

VILLE DE PARMAIN

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



Plus Haut et Plus Oultre

# PARMAIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement  
et de programmation

**Approuvé le  
09/07/2024**





# PARMAIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement  
et de programmation

**Approuvé le  
09/07/2024**

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





## SOMMAIRE

---

Introduction	3
OAP de secteur	6
OAP Centre-Ville	7
OAP revitalisation Centre Jouy-le-Comte	11
OAP Rue de Vaux	16
OAP Terribus	20
OAP thématiques	24
OAP Mobilités douces et sécurité	25
OAP Trame Verte - Patrimoine naturel urbain et paysager	28
OAP Réappropriation la rivière à la ville	31

## INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

### CADRE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : (L151-7)

- 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 végétalisée non artificialisée entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. Il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre les OAP et les travaux projetés. Le projet ne doit pas remettre en cause les orientations, mieux il doit les mettre en œuvre.

## OAP GEOGRAPHIQUES OU DE SECTEUR

Sur des secteurs à enjeux identifiés dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 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.

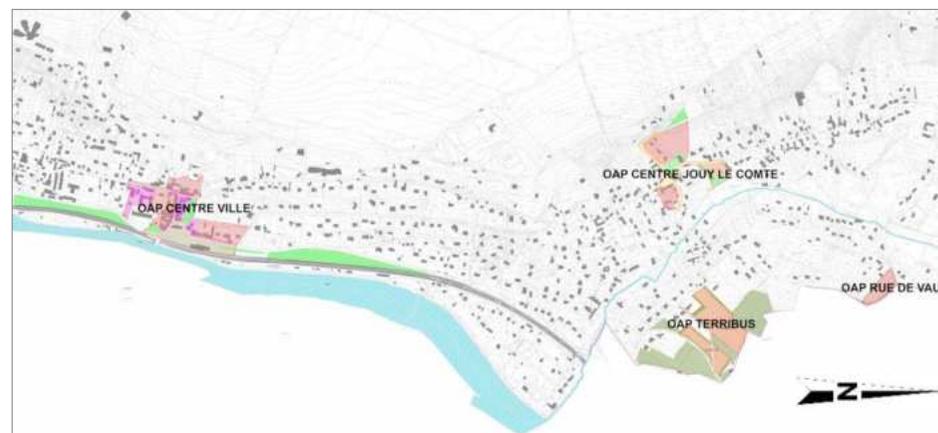
Elles expriment des intentions qui seront mises en œuvre à travers les mutations privées ou dans le cadre d'opération d'aménagement publiques ou privées auxquelles elles s'imposent.

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)

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.



Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir

les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

### OAP THEMATIQUES

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.

## **LES OAP DE SECTEUR**

## OAP CENTRE VILLE - ATTRACTIVITE COMMERCIALE SOCIOCULTURELLE ET SERVICES

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 qui comprend la rue Guichard, la rue du Maréchal Foch en amont de part et d'autre de la rue Guichard, jusqu'à l'église et le presbytère au sud et jusqu'au jardin de la ville au nord, la place Georges Clémenceau et le début de la rue Raymond Poincaré jusqu'au n°5.

Il correspond au centre-ville historique de Parmain, situé dans l'axe du pont reliant la ville à celle de L'Île-Adam, à l'endroit où la partie la plus pentue du coteau se rapproche de l'Oise. Les rues Guichard et Foch dans ce secteur, concentrent des maisons anciennes, implantées en continu et alignées en bord de rue avec des hauteurs de bâti pouvant aller jusqu'à quatre niveaux notamment le côté sud de la rue Guichard.

Dans ce secteur se trouve le Groupe scolaire du Centre, jouxtant l'église du Sacré Cœur et le presbytère, rue Maréchal Foch.

La place Clémenceau à l'aval est le nœud central de la ville tant elle concentre de fonctionnalités urbaines :

- Elle dessert et constitue la place de la gare de Parmain – L'Île-Adam, de la Mairie et les services publics de la ville, la salle d'exposition Louis Lemaire, l'unique hôtel implanté dans la commune.
- Elle est située au carrefour des deux routes départementales, RD4 et RD64, au débouché du pont de L'Île-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 re-crée 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.

