

Ville de Parmain

Plan local d'urbanisme

Phase 1 Diagnostic – Etat des Lieux

Etude de densification et de capacité d'aménager et de construire

Document provisoire

HORTESIE URBANISME & PAYSAGE

Janvier 2022

Table des matières

STRUCTURE DU TERRITOIRE URBAIN / DECOMPOSITION PAR QUARTIER / CAPACITE DE MUTATION ET DENSIFICATION	3
Trois grandes unités territoriales	3
Bref rappel historique.....	4
Densité bâtie moyenne par taille des parcelles et par quartier.....	4
Densités de PARMAIN SUD	5
Densité par taille des parcelles.....	5
Le Val d'Oise	6
Les hameaux de parmain.....	7
Les coutures.....	8
Triangle Potager – rue Générale de Gaulle.....	9
Sous les belles pôles.....	10
Sous les chasseras	11
La Naze	12
Densité de PARMAIN CENTRE.....	13
Cartographie des densités par taille des parcelles	13
Rue Albert 1er / Valentin Baly.....	14
Hypercentre	15
Zoom sur la place Clémenceau	16
Rue Maréchal Lyautey aval.....	17
Rue Maréchal Lyautey amont – Côte de Nesles – Sous la Justice	18
Rue Poincaré - rue de Persan.....	19
Le Pré du Lay	20
Densité du secteur JOUY LE COMTE -PARMAIN NORD.....	21
Cartographie des densités par taille des parcelles	21
Jouy-Le-Comte	22
Habitat dans les zones naturelles bâties.....	24
Caractéristiques topographiques et répartition de la densité bâtie.....	25
Coupe AA / Caractéristiques topographiques types et occupation urbaine Parmain Sud.....	25
LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION	26
Structure de la densité sur le territoire : un tissu hétérogène.....	26
Les parcelles densifiables.....	26
Les dents creuses.....	29
Bâti mutable identifié.....	29
Les contraintes actuelles à la mutation et la densité bâtie.....	30
Réduction des zones blanches dans le projet de révision de la Charte du PNRVF :	32
SYNTHESE	33
Rééquilibrage de l'habitat collectif dans parmain.....	33

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.

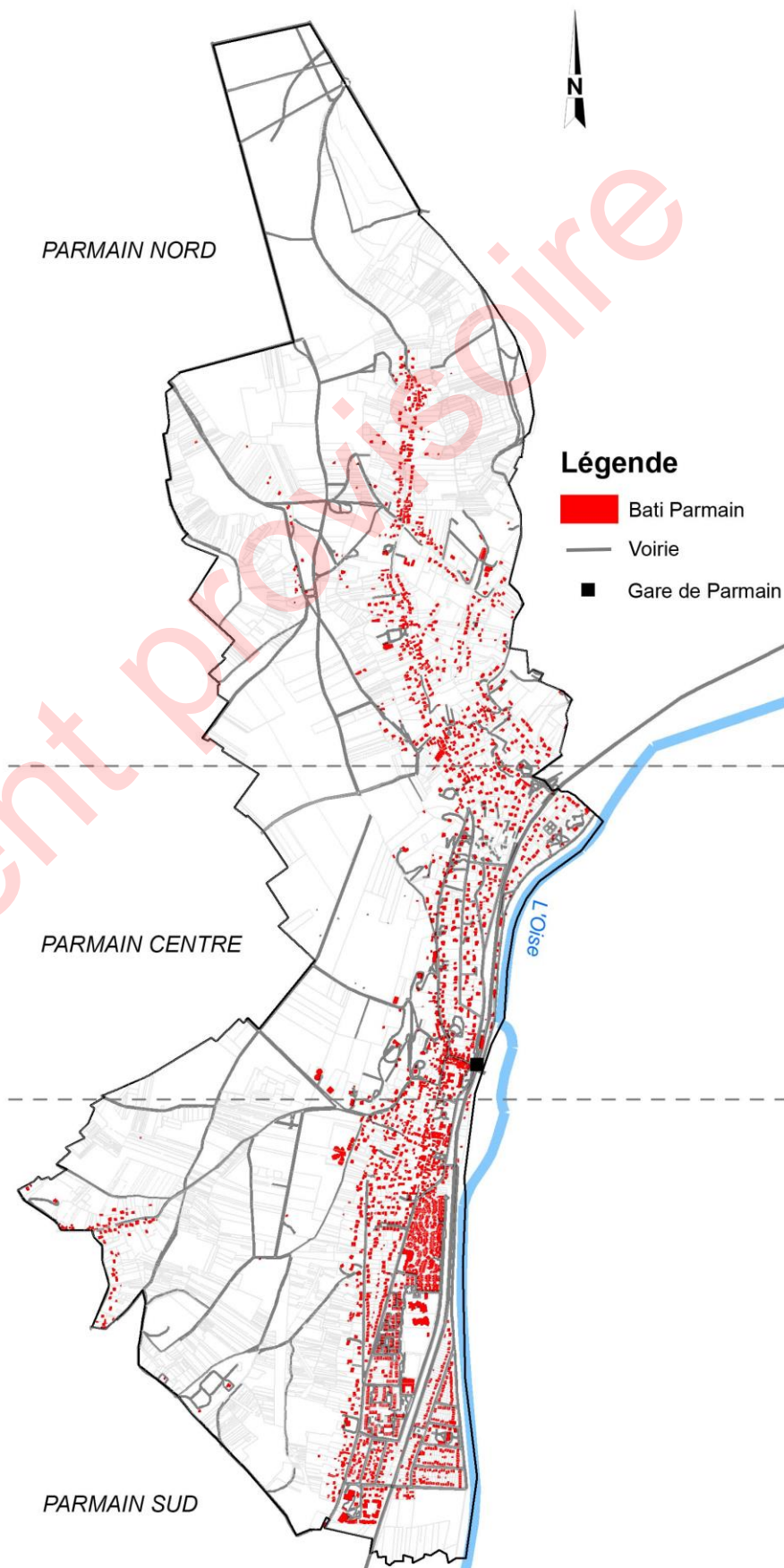
Ces trois parties du territoire communal se caractérisent en partie par leur situation à l'échelle géographique locale, le relief et la morphologie.

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^{ème} 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».

