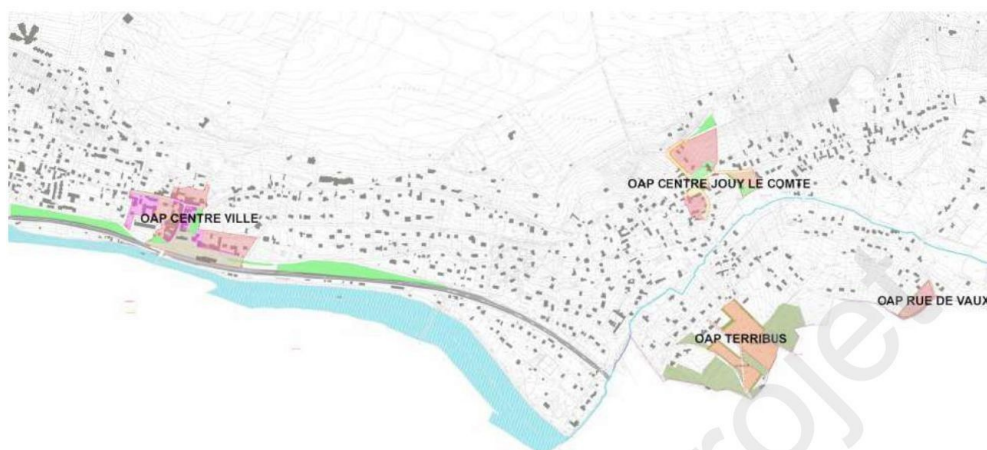


Figure 2: Localisation des OAP sectorielles prévues par le projet de PLU (rapport de présentation, p.341)

- Les OAP thématiques portent sur « mobilités douces et sécurité », « patrimoine naturel, urbain et paysager » et « réappropriation de la rivière ».

### ■ Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) « Bois Gannetin »

L'implantation d'un équipement scolaire et de loisirs dans le secteur du « Bois Gannetin » en zone naturelle (N) fait l'objet d'un règlement de « secteur de taille et de capacité limitées », détaillé dans un document dédié. Ce secteur occupe une surface de 2,2 ha environ.



Figure 3: Implantation des constructions en partie est et aval du Stecal « Bois Gannetin » (Stecal, p.6)



## ■ Le règlement

Les changements apportés par le nouveau PLU par rapport à celui de 2017 sont peu lisibles. Aucune carte d'ensemble ne permet d'appréhender les modifications par rapport au plan d'occupation des sols anciennement en vigueur et les changements sont rarement explicités.

Le projet de règlement fait apparaître (cf. rapport de présentation, p. 306) :

- une zone agricole « A » « correspondant aux grandes parcelles agricoles du plateau du Vexin et au vaste dégagement visuel et paysager, à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique des terres. Elle comprend les secteurs A1 et A2, dans lesquels des constructions et installations sont autorisées sous condition » ;
- une zone naturelle et forestière « N » « recouvrant des secteurs de nature très variées du territoire communal (...) Elle comprend les secteurs Na1, Nhi et Nhr, qui prennent en compte les parties de la zone dans lesquelles des constructions, aménagements ou extension de construction existantes peuvent être autorisées. »
- une zone urbaine « U » « recouvrant les parties équipées et aménagées de la ville » qui comprend cinq zones :
  - « La zone UA, correspondant à un quartier d'habitat en ordre continu avec des équipements publics.
  - La zone UC, est une zone d'habitat mixte. Elle comprend le secteur UCc, localisé au centre-ville de Parmain, le secteur UCj, localisé dans le quartier de Jouy-le-Comte, le secteur UCo, correspondant aux nouveaux quartiers.
  - La zone UG, est constituée de la zone d'habitat mixte essentiellement pavillonnaire localisée dans la partie sud de Parmain. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, Ugf, UGv, représentant chacun des îlots de quartier caractérisés par sa morphologie urbaine.
  - La zone UH, rassemble la zone d'habitat essentiellement implantée isolément. Elle comprend le secteur UHp localisé sur les coteaux résidentiels au centre et au sud de Parmain et le secteur UHj situé au quartier de Jouy-le-Comte.
  - La zone UY, correspond à l'emprise de la voie ferrée. »
- une zone à urbaniser « AU » « destinée à l'habitat réalisé dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Elle comprend les secteurs AU1 localisé rue de Vaux et AU2 localisé au lieu-dit Les Terribus. »

### LA DÉLIMITATION DES ZONES

Le territoire de Parmain est ainsi découpé au PLU en zones dont :

- 174 ha de zones agricoles, soit 19,7% du territoire
- 509 ha de zones naturelles et forestières, soit 57,2%
- 203 ha de zones urbaines, soit 22,8%

La surface totale de la commune en projection horizontale correspondant au plan de zonage au PLU est de 890ha, elle ne tient pas compte des pentes.

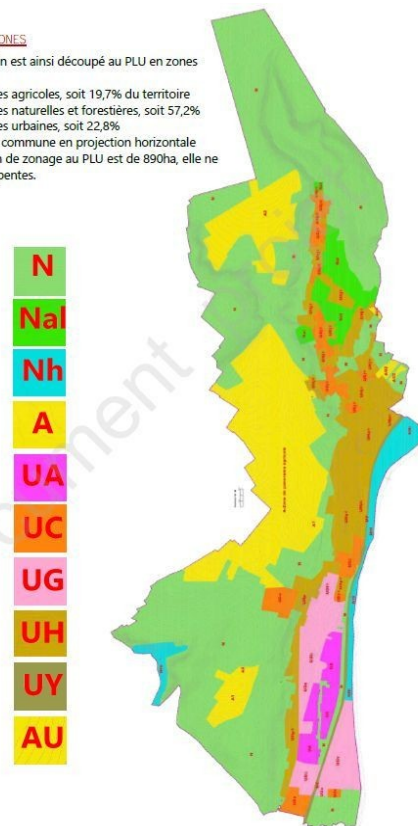


Figure 4: Délimitation des zones du règlement (rapport de présentation, p.308)

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU

Suite à l'annulation du PLU de 2017 pour défaut de concertation, les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du 12 octobre 2021. Elles visaient notamment des informations régulières sur le site internet de la ville, la mise à disposition du public d'un registre d'observations, l'organisation de réunions avec les acteurs locaux et d'un minimum de trois réunions publiques, ou encore la tenue d'une exposition.

