

VILLE DE PARMAIN

Envoyé en préfecture le 24/07/2023

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le 25/07/2023

ID : 095-219504800-20230718-DEL202330A161-DE



# PARMAIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Secteur de taille  
et de capacité limitées

**version juillet 2023**

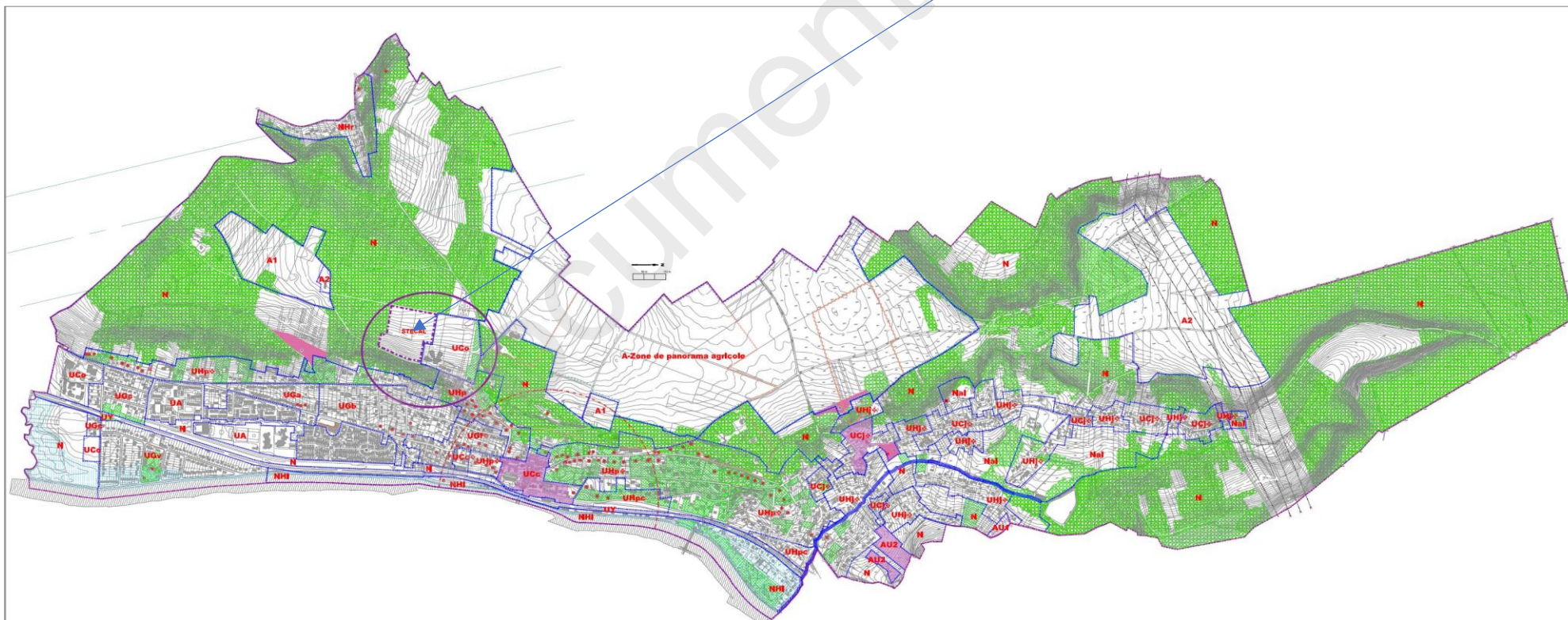
## STECAL BOIS GANNETIN - CREATION D'UN EQUIPEMENT SCOLAIRE ET CENTRE DE LOISIRS

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.

### LOCALISATION



## 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 dans une zone de circulation et d'accès 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.
- 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 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.