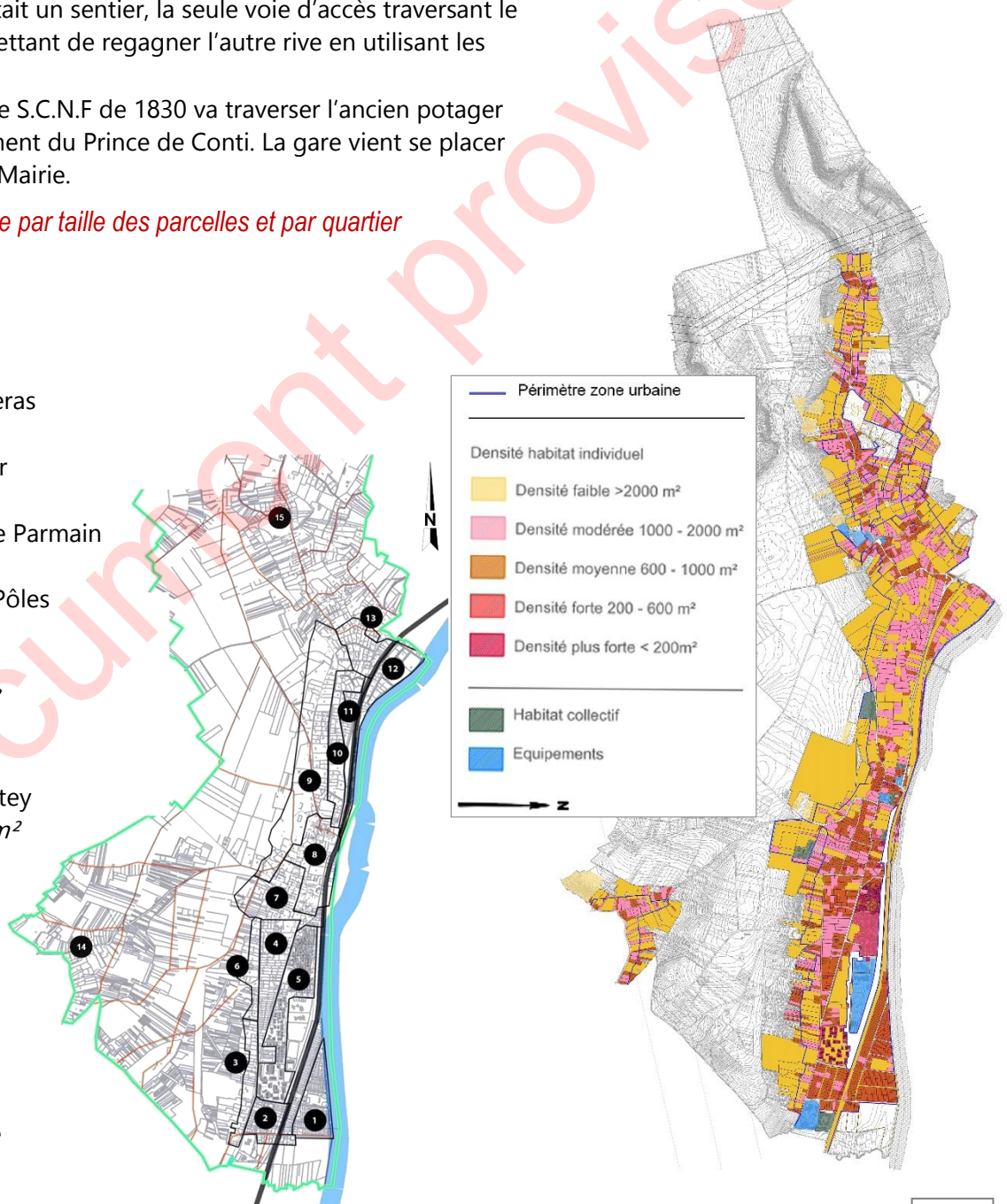
Ce parc, au nord de la rue Guichard était composé de terrasses successives descendant jusqu'aux rives de l'Oise.

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
200-600m²
- 2 Les Coutures
200-600m²
- 3 Sous Les Chasseras
>=2000m²
- 4 Triangle Potager
600-2000m²
- 5 Les Hameaux de Parmain
< 200m²
- 6 Sous les Belles Pôles
600 à >2000m²
- 8 Hypercentre
<200 à > 2000m²
- 9 Côte de Nesles
400 à >2000m²
- 10 Maréchal Lyautey
1000m² à >2000m²
- 11 Poincaré
400-2000m²
- 11 Près du Laye
600 à >2000m²
- 13 rue de Persan
600-2000m²
- 14 La Naze
600 à >2000m²
- 15 Jouy-le-Comte
600 à >2000m²

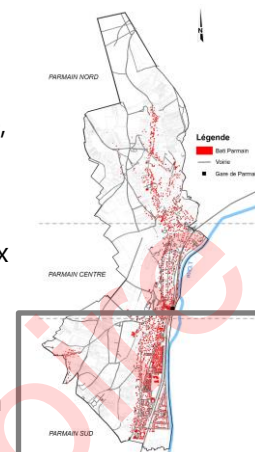


Densités de PARMAIN SUD

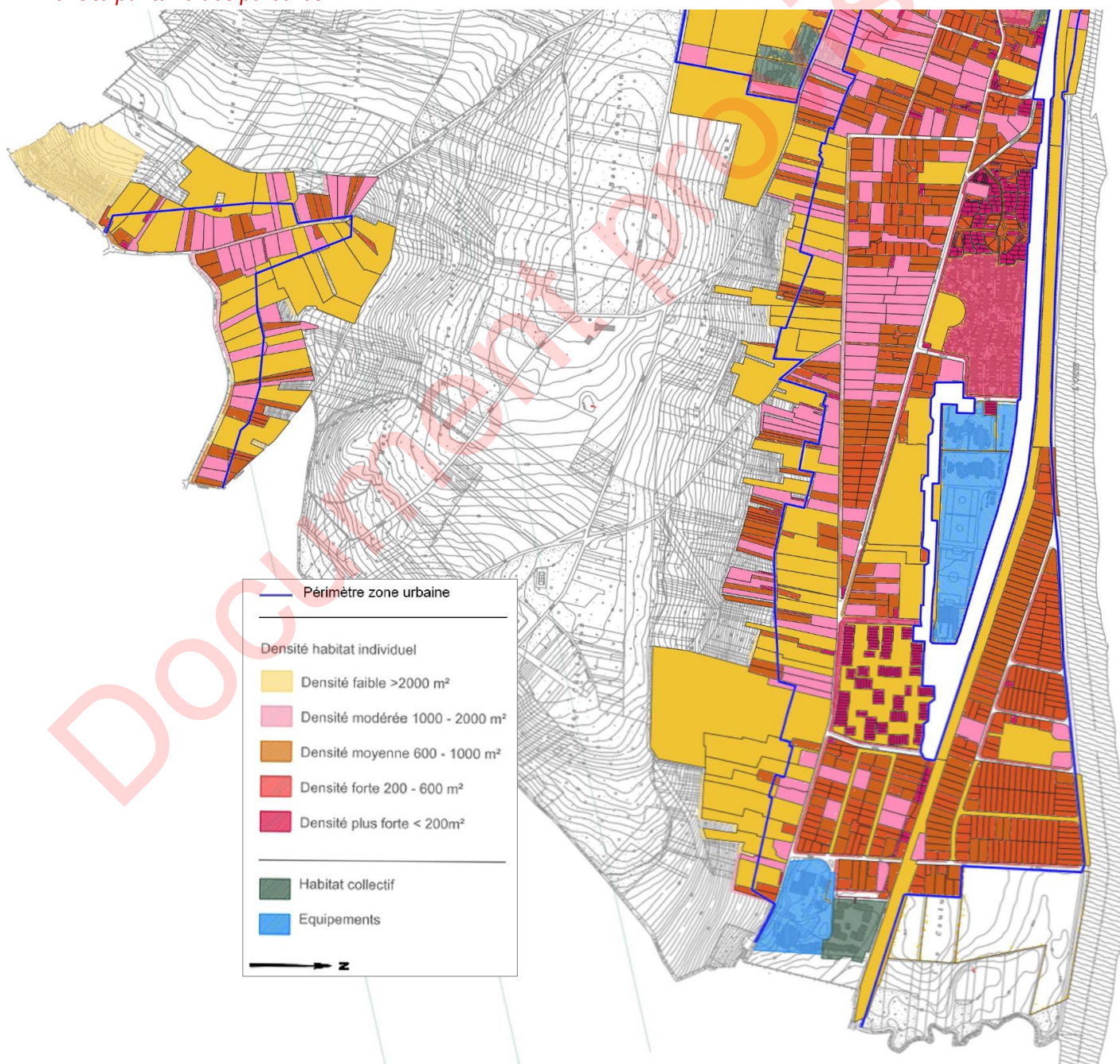
Le secteur sud est celui où le tissu urbain est le plus habité et corollairement celui où se trouvent les parcelles les plus densément bâties de la commune.

