

Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



VILLE DE PARMAIN



# PARMAIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Approuvé le

09/07/2024



Envoyé en préfecture le 01/08/2024

Reçu en préfecture le 01/08/2024

Publié le 01/08/2024

ID : 095-219504800-20240709-DEL202419A-AR



# PARMAIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

**Approuvé le**

**09/07/2024**

Vu pour être annexé à la délibération 2024-19  
du conseil municipal du 09/07/2024





## SOMMAIRE

<b>LE TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE GENERAL</b>	<b>6</b>
SITUATION GEOPOLITIQUE DE LA COMMUNE DE PARMAIN L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE	
<b>ELABORER LE PLU</b>	<b>11</b>
LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU	
<b>ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX</b>	<b>15</b>
SYNTHESE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET THEMATIQUES TRANSVERSALES LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX RÉGLEMENTATIONS NATIONALE ET SPÉCIFIQUE SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	
<b>LE TERRITOIRE DANS SES DIMENSIONS PHYSIQUES</b>	<b>46</b>
DONNEES CLIMATIQUES QUALITE DE L'AIR LE PCAET BILAN ENERGETIQUE DE LA COMMUNE NATURE DU SOUS-SOL	
<b>ANALYSE TOPOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>71</b>
LA GEOMORPHOLOGIE GENERALE DE LA COMMUNE DE PARMAIN MORPHOLOGIE PAYSAGERE DE PARMAIN MORPHOLOGIE PAYSAGERE DE PARMAIN-JOUY-LE-COMTE INCIDENCE DU RELIEF SUR LE PAYSAGE ET PANORAMAS	
<b>HYDROGRAPHIE ET TRAME BLEUE</b>	<b>77</b>
<b>RESEAUX HYDROGRAPHIQUES : CARACTERISTIQUES SUR PARMAIN</b>	
RISQUE COMMUNAL LIEE A L'HYDROGRAPHIE VALORISATION DE LA TRAME BLEUE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	
<b>ENVIRONNEMENT TRAME VERTE</b>	<b>87</b>
LES ECOSYSTEMES COMME COMPOSANTES PAYSAGERE STRUCTURANTES DU TERRITOIRE COMMUNAL LES ENJEUX DES MILIEUX NATURELS DU PNR DU VEXIN REPONDRE AUX ENJEUX SOULEVES PAR LE SRCE VALORISER LA TRAME VERTE URBAINE	
<b>PATRIMOINE URBAIN</b>	<b>116</b>
UNE TRACE DU PASSE : LES MURS DE PIERRES PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES TRACES DE L'ANCIEN PARC DU CHATEAU DES CONTI RICHESSES ARCHITECTURALES DE LA COMMUNE LES PROTECTIONS AU TITRE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)	
<b>EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>125</b>
EQUIPEMENTS SCOLAIRES EQUIPEMENTS ENFANCE ET ADOLESCENCE EQUIPEMENTS SENIORS EQUIPEMENTS CULTURELS AUTRES EQUIPEMENTS BATIS AIRE DE STATIONNEMENT DES GENS DU VOYAGE LES SERVICES A LA POPULATION ET COMMERCES	



<b>LE TOURISME</b>	<b>134</b>
<b>LA VOIRIE ET LE STATIONNEMENT PUBLIC</b>	<b>135</b>
LA VOIRIE ET CIRCULATION LES TRANSPORTS EN COMMUN LES MIGRATIONS ALTERNANTES LE STATIONNEMENT LES SOURCES DE NUISANCES SONORES	
<b>PREVENTION DES RISQUES ET AUTRES PROTECTIONS ET SERVITUDES</b>	<b>145</b>
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES LES RISQUES NATURELS LES RESEAUX L'EAU POTABLE AUTRES CANALISATIONS SOUTERRAINES LES LIGNES AERIENNES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE	
<b>DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE</b>	<b>151</b>
DEMOGRAPHIE ET POPULATION LOGEMENTS MIGRATION ET DEPLACEMENTS DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET EMPLOI SYNTHESE SOCIODEMOGRAPHIQUE	
<b>ETUDE DE DENSIFICATION ET DE CAPACITE D'AMENAGER ET DE CONSTRUIRE</b>	<b>176</b>
STRUCTURE DU TERRITOIRE URBAIN / DECOMPOSITION PAR QUARTIER / CAPACITE DE MUTATION ET DENSIFICATION DENSITES DE PARMAIN SUD DENSITE DE PARMAIN CENTRE DENSITE DU SECTEUR JOUY LE COMTE -PARMAIN NORD LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION SYNTHESE MOBILISATION DU FONCIER ET ORIENTATIONS CAPACITE PREVISIONNELLE DE LOGEMENTS A PREVOIR DANS LE PLU : LES SCENARIOS	
<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION</b>	<b>215</b>
LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET DETAIL DES ORIENTATIONS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX NOTABLES IDENTIFIES SUR LA COMMUNE JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU PADD PAR RAPPORT AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIES COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	
<b>CARACTERISTIQUES DES ZONES SUCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU</b>	<b>271</b>
SECTEUR OAP CENTRE VILLE SECTEUR OPA JOUY LE COMTE SECTEUR OAP LES TERRIBUS SECTEUR OAP RUE DE VAUX SURFACES CONCERNEES PAR UN CHANGEMENT DE ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITE BOIS GANNETIN	

<b>NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD</b>	<b>305</b>
LES OBJECTIFS D'ACCROISSEMENT ASSIGNES PAR LE SDRIF	
L'EFFORT DE LOGEMENT PAR LEPLU	
LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE	
EVOLUTION DES ZONES ET DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU	
CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	
LES ZONES DU PLU	
LA DELIMITATION DES ZONES	
QUALITE URBAINE ARCHITETURALE ENVIRONNEMENTALE	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER	
STATIONNEMENT	
LES EMPLACEMENTS RESERVES	
<b>ESPACE BOISES CLASSES</b>	<b>328</b>
<b>PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE</b>	<b>332</b>
RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	
LES DIFFERENTS ELEMENTS PROTEGES	
<b>AUTRES PROTECTIONS</b>	<b>341</b>
LES LINEAIRES DE COMMERCES A PRESERVER	
LA RESSOURCE EN EAU	
LA ZNIEFF	
<b>PERSPECTIVE D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>344</b>
<b>INCIDENCE NOTABLE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU</b>	<b>348</b>
PRINCIPE D'ANALYSE DES EFFETS	
CLIMAT	
BIODIVERSITE ET TRAME ECOLOGIQUE	
EAU ET ENERGIE	
RISQUES ET POLLUTION	
DECHETS	
<b>MESURES D'EVITEMENT DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES</b>	<b>362</b>
<b>TABLEAU DE SYNTHESE DES INCIDENCES ET MESURES</b>	<b>376</b>
<b>OUTILS D'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</b>	<b>378</b>
<b>METHODOLOGIE ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES</b>	<b>383</b>

## **LE TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE GENERAL**

Parmain est une commune résidentielle de la Vallée de l'Oise. Elle jouit d'une situation géographique particulièrement intéressante, à plus ou moins équidistance de trois pôles d'activités majeurs : La Défense, Cergy Pontoise, Roissy, renforçant son attractivité auprès des actifs.

Ainsi, en atteste les nombreux déplacements pendulaires à destination en partie de ces trois pôles d'activités, sachant que l'activité économique de Parmain est faible. Cette caractéristique résidentielle, au cœur d'un espace naturel et bénéficiant des infrastructures de base (école primaire, bibliothèque, infrastructures culturelles et sportives, desserte par le réseau ferroviaire...) séduit une population jeune et familiale mais conduit également nombre de concitoyens plus âgés à s'établir définitivement dans la commune.

De ce fait, elle subit de nombreuses pressions notamment environnementales, l'une des richesses de la commune avec notamment la présence d'un massif forestier de plus de 100 ha, de plusieurs corridors écologiques, de berges fluviales et de grands panoramas paysagers sur les territoires ruraux du Vexin. Toute la démarche qui va découler de ce Plan Local d'Urbanisme sera de mettre en œuvre une urbanisation dite raisonnée de la commune et de préserver ses richesses aussi bien naturelles que patrimoniales.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Parmain aura pour objectif de répondre pour les 10 à 15 ans à venir aux différentes problématiques posées :

- ◇ Le logement et l'habitat
- ◇ L'environnement
- ◇ Les déplacements.

## **EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PARMAIN**

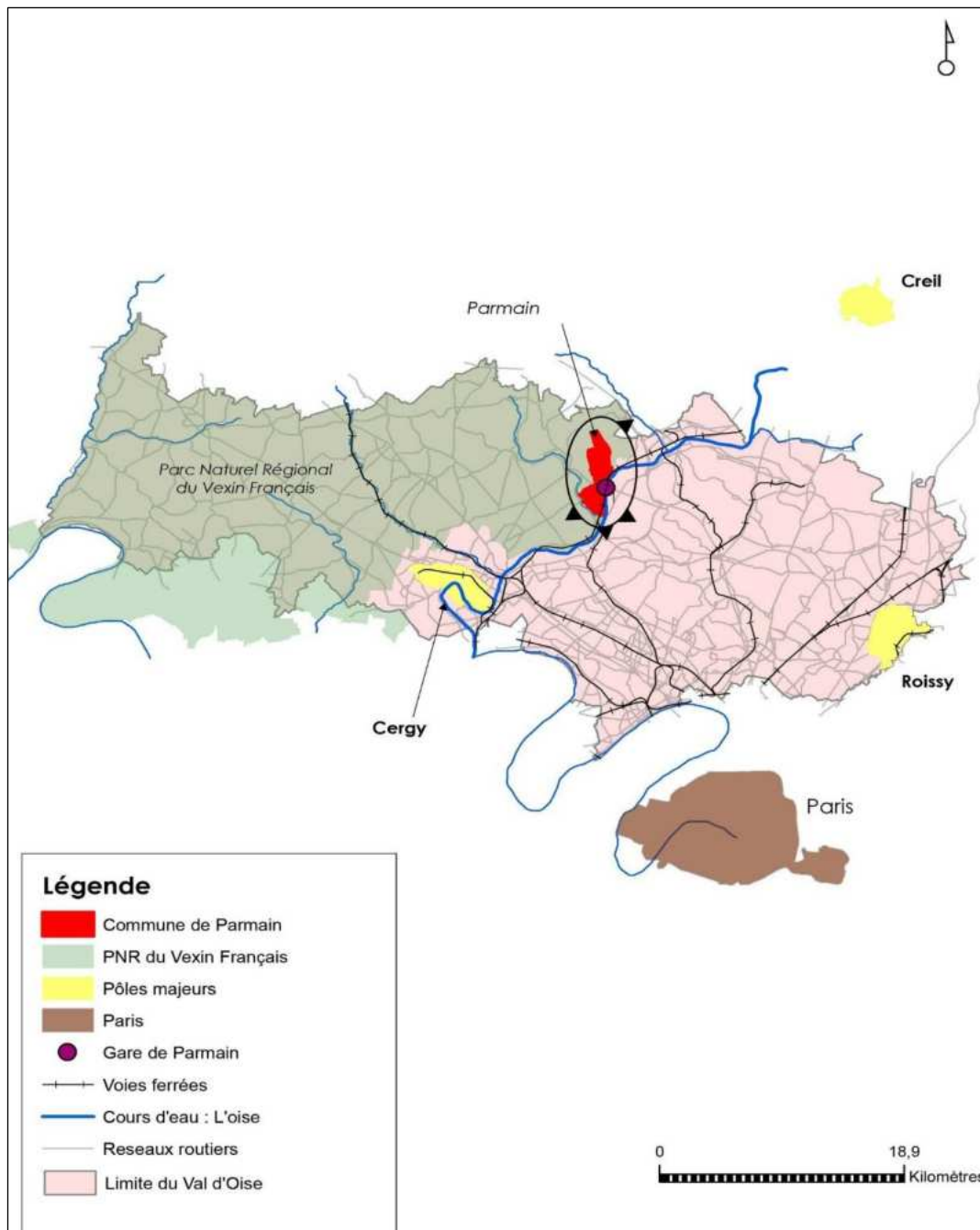
Le POS de la commune a été approuvé le 27 février 2001.

Il a fait l'objet :

- D'une modification le 12 décembre 2002 portant sur des ajustements règlementaires.
- D'une révision simplifiée le 15 décembre 2005 pour la transformation de 5ha de zone NC en zone UE rue du Lieutenant Guilbert (UOC au projet de PLU).
- D'une modification le 17 décembre 2009 portant sur des ajustements règlementaires, permettant la réalisation de programme de logements et d'équipements d'intérêt collectif (EHPAD).
- D'une révision simplifiée approuvée le 17 décembre 2009 portant sur la modification et sur le programme d'aménagement de la zone UE du POS.
- D'une déclaration de projet approuvée le 25 juin 2013 portant sur la réalisation Service d'accueil de jour et d'hébergement (SAJH), la suppression de la protection de 7885m<sup>2</sup> d'Espace boisé classé le long de la rue du Lieutenant Guilbert (zone UE du POS) et de la bande de protection des lisières forestières.

## SITUATION GEOPOLITIQUE DE LA COMMUNE DE PARMAIN

### **Localisation de la commune dans le territoire du Val d'Oise**

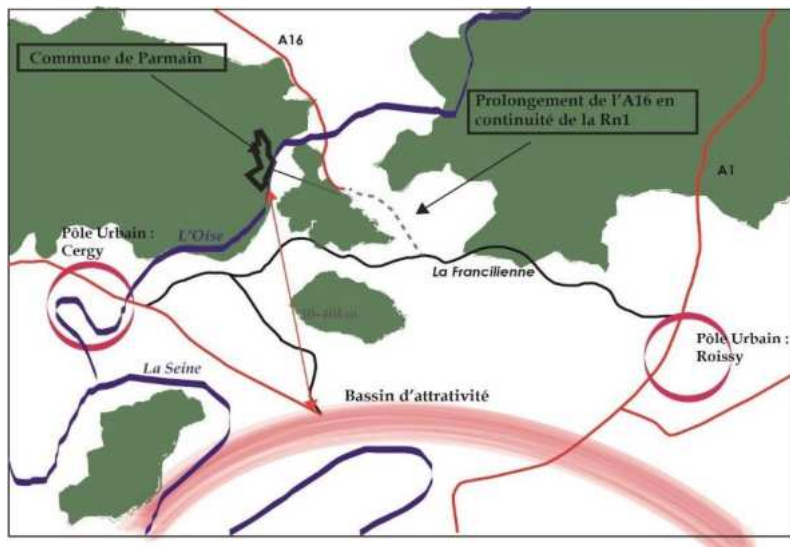


La commune de Parmain est localisée au Nord-ouest de Paris, à une trentaine de kilomètres environ du centre de la capitale et de La Défense et à une distance équivalente au pôle de Roissy qui représentent les deux grands bassins d'attractivité économique.

Au Nord du département du Val d'Oise, Parmain proche de l'agglomération de Cergy-Pontoise, jouxte les communes de l'Isle-Adam (12 000 habitants) à l'Est, de Nesles-la-Vallée à l'Ouest, de Champagne-sur-Oise au nord et de Valmondois au Sud.

Une situation particulière qui place la commune à la confluence de la Vallée de l'Oise et de

la Vallée du Sausseron. Par ailleurs, la commune de Parmain fait partie des communes membres du Parc Naturel Régional du Vexin français. La commune de Parmain jouit d'une situation géographique très intéressante. Elle se trouve en retrait de la petite couronne et intègre la grande couronne lui permettant de bénéficier d'infrastructures notamment routières de premier ordre.



Cette position géographique est donc un véritable atout pour la commune qui lui permettrait en théorie d'avoir une très forte attractivité. Dans un rayon de 40km, les habitants de Parmain peuvent se rendre au cœur de bassins d'activités les plus actifs du nord de Paris à savoir :

- ◇ L'agglomération de Cergy-Pontoise (20km)
- ◇ La Plaine Saint-Denis (28km)
- ◇ Le Pôle de Roissy—Charles de Gaulle (35km)
- ◇ La Défense (40km)

### L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts créée le 17 novembre 2013 et qui rassemble depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, neuf communes : l'Isle-Adam, Parmain, Presles, Villiers-Adam, Bèthemont-la-Forêt, Chauvry, Nerville-la-Forêt, Méry-sur-Oise et Mériel.

Parmain se trouve située sur la rive droite de l'Oise, quand l'ensemble du territoire est de l'autre côté.

La population de la communauté de communes est de 38783 habitants en 2018 répartie sur le territoire selon une densité de population de 511,2 habitants/km<sup>2</sup> et un parc de logements de 17012 résidences.

Le territoire communautaire est irrigué par de nombreuses dessertes routières, notamment l'A16, la N184 et la Francilienne et par la ligne H du réseau Transilien, desservant deux gares, Parmain-L'Isle-Adam et Presles-Courcelles.

La présence de communes rurales et forestières, comme Nerville-la-Forêt, Villiers-Adam ou Bèthemont-la-Forêt, au sein de la CCVO3F atteste par ailleurs, une intercommunalité qui a la





volonté de préserver et de valoriser les forêts domaniales et d'assurer la continuité de la trame verte.

La commune bénéficie des équipements et des services de proximité existants : équipements sportifs et de santé et zone commerciale du Grand Val à l'Isle Adam au sein de l'intercommunalité.

### **Les compétences de la communauté de communes de la vallée de l'Oise et des trois forêts**

La communauté de communes exerce les compétences transférées par les communes membres :

#### **Compétences**

##### ✓ Aménagement de l'espace :

- ◇ Création, réalisation et gestion de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- ◇ Acquisitions foncières nécessaires à la conduite d'action d'intérêt communautaire et constitution de réserves foncières en vue de projet susceptibles de présenter un intérêt communautaire
- ◇ Actions d'aménagement relatives à des projets économiques, touristiques, ou environnementaux concernant plusieurs des communes de la communauté
- ◇ Information et conseil aux habitants en matière de réglementation et de procédures d'urbanisme : instruction mais non la délivrance des dossiers du droit des sols à partir de l'examen de la recevabilité de la demande jusqu'à la préparation de la décision
- ◇ Action visant le développement de l'accès de la population des professionnels et des entreprises aux télécommunications à haut débit et au déploiement du numérique sur son territoire (fibre optique)
- ◇ Actions de développement économique

##### ✓ Environnement :

- ◇ Etudes environnementales concernant l'ensemble du territoire : en matière notamment d'espaces naturels remarquables, bois et rus ; espaces agricoles ; paysages ; pollutions et nuisances environnementales ; chartes environnementales.
- ◇ Projet de protection, de mise en valeur ou de réhabilitation de l'environnement

##### ✓ Services sociaux et accès aux services publics de proximité

✓ Actions en matière de sécurité (maintenance des équipements de surveillance et d'alarme, études d'implantation de dispositifs de vidéo protection)

#### **Mutualisation et fonds de concours**

##### ✓ Droit des sols

Les autorisations du droit des sols sont instruites par le service urbanisme de la CCVO3F

##### ✓ Acquisition et mise à disposition de matériel

##### ✓ Mutualisation du secteur informatique

##### ✓ Fonds de concours pour les travaux de voirie, de sécurité et d'accessibilité

## Les caractéristiques des 9 communes de la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des trois forêts

### Carte extraite de l'Occupation du Sol en Val d'Oise en 2012 (Source IAURIF)



Par l'intermédiaire de cette représentation graphique du mode d'occupation des sols, il est observé que le paysage de ces neuf communes est dominé par un espace végétal conséquent. La commune de Parmain ne déroge pas à ce constat.

Par ailleurs, il est observé une continuité du développement urbain des communes de part et d'autre de l'Oise, une petite agglomération urbaine s'est ainsi formée entre les communes de Parmain et de l'Isle Adam. Une coupure de conurbation est à noter entre Valmondois et Parmain au sud

Cependant une des caractéristiques spécifiques de la commune de Parmain, est son développement linéaire aux fonds des vallées de l'Oise et du Ru de Jouy le long de l'Oise, dû à la contrainte du relief. A contrario les autres communes se sont développées en majorité selon un mode concentrique autour d'un noyau bâti formant le centre-ville.

## ELABORER LE PLU

Le PLU doit permettre de fonder une politique locale d'aménagement, à partir d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement durable. Il couvre la totalité du territoire communal.

Conformément aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code l'urbanisme le PLU doit ainsi répondre :

- au principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages ;
- au principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (logements sociaux ou non) ; le développement des communications électroniques.
- au principe du respect de l'environnement qui implique l'adaptation au changement climatique, l'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles, une utilisation économe de l'espace, l'enrayement de la perte de biodiversité, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine ;
- à la prise en compte de mesures liées au développement durable, notamment la maîtrise de l'énergie par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact, sur la prise en compte des moyens de transport, la maîtrise des besoins de déplacement et du trafic automobile.

La démarche d'élaboration du document d'urbanisme, à partir d'un diagnostic établi au regard des grands enjeux du territoire, notamment environnementaux, et des prévisions économiques et démographiques a pour objectif de répondre pour les 10 à 15 ans à venir aux différentes problématiques posées :

- inscrire le projet dans les objectifs des grandes lois fondatrices en matière d'urbanisme,
- arbitrer entre les différents usages de l'espace, notamment entre extensions urbaines, revitalisation des centres urbains et ruraux, besoins agricoles, usages récréatifs et protection des milieux naturels,
- localiser les activités humaines et l'organisation des déplacements,
- prendre en compte les spécificités du territoire comme écosystème, fournisseur de ressources naturelles récepteur de nos déchets, et doté d'un fonctionnement propre sur le plan écologique, géologique, hydrologique...
- fixer les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol, applicables dans les zones urbaines, les zones naturelles à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

✓ La loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

✓ La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, poursuit le travail d'intégration des différentes politiques publiques au sein du droit de l'urbanisme, en introduisant une plus grande prise en compte des objectifs de développement durable.

✓ Le Plan Biodiversité du 4 juillet 2018 préconise de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette.

✓ La Loi 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi « Climat et résilience » vient décliner cet objectif de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme.

Elle prévoit l'introduction d'objectifs chiffrés de réduction du rythme de l'artificialisation des sols par tranche de 10 ans dans le SCOT ou en l'absence de SCSOT dans le SDRIF.

Le SDRIF fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette de sols ainsi que par tranche de dix années un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

La loi met en évidence le lien entre les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui sont fixés dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU et les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par le SDRIF.

La loi 3DS adoptée le 8 février 2022 a repoussé de six mois la date d'approbation du SDRIF intégrant la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, soit au 22 février 2024.

Les PLU auront six ans suivant la promulgation de la loi Climat (d'ici 2027) pour décliner et intégrer les objectifs et les dispositions en faveur de la modération de la consommation d'espace naturel agricole et forestier et de la lutte contre l'étalement urbain.

Comme le POS, le PLU continue de définir le droit des sols à la parcelle : il détermine l'occupation et l'affectation principale des terrains et établit pour chaque parcelle un droit à construire et des règles de construction. Néanmoins, et contrairement à son prédécesseur, le PLU est désormais fondé sur un véritable projet urbain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), définissant les orientations retenues par l'équipe municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme de la commune et présentant les perspectives d'évolution de la commune. Le PLU est un document accessible et opposable à tous, élaboré conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme

### **LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU**

Le Plan local d'Urbanisme repose sur un projet de territoire. Ce projet s'articule autour des grands principes énumérés par les articles L. 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme. Il est établi, en outre, au vu des orientations fixées par les documents supra-communaux et plus particulièrement au regard des orientations définies par le SDRIF et le Parc naturel régional du Vexin français.

Le PLU se compose de plusieurs documents et annexes élaborés au fil des étapes, l'ensemble des pièces devant être cohérentes entre elles. Cette première partie repose sur :

**Le rapport de présentation** est un document d'information et de justification qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative, c'est-à-dire qu'il n'est pas opposable aux tiers.

Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement ;
- la justification des orientations prises et des dispositions réglementaires qui en découlent,
- l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la



mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** a pour objet de fixer les grandes orientations du projet communal au sens de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables, en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et contribuant à la réalisation des objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation inscrits dans le SCOT ou en l'absence de SCOT, dans le SDRIF.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et évaluation environnementale.

**Les OAP** sont un document de référence pour les différents objectifs du PADD qui peuvent être déclinés en orientations thématiques et pour les opérations d'aménagement. Elles peuvent être écrites et/ou graphiques. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, protéger ou réhabiliter, restructurer, aménager des quartiers, des secteurs ou des liaisons, organiser les continuités écologiques, les déplacements, développer des filières ou mettre en place des projets thématiques (culturels, touristiques, économiques,...) sur son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les orientations d'aménagement sont opposables dans leur principe aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité et non de conformité. Elles se superposent aux règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Elles doivent être respectées dans leur esprit, se distinguant du règlement graphique auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer. Garanties d'une urbanisation cohérente, les OAP recherchent des programmations de logements répondant :

- aux objectifs communaux,
- à des éléments de structuration urbaine redonnant plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu,
- à des exigences environnementales en matière de valorisation et de préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

Les OAP doivent définir :

- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (L151-6-1 c.urba)
- les actions et opération nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (L151-

6-2 c.urba).

**Le règlement écrit**, il décline les différents types de zones et la réglementation qui s'applique pour chacune d'elle.

La dénomination des zones du P.L.U. :

Dans le PLU de Parmain, il existe **quatre** types de zonages : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones forestières et naturelles, les zones agricoles.

La nomenclature des zones a évolué dans le nouveau PLU. Cependant, le territoire couvert par le P.L.U. reste divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces à protéger ainsi que les emplacements réservés pour la collectivité.

Les zones urbaines dites « zones U » correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation où les équipements publics ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et pour lesquelles les OAP et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les zones naturelles dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone agricole dite « zone A » correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Les documents graphiques

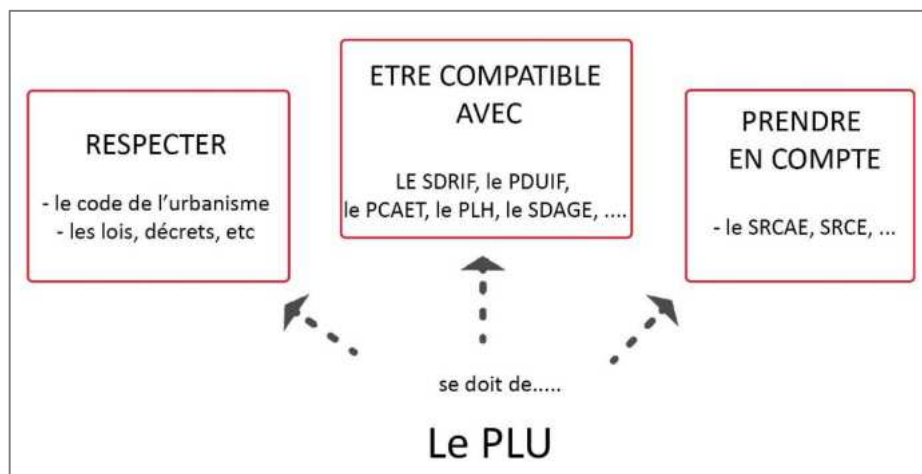
Ces documents précisent et délimitent des zones à l'intérieur desquelles un règlement spécifique s'applique ou qui relèvent de dispositions particulières. Enfin ils délimitent ou identifient des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces protégés ...)

## ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

### SYNTHESE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET THEMATIQUES TRANSVERSALES

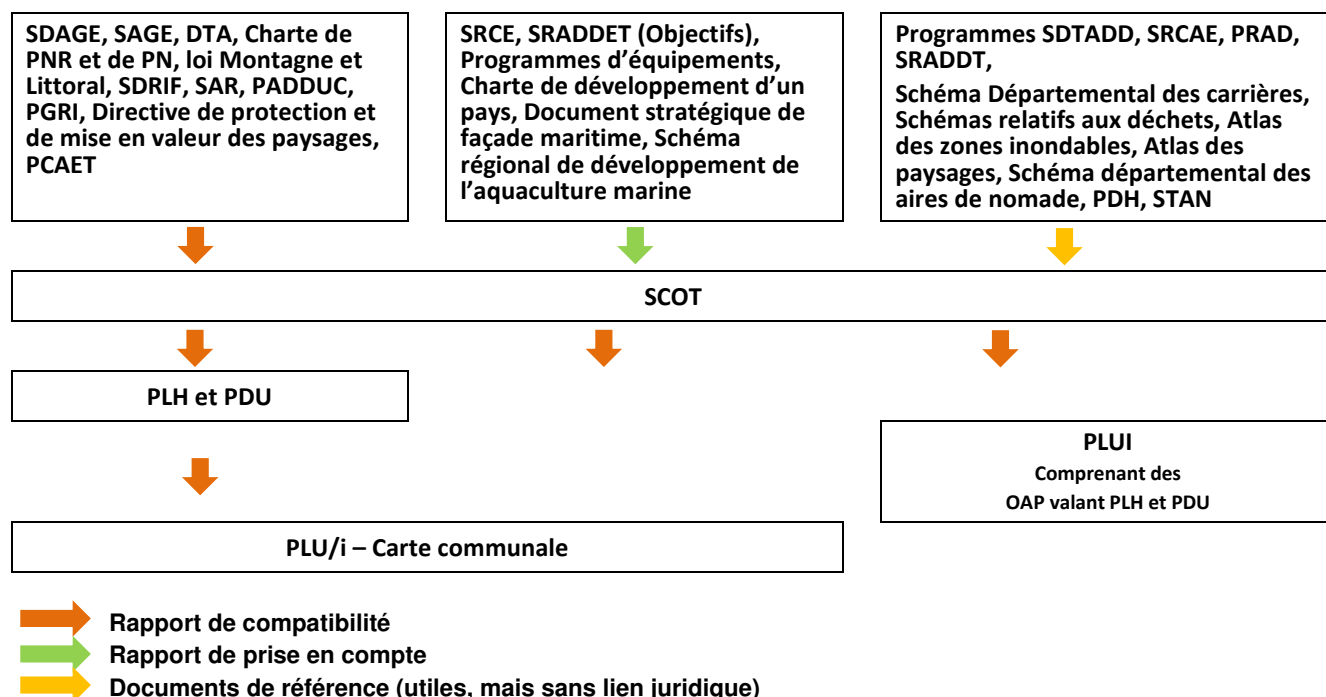
L'élaboration d'un plan local d'urbanisme se doit de prendre en compte les thématiques transversales et ne se concentre pas uniquement sur le thème de l'urbanisme de la ville de Parmain. Ainsi de nombreux documents supra-communaux sont à intégrer. De ce fait, le PLU est un document rassemblant tous les enjeux qu'une commune comme Parmain connaît et dont l'objectif sera d'apporter des réponses personnalisées aux problématiques communales.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme,



plans et programmes. Le PLU s'articule avec ces documents selon trois niveaux de possibilité :

- Prise en compte : ne peut ignorer
- Compatibilité : ne pas être contradictoire avec, concourir à la mise en œuvre
- Conformité : obligation de respect de la norme supérieure.



En application des articles L.131-4, 131-5, 131-6, du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec les dispositions :

- du Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France,
- de la Charte du Parc naturel Régional du Vexin,
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- du Plan de déplacement urbain Ile de France,
- du Schéma Directeur Aménagement et de Gestion des Eaux
- du Plan climat air énergie territorial.

Le PLU devra alors se conduire soit dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci, soit à minima prendre en compte les données qu'ils contiennent.

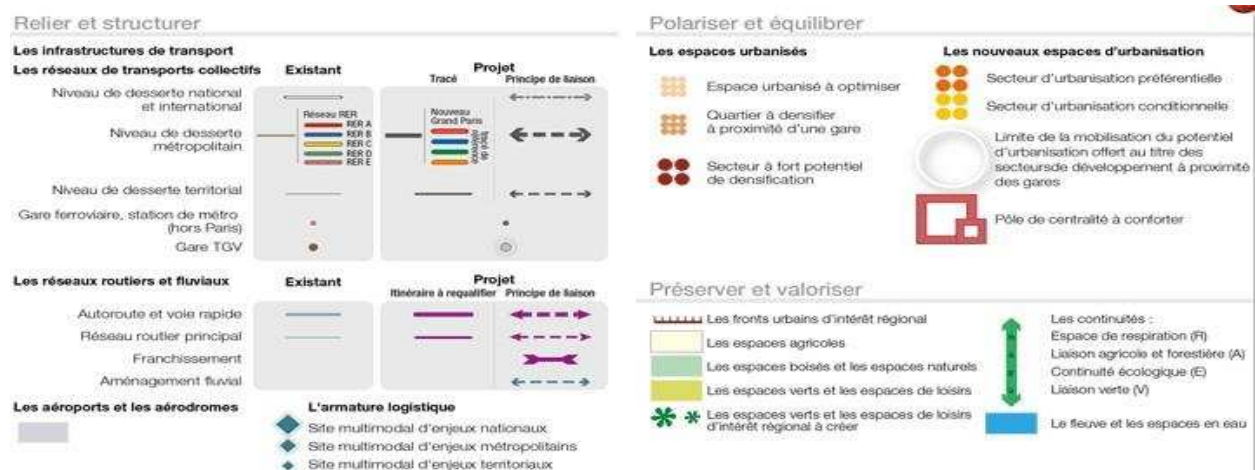
**LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

**LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE APPROUVE EN 2013**

DOCUMENT CADRE AVEC RAPPORT DE COMPATIBILITE

**Généralités**

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a pour objet la définition d'une vision globale et à long terme de l'aménagement du territoire francilien.



Source : IAU Paris



Le 27 décembre 2013, le SDRIF a été approuvé par décret après avis du Conseil d'État. De ce fait, il s'applique et il est opposable aux documents d'urbanismes communaux ou intercommunaux. Ses objectifs sont :

- Construire 70 000 logements par an, soit une moyenne de 1,5 million de nouveaux logements à l'horizon 2030, et rénover le parc existant pour résoudre la crise du logement. Avec une moyenne de logements sociaux par commune relevée à 30%.
- Accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique : est prévu la création de 28 000 emplois par an de façon à rééquilibrer le territoire ;
- Garantir le rayonnement international de l'économie ;
- Améliorer la qualité de la mobilité dans l'espace régional par le renforcement et le développement des transports collectifs ;
- Favoriser la mixité et la proximité des fonctions urbaines afin d'équilibrer l'habitat avec l'emploi et les transports collectifs ;
- Inciter au renouvellement de la ville sur la ville par la densification et l'intensification autour de pôles de centralité ;
- Préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles, la biodiversité, le patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager et permettre l'accès à un environnement de qualité ;
- Doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

Le SDRIF est également un document d'urbanisme prescriptif qui contient des « orientations réglementaires » et une carte de destination générale des différentes parties du territoire. Il assure la cohérence des politiques publiques sectorielles des différents acteurs compétents. Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec les dispositions du SDRIF. Pour être compatible, le PLU doit permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure.

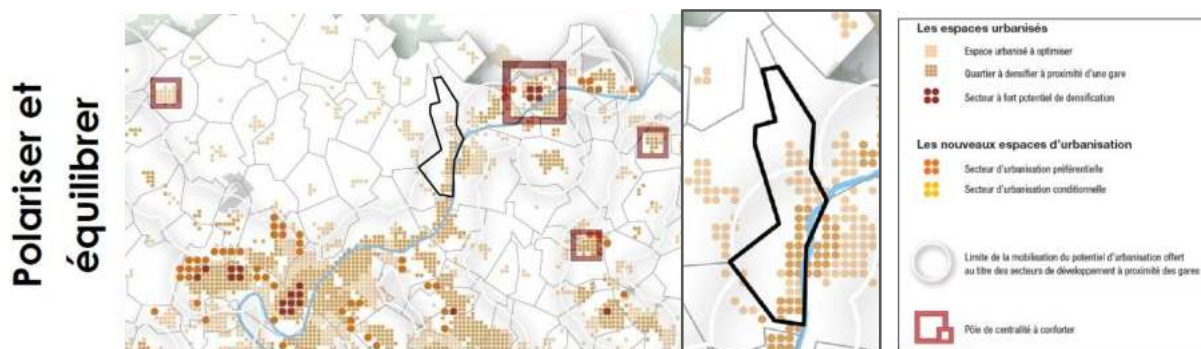
Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF ».

## Les objectifs du SDRIF sur la commune de parmain



La commune de Parmain n'est concernée par aucun projet de développement d'infrastructure sur son périmètre. Cependant, le projet de prolongement de l'A16 à proximité de la ville, n'est pas sans répercussion sur la pression foncière déjà forte, dans la mesure où les mobilités vers l'agglomération parisienne sont améliorées. Et d'autre part, le projet d'interconnexion entre la

ligne H et le Grand Paris Express à la gare Pleyel, futur hub de connexion avec les autres lignes du Grand Paris Express et permettant de rejoindre Roissy ou la Défense par exemple, pourrait renforcer l'attractivité résidentielle de la ville.



Le PLU doit accroître de façon significative à l'horizon 2030, les capacités d'accueil en matière de population et d'emploi de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation du territoire communal. Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie de nouveaux espaces d'urbanisation.

Sur la Carte de Destination générale du territoire, Parmain dispose :

- De quartier à densifier à proximité de la gare, (symb.6 de la CDGT).
- D'un espace urbanisé à optimiser (symb.5 de la CDGT).

Dans ces espaces, il convient de favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines, renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'espace, renforcer le centre-ville existant.

La présence de quartier à densifier à proximité d'une gare a pour conséquence de soumettre l'ensemble du territoire communal au seuil fixé de +15% de densités pour répondre aux prescriptions de celui-ci (Porter à la connaissance du Préfet du val d'Oise) :

A l'horizon 2030, le PLU doit ainsi permettre une augmentation minimale de 15% à l'échelle communale :

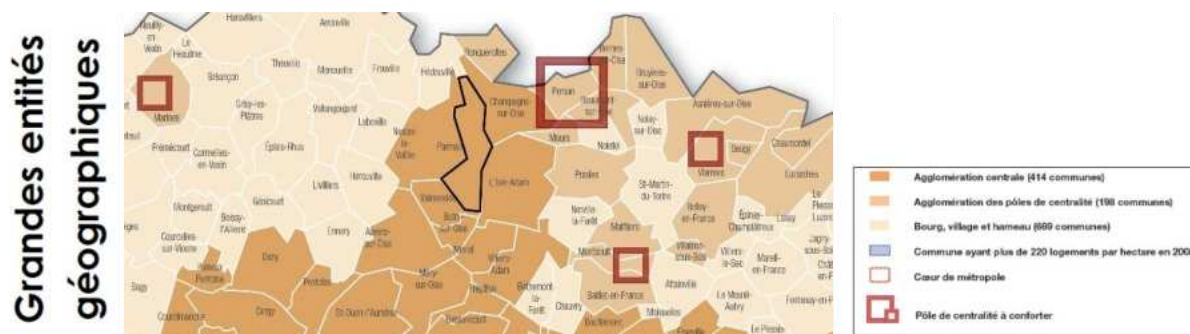
- de la densité humaine
  - de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- De secteur de développement à proximité de la gare (symb.10 de la CDGT).

Les secteurs de développement à proximité de gare à valoriser sont situés dans un rayon de l'ordre de 2km autour de la gare. A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace communal est possible dans ces secteurs, ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant.

Au-delà de la densification, le PLU de Parmain vise à favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers, notamment celui de la gare, à travers les objectifs suivants :

- ↪ *Recréer un centre-ville rénové, valorisé, dynamique : augmenter l'offre de commerces, de services et d'activités socio-culturels.*
- ↪ *Maintenir le commerce dans la ville : préserver les commerces en centre-ville et aux Arcades, permettre l'implantation de commerces dans les autres quartiers.*

- ☞ *Soutenir l'offre de services et l'activité économique : maintenir et renforcer l'offre de services médicaux dans les quartiers résidentiels, inclure les activités économiques dans les programmes.*

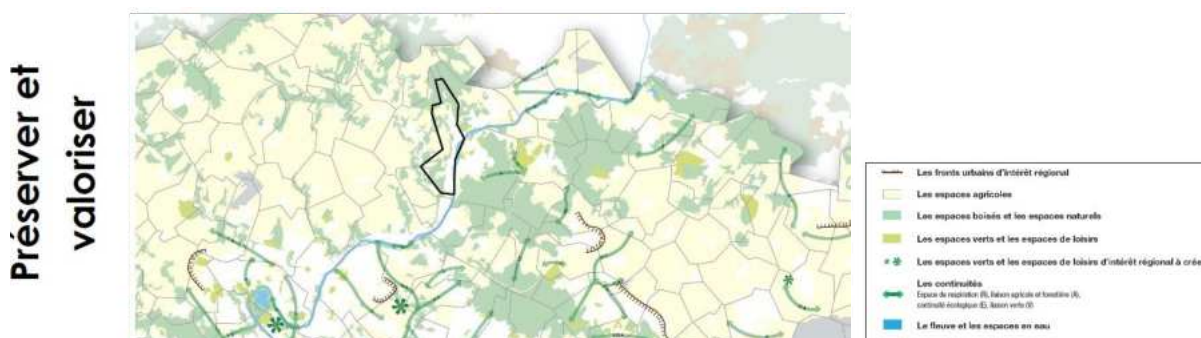


La commune de Parmain fait partie du périmètre de l'agglomération centrale au même titre que 413 autres communes qui correspondent au confortement des grandes polarités urbaines entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster le développement urbain et la préservation des espaces ouverts.

A proximité de la commune est identifié un pôle de centralité à conforter sur la commune de Persan. Le nombre de logements et d'emplois est en constante croissance et vise à continuer à augmenter sur les prochaines années. Le PLU de Parmain doit renforcer la connexion avec ce pôle, notamment via les modes de transport actifs et en commun.

Plusieurs objectifs en ce sens sont mis en avant dans le PADD, plus particulièrement dans l'orientation Déplacements et mobilité :

- ☞ *Promotion des circulations douces.*
- ☞ *Transport à disposition des parminoïses.*



L'objectif de préservation et de valorisation du projet spatial régional se traduit par les actions suivantes :

- *Protéger et valoriser les espaces naturels (boisés, agricoles)*

Cette action est traduite dans le PADD via les objectifs :

- ☞ *Préserver les milieux naturels.*
- ☞ *Protéger les espaces ouverts les plus sensibles sur le plan du paysage tout en ménageant des possibilités d'évolution à proximité des espaces bâtis.*
- ☞ *Limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturels.*
- ☞ *Maitriser l'urbanisation en dehors des zones urbaines constituées.*

- *Fixer les limites à l'urbanisation*

Le PADD fixe les objectifs :

- ✚ *Comblent les dents creuses et mobiliser le bâti mutable et la vacance au sein de quartiers existants dans le respect de la répartition équilibrée et équitable.*
- ✚ *Favoriser les mutations des parcelles et du bâti le long de la gare et le secteur de la rue Poincaré permettant d'augmenter la capacité d'accueil et afin d'être compatible avec les orientations du SDRIF.*
- ✚ *Respecter une consommation d'espace maximale de 9,6 hectares selon la limite d'extension d'urbanisation de 5% permise par le SDRIF.*
- ✚ *Limiter l'artificialisation des sols en privilégiant le stationnement en sous-sol.*

- *Conforter la trame verte d'agglomération*

La trame verte est préservée et valorisée par les objectifs du PADD :

- ✚ *Permettre des projets touristiques écoresponsables intégrés à l'environnement, avec bâti démontable, sans artificialisation.*
- ✚ *Limiter l'imperméabilisation des sols.*
- ✚ *Protéger les biotopes.*
- ✚ *Protéger les arbres.*
- ✚ *Protéger la trame verte et les formations végétales qui la constituent.*
- ✚ *Préserver les surfaces de pleine terre dans la zone urbaine.*
- ✚ *Créer des forêts urbaines.*
- ✚ *Remettre des espaces verts dans les quartiers îlots d'habitat et en centre-ville.*
- ✚ *Préserver la trame verte dans les zones urbaines.*
- ✚ *Compléter l'inventaire des éléments protégés du patrimoine urbain paysager : architectures et jardins.*

- *Renforcer et compléter le système des parcs naturels régionaux (PNR)*
- *Garantir les continuités écologiques majeures*
- *Valoriser l'Oise*

Les espaces ouverts sont :

- les espaces agricoles,
- les espaces boisés ou naturels.

Leur valorisation passe par une définition précise de leur destination et par la reconnaissance des multiples fonctions qu'ils assurent individuellement et surtout collectivement : économiques, environnementales, sociales et de structuration de l'espace régional.

Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine.

Plusieurs actions et objectifs inscrits au PADD répondent à ces orientations :

- ✚ *Imposer des unités d'habitat de petite taille, intégrées dans les caractéristiques urbaines dans lesquelles elles s'insèrent.*
- ✚ *Mobiliser le foncier disponible qui se raréfie pour accueillir des logements locatifs.*
- ✚ *Accompagner le règlement d'urbanisme des quartiers de Parmain en veillant à la qualité du cadre de vie.*
- ✚ *Diversifier l'offre en logement et favoriser la mixité urbaine via un projet d'ensemble cohérent.*
- ✚ *Avoir une approche qualitative de la construction de logements.*
- ✚ *Améliorer la lisibilité et la visibilité des équipements, notamment par l'aménagement des espaces publics.*



- ↪ *Equilibrer la trame bâtie avec la trame verte en lien avec l'orientation sur le patrimoine paysager et la trame verte.*
- ↪ *Études d'aménagement intégrant la qualité architecturale et environnementale ainsi que l'insertion urbaine et paysagère des nouveaux projets de logements.*

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Le réseau hydrographique et l'ensemble des milieux associés, à Parmain, l'Oise le ru de Jouy et le Sausseron sont concernés, doivent être préservés. Les éléments naturels (zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, berges naturelles, dépendances et délaissés de rivière et réseaux aquatiques et humides de têtes de bassin) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions. Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. La restauration des continuités aquatiques doit être recherchée.

Concernant la trame bleue, le PADD vise les actions suivantes :

- ↪ *Engager une réflexion avec le Syndicat mixte des berges de l'Oise pour un programme de mise en valeur.*
- ↪ *Valoriser l'environnement paysager fluvial sur la commune, favoriser l'ouverture de la ville sur sa rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise.*
- ↪ *Rendre accessible les berges sur tout le linéaire, aménager le chemin de halage ; si possible piétoniser les 3,6 km de berges de la rivière.*
- ↪ *Développer les activités nature, sports et loisirs sur l'Oise au départ des rives de Parmain.*
- ↪ *Protéger les zones humides au nord du territoire, dans le fond de Vaux, Boulonville, et du ru de Jouy.*

Aucune continuité écologique n'est mentionnée par le SDRIF pour la commune de Parmain. Cependant pour plus d'information sur les objectifs de biodiversité et concernant l'application de la trame verte et bleue, il faut se référer au SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) et au Plan de référence de la Charte du PNRVF (Parc naturel régional du Vexin français).

## LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS 2007-2019

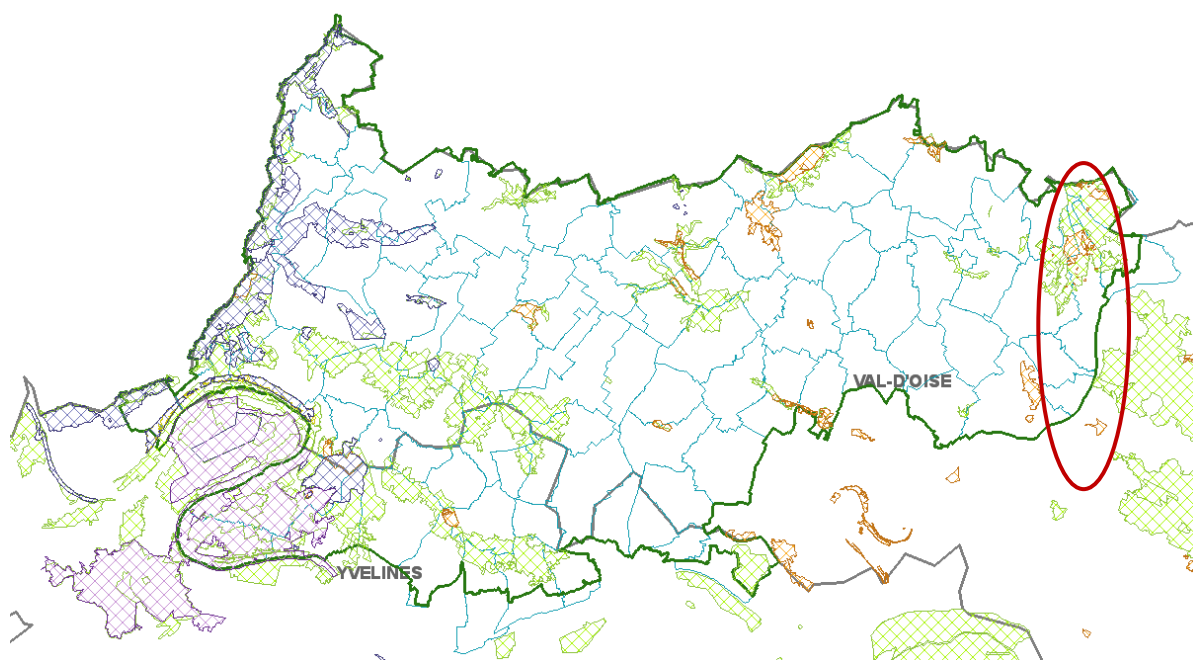
DOCUMENT CADRE AVEC RAPPORT DE COMPATIBILITE

### Le contenu de la charte

Selon ses termes, le mode de vie et de développement du Vexin français, la charte du PNR 2009-2018 prorogée jusqu'en mai 2023 vise à promouvoir une ruralité vivante. Le projet est ambitieux car, aux portes d'une agglomération parisienne par nature expansionniste jusqu'à l'adoption de la Loi Climat et résilience en 2021, rester à la fois rural et animé a exigé une forte détermination des pouvoirs publics et des collectivités locales et une grande cohérence dans l'action.

Pour y parvenir, les signataires de la Charte et l'État se donnaient trois axes de travail :

- Axe 1 : Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines,
- Axe 2 : Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité,
- Axe 3 : Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire.



Périmètre du Parc – Charte 2009-2018

#### Légende

- ☑ Contenu de la carte
  - ☑ Limites des espaces naturels protégés
    - 👁️ Zones de protection spéciale
    - 👁️ Zones spéciales de conservation
    - 👁️ Espaces naturels sensibles 78
    - 👁️ Espaces naturels sensibles 95
    - 👁️ Réserve naturelle
    - 👁️ ZNIEFF
  - ☑ Limites administratives
    - 👁️ Emprise du PNR
    - 👁️ Communes du PNR
    - 👁️ Départements

Le PADD a pour objectif de mettre en cohérence ses orientations avec le plan de référence et la Charte du Parc naturel régional du Vexin français, en prenant en compte les orientations envisagées dans le cadre de la révision en cours de la charte du PNR. Les objectifs du PADD répondant aux différents articles de la Charte sont présentés ci-après.

### Axe 1

Article 2 : maîtriser l'évolution démographique et préserver les espaces naturels et agricoles, grande richesse et enjeu principal du Parc. Cela se traduit par une limitation volontariste des zones constructibles et des règles strictes de protection des sites

- ↳ *Maîtriser la densification dans les différents secteurs de la ville.*
- ↳ *Identifier les logements vacants, « dents creuses » et zones d'urbanisation futures en tant que nouveau potentiel de densification ou de développement du tissu bâti répondant à l'objectif d'équilibre et d'équité sur le territoire communal.*

Article 3 : promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires

- ↳ *Concevoir un urbanisme intégré à l'environnement et privilégiant des opérations d'aménagement durables et des projets de qualité architecturale et technologique en matière de construction d'aménagement ou de services dans un souci d'amélioration de l'espace urbain.*

Article 4 : favoriser la mixité des âges et la diversité sociale par une politique adaptée de l'habitat

Article 5 : préserver l'identité et la diversité des paysages du Vexin français

Article 6 : renforcer la protection et la gestion des patrimoines naturels et de la biodiversité. Par l'identification des sites d'intérêt écologique à protéger et à mettre en valeur en précisant les mesures correspondantes. Il prône la restauration de milieux favorables au maintien d'espèces animales remarquables et des pratiques agricoles éco-responsables

### Axe 2

Article 14 : accompagner le développement des activités économiques dans le respect de l'environnement.

- ↳ *Faire évoluer certaines zones naturelles permettant d'envisager un aménagement touristique intégré à l'environnement ou permettant des projets de construction éco-responsables.*
- ↳ *Promouvoir les programmes de logements qui font naître une architecture adaptée à l'environnement de Parmain et aux besoins de la population.*

### Axe 3

Article 20 : développer et rendre accessible à tous, la connaissance du territoire et de son patrimoine.

- ↳ *Mettre à jour l'inventaire des éléments de patrimoine architectural paysager et environnemental à protéger, identifier les espaces naturels, bois et autres éléments du paysage à protéger.*

Article 22 : renforcer l'action éducative à l'environnement, aux patrimoines et au développement durable

Durant cette période, les communes se sont engagées sur la durée de la Charte à ne pas dépasser une croissance de 0,75 % par an de leur population et à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les nouvelles constructions et infrastructures. La mise en œuvre de cet objectif se réalise par la densification bâtie des cœurs de villages, la transformation et la réhabilitation du bâti ancien agricole inutilisé et le renforcement de la coopération intercommunale au sein du territoire du Parc, en mutualisant les équipements. Dans ce cadre, des prescriptions pour la commune de Parmain en termes de construction de logements ont été établies par le PNR du Vexin Français dans la Charte, cependant la commune de Parmain peut déroger à cette règle du fait de la carence observée en matière de logements locatifs sociaux.

*Prévision de la Charte PNRVF 2009-2018 prorogée jusqu'en MAI 2023 :*

<b>Commune</b>	<b>Population</b>	<b>Nbre maximum de logements / an</b>	<b>Nbre maximum de logements / 12 ans</b>
Parmain	5413	25	300

## Le plan de référence du parc naturel régional du Vexin français

*Carte Charte 2009-2023*

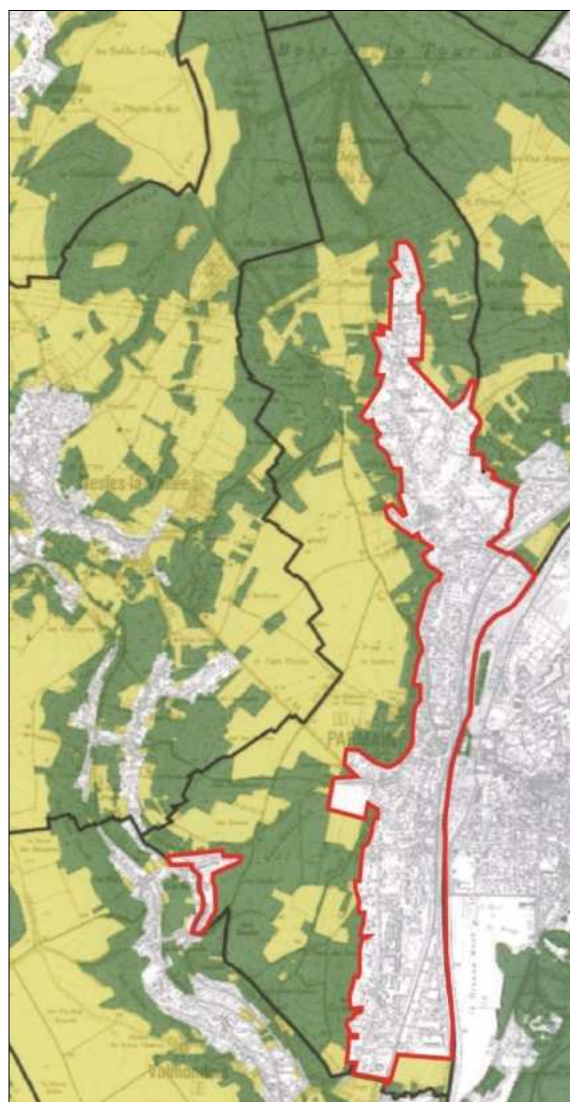
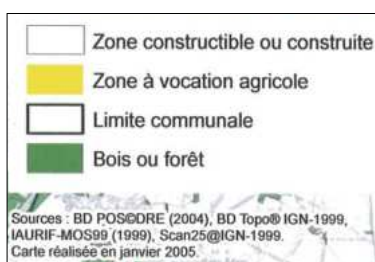
La commune de Parmain est encadrée par la charte du PNR du Vexin français dans l'ouverture des zones à urbaniser. Le PLU doit être compatible avec les orientations de cette charte qui prévaut sur tous les documents de planification

La Charte se réfère sur le Plan de référence ci-contre à la zone blanche délimitée en rouge constituant le cadre maximal pour une éventuelle urbanisation de la commune, progressive, priorité étant donnée à la densification des parties urbanisées.

Quant aux zones jaunes à vocation agricole ou naturelle, elles doivent être préservées ou confortées.

L'un des enjeux majeurs de la Charte étant de conserver ce capital essentiel, outil de travail des agriculteurs.

Au même titre que les zones jaunes, les zones vertes doivent être protégées et en ce qui les concerne rester boisées sauf cas particulier d'ouverture de milieux naturels (marais, prés humides, pelouses, sèches, ...)





Le PLU doit également prendre en compte les orientations issues de la Charte paysagère élaborée conjointement avec le PNR et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

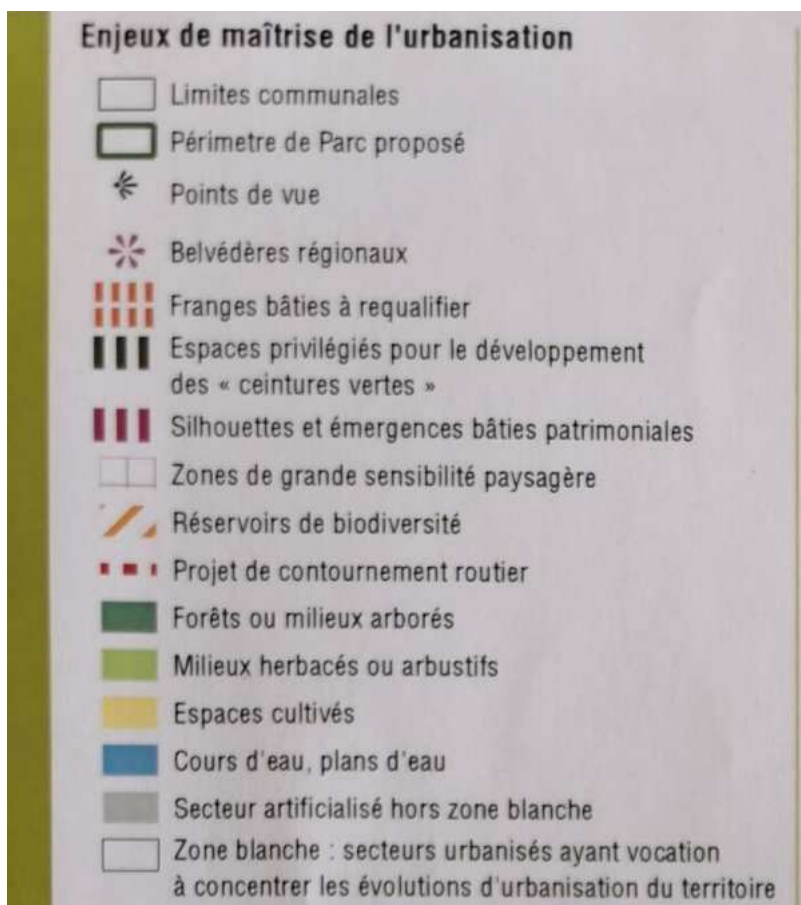
### La révision de la charte du parc naturel régional du Vexin français

La révision a été lancée par la région Ile de France en mars 2019, selon le calendrier ci-dessous.



Dans le cadre de la révision, une concertation avec la commune a donné lieu à une proposition de réduction des zones blanches de 95ha selon la carte en projet, des enjeux de maîtrise de l'urbanisation ci-après.

A noter ainsi que le secteur de la Naze, le quartier du Pré du Lay, les rebords de coteaux et les versant du vallon de Jouy de sont plus dans la zone blanche.



# Enjeux de maîtrise de l'urbanisation



Source : BD Topo© et BD Alt© IGN (2019).

## LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

### DOCUMENT CADRE AVEC RAPPORT DE PRISE EN COMPTE

Le SRCE a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional d'Île-de-France le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du préfet de la région le 21 octobre 2013,

Le schéma régional de cohérence écologique émane de la loi de programmation pour la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE). C'est un document cadre élaboré à l'échelle régionale et mis en place pour répondre aux enjeux de perte de biodiversité en luttant contre la fragmentation du territoire. Il a pour objectif d'identifier la Trame Verte et Bleue, TVB (réseau écologique, ou ensemble des « continuités écologiques », constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques) et de définir les mesures garantissant sa préservation ou sa remise en bon état. Il doit permettre la construction d'un projet de territoire intégrant la problématique des continuités écologiques.

Le SRCE a pour ambition de contribuer à la préservation des continuités écologiques mais ne réglemente pas pour autant les modes de gestion de l'espace.

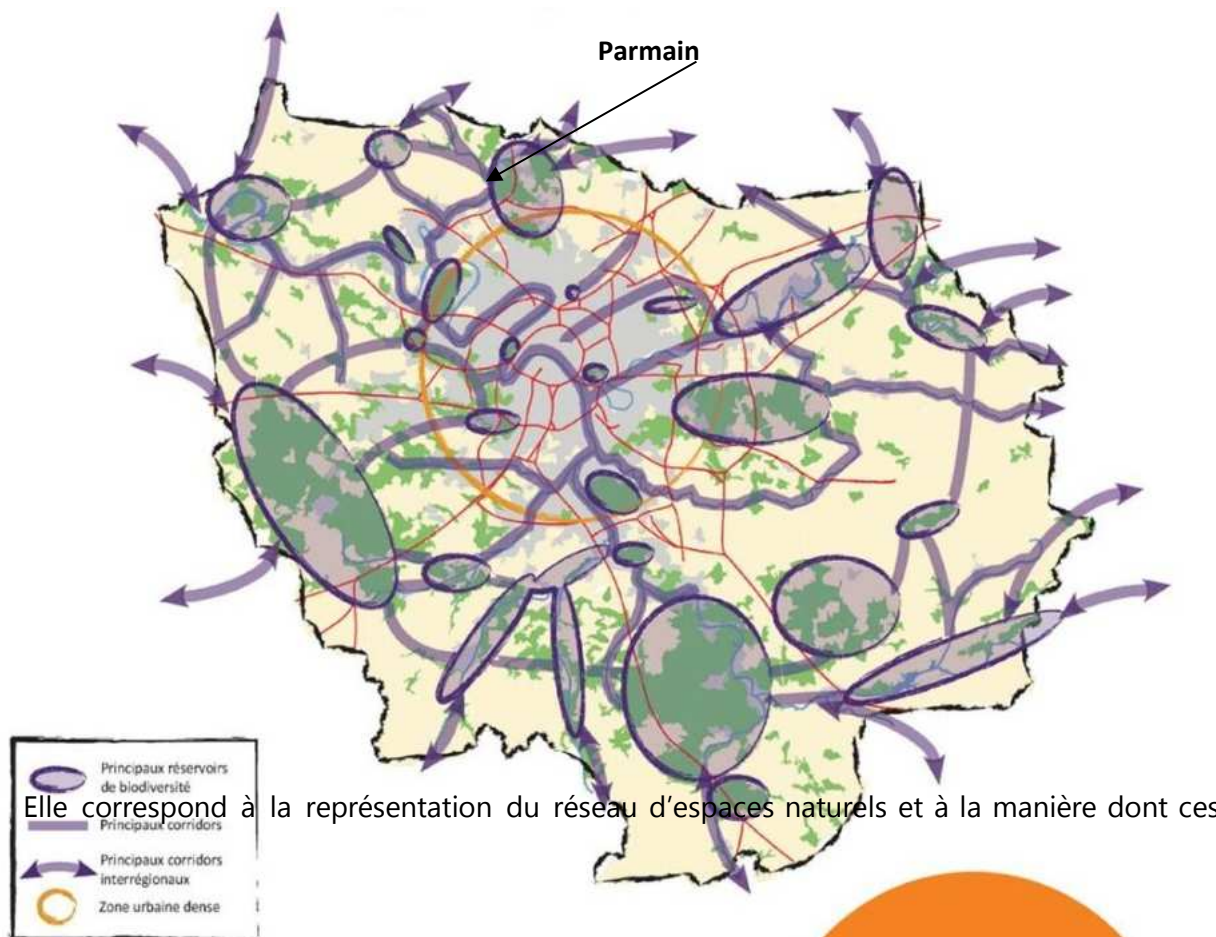
Il n'a pas vocation à interdire ou réglementer l'activité humaine, quelle qu'elle soit.

Le SRCE ne crée pas de nouveaux zonages assortis de nouvelles contraintes réglementaires. Il révèle spatialement des enjeux qui ont vocation à être pris en compte dans les documents d'urbanisme et les études d'impact.

Le SRCE n'est pas opposable aux tiers. Il doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement

### Les continuités écologiques en quelques traits

La TVB participe à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.



espaces fonctionnent ensemble sous la forme des « continuités écologiques » et de réservoirs de biodiversité qui figure sur ce schéma.

Prendre en compte ces continuités, tant dans les politiques d'aménagement que dans la gestion courante des espaces ruraux et urbains, est primordial.

En s'intéressant à l'échelle régionale, les cartes du SRCE doivent être comprises comme des éléments de cadrage régional et non comme des vérités écologiques de terrain. Afin d'appréhender les enjeux communaux pour la préservation et la restauration des continuités écologiques de façon fine, il est nécessaire de s'appuyer sur les données directement utilisables aux échelles locales et sur les observations de terrains.

### LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE DE FRANCE (PDUIF)

#### *DOCUMENT CADRE AVEC RAPPORT DE COMPATIBILITE*

Le plan de déplacement urbain d'île de France (PDUIF) a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 19 juin 2014. Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens et la protection de l'environnement et de la santé sans oublier la préservation de la qualité de vie. Le lien de compatibilité entre le PDUIF et le PLU permet d'assurer la cohérence entre les politiques d'aménagement et de déplacements et d'en faire un outil de mise en œuvre et d'adaptation au contexte local des actions définies dans le PDUIF. Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, dans un objectif de développement durable et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Le PDUIF a fixé les objectifs et le cadre de la politique des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport pour 2020. Ses actions à mettre en œuvre ont pour ambition de faire évoluer l'usage des modes vers une mobilité plus durable et de coordonner les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacement ainsi que les politiques de stationnement.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire à 20% les émissions de gaz à effet de serre, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% par rapport à 2010 :

- une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo), avec un potentiel de croissance du vélo plus fort
- une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

L'évolution globale de la mobilité sera différente suivant les territoires de la région en fonction de leurs spécificités.

Dans l'agglomération centrale dont Parmain fait partie au sens du SDRIF, le développement des modes actifs doit s'appuyer sur la maîtrise de l'urbanisation diffuse et l'intensification des polarités urbaines

Le PDUIF se donne pour ambition de relever 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement.
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.



- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
- Les défis 8 et 9 concernent les comportements :
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PLU de Parmain entre en cohérence avec la stratégie globale et les grands défis du PDUIF. La limitation des extensions urbaines, la densification de certains secteurs (notamment celui de la gare) et l'accroissement de la mixité fonctionnelle des quartiers vont dans le sens d'une limitation des besoins en déplacements motorisés.

D'autre part, l'orientation Déplacements et mobilité intègre des objectifs de croissance des mobilités durables à savoir les transports en commun et les modes actifs :

- ↳ Promotion des circulations douces : compléter le maillage en insérant des cheminements piétons et vélos, relier la voie verte à la rue du Président Wilson, piétoniser les berges de l'Oise, etc.
- ↳ Elaborer un plan de circulation et de sécurisation de l'espace public : prévoir des aménagements de sécurisation, adhérer à l'étude de déplacement et de circulation avec le département et les communes limitrophes.
- ↳ Transport à disposition des parminoises : optimiser la mise à disposition du transport communal pour permettre l'accès aux commerces et services.

## SRCAE - SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE

### DOCUMENT CADRE DE REFERENCE

#### Temporalité

Le SRCAE a été approuvé par le Conseil Régional en novembre 2012 et arrêté par le Préfet de Région en décembre 2012. Il porte sur une période de cinq ans, au terme de laquelle il pourra être révisé. Les révisions éventuelles du SRCAE devront donc se répercuter sur les objectifs du PADD et donc sur le règlement du PLU. La prochaine PPE (Programmation pluriannuelle de l'énergie) devra être adoptée avant juillet 2023, ce qui amènera probablement à une révision du SRCAE et donc du PLU en cas de modifications majeures.

#### Objectifs et orientations stratégiques

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE s'appuie sur le plan régional de la qualité de l'air.

Le schéma fixe les orientations permettant :

- D'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter.
- De prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets.

Il fixe également les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre, par zone géographique, en matière :

- De valorisation du potentiel énergétique renouvelable et de récupération.
- De mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.

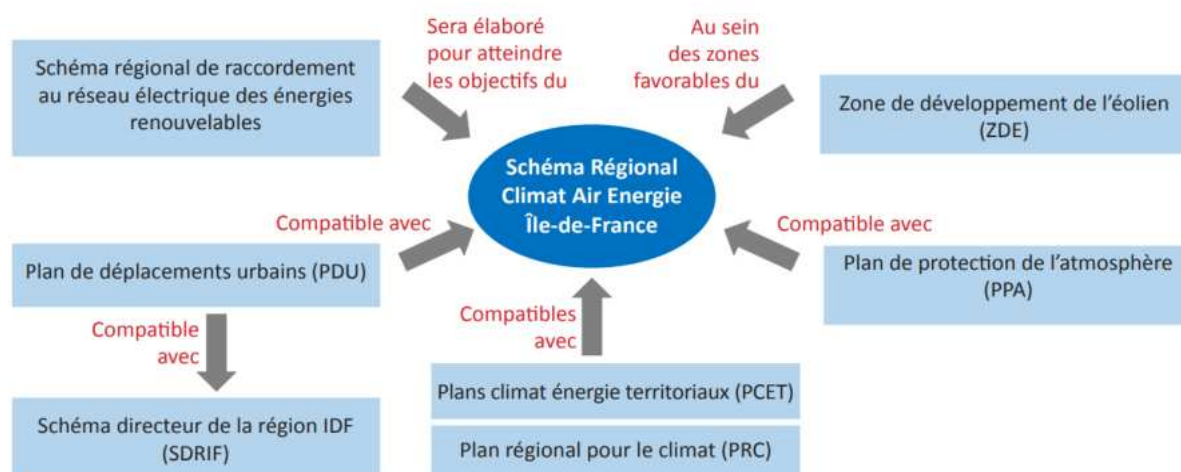


Figure 1 - Schéma de compatibilité des autres documents avec le SRCAE

Les Plans de protection de l'atmosphère (PPA) et les Plans de déplacements urbains (PDU) sont compatibles avec les orientations et objectifs du SRCAE.

Le Schéma Régional Éolien (SRE), approuvé par le Préfet de la région Île-de-France et le Président du Conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

Le SRCAE ne prescrit pas mais donne les grandes orientations à mettre en cohérence avec les PCAET, documents locaux. Il faut donc regarder les objectifs du PCAET de CCVO3F pour s'assurer de la bonne articulation avec le PLU de Parmain.

## LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

### *DOCUMENT CADRE AVEC RAPPORT DE COMPATIBILITE*

Un Plan Climat Energie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

Le PCAET a été approuvé en juillet 2021 par le conseil communautaire. Il doit être révisé tous les 6 ans. La commune de Parmain devra anticiper dans les années à venir les recommandations du PCAET.

Il s'agira de mettre en œuvre un ensemble de mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, participant ainsi à l'effort collectif de lutte contre le changement climatique. L'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti a été identifiée comme étant la première source possible d'économies d'énergies et de réduction des consommations. Cela passe par un effort important en isolation des habitations existantes qui sont les plus énergivores.

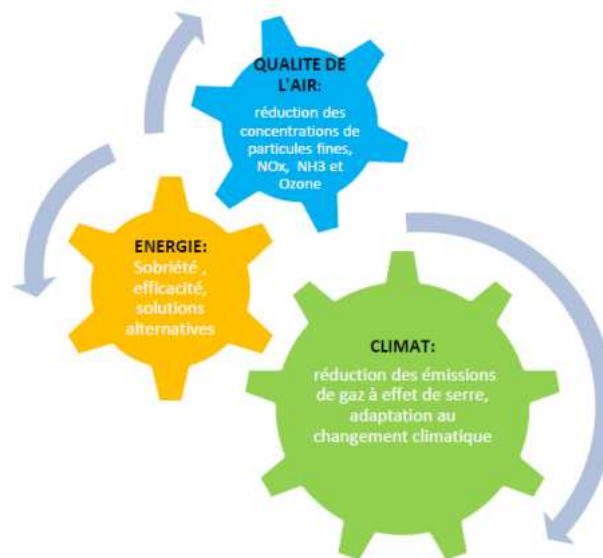
A la croisée d'enjeux énergétiques, climatiques, socio-économiques, sanitaires et environnementaux, la stratégie Air Energie Climat de la CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts a souhaité mettre prioritairement l'accent sur des orientations de maîtrise de l'énergie puis de production d'énergies renouvelables, priorités qui lui permettent d'agir efficacement en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et d'amélioration de la qualité de l'air, et de travailler en cohérence avec l'adaptation du territoire au changement climatique.

Ainsi, la stratégie repose sur les trois piliers constitutifs d'un Plan Climat Air Energie Territorial répondant aux objectifs réglementaires, que sont l'énergie, l'air et le climat.

La déclinaison des objectifs :

- Réduction de la consommation énergétique de 14% à l'horizon 2030 et 29% en 2050
- Réduction de 55% des gaz à effet de serre en 2030
- Augmenter la production d'énergie renouvelable notamment bois et photovoltaïque
- Permettre le développement des réseaux d'énergie renouvelable (photovoltaïque)
- Réduire l'artificialisation des sols en prévoyant de densifier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et augmentant le nombre de logements à l'hectare
- Soutenir les pratiques agricoles favorisant le stockage de carbone, la plantation de haies, d'enherbement...
- Lutter contre les espèces invasives et maintenir les espaces naturels

- (Source PCAET CCVO3F)



### Articulation avec le PLU

Le PCAET définit un plan d'actions en 6 axes comprenant chacun des actions précises. Les actions en lien avec la mise en place du PLU sont reprises ci-dessous avec en italique les orientations établies dans le PADD.

### Axe 1 : Pour une Agence Energie-Climat Territoriale

Action n°2 : encourager et accompagner la rénovation énergétique des logements privés

↳ *Inciter la réhabilitation du parc immobilier ancien énergivore.*

### Axe 2 : Pour une rénovation & performance énergétique

Action n°4 : Planifier la rénovation de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique

Action n°5 : Optimiser l'éclairage public

Action n°6 : Encourager et accompagner la rénovation énergétique des logements privés

Action n°7 : Rénovation énergétique des bâtiments tertiaires & industriels

Action n°8 : Rénovation des bâtiments publics

↳ *Inciter la réhabilitation du parc immobilier ancien énergivore.*

- ↪ *Promouvoir le développement d'un habitat durable avec des logements autonomes d'un point de vue énergétique en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.*
- ↪ *Réduire les habitats mal isolés.*

### Axe 3 : Vers une mobilité bas carbone

Action n°9 : Aménager les liaisons modes actifs sécurisées

Action n°12 : Encourager la pratique du vélo

- ↪ *Promouvoir les circulations douces et améliorer les conditions de circulation et de sécurité.*

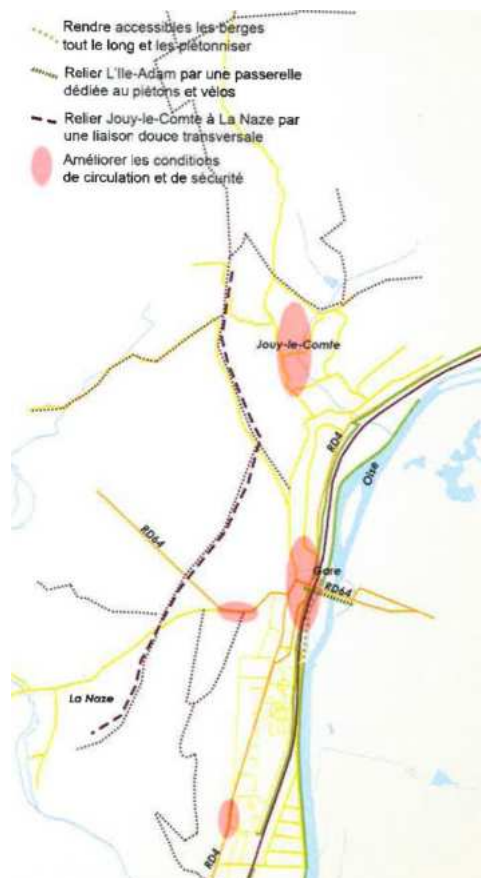


Figure 2 - Orientations localisées du PADD concernant la mobilité

### Axe 4 : Vers un mix énergétique renouvelable

Action n°15 : Schéma directeur des Energies Renouvelables (SDE EnR)

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

Action n°18 : Déployer des installations PV sur le domaine public

Action n°19 : Déployer des installations PV sur le domaine privé

- ↪ *Accompagner les habitants des zones pavillonnaires dans les démarches de l'énergie (sensibilisation, information, crédit d'impôt...).*
- ↪ *Envisager le recours aux énergies renouvelables en permettant les panneaux photovoltaïques, la géothermie, la biomasse dans les futures opérations d'aménagement et les futures constructions pour un meilleur rendement.*





### Axe 5 : Adaptation au changement climatique

Action n°20 : Promouvoir le cycle naturel de l'eau

Action n°21 : Stocker le carbone dans le sol

Action n°22 : Préserver les corridors écologiques et maintenir une activité agricole

Action n°23 : Maintenir et développer les puits carbonés

- ↪ *Maitriser la densification dans les différents secteurs de la ville.*
- ↪ *Concevoir un urbanisme intégré à l'environnement et privilégiant des opérations d'aménagement durables et des projets de qualité architecturale et technologique en matière de construction d'aménagement.*

### Axe 6 : Vers une économie circulaire

Action n°25 : Encourager le réemploi local

- ↪ *Concevoir un urbanisme intégré à l'environnement et privilégiant des opérations d'aménagement durables et des projets de qualité architecturale et technologique en matière de construction d'aménagement.*

## LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU (SDAGE)

DOCUMENT CADRE AVEC RAPPORT DE COMPATIBILITE

Le SDAGE a pour objet de :

- Constituer le plan de gestion de l'eau dans le bassin hydrographique, il intègre dans son champ de compétence tous les domaines visés par la Directive-Cadre européenne sur l'Eau (DCE) et comprend en particulier deux parties importantes :
  - o Fixer l'objectif environnemental (« bon état » ou « bon potentiel ») à atteindre pour chacune des masses d'eau du bassin et de l'échéance fixée pour cet objectif,
  - o Un programme de mesures.
- Être le document de référence pour la gestion de l'eau dans le bassin : le SDAGE oriente la prise de certaines décisions administratives (obligations de prise en compte ou de compatibilité) par la formulation d'orientations et de dispositions jugées nécessaires par le Comité de Bassin.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie, fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux ainsi que les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (article L.212-1 du code de l'environnement).

Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau déclinées à travers cinq défis fondamentaux. <https://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage>

Les dispositions du PADD répondant aux différents défis sont présentés en italique.

- 1- Retrouver des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
  - ↪ *Réduire le ruissellement vers les cours d'eau et développer la gestion intégrée des eaux pluviales.*
  - ↪ *Maitriser le ruissellement des eaux pluviales privées.*

- 2- Réduire les pollutions diffuses
  - ↳ *Prévenir les risques technologiques liés aux canalisations de transport, aux infrastructures de transport d'énergie et aux sites potentiellement pollués.*
- 3- Réduire les pressions ponctuelles pour un territoire sain
  - ↳ *Prévenir les risques naturels liés aux inondations de l'Oise et aux ruissellements en intégrant en zone naturelle les secteurs du Pré du Laye, des berges de l'Oise et de la Naze concernés par un périmètre de protection contre les risques inondation et naturel, soit une réduction de 28,5 ha de surface urbanisée conformément aux orientations du projet de révision de la Charte du PNR qui prévoit de les préserver.*
- 4- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
  - ↳ *Limiter l'imperméabilisation et le lessivage des sols qui aggravent les inondations en conservant des sols perméables au sein des zones bâties, en affectant des coefficients de pleine terre.*
- 5- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

**LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) DU BASSIN SEINE NORMANDIE**  
**DOCUMENT CADRE AVEC RAPPORT DE COMPATIBILITE**

Le PGRI du bassin Seine-Normandie 202262027 a été approuvé par arrêté ministériel du 8 AVRIL 2022. (Site internet [https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/content/download/94038/601563/file/1\\_PGRI\\_approuv%C3%A9.pdf](https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/content/download/94038/601563/file/1_PGRI_approuv%C3%A9.pdf)) . L'objectif est de proposer un cadre pour la mise en œuvre des politiques de gestion des risques d'inondation et de leurs outils. Pour cela, le PGRI vise à renforcer la synergie entre la politique de gestion des risques, les politiques de gestion des milieux aquatiques, de l'aménagement du territoire, et les projets d'aménagement.

La commune de Parmain est identifiée dans la zone des stratégie locales de gestion des risques inondation (SLGRI) de la métropole francilienne en tant que territoire à risques d'inondation jugés les plus importants sur le bassin Seine-Normandie. Une partie importante de son territoire situé au bord de l'Oise a été identifiée vulnérable aux aléas et fait l'objet d'un Plan de prévention contre les risques inondations et de restriction sur les constructibilités dans ces zones. Les orientations du PLU doivent prendre en compte le PPRI permettant de gérer l'aléa, protéger les populations contre les risques inondations.

Document synthèse du PGRI pages suivantes

## UN BASSIN EXPOSÉ AUX RISQUES D'INONDATION

Une forte concentration d'enjeux aux abords des grands cours d'eau et du littoral :

- 5 MILLIONS DE PERSONNES HABITENT EN ZONE POTENTIELLEMENT INONDABLE, soit près de 27 % de la population du bassin. 426 communes ont plus de 75 % de leur population en zone inondable.
- Sur le littoral, 200 000 HABITANTS DU BASSIN SONT SOUMIS AU RISQUE DE SUBMERSION et dans 12 communes littorales, plus de 75 % de la population est potentiellement en zone submersible.
- Le bassin Seine-Normandie accueille environ 10 MILLIONS D'EMPLOIS DONT 4 MILLIONS sont situés en zone potentiellement inondable.
- Sur le littoral, environ 200 000 EMPLOIS permanents sont susceptibles d'être touchés par des submersions marines.
- Le bassin abrite un PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL PARTICULIÈREMENT IMPORTANT pouvant être affecté.

### PLUSIEURS TYPES D'INONDATIONS

les inondations par débordement

des cours d'eau occasionnées sur le littoral normand par la conjugaison de forts coefficients de marées, de dépressions et de vents violents élevant le niveau de la mer. Ces phénomènes seront aggravés par les effets du changement climatique, en particulier l'exhaussement du niveau moyen des mers.

les phénomènes de ruissellements

intenses les remontées de nappe engendrent des coulées de boue et des crues souvent combinées aux autres types rapides dans certains territoires, d'inondations.

les inondations par submersion marine occasionnées sur le littoral normand par la conjugaison de forts coefficients de marées, de dépressions et de vents violents élevant le niveau de la mer. Ces phénomènes seront aggravés par les effets du changement climatique, en particulier l'exhaussement du niveau moyen des mers.

les remontées de nappe

engendrent des coulées de boue et des crues souvent combinées aux autres types rapides dans certains territoires, d'inondations.

### LE RISQUE D'INONDATION

La notion de risque est la combinaison d'un aléa et d'un enjeu exposé à l'aléa.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel de fréquence et d'intensité donnée. Une crue centennale est une crue dont l'intensité a la probabilité de se produire avec une chance sur 100 tous les ans.

L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel. Il n'y a pas de risques s'il n'y a pas d'enjeu exposé à l'aléa.

## 4 GRANDS OBJECTIFS POUR LE BASSIN DÉCLINÉS EN 80 DISPOSITIONS

dont 14 sont communes avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

### 1 AMÉNAGER LES TERRITOIRES DE MANIÈRE RÉSILIENTE POUR RÉDUIRE LEUR VULNÉRABILITÉ

La vulnérabilité est la sensibilité face aux inondations. La résilience est la capacité à surmonter une catastrophe et à retrouver rapidement un fonctionnement normal.

Pour répondre à cet objectif, il convient de mieux connaître les aléas, les enjeux et leur vulnérabilité à travers la réalisation de diagnostics. Ceux-ci permettent de définir des stratégies de nature à limiter le risque d'inondation ou de submersion marine. Dans ce cadre, un aménagement plus résilient du territoire est à rechercher en tenant compte également de la gestion des eaux pluviales. Il est nécessaire d'effectuer les aménagements dans l'itérative des cours d'eau et à défaut, de réduire ou de compenser leurs conséquences sur l'écoulement des crues.

### 2 AGIR SUR L'ALÉA POUR AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET RÉDUIRE LE COÛT DES DOMMAGES

L'action sur l'aléa permet de limiter l'ampleur des crues.

Pour répondre à cet objectif, les solutions fondées sur la nature doivent être privilégiées : prise en compte du fonctionnement naturel des cours d'eau (restauration hydromorphologique), protection et restauration des zones d'expansion des crues et des milieux humides, prise en compte du ruissellement à l'échelle du bassin (hydrauliques douces, pratiques agricoles). En effet, la mise en place de digues et de barrages ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeu.

### 3 AMÉLIORER LA PRÉVISION DES PHÉNOMÈNES HYDRO-MÉTÉOROLOGIQUES ET SE PRÉPARER À GÉRER LA CRISE

Les phénomènes hydro-météorologiques sont l'ensemble des événements climatiques caractérisés par leur fréquence et leur intensité.

Les mesures de prévention des risques contribuent à réduire l'aléa et la vulnérabilité des enjeux, mais ne permettent pas d'annuler complètement le risque. Dans ce contexte, les collectivités et l'État doivent se préparer à faire face à des épisodes d'inondation.

Ainsi, pour répondre à cet objectif, la qualité et l'usage des outils de surveillance et de prévision des phénomènes hydro-météorologiques et de leurs conséquences en termes d'inondation ou de submersion marine doivent être renforcés. La préparation à la gestion de crise via l'élaboration des Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) opérationnels, la réalisation d'exercices de crise à une échelle adaptée et la résilience des réseaux d'infrastructures est également un préalable nécessaire. Enfin, les retours d'expérience permettent une meilleure appréhension des épisodes de crise à venir.

### 4 MOBILISER TOUS LES ACTEURS AU SERVICE DE LA CONNAISSANCE ET DE LA CULTURE DU RISQUE

La culture du risque est l'appropriation de la question du risque inondation en vue de l'adoption de comportements adaptés par l'ensemble des acteurs du territoire et tout au long de la vie.

Pour répondre à cet objectif, la mobilisation de tous les acteurs (élus, citoyens, acteurs économiques, etc.) est indispensable. L'amélioration de la résilience des territoires passe ainsi par le renforcement de la connaissance des risques et leurs conséquences auxquels le territoire est exposé. De plus, une large sensibilisation de tous les acteurs est essentielle pour faire progresser la culture du risque.

Enfin, la mise en œuvre opérationnelle des mesures de prévention ou de protection retenues nécessite une maîtrise d'ouvrage structurée à l'échelle adaptée ainsi qu'une coopération avec les acteurs locaux.

## UN OUTIL POUR RÉDUIRE L'IMPACT DES INONDATIONS

Qu'est-ce que le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) ?

C'est un document de planification stratégique pour la gestion des inondations sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie, initié par une directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la législation Française en 2010.

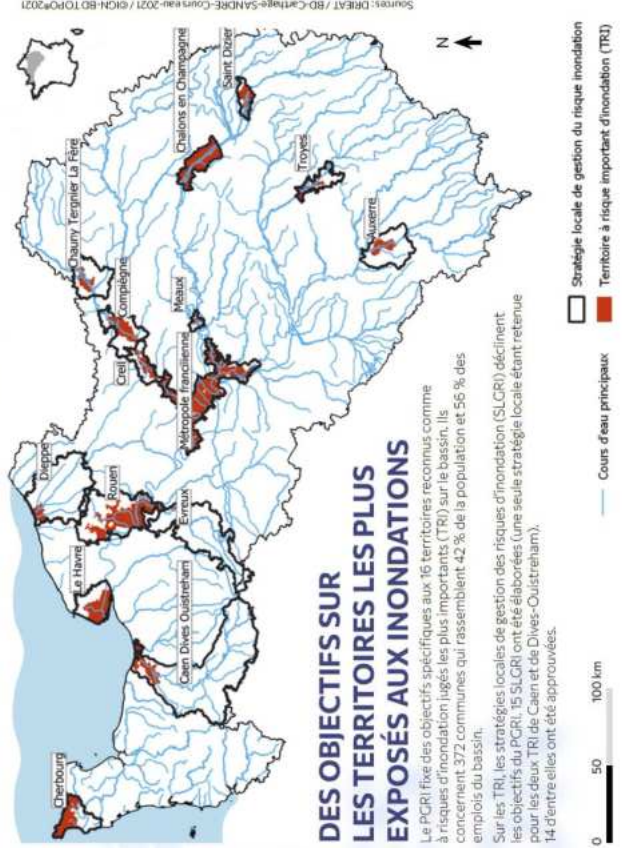
Cette politique se décline :

- au niveau national : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation approuvée en juillet 2014.
- au niveau du bassin Seine Normandie, sur des cycles de gestion de six ans :
  1. l'évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI) : diagnostic qui éclaire sur les enjeux des risques passés, actuels et futurs - élaborée pour le bassin Seine Normandie en 2011 et actualisée par addendum en 2018
  2. l'identification de territoires à risques importants d'inondation (TRI) : 16 TRI identifiés en 2012 (pas d'ajout réalisé en 2018)
  3. la cartographie des surfaces inondables et des risques à l'échelle de ces TRI : réalisée sur 2013 - 2014 et actualisée pour le TRI Ile-de-France (partie Oise) en 2017 et pour le TRI Auvernois en 2019
  4. le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) : un premier PGRI pour la période 2016-2021 a été approuvé en 2015. Il a été mis à jour pour la période 2022-2027.
- au niveau intercommunal : les stratégies locales de gestion des risques d'inondation qui déclinent les objectifs du PGRI pour réduire les impacts des inondations sur les TRI.

## DES OBJECTIFS SUR LES TERRITOIRES LES PLUS EXPOSÉS AUX INONDATIONS

Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation les plus importants (TRI) sur le bassin. Ils concernent 372 communes qui rassemblent 42 % de la population et 56 % des emplois du bassin.

Sur les TRI, les stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) déclinent les objectifs du PGRI. 15 SLGRI ont été élaborées (une seule stratégie locale étant retenue pour les deux TRI de Caen et de Dives-Coutisrahem). 14 d'entre elles ont été approuvées.



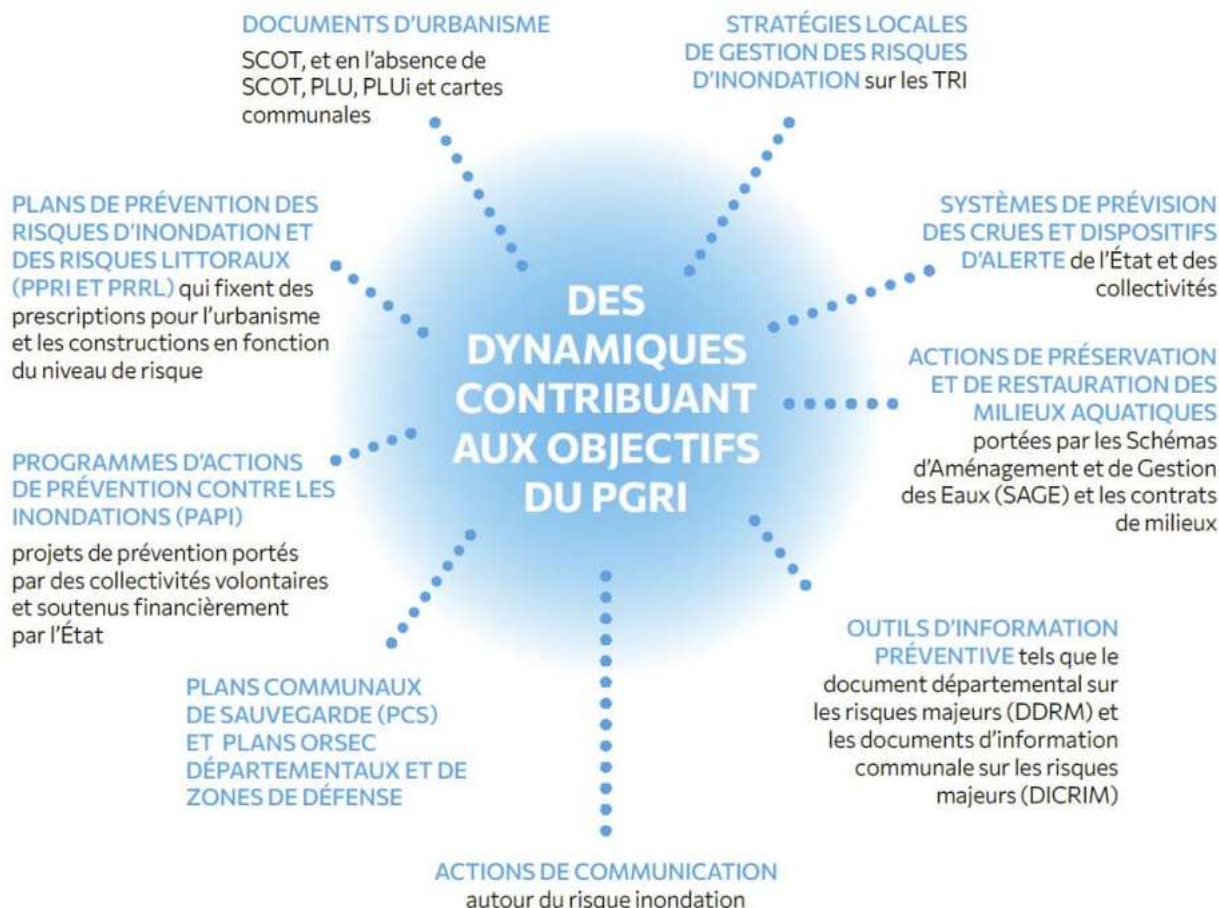


## UNE DÉCLINAISON DANS LES TERRITOIRES

Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) et des risques littoraux (PRRI), les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme (SDRIF, SCOT, et en l'absence de SCOT, les PLU, PLUi et cartes communales) doivent être compatibles avec les objectifs et dispositions du PGRI.

### AU NIVEAU JURIDIQUE

La notion de compatibilité avec le PGRI implique que les documents et les décisions ne s'opposent pas ou ne contraignent pas les objectifs et le contenu du PGRI.



## CALENDRIER DU PGRI

**2022 - 2027**  
mise en œuvre  
et suivi du PGRI du 2<sup>ème</sup> cycle

**2028 - 2033**  
prochain PGRI





## SCHEMA ENVIRONNEMENTAL DES BERGES DES VOIES NAVIGABLES

Cette étude constitue un recueil d'informations permettant de représenter sous forme de cartes l'état environnemental et écologique des berges franciliennes.

### Objectifs et orientations stratégiques

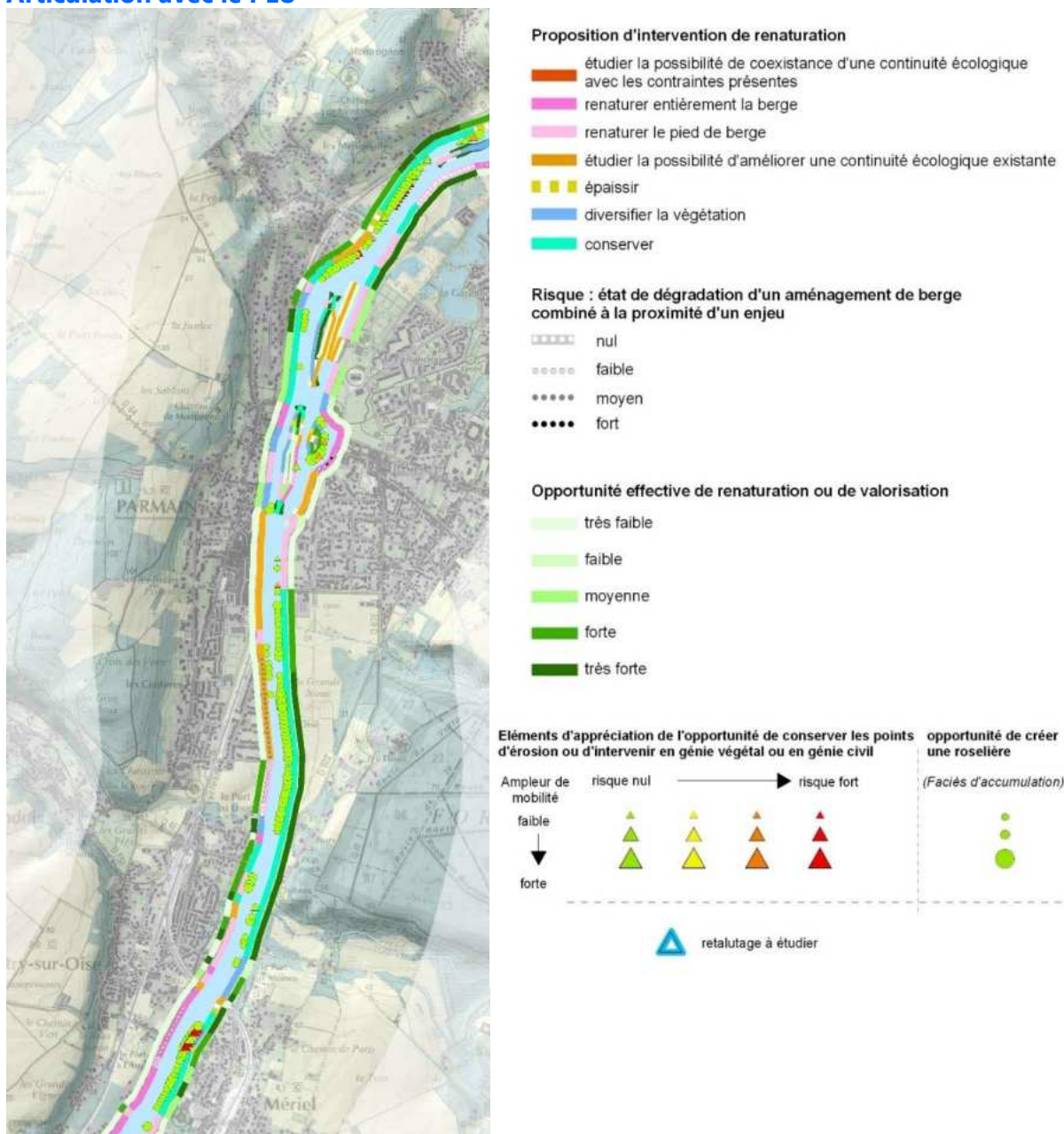
Un diagnostic environnemental des berges en Île-de-France constitue la phase descriptive et le fondement du schéma environnemental des berges.

Il s'agit de connaître :

- le niveau d'artificialisation des berges ;
- l'état de la végétation rivulaire terrestre et aquatique ;
- les continuités écologiques longitudinales et transversales, terrestres et aquatiques ;
- la dynamique de mobilité des berges et les enjeux à proximité ;
- les pressions auxquelles sont soumis les milieux des berges.

Le résultat de ce diagnostic est synthétisé dans un atlas cartographique présenté ci-dessous pour la zone concernée.

### Articulation avec le PLU



Le Schéma propose d'étudier la possibilité d'améliorer la continuité écologique présente (opportunité très faible), de diversifier et de renaturer (opportunité faible à forte) et de conserver (opportunité moyenne à forte) une partie de la berge de l'Oise. Les orientations suivantes au PADD répondent aux objectifs du Schéma :

- ↪ *Engager une réflexion avec le SMBO pour un programme de mise en valeur et valoriser l'environnement paysager fluvial sur la commune.*
- ↪ *Favoriser l'ouverture de la ville sur sa rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise.*
- ↪ *Rendre accessible les berges sur tout le linéaire, aménager le chemin de halage ; si possible piétoniser les 3,6 km de berges de la rivière.*

## SRHH – SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

### Temporalité

Le 6 juillet 2022, la séance plénière a prescrit la révision générale du SRHH 2017-2023. Les travaux sur le SRHH 2024-2029 vont donc démarrer dès 2023. Le PLU devra donc être mis à jour en conséquence pour être cohérent avec celui-ci.

### Objectifs et orientations stratégiques

L'intercommunalité ne possède pas de PLH mais est assujettie au SRHH 2017-2023 d'Ile-de-France. Celui-ci est structuré en trois volets :

#### *1. Défis, enjeux, orientations.*

Axe 1 : Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages ;

- Avec notamment pour objectif chiffré, une « production de logements sociaux a été stimulée par la loi SRU. La loi du 18 janvier 2013 a rehaussé le seuil minimal de logements sociaux de 20 à 25 % . »

Axe 2 : Favoriser la mobilité des ménages et des parcours résidentiels ;

- L'effort doit tout d'abord être porté sur le développement d'un parc locatif à coût maîtrisé (privé, mais aussi social).

Axe 3 : Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;

Axe 4 : Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ;

- En se plaçant en cohérence avec le SRCAE et le PCAET qui fixent des objectifs clairs et chiffrés en matière de consommation et production d'énergie locale et renouvelable ainsi que de stratégie vis-à-vis de la rénovation énergétique.

Axe 5 : Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

- Notamment en remédiant aux profonds déséquilibres socio-économiques et aux dynamiques ségrégatives qui minent la cohésion sociale en Île-de-France, nécessitant d'œuvrer collectivement et d'affirmer des principes partagés de solidarité entre territoires.

#### *2. Objectifs globaux et déclinaison territoriale des orientations.*

Trois valeurs sont mises en avant pour respecter les objectifs fixés par les documents cadre, SRU et SDRIF notamment :

- Objectif de production d'une offre à vocation sociale (rattrapage STOCK SRU inventaire 2013) : 103.



- Objectif lié à l'extension du parc (échéance SRU 2025) : 47.
- Objectif lié à l'extension du parc (échéance SDRIF 2030) : 48.

Des cibles de rénovation énergétique sont définies pour chaque EPCI permettant d'appréhender l'importance des enjeux de rénovation énergétique dans chaque territoire :

- Fourchette de logement privé individuel : **260-320**.
- Fourchette logement privé locatif : **40-50**.
- Fourchette logement social : **25-35**.

### *3. Mise en œuvre, suivi et évaluation des orientations.*

Plusieurs indicateurs permettent de suivre l'avancée en matière de logement sur le territoire. Une évaluation est mise en place pour suivre l'évolution de l'avancement.

#### **Articulation avec le PLU**

Le PADD précise qu'au titre de la loi SRU, une atteinte d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux est attendu. Ainsi qu'au titre du SDRIF, il est attendu une possibilité pour accroître les capacités d'accueil en matière de population et/ou d'emploi, en favorisant la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans le tissu urbanisé en densifiant les quartiers à proximité de la gare avec une augmentation de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat.

Le PADD a également pour objectifs de :

- Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'espace, renforcer le centre-ville existant
- Valoriser des secteurs de développement à proximité de la gare dans un rayon de l'ordre de 2 km en continuité de l'espace urbanisé existant.



## **RÈGLEMENTATIONS NATIONALE ET SPÉCIFIQUE**

### **LA LOI DITE « DUFLOT »**

Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a été promulguée le 18 janvier 2013 (Loi dite « Duflot »)

La commune de Parmain est concernée par la loi dite loi « Duflot » qui a relevé à 25% le taux minimum de logements locatifs sociaux (LLS) dont doivent disposer les communes qui entrent dans son champ. Ce taux devra être atteint en 2025.

Pour les territoires carencés en logements locatifs sociaux, ce qui est le cas de la commune de Parmain, un taux minimum de 30% de LLS (hors PLS) doit être exigé dans chaque opération de construction de plus de 12 logements ou plus et de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En absence d'un Plan Local de l'Habitat il faut prévoir dans les opérations :

- 30% minimum de logements financés en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- 20% maximum de logements financés en PLS (prêt locatif social).

### **LA LOI SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (A.L.U.R)**

#### **Quelques points répondant aux problématiques de la commune de Parmain :**

La loi sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) adoptée le 20 février 2014 par le Parlement reprise par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la recodification du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu des Plans locaux d'urbanisme comporte de nombreuses modifications des règles d'urbanisme notamment en matière de densification urbaine.

Désormais, l'article L151-4 du code de l'urbanisme relatif au rapport de présentation : «Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.». En outre, l'article précise que l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers porte désormais sur les dix dernières années précédant l'approbation du PLU ou sa mise en révision ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le règlement en vertu de l'article L151-26, peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.

L'article L151-23 du code de l'urbanisme permet, quant à lui, de « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.



Ajoutons à cela que les objectifs de la consommation de l'espace dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) devront être chiffrés.

Le contenu des règlements des plans locaux d'urbanisme évolue. Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3., qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Il peut à titre exceptionnel, délimité dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : a) Des constructions ; b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000- 614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

Une exigence de production de commerces et d'entreprises artisanales peut être formulée dans le PLU qui peut « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces et à l'implantation d'entreprises artisanales. » et détailler les locaux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Enfin, le Code de l'Urbanisme supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) mais maintient l'emprise au sol des constructions.

Par ailleurs, la loi ALUR souhaite préserver ou créer des espaces naturels en ville. Autrement dit, densifier la ville ne doit pas se faire au dépend de la végétation, qui est un facteur clé de la qualité de vie en ville. Pour répondre à ce risque, la loi Alur a introduit un « coefficient de biotope » qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être. Le PLU pourra ainsi favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature en ville en réservant, lors d'opérations de constructions neuves, rénovées ou réhabilités, une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, coefficient de surface en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses)

### LA LOI DE TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS (T.O.L.)

Elle vise à permettre de répartir l'objectif de production de 70 000 logements par an sur le territoire francilien au prorata du potentiel relatif de développement des territoires les uns par rapport aux autres. Une répartition qui s'effectue sur des bassins identifiés.

Quelques points concernant la commune de Parmain :

- La commune de Parmain est située dans le bassin du Vexin pour lequel est prévu 303 logements par an sur la durée de la Charte 2008-2023.
- En matière de production de logements sociaux il est possible de :
  - ✓ Faciliter l'usage du Droit de préemption urbain : En vue de mener à bien un PLH, ou en absence de PLH, possibilité pour les communes de motiver l'exercice du droit de préemption urbain par la définition d'actions menant un programme de construction

- de logements sociaux ;
- ✓ Majorer les règles de construction : Possibilité de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements sociaux bénéficie des règles relatives au gabarit, à la hauteur, et à l'emprise au sol qui ne peut excéder 50% ;
  - ✓ Délimiter des secteurs spécifiques de mixité : Possibilité de délimiter dans les zones à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements conformes aux objectifs de mixité sociale.

### LA LOI D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE, L'ALIMENTATION ET LA FORÊT (L.A.A.F.)

La loi d'avenir énonce des orientations de long terme afin de préserver la force et l'excellence de l'agriculture française dans un monde globalisé. Un de ses objectifs est que l'agriculture, l'alimentation et la forêt soient reconnues à l'avenir comme une composante économique, sociale et territoriale essentielle à l'équilibre de la France.

Le texte porte sur :

- Performance économique et environnementale des filières agricoles et agroalimentaires ;
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et renouvellement des générations ;
- Politique de l'alimentation et performance sanitaire ;
- Enseignement, formation, recherche et développement agricoles et forestiers ;
- Dispositions relatives à la forêt.

### LES REGLES D'URBANISME MISES EN ŒUVRE PAR LA LOI MACRON DU 6 08 2015

La présente loi complète la loi Alur du 24 mars 2013 et la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), dans le sens d'un assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants sont soumises à un avis simple de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

## LE DECRET DE MODERNISATION DU PLU

Ce décret portant sur la recodification du 1er livre du Code de l'urbanisme a prévu également l'évolution du contenu du PLU.

✓ Il confirme les enjeux d'urbanisme du territoire national autour des cinq objectifs suivants :

- **Cadre de vie** : Promouvoir une qualité urbaine et paysagère
- **Environnement** : Favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale
- **Intensification** : Construire la ville sur elle-même
- **Mixité** : Sortir du zoning et favoriser une meilleure cohabitation des usages
- **Simplification** : Se recentrer sur les objectifs réglementaires et les enjeux locaux.

✓ Le règlement est désormais structuré autour de trois grands axes :

Une nomenclature nationale flexible articulée autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR	
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : destinations, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité	➤ Ou puis-je construire ?
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie, implantation, espaces non-bâties, stationnement	➤ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
III. Équipement et réseaux : conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	➤ Comment je m'y raccorde ?



9

## Les évolutions du PLU avec le décret

### *Le rapport de présentation :*

Il est complété pour insérer un chapitre dédié à la justification de l'ensemble des règles et plus particulièrement les nouveaux outils introduits dans le décret (OAP sans disposition réglementaire, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations).

### *Le PADD :*

le contenu est remonté en partie législative

### *La délimitation des zones :*

reste inchangée

### *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :*

Réglementation de 3 types d'OAP non limitatives :

- les OAP géographiques ou de secteur : introduction par le décret de la notion du respect des qualités existantes du site dans la continuité duquel s'inscrivent les OAP. LES OAP sectorielles peuvent se substituer à un règlement (sur justification) si schéma d'aménagement précis, peuvent être déclinées de manière écrite et/ou graphique.
- les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) : Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.
- les OAP thématiques : Les OAP comportent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques et peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de

paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19, sur les mobilités ou tout autre thématiques en lien avec les orientations du PADD. Elles peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur tout ou partie du territoire communal.

#### *Le règlement :*

Une utilisation « à la carte » du règlement en fonction des objectifs et du projet, l'ensemble des articles composant le règlement est facultatif.

- Tous les outils, secteurs et documents graphiques relatifs à un thème sont regroupés dans la section 3-règlement.
- La règle peut s'accompagner de représentations graphiques dont le caractère illustratif ou la valeur réglementaire doivent être indiqués.
- La règle peut être qualitative (sous forme d'objectifs) ou alternative à des règles générales, en le précisant.
- La possibilité de rédiger des règles distinctes entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants.
- La possibilité de différencier les règles selon les destinations ou sous-destinations.
- La possibilité de différencier des règles au sein d'un même bâtiment.
- La possibilité de proposer une traduction volumétrique de l'objectif de densité.
- La possibilité de mutualiser certaines règles dans le cadre de l'application à un permis de construire conjoint sur des parcelles contiguës.
- La possibilité de fixer dans certains secteurs des règles minimums sur la hauteur et l'emprise au sol des constructions.
- Le coefficient de biotope : regroupement des règles s'appliquant aux espaces verts et au coefficient de biotope.
- Réduction à 5 du nombre de destination des constructions, et 26 sous destinations

#### *Les documents graphiques :*

- Toutes les règles peuvent être déclinées sous forme graphique.
- Toute création d'un secteur dans le PLU doit être retranscrite graphiquement (notamment les OAP).
- Les documents graphiques et secteurs afférents à un thème sont regroupés dans chaque paragraphe thématique.

