

MAIRIE DE PARMAIN -95620
DÉPARTEMENT du VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
CANTON DE L'ISLE ADAM



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PARMAIN

NOTE SYNTHÉTIQUE CONTEXTE ET ENJEUX DU P.L.U. 2024

ENQUÊTE PUBLIQUE
30/01/2024 AU 28/02/2024

SOMMAIRE :

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	page 1
2. Objet de l'enquête	page 1
3. Rappel de la procédure	page 2
4. Liste des documents soumis à enquête	page 3
5. Principe et déroulé de l'enquête publique	page 4
6. Présentation des principaux enjeux	page 6 à 25

INTRODUCTION

Note synthétique pour l'enquête publique relative au P.L.U. Contexte et enjeux

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Désignation :

Mairie de PARMAIN

Adresse :

Place Georges Clemenceau
95620 PARMAIN

Téléphone :

01-34-08-95-95

Le P.L.U. a été élaboré sous l'autorité de M. le Maire de PARMAIN.

2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal de Parmain, en date du 18 Juillet 2023.

Cette note reprend l'historique de la procédure de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U., initié par délibération n° 2021-61 du 12 octobre 2021.

A ce stade, un commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal administratif pour mener l'enquête publique.

3. Rappel de la procédure

La commune de Parmain a engagé une nouvelle procédure de révision du P.O.S. (plan d'occupation des sols), valant élaboration du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme), objet de l'enquête publique, lors du conseil municipal du 12 octobre 2021, dans sa délibération n° 2021/61.

Pourquoi une nouvelle élaboration du P.L.U. de Parmain :

Une première procédure de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U. a été initiée en 2012 pour répondre à la disposition légale de disparition des Plans d'Occupation des sols. Cette procédure a abouti à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme en mars 2017.

Le P.L.U. a fait l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise de la part de 2 requérants, d'une part des particuliers et d'autre part une association de défense du cadre de vie.

Après un sursis de 9 mois accordé par le tribunal administratif pour régulariser le P.L.U., celui-ci a été validé par jugement du 10 mars 2020.

Cependant, l'association a fait appel de la décision auprès de la cour administrative d'appel de Versailles.

Par décision du 1^{er} juillet 2021, la cour administrative d'appel de Versailles, a annulé le P.L.U. de la commune, sur un moyen d'ordre public, constitué par l'irrégularité de la délibération n° 2012/51 du 26 novembre 2012 de lancement de la procédure d'élaboration du P.L.U. qui ne comportait pas les modalités de concertation.

La décision d'annulation du P.L.U., immédiatement applicable, a remis en vigueur le P.O.S., le 1^e juillet 2021 pour une durée de deux ans.

Le conseil municipal dans sa séance du 12 octobre 2021, délibération n° 2021/61, a prescrit une nouvelle procédure de révision du P.O.S. valant élaboration du P.L.U.

Lors de sa séance du 17 mars 2022, délibération n° 2022/07, le conseil municipal a validé les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), puis dans sa séance du 18 juillet 2023, délibération 2023/30, a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de P.L.U.

Le document et ses annexes ont été envoyés pour avis le 25 juillet 2023, à la MRAe, mission régionale de l'autorité environnementale, ainsi qu'à toutes les personnes publiques associées (P.P.A).

La commune a préparé les réponses à joindre aux avis reçus pour compléter le dossier de P.L.U. à soumettre à l'enquête publique et a sollicité le tribunal administratif le 28 novembre 2023, par mail, puis par courrier recommandé, pour la désignation d'un commissaire enquêteur.

4. Liste des documents soumis à enquête

L'enquête dure un mois, du **30 janvier - 9h00 au 28 février 2024 - 17h00**, et M. Claude Andry a été désigné commissaire enquêteur.

Les documents du dossier soumis à l'enquête sont :

1. Le diagnostic
2. Le PADD
3. Le rapport de présentation
4. L'évaluation environnementale
5. Les OAP
6. Un STECAL
7. Le règlement
8. Le plan de zonage
9. Les documents graphiques
10. Les annexes, les servitudes
11. Le bilan de concertation
12. Les avis des PPA et les réponses
13. Les registres à la disposition du public

Également joints, au dossier, les informations liées aux servitudes d'utilité publique, cartes des carrières, plan PPRI, (plan de prévention des risques d'inondation), etc...

Tous les documents liés à cette procédure sont consultables sous forme papier au service urbanisme de la mairie aux heures d'ouverture et sur le site de la ville dans la rubrique « Élaboration du P.L.U. », en page d'accueil du site.

Y sont également visibles tous les documents réglementaires afférents au P.L.U., délibérations, arrêtés, etc...