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 2000m², 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 600m², 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 600m² 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 forgent 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 privat du bénéficie 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 200m² 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^{ème} 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 600m² allant pour les plus petites à 375m² et pour les plus grandes 1500m² 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 Générale 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.

Le secteur est malgré tout hétérogène et manque d'identité, n'assurant pas de transition urbaine entre les espaces urbains à l'aval conçus et aménagés par les opérations de ZAC et avec les espaces naturels à l'amont.

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 1000m² et des caractéristiques volumétriques allant du R+C à R+1
- et dans la partie nord, des parcelles de taille 1000 à 2000m² 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 peuvent être mise en avant pour les parcelles les plus grandes dans la mesure où 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...

Un renouvellement de ce secteur permettrait une population nouvelle de bénéficier de cet environnement.



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 m² et 4080 m².

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^è et début du 20^è 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^{ème} et XX^{ème} 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 2000m² 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.

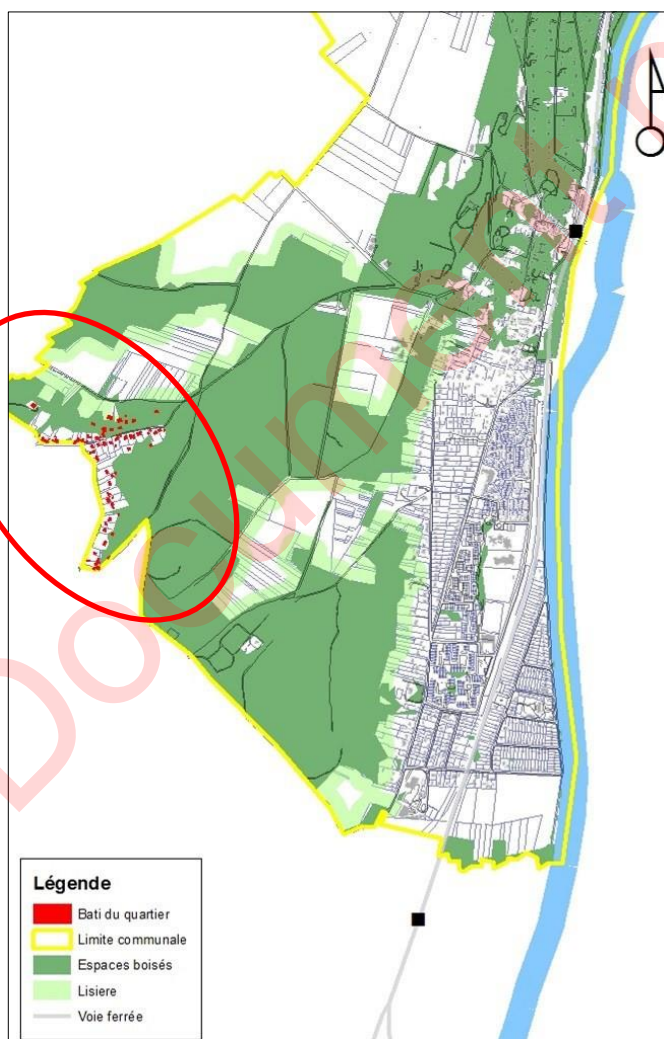
Il est constitué d'environ 42 constructions d'habitations édifiées en forte pente et en partie de versant d'une ravine affluant sur le Sausseron, bordé en amont par les boisements du coteau protégés.

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 référence du PNRVF ce secteur n'est plus inclus dans la zone blanche.

Critères de densité urbaine

Les parcelles sont entre 600 et > à 2000m². Mais l'augmentation des capacités de construction de ce secteur ne paraît pas opportune.

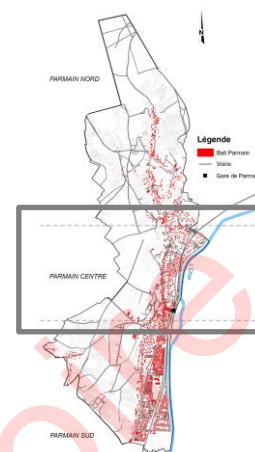


Densité de PARMAIN CENTRE

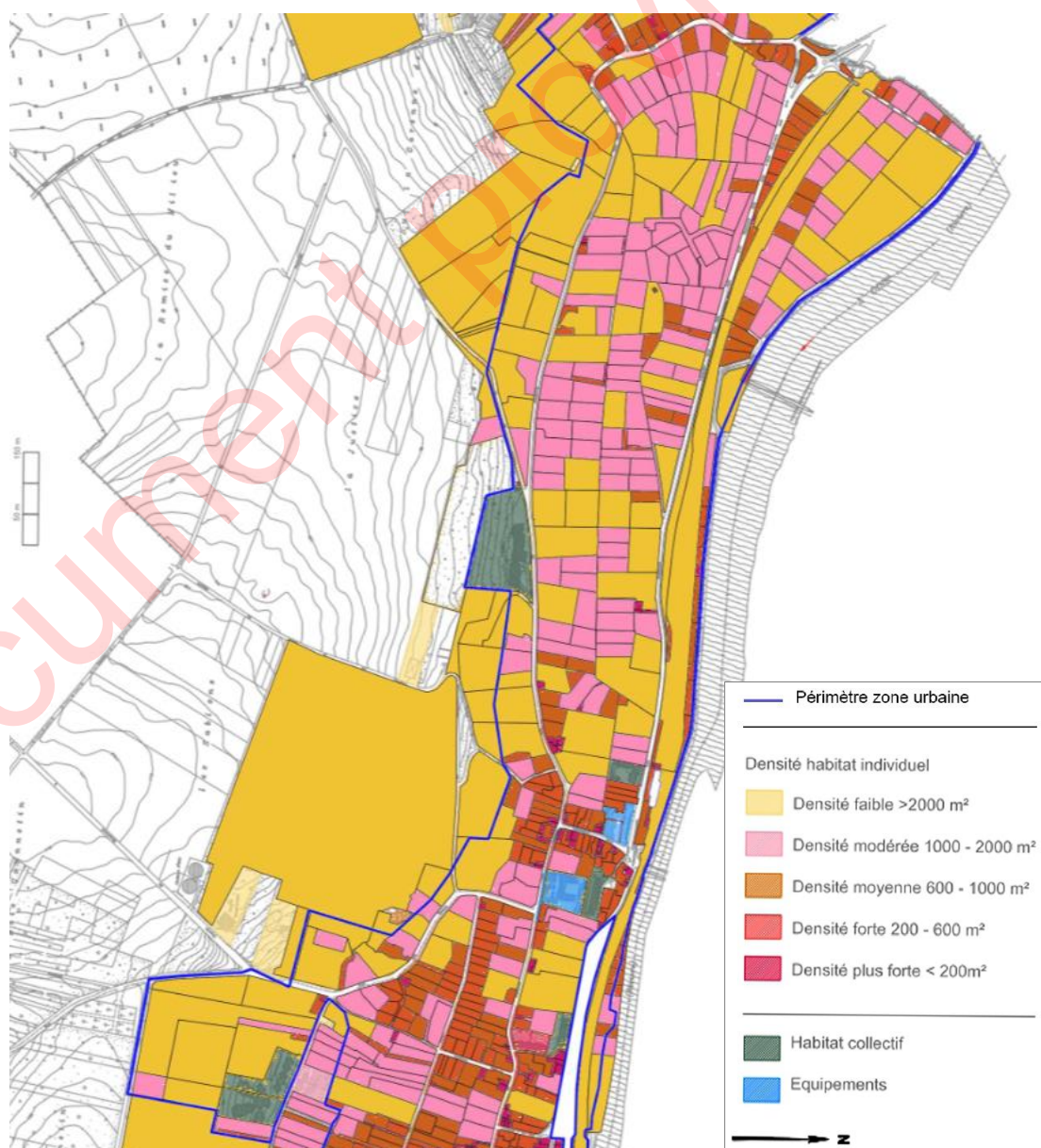
Ce secteur est constitué de part et d'autre de la rue Guichard avec au sud un parcellaire un parcellaire densifié par des divisions de grandes parcelles et au nord, un tissu plus homogène avec de grandes parcelles, en moyenne entre 1000m² et plus de 2000m² dont seule la partie le long de la rue Poincaré et de part et d'autre de la voie ferrée contient des parcelles plus petites entre 600 et 1000m².