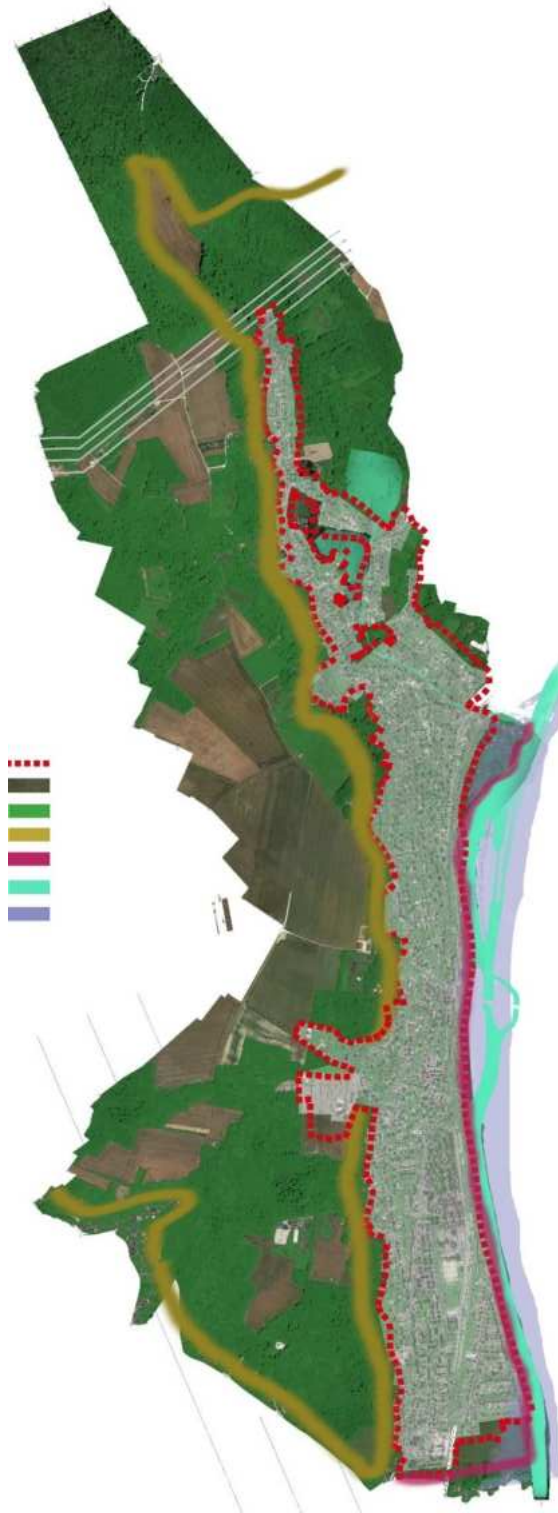
### **SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX**

L'encadrement de la réflexion sur le projet de PLU de la commune par les documents supra communaux oriente fortement les choix de son Projet d'aménagement et de développement durables et notamment ceux visant à :

- Atteindre les objectifs assignés au regard des obligations de la loi SRU, de l'effort de densification prescrit par le SDRIF et de la réduction de l'artificialisation des sols
- Adopter un programme de création de logements au regard des prévisions et des besoins socio-démographiques
- favoriser la densification des espaces bâtis situés près des dessertes par les transports en commun, (Gare de Parmain- L'Île-Adam)



- limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et lutter contre l'étalement urbain au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SDRIF et la Charte du PNRVF et au regard des dynamiques économiques et démographiques,
- protéger l'environnement et les milieux naturels,
- protéger la population contre les risques, PPRI, PPRN.



LEGENDE

-  Zone inondable
-  Milieu naturel humide
-  Corridor alluvial en contexte urbain
-  Corridor des milieux calcaires
-  Espace naturel et forestier
-  Espace agricole
-  Limite surface urbanisée

## LE TERRITOIRE DANS SES DIMENSIONS PHYSIQUES

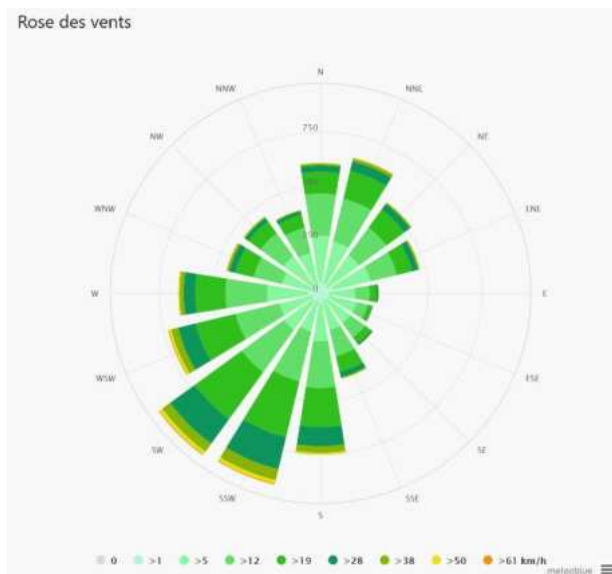
### DONNEES CLIMATIQUES

Parmain est soumis à un climat semi-océanique ou océanique dégradé, en limite des influences continentales de l'est, doux et humide avec des températures modérées, des écarts thermiques faibles qui oscillent entre 1°C et 25°C en moyenne et des précipitations régulières sur l'année.

La station de mesures la plus proche est Asnières-sur-Oise.

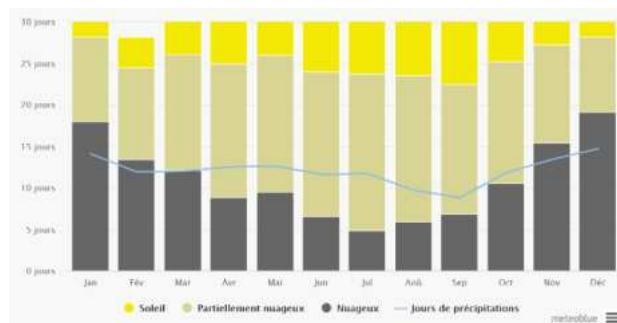
#### **Le vent**

- Les vents forts  $\geq$  à 50 km/h sont observés en moyenne 15 jours par an, entre les mois d'octobre et d'avril. Les rafales les plus fortes enregistrées sur la période 2013 – 2021 sont de 64,4km/h
- Les vents dominants sont d'Ouest et Nord/Ouest.



#### **L'ensoleillement**

- Parmain bénéficie de l'équivalent de 61 jours de soleil en moyenne, contre 145 jours de précipitations. Ces données sont variables d'une année sur l'autre.
- Le minimum d'ensoleillement est observé en décembre, à la fois parce que les journées sont courtes mais également très grises ; la part d'ensoleillement n'est en effet que de 20 %.



#### **Les températures**

La température moyenne annuelle en 2021 est de 11,6.

Le mois le plus froid est janvier avec + 1,7° (en moyenne) les mois les plus chauds sont juin et juillet avec 24,5°.

Période 2013-2022	
Température maximale extrême	42° en 2019
Température minimale extrême	-10,6 en 2018
Moyenne sur la période des températures maximales	16,9°
Moyenne sur la période des températures moyennes	12,1°
Moyenne sur la période des températures minimales	7,7°

La température pendant l'épisode de canicule de 2019 a atteint 42°, soit 3° de plus qu'en 2003.



Il gèle en moyenne 26 jours par an (moyenne sur la période 2013 - 2021).

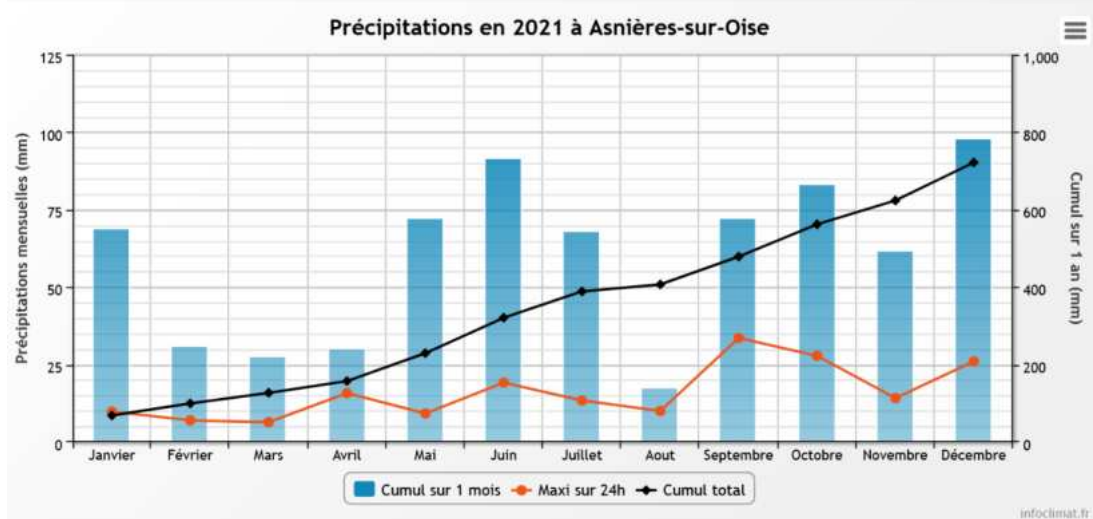
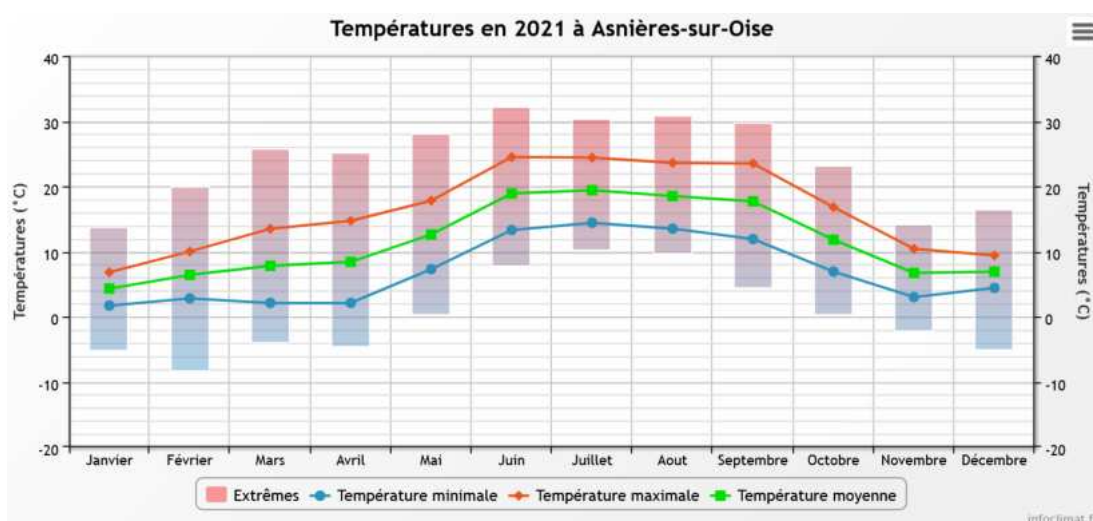
Le nombre moyen de jours où la température dépasse 25°C est de 49 dont 8 jours au-delà de 30°C.

La tendance générale au réchauffement entraîne des saisons moins marquées dans les écarts de température avec des hivers moins rigoureux.

### La pluviométrie

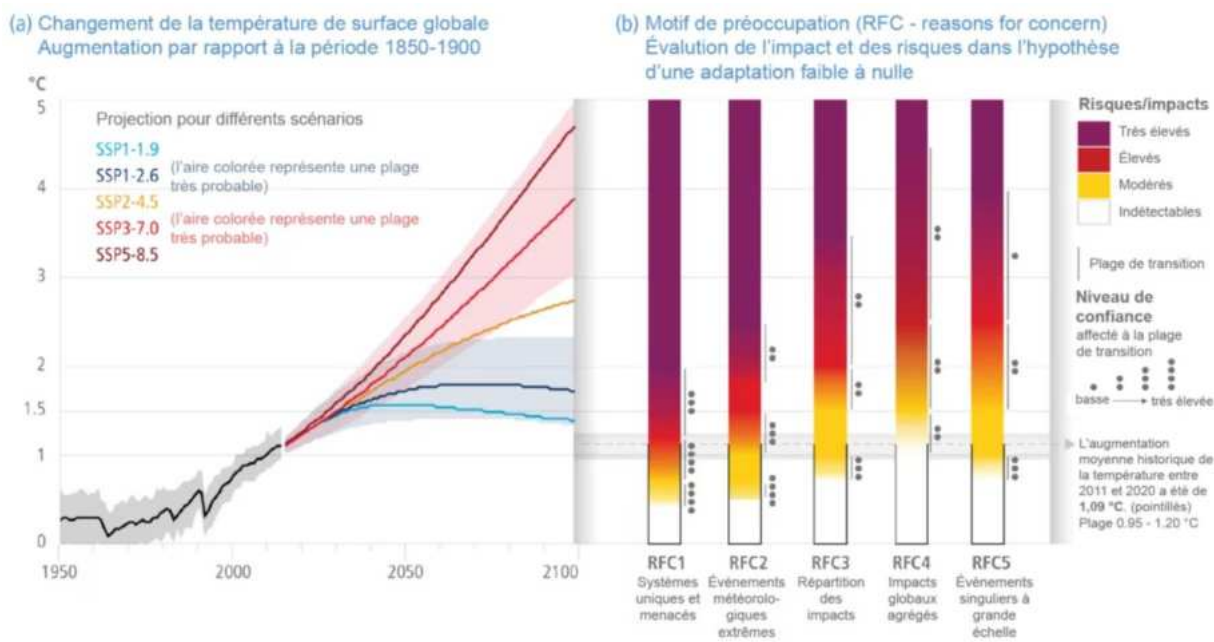
La moyenne des précipitations annuelles sur les huit dernières années est de 530mm, oscillant entre 300mm en 2015 et 721mm en 2021. On compte 145 jours de pluie en 2021 avec un maximum de 33,6mm atteint en 24h

Les épisodes d'orages et de grêle sont rares (0 jour en 2021) ainsi que ceux de neige (1 jour).



## Le dérèglement climatique en Île-de-France

Bien que l'ampleur du dérèglement climatique dépende de l'action politique actuelle et future, les grandes tendances d'évolution du climat dans les décennies futures sont connues. Le rapport du groupe de travail II du GIEC<sup>1</sup> publié le 28 février 2022 note que la température de la planète devrait augmenter de 1,5°C dès 2030, soit dix ans plus tôt que la précédente prévision. Le groupe étudie cinq scénarios, le plus pessimiste (nommé SSP5-8.5) prévoit un réchauffement d'environ 4,4°C d'ici à 2100.



Scénarios de réchauffement global à l'horizon 2100 et niveaux de préoccupation associés (source GIEC, 2022)

Pour la région Île-de-France, les perspectives de réchauffement de Météo-France<sup>2</sup> prévoient une hausse des températures moyennes d'environ 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005.

Les effets du dérèglement climatique dans la région sont d'ores et déjà perceptibles, les principales perspectives sont les suivantes :

- Une élévation de la température moyenne.
- Une augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur ainsi que du nombre de nuits tropicales (> 20°C).
- Une baisse de la pluviométrie moyenne annuelle, malgré une augmentation des épisodes de pluie extrêmes.
- Une forte diminution du nombre de jours de gel.
- Un assèchement des sols en toute saison.

Les conséquences de ces évolutions climatiques sont particulièrement préoccupantes pour la région Île-de-France étant données la population, les activités et les infrastructures qui s'y concentrent.

<sup>1</sup> Groupe intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat

<sup>2</sup> DRIAS Les futurs du climat, Météo-France

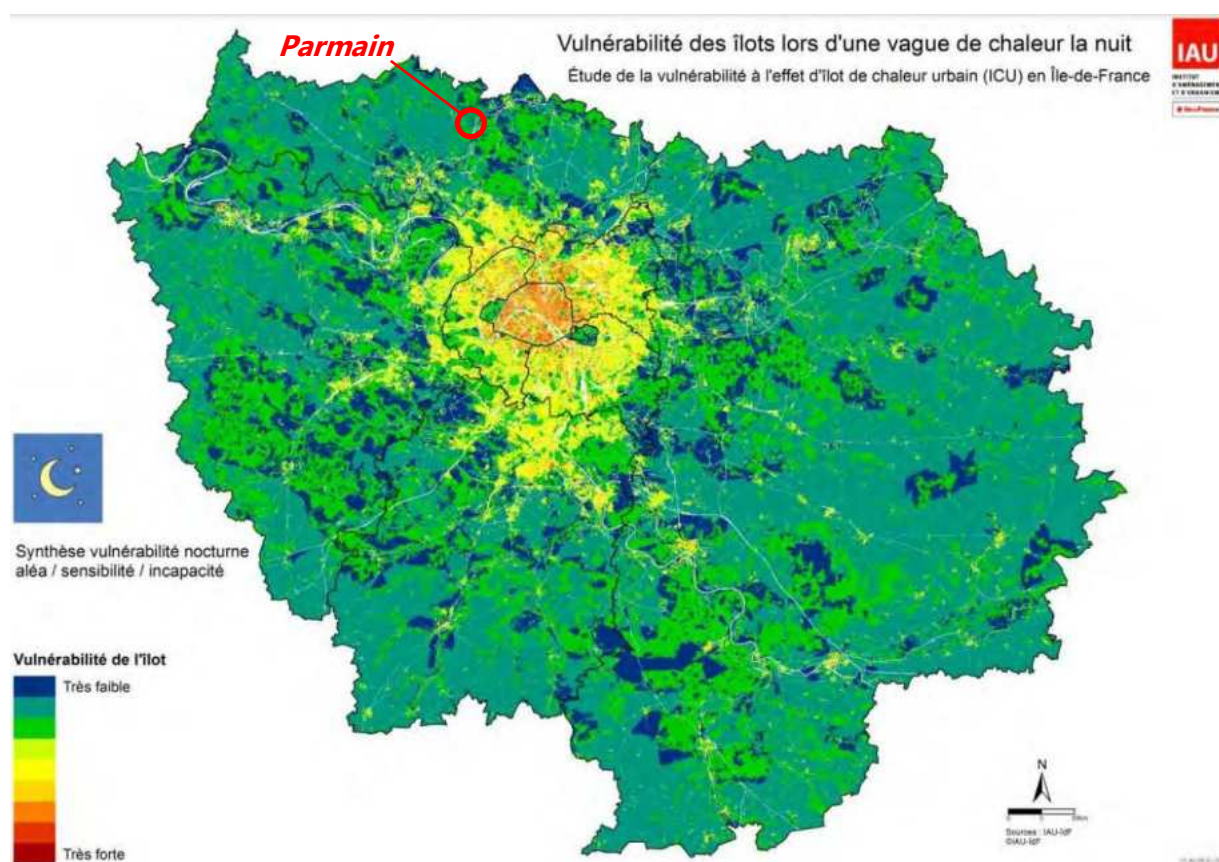


### L'effet d'îlot de Chaleur Urbain (ICU)

L'effet d'ICU est un phénomène physique climatique qui se manifeste à l'échelle urbaine et qui se caractérise par des températures de l'air et des surfaces supérieures à celles de la périphérie rurale. Cette différence est d'autant plus marquée la nuit, lorsque l'énergie emmagasinée dans la journée par les bâtiments et le sol est restituée. Le rafraîchissement nocturne qui permet de réduire les surchauffes diurnes est alors limité.

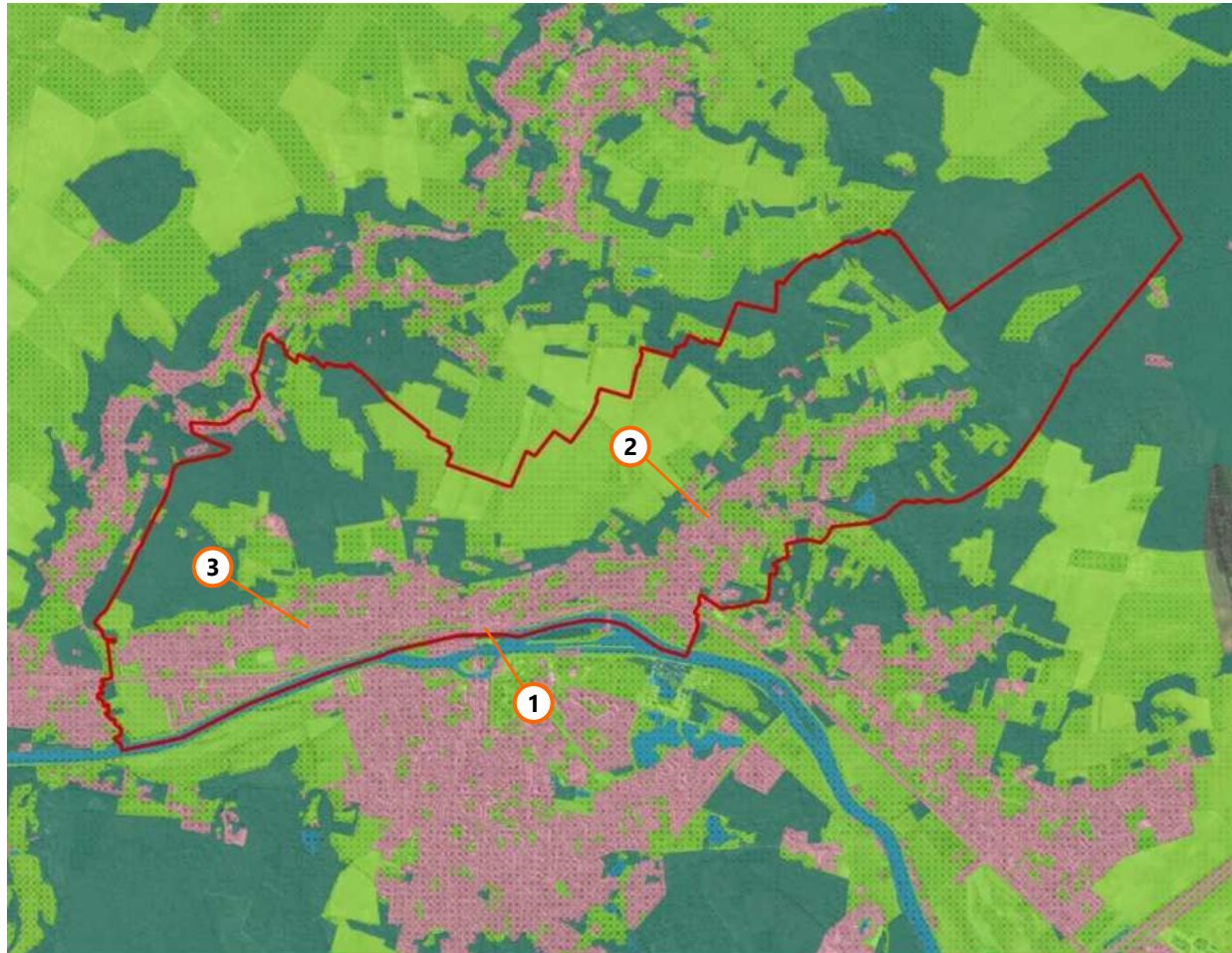
Comme l'ensemble des grandes métropoles, l'agglomération parisienne est particulièrement concernée par le phénomène qui se présente comme un facteur aggravant du réchauffement climatique.

Du fait de son éloignement relatif de l'unité urbaine continue de Paris, la vulnérabilité de Parmain aux vagues de chaleur est considérée comme relativement faible.



Vulnérabilité nocturne face aux vagues de chaleur (source Institut Paris Région, 2017)

Néanmoins, la sensibilité est contrastée selon les secteurs de la commune. La sensibilité est moyenne à forte pour certaines parties du tissu urbanisé au cœur de la commune et faible pour les autres secteurs principalement liés à la présence de terres agricoles, de trame verte (boisements) et bleue (vallée de l'Oise). La carte ci-dessous fait ressortir les secteurs fortement urbanisés.



- Parmain
- Forêts
- Surfaces perméables
- Eau
- Surfaces imperméables

0 1 2 km



*Types de matériaux de surface (source Institut Paris Région, 2017)*

Les principales caractéristiques des secteurs favorisant l'effet d'ICU sont :

- La présence de surfaces importantes de matériaux de revêtement captant la chaleur (enrobé bitumineux, béton).
- Le manque d'ombrage.
- La faible présence voire l'absence de végétaux, produisant ombrage et humidité.

A Parmain, ces paramètres sont réunis sur plusieurs secteurs dont :

- La place Georges Clémenceau, contenant une part importante de surfaces bitumées.
- Le carrefour rue du Moulin / rue du Maréchal Joffre, à Jouy-le-Comte, fortement imperméabilisé et très peu ombragé en cœur de journée.
- La place commerciale des Arcades en bordure de la RD4.



Exemples de secteurs favorisant les surchauffes estivales : place Clémenceau, rue du Moulin et place commerciale des Arcades (source TRANS-FAIRE, 2022)

### **Plusieurs paramètres à prendre en compte dans la réalisation et mise en œuvre de projets**

Il a été démontré que peu de jours très chauds dans l'année sont à noter mais les dernières années tendent à montrer le contraire avec des périodes de canicules plus ou moins intenses et longues. De ce fait, si les bâtiments obéissent à des règles de construction et d'implantation de base (orientation de la construction, ombrières, ventilation naturelle), la présence d'une climatisation énergivore n'est pas nécessaire.

Notons que la saison du chauffage est longue (octobre à début mai), or la demande énergétique, est responsable au deuxième niveau des émissions de GES, polluants et particules. L'isolation des constructions doit être performante pour limiter leur consommation d'énergie, même si les hivers sont relativement doux.

Les particularités locales apportent très localement des microclimats contraignants ou intéressants :

- Le coteau de l'Oise exposé à l'est protège la ville des vents dominants nord-ouest
- L'exposition à l'est limite l'optimisation solaire diurne.

### **QUALITE DE L'AIR**

*(Sources : Airparif)*

Composé principalement de diazote  $N_2$  (78 % en volume), de dioxygène  $O_2$  (21 % en volume) et d'argon (0,95 % en volume), l'air est plus ou moins contaminé par des polluants gazeux, liquides ou solides d'origine naturelle (émissions par la végétation, les océans, les volcans...) ou produits par les activités humaines (cheminées d'usines, pots d'échappements...).

Les espèces polluantes émises ou transformées dans l'atmosphère sont très nombreuses. Même si leurs concentrations sont très faibles (mesurées en général en microgrammes par mètre cube), elles peuvent avoir des effets notamment sur la santé.

Les polluants atmosphériques et gaz à effet de serre sont :

- Les oxydes d'azote ( $NO_x$ ).
- Les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM).
- L'ammoniac ( $NH_3$ ).
- Le dioxyde de soufre ( $SO_2$ ).
- Les particules fines ( $PM_{10}$ ) et ultra fines ( $PM_{2,5}$ ).
- Les gaz à effet de serre (GES) : dioxyde de carbone, le méthane, le protoxyde d'azote et les composés fluorés.
- L'ozone : il résulte de la transformation chimique de l'oxygène au contact d'oxydes d'azote et de composés organiques volatils, en présence de rayonnement ultra-violet solaire et d'une température élevée.

Ces différents polluants peuvent constituer le smog, ce nuage brunâtre qui stagne parfois au-dessus des grandes villes comme Paris. Le dioxyde d'azote et les particules fines sont les polluants atmosphériques majoritaires en période hivernale, tandis que l'ozone est à l'origine des pics de pollution en été.



Nuage chargé en particules fines à Paris le 18 mars 2015 (source AFP)

La pollution atmosphérique est évaluée en Île-de-France par Airparif. Depuis le 1er janvier 2021, l'indice ATMO est utilisé pour caractériser la qualité de l'air.

Cet indice comporte 6 classes de qualité définies selon la concentration des 5 principaux polluants, dont les seuils sont alignés avec ceux de l'Agence européenne pour l'environnement :

- PM<sub>2,5</sub> : particules de diamètre inférieur à 2,5 µm.
- PM<sub>10</sub> : particules de diamètre inférieur à 10 µm.
- NO<sub>2</sub> : dioxyde d'azote.
- O<sub>3</sub> : ozone.
- SO<sub>2</sub> : dioxyde de soufre.

La classe de qualité de l'indice ATMO correspond à celle du polluant dont la concentration est la plus « critique ». Il est plus exigeant que l'indice CITEAIR préalablement en vigueur.

		BON	MOYEN	DÉGRADÉ	MAUVAIS	TRÈS MAUVAIS	EXTRÊMEMENT MAUVAIS
Moyenne journalière	PM <sub>2,5</sub>	0-10	11-20	21-25	26-50	51-75	> 75
Moyenne journalière	PM <sub>10</sub>	0-20	21-40	41-50	51-100	101-150	> 150
Max horaire journalier	NO <sub>2</sub>	0-40	41-90	91-120	121-230	231-340	> 340
Max horaire journalier	O <sub>3</sub>	0-50	51-100	101-130	131-240	241-380	> 380
Max horaire journalier	SO <sub>2</sub>	0-100	101-200	201-350	351-500	501-750	> 750

\*Concentrations µg/m<sup>3</sup>

Seuils de qualité de l'indice ATMO (source Airparif, 2022)

L'année 2021 n'étant pas suffisamment représentative de la qualité de l'air, suite aux restrictions

d'activité liées à la pandémie de Covid-19, l'analyse de l'indice est effectuée sur l'année 2022 arrêtée à octobre, période de rédaction du présent rapport de présentation.

La DRIEAT classe Parmain, comme l'ensemble de l'agglomération parisienne, en zone sensible pour la qualité de l'air.

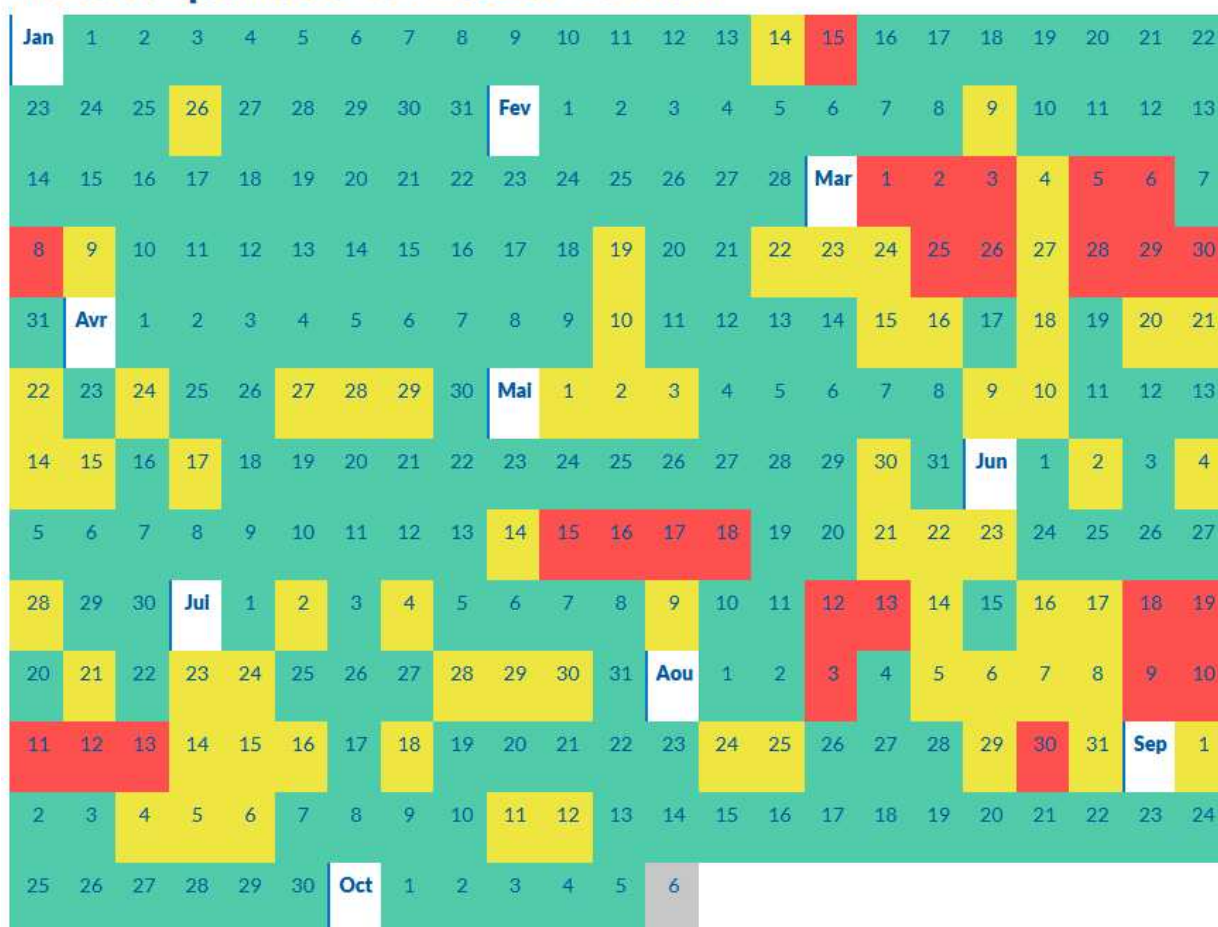
Néanmoins, la qualité de l'air à Parmain est dans la moyenne de l'Île-de-France. L'indice est moyen pendant la grande majorité du temps, il est dégradé à mauvais sur des séries de plusieurs jours relativement fréquemment.

L'air est souvent pollué par les particules fines en hiver, c'est davantage la pollution à l'ozone qui prédomine en été lors des journées chaudes et fortement ensoleillées.

Qualité ATMO	Parmain	
	Nombre de jour	%
Bonne	0	0%
Moyenne	184	66%
Dégradée	67	24%
Mauvaise	27	10%
Très mauvaise	0	0%
Extrêmement mauvaise	0	0%

Distribution de la qualité de l'air à Parmain entre le 1er janvier et le 5 octobre 2022 (source Airparif, 2022)

### Indice de qualité de l'air 2022 à "Parmain"



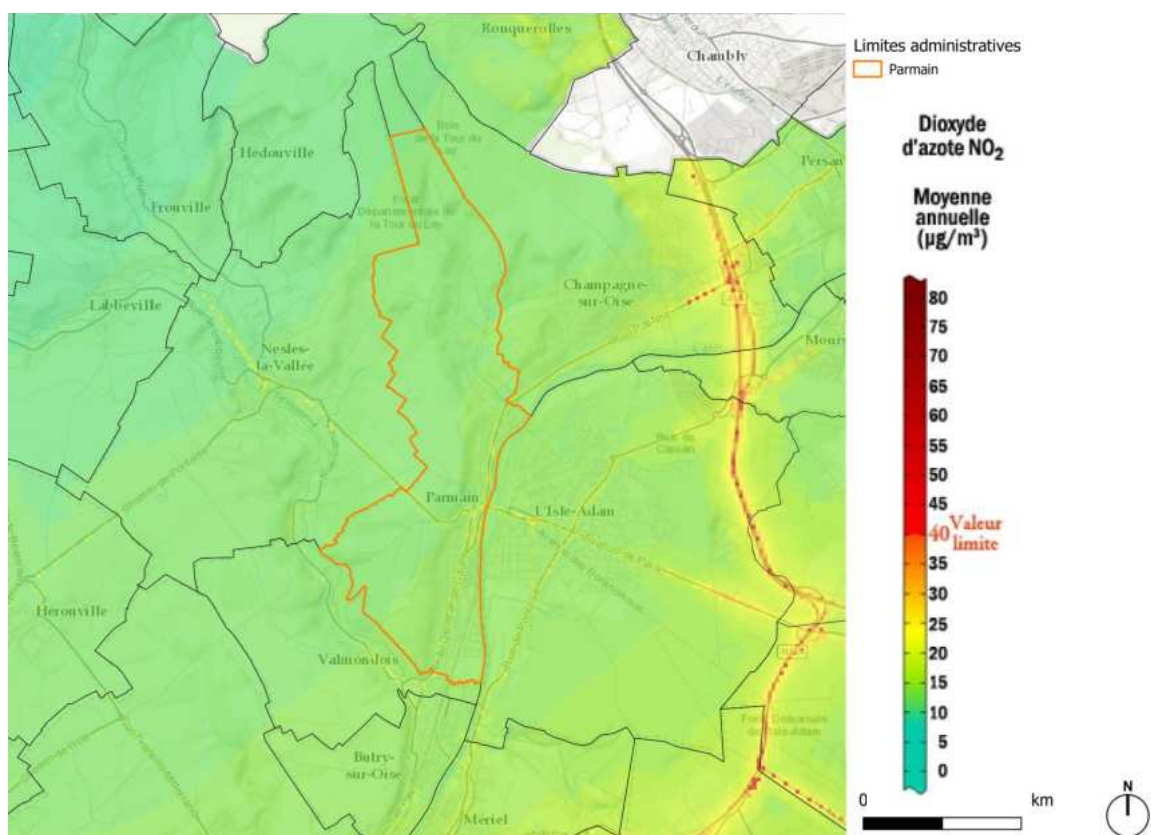
*Distribution des jours selon l'indice de qualité de l'air à Parmain en 2022, au 27 septembre (source Airparif)*

En 2022, le pic de pollution de début mars est dû à la concentration en particules ultra fines (PM<sub>2,5</sub>), celui de la fin du même mois est lui induit par les particules ultra fines et l'ozone. Toutes les autres périodes concernées par une mauvaise qualité de l'air sont l'objet de pollutions à l'ozone, dues à l'émission de quantités importantes d'oxydes d'azote, aux fortes chaleurs et à l'absence de vent.

### **Des concentrations relativement faibles de NO<sub>2</sub> sur la commune**

La carte ci-dessous représente les concentrations de NO<sub>2</sub> sur la commune. Etant donné l'impact positif de la crise du Covid-19 sur la qualité de l'air, les données recueillies en 2020 et 2021 ne sont pas représentatives d'une situation « normale ».

Pour ces raisons, la concentration moyenne annuelle en dioxyde d'azote est renseignée pour l'année 2019.



*Concentration moyenne en dioxyde d'azote sur l'année 2019 (source Airparif, 2020)*

La carte montre de faibles concentrations de NO<sub>2</sub> sur la commune. Les émissions proviennent principalement du trafic empruntant les voies structurantes de la commune, à savoir la D64 et la D4.

### **LE PPA ET LE PRQA**

Un Plan pour la protection de l'atmosphère de l'Ile de France (PPA) a été élaboré et s'étend à l'ensemble des communes de la région. Un plan régional pour la qualité de l'air en Ile de France (PRQA) a été approuvé en 17 juin 2016, pour améliorer à moyen termes la qualité de l'air dans la région parisienne. Le PCAET de la CCVO3F a pour objet de décliner à l'échelle des communes les mesures y contribuant.

## LE PCAET

Il indique que les émissions de polluant sont globalement en baisse, à l'échelle de la communauté de communes. Les principaux polluants (particules, dioxyde d'azote et composés organiques volatiles) ont baissé d'environ 30% entre 2005 et 2015.

Le premier secteur émetteur de particules fines identifié est le transport routier à cause de la combustion des carburants, vient ensuite le secteur résidentiel par la combustion de gaz, bois, produits pétroliers pour le chauffage. Les chantiers du BTP ont une part non négligeable puis l'agriculture, via le travail du sol qui les remettent en suspension dans l'atmosphère.

Les concentrations moyennes annuelles de particules sont globalement inférieures ( $<25\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) à l'objectif de qualité ( $<30\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) et le nombre de dépassement est inférieur à la valeur limite (5 jours  $>50\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) sauf au niveau du pont de Parmain où le dépassement est de 25 jours environ  $>50\mu\text{g}/\text{m}^3$ . La valeur limite étant 35 jours.

La concentration en dioxyde d'azote sur Parmain est en moyenne annuelle d'environ  $15\mu\text{g}/\text{m}^3$  (valeur limite 40).

Même à faible niveau la pollution atmosphérique a des répercussions néfastes sur la santé et l'environnement. La diminution des déplacements motorisés, l'utilisation des modes de chauffage d'origine non fossile et la préservation de l'éléments végétal peuvent contribuer à contrebalancer ces effets.

Les dispositifs règlementaires mis en place via le PPA, le PRQA, le PDUIF et le PCAET doivent se traduire dans un véritable changement de mode de vie pour qu'ils s'avèrent efficaces et perceptibles.

### Les mesures du PCAET

Les principaux objectifs stratégiques du PCAET pour la CCVO3F à l'horizon 2030, sont :

- Réduire de 14% la consommation énergétique du territoire en 2030 par rapport à 2015, en passant de 949 GWh/an à 819 GWh/an.
- Porter la part de la production d'énergies renouvelables de 23 GWh (2015) à 73 GWh/an, pour atteindre un taux d'EnR de 9% dans le mix énergétique local.

Les grandes orientations stratégiques territoriales, déclinées en objectifs sectoriels sont, à l'horizon 2030 :

- *Habitat :*
  - Développer massivement la rénovation énergétique globale et performante de l'habitat, en visant 2 000 maisons et 1 900 appartements rénovés d'ici 2030,
  - Sensibiliser et accompagner les habitants vers des pratiques et des équipements plus sobres énergétiquement.
- *Tertiaire et industrie :*
  - Rénover les bâtiments du secteur tertiaire (publics, privés, bureaux et commerces), en visant 90 000 m<sup>2</sup> de bureaux, ou équivalent, rénovés au niveau BBC,
  - Sensibiliser et accompagner les commerces et les industries vers des pratiques et des équipements plus sobres énergétiquement.
- *Mobilité :*
  - Développer les solutions alternatives à la voiture pour les déplacements locaux : modes actifs, covoiturage et transports en commun, en visant par exemple 13 600 personnes se rendant au travail en covoiturage,
  - Soutenir les mêmes leviers pour les déplacements longue distance,





- Déployer une politique d'aménagement favorable à la réduction des déplacements contraints.
- Développer les motorisations plus performantes (réduction de la consommation de carburants) et moins émettrices (GNV, électrique)
- *Énergies renouvelables*
  - Développer prioritairement les filières solaires photovoltaïque, en toiture ou ombrières, d'ici 2030 mais aussi le bois énergie, le solaire thermique et la géothermie
  - Viser le renouvellement la totalité du parc domestique au bois (3 400 appareils), pour améliorer la qualité de l'air et favoriser des appareils plus performants.

Axe	Cible	N° Action	Titre de l'action
1 - Pour une Agence Energie-Climat Territoriale	Etude et mise en place d'une Mission Energie-Climat Territoriale	1	Préfiguration de la future mission
	Missions de la future Agence Energie-Climat Territoriale	2	Encourager et accompagner la rénovation énergétique des logements privés
		3	Informier et sensibiliser le grand public sur les nouvelles pratiques de la mobilité
2 - Pour une rénovation & performance énergétique	Planification	4	Planifier la rénovation de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique
	Eclairage public	5	Optimiser l'éclairage public
	Rénovation de l'habitat	6	Encourager et accompagner la rénovation énergétique des logements privés
	Rénovation des bâtiments publics et tertiaires	7	Rénovation énergétique des bâtiments tertiaires & industriels
8		Rénovation des bâtiments publics	
3 - Vers une mobilité bas carbone	Planification	9	Aménager les liaisons modes actifs sécurisées
		10	Plan de déplacements inter-entreprises
	Réduire les besoins de déplacements	11	Exemplarité des collectivités
	Développer les modes actifs	12	Encourager la pratique du vélo
	Renforcer l'offre de transports en commun	13	Adapter l'offre aux besoins des habitants et salariés
	Mobilité partagée moins émettrice	14	Favoriser les nouvelles motorisations « bas carbone »
4 - Vers un mix énergétique renouvelable	Planifier le développement des ENR	15	Schéma directeur des Energies Renouvelables (SDE EnR)
		16	Intégrer le développement des EnR dans les objectifs des PLU
	Développer les projets ENR	17	Renouvellement des anciens équipements de chauffage domestiques
		18	Déployer des installations PV sur le domaine public
		19	Déployer des installations PV sur le domaine privé
5 - Adaptation au changement climatique	Préservation des ressources en eau	20	Promouvoir le cycle naturel de l'eau
		21	Stocker Carbone dans le sol
	Préservation de la biodiversité	22	Préserver les corridors écologiques et maintenir une activité agricole
		23	Maintenir et développer les puits carbone
		6 - Vers une économie circulaire	Gestion soutenable des déchets
25	Encourager le réemploi local		
Alimentation	26		Encourager la production locale
	27		Promouvoir les circuits courts alimentaires

Axes stratégiques du PCAET et actions associées (source PCAET de la CCVO3F,

### BILAN ENERGETIQUE DE LA COMMUNE

En 2015 la commune a fait l'objet d'une étude intitulée bilan énergétique du patrimoine portant sur les équipements communaux prenant en compte :

- La dépense énergétique du patrimoine.
- L'évolution des émissions de gaz à effet de serre dégagées par ce patrimoine.
- L'évolution des consommations en éclairage public.
- L'évolution des consommations de ce patrimoine.
- Les énergies utilisées alimentant ce patrimoine.

Dans le cadre du PCAET, la commune de Parmain a potentiellement toute une réflexion à mener autour des structures dont les consommations énergétiques sont les plus importantes afin de réduire ces dépenses et les émissions de GES et engager les travaux de rénovation :

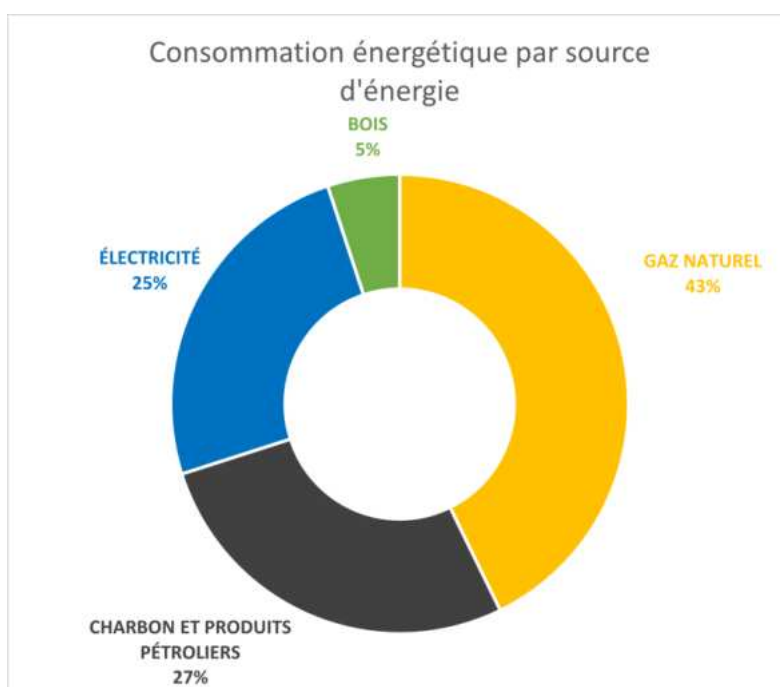
- L'éclairage public. *(à vérifier si remplacement par Leds)*
- Le gymnase Colas.
- Les trois Groupes Scolaires, Ecole du Centre, GS Maurice Genevoix et Jouy-le-Comte.
- La Salle Jean Sarment.

### **Données détaillées de consommation**

L'Institut Paris Région présente les consommations énergétiques par commune et par secteur. Les données sont issues du Réseau d'Observation Statistique de l'Energie (ROSE) et datent de 2018. La commune a consommé, tout secteur confondu, 69 GWh sur l'année. La synthèse et le détail par secteur sont présentés ci-dessous.

### **Consommation par source d'énergie**

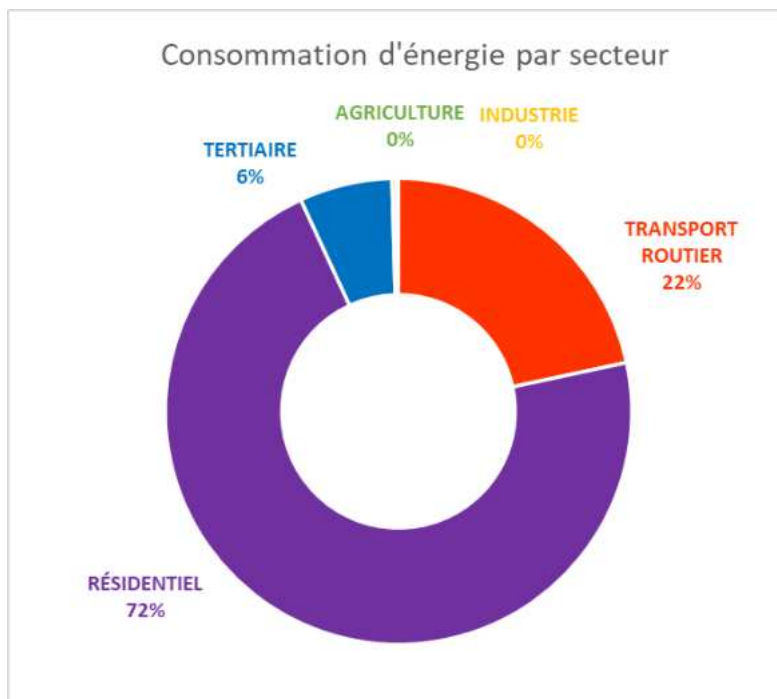
La commune consomme principalement des énergies fossiles avec plus de 40% de gaz naturel et un peu moins de 30% de charbon et produits pétroliers. La grande majorité de cette dernière catégorie correspond au fioul domestique et au carburant pour véhicules. L'électricité représente ¼ de l'énergie consommée.



Consommation énergétique par source à Parmain en 2018 (source ROSE, 2022)

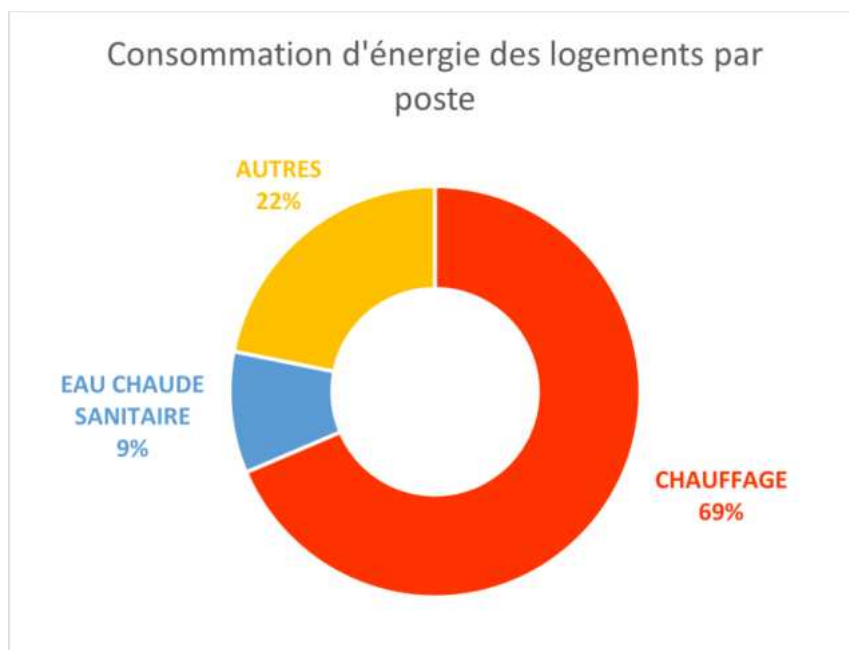
### Consommation détaillée par secteur

L'usage énergétique de la commune est principalement résidentiel avec près de  $\frac{3}{4}$  des consommations de la commune, soit 49 GWh/an. Le reste est principalement issu du transport routier et avec une petite partie (environ 6%) en usage tertiaire.



Consommation énergétique par secteur à Parmain en 2018 (source ROSE, 2022)

La décomposition de la consommation énergétique du secteur résidentiel permet de repérer les postes les plus énergivores. Le diagramme ci-dessous montre que la majorité de l'énergie consommée est utilisée dans le chauffage (un peu moins de 70% soit environ 34 GWh/an).



Consommation énergétique du résidentiel par poste à Parmain en 2018 (source ROSE, 2022)

## Répartition de la consommation d'énergie du résidentiel par source – au total et par poste



Consommation énergétique du chauffage résidentiel par source à Parmain en 2018 (source ROSE, 2022)

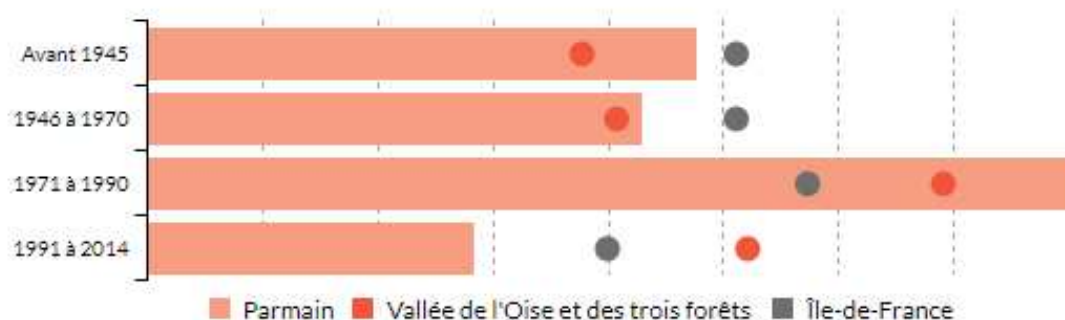
L'analyse du secteur résidentiel permet de se rendre compte de l'influence des énergies fossiles sur l'approvisionnement de ce secteur. L'utilisation du gaz naturel et du fioul domestique représentent 65% de l'énergie consommée.

Pour le chauffage des logements, une part de 80% de l'énergie provient de sources fossiles (gaz naturel, produits pétroliers, charbon). Une partie des logements sont chauffés avec des systèmes individuels au bois, tandis que l'électricité prend une part plus importante pour la production d'eau chaude sanitaire et pour les autres usages (cuisson, équipements, etc.).

### **Ancienneté du parc bâti et besoin en rénovation**

Comparé aux moyennes départementale et nationale, le parc bâti de la commune est relativement récent, avec plus de 50% de logement construits après les années 1970.

## DATE D'ACHÈVEMENT DES LOGEMENTS (EN %)

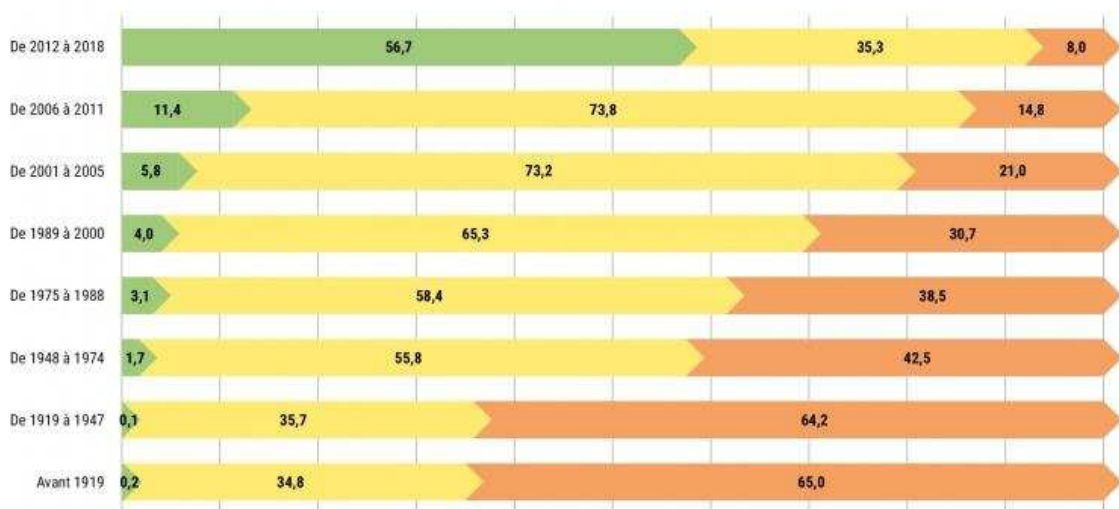


La période considérée est la période d'achèvement de la construction de la maison ou de l'immeuble abritant le logement, telle qu'elle a été déclarée par ses occupants lors de la collecte du recensement de la population. Si les différentes parties du logement ne sont pas de la même époque, est alors prise en compte la période d'achèvement de la partie habitée la plus importante.




Période de construction des logements (source INSEE, 2022)

Le tissu résidentiel construit avant 1947 a globalement des consommations énergétiques très élevées au vu de la classe DPE<sup>3</sup> mauvaise (E, F ou G pour 65% du parc bâti). Les logements construits entre 1947 et 1988 ont des classes DPE moyennes avec environ 40% de logements situés en classe E, F ou G.

Figure 1. RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES À PARIS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LEUR DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Sources : Insee, Fidéli 2018 ; base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

 A ou B  C ou D  E, F ou G

**Lecture** : les diagnostics de performance énergétique de 65 % des logements parisiens construits avant 1919 sont classés E, F ou G.

**Champ** : ensemble des résidences principales parisiennes au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Répartition des classes DPE des logements parisiens en fonction de la période de construction (source Fidéli, 2018)

En comparant l'ancienneté du parc bâti de Parmain avec les statistiques présentant les classes DPE des logements selon leur ancienneté :

- Une part de 20% du tissu ancien a de fortes chances de posséder une fiche DPE de classe mauvaise (E, F ou G).
- 60% du tissu construit entre 1946 et 1990 possèdent très probablement une classe DPE moyenne voire mauvaise.

<sup>3</sup> Diagnostic de performance énergétique.



Le diagnostic du PCAET présente la consommation énergétique moyenne par logement pour chaque commune de la CCVO3F. La consommation à Parmain était de 24,89 MWh / logement en 2015, ce qui est au-dessus de la moyenne de la communauté de communes (22,36 GWh / logement). Ramenée à la surface estimée des logements de la commune, l'énergie consommée par le résidentiel était de 340 kWh/m<sup>2</sup> cette même année. Cela correspond à une étiquette moyenne théorique DPE F.

Commune	Population	Nombre de logements (2013)	Consommation par logement (MWh/lgt)	Ecart à la moyenne	Commune	Consos DPE estimée (kWhEP/m <sup>2</sup> /an)	Etiquette DPE moyenne
Béthemont-la-Forêt	431	184	26,78	20%	Béthemont-la-Forêt	370	F
Chauvry	315	129	27,49	23%	Chauvry	361	F
L'Isle-Adam	12453	5 627	21,49	-4%	L'Isle-Adam	372	F
Mériel	5106	2 044	21,88	-2%	Mériel	326	E
Méry-sur-Oise	9659	3 500	20,98	-6%	Méry-sur-Oise	354	F
Nerville-la-Forêt	695	259	18,13	-19%	Nerville-la-Forêt	324	E
Parmain	5723	2 220	24,86	11%	Parmain	340	F
Presles	3827	1 619	23,93	7%	Presles	341	F
Villiers-Adam	863	358	28,48	27%	Villiers-Adam	385	F
<b>Total</b>	<b>39 072</b>	<b>15 940</b>	<b>22,36</b>		<b>CCVO3F</b>	<b>353</b>	<b>F</b>

Consommation énergétique par logement (à gauche) et estimée par m<sup>2</sup> (à droite) pour les communes de la CCVO3F en 2015 (source PCAET CCVO3F, 2019)

Au vu de son poids dans les consommations et de ses performances énergétiques relativement mauvaises, le parc bâti de la commune pourrait donc faire l'objet d'une rénovation thermique ciblée sur les bâtiments énergivores, aussi appelées « passoires énergétiques ». Couplée à un changement des systèmes de production de chaud, une telle stratégie permettrait de réduire fortement la consommation d'énergies fossiles du territoire et les externalités qu'elles induisent (raréfaction des ressources, émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, dépendance énergétique, vulnérabilité face aux variations de prix, etc.).

### **Production énergétique communale**

Les sources de données de l'Institut Paris Région, ENEDIS, GRDF, CRIF et de l'ADEME ne présentent pas de donnée de production d'énergie sur la commune de Parmain.

## Potentiel de production énergétique renouvelable et locale

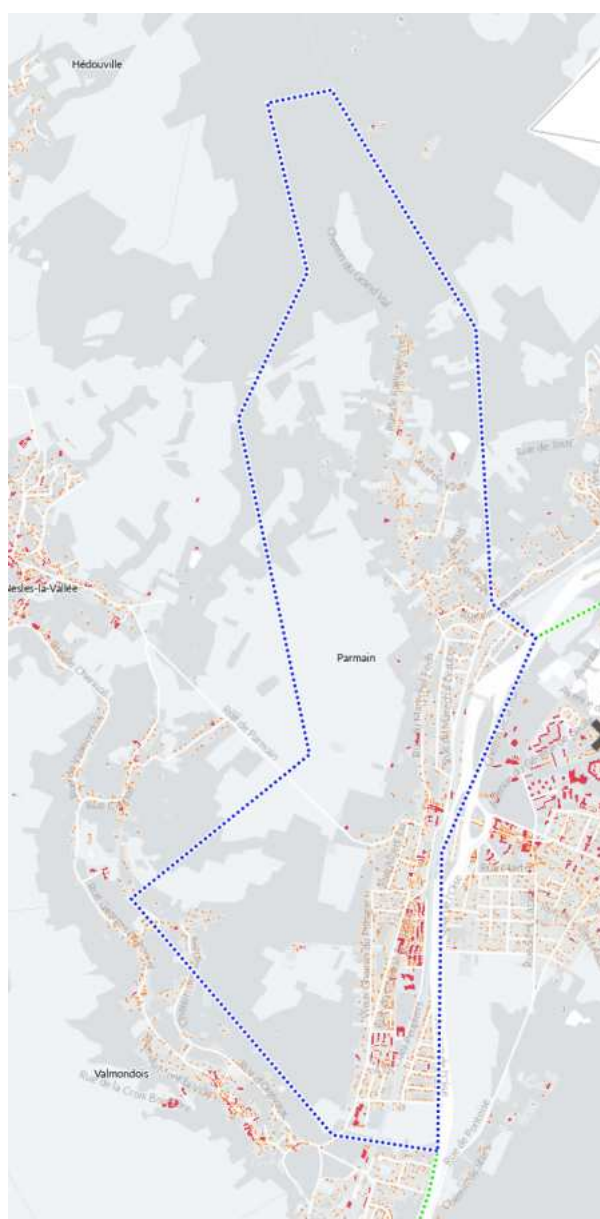
### Soleil

Les données communiquées recensent environ 1700 heures d'ensoleillement à Cergy Pontoise annuellement, dont 700 heures durant les mois d'utilisation du chauffage.

L'énergie solaire est mobilisable pour la consommation d'énergie électrique avec l'installation de panneaux photovoltaïques, ou bien pour la consommation d'énergie sous forme de chaleur avec l'installation de panneaux solaires thermiques.

L'institut Paris Région produit une carte interactive, montrant le potentiel de production d'énergie électrique avec l'installation panneaux photovoltaïques en toiture.

Une surface utile de 59 300 m<sup>2</sup>, dont 77% sur les habitats individuels, pourrait permettre la production de 8 100 MWh par an, soit quasiment l'équivalent des besoins électriques des maisons individuelles de la commune (hors ECS et chauffage).



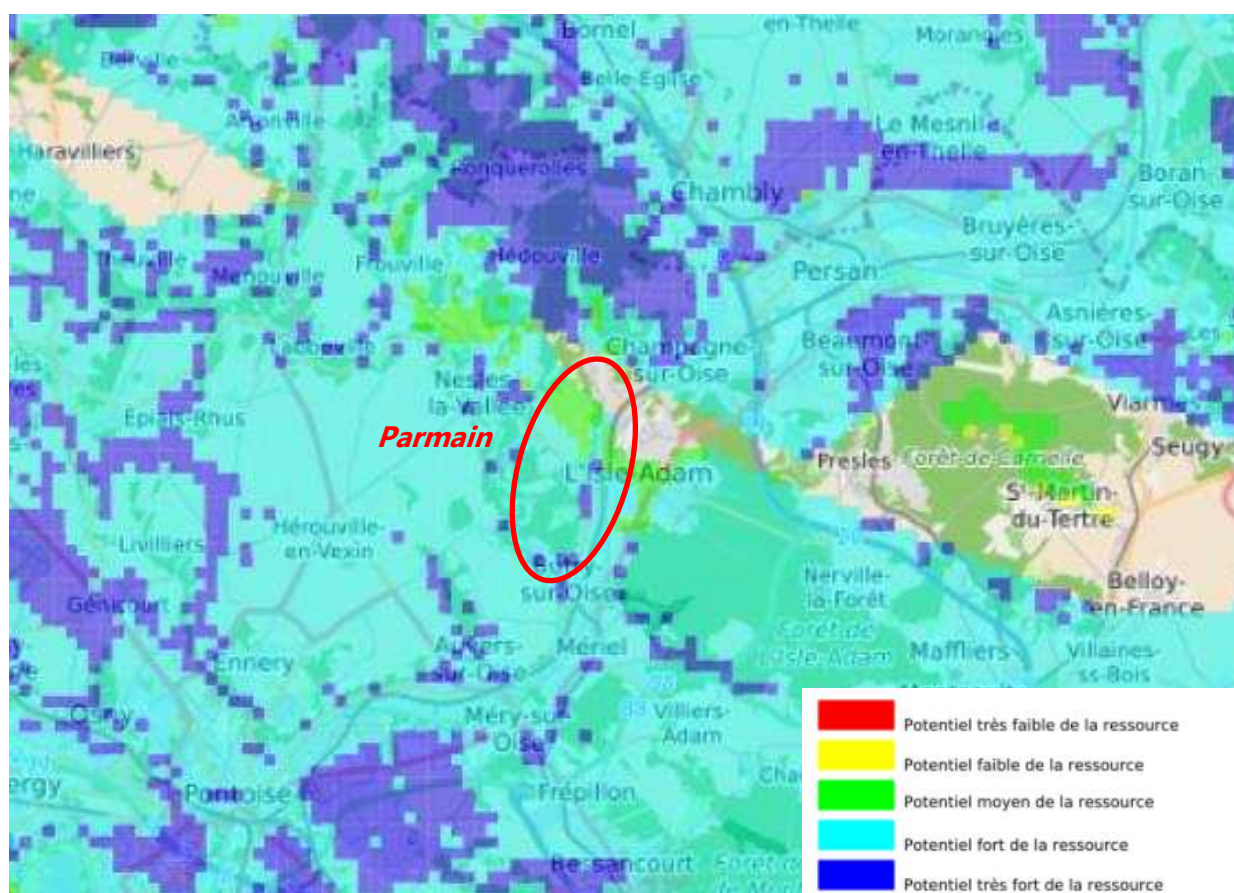
**en jaune**, 2 à 10 panneaux  
**en orange**, 10 à 50 panneaux  
**en rouge**, plus de 50 panneaux

Estimation du potentiel solaire des toitures du bâti de Parmain (Institut Paris Région, 2022)

## Géothermie

Le Bassin parisien est globalement favorable à l'exploitation de la chaleur géothermique avec notamment l'aquifère profond du Dogger (1 500 à 2 000 m) dont les eaux ont une température dépassant par endroits les 80°C. Les zones les plus favorables se situent dans l'est parisien, ce qui n'est pas le cas de Parmain où la température estimée du réservoir est inférieure à 60°C. La commune se situe cependant dans un secteur propice à l'exploitation de la géothermie de surface (< 200 m). La nappe de l'Eocène moyen et inférieur, d'une profondeur estimée à 70-80 m sur le périmètre de la commune, représente une ressource avec un potentiel jugé moyen à très fort.

L'utilisation d'une nappe de faible profondeur (moins de 200 m) permet l'utilisation d'une eau à température relativement stable : d'environ 12°C en hiver à 16°C en été. Elle permet de combler en partie les besoins de chauffage et de rafraîchissement.



Potentiel géothermique sur nappe superficielle (source BRGM, ADEME)



## Biomasse

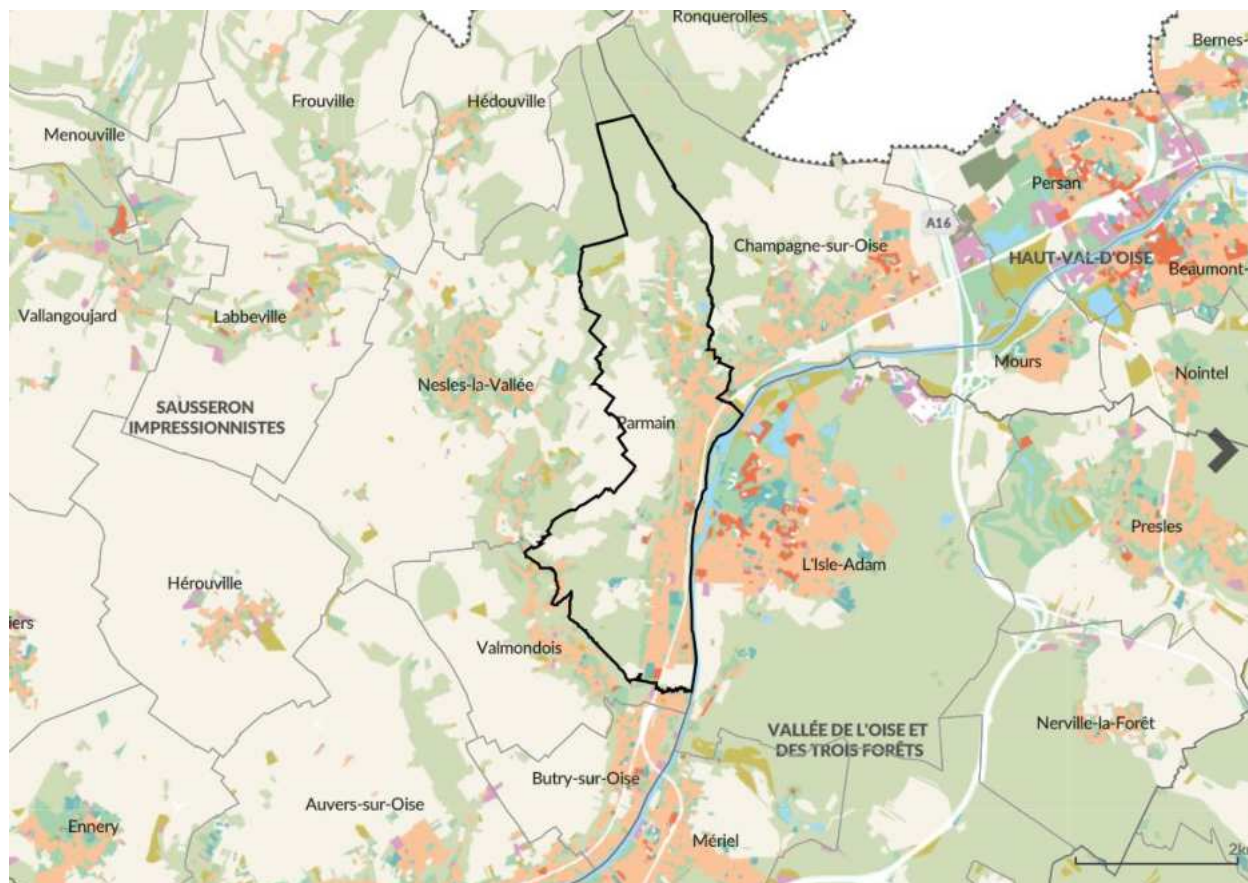
Parmain est positionnée dans un contexte très favorable à l'utilisation de la biomasse-énergie, la commune étant bordée par de nombreuses exploitations agricoles. Comme sur tous les territoires anthropisés, un gisement important de déchets existe aussi.

La production de chaleur est possible via des chaufferies biomasse utilisant du bois-énergie ou des sous-produits et déchets du bois.

La production de biogaz est également possible. Elle se base sur des gisements de matières organiques provenant des exploitations agricoles, des stations d'épuration et des ménages. Après purification, le gaz obtenu peut ensuite être valorisé en chaleur et/ou électricité dans une unité de production, ou peut également être utilisé dans les secteurs du transport (GNV<sup>4</sup>) ou être injecté dans le réseau de gaz.

Le territoire est en situation périurbaine entre ville et campagne, et possède plus de 245 ha de surfaces agricoles. Il y a donc un potentiel de récupération de déchets dans le but de les valoriser en biométhane. De plus, d'ici à 2024, la loi prévoit que tous les particuliers disposent d'une solution pratique de tri à la source de leurs biodéchets.

A l'échelle de la commune et selon les chiffres de l'ADEME (70 kg de déchets putrescibles par habitant environ) c'est près de 390 tonnes de biodéchets valorisables (sans compter les biodéchets du tertiaire, des établissements scolaires, etc.).



Carte de l'occupation des sols de Parmain et de ses alentours (source Institut Paris Région)

<sup>4</sup> Gaz naturel pour véhicule.

### Chaleur fatale

La chaleur peut être récupérée sur plusieurs types de sources, il est nécessaire que ces dernières soient suffisantes pour que l'aménagement d'un réseau de chaleur se justifie. Cela demande un débit minimal sur des plages horaires variées. Les principales sources potentielles de récupération de chaleur sont :

- Certains équipements publics : cuisines collectives, blanchisseries, etc.
- Les sites industriels utilisant de la chaleur ou dont les procédés en produisent (comme l'agroalimentaire, la chimie, la sidérurgie, etc.).
- Les unités d'incinération d'ordures ménagères.
- Les data centers.
- Les eaux usées, sur lesquelles le froid peut également être récupéré en été.

Aucun réseau de ce type n'est cependant en place à proximité de la commune. La zone urbaine formée par l'Isle-Adam et Parmain représente pourtant une zone à potentiel.

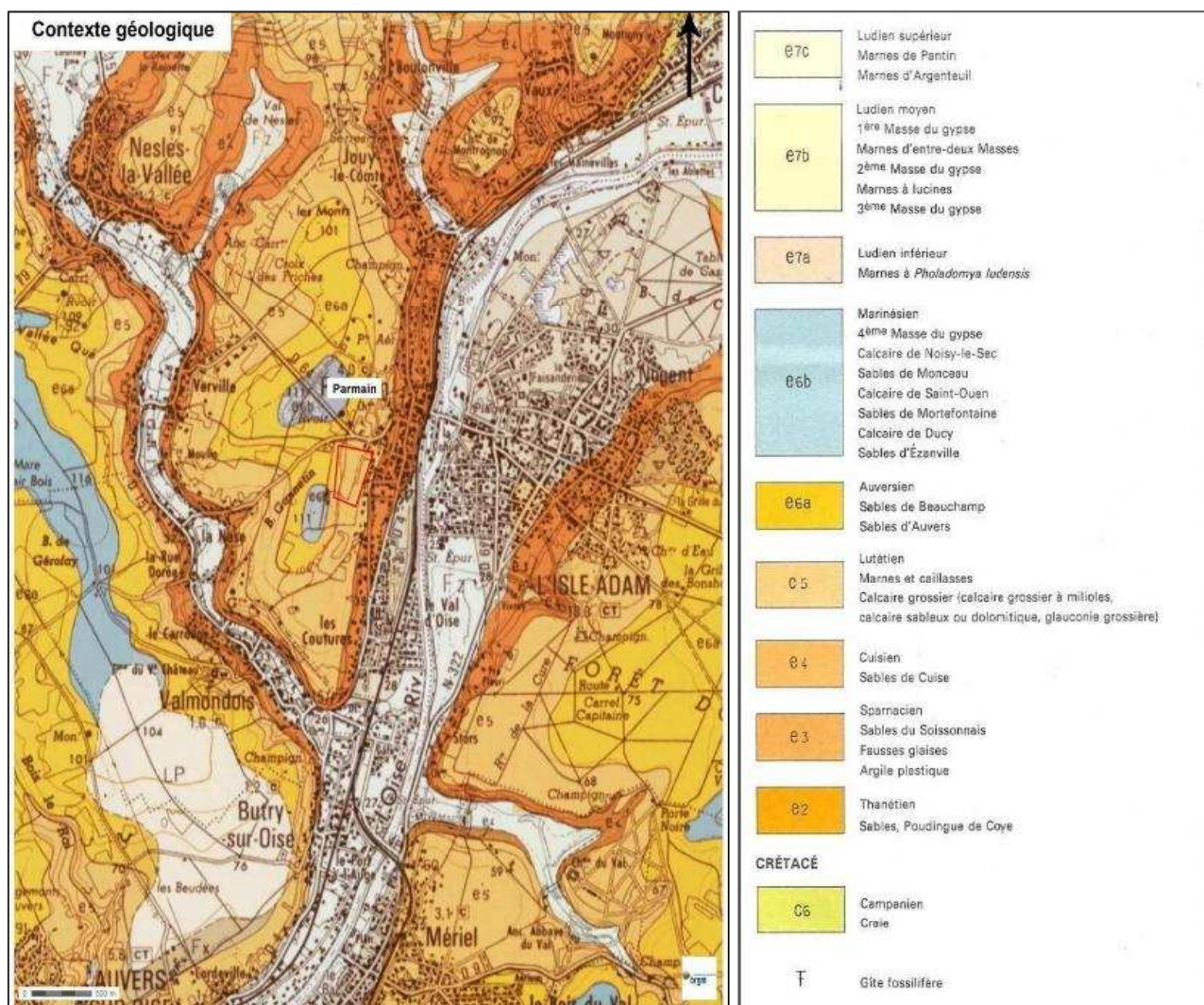
### Autres énergies non prises en compte

L'énergie éolienne n'est pas abordée étant donné que Parmain se situe en dehors des zones favorables à son exploitation.

## NATURE DU SOUS-SOL

### La géologie

La commune de Parmain appartient au Vexin français, plateau à soubassement calcaire lutétien, surmonté de buttes témoins oligocènes. Le plateau est composé d'une alternance de couches successives de calcaire, de marnes, de sables et d'argiles.



- ◇ Au niveau de l'Oise, 24-25 m d'altitude et en remontant le fond de la Vallée du Sausseron, celle du Ru de Jouy et celle du ruisseau du Marais de Vaux, on est en présence d'une bande d'alluvions modernes, composée de sables et argiles coupés parfois de lits de graviers et de galets calcaires, d'une épaisseur de 8 m et plus, dans laquelle peuvent apparaître des éléments tourbeux.
- ◇ Au-dessus, les alluvions anciennes déposées en basses terrasses, couvrent le sud de Parmain en triangle puis en bande fine le long de la voie ferrée jusqu'au débouché du Ru de Jouy.

Elles sont composées de calcaires, de quartz de silex et de sables gris et rougeâtres. Ce dépôt peut atteindre 10 à 15 m au-dessus du niveau de l'étiage.

Elles couvrent à peu près tous les quartiers de Parmain, d'abord en un triangle limité par la RD4, puis une frange très étroite le long de la voie ferrée jusqu'au débouché du Ru de

Jouy.

- ◇ Puis vient une couche des sables violets, dit Cuisiens, d'une épaisseur de 10 à 35 m avec intercalation d'argiles très compactes et lit de limonites, surmontée de blocs de grès quartzite, feldspath et silex, et d'un lit d'argile brune feuilletée.

- ◇ Viennent ensuite des sables plus grossiers et des sables fins, selon une stratification entrecroisée.

Ces sables Cuisiens sont en fait une roche siliceuse détritique consolidée en grès par endroits ; c'est sur cette bande que se sont construits les villages de Jouy (anciennement) Parmain, Valmondois, Nesles la Vallée.

- ◇ Au-dessus, vient le calcaire Lutécien, sur une épaisseur variable de 40 m, composée de calcaire argileux en plaquette, "blanc vert", de calcaire blanchâtre et de marnes, mêlées souvent de caillasse siliceuse de marnes blanche.
- ◇ Dernière épaisseur, jusqu'à 8 m, constitué de calcaire marneux assez mince et de sables avec grès.
- ◇ Enfin, émergence de dépôts lacustres composés de marnes teintées des calcaires silicifiés (travertin), des lits d'argile, des silex parsemés de bancs gypseux et du sable.

### Les carrières

Les coteaux de l'Oise sont jalonnés de carrières souterraines d'où ont été extraits des matériaux calcaires.

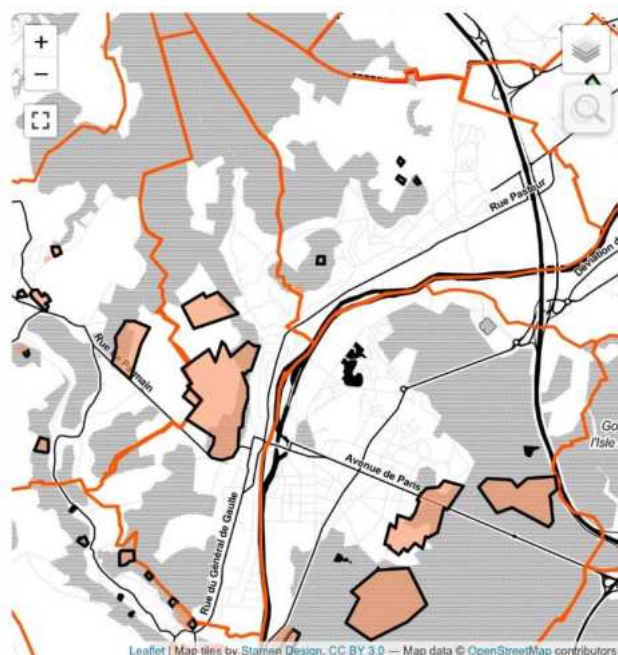
A l'arrêt de l'activité d'extraction des matériaux elles ont été utilisées comme champignonnières et l'ancienne carrière chemin de la Justice a ensuite servi pour la culture d'endives.

Cette dernière exploitation a fermé au début des années 2000.

Deux secteurs de carrières sont localisés, situés sous le plateau et au rebord du plateau sur le coteau, chemin de la Justice et à Jouy-le-Comte.

*L'ancienne Forcerie de la carrière, chemin de la Justice*

*les Zones de cavités à Parmain  
source [www.igc-versailles.fr](http://www.igc-versailles.fr)*



### Données sismologiques

Comme pour l'ensemble de l'Île-de-France, le risque sismique est jugé comme très faible (classe 1) sur la commune de Parmain.

### L'hydrogéologie

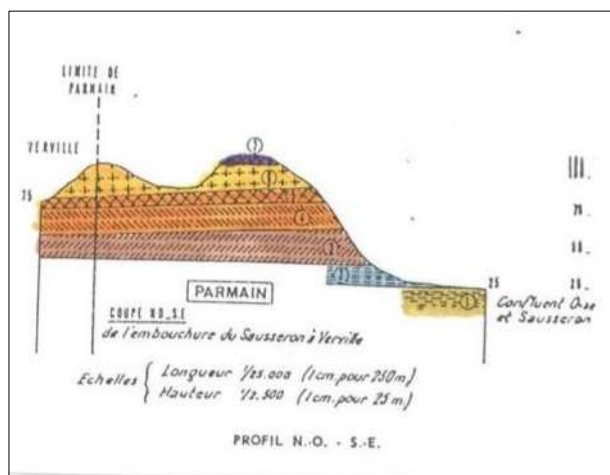
- ◇ Les ressources en eau souterraine sont importantes et se répartissent en trois unités principales à l'échelle du Val d'Oise :
- ◇ Les Nappes suspendues : Elles sont liées aux alternances sableuses et argileuses qui constituent les assises tertiaires. Il faut également noter les circulations d'eau dans les calcaires grossiers du Lutétien supérieur (Frémécourt, Puiseux). De nombreuses sources soulignent généralement le contact sable sur argile.
- ◇ La nappe de l'Eocène inférieur et moyen s'étend très largement au Nord de la Seine et de la Marne et occupe dans l'Ile de France à l'affleurement une surface de 4000 km<sup>2</sup>. C'est l'aquifère prédominant dans le Val d'Oise, avec celui de la craie. Il comprend plusieurs entités aquifères, séparées par des intercalations semi-perméables : des Sables de Bracheux, les Sables du Soissonais, les Sables de Cuise et les Calcaires grossiers, souvent regroupés sous le vocable de "nappe du Soissonais".
- ◇ A l'exception des régions encore influencées par les exploitations, la surface piézométrique suit la surface topographique et elle est drainée par les rivières, notamment la Seine entre Melun et Paris. La direction générale des eaux souterraines est de direction Est Ouest.
- ◇ La Nappe phréatique qui s'équilibre avec la Seine et l'Oise, étant subhorizontale, affecte des terrains divers, ondulés et relevés vers l'Ouest, La nappe est recherchée tout d'abord le long des cours d'eau (alluvions anciennes) dans la craie sénonienne à l'Ouest, dans les Sables de Cuise (vallée de l'Oise).
- ◇ La Nappe artésienne profonde des Sables verts (Albien) a été atteinte à 542 m de profondeur à Andrésy et à 486 m à Triel.

Cette coupe géologique laisse percevoir que l'on a un sol relativement perméable depuis la côte altimétrique 111 à la cote plus ou moins 23m, qui est le niveau de l'Oise.

Les calcaires grossiers sont des formations géologiques perméables où les circulations d'eau passent principalement par les fissures de la roche. De ce fait, ils constituent eux-mêmes des réservoirs d'eau. Cette eau s'infiltré aussi dans le sol et alimente les nappes.

Ainsi, les eaux souterraines sont abondantes à plusieurs niveaux :

- ◇ Des nappes libres puissantes, dans les alluvions anciennes au bord de l'Oise alimentés en partie par la circulation de l'eau issue des coteaux et rejointes souvent par des nappes captives.



- ◇ De nappes captives, riches au niveau des sables Cuisiens, qui donnent des sources au contact des argiles.

### **Les sites pollués**

La base de données BASIAS (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a recensé six sites, industriels ou activités de services, potentiellement pollués sur le territoire communal. Ces sites sont indiqués au chapitre correspondant des annexes servitudes et risques du règlement du PLU. En cas d'éventuel projet sur les sites connus, il devra être réalisé des études pré-opérationnelles pour en garantir la compatibilité. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine. Si l'existence d'une pollution est avérée la compatibilité des sites avec les usages projetés doit être garanti par la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (note du 17 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

Par ailleurs, l'attention peut être attirée sur une éventuelle pollution provenant des engrais, produits phytosanitaires et épandages employés par l'exploitation en mode intensif des parcelles agricoles du plateau.

## ANALYSE TOPOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

### LA GEOMORPHOLOGIE GENERALE DE LA COMMUNE DE PARMAIN

#### La permanence du coteau boisé

Le relief de Parmain est atypique, avec de fortes pentes à partir de 80 mètres d'altitude qui dessinent les coteaux de la commune puis des pentes plus douces sur lesquelles l'urbanisation a pu remonter. La courbe de niveau 80m NGF symbolise la rupture entre le territoire boisé et les zones valorisées de la commune.

#### Deux systèmes morphologiques

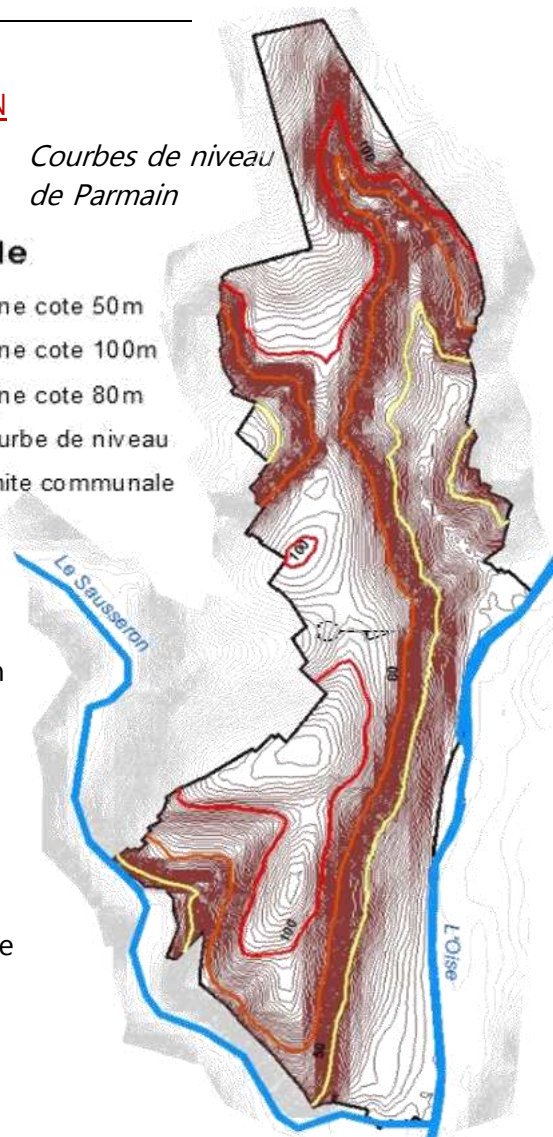
On retrouve deux systèmes morphologiques distincts expliquant le caractère atypique de la commune de Parmain :

- ◇ Une partie Sud linéaire à la vallée fluviale
- ◇ Une partie Nord à partir d'une rupture qui s'établit au niveau du déversement du Ru de Jouy dans l'Oise, creusée dans le vallon, délimité à l'ouest par le léger changement de direction du coteau et au nord-est, comme une porte d'entrée, ou de déversement du rû de Jouy vers l'Oise, par le Montrognon.

#### Légende

- Ligne cote 50m
- Ligne cote 100m
- Ligne cote 80m
- Courbe de niveau
- Limite communale

Courbes de niveau  
de Parmain



## MORPHOLOGIE PAYSAGERE DE PARMAIN

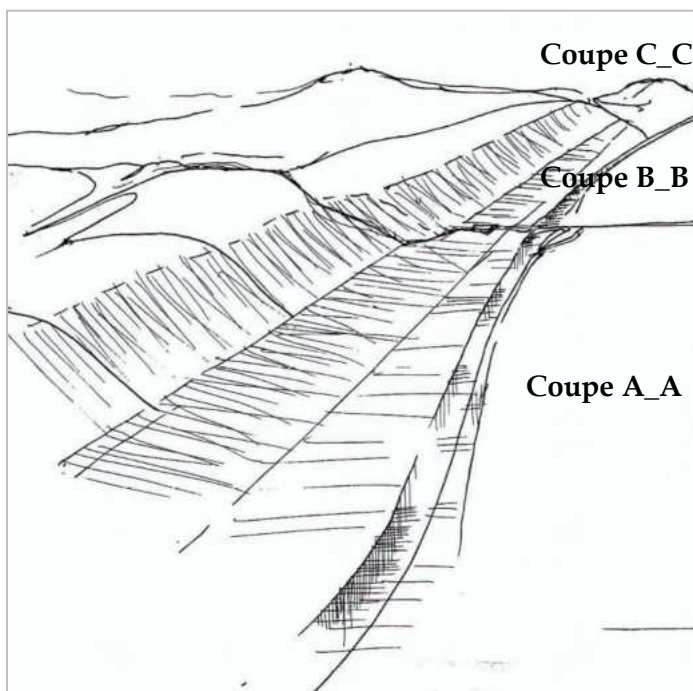
### Représentation schématique du relief de parmain sud et centre

Le versant Est du rebord du Plateau du Vexin constitue une unité paysagère dans une partie très linéaire le long de l'Oise et très caractéristique de Parmain

#### *Représentation schématique de la morphologie de Parmain Sud et Centre*

Ce versant qui se développe depuis l'arrivée du ru de Jouy au Nord jusqu'à celle de l'affluence du Sausseron au Sud n'a pas réellement de continuité physique homogène mais il n'a pas non plus d'éléments de distinction visible précisément à l'échelle du regard sur le grand paysage. Il constitue le territoire paysagé et délimité de la partie Sud de Parmain.

Cette unité se délimite dans le paysage, notamment par des effets visuels de disparition et d'apparition d'éléments naturels du paysage et notamment sa couverture boisée, qui apparaissent dans le champ de vision à l'intérieur de la ville avec le mont Cailloux que l'on retrouve sur le mappage ci-dessus.



*Schéma de la vallée de l'Oise,  
le faciès à trois pentes différentes*

Le faciès de ce territoire linéaire le long de l'Oise s'inscrit dans une morphologie très particulière :

- Schématiquement dans une forme de rectangle :
- Visuellement, par une délimitation des quatre côtés,
  - au Nord, par le renforcement du vallon de Jouy avec un changement de direction du relief, entre coteau et Montrognon,
  - au Sud par le retournement du coteau avec le passage du Sausseron,
  - à l'Ouest par le coteau,
  - à l'est, l'Oise.
- Une limite fluviale, qui renvoie la lumière : l'eau devient alors un miroir dans le paysage et ouvre le champ visuel vers l'Est.

### Topographie

Un schéma de principe peut résumer le profil du versant de Parmain en montrant :

- La convexité sommitale, typique des hauts de vallée du Vexin, crée à cet endroit la progression des effets visuels évoqués (disparition/apparition) liées à la distance de déplacement,
- Le faciès à trois plans de pentes différentes.

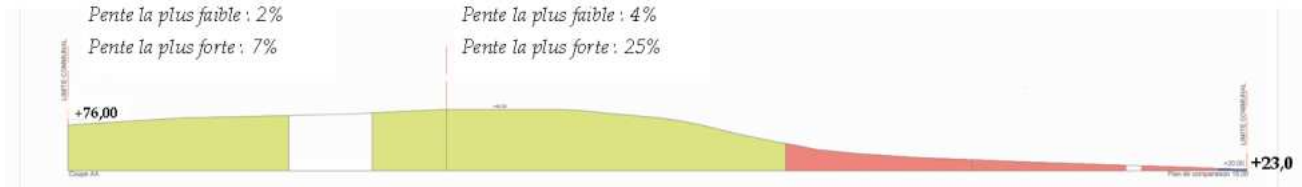


Les successions de coupes du Sud au Nord sur le coteau de Parmain ci-après mettent en exergue comment le relief en se rapprochant et s'écartant successivement des berges de l'Oise influence l'implantation des zones urbanisées. Ces dernières tendent en effet à s'étaler sur les espaces où les pentes sont modérées.

### Coupe A A

Pente moyenne : 4%  
Pente la plus faible : 2%  
Pente la plus forte : 7%

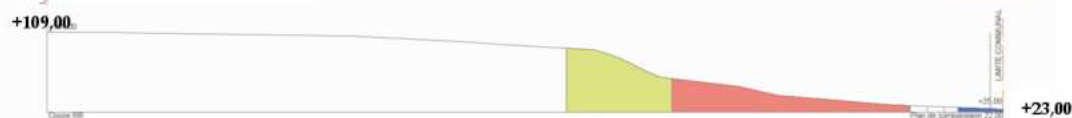
Pente moyenne : 9%  
Pente la plus faible : 4%  
Pente la plus forte : 25%



### Coupe B B

Pente moyenne : 9%  
Pente la plus faible : 2%  
Pente la plus forte : 50%

Espace boisé  
Espace bâti  
L'Oise



### Coupe C C

Pente moyenne : 10%  
Pente la plus faible : 5%  
Pente la plus forte : 52%

Pente moyenne : 10%  
Pente la plus faible : 4%  
Pente la plus forte : 23%



Visualisation de l'urbanisation sur la plaine alluviale et le coteau



### Incidence du relief sur le paysage et l'urbanisme

La lecture du paysage est alors de différentes natures :

- une approche visuelle

Depuis les versants, les habitants de Parmain profitent d'une vue exceptionnelle sur les forêts

de l'Isle-Adam et de Carnelle.

En forme de réversibilité, Parmain est aussi très exposé à la vue et la qualité boisée de son coteau est le principal attrait paysager à l'Ouest pour une grande partie des habitants de l'Isle-Adam.

- Une relation graphique : l'implantation des routes est dessinée suivant une trame perpendiculaire et parallèle au sens longitudinal des courbes de niveau du relief.
- Une insertion de la ville dans les formations topographiques naturelles présentes et à l'appui desquelles l'urbanisme s'est implanté pour créer un événement urbain :
  1. En amont, à partir de l'inflexion sommitale du versant, dans laquelle passe la route de Nesles-la- Vallée, au niveau de la rue Guichard,
  2. En aval, la présence des îles du Prieuré et de la Cohue sur l'Oise au moment où le coteau se rapproche de l'Oise et où le relief est le plus étroit et pour lequel l'existence des ponts constitue à la fois une échappée, mais aussi un lien entre l'urbanisme de Parmain et celui de l'Isle-Adam de l'autre côté.
  3. Un cœur de ville situé au point de convergence de toutes les contraintes topographiques.

### Fenêtres de vues sur le coteau linéaire du Sud au nord, la permanence du coteau boisé de Parmain dans le paysage de la vallée de l'Oise

Les parcelles boisées au-dessus de la zone urbaine et les arbres se trouvant dans les jardins des résidences sur le coteau ont un rôle paysager très protecteur et essentiel. Ils dessinent un cadre végétal qui surplombe et fait dissimuler les zones d'habitat dans le paysage.



Depuis le quartier du val d'Oise au sud  
Depuis l'entrée nord de Parmain



Depuis la rive opposée à l'Isle-Adam



## MORPHOLOGIE PAYSAGERE DE PARMAIN-JOUY-LE-COMTE

### Représentation schématique du relief

Le quartier de Jouy-le-Comte s'implante dans le vallon du ru de Jouy, principalement sur un des versants. Ce vallon constitue un des bassins versants de la butte de la Tour de Lay qui prend naissance à son sommet

La morphologie de ce bassin versant est composée principalement de quatre zones :

- une première zone, la plus haute qui conserve une pente constante depuis le sommet de la butte du Tour du Lay et fait partie d'un ensemble d'ondulations transversales rayonnantes.
- Une seconde qui marque profondément le relief comme une ravine, dont la pente est très forte. Ce sont les versants du vallon du ru de Jouy.
  - Le versant Ouest, qui se prolonge côté Parmain, suit un axe principal qui vient du sommet de la butte.
  - Le versant Est, côté champagne inclus un petit vallon qui contourne le Mont Trognon.
- Une troisième, le fond de vallon peu pentu, dessiné par le ru de Jouy.
- Une quatrième, l'ouverture sur la vallée de l'Oise, faite d'un effet spatial de porte par le resserrement des versants et au sol d'une avancée de terre certainement constituée d'alluvions apportés par le ru de Jouy.



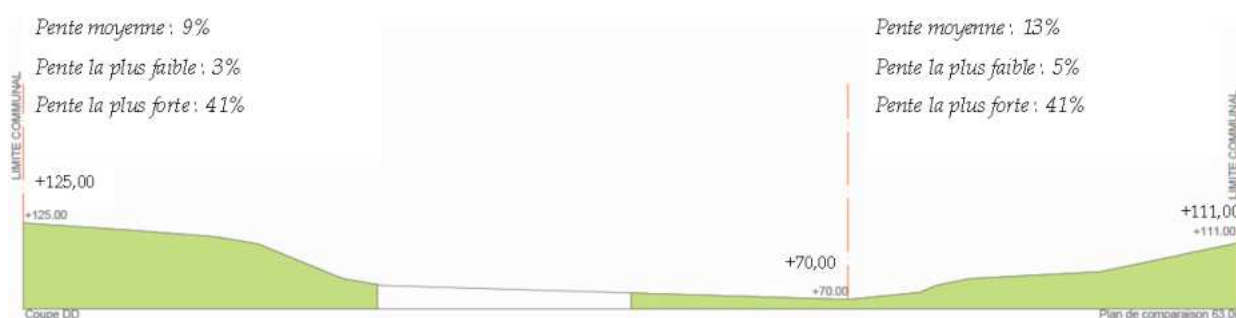
### Topographie du vallon de Jouy

Le quartier de Jouy-le-Comte est situé dans le talweg du ru de Jouy dont la ligne de recueillement des eaux part en aval du sommet de la Tour du Lay à environ 180m, traverse le lieu-dit « Le grand Rond » à 180 m descend le bois de Champagne.

La jonction avec le rû du Manoir de Vaux à 40m NGF, a formé un terrassement alluvionnaire offrant un espace élargit. Ensuite le vallon se resserre fortement, le fond est entre 30 et 35m entre un point culminant du plateau dit « Les Monts » à 101m NGF au Sud-Ouest et le Montrognon, 92 NGF, au Nord- Est situé sur la commune de Champagne-sur-Oise.

Après cet effet de « Porte », le relief s'élargit en embouchure sur la vallée de l'Oise et le ru rejoint la rivière à la cote 25 NGF.

### Coupe D D



## INCIDENCE DU RELIEF SUR LE PAYSAGE ET PERCEPTION

### Panoramas de Jouy-le-Compte

Dans le vallon, la relation de l'habitat au paysage est davantage la conséquence d'une urbanisation dont l'origine est liée à la ressource en eau. Elle est donc moins marquée que Parmain Sud mais elle est toutefois plus caractéristique à l'intérieur du vallon dans lequel le relief est bien plus resserré avec un habitat groupé en creux du relief.



Vue au-dessus du cimetière de Jouy-le-Comte, le village est imperceptible car dissimulé dans le fond de vallon et sous la couverture végétale.

### Panoramas de Parmain

La ville jouit de nombreux panoramas du territoire, vers l'est vers la forêt de Carnelle et la forêt de L'Isle-Adam situées de l'autre côté de l'Oise, à l'arrière et au-dessus des quartiers résidentiels de L'Isle-Adam, à partir de fenêtres de vue depuis les rues, les sentes, les jardins.





## HYDROGRAPHIE ET TRAME BLEUE

### RESEAUX HYDROGRAPHIQUES : CARACTERISTIQUES SUR PARMAIN

La commune de Parmain se situe sur le plateau calcaire du Vexin entre la vallée de l'Oise (l'Oise) la vallée du Sausseron (le Sausseron), et le ru de Jouy. Ces deux derniers se déversent dans l'Oise.

#### L'Oise

L'Oise est une rivière qui prend sa source à Chimay, en Belgique (province de Hainaut, Région wallonne), entre peu après (15 km) en France dans le département de l'Aisne, traverse ceux de l'Oise et du Val-d'Oise, puis rejoint la Seine dans les Yvelines à Conflans-Sainte-Honorine. L'Oise mesure 302 km (dont 287 km en France). Ses principaux affluents sont la Serre, l'Aisne et le Thérain. C'est une rivière chenalisée depuis près de 200 ans.

Son débit final, d'une moyenne de 10 M3/S peut grossir à 700M3/S à la saison froide à cause des précipitations.

L'Oise est un axe très important de transport fluvial qui met en relation la région parisienne, le Nord de la France, la Belgique et les Pays-Bas. Autrement dit, l'Oise est le troisième axe fluvial par son trafic national et international (7 MT). De Conflans à Compiègne, elle est au gabarit européen sur près de 100 km.

La vallée de l'Oise marque le territoire et présente des largeurs variables selon la présence des îles : la largeur de la rivière en section droite est de 70m au sud 90m au milieu et 80m au nord. Au centre de Parmain au niveau des passages en ponts et au niveau de l'île de la Dérivation la largeur du cours d'eau atteint 220m.

Au milieu XIXème siècle, le trafic sur le fleuve pouvait alors « dépasser les 200 000 tonnes annuelles, pour un total d'environ 1 800 bateaux, soit en moyenne 5 bateaux par jour. En 1913, le trafic devait dépasser 7 800 000 tonnes pour 36 226 bateaux, soit une moyenne de presque cent bateaux par jour », ce qui est tout à fait remarquable compte tenu de l'emprise relativement faible du fleuve. Pour des raisons techniques et conjoncturelles, le trafic sur l'Oise s'est considérablement réduit depuis.

En 2010 on indiquait un nombre de passage de fret de 9792 pour le trafic de marchandise et un trafic plaisance assez faible avec un nombre de passage de 108.

Aujourd'hui, chaque année près de 7500 bateaux de commerce et 2,6 millions de tonnes de marchandises franchissent les écluses de Parmain-L-Isle-Adam, cela représente l'équivalent de 100 000 camions.

L'Oise offre la possibilité de pratiquer diverses activités de sports et loisirs, dans des lieux spécifiques et selon une réglementation stricte qui encadre ces pratiques.

Sur la rivière Oise dans le département du Val d'Oise la vitesse de navigation sont régis par l'Arrêté préfectoral modifié du 10 août 2010 règlementant l'exercice de la navigation de plaisance et des activités sportives et touristiques dans le département du Val d'Oise. Cet arrêté précise les tronçons autorisés dans le cadre de l'exercice des différentes activités.

Au niveau de Parmain, actuellement seuls le canotage et le pédalo sont autorisés dans le bras de Parmain (source SMBO).

### Le Sausseron

Le Sausseron est une rivière de 19,7 km de long, affluent de l'Oise et sous-affluent de la Seine, qui coule essentiellement dans le nord du département du Val-d'Oise.

Cette petite rivière prend sa source dans le Vexin à Berville (département du Val d'Oise) dans un sous-bois marécageux, et s'écoule selon une orientation ouest / est avant de s'infléchir vers le sud à Verville (Nesles-la-Vallée) pour se jeter dans l'Oise à la limite de Valmondois et de Parmain (Val-d'Oise), face à l'Isle-Adam.

S'écoulant en grande partie dans le Parc Naturel du Vexin Français, l'activité piscicole est exercée dû à son indéniable attrait halieutique dans un cadre très préservé. Deux associations agréées de pêche et de protection des milieux aquatiques (AAPPMA) gèrent les parcours de pêche, " La truite du Sausseron " sur Nesles la Vallée et " Black-Bass - Pêche Sportives " sur la partie aval à partir de Valmondois.

### Le ru de Jouy

Le ru de Jouy est une rivière française du Val-d'Oise de 3,1 kilomètres de long, affluent de l'Oise, qui coule dans le Vexin français, et donc sous-affluent de la Seine. Le ru de Jouy est rejoint par le ruisseau du marais de Vaux long de 800m qui naît à Champagne sur Oise, après le petit plan d'eau se trouvant dans le fond de Boulonville.

Cette rivière prend naissance aux abords de la forêt départementale de la Tour du Lay sur le territoire de la commune de Parmain et s'écoule selon une orientation nord-sud sur cette commune sur 3,1 km avant de se jeter dans l'Oise entre l'île de Champagne et l'île de la dérivation.

Carte de 1848 (source archives du val d'Oise) sur Jouy-le-Comte, identifiant l'Oise, le ru de Jouy et le ruisseau du marais de Vaux. A noter l'état faiblement boisé du vallon et que le plan d'eau actuel ne figurait pas à cette date.

Actuellement le cours d'eau est enclavé dans les propriétés et très inaccessible, il est seulement visible depuis les rues en pont à son passage.



## RISQUE COMMUNAL LIEE A L'HYDROGRAPHIE

### **Risques d'inondations fluviale**

La commune de Parmain est située dans un secteur où les crues de l'Oise se produisent régulièrement. La crue la plus forte enregistrée en 1995 se situait à la cote NGF 26.18.

Parmain est donc concernée par le PPRI de la Vallée de l'Oise.

Les hauteurs d'eau maximales en cas de crue centennale sont à prévoir à l'amont de la commune, au niveau de la zone pavillonnaire du "Pré au Lay". L'ensemble des constructions qui y sont implantées est exposé à des hauteurs d'eau très supérieures à un mètre. Dans l'espace agricole des "Coutures", à proximité du Sausseron, la hauteur d'eau prévisible est aussi supérieure à 1 mètre.

Au centre de la commune, les habitations le long du chemin de halage sont surélevées et sont donc exposées à des hauteurs d'eau moindres.

A l'aval de la commune, l'avenue de l'Oise et la rue du Val d'Oise ne sont pas entièrement hors d'atteinte d'une crue centennale.

Une vingtaine de maisons (à l'angle de ces deux rues) pourraient être inondées par quelques dizaines de centimètres d'eau en cas de crue centennale. Deux secteurs au-delà des voies ferrées sont inondables en raison de la proximité du Sausseron et du Ru de Jouy. Quatre maisons et deux terrains de tennis sont localisés dans ces zones exposées à de faibles hauteurs d'eau.

Le champ d'expansion des crues de Parmain est de 23,9 hectares, mais plus de la moitié sont urbanisés. Ces derniers sont donc imperméables en tant que champ d'expansion des crues.

Quelques clichés des inondations de 1995 qui corroborent les dégâts conséquents subits par cet événement naturel, au niveau du secteur du Pré du Lay.



Par ailleurs, l'Entente Oise-Aisne est un établissement public territorial de bassin (EPTB), qui gère l'ensemble des rivières du bassin hydrographique de l'Oise en matière de lutte contre les inondations.

### **Risque inondation de ruissellement et érosion**

Les eaux de ruissellements du plateau alimentent les rus de Jouy et du Sausseron, selon les signes du talweg perceptibles dans le relief (appelée aussi lignes de recueillement des eaux).

Les eaux de coteau alimentent directement la nappe libre de l'Oise.

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.

Le schéma d'assainissement recense trois zones affectées par les écoulements en temps de pluies

- ◇ Chemin de Montarène
- ◇ Rue du Lieutenant Guilbert et Vieux chemin du Potager
- ◇ Rue de Parmain (La Naze)

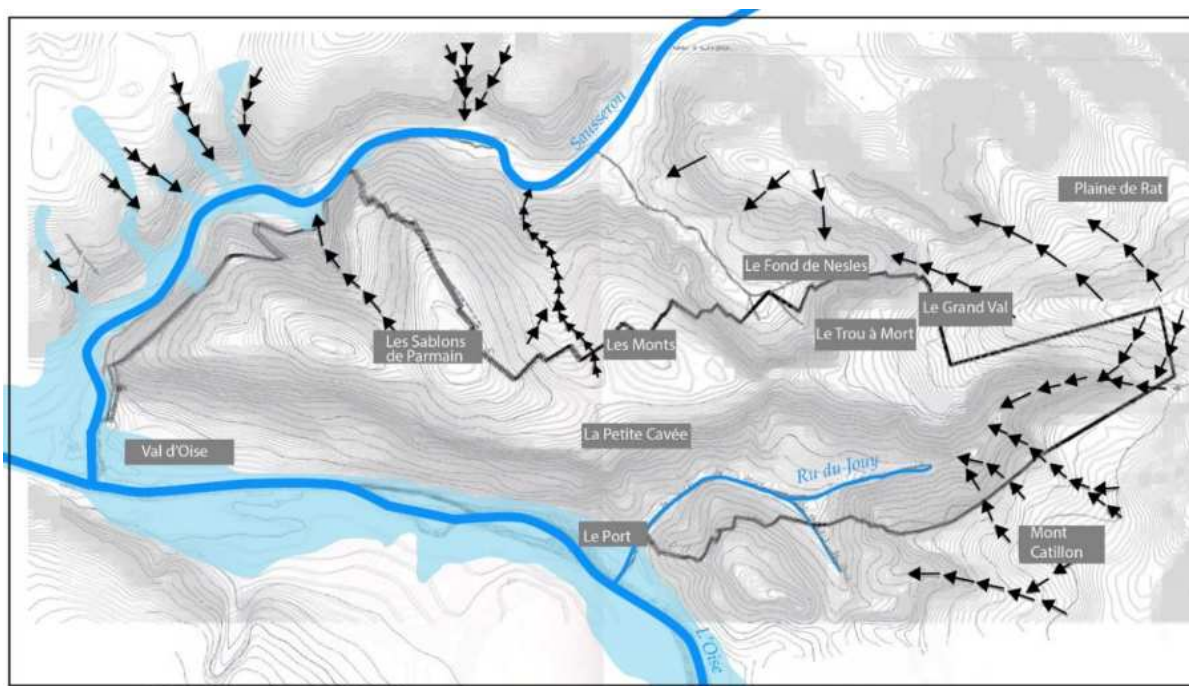
Des actions ont été entreprises pour stopper les dommages causés par ces eaux de ruissellement notamment rue du Lieutenant Guilbert où le sens des sillons de culture du terrain agricole situé en amont de la rue a été changé (sillons auparavant perpendiculaires au sens de la pente, aujourd'hui ils sont parallèles au sens de la pente) soutenue par l'implantation d'un fossé en point bas de la parcelle afin de recueillir les eaux de ruissellements

Le Val d'Oise est un pays pluvieux et ce climat entretient un tapis végétal dense, épais et complet, une couverture végétale continue qui protège le versant des attaques érosives naturelles. L'humidité et la végétation concourent à l'altération des roches, à l'accroissement des sols, et à la fixation des poussières venues d'ailleurs. Par conséquent les sols de la commune s'épaississent. Parmain se situe dans une zone de repose morphogénique, autrement dit les phénomènes d'érosion naturelles sont quasi nuls. Comme nous l'avons signalé plus haut, les modifications du relief vont plutôt trouver une cause dans l'utilisation liée à l'activité humaine.