Le bilan de la concertation daté du 30 juin 2023, annexé à la délibération du conseil municipal du 18 juillet 2023 qui en a délibéré, est joint au dossier. Il rend notamment compte de :

- l'organisation de trois réunions publiques en septembre 2021, mars 2022 et septembre 2022 ;
- l'animation d'ateliers participatifs ;
- la création d'une rubrique dédiée à la procédure sur le site internet de la ville ;
- une exposition en libre accès, à partir du 27 septembre 2022, dans le hall du rez-de-chaussée de la mairie ;

Sont annexés au bilan de la concertation le contenu des échanges issus des commissions, ateliers et réunions, ainsi que le contenu des contributions du public. Pour autant le bilan ne comprend pas de synthèse permettant de transcrire les principales évolutions du projet du PLU du fait de la concertation.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- les milieux naturels et le paysage ;
- les risques naturels ;
- les nuisances sonores ;
- l'assainissement ;
- l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle du projet d'élaboration du PLU est restituée dans le rapport de présentation qui répond globalement aux obligations prescrites par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

#### ■ Le résumé non technique

Le résumé non technique fait l'objet d'un document à part entière et reprend tous les éléments de l'évaluation environnementale.

#### ■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

Cette analyse est présentée au cours des premières parties du rapport de présentation. Le résumé non technique en fournit une synthèse.

Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU (OAP de secteurs, surfaces concernées par un changement de zonage entre le Pos et le PLU et Stecal du « Bois Gannetin ») font l'objet d'une présentation (rapport de présentation, pp. 266-299).

Les perspectives d'évolution de l'environnement (rapport de présentation, pp. 334-337) en l'absence de projet de PLU (« scénario au fil de l'eau ») sont comparées aux perspectives d'évolution de l'environnement avec approbation du PLU appelé par erreur « scénario de référence » et qui devrait être intitulé « scénario avec projet », le scénario de référence étant par construction celui sans projet, par rapport auquel les incidences du projet sont appréciées.

#### ■ L'analyse des incidences

L'analyse des incidences notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement (rapport de présentation, pp. 338-351) donne lieu à une qualification des incidences par thématiques environnementales, laquelle est asso-

ciée à des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (dites « mesures ERC ») détaillées par la suite (pp. 352-365).

### ■ Le dispositif de suivi

Le dispositif de suivi du PLU doit permettre d'analyser, en cours d'application, le rôle joué par le document d'urbanisme dans les évolutions du territoire et d'apprécier si ses objectifs ont été atteints. Le dossier propose ainsi (rapport de présentation, pp. 368-372) des indicateurs de suivi de l'état environnemental du territoire, ainsi que des indicateurs d'analyse des résultats de l'application du PLU. Le rapport de présentation décrit les tendances souhaitées pour les indicateurs sur différentes thématiques mais pas de valeurs cibles. Lorsque ce n'est pas possible, des critères qualitatifs seraient utiles.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le dispositif de suivi du PLU en matière de tendances souhaitées des indicateurs, par des valeurs cibles ou au moins des critères qualitatifs.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation avec les autres planifications revient à replacer le PLU de dans son contexte, et à identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire, puis présenter comment les dispositions envisagées y répondent.

Le rapport de présentation (pp. 15-45) en rend compte, notamment vis-à-vis des planifications suivantes : schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif), charte du parc naturel régional (PNR) du Vexin Français 2007-2019 en attente de l'approbation de sa révision, schéma régional de cohérence écologique (SRCE), plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes de la vallée de l'Oise et des trois forêts.

La charte du PNR du Vexin français (en cours de révision) constitue un document contractuel de référence engageant la commune de Parmain, puisqu'elle est adhérente au PNR. Elle détermine pour le territoire du Parc « *les orientations de protection, de mise en valeur et de développement et les mesures permettant de les mettre en œuvre* » (article L.333-1 du code de l'environnement).

Il est fait référence par erreur au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2010-2015 alors que le Sdage 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est adopté depuis le 23 mars 2022. Il conviendra de reprendre l'analyse avec le Sdage en vigueur.

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure se limite à un rapprochement entre orientations du PADD et orientations des documents de portée supérieure. Il conviendrait d'aller plus loin en développant les rapports de compatibilité ou de prise en compte et leur traduction dans les dispositions opposables du PLU (issues des OAP et du règlement).

**(2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément l'articulation des dispositions des OAP et du règlement du projet de PLU avec les orientations des documents de portée supérieure dans leur version en vigueur ou en cours d'approbation et particulièrement avec les dispositions relatives au PCAET et au PNR couvrant le territoire et rappelées dans l'annexe du présent avis.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique « *les choix retenus (...) 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* ». L'Autorité environnementale rappelle que le processus d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme doit être le socle de l'examen des orientations du PLU, afin de répondre

aux besoins de la collectivité en tenant compte des incidences susceptibles d'être occasionnées sur l'environnement et que l'analyse des solutions de substitution raisonnables est appréciée strictement par le juge administratif.

#### ■ Un choix démographique en décalage avec les évolutions constatées

L'Autorité environnementale remarque que la population de Parmain est assez stable depuis 2014. Pourtant, l'objectif démographique qui sous-tend le projet de PADD et de PLU (augmentation moyenne de 1,5 % par an au cours de la période 2018-2030) est en fort décalage avec les évolutions constatées sans que cette hypothèse de croissance forte soit documentée. Compte tenu des incidences potentielles d'une telle hypothèse sur le fonctionnement urbain et l'environnement (besoins en eau, assainissement, déplacements, consommations énergétiques...), le dossier doit en justifier strictement le caractère réaliste et soutenable. À défaut, la collectivité devra la reconsidérer.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier strictement le caractère réaliste et soutenable de l'hypothèse de projection démographique retenue, au regard notamment des tendances constatées et de ses incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ou, à défaut, de la reconsidérer. à la baisse.**

#### ■ Un choix de densification dans des secteurs exposés au bruit

Les modifications du règlement de nature à induire une densification du tissu urbain (augmentations localisées des emprises au sol maximales ou des hauteurs, implantations plus permissives) ne sont pas clairement explicitées, en particulier pour le tissu urbain qui ne relève pas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Par rapport au plan d'occupation des sols (Pos) en vigueur avant que la commune ne relève du règlement national d'urbanisme (RNU) au 1<sup>er</sup> juillet 2023, et même par rapport au PLU annulé par le juge administratif, il est notamment observé que l'emprise au sol maximale des constructions en zone « UC » (zone d'habitat mixte), a été augmentée sur plusieurs secteurs, passant de 40 % dans le Pos ou l'ancien PLU à 50 % dans le nouveau projet de PLU. C'est notamment le cas à proximité du ru de Jouy-le-Comte sur les secteurs « UCj », sans que le dossier n'explique ou ne justifie ce choix, alors qu'il s'agit de secteurs potentiellement exposés au bruit ferroviaire (seule une distance de 20 m est prévue par rapport à la voie).

