

**Conseil régional****Le Vice-président**

Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le

26 DEC. 2023

**MONSIEUR LOÏC TAILLANTER  
MAIRE DE PARMAIN  
HÔTEL DE VILLE  
PLACE GEORGES CLEMENCEAU  
95620 PARMAIN**

Réf : POLAT/DADT/N°D23-CRIDF-003071

Monsieur le Maire,

Par courriel transmis le 11 août 2023, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Parmain, arrêté par votre conseil municipal le 18 juillet 2023.

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur.

En matière de développement des transports, votre projet de PLU favorise le développement des mobilités douces en assurant des conditions favorables aux déplacements cyclables et piétons. Il intègre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique qui favorise en particulier l'usage des modes actifs (renforcement du maillage des cheminements piétons et des sentes, mise en valeur des circuits de promenade et de découverte, piétonnisation du linéaire des berges de l'Oise, ...)

En matière d'équilibre territorial, votre commune est située dans le PNR du Vexin ; elle est ainsi au cœur d'enjeux importants de développement et de préservation de l'environnement, du paysage et du patrimoine urbain et architectural. Votre projet de PLU prévoit de conforter les espaces déjà bâtis et limite les extensions qui restent modérées et sont prévues en continuité de l'enveloppe urbaine. Il préconise parallèlement la mixité urbaine et sociale dans le quartier de Jouy-le-Comte et les secteurs « *centre* » et « *sud* » afin de les conforter. La valorisation autour de la gare d'une polarité dynamique proposant aux habitants une offre de commerces, de services et d'activités socio-culturelles de qualité, reste un enjeu prioritaire.

En matière de préservation de l'environnement, votre projet de PLU inclut deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « *Réappropriation la rivière à la ville* » et « *Trame verte - Patrimoine naturel urbain et paysage* » qui déclinent les orientations retenues pour permettre une plus grande ouverture de la ville sur l'Oise et une valorisation de son environnement paysager fluvial.


Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Par ailleurs, à la suite d'une concertation avec l'ensemble des acteurs et territoires d'Ile-de-France, le conseil régional a arrêté le projet de SDRIF-E en séance du 12 juillet 2023. Afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050, le projet de SDRIF-E fixe une trajectoire ambitieuse de diminution des consommations d'espaces ouverts ; il mise sur une région « *zéro émission nette* », résiliente, circulaire et un polycentrisme renforcé à l'horizon 2040.

Afin d'anticiper l'approbation définitive du SDRIF-E, envisagée fin 2024 / début 2025, je vous invite à intégrer d'ores et déjà ces nouvelles ambitions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



**Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial** : Bruno LOUIS, direction de l'aménagement durable du territoire  
[bruno.louis@iledefrance.fr](mailto:bruno.louis@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Parmain (95)**

Population (INSEE, 2020) : 5 602 habitants

Superficie : 887 hectares

Emploi (2013) : 559

Parc de logements (2013) : 2 220

Parmain appartient à la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des trois Forêts (CCVO3F), qui depuis 2016 rassemble 9 communes et 38 783 habitants (2020). Elle a intégré le parc naturel régional du Vexin français qui constitue une entité naturelle, paysagère et patrimoniale regroupant 98 communes. Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, la commune fait partie de l'agglomération centrale, qui regroupe 414 communes, qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts.

La commune de Parmain a décidé, par délibération du conseil municipal du 18 juillet 2023, de procéder à la révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

#### 1- Qualité du projet spatial

Parmain se situe sur la rive droite de l'Oise à sa confluence avec le Sausseron. Avec le cœur historique du hameau de Jouy-le-Comte, la commune présente un caractère essentiellement résidentiel. La géographie du territoire, avec de fortes pentes, limite toute extension notable du bâti entre le plateau du Vexin et la vallée de l'Oise. Aussi, le parti d'aménagement retenu dans le projet de PLU priorise essentiellement l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

Le PLU est composé de trois opérations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et quatre OAP sectorielles, ci-après détaillées, qui permettent le développement urbain et économique de la commune tout en préservant les éléments du patrimoine bâti et naturel :

- l'OAP « *Centre-ville* » (40 logements locatifs sociaux - LLS - sur 3,8 hectares), dont l'objectif est de revitaliser et dynamiser le quartier gare, en vue de créer une centralité accueillant des activités dédiées aux commerces et aux services et des équipements structurants (création d'un complexe socio-culturel dans le secteur de l'école du centre).
- l'OAP « *Centre de Jouy-le-Comte* » (65 LLS sur 2,7 hectares), noyau historique de la commune, qui a vocation à accueillir de nouveaux habitants dans le cadre d'une mixité urbaine.
- les OAP « *Les Terribus* » (60 LLS sur 2,1 hectares) et « *Rue de Vaux* » (25 LLS sur 0,4 hectare) localisées au nord-est du territoire communal dont la réalisation de nouveaux logements doit prendre en considération l'environnement pavillonnaire et le cadre naturel.