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 est l'impossibilité de construire des logements collectifs au sein du Parc de Parmain.



Cartographie des densités par taille des parcelles



Rue Albert 1er / Valentin Baly

Caractéristiques

Secteur situé sur une moyenne avec une cote altimétrique NGF comprise entre 29 et 60m qui remonte sur le coteau avec quelques constructions en partie haute à 90m et 100m d'altitude dans une partie des plus pentues de la commune, qui a été urbanisé pour la majorité au cours du 20ème siècle excepté une ancienne propriété agricole désormais divisée et réhabilitée.

Il est desservi par deux voies secondaires la rue Albert 1er et la rue Valentin Baly.

Ce quartier dans l'ensemble présente un couvert arboré léger.

On retrouve un habitat majoritairement pavillonnaire avec des volumes de constructions assez conséquente allant jusqu'à du R+2 orienté en parallèle aux courbes de niveau et jouissant de panoramas sur la vallée de l'Oise.

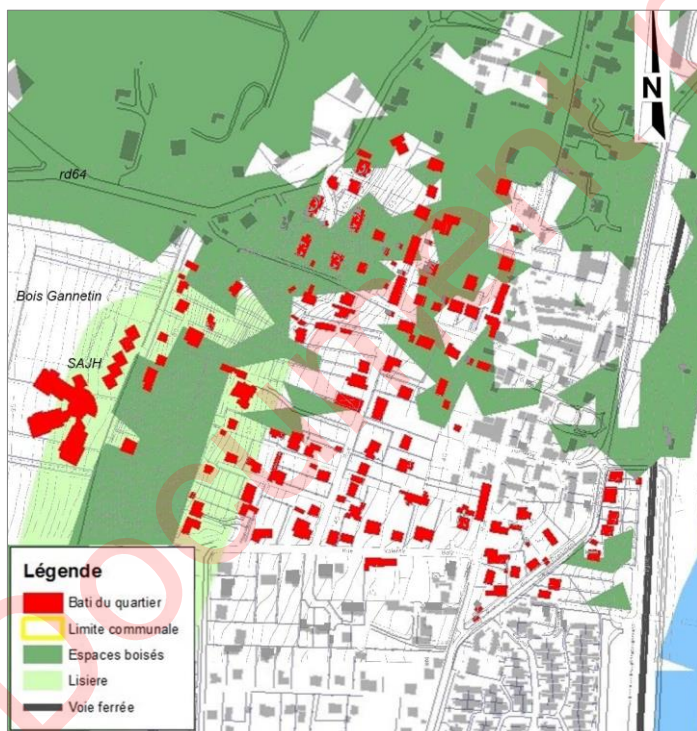
Critères de densité urbaine

En termes de surface du parcellaire celui-ci est en moyenne de 1200 m² avec un minimum à 600m² et un maximum à 4900m².

Des divisions parcellaires ont densifié peu à peu le secteur ces 20 dernières années.

Le secteur ne comporte pas de dent creuse mais encore quelques grandes parcelles. La constructibilité actuelle du secteur peut donc évoluer avec une augmentation des gabarits dans le règlement.

Ce secteur comprend la partie haute de la ruelle piétonne Saint-Jean qui relie la rue de Nesles à la rue Albert 1^{er}.



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 éphémères. Il se trouve également l'école du centre, la bibliothèque, une église non classée et désaffectée.

Critères de densité urbaine

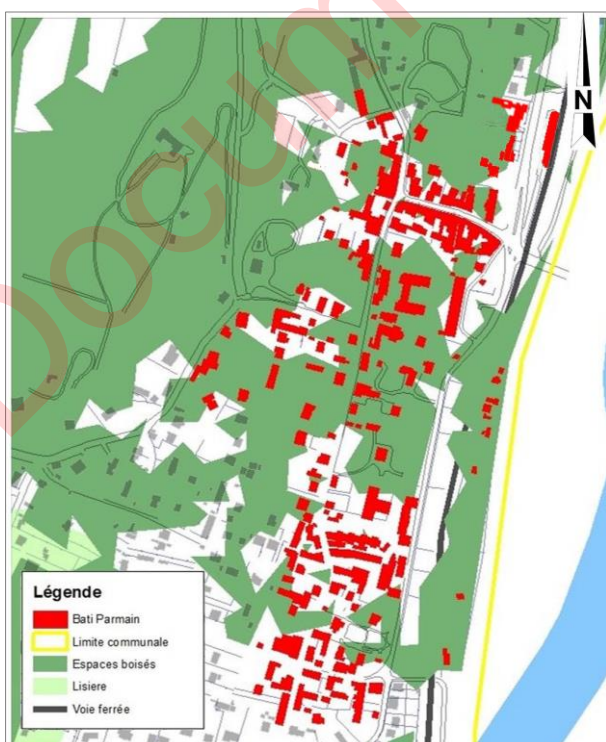
On retrouve des constructions pouvant aller jusqu'à du R+3 et une taille de parcelles très diversifiés allant de 160m² à plus de 2000m².

Rue Guichard le bâti est aligné à la rue mais construit sur des parcelles d'environ 200 à 300 m² 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 », d'autres sont en cours sur certaines parcelles.

De l'autre côté de la rue Guichard, se trouvent la bibliothèque, des ateliers et locaux d'occupations éphémères, dont le foncier appartient 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 et le récent Office de Tourisme du Syndicat Intercommunal de la Rive Droite de l'Oise, 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^{ème} 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^{ème} siècle, situés désormais. Un bâti pavillonnaire imposant par les hauteurs, pouvant aller jusqu'à du R+2.

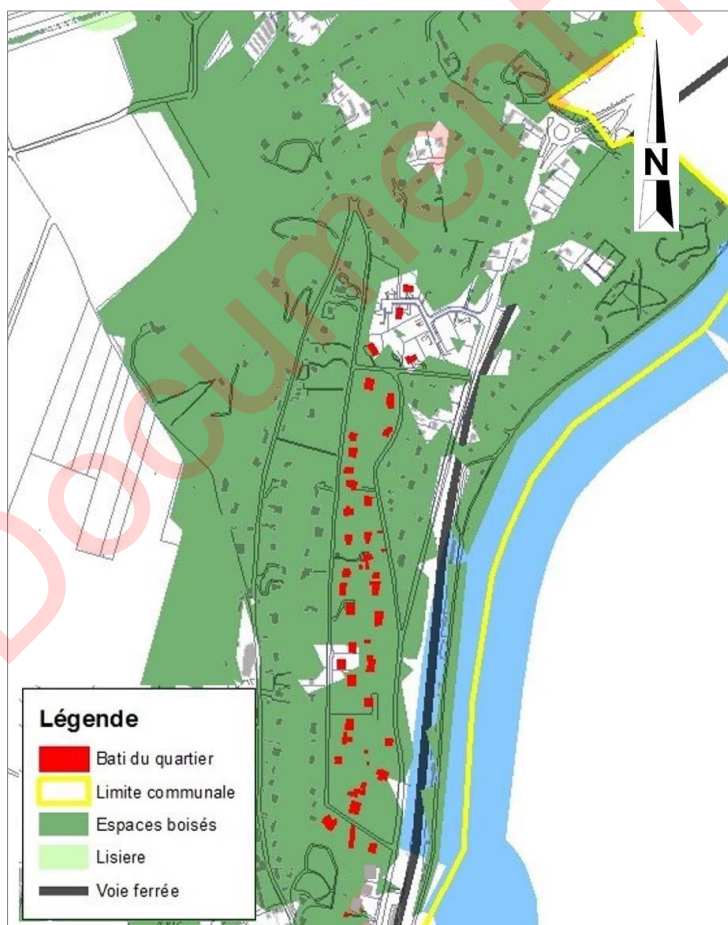
C'est un secteur très arboré de Parmain et de patrimoine végétal, avec la présence de vieux arbres de qualité qui donnent un caractère très paysager par l'aspect végétal dominant à ce quartier.