On parle alors d'une érosion de nature anthropique.

#### État des eaux de ruissellement et zone d'inondation

Plusieurs thalwegs ont été recensés sur la commune de Parmain étudié d'un point de vue topographique, hydraulique, occupation du sol qui sont la conséquence de la mise en place de ce processus de ruissellement. La plupart des thalwegs présente un profil transversal en berceau sur le plateau, incisé en V dans les coteaux et relativement plat à l'aval, en fond de vallée.





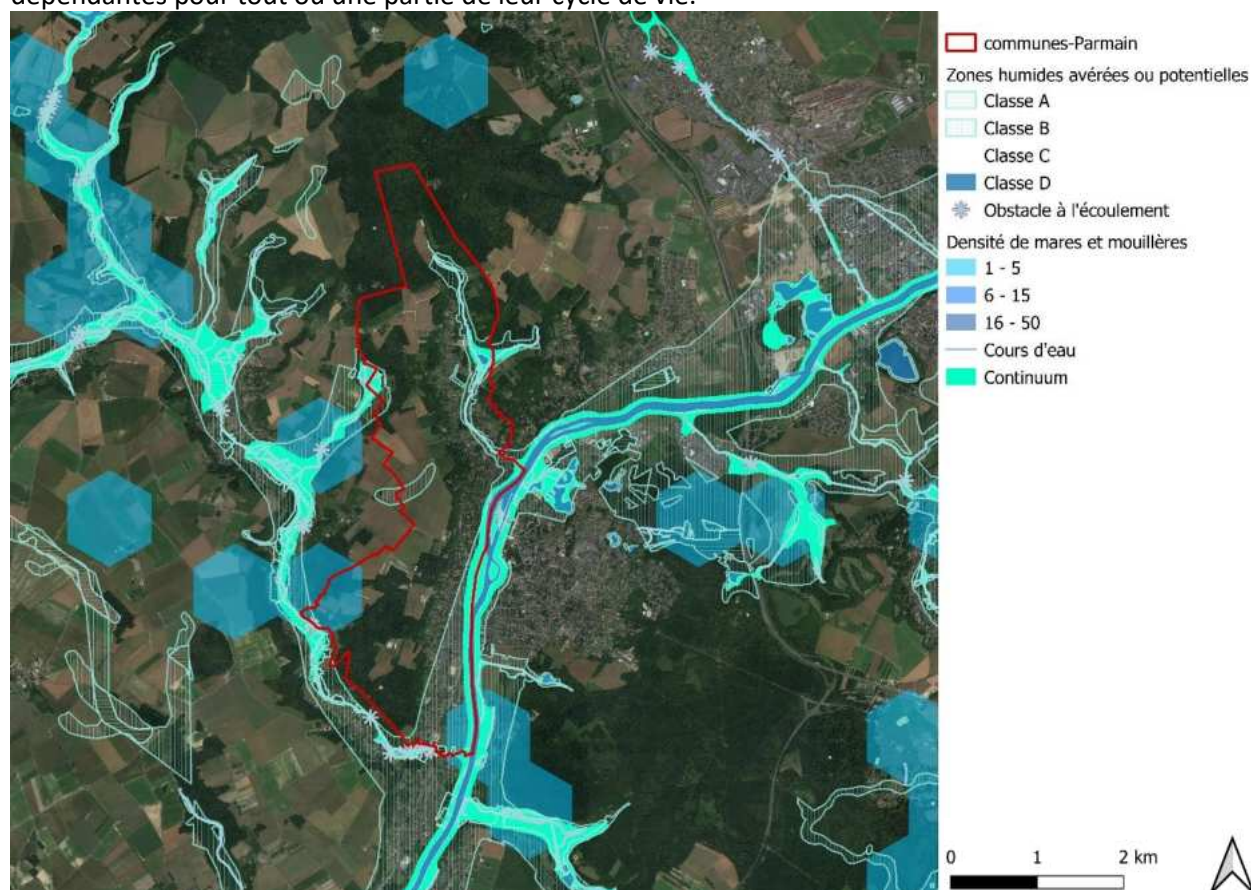
De manière générale, la pente est forte et dépasse les 10% sur les coteaux. De plus le ruissellement est important sur les bordures du plateau et dans les thalwegs, lorsque la pente s'accélère. Il est plus faible sur le plateau au niveau de certaines ravines qui présentent une pente faible est un couvert végétal important.

### VALORISATION DE LA TRAME BLEUE

#### **Corridor de la sous-trame bleue**

La trame bleue a la particularité de constituer un corridor et un réservoir écologique pour les espèces aquatiques. Sur la commune, Le SRCE identifie les zones humides constitutives de la sous-trame bleue, elles se trouvent essentiellement au niveau du réseau hydrographique, le long de l'Oise, du ru de Jouy et une zone au nord-ouest à l'extrémité du continuum de la sous-trame bleue traversant Nesles-la-Vallée. La trame se poursuit en encerclant Parmain par le sud, à la limite avec la commune de Valmondois et par l'ouest en traversant Nesles-la-Vallée.

Un enjeu important ressort de cette trame bleue conséquente qui longe toute une partie de la commune et traverse tout le territoire. De nombreuses espèces patrimoniales présentes en sont directement dépendantes pour tout ou une partie de leur cycle de vie.



Carte de la trame bleue du SRCE sur Parmain et ses environs (Source Trans-Faire, 2022)

#### **Valorisation des milieux naturels au bord de la rivière**

La largeur de la vallée de l'Oise varie entre 600m au Sud et 200m au centre de Parmain. La vallée de l'Oise s'inscrit dans les plateaux tertiaires du Vexin (rive droite) et du Parisien (rive gauche) qui comportent d'énormes réservoirs aquifères latéraux dans les sables et calcaires.

Les réservoirs naturels permettent de stocker les apports d'une pluviométrie, même exceptionnelle, réduisant ainsi les apports latéraux des nappes vers l'Oise.

La qualité des eaux est de classe 2, dite « passable » par le traitement statistique des

données du réseau National de Bassin.

Les loisirs sont possibles s'ils ne nécessitent que des contacts exceptionnels avec l'eau (pas de baignade).

*Quais des Saules*

Par ailleurs, la commune de Parmain est sensible à la restauration des berges menacées par l'érosion. Pour cela, le Syndicat des berges de l'Oise dont Parmain est membre a réalisé un enrochement afin de rétablir les berges de manière naturelle avec la fixation d'un lit de plançons (branches vivantes) et de branches mortes fixées sur une toile de coco.



Le SMBO effectue des travaux d'aménagement et d'entretien des boisements pour le maintien des berges et la diversification écologique, il met en place la restauration de berges en techniques végétales mixtes et procède aux reculs des clôtures

#### Principe de restauration réalisé



Outre cet exemple, il est important de réfléchir sur la possibilité d'améliorer la continuité écologique existante mais aussi l'accueil du public et la réappropriation de la rivière par les habitants de la ville, depuis le quartier du Val d'Oise au sud, jusqu'à Champagne au nord.

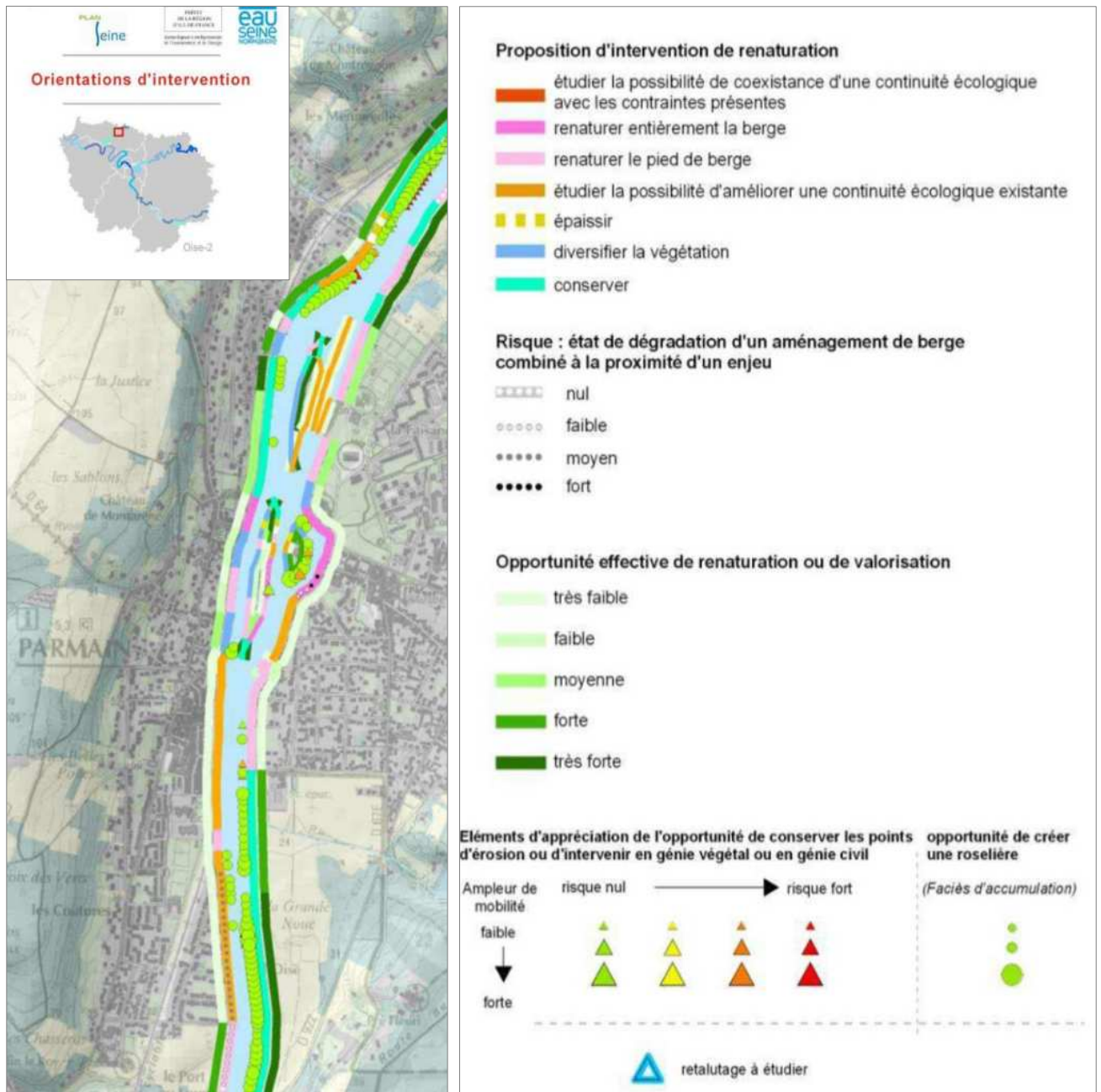


Parmain travaux 2009 et entretien 2017

Le schéma environnemental régional des berges en Ile de France réalisé en 2012 préconise la renaturation de certains tronçons de berges ou leur conservation lorsque la qualité et l'intérêt écologique existant le nécessitent et en fonction des contraintes du lieu.

On note l'orientation sur toute la partie sud visant à améliorer la qualité des continuités écologiques, correspondant aux travaux de gestion et d'entretien entrepris par le SMBO.

Des mesures de diversifications de la végétation, de renaturation sont préconisés en partie centre et de conservation en partie nord au niveau du quartier du Pré du Lay, avec des opportunités de renaturation ou de valorisation.



Source : [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/SRCE2013\\_21oct2013\\_T3g-extrait-schema-berges\\_cle567439.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/SRCE2013_21oct2013_T3g-extrait-schema-berges_cle567439.pdf)

### Valorisation sociale

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, de nombreuses maisons de villégiatures (cabanon, chalets ou villas) sont installées au plus près de la rivière le long de l'Oise dans les communes desservies par les trains provenant de Paris, dans les gares de Boran, Parmain, Butry, L'Isle-Adam, Pontoise, Saint-Ouen l'Aumône. A cette époque, le Touring-club de France contribue au développement du tourisme fluvial et des comités de tourisme nautique et à l'aménagement de débarcadères et de plages.

A Parmain, la Roseraie dans le quartier du Val d'Oise, transformée depuis en immeuble d'appartements, était un hôtel au cœur de « la station d'été du Val d'Oise » face au ponton aménagé sur l'Oise pour la pratique de l'aviron animé par le Cercle Nautique de Parmain créé en 1927.

*Illustration carte postale ancienne  
[www.valdoise.voaviron.fr](http://www.valdoise.voaviron.fr)*



A l'heure actuelle, l'Oise offre plutôt que la possibilité, le potentiel de pratiquer des activités de sports et de loisirs. Mais la réglementation stricte -l'aviron n'est pas permis dans la partie en amont de Butry, seul le bras mort de Parmain peut être navigué par les canoés et pédalos - et l'absence de point d'accès aménagé pour rendre l'Oise accessible au public sont dissuasives.

Le cheminement piéton le long de la rivière ne bénéficie d'aucune continuité :

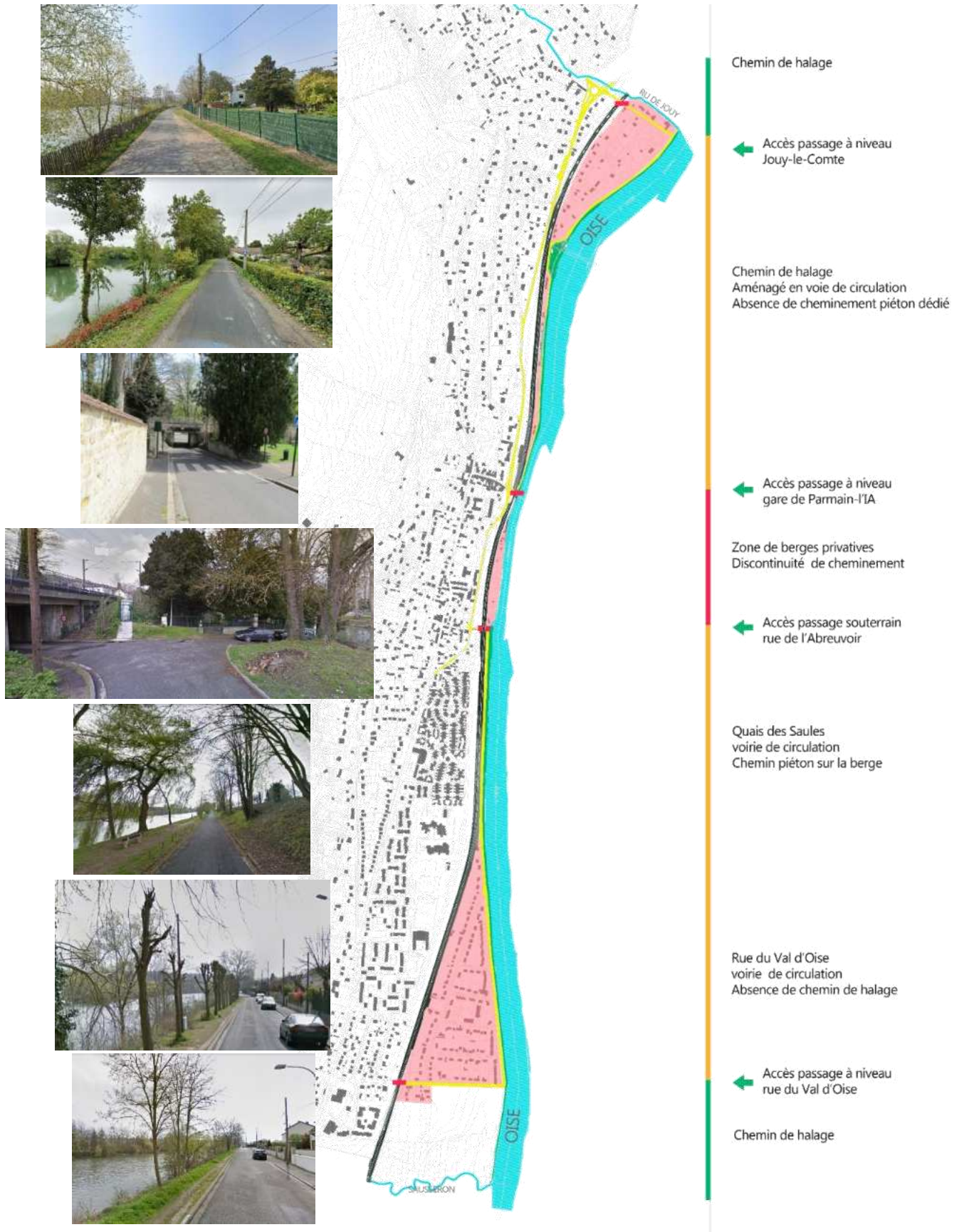
- Les cheminements piétons doivent se faire sur la voirie, rue du Val d'Oise, chemin du halage.
- Un chemin piéton sous les arbres est aménagé dans la partie le long du Quais des Saules.
- Seulement quatre passages pour franchir la voie ferrée, avec trois passages à niveaux et un passage souterrain permettant de rejoindre l'Oise.
- Une grande partie de la berge au centre-ville est inaccessible au public, fait assez rare, elle concerne 4 à 5 parcelles occupées par les résidences privées dont la propriété s'étend jusqu'à la crête de berge le long du bras du moulin, au Sud du pont. Il ne peut donc pas y avoir de liaison avec le centre-ville par les berges depuis le sud de la ville.
- Deux quartiers de la ville sont situés entre la voie ferrée et l'Oise, le Val d'Oise et le Pré du Lay. De ce fait, la voie S.N.C.F constitue un barrage tant physique que structurel.

Il y a un véritable enjeu de permettre à la population de se réapproprier l'Oise, la rendre accessible, d'aménager la continuité piétonne tout le long depuis Valmondois au sud jusqu'à Champagne sur Oise au nord.



### Les différents segments de berges dans la zone urbanisée de la ville,

Entre le chemin de halage au sud de Parmain et au nord à Champagne-sur-Oise



## PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Il existe une usine de production d'eau potable à Méry-sur-Oise, en aval de Parmain qui effectue des prélèvements et la distribution d'eau potable.

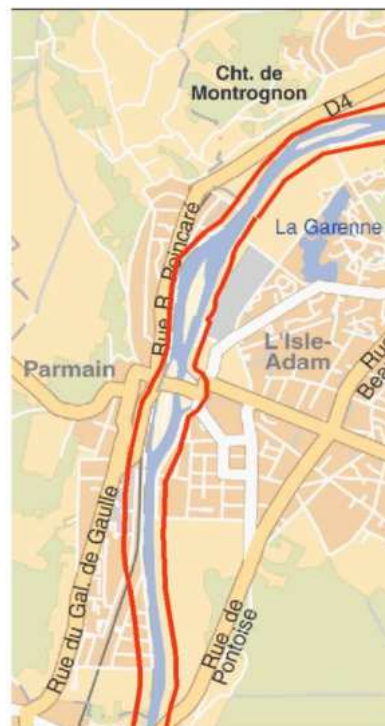
Un périmètre de protection rapprochée autour des prises d'eau de l'usine, qui remonte jusqu'au pont de la RN1, occupe une bande de protection de 50m de large depuis la berge de l'Oise, selon carte extraite ci-contre.

Les parcelles concernées par ce périmètre sont référencées dans l'arrêté préfectoral n° 97-183 du 16 septembre 1997, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 98/36 du 13 mars 1998 et n° 00/146 du 30 juin 2000».

**VEOLIA**  
Eau d'Île-de-France  
Déléguataire du SEDIF

Service Assistance au SEDIF et Coordination Exploitation  
Service Coordination Qualité de l'Eau

### **Périmètre de protection rapproché de l'usine Méry-sur-Oise**



## ENVIRONNEMENT TRAME VERTE

---

Le territoire de Parmain se situe dans un des rebords du plateau calcaire du Vexin qui offre un contexte paysager très diversifié.

Ce plateau est entaillé de petites vallées, vallées du Sausseron et du ru de Jouy, deux cours d'eau qui se jettent dans l'Oise, ponctués de petites buttes témoin (butte de la Tour de Lay par exemple).

Cette géomorphologie est support à une richesse et une diversité des milieux naturels.

### LES ECOSYSTEMES COMME COMPOSANTES PAYSAGERES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE COMMUNAL

#### *Les secteurs naturels*

##### **Les bois**

Les bois de Parmain sont situés majoritairement au Nord et au Sud de la commune. Ils constituent un grand ensemble naturel riche, peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes, notamment le bois de la Tour du Lay, au Nord, dont une partie est repérée au titre des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

**Le bois de la Tour du Lay** se développe sur le plateau. Sous la strate arborée constituée de charmes, de hêtres, de frênes, de châtaigniers et de rares chênes, l'alisier torminal, se développe une strate arbustive faite de cornouiller, d'aubépines, de troènes et de ronces laissant peu de place à la végétation herbacée. Au printemps apparaissent de grand tapis d'anémone sylvestres et de jacinthes des bois.

Dans le bois on peut rencontrer ou observer, les chevreuils, sangliers

**La bande boisée** fait le tour sur les hauteurs de Parmain, elle limite la zone agricole sur le plateau de la zone d'urbanisation. Elle se confond ainsi avec les boisements des pentes, reliant les boisements du fond de vallon de Jouy à ceux du vallon du Sausseron au Sud

**Le bois du fond du vallon de Jouy** qui se développe via une végétation spontanée avec diverses espèces floristiques : le saule marsault, le saule blanc, le frêne, l'aulne, l'érable, le noisetier, le cornouiller, les peupliers, des grisards.

Dans ce vallon, le secteur de Boulonville est identifié comme milieu humide à protéger, en raison de la présence des plantes indicatrices de ces milieux : aulnes et saules, typha, prêle et grande prêle, phragmites, iris des marais, salicaire,...

**Les bois des pentes, la bande boisée** où se développe des boisements spontanés à subspontanés occupant les versant d'éboulis de la falaise lutécienne, de part et d'autre des vallées.

Ils forment des associations composites selon que prédomine le sable ou le calcaire et sont très remaniés par l'homme, par les propriétés qui les bordent.

Sur les effleurements calcaires, les pelouses abandonnées évoluent peu à peu vers le boisement : genévriers, prunelier, églantiers, bouleaux.

Au niveau de la couche géologique des sables cuisins, la végétation spontanée des bords de chemins est composée de pelouses basses à feuillages fin tel que agrostis, poa et oseilles.

Le boisement associe chênes, érables, charmes bordés sur les lisières par des ormes n'atteignant pas l'âge adulte, acacias, tilleuls, noisetiers, buissons de ronces...

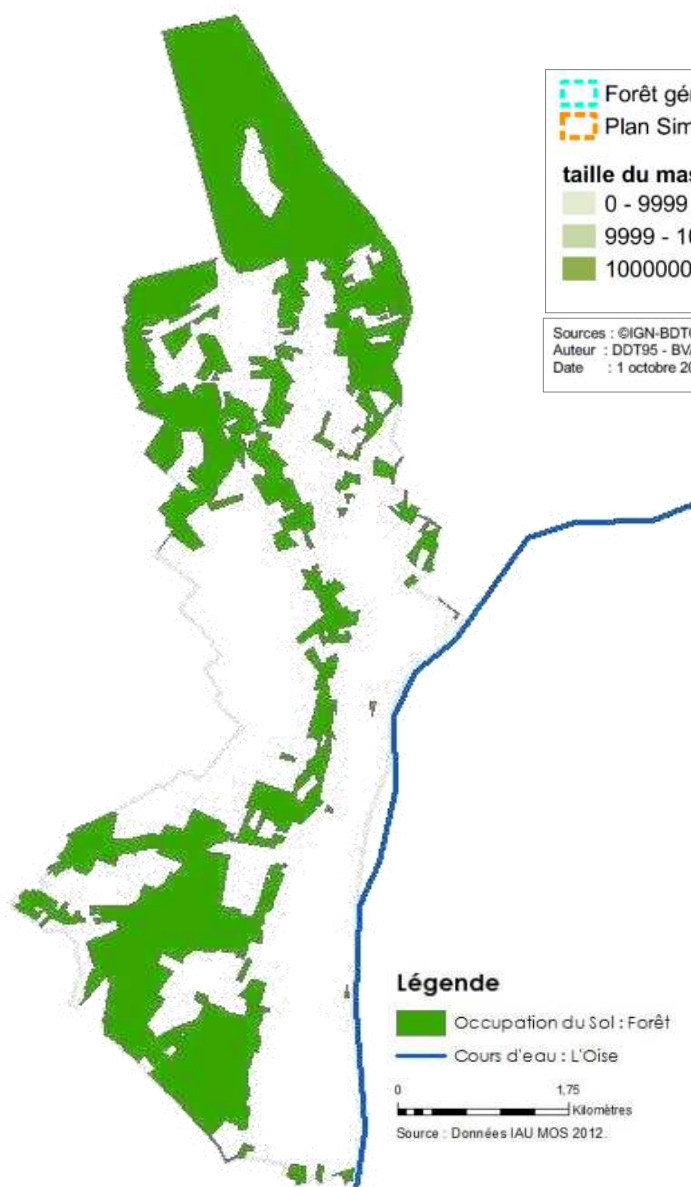
Sur le plateau on observe un liseré de bouleaux pubescents sur le flanc de la butte des sablons,

qui indique une formation végétale siliceuse comme la chênaie, composée d'une futaie de chênes et de hêtres avec des érables ayant un caractère très sombre.  
On trouve également quelques merisiers à l'intérieur du bois.  
Le sous-bois est assez diversifié : jacinthes, anémones, primevères, lamiums, aspérules odorantes.

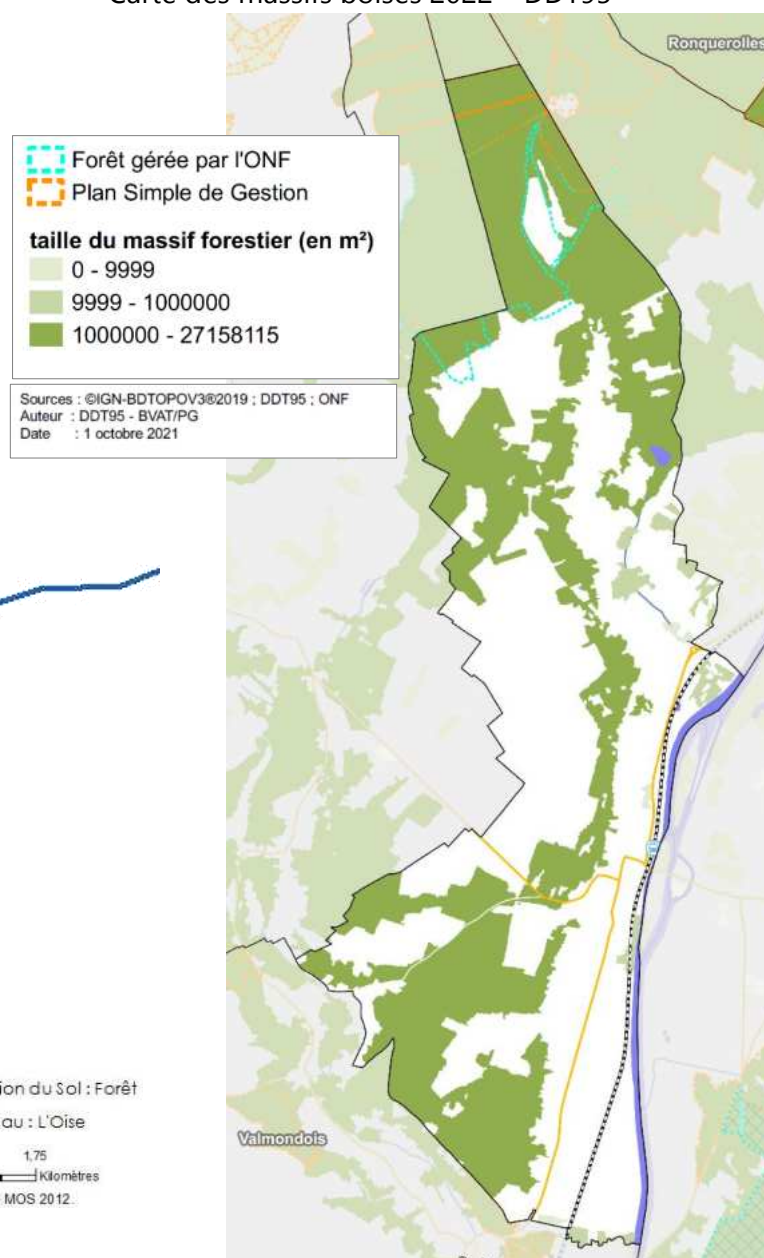
### Le massif forestier

Ces boisements constituent dans leur ensemble un massif forestier d'une superficie de 392,7ha représentant 44,2% du territoire communal et 51,57ha sont gérées par l'ONF (source pac état).  
Il est intéressant de noter que là où on assistait à une tendance à la fragmentation du massif notamment dans les parties en haut de coteau de Parmain il y a une dizaine d'année, la dernière carte montre que les espaces boisés s'épaississent et que les continuités s'établissent.

Carte des massifs boisés 2012 (IAU)



Carte des massifs boisés 2022 – DDT95





## Protection des massifs forestiers de plus de 100 ha

En renforcement des fonctions environnementales, le SDRIF intègre deux principes :

- ◇ Massif de plus de 100 ha : « le SDRIF impose le maintien de l'intégrité des massifs de plus de 100 ha en les classant par exemple en « Espace Boisé classé », qui rejette de plein droit, toute demande d'autorisation de défrichement [...] ». Par ailleurs, toute surface forestière désaffectée devra être compensée.
- ◇ Lisière de 50 mètres : « Le SDRIF préconise une bande inconstructible de 50m autour des massifs forestiers de plus de 100 ha, hors site urbain constitué ».

*Muguet dans le bois du Gannetin et lisière forestière chemin des Charrues*



## Réseaux écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est co-élaboré par l'État et le Conseil Régional. C'est un outil permettant la création d'une Trame Verte et Bleue qui vise à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques. Il comporte une identification des enjeux, spatialisés et hiérarchisés et un cadre d'intervention.

La Trame Verte et Bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

La Trame Verte et Bleue comprend :

*Des réservoirs de biodiversité, « espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.»*

*Des corridors écologiques, « connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie ».*

Le SRCE d'Île-de-France identifie sur la commune de Parmain des réservoirs de biodiversité et des

corridors écologiques.

### Réservoir de biodiversité

Un réservoir de biodiversité au nord de Parmain correspondant à des ZNIEFF de type I et II, représenté par des milieux boisés et agricoles. Le réservoir s'étale sur les communes d'Hédouville, Champagne-sur-Oise, Nesle-la-Vallée, Ronquerolles. Il est essentiellement constitué de forêts de feuillus, d'arbres isolés, d'alignements d'arbres et de boisements. Le plus proche réservoir de biodiversité se trouve sur la commune de l'Isle-Adam et ses communes adjacentes à l'est, correspondant aussi à des ZNIEFF de type I et II.

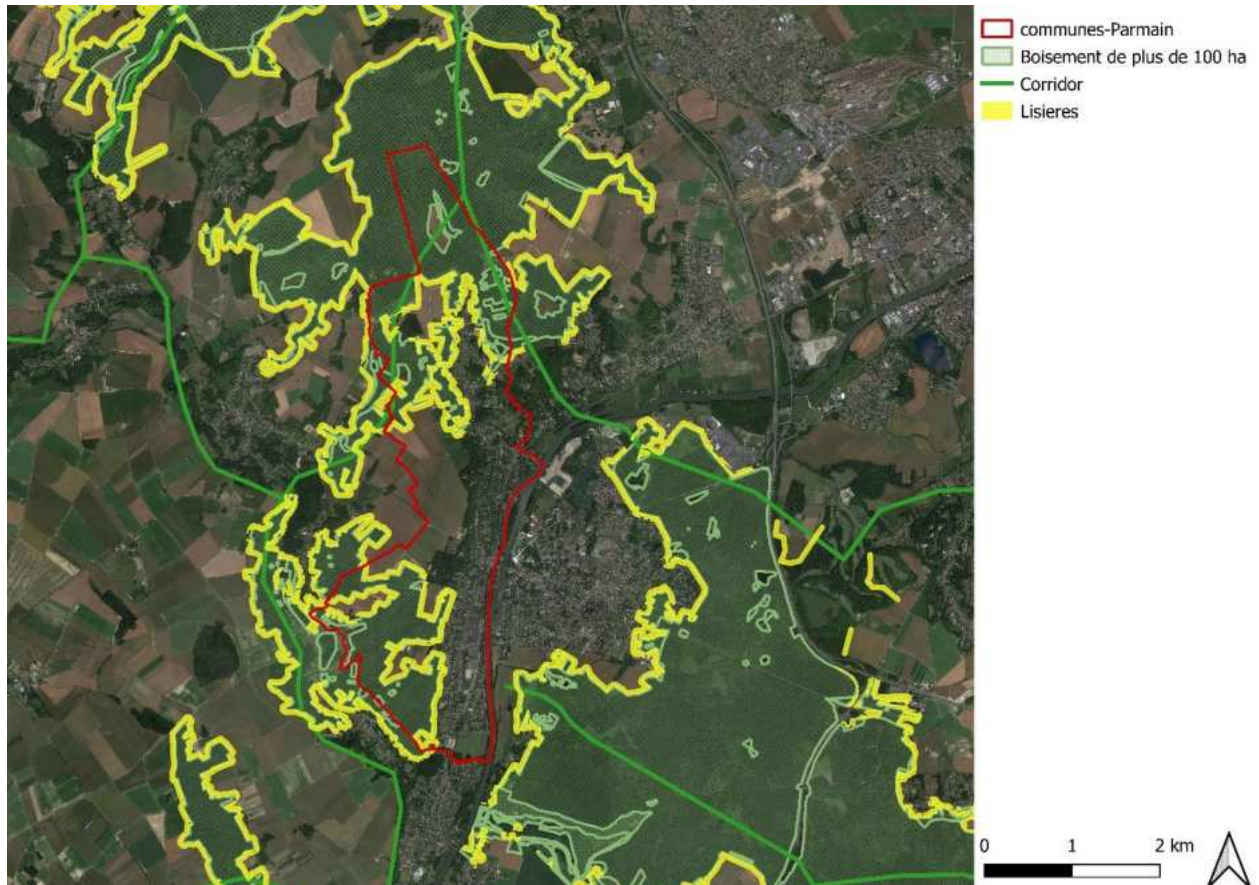
### Corridors écologiques

Sous-trame arborée - Un réseau d'habitats majoritairement composé de forêts de feuillus, de nombreux arbres isolés et d'alignement, de parcs et autres boisements, relie les réservoirs de Parmain et de l'Isle-Adam bien que séparé par l'Oise. Cependant, dans ce réseau d'habitats, seuls sont considérés comme corridors fonctionnels les espaces restreints au réservoir écologique au nord, et seul un corridor à fonctionnalité réduite passant sur la commune de Champagne-sur-Oise relie les deux grands réservoirs. Aucune continuité fonctionnelle n'est donc présente sur la commune en dehors de l'espace restreint du réservoir. Les plus proches corridors fonctionnels passent par l'ouest sur Nesles-la-Vallée et par le sud sur Valmondois.

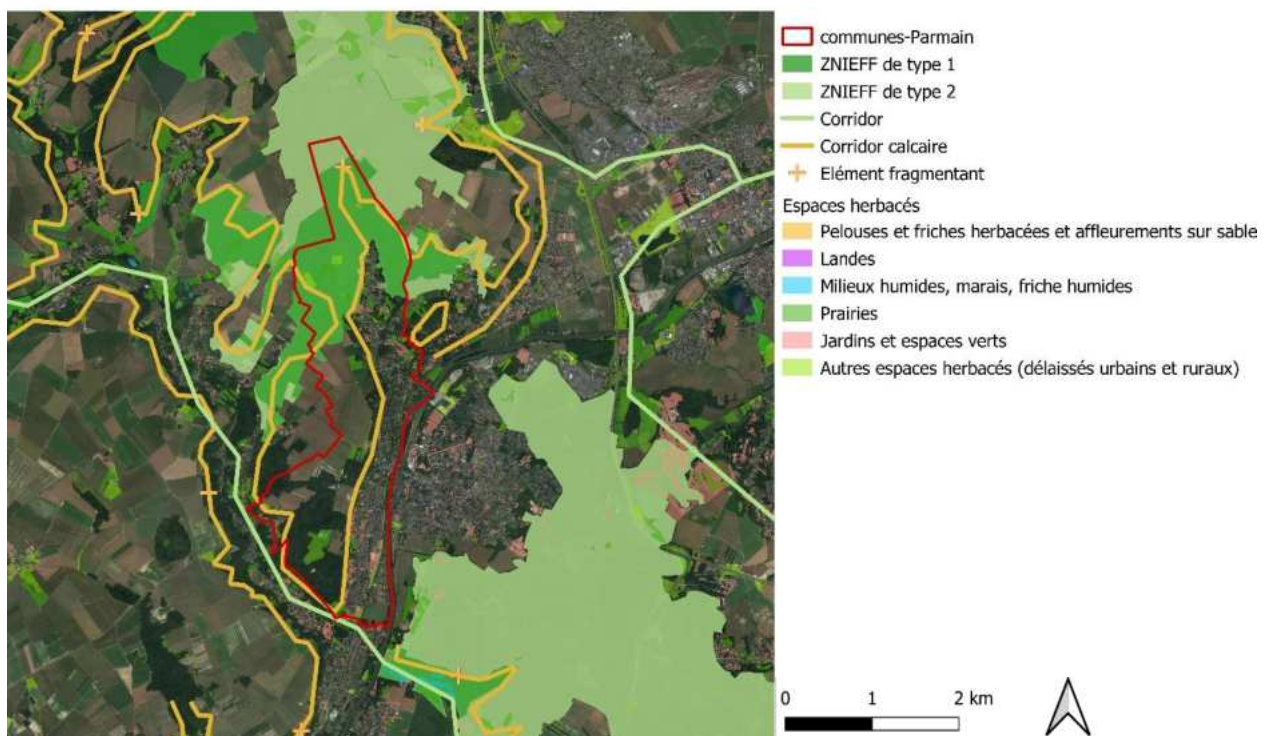
La trame arborescente est dominée par les associations végétales *Carpino betuli – Fagion sylvaticae* et *Quercion robori*, soit des communautés de boisements de Hêtre *Fagus sylvatica*, Chêne sessile *Quercus petraea* ou Charme *Carpinus betulus*, de Chêne pédonculé *Quercus robur* et de Frêne élevé *Fraxinus excelsior*. Est aussi bien représenté l'association *Berberidion vulgaris*, qui sont des fourrées arbustives assez denses d'épineux.

Ces communautés végétales se trouvent majoritairement dans le nord de la commune.

Sous-trame herbacée - Deux corridors herbacés fonctionnels et à fonctionnalité réduite encadrent parallèlement Parmain du nord-ouest au sud-est, mais aucun ne traverse la commune. Le plus proche longe le sud, à la frontière de Valmondois.



Carte de la trame arborée du SRCE sur Parmain et ses environs (Source Trans-Faire, 2022)



Carte de la trame herbacée et des réservoirs de biodiversité du SRCE sur Parmain et ses environs (Source Trans-Faire, 2022)

### Les pelouses calcicoles

Les pelouses calcaires sèches s'établissent sur les pentes calcaires arides du Lutétien, elles constituent une des formations les plus riches et les plus typiques du Vexin.

Il en existe plusieurs sur Parmain identifiées, dont une particulièrement remarquable par son étendue et sa richesse floristique et paysagère, située sur le coteau du rû de Jouy, après le hameau de Jouy-le-Comte. Ce coteau strictement calcaire de pente forte est exposé plein Sud. De par ces conditions, le boisement est extrêmement lent et on ne redoute pas encore le reboisement spontané du site par remontée de ligneux à sa base ou par le développement de genévrier sur sa pente. L'herbe est rase, les orchidées sont nombreuses : orchis brûlée, orchis singe, Orchis militaire, Orchis pourpre, Ophrys diverses, limodore.

On y trouve à l'automne les campanules agglomérées et les Carlines.

Cette pelouse est protégée en un espace naturel sensible (voir ci-après)

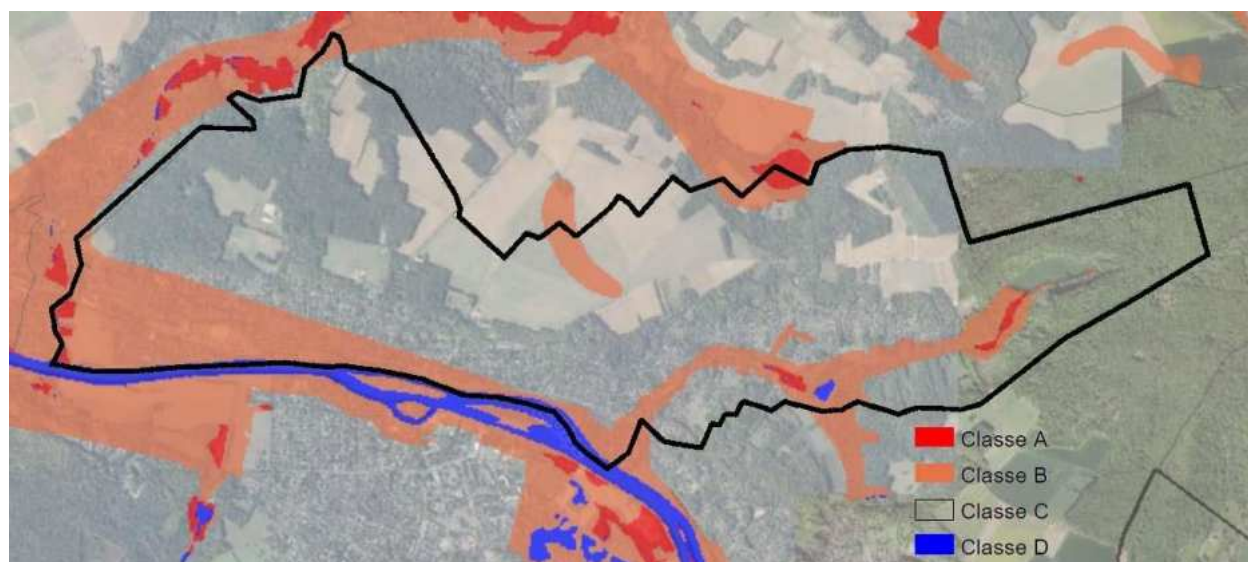
Les autres pelouses observées se situent également à Jouy-le-Comte, une située sur le versant faisant face à Boulonville et une autre sur le versant redescendant vers le vallon de Nesles au-dessus de l'Hypogée, en partie sous les lignes haute-tension.

Enfin une dernière pelouse a été inventoriée au sud, face au collège de Parmain sur les parcelles non boisées et jouxtant la zone urbanisée en bas de coteau.

### Les zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (article L 211-1 du code de de l'environnement et doivent être protégées (articles L 211-3 et R 211-108 du code de l'environnement). Une cartographie des zones humides ou potentiellement humides a été établie par la DRIEE en vue de leur préservation.

#### *Cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Ile de France*



Source DRIEAT - [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Zones\\_humides.map#](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Zones_humides.map#)

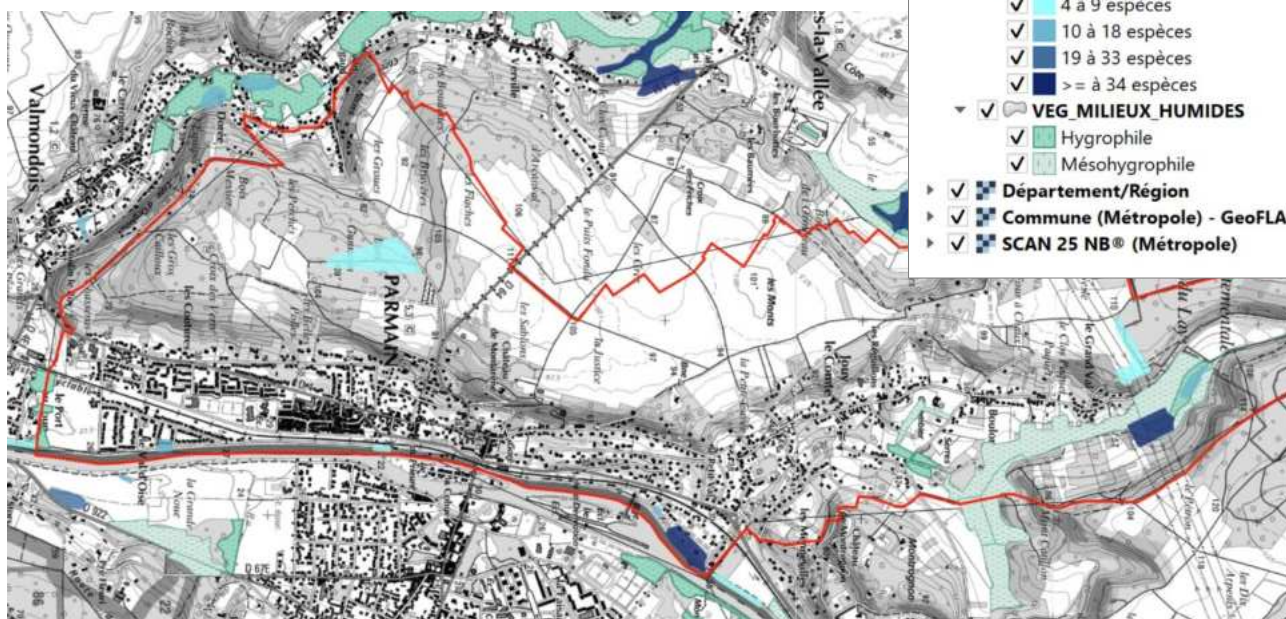


Classe 2021	Description	Instruction
A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser	La zone est considérée comme intégralement humide par le service instructeur, sauf démonstration contraire de la part du pétitionnaire validée par le service instructeur. Les limites des zones humides peuvent être précisées par le pétitionnaire. Un diagnostic complémentaire est demandé si l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés s'étendent au-delà de la zone humide décrite par la classe A.
B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser	Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées
C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides	Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 doit être réalisé lorsque les faisceaux d'indices se dessinent ou s'il n'y a pas d'information disponible. Il est possible de ne pas réaliser de diagnostic zones humides sous réserve d'une démonstration solide d'une faible probabilité de présence de zones humides validée par le service instructeur.
D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique	Par définition, les surfaces en eau ne sont pas des zones humides au sens réglementaire. Cela étant, les berges et abords de plans d'eau ainsi que certaines mares peuvent être considérés comme des zones humides au cas par cas.

A noter qu'une grande partie des zones humides identifiées en classe B correspond à des zones urbanisées c'est-à-dire au niveau des surfaces imperméabilisées. A noter également une partie correspondant à des parcelles de grandes cultures.

#### *Biodiversité des zones humides*

Les zones humides sont des milieux rares (4 % du territoire national) et menacé par les activités humaines et les changements globaux. Environ 50% des zones humides ont disparu en France au cours du siècle dernier. Ce patrimoine naturel fait dorénavant l'objet d'une attention particulière. Leurs préservations représentent des enjeux environnementaux, économiques et sociaux majeurs. Ces milieux se situent entre terre et eau et présentent de multiples facettes (marais, tourbières, prairies humides). Ils se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle et abritent de nombreuses espèces végétales et animales. Leurs différentes fonctions leur permettent de jouer un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.



Un secteur dans le fond du vallon de Jouy est identifié dans le SRCE (voir ci-après) et il est plus précisément localisé avec l'inventaire du Conservatoire botanique national du Bassin parisien. Il est répertorié « classe 3 » de l'étude de la DRIEE sur la connaissance des secteurs potentiellement humides.

L'inventaire de la végétation effectué dans le cadre de la charte paysagère de la commune a répertorié les espèces végétales témoins du caractère humide de ce secteur.

Plus récemment, lors d'investigations menées par le PNR du Vexin français

a été signalée la présence de l'Epipactis des marais (*Epipactis palustris*), une espèce menacée, disparue des autres communes du PNRVF et la présence potentielle de la Fougère des marais (*Thelypteris palustris*), une espèce menacée et protégée.

Sur la carte des composantes du SRCE, la zone se situe dans un « Réservoir de biodiversité », et un corridor fonctionnel diffus de la sous trame arborée au sein des réservoirs est identifié à proximité. Elle est incluse également un corridor et continuum de la sous trame bleue

Sur la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue, il est fait état dans le secteur de « Cours d'eau à préserver et/ou restaurer » et d'« Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou restaurer » ainsi que de milieux humide à préserver.

Une deuxième zone humide est repérée au départ du vallon vers la Naze, située dans le massif forestier, de fait moins soumise aux pressions de l'urbanisation.



### L'activité agricole

Elle marque fortement de son empreinte le paysage notamment le plateau, orienté vers l'ouest et à revers de la ville qui elle est orientée vers l'est.

Les cultures de grands champs à prédominance céréalière s'étendent sur le plateau et donnent un paysage relativement ouvert qui contraste avec le reste du paysage communal. La superficie agricole utilisée en 1988 (source RGA) atteignait 245 ha dont 233 ha en terres labourables et 149 ha en céréales dont 135 ha en blé tendre.

La commune comptait alors sept exploitations dont cinq à temps complet.

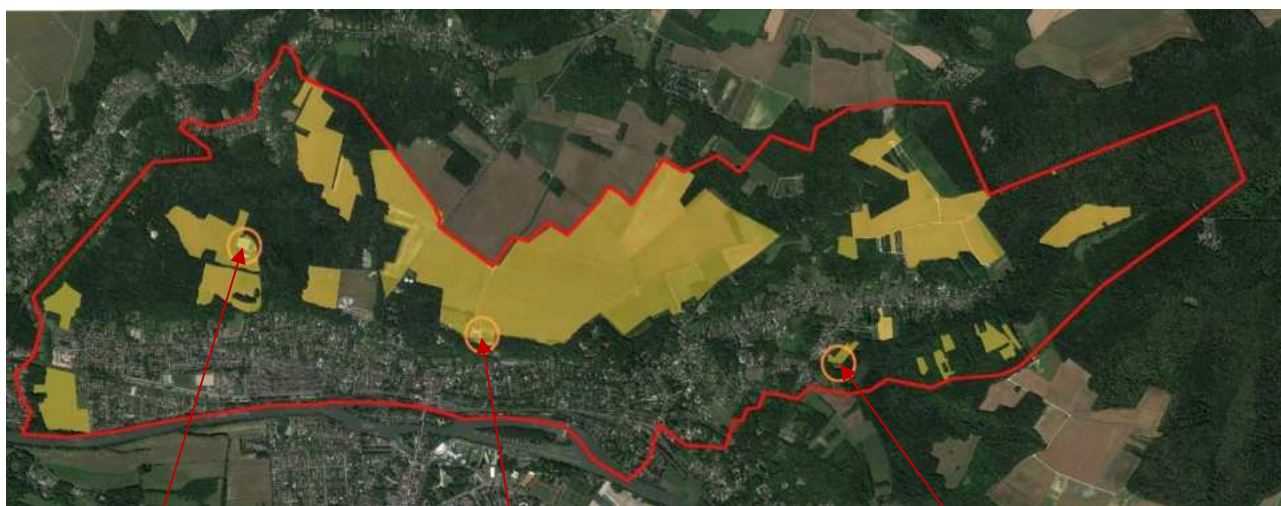
En 1998 10 ans plus tard, on recense à Parmain selon la Mutualité Sociale Agricole, une EARL et quatre exploitations agricoles dont trois « hors sol »

Leur surface agricole utile s'élevait alors à 217 ha soit une perte sur dix ans de 28 ha.

Aujourd'hui un unique exploitant agricole a son siège situé à Parmain et il cultive encore la totalité des terres du plateau. Quelques surfaces situées dans le vallon de Vaux et Jouy-le-Comte sont exploitées par un agriculteur de Champagne-sur-Oise.

Par ailleurs, un centre équestre s'est créé il y a une dizaine d'année sur le plateau de Parmain, au-dessus du coteau sud accessible par le chemin des Charrues.

A noter dans le fond de Jouy-le-Comte quelques parcelles cultivées, enclavées entre les fonds de jardins et le massif forestier.



*Centre équestre*

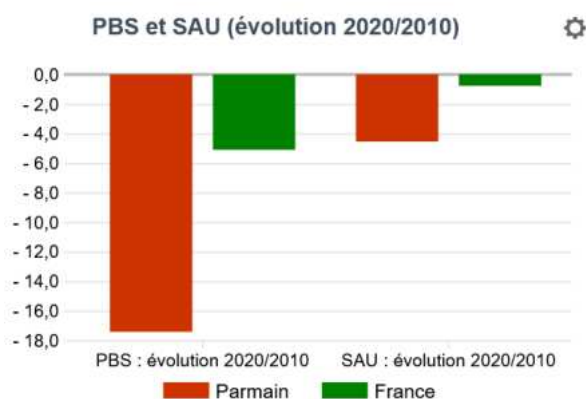
*Hangars d'exploitation agricole de Parmain*

*Ancien hangar d'exploitation horticole de Jouy-le-Comte*



Aujourd'hui la superficie des espaces agricoles est de 247 ha, y compris jachères et la surface agricole utile (SAU) moyenne est de 209 ha. A noter une évolution entre 2010 et 2020 de 4,6% de la SAU. Il s'agit de grandes cultures avec production de céréales ou d'oléoprotéagineuses, composées de blé, maïs orge pour 62% et colza pour 25% de la surface cultivée. Quant à la culture de betterave celle-ci a été arrêtée il y a deux ans sur la commune. Ce sont des terres de bonne valeur agronomique avec une PBS (Production brute standard) élevée.

### PORTRAIT DE TERRITOIRE - DONNÉES DE CADRAGE



### Chiffres clés

Indicateurs	Parmain	France
<u>Nombre d'exploitations en 2020</u>	1	416 054
<u>PBS en 2020 (milliers d'euros standard)</u>	237	65 442 011
<u>SAU en 2020 (ha)</u>	210	26 864 337

Source : Agreste - Recensement agricole 2020 (données provisoires)

Source : Agreste - Recensements agricoles (données provisoires pour 2020)

*Plateau agricole entre Parmain et Nesles-la-Vallée*





Parmain, ainsi que les autres communes agricoles du Vexin sont en classe 3 du référentiel de potentiel agronomique de la région Ile de France soit 101,5% par rapport à la moyenne régionale. Ce pourcentage exprime le niveau habituel estimé des rendements du blé sur l'ensemble de la commune par rapport au rendement régional moyen de référence sur les cinq dernières années. (Source DRIAAF/Srise). Le rendement des cultures moyen se situe entre 8 et 10t/ha.

Les zones agricoles doivent être préservées ou confortées. L'un des enjeux majeurs de la Charte du PNR du Vexin étant de conserver ce capital essentiel, outil de travail des agriculteurs. Elles sont référencées en zone jaune au plan de référence du PNRVF.

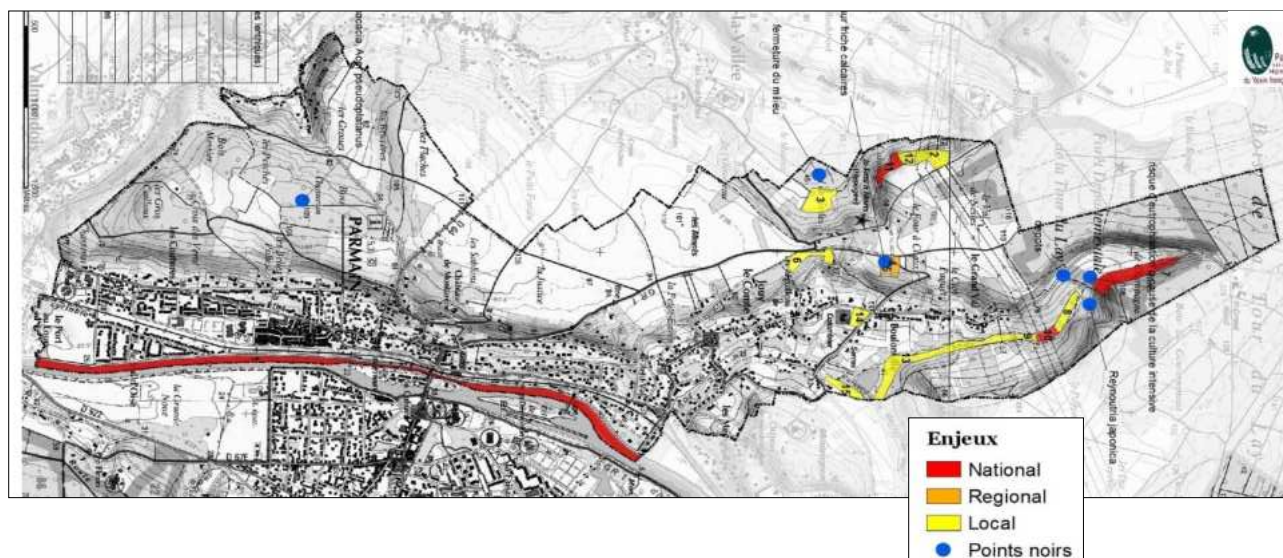
### Fonctionnalités agricoles

L'exploitant principal dispose d'un hangar d'exploitation situé en limite de la ville en haut du chemin de Montarène au bords des cultures, auxquelles il peut ainsi accéder directement. L'activité ne nécessite pas l'utilisation des rues de circulation pour accéder sur les terres. Le Centre équestre situé chemin des charrues est accessible par le chemin à la sortie de la ville et les bâtiments de l'horticulteur de JLC situé dans le fond de Vaux à la sortie de JLC.

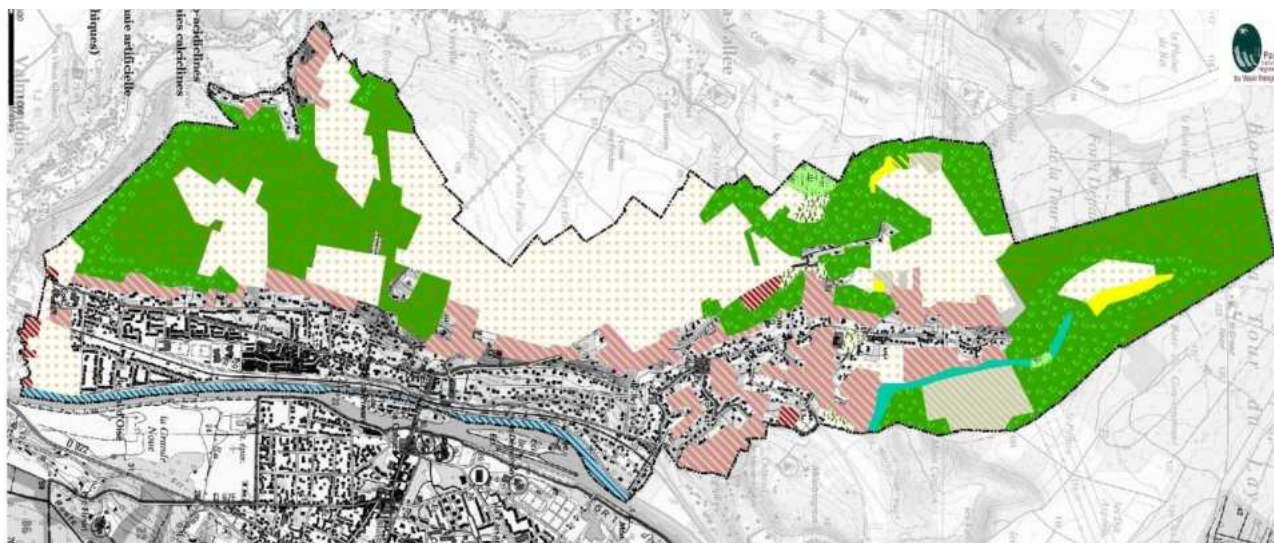
+ En attente données SAU + schéma fonctionnel des activités agricoles

## LES ENJEUX DES MILIEUX NATURELS DU PNR DU VEXIN

### Les enjeux écologiques de la commune de Parmain



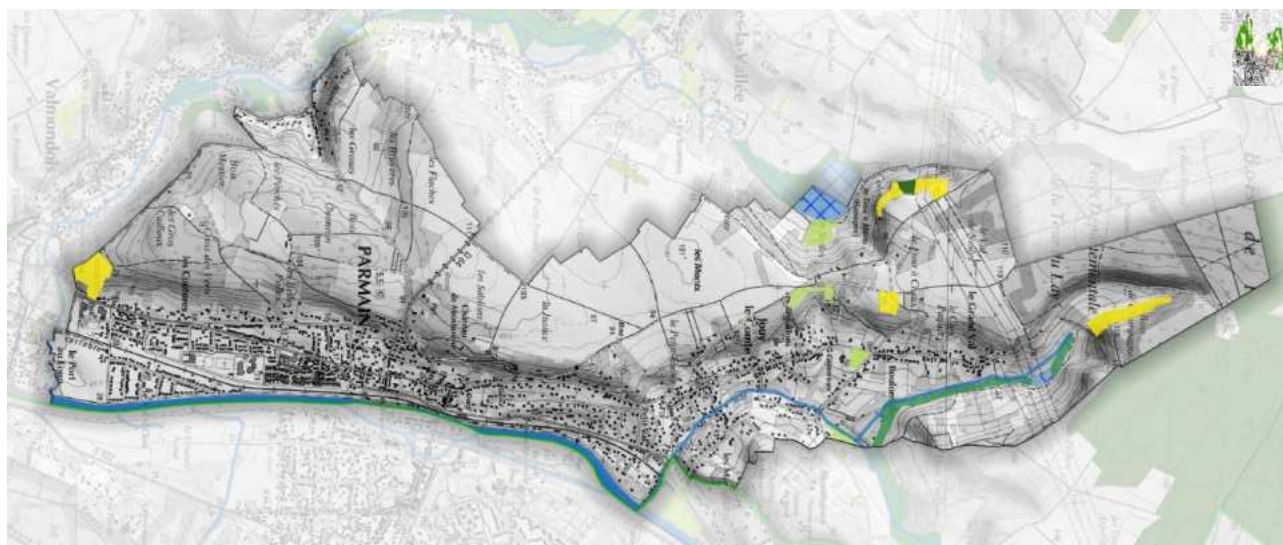
### Cartographie des habitats dans la commune de Parmain



#### Habitats

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | bas-marais alcalin                      |  | chênaies-charmaies et chênaies-frênaies neutro-acidiclines        |
|  | prairies mésophiles                     |  | chênaies-frênaies calcicoles et chênaies-charmaies calciclines    |
|  | pelouses calcicoles                     |  | chênaies pubescentes ; pré-bois calcicoles                        |
|  | friches rudérales ou nitrophiles        |  | bosquets et broussailles anthropiques                             |
|  | friches calcicoles sèches               |  | parcs et jardins d'agrément, terrains de sport, haie artificielle |
|  | cultures ; jachères                     |  | zones bâties  |
|  | aulnaies ; aulnaies-frênaies ; saulaies |  | herbiers aquatiques des eaux lentes (faciès lenthiques)           |

### Carte complémentaire actualisée

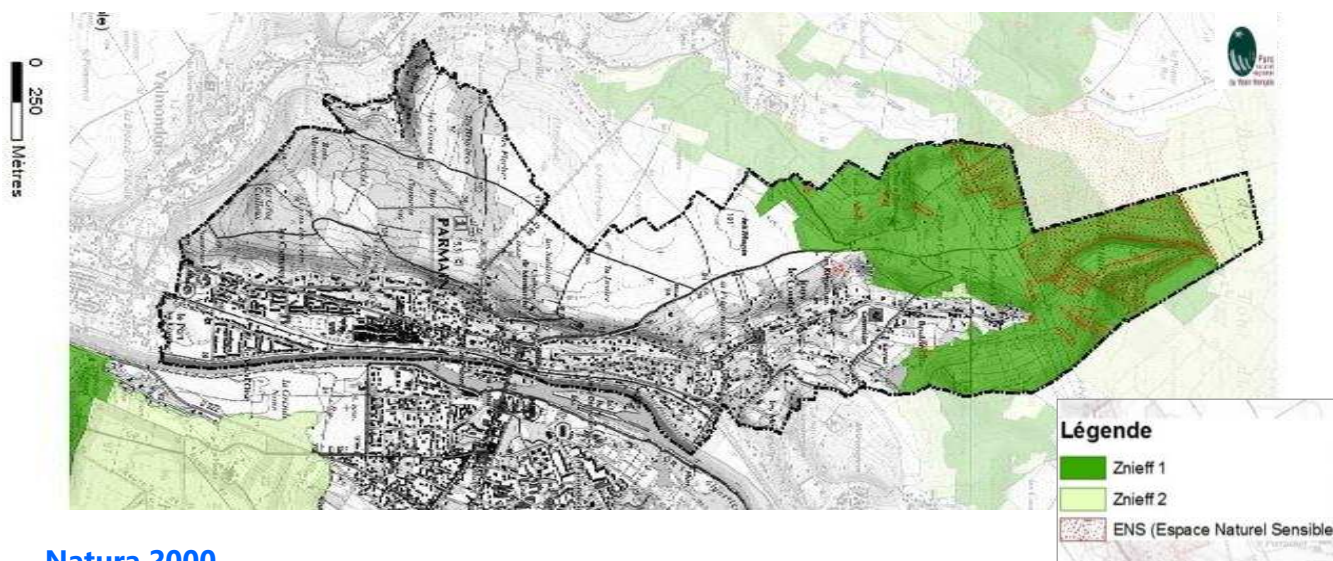


#### Atlas patrimoine naturel

- |  |                                   |  |  |
|--|-----------------------------------|--|--|
|  | Bois de pentes et de ravins       |  | Marais   |
|  | Bois humides                      |  | Mégaphorbiaies nitrophiles   |
|  | Boisements de feuillus            |  | Parcs et jardins d'agrément ; golfs et autres terrains de sport enherbes ; haies artificielles |
|  | Carrières à ciel ouvert           |  | Pelouses calcicoles ou sablo-calcaires   |
|  | Cours d'eau                       |  | Prairies   |
|  | Etangs ; mares                    |  | Végétation des rochers calcaires   |
|  | Formations arborées ou arbustives |  | Végétation messicole   |
|  | Friches                           |  | Vergers de hautes tiges  |
|  | Landes                            |  |  |

Source : Site de protection (Natura 2000, ZNIEFF, réserve), zone humide - DRIEE 2014; ENS - CG95 2014; Autres données PNRVF.

## Inventaire et protection réglementaire des milieux naturels



### Natura 2000

Les sites Natura 2000 sont des zones désignées comme zone de protection des habitats et des espèces. Un régime d'évaluation des programmes ou projets dont la réalisation est susceptible d'affecter de façon notable un site est instauré le cas échéant.

Le réseau Natura 2000 le plus proche se situe à 11 km à l'est. Il s'agit de la ZPS FR2212005 - Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi.

### Arrêté de Protection de Biotope

Le préfet de département peut prendre par arrêté des mesures visant à conserver des biotopes (habitat, entité biologique et toute formation naturelle peu exploitée par l'homme) dans la mesure où ces derniers contribuent à la préservation (reproduction, alimentation, repos, survie) d'espèces protégées.

Aucun APB n'est recensé sur Parmain, le plus proche se situe sur l'Isle-Adam : FR3800977 - Écrevisses À Pieds Blancs Sur Le Ru Du Goulet

### ZNIEFF

Initié par le ministère de l'Environnement, le réseau ZNIEFF a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels et d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- Celles dites de type I : d'une superficie généralement limitée, elles sont définies par la présence d'espèces ou d'habitats déterminants et se détachent par une concentration d'enjeux forts du patrimoine naturel ;
- Celles dites de type II : correspondent à de vastes ensembles naturels et paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants et qui offrent des potentialités biologiques importantes. Une zone de type II peut inclure plusieurs zones de type I.

#### ZNIEFF du bois de la Tour du Lay / Znieff de type 1

D'une superficie de 382,3 ha répartis sur la commune de Parmain et de Nesles-la-Vallée et sur une amplitude altimétrique de 39 à 137 m NGF, ce périmètre de Znieff est très vaste et correspond à un ensemble très diversifié de milieux naturels de grand intérêt écologique et floristique :

- pelouses calcicoles avec l'Orchis brûlé et la Laîche précoce,
- ourlets calcicoles avec le Limodore à feuilles avortées et l'Aster linosyris,
- bois calcicoles de pentes caractérisés par l'Actée en épis, protégée,
- bas-marais alcalin aux ambiances humides avec Choin noirâtre, Gentiane pneumonanthe, Laîche de Maire et le Cordulégastre annelé (libellule protégée),
- et mare à Potamot coloré dans le marais de Nesles.

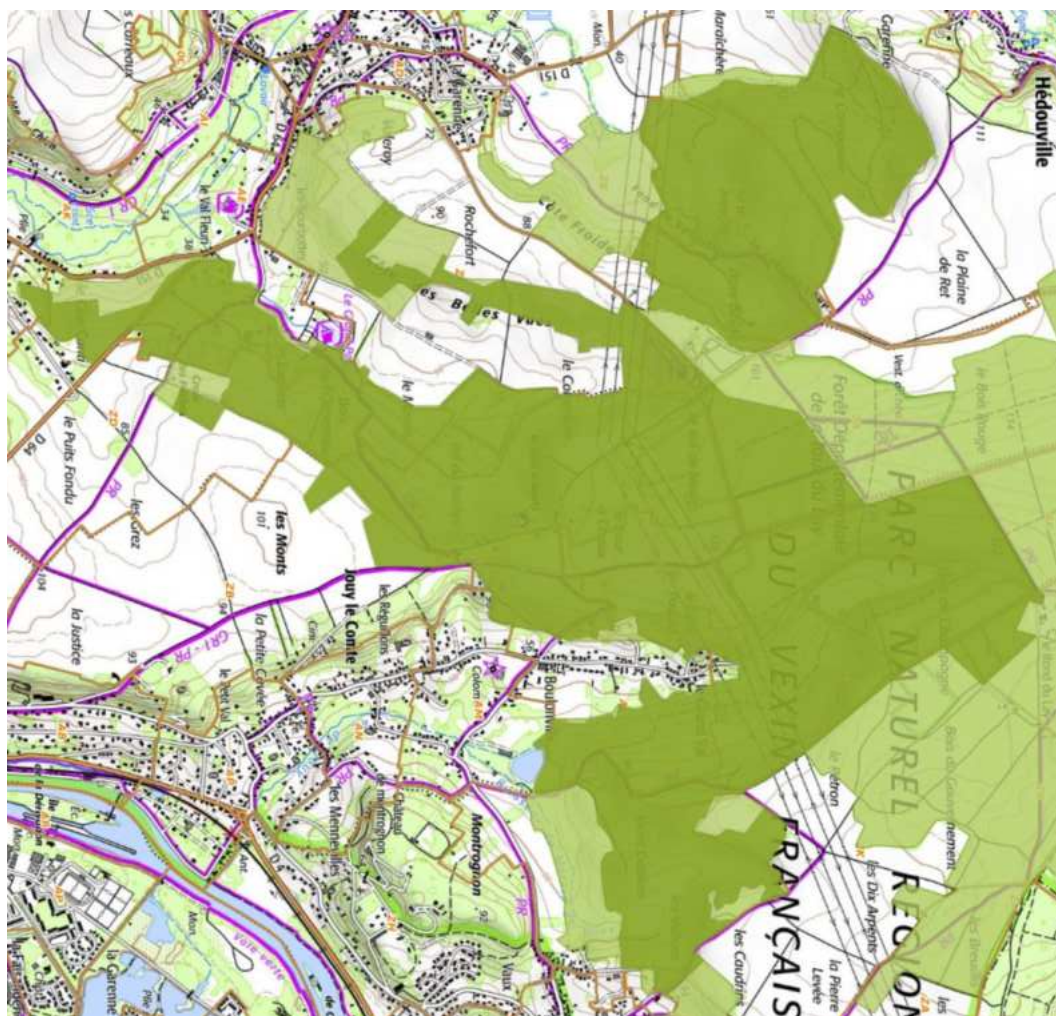
Pelouses et ourlets des milieux secs et chauds présentent un intérêt entomologique car favorables à la présence de la Mante religieuse, protégée en Île-de-France et de l'Argus bleu céleste.

#### *Znieff Bois de la Tour du Lay et ses abords / Znieff de type 2*

D'une superficie de 1233 ha répartis sur les communes de Champagne/Oise, Hédouville, Parmain Ronquerolles et Nesles-la-Vallée et sur une amplitude altimétrique de 39 à 176 m NGF présentent une mosaïque de milieux en fonction de la géomorphologie, de l'orientation et de l'utilisation du sol.

L'intérêt écologique et floristique est de même nature que celui de la Znieff 1

*Cartographie des ZNIEFF sur le territoire communal  
Source Géoportail*



## L'Espace naturel sensible ENS

A l'intérieur de la Znieff, la pelouse calcicole est répertorié comme ENS, portant sur les « Marges humides et acides de la Tour du Lay ».

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un site naturel non bâti qui possède une valeur écologique ou paysagère particulière. Il est menacé ou rendu vulnérable pour diverses raisons : pression urbaine, absence de gestion, abandon. Il s'agit de marais, de zones humides, de coteaux à pelouses calcicoles, de forêts ou de carrières. Leur ouverture au public est obligatoire mais elle peut être limitée, dans le temps ou dans l'espace, en raison de leur fragilité.

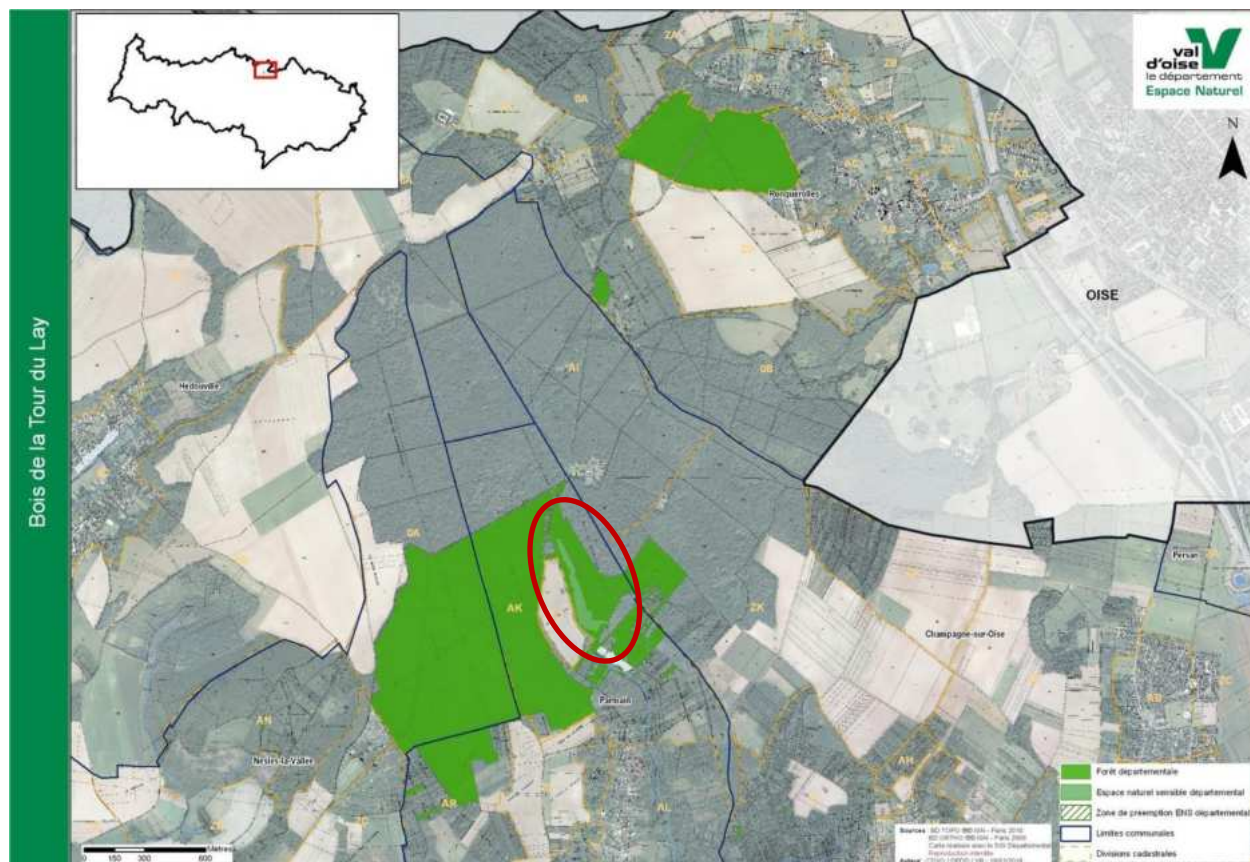
Ce secteur protégé à Parmain abrite une diversité floristique et faunistique :

Flore : Aster linosyris, Petite Euphrase, Actée en épis, Rosier rouillé, Laiche précoce (RRR), Campanule agglomérée, Raiponce orbiculaire, Ibéris amer, Gentianelle d'Allemagne (RR), Campanule gantelée, Coronille naine (R), ainsi que 18 espèces d'orchidées.

Faune : Grenouille agile, Salamandre tachetée (amphibiens), Demi-deuil, Petite violette (lépidoptères), Coucou gris, Bruant jaune, Lorient d'Europe, Fauvette à tête noire, Pic épeichette (oiseaux), Orvet fragile, Lézard vert, Coronille lisse, Couleuvre à collier...etc.

Des aménagements pour l'accès l'accueil et la sécurisation du site sont conduits par le Conseil départemental, ainsi que la pose de panneaux pédagogique et la gestion écologique des espaces protégés.

*Carte de l'ENS de la Tour du Lay – Source Conseil département du val d'Oise*



*Pelouse calcicole sur le coteau, au-dessus de la parcelle cultivée dans le fond du vallon*

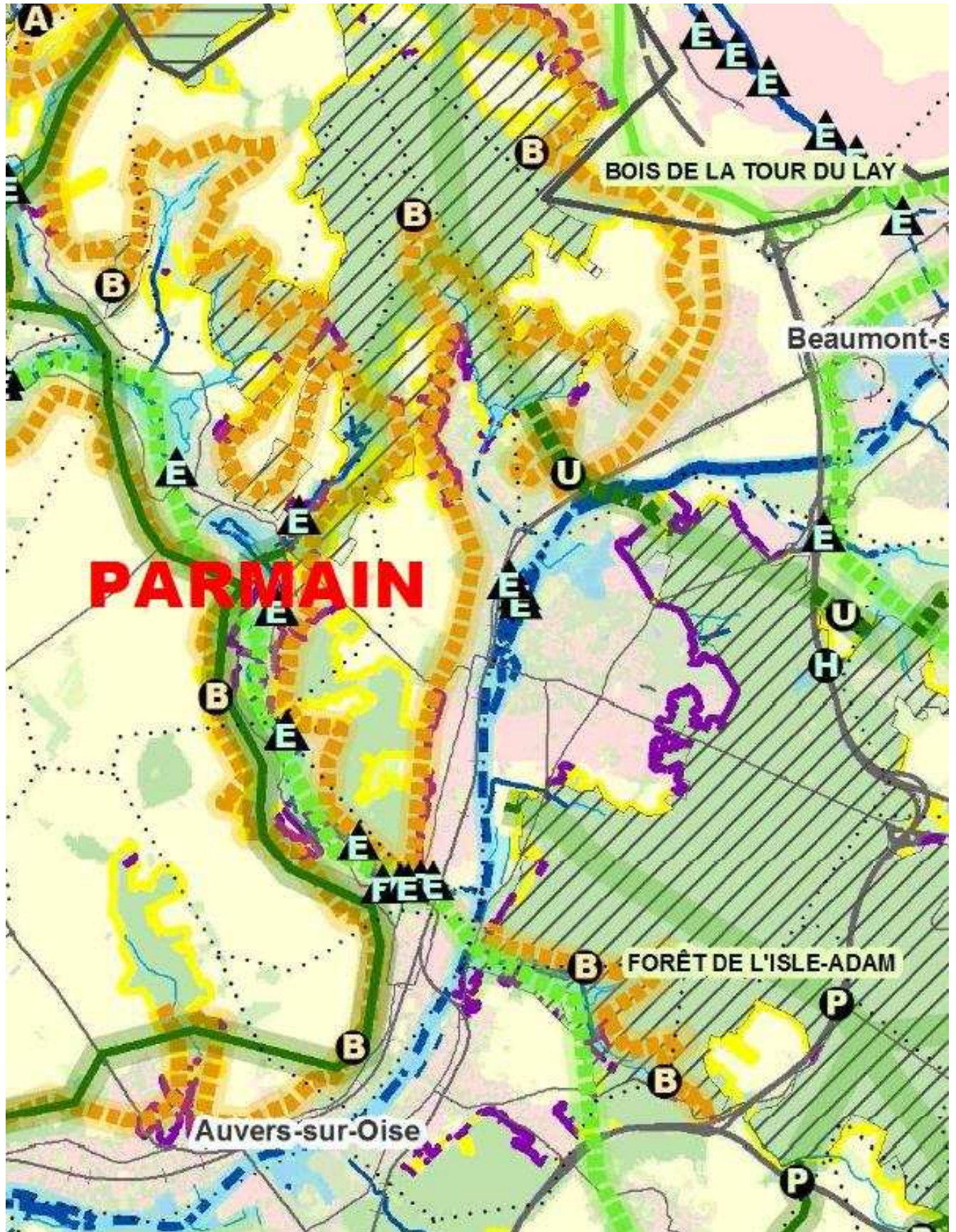


A partir de ces cartographies inventaires, le PLU doit tenir compte des espaces naturels à enjeux environnementaux et des espaces protégés. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) englobe à grande échelle les priorités inventoriées par les différentes investigations.

REpondre aux enjeux soulevés par les documents cadres régionaux

(Source : [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/SRCE2013\\_21oct2013\\_legende-objectifs\\_de11598f.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/SRCE2013_21oct2013_legende-objectifs_de11598f.pdf))

Le SRCE indique la valeur des sites en biodiversité et les mesures pour la protéger, schématisées sur la carte ci-dessous.



**Légende de la Carte des objectifs du SRCE ciblés sur Parmain**

<p style="text-align: center;"><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors de la sous-trame herbacée</li> <li>Corridors alluviaux multitrames             <ul style="list-style-type: none"> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors des milieux calcaires</li> <li>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain             <ul style="list-style-type: none"> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li> Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li> Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li> Principaux obstacles</li> <li> Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li> Obstacles sur les cours d'eau</li> <li> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réservoirs de biodiversité</li> <li> Milieux humides</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li> Mosaiques agricoles</li> <li> Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>

**OCCUPATION DU SOL**

**Occupation du sol**

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain

**Infrastructures de transport**

- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales





### Cadre général des objectifs cités par le SRCE :

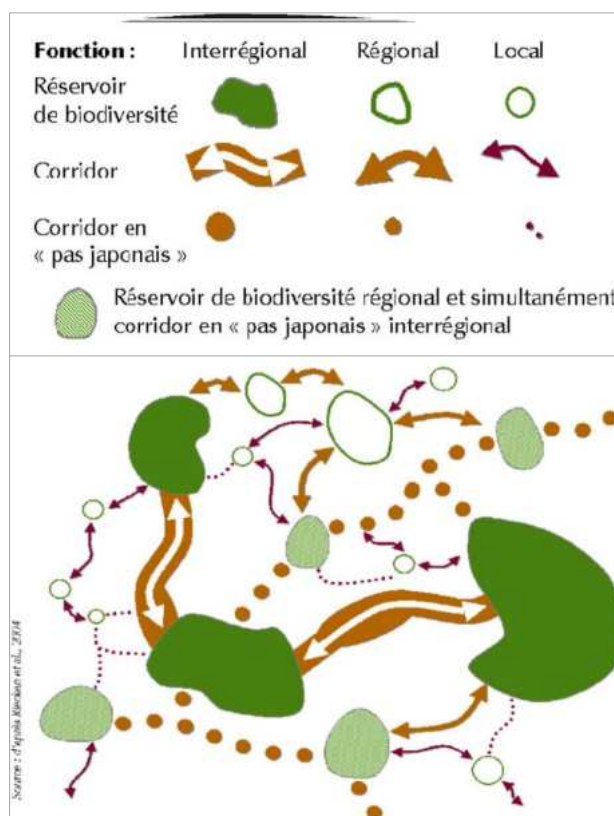
1. **Diminuer** la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique.
2. **Identifier**, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
3. **Mettre en œuvre** les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
4. **Prendre en compte** la biologie des espèces sauvages ;
5. **Faciliter** les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages.

La commune de Parmain est concernée par ces continuités écologiques qu'elle doit intégrer dans son PADD. La mise en place de continuités écologiques est une véritable richesse pour une commune qui plus est pour une commune aux portes de Paris.

Ainsi, les continuités écologiques se composent :

- ◇ De réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- ◇ De corridors et de continuums écologiques : milieux de déplacement empruntés par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils peuvent jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors, ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches pour être fonctionnels ;
- ◇ De cours d'eau et canaux, qui jouent les deux rôles à la fois ;
- ◇ De zones humides, qui jouent l'un ou l'autre rôle ou les deux à la fois ;

*Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques  
(Source : COMOP Trame Verte et Bleue, 2009)*



### Implication du SRCE

Ce document est un cadre de référence régional, destiné à aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener pour protéger la biodiversité sur leurs territoires que les collectivités doivent prendre en compte à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme.

Composantes détaillées de la trame verte et bleue sur la commune

Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Parmain (95480)			
Surface communale : 887 ha Surface de la zone de 1 km autour de la commune : 2060 ha Nombre d'habitants : 5547 (Insee 2012)			
Réservoirs de biodiversité	Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
Réservoirs de biodiversité	256 ha	28,8 %	756,4 ha
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	n/a	n/a	248 m <sup>2</sup>
Corridors de la sous-trame arborée			
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	3,4 km		4,6 km
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	--		4,6 km
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--		1,5 km
Corridors de la sous-trame herbacée			
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	--		--
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	--		5,1 km
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	11,2 km		17,5 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue			
Cours d'eau et canaux fonctionnels	252 m		6,1 km
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	4,8 km		12,8 km
Cours d'eau intermittents fonctionnels	1,6 km		3,2 km
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	1 km		1,9 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	52,9 ha	6 %	236,3 ha
Lisières des boisements de plus de 100 ha			
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	7,8 km		16,4 km
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	16,1 km		31,9 km
Obstacles des corridors arborés			
Infrastructures fractionnantes	--		--
Obstacles des corridors calcaires			
Coupures urbaines	--		--
Obstacles de la sous-trame bleue			
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)	1		13
Points de fragilité des corridors arborés			
Routes présentant des risques de collision avec la faune	--		--
Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire	--		--
Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation	--		1
Passages prolongés en cultures	--		--
Clôtures difficilement franchissables	--		--
Points de fragilité des corridors calcaires			
Coupures boisées	1		1
Coupures agricoles	--		--
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue			
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport	--		--
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport	--		--

-- : Éléments absents de la commune; n/a : non applicable

© Natureparif SRCE-IDF 2013

## SDRIF

Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France retranscrit les principes de préservation et de valorisation des éléments majeurs mis en avant dans le SRCE.

Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles ne figurant pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert. Sont exclus toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

Les unités d'espaces boisés et naturelles doivent être préservées. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 («Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes»), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin;
- L'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

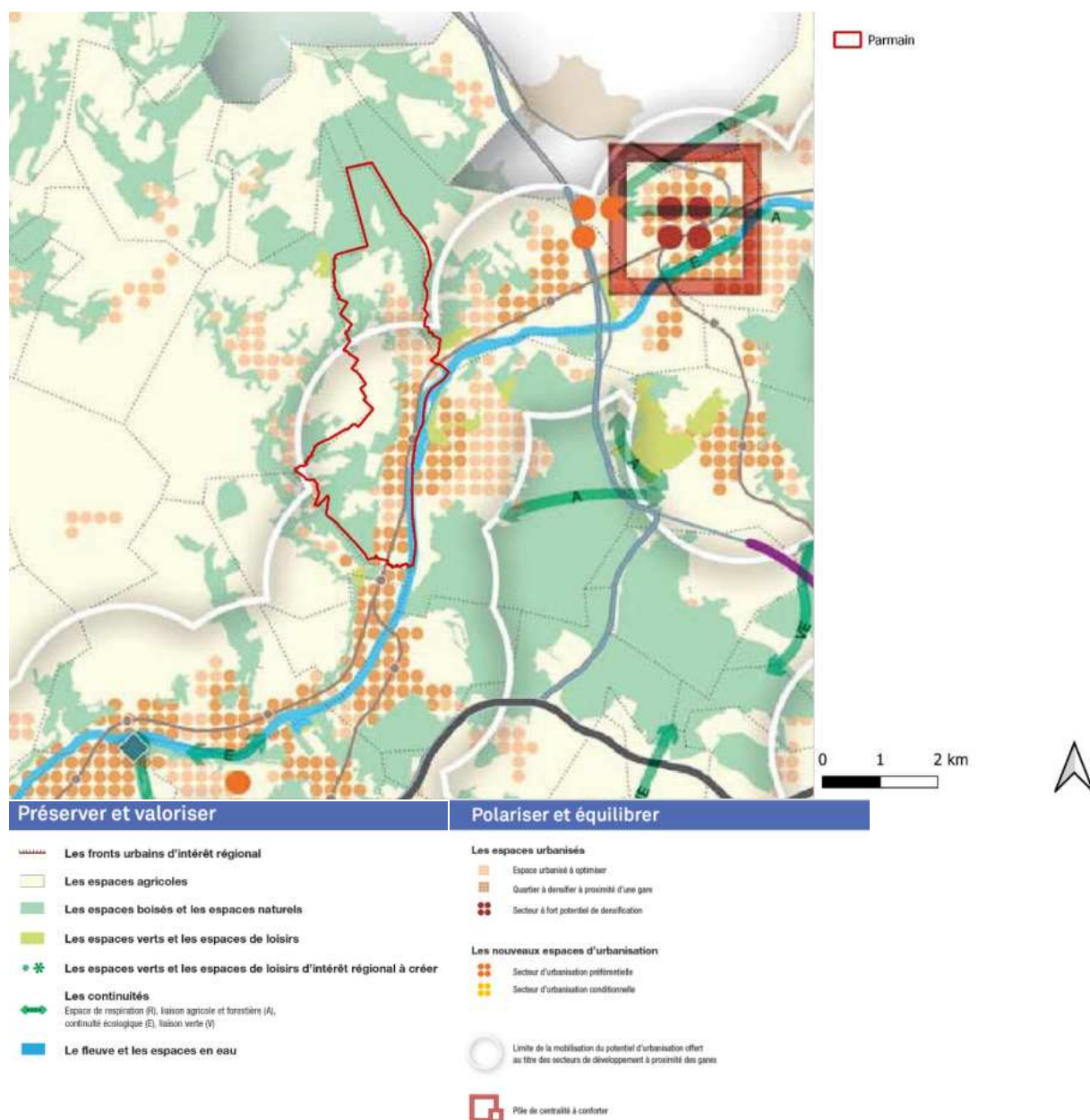
D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10 % en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. (cf. 2.1 «Orientations communes»).

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;

- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole

Des espaces agricoles et, des espaces boisés et espace naturels, sont établis par le SDRIF sur la commune de Parmain et les communes adjacentes. L'Oise est identifiée comme espace en eau à préserver et valoriser. Il n'y a pas de continuité identifiée sur la commune de Parmain, la plus proche passe dans le réservoir de biodiversité de l'Isle-Adam.



## VALORISER LA TRAME VERTE URBAINE

Il est à noter que la commune de Parmain dispose d'une trame verte conséquente organisée autour de son massif boisé et qui constitue l'un des principaux réservoirs de biodiversité de la commune.

A l'intérieur des espaces urbanisés la végétation joue aussi un rôle important de la composante de la trame verte.

### **La végétation en milieu urbain**

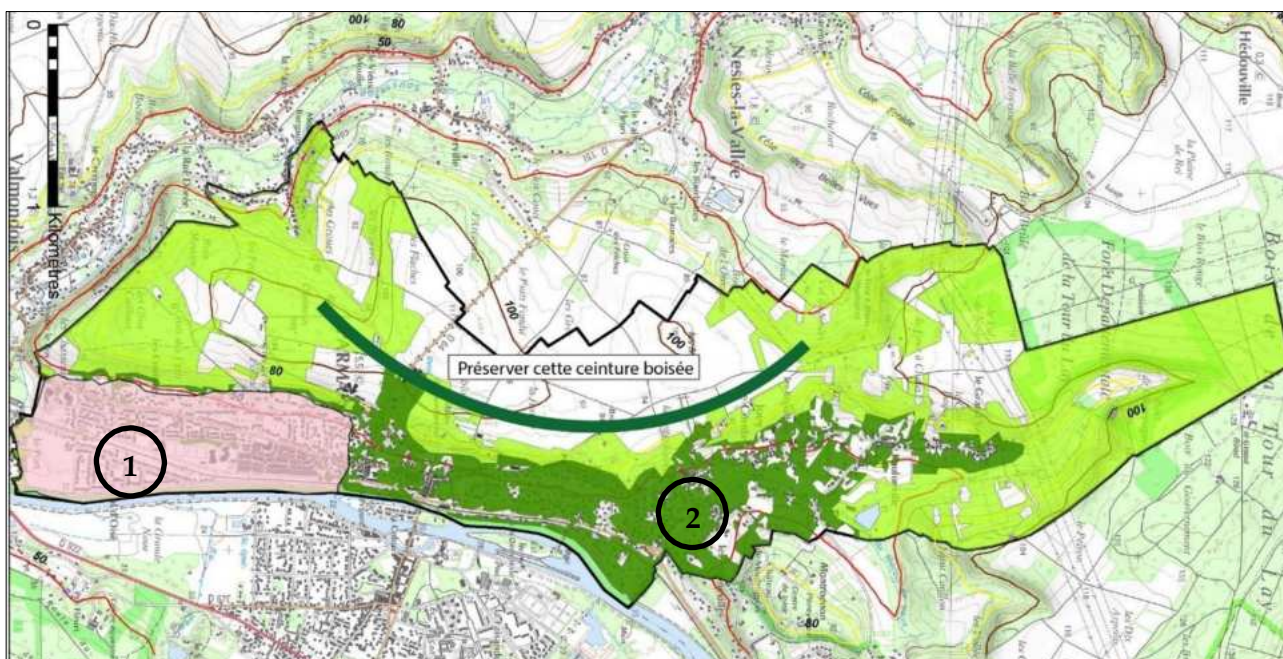
#### **La trame verte urbaine**

Ce type de végétation est composée d'un boisement ornemental dispersé, composé par les plantations de végétaux horticoles, dans une grande majorité de parcelles habitées et qui recouvrent presque en totalité l'urbanisation de la commune.

Ce couvert végétal est composé d'arbres de 30 à plus de 100 ans d'âge. Ce sont des conifères : *cyprès, thuyas, mélèzes, cèdres, séquoias, sapin de douglas, ginkgo biloba, épicéas ...* des feuillus : *marronniers, platanes, hêtres, hêtres pourpres, saules, tilleuls, érables...*, arbres fruitiers. Les arbres sont des régulateurs d'hygrométrie, permettent d'atténuer les effets d'îlot de chaleur, ils donnent de l'ombre, protègent des vents. Les arbustes donnent de l'épaisseur aux clôtures et lorsqu'elles sont composées d'espèces végétales variées et endogènes, favorisent l'habitat de la petite faune, contribuant à la présence de la biodiversité dans la ville.

La végétation apporte des effets de contraste, de ligne et de matière et caractérise le tissu bâti résidentiel

On observe une disparité assez forte de la trame verte en zone urbaine.



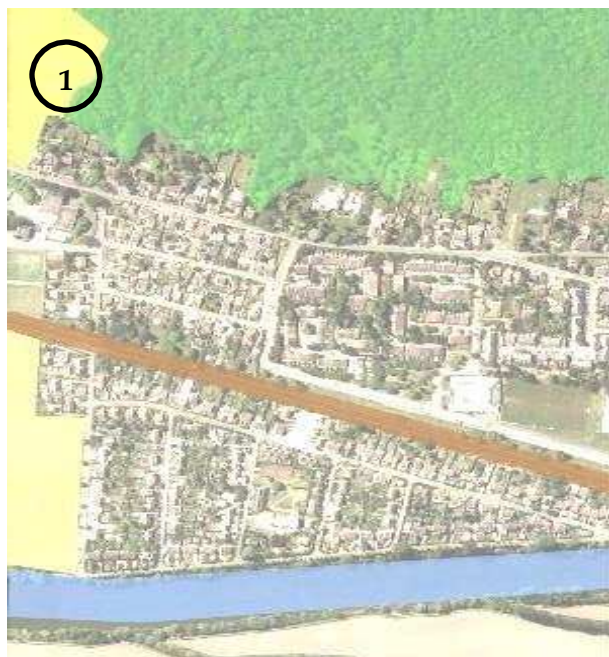
#### Situation 1 : Secteur sud / centre

Au niveau de la partie Sud de Parmain la trame verte a tendance à la fragmentation. Par conséquent il est important de conforter ou réintroduire des plantations au niveau de ce secteur.

#### Situation 2 : secteur centre / nord et Jouy le Comte

En revanche, dans la partie nord à partir du centre-ville, et jusqu'à Jouy-le-Comte, des continuités de la trame verte existe qui se superpose sur le bâti des quartiers. Il convient de composer la densité urbaine tout en permettant d'assurer les continuités de trame verte urbaine dans ces secteurs.

*Situation 1 : Secteur sud / centre*



*Situation 2 : secteur centre / nord et Jouy le Comte*



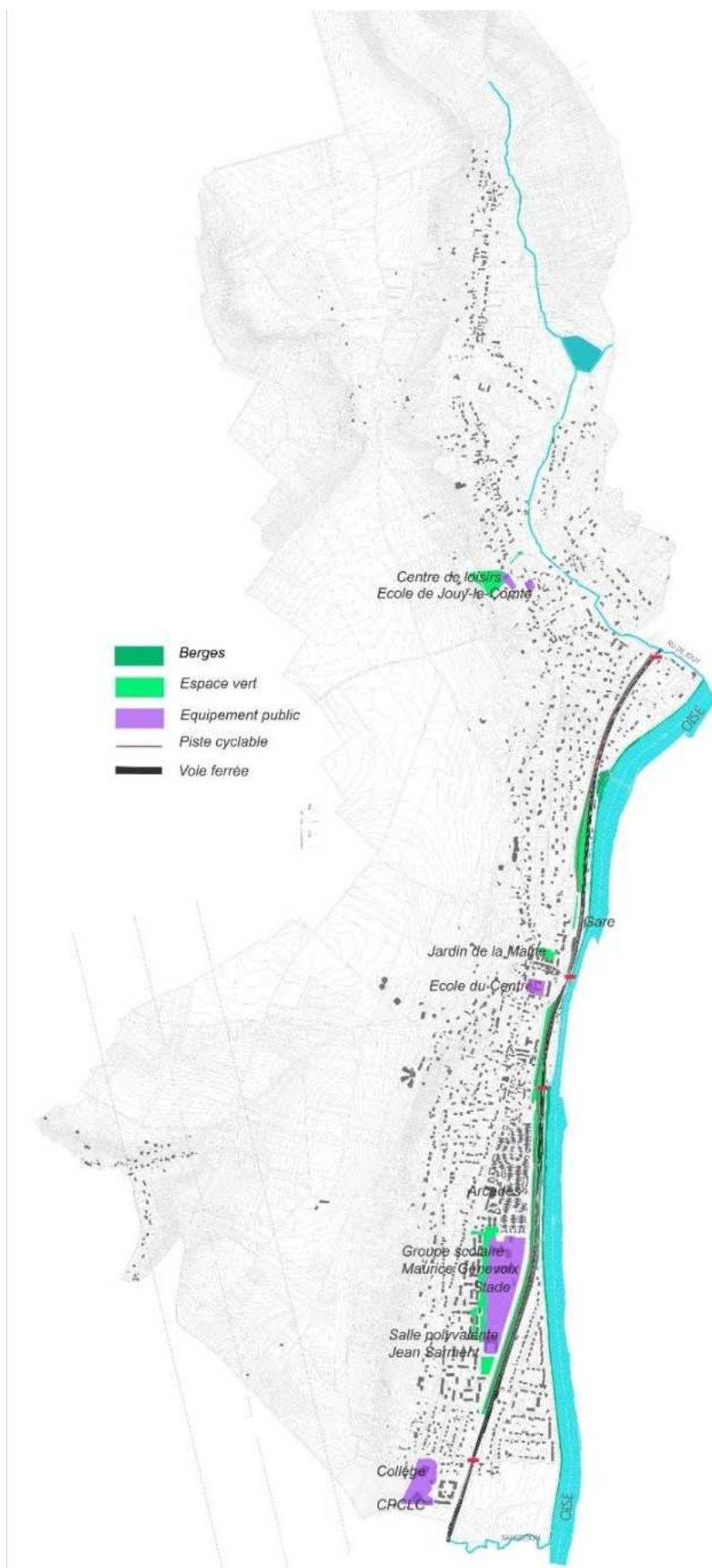
Outre ce constat, la ligne SNCF constitue une véritable coupure aux continuités écologiques existantes. Ainsi, il faut favoriser les perméabilités de part et d'autre de la voie ferrée par le maintien de végétation sur les dépendances ferroviaires et par des passages aménagés pour la petite faune dans les dispositifs de sécurisation des voies, afin de créer des liaisons écologiques allant au-delà des berges de l'Oise entre la trame verte et l'Oise

## Les espaces verts

La part des espaces verts ouverts au public à Parmain est de 65,4ha (données 2013). Cette surface, importante au regard des espaces verts réellement aménagés dans l'espace urbain s'explique par la part importante des espaces boisés ouverts au public, lesquels sont reliés à la ville par les chemins ruraux. Cela correspond à un ratio de 117m<sup>2</sup> de surface d'espace vert par habitant de Parmain.

Dans l'espace urbanisé, les espaces verts sont essentiellement répartis entre la coulée verte des hameaux de Parmain et la bande verte le long de la voie ferrée depuis les Hameaux de Parmain, qui se prolonge le long des Arcades, de la rue Blanchet, de la rue Raymond Poincaré, et dans laquelle a été insérée la piste cyclable. Le jardin de la Mairie, la plaine de loisirs à Jouy-le-Comte constituent des petites entités. Cela représente une très faible surface dans la ville.

### Cartographie des espaces verts en milieu urbain





## FAUNE & FLORE

La commune de Parmain présente une grande diversité d'espèces, notamment par la mixité d'habitats humides, boisés et ouverts, et la préservation de massifs forestiers continus. Nombre de ces espèces sont peu communes voire rares en Île-de-France et leur maintien dépendra des efforts de conservation réalisés pour préserver les habitats existants, créer de nouveaux habitats favorables et surtout, en garantissant le déplacement des espèces en faisant des continuités de milieux sur la commune de vrais corridors écologiques fonctionnels dans le cadre de la Trame Verte & Bleue. Les composantes vertes, des milieux boisés, et bleues, des milieux humides, doivent être traitées parallèlement pour assurer le cycle complet d'espèces semi-aquatiques partageant leur développement entre milieux terrestres et humides tels que les amphibiens qui sont tous protégés et menacés.

Plus de 500 espèces présentes sur la commune sont inscrites sur la liste rouge régionale et sont menacées, c'est-à-dire dont le statut est considéré Vulnérable (VU), En Danger (EN) ou En Danger Critique (CR) selon les critères de l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature).

Les données recueillies sont issues d'une bibliographie réalisée d'après les ressources de Faune Île-de-France, du Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) et de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Pour chaque groupe taxonomique sont présentés le nombre d'espèces recensées sur la commune ainsi que les listes d'espèces soumises à des régimes de protection type arrêté préfectoral, convention nationale et internationale, et décrets.

## FLORE

637 espèces végétales sur la commune.

### Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009

<i>Buxus sempervirens L.</i>	Buis toujours vert, Buis commun, Buis sempervirent, Bois béni
<i>Convallaria maialis L.</i>	Muguet de mai, Muguet, Clochette des bois
<i>Dianthus spp.</i>	Œillet armérie, Œillet velu, Armoirie, Œillet à bouquet
<i>Dianthus spp.</i>	Œillet barbu, Œillet des poètes, Œillet de Girardin
<i>Galanthus nivalis L.</i>	Perce-neige, Goutte de lait, Clochette d'hiver, Galanthine, Galanthe des neiges, Galanthe perce-neige
<i>Hyacinthoides non-scripta (L.) Ch.</i>	Fausse jacinthe des bois, Endymion penché, Jacinthe des bois, Jacinthe sauvage, Scille penchée
<i>Ilex aquifolium L.</i>	Houx commun, Houx
<i>Pulsatilla vulgaris Miller</i>	Pulsatille commune, Anémone pulsatille
<i>Ruscus aculeatus L.</i>	Fragon piquant, Fragon, Petit houx, Buis piquant, Fragon petit houx
<i>Taxus baccata L.</i>	If à baies, if commun
<i>Viscum album L.</i>	Gui blanc, Gui des feuillus, Gui, Bois de la Sainte-Croix
<i>Viscum album L.</i>	Gui blanc, Gui des feuillus, Gui, Bois de la Sainte-Croix
<i>Tamus communis L.</i>	Dioscorée commune, Tamier commun, Herbe aux femmes battues, Taminier, Sceau-de-Notre-Dame





**Arrêté interministériel du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France complétant la liste nationale**

<i>Actaea spicata</i> L.	Actée en épi, Herbe aux poux
<i>Cardamine impatiens</i> L.	Cardamine impatiente, Herbe au diable
<i>Carex mairii</i> Coss. et Germ.	Laîche de Maire
<i>Dactylorhiza majalis</i> (Reichenb.) P.F. Hunt & Summ. ssp. <i>praetermissa</i> (Druce) D. Moresby, Moore & Soó	Dactylorhize négligé, Orchis négligé, Orchis oublié
<i>Polygala amara</i> L. ssp. <i>amarella</i> (Crantz) Chodat	Polygale amer, Polygala amer, Polygale d'Autriche
<i>Thalictrum minus</i> L.	Pigamon mineur, Petit pigamon
<i>Thalictrum minus</i> L.	Pigamon des rochers, Petit pigamon des rochers, Pigamon du mont Olympe

**FAUNE**

**Insectes**

288 espèces.

**Arrêté interministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection**

<i>Oxygastra curtisii</i> (Dale, 1834)	Cordulie à corps fin (La), Oxycordulie à corps fin (L')
--	---

**Arrêté interministériel du 22 juillet 1993 relatif à la liste des insectes protégés en région Île-de-France complétant la liste nationale**

<i>Osmylus fulvicephalus Scopoli</i>	Osmyle à tête jaune
<i>Arethusana arethusa</i> Denis et Schiffermüller	Mercure (Le), Petit Agreste (Le)
<i>Nymphalis polychloros</i> Linné	Grande Tortue (La), Vanesse de l'Orme (La), Grand-Renard (Le), Doré (Le)
<i>Mantis religiosa</i> Linné	Mante religieuse
<i>Ruspolia nitidula</i> Scopoli	Conocéphale gracieux, Conocéphale mandibulaire
<i>Oedipoda caerulescens</i> Linné	OEdipode turquoise, Criquet à ailes bleues et noires, Criquet bleu, Criquet rubané, OEdipode bleue, Oedipode bleuâtre
<i>Cordulegaster boltonii</i> Donovan	Cordulégastre annelé (Le)
<i>Clossiana dia</i> Linné	Petite Violette (La), Nacré violet (Le)
<i>Panorpa alpina</i> Linné	Panorpe alpine
<i>Zygaena fausta</i> Linné	

**Amphibiens & reptiles**

14 espèces.

**Arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection**

<i>Rana temporaria</i> (Linnaeus, 1758)	Grenouille rousse (La)
---	------------------------



<i>Pelophylax kl. esculentus (Linnaeus, 1758)</i>	Grenouille verte (La), Grenouille commune
<i>Alytes obstetricans (Laurenti, 1768)</i>	Alyte accoucheur (L'), Crapaud accoucheur
<i>Rana dalmatina Fitzinger in Bonaparte, 1838</i>	Grenouille agile (La)
<i>Lacerta agilis Linnaeus, 1758</i>	Lézard des souches (Le)
<i>Lacerta bilineata Daudin, 1802</i>	Lézard à deux raies (Le), Lézard vert occidental
<i>Podarcis muralis (Laurenti, 1768)</i>	Lézard des murailles (Le)
<i>Coronella austriaca Laurenti, 1768</i>	Coronelle lisse (La)
<i>Natrix helvetica (Lacepède, 1789)</i>	Couleuvre helvétique (La)
<i>Bufo bufo (Linnaeus, 1758)</i>	Crapaud commun (Le)
<i>Anguis fragilis Linnaeus, 1758</i>	Orvet fragile (L')
<i>Lissotriton helveticus (Razoumowsky, 1789)</i>	Triton palmé (Le)
<i>Pelophylax ridibundus (Pallas, 1771)</i>	Grenouille rieuse (La)

## Oiseaux

102 espèces.

Les oiseaux font l'objet de protections en lien avec :

### **Arrêté interministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection**

- 58 espèces d'oiseaux sont protégées à ce titre.

### **L'arrêté interministériel du 29 octobre 2009 relatif à la protection et à la commercialisation de certaines espèces d'oiseaux sur le territoire national**

- 11 espèces d'oiseaux sont protégées à ce titre

### **La directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.**

- 37 espèces d'oiseaux sont protégées au titre de cette directive

Des espèces rares en Ile-de-France ont été observées telles que l'Aigrette garzette *Egretta garzetta*, le Balbuzard pêcheur *Pandion haliaetus*, le Courlis cendré *Numenius arquata*, le Faucon hobereau *Falco subbuteo*, le Goéland cendré *Larus canus*, ou le Goéland leucophée *Larus michahellis*.



### Mammifères terrestres

11 espèces.

**Arrêté interministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (modifié par l'article 2 de l'arrêté du 1er mars 2019, JORF n°0064 du 16 mars 2019 texte n° 7)**

<i>Erinaceus europaeus</i>	Hérisson d'Europe
<i>Sciurus vulgaris</i>	Écureuil roux

^

### Chiroptères

La présence des chiroptères a été déterminée d'après les cartes de répartition régionale des observations d'espèces établies pour le Plan régional d'action en faveur des chiroptères en Île-de-France 2012-2016. Ces cartes sont une représentation simplifiée des données à l'échelle de mailles de 2 km x 2 km.

Nom français	Nom scientifique	Protection nationale	Directive Habitats	Liste rouge France	Liste rouge IDF	ZNIEFF / TVB
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>	PN	Ann. II et IV	LC	VU	ZNIEFF
Murin à moustaches	<i>Myotis mystacinus</i>	PN	Ann. IV	LC	LC	ZNIEFF
Murin à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	PN	Ann. II et IV	LC	NT	ZNIEFF
Murin de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	PN	Ann. II et IV	NT	NT	ZNIEFF / TVB
Murin de Daubenton	<i>Myotis daubentonii</i>	PN	Ann. IV	LC	EN	ZNIEFF
Noctule commune	<i>Nyctalus noctula</i>	PN	Ann. IV	VU	NT	ZNIEFF
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	PN	Ann. IV	NT	NT	ZNIEFF
Pipistrelle de Nathusius	<i>Pipistrellus nathusii</i>	PN	Ann. IV	NT	NT	ZNIEFF
Sérotine commune	<i>Eptesicus serotinus</i>	PN	Ann. IV	NT	VU	ZNIEFF / TVB

### Poissons

12 espèces.