5. Principe et déroulé de l'enquête publique

L'enquête se déroule :

- ↳ de façon dématérialisée 24h/24 par la possibilité de consulter les documents sur le site de la ville et par la possibilité de déposer une requête à l'adresse électronique dédiée à l'enquête ; boîte mail consultable par le commissaire enquêteur : enquetepubliqueplu2024@ville-parmain.fr ;
- ↳ aux heures d'ouverture de la mairie par la consultation des documents papier et la mise à disposition du public d'un registre papier d'enquête publique dont les pages sont numérotées et paraphées par le commissaire enquêteur ;
- ↳ par la rencontre avec le commissaire enquêteur aux jours et heures suivants : mardi 30 janvier de 9h00 à 12h00, mercredi 07 février de 14h00 à 17h00, samedi 17 février de 9h00 à 12h00, vendredi 23 février de 14h00 à 17h00 et mercredi 28 février de 14h00 à 17h00, heure de fermeture de l'enquête publique.

a. Les textes régissant la présente enquête publique

L'enquête publique est réalisée conformément au code de l'environnement.

Les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants fixent la procédure et les conditions spécifiques des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement. L'article R 153-8 précise les pièces du dossier. Les différents avis recueillis sont annexés au dossier d'enquête selon l'art. L 153-19.

b. Décisions adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes pour les prendre

Conformément aux articles L 153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de P.L.U., éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal, au terme de l'enquête publique.

6. Présentation des principaux enjeux

Page 5 à 25

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Présentation des principaux enjeux

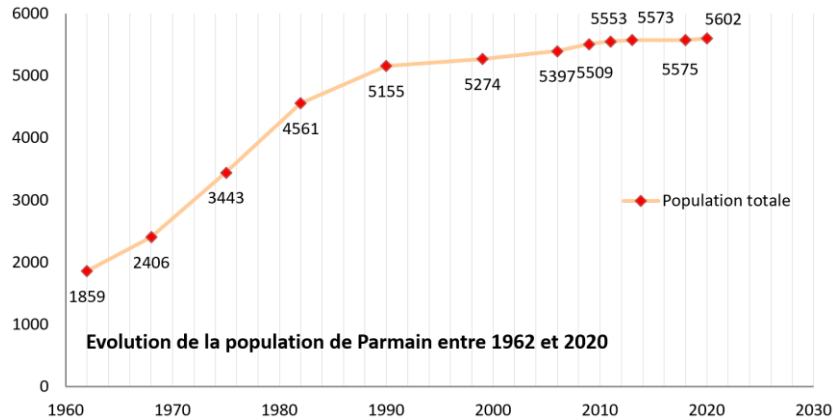
- EXTENSION DE LA ZONE URBAINE AVEC OAP
- CRÉATION D'UN STECAL
- CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN ANCIEN HANGAR AGRICOLE



11, rue des Saules
95450 VIGNY
hortesie@hortesie.biz
PAYSAGE ET URBANISME



INTRODUCTION



Nombre de logements : 2197

Dont vacants : 0 selon base LOVAC
2021 (source PLHi)

Nombre de logements programmés en
extension : 155

Population 2020: 5602 habitants

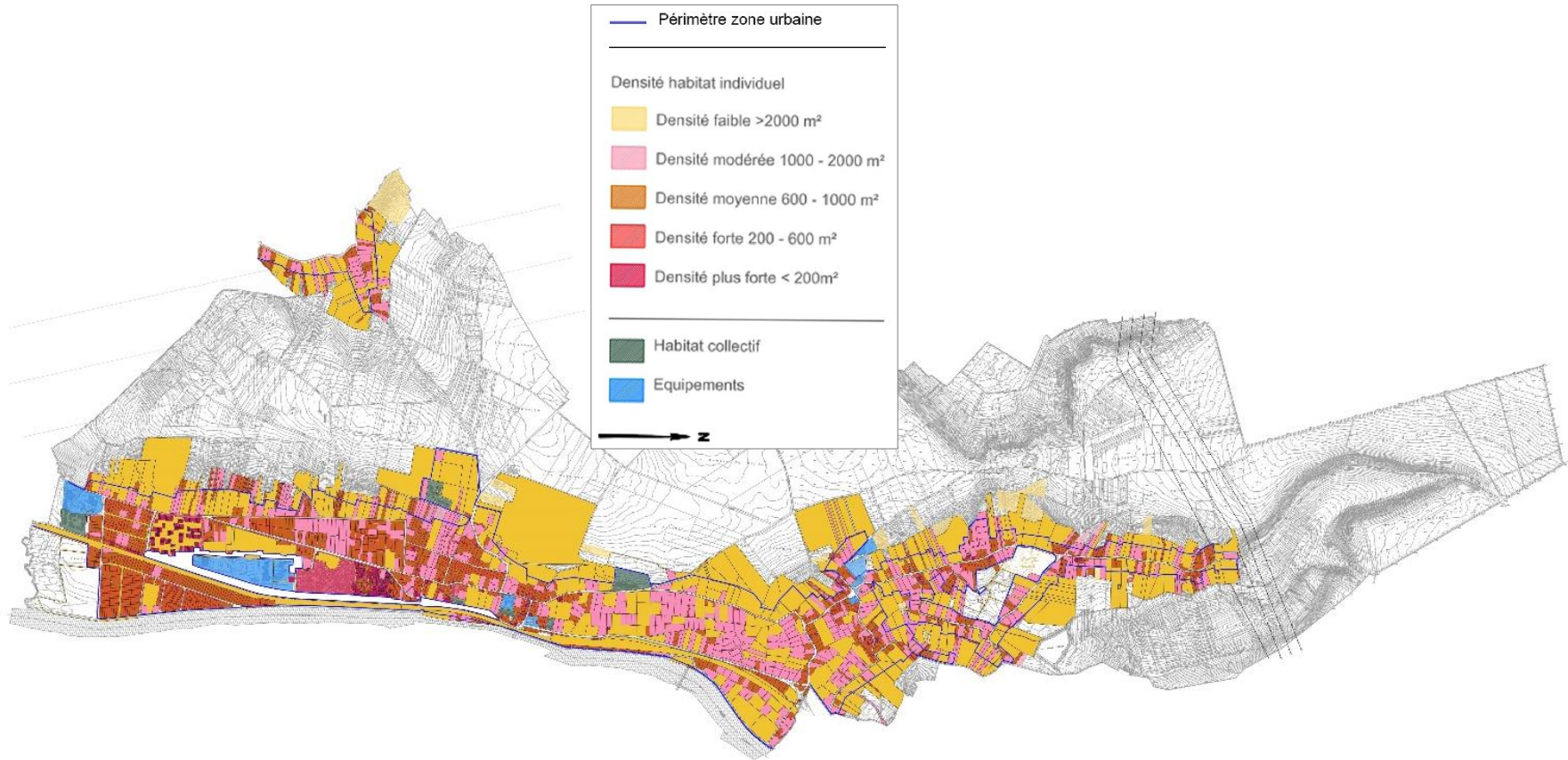
Taux de croissance moyen annuel : 0,08% ces dix dernières années