**(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter et de justifier, secteur par secteur, les évolutions du règlement en matière de densification au regard de l'exposition potentielle au bruit.**

#### ■ Des solutions de substitutions non présentées

Le rapport de présentation (pp. 163-164) utilise la notion de point mort démographique, qui traduit une évaluation du besoin en logements à population constante. Calculée sur la période 2013-2018, cette évaluation prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation des résidences secondaires et des logements vacants. Elle aboutit à une estimation de besoin de 28,2 logements par an. Le nombre de logements vacants a connu une progression très importante entre 2009 et 2020 passant de 103 à 184 unités<sup>6</sup> en 2020.

L'Autorité environnementale observe qu'aucune solution de substitution qui permettrait d'atteindre les objectifs du PLU n'est présentée. Or, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit la présentation des solutions de substitution raisonnables à une évolution d'un document d'urbanisme lorsqu'une évaluation environnementale est requise. Il est donc impératif de comparer le scénario présenté avec d'autres scénarios envisageables, notamment un scénario fondé sur la densification au sein des espaces déjà urbanisés et la mobilisation des logements vacants.

---

<sup>6</sup> En 2020, Parmain compte 184 logements vacants sur un parc total de 2 362 logements. (source : Insee 2020)

(5) L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions de substitution raisonnables au projet de PLU, en termes de création de logements et d'extensions urbaines, en privilégiant notamment une densification des espaces déjà urbanisés et une mobilisation des logements vacants.

### 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

#### 3.1. Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers élevée et surévaluée

Le total de consommation d'espaces naturels pour la réalisation d'extensions urbaines est fixé à 9,6 hectares dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce total ne correspond pourtant pas à la somme des consommations prévues et il est contradictoire avec le rapport de présentation (p. 304), qui indique que « le PLU prévoit dans son règlement et [dans] les OAP seulement 4,6 ha de surface nouvelle urbanisée ou à urbaniser », et ajoute que « cette surface correspond aux besoins identifiés pour atteindre les consignes de création de nouveaux logements ». En outre, les 4,6 hectares du rapport de présentation intègrent des opérations

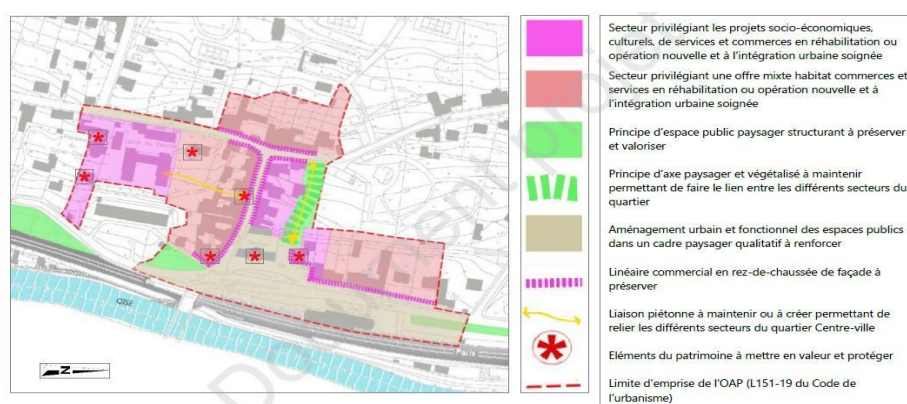


Figure 5: OAP Centre ville - source : Pièce 03 OAP p. 9

déjà intervenues : une régularisation concernant des secteurs comprenant déjà des habitations au niveau de la rue Guilbert (0,9 ha), l'opération « Val-d'Oise » classée en zone urbaine (0,8 ha), l'OAP « Rue de Vaux » (0,24 ha), l'OAP « Terribus » (1,9 ha), l'OAP « centre de Jouy-le-Comte » (0,6 ha) ainsi qu'un fond de parcelle (0,2 ha). Le Stecal « Bois Gannetin » (2,2 ha), pour l'implantation d'un équipement scolaire et de loisirs, n'apparaît pas dans cette comptabilisation, bien que la consommation d'un espace agricole apparaisse évidente, sans doute parce que le zonage n'est pas modifié.

Le total de 9,6 hectares renvoie (rapport de présentation, p. 20) à une limite d'extension maximale de 5 % des espaces urbanisés « permise par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) ». Il semble correspondre à une provision pour partie sans utilisation au stade du PLU qui ne justifie qu'au plus 6,8 ha (soit la somme des 4,6 hectares d'espaces à urbaniser planifiés graphiquement dans le zonage et des 2,2 ha du Stecal). La commune vise donc une consommation d'espaces qui va au-delà de la comptabilisation de l'ensemble des surfaces qu'elle prévoit de consommer dans le cadre de la déclinaison du projet communal, alors que celui-ci la prévoit à l'horizon 2030 pour réaliser un objectif de création de logements déjà très ambitieux.

Une dynamique de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain devrait conduire au moins à ne pas prévoir dans le PADD un total de consommation d'espace supérieur aux besoins identifiés par la commune elle-même.



Figure 7: OAP Centre Jouy-Le-Comte - source pièce n°3 p. 10

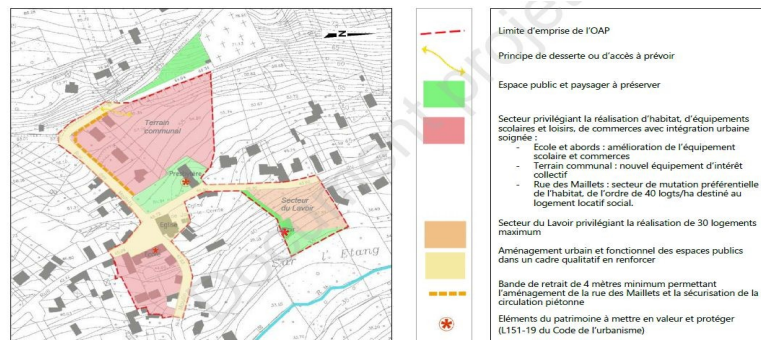


Figure 6: Schéma de principe de l'OAP - Source : pièce n°3

Par ailleurs, dans un contexte de stabilité démographique, la commune de Parmain a consommé trois hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021, d'après le portail de l'artificialisation des sols<sup>7</sup>. Le PLU n'inscrit donc pas le territoire communal dans une trajectoire de sobriété foncière.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'objectif chiffré de consommation de 9,6 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PADD, qui ne correspond pas aux besoins identifiés par la commune et ne lui permet pas de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.**

### 3.2. Nature et paysage

Le territoire de Parmain est concerné par le site inscrit « Corne Nord-Est du Vexin Français », qui complète l'inscription du site du Vexin Français dans les années 1970 (plus grand site inscrit de France). D'après le rapport d'inscription, cette mesure vise à préserver « une entité historique et paysagère homogène et reconnue comme ayant la plus évidente qualité patrimoniale en Île-de-France ». L'objectif est que, malgré la forte pression urbaine qui s'y exerce, cette entité paysagère puisse conserver son caractère « naturel, agraire et villageois ».