<i>Anguilla anguilla</i>	Anguille d'Europe*
<i>Carassius auratus</i>	Carassin doré
<i>Cottus gobio</i>	Chabot
<i>Esox lucius</i>	Brochet**
<i>Gobio gobio</i>	Goujon
<i>Lota lota</i>	Lote
<i>Perca fluviatilis</i>	Perche
<i>Rutilus rutilus</i>	Gardon
<i>Salmo trutta</i>	Truite de mer**
<i>Squalius cephalus</i>	Chevesne commun

**\*Décret n° 2014-1195 du 16 octobre 2014 portant publication de l'amendement de la liste des annexes II et III du protocole relatif aux aires spécialement protégées et à la diversité biologique en Méditerranée, signé à Barcelone le 10 juin 1995, adopté à Marrakech le 5 novembre 2009**

**\*\*Arrêté interministériel du 8 décembre 1988 fixant la liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire national**

### **Espèces exotiques envahissantes**

Les espèces envahissantes ne font pas l'objet d'une éradication systématique, mais une attention particulière doit leur être portée et une évaluation locale de leur impact sur la biodiversité et la santé humaine doit être réalisé pour ajuster les mesures de gestion.

L'analyse de risques de Weber & Gut (2004) ou l'analyse des risques EPPO (2010) par exemple, sont des protocoles permettant d'adapter les coûts et moyens alloués à la gestion des populations d'espèces envahissantes selon des critères liés à l'espèce et sa présence sur le territoire.

**Règlement d'exécution (UE) 2016/1141 de la Commission du 13 juillet 2016 adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil (modifié par le règlement d'exécution (UE) 2017/1263 de la commission du 12 juillet 2017, modifié par le règlement d'exécution (UE) 2019/1262 de la Commission du 25 juillet 2019)**

<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon, Ailante, Ailanthe
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
<i>Vespa velutina nigrithorax</i> de Buysson, 1905	Frelon à pattes jaunes, Frelon asiatique

**Arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain (modifié par l'arrêté du 10 mars 2020, n°0118 du 14 mai 2020 texte n°7)**

<i>Vespa velutina nigrithorax</i> du Buysson, 1905	Frelon à pattes jaunes, Frelon asiatique
<i>Branta canadensis</i> (Linnaeus, 1758)	Bernache du Canada
<i>Psittacula krameri</i> (Scopoli, 1769)	Perruche à collier
<i>Cervus nippon</i> Temminck, 1838	Cerf sika
<i>Rattus norvegicus</i> (Berkenhout, 1769)	Rat brun, Surmulot



## PATRIMOINE URBAIN

### UNE TRACE DU PASSE : LES MURS DE PIERRES

#### Une composante structurante du paysage urbain

Il y a au total 7 km de murs en pierres continus le long des axes de Parmain sur un total de 42 km de voirie.

Ils constituent le premier plan visuel du paysage perçu depuis la voie publique.

Trois secteurs géographiques ont été identifiés :

- Le secteur centre avec les rues de Nesles, Albert 1<sup>er</sup>, Général de Gaulle partie nord, Valentin Baly (partie basse), aspirant Bouvier (partie basse), Couperie rue Blanchet, rue Foch et le début de la rue du Maréchal Lyautey.
- Le secteur de l'église de Jouy-le-Comte avec la rue Joffre
- Le secteur du Grand Val, rue Joffre, au Nord de Parmain.

Ils ont été répertoriés suivant 3 fonctions :

- Les murs assurant la clôture simple de la parcelle,
- Les murs assurant la clôture de la parcelle et construits en continuité avec la façade ou le pignon de la construction principale,
- Les murs assurant la clôture de la parcelle et le soutènement des terres en terrasse de la rue.

#### Les murs assurant la clôture simple de la parcelle

Cote de Nesles, aval de la section entre la sente au Beurre et la rue Guilbert, Chemin de Montarène Rue Albert 1 <sup>er</sup> , aval de la rue, section comprise entre la rue Albert 1 <sup>er</sup> et la sente de la Ruelle Rue Couperie	Allée Aspirant Bouvier Rue Lyautey (côté impair) Rue Blanchet au-delà du n°20 Sente au Beurre Rue de Persan Rue Joffre
--	--

#### Les murs assurant la clôture de parcelle et construits en continuité d'une construction

Côte de Nesle à droite en montant n°13, 11, 8, 7,2 Rue Albert 1 <sup>er</sup> Rue Valentin Bally section entre rue du Général de Gaulle et rue Albert 1 <sup>er</sup> Rue Blanchet du n°20 au n°8 Ruelle Saint-Jean	Rue Guichard (bâti continu) Rue Foch Rue du Général de Gaulle (section comprise entre la rue Guichard et la rue du Président Wilson) Rue du Président Wilson Rue Joffre
---	---

#### Les murs assurant la clôture de la parcelle et le soutènement des terres en terrasse de la rue

Côte de Nesles 17, 15, 8, 6 Rue Foch 56 (amont) Rue Joffre Rue des maillets	Rue du Moulin Rue du Général de Gaulle 98, 100 Rue de Ronquerolles (amont)
--	--

## Localisation des murs le long des rues de Parmain

Ruelle Saint Jean



Rue Foch



Rue Blanchet



Ce patrimoine urbain que les parminois côtoient quotidiennement tend à s'effacer au fil du temps dans l'imaginaire des habitants et rétrograde en tant qu'élément familier et donc banal.

Cependant, ces murs sont un marqueur identitaire de la commune. Au-delà de les mettre en valeur, l'objectif est de continuer à les préserver comme ce fût le cas antérieurement face à l'urbanisation de la commune.

Pour éviter que ce type de patrimoine freine la possibilité de construire, il convient de les intégrer dans le projet de construction ou d'aménagement du bâti existant.

Un point que la commune a déjà pris en compte comme l'attestent les différentes opérations de constructions ayant gardé et valorisé ce patrimoine.

## PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

### **Epoque médiévale**

Une histoire médiévale s'est déroulée sur le territoire de la commune de Parmain où l'on note un certain nombre de sites archéologiques.

Elle aurait été un site important d'implantation. S'agissant de vestiges de « murailles », l'hypothèse de l'établissement d'une autocratie à caractère militaire datant du second moyen-âge est évoquée, d'après des sources écrites (Denise A-D), relatant une découverte fin 19<sup>ème</sup> / début 20<sup>ème</sup> siècle.

En 1898, on découvrit à une centaine de mètres de l'église, à l'est, sur le coteau, des bijoux mérovingiens : une bague en or ciselée, deux fibules, argent plaqué-or avec incrustation de grenats.

Sur le site de Montarène, fut exhumé en 1910 un sarcophage mérovingien. Par ailleurs, un mobilier funéraire composé de vases et d'armes franques, VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> siècle avec leurs formes carénées et décors, quelques armes et des bijoux de bronze et alliages divers ainsi que des pièces de monnaie étaient recueillis.

Tous ces vestiges mérovingiens sont exposés au musée des antiquités nationales à Saint-Germain-en-Laye et quelques pièces sont présentées au public en Mairie de Parmain.

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, trois sites sont localisés aujourd'hui et leur préservation en place est impérative :

- Eglise de Jouy-le-Comte et ses abords (édifices religieux du Moyen-Age et Nécropoles)
- Site dit « Montarène » (Nécropole médiévale)
- Site préhistorique dit « Le trou à Mort » (Nécropole préhistorique)

### **Des sites préhistoriques**

Deux sites sont l'objets d'une attention de la D.R.A.C et pour lesquels le Service Régional d'Archéologie demande à être consulté pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol :

- Site préhistorique du « Temple » (Monument mégalithique),
- Site préhistorique dit « Le Val d'Oise » (Habitat préhistorique).

### **Connaissance archéologique**

En effet, la connaissance archéologique de la commune de Parmain est ancienne et démontre un fort potentiel, en particulier pour les périodes antiques et alto médiévales. Moins bien représentées, les périodes préhistoriques et protohistoriques ne sont cependant pas absentes. L'habitat médiéval et moderne s'est développé de façon polynucléaire à partir de différents hameaux, dans un contexte topographique de vallée ouvrant sur l'Oise.

## LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES TRACES DE L'ANCIEN PARC DU CHATEAU DES CONTI

Au 18<sup>ème</sup> siècle le parc s'étendait sur le territoire de Parmain, avec la partie d'agrément aménagée dans la partie centrale jusqu'aux berges de l'Oise et le potager dans la partie sud. Ce n'est qu'à la fin 19<sup>ème</sup> siècle puis la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle que l'urbanisation du parc va débuter, avec les villas des coteaux et de la station d'été du Val d'Oise.

Source carte : archives Val d'Oise, plan d'intendance de 1781



Au 19<sup>ème</sup> siècle, le territoire du parc semble ne plus être occupé

Source carte : archives Val d'Oise, carte d'état-major 1820-1866



Source carte : Géoportail, carte IGN 1900



Source carte : Géoportail, carte IGN 1950





## RICHESSES ARCHITECTURALES DE LA COMMUNE

### **Un patrimoine communal avec une forte histoire**

La Mairie : Le bâtiment servant de locaux à la mairie depuis 1868, a été construit par une certaine Madame DUCAMP dès 1821, à l'emplacement de la conciergerie du petit château en tant que résidence. Ce fut un hôtel particulier de haut style dont les jardins s'étendaient en bordure de l'Oise. Elle se dresse sur l'emplacement de l'ancien petit château bâti par les Conti et démoli sous le Premier Empire.

L'Eglise de Jouy le Comte : Au XIIe commence la construction de l'église romane de Jouy. Une église orientée d'est en ouest. Par ailleurs, l'église de Jouy fut remaniée au XIIIe et s'orna d'une porte de style renaissance, percée dans le mur sud. Le cœur, la croisée du transept, et la nef en sont les parties les plus anciennes, leur construction remonterait aux années 1150 à 1190. Jeanne d'Arc serait peut-être venue prier en l'église de Jouy, d'après les villageois. Deux petites croix sur une dalle du cœur marquent l'endroit où elle se serait agenouillée.

Le bâtiment de la Poste : En 1812 le petit château où se trouve la poste actuellement est démoli. L'hôtel des postes y sera édifié en 1932 par l'architecte G. LEBRO. Il sera édifié sur les caves du petit château, on peut encore y apercevoir, près de l'emplacement du monument aux morts de la guerre 1914 à 1918, l'entrée condamnée par une porte en bois. Elle est située place Clémenceau entre la mairie et l'hôtel de la gare.

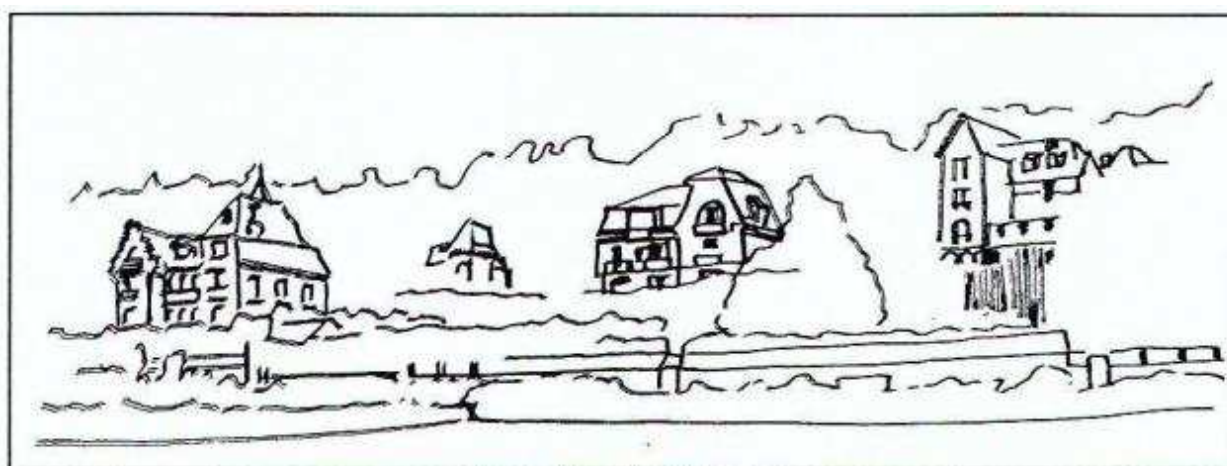
Ancienne mairie de Jouy-le-Comte : sur la place de l'église, occupée par l'école de Jouy.

Ce patrimoine tend à disparaître au fil des siècles, et l'urbanisation de la commune, par des quartiers pavillonnaires suite à la forte demande actuelle, a peu à peu transformé l'image communale.

### **Un patrimoine architectural privé très important**

#### *Les Villas du 19ème siècle*

En outre, la richesse architecturale de la commune est à l'heure actuelle essentiellement privée à savoir : les nombreuses villas de caractère sur le coteau de Parmain datant pour la plupart du 19ème siècle. Il y en a environ 100 identifiées, au PLU.



**Les villas du coteau**



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

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

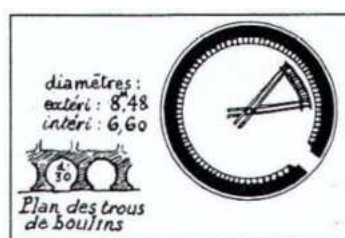


Ces villas, qui pour certaines se dégradent au fil du temps, sont toutes orientées vers la vallée de l'Oise et implantées pour le bénéfice visuel sur le paysage recherché.

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

### Le colombier de Boulonville

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



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

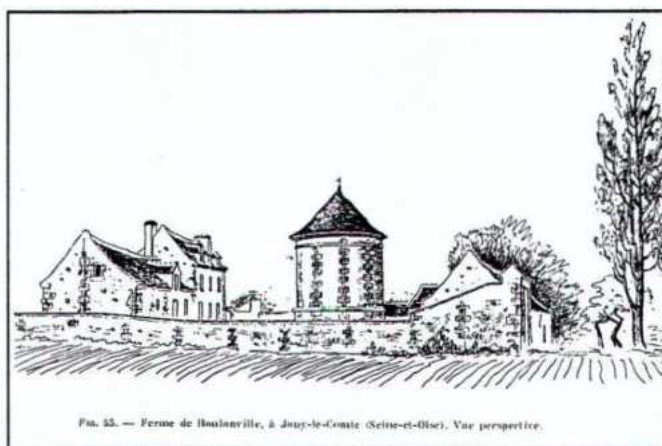
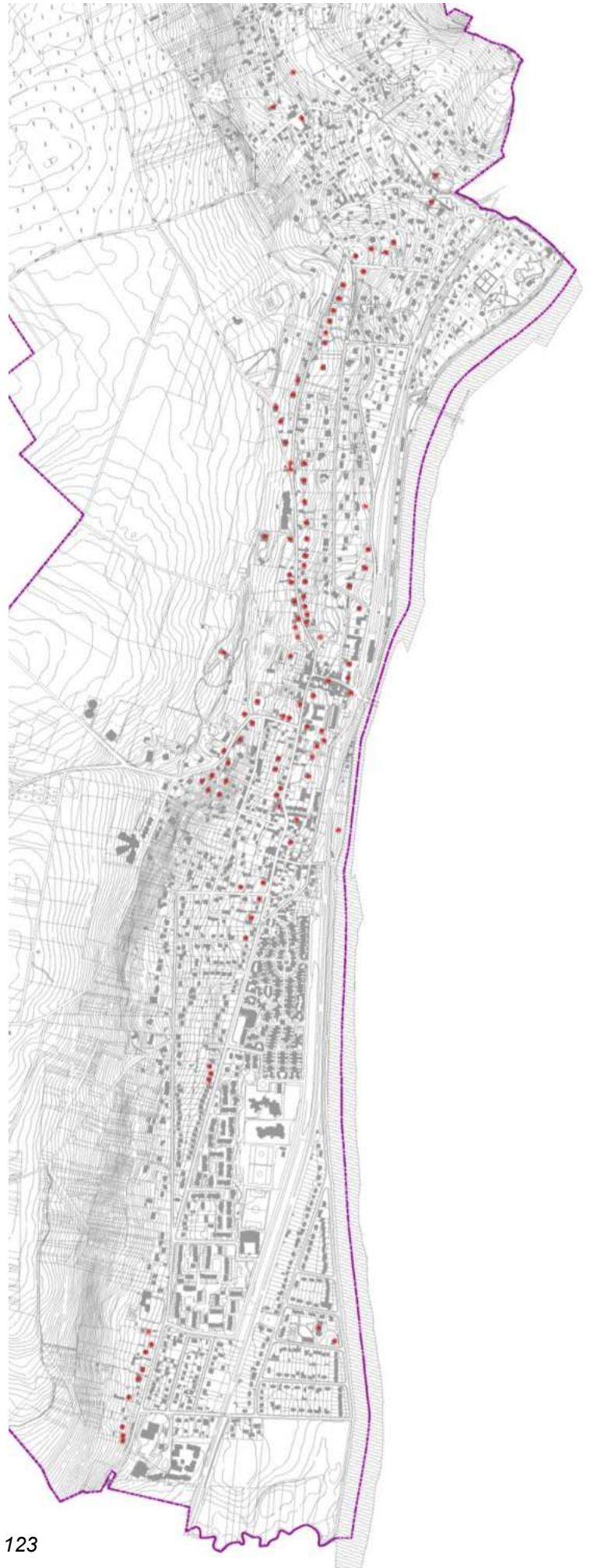


FIG. 35. — Ferme de Boulonville, à Jouy-le-Comte (Seine-et-Oise). Vue perspective.



## Recensement des architectures



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

### **Parmain :**

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

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

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

#### *A Nesle-la-Vallée :*

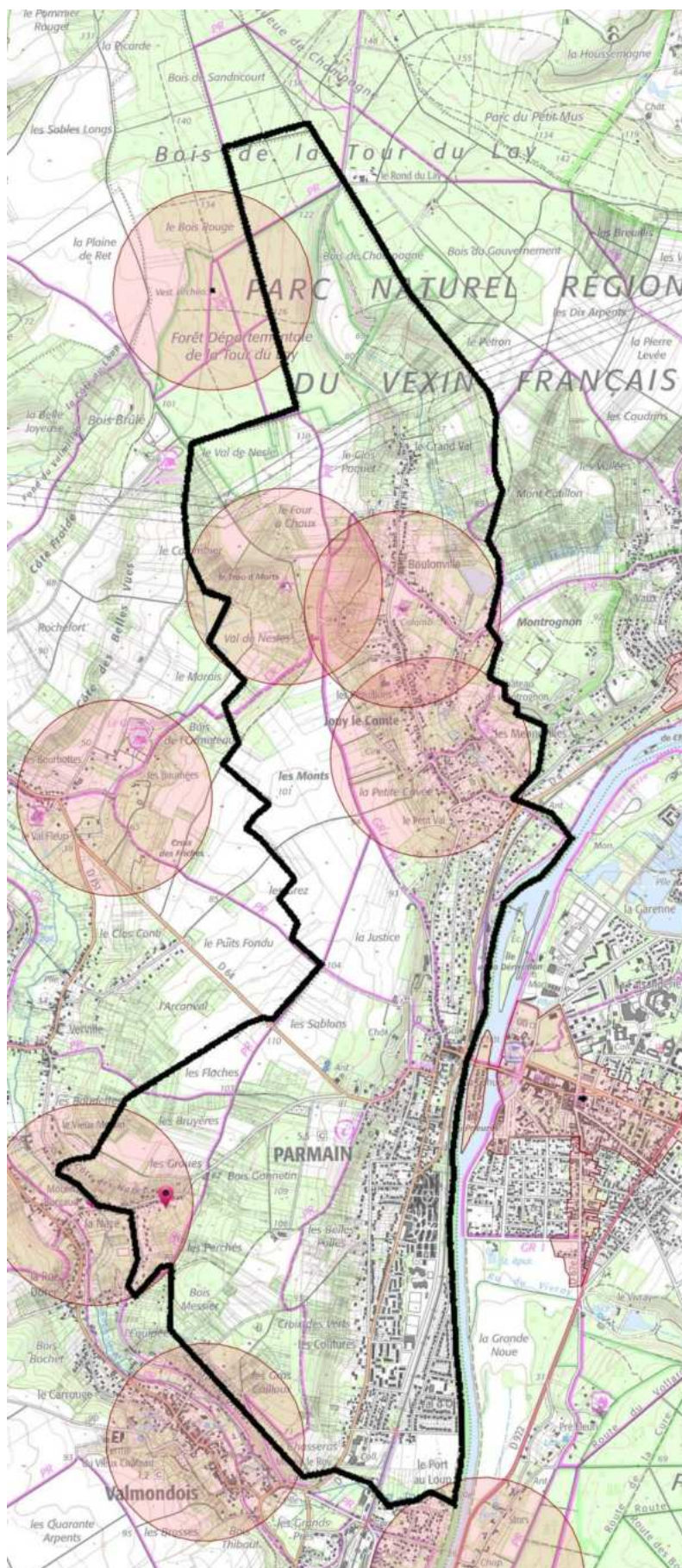
Le polissoir Néolithique situé au lieu-dit « Le Bois brûlé » site archéologique classé depuis 1976.

#### *A Valmondois :*

- Le Moulin de la Naze; 15 rue Leon Bernard y compris la machinerie (Inventaire Monument Historique)
- L'Eglise Saint-Quentin; chœur et Bas-côté nord (Inventaire Monument Historique)

#### *A l'Isle-Adam :*

- Le Domaine de Stors : le bassin elliptique devant les rampes, les rampes maçonnées, et leurs salles souterraines, la terrasse maçonnée inférieure et ses pavillons chinois, la terrasse maçonnée supérieure (Inventaire Monument Historique).
- Le Pont du Cabouillet, classé mais dont le périmètre de protection n'est pas étendu à Parmain.



## EQUIPEMENTS ET SERVICES

### EQUIPEMENTS SCOLAIRES

#### **Groupes scolaires**

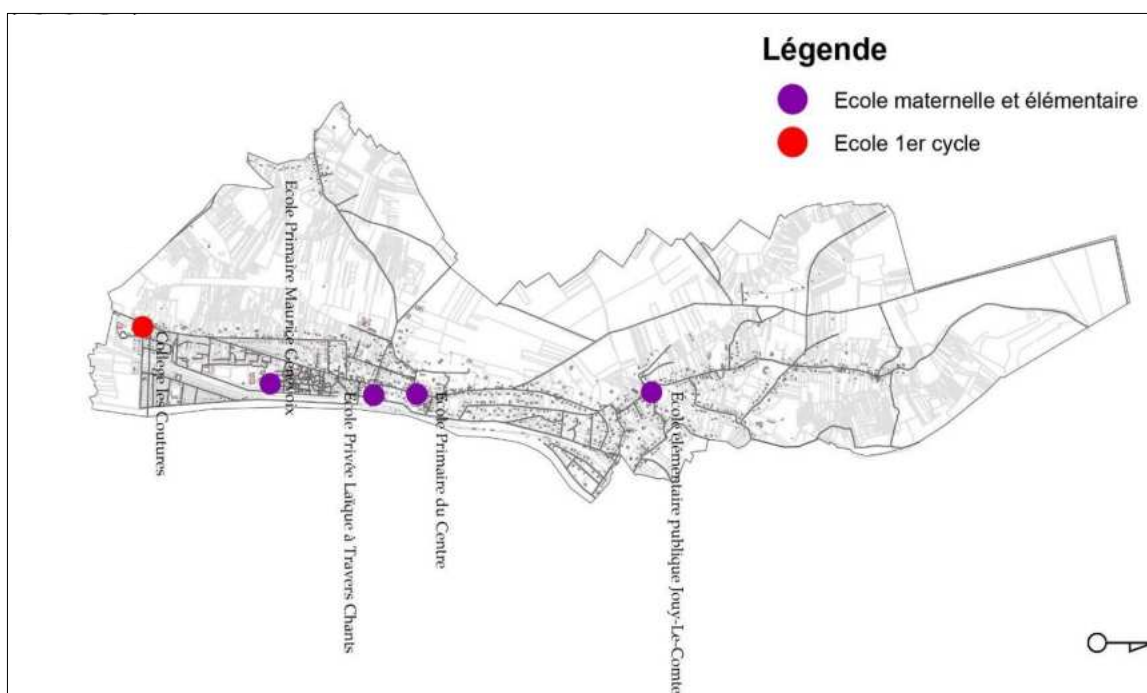
Il existe à Parmain trois groupes scolaires :

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

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

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

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



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

### École du Centre

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

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

### École Jouy le Comte :

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

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

### Groupe Maurice Genevoix :

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

Les équipements actuels

### ***Collège des coutures (1er cycle)***

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

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

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

### ***Lycée***

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

## EQUIPEMENTS ENFANCE ET ADOLESCENCE

### • **Les enfants**

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

- Intégré au bâtiment de l'école maternelle M. Genevoix, le centre de loisirs accueille les primaires. Cet équipement se compose de trois salles d'environ 60m<sup>2</sup> chacune dont deux complètement rénovées, un bureau, des sanitaires et bénéficie de locaux de l'école comme le grand hall et le restaurant scolaire.

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

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

### • **Le Club Ado Allée des Peupliers**

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

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

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

## EQUIPEMENTS SENIORS

### **Une maison de retraite**

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

L'objectif du projet a été d'augmenter la capacité d'accueil de 1469m<sup>2</sup> de SP à 3850m<sup>2</sup> et une augmentation de l'emprise au sol, de 850m<sup>2</sup> à 1550m<sup>2</sup> et pour laquelle le stationnement a été réalisé sous le bâtiment accessibles à niveau avec la rue. Le projet est

## PETITE ENFANCE

Les équipements petite enfance sont les suivants :

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

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

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

## EQUIPEMENTS CULTURELS

### **La bibliothèque**

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

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

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

Elle accueille temporairement des expositions thématiques.

### **Le comité Parminoise de coordination des loisirs et de la culture**

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

Il compte 500 adhérents et une quinzaine de professeurs.

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

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

### **L'école de musique**

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



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



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

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

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

### ***Les équipements sportifs***

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

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

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

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

### **AUTRES EQUIPEMENTS BATIS**

#### ***La mairie***

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

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



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

### ***Les services techniques***

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

### ***La salle d'exposition Louis Lemaire***

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

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

### ***Les églises***

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

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

### ***Cimetières***

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

### ***La Poste***

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

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

### **AIRE DE STATIONNEMENT DES GENS DU VOYAGE**

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

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

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



## LES SERVICES A LA POPULATION ET COMMERCES

### **Santé**

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

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

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

### **L'offre commerciale et de services**

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

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

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

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

### **Structure commerciale de Parmain**

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

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

Source tableau et données CCI Val d'Oise

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

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

### Les activités les plus représentées

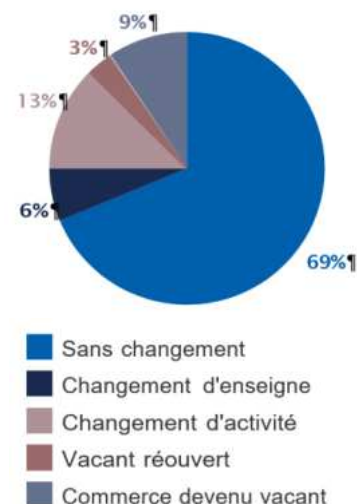
	Commune	EPCI ou EPT	Département
Agence immobilière	11%	5%	4%
Antiquités	7%	1%	0%
Coiffeur - Barbier	7%	6%	7%
Instituts de beauté - Activités thermales et	7%	3%	2%
Pharmacie - Parapharmacie	7%	3%	3%
Restauration rapide	7%	5%	8%
Restauration traditionnelle, Brasserie	7%	12%	8%
Alimentation générale	4%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

### Mutations commerciales et vacance de locaux

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

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

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





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

### Grandes tendances

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

### Inventaire des commerces 2021

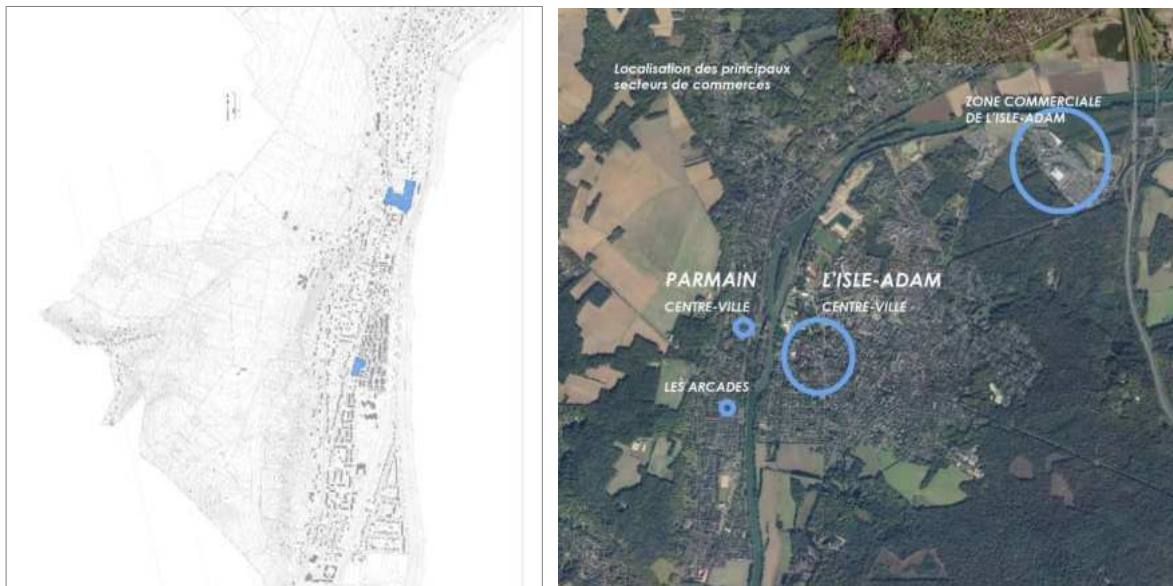
Catégorie	Sous-catégorie	Activité	
Agences	Services immobiliers	Agence immobilière	3
	Postes et	La Poste	1
	Services à la personne	Ecole de conduite	1
	Total		<b>5</b>
Alimentation	Alimentation Généraliste	Alimentation générale	1
		Supermarché classique	1
	Alimentation	Boulangerie - Pâtisserie	1
	Total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

## Localisation des commerces

Les surfaces commerciales sont regroupées dans deux zones sur Parmain :

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

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



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

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

Quelques pistes de réflexion :

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

## Enjeux

Afin d'éviter les fermetures des commerces,

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

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

## LE TOURISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## LA VOIRIE ET LE STATIONNEMENT PUBLIC

### LA VOIRIE ET CIRCULATION

#### Les voies départementales

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

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

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

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

- Source carte : [www.valdoise.fr](http://www.valdoise.fr)



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

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

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

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

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

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

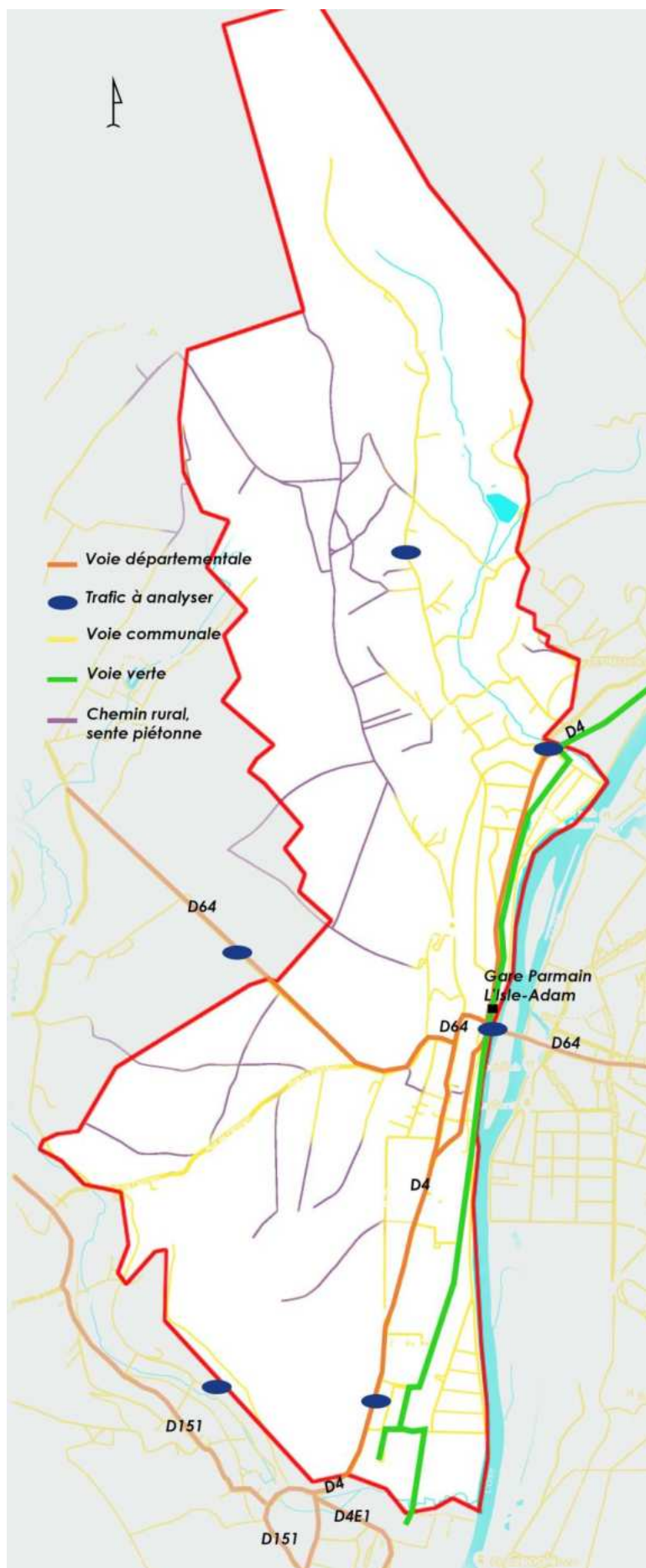
### **Mobilités douces**

#### **Voie verte**

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

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

La mobilisation de la commune pour favoriser l'usage du vélo est accompagnée par la création d'une





entreprise (privé) Declic'Cyclo de service mobile de réparation, maintenance et montage de cycles pour les particuliers et les collectivités

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

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



Itinéraires cyclables inscrits au schéma départemental	
	Itinéraires cyclables en projet : 628 km
<b>Veloroutes</b>	
	Itinéraires Veloroutes existants : 85 km
<b>Boucles du Vexin</b>	
	Existant (boucle 1) : 33 km
	Court et moyen terme en projet : 109 km
	Long terme en projet : 8,5 km
<b>Itinéraires cyclables existants</b>	
	Piste cyclable : 56 km
	Bande cyclable : 32 km
	Mixte : 8,6 km
	Boucle PNR Oise-Pays de France (en projet)
	Poles gares
	Autres poles
	Station Eco-compteur CD95
	Projet Eco-compteur CD95
	Station Eco-compteur PNR VF

## Sentes piétonnes

### Chemins piétonniers et sentes en ville

On note quelques liaisons piétonnes,

- dans le centre-ville :
  - de la place de la mairie à la rue Mal. Foch à travers le square
  - la sente de la Ruellette qui liaisonne la rue Albert 1er à la rue du Lieutenant Guilbert ; elle permettra aux futurs habitants de l'opération en cours du Bois Gannetin (108 logements) de rejoindre le centre de Parmain

- la sente des coteaux rejoint le Vieux Chemin du Potager depuis la rue du Général de Gaulle
  - la ruelle du Petit St Jean qui va de la rue du Maréchal Foch à la rue Blanchet, permet de rejoindre la voie verte et les bords de l'Oise.
- D'autres sentes, et petits raccourcis piétons au niveau des Hameaux de Parmain et des Arcades dans la partie agglomérée de la commune assurent des liaisons transversales entre la rue du Générale de Gaulle et l'avenue des Peupliers.  
En effet, dans le quartier des Hameaux de Parmain, les lotissements ont adopté le principe d'une desserte piétonne, que les piétons peuvent emprunter pour rejoindre le groupe scolaire et les terrains et équipements sportifs.

### *Les bords de l'Oise*

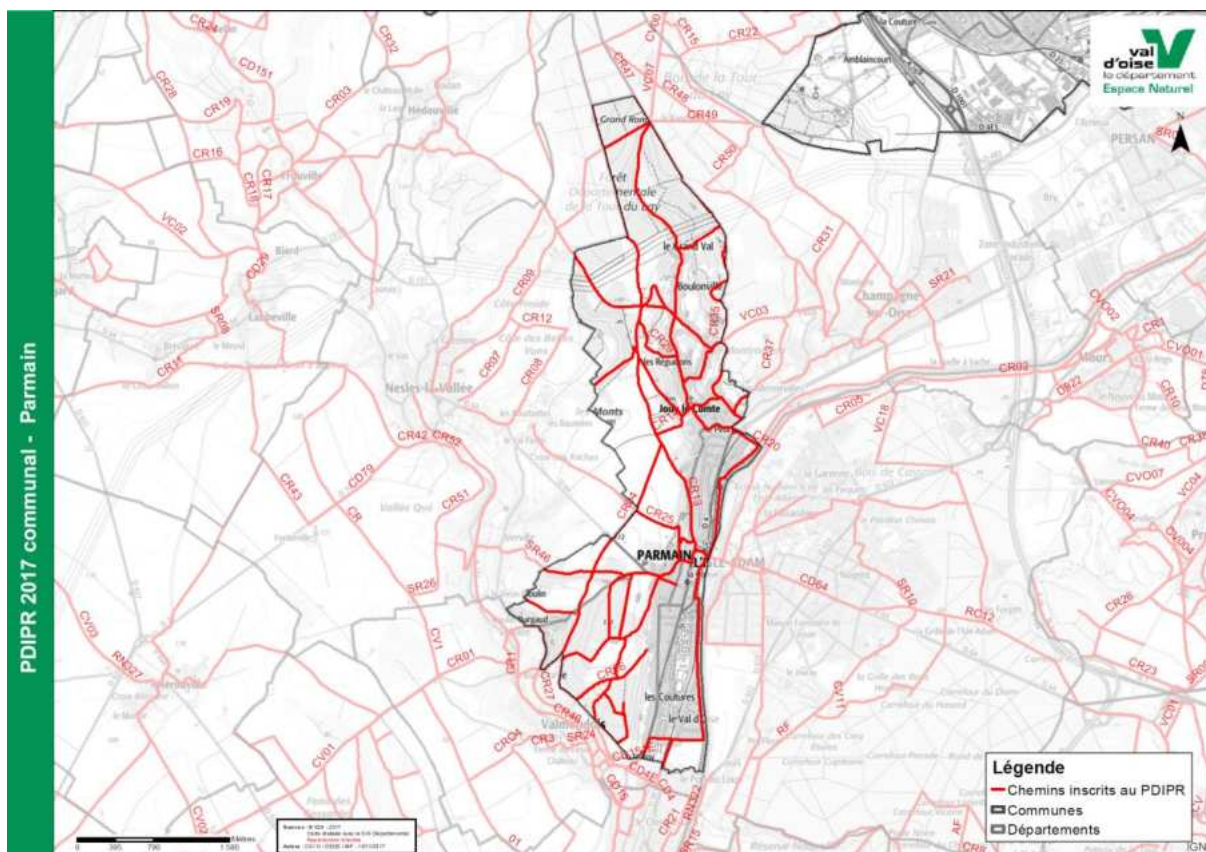
Les bords de l'Oise ne sont pas aménagés pour les déplacements piétons. Seule une partie des berges est aménagée avec un chemin piéton, au niveau du quais des Saules.

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

### *Sentes et chemins ruraux*

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

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



## LES TRANSPORTS EN COMMUN

### **Réseau de bus**

Une seule ligne de bus dessert la commune.

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

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

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

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

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

### **Le Transilien - ligne h**

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

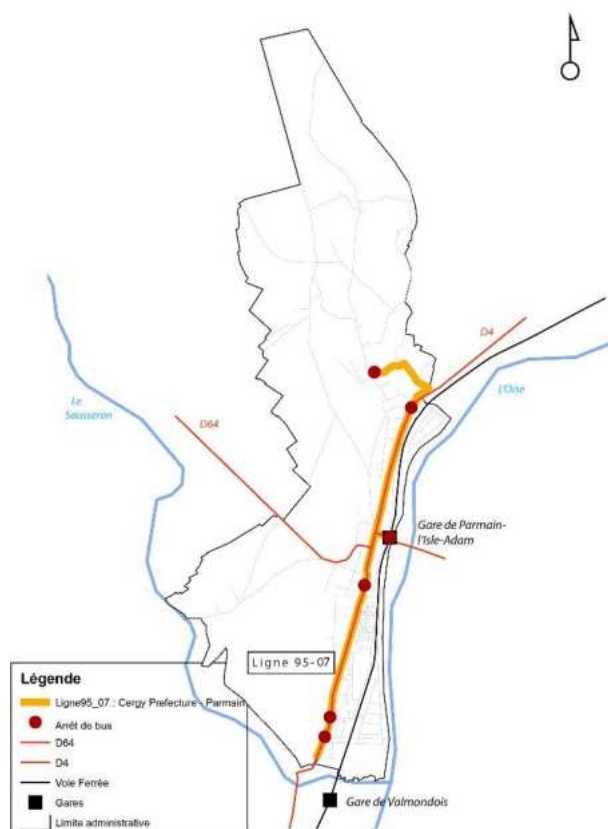
La gare de Parmain/l'Isle Adam, située sur le territoire de Parmain face à la mairie, permet de rejoindre Persan/Beaumont en 9 minutes et Paris/Gare du Nord en 55 minutes.

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

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

## LES MIGRATIONS ALTERNANTES

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



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

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

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

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

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

#### *Secteur de la gare de Parmain-L'isle-Adam et parking*



### LE STATIONNEMENT

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

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

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

#### **Les parkings publics**

Les parkings publics les plus importants sont :

- Le parking de la gare, devenu payant après avoir été refait à neuf et géré depuis par la société Effia en 2021, comprend désormais 160 places. Seuls les détenteurs d'un pass-navigo annuel peuvent accéder librement en journée sur le parking. De fait, il est largement sous-utilisé avec de nombreuses places vides en journée. Une évolution de cette offre de stationnement en faveur des usagers du centre-ville est en cours.
- Le parking du centre commercial des Arcades d'une cinquantaine de places, réservées à la clientèle du centre commercial.
- Les places de stationnement créées face à la Poste et à la mairie (15 places en zone bleue)



- et 10 places sur la chaussée).
- Des petits parkings ou poches de 10 stationnements environ en épi sont aménagés rue Joffre.
- L'allée des Peupliers, 200 places sont aménagées le long de la zone d'équipements publics, occupées par les résidents du quartier.

#### **Recensement des places de stationnement publiques :**

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

#### **Les zones tendues**

Les zones tendues sont :

- le secteur des rues résidentielles autour de la place Clemenceau, de la gare, de la mairie et de commerces dont la capacité est insuffisante malgré l'aménagement du parking de la gare en 2021. La non gratuité de celui-ci conduit les usagers de la ligne H soit à se garer dans les rues adjacentes, soit à rejoindre les gares de Champagne ou de Valmondois, ou encore peut les décourager de l'utilisation du train dans leur mode de déplacement. Alors le stationnement public dans ce secteur est saturé, l'ensemble des stationnements des parinois et l'isle-adamois se retrouvent dans les rues résidentielles de la ville privant les riverains de places essentielles en centre-ville et ne permettant pas aux consommateurs de stationner pour accéder aux commerces. Seules les places en zones bleues aux abords de la mairie et dans la rue Guichard permettent un renouvellement horaire de l'offre dans la journée. Cette zone tendue remonte dans la rue du Maréchal Foch à partir de la rue Guichard qui est également sous la pression du centre-ville et de la gare. Une partie du problème de la saturation du stationnement en centre-ville semble provenir de la sous-utilisation du parking de la gare. Il y a une incohérence entre l'offre existante mais non utilisée et la saturation du stationnement dans les rues adjacentes. Une solution est à trouver avec Effia et Ile de France Mobilité pour améliorer la situation. Les capacités en stationnement des véhicules dans le centre-ville de la commune deviennent insuffisantes aux besoins actuels, avec notamment l'augmentation du nombre de logements et plus particulièrement aux abords de la gare, or la commune n'a pas actuellement de réserve foncière pour la création de nouveau parking.
- Le secteur des Arcades, il est parfois difficile d'accéder à une place de stationnement au centre commercial
- L'allée des Peupliers, les places sont entièrement occupées par les résidents notamment en période nocturne et week-end.
- Au niveau de la rue du Général de Gaulle devant le collège, l'absence de place de stationnement pour l'arrêt du bus crée de l'insécurité pour les élèves déposés et traversant la voie.

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

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

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

### **Localisation des stationnements sur le domaine public de la commune**



### **Stationnement des véhicules électriques ou hybrides**

Les places de stationnement avec recharge électrique sont situées :

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

### **Stationnement vélos**

- Un abri couvert (libre d'accès) et un abri fermé d'une capacité de 12 places (payant) ont été créés devant la gare, permettant quelques places vélos et mis en place par Veligo.
- Un emplacement vélos a été installé au centre médical et prochainement sur la place Clémenceau, près de la Mairie et de la Police municipale.
- Des emplacements vélos sont aménagés aux abords des équipements collectifs, écoles, collège, terrains de sport.

## **LES SOURCES DE NUISANCES SONORES**

### **Cadre acoustique**

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

### **Rappels théoriques**

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

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

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

d'observation et on écrit :

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

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

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

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

On admet en général les valeurs de référence suivantes :

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

### Ambiance sonore

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

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

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

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

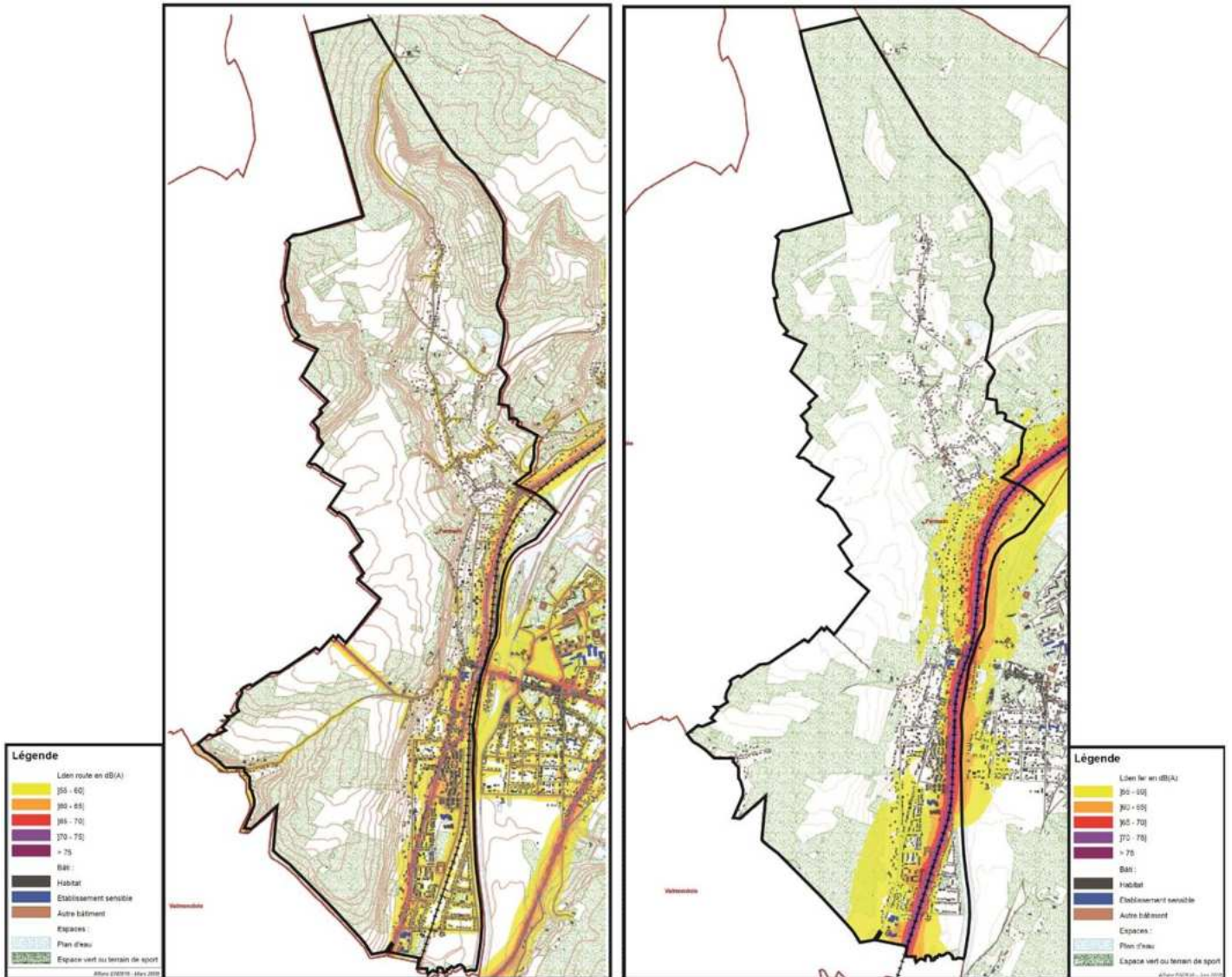
La commune est dotée d'un Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les 2 sources de bruit route et fer, exprimé en LDEN (chap 2 du PPB) consultable sur le site internet communal.

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

Carte des bruits et nuisances sonores

Cartes de bruits routiers

Carte de bruits voie ferrée







## LA PREVENTION DES RISQUES ET AUTRES PROTECTIONS ET SERVITUDES

### LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

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

La commune de Parmain ne présente pas de risque technologique connu.

### **Périmètre de protection de l'usine de Méry**

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

### LES RISQUES NATURELS

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

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

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

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

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

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

### **Terrains alluvionnaires compressibles**

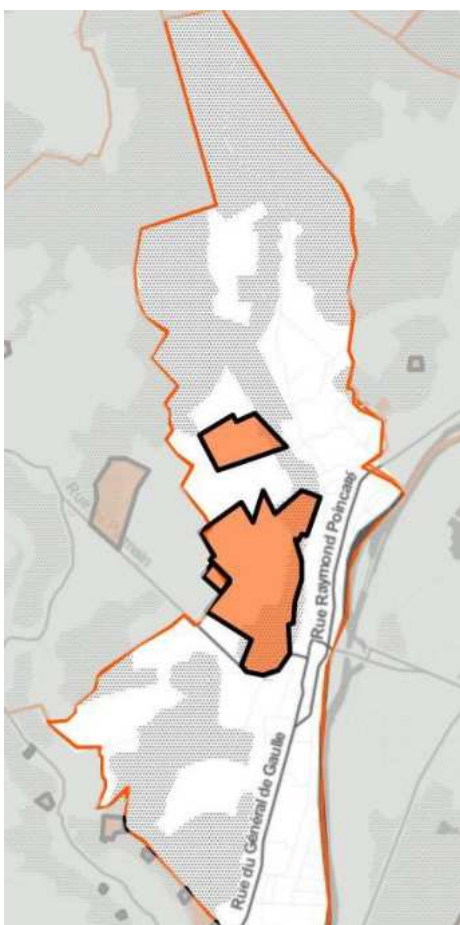
La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal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

### **Retrait gonflement des sols argileux.**

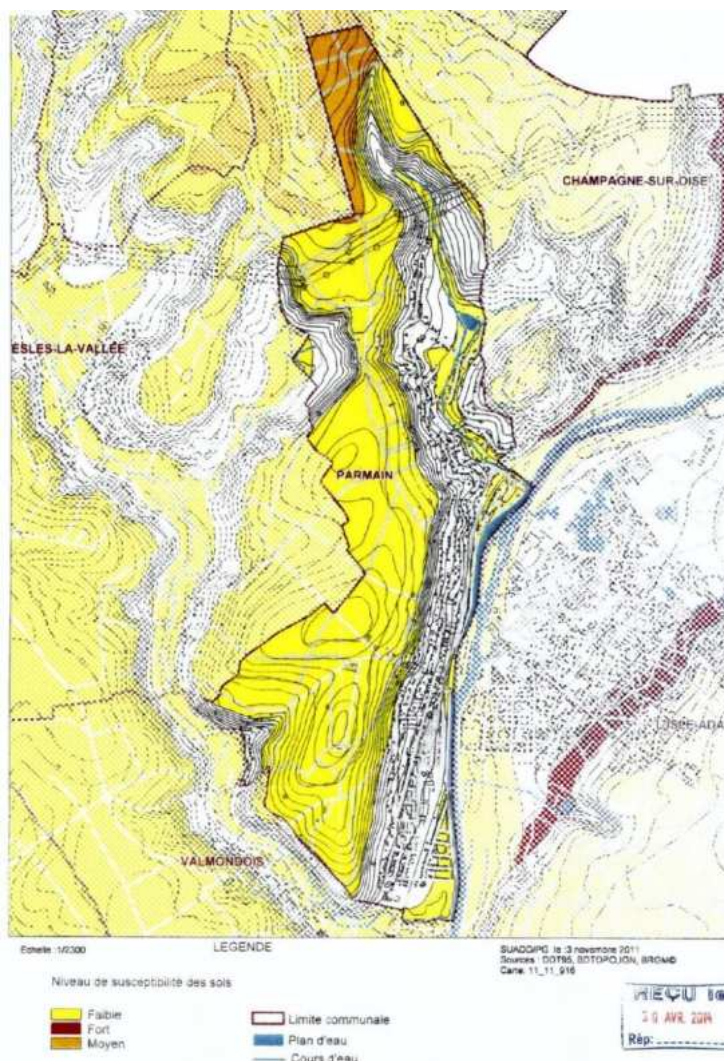
La commune est exposée au risque de retrait gonflement des sols argileux. La carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux ci-dessous et annexée au règlement indique que la commune est classée en aléas faibles et modérés.

Carte des périmètres des carrières  
souterraines

Source : site internet Inspection  
générale des carrières de Versailles



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



### Les risques inondation de la Vallée de l'Oise

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

La commune de Parmain, et notamment le quartier du Pré du Lay, est concernée par les zones suivantes :

#### Zone rouge :

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

#### Zone bleue :

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

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

#### *Zone verte :*

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

#### *Zone turquoise :*

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

### **Les risques inondation par ruissellement**

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

Le secteur concerné par ce PPRN est le quartier de La Naze. Ce plan de prévention des risques naturels prévisibles zonage et règlement annexés au PLU, détermine les mesures de prévention à prendre pour réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation par ruissellement situé dans le bassin versant du Sausseron sur les communes de Parmain et de Valmondois. Il fixe aussi les dispositions nécessaires au maintien du libre écoulement des eaux et des champs d'inondation.

Le plan de zonage comprend 6 zones :

- *une zone Rouge* exposée à des ruissellements concentrés. Cette zone est située au niveau des thalwegs\* situés en secteur agricole ou naturel. L'aléa ruissellement y est fort. Sa largeur est de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du thalweg. Sa largeur totale est donc de 40 mètres.
- *une zone Orange*, concernée par un axe de ruissellement concentré au niveau d'une voie où l'aléa ruissellement est fort ou moyen. La largeur de cette zone est de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. La largeur totale est donc de 20 mètres.
- *une zone Orange hachurée*, faite pour les terrains situés entre la route de Parmain et la ravine naturelle du Parmain dont la largeur est variable.
- *une zone Bleu foncé*, concernée par un axe de ruissellement concentré constitué par un thalweg en zone urbaine, en dehors des secteurs agricoles ou naturels, où l'aléa ruissellement a été identifié fort. La largeur de cette zone est de 5 mètres de part et d'autre de l'axe du thalweg. La largeur totale est donc de 10 mètres.
- *une zone Bleu clair* exposée à des ruissellements diffus où l'aléa ruissellement y est modéré.
- *une zone Verte* où le ruissellement est modéré et l'aléa faible.

La zone rouge est une zone inconstructible sauf aménagements et constructions particuliers.  
Les zones orange, orange hachurée, bleu foncé, et bleu clair ne sont pas inconstructibles mais sont soumises à des prescriptions ou des recommandations.  
La zone verte est soumise uniquement à des recommandations, zone exclusivement de cultures, de prairies ou boisée.

## LES RESEAUX

### **Assainissement**

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

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

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

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

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

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

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

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

### L'EAU POTABLE

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

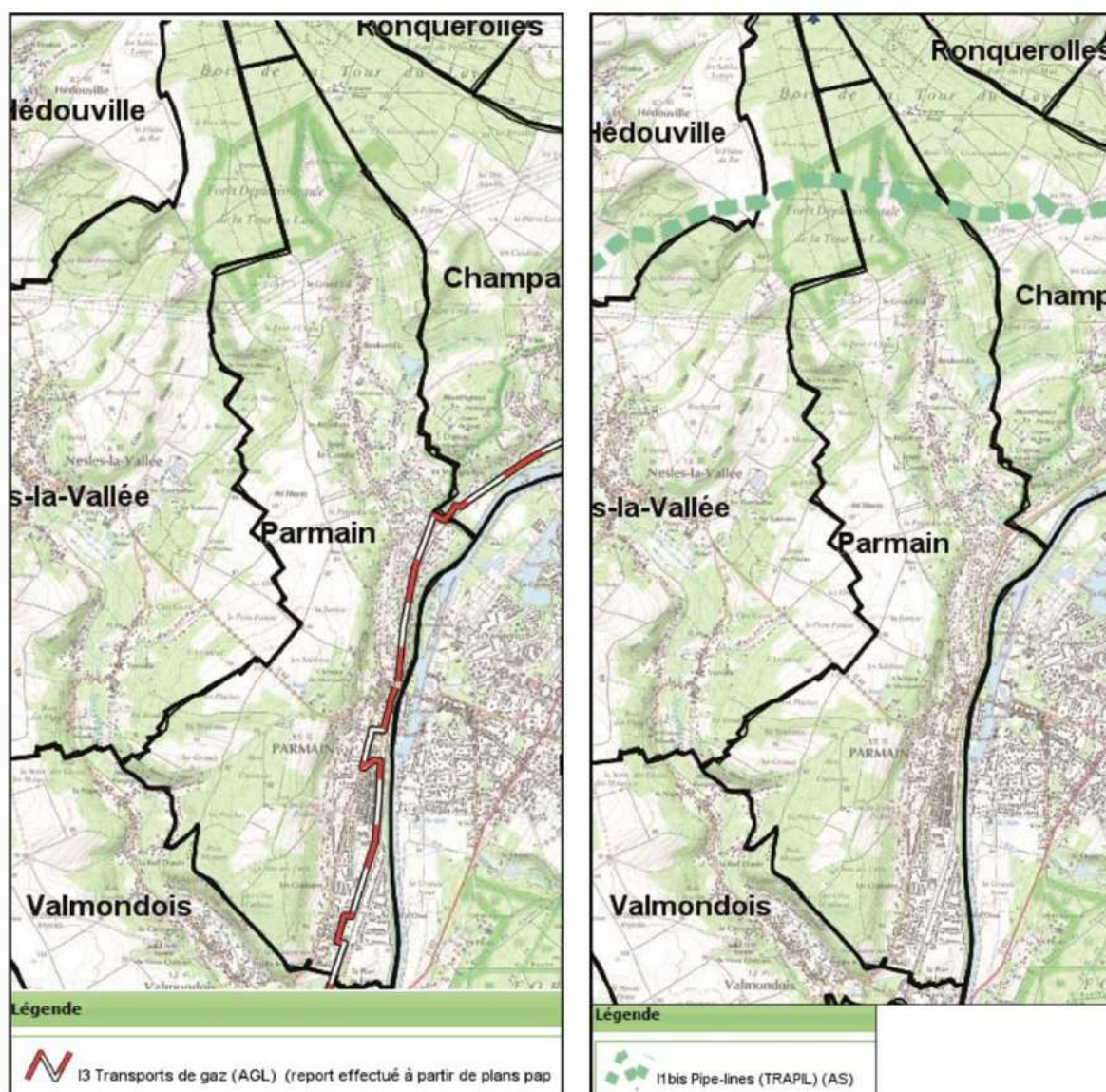
L'eau est captée aux deux points de Cassan, dans la nappe phréatique au bord de l'Oise.

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

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

### AUTRES CANALISATIONS SOUTERRAINES

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



## LES LIGNES AERIENNES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

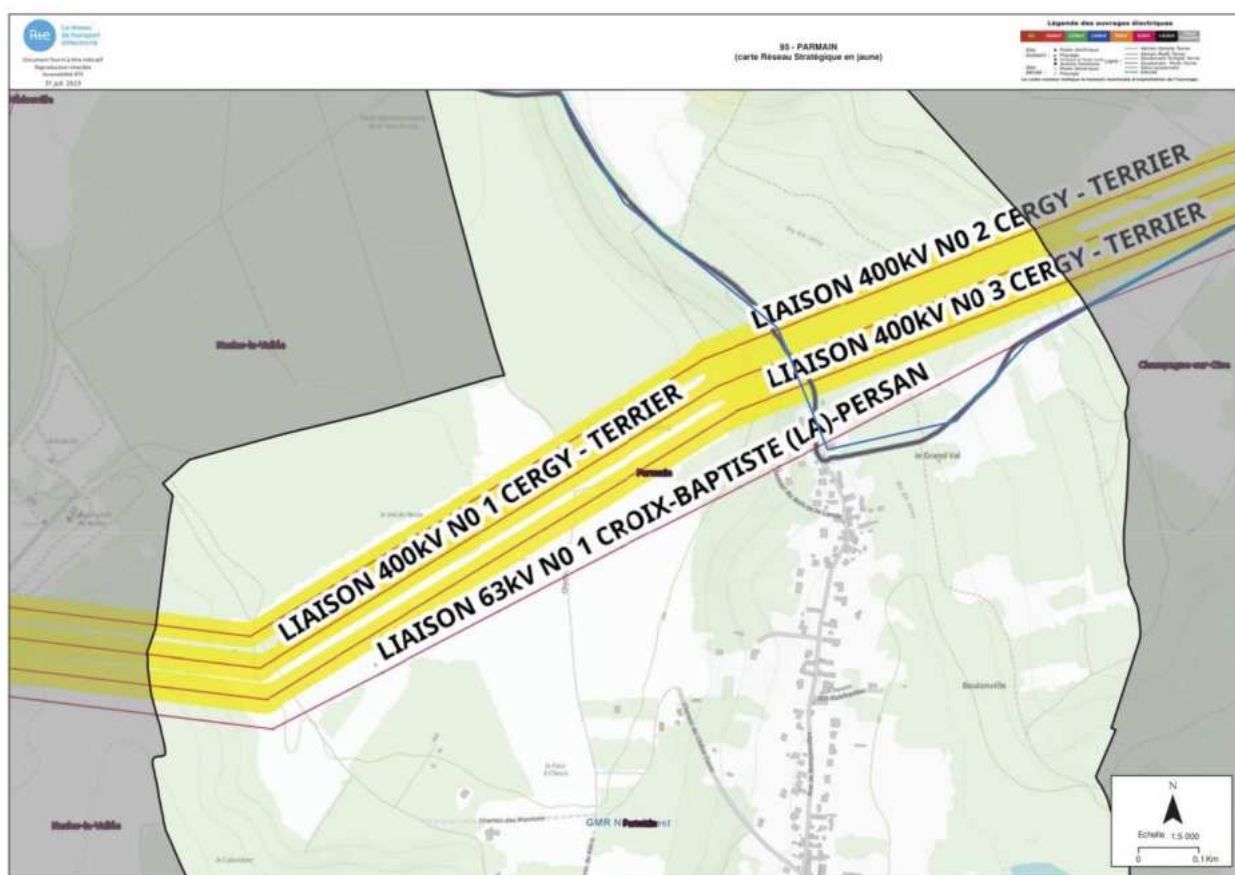
Le territoire communal est traversé par le réseau RTE, des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont implantés, situés dans le nord de la commune, dont trois sont des lignes de 400kvolt.

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Il s'agit de :

- Liaison aérienne 400 kV n° 1 CERGY – TERRIER \*
- Liaison aérienne 400 kV n° 2 CERGY – TERRIER \*
- Liaison aéro-souterraine 400 kV n° 3 CERGY – TERRIER \*
- Liaison aéro-souterraine 63 kV n° 1 CROIX-BAPTISTE (LA)-PERSAN
- Liaison souterraine 63 kV n° 2 CROIX-BAPTISTE (LA)-PERSAN

Les notes d'informations relatives aux servitudes, au fonctionnement et au groupe de maintenance du réseau sont annexées au PLU.



## DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### DEMOGRAPHIE ET POPULATION

#### Densité

La superficie totale de la commune est de 887 ha et la population en 2018 est donnée pour 5575 habitants, soit une densité moyenne 606 habitants/km<sup>2</sup>.

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

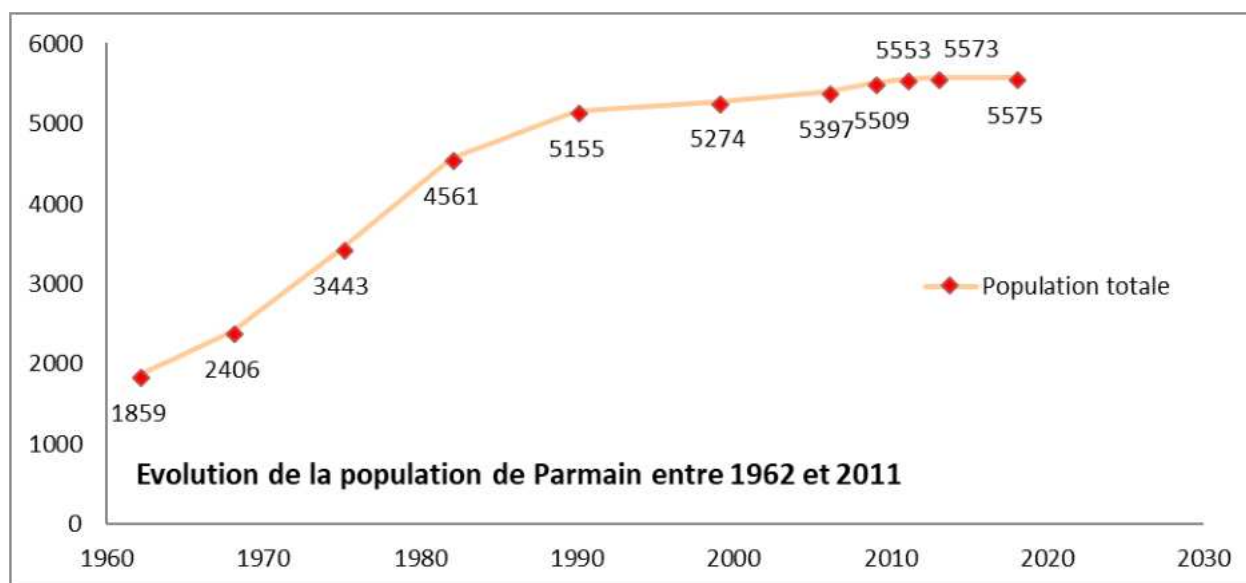
La superficie des espaces urbanisés du territoire communal est de 250ha (données actualisées), correspondant à une densité de ces espaces de 2230 habitants/km<sup>2</sup> d'espace urbanisé.

#### Population de parmain

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

La population de Parmain en 2018 est de 5575 habitants.

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



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

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

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

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

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

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

### La commune dans son environnement

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

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

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

### Indicateurs démographiques

#### Solde naturel / solde migratoire

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

Solde naturel	Solde migratoire
0.4%	<b>-0.3%</b>

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

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

Le solde naturel durant cette période est de 64.

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

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

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

#### Taux de natalité / taux de mortalité

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

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



### La structure de la population par tranche d'âge

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

### Répartition par tranche d'âge et évolution depuis 2006

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

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

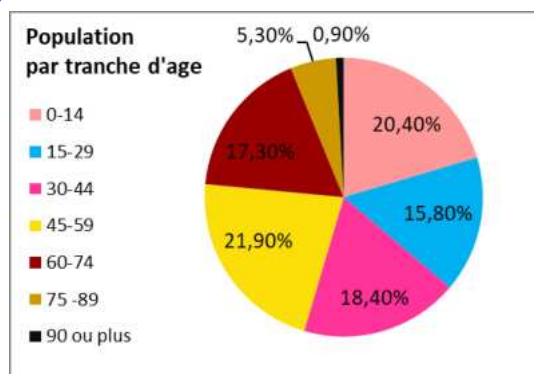
Dans cette tranche, celle des 30-44 ans qui a connu un pic en 1990 n'a cessé de décroître depuis cette période, faisant évoluer celle des 45-59 ans.

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

La tranche des 0-14 ans diminue elle aussi.

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

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



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

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

Une légère évolution vers une population de retraités.

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

La population des jeunes reste stable.

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





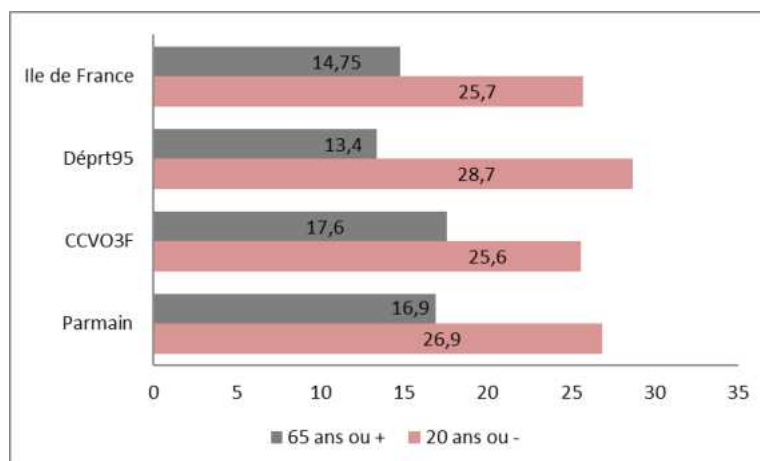
	Nbre	%	CCVO3F	Val d'Oise	Région Ile de France
Population en âge de scolarisation, 0 à 19 ans :	1499	26.9%	25,6%	28.7%	25.7%
Population tranche active, 20 à 64 ans :	3131	56,2%	56,5%	57,9%	59,5%
Population en âge de la retraite + de 65 ans :	944	16,9%	17,6%	13,4%	14,75%

### Indice de jeunesse

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

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

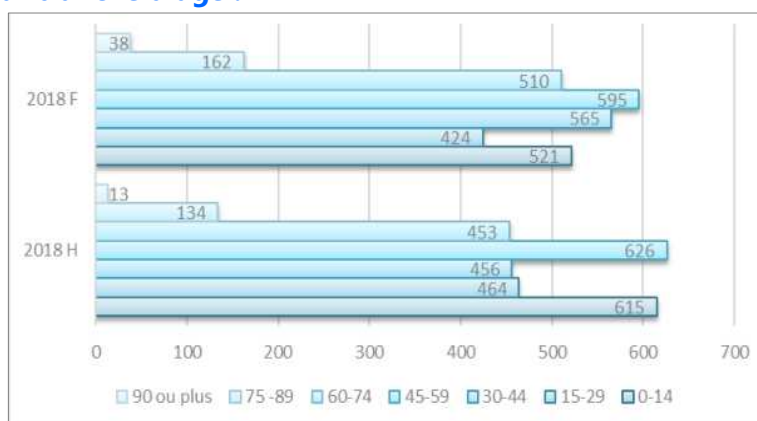
Même s'il a diminué par rapport à 2011, la part des jeunes est plus importante par rapport à celle des personnes âgées. Et l'indice est légèrement plus élevé que l'indice de jeunesse à l'échelle de la CCVO3F.



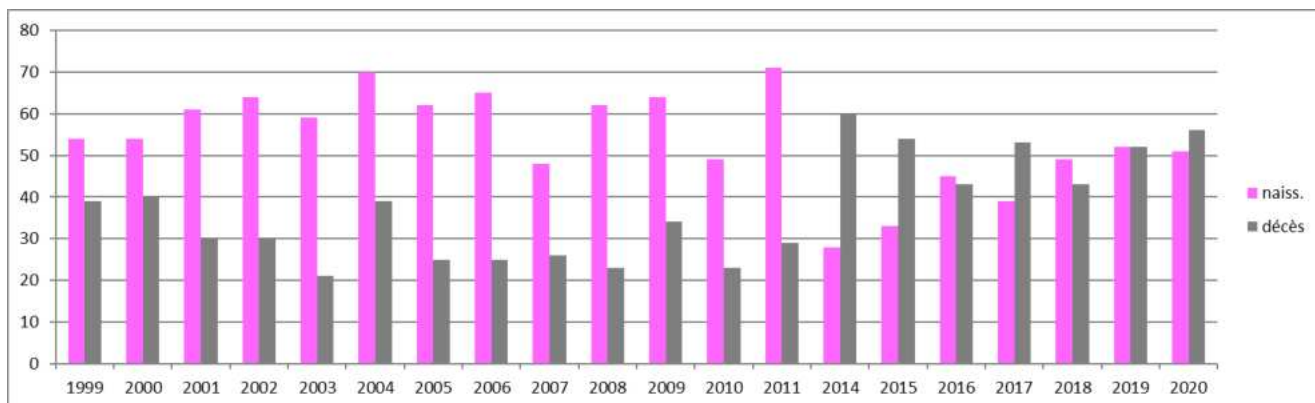
### Répartition homme / femme

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

### Répartition femmes/hommes par tranche d'âge :



## Naissances et décès



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

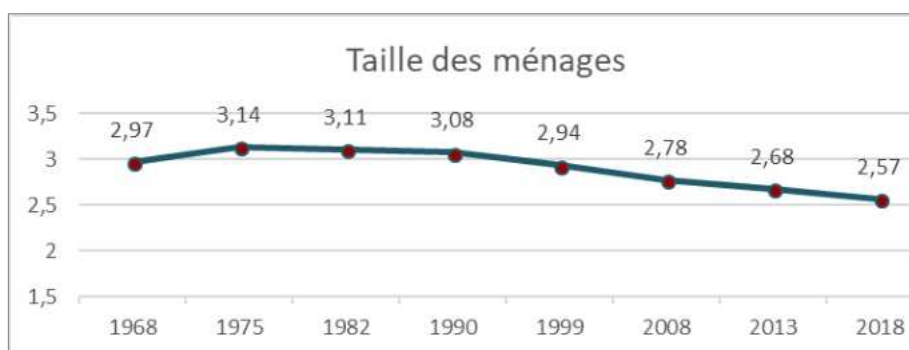
## Structure des ménages

### Nombre des ménages

En 2018 il est de 2131.

### Le nombre moyen de personnes par ménage

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



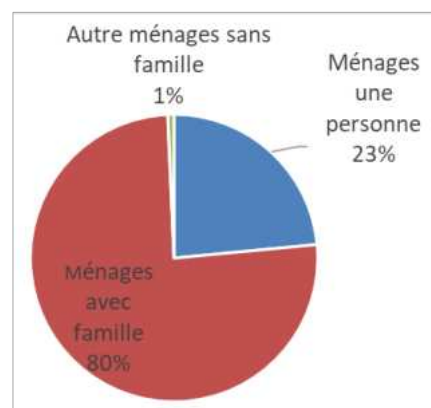
A titre de comparaison, Parmain se différencie de la commune limitrophe de L'Ile-Adam dont le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,1 et au niveau de la CCVO3F où il est de 2,4 .

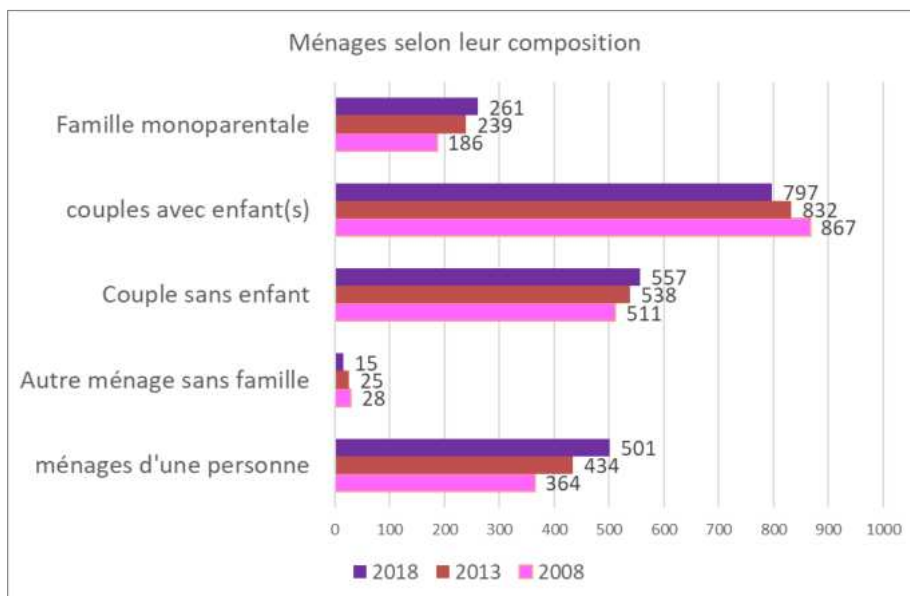
## Composition des ménages

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

Parmi les ménages avec familles,

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





Parmi les ménages d'une personne :

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

### Composition des familles

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

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

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans :						
	2018	%	2011	%	2006	%
Ensemble	1634		1 604	100,0	1 539	100,0
<i>Aucun enfant</i>	<i>677</i>	<i>41,4</i>	<i>594</i>	<i>37,0</i>	<i>593</i>	<i>38,6</i>
<i>1 enfant</i>	<i>356</i>	<i>21,8</i>	<i>394</i>	<i>24,6</i>	<i>345</i>	<i>22,4</i>
<i>2 enfants</i>	<i>426</i>	<i>26,1</i>	<i>413</i>	<i>25,7</i>	<i>385</i>	<i>25,0</i>
<i>3 enfants</i>	<i>140</i>	<i>8,6</i>	<i>164</i>	<i>10,2</i>	<i>157</i>	<i>10,2</i>
<i>4 enfants ou plus</i>	<i>35</i>	<i>2,1</i>	<i>40</i>	<i>2,5</i>	<i>58</i>	<i>3,8</i>

### Niveau de vie

#### Une population aisée

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

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

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



## Catégories socioprofessionnelles (CSP)

### Des CSP diversifiées

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

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

### Evolutions

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

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

### La population active

La population active est de 2754 habitants.

### Catégories socioprofessionnelles de la population active

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

Taux d'emploi = actifs ayant un emploi en %

### Taux de chômage

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

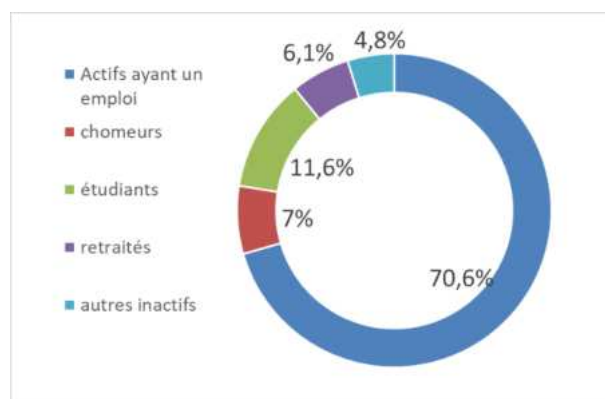
- Il est de 8,1% pour les hommes
- et 9,9% pour les femmes.

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

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

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

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



### Taux d'activités

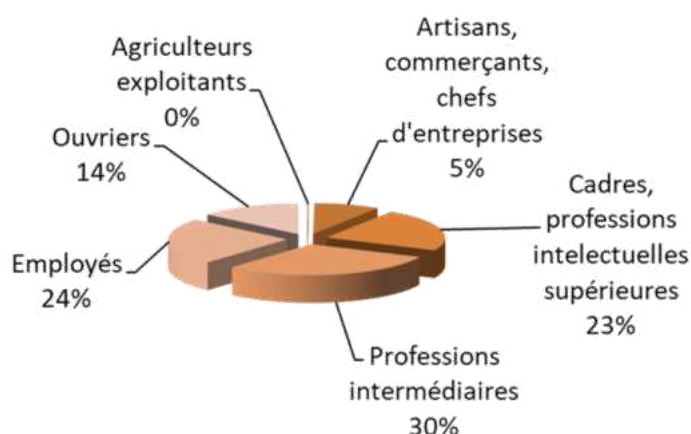
L'activité de la population est analysée en :

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

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

### Catégories socioprofessionnelles des actifs

Les professions intermédiaires représentent 30% des actifs.



### Statut professionnel

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

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

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

### Scolarisation

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

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

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

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

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

### Effectifs scolaires

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

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

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

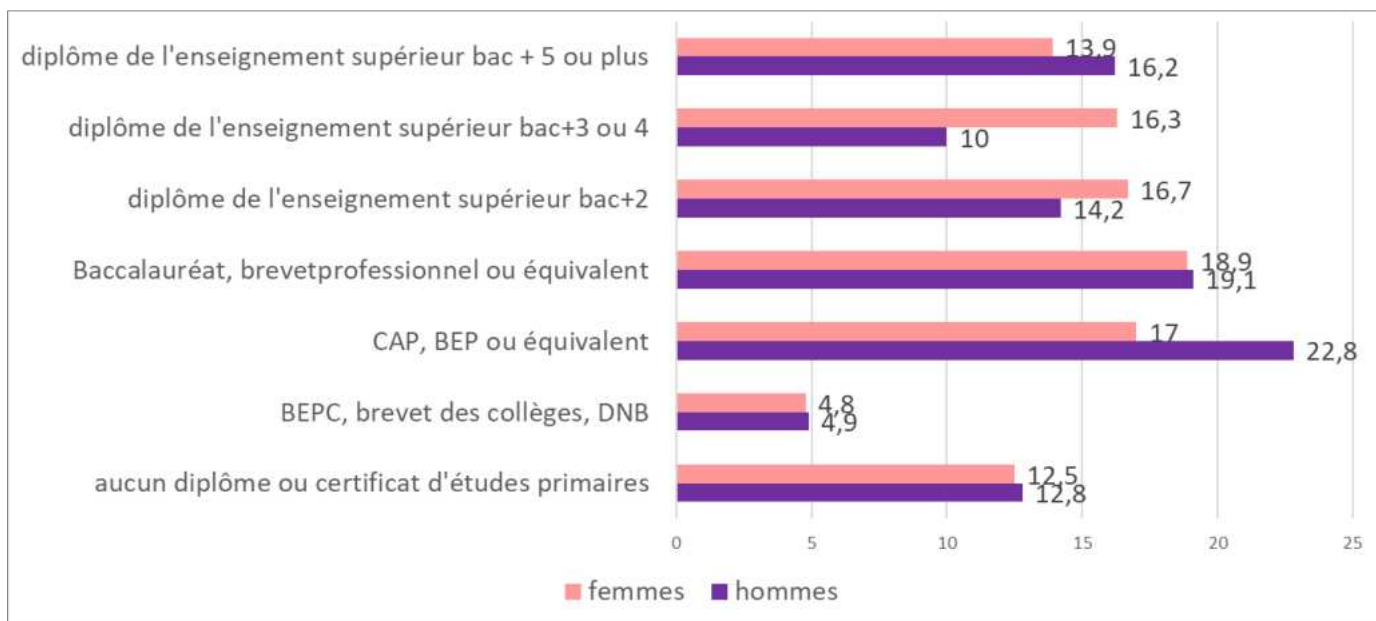
### Evolution des effectifs des écoles à la rentrée 2021

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

### Diplômes

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

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



### Accueil petite enfance

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

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

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

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

## LOGEMENTS

### Catégories et types de logements sur la commune

#### Catégorie et type de logements

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

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



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

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

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

### Logements vacants

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

Toutefois, ce nombre indiqué par l'INSEE et repris par les tableaux statistiques contient des anomalies provenant du recensement. Selon l'inventaire Lovac pris en compte pour le PLH de la CCVO3F, le nombre est de 21. Une démarche de recensement effectuée par la ville auprès des administrés, 12 logements seulement seraient vacants en 2023. Or ce nombre inclut des logements provisoirement inoccupés, tels que les logements d'urgence.

Dans les faits, il n'y aurait qu'un seul logement vacant, pour lequel la commune a engagé une procédure.

### Taille des logements

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

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

La taille des logements en maison individuelle diminue légèrement.

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

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



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

A noter :

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

### Ancienneté du parc de logement

Le parc ancien avant 1946, représente 22,5% des logements.  
55,6 % des logements datent d'après les années soixante-dix.

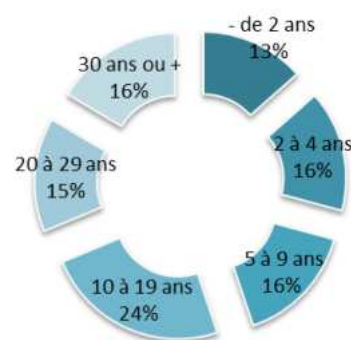
### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

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

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

En conséquence,

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



### Confort des résidences

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

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

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

### Statut d'occupation des logements

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

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

Les résidences principales restent majoritairement occupées par leur propriétaire. Ce statut a même augmenté, passant de 78.9 à 81.1%.

### Rythme de la construction

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

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

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

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

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

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

- Les recours systématiques contre les opérations de logements collectifs bloquent les programmes.



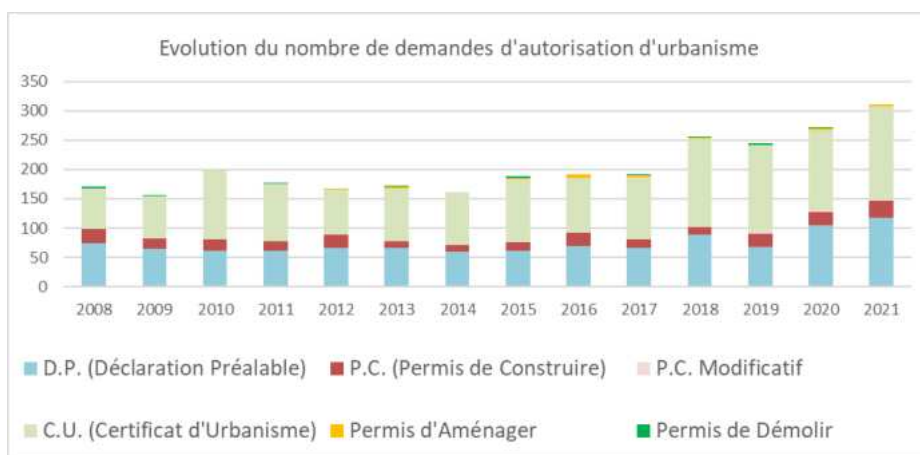
- Dans une moindre mesure, on note d'une part un nombre important de refus de permis de maison individuelle et d'autre part plusieurs projets de maisons individuelles dont le permis a été accordé sont finalement abandonnés par les demandeurs.

### Les permis de construire de logements

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

\*nombre de logements commencés selon les données Sitadel

364 logements ont été accordés depuis 2013.



### Les programmes de logements sur la commune

Plusieurs programmes de logements engagés :

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

\* Programmes non encore réalisés

## Les logements sociaux

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

## Répartition des LLS dans le territoire



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

## Taille des LLS

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

## Nombre de LLS à réaliser

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

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

- 100 % en 2023-2025.

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

Le constat de carence entraîne plusieurs conséquences :

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

### Bilan des programmes en attente, en projet

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

Remarques :

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

### Calcul des 25% de LLS à réaliser

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

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

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

### Les objectifs de mixité sociale

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

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

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

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

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

### Calcul des besoins en logements

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

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

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

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

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

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

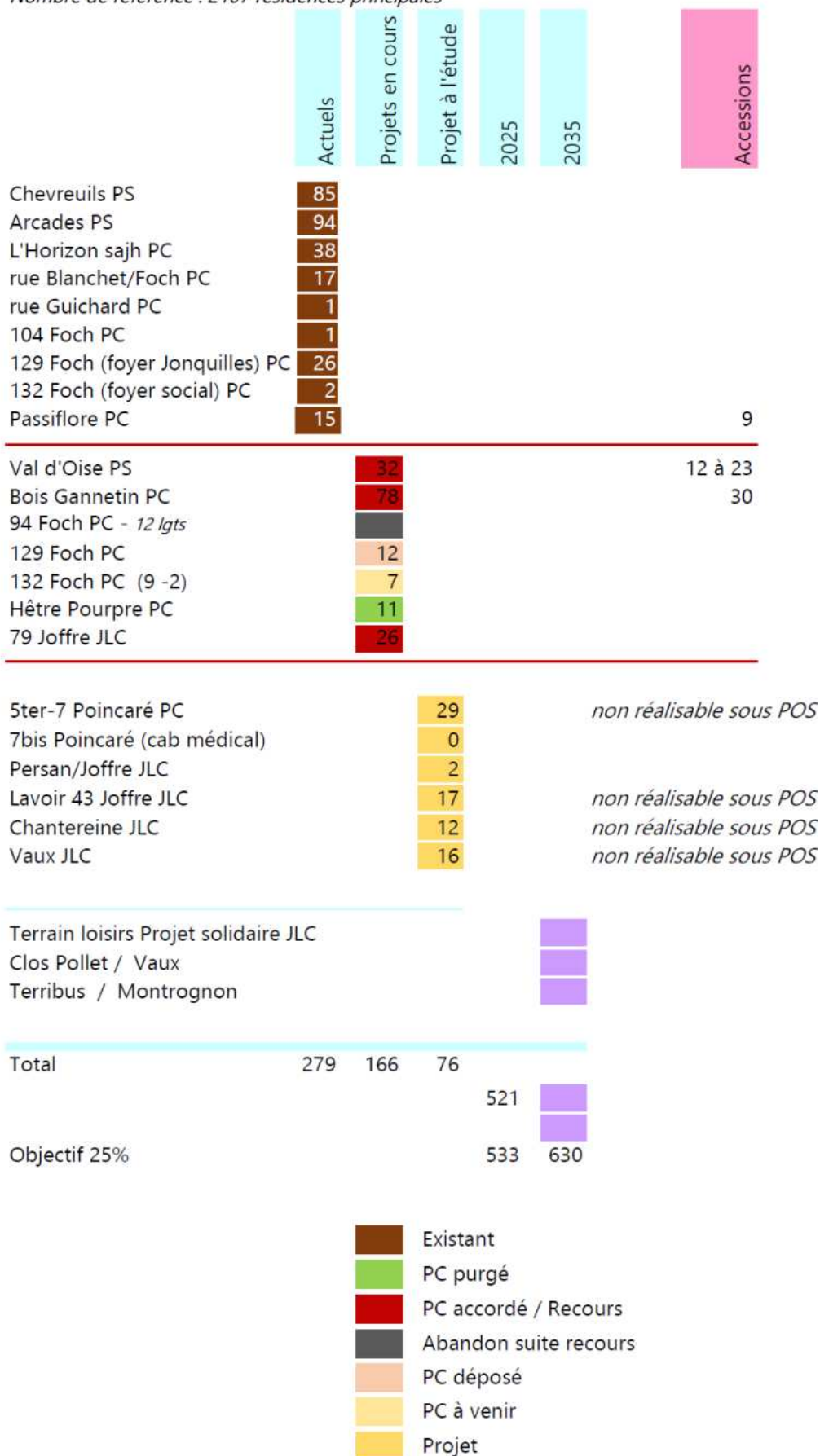
Le besoin de logements à construire pour maintenir la population à son niveau est de 28,2 logements/an.

**Synthèse des logements locatifs sociaux actuels et en projet**

**Tableau et localisation pages suivantes**

OBJECTIFS 25% LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

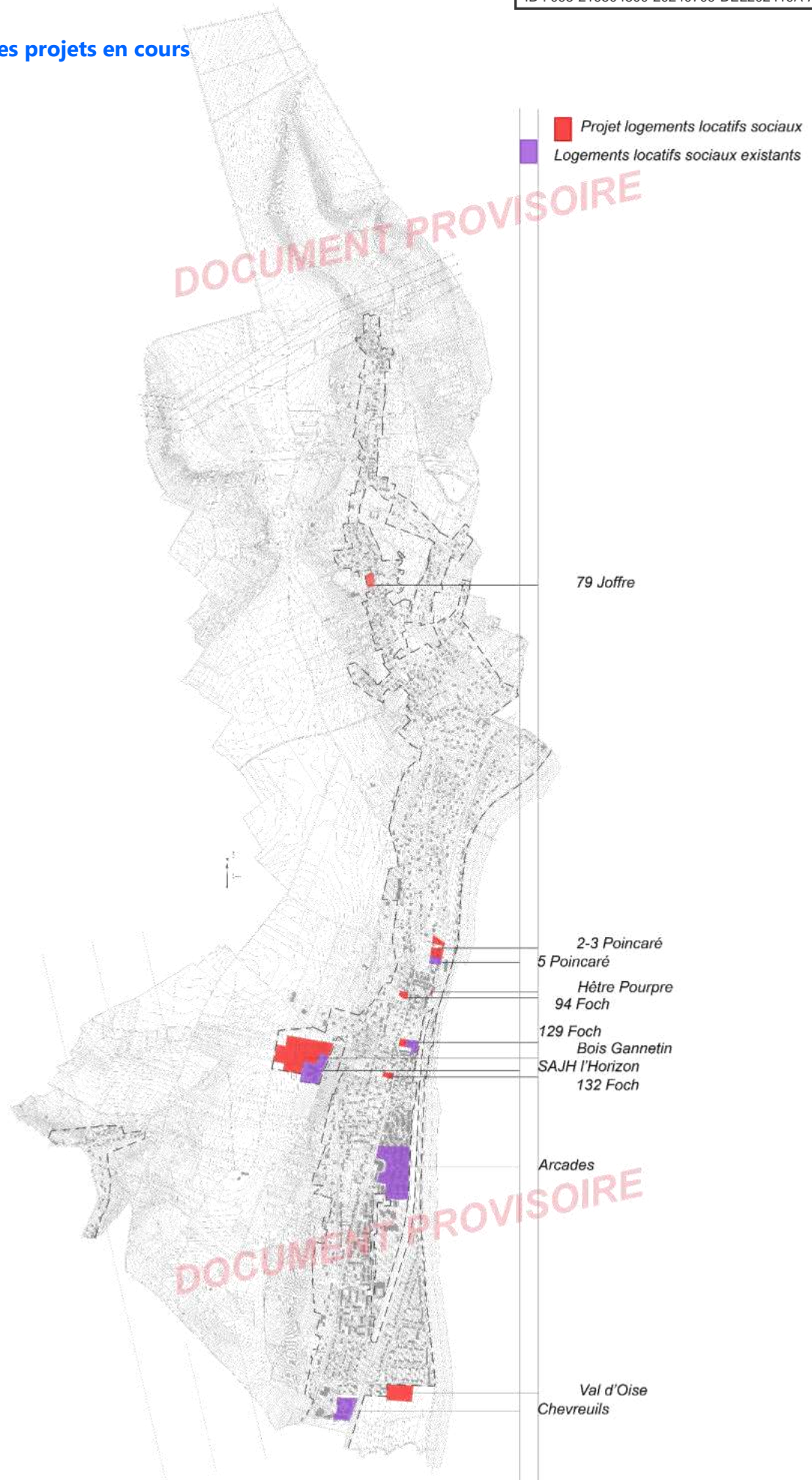
Nombre de référence : 2107 résidences principales







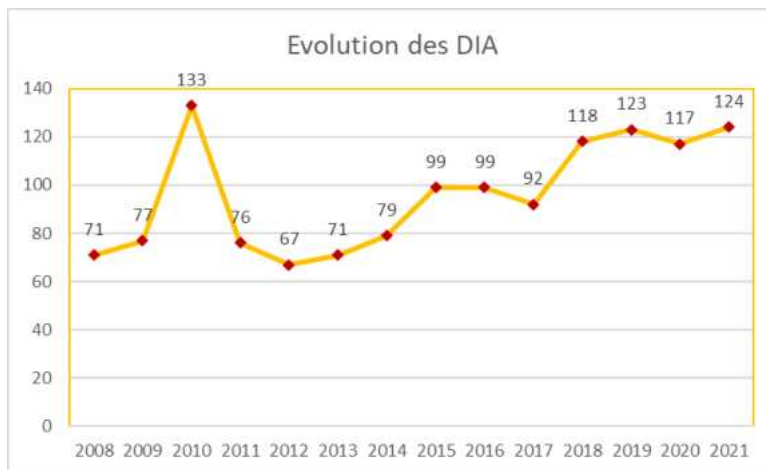
Localisation des projets en cours



### Mutations foncières

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

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



### MIGRATION ET DEPLACEMENTS

#### Migrations quotidiennes

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

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

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

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

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

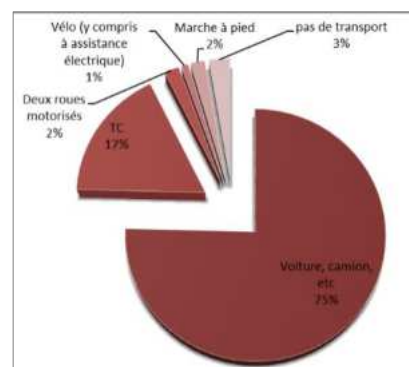
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	2018	%	2011	%	2006	%	% 1990
Ensemble	2531		2 657	100,0	2 464	100,0	
Travaillent :							
<i>dans la commune de résidence</i>	268	10,6	285	10,7	252	10,2	18,3
<i>dans une commune autre que la commune de résidence</i>	2337	89,3	2 371	89,3	2 211	89,8	
<i>située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

### Indicateur de concentration d'emploi

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

### Moyens de transport utilisés :

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



### Equipped automobile des ménages

La totalité des ménages de Parmain possède une voiture.

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

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

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

## DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET EMPLOI

### Les secteurs d'activités

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

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

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

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

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

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

### Les entreprises et établissements dans la commune :

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

### Création d'entreprises

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

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

### Création d'entreprises ou établissements :

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

### Surfaces commerciales :

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

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

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

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

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

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

### **Économie du tourisme**

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

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

### **Synthèse économique**

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

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

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

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

## SYNTHESE SOCIODEMOGRAPHIQUE

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

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

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

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

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

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

Les indicateurs positifs :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Trois grandes unités territoriales*

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

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

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

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

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

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

#### *Bref rappel historique*

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

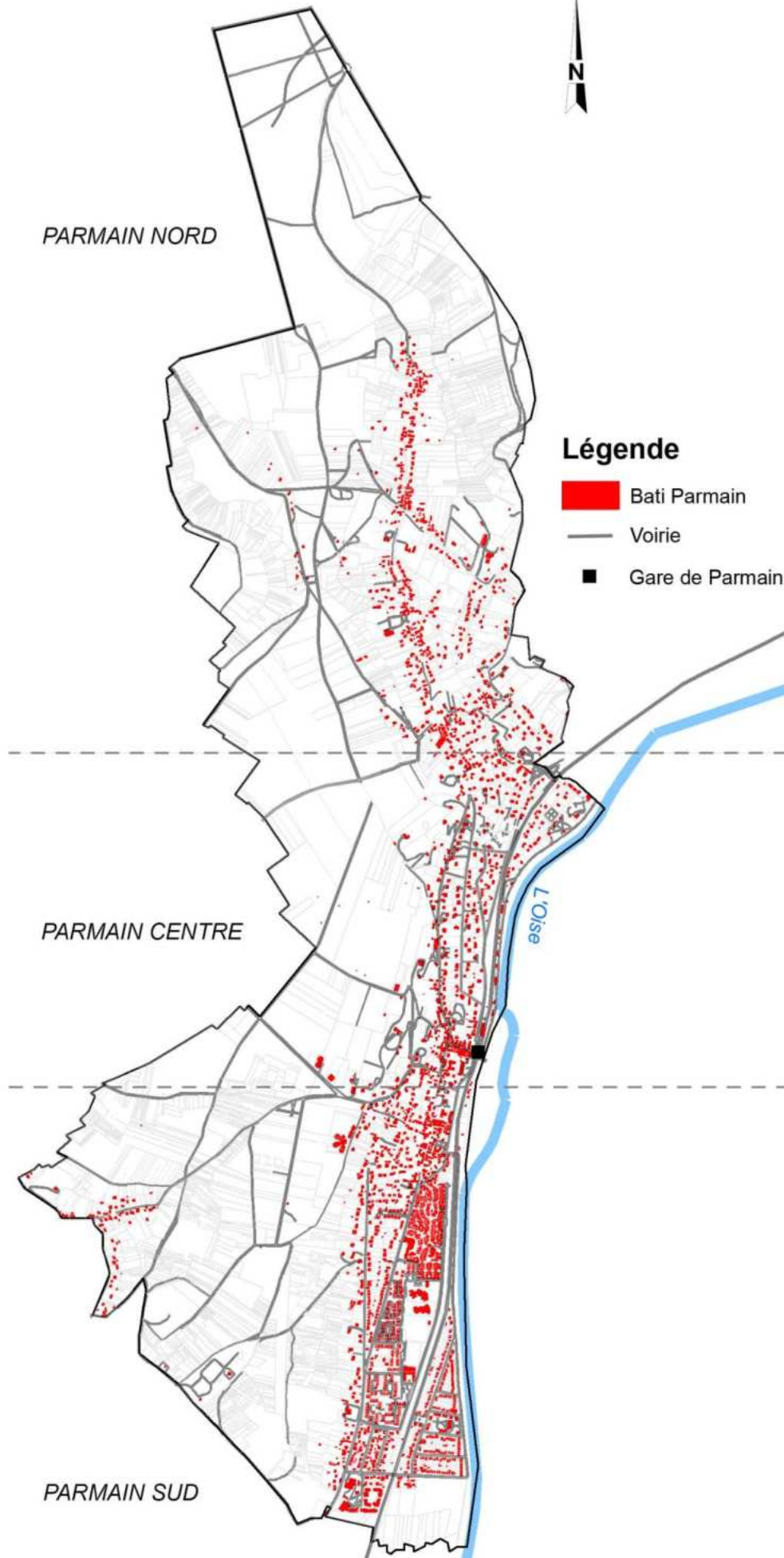
*«En amont du pont, à partir de la rue Guichard, en direction du Nord Nord-Est et jusqu'au chemin du Port de Jouy - aujourd'hui la rue de persan au giratoire de Jouy - c'est-à-dire du ru qui le borde, un parc de plus de 40 hectares, jardin à la française dessiné dans le style Le Nôtre, offrait aux centaines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

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

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

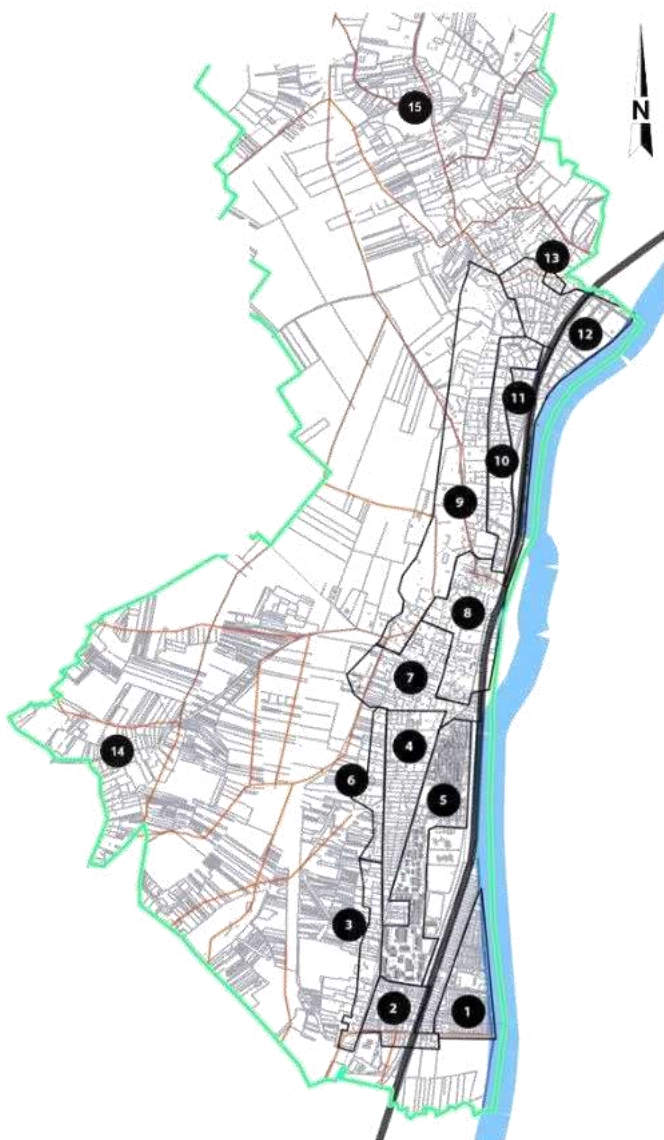
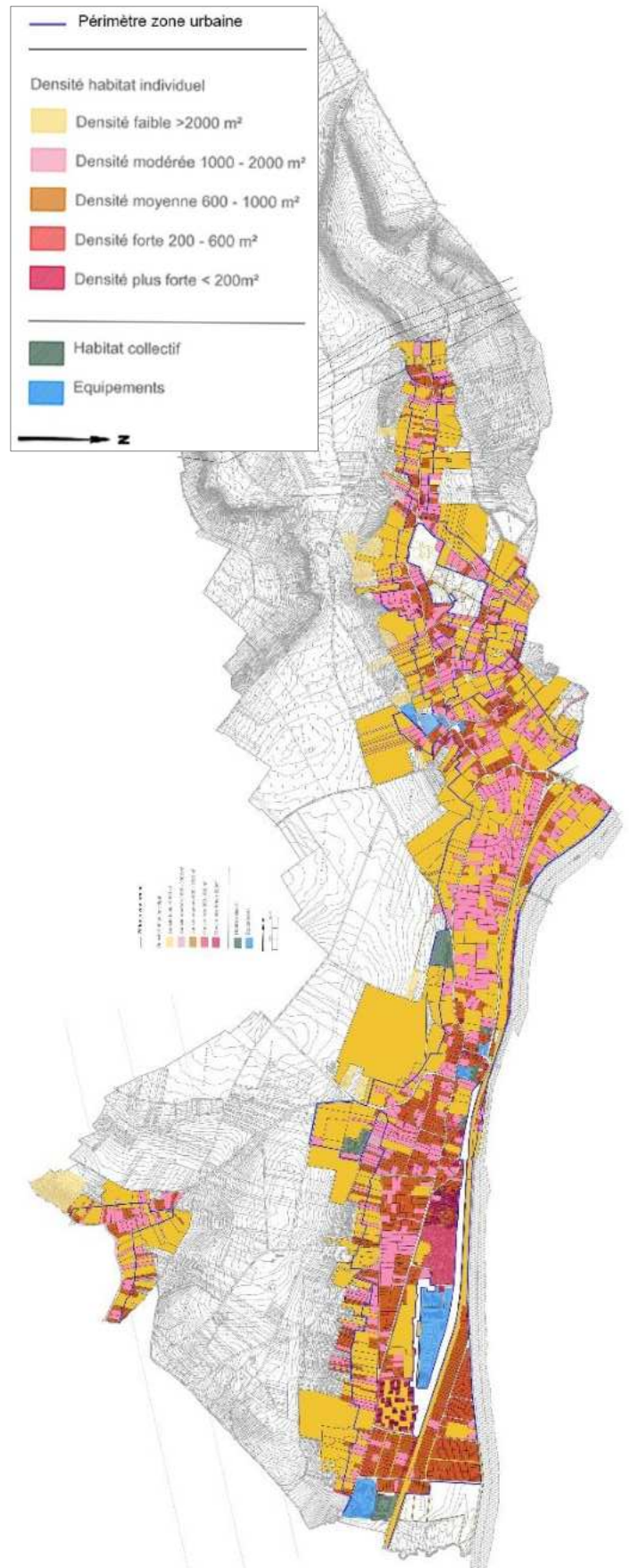
A Parmain, la ligne S.C.N.F de 1830 va traverser l'ancien potager et le parc d'agrément du Prince de Conti. La gare vient se placer en vis-à-vis de la Mairie.





*Densité bâtie moyenne par taille des parcelles et par quartier*

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



### DENSITES DE PARMAIN SUD

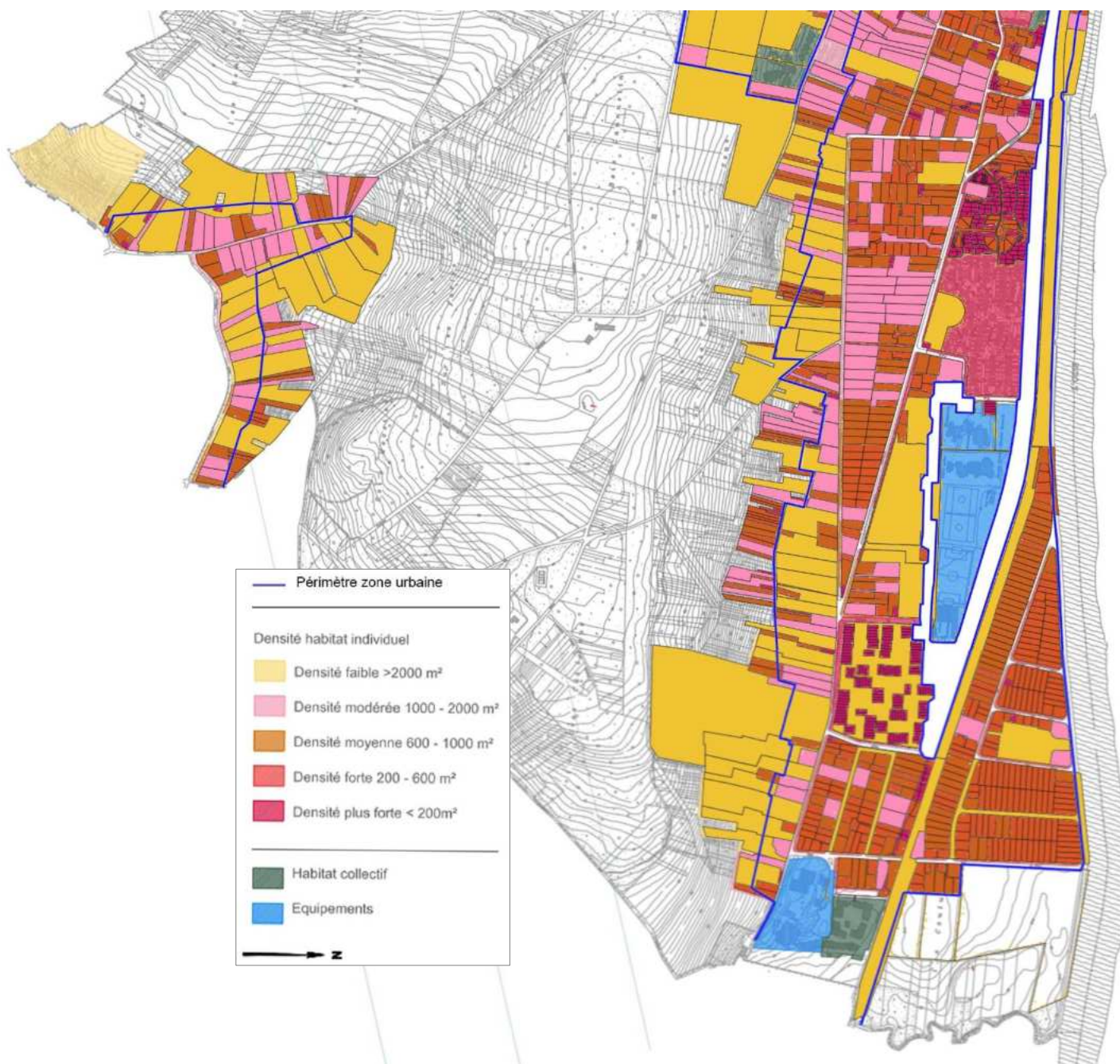
Le secteur sud est celui où le tissu urbain est le plus habité et corollairement celui où se trouvent les parcelles les plus densément bâties de la commune.