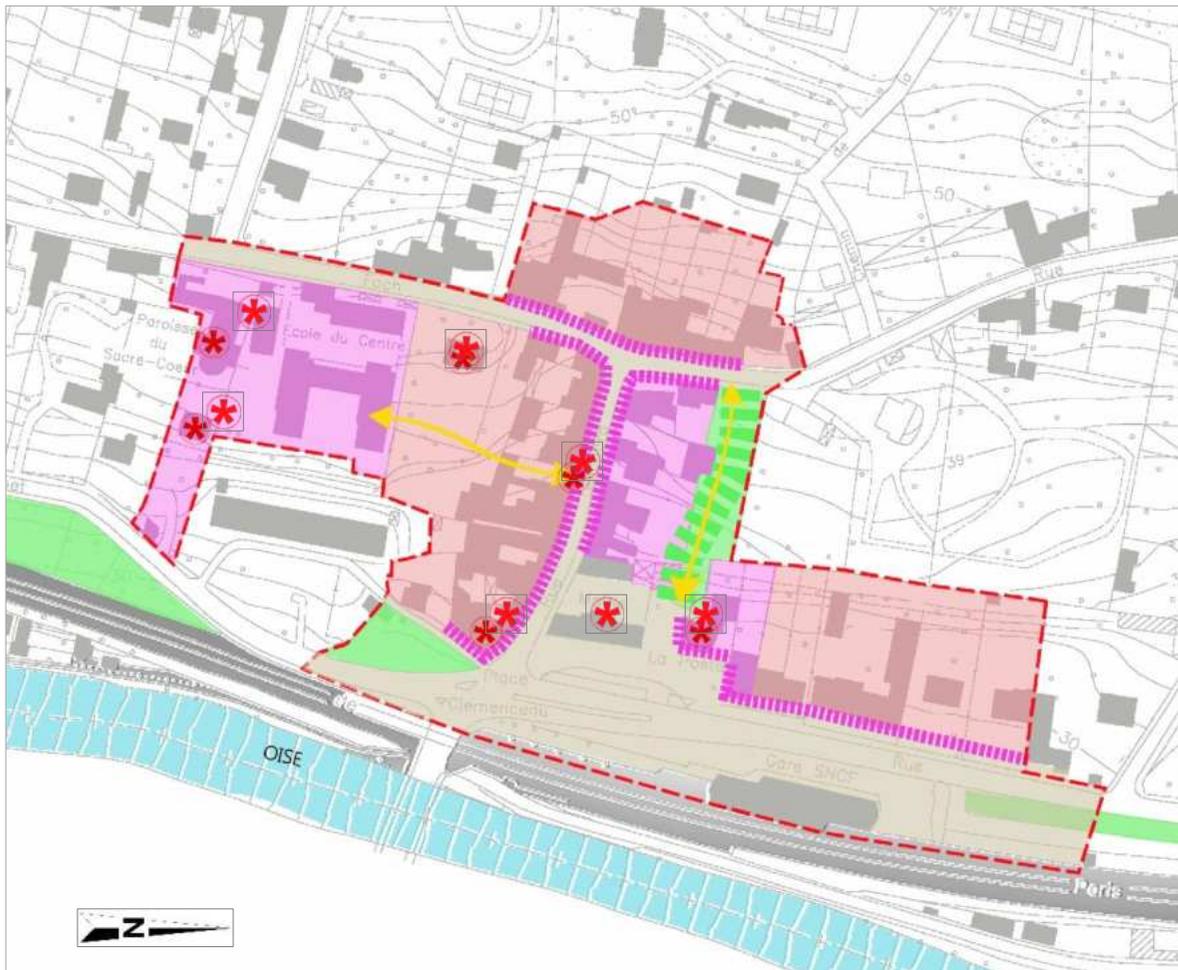
### LES ORIENTATIONS

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, 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 dans le prolongement de la gare car elles permettraient d'adapter l'offre de stationnement aux besoins actuels et futurs,