Population estimée en 2030: 6664

Taux de croissance prévisionnel 2020-2030: 1,75%

LE CONTEXTE DES EXTENSIONS URBAINES

Les contraintes à la mutation et densification du bâti



LE CONTEXTE DES EXTENSIONS URBAINES

Les contraintes à la mutation et densification du bâti, outre le caractère géographique très contraint du territoire communal vu sa situation entre le plateau du Vexin et la Vallée de l'Oise

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 19ème 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 quelques parcelles, non protégées par la disposition réglementaire sur les jardins arborés, 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 sous ce règlement, qui se superpose au PLU, conduirait à de nouvelles habitations individuelles qui augmenterait 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.



LE CONTEXTE DES EXTENSIONS URBAINES

Les contraintes à la mutation et densification du bâti

Le quartier de Jouy-le-Comte

Les voies d'accès de circulation de ce quartier ne favorisent pas un développement important de l'habitat. Les constructions (anciennes et d'habitat rural) alignées le long de la chaussée de la rue principale ne permettent pas d'imaginer un quelconque élargissement de voie. Une réflexion sur un plan de desserte et de circulation sera menée en parallèle de la densification et la mobilisation de terrains dans ce quartier.

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 englobe les parcelles de la zone UH situées en rebord coteau et génère une bande de protection de 50mètres des lisières forestières.

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 protégé en zone jaune ou verte du Plan de référence du PNR. Le projet de plan de référence en cours de révision resserre le périmètre protégé au plus près des zones bâties. Jardins et parcs au pourtour des espaces bâtis sont intégrés pour la plupart en zone verte. Le PLU poursuit l'objectif de limiter la consommation des espaces naturels en préservant ces espaces qui cernent les zones urbanisées.



LE CONTEXTE DES EXTENSIONS URBAINES

Les contraintes à la mutation et densification du bâti

Les milieux naturels protégés ou à protéger

Les fonds de vallon de Jouy sont connus et référencés pour être des zones humides ou potentiellement humides, dans les différents inventaires de biodiversité de niveau régional. Les corridors écologiques de Parmain sud et du coteau calcaire doivent également être préservés.

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.

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.

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

LE CONTEXTE DES EXTENSIONS URBAINES

Les contraintes à la mutation et densification du bâti

Le coût du foncier

Les ventes résidentielles ont été nombreuses à Parmain jusqu'en début 2023. Le prix des ventes élevé contraint financièrement les opérations 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€.

La rareté de biens en vente depuis début 2023 fait se maintenir le prix élevé du foncier,

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%.

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

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. Ce sont 205 logements qui ont été 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 ont 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 démarrent seulement.

ÉVOLUTION ET CONSOMMATION

Surface communale : 890ha

Surface zone A : 175,2ha soit 19,6% du territoire

Surface zone N : 508,9ha soit 57,2%

Site	Val d'Oise	OAP rue de Vaux	OAP Terribus	OAP Centre Jouy-le-Comte		Fond parcelle 79 Joffre	STECAL	Op Lgmts. Bois Gannetin	SAJH	TOTAL SURFACE
				Terrain communal	Lavoir					
Objet	PC obtenu 32LLS 12 acq	25 LLS	60LLS	Amgt d'intérêt collectif	30 Lgmts dont 25LLS	25LLS	Eqmt d'intérêt collectif	PC obtenu 73 LLS, 27 acquisitions, 4 lots	Construction 2013	
Surface ha	0,8	0,46	1,8	0,4	0,26	0,2	1	3,1	1,2	9,22
Observations			Tient compte de la bande enherbée milieux ouverts à retaurer	Tient compte de l'espace boisé	Tient compte de l'emplacement vert préservé à l'OAP au niveau du lavoir et du fond de vallée		Surface totale STECAL 2,2ha CES 20% - Surface pour construction & abords 1ha			