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

Si on observe un bâti peu dense au niveau du pied de coteau en amont de la rue Vieux Chemin du Potager et de la deuxième partie de la rue du général de Gaulle avec de parcelles en moyenne de 2000m<sup>2</sup>, lorsque les pentes diminuent le bâti se resserre et devient alors plus dense à l'instar du quartier des Coutures et du Val d'Oise structurés par une trame des parcelles de 400 à 600m<sup>2</sup>, et des Hameaux de Parmain créés sous la forme d'une ZAC d'habitat pavillonnaire en continu.



### *Densité par taille des parcelles*



## Le Val d'Oise

### Caractéristiques

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

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

Un projet de lotissement d'habitations a été conçu autour d'un bâtiment, La Roseraie en 1920. Les premières maisons furent construites en 1960, ce furent des constructions de type HLM.

Au début des années 2000, les logements ont été mis en vente et la plupart des habitants ont pu devenir propriétaires avec l'acquisition de leurs logements qu'ils ont transformés. Si au départ une atmosphère monotone caractérisait le quartier, il a pris peu à peu un nouveau visage, sans toutefois en supprimer la cohérence, avec la personnalisation des constructions par les nouveaux acquéreurs.

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

### Critères de densité urbaine

Les parcelles sont de taille très régulière entre 400 et 600m<sup>2</sup> et selon une organisation très rationnelle et répétitive avec des pavillons de constructions identiques, dont la plupart sont mitoyens sur un côté et selon une architecture symétrique. Les parcelles sont en longueur. Les possibilités de mutation du quartier sont faibles au regard de la régularité de la trame parcellaire et des constructions qui forment son identité. On note essentiellement des agrandissements par adjonction de garage.



## Les hameaux de Parmain

### Caractéristiques

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

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

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

### Critères de densité urbaine

On se trouve sur la partie la plus dense de la commune, avec des habitations sous forme de maisons disposées en bâti continu le long de voiries de desserte intérieure et de parking. Les parcelles sont de 200m<sup>2</sup> de surface en moyenne.

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

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



## Les coutures

### Caractéristiques

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

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

### Critères de densité urbaine

Les surfaces des parcelles d'habitat individuel varient en moyenne entre 200 et 600m<sup>2</sup> allant pour les plus petites à 375m<sup>2</sup> et pour les plus grandes 1500m<sup>2</sup> mais comportant une bande d'inconstructibilité le long de la voie ferrée.

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

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

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



## Triangle Potager – rue Général de Gaulle

### Caractéristiques

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

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

### Critères de densité urbaine

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

On retrouve un bâti pavillonnaire,

- avec une partie plus dense dans la partie sud sur des parcelles de 600 à 1000m<sup>2</sup> et des caractéristiques volumétriques allant du R+C à R+1
- et dans la partie nord, des parcelles de taille 1000 à 2000m<sup>2</sup> formant des cœurs d'ilot verts et des hauteurs bâties de R+1 +C, comportant des constructions plus anciennes et des lotissements plus récents insérés entre celles-ci.

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



## Sous les Belles Pôles

### Caractéristiques

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

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

### Critères de densité urbaine

On retrouve une nouvelle fois une diversité en termes de surfaces du parcellaire variant entre 600 m<sup>2</sup> et 4080 m<sup>2</sup>.

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





## Sous les Chasseras

### Caractéristiques

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

On retrouve des architectures très diverses avec des maisons styles bourgeois, voire à colombages ou encore en pierres, ou briques. Mais aussi des maisons de diverses époques, XIX<sup>è</sup>me et XX<sup>è</sup>me siècle.

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

### Critères de densité urbaine

Les surfaces parcellaires sont de 2000m<sup>2</sup> en moyenne certaines ayant plus de 1 ha. La plupart ont leurs jardins se prolongeant en zone naturelle.

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



## La Naze

### Caractéristiques

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

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

Il a conservé un caractère très rural.

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

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

### Critères de densité urbaine

Les parcelles sont entre 600 et > à 2000m<sup>2</sup>. Mais l'augmentation des capacités de construction de ce secteur ne paraît pas opportune.

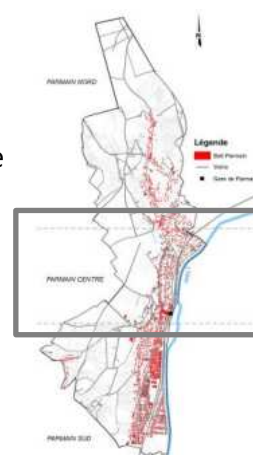


## DENSITE DE PARMAIN CENTRE

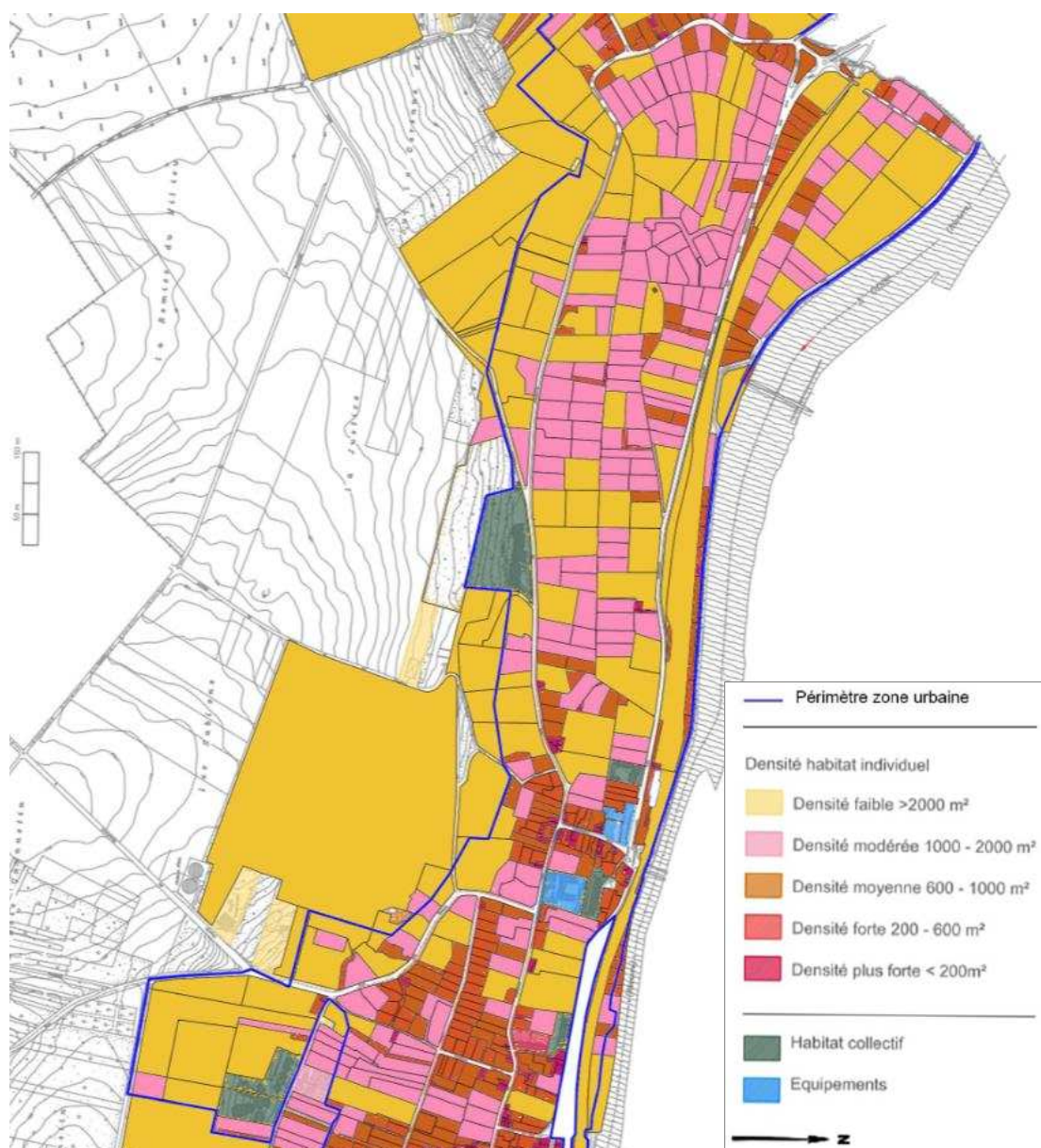
Ce secteur est constitué de part et d'autre de la rue Guichard avec, au sud un parcellaire qui s'est densifié dans les dernières années par des divisions de grandes parcelles et au nord, un tissu plus homogène avec de grandes parcelles, en moyenne entre 1000m<sup>2</sup> et plus de 2000m<sup>2</sup> dont seule la partie le long de la rue Poincaré et de part et d'autre de la voie ferrée contient des parcelles plus petites entre 600 et 1000m<sup>2</sup>.

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

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



### Cartographie des densités par taille des parcelles



## Rue Albert 1er / Valentin Baly

### Caractéristiques

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

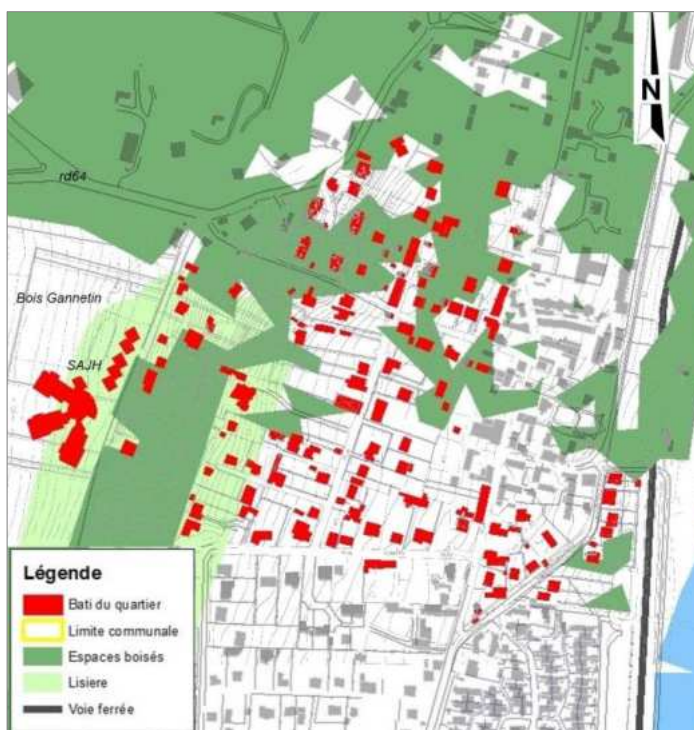
### Critères de densité urbaine

En termes de surface du parcellaire celui-ci est en moyenne de 1200 m<sup>2</sup> avec un minimum à 600m<sup>2</sup> et un maximum à 4900m<sup>2</sup>.

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

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

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



## Hypercentre

### Caractéristiques

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

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

### Critères de densité urbaine

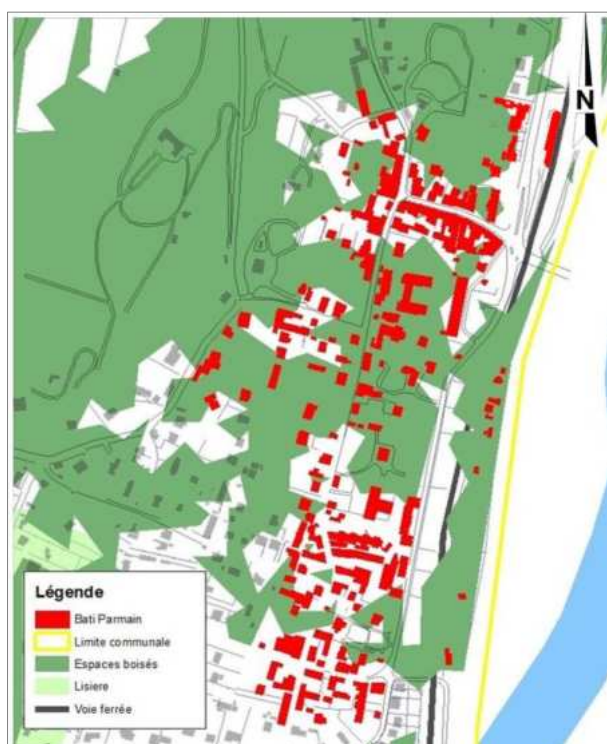
On retrouve des constructions pouvant aller jusqu'à du R+3 et une taille de parcelles très diversifiées allant de 160m<sup>2</sup> à plus de 2000m<sup>2</sup>.

Rue Guichard le bâti est aligné à la rue mais construit sur des parcelles d'environ 200 à 300 m<sup>2</sup> de moyenne. Il a subi des transformations successives et s'est étendue avec des constructions annexes en profondeur et en second rang avec dans certains cas une couverture totale des parcelles. Les logements sont imbriqués et enclavés. On assiste à une densification du bâti par l'emprise au sol reportant le stationnement à l'extérieur.

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

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

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



### Zoom sur la place Clémenceau

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

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

Toutes les contraintes sont réunies ici.

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

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



## Rue Maréchal Lyautey aval

### Caractéristiques

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

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

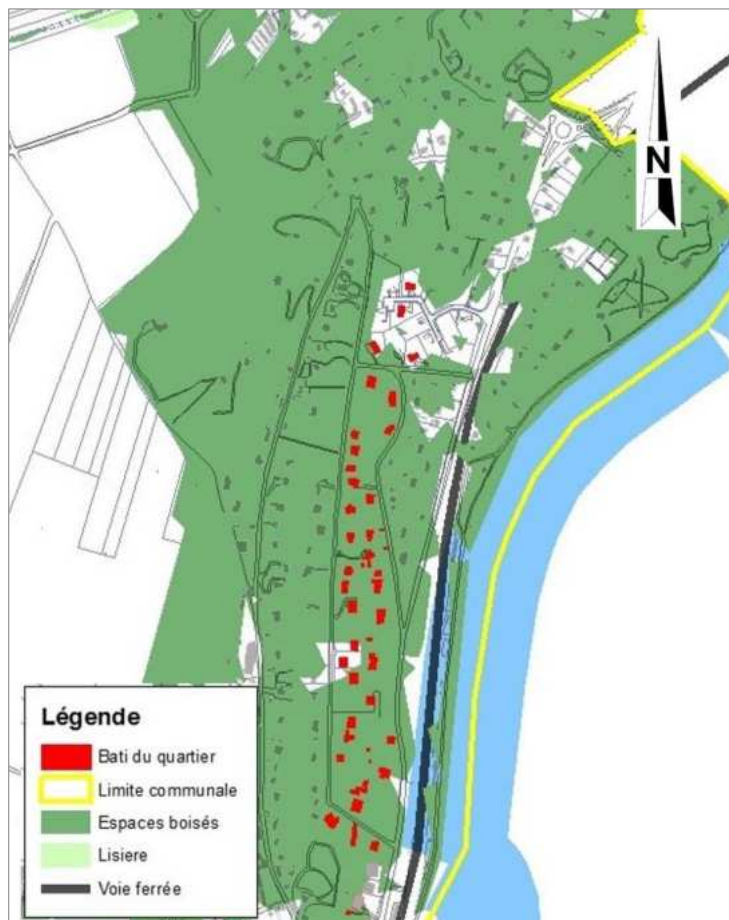
C'est un secteur très arboré de Parmain et de patrimoine végétal, avec la présence de vieux arbres de qualité qui donnent un caractère très paysager par l'aspect végétal dominant à ce quartier.

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

### Critères de densité urbaine

Les surfaces parcellaires sont importantes, minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

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



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

### Caractéristiques

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

### Critères de densité urbaine

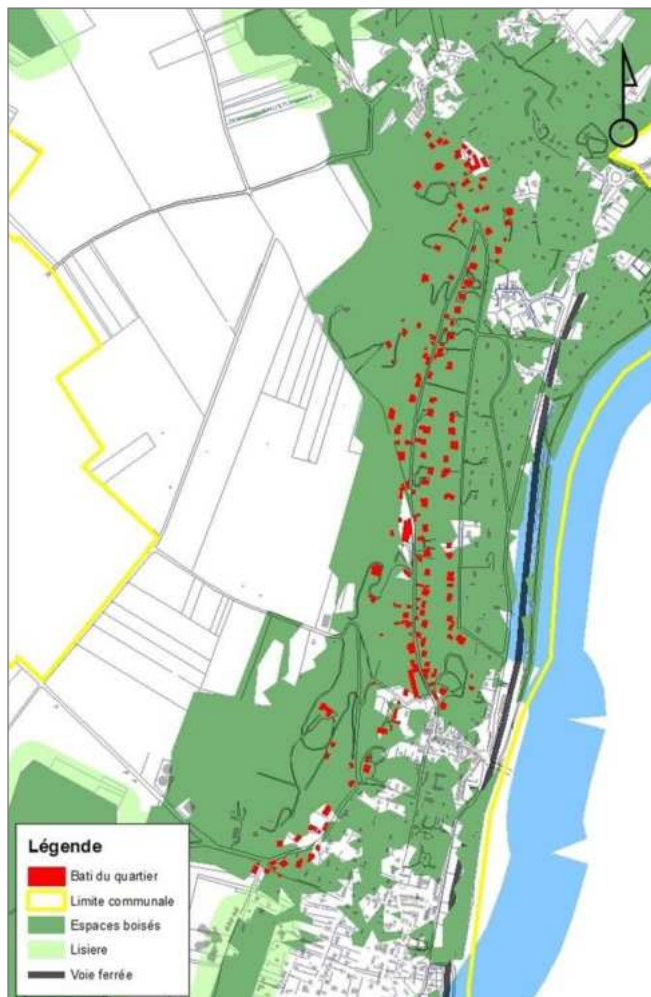
Un parcellaire très hétéroclite avec des surfaces de parcelles pouvant aller jusqu'à 10 000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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





### Rue Poincaré - rue de Persan

#### Caractéristiques

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

#### Critères de densité urbaine

La surface des parcelles sur lesquelles les pavillons ont été construits est très variable allant de 400 m<sup>2</sup> à 2000m<sup>2</sup>. Par ailleurs, on observe un couvert arboré régulier très dense et de qualité avec de nombreux jardins.

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



## Le Pré du Lay

### Caractéristiques

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

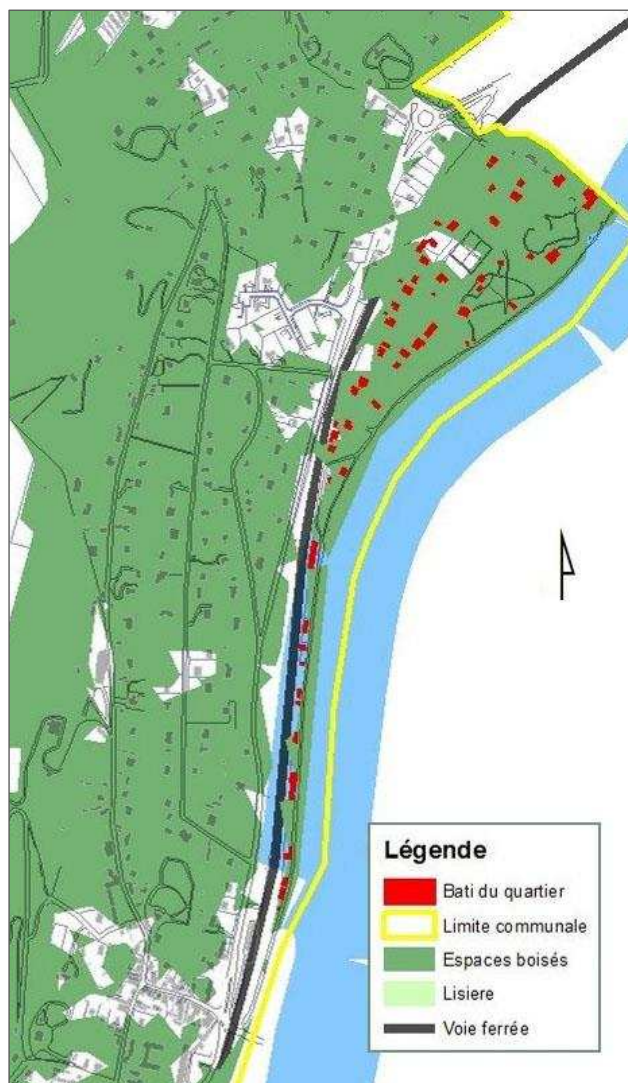
Il a été urbanisé à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, suivant une orientation régulière du bâti E-SE/O-NO et présente une végétation de qualité caractérisée par un couvert arboré régulier des jardins et parcs privés.

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

### Critères de densité urbaine

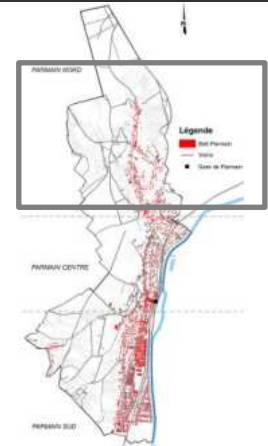
Une surface parcellaire très variable allant de 600m<sup>2</sup> à 9000m<sup>2</sup>. Le bâti est de type pavillonnaire ne dépassant pas le R+1 dans l'ensemble.

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

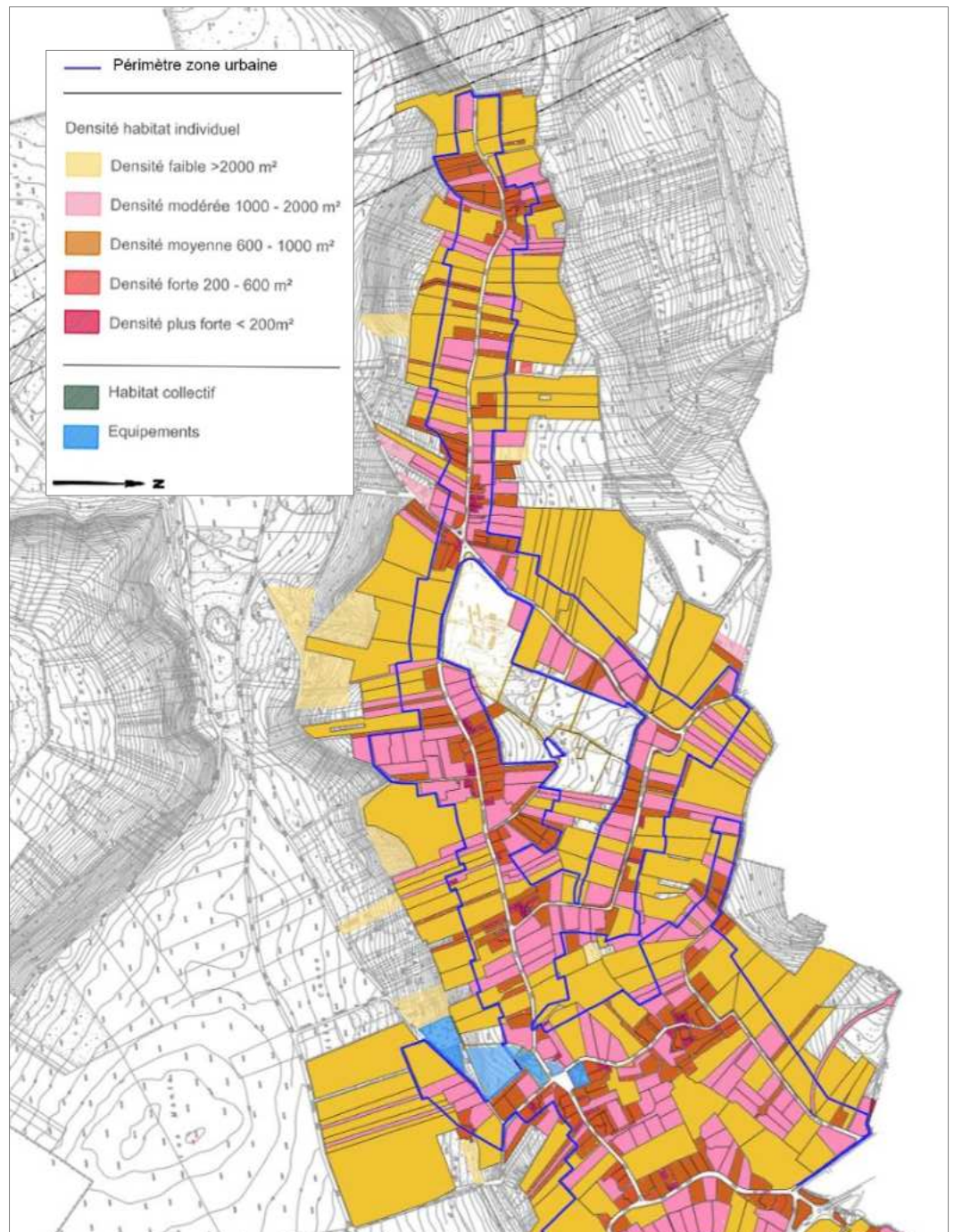


DENSITE DU SECTEUR JOUY LE COMTE -PARMAIN NORD

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



*Cartographie des densités par taille des parcelles*





## Jouy-Le-Comte

### Caractéristiques

---

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

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

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

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

### Critères de densité urbaine

---

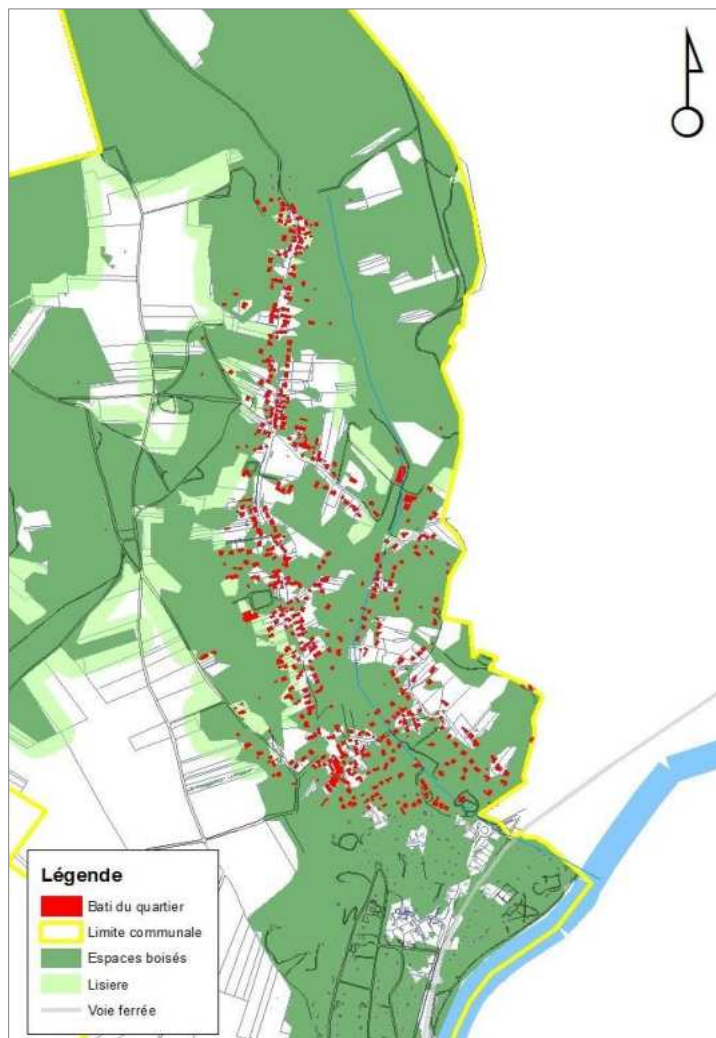
C'est un habitat traditionnel du Vexin qui s'est développé le long de la rue Joffre et sillonne dans le versant ouest du vallon, en amont de l'axe du talweg. A intervalles plus ou moins réguliers, des regroupements d'habitats donnent des mouvements plus denses, dans le secteur de l'église avec une place,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

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

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

Les parcelles sont de tailles de 600 à plus de 2000m<sup>2</sup>, avec des formations par groupes de petites parcelles.

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



## HABITAT DANS LES ZONES NATURELLES BATIES

### Caractéristiques

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

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

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

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

### Critères de densité urbaine

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



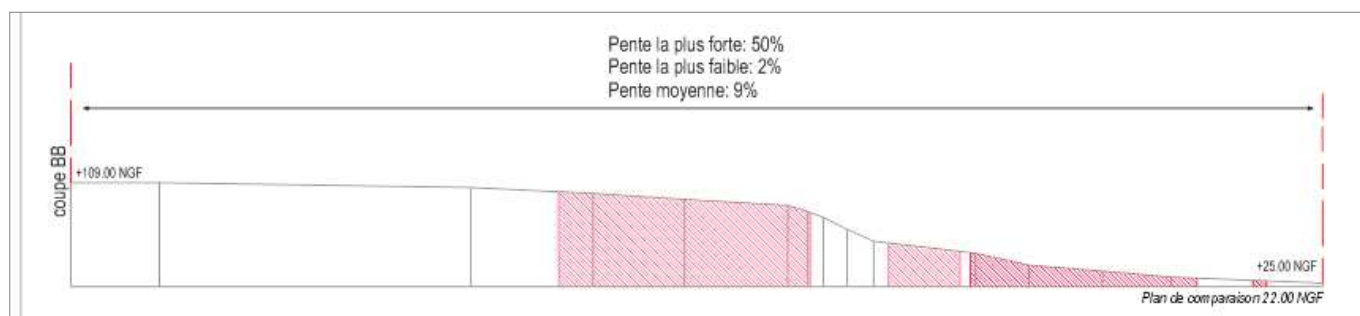
## CARACTERISTIQUES TOPOGRAPHIQUES ET REPARTITION DE LA DENSITE BATIE

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

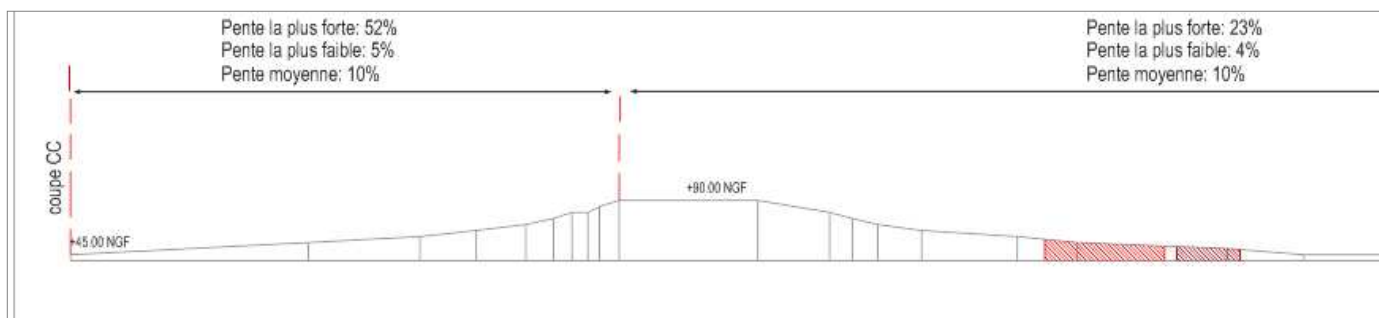
### Coupe AA / Caractéristiques topographiques types et occupation urbaine Parmain Sud



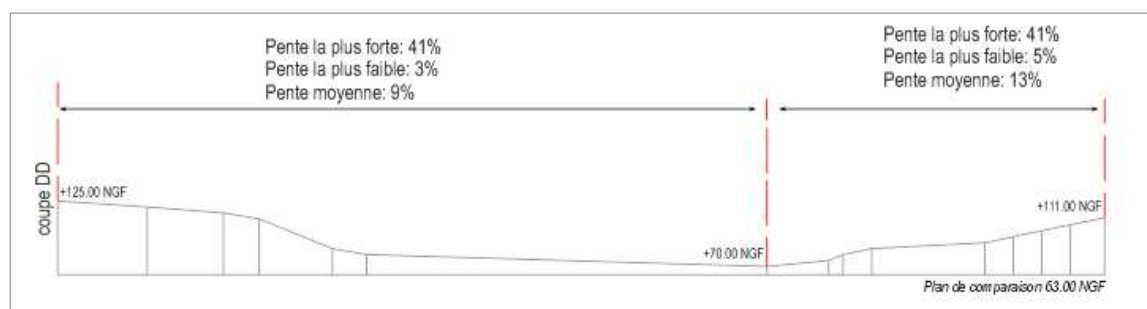
### Coupe BB / Caractéristiques topographiques et occupation urbaine Parmain Centre



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



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



## LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

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

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

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

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

Le gisement foncier est constitué de :

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

### *Structure de la densité sur le territoire : un tissu hétérogène*

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

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

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

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

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

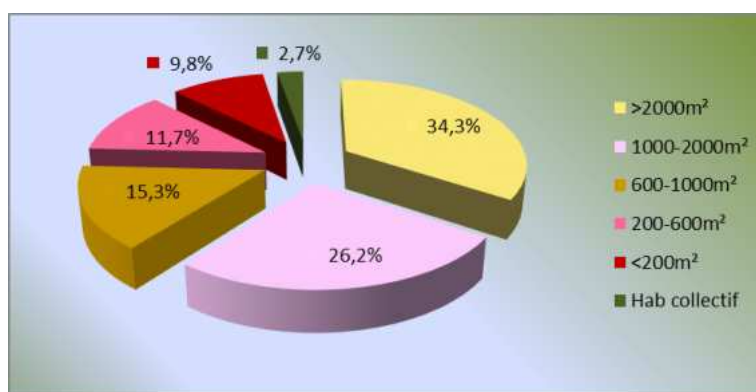
### *Les parcelles densifiables*

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



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

Les parcelles de moins de 600m<sup>2</sup> représentent 21,3% de la surface du territoire urbanisé. On note une évolution depuis 2016 date à laquelle la précédente évaluation indiquait 14%.



Cette augmentation de la part du territoire urbanisé occupé par des parcelles inférieures à 600m<sup>2</sup> avec en parallèle une diminution de 8,8% de la part occupée par des parcelles de 600 à 2000m<sup>2</sup> et plus significativement des parcelles de taille comprise entre 1000 et 2000m<sup>2</sup>, témoignent de la densification du tissu bâti. Parallèlement la part d'espace occupé par le logement collectif a augmenté de 1,7%.

La part de l'espace occupé par des parcelles supérieures à 2000m<sup>2</sup> a peu évolué.

On peut estimer que le gisement foncier issu de parcelles bâties susceptibles de faire l'objet d'un découpage parcellaire sous initiative individuelle correspond aux parcelles de surfaces comprises entre 1000m<sup>2</sup> et 2000m<sup>2</sup> mais aussi des parcelles de taille supérieure à 2000m<sup>2</sup>.

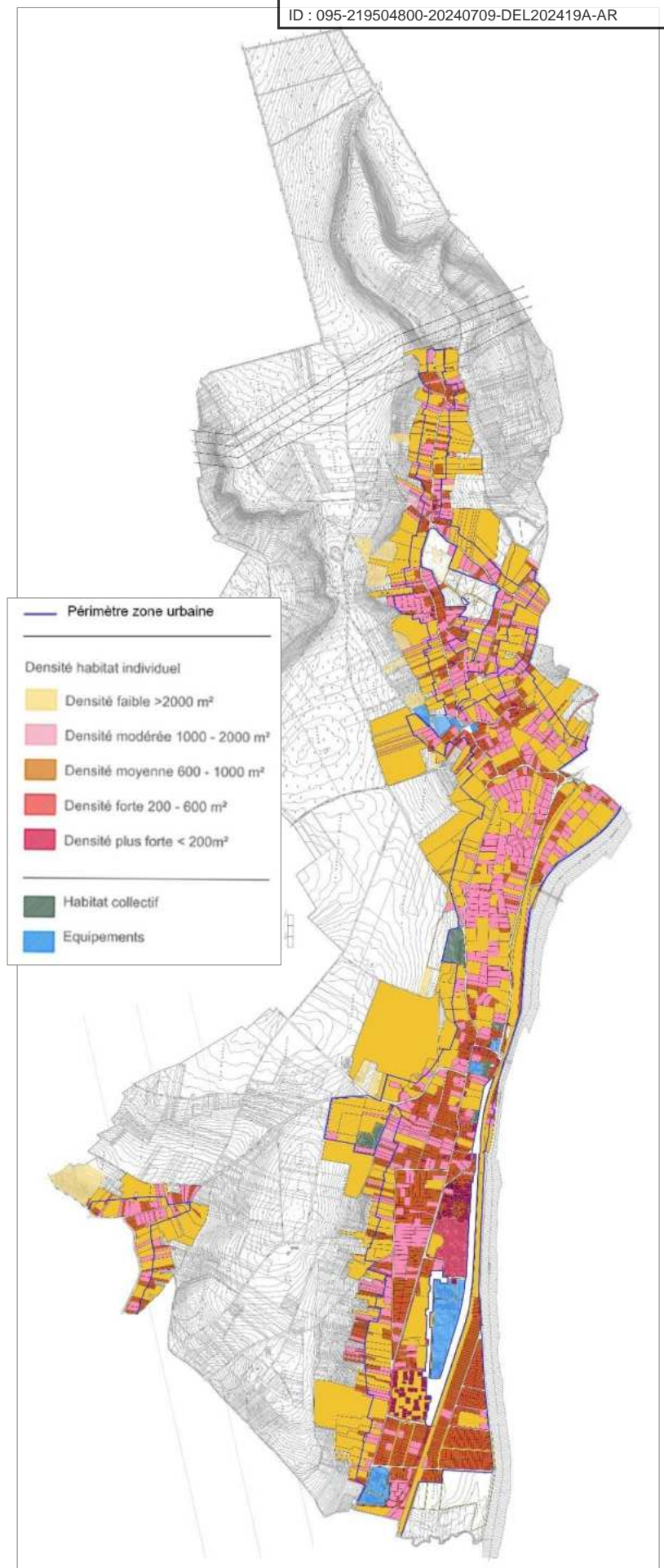
### Approche de la densité en fonction du nombre des parcelles à partir du cadastre 2021 sous SIG

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

54.4% des parcelles sont inférieures à 600m<sup>2</sup>  
30.9% ont une taille supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

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

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



### Les dents creuses

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

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

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

### Bâti mutable identifié

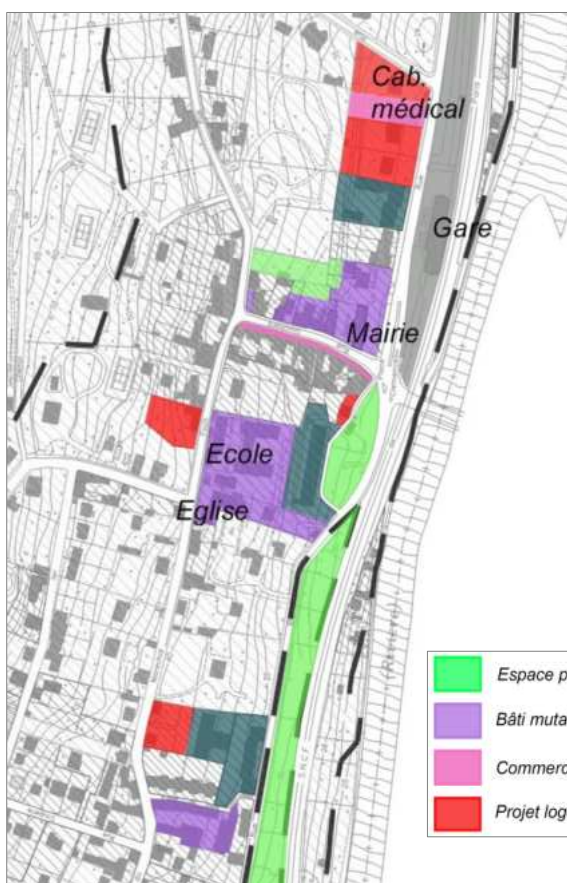
Le gisement foncier du bâti mutable est très ponctuel :

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

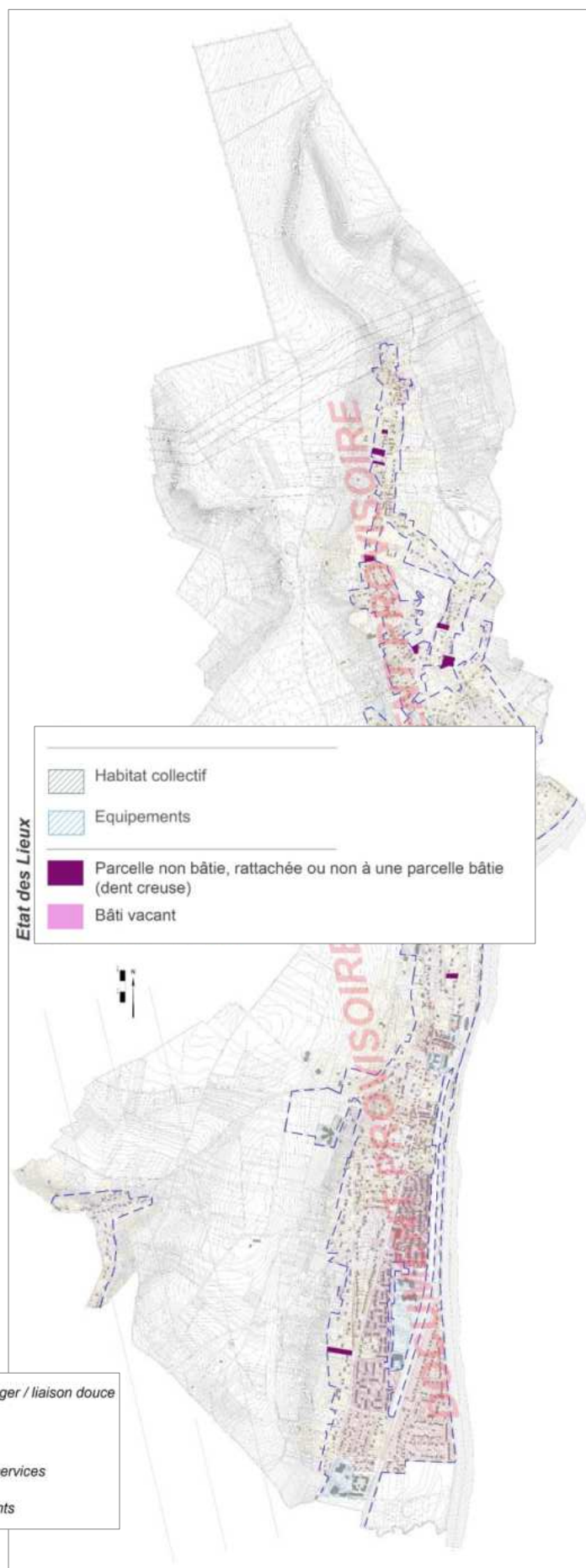
Les anciens corps de ferme rue Foch ayant un potentiel de réhabilitation, à protéger au titre des éléments de patrimoine historique de la commune.

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

-



	Espace paysager / liaison douce
	Bâti mutable
	Commerces, services
	Projet logements



### *Les contraintes actuelles à la mutation et la densité bâtie*

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

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

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

#### **- La protection du patrimoine bâti**

Une partie du patrimoine bâti de la commune est protégée pour ses caractéristiques historiques ou architecturales, notamment les constructions du 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 les parcelles pour augmenter les constructions dans le secteur, l'une des principales dispositions de ce règlement est l'impossibilité de construire des logements collectifs. Aussi, une densification ne pourrait en l'état actuel de ce règlement qui s'impose aux habitants du secteur, et se superpose au PLU, que conduire à de nouvelles habitations individuelles qui par ailleurs vont augmenter le nombre de LLS à créer sur un autre secteur de la commune. Seules quelques propriétés donnant sur la rue Poincaré échappent à ce règlement et seraient en capacité d'accueillir des logements collectifs. En outre il est à noter qu'une partie de ce lotissement est le long de la rue Raymond Poincaré, axe principal de la ville, desservi par la piste cyclable et à proximité de la gare de Parmain – L'Isle-Adam.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **La protection de la biodiversité urbaine**

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

- **La protection des paysages**

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

- **Les PPR**

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

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

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

- **Le cout du foncier**

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

A titre d'exemple, en janvier 2022 :

- Une propriété avec terrain de 3500 à 4000m<sup>2</sup> mise en vente 1,95M€,
- Une propriété avec terrain de 3000m<sup>2</sup> mise en vente 1,8M€.

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

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

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

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

- **La rétention foncière**

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

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

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

### **Le taux de rétention foncière**

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

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

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

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

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

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

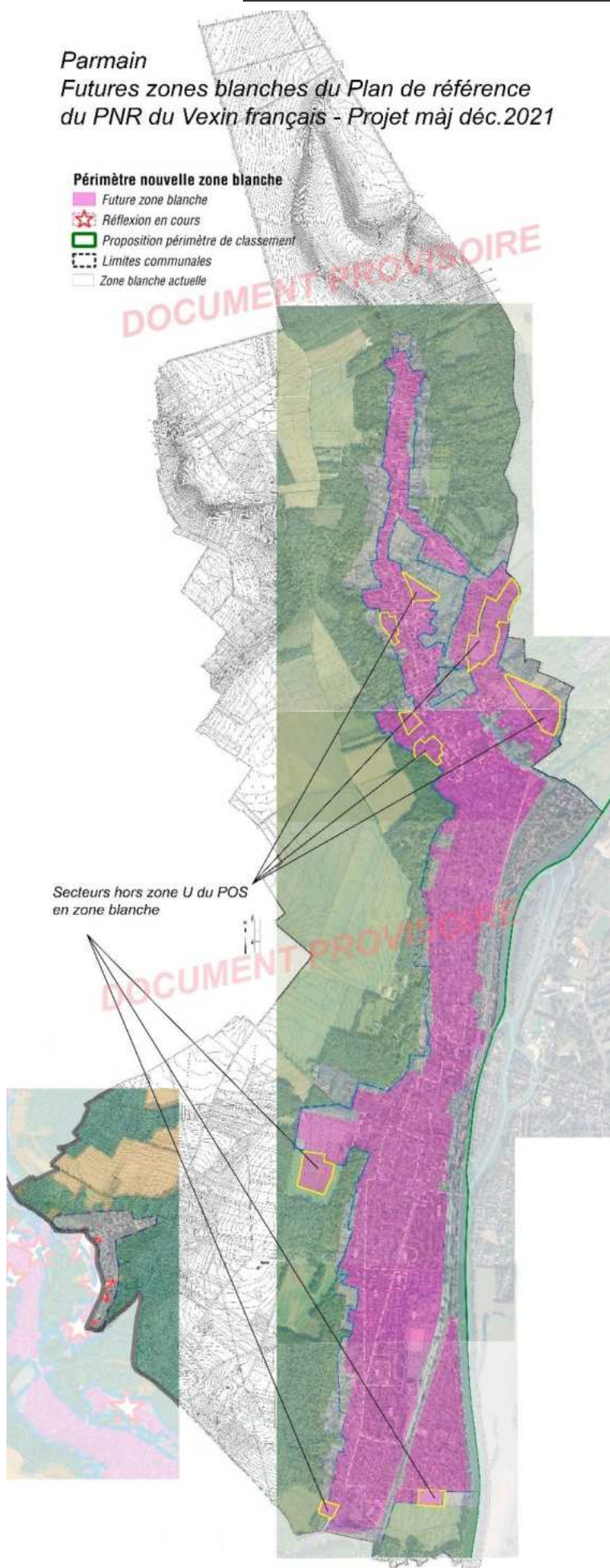
Seules quelques parcelles situées en continuité immédiate de la zone urbanisée sont maintenues dans cette zone :

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

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

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

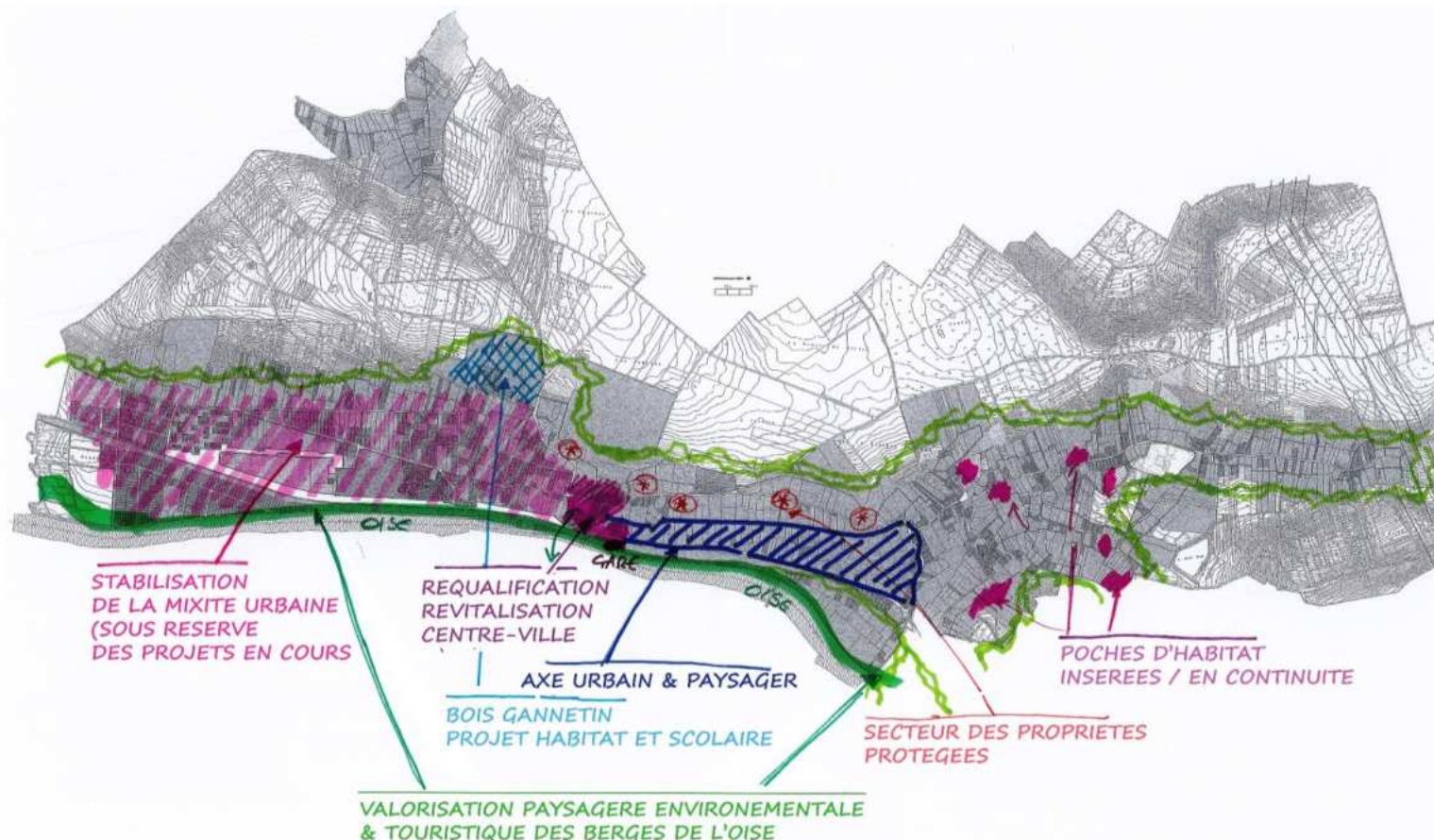
**Périmètre nouvelle zone blanche**  
■ Future zone blanche  
★ Réflexion en cours  
■ Proposition périmètre de classement  
--- Limites communales  
□ Zone blanche actuelle



## SYNTHESE

- Un rééquilibrage de l'habitat collectif dans le tissu urbain et une densification qualitative sont à rechercher afin d'intégrer au mieux les objectifs de logements.  
La partie sud de Parmain est celle où se sont concentrées les opérations d'aménagement et où en parallèle la densification spontanée par division de terrain a été forte.
- A Parmain les dents creuses sont très peu nombreuses et ne permettent pas une prévision suffisante pour répondre aux objectifs de développement.
- Le foncier est totalement privé, hormis dans la rue Guichard où la commune a la maîtrise foncière de quelques terrains.
- Le bâti mutable et avec maîtrise foncière communale est limité au niveau du centre-ville.
- Le secteur Centre et au niveau du Parc de Parmain présente un potentiel de parcelles densifiables, avec de grandes parcelles de plus de 1000<sup>2</sup>m<sup>2</sup>. De plus, la partie aval de ce quartier est située le long de la rue Raymond Poincaré, axe RD4, à proximité de la gare de Parmain – l'IA et desservie par la voie cyclable et les bus.  
Le règlement de lotissement s'oppose à toute création de logement collectif. Il faut donc trouver un outil juridique et incitatif permettant aux propriétaires des parcelles dans ce secteur qui le souhaitent, de vendre pour permettre la réalisation de logements collectifs, dans la continuité du centre-ville.
- Il y a un enjeu paysager et environnemental à protéger les secteurs du coteau comprenant des propriétés remarquables (architecture résidentielle, jardins et caractère arboré)
- Le secteur nord Jouy-le-Comte dispose de terrains de grande taille, mais beaucoup sont en partie en zone naturelle et hors zone blanche du Plan de référence.  
Des parcelles en zone naturelles et en zone blanche sont situées en continuité du bâti, accessibles par les voies et pourraient accueillir de petites opérations d'habitat en extensions très modérées.

## Schématisation graphique des capacités d'accueil





### Rééquilibrage de l'habitat collectif dans parmain

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

### MOBILISATION DU FONCIER ET ORIENTATIONS

#### *Cadre de l'effort de densification prescrit par le SDRIF*

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

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

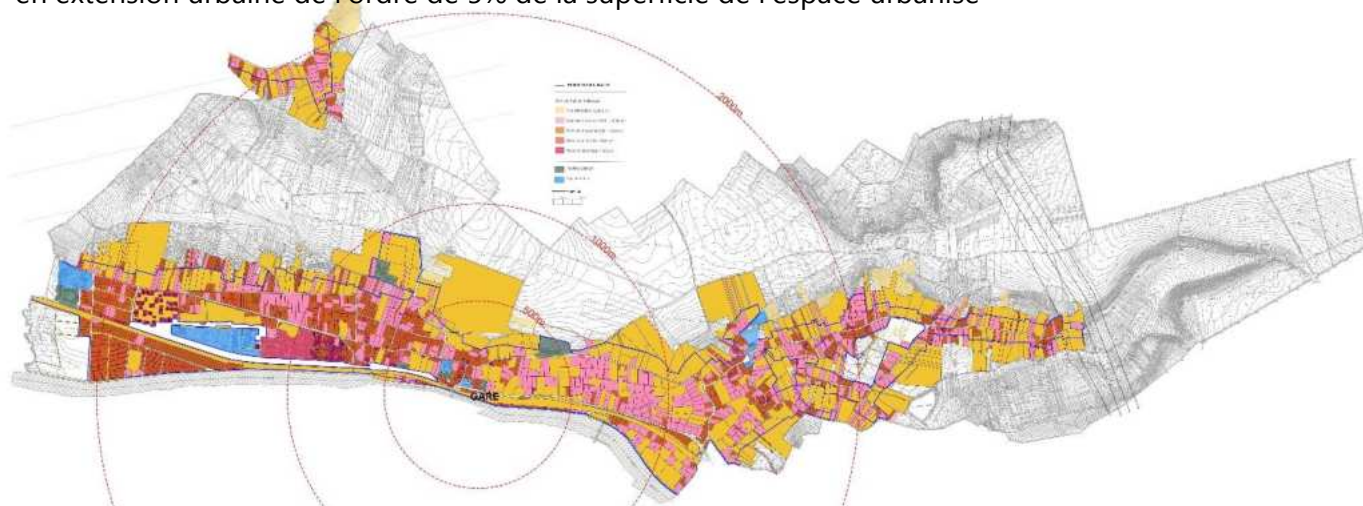
Espace urbanisé = espaces accueillant de l'habitat et des activités économiques, les équipements ainsi que les espaces ouverts urbains tels que espaces verts publics, jardins privés, familiaux, friches urbaines.

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

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

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

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





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

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

### *Effort de densification communal*

#### **Données - base 2013 (SDRIF)**

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

Parc de logements en 2013 : 2220

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

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

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

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

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

#### **Objectifs de densité humaine à atteindre en 2030**

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

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

#### **Nombre prévisionnel d'emplois en 2030**

Nombre d'emploi en 2013 : 632,

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

Prévision 2030 : 758 emplois dans la commune

#### **Nombre prévisionnel d'habitants en 2030**

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

#### **Nombre d'habitant par logements en 2030**

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

Le nombre pris en compte est de 2,37

#### **Nombre de logements à l'horizon 2030**

$6664/2,37 = 2812$

#### **Taux de rétention du foncier**

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

#### **Nombre de logements estimés pouvant être réalisés dans le tissu urbanisé – optimisation**

95



## Taux de logement locatifs aidés

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

## Logements programmés

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

## CAPACITE PREVISIONNELLE DE LOGEMENTS A PREVOIR DANS LE PLU :

### Scénarios selon le taux de rétention foncière

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



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

### Mobilisation du foncier

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

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

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



### **Intégration du Programme local de l'habitat de la CCVO3F**

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

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

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

A noter sur Parmain les structures en logements spécifiques :

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

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

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

#### Soutenir la croissance démographique :

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

#### Mobiliser le parc existant comme vecteur d'attractivité du territoire

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

#### Continuer de produire mais différemment

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

#### Accompagner et permettre les parcours résidentiels des ménages

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

#### Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques :

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

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



## EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION

### LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

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

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

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

*Article L151-4*

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

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

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

*Article R151-2*

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

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



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

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

*Article R151-3*

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

*Article R151-4*



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

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

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

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

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

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

### ***Préparer l'avenir et accompagner la cohésion de Parmain***

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

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

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

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

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

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

### **Les piliers du développement durable**

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

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

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

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

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

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

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

### **Orientation : un équilibre urbain et structuré sur tout le territoire**

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

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

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

Les orientations retenues dans le PADD pour y parvenir sont :

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

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



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

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

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

### Limiter la consommation foncière

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

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

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

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



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

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

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

#### **Recréer un centre-ville rénové, valorisé, dynamique**

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

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

#### **Prévoir les équipements et les emplacements nécessaires**

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



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

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

### **Orientation : Réappropriation la rivière à la ville**

#### **Réappropriation par les parminois de la rivière de l'Oise**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

commune.

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

LE PADD prévoit :

#### **Protection des zones naturelles**

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

#### **Favoriser des projets de construction éco-responsables**

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

#### **Protéger la biodiversité**

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

#### **Renforcer la trame verte urbaine**

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

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

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

#### **Protéger les espaces et l'activité agricoles**

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



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

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

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

### **Orientation : préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain**

#### **Protéger le patrimoine architectural parminois privé et public**

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

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

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

#### **Protéger la trame verte urbaine**

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

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





o

### **Orientation : déplacements mobilité**

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

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

### **La promotion des circulations douces**

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

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

### **Engager une réflexion sur la création d'une navette fluviale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Transport à disposition des Parminois**

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

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

##### **Maintien du commerce dans la ville**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un tourisme écoresponsable est un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques sociaux et environnementaux, actuels et futurs, en répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels, de l'environnement et des communautés d'accueil selon l'organisation mondiale du tourisme.

Un projet privé d'hébergement dans la nature est prévu à Jouy-le-Comte. Ce projet envisage l'installation d'activités style « accrobranche » dédié aux usagers des hébergements. Le projet est en partenariat avec le PNR.

Le projet d'aménagement des berges peut se rattacher à l'axe 1 des actions de la CCVO3F. Il est dans un premier temps dédié au bien être des parminoises. Un « sentier des poètes », cheminement piétonnier aménagé et arboré, quai des Saules est en cours de finalisation.

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

L'augmentation du nombre des personnes âgées dans la commune témoignent de l'attachement des habitants de Parmain qui à l'âge de la retraite souhaite profiter de son cadre de vie et reste dans la ville. Pour permettre à ces habitants de bien y vivre cela induit une adaptabilité de la commune pour

les infrastructures seniors, l'offre de services médicaux et paramédicaux, l'offre d'activités, et de mixité intergénérationnelle, de mettre en lien la population âgée avec la population nouvelle et les jeunes enfants et lutter contre l'isolement des personnes âgées.

### **Orientation : une ville connectée**

#### **Accès aux réseaux numériques**

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

#### **Egalité d'accès au réseau GSM**

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

### **Orientation : la ville soutenable**

#### **Intégrer le PCAET**

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

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

#### **Risques**

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

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

### Nuisances

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

### Artificialisation des sols et gestion des ruissellements

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

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

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

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX NOTABLES IDENTIFIES SUR LA COMMUNE

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

### **Géomorphologie et paysage**

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

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



*Relief local (source Hortésie, 2022)*

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

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

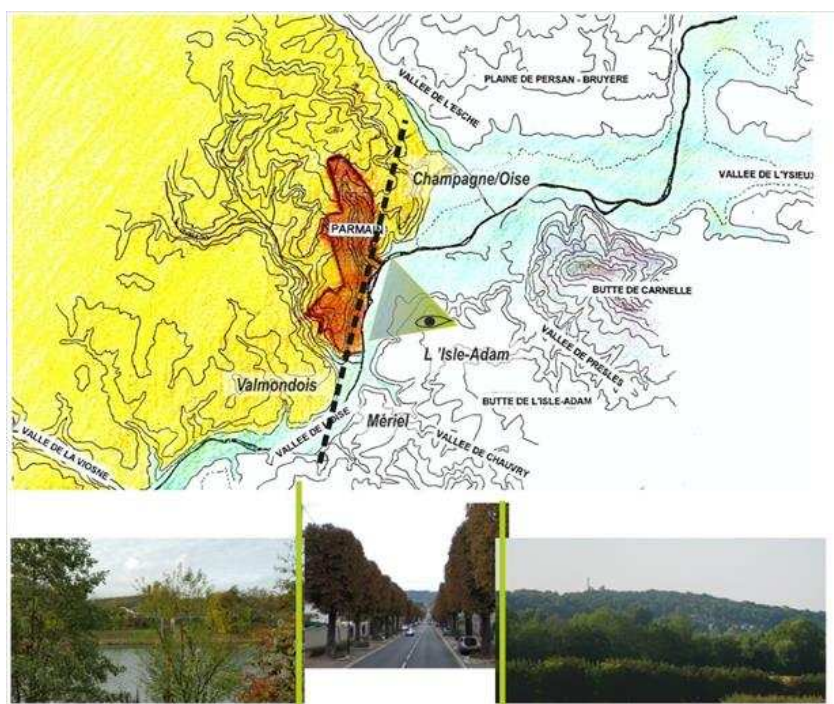
#### ■ **Le segment de coteau le long de l'Oise :**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### ■ Le quartier de Jouy-le-Comte.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### Un périmètre urbanisé sans altération des paysages



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

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

### **Climat**

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



cette hausse se poursuivra sur les prochaines décennies.

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

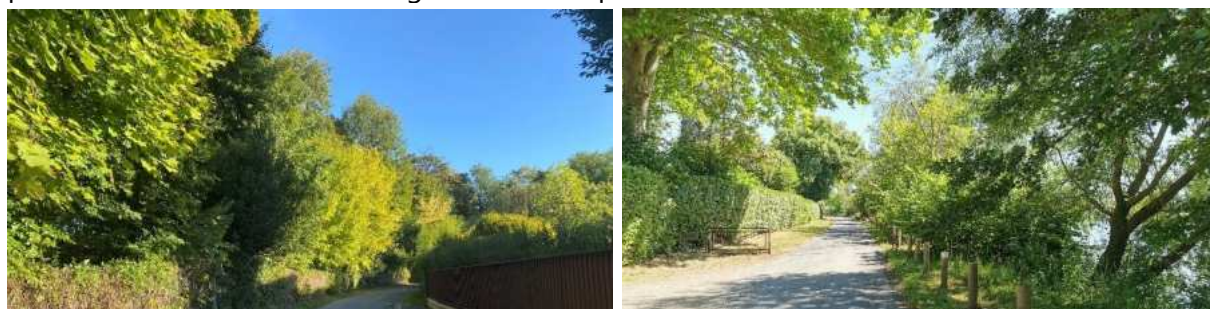
### **Biodiversité et trames écologiques**

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

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

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

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



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

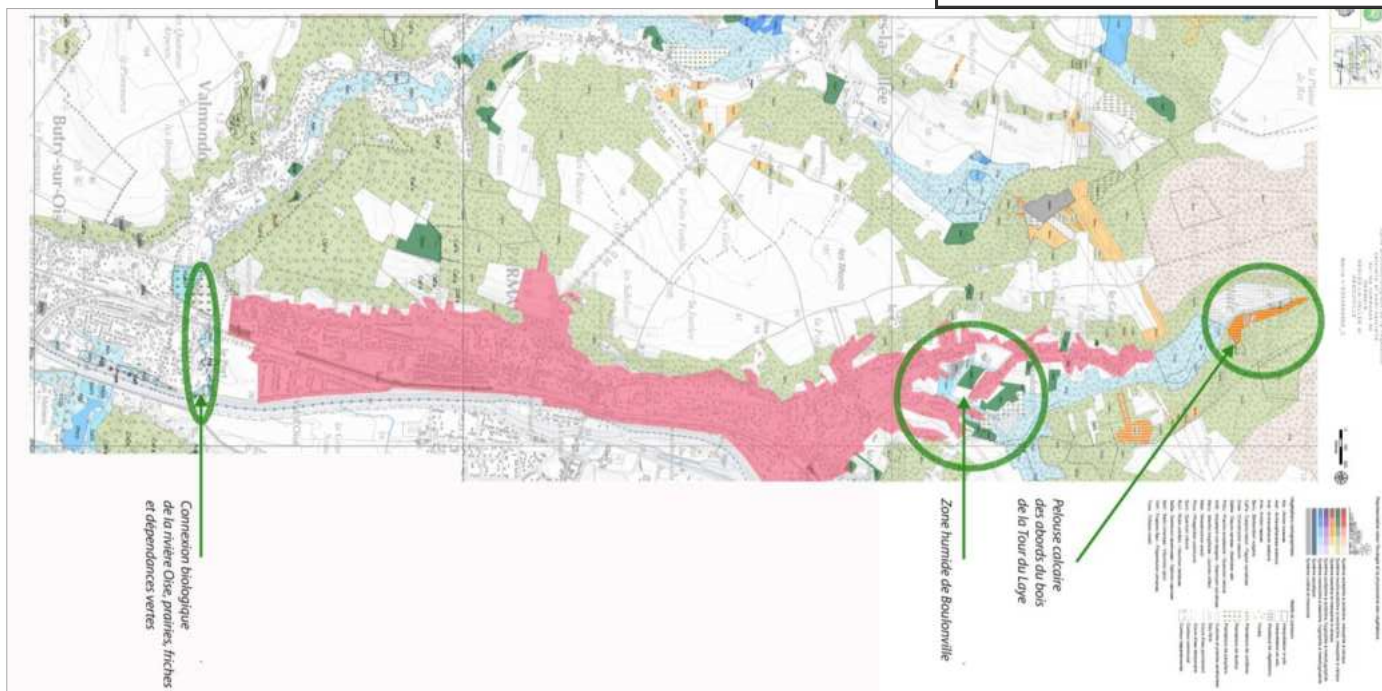
### **En zone naturelle**

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

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

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

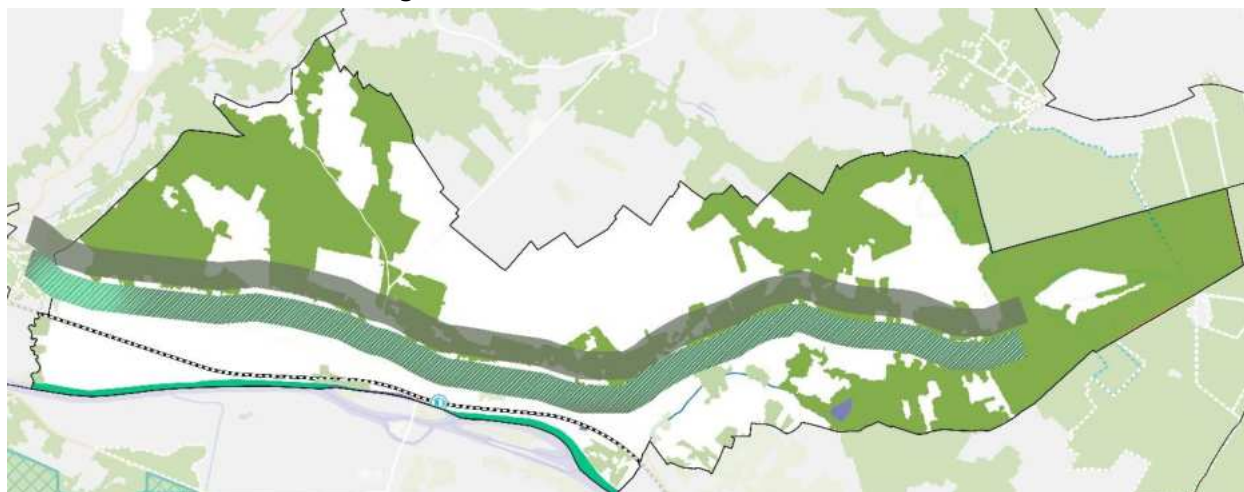
- ENS (pelouse calcaire, bois de la tour du Lay), (+ ENS récent sur Valmondois des prés et marais boisés de la Vallée du Sausseron limitrophes de Parmain
- Les corridors écologiques de la vallée du Sausseron et du bois de la Tour du Lay/vallon de Jouy-le-Comte *identification SRCE, dans les inventaires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



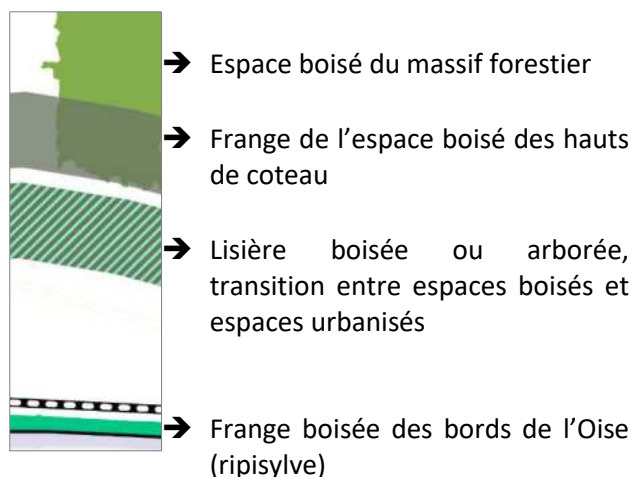
### Entre zone naturelle et zone urbaine

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

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



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



### En zone urbaine : La trame arborée

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

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

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

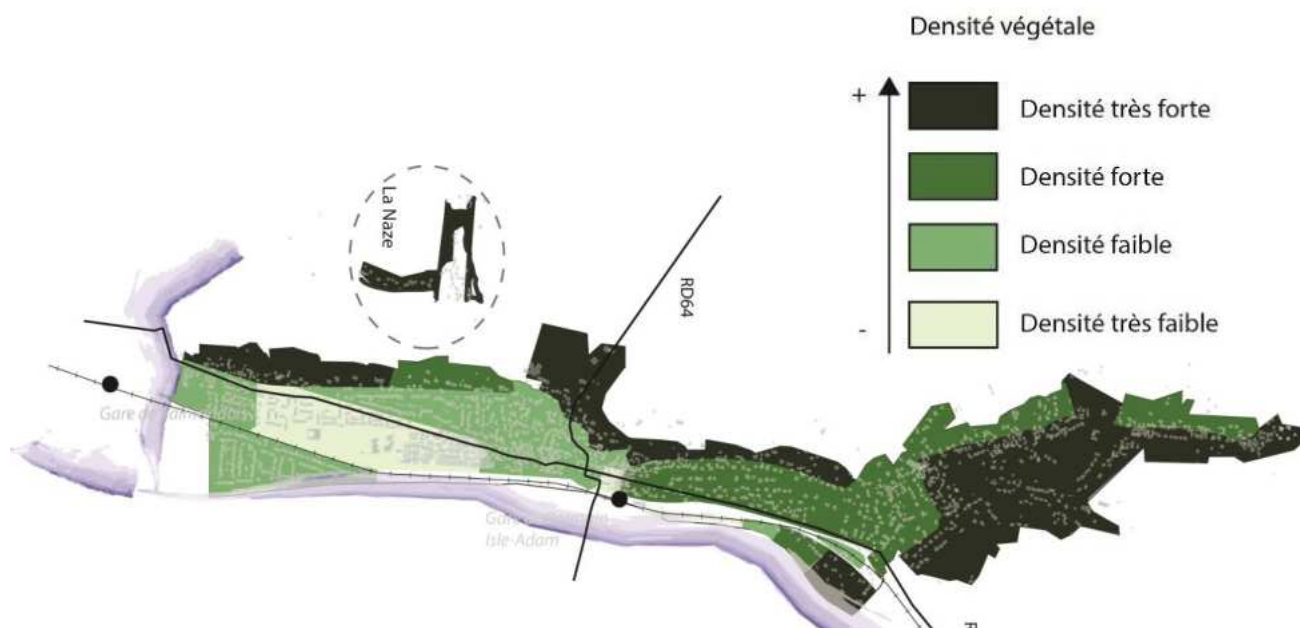


*Relevé/visualisation de la trame arborée dans les zones urbaines selon la photo aérienne*

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

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

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



*Evaluation de la densité végétale*

### **Eau**

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

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

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

### **Limiter l'imperméabilisation des sols**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Energie

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

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

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

### Bruit

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

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

Plus globalement, la commune mène une politique de réduction du bruit routier par un travail sur la mobilité des habitants de Parmain.

### Risques et pollutions

Trois risques naturels concernent de manière notable la commune :

- Le risque inondation par débordement des cours d'eau est localisé majoritairement sur le

pourtour est de la commune en bord de l'Oise, particulièrement le quartier du pré du Lay au nord et une partie du quartier des Coutures au sud.

- Le risque inondation par ruissellement concerne en majorité le quartier de la Naze, inclus dans le PPRN du Sausseron.
- Le risque lié au retrait-gonflement des argiles concerne la commune : il est faible sur la très large majorité du territoire et moyen sur une partie de l'espace boisé à l'extrême nord de Parmain.

Les enjeux principaux résidant autour de ces risques pour la construction du PLU sont :

- D'éviter l'urbanisation ou sa poursuite dans les secteurs concernés par des risques majeurs.
- De prendre des dispositions permettant de réduire la vulnérabilité aux risques dans l'hypothèse de nouvelles constructions.

### Déchets

Comme sur l'ensemble du territoire national, la commune se doit d'agir dans le but de réduire les quantités de déchets ménagers non valorisés.

La filière du recyclage est mature et permet de valoriser divers types de déchets grâce à l'élargissement des consignes de tri et à l'amélioration continue des process de tri.

La filière du compostage présente un fort potentiel mais est pour sa part sous-utilisée. L'enjeu est ici d'inciter au maximum les habitants de la commune à adopter tri de leurs déchets organiques, d'autant plus que Parmain est localisée à proximité d'importants exutoires potentiels (agriculture notamment). Cela passe par des règles visant à inclure les éléments de stockage des matières organiques dans les espaces extérieurs des nouveaux projets de construction.

### JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD PAR RAPPORT AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS

#### Géomorphologie et paysage

L'un des objectifs communaux est l'identification des éléments paysagers remarquables, qu'ils soient paysagers (arbres, bois, berges) ou architecturaux (bâtiments, murets, lavoirs, etc.), dans le but de les protéger.

La mise en valeur du paysage naturel parminoise est également citée en objectif communal, via le développement des aménagements liés à l'écotourisme et la protection des lisières forestières.

La vacance et l'abandon du bâti est une problématique importante vis-à-vis du paysage urbain. Le PADD souligne l'enjeu important de réhabiliter et densifier les zones de « dents creuses » pour entretenir le paysage de la commune et de valoriser son patrimoine architectural.

Trois grandes orientations du PADD détaillent ces grands objectifs communaux en actions :

- « **Valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte** » :
  - Protéger les zones naturelles.
  - Renforcer la trame verte urbaine.
  - Protéger les espaces et l'activité agricoles.
- « **Réappropriation la rivière à la ville** » :
  - Valoriser l'environnement paysager fluvial, favoriser l'ouverture de la ville sur la rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise.
  - Rendre accessible les berges sur tout le linéaire
- « **Préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain** » :
  - Protéger le patrimoine architectural parminoise privé et public.
  - Protéger la trame verte urbaine.

#### Climat

Dans l'objectif de faire face au changement climatique et aux aléas liés (vagues de chaleur et

pluies intenses notamment), le PADD fixe comme objectif de concevoir un urbanisme intégré à l'environnement et privilégiant des opérations d'aménagement durables et des projets de qualité architecturale et technique, dans le but d'améliorer le confort global de l'espace urbain.

L'orientation « **La ville soutenable** » traduit cet objectif via les actions :

- Réduire les ruissellements vers les cours d'eau et développer la gestion intégrée des eaux pluviales.
- Limiter l'artificialisation des sols en privilégiant le stationnement en sous-sol.

### **Biodiversité et trames écologiques**

Le PADD répond aux enjeux de préservation et de développement de la trame verte parminoise. La protection des espaces naturels, agricoles et des lisières forestières ainsi que la mise en cohérence du PLU avec la charte du PNR sont inscrites en tant qu'objectifs communaux. Cela est retranscrit dans les orientations :

- « **Réapproprier la rivière à la ville** » :
  - Valoriser l'environnement paysager fluvial, favoriser l'ouverture de la ville sur la rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise.
- « **Valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte** » :
  - Protéger les zones naturelles.
  - Protéger la biodiversité.
  - Renforcer la trame verte urbaine.
  - Accompagner la protection de l'environnement par des actions de sensibilisation et de communication.

### **Eau et énergie**

L'orientation « **La ville soutenable** » répond aux grands enjeux liés à l'eau et à l'énergie identifiés sur le territoire, à savoir la réduction des ruissellements pluviaux et de la consommation du parc immobilier ainsi que la production d'énergie locale. Les actions suivantes traduisent cette orientation :

- Maîtriser les ruissellements des eaux pluviales privées.
- Limiter l'imperméabilisation et le lessivage des sols.
- Encadrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant le stockage et l'infiltration à la parcelle.
- Promouvoir le développement d'un habitat durable avec des logements autonomes d'un point de vue énergétique.
- Réduire les habitats mal isolés.
- Inciter la réhabilitation du parc immobilier ancien énergivore.
- Envisager le recours aux énergies renouvelables en permettant les panneaux photovoltaïques, la géothermie, la biomasse dans les futures opérations pour un meilleur rendement énergétique et un meilleur contrôle des émissions.

### **Bruit**

La réduction du bruit routier fait partie des objectifs de différentes actions déjà initiées par la commune et inscrites dans la stratégie du PADD. Ces actions sont de deux types :

- L'évolution du plan de circulation, à travers par exemple le passage en sens unique de certaines voies.
- La favorisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture, à travers par exemple le développement des infrastructures dédiées aux modes actifs et la sécurisation d'intersections critiques.

Elles font partie des orientations « **Déplacements mobilité** » et « **La ville soutenable** ».

### **Risques et pollutions**

La prise en compte des risques naturels sur la commune se traduit dans l'orientation « **La ville soutenable** » par la mise en zone naturelle de secteurs concernés par les inondations et ruissellement. Cette orientation est retranscrite dans le zonage et le règlement du présent PLU.

### **COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

#### **Cadre réglementaire**

Les orientations d'aménagement et de programmation, composantes du PLU, sont prévues par les articles L. et R. 151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Elles comprennent à ce titre, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Elles peuvent comporter des actions et opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, du patrimoine ; du renouvellement urbain ; de la mixité fonctionnelle etc ....

Les dispositions du Code de l'urbanisme prévoient la nature des orientations possibles dans le PLU (protection des éléments de paysage, d'architecture patrimoniale, schémas d'aménagement, échancier d'ouverture à l'urbanisation...) mais laisse une liberté quant au degré de précision à retenir.

Ainsi, certaines OAP peuvent présenter seulement des objectifs à poursuivre alors que d'autres peuvent prévoir, sur un périmètre déterminé, un plan d'implantation des constructions à édifier avec mention de la volumétrie, de l'aspect extérieur, du nombre de logements autorisé...

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment (article L151-7 du Code de l'urbanisme) :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

#### **Les OAP géographiques ou sectorielles**

Dans le présent PLU, des secteurs à enjeux ont été identifiés dans le PADD. Pour ceux-ci,



les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites de secteur, géographiques ou encore sectorielles, définissent des règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer au développement local et à la qualité environnementale et urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération.

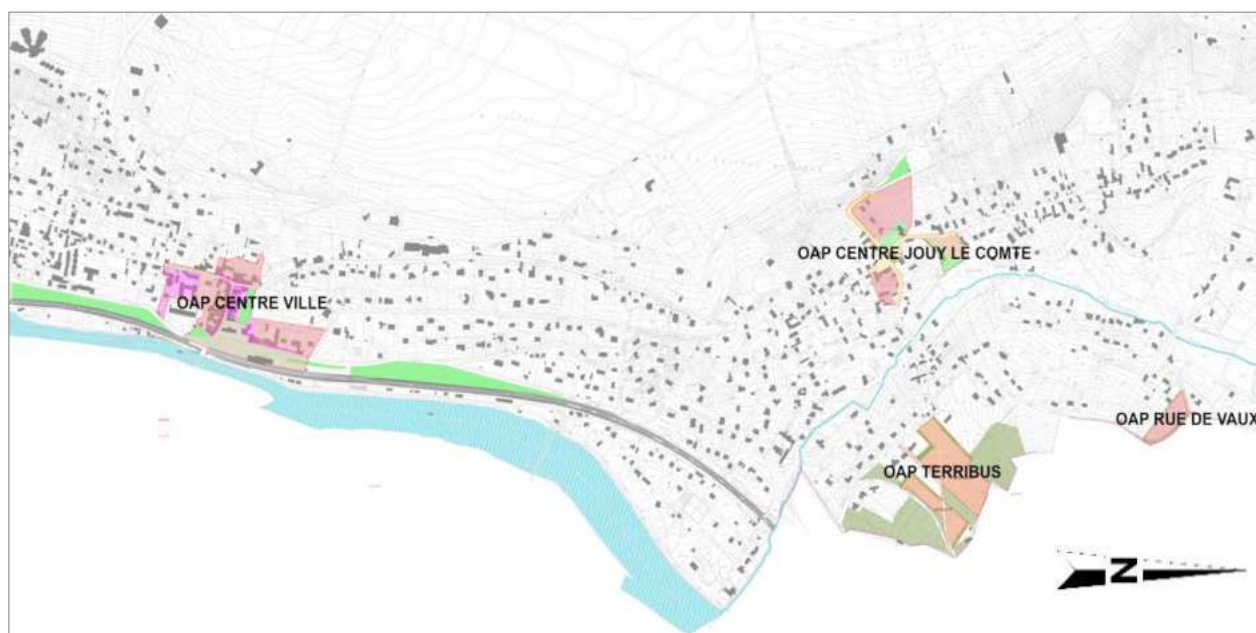
Les orientations d'aménagement et de programmation portant sur des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables et précisent les conditions d'aménagement.

Elles expriment des intentions qui seront mises en œuvre à travers les mutations privées ou dans le cadre d'opération d'aménagement publiques ou privées auxquelles elles s'imposent.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui représente les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

A Parmain, quatre OAP de secteurs sont prévues. Elles correspondent à la stratégie d'aménagement définie au PADD qui consiste à conduire plusieurs petits projets bien insérés dans le tissu urbain :

- L'OAP Centre-ville, attractivité commerciale, socioculturelle et services
- L'OAP revitalisation Centre de Jouy-le-Comte
- L'OAP rue de Vaux
- L'OAP Terribus (rue Clos Pollet)



*Localisation des OAP sectorielles*

La ville est tributaire d'une configuration géographique, implantée en longueur du nord au sud entre l'Oise et le plateau du Vexin n'a pas permis un développement urbain rayonnant autour d'un centre-ville. Les équipements scolaires et socio-culturels sont répartis dans les trois grands quartiers de la ville, sud centre et nord. L'opération programmée de logements la plus éloignée étant à 2km maximum de la gare.

Les orientations d'aménagement et de programmation par secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et

paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Elles peuvent être plus ou moins précises, d'intention générale au détail d'aménagement et permettent de fixer des objectifs qui tout en laissant des marges de manœuvre sur l'aménagement et l'architecture font prévaloir les objectifs stratégiques du PADD.

### **Les OAP thématiques**

Sur les thèmes tels que le paysage, le patrimoine et l'environnement, les mobilités, les OAP peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur des secteurs plus larges ou sur l'ensemble de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Sur les autres thèmes du PLU, tels que le patrimoine, le paysage, l'environnement, la mobilité, par exemple, les OAP peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur tout ou parties du territoire communal.

Dans le PLU, trois OAP impliquent un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence avec le PADD et à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur et à protéger des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur.

### **Détail des OAP et cohérence avec les orientations et objectifs du PADD**

#### **⇒ L'OAP sectorielle Centre-ville**

L'OAP Centre-Ville décline les orientations du PADD dans le secteur géographique du centre-ville de Parmain, aux abords de l'Hôtel de Ville et de la gare de Parmain-l'Île-Adam.

#### **LE CONTEXTE**

Ce secteur concerne un périmètre urbanisé qui comprend la rue Guichard, la rue du Maréchal Foch en amont de part et d'autre de la rue Guichard, jusqu'à l'église et le presbytère au sud et jusqu'au jardin de la ville au nord, la place Georges Clémenceau et le début de la rue Raymond Poincaré jusqu'au n°5.

Il correspond au centre-ville historique de Parmain, situé dans l'axe du pont reliant la ville à celle de L'Isle-Adam, à l'endroit où la partie la plus pentue du coteau se rapproche de l'Oise. Les rues Guichard et Foch dans ce secteur, concentrent des maisons anciennes, implantées en continu et alignées en bord de rue avec des hauteurs de bâti pouvant aller jusqu'à quatre niveaux notamment le côté sud de la rue Guichard.



*Périmètre de l'OAP sectorielle Centre-ville*

Dans ce secteur se trouve le Groupe scolaire du Centre, jouxtant l'église du Sacré Cœur et le presbytère, rue Maréchal Foch.

La place Clémenceau à l'aval est le nœud central de la ville tant elle concentre de fonctionnalités urbaines :

- Elle dessert et constitue la place de la gare de Parmain – L'Isle-Adam, de la Mairie et les services publics de la ville, la salle d'exposition Louis Lemaire, l'unique hôtel implanté dans la commune.
- Elle est située au carrefour des deux routes départementales, RD4 et RD64, au débouché du pont de L'Isle-Adam, dont le niveau élevé de trafic nord-sud et est-ouest impacte fortement la sécurité des modes doux de déplacements ainsi que la qualité des espaces publics.
- Elle amorce la rue Guichard, principale rue commerçante.
- Elle relie le jardin de la ville.

Les orientations du PADD ciblent ce secteur pour engager des objectifs de revitalisation et de dynamisation, pérenniser la mixité des fonctions et renforcer la polarité dans la ville avec une offre de commerces, de services et d'activités socio-culturelles attractifs aux habitants et aux usagers de la gare.

#### *LES ENJEUX*

La volonté communale est de recréer à Parmain un centre-ville dynamique, valorisé par une offre de services et de commerces attractive et diversifiée et dans un environnement urbain rénové et accessible par les modes doux de déplacement ou les transports en commun préférentiellement. Chacun des habitants ou usagers du centre-ville devrait pouvoir accéder à des espaces de commerces, d'activités et de télétravail, d'espaces pour la pratique d'activités de loisirs culturels ou de détente, ou de type sport en salle. Cela nécessite de renforcer voire d'imposer la mixité des fonctions dans le bâti, et de prévoir que celui-ci puisse permettre l'implantation et le développement d'entreprises de services ciblées dans les domaines du loisir, du commerce ou de tiers-lieux, tout en maintenant l'habitat. Pour cela, la destination de certaines constructions ou parties de constructions doit être maîtrisée par la collectivité et par exemple les rez-de-chaussée doivent impérativement être réservés pour le commerce et l'activité.

Dans cette vision nouvelle du centre-ville, l'Eglise et le presbytère peuvent être impliqués dans cette réflexion d'ensemble qui permettrait de mettre à disposition des parmois des locaux réhabilités et adaptés à de nouveaux usages, l'église n'accueillant plus de messes ou offices religieux. Et, après la réalisation du projet de groupe scolaire au niveau du Bois Gannetin et le transfert de l'école du Centre, l'ensemble de ces emprises libérées permettrait d'aménager un espace socio-culturel polyvalent, accueillant salle d'exposition, de conservatoire de musique, médiathèque et bibliothèque, maison des jeunes.

La qualité urbaine et paysagère et les aménagements permettant d'accéder à ces lieux à pied ou par mode doux fait également partie du rayonnement et de l'attractivité. Il faut donc prévoir des aménagements de sécurisation et notamment pour la voie verte dans sa traversée de la place Clémenceau, entre la rue Blanchet et la rue Poincaré mais aussi ouvrir et valoriser des liaisons piétonnes au niveau de la rue Guichard. Par ailleurs, la réflexion d'ensemble porte également sur la qualité et l'aménagement des espaces publics de la place Clémenceau, actuellement très contraints par le croisement du trafic ferroviaire et du trafic



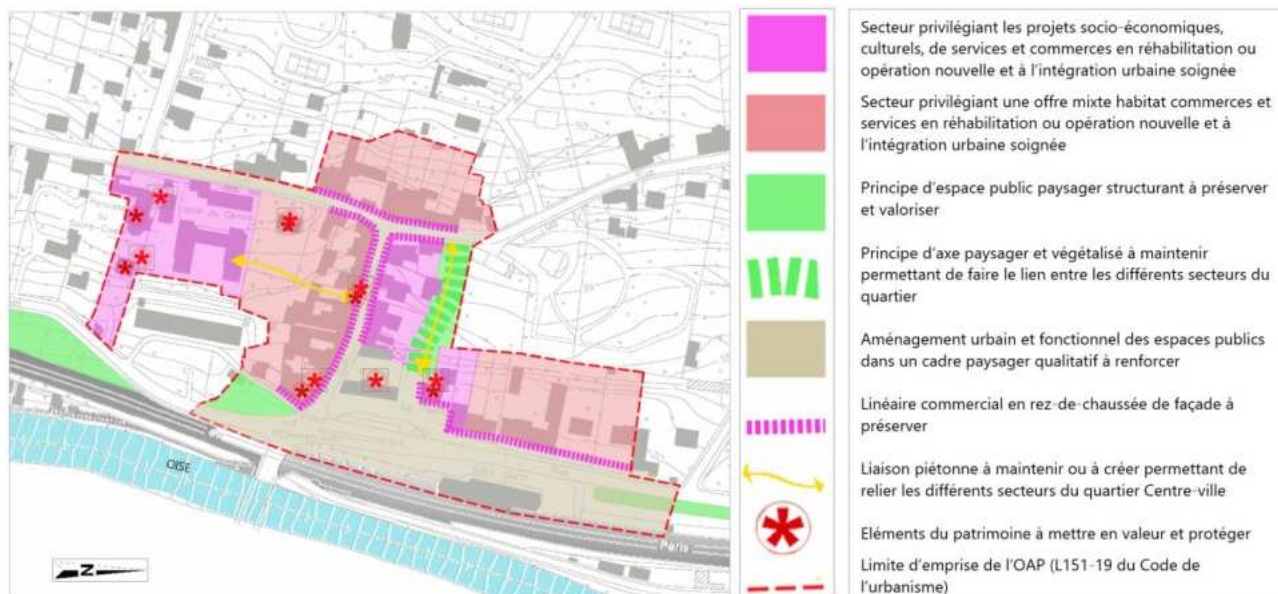
routier dense au niveau de la traversée de l'Oise.

L'accès aux stationnements du centre, l'optimisation des capacités existantes et l'offre nouvelle le cas échéant doivent également être intégrés afin de permettre l'accès aux services et commerces.

### LES ORIENTATIONS

L'objectif est de revitaliser et dynamiser ce quartier gare central, à dominante résidentielle et commerciale :

- de permettre le développement d'une bonne mixité fonctionnelle sur l'ensemble du périmètre,
- de favoriser la transformation du bâti et d'accompagner la mutation du centre-ville en composant un urbanisme rénové et intégré dans les caractéristiques topographiques d'un relief d'ensemble très en pente sur le secteur,
- d'augmenter la capacité bâtie pour favoriser l'installation de nouveaux commerces aux rez-de-chaussée et l'installation de professions libérales en étage,
- de sauvegarder les commerces en privilégiant un linéaire commercial en façades le long de la rue Guichard et dans la partie de la rue Foch située dans l'axe de la rue Guichard, et rue Raymond Poincaré à partir de l'Hôtel, accessible facilement pour le piéton,
- de favoriser les implantations nouvelles de services et activités et
- de permettre le développement d'un projet d'équipement socio-culturel dans le secteur de l'Ecole du Centre et de l'église, après déménagement de l'école du Centre,
- de conforter les modes de déplacement doux en sécurisant l'accès à la gare pour les usagers de la voie verte sud-nord, en créant au niveau de la gare des traversées sécurisées et un parking vélos sécurisé,
- de relier les différents secteurs du quartier par des liaisons piétonnes,
  - o en préservant l'axe paysager piéton actuel permettant de relier la rue Maréchal Foch à la place de Clémenceau par le Jardin de la ville
  - o en aménageant une liaison piétonne entre la rue Guichard et la parcelle de l'actuel Groupe scolaire du Centre, au niveau du 15 rue Guichard, et dont le porche est préservé en tant que patrimoine architectural,
- de concevoir un paysage urbain de centre-ville en donnant priorité à une circulation apaisée et à la qualité d'aménagement des espaces publics,
- de favoriser les dispositifs d'éclairage qui permettent réduire la pollution lumineuse :
  - Détection de présence
  - Orientation du halo lumineux vers le bas (ULOR <4%)
  - Utilisation de couleur chaude (2700K)
  - Points lumineux situés en dessous de la frondaison des arbres
  - Eviter l'éclairage direct sur la végétation sauf en cas de nécessité d'usage.
- de favoriser la mutualisation des stationnements qui pourra être envisagée dans les emprises existantes des parcs de stationnements situés dans le prolongement de la gare car elles permettraient d'adapter l'offre de stationnement aux besoins actuels et futurs.



### Schéma de principe de l'OAP

### JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX ENJEUX IDENTIFIES

La mise en valeur et la redynamisation du centre-ville de Parmain est un des éléments guidant le projet de PLU. Ce secteur souffre actuellement d'un dépérissement relatif de l'activité commerciale et d'une dégradation progressive de la qualité urbaine de quartier, ces deux phénomènes étant en partie liés (reconversions inadaptées de locaux commerciaux en rez-de-chaussée de logements par exemple). Cette dynamique est antagoniste de la présence d'une gare ferroviaire de grande importance permettant une forte accessibilité de ce centre-ville. La présence de ce véritable pôle multimodal (train-bus-voiture-vélo) est à l'origine de perspectives de développement du secteur via son optimisation et sa densification, introduites notamment par la stratégie régionale formulée au SDRIF 2030.

La création d'une OAP sur le secteur du centre-ville est liée à un nombre important d'enjeux qui s'y concentrent. Les principaux objectifs que cette orientation poursuit sont de :

- La limitation de l'étalement urbain et des distances de déplacement des habitants avec le développement de l'activité commerciale et de l'offre culturelle en centre-ville.
- La préservation et le développement d'espaces publics végétalisés accessibles aux habitants, représentant une zone régulatrice du climat urbain et refuge pour la petite faune locale.
- L'incitation à l'usage des transports en commun en densifiant un quartier de gare.
- Le développement de l'usage des modes actifs en valorisant et apaisant la place de la mairie et le carrefour RD4/RD64 et en créant une liaison piétonne transversale.
- Pourvoir la commune d'une offre socio-culturelle actuellement limitée.

Il n'est pas prévu de phasage pour la mise en œuvre des OAP, en cohérence avec les orientations du PADD :

- *pour parvenir à la densification maîtrisée équilibrée et équitable dans tous les secteurs de la ville,*
  - *mobiliser les espaces bâtis disponibles, les dents creuses ayant un potentiel de mutation et les biens vacants sans contraintes et la*

*mobilisation du foncier disponible qui se raréfie pour accueillir notamment les logements locatifs,*

- *En s'appuyant sur l'outil de veille sur les mutations résidentielles mis en place permettant un suivi et une mise à jour instantanée du gisement foncier et l'optimisation de l'espace rendu disponible dans l'ensemble du tissu urbanisé de la commune*

#### ⇒ L'OAP sectorielle Centre Jouy-le-comte

L'OAP Centre Jouy-le-comte décline les orientations du PADD dans le secteur géographique du centre du quartier de Jouy-le-Comte.

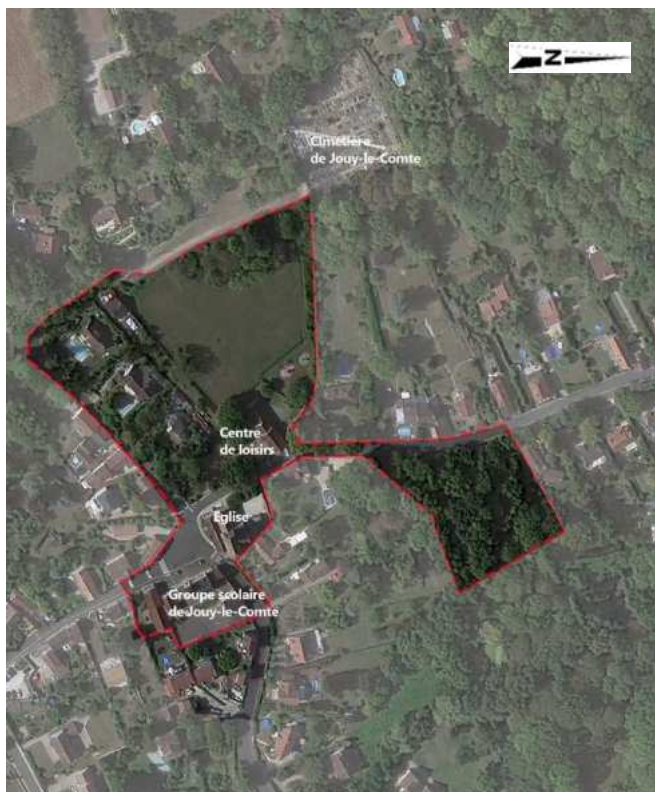
#### LE CONTEXTE

Ce secteur concerne un périmètre qui comprend la place au croisement de la rue des maillets, rue du Moulin et rue Maréchal Joffre autour de l'église de Jouy-le-Comte, la rue des Maillets jusqu'au cimetière, une partie de la rue du Moulin et de la rue Maréchal Joffre. Situé au cœur ancien du quartier de Jouy-le-Comte, il est également très proche des espaces naturels et agricoles du plateau, en amont du vallon et accessibles par le chemin de la Grande Cavée dans le prolongement de la rue des Maillets ou par le chemin de Verville à Jouy.

Il correspond au Centre du quartier ancien, dans lequel se trouvent des habitations groupées autour de cette place, de l'Eglise Saint-Denis datant du 12<sup>ème</sup> siècle, de l'école du quartier de Jouy-le-Comte, d'un ancien commerce transformé aujourd'hui en habitation, et du centre des loisirs aménagé dans l'ancien presbytère. Au-delà de ces édifices, l'habitat individuel peu dense s'est installé. Aux abords de ce petit noyau urbain et patrimonial, se trouvent deux terrains, l'un public en amont du centre de loisirs et en dessous du cimetière, et l'autre privé en aval de la rue du Maréchal Joffre, aux abords du lavoir, qui se présentent en « dents creuses » dans l'urbanisation du quartier.

Actuellement, les équipements du centre de Jouy-le-Comte ne permettent pas un fonctionnement optimisé pour répondre à l'accueil des enfants scolarisés :

- l'école n'a pas les capacités suffisantes pour accueillir les enfants tôt le matin. Ils doivent être emmenés au groupe scolaire Maurice Gennevoix au sud de la commune nécessitant une organisation du transport,
- la cantine qui assure les repas les jours d'école et les jours de fonctionnement du centre de loisirs est aux normes cependant le deuxième étage n'est pas utilisable car il ne dispose pas des dispositifs de secours. La configuration du
- bâtiment actuel n'est pas optimale et l'amélioration de l'accueil des enfants, tant scolarisés que lors des temps hors classe et lors des activités du centre aéré doit être



envisagée. les espaces publics ne permettent pas la dépose des enfants au centre aéré dans un environnement routier sécurisé.

### LES ENJEUX

La volonté communale est de protéger ce cœur de quartier patrimonial et de lui donner une vitalité urbaine mais aussi de développer les capacités d'accueil de logements et de modernisation des équipements en optimisant le foncier disponible : ce secteur est historiquement central dans le quartier, desservi par les infrastructures de desserte et en capacité d'accueillir de nouvelles constructions destinées à l'habitat et aux équipements d'intérêt collectifs. Ce lieu dispose de plus d'un environnement patrimonial et naturel de qualité à proximité et d'un potentiel de rayonnement à valoriser. L'église Saint-Denis, classée monument historique, ainsi que le départ des chemins de randonnées vers les espaces naturels et boisés à proximité immédiate, contribuent à l'attractivité touristique du secteur. Et l'école et le centre de loisirs sont des lieux fédérateurs actuellement de la vie locale du quartier.

Il serait nécessaire dans l'avenir, dans ce quartier en développement d'accueillir les enfants dans un groupe scolaire où les classes, le centre aéré et la cantine sont sur une même emprise. Il y a des maisons qui sont en limite séparative de l'école, dont l'une pourrait être transformée en cas de besoin.

L'amélioration de l'équipement scolaire consiste à augmenter la capacité d'accueil des enfants scolarisés, notamment liée à l'arrivée de la nouvelle population programmée : création de deux classes, d'une maternelle, création d'un réfectoire, d'un dortoir, de la cantine, d'accès handicapés, crèche ou espace pour les jeunes, et modernisations environnementales des locaux notamment.

Au travers de l'OAP, la commune se donne la capacité d'améliorer l'offre socio-culturelle et scolaire aux habitants soit par la construction d'un nouvel équipement, soit par le réaménagement de l'équipement actuel. L'une ou l'autre des hypothèses est envisagée. Et si une nouvelle école est construite le bâtiment actuel peut être transformé en logements.

L'intégration urbaine et architecturale des projets doit être assurée en tenant compte des caractéristiques Vexinoises de l'architecture locale, selon les préconisations règlementaires du PLU.

### LES ORIENTATIONS

Il est prévu de :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants ou résidents.
- Permettre une mixité des usages : habitations, services commerces et équipements.
- Permettre la mutation des terrains situés le long de la rue des Maillets dans le périmètre de l'OAP afin d'augmenter la capacité d'accueil en logements du secteur.
- Permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif sur le terrain provenant d'une donation au CCAS, organisme qui se consacre aux actions sociales de la ville au profit des personnes démunies, des personnes âgées et des enfants. il pourra être réalisé, si le besoin se fait sentir, un équipement scolaire une résidence pour personnes âgées. Il est envisagé un établissement scolaire et un restaurant dédié aux enfants de l'écoles et usagers du centre de loisirs.
- Améliorer et accompagner la qualification urbaine et paysagère du secteur.
- Assurer l'intégration urbaine, environnementale et paysagère des programmes immobiliers dans le site :
  - o Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,5m.



- Les stationnements doivent être intégrés dans le volume des constructions (garages souterrains) sauf impossibilité technique.
- Les plantations d'arbres dans les espaces communs, prévues par les dispositions réglementaires du PLU, devront être les éléments de la cohérence d'ensemble en liaison avec l'environnement boisé de la rue des Maillets en amont et des abords du rû du Jouy en aval.
- Les espaces non construits doivent être aménagés de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux pluviales et le renforcement d'une trame végétale diversifiée. Par exemple des noues végétales permettront l'infiltration des eaux pluviales.
- Des liaisons piétonnes devront être aménagées.
- Les clôtures limitrophes avec les zones naturelles et les jardins devront être principalement végétales.
- Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables. Les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, en cas de contrainte technique ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite
- Les dispositifs permettant de réduire la pollution lumineuse seront mis en œuvre :
  - Détection de présence
  - Orientation du halo lumineux vers le bas (ULOR <4%)
  - Utilisation de couleur chaude (2700K)
  - Points lumineux situés en dessous de la frondaison des arbres
  - Eviter l'éclairage direct sur la végétation sauf en cas de nécessité d'usage
- Une surface permettant le stockage de bacs à compost dans les espaces extérieurs végétalisés, situés à plus de 5 mètres des logements sera prévue.
- L'approche bioclimatique des constructions sera privilégiée :
  - L'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle
  - Des dispositifs architecturaux type casquettes, débords de toit, panneaux latéraux, etc.. ou brise-soleil permettant d'éviter la surchauffe des logements pourront être intégrés
  - Le potentiel de la végétation sera mis en valeur en matière de confort thermique de gestion de l'eau de biodiversité et de paysage
- Améliorer les conditions de circulation et la sécurité de la rue des Maillets, avec l'insertion d'une bande de retrait de 4m permettant le réaménagement de la rue et la sécurisation de la circulation piétonne.
- Protéger la propriété de l'ancien presbytère, bâtiment jardin et murs de clôtures en pierre.
- Protéger le lavoir et les abords.
- Aménager des voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) favorisant la mixité des modes de déplacement et avec des matériaux qualitatifs (par exemple placettes avec des pavés en grés, sentes, etc..).

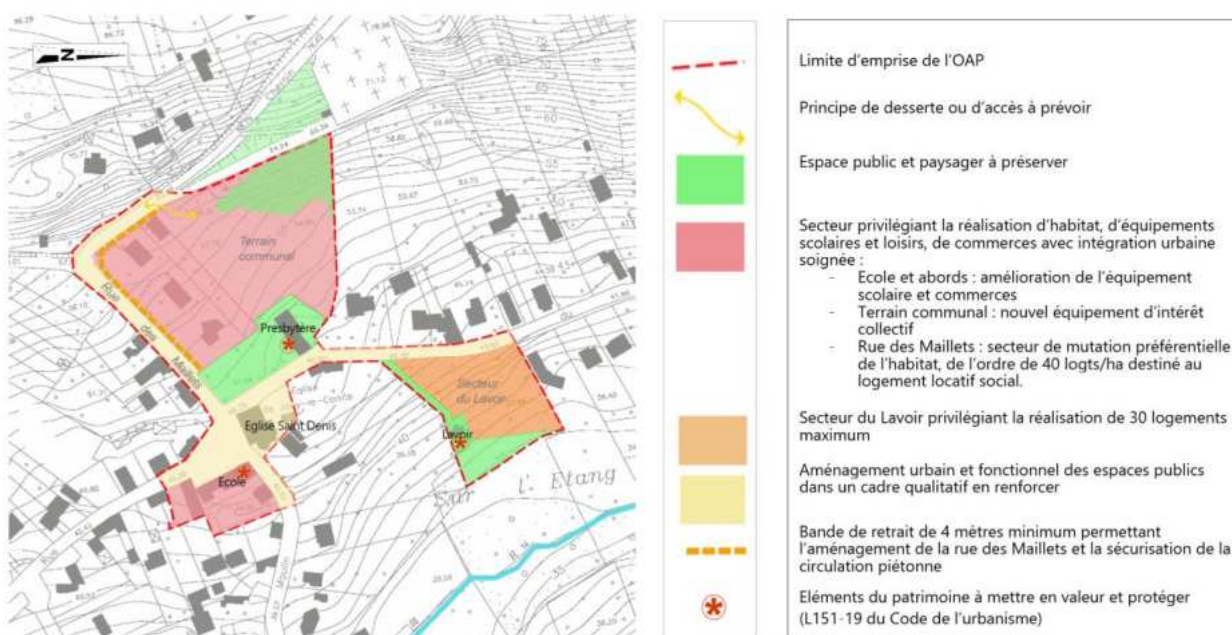
Les OAP traduisent une évolution programmée d'un secteur donné du PLU et un engagement de la commune à réaliser les opérations telles qu'elle les prévoit. Les OAP de



Parmain ne constitue pas une contrainte pour les propriétaires des parcelles incluses dans les OAP et ne les obligent pas à vendre.

La mutation des terrains sera effective lors des mises en vente des maisons par leur propriétaire. Il n'y aura en aucun cas de vente ou d'achat forcé. Les propriétaires actuels peuvent rester chez eux sans contrainte, ou vendre leur bien. Dans ce cas, les parcelles seront préemptées au moment des ventes pour la construction des équipements et logements collectifs sociaux et pour l'aménagement de la rue des Maillets, tel que cela est indiqué dans l'OAP.

Il est prévu que la mise en œuvre des orientations d'aménagement puisse être réalisée en autant de phases opérationnelles qu'il sera nécessaire.



OAP sectorielle « Centre Jouy-le-Comte »

### JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS PAR RAPPORT AUX ENJEUX IDENTIFIES

La commune de Parmain doit pouvoir accueillir une nouvelle population avec plus de 1000 nouveaux habitants à l'horizon 2030 selon les documents cadres présentés précédemment. La commune de Parmain souhaite également redonner de la cohésion à son territoire en reconnectant les différents quartiers.

C'est dans ces deux objectifs là que se fondent l'hypothèse de densifier le quartier de Jouy-le-comte afin de pouvoir créer une véritable polarité urbaine mise en relation avec le secteur du centre-ville.

Pour se faire, l'OAP prévoit l'aménagement des dents creuses avec notamment la réalisation d'une offre de 25 logements locatifs aidés. Cette offre répond aux besoins de la commune qui est soumise au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en cohérence avec le SRU et le SDRIF.

Les enjeux et objectifs environnementaux auxquels répond cette orientation d'aménagement sont synthétisés par :

- Le développement du quartier en privilégiant la densification du tissu urbain existant.
- L'intégration d'une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments avec une

maximisation des apports soleil, tout en assurant le confort thermique d'été, et de la ventilation naturelle.

- La préservation des espaces paysagers et du patrimoine bâti existant, notamment en lisière des zones naturelles.
- Le développement des aménagements urbains pour un espace public et une mobilité douce de qualité.
- L'aménagement d'espaces intégrant le traitement des eaux pluviales et renforçant et diversifiant la trame végétale, via notamment des noues d'infiltration.
- La limitation de l'imperméabilisation du secteur par la mise en place de surfaces perméables pour les voiries et stationnements, en privilégiant leur végétalisation.
- La limitation de la pollution lumineuse via la mise en place d'un éclairage sobre et peu impactant pour la biodiversité.

Il est prévu que la mise en œuvre des orientations d'aménagement puisse être réalisée en autant de phases opérationnelles qu'il sera nécessaire en cohérence avec les orientations du PADD :

- pour parvenir à la densification maîtrisée équilibrée et équitable dans tous les secteurs de la ville,
  - mobiliser les espaces bâtis disponibles, les dents creuses ayant un potentiel de mutation et les biens vacants sans contraintes et la mobilisation du foncier disponible qui se raréfie pour accueillir notamment les logements locatifs,
  - En s'appuyant sur l'outil de veille sur les mutations résidentielles mis en place permettant un suivi et une mise à jour instantanée du gisement foncier et l'optimisation de l'espace rendu disponible dans l'ensemble du tissu urbanisé de la commune
- Pour prévoir les équipements publics pour organiser les services nécessaires aux habitants actuels et futurs en fonction de l'évolution démographique prévisionnelles.
- Identifier les zones d'urbanisation futures en tant que nouveau potentiel de densification ou de développement du tissu bâti répondant d'une part à l'objectif d'équilibre et d'équité sur le territoire communal et d'autre part à l'objectif de réalisation des logements locatifs conventionnés.

Cette OAP prévoit l'ouverture à l'urbanisation du terrain de 6700m<sup>2</sup> situé sous le cimetière et appartenant à la commune en vue de la création d'un équipement d'intérêt collectif.