**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP**



-  Secteur privilégiant les projets socio-économiques, culturels, de services et commerces en réhabilitation ou opération nouvelle et à l'intégration urbaine soignée
-  Secteur privilégiant une offre mixte habitat commerces et services en réhabilitation ou opération nouvelle et à l'intégration urbaine soignée
-  Principe d'espace public paysager structurant à préserver et valoriser
-  Principe d'axe paysager et végétalisé à maintenir permettant de faire le lien entre les différents secteurs du quartier
-  Aménagement urbain et fonctionnel des espaces publics dans un cadre paysager qualitatif à renforcer
-  Linéaire commercial en rez-de-chaussée de façade à préserver
-  Liaison piétonne à maintenir ou à créer permettant de relier les différents secteurs du quartier Centre-ville
-  Éléments du patrimoine à mettre en valeur et protéger
-  Limite d'emprise de l'OAP (L151-19 du Code de l'urbanisme)

## OAP REVITALISATION 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 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 de Jouy, 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.

### LES ORIENTATIONS

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.

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.
  - o Les stationnements doivent être intégrés dans le volume des constructions (garages souterrains) sauf impossibilité technique.
  - o Les plantations d'arbres dans les espaces communs, prévues par les dispositions règlementaires 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.
  - o 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.
  - o Des liaisons piétonnes devront être aménagées.
  - o Les clôtures limitrophes avec les zones naturelles et les jardins devront être principalement végétales.
  - o 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
  - o 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 :
  - 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
- Améliorer les conditions de circulation et la sécurité de la rue des Maillets par un aménagement urbain et fonctionnel de la voie :
  - o Aménagement qualitatif des espaces publics et d'identification des espaces circulés, pour les véhicules, les vélos et les piétons, par les revêtements des sols de trottoir, de voirie, par la signalisation, par le mobilier urbain et les aménagements paysagers éventuels,

- 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 MODALITES

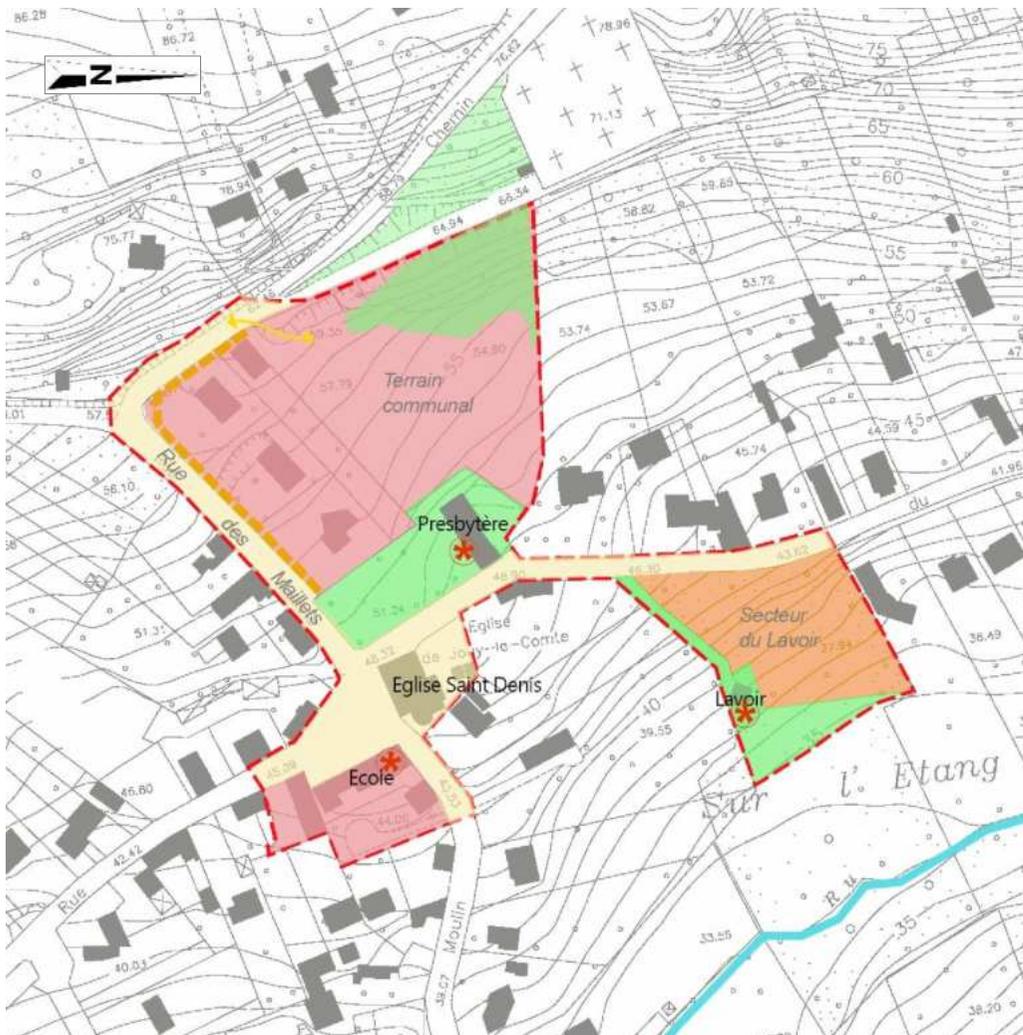
Les OAP traduisent une évolution programmée d'un secteur donné du PLU et un engagement de la commune à réaliser les opérations telles qu'elle les prévoit. Les OAP de Parmain ne constituent pas une contrainte pour les propriétaires des parcelles incluses dans les OAP et ne les obligent pas à vendre.