Les orientations du PADD visent à se réappropriier les berges, à équilibrer la trame bâtie avec la trame verte en lien avec l'orientation sur le patrimoine paysager, à renforcer la trame verte urbaine en préservant des surfaces de pleine terre et en remettant des espaces verts dans les îlots d'habitat et en centre-ville, ou encore, à protéger les espaces agricoles.

#### ■ Des choix d'urbanisation sans prise en compte des continuités écologiques ni du paysage

Les enjeux relatifs à la trame verte et bleue sont mis en exergue dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Néanmoins, le fonctionnement des continuités écologiques, s'agissant en particulier du rôle des corridors, ne fait pas l'objet d'une analyse approfondie à l'échelle du territoire communal qui permettrait d'améliorer l'OAP portant sur la trame verte par des principes de liaisons écologiques. La cartographie présentée (OAP, p. 27) se limite en effet à une identification surfacique des milieux naturels. Or une analyse plus approfondie pourrait conduire à interroger les choix d'urbanisation pour préserver les continuités écologiques identifiées.

Le rapport de présentation (pp. 173-211) produit une analyse de la densification et de la capacité d'aménager et de construire sur le territoire, identifiant les dents creuses d'une part et le bâti mutable d'autre part. Les contraintes à la mutation et à la densification, liées notamment au patrimoine, à la protection des milieux natu-

<sup>7</sup> Observatoire conduit et mis en ligne par l'État : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

rels, ou encore à la rétention foncière, sont expliquées (pp. 201-203). La synthèse de l'analyse (p. 205) justifie notamment un accueil de poches d'habitat dans le hameau de Jouy-le-Comte : « Des parcelles en zone naturelle 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. » Mais à ce stade, ces secteurs identifiés comme poches d'habitat ne sont pas étudiés au regard de leurs fonctionnalités écologiques, de leur contribution à la trame verte et bleue ou de leurs qualités paysagères.

Le lien entre cette analyse du potentiel de densification et les choix d'urbanisation retenus n'est pas effectué à travers les pièces opposables du projet de PLU : règlement écrit et graphique et OAP. Il apparaît que les OAP « Rue de Vaux » et « Terribus » résultent d'opportunités foncières plutôt que du croisement de capacités d'urbanisation et des sensibilités écologiques et paysagères.

**(7) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'approfondir l'analyse des continuités écologiques en vue d'améliorer l'OAP portant sur la trame verte ;
- de réaliser, dans les secteurs de densification du tissu urbain identifiés, une étude précise des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages afin d'étayer les choix d'urbanisation retenus et de mieux prendre en compte leur impact sur l'environnement ;
- de reconsidérer les OAP prévues en extension urbaine.

■ Un Stecal est inadapté au projet « Bois Gannetin »



Figure 8: Localisation du Stecal, source : Stecal p. 2



Figure 9: Position approximative du Stecal (cercle MRAe) sur un profil altimétrique (Géoportail)

Le Stecal « Bois Gannetin » doit permettre l'implantation d'un équipement scolaire et de loisirs sur une parcelle à usage agricole de 2,2 ha (cf [figure 3](#)).

Cette implantation étend la ville sur le sommet du coteau et en rebord de plateau (à côté d'un secteur de zone « UCo » dont l'urbanisation est en cours selon le dossier).

Cette position est sensible du point de vue paysager, l'urbanisation s'étant historiquement développée en pied de coteau, préservant la ligne d'horizon de l'étalement urbain.



Figure 10: Panorama depuis le nord du Stecal "Bois Gannetin" (photographie effectuée par l'Autorité environnementale)

Si la vocation d'un Stecal est d'accueillir de manière dérogatoire certaines constructions ou installations en zone naturelle ou agricole, sa création doit être envisagée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des

sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Pour l'Autorité environnementale, il apparaît, dans le cas présent, que l'aménagement prévu ne répond pas à cette condition.

En effet, l'aménagement d'un tel secteur contribuera au mitage du territoire et portera atteinte à la fonctionnalité d'un espace agricole en culture, n'excluant que ses bordures, conformément à la protection des lisières de 50 mètres des massifs forestiers de plus de 100 hectares imposée par le Sdrif.



Figure 11: Localisation du Stecal (cercle blanc MRAe) sur photo aérienne Géoportail

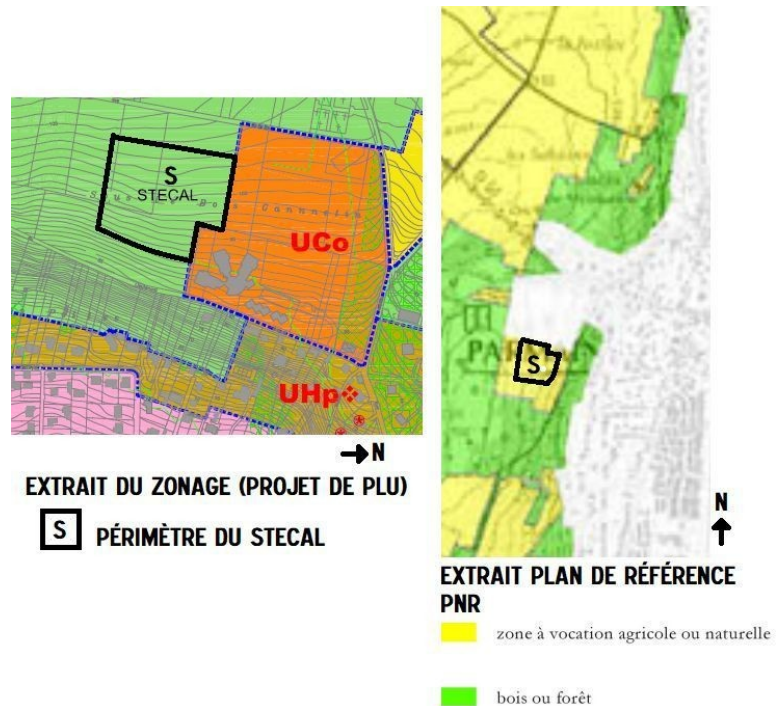


Figure 12: Localisation du Stecal du Bois Gannetin sur le plan de référence de la charte du PNR (ajout MRAe)

En outre, l'importance du périmètre de 2,2 ha prévu pour ce secteur n'est pas cohérente avec la notion même de « taille limitée » qui doit être considérée de manière stricte pour l'application de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. À cet égard, cet aménagement relèverait davantage d'une zone « à urbaniser », et s'ajoutant dès lors à la comptabilisation des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommées par la commune.