#### ⇒ **OAP sectorielle Rue de Vaux**

L'OAP Rue de Vaux décline les orientations du PADD dans le secteur géographique du nord de Parmain, en entrée de ville du quartier de Jouy-le-Comte et non loin du secteur de Boulonville.

#### **LE CONTEXTE**

Le terrain est situé en continuité immédiate de la zone pavillonnaire qui s'est développée en fond de vallon le long du rû de Jouy. Le terrain, actuellement cultivé, est à l'angle de la rue de Vaux et du chemin du Clos Pollet. Ces deux voies le relient au centre de Jouy-le-Comte (rue de Vaux et rue des Chantereines) et à l'axe RD4 et la voie verte (chemin du Clos Pollet). Il s'insère dans une trame végétale spontanée qui s'est développée dans les jardins limitrophes, le long de routes et chemins et par l'enfrichement de parcelles.

## LES ENJEUX

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants avec la création d'une offre de logements locatifs sociaux.
- Adopter des dispositions qui favorisent l'intégration paysagère et architecturale de l'opération dans le cadre naturel et qui assurent une transition paysagère entre l'espace bâti et l'espace agricole et naturel.
- Préserver le cadre de vie agréable pour les habitations.

## LES ORIENTATIONS

Il est prévu :

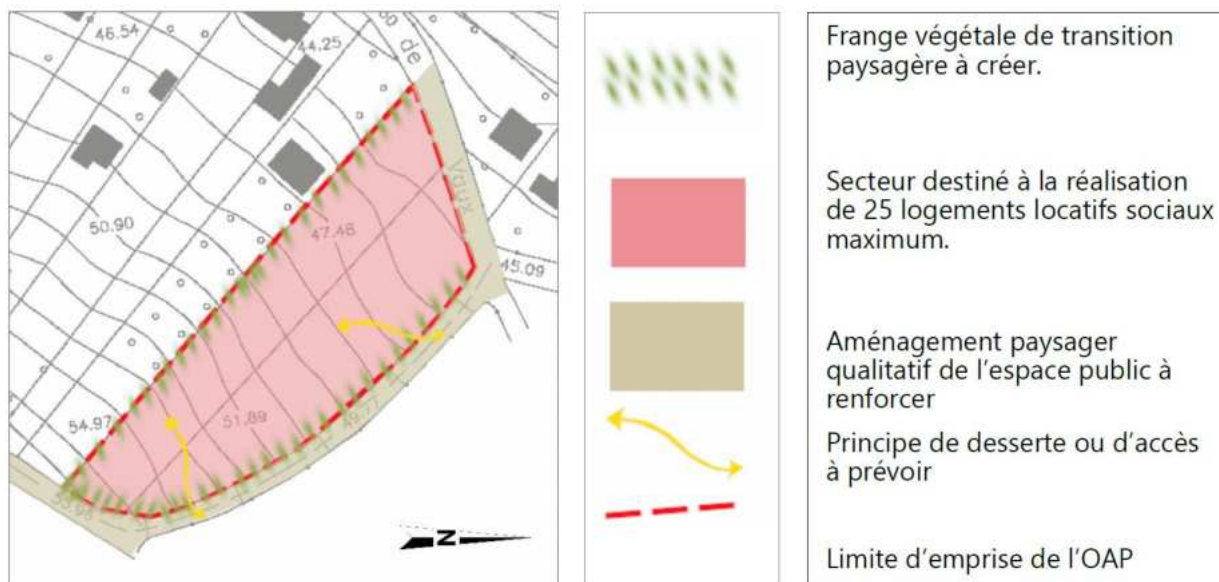
- La réalisation d'un programme de 25 logements maximum sous la forme de maisons ou de petits collectifs.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,5m.
- L'intégration du bâti se fera par une architecture inspirée du bâti traditionnel vexinois
- L'approche bioclimatique sera privilégiée :
  - o L'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle
  - o Des dispositifs architecturaux type casquettes, débords de toit, panneaux latéraux, etc.. ou brise-soleil permettant d'éviter la surchauffe des logements pourront être intégrés
  - o Le potentiel de la végétation sera mis en valeur en matière de confort thermique de gestion de l'eau de biodiversité et de paysage
- Les accès directs depuis la rue de Vaux et le chemin du Clos Pollet devront être limités afin de ne pas entraver la circulation.
- L'opération s'attachera à limiter l'impact visuel du stationnement depuis les voies et les propriétés riveraines, par une disposition judicieuse des constructions et par un accompagnement végétal (arbres de haute tige et arbres en cépées, en bosquets et/ou alignement,...).
- Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables. Les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, en cas de contrainte technique ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) devront favoriser la mixité des modes de déplacement.
- Les voies en impasse seront limitées et aménagées avec des matériaux qualitatifs (par exemple placettes avec des pavés en grés).
- Les espaces non construits doivent être aménagés de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux pluviales et le renforcement d'une trame végétale diversifiée. Par exemple des noues végétales permettront l'infiltration des eaux pluviales.
- Les plantations d'arbres dans les espaces communs et d'écohaies le long des clôtures, prévues par les dispositions réglementaires du PLU, devront être les éléments de la cohérence d'ensemble en liaison avec la trame végétale limitrophe.



- Ainsi, les clôtures limitrophes avec les zones naturelles, les jardins et le long des voies devront être végétales.
- Les dispositifs permettant de réduire la pollution lumineuse seront mis en œuvre :
  - o Détection de présence
  - o Orientation du halo lumineux vers le bas (ULOR <4%)
  - o Utilisation de couleur chaude (2700K)
  - o Points lumineux situés en dessous de la frondaison des arbres
  - o Eviter l'éclairage direct sur la végétation sauf en cas de nécessité d'usage
- La transition entre le site et les espaces naturels à ses abords sera assurée par la création d'une frange végétale de transition paysagère afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. La déclinaison du principe de frange végétale se traduit par la présence de plusieurs strates végétales : herbacée, arbustive et arborée. Cf schéma de principe ci-après.
- Les dispositifs permettant de réduire la pollution lumineuse seront mis en œuvre :
  - o Détection de présence
  - o Orientation du halo lumineux vers le bas (ULOR <4%)
  - o Utilisation de couleur chaude (2700K)
  - o Points lumineux situés en dessous de la frondaison des arbres
  - o Eviter l'éclairage direct sur la végétation sauf en cas de nécessité d'usage.
- Une surface permettant le stockage de bacs à compost dans les espaces extérieurs végétalisés, situés à plus de 5 mètres des logements sera prévue.

Il est prévu la réalisation d'un programme, qui se fera en une seule tranche, notamment pour pallier les besoins de logements sociaux.

#### SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP



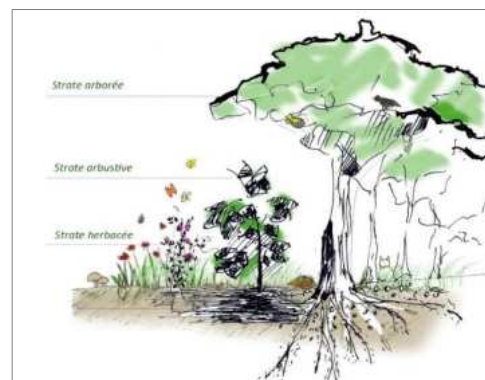
Cette OAP permet de qualifier un petit espace agricole déjà enclavé entre une zone pavillonnaire et des espaces naturels ou agricole. La parcelle est entourée de voiries, ce qui limite la possibilité de corridor écologique. C'est donc l'occasion de revaloriser cet espace d'une surface 4300m<sup>2</sup> en ouvrant cette zone à urbanisation avec de fortes ambition écologique en limitant drastiquement l'imperméabilisation des sols et en utilisant la voirie et les réseaux (énergie, assainissement) existants.

La biodiversité est également valorisée avec une frange végétale au niveau des limites de l'OAP pour créer une transition paysagère qui peut favoriser le déplacement de certaines espèces sur le

territoire. La qualité des sols est également préservée en partie puisque l'emprise au sol est limitée par le règlement du PLU.

Les objectifs environnementaux sur cette OAP sont :

- La qualification de l'entrée de la commune.
- La mise en place d'une transition paysagère entre l'opération et ses abords.
- L'intégration d'une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments avec une maximisation des apports soleil, tout en assurant le confort thermique d'été, et de la ventilation naturelle.
- La création d'un maillage de desserte interne favorisant la mixité des modes de déplacement.
- La limitation de l'imperméabilisation du secteur par la mise en place de surfaces perméables pour les voiries et stationnements, en privilégiant leur végétalisation.

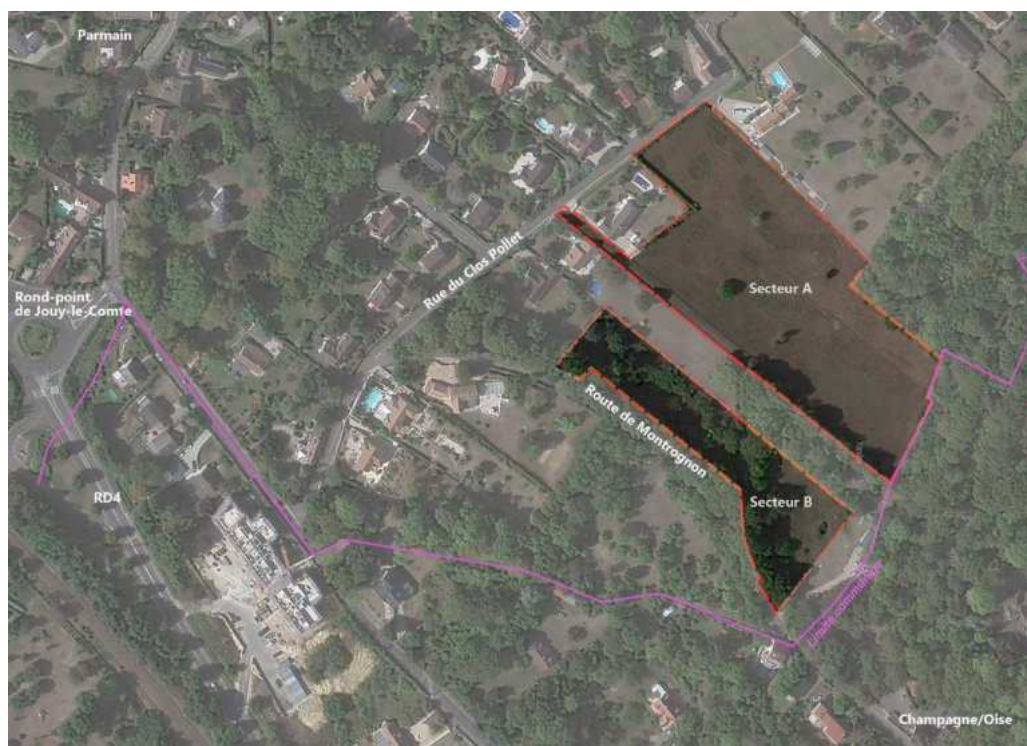


#### ⇒ OAP sectorielle des Terribus

L'OAP Terribus décline les orientations du PADD dans le secteur géographique du Montrognon, non loin du rond-point de Jouy et de la limite communale avec Champagne-sur-Oise.

#### LE CONTEXTE

Le site est en continuité de la zone pavillonnaire de Parmain qui s'est développée le long du chemin du Clos Pollet, en contrebas du Montrognon et ses versants boisés en amont.



Il se trouve à proximité du rond-point de Jouy, à l'entrée nord de la RD4 à Parmain et de l'axe de la voie verte parallèle à la RD 4 entre Champagne et Valmondois.

Il est desservi par la rue du Clos Pollet (pour le secteur A) et la route de Montrognon (pour le secteur B) qui relie Parmain au centre de Champagne-sur-Oise et dessert les habitations.

Actuellement les terrains sont affectés à des chevaux en pâture ou utilisés en jardin d'agrément.

### LES ENJEUX

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants avec la création d'une offre de logements locatifs sociaux.
- Assurer une circulation sécurisée des nouveaux flux dans le secteur.
- Adopter des dispositions qui favorisent l'intégration paysagère et architecturale de l'opération dans l'environnement pavillonnaire et le cadre naturel.
- Préserver le cadre de vie agréable pour les habitations.
- Prendre en compte la trame écologique des prairies mésophiles à calcicole du Schéma régional de cohérence écologique de corridor écologique et préserver des franges paysagères arbustives dans la partie sud et des franges en prairie de fauche en limite des parties au nord pour assurer un minimum de continuité des milieux ouverts entre la partie urbanisée et la lisière boisée.

### LES ORIENTATIONS

Il est prévu :

- La réalisation de deux programmes d'habitat n'excédant pas 60 logements au total, sous la forme de maisons, de maisons en bande ou de petits collectifs.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,5m.
- L'intégration du bâti se fera par une architecture inspirée du bâti traditionnel vexinois
- L'approche bioclimatique sera privilégiée :
  - o L'implantation du bâti devra permettre autant que possible l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle
  - o Des dispositifs architecturaux type casquettes, débords de toit, panneaux latéraux, etc.. ou brise-soleil permettant d'éviter la surchauffe des logements pourront être intégrés
  - o Le potentiel de la végétation sera mis en valeur en matière de confort thermique de gestion de l'eau, de biodiversité et de paysage
- La desserte interne du secteur A s'organise autour d'une trame viaire en bouclage qui nécessitera des aménagements assurant la fluidité de la circulation intérieure. Il pourra être prévu un ou deux accès depuis la rue du Clos Pollet.
- La desserte du secteur B se fera par un ou deux accès directs depuis la route de Montrognon, afin de ne pas entraver la circulation et préserver la zone naturelle limitrophe.
- Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) devront favoriser la mixité des modes de déplacement.
- Les voies de desserte interne en impasse seront limitées et aménagées avec des matériaux qualitatifs (par exemple placettes avec des pavés en grés).
- L'opération s'attachera à limiter l'impact visuel du stationnement depuis les voies et les propriétés riveraines, en privilégiant les garages en sous-sols ou dans le volume de la construction, par une disposition judicieuse des constructions et par un accompagnement végétal (arbres de haute tige et arbres en cépées, en bosquets et/ou alignement,...).
- Les allées et stationnements sur la parcelle doivent être réalisés par des surfaces perméables. Les aires de stationnement seront de préférence végétalisées, par exemple en

mélange terre-pierre, en pavage à joints enherbés ou en prairie renforcée. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées, en cas de contrainte technique ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

- Une surface permettant le stockage de bacs à compost dans les espaces extérieurs végétalisés, situés à plus de 5 mètres des logements sera prévue.
- Les dispositifs d'éclairage qui permettent de réduire la pollution lumineuse seront favorisés :
  - Détection de présence
  - Orientation du halo lumineux vers le bas (ULOR <4%)
  - Utilisation de couleur chaude (2700K)
  - Points lumineux situés en dessous de la frondaison des arbres
  - Eviter l'éclairage direct sur la végétation sauf en cas de nécessité d'usage
- Les espaces non construits doivent être aménagés de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux pluviales et le renforcement d'une trame végétale diversifiée. Par exemple des noues végétales permettront l'infiltration des eaux pluviales.
- La transition entre les secteurs A et B et les jardins limitrophes à ses abords sera assurée par la création d'une trame végétale et paysagère constituée d'écohaies le long des clôtures et les plantations d'arbres dans les espaces communs, prévues par les dispositions réglementaires du PLU. Cette trame végétale devra être l'élément de la cohérence d'ensemble en liaison avec les espaces de jardins limitrophes.
- La transition entre les secteurs A et B et les espaces naturels à ses abords sera assurée par la préservation d'une bande herbacée en prairie de fauche, afin de maintenir un continuum de milieux ouverts entre la partie urbanisée et la lisière boisée. La clôture entre les bandes de prairie de fauche et les parcelles limitrophes sera constituée d'un grillage à maille souple ou rigide ayant des parties permettant des passages au ras du sol et monté sur les poteaux bois.

Il est prévu que la mise en œuvre des orientations d'aménagement puisse se faire sur tout ou partie des terrains et en une ou plusieurs phases opérationnelles.

#### SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP



L'OAP sur le secteur dit « Terribus » permet de concrétiser l'urbanisation d'une zone avec des

principes d'aménagement permettant de répondre à certains des enjeux environnementaux relevés sur la commune, notamment :

- La préservation des espaces boisés continus et de leurs lisières.
- Le maintien d'une continuité de prairies en bordure de bois assurant la continuité des milieux ouverts entre la partie urbanisée et la lisière boisée. Cette zone est concernée par la protection du corridor des milieux ouverts et l'enjeu lié des trames écologiques. Une bande doit être maintenue en prairie de fauche tout autour des parcelles de l'opération situées le long de la bordure boisée. Cette bande de prairie est en parallèle protégée au titre des éléments de patrimoine écologique L.151-23 du règlement du PLU.
- Le maintien des qualités paysagères locales, avec un travail sur les strates végétales implantées.
- La mise en avant des modes actifs avec le maintien du cheminement piéton existant.
- L'intégration d'une approche bioclimatique dans la conception des bâtiments avec une maximisation des apports soleil, tout en assurant le confort thermique d'été, et de la ventilation naturelle.
- La limitation de l'imperméabilisation du secteur par la mise en place de surfaces perméables pour les voiries et stationnements, en privilégiant leur végétalisation.
- La limitation de la pollution lumineuse via la mise en place d'un éclairage sobre et peu impactant pour la biodiversité.

#### ⇒ OAP Thématique Mobilités douces et sécurité

##### LE CONTEXTE

La ville s'est développée à partir d'une configuration géographique, toute en longueur du nord au sud entre l'Oise et le plateau du Vexin.

Le réseau viaire de Parmain, s'est alors structuré depuis longtemps par les deux routes départementales qui traversent dans les sens nord-sud et est-ouest, le tissu urbanisé des parties sud et centre de la commune, complétées par le maillage de desserte communale. Ce maillage relie ainsi tous les points de la ville à la place Clémenceau, où se trouvent en un unique point de passage le carrefour principal, la gare de Parmain-L'Isle-Adam, le passage à niveau et le pont sur l'Oise.

Aujourd'hui, ce maillage est désormais complété d'une voie verte qui a été aménagée permettant de traverser Parmain du nord au sud. Cette voie se prolonge de part et d'autre reliant ainsi les gares de Valmondois, Parmain et Champagne/Oise.

Celle-ci est devenu un axe important des déplacements ayant introduit les mobilités douces dans la commune.

##### LES ENJEUX

La modération de l'usage de la voiture et la diminution de la circulation automobile à Parmain restent aujourd'hui une nécessité afin de réduire la pollution, lutter contre le bruit, préserver l'environnement et sécuriser l'espace public. Le trafic routier reste encore élevé, et a des répercussions sur la sécurité et la qualité de vie dans la ville.

L'enjeu principal de cette OAP est de faire part d'une vision d'ensemble de cette problématique à l'échelle de la commune et de ses contraintes.

Les OAP thématiques mobilités sont donc la traduction des actions structurantes qui peuvent se décliner dans le territoire communal. Elles ont pour objectif de mettre en place en complément des prescriptions règlementaires, les dispositions d'aménagement



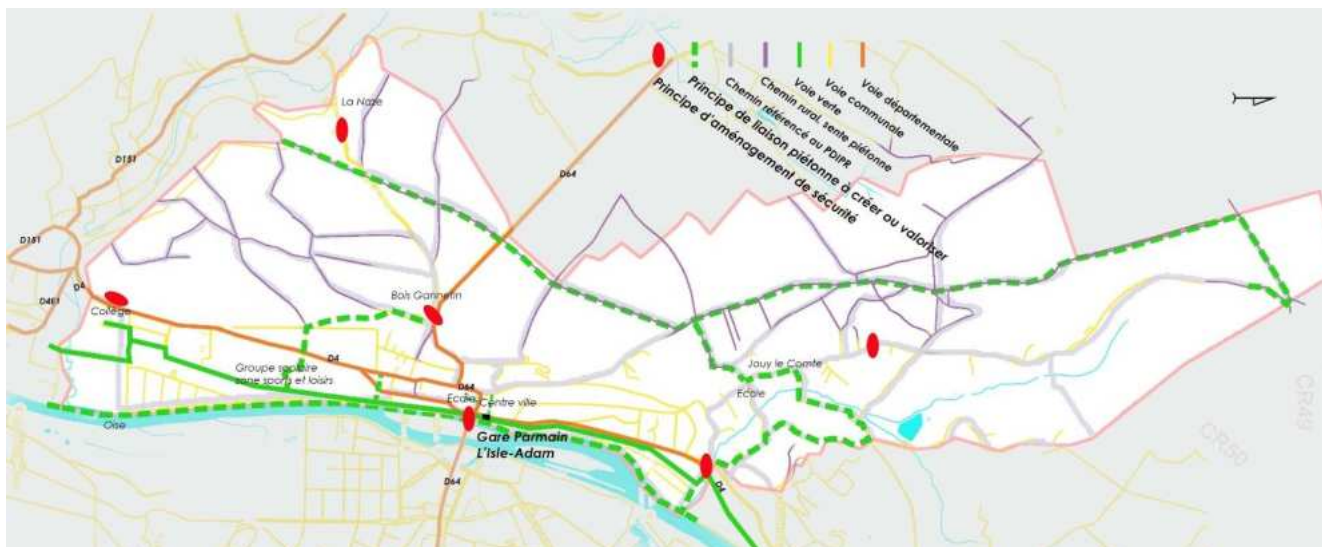
permettant d'apporter les réponses aux enjeux de mobilités et aux orientations identifiés au PADD.

### LES ORIENTATIONS

Une étude de déplacement intercommunale Parmain, Champagne-sur-Oise, Butry-sur-Oise, Valmondois et Nesles-la-Vallée est programmée en vue d'établir une meilleure connaissance des conditions de circulation dans la zone d'étude, d'identifier et quantifier les itinéraires de transit, afin d'établir un plan de circulation et de sécurisation de l'espace public dans la ville. Cet outil devra prévoir les dispositions permettant de renforcer la sécurité des usagers, de fluidifier la circulation et réduire la nuisance au niveau des points durs et zones de dysfonctionnement identifiés.

D'ores et déjà, les orientations prévoient de :

- ❖ Favoriser les modes doux (cyclables)
  - ↳ Cela correspond à l'Axe prioritaire 1 de l'étude de circulation en cours
  - ↳ Relier Parmain et L'Isle Adam par une passerelle dédiée aux piétons et cycles
  - ↳ S'inscrire dans le Plan Vélo du département du Val d'Oise et relier la voie verte aux axes 7 (L'Isle-Adam-Pontoise) et 8 (L'Isle-Adam-Beaumont-sur-Oise) au niveau du Pont entre les deux communes.
  - ↳ Prévoir l'aménagement de supports au stationnement des vélos sur les parkings publics : secteur des Arcades, parc sportif, église de Jouy-le-Comte notamment.
- ❖ Accompagner le déploiement des bornes de recharge électrique, en complétant l'offre existante sur le parking du centre-ville et aux Arcades, par de nouveaux points de recharge : parking du collège, place de l'église à Jouy-le-Comte.
- ❖ Favoriser les déplacements piétons
  - ↳ Relier les quartiers en complétant le maillage
    - Le nouveau quartier du Bois Gannetin
    - Relier Jouy-le-Comte à La Naze
    - Relier Jouy-le-Comte à la voie verte et à la D4, axe de desserte principal de la ville
    - Relier la voie verte à la rue du Président Wilson
  - ↳ Protéger les chemins et sentes
  - ↳ Mettre en valeur les circuits de liaison de promenade et de découverte dont :
    - Panorama sur le plateau du Vexin
    - Panorama sur la pelouse calcaire à l'aval du bois de la Tour du Lay.
    - Sentes de Jouy-le-Comte
    - Accès aux berges de l'Oise
  - ↳ Piétonner le linéaire communal des berges de l'Oise
- ❖ Sécuriser les points durs de circulation identifiés
  - ↳ Cela correspond à l'Axe prioritaire 2 de l'étude de circulation et dont une partie des points durs est d'ores et déjà identifiée : route de Nesles au niveau du carrefour avec la rue du Lieutenant Guilbert, rue Joffre à Jouy-le-Comte, Rond-point à l'entrée nord de Parmain, arrêt bus rue du Général de Gaulle face au collège, route de Parmain à La Naze et enfin au niveau de la Place Clémenceau.
- ❖ Revoir et améliorer le plan de circulation à Jouy-le-Comte au niveau des rues Maréchal Joffre, de Ronquerolles, des Chantereines et intégrer les flux nouveaux
- ❖ Engager une réflexion sur la création d'une navette fluviale.
- ❖ Compléter l'offre de transport en commun aux habitants de la commune en optimisant la mise à disposition du transport à la demande



OAP thématique « Mobilités douces et sécurité »

L'OAP Mobilités décline des orientations du PADD :

- Amélioration de l'attractivité des modes de déplacement actifs
- Réduction de l'accidentologie des carrefours problématiques
- Limitation de la place de la voiture dans l'espace public
- Amélioration de l'expérience piéton / cycliste en ville

Concernant l'éloignement des logements par rapport à la gare et aux équipements publics, la ville est tributaire d'une configuration géographique, implantée en longueur du nord au sud entre l'Oise et le plateau du Vexin. Ce contexte n'a pas permis un développement urbain rayonnant autour d'un centre-ville. Pour autant, les équipements scolaires sont répartis dans les trois grands quartiers de la ville, sud centre et nord. Les distances ne sont pas insurmontables, et les habitants n'en font pas le reproche. Pour limiter les déplacements en voiture, la ville a favorisé les mobilités douces avec la voie verte qui permet aux habitants de rejoindre les gares le collège et les équipements sociaux culturels et sportifs.

⇒ **OAP thématique Trame verte – patrimoine naturel urbain et paysager**

#### CONTEXTE

L'OAP Trame verte définit en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

#### ENJEUX

La commune est intégrée dans une géomorphologie naturelle très diversifiée et de grande qualité, qui s'étend du plateau rural du Vexin aux berges de l'Oise. L'enjeu est de valoriser et protéger ce cadre environnemental et paysager ayant préservé ses caractères naturels. Les objectifs du PADD de protection des milieux naturels et paysagers sont insérés dans le règlement et le zonage graphique du PLU et les OAP. La déclinaison en orientation thématique, répond aussi à une forme de synthétisation de sa mise en œuvre au travers du PLU. Cette OAP dont l'objectif majeur est de maintenir les espaces de biodiversité et de protéger les milieux naturels permettant de mettre en valeur les continuités écologiques. Elle a également pour objet de fixer au travers de la protection des éléments de patrimoine

naturel situés en zones urbaines, des espaces de progression tels que les territoires des coteaux de l'Oise et des vallons de Sausseron, de la Naze et de Jouy-le-Comte mais aussi le Pré du Lay, dans lesquels le territoire conserve une dominante naturelle et patrimoniale.

En contrepartie, les espaces urbains dans lesquels la densité urbaine augmente avec la minéralisation des surfaces de sol, la densité et les façades bâties, bénéficient de ce cadre paysager et boisé situé dans une proximité immédiate en amont et perceptible en tout point de la ville et en aval, aux bords de l'Oise lui donnant son caractère environnemental et sa richesse paysagère.

L'OAP Trame verte – Patrimoine naturel urbain et paysager présente des objectifs en matière de prévention du paysage locale naturel et urbain. Des enjeux à l'échelle territoriale et à l'échelle communale sont développés :

#### *Enjeux territoriaux*

- Préservation des réservoirs de biodiversité identifiés au SRCE (ZNIEFF)
- Préservation et renforcement des continuités écologiques arborées, herbacées et aquatiques pour contribuer à la TVB
- Renforcement de la trame en milieu urbain
- Limiter la fragmentation des habitats
- Protéger la biodiversité sur le territoire
- Améliorer la qualité de l'eau et la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- Améliorer les bénéfices écosystémiques et les aménités environnementales
- Améliorer la gestion des espaces verts en faveur de la biodiversité et du caractère paysager de la commune
- Valoriser l'Oise
- Lutte contre le réchauffement climatique

#### *Enjeux communaux*

- Protection des zones humides au nord du territoire, dans le Fond de Vaux, Boulonville, et du rû du Jouy.
- Protection des milieux naturels sensibles.
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Protection des biotopes : protection des habitats naturels, par exemple, certaines fougères inventoriées dans la ville sont protégées.
- Protection des alignements d'arbres et arbres remarquables.
- Protéger la trame verte et les formations végétales qui la constituent (boisements, des coteaux, et jardins arborés, haies...).
- Création des forêts urbaines favorables aux cycles de vie des espèces.
- Préservation des surfaces de pleine terre dans la zone urbaine
- Amélioration de l'offre en espaces verts dans les quartiers îlots d'habitat et en centre-ville
- Préservation de la trame verte dans les zones urbaines
- Valorisation l'identité panoramique de la commune
- Renforcement du lien entre ville et milieu boisé par une transition végétale progressive

#### *ORIENTATIONS*

Les orientations sont les suivantes :

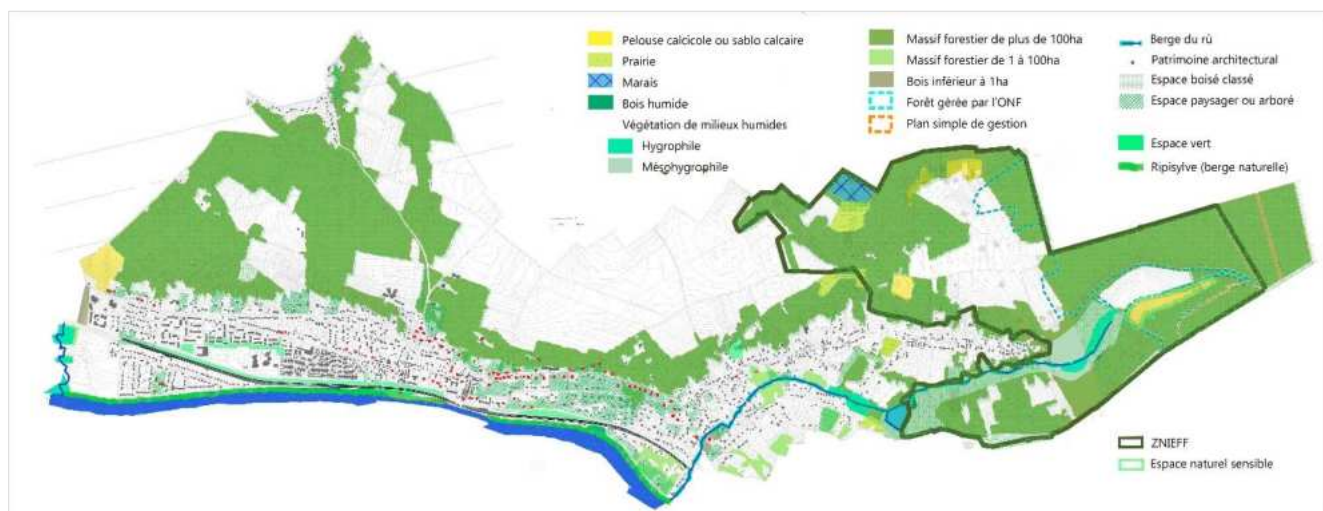
- ❖ Préserver le liant paysager faisant corridor écologique entre coteaux et rivières :

- ↪ Massifs forestiers de 1 à 100ha, bois inférieurs à 1 ha, publics et privés, lisières forestières, boisements et espaces paysager ou arborés des coteaux urbanisés, arbres des parcelles, ripisylves
- ↪ Propriétés et architectures emblématiques du 19 et début 20ème siècle
- ❖ Protéger les milieux naturels
  - ↪ ZNIEFF du Bois de la Tour du Lay et ses abords,
  - ↪ Pelouses calcicoles, au sud de Parmain, sur le Plateau et à la Tour du Lay ;
  - ↪ Marais,
  - ↪ Protection des zones humides :
    - Berges du rû de Jouy, une bande de 6m de large d'espace naturel non constructible ou aménageable de part et d'autre du rû de Jouy
    - Bois et végétations de milieux humides (végétation hygrophile et mésoxérophile), dans le Fond de Jouy et le Fond de vaux, Boulonville
    - Restauration des milieux naturels le long des berges de l'Oise
- ❖ Renforcer la trame des espaces verts en ville
- ❖ Elaborer une Charte de l'arbre
- ❖ Valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte
- ❖ Favoriser la gestion écologique des Berges des milieux naturels et des espaces paysagers.

Cette OAP est de plus exprimée au travers de :

- ❖ Les zones jaunes et vertes du plan de référence du PNR, qui sont respectivement transcrites en zone agricoles et naturelles au règlement du PLU.
- ❖ La zone de panorama agricole.
- ❖ La protection du corridor écologique d'intérêt régional dans la frange urbaine sud de Parmain.
- ❖ La protection des corridors écologique des coteaux calcaires et lisières boisées en zones A et N. Concernant le renforcement des corridors fragmentés, le corridor à fonctionnalité réduite, fragmenté dans le secteur du STECAL, un mode de gestion favorable au maintien des pelouses calcaires ouvertes est préconisé dans la bande de protection des lisières forestières 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, contribuant à la restauration du corridor.  
Au niveau des Terribus, dans l'OAP concernée par la protection du corridor des milieux ouverts, une bande doit être maintenue en prairie de fauche tout autour des parcelles de l'opération assurant le maintien des milieux ouverts en bordure boisée.
- ❖ La protection de la trame humide située en amont du bassin versant du rû de Jouy-le-Comte, intégrée dans la zone naturelle du PLU.
- ❖ Les zones vertes du PPRI.
- ❖ La protection des massifs boisés et forestiers et des espaces boisés classés des zones du PLU.
- ❖ La protection de la bande de 50 mètres des lisières forestières du massif boisé.
- ❖ La frange arborée, couvrant la partie amont du territoire urbain repris par la zone UH sur les coteaux urbains, le centre de Parmain et du quartier de Jouy-le-Comte.

- Ce secteur du territoire est caractérisé par un urbanisme peu dense en bâti mais dense en végétation et espace arboré, ayant une très faible imperméabilisation des sols.
- ❖ À l'intérieur de ce secteur, la trame des espaces boisés classés, sous laquelle très peu de constructions sont édifiées, recouvre la partie pentue des coteaux.
  - ❖ En aval et en continuité de la trame EBC, la trame des espaces arborés et des jardins correspondant aux espaces urbains sur lesquels se trouvent les constructions, entourées de jardins, dont la végétation dans les parcelles confère au coteau sa caractéristique paysagère boisée, qui sans être constituée de boisements mais par la densité arborée est perçue comme tel à l'échelle paysagère de la vallée de l'Oise.
  - ❖ La mise en place d'un coefficient de surface éco-aménageable de pleine terre optimisé par zone du PLU pour assurer la protection de cet écosystème paysager végétal qui assure la continuité écologique avec les espaces boisés du plateau.
  - ❖ La prescription de marges de 3,5m le long des limites latérales des propriétés dans la plupart des zones du PLU assortie de la constitution des clôtures qui doit être des éco-haies pour maintenir la trame de circulation des espèces et de liaison paysagère.
  - ❖ La trame des espaces arborés se retrouve également dans le secteur du Pré du Lay, le long de l'Oise, marquant le caractère naturel perçu depuis la rivière.
  - ❖ L'OAP thématique « Réapproprier la rivière à la ville ».



OAP thématique « Trame verte – Patrimoine naturel urbain et paysage »

Le repérage des éléments patrimoniaux de la ville au sein de l'OAP permet de valoriser et de qualifier le paysage local. La préservation de ces éléments permet de conserver une trace de l'histoire de la commune. La qualification des espaces naturels selon leur statut permet d'améliorer l'identification des espaces et permet ainsi d'assurer une préservation du paysage naturel local. La préservation des espaces végétalisés et du ru participe à la limitation de l'effet d'ICU à l'échelle de la commune.

#### ⇒ OAP thématique Réapproprier la rivière à la ville

#### LE CONTEXTE

L'Oise délimite une longue partie du territoire urbain de la ville contre laquelle elle s'est resserrée, depuis le fond de vallon dessiné par le ru de Jouy au nord jusqu'à l'affluence du Sausseron au sud. L'étendue fluviale bordée de rypisylve donne accès à un vaste panorama paysager de grande

qualité. La largeur du cours d'eau est importante, atteignant plus de 200 m au centre de Parmain et de l'île de la Dérivation. L'Oise est une voie de déplacement historique et légendaire et continue de l'être, de navette fluviale.

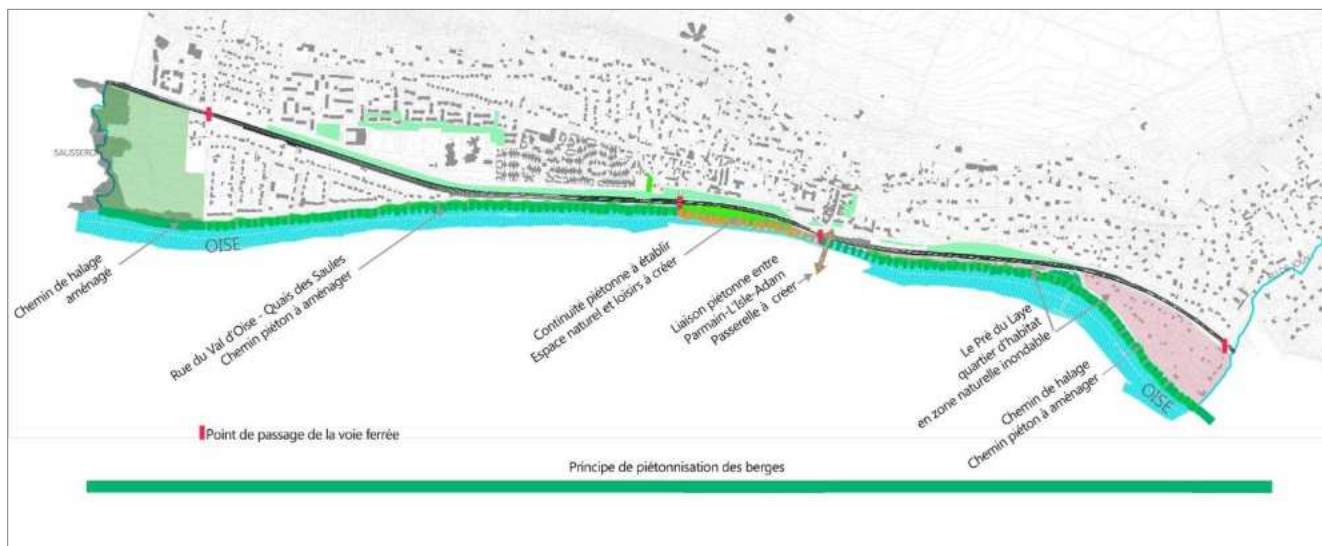
Les berges sont accessibles mais présentent des discontinuités pour les cheminements car une partie près du centre-ville est privative. Elles sont fragmentées et ne sont pas aménagées pour les modes doux de déplacement

### LES ENJEUX

Le Syndicat mixte des berges de l'Oise (SMBO) est la collectivité compétente pour les travaux d'aménagement et de consolidation des berges, de gestion, de mise en valeur et de renaturation des bords de l'Oise. La possibilité de reconquérir les berges et restituer l'accès total tout le long de la rivière, dans la continuité du chemin des bords de l'Oise se prolongeant au sud vers Valmondois et au nord vers Champagne-sur-Oise est un enjeu fort pour l'ensemble des collectivités. Mais il est d'autant plus fort que la rivière reste par endroit isolée de la ville par la voie ferrée qui limite les points d'accès. Il s'agit aussi de proposer aux parminoises d'aménager un vaste espace public de loisirs et de détente tant pour l'usager piéton que fluvial dans un environnement naturel à proximité immédiate des zones d'habitat.

### LES ORIENTATIONS

- ❖ Réappropriation par les parminoises de la rivière de l'Oise
  - ↪ Engager une réflexion avec le SMBO pour un programme de mise en valeur,
  - ↪ Valoriser l'environnement paysager fluvial sur la commune,
  - ↪ Favoriser l'ouverture de la ville sur sa rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise,
  - ↪ Rendre accessible les berges sur tout le linéaire, aménager le chemin de halage ; si possible piétoniser les 3,6 km de berges de la rivière,
  - ↪ Développer les activités nature et sports et loisirs sur l'Oise au départ des rives de Parmain.
- ❖ Aménager la continuité piétonne du sud au nord
  - ↪ Rendre les berges accessibles entre le Quai des Saules et la Place Clémenceau
  - ↪ Aménager un chemin piéton le long des berges, rue du Val d'Oise, Quai des Saules, Chemin de Halage
- ❖ Aménagement et gestion écologique des berges
- ❖ Passerelles piétonne et cyclable Parmain – L'Isle Adam
- ❖ Aménager un espace naturel et loisirs en bord de l'Oise
- ❖ Préserver le quartier du Lay en zone naturelle



*OAP thématique « Réappropriation de la rivière à la ville »*

L'OAP Réappropriation de la rivière à la ville présente des enjeux vis-à-vis de la trame bleue et de la préservation des berges de l'Oise. Des enjeux liés à la réappropriation de ces espaces sont développés dans l'OAP :

- Réseau hydrographique très présent et structurant le paysage
- Qualité paysagère de la commune liée aux berges de l'Oise
- Potentiel de tourisme et de transport fluvial

L'OAP vise à valoriser les cours d'eau et leurs abords pour la reconnaissance de la qualité paysagère emblématique des bords de l'Oise à Parmain et ouvrir la ville à son fleuve, et pour développer un projet touristique autour du patrimoine naturel relié avec l'Isle-Adam. Le paysage local sera donc amélioré.

La biodiversité sera favorisée par une gestion environnementale des milieux humides et une adaptation des aménagements en zone inondable.

La gestion écologique de ces espaces naturels favorisera la présence de zones rafraichissantes qui pourront profiter aux habitants lors de fortes chaleurs.

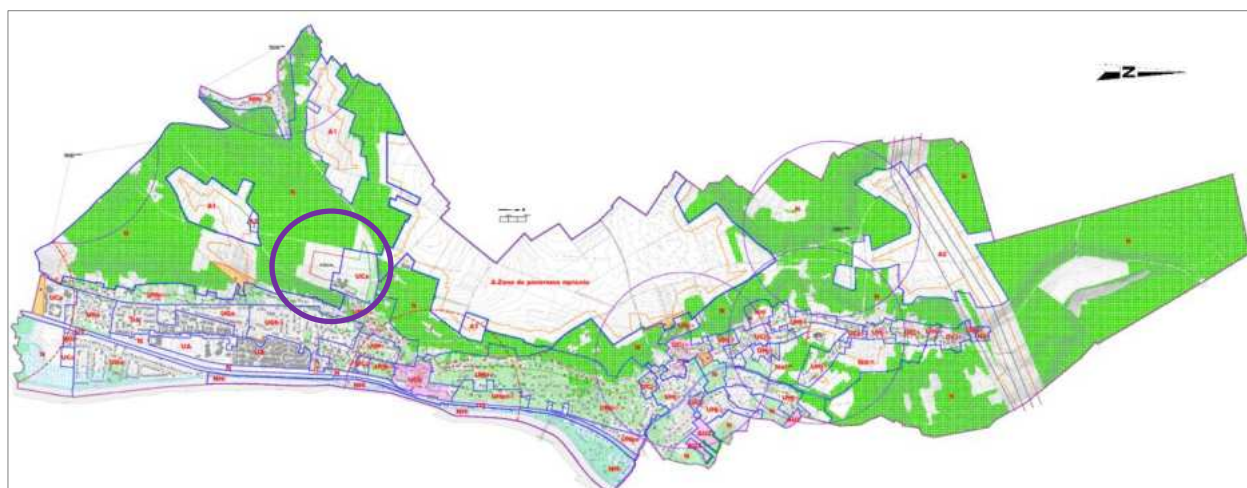
A noter que le SEDIF rappelle que le développement d'activités de sports et loisirs sur l'Oise devra respecter les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral n° 97-183 du 16 septembre 1997, modifié par les arrêtés préfectoraux n° 98/36 du 13 mars 1998 et n° 00/146 du 30 juin 2000.

## COHERENCE DU STECAL AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

En application de l'Article L 151-11 du code de l'urbanisme, des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) peuvent « à titre exceptionnel » être délimités dans les zones A et N, dans lesquels peuvent être autorisées.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés pour des constructions. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.



## **LE CONTEXTE**

Le STECAL est situé à l'est du centre-ville, à proximité des zones urbanisées et notamment dans la continuité de la parcelle dans laquelle doit être réalisée l'opération « Bois Gannetin » comprenant 104 logements (73 logements locatifs sociaux et 27 acquisitions) et 4 lots pour maisons individuelles, permis accordés.

La commune ne dispose pas d'espace disponible au sein du tissu urbanisé lui permettant de créer ce nouvel équipement nécessaire au besoin engendrés par l'évolution socio-démographique et urbaine de la ville.

La programmation de cet équipement, prévue au PADD, consiste à transférer l'école du centre située dans le centre-ville, enclavée à l'arrière de l'église de Parmain, dans une zone où la circulation et les accès sont problématiques et dont les locaux sont vétustes et non conformes aux normes environnementales. Le site actuel ne permet pas d'envisager la reconstruction d'un nouvel équipement modernisé sur place.

Le lieu retenu est le plus approprié pour implanter un nouvel équipement scolaire. Il est limitrophe du nouveau quartier d'habitat du Bois Gannetin et des zones urbanisées de Parmain, proche du Centre et accessible par les voies structurantes de la ville.



L'équipement permettra aux enfants du quartier de la Naze d'être scolarisés sur la commune de Parmain au lieu de Valmondois actuellement.

La création du STECAL confirme l'intérêt collectif du projet, pour lequel l'urbanisation du secteur restera modérée, destinée à la réalisation de cet équipement et répond au projet de ville et à l'objectif environnemental.

### Caractéristiques

- La superficie du STECAL est de 22055m<sup>2</sup> environ.
- Le terrain est situé sur le coteau de la Vallée de l'Oise.
- L'emprise du STECAL est en continuité de l'opération Bois Gannetin et concerne la même parcelle agricole sur laquelle l'opération est en cours. Sa superficie avait déjà été réduite par l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) au nord, puis par la construction du SAJH à l'est.
- La parcelle est actuellement cultivée par l'agriculteur de la commune.
- Le terrain est entouré de la zone boisée, Bois du Gannetin, faisant partie du massif forestier de plus de 100ha.
- La bande de protection de 50m des lisières du massif forestier est contenue entre le périmètre du STECAL et le boisement.
- Le site est accessible par le chemin des Charrues à l'Ouest et par la rue du Lieutenant Guilbert à l'est.
- Le chemin des Charrues est également utilisé par l'exploitant pour accéder à la parcelle ainsi qu'aux autres parcelles de culture du plateau situées au sud.
- Le terrain est en pente vers l'est.
- Un chemin de liaison piétonne, Sente de la Ruelle permet de relier la rue du Lt Guilbert à la rue Albert 1<sup>er</sup>. Il est également prévu dans les OAP Mobilités, d'aménager une nouvelle liaison piétonne permettant de relier le Bois Gannetin aux quartiers Sud et Centre de

Parmain



### LES ENJEUX

#### Enjeux programmatiques

- Permettre la réalisation d'un équipement scolaire et de loisirs pour les enfants de Parmain, moderne et aux normes environnementales, en remplacement de l'école du Centre, bientôt

insuffisante et vétuste. En effet, cet ensemble, construit en 1955, complété en 1961 de deux bâtiments, puis d'un bâtiment préfabriqué en 1965, puis de deux bâtiments en bois en 1978 fonctionne toujours à l'heure actuelle dans ces anciens locaux. Bien que faisant l'objet d'un entretien soigné par la commune, ces anciennes constructions nécessitent des travaux de rénovation (bâtiments sans isolation, simples vitrages, chauffages d'appoint, ...) et d'agrandissement nécessaires.

- Offrir aux enfants de la commune une école et un centre de loisirs en plein air dans un environnement paysager et naturel de qualité où pourra être développée une sensibilisation à la nature.

#### Enjeux agricoles

- Maintenir les accès aux haras ainsi qu'aux parcelles cultivées du plateau au sud du secteur du Bois Gannetin, pour les agriculteurs et leurs matériels d'exploitation (engins agricoles).
- Prévoir un plan de circulation agricole sur le secteur permettant :
  - Un nouvel itinéraire afin d'éviter aux exploitants de passer par le chemin des Charrues,
  - De dédier le chemin des Charrues en voie de desserte du groupe scolaire et du nouveau quartier du Bois Gannetin,
  - De limiter ainsi aux futurs usagers et habitants, les dangers liés à la circulation des véhicules agricoles sur les nouveaux usages de la voie,
  - De dévier le Chemin des Charrues en réhabilitant les chemins ruraux pour mettre en place le nouveau plan de circulation agricole.

#### Enjeux environnementaux :

- Limiter les emprises des accès et de la desserte routière.
- Prendre en compte le contexte du périmètre du STECAL et conserver des corridors écologiques en lisières des espaces boisés.
- Dans la bande de protection des 50mètres, favoriser au sud et à l'ouest du STECAL le développement d'une lisière écotone et sa gestion, par des interventions permettant de contenir les boisements qui ont toujours tendance à avancer et à refermer ces milieux ouverts riches en biodiversité.
- Conserver la qualité des sols et limiter au maximum l'imperméabilisation et l'étalement urbain.
- Renforcer la biodiversité en retravaillant les sols et en végétalisant le périmètre de sorte à retrouver une qualité écologique qui puisse servir de réservoir à la faune et à la flore.
- Aménager un jardin autour des équipements construits.

#### Enjeux mobilités :

- Prévoir la desserte du site par les transports en commun depuis les différents quartiers de Parmain.
- Aménager un chemin piéton par la sente de la rue Dorée dans le prolongement de la rue du Lieutenant Guilbert et reliant le chemin de la Croix des Verts, en cohérence avec l'OAP Mobilités.
- Imaginer un plan vélo en cohérence avec la localisation du périmètre.
- Prévoir l'aménagement du chemin des Charrues adaptés aux nouveaux usages et à la sécurisation de la voie.

#### Enjeux risques

- Mener des études géotechniques pour qualifier les risques et adapter la conception des bâtiments en conséquence.

#### Enjeux paysagers

- Prendre en compte la qualité paysagère en évitant d'impacter le site.

- Le terrain est situé sur le coteau de la Vallée de l'Oise et le bâtiment devra s'insérer dans le paysage en tenant compte de la perception d'ensemble du coteau.
- La topographie est en pente vers l'est. Pour limiter l'impact visuel, la construction s'implantera en partie aval du terrain et s'insèrera dans la pente.
- La parcelle est une éclaircie dans le massif forestier : l'insertion de la construction devra être accompagnée d'un ourlet arboré et jardiné en partie aval et en partie amont. Ces plantations permettront de faire transition avec la partie amont du massif forestier.

#### Enjeux écologiques

- Le Schéma régional de cohérence écologique identifie sur les rebords de coteau de Parmain un corridor écologique fragmenté à fonctionnalité réduite. Le STECAL est concerné par ce corridor. La préconisation du SRCE est de restaurer les fonctionnalités et les continuités.

### LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### 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 175m<sup>2</sup> 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 latérale 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.

### TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT





### Secteur d'implantation des constructions en partie est et en aval du STECAL



## Plan de circulation agricole



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

L'exploitant de la commune dont les hangars d'exploitation sont situés en haut de la Sente au Beurre, accède directement aux parcelles agricoles sur le plateau. Actuellement, pour rejoindre les cultures au sud, son parcours utilise la RD64 puis le chemin des Charrues et le Chemin Neuf. Afin d'intégrer l'évolution du secteur du Bois Gannetin, un itinéraire plus à l'ouest, évitant la RD par le Chemin de Pontoise puis le chemin du Bois Messier, à réhabiliter, dans le parcours de l'agriculteur, permettra de dévier le chemin des Charrues pour les engins agricoles.

Ce plan prend ainsi en compte l'emplacement des hangars d'exploitation, les chemins existants praticables ainsi que les chemins existants qui ne sont actuellement pas adaptés à la circulation des engins agricoles.

La mise en œuvre du projet d'équipement scolaire par la commune, devra en parallèle permettre l'aménagement de ces chemins afin de les rendre accessibles par l'exploitant, et qu'il n'utilise plus le chemin des Charrues. La sente du bois Dorée n'est également pas empruntable par des engins de grande largeur.

Ce plan constitue un schéma de principe préalablement à sa mise en œuvre qui nécessitera une concertation étroite que la ville envisage avec l'exploitant pour aménager à partir des chemins existants, l'itinéraire d'accès et de desserte des parcelles exploitées optimisé pour tous.

L'exploitant de la commune dont les hangars d'exploitation sont situés en haut de la Sente au Beurre, accède directement aux parcelles sur le plateau. Actuellement, pour rejoindre les parcelles au sud, son parcours utilise la RD64 puis le chemin des Charrues et le Chemin Neuf. Afin d'intégrer l'évolution du secteur du Bois Gannetin un itinéraire plus à l'ouest, évitant la RD par

Le Chemin de Pontoise puis le chemin du Bois Messier, à réhabiliter, permettra de dévier le chemin des Charrues pour les engins agricoles.

### Principes de maintien de la lisière forestière dans la bande de protection de 50mètres au sud et à l'ouest du STECAL

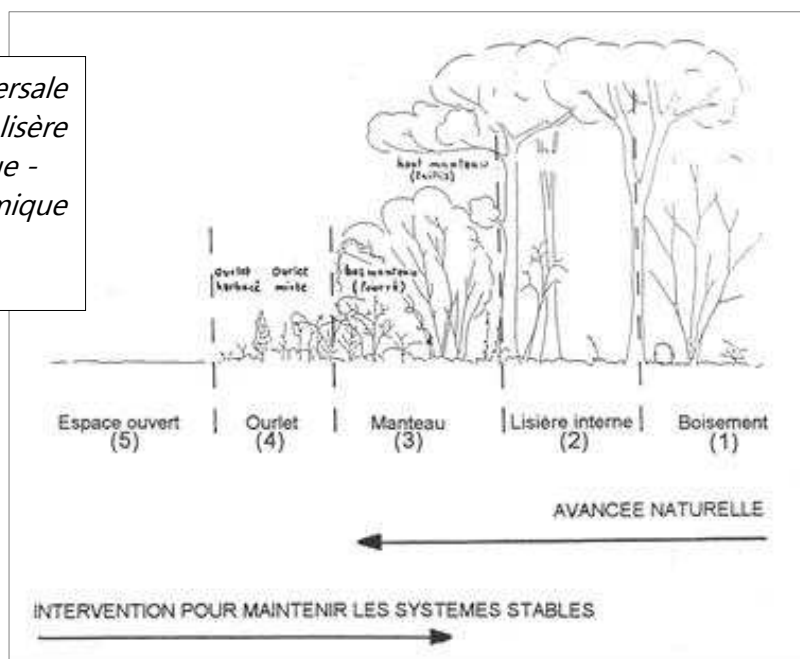
La bande de protection des lisières forestières sera valorisée par la mise en œuvre d'une gestion écologique autour de la parcelle, qui consiste à empêcher la fermeture de la lisière par la trame arborée en contenant le boisement et à maintenir en lisière un ourlet naturel constitué de milieux diversifiés et d'espaces ouverts.

Cette gestion a pour objectif et finalité de recréer et maintenir une lisière naturelle au boisement, actuellement inexistante du fait de l'exploitation agricole intensive de la parcelle jusqu'au pied des arbres situés sur les parcelles limitrophes.

Ce principe est instauré afin de favoriser au sud et à l'ouest du STECAL le développement spontané d'une lisière écotone et sa gestion, permettant ainsi l'évolution de cette bande actuellement en culture céréalière, vers un milieu diversifié en strates végétales et riche en espèces floristiques et faunistiques.

Les boisements ont toujours tendance à avancer vers les surfaces dites ouvertes, dès lors qu'il n'y a plus de culture ou de gestion, et referment les milieux qui évoluent à termes en surfaces boisées. Afin de maintenir les lisières naturelles et leurs milieux plus ouverts et diversifiés, des interventions de gestions écologiques permettant de contenir les boisements devront être mises en place dans la bande de protection des 50 mètres.

*Illustration en coupe transversale de la composition d'une lisière forestière et de sa dynamique - Boisements Prairie et dynamique des milieux.*



La valorisation de l'espace non urbanisé se fait par d'une part la mise en œuvre d'une gestion écologique de la Bande de protection des lisières forestières de 50m autour de la parcelle et d'autre part des espaces destinés à des plantations et des jardins.

Elle répond à la préconisation du Schéma de régional de cohérence écologique visant à maintenir des milieux naturels ouverts propices à la restauration du corridor écologique identifié qui est actuellement fragmenté sur les hauts de coteaux de l'Oise.

## **CARACTERISTIQUES DES ZONES SUCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU**

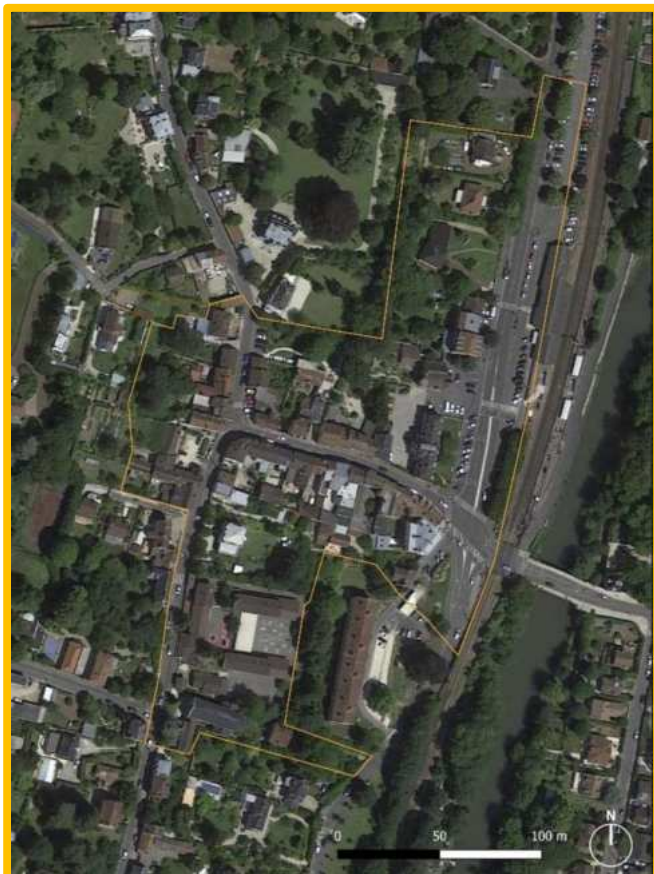
---

Cette partie a pour objectif de présenter de manière synthétique les zones susceptibles d'être touchées de manière notable suite à l'approbation du PLU de Parmain.

Cela concerne :

- Les secteurs d'OAP, qui sont décrits via des fiches de caractérisation et un tableau de synthèse des caractéristiques et des enjeux.
- Les surfaces concernées par un changement de zonage entre le POS et le PLU.
- Le secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) identifié au zonage, décrit de la même manière que les secteurs OAP.

## SECTEUR OAP « CENTRE-VILLE »



Superficie : 3,8 ha

### Programmation :

- Habitat : RDC à R+3
- Commerces
- Services : pharmacie, commissariat
- Equipements : mairie, gare, école, bibliothèque, parc

### Caractéristiques :

- Tissu : grandes maisons mitoyennes
- Desserte en TC : très bonne
- Coefficient d'artificialisation estimé : 74%
- Indice de biodiversité : 0,35<sup>1</sup>
- Patrimoine végétal : arbres isolés, alignements

### Enjeux :

- Centralité à créer
- Qualité et végétalisation des espaces publics
- Bâti patrimonial
- Trafic routier et nuisances associées
- Mise en valeur de l'Oise

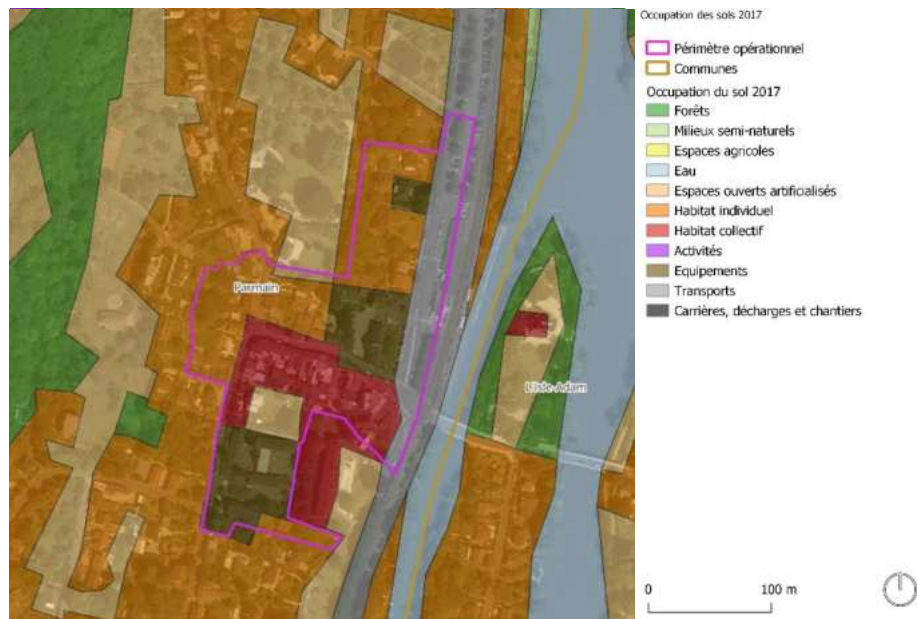
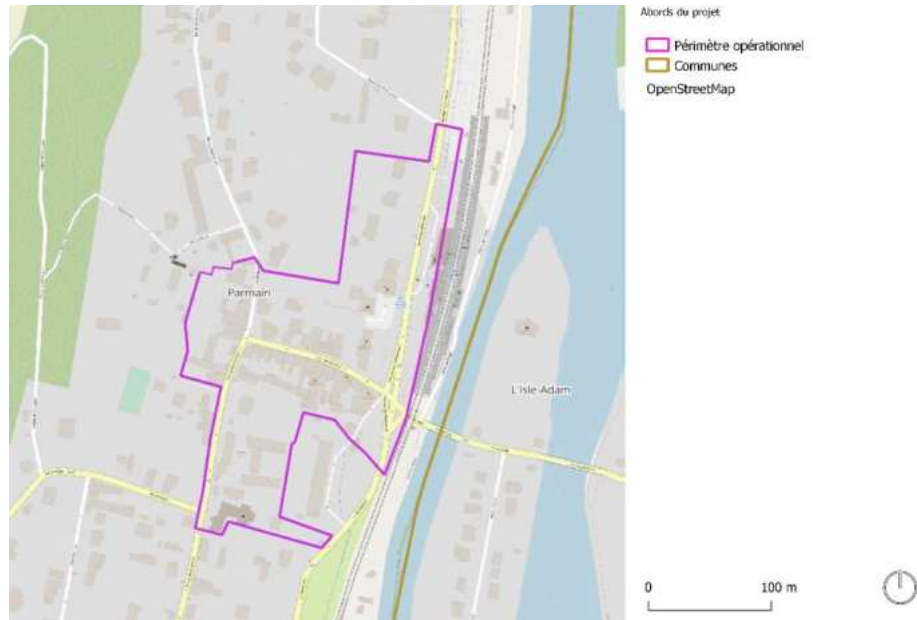
### Composition :



Reportage photo de septembre 2022, TRANS-FAIRE

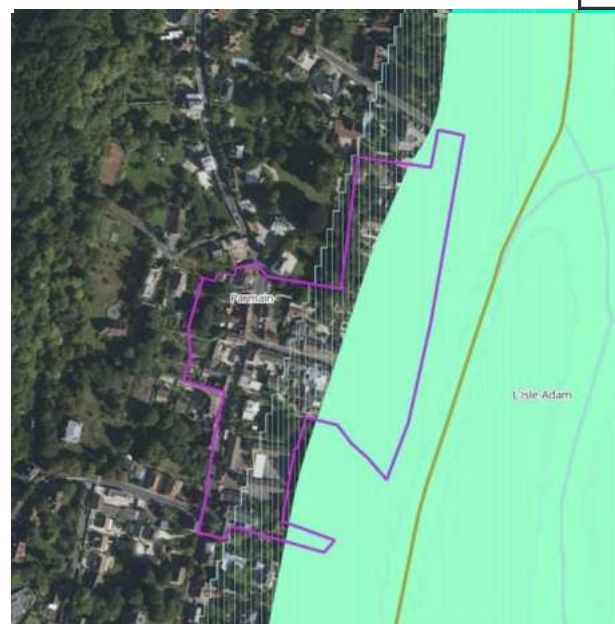
<sup>1</sup> L'indice de biodiversité caractérise le potentiel d'accueil de la biodiversité à l'échelle du site.







- Sous-trame arbustive et arborée**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Corridor
  - + Élément fragmentant
  - Lisiers
  - Boisement de plus de 100 ha
- Espaces arbustifs et arborés**
- Formations arbustives, friches arborées et coupes forestières
  - Forêts de conifères
  - Forêts mixtes
  - Forêts de feuillus
  - Arbres isolés, alignements, parcs et autres boisements
  - Vergers et pépinières
  - Peupleraies
- Googlesat



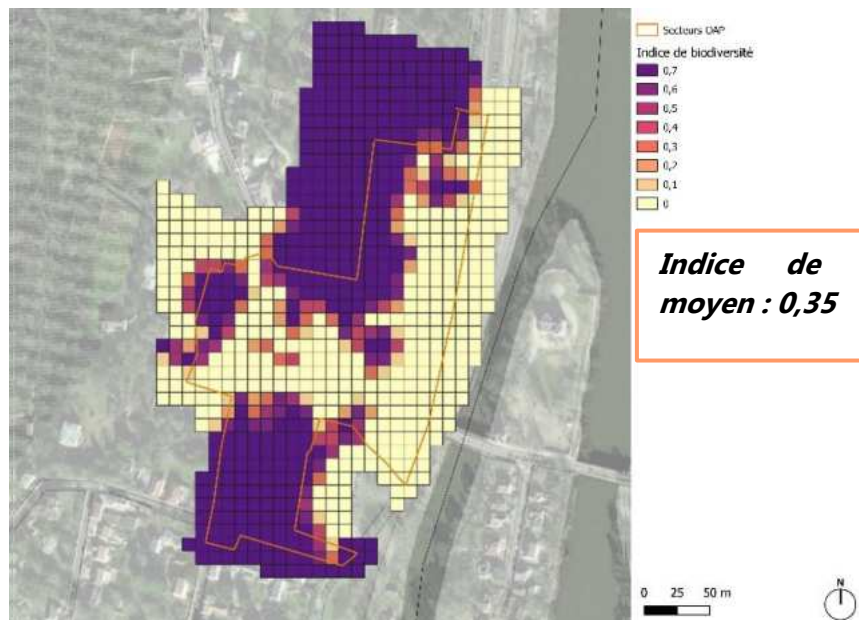
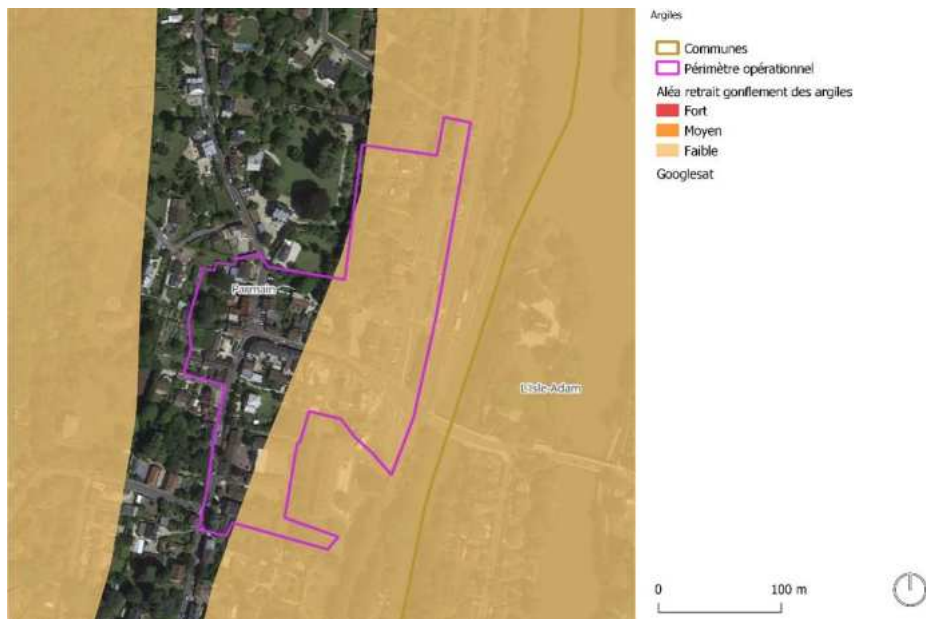
- Sous-trame bleue**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
- Zones humides avérées ou potentielles**
- Classe A
  - Classe B
  - Classe C
  - Classe D
  - Cours d'eau
  - + Élément fragmentant
  - + Obstacle à l'écoulement
  - Continuum
- Densité de mares et mouillères**
- aucune
  - 1 - 5
  - 6 - 15
  - 16 - 50
- Googlesat



- Réservoirs et corridors**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Corridor
  - Réservoir
- Googlesat



- Zones humides**
- Communes
  - Périmètre opérationnel
- Enveloppes d'alerte**
- Classe A
  - Classe B
  - Classe C
  - Classe D
- Toner



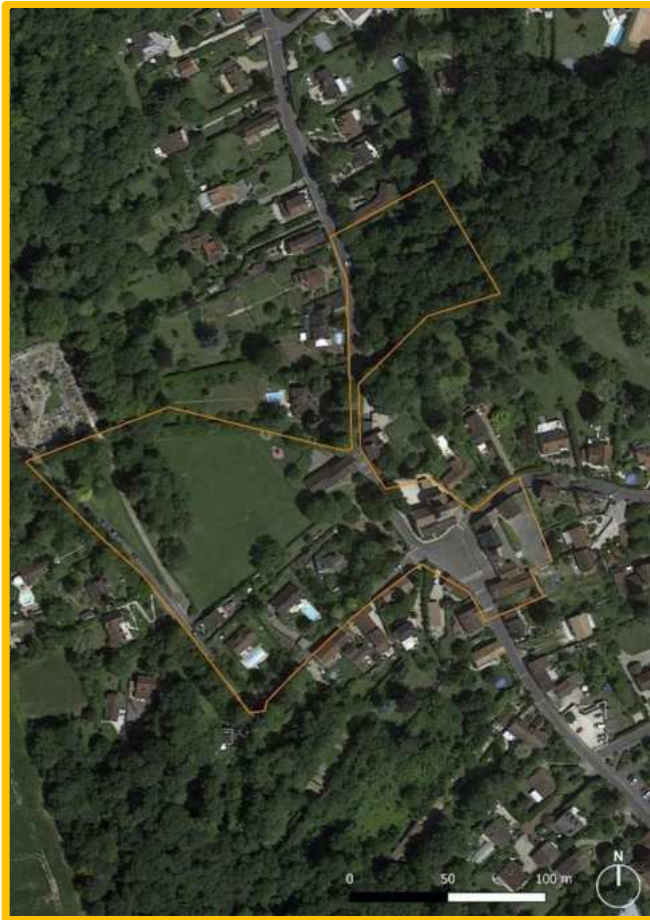
**Indice de biodiversité moyen : 0,35**

Le potentiel d'accueil de la biodiversité est faible. En effet, le site est majoritairement composé de tissu urbain. Autour de ce tissu urbain se trouvent des arbres isolés, alignements, parcs et autres boisements qui remontent le potentiel d'accueil pour la biodiversité.

**Synthèse cartographique :**

<b>CENTRE-VILLE</b>		
Thématique	Caractéristiques environnementales principales	Enjeux liés
<b>Occupation des sols</b>	Une forte imperméabilisation au niveau de la rue Guichard. Une place très majoritaire de la voiture au niveau du croisement D4/D64 qui est dissuasif pour les autres modes.	Maximiser la végétalisation du centre-ville. Pacifier le carrefour RD4/RD64 et accorder une place plus importante aux piétons et cyclistes.
<b>Mobilités</b>	Une très bonne desserte en transports en commun via les lignes de bus et de train marquant l'arrêt à la gare.	Secteur favorable à l'accueil de nouveaux habitants
<b>Trame verte et bleue</b>	Des corridors de la trame verte et bleue sont identifiés le long des berges de l'Oise.	Valoriser la présence de l'eau et réaménager les berges de façon à renforcer leur fonctionnalité écologique et leur attrait pour le public. Diversifier les types d'habitats humides naturels bordant l'Oise, permettant de reconstituer des habitats naturels et des surfaces d'expansion des crues.
<b>Bruit</b>	Des infrastructures de transport génératrices de bruit : RD4, RD64 et voie ferrée.	Poursuivre les actions dans le but de réduire le trafic routier. Prescrire des niveaux d'isolement minimums pour les bâtiments.
<b>Risques naturels</b>	Des risques de retrait-gonflement des sols argileux et de débordement de nappe sont présents par endroits.	Mener des études géotechniques pour qualifier les risques et adapter la conception des bâtiments (sous-sol ou non, fondations spéciales, etc.).

SECTEUR OAP « CENTRE JOUY-LE-COMTE »



Superficie : 2,6 ha

**Programmation :**

- Habitat : RDC à R+2
- Equipements : Ecole élémentaire, centre et plaine de loisirs, église, cimetière

**Caractéristiques :**

- Tissu : grandes maisons en pierre
- Desserte en TC : moyenne (arrêt de bus et voies communales)
- Coefficient d'artificialisation estimé : 45%
- Indice de biodiversité : 0,54
- Patrimoine végétal : masses arborées, arbres isolés, prairies tondues

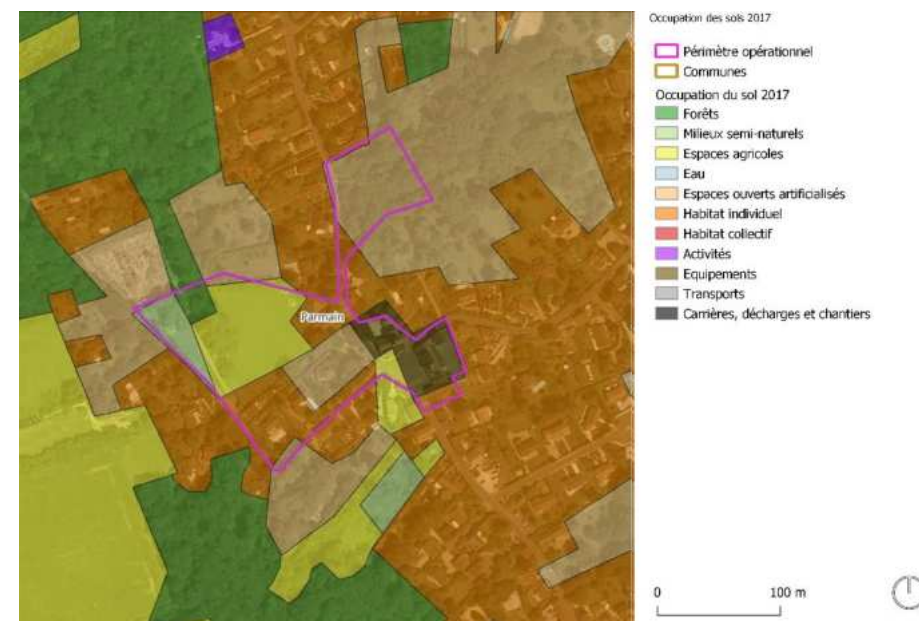
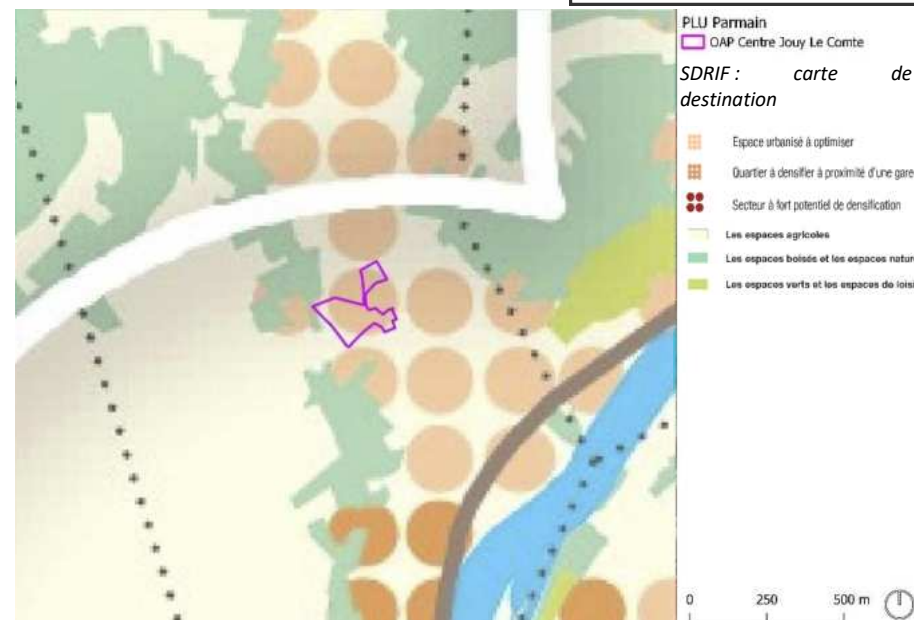
**Enjeux :**

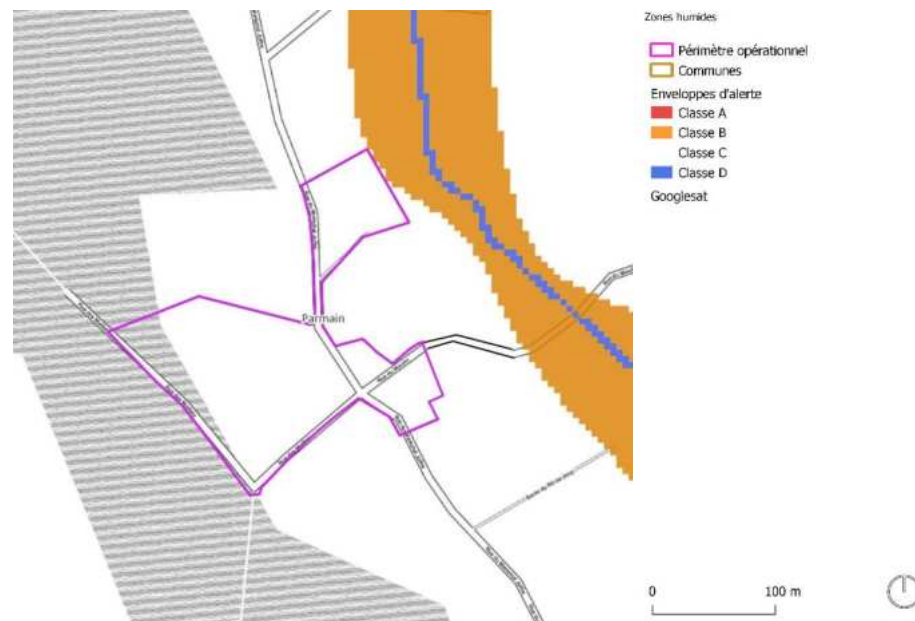
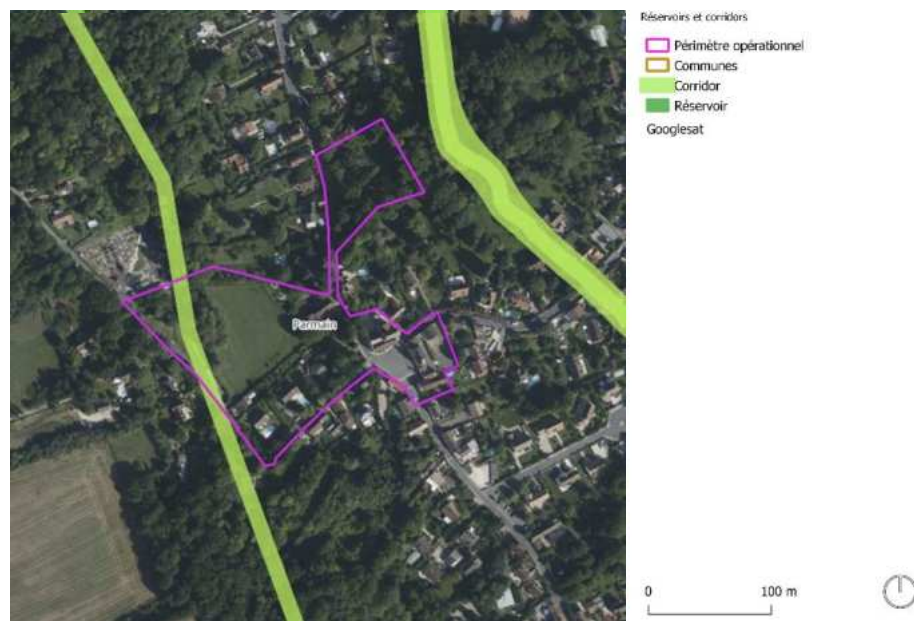
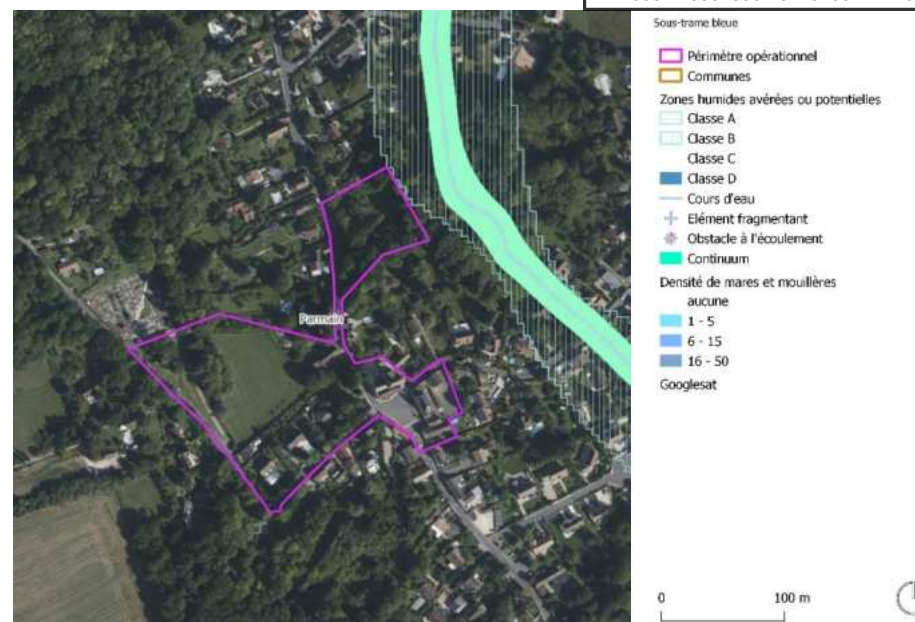
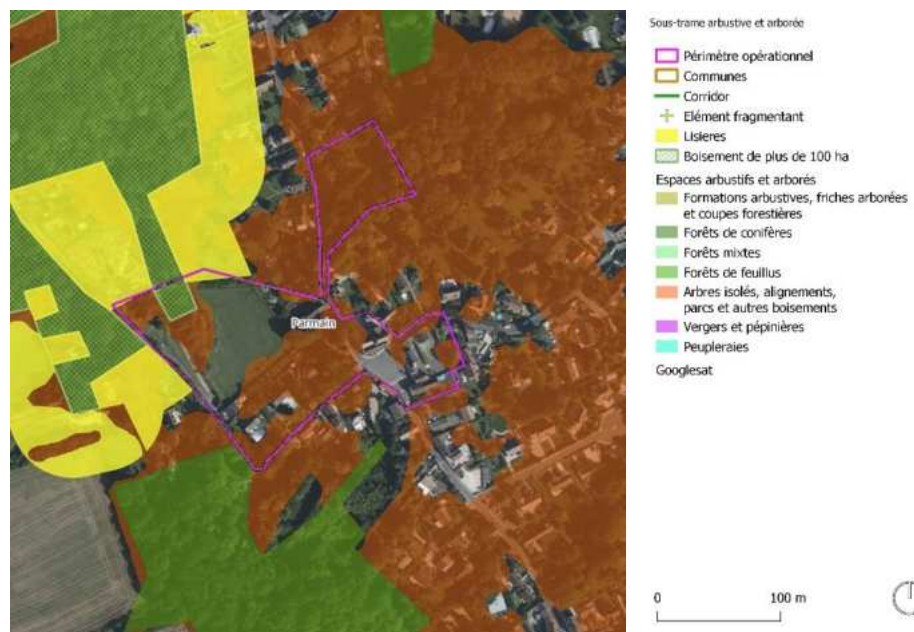
- Qualité et végétalisation des espaces publics
- Préservation du bâti patrimonial
- Amélioration des continuités des trames pour la faune et la flore

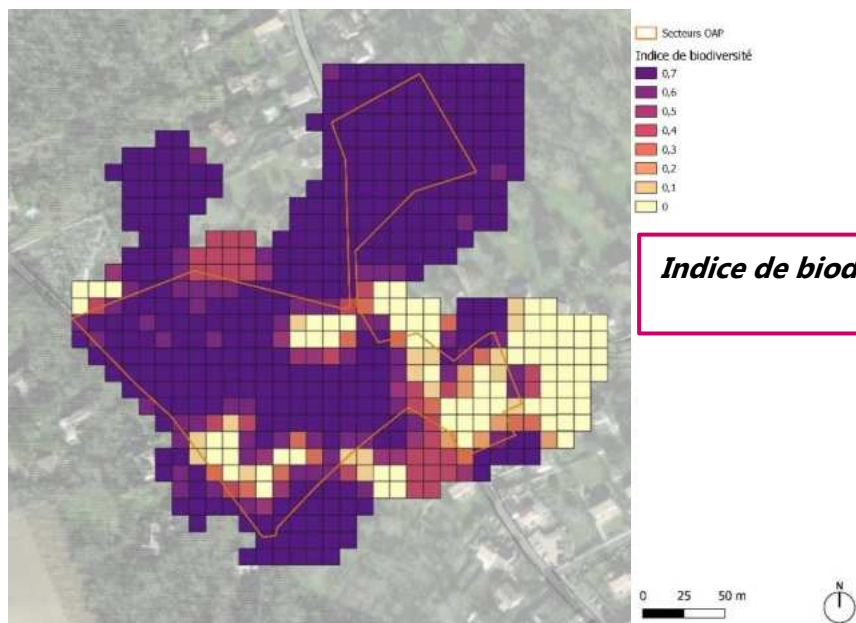
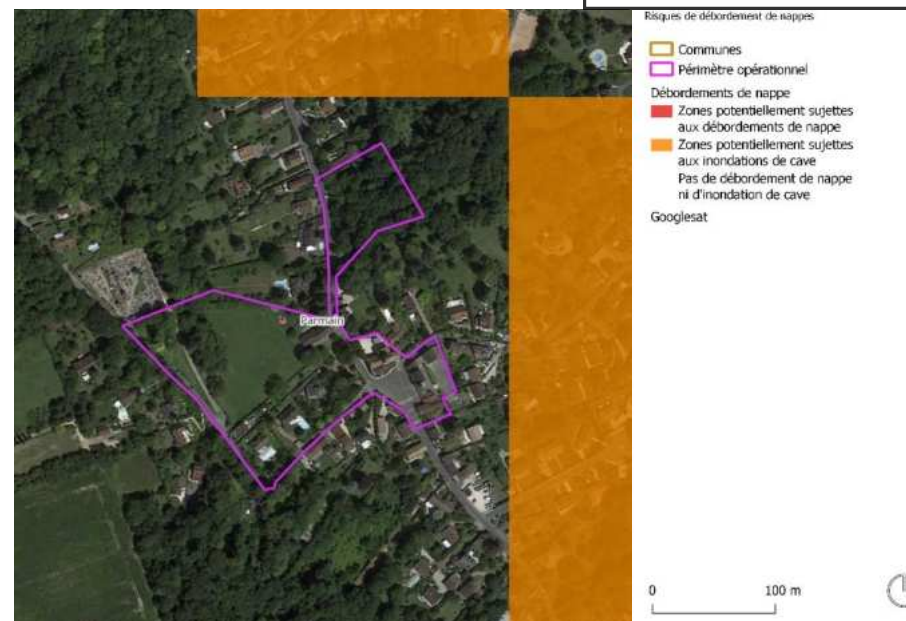
**Composition :**



*Reportage photo de septembre 2022, TRANS-FAIRE*







**Indice de biodiversité moyen : 0,54**

Globalement, la carte montre un secteur OAP avec un potentiel d'accueil moyen à fort dû principalement aux arbres isolés, alignements, parc et autres boisements ainsi qu'une prairie au centre.

L'IB est faible à l'est du site du fait qu'il s'agit de tissu urbain, habitat peu favorable.



**Synthèse cartographique :**

<b>CENTRE QUARTIER JOUY-LE-COMTE</b>		
Thématique	Caractéristiques environnementales principales	Enjeux liés
<b>Occupation des sols</b>	Mosaïque d'espaces ouverts artificialisés, d'habitat individuel, d'espaces agricoles, d'équipement et de bords de forêt.	Optimiser et requalifier les espaces urbains et naturels.
<b>Mobilités</b>	Un arrêt de bus permet de relier le quartier au centre-ville de Parmain, ou encore à Cergy, terminus du bus en moyenne une fois par heure.	Améliorer l'aménagement et le niveau de service pour favoriser les mobilités douces et l'usage des transports en commun. Favoriser l'implantation de services liés au vélo (réparation, location).
<b>Trame verte et bleue</b>	Le secteur de l'OAP se compose principalement d'arbres isolés, d'alignements, et d'autres types de boisements. Un continuum de la trame bleue, un corridor écologique et une zone humide de classe B longe l'est du périmètre. Un corridor écologique traverse l'OAP à l'ouest de la plaine.	Renforcer la biodiversité déjà présente et densifier la végétation en variant les différentes strates végétales. Reconnecter les espaces naturels pour éviter toute discontinuité. Préserver les corridors identifiés et prévoir un espace de transition.
<b>Risques naturels</b>	Aléa retrait-gonflement des argiles faible et zone non concernée par les inondations par débordement de cours d'eau ou de nappes.	Mener des études géotechniques pour qualifier les risques et adapter la conception des bâtiments (sous-sol ou non, fondations spéciales, etc.).

## SECTEUR OAP « TERRIBUS »



Superficie : 2,1 ha

### **Programmation aux abords :**

- Habitat : R+1
- Equipements : Domaine de Montrognon (Champagne-sur-Oise)

### **Caractéristiques :**

- Tissu urbain environnant : pavillons
- Desserte en TC : mauvaise
- Coefficient d'artificialisation estimé : 0%
- Patrimoine végétal : prairies, lisière boisée, arbres isolés

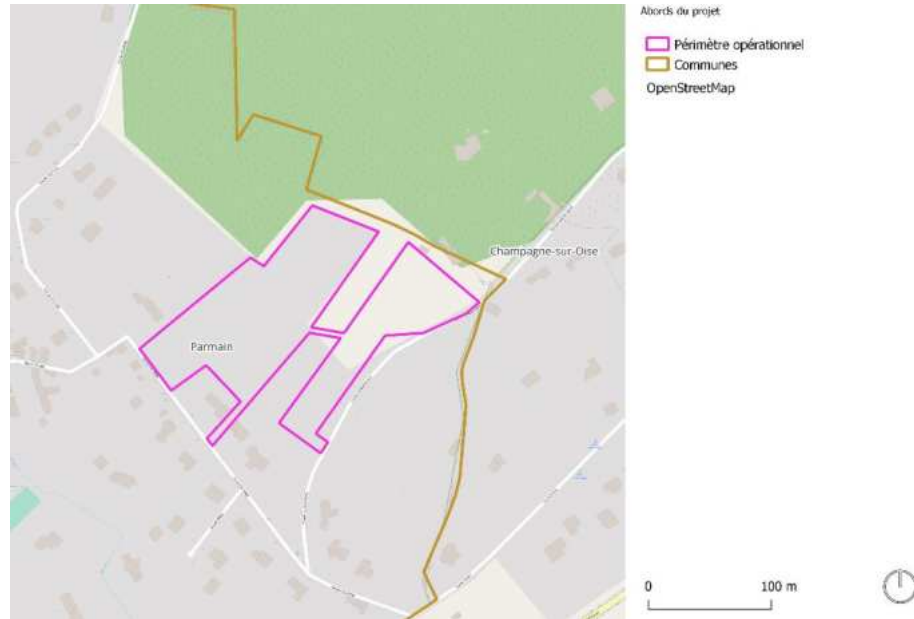
### **Enjeux :**

- Insertion paysagère et architecturale
- Préservation des lisières
- Limitation de l'imperméabilisation des sols
- Desserte du site

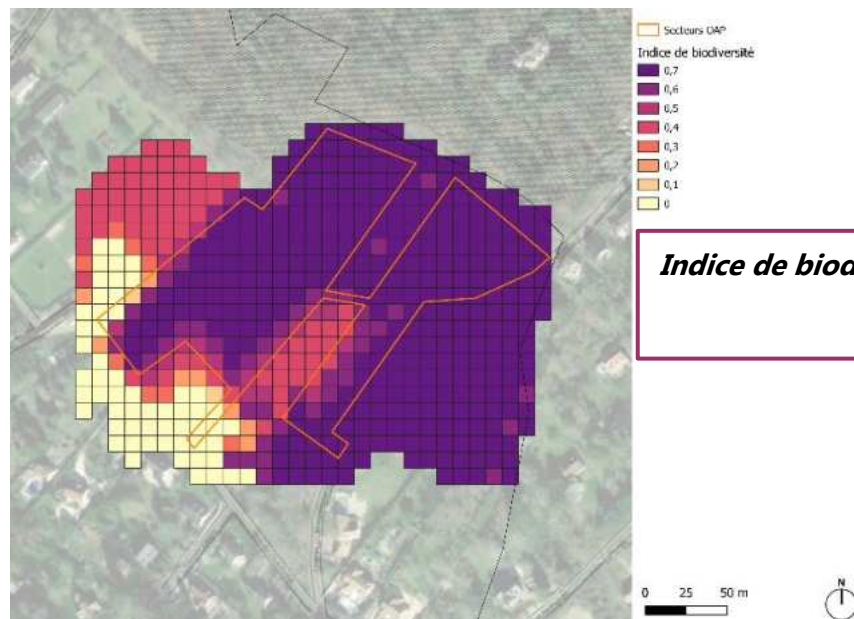
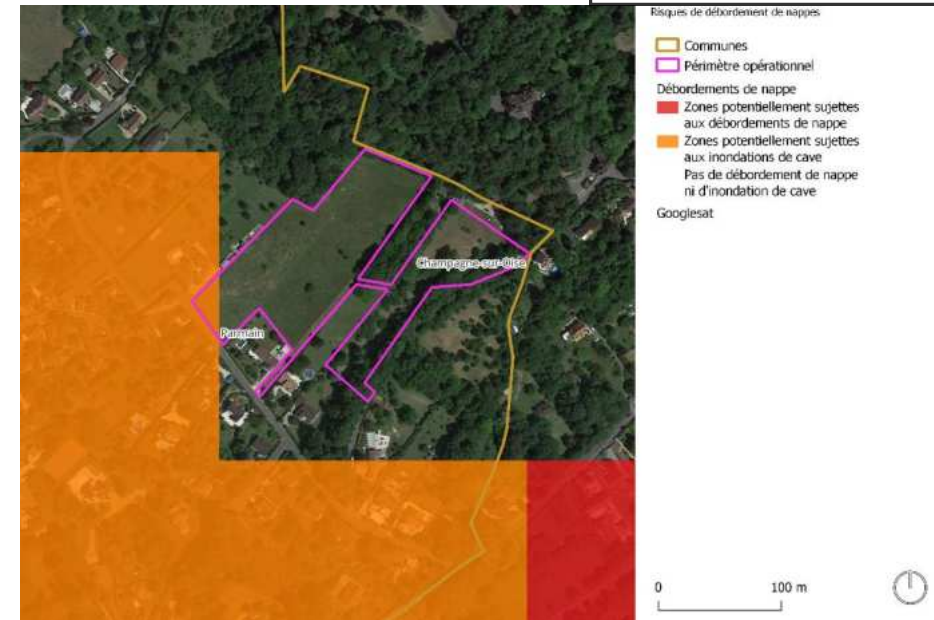
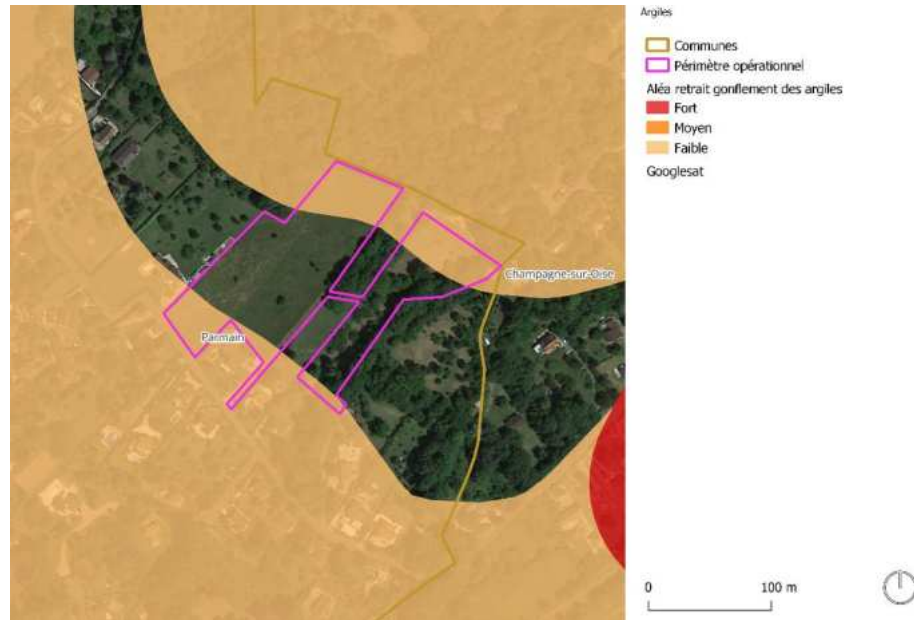
## **Composition :**



*Reportage photo de septembre 2022, TRANS-FAIRE*







**Indice de biodiversité moyen : 0,64**

Le potentiel d'accueil de la biodiversité est assez fort. En effet, l'ouest du site correspond à de la prairie et la partie est correspond à des arbres isolés, alignements, parc et autres boisements ainsi qu'un bois de feuillus.

**Synthèse cartographique :**

<b>TERRIBUS</b>		
Thématique	Caractéristiques environnementales principales	Enjeux liés
<b>Occupation des sols</b>	Le site est actuellement occupé par des prairies ouvertes et de petits ensembles boisés.	Réduire au minimum l'artificialisation des sols en accordant une place importante au végétal Conserver le maximum d'arbres existants.
<b>Mobilités</b>	Le secteur est peu accessible en transports en commun et n'est pas desservi par des infrastructures cyclables.	Favoriser les mobilités actives à l'intérieur du secteur et le connecter à la voie verte longeant la RD4.
<b>Trame verte et bleue</b>	Un grand espace boisé continu est présent au nord du secteur, le chemin de Montrognon à l'est est bordé par une bande boisée épaisse.	Prévoir un traitement particulier des lisières nord et est et intégrer un espace de transition avec les espaces boisés. Maximiser la présence du végétal et intégrer des essences adaptées au contexte local.
<b>Risques naturels</b>	Des risques de retrait-gonflement des sols argileux et de débordement de nappe sont présents par endroits.	Mener des études géotechniques pour qualifier les risques et adapter la conception des bâtiments (sous-sol ou non, fondations spéciales, etc.).

SECTEUR OAP « RUE DE VAUX »



Superficie : 0,4 ha

**Programmation aux abords :**

- Terre agricole
- Pavillonnaire

**Caractéristiques :**

- Terre végétale
- Desserte en TC : mauvaise (voie communale)
- Coefficient d'artificialisation estimé : 0%
- Patrimoine végétal : strate agricole

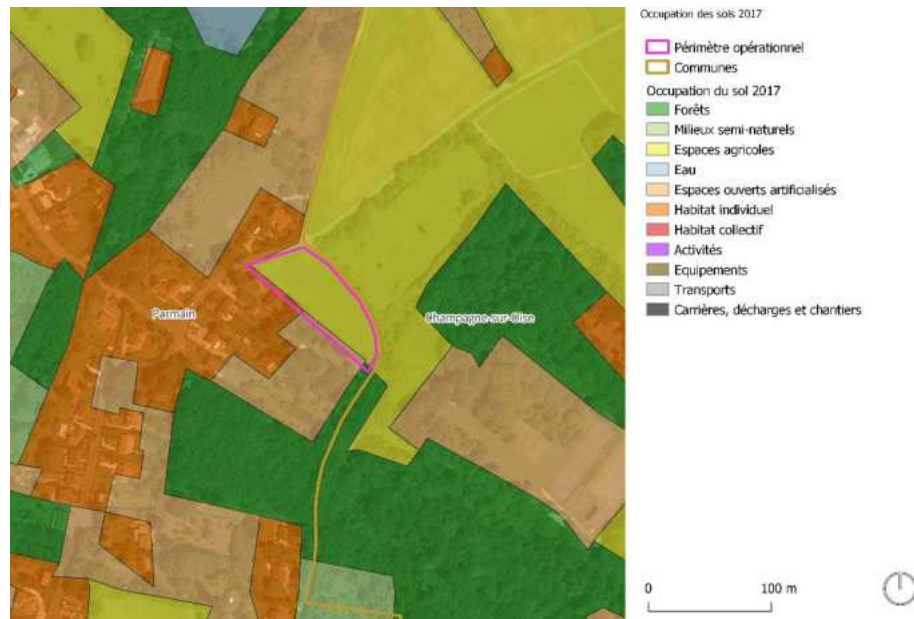
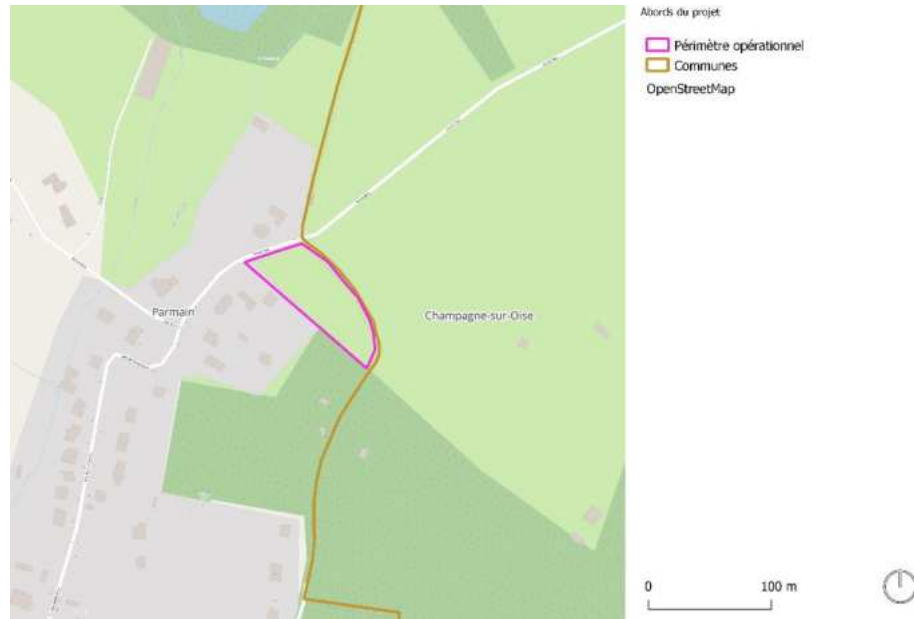
**Enjeux :**

- Qualité paysagère de hameau en entrée de commune
- Végétalisation des espaces publics

**Composition :**



Reportage photo de septembre 2022, TRANS-FAIRE



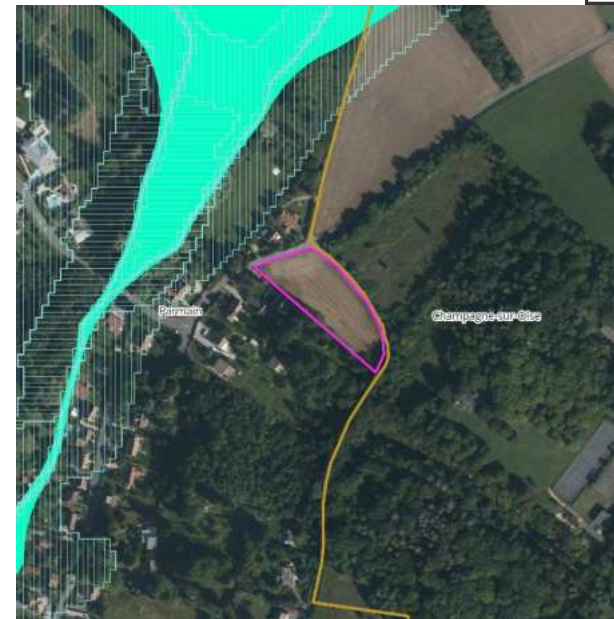
*Secteur non desservi par les transports en commun.*





- Sous-trame arbustive et arborée**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Corridor
  - Élément fragmentant
  - Lisières
  - Boisement de plus de 100 ha
  - Espaces arbustifs et arborés**
  - Formations arbustives, friches arborées et coupes forestières
  - Forêts de conifères
  - Forêts mixtes
  - Forêts de feuillus
  - Arbres isolés, alignements, parcs et autres boisements
  - Vergers et pépinières
  - Peupleraies
- Googlesat

0 100 m



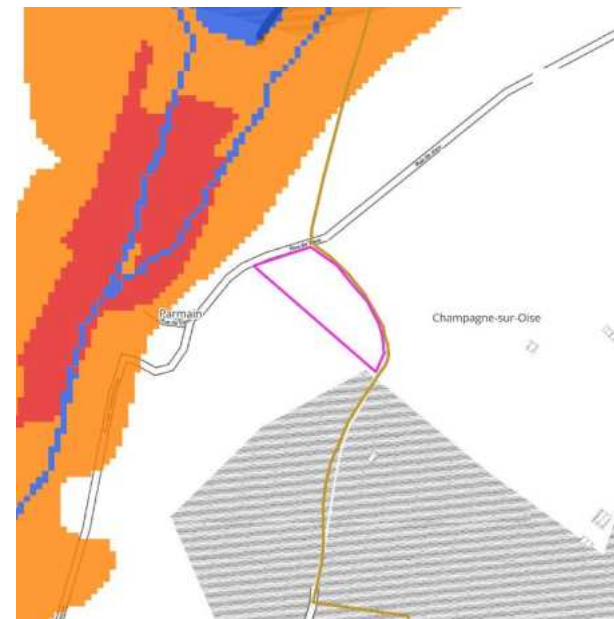
- Sous-trame bleue**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Zones humides avérées ou potentielles**
  - Classe A
  - Classe B
  - Classe C
  - Classe D
  - Cours d'eau
  - Élément fragmentant
  - Obstacle à l'écoulement
  - Continuum
  - Densité de mares et mouillères**
  - aucune
  - 1 - 5
  - 6 - 15
  - 16 - 50
- Googlesat

0 100 m



- Réservoirs et corridors**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Corridor
  - Réservoir
- Googlesat

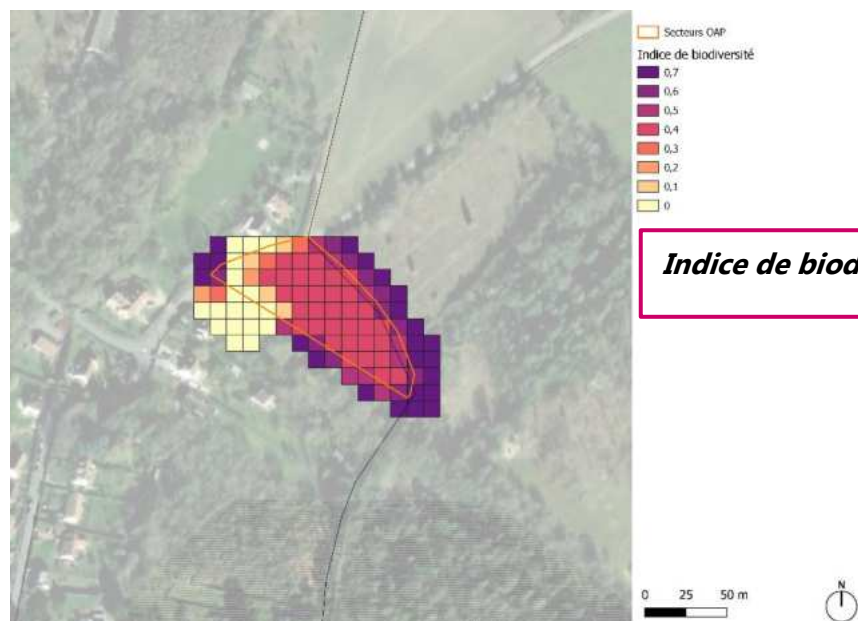
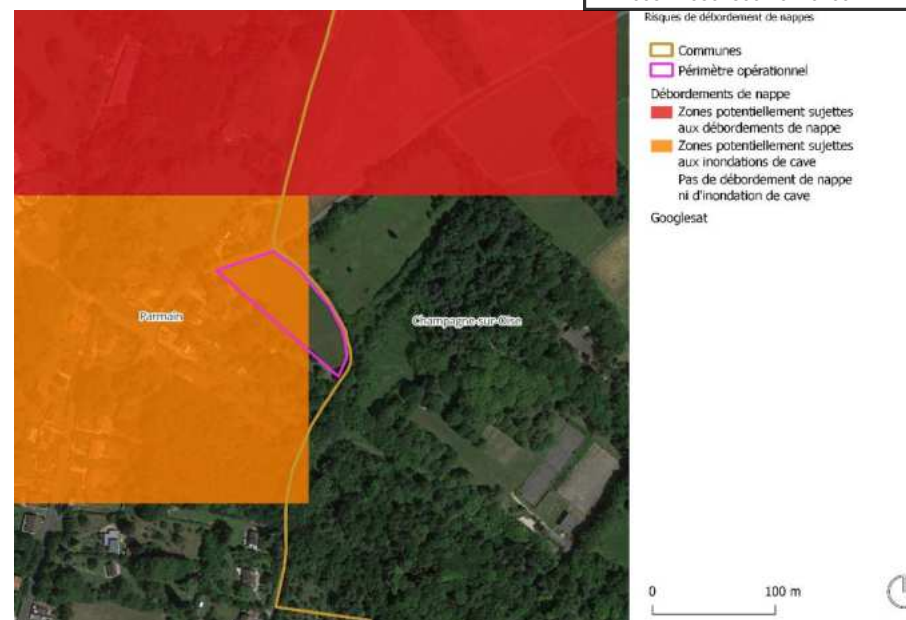
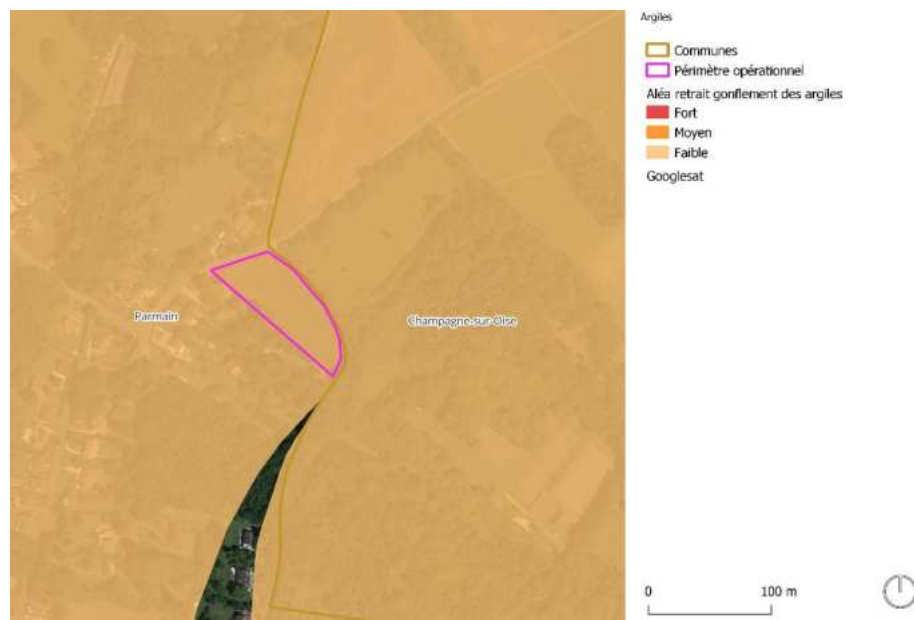
0 100 m



- Zones humides**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Enveloppes d'alerte**
  - Classe A
  - Classe B
  - Classe C
  - Classe D
- Googlesat

0 100 m





La carte montre un secteur OAP avec un potentiel d'accueil moyen. En effet, l'OAP se situe au niveau de cultures de plein champ. Cet habitat ne constitue pas un réservoir de biodiversité mais peut permettre la réalisation d'une partie du cycle de vie des espèces (ex : corridor écologique).