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.

La mise en œuvre des orientations d'aménagement pourra se faire en autant de phases opérationnelles qu'il sera nécessaire.



**SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP**



Limite d'emprise de l'OAP

Principe de desserte ou d'accès à prévoir

Espace public et paysager à préserver

Secteur privilégiant la réalisation d'habitat, d'équipements scolaires et loisirs, de commerces avec intégration urbaine soignée :

- Ecole et abords : amélioration de l'équipement scolaire et commerces
- Terrain communal : nouvel équipement d'intérêt collectif
- Rue des Maillets : secteur de mutation préférentielle de l'habitat, de l'ordre de 40 logts/ha destiné au logement locatif social.

Secteur du Lavoir privilégiant la réalisation de 30 logements maximum

Aménagement urbain et fonctionnel des espaces publics dans un cadre qualitatif en renforcer

Bande de retrait de 4 mètres minimum permettant l'aménagement de la rue des Maillets et la sécurisation de la circulation piétonne

Eléments du patrimoine à mettre en valeur et protéger (L151-19 du Code de l'urbanisme)

## OAP 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.

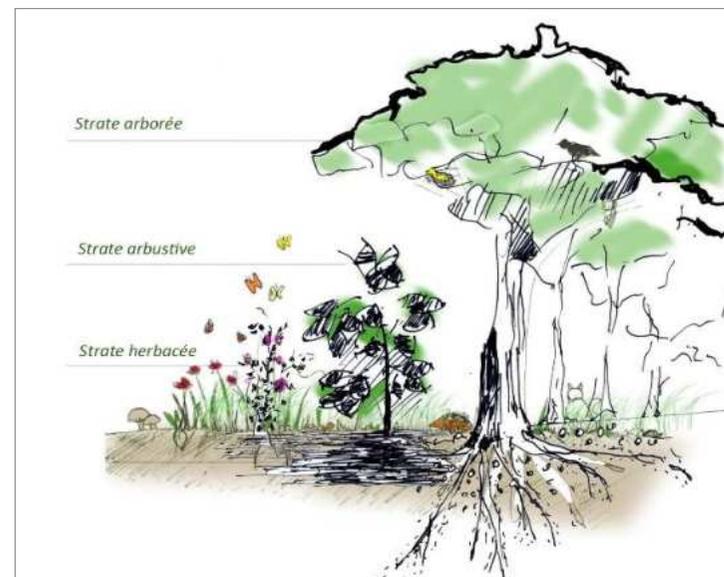


## LES ORIENTATIONS

Il est prévu :