L'Autorité environnementale observe, par ailleurs, que l'emprise du Stecal « Bois Gannetin » est située en « zone à vocation agricole ou naturelle » du plan de référence de la charte du PNR, zone devant être « préservée ou confortée, l'un des enjeux majeurs de la charte étant de conserver ce capital essentiel, outil de travail des agriculteurs » (essentiel de la charte, p.4). Les dispositions de la charte du PNR étant opposables au PLU, la création de ce Stecal pose une difficulté de compatibilité avec la charte.

Enfin, le secteur n'est actuellement pas desservi par les transports et avec 60 mètres de dénivelé depuis le centre, le développement des mobilités actives y apparaît peu réaliste.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de renoncer au Stecal « Bois Gannetin » envisagé pour l'implantation d'un équipement scolaire et de loisirs, dès lors qu'il est en contradiction avec la charte du PNR, qu'il porte atteinte à la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles, et que sa localisation n'est pas compatible avec des conditions de desserte par des modes alternatifs à l'automobile satisfaisantes.**



## ■ Des OAP sectorielles peu prescriptives en matières de paysage et de milieux naturels

D'un point de vue paysager, les OAP sectorielles (« Centre-ville », « centre de Jouy-le-Comte », « Rue de Vaux », « Terribus ») ne présentent pas de disposition qui témoignent d'un souci de compatibilité avec l'existant :

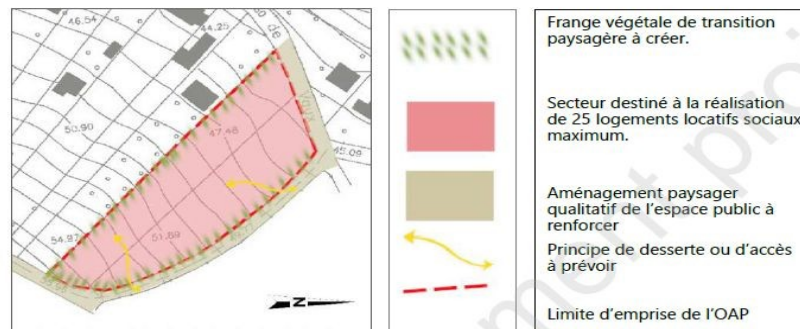


Figure 13: Schéma de principe de l'OAP rue de Vaux - source : pièce n°3, p. 17

implantations du bâti par rapport au bâti existant, volumétries, orientations du bâti par rapport à la pente, implantations des voies internes et du stationnement, etc.

En outre, les OAP « Rue de Vaux » et « Terribus » sont localisées sur des coteaux pentus ouverts sur le paysage de la vallée de l'Oise, sur des parcelles agricoles en lanières et profondes, peu accessibles (voies en raquette – cf. figure 13) et parfois boisées (OAP « Terribus »). La création de ces deux OAP (respectivement 25 et 60 logements) n'apparaît pas justifiée au regard de cet environnement et du caractère pavillonnaire peu dense des secteurs avoisinants (maisons individuelles avec jardins), en limite communale s'agissant de l'OAP « Rue de Vaux ». Les orientations prévues pour amoindrir leur impact paysager se limitent à des plantations périphériques de compensation et leur forme urbaine, contrainte par la topographie en dénivelé prononcé du secteur, gagnerait à être précisée.

L'OAP « Terribus » consomme un espace naturel d'une surface de 2,1 hectares. Les impacts potentiels de cette OAP ne sont pas suffisamment mis en évidence, alors que les milieux concernés consistent en des mosaïques naturelles et agricoles favorables à la biodiversité (cf rapport de présentation, p. 181 : « prairies ouvertes » et « de petits ensembles boisés »). De plus localisés en lisières forestières, ces milieux jouent manifestement un rôle de corridor écologique important.

L'OAP « centre de Jouy-le-Comte » prévoit une urbanisation et une densification (25 logements sur le terrain du lavoir et 40 logements au niveau de la rue des Maillets, un équipement scolaire, des services et commerces) de secteurs peu denses aujourd'hui, aux abords d'éléments patrimoniaux identitaires (presbytère et lavoir) et sur des terrains en pente. S'agissant en particulier du secteur du presbytère, les principes d'insertion architecturale des futures constructions devraient être précisés. La construction de 25 logements sur le secteur du Lavoir paraît peu compatible avec la topographie (secteur étroit, boisé et pentu) et l'urbanisation en place. Le rapport de présentation précise en outre (p.276) que le site est longé, à l'est, et traversé, à l'ouest, par des corridors écologiques.



Figure 14: Reportage photo effectué par l'Autorité environnementale sur les secteurs de Jouy-le-Comte : terrain communal de l'OAP "centre de Jouy-le-Comte" (en haut), secteur de la "Rue de Vaux" (au centre), secteur des "Terribus" (en bas). Les terrains d'implantation des futurs aménagements sont des terrains en pente dans un environnement boisé et peu dense.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier et renforcer la prise en compte, dans l'urbanisation des secteurs des OAP « Rue de Vaux », « Terribus » et « centre de Jouy-le-Comte », de leur situation topographique, de leurs qualités naturelles et paysagères et de leur environnement bâti existant peu dense.**

■ **Des projets touristiques en zone naturelle, mal définis et aux incidences non évaluées**

Le PADD traduit une volonté de développer l'offre de tourisme, notamment en permettant dans les zones naturelles, des projets touristiques « écoresponsables, intégrés à l'environnement, avec bâti démontable », « 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 ».

Cette volonté se traduit par la création d'un sous-secteur « Nal » d'une superficie de 11,7 ha au sein de la zone naturelle situé dans le hameau de Jouy-le-Comte où sont notamment permis des aménagements de loisirs « légers et réversibles », ainsi que le changement de destination d'un ancien hangar « vers une destination de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (rapport de présentation, p. 310). Il est précisé (p. 289) que ce sous-secteur correspond à une zone de 3,1 hectares à urbaniser « NA » et 8,6 hectares de zone agricole « NC » de l'ancien Pos.

L'évaluation environnementale n'analyse pas les incidences des activités de loisirs permises sur les milieux naturels et la biodiversité, alors même que le rapport de présentation indique « la présence de zone humide ou potentiellement humide avec partie boisée » s'agissant de l'ancienne zone « NA » du Pos (p. 289), « des espaces à caractère naturel de fond de vallon » s'agissant de l'ancienne zone « NC » du Pos (p. 292), ainsi que « des qualités en termes de biodiversité » dans les deux cas.