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 m².

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^e siècle puis au 19^e. 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 mieux arbres sains.

Critères de densité urbaine

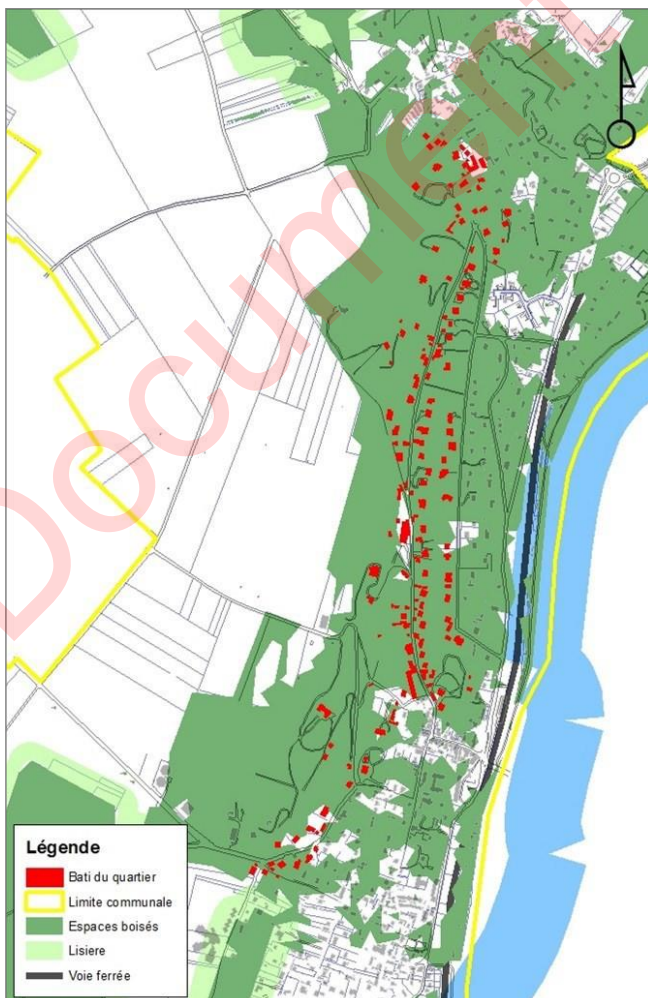
Un parcellaire très hétéroclite avec des surfaces de parcelles pouvant aller jusqu'à 10 000 m².

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 projet de réhabilitation et transformations en logements.



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 m² à 2000m². 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.

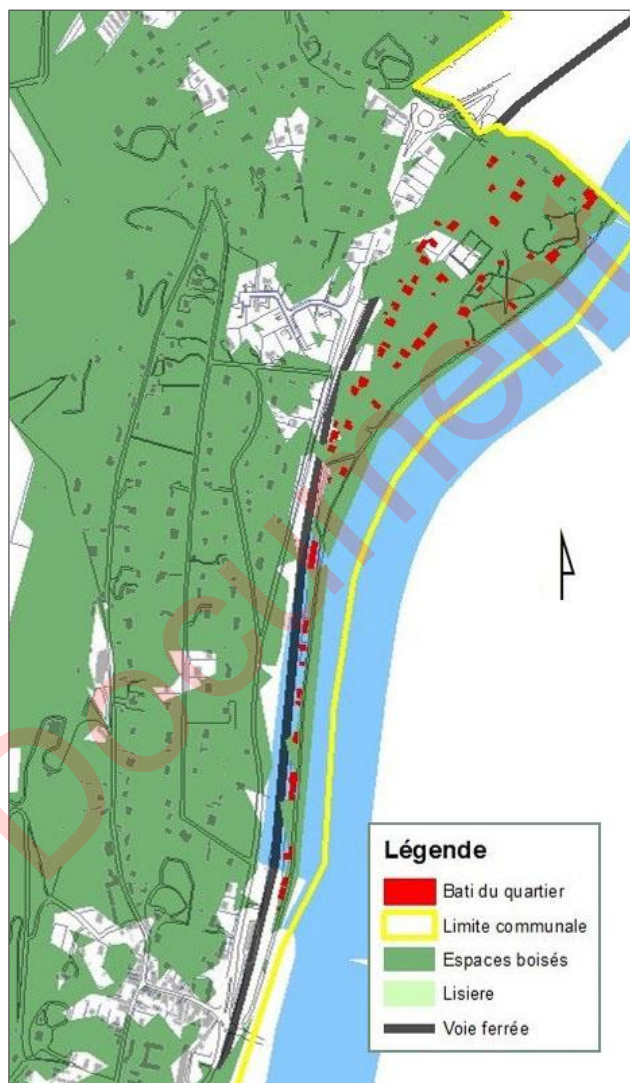
Il a été urbanisé à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, suivant une orientation régulière du bâti E-SE/O-NO et présente une végétation de qualité caractérisée par un couvert arboré régulier des jardins et parcs privés.

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

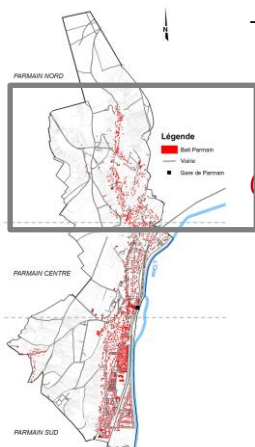
Une surface parcellaire très variable allant de 600m² à 9000m². Le bâti est de type pavillonnaire ne dépassant pas le R+1 dans l'ensemble.

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.