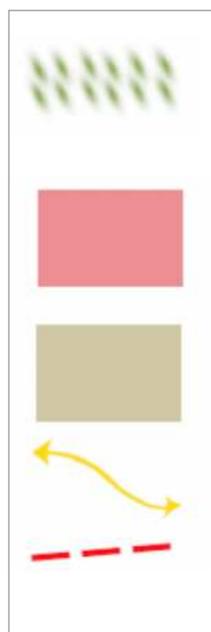
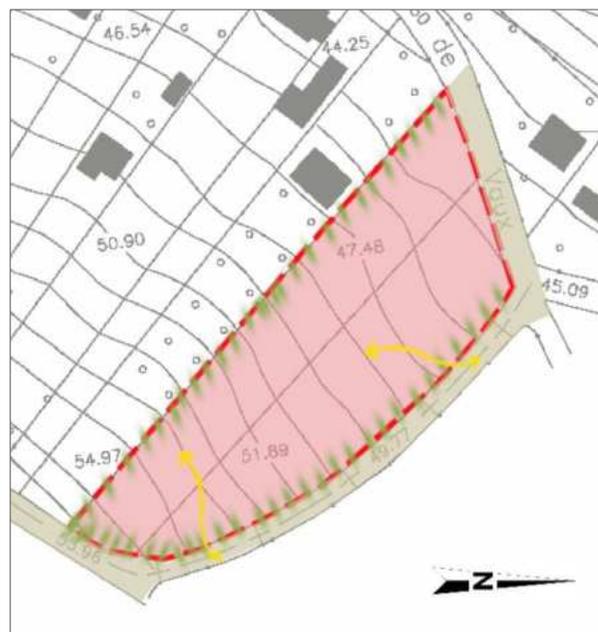
- La réalisation d'un programme de 25 logements maximum sous la forme de maisons ou de petits collectifs.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,5m.
- L'intégration du bâti se fera par une architecture inspirée du bâti traditionnel vexinois.
- L'approche bioclimatique sera privilégiée :
  - 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.



La mise en œuvre des orientations d'aménagement pourra se faire en une phase opérationnelle, à moyen terme et à échéance 2024-2026.

### SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP



Frange végétale de transition paysagère à créer.

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

Aménagement paysager qualitatif de l'espace public à renforcer

Principe de desserte ou d'accès à prévoir

Limite d'emprise de l'OAP

## OAP TERRIBUS (RUE CLOS POLLET)

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.

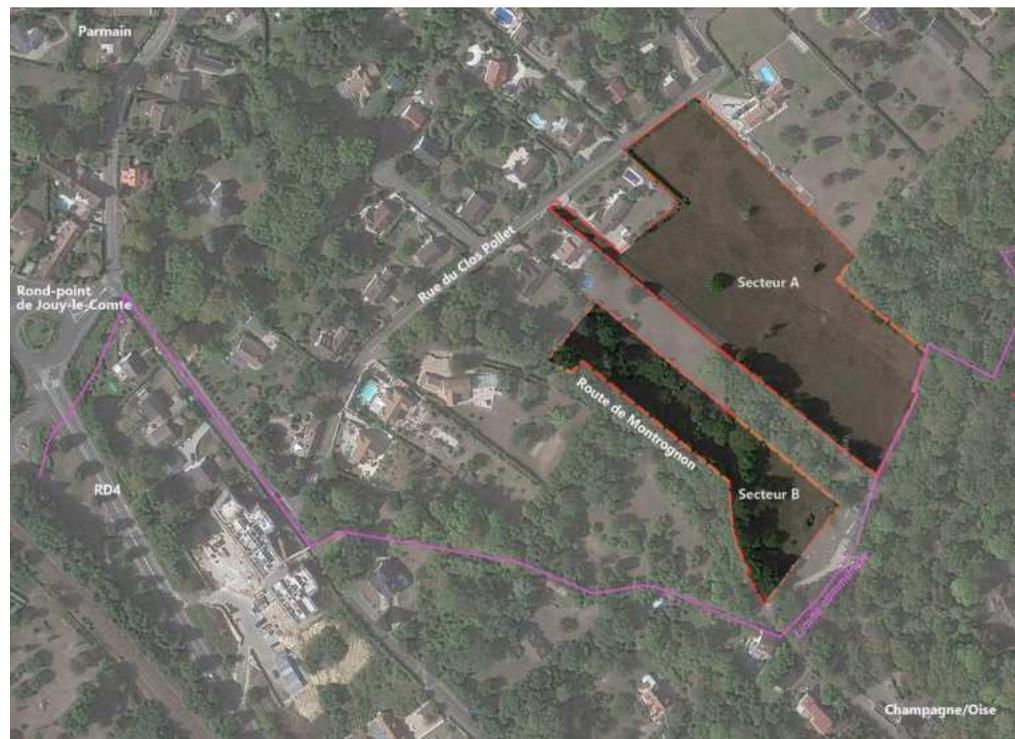
Il se trouve à proximité du rond-point de Jouy, à l'entrée nord de la RD4 à Parmain et de l'axe de la voie verte parallèle à la RD 4 entre Champagne et Valmondois.