ÉVOLUTION ET CONSOMMATION

%

Extension de l'urbanisation SDRIF	Autorisé	Consommé	Restituée
Au titre du secteur gare			
% de la superficie de l'espace urbanisé Référentiel SDRIF 2013-2030 - 207ha	5%	4,4%	
ha	10,35ha	9,22ha	
	<i>Pour mémoire</i>		<i>30,8ha</i>

ÉVOLUTION ET CONSOMMATION

Surface communale : 890ha

Surface zone A :175,2ha soit 19,6% du territoire

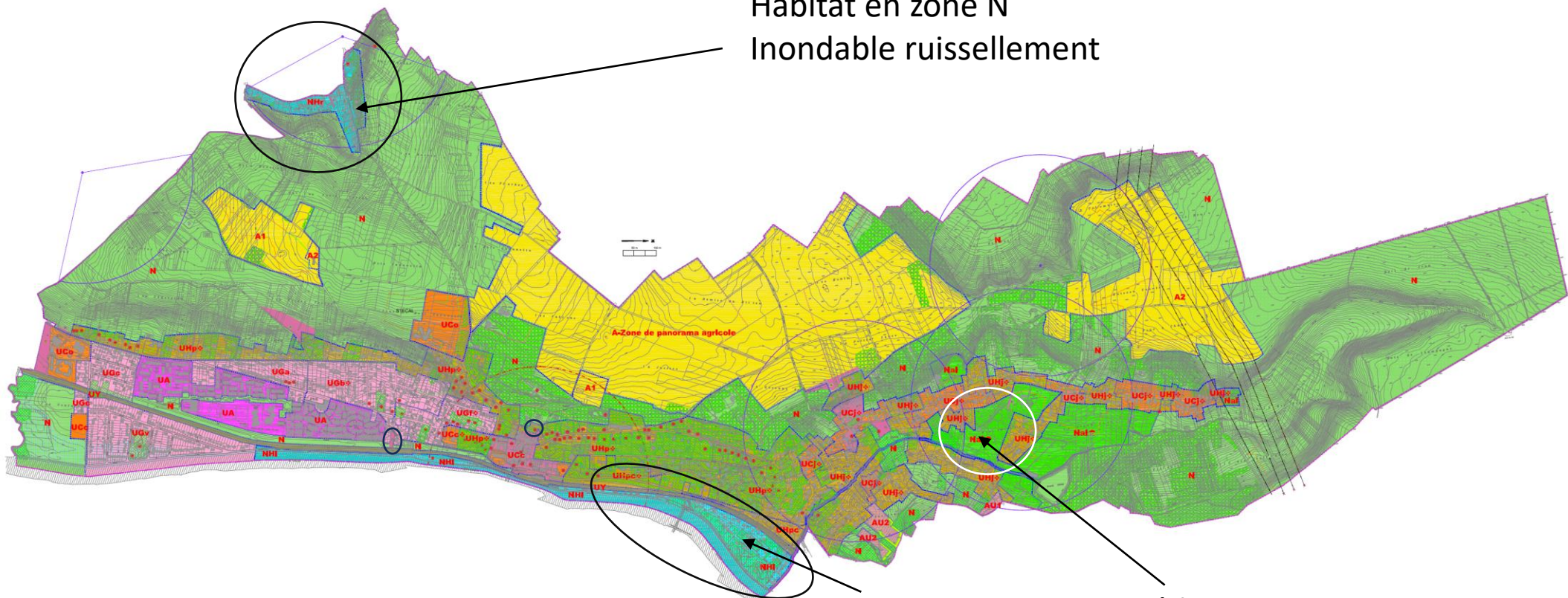
Surface zone N : 508,9ha soit 57,2%

Zone naturelle restituée	Zonage	Surface (ha)	Projet
Zone d'habitat avec risques inondation	N	26,5	Zone non urbanisable
Zone NA Boulonville	N	3,1	Zone naturelle humide
Parcelles et fonds de parcelles	N	1,2	Zone non urbanisable
Total restitué		30,8	

ÉVOLUTION ET RESTITUTION DE ZONE NATURELLE

Surface communale : 890ha

Habitat en zone N
Inondable ruissellement



Habitat en zone N
Inondable Oise

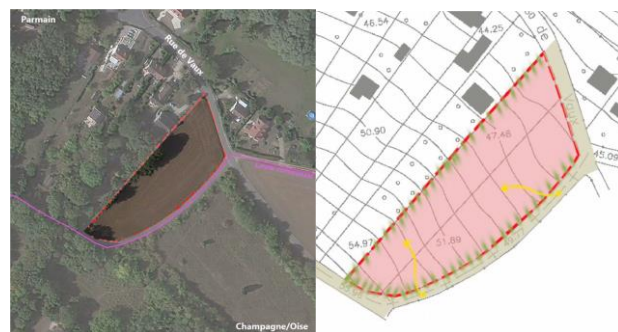
Réduction
Boulonville

ÉVOLUTION ET CONSOMMATION: LES OAP

Des extensions modérées, bien connectées au tissu urbain de la commune pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux – cf dossier des OAP joint