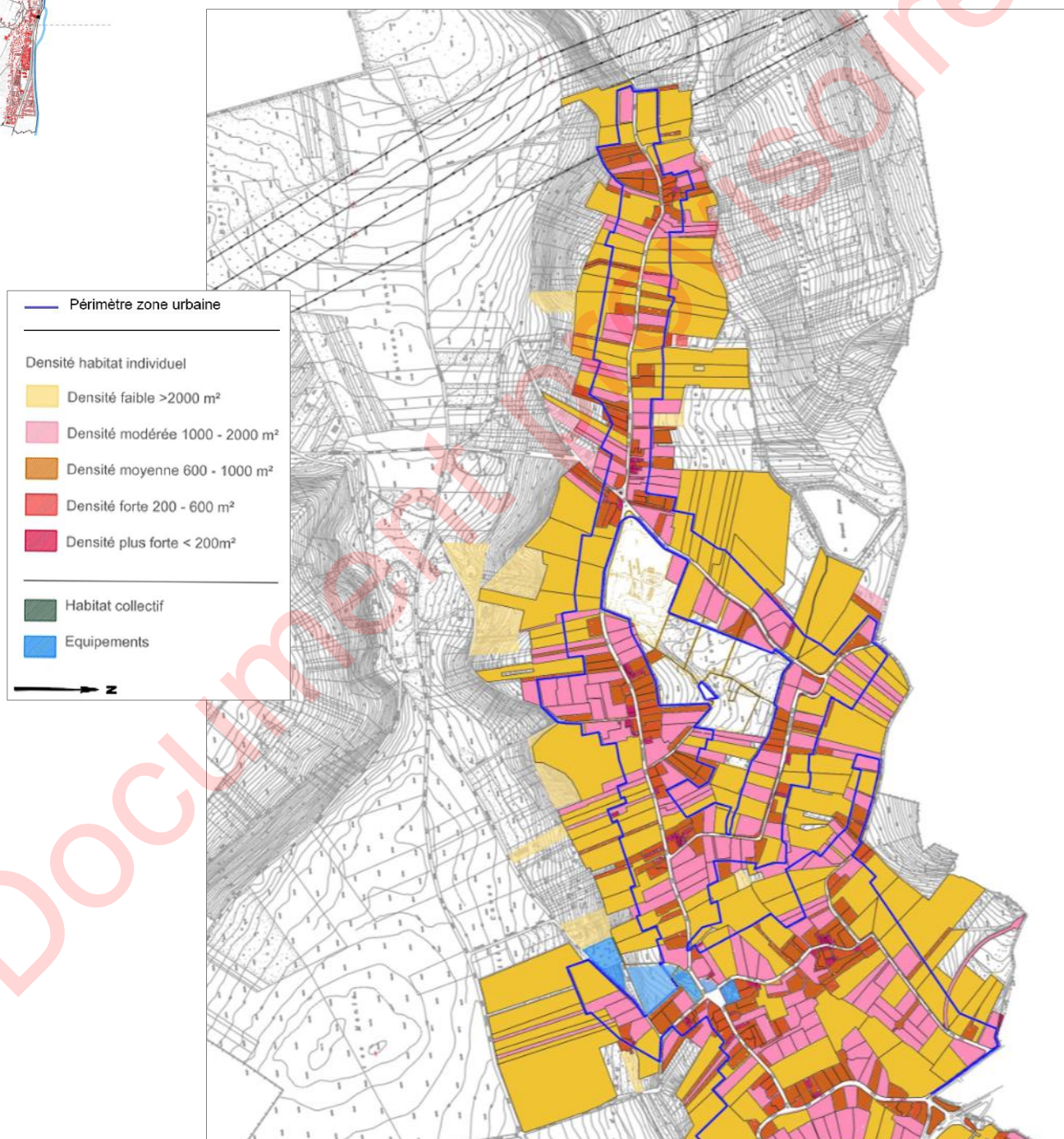


Densité du secteur JOUY LE COMTE -PARMAIN NORD

- Densités hétérogènes



Cartographie des densités par taille des parcelles



Document confidentiel

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^e 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.

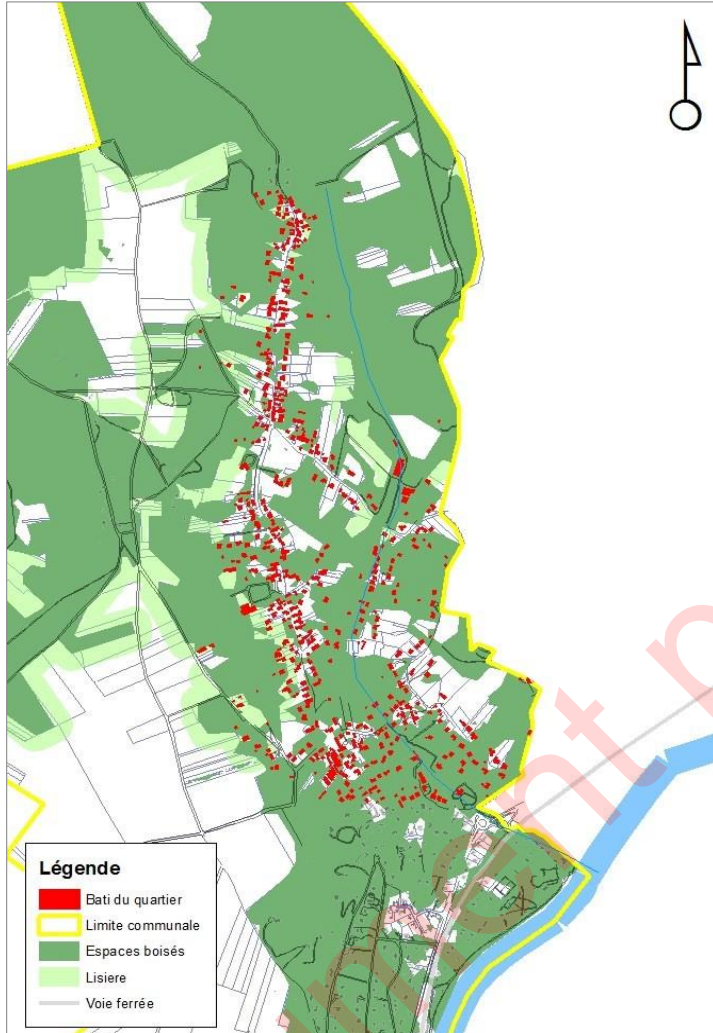
Critères de densité urbaine

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 2000m², 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.



Document provisoire

Habitat dans les zones naturelles bâties

Caractéristiques

Outre sa structuration par quartier, certaines zones bâties se trouvent dans les zones naturelles à l'écart de du périmètre urbanisé.

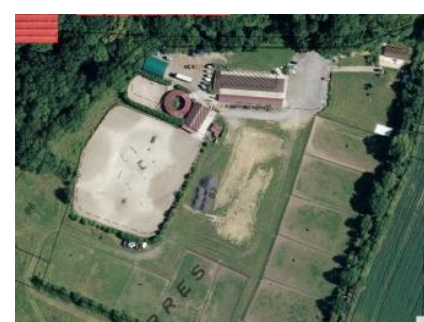
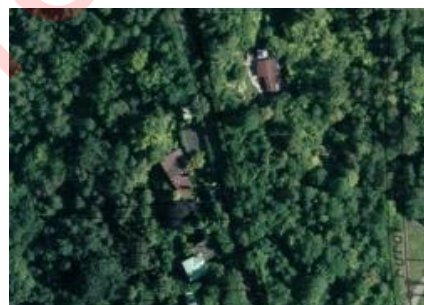
- En amont de coteaux urbains de Parmain et sur les coteaux et dans l'espace boisé au niveau de la Sente au Beurre,
- Sur le plateau au sud dans le secteur du chemin de la Croix des Verts, au milieu de la zone boisée,
- Au sommet du bois de la Tour du Lay, en limite de Champagne-sur-Oise,
- A Jouy-le-Comte en amont de la rue du Maréchal Joffre dans le secteur du chemin du Chêne Conti e en aval près de la rue de Vaux.

Hors quelques propriétés anciennes isolées telle que le château de Montarène, 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.