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 calcicoles du Schéma régional de cohérence écologique et des corridors écologiques.
- Préserver des franges paysagères arbustives dans la partie sud et des franges en prairies 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

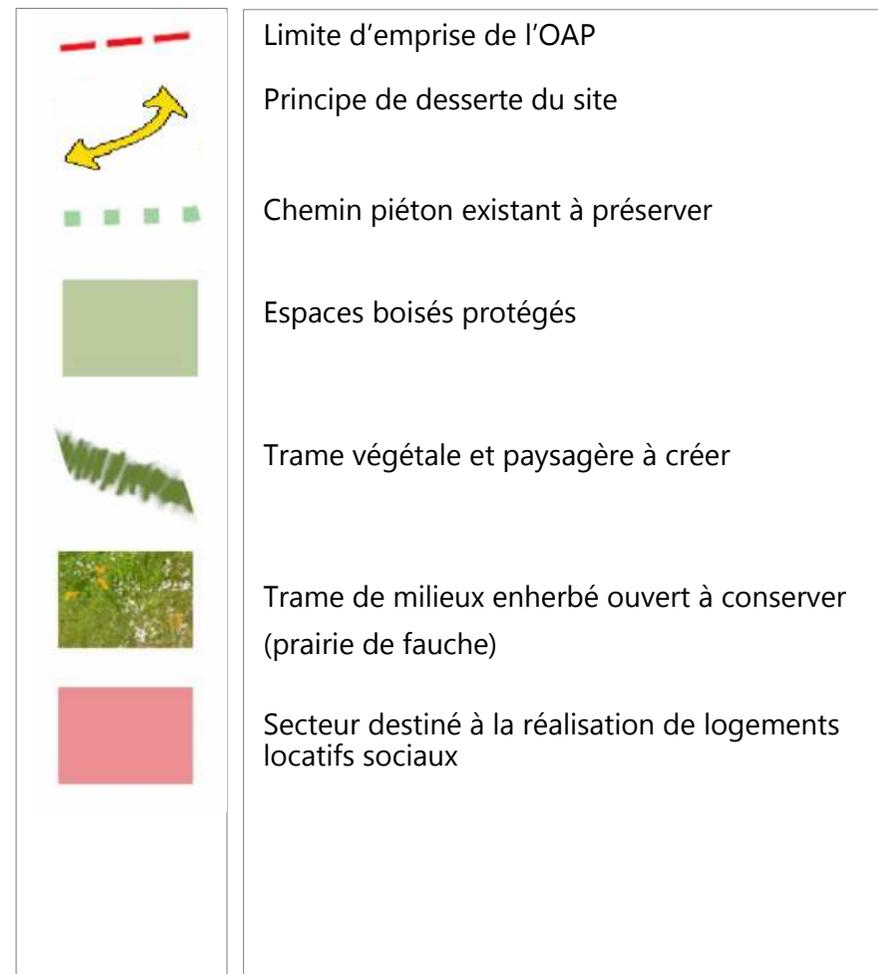
Il est prévu :

- 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 de 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 règlementaires 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.