Extension et Dent creuse
OAP Centre Jouy-le-Comte



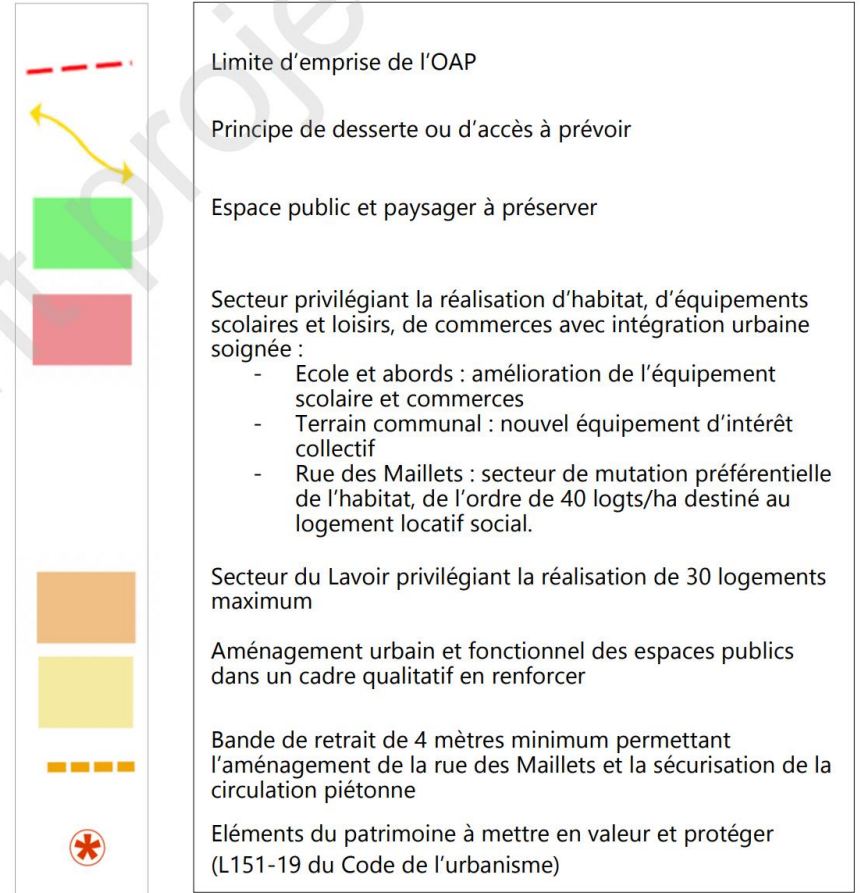
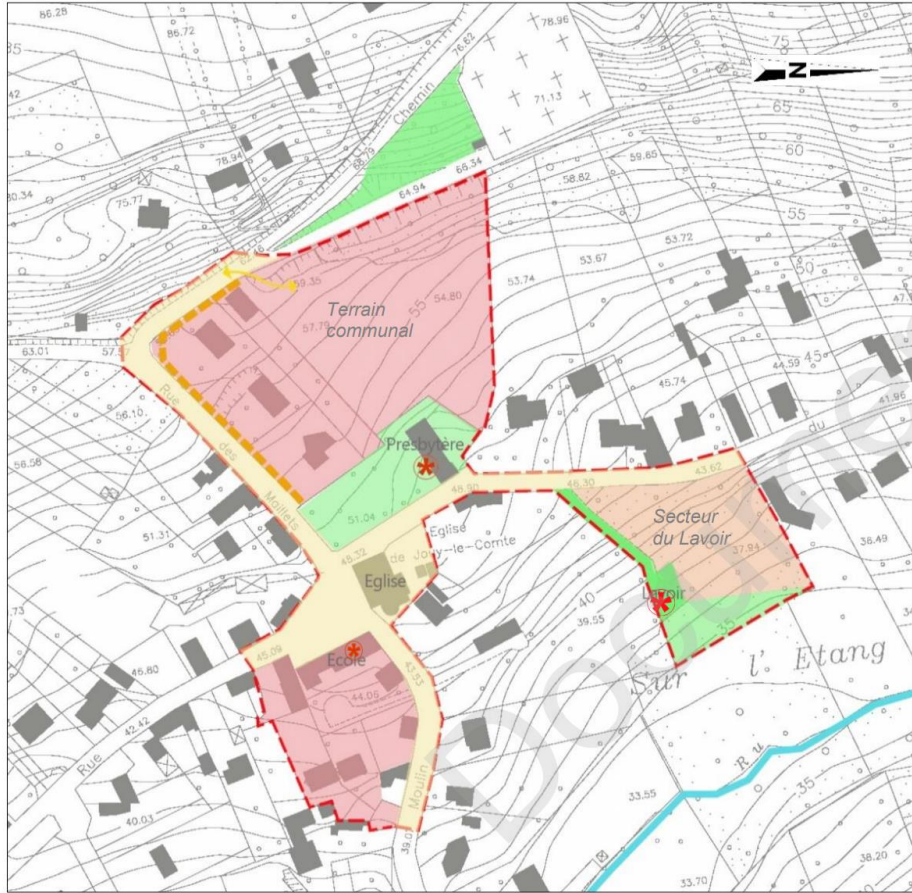
OAP Rue de Vaux
Extension