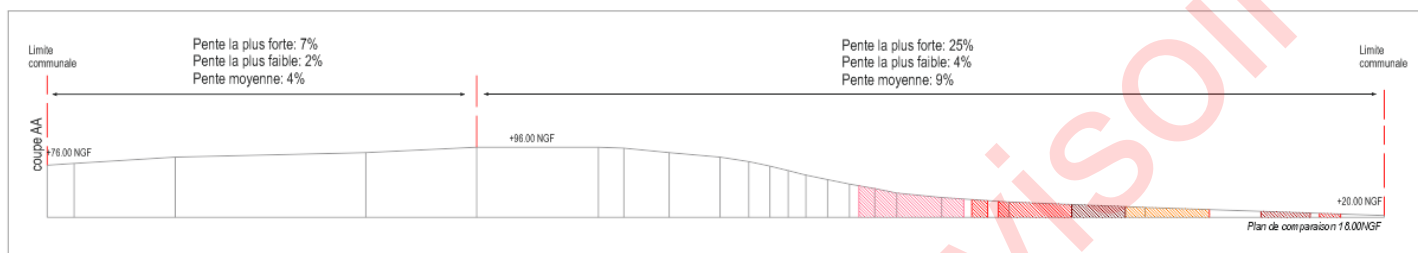


Caractéristiques topographiques et répartition de la densité bâtie

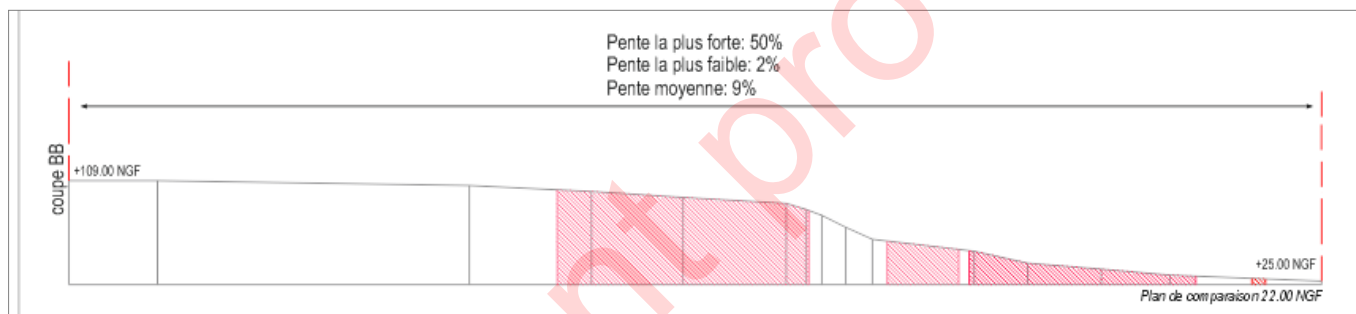
La topographie qui caractérise la commune est assez influente dans la répartition actuelle des secteurs ayant les plus fortes densités, de fait elle contribue fortement à en caractériser le tissu.

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.

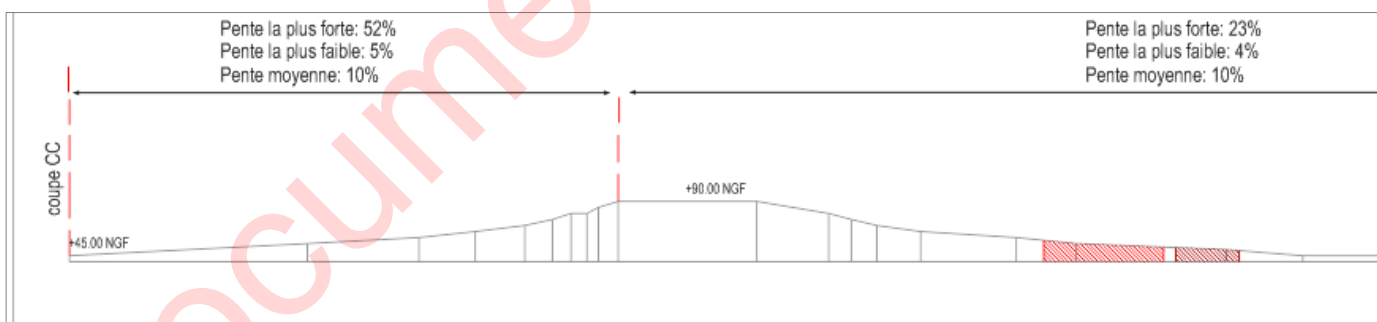
Coupe AA / Caractéristiques topographiques types et occupation urbaine Parmain Sud



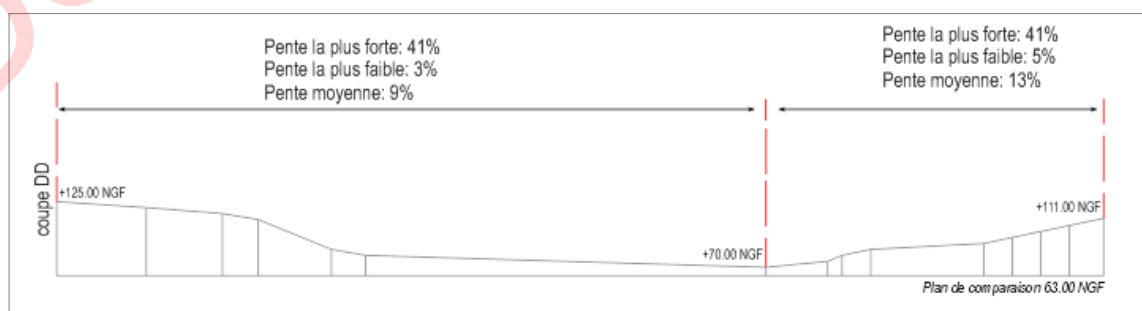
Coupe BB / Caractéristiques topographiques et occupation urbaine Parmain Centre



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.

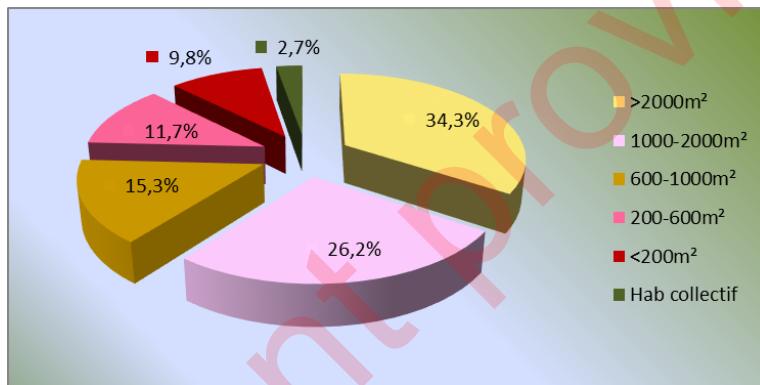
En outre, les parcelles situées au pourtour de la zone urbaine, qui sont aussi les plus grandes, sont pour la plupart en partie dans la zone naturelle ou agricole. C'est notamment le cas à Jouy-le-Comte ainsi que dans la partie sud de Parmain en bas de coteau.

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 ²	Surfaces totales en ha 2021	Evolution des surfaces parcellaires bâties en %	
		2016	2021
<200m ²	16,5ha	8%	9,8%
200-600 m ²	19,7ha	6%	11,7%
600-1000 m ²	25ha	16%	15,3%
1000-2000 m ²	44ha	34%	26,2%
>2000m ²	59ha	35%	34,3%
Habitat collectif	4,5ha	1%	2,7%
Total	170ha		
Equipements	8,5ha		

Les parcelles de moins de 600m² 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 600m² avec en parallèle une diminution de 8,8% de la part occupée par des parcelles de 600 à 2000m² et plus significativement des parcelles de taille comprise entre 1000 et 2000m², 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 2000m² 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 1000m² et 2000m² mais aussi des parcelles de taille supérieure à 2000m².