La mise en œuvre des orientations d'aménagement pourra se réaliser sur tout ou partie des terrains, en une ou plusieurs phases opérationnelles et à moyen terme et à échéance 2024-2026.

## SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP



## **LES OAP THEMATIQUES**

## OAP MOBILITES DOUCES ET SECURITE

### LE CONTEXTE

Le réseau viaire de Parmain, est depuis longtemps structuré 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 et 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 réglementaires, 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 Cergy-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.

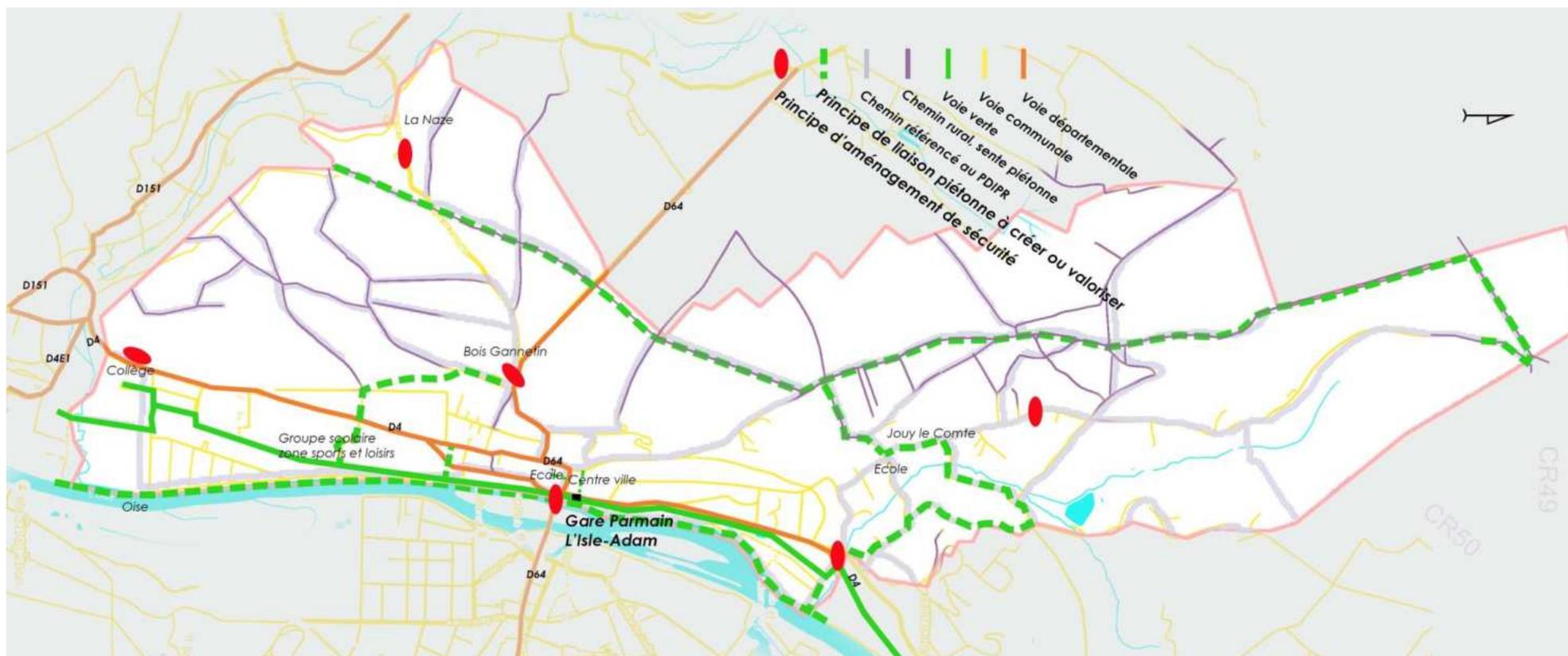
- Sentes de Jouy-le-Comte

- Accès aux berges de l'Oise

↳ Piétonniser 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 certains des points durs sont d'ores et déjà identifiés : 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 TRAME VERTE – PATRIMOINE NATUREL URBAIN ET PAYSAGE