**(10) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences des activités de loisirs rendues possibles dans le sous-secteur Nal sur les milieux naturels et la biodiversité et de prendre le cas échéant des mesures visant à les éviter ou les réduire.**

### 3.3. Risques naturels

Le rapport de présentation identifie sur le territoire des risques naturels telles que les inondations par débordement des cours d'eau, par ruissellement ou par remontées de nappe et inondations de caves.

Les zones urbaines situées proches de l'Oise et du ru de Jouy sont particulièrement concernées par les risques d'inondations, notamment l'OAP « Centre-Ville » qui prévoit une requalification urbaine en partie haute comme en partie basse. Le rapport de présentation (p.271) indique qu'il est préconisé d'y « mener des études géotechniques pour qualifier les risques et adapter la conception des bâtiments (sous-sol ou non, fondations spéciales, etc.) ». Une des dispositions réglementaires susceptible d'être mise en œuvre dès le stade du PLU est l'interdiction de réaliser un sous-sol en cas de risque d'inondation, notamment par remontées de nappe. Mais, selon l'Autorité environnementale, l'articulation avec la préservation de la stabilité du bâti en présence de sols argileux doit être prise en compte.

Le rapport de présentation identifie d'autres secteurs à risques, notamment (p. 81) le secteur du « Vieux Chemin du Potager » : « La topographie oriente les écoulements vers la Vallée de l'Oise. Les fortes pentes et les dénivelés importants provoquent par temps de pluie des problèmes d'érosion et d'apport de boue et de sable sur les chaussées, voire dans les habitations notamment situées Vieux Chemin du Potager. Il faut noter que la bande boisée à certains endroits ne constitue pas un obstacle suffisant aux eaux de ruissellements. » L'Autorité environnementale note que l'urbanisation envisagée du secteur « Bois Gannetin », au vu de sa situation sur le plateau en pente vers l'est, est un facteur d'aggravation des risques de ruissellement par temps de pluie au niveau du secteur du « Vieux Chemin du Potager ».

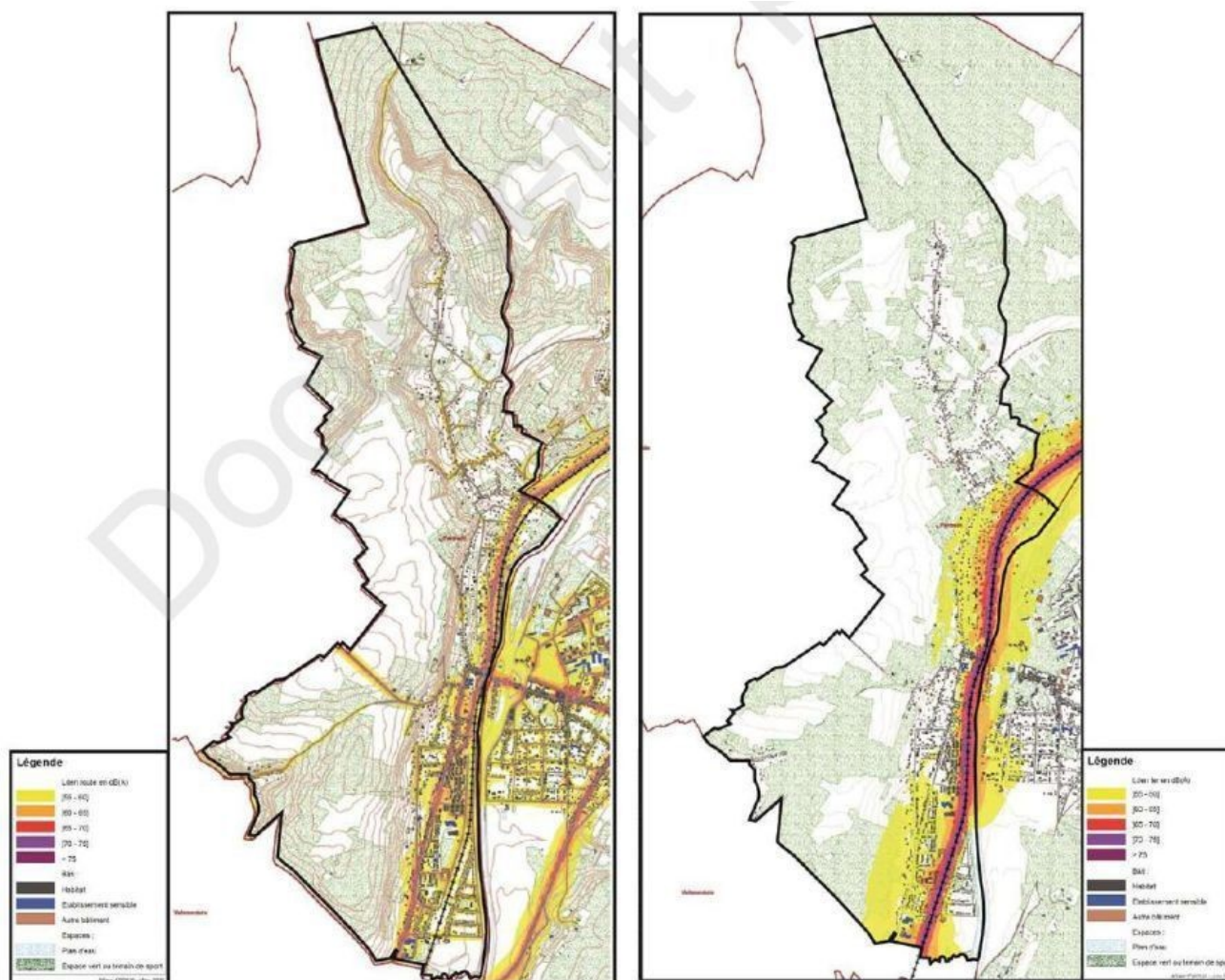
**(11) L'Autorité environnementale recommande :**

- d'évaluer l'augmentation de la vulnérabilité aux risques d'inondations, notamment par remontées de nappe et par ruissellement, pour les zones urbaines existantes ou à venir du fait des aménagements prévus dans les secteurs de projets ;
- de reconsidérer si nécessaire l'urbanisation de ces secteurs ou, à défaut, de prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.

### 3.4. Nuisances sonores

L'OAP « Centre-ville » a pour vocation de revitaliser le centre-ville autour de la gare, en y augmentant la capacité bâtie pour favoriser l'installation de nouveaux commerces, d'activités libérales, de services, d'activités, d'un équipement socio-culturel, accentuant ainsi la fréquentation, par la population, d'un secteur soumis à des nuisances sonores liées à « des infrastructures de transport génératrices de bruit : RD4, RD64 et voie ferrée » (rapport de présentation, p. 271). D'après le classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre, la RD4 est classée en catégories 3 et 4, la RD64 en catégorie 4, les rues Blanchet et du Président Wilson en catégorie 4 et la voie ferrée de la ligne H en catégorie 2. Le dossier ne précise pas si des établissements sensibles se situent à proximité de ces infrastructures. L'évaluation environnementale ne présente pas de modélisation de l'ambiance sonore du secteur du « Centre-ville ». Les cartes stratégiques de bruit établies par Bruitparif ne sont pas disponibles pour ce secteur.