OAP Les Terribus
Extension

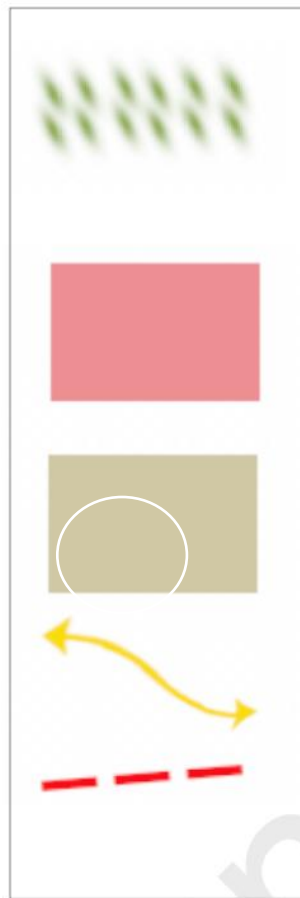
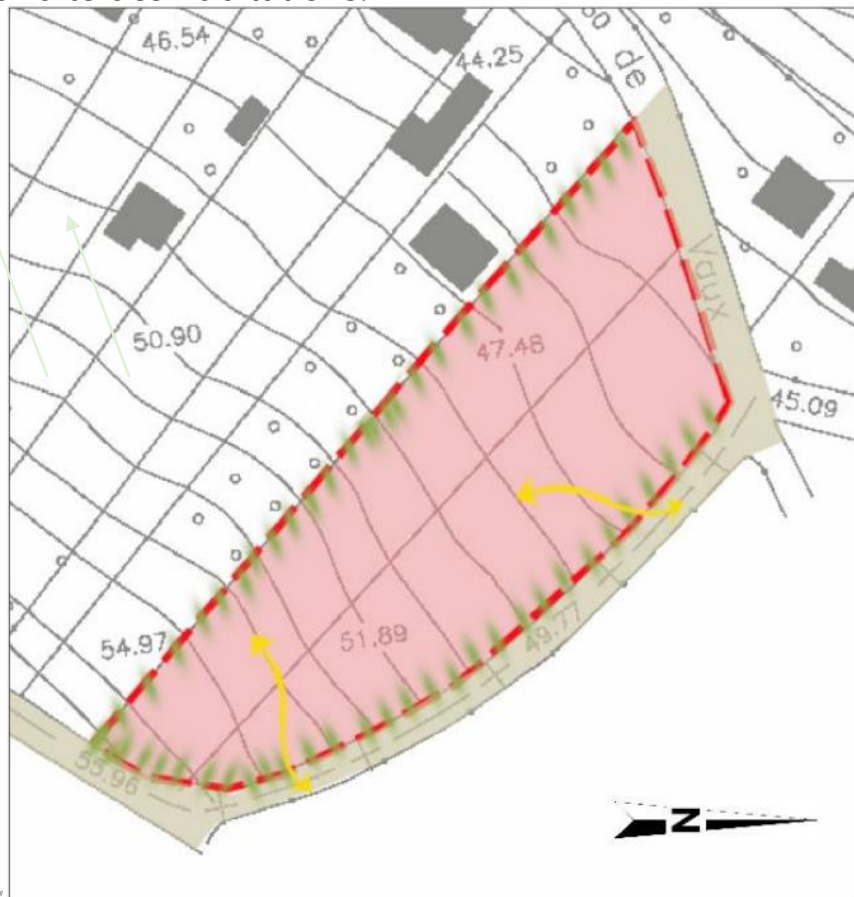
OAP CENTRE JOUY LE COMTE

Près de l'église et de l'école, l'OAP est au cœur du centre de Jouy le Comte



OAP RUE DE VAUX

Située dans le vallon de Vaux, la parcelle dont la moitié est en zone U au précédent document d'urbanisme est en continuité des habitations.



Frange végétale de transition paysagère à créer.

Secteur destiné à la réalisation de 25 logements locatifs sociaux maximum.