### 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.

### 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
  - ↪ 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.

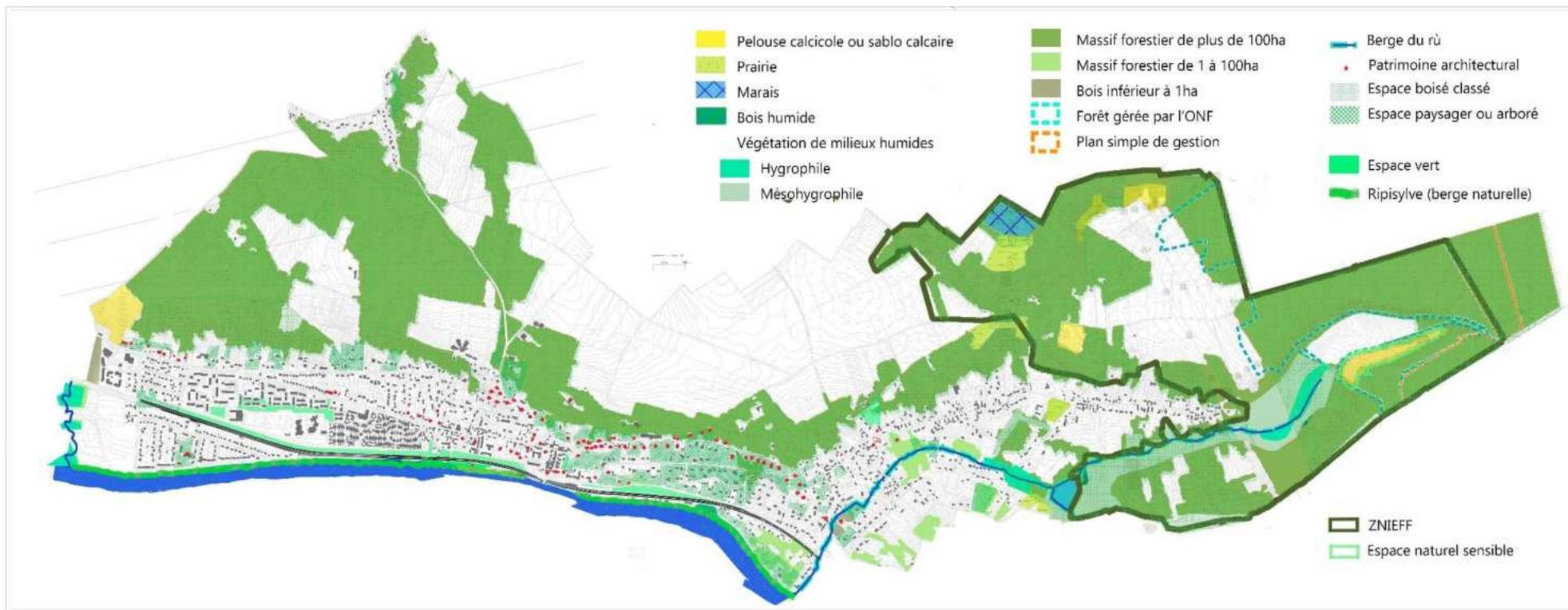
Cette OAP est de plus exprimée au travers de :

- ❖ 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 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 lisères 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.
- ❖ Les recommandations d'essences végétales pour les plantations.
- ❖ 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 TRAME VERTE – PATRIMOINE NATUREL URBAIN ET PAYSAGE



## OAP REAPPROPRIER LA RIVIERE A 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 rû 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'utilisateur 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,
  - ↗ Acquisition par la commune de la Maison du barrage :
    - protection de la maison et son jardin au titre des éléments du paysage fluvial de Parmain et de son histoire,
    - aménagement permettant le prolongement du 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 REAPPROPRIER LA RIVIERE A LA VILLE