Figure 15: Carte de bruits routiers (à gauche) et ferroviaires (à droite) en l'absence de carte de bruit cumulé (Source : RP, p. 143)



Le règlement (p.59) prévoit le respect des normes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (« *normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 mai 1996*»). Cette disposition n'est pas liée au PLU ; elle constitue une obligation réglementaire extérieure au PLU.

Or, cette indication apparaît comme la seule mesure envisagée (cf. rapport de présentation, p.348), ce qui n'est pas suffisant, d'autant que le projet se traduit par l'augmentation de la population exposée au bruit sans que cette augmentation soit quantifiée ni que son incidence en termes d'exposition au bruit soit évaluée dans le dossier.

L'Autorité environnementale remarque que l'OAP « *Mobilités douces et Sécurité* » évoque une étude de déplacements intercommunale visant notamment à « *réduire la nuisance au niveau des points durs et zones de dysfonctionnement identifiés* » (OAP, p.23), mais que celle-ci ne détaille pas les mesures prévues. Enfin, l'OAP « Centre-ville » ne contient pas de principes d'urbanisation et orientations permettant de réduire les nuisances sonores au sein du secteur de nature à éviter l'implantation des logements et établissements sensibles à proximité des infrastructures bruyantes ou d'équipements potentiellement bruyants.

**(12) L'Autorité environnementale recommande :**

- de cartographier les établissements sensibles à proximité des infrastructures bruyantes de transport ;
- de détailler les mesures prévues pour protéger les habitants face aux nuisances sonores ;
- de modéliser l'ambiance sonore du secteur de l'OAP « Centre-ville », de présenter les cartes de bruit qui en résultent et d'y éviter ou réduire les nuisances par des dispositions réglementaires et des principes d'OAP adaptés .

### 3.5. Des dispositions d'assainissement insuffisamment détaillées et évaluées

Le rapport de présentation indique (rapport de présentation, p.146) que la gestion de la collecte, du transport et du traitement des eaux usées en assainissement collectif relève de la compétence du syndicat intercommunal d'assainissement de Parmain L'Isle-Adam (Siapia). La commune est desservie par un réseau d'assainissement séparatif. Les effluents sont traités par la station d'épuration de L'Isle-Adam, qui est conforme en 2022<sup>8</sup>. Toutefois, la capacité de celle-ci n'est pas renseignée et le rapport ne précise pas si le réseau et la station seront en mesure d'absorber les futurs besoins de la commune. Par ailleurs, la commune recense des assainissements non-collectifs (102 unités selon eaufrance.fr) sans préciser leur gestion ni leur situation (conformité ou non conformité).

Dans les différentes zones où sont autorisées des constructions, le règlement oblige le raccordement au réseau d'eaux usées en zone d'assainissement collectif et la mise en place d'installations d'assainissement autonomes en zone d'assainissement non collectif. Le zonage d'assainissement n'est pas annexé au projet de PLU. La conformité du dispositif prévu avec le Sdage 2022-2027 qui prévoit l'infiltration à la parcelle n'est pas démontrée.

**(13) L'Autorité environnementale recommande :**

- de détailler les conditions d'assainissement des eaux usées sur le territoire et d'annexer le zonage d'assainissement au projet de PLU,
- de démontrer la compatibilité des dispositions du PLU avec celles du Sdage en vigueur en matière d'assainissement.

### 3.6. Énergie et émissions de gaz à effet de serre

■ Émissions de gaz à effet de serre : un diagnostic absent de l'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale relève que les émissions de gaz à effet de serre sur la commune ne font pas l'objet d'un diagnostic à l'instar des consommations énergétiques et des productions d'énergies à partir de ressources

<sup>8</sup> <https://services.eaufrance.fr/service/118281/2022>

renouvelables. D'après Energif<sup>9</sup> la base de données du réseau d'observation statistique de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre en Île-de-France (Rose), il est constaté une part importante (58,1%) des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1 et 2) liée au secteur résidentiel à Parmain en 2019. Le dossier ne présente pas non plus de bilan prévisionnel des émissions générées par les aménagements rendus possibles par les évolutions du PLU.

**(14) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de l'état initial de l'environnement en matière d'émissions locales de gaz à effet de serre et la réalisation d'un bilan carbone des évolutions envisagées du PLU et de prévoir des mesures pour éviter, réduire voire compenser ces émissions.**

#### ■ Performance énergétique du bâti et énergies renouvelables

Le rapport de présentation (pp. 58-62) donne les informations suivantes :

- « *l'usage énergétique de la commune est principalement résidentiel avec près de trois quarts des consommations de la commune, soit 49 GWh/an* »
- le gaz naturel représente plus de 40 % des énergies consommées à Parmain contre « *un peu moins de 30% de charbon et produits pétroliers* » ;
- l'usage apparaissant le plus énergivore à Parmain est le chauffage.
- « *pour le chauffage des logements, une part de 80 % de l'énergie provient de sources fossiles (gaz naturel, produits pétroliers, charbon)* » ;
- « *la consommation (énergétique moyenne par logement) à Parmain était (en 2015, lors du diagnostic du PCAET de la CCVO3F) de 24,89 MWh par logement, ce qui est au-dessus de la moyenne de la communauté de communes (22,36 GWh par logement)* ».

La performance énergétique du bâti apparaît dans les axes du PADD (p. 16 : « Inciter la réhabilitation du parc immobilier ancien énergivore ») et dans les enjeux environnementaux notables identifiés sur la commune au sein du rapport de présentation (p.234 : « *L'enjeu sur le secteur énergétique repose donc fortement sur la rénovation énergétique du parc immobilier parminois, que ce soit via l'isolation des bâtiments ou via le changement des appareils de production de chaleur.* » « *Ces enjeux sont à traiter en priorité dans les éléments figurant au règlement et dans les lignes directrices des OAP sectorielles.* ».)

Or les dispositions opposables (règlement et OAP) ne traduisent pas la prise en compte de ces enjeux. En effet, si le règlement (p. 161) comporte en annexe des principes de majoration du gabarit constructible « *pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique et environnementale ou qui sont à énergie positive* » en application des articles L. 151-28 et R. 151-42 du code de l'urbanisme, et définit la « haute performance environnementale », l'Autorité environnementale remarque que le corps du règlement s'appliquant dans les différentes zones ne fait pas usage de cette possibilité réglementaire. Les OAP sectorielles ne permettent pas, non plus, de traduire des ambitions en matière de performance énergétique du bâti.