**Synthèse cartographique :**

RUE DE VAUX		
Thématique	Caractéristiques environnementales principales	Enjeux liés
<b>Occupation des sols</b>	Un espace entièrement consacré à l'exploitation agricole. L'OAP est bordé d'espaces ouverts et d'habitat individuel.	Prendre en compte le contexte du périmètre et reconnecter les espaces boisés. Conserver la qualité des sols et limiter au maximum l'imperméabilisation et l'étalement urbain.
<b>Mobilités</b>	Pas de desserte en transport en commun et absence d'aménagement pour la mobilité douce.	Prévoir des dispositifs accompagnant vers une mobilité résiliente et décarbonée à travers la mise en place de service d'autopartage ou de co-voiturage. Imaginer un plan vélo en cohérence avec la localisation du périmètre.
<b>Trame verte et bleue</b>	Pas de sous-trame significative représentée sur la parcelle, lisières, forêts et arbres isolés à proximité. Au nord-ouest de la parcelle : Trame bleue, corridor et zone humide de classe A.	Renforcer la biodiversité en retravaillant les sols et en végétalisant le périmètre de sorte à retrouver une qualité écologique qui puisse servir de réservoir à la faune et la flore.
<b>Risques naturels</b>	Aléa retrait-gonflement des argiles faible et zone potentiellement sujette aux inondations de caves.	Mener des études géotechniques pour qualifier les risques et adapter la conception des bâtiments (sous-sol ou non, fondations spéciales, etc.).







**SURFACES CONCERNEES PAR UN CHANGEMENT DE ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU**

Le projet de PLU intègre 4 types de changements de zonage par rapport au POS :

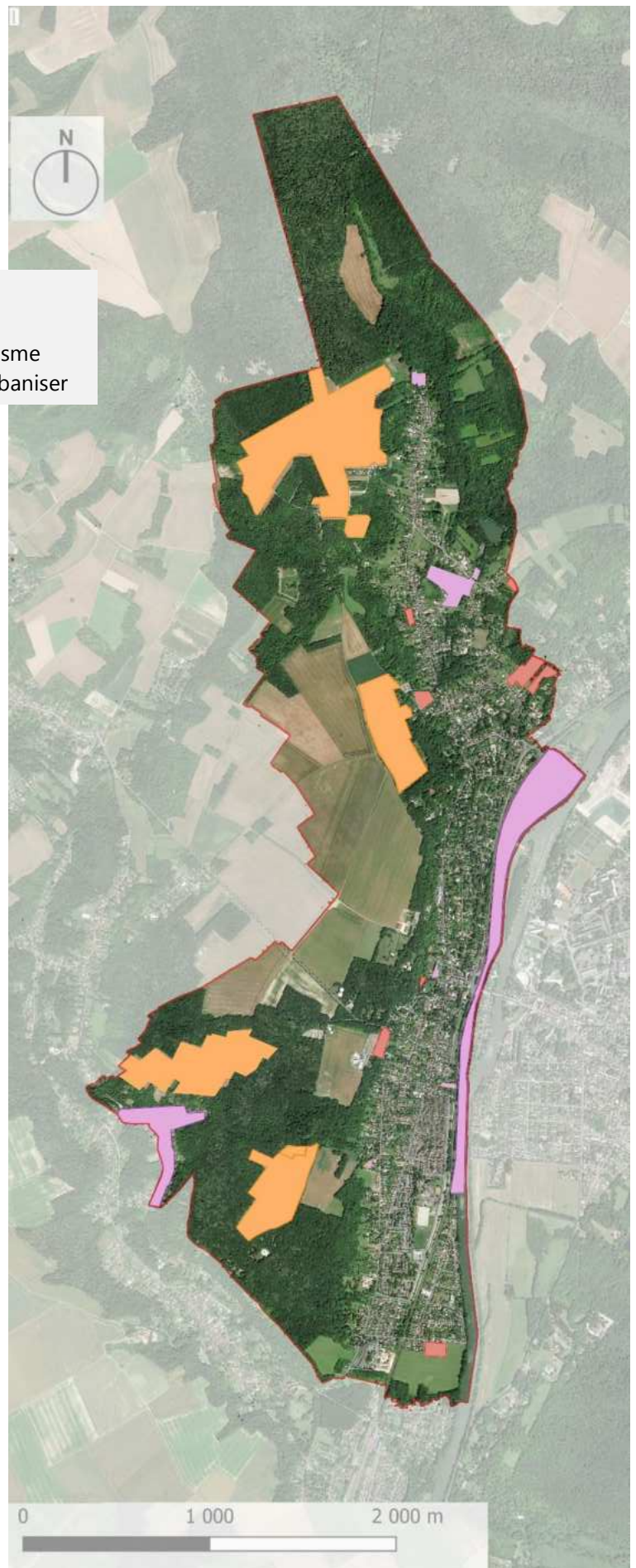
	<b>POS</b>	<b>PLU</b>	<b>Surface</b>
	Zone urbanisée (U)	Zone non urbanisable ( <i>risque ruissellements ou inondations</i> ) (Nh)	26,5 ha
	Zone à urbaniser (NA)	Zone naturelle, diversification agricole et écotourisme (Nal)	3,1 ha
	Zone urbanisée	Zone naturelle à protéger (N)	1,2 ha
	Zone naturelle protégée (ND)	Zone agricole	77,1 ha
	Zone agricole (NC)	Zone naturelle diversification agricole et écotourisme (Nal)	8,6 ha
	Zone naturelle protégée (ND)	Zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU)	4,6 ha

La carte page suivante répertorie l'ensemble des modifications de zonage prévues au PLU. Celles-ci sont décrites dans les pages qui suivent.

Type de changement

-  Zone urbanisée > Zone naturelle
-  Zone naturelle > Zone agricole
-  Zone agricole > Zone naturelle éco-tourisme
-  Zone naturelle > Zone urbanisée ou à urbaniser

*Zones sujettes à des changements de zonage entre le POS et le projet de PLU*



	POS	PLU	Surface
	Zone urbanisée (U)	Zone non urbanisable ( <i>risque ruissellements ou inondations</i> ) (Nh)	29,6 ha
	Zone à urbaniser (NA)	Zone non urbanisable ( <i>préservation espaces verts dans les quartiers sud</i> ) (N)	
		Zone non urbanisable ( <i>préservation de zone humide ou potentiellement humide</i> ) (Nal)	



La modification du zonage ① concerne un tissu pavillonnaire sujet à des risques de ruissellements, c'est pour cela que le PLU propose d'empêcher la densification ou urbanisation de cet espace.

La modification du zonage ② concerne les berges de l'Oise et des constructions présentes dans l'emprise du PPRI. Le PLU propose donc d'empêcher l'urbanisation pour éviter les risques et préserver les berges.

La modification du zonage ③ concerne la zone NA de Boulonville, dans le quartier de Jouy-le-Comte, caractérisée par la présence de zone humide ou potentiellement humide avec partie boisée.

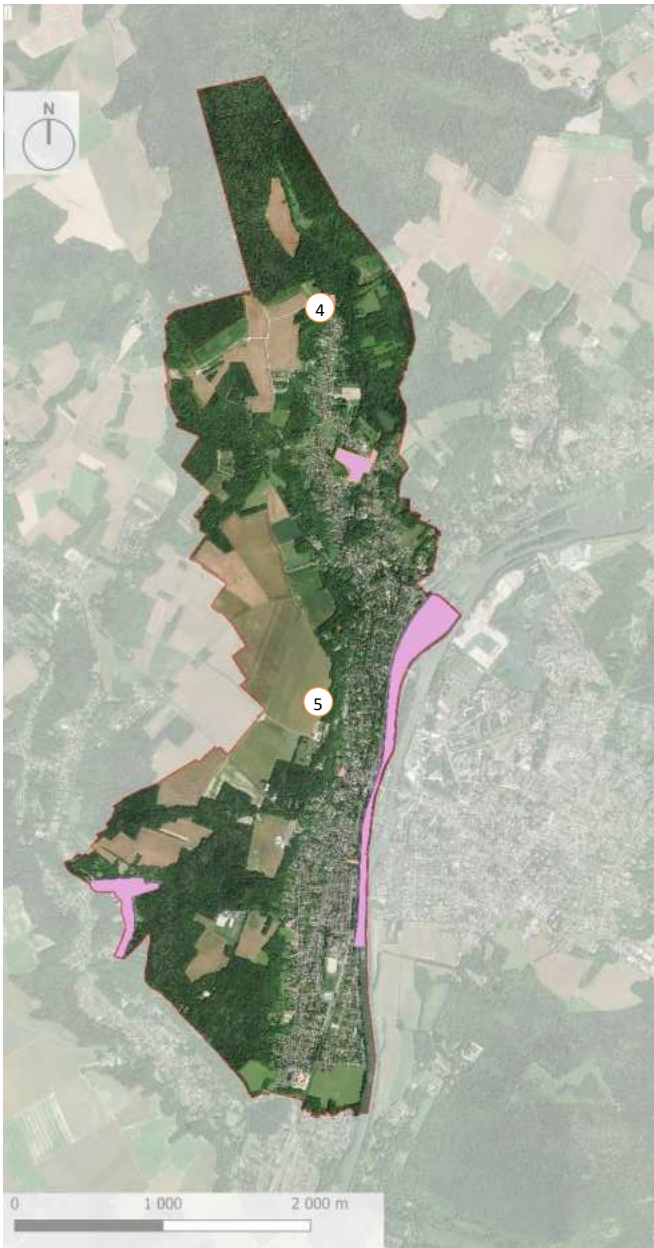


Le PLU propose de réserver cette zone qui présente des qualités en termes de biodiversité, en zone naturelle pouvant accueillir des aménagements légers et réversibles de loisirs ou agricoles.

Zones	①	②	③
Surfaces	7,0 ha	19,5 ha	3,1 ha



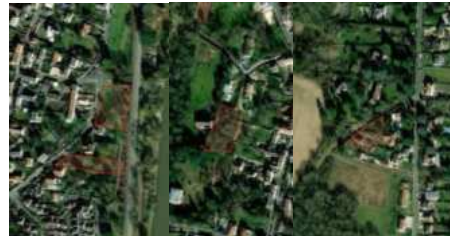
POS	PLU	Surface
Zone urbanisée (U)	Zone naturelle (N)	1,2 ha



La modification du zonage <sup>④</sup> concerne un espace végétalisé en entrée de ville. Le PLU propose de passer cet espace urbanisable à une zone réservée aux usages agricoles et de loisirs pour limiter l'étalement urbain.



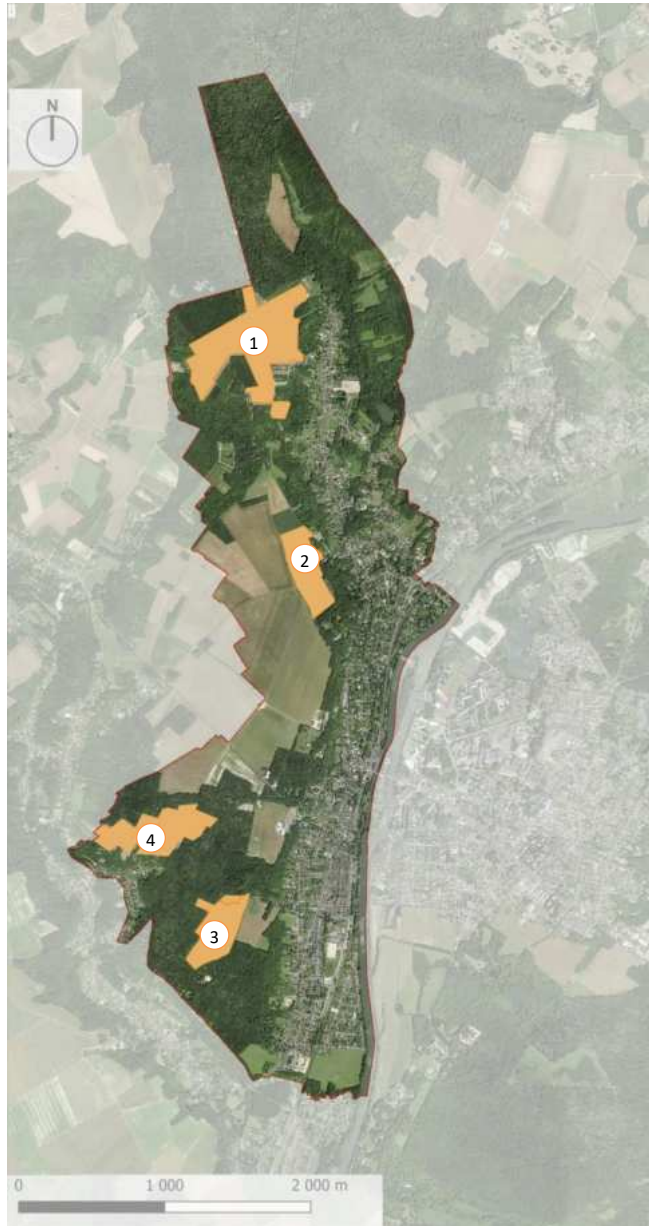
Les modifications du zonage <sup>③</sup> concerne plusieurs parcelles au cœur du tissu urbain (liaison verte, fonds de parcelle, frange paysagère avec des espaces naturels, etc...). Le PLU propose de les passer en zones naturelles pour éviter la densification de la commune sur des espaces naturels et pour protéger la frange urbaine qui préserve la biodiversité locale.



Zones	<sup>④</sup>	<sup>⑤</sup>
Surfaces	0,5 ha	0,7 ha



	POS	PLU	Surface
	Zone naturelle (ND)	Zone agricole (A)	77,1 ha



La modification du zonage ① concerne une zone agricole exploitée au moins depuis les années 1950 (voir photo aérienne). La proposition de modification de zonage du PLU correspond donc à une actualisation de la qualification de l'usage au sol, obsolète dans le POS.




Les modifications de zonage ② ③ ④ concernent également des zones agricoles exploitées au moins depuis les années 1950 (voir photos aériennes).



Zones	①	②	③	④
Surfaces	34,5 ha	13,3 ha	12,8 ha	16,5ha





POS	PLU	Surface
 Zone agricole (NC)	Zone naturelle (Nal)	8,6 ha



La modification du zonage concerne des espaces à caractère naturel de fond de vallon. Le PLU propose de réserver cette zone qui présente des qualités en termes de biodiversité, en zone naturelle pouvant accueillir des aménagements légers et réversibles de loisirs ou agricoles e zone.



Zones	①
Surfaces	8,6 ha



	POS	PLU	Surface
	Zone naturelle protégée (ND)	Zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU)	4,7 ha



Les modifications du zonage en ① concernent les secteurs OAP « Rue de Vaux », « Terribus » et « Centre Jouy-le-Comte », qui sont aujourd'hui classées en espace naturel à protéger. Le PLU propose de passer ces espaces en zone à urbaniser, les raisons sont expliquées dans les parties traitant des OAP. La modification porte également sur une partie de parcelle bâtie. Le PLU propose de l'intégrer en zone urbaine afin de permettre la réalisation d'un programme de logements.

Les modifications du zonage en ② concernent des zones de tissu pavillonnaire qui sont classées en zone naturelles à protéger selon le POS. Le PLU propose de mettre à jour ce zonage par rapport à l'usage effectif des sols puisque des habitations y étaient déjà présentes.

La modification du zonage ③ concerne un espace naturel à protéger. Un projet de construction d'une quarantaine de logements au total s'y est implanté, ce changement de zonage correspond là aussi à une mise en cohérence.

Zones	①	②	③
Surfaces	3 ha	0,9 ha	0,8 ha

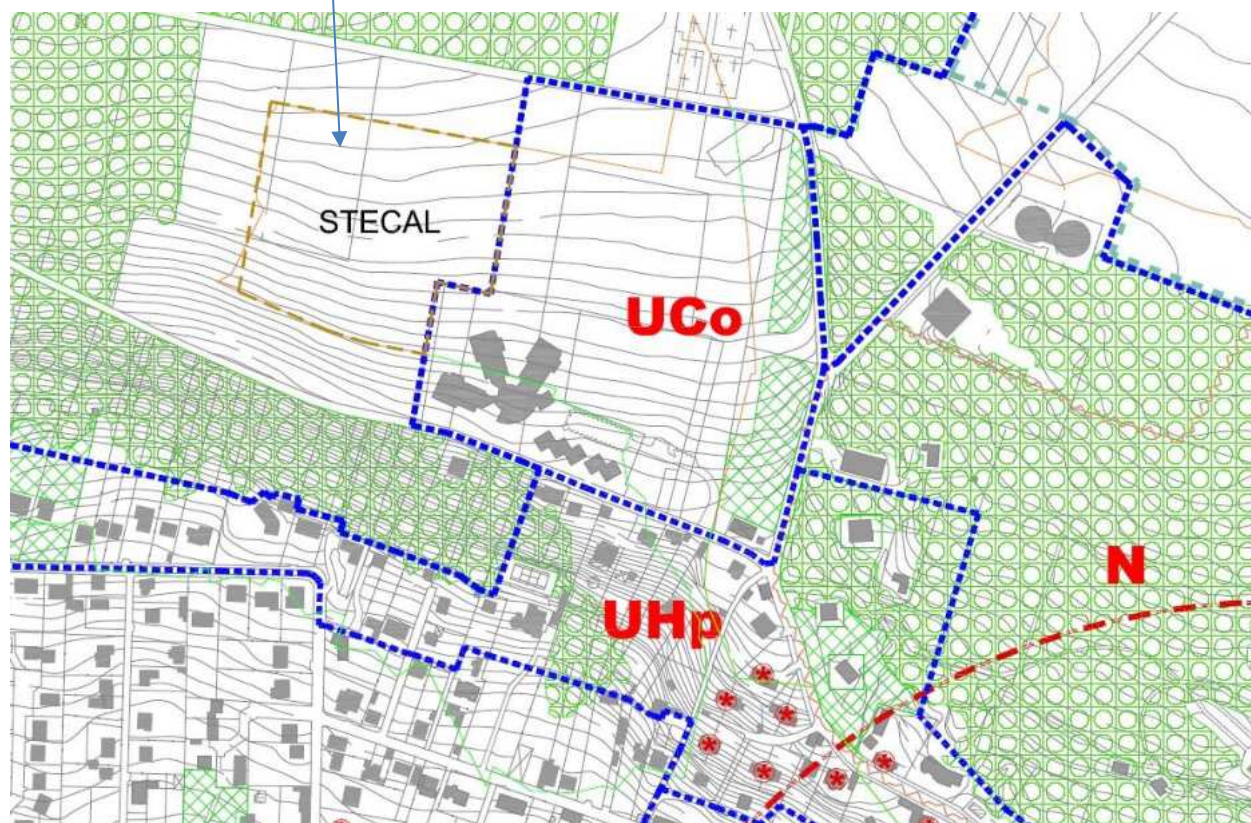
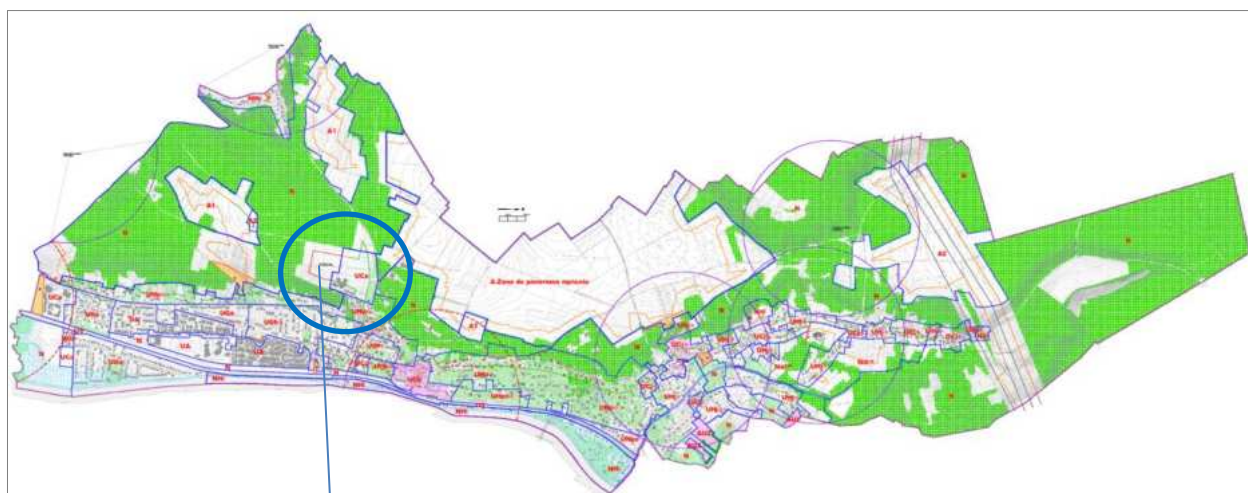
## SECTEUR DE TAILLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) BOIS GANNETIN

### **Premières lignes du projet**

La dernière zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU est le STECAL du Bois Gannetin. Ce secteur, d'une surface de 22 055 m<sup>2</sup>, est dédié à la potentielle création d'un équipement scolaire et d'un centre de loisirs. Les intentions sur ce secteur sont décrites de manière plus détaillée dans la notice jointe aux documents du PLU.

Implanté dans une zone naturelle, plusieurs principes de préservation du paysage et des lisières boisées sont intégrés à la notice d'orientation avec :

- La préservation de la bande de protection des lisières forestières.
- L'implantation du bâti en partie basse du site.
- Une hauteur bâtie limitée à 3,5 mètres maximum.



*Localisation du STECAL au document graphique*

### Description de la zone



Superficie : 2,2 ha

#### Programmation aux abords :

- Logement type pavillonnaire
- Structure d'Accueil de Jour et d'Hébergement (SAJH)

#### Caractéristiques :

- Terre agricole
- Desserte en TC : mauvaise
- Coefficient d'artificialisation estimé : 0%
- Patrimoine végétal : strate agricole

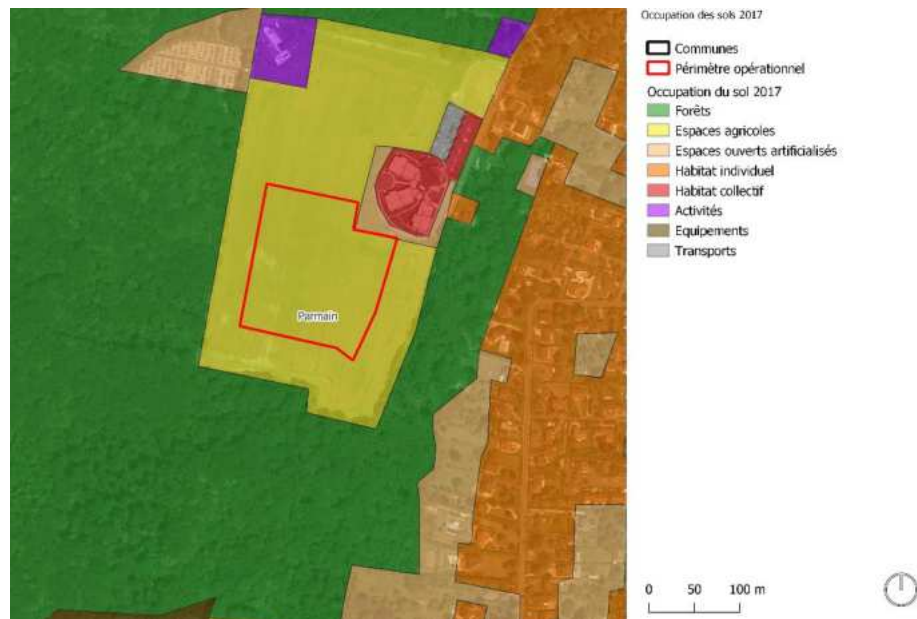
#### Enjeux :

- Qualité paysagère sur les côteaux de la commune
- Conservation de corridors écologiques en lisières du site
- Végétalisation des espaces publics
- Accès en transport en commun et modes actifs depuis les autres quartiers de la commune

### Composition :



Composition paysagère des abords du site, source Google 2022



*Secteur non desservi par les transports en commun.*



- Sous-trame arbustive et arborée**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Corridor
  - + Élément fragmentant
  - Lisières
  - Boisement de plus de 100 ha
  - Espaces arbustifs et arborés**
  - Formations arbustives, friches arborées et coupes forestières
  - Forêts de conifères
  - Forêts mixtes
  - Forêts de feuillus
  - Arbres isolés, alignements, parcs et autres boisements
  - Vergers et pépinières
  - Peupleraies

0 50 100 m



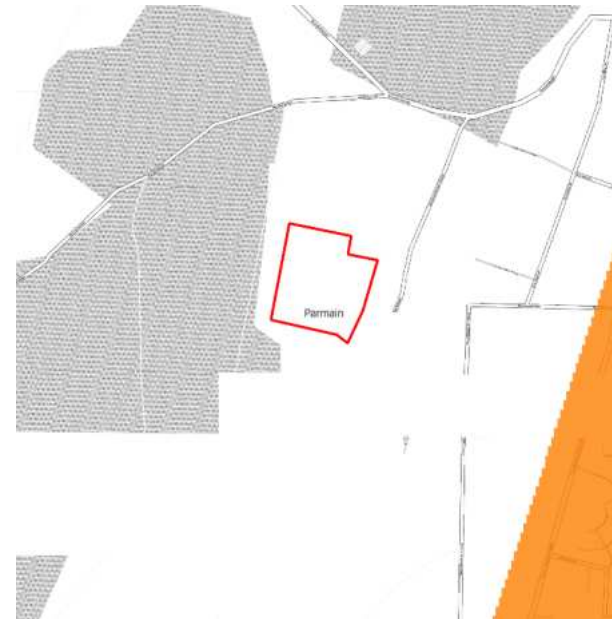
- Sous-trame bleue**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Zones humides avérées ou potentielles**
  - Classe A
  - Classe B
  - Classe C
  - Classe D
  - Cours d'eau
  - + Élément fragmentant
  - \* Obstacle à l'écoulement
  - Continuum
  - Densité de mares et mouillères**
  - aucune
  - 1 - 5
  - 6 - 15
  - 16 - 50

0 50 100 m



- Réservoirs et corridors**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Corridor
  - Réservoir

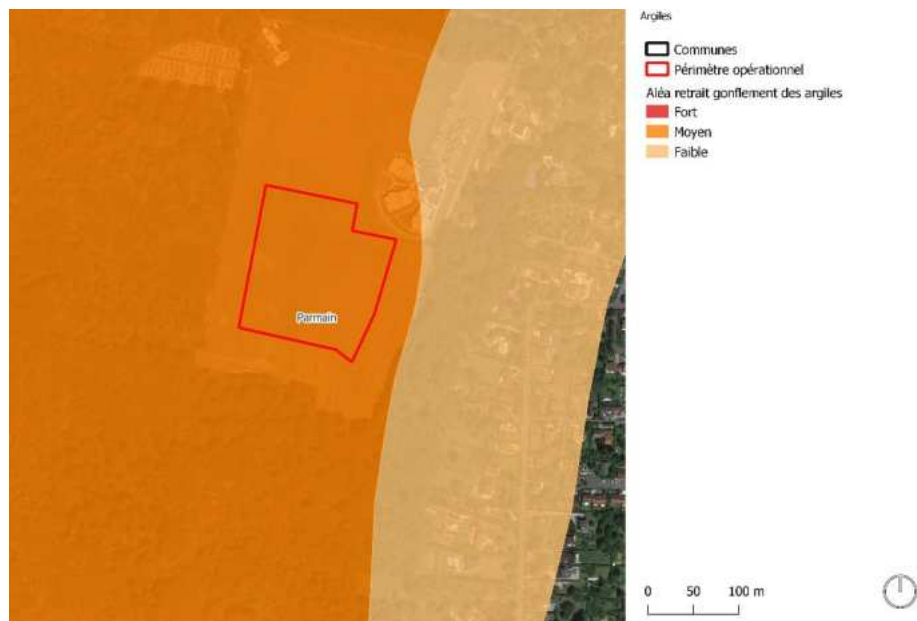
0 50 100 m



- Zones humides**
- Périmètre opérationnel
  - Communes
  - Enveloppes d'alerte**
  - Classe A
  - Classe B
  - Classe C
  - Classe D

0 50 100 m





*Aucun risque de débordement de nappe recensé.*



**Indice de biodiversité moyen : 0,45**

L'indice de biodiversité sur le STECAL Gannetin est de 0,45. Le potentiel d'accueil des espèces est moyen. En effet, il s'agit de cultures de plein champ. Cet habitat ne constitue pas un réservoir de biodiversité mais peut permettre la réalisation d'une partie du cycle de vie des espèces (ex : corridor écologique).

Synthèse cartographique :

STECAL GANNETIN		
Thématique	Caractéristiques environnementales principales	Enjeux liés
<b>Occupation des sols</b>	Un espace entièrement consacré à l'exploitation agricole. Le secteur est bordé par des bandes agricoles puis par des ensembles boisés. Au nord-est, il est bordé par la Structure d'Accueil de Jour et d'Hébergement (SAJH) de la commune.	Prendre en compte le contexte du périmètre et conserver des corridors en lisières des espaces boisés. Conserver la qualité des sols et limiter au maximum l'imperméabilisation et l'étalement urbain.
<b>Mobilités</b>	Pas de desserte en transport en commun et absence d'aménagement pour la mobilité douce.	Prévoir la desserte du site par les transports en commun depuis les différents quartiers de Parmain. Imaginer un plan vélo en cohérence avec la localisation du périmètre.
<b>Trame verte et bleue</b>	Le secteur est entouré de lisières agricoles, des arbres isolés et ensembles boisés sont à proximité. Un corridor écologique est identifié à l'est sur un axe nord-sud longeant la rue du lieutenant Guilbert.	Renforcer la biodiversité en retravaillant les sols et en végétalisant le périmètre de sorte à retrouver une qualité écologique qui puisse servir de réservoir à la faune et la flore.
<b>Bruit</b>	Secteur très peu exposé au bruit.	NA.
<b>Risques naturels</b>	Aléa retrait-gonflement des argiles moyen. Absence de risque inondation par débordement de cours d'eau ou de nappe.	Mener des études géotechniques pour qualifier les risques et adapter la conception des bâtiments en conséquence.





## NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### LES OBJECTIFS D'ACCROISSEMENT ASSIGNES PAR LE SDRIF

Le PADD prévoit d'être compatible avec le SDRIF et de permettre d'atteindre les objectifs prescrits d'accroissement de 15 % de la densité humaine. Le PLU doit donc montrer qu'il sera possible de réaliser 500 logements environ supplémentaires dans la commune.

Pour cela les orientations du PADD prévoient de :

- Combler les dents creuses et mobiliser le bâti mutable et la vacance au sein de quartiers existants dans le respect de la répartition équilibrée et équitable,
- Favoriser la mutation des parcelles et du bâti le long de la gare et le secteur de la rue Poincaré permettant d'augmenter la capacité d'accueil et afin d'être compatible avec les orientations du SDRIF,
- Dans le cadre des extensions de 5% du territoire urbanisé permis par le SDRIF, ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser encadrées par des Orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci rendront possible l'objectif d'une répartition équilibrée et équitable sur le territoire communal.

### L'EFFORT DE LOGEMENTS PAR LE PLU

Plusieurs opérations de logements sont programmées ou à l'étude dans la ville. Avec le projet de PLU, la ville poursuit l'effort de programmation afin de permettre d'atteindre les objectifs de création de logements prévus par le SDRIF.

Ci-dessous sont répertoriés les programmations en logements dans la commune et leurs échéances de réalisation.

### Programmes immobiliers prévisionnels au 1<sup>er</sup> juin 2023

Oap Centre-ville	En cours ou programmées	Programmation PLU	Potentiel mutation PLU	Echéancier	
Le Hêtre Pourpre Place Clémenceau	11 logements (LLS)			2023/24	
5bis et 5ter rue Raymond Poincaré			30 logements 1 commerce 1 crèche	2023/24	
Rue Guichard			A définir		2024/26
<b>OAP JLC</b>					
Terrain du Lavoir		30 logements (LLS)			2024/26
Rue des Maillets			40 logements (LLS)		2026/30



<b>OAP Rue de Vaux</b>		25 logements (LLS)			2024/26
<b>OAP Les Terribus</b>		60 logements (LLS)			2024/26
<b>Hors OAP</b>					
79 rue Joffre	26 logements (LLS)				2024/25
94 rue Foch	8 logements (LLS)				
129 rue Foch	12 logements (LLS)			2023/24	
132 rue Foch	7 logements (LLS) 1 crèche (12 berceaux)				2026
6 rue de Vaux	15 logements (LLS)			2023/24	
Val d'Oise Impressionnistes	32 (LLS) + 12			2023/24	
Bois Gannetin	73 (LLS) + 27 + 4 lots				2024/26
42 bis rue de Ronquerolles		7 (LLS) + 4 (accession) + micro crèche			2024/26
Ecole Jouy-le-Comte	1 (LLS)			2023	
Angle rue Joffre / rue Foch	1 (LLS)			2024	

<b>Objectifs</b>	Potentiel	Envisagés	
Nombre lgmts	409		
Dont LLS	362	231	

Outre les capacités identifiées dans le tableau, les mutations foncières donneront lieu à des possibilités de densification dans le tissu urbanisé non prévisibles en amont. L'outil de veille foncière de la commune lui permettra de programmer lors de mutations foncières non identifiables en amont, une augmentation minimum de 41 logements au fil de l'eau pour atteindre les 450 logements à échéance 2030 (10% de l'objectif). En effet, les derniers chiffres de l'INSEE parus le 27/06/2023 indique un nombre de logements à Parmain de 2362 en 2020. Pour atteindre l'objectif de 2812 logements à l'échéance 2030, le PLU doit être en capacité de prévoir 450 logements. Il est à noter que cet objectif est néanmoins en-deçà de ce qui est pressenti par le PLH en cours (478 logements à produire sur 6 ans, selon un rythme annuel de 79 logements) qui devra être actualisé.

Les capacités de densification selon le SDRIF 2013 sont donc bien intégrées :

	2013	Prévision 2030	Compatibilité SDRIF
Superficie des espaces d'habitat	188,5	193,6	
Parc de logements	2220	2812	
Densité espaces d'habitat lgmt/ha	11,8	14,5	+23% > 15%
Nombre d'habitants	5573	6664	
Nombre d'emplois	632	758	
Densité humaine	29,7	34,87	+17,5% > 15%
Surface urbanisée	207	212,8	+2,7% < 5%
Surface urbanisée Y compris STECAL		215	+3,9% < 5%
Densité humaine Y compris STECAL		34,52	+16,3% > 15%

### LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Le nombre de LLS au 1<sup>er</sup> janvier 2024 est de 278 pour 2197 résidences principales. Le taux est de 12,7%.

Pour atteindre les 527 logements sociaux, il manque environ 270 logements pour atteindre l'objectif (chiffre préfecture avril 2023) auxquels doivent être ajoutés le supplément à construire en fonction de l'évolution du nombre de résidences principales nouvelles. Le quartier nord est dépourvu de LLS pour environ 465 résidences principales. Il devrait y en avoir 120.

La stratégie foncière de la ville est d'équilibrer les programmes sur l'ensemble du territoire et de ce fait de construire au nord et à l'ouest de la ville.

Comme pour tous les quartiers, l'augmentation de résidences principales génèrent de nouvelles obligations, c'est pourquoi la ville a pris l'option de produire de petites unités en 100% social, afin d'éviter une production trop exponentielle. Par la suite il faudra produire 25% de 120 soit 30LLS. Les OAP permettent de répondre à la prévision de 120+30=150

Les logements locatifs aidés seront intégrés dans les programmes de logements en cours, programmés ou en programmation au PLU selon le décompte du tableau ci-dessous.

## Nombre de logements sociaux

### EXISTANT

Situation	Nom du programme / OAP	N° - Rue	Potentiel en fonction de la superficie	Nb de logements sociaux du programme ou envisagés
Centre	Les Passiflores	5 rue R Poincaré	15	15
	Les Jonquilles	129 rue du Mal Foch	26	26
	Résidence Foncia Savi	16 rue Blanchet	10	10
	Résidence Foncia Savi	129bis rue du Mal Foch	7	7
	Les Glycines	132 rue du Mal Foch	2	2
	Rue Guichard	6 rue Guichard	1	1
Ouest	APED Espoir	Rue Guilbert	38	38
Sud	Les Passereaux	rue du Gal de Gaulle	88	88
	Rue Ferry	5 rue P Ferry	5	5
	Square Normandie	6 square de normandie	1	1
	Les chevreuils	rue des Coutures	85	85
	Résidence Pissarro	rue du Val-d'Oise	en construction	32
<b>TOTAL EXISTANT + EN CONSTRUCTION</b>			<b>278</b>	<b>310</b>

### FUTUR

Situation	Nom du programme / OAP	N° - Rue	Potentiel en fonction de la superficie	Nb de logements sociaux du programme ou envisagés
Nord	OAP Centre Jouy-le-Compte	rue des Maillets	40	20
	OAP Centre Jouy-le-Compte/Lavoir	rue du Mal Joffre	30	20
	OAP Terribus Jouy-le-Compte	Rue du clos pollet / rue de Montrognon	60	50
	OAP Vaux Jouy-le-Compte	Rue de Vaux	25	25
	MAO	79 rue du Mal Joffre	26	26
		<b>TOTAL</b>	<b>181</b>	<b>141</b>
Centre	OAP centre-ville	rue Guichard	20	à définir
	Hêtre pourpre	Impasse G Clemenceau	11	10
	94 Foch	94 rue du Mal Foch	8	en cours
	129 Foch	129 rue du Mal Foch	12	en cours
	Les Glycines	132 rue du Mal Foch	7	7
		<b>TOTAL</b>	<b>58</b>	<b>17</b>
Ouest	Bois Gannetin	Rue Guilbert	73	73
		<b>TOTAL</b>	<b>73</b>	<b>73</b>

Selon les orientations du PADD :

- Engager une répartition équilibrée et équitable des logements locatifs conventionnés.
  - Le PLU met en œuvre des programmations permettant d'atteindre le taux de 25%,

- selon la répartition indiquée dans le tableau page précédente.
- En outre, des dispositions règlementaires de mixité sociale sont insérées :
    - dans les zones UA, UC UG, UH et AU, tout programme portant sur la création d'immeuble ou d'un ensemble de logements doit comporter au moins 50% de logements sociaux à partir de six logements créés arrondi à l'unité inférieure.
  - Des dispositions de majorations pour mixité sociale sont insérées :
    - Dans le secteur UHpc, rue Raymond Poincaré, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte de règles relatives à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 30 % des règles de hauteur et 50% des règles d'emprise.
    - Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
  - Les OAP traduisent une évolution programmée d'un secteur donné du PLU et un engagement de commune à réaliser les opérations telles qu'elles les prévoient. Il est rappelé que les OAP ne constituent pas une contrainte pour les propriétaires des parcelles incluses dans les OAP et ne les obligent pas à vendre.

### EVOLUTION DES ZONES ET DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

#### **Limitation de l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et agricoles.**

Il faut rappeler que sur les trente dernières années, il y a eu seulement 4,8ha de zones ouvertes à l'urbanisation dans la commune.

Les seules extensions opérées, avec le POS depuis 2001 ont consisté à :

- Une ouverture à l'urbanisation d'une zone d'une surface de 5ha située rue du Lieutenant Guilbert, lieu-dit du Bois Gannetin, grevée de la bande de protection des lisières forestières réduisant la surface urbanisable à 4ha. Celle-ci a permis la création de l'aire d'accueil des gens du voyage de 5 emplacements et la construction de l'établissement d'accueil non médicalisé pour personnes handicapées (SAJH) de 40 places. Il est prévu dans cette zone la réalisation du programme Bois Gannetin non encore démarré, de 100 logements et 4 terrains allotés.
- Une extension de 0,8ha située rue de Val d'Oise, pour la réalisation du programme Val d'Oise Impressionnistes de 44 logements.

Dans le PLU, le bilan, entre protection des espaces naturels ou agricoles et zone urbaines ou à urbaniser nouvelles, est largement en faveur de la protection des espaces naturels et agricoles.

#### **Bilan de l'évolution des espaces agricoles naturels et forestiers**

En résumé, le PLU :

- Réduit la surface des zones urbaines ou à urbaniser de 26,5ha.



Ouverture / fermeture à l'urbanisation de zones A, N ou AU	Ouverture / modification de périmètre zone U	Ouverture/ extension zone AU	Fermeture à l'urbanisation/ classement N ou A
OAP	+0,6	+2,1	-3,1
Parcelles / régularisation	+1,9		
Zones naturelles à risques			-26,5
Parcelles			-1,2
Total	+2,5	+2,1	-30,8
Bilan			-26,2

### Détails des changements des zones

Le PLU prévoit dans son règlement et les OAP seulement 4,6ha de surface nouvelle urbanisée ou à urbaniser. Cette surface correspond aux besoins identifiés pour atteindre les consignes de création de nouveaux logements. Ces nouvelles zones sont indiquées dans le tableau ci-après.

Surfaces Zones urbaines ou à urbaniser nouvelles au PLU							STECAL
Opération	Rue Guilbert	Val d'Oise	OAP Rue de Vaux	OAP Terribus	OAP Centre Jouy-le-Comte	Fond de parcelle q. Jouy-le-Comte	Equipement scolaire et loisirs
Objet	Régularisation de zone	PLU (PC 2022)	PLU	PLU	PLU	PLU	PLU
Surface ha	0,9ha	0,8	0,24*	1,9*	0,6	0,2	2,2
Total Surfaces zones U / AU nouvelles : +4,6ha							

\*A noter que la taille des zones AU ne correspond pas à celle des OAP car une partie des OAP étaient en zone U précédemment au POS.

Par ailleurs, le PLU classe en zone naturelle plusieurs zones urbaines ou à urbaniser.

Surfaces Zones naturelles nouvelles au PLU			
Secteur	Risque ruissellement ou inondation	Parcelles AU -> zone N Boulonville	Parcelles U -> zone N Fonds de parcelles
Objet	Zone non urbanisable	Zone non urbanisable	Zone non urbanisable
Surface ha	26,5	3,1	1,2
Total surface zones N nouvelles			30,8ha

Bilan zone urbaine ou à urbaniser	
Zone urbaine ou à urbaniser en +	Zone urbaine ou à urbaniser en -
+4,6	- 30,8
Bilan : -26.2ha	



- Des surfaces cultivées précédemment en zone naturelle au POS sont reclassées en zone agricole au PLU, par cohérence avec l'usage des terres et à la demande de la profession agricole. Cela concerne 77,1ha.
- Un secteur de zone agricole est reclassé en zone naturelle, cela concerne 8,6ha.

### Synthèse des surfaces des zones du plu

ZONES	SURFACE PLU		% SURFACES PLU	SURFACE POS
A	191,7ha		21,5%	124ha
N	492,4ha		55,3%	528.6ha
AU/NA	2,1ha		0,2%	3.1 ha
U dont :	203,4ha		22,8%	234.6 ha
UA	19,3			
UC	32,2			
UG	46,4			
UH	96,8			
UY	8,7			
TOTAL	890ha			890ha

*Précision sur la superficie communale.*

*En ce qui concerne le tableau des surfaces du PLU, les surfaces des zones sont calculées par le support informatique utilisé pour la représentation graphique des zones du PLU. Selon cet outil, la surface totale du territoire communal est de 890ha.*

*A noter que la surface du territoire communal indiquée par le référent public territorial est de 887ha. D'autres sources peuvent également donner d'autres chiffres.*

### CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

Le PADD fixe durablement un objectif chiffré modéré de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers du territoire établi sur la commune à 9,6ha.

Il correspond à une estimation de besoins de la commune pour mettre en œuvre le PADD.

C'est une donnée distincte de l'évolution des surfaces des zones naturelles et agricoles.

Afin de la calculer il faut tenir compte des espaces qui ont été urbanisés à partir de 2013, date d'approbation du SDRIF, ou qui le seront dans les prévisions du PLU.

Ainsi sont comptabilisés :

- les secteurs non urbanisés ayant été construits depuis cette date,
- les secteurs ayant obtenu un permis de construire mais dont les programmes ne sont pas encore construits,
- les secteurs non urbanisés en dent creuse et prévu pour être urbanisés,
- les secteurs d'OAP non urbanisés actuellement.

Tableau récapitulatif de la consommation des ENAF :

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			

Ainsi la surface prévisionnelle de consommation est de 9,22ha, inférieure aux préconisations du SDRIF :

Extension de l'urbanisation SDRIF	Autorisé	Consommé
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

### LES ZONES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Parmain distingue trois grandes catégories de zones du territoire dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques :

- La 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.
- La zone naturelle et forestière N, recouvrant des secteurs de natures très variées du territoire communal à protéger pour plusieurs motifs :
  - o La qualité des sites, des paysages et leur intérêt esthétique.
  - o La présence d'une biodiversité avérée ou potentielle et de milieux naturels.
  - o La préservation de de la grande faune présente sur le massif forestier et dans les zones agricoles.
  - o L'existence d'exploitation forestière.
  - o La nécessité de prévenir contre les risques naturels et les risques d'inondation.
  - o Elle comprend les secteurs Nal, 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.
- La zone urbaine U, recouvrant les parties équipées et aménagées de la ville. Elle se différencie en cinq zones :
  - o 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 caractérisé 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
- La 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.

### Évolution des zones urbaines

Au POS les zones urbaines étaient ainsi caractérisées en fonction des critères de morphologies urbaines :

- UA : Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
- UB : Zone composée d'ensembles coordonnés d'habitations collectives.
- UG : Zone réservée principalement aux habitations individuelles.
- UH : Zone résidentielle réservée principalement aux habitations individuelles.

En outre, chaque zone était identifiée selon les critères paysagers et de localisation ci-après :

Critère paysager	Critère par zone urbaine	Critère par localisation	Critère par morphologie
Critère 2 : Coteau de forte pente	UA UB	PS Parmain Sud PC P Parmain Centre	Quartier de morphologie urbaine homogène, de 1 à 13
Critère 3 : Coteau de pente intermédiaire	UG UH.	PJ Parmain Jouy-le-Comte PN Parmain-La Naze	
Critère 4 : Terrasse alluviale			

Le règlement comportait alors beaucoup de règles spécifiques.

Le PLU adopte une nouvelle rédaction du règlement et une nomenclature reposant à la fois sur un critère géographique, sur les caractéristiques urbaines et sur les objectifs du PADD et des OAP. Celle-ci simplifie la lecture du zonage tout en conservant les caractéristiques de chacune des zones.

L'objet de la présente partie est de justifier les choix qui ont été établis lors de la détermination du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Afin d'établir le zonage du territoire de Parmain, le PLU, en cohérence avec les objectifs du PADD, a identifié quatre catégories de zones du territoire dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques : la zone agricole, la zone Naturelle et forestière, la zone urbaine et la zone à urbaniser.



## Tableau récapitulatif des zones

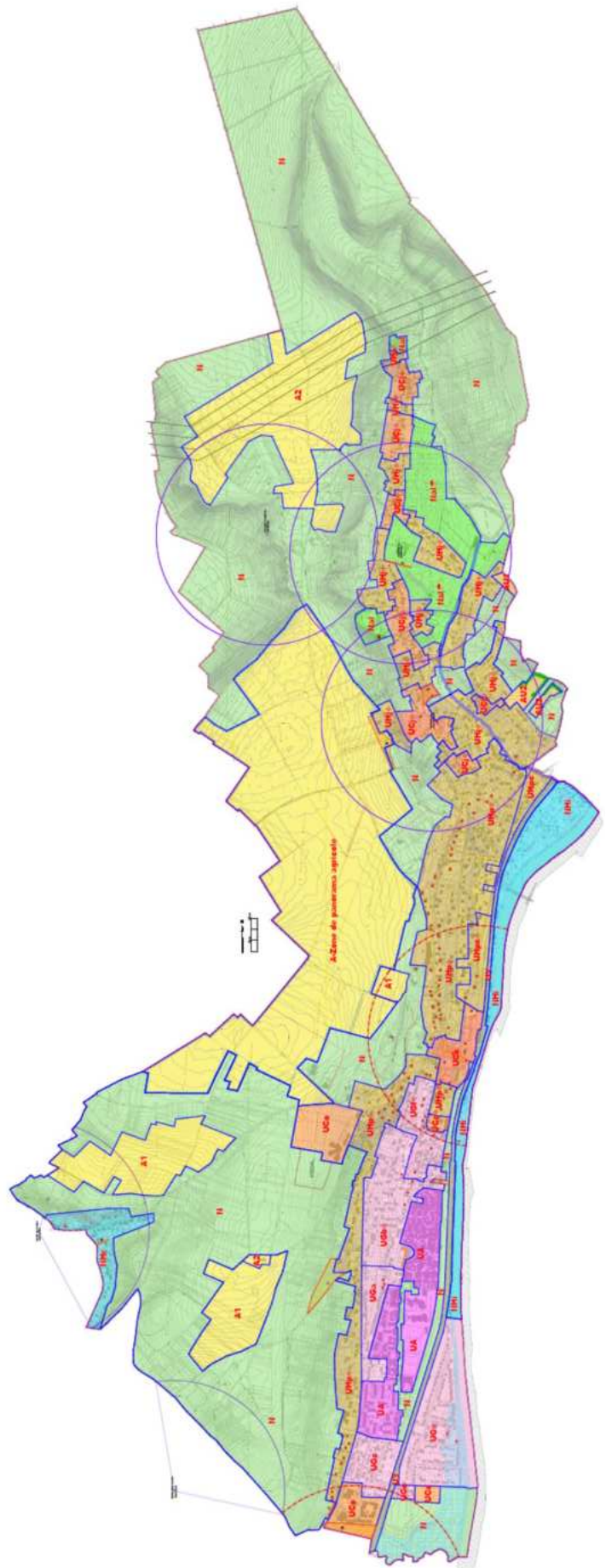
<i>Légendes zones</i>				
ZONES		Quartiers ou secteurs		
A	Zone agricole	A	Plateau agricole et paysager	
		A1	Secteurs avec constructions agricoles sous condition	
		A2		
N	Zone naturelle et forestière	N	Zone naturelle et forestière à protéger	
		Nal	Secteur permettant des aménagements de loisirs	
		Nhi	Secteurs d'habitat en zone de risque inondation	
		Nhr	Secteur d'habitat en zone de risque de ruissellement	
U	Zones urbaines	UA	Quartier d'habitat en ordre continu avec des équipements publics, Hameaux de Parmain et Arcades	
		UC	Quartiers d'habitat mixte	
		UCc	-Centre de Parmain	
		UCj	-Jouy-le-Comte	
		UCo	-Autres quartiers	
		UG	Zone d'habitat mixte essentiellement pavillonnaire localisée quartiers Sud	
		UGa	-Quartier face Arcades	
		UGb	-Quartier côté Aspirant Bouvier	
		UGc	-Quartier Couture	
		UGf	-Quartier Foch	
		UGv	-Quartier Val d'Oise	
		UH	Zone d'habitat essentiellement implanté isolément	
		UHp	-Quartiers coteaux résidentiels localisés au Centre et au Sud	UHpc rue Raymond Poincaré
		UHj	-Quartier Jouy-le-Comte	
UY	Zone affectée au domaine public ferroviaire			
AU	Zones à urbaniser	AU1	Secteur Rue de Vaux	
		AU2	Secteur lieu-dit Les Terribus	

## LA DELIMITATION DES ZONES

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

- 192 ha de zones agricoles, soit 21,5% du territoire
- 492 ha de zones naturelles et forestières, soit 55,3%
- 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.



## Les zones A et N

Etablies en continuité et en cohérence avec les orientations du PADD et des OAP :

### *La zone agricole A répond à l'objectif du PADD :*

#### Protéger les espaces et l'activité agricoles

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

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

Elle concerne la partie des terres cultivées du plateau de la corne nord-est du Vexin situées sur la commune. Composé de vastes parcelles, le panorama est emblématique des paysages du Vexin. Il se prolonge au-delà de la commune de Nesles-la-Vallée limitrophe. Ces terres forgent la part d'identité rurale de la commune dans le territoire et par là-même le rattachement territorial de Parmain à cet espace protégé du Parc naturel régional du Vexin français.

La zone A est règlementée strictement, elle ne permet que les constructions nécessaires à l'exploitation agricoles et l'extension de construction existante sans dépasser 150m<sup>2</sup> d'emprise totale des constructions après extension.

En zone A il est demandé au règlement de prévoir des clôtures non opaques, végétalisées et permettant le passage au travers de la petite faune. Des essences végétales correspondants aux essences locales et fructifères à baies sont préconisées dans l'annexe du règlement. Ces mesures entre autres font partie de celles mises en place par le PLU assurant protection, habitat et nourriture pour la faune.

La zone **A** correspond au panorama agricole, protégée pour sa qualité paysagère.

Les secteurs **A1** et **A2** correspondent aux secteurs agricoles isolés et entourés de zones naturelles forestières ainsi qu'à l'emprise de bâtiments agricoles située en périphérie de la zone A. L'implantation des bâtiments et les aménagements nécessaires à l'exploitation des terres sont autorisées.

Le secteur **A2** permet en outre la construction de logements destinés aux exploitants dont la présence est nécessaire sur le lieu et d'une surface limitée à 150m<sup>2</sup> d'emprise.

### *La zone naturelle N répond à l'objectif du PADD :*

#### Valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte

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

- Protéger les zones humides au nord du territoire, dans le Fond de Vaux, Boulonville, et du rû de Jouy,
- Préserver les milieux naturels.
- Protéger la partie du massif forestier de plus de 100 ha située sur le territoire communal.
- Protéger les corridors écologiques.



- Protéger la grande faune présente sur les massifs forestiers.
- Valoriser l'environnement paysager fluvial sur la commune, favoriser l'ouverture de la ville sur sa rivière et mettre en valeur les berges de l'Oise,

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

- Développer l'économie de tourisme et loisirs par une structuration de son offre liée à la découverte de la diversité des paysages (randonnées pédestres), aux activités natures (tourisme écoresponsable JLC, cyclotourisme, activités équestres...),
- Permettre les projets touristiques écoresponsables intégrés à l'environnement avec bâti démontable, sans artificialisation,
- Envisager un site style « accrobranche » et permettre de faire des cabanes sur pilotis, compte tenu de la présence de clairières sur le secteur de Jouy-le-Comte,

Prévoir les équipements

- L'implantation d'une école primaire sur le secteur Bois Gannetin

Prendre en compte les différents risques et nuisances, et informer au mieux la population

- Prévenir les risques naturels liés aux inondations de l'Oise (PPRI) et aux ruissellements (PPRN) en intégrant en zone naturelle les secteurs du Pré du Laye, des berges de l'Oise et de la Naze concernés par un périmètre de protection contre les risques inondation et naturel, soit une réduction de 28,5ha de surface urbanisée conformément aux orientations du projet de révision de la Charte du PNR qui prévoit de les préserver,

On retrouve dans la zone **N** :

- les hauts de coteaux situés au-dessus de la zone urbaine,
- les espaces boisés et ruraux du plateau du Vexin constitués d'une alternance de parcelles boisées et cultivées de moindre taille que celles de la zone agricole en continuité de laquelle elles sont situées au nord et au sud,
- les espaces des vallons agricoles de Jouy-le-Comte et de la Naze,
- les axes de ruissellement,
- les champs d'expansion des crues de l'Oise et du Sausseron dans la plaine alluviale au sud du territoire,
- Les ZNIEFF.

La zone **N** est règlementée strictement, elle ne permet que les constructions nécessaires à l'exploitation forestières ou agricoles et l'extension de construction existante sans dépasser 150m<sup>2</sup> d'emprise totale des constructions après extension.

En zone N il est également demandé au règlement de prévoir des clôtures non opaques, végétalisées et permettant le passage au travers de la petite faune. Des essences végétales correspondants aux essences locales et fructifères à baies sont préconisées dans l'annexe du règlement. Ces mesures entre autres font partie de celles mises en place par le PLU assurant protection, habitat et nourriture pour la faune.

La zone N comprend le **STECAL** prévu pour implanter un équipement scolaire et loisirs dans un environnement naturel connecté quartiers du centre de Parmain.

La zone N comprend également le secteur **Nal**, situé à Jouy-le-Comte dans lequel peuvent être autorisés les activités de diversification agricole. Cela comprend les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que leurs équipements extérieurs sous réserve d'être à tout moment facilement et rapidement démontables, de faible densité (le nombre d'emplacement de HLL ne doit pas excéder 1 HLL pour 1000m<sup>2</sup> de terrain aménagé) et que la surface de plancher de chaque unité n'excède pas 35m<sup>2</sup>.

Dans ce secteur un ancien hangar agricole est identifié pour lequel le changement de destination vers une destination de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle est autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le secteur de zone humide ou potentiellement humide est identifié au règlement graphique et il est stipulé au règlement que dans ce secteur : « Afin de ne pas porter atteinte au secteur de zones humides ou présumée humide, tous travaux tels que construction maçonnée, exhaussement, affouillement, clôtures affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits. Seuls peuvent être autorisés les installations, HLL ou aménagements légers sous réserve d'être en bois et démontables. »

Il n'est pas contradictoire de protéger le milieu de fond de vallée tout en permettant des aménagements sous condition de sa gestion naturelle et le maintien des milieux naturels ouverts. Cela permet notamment d'éviter le re-fermeture et l'enfrichement de ces milieux par abandon de gestion.

Dans ces secteurs, tout projet devra comprendre une étude faunistique et floristique.

La zone N comprend les secteurs **Nh**, qui correspondent aux quartiers de la commune à protéger en raison de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (R151-24 CU) :

- le secteur NHi, se rapportant au quartier du Pré du Lay, couvert par le PPRI de l'Oise,
- le secteur Nhr, se rapportant au quartier de la Naze, couvert par le PPRN du Sausseron.

## Zone U

*La zone urbaine U répond aux orientations du PADD :*

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

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

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

Limiter la consommation foncière

- Favoriser la mutation des parcelles et du bâti le long de la gare et le secteur de la rue Poincaré permettant d'augmenter la capacité d'accueil et afin d'être compatible avec les orientations du SDRIF,

Recréer un centre-ville rénové, valorisé, dynamique

- Renforcer la polarité autour de la gare avec une offre de commerces, de services et d'activités socio-culturels, attractive aux habitants et usagers,

Prévoir les équipements et les emplacements nécessaires

- Prévoir les équipements publics pour organiser les services nécessaires aux habitants actuels et futurs en fonction de l'évolution démographique prévisionnelles.
- L'implantation d'une école primaire sur le secteur Bois Gannetin permettra de transformer l'espace de l'école du Centre en espace socio-culturel (salle d'exposition, salle de conservatoire musique, bibliothèque/médiathèque, maison des jeunes...),
- Des équipements sportifs accessibles librement, au niveau de Jouy-le-Comte comme le plateau près du collège (ballon de baskets, city parc) par exemple,



- Veille et anticipation sur les besoins en équipements scolaires (collège, école...) et leur répartition sur le territoire (adaptation de la carte scolaire pour l'école primaire et le collège).

Accompagner le règlement d'urbanisme des quartiers de Parmain en veillant à la qualité du cadre de vie

- Maîtriser la division des parcelles,
- Maintenir l'équilibre emprise / hauteur des constructions individuelles.

Renforcer la trame verte urbaine

- Etablir la cohérence entre la protection du patrimoine bâti et paysager et les objectifs de construction et densification.

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

- Améliorer les conditions de la circulation dans la ville.

Maintien du commerce dans la ville

- Prévoir une mixité du bâti, avec des surfaces commerciales et définir les zones dans lesquelles l'habitat peut être accompagné de commerces
- Permettre l'implantation de commerces, en fonction de l'évolution des quartiers, dans le quartier du Val d'Oise et des Coutures au niveau de la résidence Bukolic, à Jouy-le Comte
- Permettre les activités économiques et de services dans la ville sans modifier la morphologie urbaine qui favorise le télétravail et les personnes qui ont une entreprise unipersonnelle à domicile,

*Zone UA – volumétrie et implantation des constructions*

Coefficient d'emprise au sol	Hauteur maxi	Impl / voies	Impl / limites séparatives	Coefficient Pleine Terre
Limitée à 10% d'extension	Limitée à l'existant et 3m pour extension	Dito existant	Dito existant	50%

La zone UA correspond aux quartiers des Arcades et des Hameaux de Parmain, ensembles construits dans le cadre d'une opération programmée de zone d'aménagement concerté (ZAC) dans les années 1970 avec équipements publics (groupes scolaires, terrains de sport, salle polyvalente, centre technique municipal).

Elle est constituée de maisons construites en continu avec de petits espaces privatifs et groupées en îlots. Ceux-ci sont traversés par des espaces publics, des voiries et parkings et des espaces verts. Le règlement reprend les dispositions réglementaires de la ZAC à l'origine et permettent l'évolution du bâti à la marge notamment pour l'amélioration thermique des constructions.

*Zone UC – volumétrie et implantation des constructions*

	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur maxi	Impl par rapport aux voies	Impl par rapport aux limites séparatives	Coefficient Pleine Terre
UCc	50%	9m	Aligné ou retrait 6m	Limite latérale ou 3,5m mini	20%
ICj		7,5m	Id et limité à 20m en profondeur	3,5m mini ou en limite latérale si non construite	30%
UCo		9m	Sans objet		20%

La zone UC représente les secteurs mixtes d'habitat commerces artisanat et service avec une densité urbaine structurante et OAP et petits secteurs avec alignement du bâti par rapport aux rues :



- les secteurs avec habitat collectif, au sud (résidences les Bukolics et Chevreuils) et à l'est (Programme immobilier Bois Gannetin) de la commune,
- les secteurs de centralité urbaine comprenant une OAP, au centre de Parmain (OAP Centre-ville) et du quartier de Jouy-le-Comte (OAP Centre Jouy-le-Comte),
- les secteurs avec habitat plus groupé dans le quartier de Jouy-le-Comte.

L'équilibre emprise / hauteurs permet de conforter ces zones.

L'implantation en retrait de 6m minimum permet (ou impose) aux habitants d'intégrer le stationnement dans la parcelle entre la construction et la clôture, afin de réduire le stationnement sur la voie publique et d'en améliorer les conditions de circulation.

Pour maîtriser les divisions foncières, et favoriser l'implantation d'habitat groupé ou collectif, la longueur cumulée des accès particuliers et des voies en impasse desservant au plus deux logements est limitée à 30m

### *Zone UG – volumétrie et implantation des constructions*

	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur maxi	Impl par rapport aux voies	Impl par rapport aux limites séparatives	Coefficient Pleine Terre
UGa	25%	7,5m	Entre 6 et 20m	3,5m mini	40%
UGb	25%		Entre 6 et 20m	3,5m mini	40%
UGc	25%		Retrait 6m mini	3,5m mini ou en limite latérale si non construite	40%
UGf	30%		Entre 6 et 20m	3,5m mini	30%
UGv	25%		Retrait 6m mini	3,5m mini ou en limite latérale si construite	40%

Elle concerne la zone d'habitat mixte essentiellement pavillonnaire pouvant accueillir des activités de services artisanat bureaux sur des surfaces limitées. Cette zone est localisée au Sud du Centre de Parmain. Les secteurs se distinguent par leur localisation ou leur principales caractéristiques urbaines. Les hauteurs des constructions sont hamonisées à 7,5m dans toute la zone.

L'équilibre emprise / hauteur permet de préserver la structure pavillonnaire de cette zone. Le coefficient de pleine terre doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols dans cette zone.

L'implantation en retrait de 6m minimum permet (ou impose) aux habitants d'intégrer le stationnement dans la parcelle entre la construction et la clôture, afin de réduire le stationnement sur la voie publique et d'en améliorer les conditions de circulation.

Pour maîtriser les divisions foncières et favoriser l'implantation d'habitat groupé, la longueur cumulée des accès particuliers et des voies en impasse desservant au plus deux logements est limitée à 20m.

### *Zone UH – volumétrie et implantation des constructions*

	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur maxi	Impl par rapport aux voies	Impl par rapport aux limites séparatives	Coefficient Pleine Terre
UHj	Bâti nouveau 15%	7,5m	Entre 10 et 30m	5m mini limite latérale	40%
UHp	Bâti existant 30%				60%
UHpc	Id majoré 50%	Id majoré		6m mini fond de	40%





mixité sociale	30% mixité sociale	terrain
<p>La zone UH correspond à l'habitat résidentiel avec maisons implantées isolément dans le terrain. Elle comprend le secteur Uhp. Celui-ci est situé sur les coteaux du nord au sud de la ville, le long de l'Oise et du rû de Jouy. Elle inclut le quartier du Parc de Parmain et un secteur de grandes propriétés accolées au centre de Parmain au sud ainsi qu'une partie du fond de vallon du quartier de Jouy-le-Comte (UHj). Cette zone contient la plus grande partie de la trame arborée des zones urbaines.</p> <p>L'équilibre emprise / hauteur permet de préserver la trame verte de cette zone.</p> <p>Pour maîtriser les divisions foncières, la longueur cumulée des accès particuliers et des voies en impasse desservant au plus deux logements est limitée à 30m en UHj et 40m en UHp.</p> <p>Le secteur UHpc au niveau de la rue Raymond Poincaré, secteur relié à la gare par la voie verte. Il comprend des dispositions de majoration pour mixité sociale.</p>		

*Zone UY – volumétrie et implantation des constructions*

Coefficient d'emprise au sol	Hauteur maxi	Impl par rapport aux voies	Impl par rapport aux limites séparatives	Coefficient Pleine Terre
Limitée à 10% d'extension	6m	6m minimum	6m minimum	50%
<p>Cette zone située sur les emprises ferroviaires est destinée à la gestion et au fonctionnement du réseau ferré, permet uniquement les aménagement et équipements nécessaires au fonctionnement. Elle admet les logements si ceux-ci sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance ou gardiennage.</p>				

**Zone AU**

*La zone urbaine AU répond aux orientations du PADD :*

Limiter la consommation foncière

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

*Zone AU – volumétrie et implantation des constructions*

	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur maxi	Impl par rapport aux voies	Impl par rapport aux limites séparatives	Coefficient Pleine Terre
AU1 AU2	Sans objet	7,5m	Retrait 6m	5m mini	10%
<p>La zone AU&amp; correspond à l'OAP rue de Vaux.</p>					

La zone AU2 correspond à l'OAP des Terribus.

## QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les zones, des dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions mais aussi l'aménagement de leurs abords sont édictées ; répondant aux orientations du PADD.

### Préserver la qualité et la diversité architecturales de la ville,

- Maintenir une cohérence dans les constructions en limitant et en adaptant notamment les hauteurs.
- Préserver la morphologie urbaine des quartiers emblématiques,
- Accompagner l'intégration des nouvelles constructions, avec des prescriptions permettant :
  - o de préserver la cohérence urbaine,
  - o de respecter les architectures en place,
  - o qui soient adaptées aux caractéristiques, aux styles architecturaux et à la densité bâtie de chacun des quartiers,

### Accompagner le règlement d'urbanisme des quartiers de Parmain en veillant à la qualité du cadre de vie

- Avoir une approche qualitative de la construction de logements.

## **Traduction règlementaire**

### *Les hauteurs bâties*

Les hauteurs des constructions sont harmonisées à 7,5m dans les zones UG, UH et AU afin de maintenir l'épannelage bas et homogène des quartiers pavillonnaires et résidentiels, ainsi que dans les nouveaux secteurs d'habitat en extension. Le tissu urbain reste sous le niveau de végétation dominant.

### *Aspect extérieur des constructions*

Les préconisations relatives à la qualité des constructions (façades, menuiseries, toitures) ont pour but la préservation du caractère de l'architecture traditionnelle de la ville. Elles favorisent des aspects et des matériaux en rapport avec l'insertion des projets de construction, d'aménagement et de transformation de construction existante, dans le paysage caractérisé de Parmain. Dans certains quartiers, comme celui de Jouy-le-Comte plus marqués par la typologie de l'habitat du Vexin, ou dans les secteurs de murs anciens, les préconisations sur les murs traditionnels en pierres, en clôture ou en façades ont pour objet de créer l'unité d'ensemble de ces quartiers tout en permettant aux habitants de personnaliser leur habitat et leur espace privé.

### *Ouvrages et équipements annexes aux constructions*

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction doit être recherchée et ils doivent être aussi peu visibles que possible.

### *Clôtures*

Les prescriptions des clôtures en limite sur la voie ont pour objet de maintenir une harmonie d'ensemble perçue depuis l'espace public, selon les quartiers.

Elles ont également pour objet de maintenir la constitution de la trame végétale urbaine par les haies. Hormis les secteurs de murs anciens dont les clôtures en pierre doivent être préservées en lien avec l'objectif de préservation patrimonial, les haies végétales doivent assurer les continuités écologiques en étant végétalisées.

Cette disposition est complémentaire avec celle des implantations en retrait minimum de

3,5m des limites séparatives permettant le développement optimum de la végétation et celle précisant la nature de la constitution de ces haies.

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les zones, des dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions sont édictées ; répondant aux orientations du PADD.

#### Intégrer le PCAET

- 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.

#### Renforcer la trame verte urbaine

- Promouvoir le développement d'un habitat durable avec des logements autonomes d'un point de vue énergétique en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols,
- Protéger la trame verte et les formations végétales qui la constituent (boisements des côteaux, et jardins arborés, haies...),
- Préserver des surfaces de pleine terre dans la zone urbaine,

#### Artificialisation des sols et gestion des ruissellements

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

### **Traduction règlementaire**

#### *Ouvrages et équipements annexes aux constructions*

Les équipements de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque), d'économie d'énergie (pompes à chaleur, isolation), de récupération d'eau (cuves) doivent être intégrés, soit à la construction principale ou une construction annexe, selon les cas ou enterrés (cuves).

#### *Surface éco-aménageable*

Le règlement prévoit que la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et permettre le développement de la végétation. La surface éco-aménageable est la partie de terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème.

Elle correspond aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) et le règlement impose un coefficient de pleine terre par zone.

Ce coefficient permet de préserver des surfaces de pleine terre dans les zones urbaines maîtrisant l'imperméabilisation des sols.

En secteur UHp correspondant au Parc de Parmain, un coefficient de pleine terre de 60% pour décliner les orientations du PADD et de l'OAP thématique « Trame verte » afin de préserver le caractère paysager végétal et patrimonial de ce quartier, très remarquable à l'échelle du coteau de Parmain dans la vallée de l'Oise.

Le coefficient élevé limite ainsi la division des parcelles et la densification des constructions

dans ce secteur qui par ailleurs ne peut accueillir de logements collectifs et sociaux en raison du règlement de copropriété. Une augmentation du nombre de logement dans ce secteur entraîne mécaniquement une augmentation de LLS à créer (25%) dans la ville, aux dépens d'un autre secteur.

En parallèle, la protection des jardins en est renforcée afin d'en assurer la pérennité : "Aucun aménagement construction ou installation ne peut être autorisé dans les jardins protégés s'ils sont susceptibles de dénaturer leur caractère paysager ou d'en réduire la surface".

En zones AU1et AU2, le coefficient de pleine terre est de 10%, justifié par leur surface limitée et les prescriptions de végétalisation intégrées dans les OAP qui les encadrent. Ces zones sont destinées à des opérations d'habitat groupé dont le projet opérationnel est maîtrisé par la collectivité, à même de poursuivre et garantir les objectifs environnementaux qu'elle engage dans le PLU.

### Plantations

#### Maintien des arbres existants et plantations

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune.

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus :

- les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1,20m doivent être conservés.
- les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.
- des implantations des constructions dérogeant aux distances prévues par le règlement peuvent être autorisées ou imposées pour préserver un arbre existant.

#### Plantations

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Les aires de stationnement doivent être plantées, au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés. A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

#### Les haies

Les haies sont une valeur écologique dans laquelle la diversité biologique doit être privilégiée. En conséquence, l'utilisation en continu d'une même essence végétale est interdite. L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est préconisée pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

Les haies, appelées éco-haies doivent être constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

Dans les annexes du règlement, sont indiqués des modules de plantation associant des espèces végétales adaptée au climat de la vallée de l'Oise et du Vexin permettant la réalisation d'éco-haie.

### *Choix des essences végétales*

L'annexe du règlement donne des indications sur les espèces végétales préconisées, sous la forme d'une palette végétale. Il s'agit de suggestions, adaptées aux conditions environnementales de Parmain. Des compléments d'informations sur les plantes du Vexin sont accessibles sur le site internet du Parc naturel régional du Vexin français :

[http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr\\_document/28/document\\_fichier\\_fr\\_haies.pdf](http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr_document/28/document_fichier_fr_haies.pdf) .

### *Plantes allergènes*

Une attention particulière doit être portée à la présence d'espèces végétales allergisantes. En effet, bien que la végétalisation ait un impact positif sur de nombreux déterminants de la santé (qualité de l'air, de l'eau, des sols, réduction des îlots de chaleur urbains...), le choix des essences doit cependant être pensé au regard des problématiques d'allergie.

A cet effet, un guide d'information sur le choix des plantes allergènes est annexé au PLU.

<http://www.encyclopollens.fr/wp-content/uploads/2014/02/Guide-Vegetation.pdf>

Pour connaître les prévisions du risque allergie au pollen :

<https://www.airparif.fr/index.php/comprendre-la-pollution/carte-des-pollens>

Comment lutter contre l'ambroisie :

<https://ambroisie-risque.info/comment-lutter-contre-lambroisie/>

Le guide « comment lutter contre l'ambroisie » est inséré en annexes du PLU.

<https://ambroisie-risque.info/wp-content/uploads/2022/12/Guide-gestion-Agir-contre-lambroisie.pdf>

### *Matériaux de sols*

Les matériaux doivent privilégier la perméabilité des sols tels que pavage à joints enherbés ou de type « Evergreen » ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulation des véhicules en cas de contrainte d'usage ou topographique (par exemple forte pente, giration, enlèvement des ordures ménagères ..) et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

### *Gestion des eaux pluviales*

La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents. »

De nombreuses solutions techniques permettent aux habitants et constructeurs de répondre à l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les ouvrages assurant la gestion des eaux pluviales peuvent être des ouvrages de récupération tels que des cuves enterrées



permettant un usage ultérieur de l'eau : arrosage des plantations, nettoyage des espaces extérieurs,.. des ouvrages réservoir sous chaussée ou stationnements, permettant le stockage temporaire ou assurant une infiltration lente ou différée des eaux pluviales etc...

## LE STATIONNEMENT

Pour toutes les zones, des dispositions concernant le stationnement et le nombre de places à réaliser sont édictées ; répondant aux orientations du PADD.

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

- Améliorer les conditions de la circulation dans la ville.

### Artificialisation des sols et gestion des ruissellements

- Limiter l'artificialisation des sols en privilégiant le stationnement en sous-sol.

## **Traduction règlementaire**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les places de stationnement seront de préférence intégrées à la construction et en sous-sol.

### *Normes*

Les normes de stationnement tiennent compte d'un espace public saturé par les véhicules et d'une circulation difficile sur les voies. Elles sont justifiées par les contraintes urbaines et par le taux de motorisation élevé observé des ménages dans la ville, quel que soit la taille des logements. L'espace public ne peut assurer le stationnement résidentiel lorsque celui-ci n'est pas suffisant au projet de construction ou de division ou de transformation, intégré dans les parcelles.

Les normes prévues sont les suivantes :

- Logement individuel : 2,3pl par logement
- Logement collectif : 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher + 10% du nombre prévu pour visiteurs

Le règlement prévoit le nombre et les surfaces des emplacements permettant de favoriser l'usage du vélo en imposant l'espace nécessaire à son stationnement privatif pour l'habitat et les locaux professionnels :

- Surface minimale 1,5m<sup>2</sup>
- 1 emplacement / logement jusqu'à 2 pièces
- 2 emplacements / logement jusqu'à 3 pièces
- Locaux professionnels : 15% de l'effectif total du personnel
- Services publics : 15% de l'effectif du personnel et 15% de de l'effectif des usagers
- Commerces 10% de la capacité du parc de stationnement.

## LES EMBLEMES RESERVES

Emplacements réservés	Index	Adresse	Destination	Surface	Bénéficiaire
	A	Chemin de la Croix des Verts	Reconstitution de la bande boisée	11272m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	B	Chemin de Jouy à Verville	Reconstitution de la bande boisée	6622m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	C	Rue Maréchal Joffre	Logements	4026m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	D	Rue Général de Gaulle	Aménagement d'un arrêt bus	395m <sup>2</sup>	Commune de Parmain



	E	Rue du Général de Gaulle - Entrée Sud	Constitution d'une frange naturelle pour le maintien de la connexion biologique de la Vallée du Sausseron et insertion d'une voie de desserte	9900 <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	F	Rue Maréchal Joffre	Assainissement eaux pluviales	360m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	G	Chemin des Vallées	Assainissement eaux usées	380m <sup>2</sup>	Commune de Parmain
	H	Rue du Président Wilson	Aménagement d'espace vert	1150m <sup>2</sup>	Commune de Parmain

*Bénéficiaire : Mairie de Parmain Place Clémenceau 95620 Parmain*

### **Emplacement réservé A et B**

Pris en vue de reconstituer la bande boisée, en référence aux ER précédents au POS depuis 2001.

### **Emplacement réservé C**

Ce terrain situé à l'aval de la rue Maréchal Joffre jouxte l'ancien lavoir restauré par la ville et l'église de Jouy-le-Comte. Le fond de la parcelle est occupé par des milieux naturels humides traversés par le ru de Jouy. S'inscrivant dans la continuité bâtie, sont prévus la création de 25 logements locatifs sociaux dans les OAP. Un emplacement réservé est pris sur cette parcelle pour en permettre la réalisation.

### **Emplacement réservé D**

Prévu pour permettre l'aménagement d'un arrêt bus et d'une aire sécurisée le long de la rue du Général de Gaulle en face du collège, afin de sécuriser la dépose des collégiens, en cohérence avec l'OAP Mobilité.

### **Emplacement réservé E**

L'ER E correspond à la préservation de la frange naturelle située en limite de Valmondois au Sud de Parmain, pour le maintien de la connexion biologique de la Vallée du Sausseron et l'insertion paysagère d'une voie de desserte. Cet ER est pris en référence à l'ER précédemment instauré par le document d'urbanisme, dont la destination a évolué vers la protection de l'environnement.

### **Emplacement réservé F**

En référence à l'ER prévu au précédent POS, ajusté à la parcelle afin de permettre d'assurer l'écoulement des eaux de ruissellement du versant vers le ru de Jouy.

### **Emplacement réservé G**

En référence à l'ER précédent pris pour des motifs d'assainissement.

### **Emplacement réservé H**

Il correspond à une parcelle non occupée faisant l'objet d'une acquisition par la ville pour l'intégrer à la coulée verte.

## LES ESPACES BOISES CLASSES ET LA PROTECTION DES ESPACES ARBORES

En application de l'article L113-1, le PLU identifie et localise les espaces boisés classés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles suivants :

### Article L311-1 Code forestier

*Version en vigueur depuis le 01 juillet 2012  
Création Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. (V)*

Pour l'application du présent code, les bois et forêts des particuliers sont ceux qui appartiennent à des personnes physiques ou à des personnes morales de droit privé et qui ne relèvent pas du régime forestier.

### Article L312-1 du Code forestier

*Version en vigueur depuis le 15 octobre 2014  
Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 67*

Doivent être gérés conformément à un plan simple de gestion agréé, sous réserve des dispositions de l'article L. 122-5, les bois et forêts des particuliers constitués soit d'une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares, soit d'un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 25 hectares appartenant à un même propriétaire, situées dans une même zone géographique définie par décret.

Les parcelles isolées d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret ne sont pas prises en compte pour l'application du premier alinéa. Le propriétaire peut toutefois les inclure dans son plan simple de gestion.

Le ministre chargé des forêts peut, en outre, fixer pour chaque département un seuil de surface inférieur, compris entre 10 et 25 hectares, sur proposition du conseil d'administration du Centre national de la propriété forestière, en tenant compte des potentialités de production, de l'intérêt écologique et social, de la structure foncière des forêts du département et des programmes régionaux de la forêt et du bois.

### Article L113-1 du Code urbanisme

*Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016  
Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

### Article L113-2 du Code urbanisme

*Version en vigueur depuis le 29 janvier 2017  
Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 (V)*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet

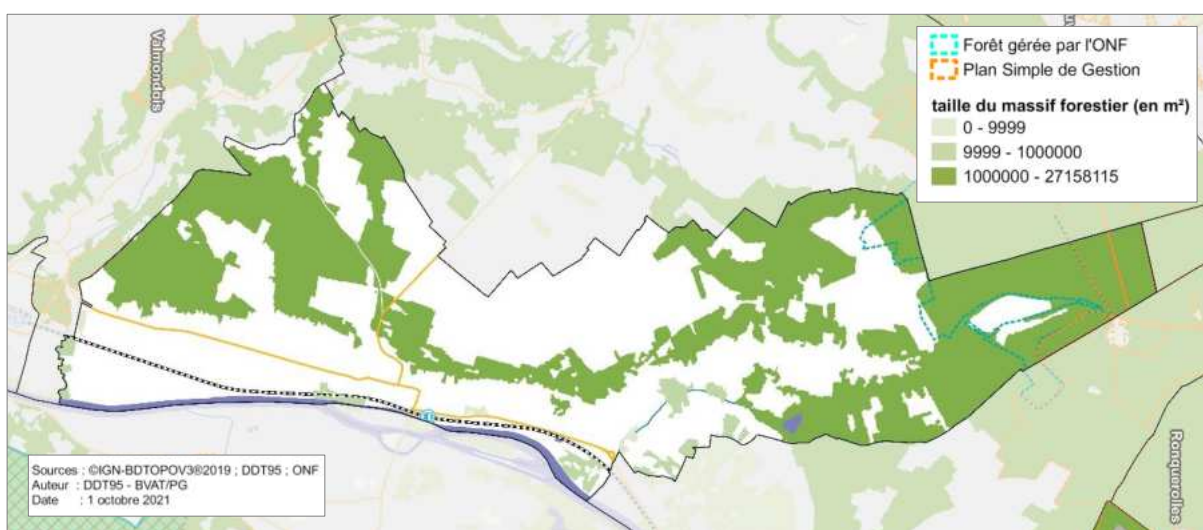


1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les espaces boisés classés du PLU correspondent au massif forestier de plus de 100ha, devant être protégé dans son intégralité.

Le massif forestier a connu de nombreuses évolutions. Une mise à jour par rapport au précédent document d'urbanisme est opérée dans le PLU, prenant en compte la carte établie



par les services de l'Etat dans le cadre du Porter à la connaissance du PLU et la servitude RTE. Les modifications sont les suivantes :





- La servitude instaurée par le passage des lignes aériennes de transport électrique très haute tension au nord de la commune impacte les surfaces en EBC. Elle nécessite le déclassement de plus de 20ha des zones boisées. Celles-ci sont situées le long et de part et d'autre du passage des lignes et le long des chemins forestiers, afin de permettre à RTE l'accès, la maintenance des lignes et pylônes.
- Des parcelles ou parties de parcelles du massif forestier qui étaient boisées ne le sont plus.
- Des parcelles ou parties de parcelles se sont boisées, dans la continuité du massif forestier et sont classées en EBC.
- Des espaces boisés sur des parcelles qui étaient classés mais ne faisant pas partie de la continuité du massif forestier de plus de 100ha sont désormais protégés par la trame espace arboré à protéger au titre de l'article L151-23. Ce sont pour la plupart des espaces boisés situés dans la partie urbanisée de Parmain ou fractionnés du massif, par le passage d'une voie par exemple.

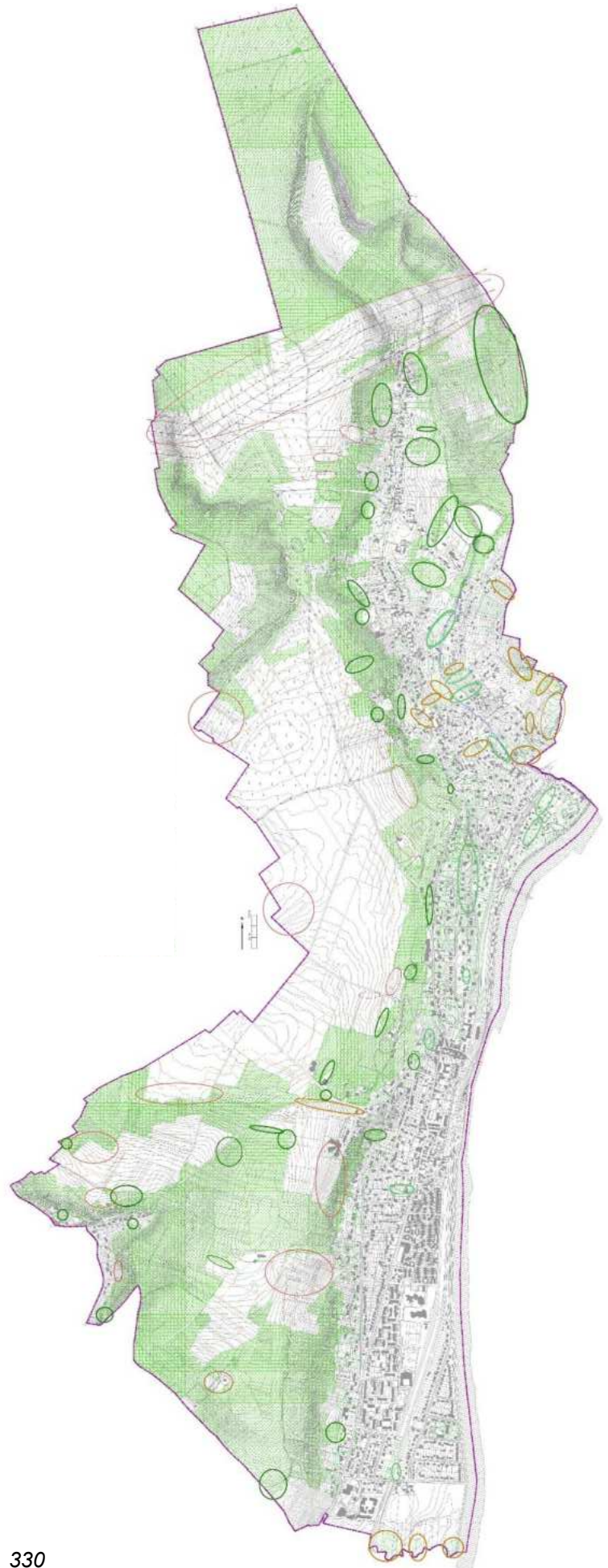


- A noter que de nouveaux espaces arborés sont instaurés dans les zones d'habitat (cf chap. suivants)

### Localisation des modifications opérées

Légende

-  Espace boisé classé nouveau
  -  Espace boisé classé supprimé (actualisé)
  -  Espace boisé classé remplacé par espace arboré protégé
  -  Espace arboré protégé nouveau
- |         |       |
|---------|-------|
| 343,3ha | 329ha |
|---------|-------|



## La bande de protection des lisières forestières

Une bande d'inconstructibilité de 50 mètres est instaurée autour du massif forestier de plus de 100ha. Elle constitue une mesure de protection de la gestion forestière et correspond à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs. Ce recul protège la forêt au contact direct de l'urbanisation

Conformément à l'orientation du SDRIF, sur le document graphique du PLU la bande de protection de 50 mètres des lisières forestières des massifs forestiers de plus de 100 ha est représentée.

La protection diffère selon que la bande de 50 mètres se trouve en site urbain constitué ou pas. Sur le document graphique la traduction est représentée par un trait de couleur différente.



Un site urbain constitué (SUC) est défini comme un espace bâti répondant aux trois critères suivants :

- Les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées (trame viaire) ;
- La densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants et imperméabilisation des sols) sont comparables à ceux des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière ;
- Le volume des constructions existantes est similaire à celui des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.

Ne peuvent être considérés comme des SUC des espaces peu construits ou/et de manière anarchique (habitat diffus) constituant un début de mitage de la lisière où la protection de la forêt est encore possible.

Les bâtiments isolés ne constituent pas un site urbain constitué, et doivent garder leur caractère isolé (ferme isolée, maison de gardien, moulin...)

L'existence d'un site urbain constitué et ses limites sont appréciées en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.

En dehors des sites urbains constitués (SUC) à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ; les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).

De façon générale, les aménagements et installations admis ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent avoir un caractère de réversibilité.

## LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE PAR APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L151-23

### RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME :

✓ En application de l'article L151-19 et du L151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les ensembles arborés et les jardins, les propriétés anciennes ou remarquables, les murs anciens, les petits patrimoines. Ce sont des éléments de paysage, îlots ou immeubles, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Le règlement définit les prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection de conservation, de restauration ou de mise en valeur.

✓ En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les ensembles arborés et les jardins, les abords du rû de Jouy et les milieux naturels ouverts en tant qu'éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.







Le but recherché à travers ces protections est la sauvegarde d'éléments de paysage, construits ou non, qui sont spécifiques à la commune et lui confèrent son caractère.

En application de l'article R-151-11, ces éléments ainsi localisés sur le document graphique du PLU bénéficient des dispositions citées ci-dessus.

### LES DIFFERENTS ELEMENTS PROTEGES

Le règlement les identifie, localise et délimite, et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation

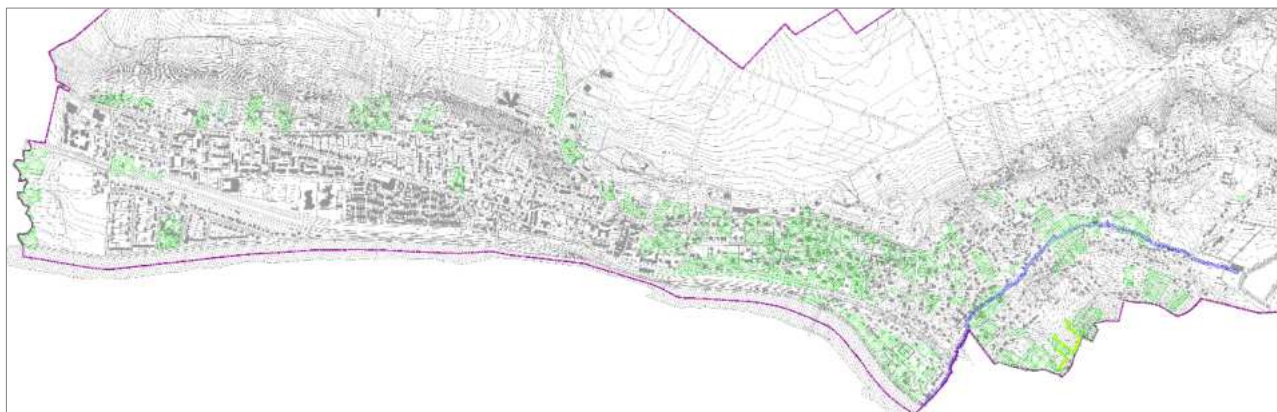
Les éléments protégés sont repérés au document graphique, en application de l'article R151-11 du code de l'urbanisme.

Légende au document graphique du règlement					
Ensemble arboré, jardin L151-19 & 23	Propriété ancienne ou remarquable, petit édifice L151-19	Abords du rû de Jouy L151-23	Secteur de zone humide ou potentiellement humide L151_23	Milieu ouvert à préserver L151-23	Secteur de Murs anciens L151-19
					

### En quoi consistent ces protections

Les protections visent principalement à éviter la disparition des constructions, des jardins et de la végétation qu'ils contiennent, les ensembles végétaux ou arborés qui caractérisent le paysage de Parmain :

- les secteurs bâtis au XIX<sup>e</sup> siècle de la commune,
- la trame arborée et la végétation des coteaux, complémentaire et en continuité des espaces boisés classés,
- les murs anciens réalisés en pierres, édifiés le long des rues et des parcelles.
- *Les espaces arborés et jardins protégés repérés au document graphique du règlement*



### Ensembles arborés et jardins protégés

De même que les espaces boisés classés et situés parfois dans leur continuité, ils font partie des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques mais aussi dans certains cas pour les motifs culturels ou historique.

L'arbre est omniprésent à Parmain et la protection de la trame arborée prend dans cette commune un sens d'une particulière acuité.

Poursuivant l'objectif du PADD visant à :

- valoriser le patrimoine paysager environnemental, protéger la trame verte,
- renforcer la trame verte urbaine
- Protéger la trame verte et les formations végétales qui la constituent : boisements des coteaux, et jardins arborés, haies...
- Protéger la trame verte dans les zones urbaines : ensembles arborés, haies végétales, arbres remarquables,

le PLU reconduit la protection de cette trame identifiée dans l'état des lieux de l'environnement en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces surfaces boisées et arborées s'inscrivent dans la maille écologique de transition entre les zones forestières naturelles et la ville qu'elles structurent et trament.

On observe sur ces espaces de véritables enjeux à dominante écologique et paysagère. Cette végétation arborée constitue le patrimoine naturel procurant de respirations essentielles dans le tissu de la ville et au-delà, contribue à la dépollution en gaz à effet de serres de la région en produisant d l'oxygène (photosynthèse) et à la biodiversité en hébergeant la microfaune et en maintenant des réserves de sols perméables.

### *En quoi consistent ces protections*

Les prescriptions de nature à assurer la préservation mises en œuvre par le règlement visent à conserver la végétation existante et maintenir les conditions nécessaires à sa présence et à son développement : relevé des arbres existants à fournir pour toute demande de travaux, conservation des arbres et abattage non autorisé, sols perméables à maintenir autour des arbres, remplacement des arbres.

Dans les jardins et parcelles arborées, des travaux d'entretien de la végétation ou d'aménagement pourront être réalisés sur ces jardins protégés.

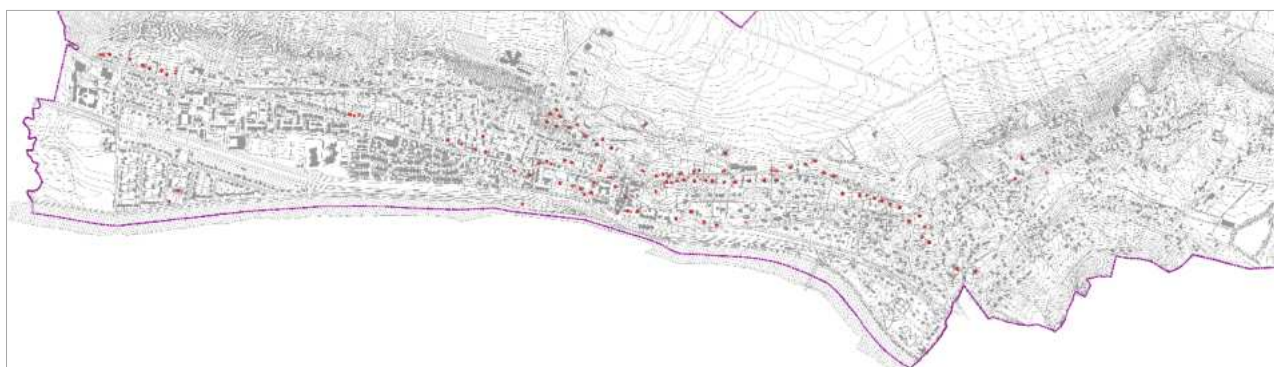
Ces travaux devront cependant participer à la « mise en valeur » de ces jardins. Ils ne doivent pas compromettre le caractère végétal de la parcelle et ne pas conduire à la suppression d'arbre, sauf en cas de danger lié à l'état phytosanitaire.

Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires.

### **Propriétés anciennes ou remarquables et petits édifices patrimoniaux**

Ils font partie des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural que le règlement identifie et localise et pour lesquels il définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

*Les Propriétés anciennes ou remarquables et petits édifices patrimoniaux repérés au document graphique du règlement*



Poursuivant l'objectif du PADD visant à :

- préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain,
- protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural privé et public,
- compléter l'inventaire des propriétés remarquables,
- préserver la qualité et la diversité architecturale dans la ville,

le PLU reconduit et complète l'inventaire des protections des éléments identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Ces propriétés sont pour la plupart représentatives de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, construites avec l'arrivée du chemin de fer à Parmain. Sociologiquement, elles représentent une population désireuse à cette époque de profiter des nouvelles facilités de transport pour accéder à ses résidences secondaires.

Peu de propriétés ont conservé l'intégralité de leur périmètre d'origine. La plupart ont été divisées pour être construites. Elles ont conservé toutefois aujourd'hui la maison d'origine,

une partie du jardin ou du parc initial, des constructions annexes, les grilles et les clôtures. Aussi, chacune des propriétés telle qu'elle est demeurée aujourd'hui, constitue un ensemble paysager remarquable, que ce soit pour la qualité architecturale de ses bâtiments et/ou pour la qualité des aménagements des jardins et des abords.

Ces propriétés anciennes ou remarquables marquent le paysage urbain. Visibles depuis l'espace public, elles laissent également émerger leur végétation sur les coteaux et maintiennent la couverture arborée qui caractérise la commune.

Poursuivant l'objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural du 19<sup>ème</sup> siècle et celui de la préservation de la trame arborée, les propriétés anciennes ou remarquables identifiées dans la Charte paysagère de Parmain, majoritairement situées dans le secteur des coteaux de Parmain, rue de Nesles, rue Maréchal Foch, mais aussi quelques autres propriétés comme La Roseraie située dans le quartier du Val d'Oise, ou rue Blanchet font l'objet de prescriptions.

Le PLU reconduit cette protection qu'il complète. Sont ajoutées de nouvelles propriétés anciennes repérées ayant un intérêt historique et esthétique. Elles sont situées rue Blanchet, rue Foch, rue de Nesles, rue du Général de Gaulle, rue Joffre.

Ces propriétés se distinguent du tissu résidentiel commun par l'ensemble que constitue leur architecture, leur jardin et les autres éléments d'accompagnement de la parcelle tels que les porches, les clôtures, les constructions annexes, les aménagements particuliers de jardins, les jardins en terrasse avec murets.

Ces propriétés ont été identifiées en raison de leur valeur historique, de leur qualité paysagère, de leur qualité architecturale, de leur visibilité depuis le domaine public ou dans le paysage. Ce travail de repérage a conduit à retenir plus de 100 propriétés.

Outre le document graphique sur lequel elles apparaissent, la liste des propriétés ainsi protégée est donnée dans la partie annexe du règlement des zones.

#### *En quoi consistent ces protections*

Les prescriptions de nature à assurer la protection de ces propriétés visent à la conservation de l'ensemble paysager que constituent constructions et jardins. Des bâtiments annexes à la construction principale et l'extension des bâtiments existants peuvent être autorisés sous réserve du respect des caractères esthétiques ou historiques et de l'équilibre de l'ordonnancement entre le bâti et les espaces végétalisés.

Certaines propriétés sont repérées au titre de deux protections ci-dessus (propriété ancienne et jardin ou ensemble arboré). Les mesures sont complémentaires.

Les travaux devront participer à la « mise en valeur » des jardins. Ils ne doivent pas compromettre le caractère végétal de la parcelle et ne pas conduire à la suppression d'arbre, sauf en cas de danger lié à l'état phytosanitaire.

Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires.

Les travaux sur des bâtiments, constructions annexes ou clôtures doivent éviter toute dégradation de ces éléments protégés, et dans tous les cas, les travaux entrepris devront



viser à conserver ou à retrouver le caractère originel des bâtiments ou éléments bâtis considérés.

<i>Les propriétés anciennes</i>	
<i><u>Rue de Nesles :</u></i>	
11, rue de Nesles	Le bâtiment, le jardin, les porches, le jardin, les clôtures
8, rue de Nesles	« La Roche » : l'immeuble principal ayant façade sur rue, le jardin, les clôtures
7, rue de Nesles	le bâtiment principal, son jardin, les clôtures
6, rue de Nesles	les bâtiments, le jardin, les clôtures et portails
5, rue de Nesles	Les bâtiments, le jardin, les clôtures et portail
4, rue de Nesles	Les bâtiments, les clôtures et portails, la partie amont du jardin
3, rue de Nesles	Les bâtiments annexes, clôtures et portails, jardin
2bis, rue de Nesles	La maison, les clôtures murs piliers et portail, jardin
2, rue de Nesles	La maison, les clôtures murs piliers et portail, jardin
<i><u>Rue Blanchet</u></i>	
28 rue Blanchet	Les bâtiments, le jardin, les murs de clôtures piliers et portails
14, rue Blanchet	le bâtiment principal, son jardin, les clôtures
12 rue Blanchet	le bâtiment principal, son jardin, les clôtures
10 rue Blanchet	le bâtiment principal, son jardin, les clôtures
8 rue Blanchet	le bâtiment principal, son jardin, les clôtures
<i><u>Rue Maréchal Foch :</u></i>	
148, rue Foch	le bâtiment principal, son jardin, les clôtures
144 rue Maréchal Foch	le bâtiment principal, le jardin les clôtures les piliers et portails
142, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les clôtures
139 rue Maréchal Foch	le bâtiment principal, le jardin les clôtures les piliers et portails
131, rue Maréchal Foch	le corps de ferme, les hangars anciens, les murs de propriétés
127 rue Maréchal Foch	le bâtiment, le jardin les clôtures les piliers et portails
121 rue Maréchal Foch	le bâtiment, le jardin les clôtures les piliers et portails
11 rue Maréchal Foch	le bâtiment, le jardin les clôtures les piliers et portails
109, rue Maréchal Foch	l'église, le clocher
108 rue Maréchal Foch	le bâtiment, le jardin les clôtures les piliers et portails
104 rue Maréchal Foch	le bâtiment, le jardin les clôtures les piliers et portails
102 rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture
99, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture
97, rue Maréchal Foch	le bâtiment
94 rue Maréchal Foch	Le bâtiment l'ensemble végétal et arboré, la clôture
91, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture
89, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture
75, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture
69 rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture
67, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture
65, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture
63, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture, le portail
61, rue Maréchal Foch	les bâtiments, le jardin, les murs de clôture, le portail





59, rue Maréchal Foch	le bâtiment en retrait de la voie et le jardin, le portail
57, rue Maréchal Foch	le bâtiment en retrait de la voie et le jardin, le portail
56, rue Maréchal Foch	le mur de soutènement
55, rue Maréchal Foch	le bâtiment principal, les murs de clôtures, portails et jardin
54, rue Maréchal Foch	la « Maison Louis Lemaire », bâtiments, jardin, terrasses, murs clôtures
53, rue Maréchal Foch	« La sirène », bâtiment, jardin, clôture et portail
52, rue Maréchal Foch	le bâtiment, murs intérieur de terrasses, murs de clôture et portail, jardin
51, rue Maréchal Foch	le bâtiment en retrait de la voie et le jardin
50, rue Maréchal Foch	Les murs de clôture, bâtiment, jardin
48, rue Maréchal Foch	bâtiment, murs de clôture, grille et portails, jardin
44/46, rue Maréchal Foch	« Maison des coiffeurs » le bâtiment, murs clôtures et jardin
38, rue du Maréchal Foch	le bâtiment, le jardin, les clôtures portails
27, rue Maréchal Foch	le jardin
25, rue Maréchal Foch	le bâtiment
24, rue Maréchal Foch	le bâtiment et le jardin
23, rue Maréchal Foch	le bâtiment et la ligne de tilleuls en bord de rue
21, rue Maréchal Foch	Le bâtiment et le jardin
19, rue Maréchal Foch	Le bâtiment et le jardin
15, rue Maréchal Foch	Le bâtiment et le jardin
13, rue Maréchal Foch	Le bâtiment et le jardin
<u>Sente de la Ruelle</u>	Les Cinq Villas de la sente : habitation, annexes, clôtures murs pierres et jardin
<u>Sente au Beurre</u>	
3, Sente au Beurre	Le bâtiment, le jardin
<u>Rue du Général de Gaulle</u>	
6, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
46, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les murs
48, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
50, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment
102, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
104, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
106, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
110, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
112, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
114 bis, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
124, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
126, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
128, rue du Gl de Gaulle	Le bâtiment, le jardin, les clôtures
<u>Rue Maréchal Lyautey</u>	
52, rue Maréchal Lyautey	Le bâtiment et le jardin
2, rue Maréchal Lyautey	« La Vallinière » : le bâtiment et le jardin
<u>Rue Raymond Poincaré :</u>	
7, rue Raymond Poincaré	Le bâtiment et le jardin



11 rue Raymond Poincaré	Le bâtiment, jardin, clôtures
13 rue Raymond Poincaré	Le bâtiment, jardin, clôtures
17, rue Poincaré	Le jardin
<u>Rue Guichard</u>	
1, rue Guichard/angle avec la rue Blanchet	le bâtiment
12bis, rue Guichard	Le bâtiment
<u>Place Georges Clémenceau</u>	
1, pl G. Clémenceau	Le bâtiment
7, pl G. Clémenceau	Le bâtiment
<u>Chemin de la justice :</u>	
Propriété	« Villa Champfleur » : le bâtiment et le jardin les clôtures portails
Propriété n°13	Villa, le bâtiment et le jardin les clôtures portails
Propriété n°14, N°12	« Villa Morice » : le bâtiment et le jardin les clôtures portails L'entrée de l'ancienne Carrière
<u>Chemin Montarène</u>	
	Villa Montarène : bâtiment, clôtures, portail, ensemble arboré
<u>Route de Parmain</u>	
7 route de Parmain	Bâtiment, clôture, portail, jardin
<u>Rue du Moulin Jorel</u>	
4 rue du Moulin Jorel	Bâtiment, clôtures, jardin ensemble arboré
<u>Rue de Persan</u>	
1, rue de Persan	Les bâtiments, le jardin, le noyer
6, rue de Persan	Propriété du Moulin de Jouy : bâtiment principal, jardin, abords du rû de Jouy
<u>Rue Maréchal Joffre</u>	
28bis rue MI Joffre	Le bâtiment, l'école
23 rue MI Joffre	Le bâtiment, le jardin, les clôtures murs et portail
<u>Avenue de l'Oise</u>	
43 rue de l'Oise	La Roseaie, les villas annexes, le porche, le jardin, les clôtures
59 avenue de l'Oise	Le bâtiment, le jardin, la clôture et portail
<u>Sente du Bras du Moulin</u>	
Kiosque / Pavillon de Chasse	Le Pavillon de Chasse
<u>Architectures contemporaines</u>	
35, rue Maréchal Foch	36 bis, rue Lyautey
2, rue Charlotte	10, rue Lyautey
13, rue Charlotte	3 bis, rue Lyautey
<u>Petits édifices</u>	
Croix, sanctuaire	Croix à l'angle chemin de la Justice et rue Maréchal Foch
Lavoirs de Jouy	Lavoir rue Maréchal Joffre, derrière l'église
	Lavoir de Jouy situé entre le 40bis et 42 rue Maréchal Joffre

*Illustration de quelques éléments du patrimoine protégé*

2



*Pavillon de Chasse Conti*



*Porche rue Guichard*



*Sanctuaire  
chemin de  
la Justice*



*Ecole de Jouy-le-Comte*

**Secteurs de Murs anciens**

7 km de murs sur un total de 42 km de voiries dans la commune, sont édifiés en pierres et en continu le long des rues de Parmain.

En application des orientations du PADD visant

- préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain,
  - protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural privé et public,
- les secteurs de murs anciens sont reportés au document graphique.

Dans ces secteurs se trouvent des murs anciens, en pierre. Ils font partie des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

On les trouve notamment dans le quartier centre de Parmain et aux abords, dans le quartier de Jouy-le-Comte.

*En quoi consistent ces protections*

Leur protection consiste à les conserver et le règlement indique les prescriptions de nature à les restaurer et à assurer leur préservation.

Les travaux sur des murs anciens doivent éviter toute dégradation de ces éléments protégés, et dans tous les cas, les travaux entrepris devront viser à conserver ou à retrouver leur caractère originel.

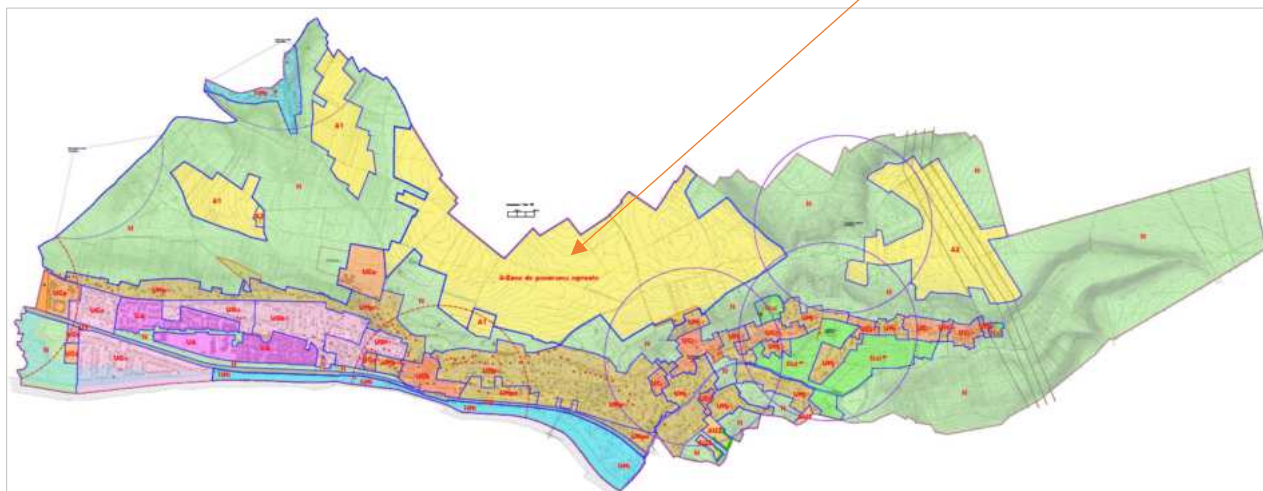
*Les secteurs de murs anciens*

Quartier Jouy-le-Comte	Rue du Maréchal Joffre Rue de Ronquerolles	Rue du Moulin Rue des Maillet
Quartier Centre Parmain	Rue de Persan, Rue du Maréchal Lyautey Rue du Maréchal Foch Rue de Nesles Rue Albert 1er Ruelle Saint Jean	Rue Blanchet Rue de l'Abreuvoir Rue Valentin Baly Sente de la Ruellette Chemin de Montarène Chemin de la Sente au Beurre
Quartier La Naze	Rue de Parmain	

**La zone de panorama agricole**

Situé à l'est de la commune, sur le plateau du Vexin, une zone de panorama s'ouvrant sur les

vastes horizons paysagers agricoles s'étend jusqu'au plateau d'Hérouville. Un belvédère régional est ainsi identifié à Parmain, dans le projet de Plan de référence du PNRVF. La zone de panorama agricole est identifiée et reportée sur le plan de zonage pour être protégée au titre de l'article L.159-19 du code de l'urbanisme.