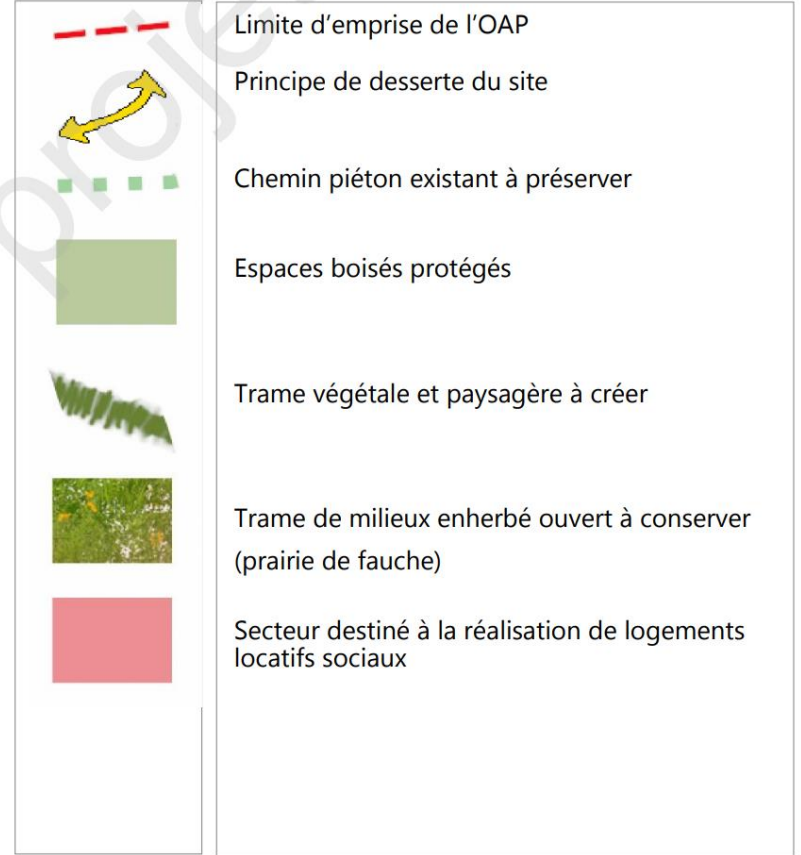
Aménagement paysager qualitatif de l'espace public à renforcer

Principe de desserte ou d'accès à prévoir

Limite d'emprise de l'OAP

OAP LES TERRIBUS

Située près de la limite de la commune avec Champagne-sur-Oise, l'OAP s'insère dans le continuum bâti en prenant en compte le corridor de la sous trame herbacée calcaire, à fonctionnalités réduites à restaurer. Sont prévus un maximum de 60 logements répartis sur l'ensemble des secteurs A et B.

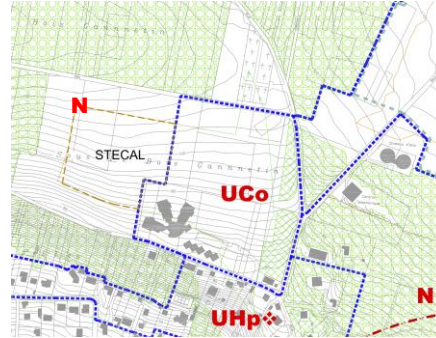


ÉVOLUTION: LE STECAL DU BOIS GANNETIN

cf dossier STECAL Bois Gannetin joint



Secteur d'implantation



Localisation plan de zonage



Principe d'implantation de la construction en partie aval, en continuité du SAJH limitrophe existant



Opération Bois Gannetin, Aire d'accueil des gens du voyage et Service d'Accueil de Jour et d'Hébergement

L'objet du STECAL est la création d'un équipement scolaire et loisirs. La programmation de cet équipement, prévue au PADD, consiste à transférer l'école du centre difficile d'accès et dans une zone de circulation et d'accès problématiques, dont les locaux sont vétustes, non conformes aux normes environnementales et ne permettant pas d'envisager la reconstruction d'un nouvel équipement modernisé sur place. Les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans un dossier spécifique comprenant des prescriptions réglementaires. Le STECAL est limitrophe à l'opération de logements Bois Gannetin portant sur la création de 100 logements (73 LLS, 27 acquisitions, 4 lots).

ÉVOLUTION: LE STECAL DU BOIS GANNETIN

Accès

- Le STECAL sera accessible par une voie d'accès en sens unique aménagée au nord de la parcelle, rejoignant le chemin des Charrues à la rue du Lieutenant Guilbert.
- La dimension de cette voie sera limitée à 3,5 mètres maximum de largeur. La traversée de la bande de protection des lisières forestières sera ainsi limitée à deux séquences de 175m² environ.

Destination des constructions

- Les constructions, installations et aménagements seront à destination d'établissements d'enseignement et d'action sociale plein air et loisirs.

Implantation des constructions :

- Hauteur des constructions : la hauteur est limitée à 3,5m maximum à l'égout du toit et en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

S'il s'agit de toiture terrasse, celle-ci pourra être pourvu de panneaux photovoltaïques et/ou végétalisée

- Densité : Coefficient d'emprise au sol maximum (CES) de 0,2 du secteur d'implantation
- Implantation des constructions
 - Les constructions s'implanteront à l'est et en partie aval du STECAL selon le principe graphique ci-dessous.
 - à 55 mètres minimum par rapport à la rue du Lieutenant Guilbert.
 - à 10 mètres minimum par rapport aux limites latérales de la parcelle.

Plantations

- Une trame arborée en partie aval et un jardin arboré en amont (verger par exemple) assureront la transition avec le massif forestier.



ÉVOLUTION: LE STECAL DU BOIS GANNETIN - SCHÉMA DES CIRCULATIONS AGRICOLES

Plan de circulation agricole actuel/modifié pour la prise en compte du STECAL.

- maintien des accès des engins agricoles aux parcelles cultivées
- prise en compte de l'emplacement du hangar d'exploitation et des chemins existants
- réhabilitation des chemins : chemin du Bois Messier et Sente du Bois Doré (appelé aussi chemin des Fortes Terres).