Seuls 4,6 hectares seront urbanisés pour répondre en particulier aux objectifs de réalisation de logements sociaux fixés par la loi SRU, auxquels il convient d'ajouter les 2,2 hectares relatifs au STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) situé à l'ouest du centre-ville, où il est prévu la réalisation d'un nouvel établissement scolaire et un centre de loisirs pour répondre aux besoins locaux.

#### 2 – Environnement, cadre de vie et développement durable

Le projet de PLU intègre plusieurs orientations visant à préserver le patrimoine naturel et paysager. Il entend valoriser en particulier l'Oise, qui délimite une longue partie du territoire urbain du ru de Jouy au nord jusqu'au Sausseron au sud. La réappropriation par les habitants de l'Oise est l'un des grands enjeux du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) en favorisant l'ouverture de la ville sur sa rivière et la mise en valeur de ses

berges par l'aménagement d'une continuité piétonne du sud au nord sur un linéaire communal de près de 4 kilomètres.

Les espaces agricoles et boisés qui couvrent respectivement 28 % et 40 % du territoire sont mis en évidence car ils contribuent au maintien de corridors écologiques entre le plateau et la vallée de l'Oise.

Le projet de PLU intègre deux OAP thématiques « *Trame verte – Patrimoine naturel urbain et paysage* » et « *Réappropriation de la rivière à la ville* » qui soulignent l'intérêt que porte la ville à la protection de ses espaces naturels, au lien paysager entre les coteaux du Vexin et les cours d'eau, au maillage des espaces verts en ville, à la mise en valeur et la renaturation des bords de l'Oise.

Par ailleurs, afin de favoriser la ville soutenable, le projet de PLU recommande le développement d'un habitat durable avec des logements énergétiquement autonomes, en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.

### 3 – Développement économique

Ville à dominante résidentielle, le projet de PLU veille au maintien et au développement de l'activité commerciale et présente (services médicaux et paramédicaux), en renforçant la mixité des fonctions, en particulier dans le centre-ville, mais aussi dans les autres polarités communales à Jouy-le-Comte, et dans le quartier du Val d'Oise et des Coutures. Des périmètres de sauvegarde des commerces sont ainsi utilement identifiés sur certains secteurs, interdisant la mutation de commerces en logements.

Le PADD préconise de développer l'économie du tourisme et des loisirs en lien avec la richesse de la nature et des paysages (randonnées pédestres, cyclotourisme, activités équestres...), les panoramas de la vallée de l'Oise (aviron, canoë) et le patrimoine historique et architectural du territoire (passage de la vélo route Paris-Londres à Parmain).

### 4 – Transports et déplacements

Le réseau viaire est structuré par les RD 4 et 64 et par un maillage de voiries communales reliant tous les points de la ville à la place Clémenceau, où se trouvent concentrés le carrefour principal de Parmain, la gare SNCF L'Isle-Adam – Parmain (ligne H), le passage à niveau et le pont sur l'Oise la reliant à L'Isle-Adam.

Le projet de PLU intègre une OAP thématique « *Mobilités douces et sécurité* » qui a pour objectif de favoriser le développement des mobilités douces, les déplacements piétons et sécuriser les déplacements. Le traitement des enjeux de mobilité sont bien pris en compte par cette OAP.

Plus largement, le projet de PLU promeut l'usage des modes alternatifs à la voiture, en recommandant le développement d'un réseau de liaisons douces sécurisées reliant les pôles émetteurs - récepteurs de déplacement au sein du territoire communal, au premier lieu desquels la gare et les équipements publics. Une voie verte a été réalisée récemment permettant de traverser Parmain sur une section nord-sud (collège Les Coutures – gare SNCF) et se prolongeant de part et d'autre vers les gares de Valmondois et de Champagne-sur-Oise.

### 5 - Logement

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 592 logements à l'horizon 2030 (89 réalisés de 2013 à 2018, 503 programmés de 2018 à 2030), soit 37 logements par an, permettant d'atteindre une population communale d'environ 6 700 habitants à cette échéance. Il y a lieu de souligner la qualité du diagnostic foncier qui permet d'identifier clairement les potentiels de construction sur le territoire communal.

Dans une logique de mixité sociale, le projet communal envisage un rééquilibrage de l'offre immobilière par la création de nouveaux logements aidés (88 % des programmes prévisionnels identifiés dans le projet de PLU) afin de se rapprocher des objectifs fixés par la loi SRU.

Le projet de PLU prend en considération une diversification du parc immobilier pour répondre aux besoins locaux (en direction des jeunes, des personnes âgées, habitat inclusif...) et favoriser ainsi le parcours résidentiel des habitants.