Répondant à l'orientations du PADD de :

- protéger l'activité et les espaces agricoles, garants des paysages parminoïses,
- protéger les espaces ouverts les plus sensibles sur le plan du paysage tout en ménageant des possibilités d'évolution à proximité des espaces bâtis,
- limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturels,

la zone de panorama agricole est protégée.

#### *En quoi consistent les protections*

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées par cette zone de panorama sur les documents graphiques. Des règles spécifiques sont définies dans le règlement de la zone A pour ce secteur identifié au document graphique.

#### **L'espace écologique et les paysages des abords du rû de Jouy**

Situé au nord de la commune, le rû de Jouy est l'affluent de l'Oise qui sillonne dans le fond du vallon de Jouy-le-Comte. Il traverse les zones naturelles en amont puis les zones urbanisées en aval jusqu'à la RD4 au rond-point de Jouy puis le Pré du Lay jusqu'à l'Oise. Les berges sont entièrement privatisées, dans les parcelles traversées.

Répondant à l'orientation du PADD relative à la protection des milieux naturels, les berges du rû sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU.

#### *En quoi consistent les protections*

Afin de préserver les fonctions hydrauliques et écologiques du cours d'eau, toute construction installation ou aménagement ne peut s'implanter à moins de 6 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau. Dans la bande des 6 mètres de part et d'autre de l'axe du rû, les espaces doivent être préservés. Aucune construction ni occupation du sol de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges dont le caractère naturel doit être maintenu, n'est autorisée.

Il est également rappelé que l'entretien et la gestion des berges et du milieu doivent être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement :

- « .. Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique

ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. ... »

### **Le secteur de zone humide ou présumée humide autour de Boulonville**

Ce secteur humide alluvial semble être un milieu à fort intérêt hydrologique et écologique. Situé en amont du bassin versant du rû de Jouy affluent de l'Oise, il est entouré par le tissu urbain des bords de l'Oise. Sa fonctionnalité, certes dégradée, n'est pas négligeable.

Il représente un réservoir de biodiversité et joue un rôle de refuge pour une faune et une flore particulière adaptées à ces milieux. Il permet la rétention des eaux et sédiments et en diminuant l'apport de l'eau dans les cours d'eau lors de fortes pluies, il permet d'agir sur la prévention des inondations, surtout dans ce contexte urbain qui a fortement impacté la trame humide et limite les interactions entre le cours et ses zones humides, qui pour la plupart ont disparu.

Répondant à l'orientation du PADD relative à la protection des milieux naturels, le secteur est protégé au titre de l'article L.151-23 du CU.

#### *En quoi consistent les protections*

Afin de ne pas porter atteinte au secteur de zone humides ou présumée humide, tous travaux tels que construction maçonnée, exhaussement, affouillement, clôtures affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits. Seuls peuvent être autorisés les installations, HLL ou aménagements légers sous réserve d'être en bois et démontables.

### **Les milieux ouverts à préserver**

Le maintien des milieux ouverts, contenant des prairies mésophiles à calcicoles en bordures des zones boisées et le maintien de leur continuité est un enjeu important pour les trames écologiques, repérées par le corridor de la trame verte et bleue au SRCE.

#### *En quoi consistent les protections*

Cela consiste à maintenir un minimum de continuité de milieux ouverts, de type prairies de fauche ou pelouses calcicoles entre les parties à urbaniser et la lisière boisée. Le règlement et l'OAP prévoient que ces espaces doivent être maintenus en prairies de fauche et qu'aucune construction ni occupation du sol de nature à altérer le continuum de milieux ouverts ne sont autorisées.

## **AUTRE PROTECTION**

### LES LINEAIRES DE COMMERCES A PRESERVER

Les centralités urbaines commerciales principales sont les lieux d'implantation privilégiés du commerce.

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (art. 151-16).

Les linéaires de commerces à préserver sont localisés au document graphique dans deux secteurs de la commune :

rue Guichard et rue Maréchal Foch dans le prolongement de la rue Guichard  
centre commercial des Arcades rue du Général de Gaulle.

Répondant à l'orientation du PADD :

### Maintien du commerce dans la ville

- maintien des commerces, services à la population, économie & tourisme comme soutien à la vie locale
- maintien du commerce dans la ville
- préserver les commerces en centre-ville et aux Arcades :
  - o Établir des périmètres de sauvegarde des commerces sur ces secteurs,
  - o Interdire la transformation de commerces en logements,
  - o Privilégier les commerces utiles.

Sur ces linéaires, les constructions de premier rang implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commercial, doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné à l'une ou à plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes :
  - o commerce de détail, artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, restauration, hébergement hôtelier et touristique,
  - o équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions existantes, les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que vers une des destinations ou sous-destinations susvisées.

### LA RESSOURCE EN EAU

La Loi sur l'eau de 2006 prévoit la réduction de l'écoulement des eaux pluviales vers les cours d'eau à l'aval : cela est important pour plusieurs raisons. Cela peut prévenir les inondations en régulant le débit d'eau et en évitant la saturation des rivières. De plus, cela aide à préserver la qualité de l'eau en réduisant le ruissellement des contaminants et en préservant les écosystèmes aquatiques.

#### *En quoi consistent les protections*

Elles consistent à maximiser l'infiltration des eaux pluviales au travers de différentes mesures du PLU.

Le règlement du PLU précise :

« La règle à observer est la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Ainsi, même lorsqu'un réseau d'eaux pluviales est directement accessible, le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux. »

« Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Ainsi, sur le domaine public, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas.

De même, en domaine privé, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être dirigées dans des collecteurs différents. »

Pour favoriser le stockage et l'infiltration à la parcelle sur les parcelles déjà urbanisées, de nombreuses solutions techniques permettent de répondre à l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle et peuvent être mises en œuvre.

Les ouvrages assurant la gestion des eaux pluviales peuvent être des ouvrages de récupération tels que des cuves enterrées permettant un usage ultérieur de l'eau ou des ouvrages permettant le stockage temporaire ou assurant une infiltration lente ou différée des eaux pluviales :

- aménagement de noues de rétention pour les zones de stationnement pour recueillir temporairement les eaux de pluie et permettre leur infiltration dans le sol,
- utilisation de revêtements perméables, pour les zones de stationnement, des graviers ou des dalles poreuses ou végétalisées qui permettent à l'eau de s'infiltrer dans le sol plutôt que de s'écouler directement vers les cours d'eau,
- ouvrages réservoir sous chaussée ou stationnements,
- création de haies végétales sur les limites autour des parcelles qui favorisent l'infiltration de l'eau dans le sol et réduisent le ruissellement,
- installation de dispositif de récupération des eaux pluviales : mettre en place des systèmes de récupération des eaux de pluie tels que citerne ou des réservoirs souterrains, pour stocker l'eau à des fins d'utilisation ultérieure.

En combinant ces stratégies dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser il est possible de réduire l'écoulement des eaux de pluie vers les cours d'eau à l'aval et de favoriser une gestion plus durable de l'eau dans les zones urbanisées.

Dans les zones à urbaniser AU1 et AU2, elles seront aménagées dans le cadre d'opération d'ensemble et ne feront pas l'objet de divisions parcellaires. Les mesures détaillées ci-dessus pourront ainsi être mise en œuvre dans un cadre global et cohérent de gestion des eaux pluviales à la parcelle à l'échelle de la zone.

La prescription de 10% de surface de pleine terre est un minimum. A cette règle, s'ajoute :

- la distance d'implantation des constructions qui est de 5m minimum à respecter par rapport aux limites séparatives et de 6m par rapport à la voie ;
- l'obligation de planter des haies végétales ;
- le maintien d'une bande de 3m de largeur minimum qui doit être éco-aménageable de pleine terre le long de la limite séparative du terrain et le long de la limite avec la rue, excepté au droit des accès au terrain.

Ainsi, cela correspond à 25% de surface de pleine terre de la zone AU1.

En zone AU2, outre ces prescriptions, une bande de protection des corridors des milieux ouverts est indiquée dans le règlement dont la largeur sur le document graphique est de 9 à 12m.

De plus, les OAP précisent que les allées et stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables.

### LA ZNIEFF DU BOIS DE LA TOUR DU LAY ET SES ABORDS

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

#### *En quoi consistent les protections*

Elles consistent à ne pas porter atteinte à ces milieux naturels inventoriés. La ZNIEFF est en zone naturelle N et une partie, englobant des terres cultivées, en zone agricole A.



## PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme de Parmain devrait être approuvé courant 2023.

La comparaison des scénarios d'évolution de l'environnement est réalisée à l'horizon 2030, celui du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF).

Le tableau ci-dessous présente la comparaison du « scénario au fil de l'eau » (scénario sans approbation du PLU) et du « scénario de référence » (scénario avec approbation et mise en œuvre du PLU).

Il est à préciser que la commune de Parmain avait d'ores et déjà approuvé un Plan Local d'Urbanisme en 2017. Par une décision du 1<sup>er</sup> juillet 2021, la cour administrative d'appel de Versailles a annulé les deux jugements des 10 janvier 2019 et 10 mars 2020 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise qui permettaient à la commune de régulariser puis de valider son PLU.

En conséquence, le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé en 2001, est redevenu le document d'urbanisme de référence sur Parmain. Ce POS deviendra caduc au 1<sup>er</sup> juillet 2023 et aura pour conséquence un retour au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le scénario « au fil de l'eau » horizon 2030 n'évalue donc pas seulement l'évolution de l'environnement sans PLU mais intègre également un retour aux dispositions du RNU sur cette période.

Lorsqu'aucune évolution significative n'est identifiée, aucun commentaire n'est fait dans le tableau.

Thème	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Perspectives d'évolution de l'environnement avec l'approbation du PLU « Scénario de référence »
Géomorphologie et paysage	<p>Les perspectives d'évolution du relief et la constitution des sols de Parmain sont très réduites dans les deux scénarios. En cas de non-approbation du PLU, des modifications du relief local pourront intervenir sur des opérations de construction ou d'extension situées dans les parties urbanisées de la commune.</p> <p>Le déséquilibre paysager qui existe entre le nord et le sud de Parmain continuera d'exister. Le centre-ville restera très minéral et ne laissera pas la place au vivant pour se développer. Les berges de</p>	<p>Comme dans le scénario au fil de l'eau, des modifications du relief local pourront intervenir sur des opérations de construction ou d'extension situées dans les parties urbanisées de la commune.</p> <p>La topographie des zones non urbanisées destinées à être aménagées vise à évoluer pour y accueillir les programmes projetés. Les secteurs Terribus et Rue de Vaux sont concernés.</p> <p>L'aménagement et la construction sur la commune permettent d'encadrer la morphologie urbaine et de créer de la cohésion entre les différents quartiers. L'épannelage de la commune limite les nouvelles constructions pour rester en</p>





Thème	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Perspectives d'évolution de l'environnement avec l'approbation du PLU « Scénario de référence »
	l'Oise ne seront pas valorisées et préservées.	accord avec le bâti existant. Le patrimoine de la commune est protégé et revalorisé à travers des orientations d'aménagement et de programmation nouvellement créées. Les berges de l'Oise redeviennent un espace remarquable de la commune grâce aux objectifs du PLU.
Climat	L'évolution du climat sur le territoire de Parmain est pilotée par un contexte de dérèglement environnemental global.  L'augmentation des événements pluvieux menacera d'avantage certaines parcelles concernées par le ruissellement et les coulées de boues. La minéralisation du centre-ville pourra générer localement des ICU.	Les orientations d'aménagement et la réglementation du nouveau PLU permet d'améliorer le confort d'été et d'hiver malgré les fluctuations plus intenses des températures et des différents événements climatiques. La commune limite l'imperméabilisation et encadre le développement de l'aménagement communal en intégrant de façon systémique toutes les thématiques pour limiter les impacts sur le climat. Les nouveaux bâtiments sont éco construits et permettent d'offrir un confort pour les nouveaux habitants.
Biodiversité et trames écologiques	Le caractère fragmenté du continuum écologique sur la commune est maintenu. Les berges des cours d'eau en faveur ne sont pas protégées ni aménagés en faveur de la biodiversité des milieux humides et aquatiques. Aucune protection stricte n'est mise en place pour le patrimoine arboré présent dans le tissu urbain de Parmain.	Les éléments arborés remarquables, les milieux remarquables et la biodiversité associée sont protégés grâce aux composantes localisées au zonage et au règlement associé.  L'approbation du PLU permet de préserver et développer la valeur paysagère et de la fonctionnalité écologique des cours d'eau.



Thème	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Perspectives d'évolution de l'environnement avec l'approbation du PLU « Scénario de référence »
Eau et énergie	<p>La consommation d'eau potable et les rejets d'eaux usées évoluent progressivement selon la démographie communale. L'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées sont respectivement gérés par le SIAPIA et le SIAEP, dont les infrastructures peuvent être amenées à subir des modifications ou extensions selon les besoins du territoire.</p> <p>La dépendance de la ville vis-à-vis du gaz naturel continue d'émettre beaucoup de CO<sub>2</sub> et n'entre pas dans les objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial. Les gisements énergétiques ne sont pas valorisés. Les logements énergivores de la commune ne permettent pas de réduire les tensions sur le réseau.</p>	<p>L'évolution de la consommation d'énergie et d'eau potable sera plus forte que pour le scénario au fil de l'eau, les rejets d'eaux usées suivent la même évolution. Ceci est dû à l'augmentation de la population parminoise à l'horizon 2030 (environ 1 000 habitants supplémentaires attendus), qui est plus forte avec l'approbation du PLU. Les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments et des transports sont également tirées par ce dynamisme démographique.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est favorisée par les prescriptions inscrites au règlement du PLU.</p>
Bruit	<p>Parmain est exposée aux nuisances sonores générées par le trafic routier et la voie ferrée.</p> <p>L'amélioration des performances des véhicules, leur électrification ainsi que les politiques visant la réduction du trafic devraient permettre de réduire le bruit routier.</p> <p>L'absence d'approbation du PLU ne permet cependant pas d'imposer des exigences en</p>	<p>L'augmentation de la population conduit à l'augmentation du trafic routier de Parmain. Néanmoins, cette augmentation est limitée par l'incitation à l'usage des transports en commun et des modes actifs via les dispositions sur le stationnement vélo au règlement, les OAP sectorielles et l'OAP thématique « Mobilités et sécurité ».</p>



Thème	Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de PLU « Scénario au fil de l'eau »	Perspectives d'évolution de l'environnement avec l'approbation du PLU « Scénario de référence »
	termes d'isolement acoustique des bâtiments exposés au bruit.	
Risques et pollutions	<p>Le risque d'inondation par débordement et par ruissellement est accru par le dérèglement climatique. Certains secteurs en bord de l'Oise ou sur des zones d'écoulement des eaux pluviales sont vulnérables.</p> <p>La succession de périodes sèches et humides sur le territoire aggrave le phénomène de retrait-gonflement des argiles avec des risques structurels concernant principalement le bâti individuel.</p>	<p>Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas concernées par les risques inondation. Les exigences au PLU en termes de végétalisation et de gestion des eaux pluviales par infiltration permettent de limiter le risque.</p> <p>La vulnérabilité à l'aléa retrait-gonflement des sol argileux ne diffère pas de manière notable en comparaison du scénario au fil de l'eau.</p>
Déchets	Les politiques d'incitation et les évolutions de consommation devraient amener à la réduction des déchets produits avec une réduction à la source ainsi qu'un recours croissant au réemploi, au recyclage et au compostage.	Les zones nouvellement aménagées contiennent des exigences en termes de gestion des déchets, avec notamment la mise en place de surfaces dédiées au compostage des biodéchets.

## INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### PRINCIPES D'ANALYSE DES EFFETS

L'état actuel de l'environnement et les éléments du projet de PLU servent de référentiel pour l'analyse des incidences.

#### **La présentation des incidences**

Les incidences sont présentées selon la décomposition des thématiques de l'évaluation environnementale (voir l'introduction à l'évaluation environnementale) dans le but de faciliter la compréhension globale du document. Les incidences peuvent concerner plusieurs thématiques, elles sont alors classées en fonction de l'enjeu principal.

#### **L'orientation des incidences**

Une incidence est considérée comme positive lorsque l'adoption du PLU améliore la situation initiale. Lorsque le projet n'entraîne aucune modification qualitative significative par rapport à l'état initial, l'incidence est considérée comme absente ou neutre.

Une incidence est considérée comme négative lorsqu'elle dégrade la situation initiale. Des mesures correctives, détaillées dans un chapitre dédié, sont alors mises en place.

#### **L'importance de l'incidence**

Chaque incidence est évaluée qualitativement en tenant compte de différents paramètres :

- Probabilité : potentielle ou avérée (si non précisé, l'incidence est avérée).
- Etendue : localisée sur une zone ou généralisée sur le territoire communal (si non précisé, l'incidence est généralisée).
- Persistance : temporaire ou permanente, à l'échelle de l'application du PLU (si non précisé, l'incidence est permanente).
- Sévérité : modérée ou significative.

**L'orientation et l'importance de l'incidence sont présentées directement à la suite du paragraphe de description.**

#### **Les mesures associées**

**Les mesures prévues pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables de l'adoption du PLU sur l'environnement sont listées directement à la suite de la description de l'incidence à laquelle elles sont associées.** Ces mesures sont décrites dans *Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives notables*.

### GEOMORPHOLOGIE ET PAYSAGE

#### **Incidence : Diversification et rééquilibrage programmatique sur le territoire**

L'un des grands objectifs poursuivis par le PLU de Parmain est le rééquilibrage des dynamiques de développement urbain sur l'ensemble des quartiers et hameaux de la commune ainsi que la redynamisation du centre-ville comme un véritable pôle urbain.

Cet objectif est concrétisé par l'adoption des Orientations d'Aménagement et de Programmation réparties sur des secteurs actuellement non pourvus de projets de développement urbain. Pour ce qui est du secteur « Centre-ville », l'OAP poursuit un objectif de densification démographique en lien avec la proximité de la gare ferroviaire. L'orientation vise en parallèle une augmentation de l'activité commerciale et socio-culturelle afin de donner à ce quartier et à ses habitants une offre en cohérence avec l'affectation du secteur.

Pour le moment fragmentée en plusieurs quartiers inégaux tant en termes de composition démographique et sociale que d'intensité commerciale et culturelle, la commune devrait donc profiter d'un rééquilibrage urbain global sur le long terme.

---

### *Incidence positive*

---

#### ***Incidence : Amélioration de la qualité du paysage urbain***

Le développement territorial inscrit dans le PADD s'appuie sur plusieurs orientations ayant des incidences sur le paysage urbain et sa perception par les usagers. En effet, des orientations en faveur de la qualité architecturale, paysagère et environnementale ont été formulées.

Le PLU encadre le développement du territoire axé notamment sur la préservation du tissu urbain constitué dans les quartiers résidentiels. La rénovation urbaine sur les zones urbaines déjà constitué permet d'exploiter certaines dents creuses qui dégradent actuellement la perception du paysage urbain local. La revalorisation du centre-ville, et notamment de son tissu commercial, permet également d'augmenter la qualité et l'ambiance urbaine de ce secteur à enjeu.

L'amélioration de la qualité des espaces publics est prescrite dans les OAP des zones déjà urbanisées que sont « Centre-ville » et « Centre Jouy-le-Comte ». Cela passe notamment par l'aménagement d'espaces qualitatifs et paysagers, parfois peu ou pas présents sur ces zones pourtant vouées à centraliser divers équipements et points d'intérêt. Ces aménagements permettront de rendre l'espace public plus attractif et rentreront en synergie avec la dynamisation des activités implantées dans ces zones.

L'OAP « Rue de Vaux » permet quant à elle de qualifier une des entrées de ville.

L'augmentation de l'attractivité des espaces publics passe également par l'apaisement et la sécurisation de divers points de circulation, prévus à l'OAP thématique « Mobilités douces et sécurité ».

Ces divers projets d'aménagement de long terme pourront faire bénéficier aux habitants d'un environnement urbain global davantage agréable à vivre.

---

### *Incidence positive*

---

#### ***Incidence : Artificialisation des sols***

L'adoption du zonage conduit à l'ouverture à l'artificialisation de surfaces actuellement non urbanisées. Si l'on fait l'exercice de comparer le zonage du POS et du présent PLU, une superficie de 4,4 ha passe d'un statut de zone naturelle (ND, au POS) à zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU).

Une partie de ces changements de destination correspond davantage à une mise en compatibilité du zonage par rapport à l'occupation réelle du sol qu'à une réelle mise à l'urbanisation. Néanmoins, les surfaces passant en zones à urbaniser (AU) correspondent pour leur part à une réelle artificialisation. Cela concerne les zones :

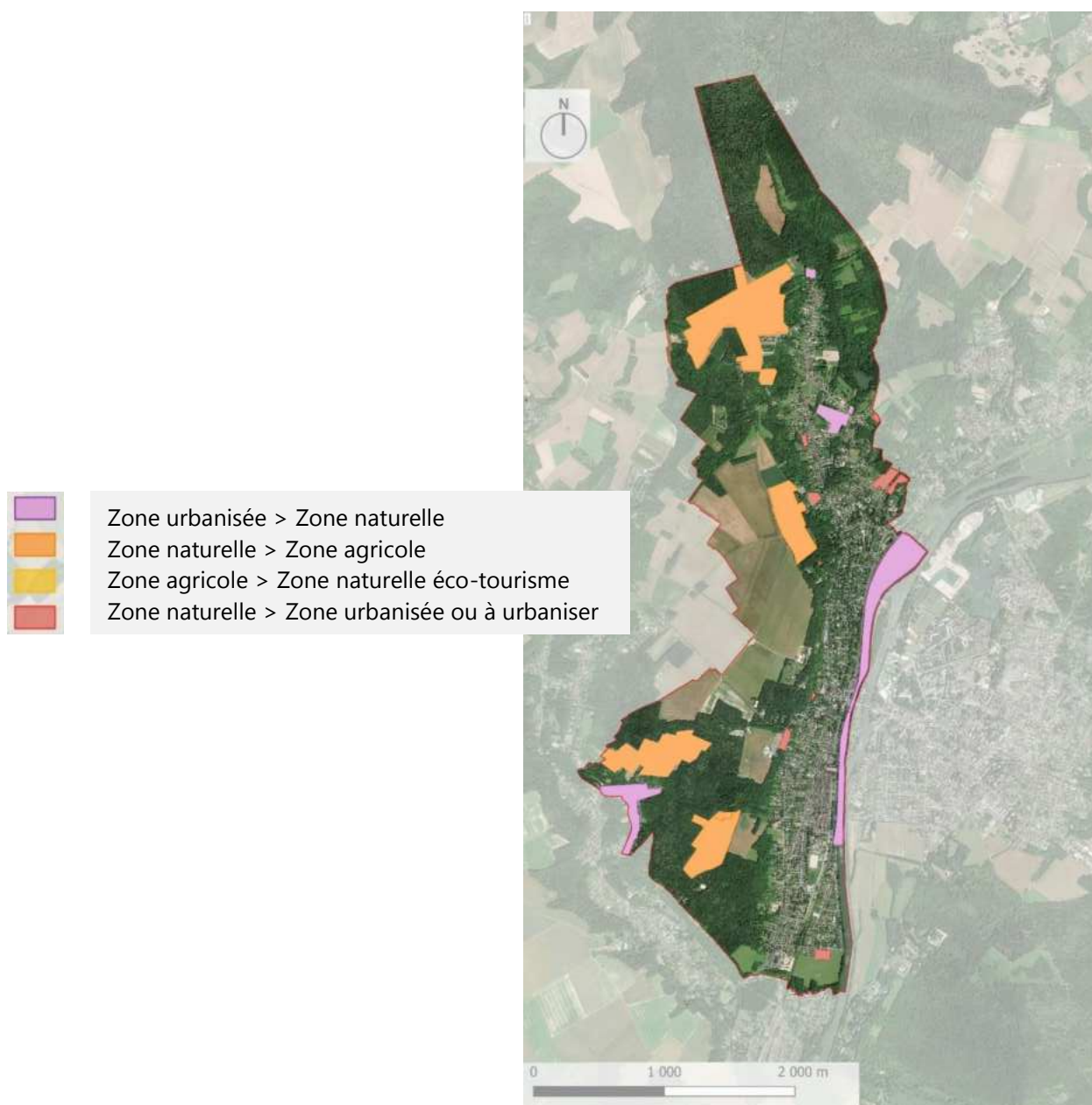
- AU1 : l'OAP sectorielle « Rue de Vaux » met à l'urbanisation une surface d'environ 0,4 ha actuellement utilisée pour l'exploitation agricole.
- AU2 : l'OAP sectorielle « Terribus » ouvre une surface d'environ 2,1 ha à l'urbanisation. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des prairies.



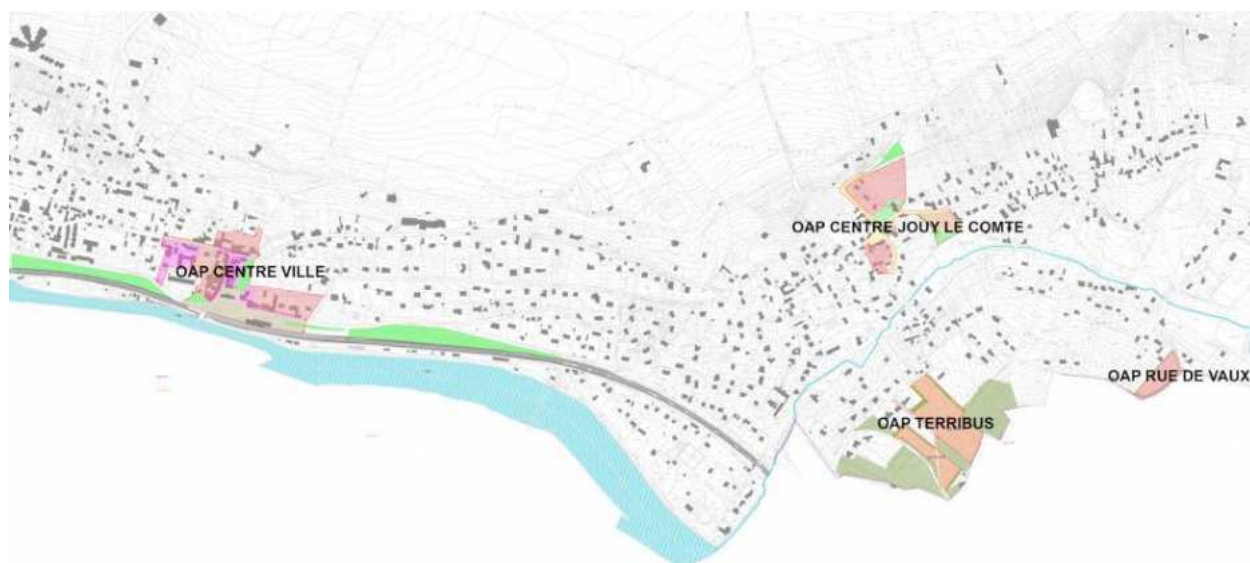
La carte ci-dessous répertorie les zones sujettes à des changements de zonage entre le POS et le PLU.

	POS	PLU	Surface
	Zone urbanisée (U)	Zone non urbanisable ( <i>risque ruissellements ou inondations</i> ) (Nh)	26,5 ha
	Zone à urbaniser (NA)	Zone naturelle diversification agricole et écotourisme (Nal)	3,1 ha
	Zone urbanisée	Zone naturelle à protéger (N)	1,2 ha
	Zone naturelle protégée (ND)	Zone agricole	77,1 ha
	Zone agricole	Zone de diversification agricole et écotourisme (Nal)	8,6 ha
	Zone naturelle protégée (ND)	Zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU)	4,6 ha

Zones sujettes à des changements de zonage entre le POS et le projet de PLU



La carte ci-dessous localise quant à elle les secteurs d'OAP.



*Localisation des OAP sectorielles prévues au PLU*

L'adoption du PLU autorisera également la densification de zones d'ores et déjà urbanisées, et donc l'artificialisation d'espaces privés végétalisés. Une telle artificialisation peut être amenée par l'extension de bâtiments existants ou la démolition-reconstruction, dans le cas où le règlement autorise une emprise au sol supérieure à l'emprise au sol des constructions actuelles. Plus particulièrement, la densification des secteurs d'OAP « Centre-ville » et « Centre Jouy-le-Comte » sera source de ce type d'artificialisation.

Les mesures listées ci-dessous et intégrées aux pièces du PLU permettent de limiter l'artificialisation des sols.

---

#### ***Incidence négative localisée et significative***

---

- > ***Mesure « Maîtriser l'emprise au sol des opérations »***
- > ***Mesure « Développer une stratégie de végétalisation »***
- > ***Mesure « Préserver le patrimoine naturel et vivant »***

#### ***Incidence : Atteinte à la perception du paysage local et aux vues lointaines***

La mise à l'urbanisation de zones actuellement non aménagées modifiera localement le paysage de la commune.

Ces modifications concernent surtout les quatre secteurs d'OAP, et plus particulièrement les secteurs actuellement non urbanisés à savoir « Rue de Vaux » et « Terribus ». La qualité du paysage local, en lisière de zones naturelles, parfois boisées, sera dégradée par l'urbanisation. Certaines vues lointaines depuis les habitations existantes seront pour leur part réduites par la présence de nouveaux bâtiments. Un travail sur le gabarit des bâtiments et sur la végétalisation et la préservation des lisières est prescrit sur ces zones à urbaniser (AU) afin de réduire cet impact.

---

#### ***Incidence négative localisée et significative***

---

- > ***Mesure « Développer une stratégie de végétalisation »***
- > ***Mesure « Intégrer le bâti dans son environnement »***



***Incidence : Atteinte potentielle au patrimoine bâti***

Le renouvellement et la densification de certains quartiers peut potentiellement avoir des incidences sur les bâtiments existants de la commune, dont une partie a une grande valeur patrimoniale. Le PLU permet de protéger les secteurs de grande valeur patrimoniale et paysagère.

---

***Incidence négative potentielle, localisée et modérée***

***> Mesure « Protéger le patrimoine bâti »***

***Incidence : Mise en valeur du patrimoine paysager naturel***

La présence de l'Oise sur un linéaire important en limite est de la commune est une composante urbaine et paysagère forte du territoire. Les berges font l'objet d'un travail à plus grande échelle notamment avec le schéma environnemental des berges des voies navigables d'Île-de-France.

Le PLU vise à renforcer le paysage de la plaine alluviale. Les berges de l'Oise, identifiées comme espace public structurant à l'échelle communale, allient des enjeux de continuité écologique, de mobilité active, d'usage de loisirs et de logistiques. Le développement des accès aux berges de l'Oise est inscrit au PADD avec l'ambition de réappropriation des espaces naturels pour un usage touristique et pédagogique.

De manière générale, le PADD et le règlement visent à protéger le patrimoine naturel existant via la protection des jardins et des ensembles arborés de la commune.

---

***Incidence positive***

---



## CLIMAT

### **Incidence : Modification des conditions d'ensoleillement**

Le classement en zone naturelle de zones urbanisables contribue à préserver les conditions d'ensoleillement des bâtiments proches, les densités végétales envisagées ayant un impact moindre qu'un bâti.

A l'inverse, le classement en zone urbanisable de zones naturelles peut amener à des modifications d'ensoleillement qui peuvent à la fois impacter dans une moindre mesure le contexte bâti et la végétation. Le règlement du PLU limite les hauteurs bâties à 7,5 m pour les OAP (jusqu'à 9m pour les installations agricoles et dans les zones prévues). La faible hauteur aura donc un impact modéré sur les conditions d'ensoleillement.

Les facteurs déterminants concernant l'ensoleillement sont les hauteurs bâties et l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Les incidences identifiées sont localisées au niveau des secteurs d'OAP. Les zones impactées sont des secteurs en mutation présentant des enjeux forts (densité en lien avec le développement du centre-ville). Les orientations du PLU sur les formes urbaines visent à modérer ces impacts.

### *Incidence négative localisée et modérée*

#### **> Mesure « Intégrer le bâti dans son environnement »**

### **Incidence : Augmentation de l'effet d'îlot de chaleur urbain**

Le PADD prévoit un accroissement de la population à l'horizon 2030 avec 1 059 nouveaux habitants, soit + 19,5 % par rapport à l'année 2018. La densification prévue sur certaines zones tels que les OAP « Centre-ville » et « Centre Jouy-le-Comte », peut favoriser les effets d'îlot de chaleur urbain avec notamment l'imperméabilisation des sols, la densification du tissu urbain et le retrait de la végétation. Ceci est particulièrement le cas dans les zones densément artificialisées. Cette incidence est néanmoins jugée comme modérée étant donné que la commune est considérée comme peu vulnérable à l'effet d'îlot de chaleur urbain.

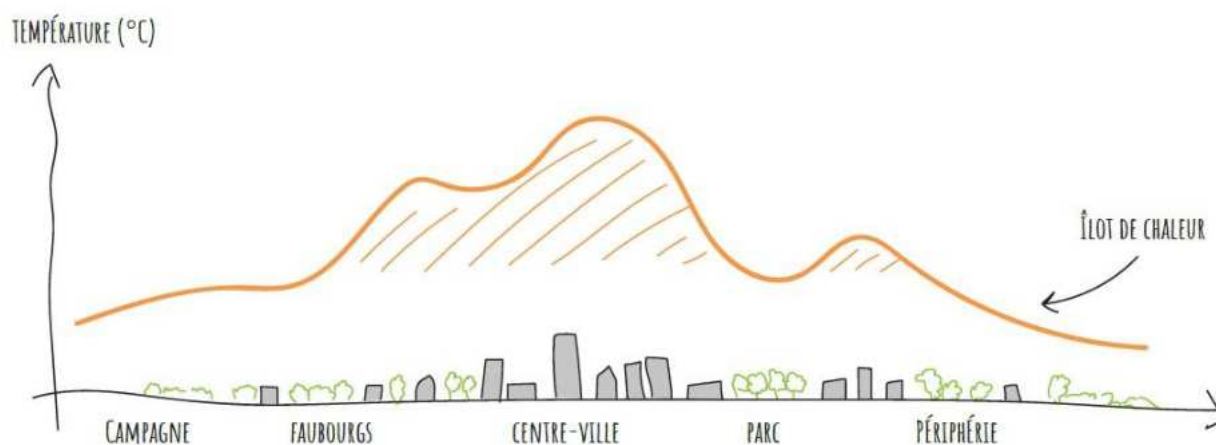


Illustration de l'effet d'îlot de chaleur urbain (source TRANS-FAIRE)

Des mesures permettent de limiter cet impact qui peut menacer le confort d'été de la commune.

### *Incidence négative localisée et modérée*

#### **> Mesure « Maîtriser l'emprise au sol des opérations »**

- > **Mesure « Développer une stratégie de végétalisation »**
- > **Mesure « Intégrer des principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques »**

### BIODIVERSITE ET TRAMES ECOLOGIQUES

#### **Incidence : Erosion de la biodiversité et du paysage naturel local**

Les boisements de la commune constituent un massif forestier occupant 44,2% du territoire, représentant alors une composante paysagère locale majeure. Avec les grandes plaines agricoles, ils forment de grands ensembles non urbanisés sur les plateaux et certaines pentes des côteaux. Des habitats remarquables sont aussi présents comme les pelouses calcicoles situées sur le coteau du ru de Jouy, après le hameau de Jouy-le-Comte. Les zones humides représentent également des habitats d'intérêt, elles sont caractérisées par une biodiversité exceptionnelle abritant de nombreuses espèces végétales et animales identifiées sur la commune dans le fond du vallon de Jouy, au départ du vallon vers la Naze.

Le PADD répond aux enjeux de protection des espaces naturels et agricoles et de lisières forestières ainsi qu'à la mise en cohérence du PLU avec la charte du PNR. Le PLU prévoit de valoriser l'environnement paysager fluvial, de favoriser l'ouverture de la ville sur la rivière et la mise en valeur des berges de l'Oise, en protégeant les zones naturelles, la biodiversité et le déploiement d'actions de sensibilisation à l'environnement. Le PADD prévoit la protection des zones humides au nord du territoire, dans le Fond de Vaux, Boulonville, et du ru de Jouy. La préservation des zones naturelles passe également par la protection des biotopes et des arbres.

Les opérations d'aménagement doivent intégrer en priorité la préservation de l'existant, les opérations d'abattage d'arbres, la destruction d'habitats, l'aménagement des Berges de l'Oise mêmes compensées, présentent un risque important d'érosion de la biodiversité.

---

#### **Incidence négative potentielle et significative**

- > **Mesure « Maîtriser l'emprise au sol des opérations »**
- > **Mesure « Développer une stratégie de végétalisation »**
- > **Mesure « Préserver le patrimoine naturel et vivant »**

#### **Incidence : Développement des corridors et réservoirs écologiques**

Parmain s'insère dans une Trame verte et bleue à l'échelle du territoire, notamment par son massif forestier et au niveau de son réseau hydrographique, le long de l'Oise et du ru de Jouy. De nombreuses espèces patrimoniales présentes en sont directement dépendantes pour tout ou une partie de leur cycle de vie, un enjeu important ressort donc de ces corridors écologiques qui traversent la commune.

Le PADD s'articule autour des trames écologiques et prévoit la préservation et le renforcement de ces trames par la préservation de la couverture boisée, des espaces agricoles et la conciliation de la densité végétale et bâti.

---

#### **Incidence positive**

- > **Mesure « Développer une stratégie de végétalisation »**

L'OAP « Trame verte – Patrimoine naturel urbain et paysage » présente des objectifs de protection et de renforcement de l'ensemble des corridors et des réservoirs écologiques identifiés.

L'OAP est positive pour la préservation des différents types d'espaces naturels :



- Les ZNIEFF, massifs forestiers et éléments arborés continus.
- Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, notamment des ripisylves pour le maintien des corridors aquatiques, les milieux remarquables et menacés.
- Les pelouses calcicoles, les zones humides, les corridors aquatiques par une bande non constructible ou aménageable le long du ru du Jouy.
- Les espaces verts actuels et leur caractère naturel et accueillant pour la biodiversité, par une gestion écologique, et par le renforcement des corridors par le réseau des voies vertes.

---

### *Incidence positive localisée et significative*

---

#### **Incidence : Aménagement des berges de l'Oise**

L'Oise est répertoriée comme corridor et réservoir écologique, un enjeu majeur qui traverse toute la commune pour la biodiversité aquatique.

L'OAP « Réappropriation la rivière à la ville » prévoit de conserver la richesse biologique de ces milieux humides, et doit avant tout se concentrer sur la préservation de l'existant. L'aménagement des berges peut impacter la biodiversité inféodée par l'augmentation de la pression de passage au niveau des zones humides sensibles, par une pression importante sur la biodiversité lors de la phase de travaux d'aménagement des berges et l'installation de nouveaux aménagements.

---

### *Incidence négative potentielle et modérée*

---

> **Mesure « Protéger les milieux humides »**

> **Mesure « Préserver patrimoine naturel et vivant »**

## EAU ET ENERGIE

### **Incidence : Augmentation des besoins énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre**

Les projets d'aménagement prévus par le PLU impliquent une augmentation de la population et donc de la demande énergétique. La population projetée à 2030 dans le PADD est de 6 664 habitants, contre 5 575 habitants en 2018. Cette évolution de 19,5 % est significative.

Les besoins énergétiques sur la commune vont évoluer avec les modifications de la densité bâtie, les évolutions du tissu bâti existant (amélioration énergétique) et de la répartition des usages (les besoins sont différents pour un logement, un bureau ou encore un entrepôt).

Les déplacements de la population vont également augmenter en parallèle, induisant eux aussi une augmentation de la consommation d'énergie sur la commune. Le trafic routier motorisé en est en grande partie responsable.

Ces nouveaux besoins énergétiques seront émetteurs de gaz à effet de serre selon le vecteur énergétique sollicité. On rappelle dans le tableau ci-dessous les facteurs d'émissions pour les principaux vecteurs énergétiques, issus du Guide technique et des facteurs d'émission du CERTU (2012).

<b>Vecteur énergétique</b>	<b>Facteur d'émission (g éq.CO<sub>2</sub> / kWh)</b>
Gaz	231
Fioul domestique	301
Charbon	415
Biomasse (plaquettes forestières)	15
Electricité, moyenne France	84
Electricité photovoltaïque	55

La performance thermique de l'enveloppe des bâtiments ainsi que le choix de systèmes de production de chaleur performants et recourant à des énergies peu carbonées permettent de limiter les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées. Ces choix sont en partie guidés par les seuils exigés sur la construction neuve par la RE2020.

Les déplacements à pied et à vélo, l'usage des transports en commun et l'utilisation de nouvelles motorisations pour les véhicules permettent ces mêmes réductions vis-à-vis des déplacements des parminoïis.

Néanmoins, quelle que soit la performance énergétique des nouveaux bâtiments et le mode de déplacement de leurs occupants, ces nouveaux besoins énergétiques représentent une incidence négative étant donnée l'augmentation de la population projetée à l'horizon 2030 (+ 19,5 %).

Il faut toutefois noter que la densification de Parmain et plus particulièrement de son centre-ville, en cohérence avec la desserte en transports en commun notamment, répond aux objectifs métropolitains et nationaux.

---

### **Incidence négative significative**

- > **Mesure « Intégrer des principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques »**
- > **Mesure « Développer l'usage des modes actifs »**

### ***Incidence : Augmentation de la consommation d'eau potable***

L'augmentation de la population induite par les nouvelles OAP et projets d'aménagement implique une consommation en eau potable plus importante qu'à l'état initial.

L'écart de consommation ne devrait pas impacter de manière significative le réseau qui puise dans les réservoirs de Parmain, eux-mêmes alimentés par la nappe phréatique au bord de l'Oise. La réutilisation des eaux pluviales sera privilégiée pour réduire au maximum le stress hydrique.

---

### ***Incidence négative significative***

#### ***> Mesure « Maximiser l'infiltration des eaux pluviales »***

### ***Incidence : Augmentation du ruissellement pluvial***

Les nouvelles OAP et projet d'aménagement induisent l'imperméabilisation d'une partie des sols, ce qui implique l'augmentation du ruissellement sur le territoire. Le coefficient de perméabilité à l'échelle des parcelles concernées par de nouveaux projets d'aménagement est amené à diminuer de manière significative.

Bien qu'induit par les nouvelles opérations, cet impact a des conséquences sur une échelle dépassant lesdites opérations.

Les prescriptions intégrées au règlement sur la gestion des eaux pluviales en parcelle ainsi que sur les revêtements des voiries et stationnements permettent de limiter le ruissellement pluvial sur les nouvelles constructions.

---

### ***Incidence négative significative***

#### ***> Mesure « Maîtriser l'emprise au sol des opérations »***

#### ***> Mesure « Développer une stratégie de végétalisation »***

#### ***> Mesure « Préserver la biodiversité existante »***

#### ***> Mesure « Maximiser l'infiltration des eaux pluviales »***

### ***Incidence : Renforcement des connexions piétonnes et cyclables***

Le traitement des espaces publics et notamment le renforcement des connexions piétonnes et cyclables prévu, permet de favoriser l'usage des modes de déplacement actifs. Cela se traduit par plusieurs projets d'aménagement de l'espace public intégrés dans l'OAP « Mobilités douces et sécurité », notamment :

- La création d'une nouvelle liaison piétonne transversale.
- La création d'une passerelle dédiée aux piétons et cyclistes reliant Parmain à l'Isle-Adam.
- La sécurisation des carrefours identifiés comme dangereux et/ou dissuasifs.
- La piétonnisation des berges de l'Oise.

---

### ***Incidence positive***

#### ***> Mesure « Développer l'usage des modes actifs »***

## RISQUES ET POLLUTIONS

### **Incidence : Augmentation de la population exposée au bruit et à la pollution de l'air**

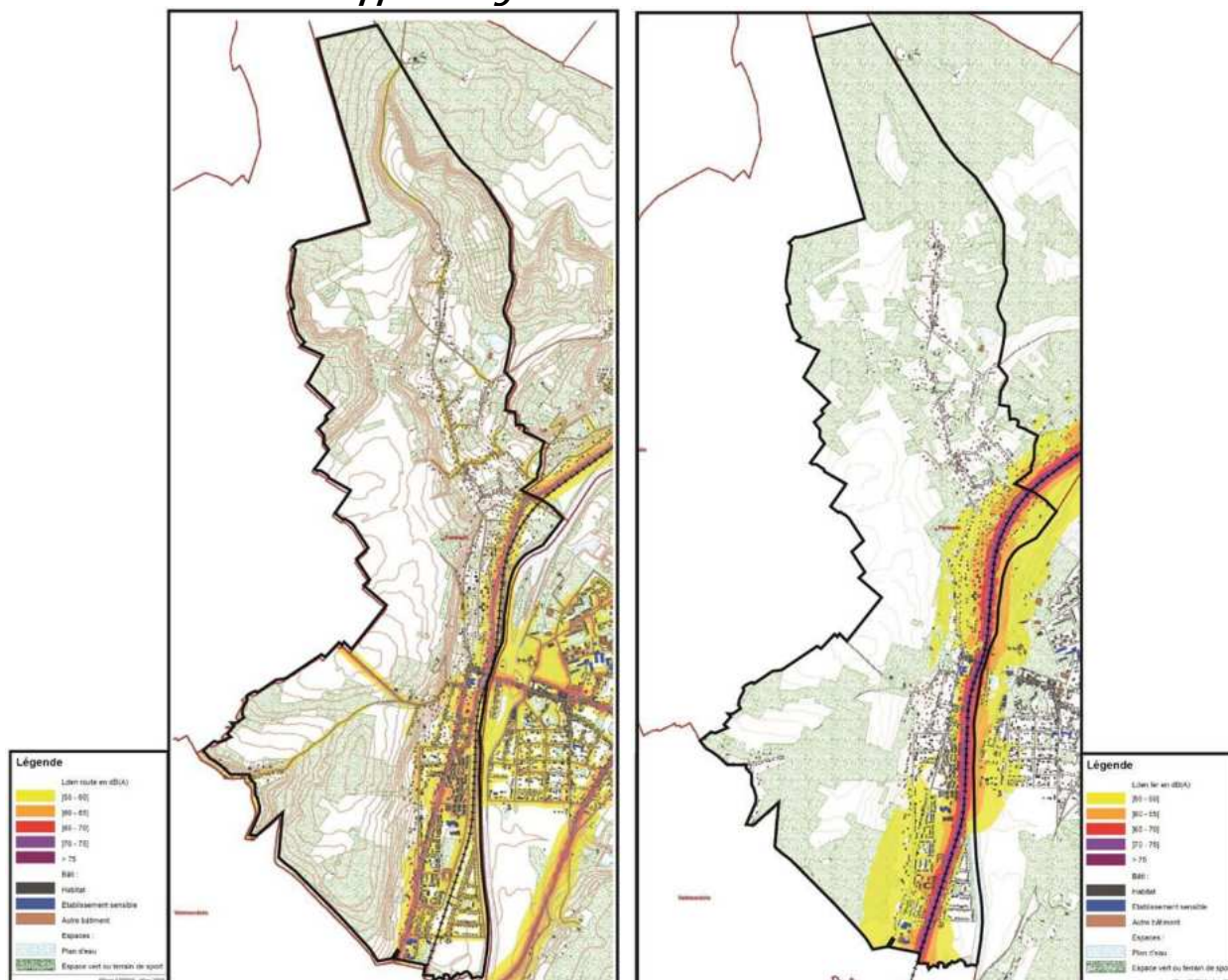
Les principales sources de nuisances sonores à Parmain sont la voie ferrée en bordure de l'Oise et les deux routes départementales (D64 et D4) qui traversent la commune d'est en ouest et du nord au sud. Le gabarit de ces voies, surtout en territoire urbain, est réduit et n'autorise pas de vitesse élevée de déplacement, ce qui est peu générateur de bruit hormis ceux liés au roulement.

La pollution atmosphérique est également due en grande partie au trafic routier. Le chauffage des bâtiments et les activités industrielles

L'aménagement et la densification de certains secteurs amène néanmoins à une augmentation de la population exposée au bruit. Cela concerne entre autres l'OAP « Centre-ville », traversée par la D4 et la D64 et située à proximité de la voie ferrée. Cet impact est réduit par le respect de normes d'isolement acoustique des bâtiments.

### *Incidence négative localisée et modérée*

- > **Mesure « Limiter l'exposition au bruit, pollutions et risques naturels »**
- > **Mesure « Développer l'usage des modes actifs »**



Bruit routier et bruit ferré à Parmain, 2009

***Incidence : Augmentation de la pollution lumineuse***

Les projets d'aménagement prévus par le PLU impliquent la mise en place d'éléments d'éclairage extérieur supplémentaires et donc l'augmentation de la pollution lumineuse. Cette pollution a une influence locale à diffuse sur la biodiversité et la santé humaine.

Les OAP intègrent des prescriptions sur les caractéristiques de l'éclairage extérieur afin de limiter la pollution lumineuse liée à ces opérations.

---

*Incidence négative modérée*

**> Mesure « Limiter l'impact de l'éclairage extérieur »**

***Incidence : Augmentation des infrastructures et de la population exposées aux risques inondation et mouvement de terrain***

La commune est concernée par certains risques naturels dont :

- Les inondations par débordement des cours d'eau.
- Les inondations par ruissellement.
- Les mouvements de terrain par retrait-gonflement des sols argileux.
- Les risques liés aux carrières souterraines et aux terrains alluvionnaires compressibles.

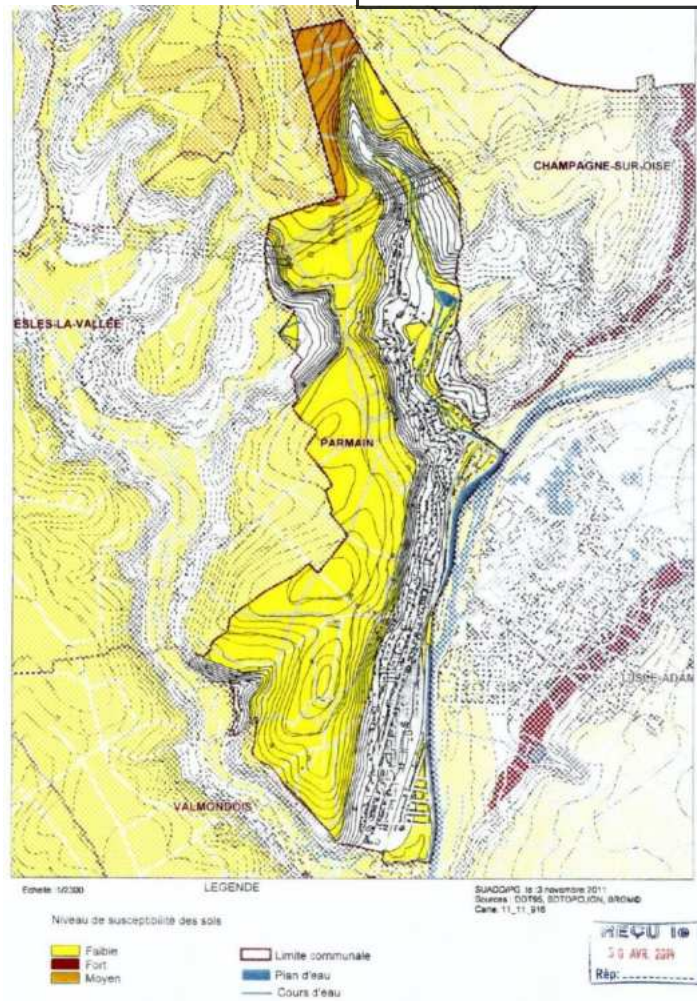
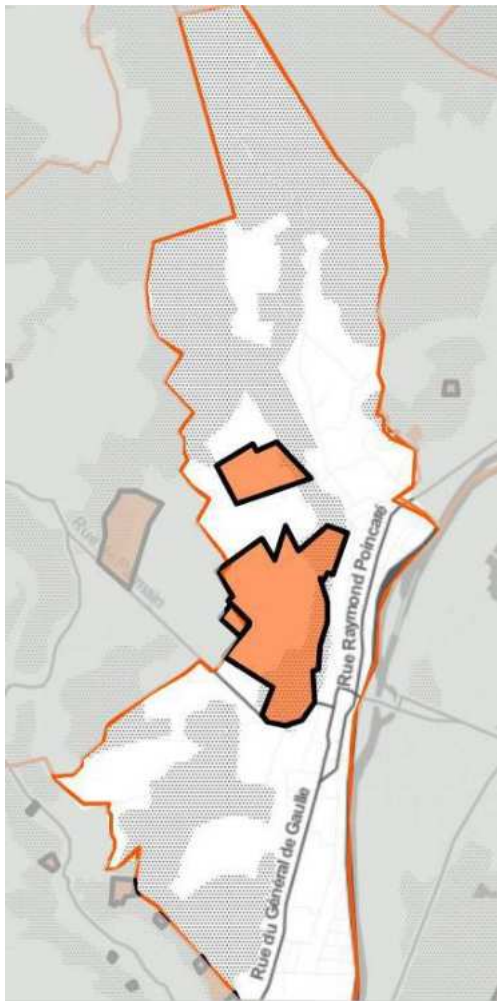
Les projets d'aménagement amènent à une augmentation des bâtiments et de la population exposés à ce type de risques. Le PLU permet de limiter la population exposée au risque inondation en contraignant la construction sur une partie des secteurs concernés. La conception des bâtiments peut également permettre de réduire ce risque ainsi que les risques liés aux mouvements de terrain.

---

*Incidence négative modérée*

**> Mesure « Limiter l'exposition au bruit, pollutions et risques naturels »**

**> Mesure « Maximiser l'infiltration des eaux pluviales »**



*Périmètres de carrière et aléa retrait-gonflement des sols argileux (source Inspection générale des carrières de Versailles, Porter à la connaissance DDT, 2014)*





## DECHETS

### ***Incidence : Augmentation des flux de déchets***

La quantité de déchets produite à l'échelle de la commune est attendue à l'augmentation. En effet, l'augmentation de la population devrait plus que compenser l'éventuelle baisse de production de déchets par habitant due aux évolutions comportementales et au développement du compostage par exemple. A titre indicatif, les quantités moyennes de déchets à collecter par les collectivités par type de déchet et par habitant sont présentés dans le tableau ci-dessous. Les données proviennent des chiffres-clés de l'ADEME 2020 portant sur l'année 2017.

Type de déchet	Moyenne française 2017
Déchets ménagers en mélange	252 kg/hab.
Emballages, papiers et verre	79 kg/hab.
Encombrants et déchets verts	32 kg/hab.
Déchets en déchetterie	162 kg/hab.
Total	525 kg/hab.

Ces volumes supplémentaires de déchets seront absorbés par la collecte et le traitement assurés par le syndicat TRI-OR dont la collecte des déchets ménagers en mélange et des emballages, papiers et carton est assurée à une fréquence hebdomadaire.

En parallèle, le développement du compostage des bio-déchets permettra de réduire la quantité de déchet à collecter et traiter. Les prescriptions mises en place pour les secteurs d'OAP visent à réaliser le compostage dans les espaces végétalisés des îlots bâtis.

---

### ***Incidence négative significative***

---

**> Mesure « Développer le compostage des bio-déchets »**

## MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES

### **Maitriser l'emprise au sol des opérations**

Le PADD prévoit des orientations d'aménagement pour limiter la consommation d'espace verts et l'imperméabilisation des sols avec notamment pour objectifs de :

- Combler les dents creuses et mobiliser le bâti mutable ainsi que la vacance au sein de quartiers existants.
- Favoriser la mutation des parcelles et du bâti le long de la gare et le secteur de la rue Poincaré.
- Respecter l'objectif d'extension fixé par le SDRIF à 5% du territoire, soit 9,6ha.

### **Dispositions - règlement**

L'article 2.1.1. du règlement du PLU intègre des coefficients d'emprise au sol maximaux pour chaque secteur afin de limiter l'emprise au sol des constructions et des extensions en fonction de leurs caractéristiques propres. Ils sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Zone	Secteur	Emprise maximale
Zones agricoles	A	150 m <sup>2</sup> pour les habitations et annexes Autres bâtiments : nécessités techniques
	A1	
	A2	
Zones naturelles	N	150 m <sup>2</sup> pour les habitations et annexes Autres bâtiments : nécessités techniques
	NaI	150 m <sup>2</sup> pour les habitations et annexes Autres bâtiments : nécessités techniques 1 HLL (35 m <sup>2</sup> max) / 1 000m <sup>2</sup>
	Nhi	10 %, uniquement en extension
	Nhr	30 %, uniquement en extension
Zones urbaines	UA	10 %, uniquement en extension
	UCc	50 %
	UCj	
	UCo	
	UGa	25%
	UGb	
	UGc	
	UGf	30 %
	UGv	25 %
	UHp	15%, et 30% en extension
	UHpc	
	UHj	
UY	NA	
Zones à urbaniser	AU1	NA
	AU2	

### **Dispositions - OAP**

Les OAP sectorielles limitent et localisent les zones qui accueilleront les constructions, afin de maintenir des surfaces végétalisées.

### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.

### **Indicateurs de suivi**

Emprise au sol des constructions sur les parcelles concernées.



## Développer une stratégie de végétalisation

### Dispositions - règlement

L'article 3.1. du règlement introduit un coefficient de surface éco-aménageable de pleine terre minimal en parcelle pour chaque secteur. Ces valeurs minimales sont présentées ci-après.

Zone	Secteur	Pleine terre minimale	
Zones agricoles	A	Toute surface hors construction et voirie	
	A1		
	A2		
Zones naturelles	N		
	Nal		
	Nhi		
	Nhr		
Zones urbaines	UA		50 %
	UCc		20 %
	UCj		30 %
	UCo	20 %	
	UGa	40%	
	UGb		
	UGc		
	UGf	30 %	
	UGv	40 %	
	UHp	60 %	
	UHpc	40 %	
	UHj	40 %	
UY	Toute surface hors construction et voirie		
Zones à urbaniser	AU1	10 %	
	AU2		

L'article 3.2.1. introduit un ratio de plantation d'arbres de haute tige en parcelle. Celui-ci est fixé à un arbre pour 40 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre sur l'ensemble des zones de la commune. Ce ratio permet l'implantation d'un nombre important dans les espaces extérieurs, permettant ainsi de développer une végétation importante représentant un support l'accueil de la biodiversité locale.

L'article 3.2.2. prescrit la plantation de haies végétalisées le long des clôtures constituées d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement. Leur densité est de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50 m de la limite séparative.

Ces haies permettront de participer à la trame végétale en milieu urbain et seront des éléments de transition dans le cas de limites séparatives en contact de milieux arborés.

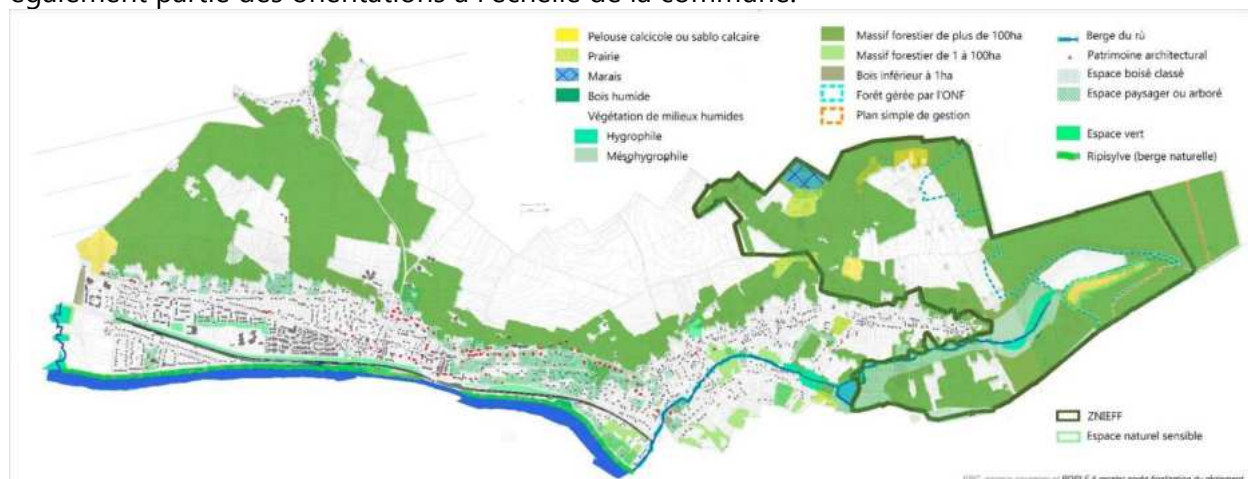
L'article 3.2.3. fixe les règles de végétalisation des aires de stationnement avec l'introduction d'un ratio d'un arbre pour deux emplacements créés ainsi que la plantation de haies pour les parkings dotés de 4 places ou plus.

La palette végétale prescrite selon les différentes strates végétales est annexée au règlement.

### Dispositions - OAP

L'OAP « Trame verte » a pour objectif le renforcement général de la trame verte urbaine de

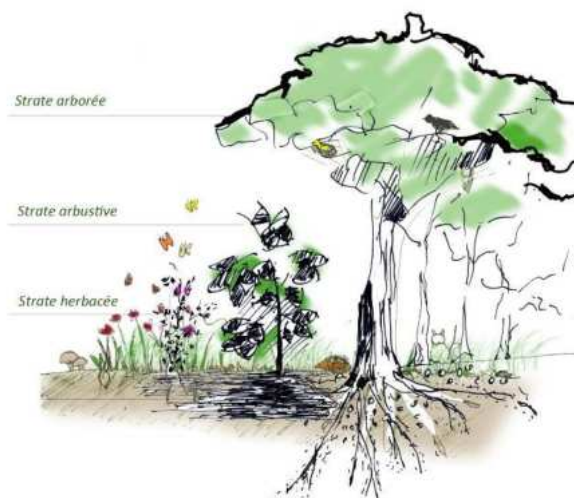
Parmain. La gestion écologique des berges, des milieux naturels et des espaces paysagers fait également partie des orientations à l'échelle de la commune.



OAP « Trame verte – Patrimoine naturel urbain et paysage »

Une charte de l'arbre sera adoptée par la ville dans le cadre de l'OAP « Trame verte ». Cette charte permettra d'intégrer dans un document unique l'ensemble des règles fixées à Parmain concernant la végétalisation, la protection des milieux naturels.

De manière plus localisée, les OAP « Rue de Vaux » et « Terribus » identifient des franges et trames végétales à créer en lisières de secteur. Sur le secteur « Rue de Vaux », une déclinaison de la frange créée sur plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) est prescrite.



Principe de végétation multi-strates (source Hortésie)

### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.
- Elaboration d'une charte de l'arbre.

### **Indicateurs de suivi**

- Coefficient de surfaces de pleine terre sur les parcelles concernées.
- Nombre d'arbres de haute tige plantés.
- Présence de trames végétales dans les secteurs OAP concernés.
- Présence et caractéristiques des haies mises en place.
- Essences mises en place dans les opérations d'aménagement.

### **Préserver le patrimoine naturel et vivant**

#### **Dispositions - zonage**

Une bande de 50 mètres est protégée des constructions autour de espaces boisés identifiés sur la commune.

Le document graphique du PLU délimite les massifs forestiers de Parmain en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Les ensembles arborés et jardins à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés au document graphique du PLU.

L'article 3.4. du règlement prescrit la préservation de ces zones :

- Le relevé des arbres existants dans ces espaces est joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.
- Toute construction à édifier devra protéger et mettre en valeur les arbres existants.
- Pour ces arbres, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.
- Le cas échéant, les arbres disparus ou altérés doivent être remplacés par des essences équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.

Le document graphique identifie également les milieux ouverts à préserver au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme. Ces milieux concernent les lisières présentes sur le secteur d'OAP « Terribus » en contact du massif forestier en limite communale de Champagne-sur-Oise.

#### **Dispositions - règlement**

Un principe général de protection de l'arbre en tant que sujet isolé est adopté sur la commune. Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent donc être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Le règlement impose le relevé des arbres présents sur les parcelles concernées par des nouvelles constructions ou extensions de bâtiments existants.

L'article 3.2.1. introduit une obligation de conservation des arbres dont la circonférence à 1 m du sol est supérieure à 1,20 m sur l'ensemble des secteurs de la commune.

Pour les arbres dont la circonférence est plus faible, ce même article introduit un principe de compensation des arbres à abattre par des arbres de haute tige de circonférence supérieure à 25 cm, ou par des arbres de verger de circonférence supérieure à 14 cm. Pour les secteurs en zone A et le secteur UA , seuls des arbres de haute tige de circonférence supérieure à 25 cm peuvent permettre de compenser les abattages.

Le règlement prend également en considération la nécessité de conserver des couloirs de déplacement pour la petite faune non domestique (type hérisson d'Europe). Pour cela, l'article 2.3.3. prescrit l'intégration de passages pour la petite faune dans les clôtures séparatives. La dimension minimale de ces passages est de 15 cm x 15 cm et ceux-ci ne doivent pas être espacés de plus de 10 mètres.

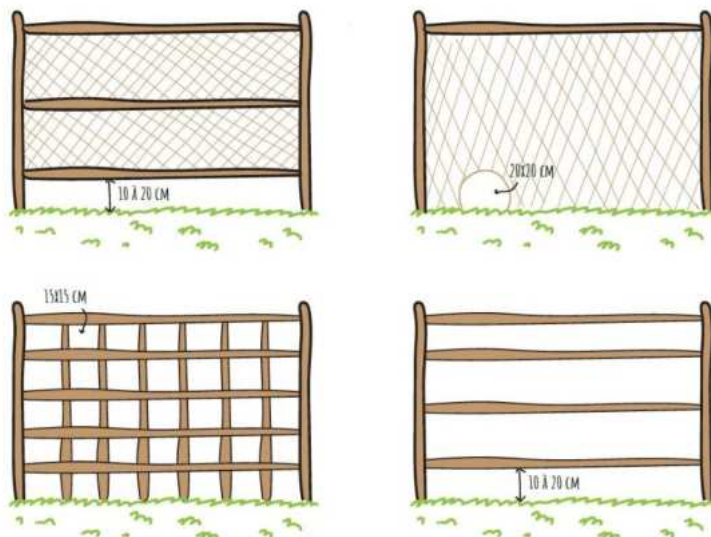


Illustration du principe de passage à petite faune (source TRANS-FAIRE)

### **Dispositions - OAP**

Les OAP sectorielles « Centre-ville » et « Centre Jouy-le-Comte » intègrent des principes de préservation du patrimoine végétal existant. Des zones sont identifiées dans le but de préserver et valoriser les espaces publics paysagers structurants. L'axe paysagé et végétalisé formé par le jardin situé derrière la bibliothèque communale est également ciblé pour être maintenu.

### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.

### **Indicateurs de suivi**

- Arbres conservés et abattus.
- Non-atteinte aux espaces boisés classés.
- Maintien des ensembles arborés, jardins et milieux ouverts identifiés au document graphique.
- Maintien des espaces publics paysagers identifiés dans les secteurs d'OAP.
- Caractéristiques des clôtures mises en place.

### **Protéger le patrimoine bâti**

#### **Dispositions – zonage**

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le document graphique du PLU localise les jardins, les propriétés remarquables et les murs anciens comme éléments de paysage, îlots, ou immeubles, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit dans le règlement les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Au total, environ 140 bâtiments sont concernés par cette protection en plus des murets et lavoirs identifiés.

#### **Dispositions – OAP**

Les OAP sectorielles « Centre-ville » et « Centre Jouy-le-Comte » identifient le patrimoine bâti local à préserver et mettre en valeur. Cela concerne le porche du 15 rue Guichard en centre-ville et la propriété de l'ancien presbytère et le lavoir de Jouy-le-Comte.



### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.

### **Indicateurs de suivi**

- Non-atteinte du bâti protégé.

### **Intégrer le bâti dans son environnement**

#### **Dispositions – règlement**

Le règlement du PLU encadrent l'aspect extérieur des constructions dans le but de conserver une identité visuelle propre à la commune dans le cadre des nouveaux projets de construction et d'extension de bâtiments. La matérialité et la colorimétrie exigées sont notamment précisées en annexe.

L'article 2.1.2. introduit les règles de hauteur des bâtiments selon les secteurs, ils sont détaillés dans le tableau suivant.

<b>Zone</b>	<b>Secteur</b>	<b>Hauteur maximale</b>
Zones agricoles	A	6 m pour les habitations 9 m pour les autres bâtiments
	A1	
	A2	
Zones naturelles	N	6 m pour les habitations
	Nal	9 m pour les autres bâtiments
	Nhi	7,5 m
	Nhr	7,5 m 9 m selon les constructions voisines ou la topographie
Zones urbaines	UA	3 m
	UCc	9 m
	UCj	7,5 m 9 m selon les constructions voisines ou la topographie
	UCo	9 m
	UGa	7,5 m 3,5 m pour les annexes
	UGb	
	UGc	
	UGf	
	UGv	
	UHp	7,5 m
	UHpc	3 m pour les annexes
	UHj	7,5 m 3 m pour les annexes 9 m selon les constructions voisines ou la topographie
UY	6 m	
Zones à urbaniser	AU1	7,5 m
	AU2	

Ces hauteurs maximales permettent de préserver certaines vues lointaines sur le paysage urbain et naturel de la commune. Elles permettent également de limiter l'impact des nouvelles constructions et extensions sur l'ensoleillement des espaces extérieurs et des bâtiments environnants.

### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.

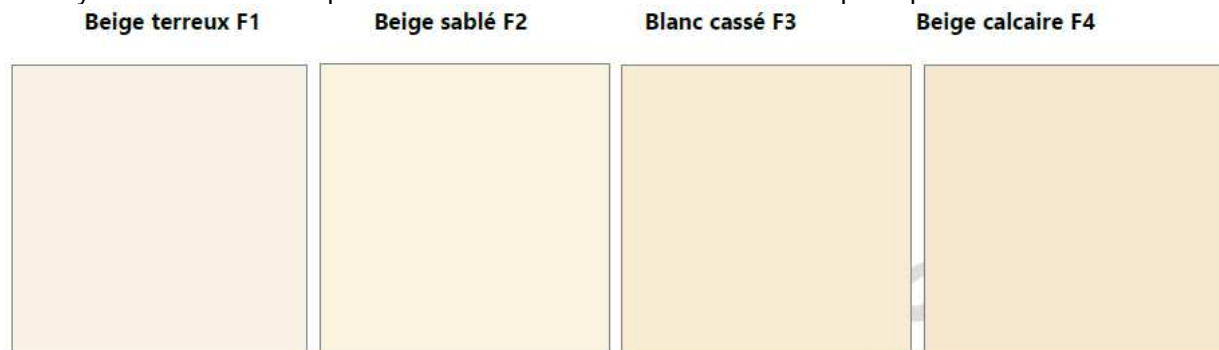
### **Indicateurs de suivi**

- Hauteur maximale des constructions et extensions.

### **Intégrer des principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques**

#### **Dispositions – règlement**

L'article 2.3.2. concerne l'aspect extérieur des constructions. La colorimétrie des bâtiments est encadrée par un nuancier présenté en annexe. Les teintes de façade prescrites sont relativement claires et permettent de réduire l'échauffement des bâtiments en période de forte chaleur et donc leur rayonnement thermique à l'intérieur des bâtiments et sur l'espace public environnant.



*Teintes à appliquer en façades de bâtiment*

L'article 3.3. fixe les règles concernant les matériaux de sol des voiries en parcelle. Ces surfaces doivent faire appel à des revêtements perméables, et de préférence végétalisés avec par exemple un mélange terre-pierre, un pavage à joints enherbés ou une prairie renforcée. L'utilisation de revêtements imperméables type béton ou enrobé bitumineux n'est autorisée qu'en cas de contrainte technique majeure ou d'emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite. La limitation des surfaces imperméables et de teinte relativement foncée permet de limiter la contribution des voiries à la surchauffe des espaces publics lors des fortes chaleurs.

Au-delà de ces règles, les mesures « Développer une stratégie de végétalisation » et « Maximiser l'infiltration des eaux pluviales » permettent également de favoriser un urbanisme bioclimatique.

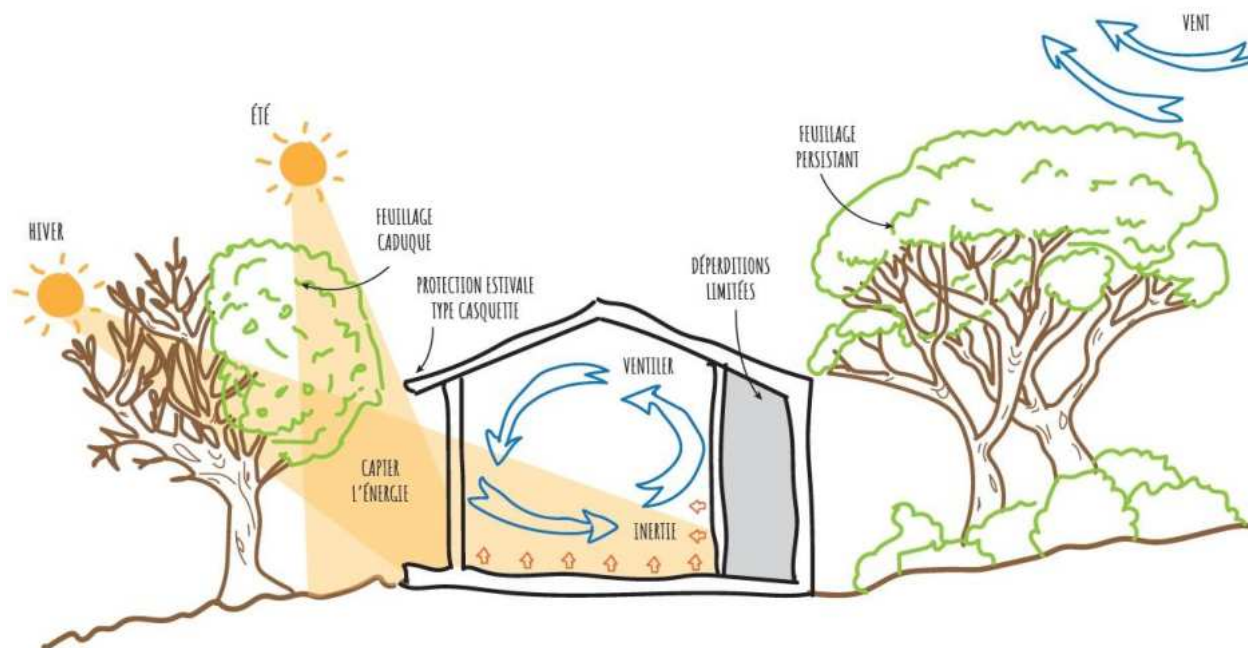
#### **Dispositions – OAP**

Les OAP sectorielles « Centre Jouy-le-Comte », « Rue de Vaux » et « Terribus » intègrent des principes d'architecture bioclimatique avec les préconisations suivantes :

- L'implantation du bâti devra permettre l'ensoleillement des baies principales et faciliter la ventilation naturelle.
- Des dispositifs architecturaux type casquettes, débords de toit, panneaux latéraux, etc ou brise-soleils permettant d'éviter la surchauffe des logements pourront être intégrés.
- Le potentiel de la végétation sera mis en valeur en matière de confort thermique de gestion de l'eau de biodiversité et de paysage.

Ces principes permettent de maximiser les apports énergétiques « gratuits » dans les bâtiments et de les préserver de la surchauffe dans le but de limiter les consommations énergétiques des bâtiments liées au chauffage, à l'éclairage et éventuellement à la climatisation des bâtiments.





Principes de l'architecture bioclimatique (source TRANS-FAIRE)



Exemples de protection solaire (source Tendances Alpes Bois, Laveix)

### Modalités de suivi

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.

### Indicateurs de suivi

- Caractéristiques des matériaux de revêtement prévus.
- Intégration d'éléments de conception passive favorisant l'ensoleillement en hiver et la fraîcheur en été des bâtiments sur les secteurs d'OAP concernés.

### Développer l'usage des modes actifs

#### Dispositions – règlement

L'article 4. du règlement fixe la surface minimale dédiée au stationnement vélo à mettre en place pour les différents types de locaux. Il renvoie à l'annexe fixant les ratios suivants :

- Logements : 1 m<sup>2</sup> par logement avec un minimum de 3,5m<sup>2</sup>.
- Bureaux, commerces, services et professions libérales : 1 emplacement couvert sur une superficie au moins égale à 1,5m<sup>2</sup> par tranche complète de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur à 3,5m<sup>2</sup>.
- Hébergements hôteliers : 5% des surfaces dédiés au stationnement des véhicules motorisés.
- Ecoles primaires : 1 emplacement couvert pour 15 élèves.
- Enseignement secondaire et supérieur : 1 emplacement couvert pour 4 élèves.

Ces ratios de stationnement vélo permettent aux différents types de bâtiments d'accueillir les usagers se déplaçant en vélo dans de bonnes conditions, rendant ainsi la pratique du vélo plus attractive.

### **Dispositions – OAP**

L'OAP « Mobilités douces et sécurité » est une réponse au besoin de développement et de sécurisation de l'usage des modes de déplacement actifs, notamment la marche et le vélo. Accompagnée d'une étude de circulation en cours sur plusieurs communes dont Parmain, elle fixe des orientations à plusieurs échelles :

- Sécuriser les carrefours dissuasifs.
- Relier Parmain et L'Isle-Adam par une passerelle dédiée aux piétons et cycles.
- Compléter le maillage piéton, dans plusieurs secteurs : le nouveau quartier du Bois Gannetin, Jouy-le-Comte à La Naze, Jouy-le-Comte à la voie verte et à la D4, voie verte à la rue du Président Wilson.
- Piétonner le linéaire communal des berges de l'Oise.
- Protéger les chemins et sentes.

A une échelle plus réduite, les OAP sectorielles inscrivent des orientations dans le but de favoriser la pratique de la marche et du vélo :

- « Centre-ville » :
  - Conforter les modes de déplacement doux en sécurisant l'accès à la gare pour les usagers de la voie verte sud-nord, en créant au niveau de la gare des traversées sécurisées et un parking vélos sécurisé.
  - Relier les différents secteurs du quartier par des liaisons piétonnes, en préservant l'axe paysager piéton actuel permettant de relier la rue Maréchal Foch à la place de Clémenceau par le Jardin de la ville.
  - Aménager une liaison piétonne entre la rue Guichard et la parcelle de l'actuel Groupe scolaire du Centre, au niveau du 15 rue Guichard, dont le porche est préservé.
  - Concevoir un paysage urbain de centre-ville en donnant priorité à une circulation apaisée et à la qualité d'aménagement des espaces publics.
- « Centre Jouy-le-Comte » :
  - Aménager des liaisons piétonnes.
  - Améliorer les conditions de circulation et la sécurité de la rue des Maillets.
  - Aménager des voies de desserte interne favorisant la mixité des modes de déplacement et avec des matériaux qualitatifs (par exemple placettes avec des pavés en grés, sentes, etc..).
- « Rue de Vaux » :
  - Favoriser la mixité des modes de déplacement sur les voies de desserte interne.
- « Terribus » :
  - Favoriser la mixité des modes de déplacement sur les voies de desserte interne.
  - Préserver le chemin piéton existant.

### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.
- Projets d'aménagement des espaces publics.

### **Indicateurs de suivi**

- Respect des ratios de stationnement vélo.
- Mise en place de liaisons douces au sein des opérations d'aménagement.
- Respect des orientations de l'OAP « Mobilités douces et sécurité ».

## **Protéger les milieux humides**

### **Dispositions – zonage**

Le document graphique identifie les espaces écologiques et paysages des abords du rû de Jouy-le-Comte protégés par application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, une étude menée par le PNR du Vexin français a permis de prélocaliser une zone humide sur le quartier Boulonville. Cette zone humide alluviale de 2,4 ha environ est caractérisée par des boisements alluviaux et ripisylve, friche humide, peupleraie et plantation de résineux. L'étude a conclu sur un rôle important de cette zone sur la prévention contre les inondations et sur son caractère de réservoir de biodiversité car située dans une zone très urbaine. Des objectifs de préservation et de restauration ont été fixés sur cette zone dont les fonctionnalités sont actuellement dégradées. Pour ces raisons, elle a été intégrée aux ensembles arborés et jardins à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont identifiés au document graphique du PLU.

### **Dispositions – règlement**

L'article 3.5. du règlement introduit les règles concernant les espaces écologiques et paysages des abords du rû de Jouy-le-Comte repérés au document graphique. Une bande de 6 m de part et d'autre de l'axe du rû est protégée.

Ces espaces doivent être préservés. Aucune construction ni occupation du sol de nature à altérer le cours d'eau ou ses berges dont le caractère naturel doit être maintenu, n'est autorisée. Ces espaces sont protégés dans le but de préserver les abords du rû et leur richesse écologique.

Cette règle permet par ailleurs de réduire le risque d'inondation et de mouvement de terrain des nouvelles constructions et extensions de bâtiments existants.

### **Dispositions – OAP**

L'OAP « Trame verte » intègre des orientations pour la protection des milieux humides, elle vise notamment :

- Les bois et végétations de milieux humides (végétation hygrophile et mésoxérophile), dans le Fond de Jouy et le Fond de vaux, Boulonville.
- Les berges du rû de Jouy, une bande de 6m de large d'espace naturel non constructible ou aménageable de part et d'autre du rû de Jouy.
- Les zones de végétation de milieux humides, hygrophiles et mésohygrophiles.

### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.
- Projets d'aménagement des espaces publics.

### **Indicateurs de suivi**

- Respect des zones protégées identifiées au zonage et à l'OAP « Trame verte ».

## **Maximiser l'infiltration des eaux pluviales**

### **Dispositions – règlement**

L'article 5.3.2. concerne l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Le territoire de la commune de Parmain est en système séparatif. Sur le domaine public et privé, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, lorsqu'ils existent, sont distincts et ne communiquent en aucun cas. Le raccordement au réseau ne doit être considéré qu'en dernier recours. Des recherches de solutions alternatives de la gestion des eaux de pluie doivent être impérativement recherchées et privilégiées afin de ne pas surcharger les réseaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle les eaux de pluie, le règlement prévoit l'obligation d'un stockage partiel d'1m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée pour les constructions neuves. Dans le cas d'extensions et changements d'affectation, la situation antérieure ne devra pas être dégradée.

Des noues d'infiltration et permettant la phyto-épuration des eaux pluviales doivent être constituées pour les aires de stationnement de plus de 4 places.

L'article 3.3. fixe les règles concernant les matériaux de sol des voiries en parcelle. Ces surfaces doivent faire appel à des revêtements perméables, et de préférence végétalisés avec par exemple un mélange terre-pierre, un pavage à joints enherbés ou une prairie renforcée. L'utilisation de revêtements imperméables type béton ou enrobé bitumineux n'est autorisée qu'en cas de contrainte technique majeure ou d'emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite. La mise en place de surfaces perméables sur les voies de circulation et de stationnement permet de limiter le ruissellement pluvial en infiltrant une part importante des eaux de pluie sur place.

### **Dispositions – OAP**

Pour les OAP « Centre Jouy-le-Comte », « Rue de Vaux » et « Terribus », les espaces non construits doivent être aménagés de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux pluviales et le renforcement d'une trame végétale diversifiée. Par exemple des noues végétales permettront l'infiltration des eaux pluviales.

### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire (plan de gestion des EP, plans des bassins versants, dossier de loi sur l'eau).

### **Indicateurs de suivi**

- Coefficient d'imperméabilisation des nouveaux projets.
- Coefficient de surfaces de pleine terre sur les parcelles concernées.



*Pavés à joints enherbés (source Vigie-nature)*

### Limiter l'impact de l'éclairage extérieur

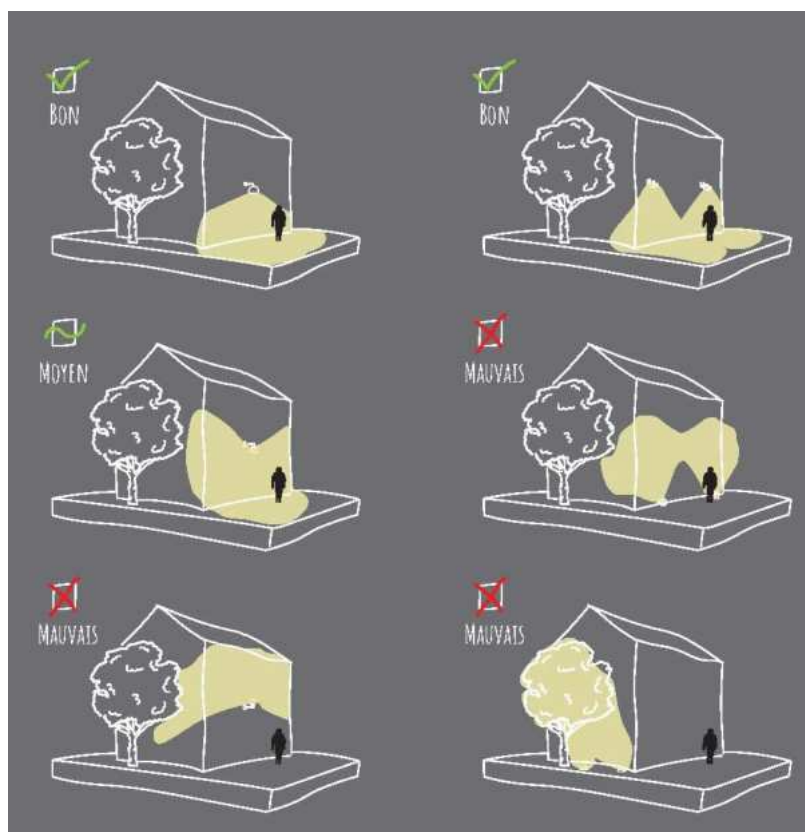
#### Dispositions – OAP

Une disposition concernant la pollution lumineuse est prise dans les OAP « Centre Jouy-le-Comte » et « Rue de Vaux ». Cela implique notamment d'intégrer des dispositifs permettant de réduire la pollution lumineuse :

- Détection de présence.
- Orientation du halo lumineux vers le bas (ULOR < 4%).
- Utilisation de couleur chaude (2 700K).
- Points lumineux situés en dessous de la frondaison des arbres.
- Eviter l'éclairage direct sur la végétation sauf en cas de nécessité d'usage.



Critères permettant une mise en place d'éclairage limitant l'impact sur la biodiversité (source TRANS-FAIRE)



Orientation des éclairages extérieurs pour limiter l'impact sur la biodiversité (source TRANS-FAIRE)

#### Modalités de suivi

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.

#### Indicateurs de suivi



- Caractéristiques de l'éclairage sur les sites de projet.

**Limiter l'exposition au bruit, pollutions et risques naturels**

**Dispositions – règlement**

L'article 1.4 concerne la protection face aux risques et nuisances. Les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte les mesures suivantes :

Pour les canalisations de transport de matières dangereuses des zones de restriction de part et d'autre en termes d'urbanisation, rappelé dans le tableau ci-dessous.

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5m	25m	25m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5m	45m	45m

**Dispositions – OAP**

L'OAP « Mobilités douces et sécurité » prévoit de limiter l'exposition au bruit à travers des mesures permettant de faire évoluer les modes de déplacement utilisés par les habitants, en limitant notamment la voiture. Ces orientations sont présentées dans la mesure « Développer l'usage des modes actifs ».

**Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.

**Indicateurs de suivi**

- Retrait de l'urbanisation vis-à-vis des canalisations de transport de matière dangereuses.
- Mise en place de liaisons douces au sein des opérations d'aménagement.
- Respect des orientations de l'OAP « Mobilités douces et sécurité ».

### **Développer le compostage des bio-déchets**

#### **Dispositions – OAP**

Une disposition concernant le compostage des bio-déchets est prise dans les OAP « Centre Jouy-le-Comte », « Rue de Vaux » et « Terribus ». Une surface permettant le stockage de bacs à compost dans les espaces extérieurs végétalisés, situés à plus de 5 mètres des logements sera prévue.

Le principe de compostage systématique est intégré dans le règlement général

#### **Modalités de suivi**

- Contrôle en phase de dépôt du permis de construire.

#### **Indicateurs de suivi**

- Surface prévue pour les espaces de stockage de bacs à compost.



*Bacs à compost (source 3F-échosresponsables)*

## TABLEAU DE SYNTHESE DES INCIDENCES ET MESURES

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique les incidences environnementales notables de l’approbation du PLU de Parmain. Il présente également les mesures d’évitement et de réduction traitant les impacts.

La caractérisation des impacts avant (impact brut) et après (impact résiduel) la mise en œuvre des mesures est également présentée, le code couleur est présenté ci-après.

Caractérisation des impacts :

Nature de l’impact	Code couleur
Positif	
Non significatif ou neutre	
Négatif modéré	
Négatif fort	

Incidences environnementales	Impact brut	Mesures et préconisations	Impact résiduel
<b>Géomorphologie et paysage</b>			
Diversification et rééquilibrage programmatique sur le territoire		NA	
Amélioration de la qualité du paysage urbain		NA	
Artificialisation des sols		Maîtriser l’emprise au sol des opérations Intégrer le bâti dans son environnement	
Atteinte à la perception du paysage local et aux vues lointaines		Intégrer le bâti dans son environnement Développer une stratégie de végétalisation	
Atteinte potentielle au patrimoine bâti		Protéger le patrimoine bâti	
Mise en valeur du patrimoine paysager naturel			
<b>Climat</b>			
Modification des conditions d’ensoleillement		Intégrer le bâti dans son environnement	
Augmentation de l’effet d’îlot de chaleur urbain		Maîtriser l’emprise au sol des opérations Développer une stratégie de végétalisation	



		Intégrer des principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques	
<b>Biodiversité et trames écologiques</b>			
Erosion de la biodiversité et du paysage naturel local		Maîtriser l'emprise au sol des opérations Développer une stratégie de végétalisation Préserver le patrimoine naturel et vivant	
Développement des corridors et réservoirs écologiques		Développer une stratégie de végétalisation	
Aménagement des berges de l'Oise		Protéger les milieux humides Préserver le patrimoine naturel et vivant	
<b>Eau et Energie</b>			
Augmentation des besoins énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre		Intégrer des principes d'architectures et d'urbanisme bioclimatiques Développer l'usage des modes actifs	
Augmentation de la consommation d'eau potable		Maximiser l'infiltration des eaux pluviales	
Augmentation du ruissellement pluvial		Maîtriser l'emprise au sol des opérations Développer une stratégie de végétalisation Préserver le patrimoine naturel et vivant Maximiser l'infiltration des eaux pluviales	
Renforcement des connexions piétonnes et cyclables		Développer l'usage des modes actifs	
<b>Risques et pollutions</b>			
Augmentation de la population exposée au bruit et à la pollution de l'air		Limiter l'exposition au bruit, pollutions et risques naturels Développer l'usage des modes actifs	
Augmentation de la pollution lumineuse		Limiter l'impact de l'éclairage extérieur	
Augmentation des infrastructures et de la population exposées aux risques inondation et mouvement de terrain		Limiter l'exposition au bruit, pollutions et risques naturels	
<b>Déchets</b>			
Augmentation des flux de déchets		Développer le compostage des biodéchets	



## OUTILS D'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

### CRITERES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Comme le prévoit la réglementation, l'analyse des résultats de l'application du PLU repose sur des indicateurs, consolidés dans un tableau de bord.

L'objectif n'est pas de décrire une situation détaillée du territoire mais de pouvoir décrire son évolution et la part du PLU dans celle-ci.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis :

- Les indicateurs de suivi de l'état environnemental du territoire choisis en fonction de sensibilités particulières du territoire (dynamiques d'évolutions négatives, facteurs de pression sur l'environnement particuliers) identifiés dans l'état initial de l'environnement et synthétisés en enjeux environnementaux. L'évolution de ces indicateurs ne reflète pas de façon certaine et/ou directe les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.
- Les indicateurs d'analyse des résultats de l'application du PLU, ou indicateurs de performance, qui ont pour but de vérifier l'atteinte des objectifs fixés et en particulier l'application des orientations et des dispositions dans les permis accordés.

### MODALITES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

La Mairie de Parmain est l'opérateur de l'analyse des résultats de l'application du plan. La collecte des informations repose sur de nombreuses directions selon les thématiques abordées.

Les indicateurs sont listés dans le tableau de bord ci-après avec comme clé d'entrée les différentes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pour chaque objectif du PADD, des indicateurs de suivi sont proposés, avec les tendances d'évolutions souhaitées.

En termes de fréquence de mise à jour de ces indicateurs, certains seront collectés au fil de l'eau via les données relatives aux permis instruits. Les autres feront l'objet d'une consolidation en fonction de la période d'actualisation de la donnée source, sachant que le document d'urbanisme doit faire l'objet d'un bilan au plus tard dans un délai de 6 ans à compter de l'approbation du PLU. Pour permettre l'évaluation du PLU, la majorité des indicateurs figurent dans le rapport de présentation et constituent le temps zéro (T0). Dans certains cas, l'état zéro n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné par la collectivité par la suite pour permettre le suivi du PLU.

### INDICATEURS D'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs de suivi	Tendances souhaitées
Un équilibre urbain et structuré sur tout le territoire	Densification maîtrisée équilibrée et équitable dans tous les secteurs de	Nombres de logements potentiellement indignes Nature de l'offre de logement	Baisse Diversité



Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs de suivi	Tendances souhaitées
	la ville	<p>sur Parmain (logement social, logement locatif intermédiaire, accession encadrée, accession libre)</p> <p>Typologie de l'offre de logement sur Parmain (nombre de pièces)</p> <p>Prix moyen de l'immobilier à Parmain (logements anciens) / prix moyen en Ile-de-France</p> <p>Prix de sortie des logements / m<sup>2</sup> (accession libre) / prix moyen en Ile-de-France</p>	<p>recherchée</p> <p>Diversité recherchée</p> <p>Stabilisation</p> <p>Stabilisation</p>
	Fédérer les trois grands secteurs Sud / Centre / Jouy-le-Comte de la ville et donner une vie et une identité aux quartiers	<p>Pourcentage de logements sociaux à l'échelle de la ville (SRU)</p> <p>Part de logements sociaux dans les nouvelles constructions</p> <p>Evolution de la répartition des catégories socioprofessionnelles (CSP+/CSP-)</p> <p>Nombre d'emplois / nombre d'actifs</p> <p>Surface d'espaces publics propices à la rencontre</p>	<p>Meilleure répartition de l'offre de logement social à l'échelle de la Ville</p> <p>Meilleure répartition de l'offre de logement social à l'échelle de la ville</p> <p>Diversité sociale recherchée</p> <p>Maintien de l'équilibre</p> <p>Augmentation</p>
	Limiter la consommation foncière	<p>Emprise au sol des constructions dans les permis</p> <p>% de pleine terre par permis</p> <p>Evolution des surfaces d'espaces verts protégés et non protégés</p>	<p>Maintien</p> <p>Maintien / Augmentation</p> <p>Maintien / Augmentation</p>
	Récréer un centre-	Nombre annuel d'opérations de	Augmentation



Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs de suivi	Tendances souhaitées
	ville rénové, valorisé, dynamique	rénovations thermiques  Evolution du nombre de commerces  Surface d'espaces verts ouverts au public / habitant	Augmentation  Maintien / augmentation
	Prévoir les équipements et les emplacements nécessaires	Nombre d'équipements par quartier	Augmentation proportionnelle au développement démographique
Réappropriation la rivière à la ville	Réappropriation par les parminoises de la rivière de l'Oise	Linéaire de berges de Seine accessible au grand public  Nombre de cheminements créés pour accéder aux berges de Seine	Augmentation  Augmentation
Valoriser le patrimoine-paysager environnemental, protéger la trame verte	Protection des zones naturelles	Evolution des surfaces d'espaces verts protégés et non protégés	Maintien / Augmentation
	Favoriser des projets de construction éco-responsables	Performance énergétique des permis  Nombre annuel d'opérations de rénovations thermiques  Production d'énergies renouvelables	Augmentation  Augmentation  Augmentation
	Protéger la biodiversité	Evolution du linéaire et du nombre d'alignements d'arbres, en lien avec les arbres d'alignements remplacés et/ou nouvellement plantés sur la ville  Suivi de la biodiversité sur base de sites à enjeu et d'espèces cibles (inventaires à réaliser)	Compensation des abattages  Augmentation  Maintien des alignements protégés et augmentation globale du nombre d'alignements
	Renforcer la trame verte urbaine	% de pleine terre par permis  Surface d'espaces verts ouverts au public / habitant	Maintien / Augmentation  Maintien / augmentation
	Accompagner la protection de	Actions de sensibilisation de la population aux enjeux liés la	Augmentation



Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs de suivi	Tendances souhaitées
	l'environnement par des actions de sensibilisation et de communication	biodiversité Suivi de la biodiversité sur base de sites à enjeu et d'espèces cibles (inventaires à réaliser)	Augmentation
	Protéger les espaces et l'activité agricoles	Surfaces d'espaces agricoles consommées	Limitation
Préserver le patrimoine culturel bâti et paysager urbain	Protéger le patrimoine architectural parminoïse privé et public	Evolution du nombre d'éléments du patrimoine remarquable protégés	Maintien du patrimoine bâti protégé ou d'éléments de ce patrimoine
	Protéger la trame verte urbaine	Evolution du nombre d'arbres remarquables protégés  Surface de terrains naturels artificialisés	Maintien des arbres protégés  Limitation
Déplacements mobilité	Promotion es circulations douces	Linéaire de réseau cyclable  Surface de la ville en zones apaisées  Taux moyen d'équipement en voitures particulières par ménage  Ratio moyen de places de stationnement par m <sup>2</sup> de Surface de Plancher	Augmentation  Augmentation  Baisse  Baisse
	Engager une réflexion sur la création d'une navette fluviale	Etude sur la création d'une navette fluviale	Engagement d'une étude de faisabilité
	Elaborer un Plan de circulation et de sécurisation de l'espace public	Nombres d'accidents piétons – vélos / nombre d'habitant  Nombre de carrefours aménagés pour les PMR	Baisse  Augmentation
	Transport à disposition des parminoïse	Evolution de l'offre en transport en commun  Pourcentage de la ville située à plus de 100 m d'un arrêt de transport en commun	Augmentation  Baisse
Maintien des commerces, services à la	Maintien du commerce dans la ville	Evolution du nombre de commerces	Augmentation



Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs de suivi	Tendances souhaitées
population, économie & tourisme comme soutien à la vie locale	Soutenir l'offre de services aux habitants et l'activité économique	Nombre d'emplois par secteur d'activités  Revenu médian des ménages  Taux de chômage par statuts d'occupation	Mixité recherchée  Augmentation  Baisse
	Valoriser le patrimoine naturel et le cadre de vie en permettant une offre de tourisme et loisirs écoresponsable	Offre de tourisme écoresponsable	Augmentation
	Développer les infrastructures seniors et la filière de la silver-économie (économie liée aux seniors)	Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement de la population  Nombre de places pour l'accueil des publics spécifiques	Augmentation  Augmentation
Une ville connectée	Accès aux réseaux numériques	Linéaire de fibre optique	Augmentation
	Egalité d'accès au réseau GSM	Surface en zone blanche	Baisse
La ville soutenable	Intégrer le PCAET	Actions du PCAET réalisées	Augmentation
	Risques	Part de la population soumise à un risque naturel et/ou technologique	Limitation
		Surfaces inondables	Maintien
		Usages en surfaces inondables	Limitation
	Nuisances	Qualité sanitaire des eaux	Maintien
		Nombre de personnes exposées à un niveau sonore supérieur ou égal à 55 dB(A)	Baisse
Artificialisation des sols et gestion des ruissellements	Evolution des zones de calmes	Augmentation	
	% de pleine terre par permis	Maintien / Augmentation	
	Surfaces de voirie perméables	Augmentation	
	Linéaire de noues et fossés d'infiltration	Augmentation	

## METHODOLOGIE ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'état actuel de l'environnement est une étape fondamentale du processus l'évaluation environnementale. Elle a permis de mettre en évidence les caractéristiques du site et d'estimer la sensibilité générale de son environnement.

Cette étape constitue la mise en place d'un référentiel afin d'étudier les effets du projet de modification du PLU sur l'environnement. L'état initial a été développé de manière importante, afin de constituer une banque de données pouvant suivre et alimenter les différentes étapes du projet. L'état initial est élaboré à partir :

- D'éléments bibliographiques et de banques de données disponibles sur Internet.
- De renseignements fournis par les acteurs locaux.
- Des études techniques réalisées.
- D'observations de terrain.

L'état initial a été mené à l'échelle de la ville de Parmain.

Des cartes thématiques ont été réalisées à partir des données collectées pouvant être cartographiées. Ceci a notamment permis de croiser les différents thèmes étudiés.

### **Bibliographie**

Il s'agit d'une source importante de connaissance du territoire. Les références utilisées pour l'étude sont présentées dans la partie *Références bibliographiques*.

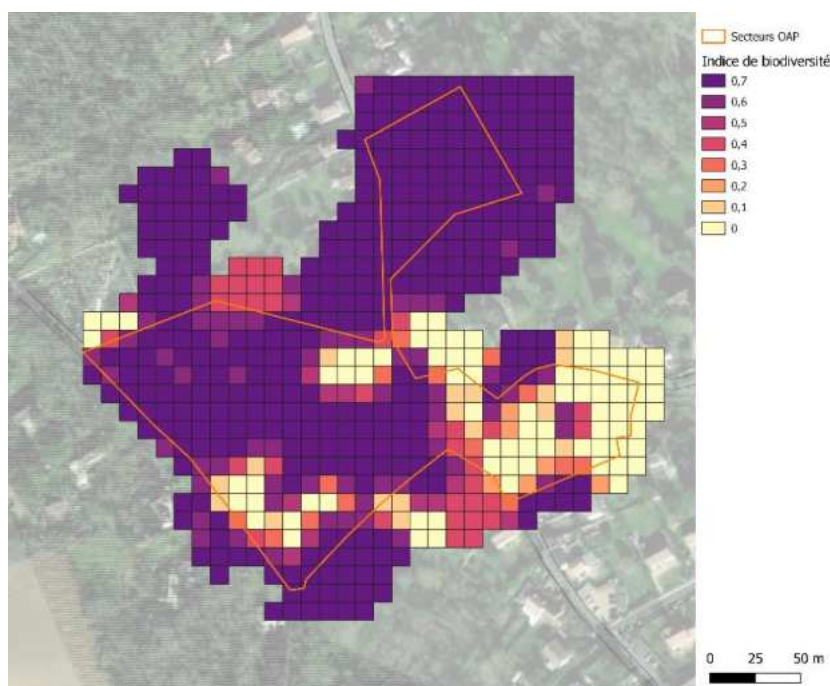
### **Observations de terrain**

Des observations de terrain ont été réalisées afin de mieux appréhender certaines caractéristiques du territoire : topographie, espaces naturels, paysage urbain, trafic routier, etc.

### **Calcul de l'indice de biodiversité**

Pour le calculer l'indice de biodiversité, une grille découpée en pixels de 10x10m a été posée sur les périmètres d'étude, à savoir les secteurs d'OAP. Chaque pixel se voit assigné un coefficient de potentialité d'accueil à la biodiversité, pondéré selon les différents habitats recensés à l'intérieur de ce pixel. Le calcul pour chaque pixel correspond à la somme des résultats obtenus en multipliant l'IB de l'habitat par la surface de l'habitat considéré, pour chacun des habitats composant un pixel.

La carte permet de voir les secteurs présentant un intérêt plus fort et devant faire l'objet d'une attention particulière dans la réalisation des inventaires faune flore mais aussi dans la conception de mesures de préservation et de valorisation des trames écologiques.



### SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Les perspectives d'évolution du territoire pour le scénario fil de l'eau (sans adoption du PLU) et pour le scénario référence (avec adoption du PLU) ont été estimées sur la base de l'horizon 2030, horizon du SDRIF.

### ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU

L'analyse des incidences du projet est faite sur base des caractéristiques environnementales du site ainsi que des caractéristiques du projet transmis par la Mairie de Parmain et l'agence Hortésie.

Les méthodes mises en œuvre permettent d'avoir une vision de l'ensemble des thématiques abordées, une actualité des données prises en compte et une vision partagée du projet.

Parmi les incidences, on peut distinguer les risques (dont l'expression peut par exemple être activée en fonction des caractéristiques détaillées d'un projet ou de la survenue d'un évènement naturel ou anthropique extérieur) et les impacts avérés.

Les mesures proposées sont celles qui ont été intégrées au PLU, selon un processus d'aide à la décision et à la conception qui est celui de l'évaluation environnementale.

### LES LIMITES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Il est nécessaire d'évoquer les limites méthodologiques liées à l'évaluation environnementale : l'évaluation environnementale tient compte du champ d'application d'un PLU, c'est-à-dire de la planification urbaine et l'instruction de droits d'occupation des sols, à l'exclusion de son mode de gestion par exemple, parfois tout aussi important en matière environnementale.

En ce sens, l'existence de règles et de dispositions de préservation de l'environnement dans le PLU n'exonère pas les opérateurs de permis en application du PLU du respect des procédures réglementaires touchant à l'environnement comme les dossiers Loi sur l'eau et de protection des zones humides, études d'impacts, demandes d'autorisation de défrichement ou encore de dérogation des espèces protégées par exemple.



## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

---

ADEME. « Déchets chiffres-clés L'essentiel 2020 ». In : La librairie ADEME [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], 2020. Disponible sur : < <https://librairie.ademe.fr/dechets-economie-circulaire/4596-dechets-chiffres-cles-l-essentiel-2020.html> > (consulté le 20 février 2023)

AGENCE DE L'EAU SEINE NORMANDIE. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010-2015. 2009.

AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ D'ÎLE-DE-FRANCE. Plan Régional Santé Environnement Île-de-France 2017-2021. 2017.

AIRPARIF. « Etat de l'air - Historique des indices ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <http://www.airparif.asso.fr/indices/historique-indice> > (consulté le 26 octobre 2017b)

AIRPARIF. « Sources d'émissions de polluants atmosphériques ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.airparif.asso.fr/surveiller-la-pollution/les-emissions> > (consulté le 18 août 2021a)

ANFR. « Cartoradio - ANFR ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.cartoradio.fr/index.html#/cartographie/stations> > (consulté le 13 avril 2022)

APUR. « Plateforme Opendata de l'Atelier Parisien d'Urbanisme ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://opendata.apur.org/> > (consulté le 20 octobre 2021)

ASTRONOMIE DU VEXIN. « Carte de pollution lumineuse de la France 2020 finale – Les dossiers AVEX ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < [https://www.avex-asso.org/dossiers/wordpress/fr\\_FR/la-pollution-lumineuse-light-pollution/carte-de-pollution-lumineuse-de-la-france-2020](https://www.avex-asso.org/dossiers/wordpress/fr_FR/la-pollution-lumineuse-light-pollution/carte-de-pollution-lumineuse-de-la-france-2020) > (consulté le 20 octobre 2021)

BRGM. « InfoTerre ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://infoterre.brgm.fr/> > (consulté le 20 octobre 2021)

BRUITPARIF. « Bruitparif, le centre d'évaluation technique de l'environnement sonore en Ile-de-France ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.bruitparif.fr/> > (consulté le 20 octobre 2021)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'OISE ET DES 3 FORÊTS. « Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de Communes Vallée de l'Oise et des 3 Forêts ». [s.l.] : [s.n.], 2021. Disponible sur : < <https://www.ccvo3f.fr/fr/actualites/plan-climat-air-energie-territorial> > (consulté le 23 février 2023)

CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE. Contrat de Plan Etat-Région Île-de-France 2015-2020. 2015.

CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets d'Île-de-France. 2019.

CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE. Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Île-de-France. 2013.

CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE. Stratégie régionale pour la croissance, l'emploi et l'innovation - SRDEII Île-de-France 2017-2021. 2016.

GÉORISQUES. « Bases de données | Géorisques ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/> > (consulté le 3 février 2022a)

GÉORISQUES. « Cartes interactives | Géorisques ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/> > (consulté le 6 février 2018b)

GOOGLE. « Google Maps ». In : Google Maps [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.google.fr/maps/> > (consulté le 20 décembre 2021)

IGN. « Portail IGN : Remonter le temps ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <//remonterletemps.ign.fr> > (consulté le 20 octobre 2021)

ÎLE-DE-FRANCE D. « Enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France ». [s.l.] : [s.n.], 2019. Disponible sur : < <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html> > (consulté le 19 mars 2021)

ÎLE-DE-FRANCE MOBILITÉS. « Le réseau d'Île-de-France Mobilités ». In : Île-de-France Mobilités [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.iledefrance-mobilites.fr/le-reseau> > (consulté le 20 décembre 2021a)

ÎLE-DE-FRANCE MOBILITÉS. « Parkings Vélos en Île-de-France ». In : Île-de-France Mobilités [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.iledefrance-mobilites.fr/le-reseau/services-de-mobilite/velo/parkings-velo> > (consulté le 10 mai 2021b)

INSTITUT PARIS RÉGION. « Plateforme Open Data de l'Institut Paris Région ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://data-iau-idf.opendata.arcgis.com/> > (consulté le 20 octobre 2021)

INSTITUT PARIS RÉGION. « Schéma environnemental des berges des voies navigables d'Île-de-France ». [s.l.] : [s.n.], 2012. Disponible sur : < <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/schema-environnemental-des-berges-des-voies-navigables-dile-de-france/> > (consulté le 23 février 2023)

LEGIFRANCE. « Code de l'environnement - Article R122-20 ». [s.l.] : [s.n.], 2018.

LÉGIFRANCE. « Code de l'urbanisme - Article R151-3 ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000038495951/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038495951/) > (consulté le 20 octobre 2021)

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS. « SCoT de la Métropole du Grand Paris ». In : Scot de la Métropole du Grand Paris [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://scot.metropolegrandparis.fr/> > (consulté le 20 décembre 2021)

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS. L'esprit du DOO, SCoT de la Métropole du Grand Paris. 2018.

MGP. « Plan Climat, Air, Énergie Métropolitain (PCAEM) ». In : Métropole du Grand Paris [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <http://www.metropolegrandparis.fr/fr/plan-climat-air-energie->

metropolitain-76 > (consulté le 6 juillet 2021)

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE. « DRIAS, Les futurs du climat - Découverte ». [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <http://www.drias-climat.fr/decouverte> > (consulté le 4 mai 2021)

OPEN STREET MAP. « OpenStreetMap ». In : OpenStreetMap [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.openstreetmap.org/> > (consulté le 3 février 2022)

PARC NATUREL RÉGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS. « La Charte du Parc naturel régional du Vexin français ». [s.l.] : [s.n.], 2019. Disponible sur : < <http://www.pnr-vexin-francais.fr/fr/le-parc/les-missions/la-charte/> > (consulté le 23 février 2023)

TOPOGRAPHIC-MAP. « Carte topographique France, altitude, relief ». In : topographic-map.com [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://fr-fr.topographic-map.com/maps/sndx/France/> > (consulté le 20 décembre 2021)

VILLE DE PARMAIN. « Le P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) de Parmain ». In : Parmain [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], 2013. Disponible sur : < <https://ville-parmain.fr/services-et-demarches/urbanisme-et-habitat/demarches-durbanisme/le-pos-plan-doccupation-des-sols> > (consulté le 23 février 2023)

VNF. « Les chiffres clés du transport fluvial - Bassin de la Seine ». In : VNF [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.vnf.fr/vnf/chiffres-cles-fret-bassin-seine/> > (consulté le 3 février 2022a)

VNF. « Voies navigables Bassin de la Seine ». In : VNF [En ligne]. [s.l.] : [s.n.], [s.d.]. Disponible sur : < <https://www.vnf.fr/vnf/regions/vnf-bassin-de-la-seine/> > (consulté le 3 février 2022b)