L'Autorité environnementale remarque qu'en dépit d'un diagnostic sur les potentiels de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (rapport de présentation pp. 64-66) et une intention dans le PADD (p. 16 : « *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.* »), les dispositions opposables ne traduisent pas de mesures opérationnelles visant à accroître le recours aux énergies renouvelables sur le territoire, sinon à prévoir de les intégrer aux constructions.

---

9 Site internet du Rose : <https://www.roseidf.org/outils-ressources/energif/>

(15) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la portée et l'ambition des dispositions réglementaires et opposables (OAP, règlement) visant à accroître la performance énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables, à l'échelle du territoire, en cohérence avec les objectifs du PCAET.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Parmain envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 25 octobre 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXES



# Dispositions du PCAET de la Communauté de communes De la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts qui devraient trouver leur traduction dans le PLU

**Action n°9** : Aménager les liaisons modes actifs sécurisées

**Action n°16** : Intégrer le développement des EnR dans les objectifs des PLU

**Action n°21** : Stocker Carbone dans le sol, Promouvoir les coefficients de biotope surfacique et de pleine terre dans les PLU pour renforcer l'approche de stockage carbone dans le sol.

**Action n°22** : Préserver les corridors écologiques et maintenir une activité agricole Renforcer l'approche « puits carbone » des sols (en lien avec la préservation de la biodiversité), en articulation notamment avec les PLU

**Action n°23** : Maintenir et développer les puits carbone

## Axes de la charte du parc naturel régional du Vexin français qui devraient être déclinés dans le PLU

### Axe 1 : Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines

- Maîtriser l'urbanisation, d'une part, pour préserver les bourgs et les villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale et, d'autre part, pour préserver les espaces naturels et agricoles.
- Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social.
- Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables : patrimoines naturel, géologique, paysager, bâti, archéologique, culturel, agricole, humain.

### Axe 2 : Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité

- Développer une agriculture économiquement viable, écologiquement responsable et socialement dynamique indispensable au maintien d'un cadre de vie authentiquement rural.
- Conforter un développement économique durable pour maintenir un territoire vivant et un tissu social diversifié.
- Mettre en œuvre une politique de développement touristique durable.
- Dynamiser la vie locale en favorisant l'offre de services de proximité, d'activités culturelles et de loisirs.

### Axe 3 : Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire

- Favoriser les solidarités au sein du territoire et dans l'espace régional : solidarités entre les habitants, les communes, les territoires, solidarités sociales et entre générations.
- Sensibiliser tous les habitants et acteurs du Vexin français aux enjeux du Parc afin qu'ils portent solidairement ce projet territorial.

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le dispositif de suivi du PLU en matière de tendances souhaitées des indicateurs, par des valeurs cibles ou au moins des critères qualitatifs....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément l'articulation des dispositions des OAP et du règlement du projet de PLU avec les orientations des documents de portée supérieure dans leur version en vigueur ou en cours d'approbation et particulièrement avec les dispositions relatives au PCAET et au PNR couvrant le territoire et rappelées dans l'annexe du présent avis.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier strictement le caractère réaliste et soutenable de l'hypothèse de projection démographique retenue, au regard notamment des tendances constatées et de ses incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine ou, à défaut, de la reconsidérer. à la baisse.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de présenter et de justifier, secteur par secteur, les évolutions du règlement en matière de densification au regard de l'exposition potentielle au bruit. ....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions de substitution raisonnables au projet de PLU, en termes de création de logements et d'extensions urbaines, en privilégiant notamment une densification des espaces déjà urbanisés et une mobilisation des logements vacants.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'objectif chiffré de consommation de 9,6 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PADD, qui ne correspond pas aux besoins identifiés par la commune et ne lui permet pas de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse des continuités écologiques en vue d'améliorer l'OAP portant sur la trame verte ; - de réaliser, dans les secteurs de densification du tissu urbain identifiés, une étude précise des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages afin d'étayer les choix d'urbanisation retenus et de mieux prendre en compte leur impact sur l'environnement ; - de reconsidérer les OAP prévues en extension urbaine..... 15
- (8) L'Autorité environnementale recommande de renoncer au Stecal « Bois Gannetin » envisagé pour l'implantation d'un équipement scolaire et de loisirs, dès lors qu'il est en contradiction avec la charte du PNR, qu'il porte atteinte à la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles, et que sa localisation n'est pas compatible avec des conditions de desserte par des modes alternatifs à l'automobile satisfaisantes.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier et renforcer la prise en compte, dans l'urbanisation des secteurs des OAP « Rue de Vaux », « Terribus » et « centre de Jouy-le-Comte », de leur situation topographique, de leurs qualités naturelles et paysagères et de leur environnement bâti existant peu dense.....19

- (10) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences des activités de loisirs rendues possibles dans le sous-secteur Nal sur les milieux naturels et la biodiversité et de prendre le cas échéant des mesures visant à les éviter ou les réduire.....19
- (11) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer l'augmentation de la vulnérabilité aux risques d'inondations, notamment par remontées de nappe et par ruissellement, pour les zones urbaines existantes ou à venir du fait des aménagements prévus dans les secteurs de projets ; - de reconsidérer si nécessaire l'urbanisation de ces secteurs ou, à défaut, de prévoir des mesures d'évitement et de réduction adaptées.....20
- (12) L'Autorité environnementale recommande : : - de cartographier les établissements sensibles à proximité des infrastructures bruyantes de transport ; - de détailler les mesures prévues pour protéger les habitants face aux nuisances sonores ; - de modéliser l'ambiance sonore du secteur de l'OAP « Centre-ville », de présenter les cartes de bruit qui en résultent et d'y éviter ou réduire les nuisances par des dispositions réglementaires et des principes d'OAP adaptés .....21
- (13) L'Autorité environnementale recommande : - de détailler les conditions d'assainissement des eaux usées sur le territoire et d'annexer le zonage d'assainissement au projet de PLU, - de démontrer la compatibilité des dispositions du PLU avec celles du Sdage en vigueur en matière d'assainissement.....21
- (14) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de l'état initial de l'environnement en matière d'émissions locales de gaz à effet de serre et la réalisation d'un bilan carbone des évolutions envisagées du PLU et de prévoir des mesures pour éviter, réduire voire compenser ces émissions.....22
- (15) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la portée et l'ambition des dispositions réglementaires et opposables (OAP, règlement) visant à accroître la performance énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables, à l'échelle du territoire, en cohérence avec les objectifs du PCAET.....23