### 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.

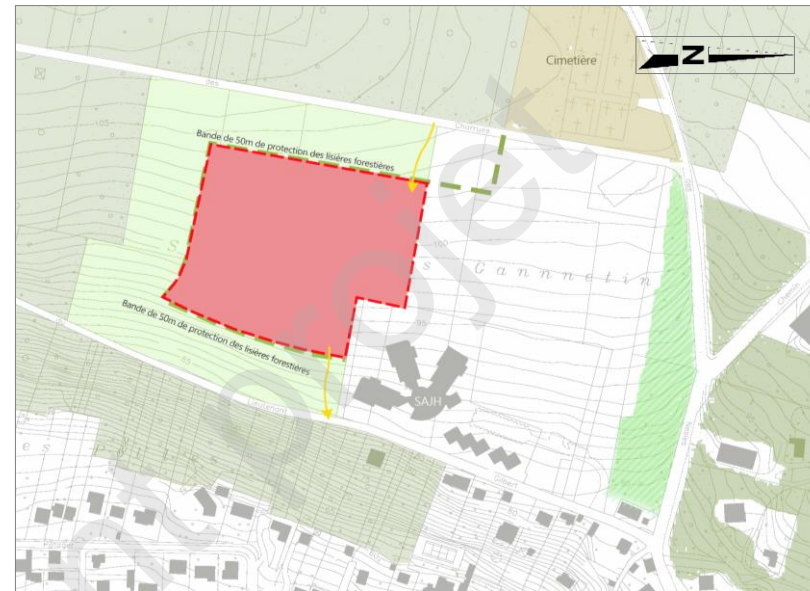
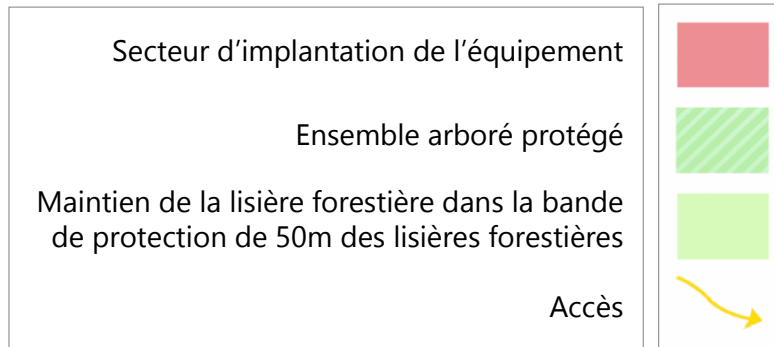
S'il s'agit de toiture terrasse, celle-ci pourra être pourvu de panneaux photovoltaïques et/ou végétalisée

- 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 aval du STECAL

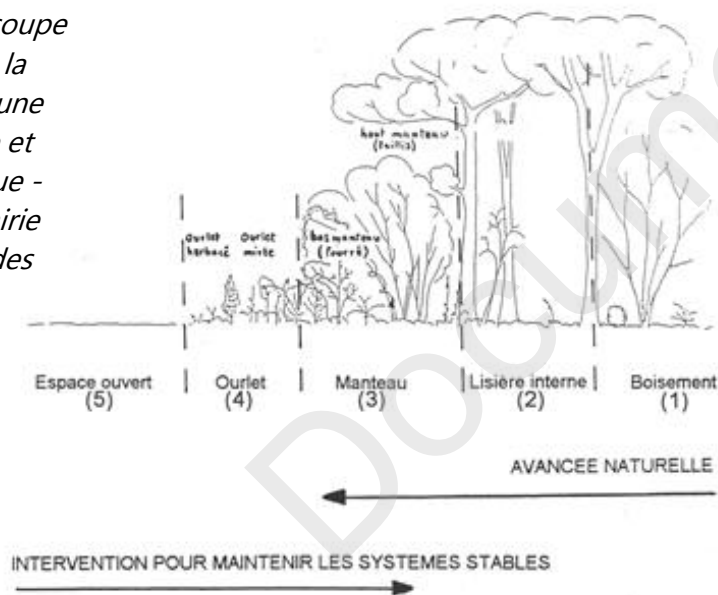


### Principes de maintien de la lisière forestière dans la bande de protection de 50mètres au sud et à l'ouest du STECAL

Ce principe est instauré afin de favoriser au sud et à l'ouest du STECAL le développement d'une lisière écotone et sa gestion, permettant ainsi l'évolution de cette bande actuellement cultivée, 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 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*





### Plan de circulation agricole

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, dans le parcours de l'agriculteur, permettra de dévier chemin des Charrues pour les engins agricoles.



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