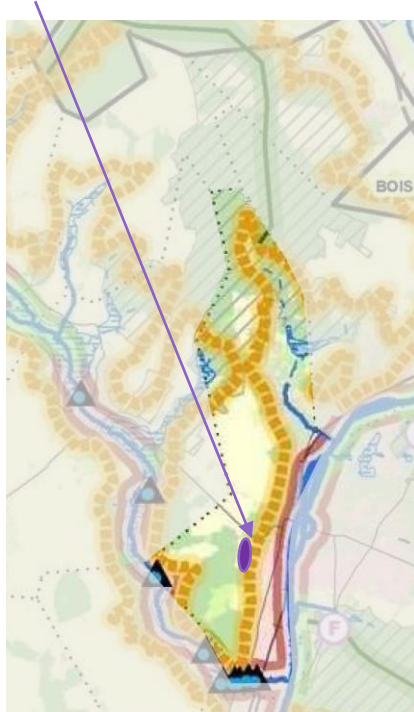


Plan de circulation agricole sur le secteur du Bois Gannetin

-  Itinéraire actuellement utilisé pour l'accès aux parcelles de culture
-  Itinéraire envisagé permettant aux engins agricoles de dévier le chemin des Charrues

ÉVOLUTION: LE STECAL DU BOIS GANNETIN – CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

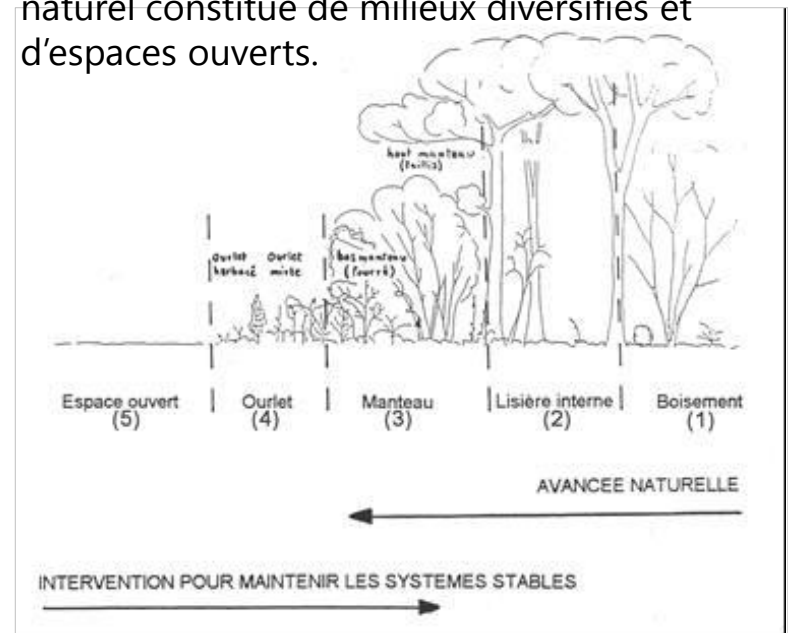
Le secteur est concerné par le corridor de la sous trame herbacée calcaire, à fonctionnalités réduites à restaurer.



Actuellement le corridor est fragmenté dans le secteur et la parcelle est cultivée jusqu'au bord des boisements. Le STECAL est inséré en dehors de la bande de protection des lisières forestières de 50m et un mode de gestion favorable au maintien des pelouses calcaires ouvertes est préconisé dans cette bande autour du STECAL.

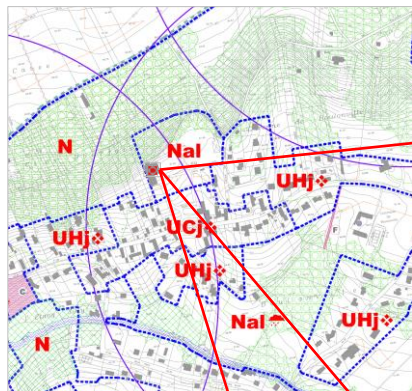


Il consiste à empêcher la fermeture de la lisière par la trame arborée en contenant le boisement et de maintenir en lisière un ourlet naturel constitué de milieux diversifiés et d'espaces ouverts.



En parties aval et amont, une trame arborée de type verger semi ouverte permet d'accompagner la construction dans le paysage

Bâti pouvant changer d'affectation L123-1-5



Le bâtiment concerné par ce changement d'affectation est un très ancien hangar agricole désaffecté. Le propriétaire actuel porte un projet d'éco-tourisme « Cœur de forêt » consistant à la création d'hébergements atypiques (Habitations Légères de Loisirs) en bois, à préserver la zone boisée, maintenir des espaces ouverts et introduire un entretien écologique de la parcelle (3ha) avec le maintien d'espaces ouverts, à réhabiliter et transformer le hangar pour les services d'accueil du public, de restauration avec produits locaux et d'exploitation de l'activité.

Le secteur est en zone Nal, dont les conditions réglementaires permettent l'accueil des HLL sous réserve de faible densité (1HLL/1000m² de terrain), de faible emprise (35m²max/unité), de constructions en bois et réversibles et de stationnements