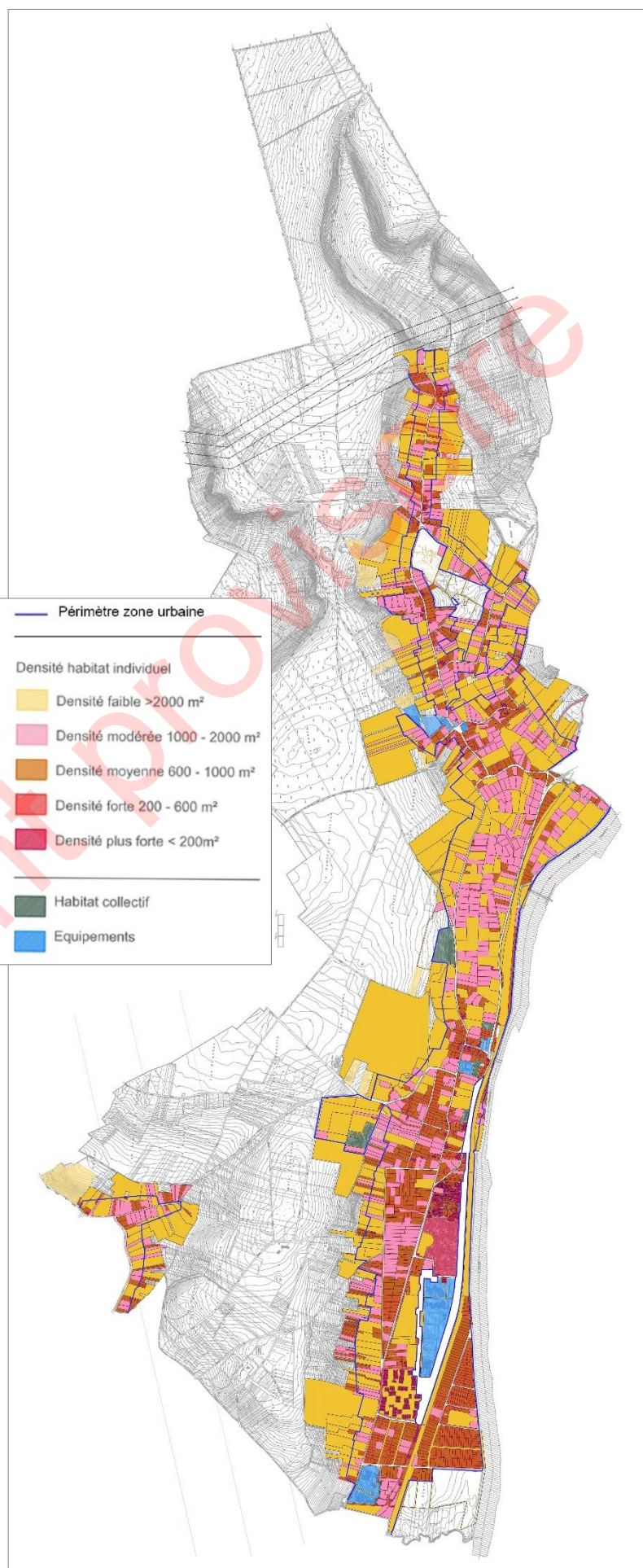
- Approche de la densité en fonction du nombre des parcelles à partir du cadastre 2021 sous SIG

Taille des parcelles en m ²	Nombre des parcelles 2021	%
<200m ²	696	28%
200-600 m ²	655	26.4%
600-1000 m ²	365	14.7%
1000-2000 m ²	465	18.8%
>2000m ²	302	12.1%
Total	2483	100

54.4% des parcelles sont inférieures à 600m²
30.9% ont une taille supérieure à 1000m².

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.

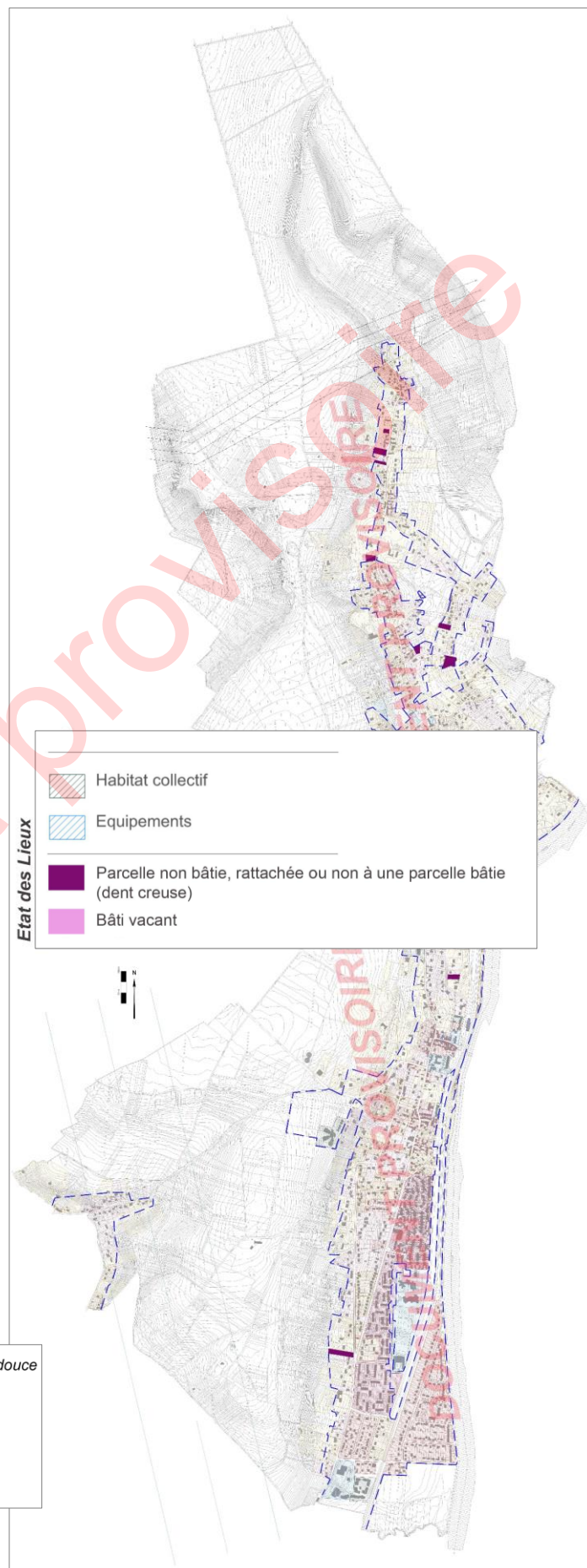
La plupart de ces parcelles non bâties sur la commune sont rattachées à une propriété bâtie dont elles constituent le jardin.

Peu sont réellement mobilisables seules sept parcelles ont été identifiées dont six dans le secteur de Jouy-le-Comte et 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, Les anciens corps de ferme rue Foch, ayant un potentiel de réhabilitation,
- Bâtiment à l'angle rue de Persan / rue Joffre (bien vacant)



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 soit orienter les choix communaux fortement compromettre les 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 protégé pour ses caractéristiques historiques ou architecturales, notamment les constructions du 19^{ème} 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 120 propriétés sur de grandes parcelles, ayant une des densités les plus faible 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.

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 secteur 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 bâti 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 mené en parallèle d'une recherche de densification.

- 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. La révision en cours du plan de référence 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 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.

- *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 disposent toutefois de facteurs 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.

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 2032. 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 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, rendant une opération de logements collectifs sociaux irréalisable.

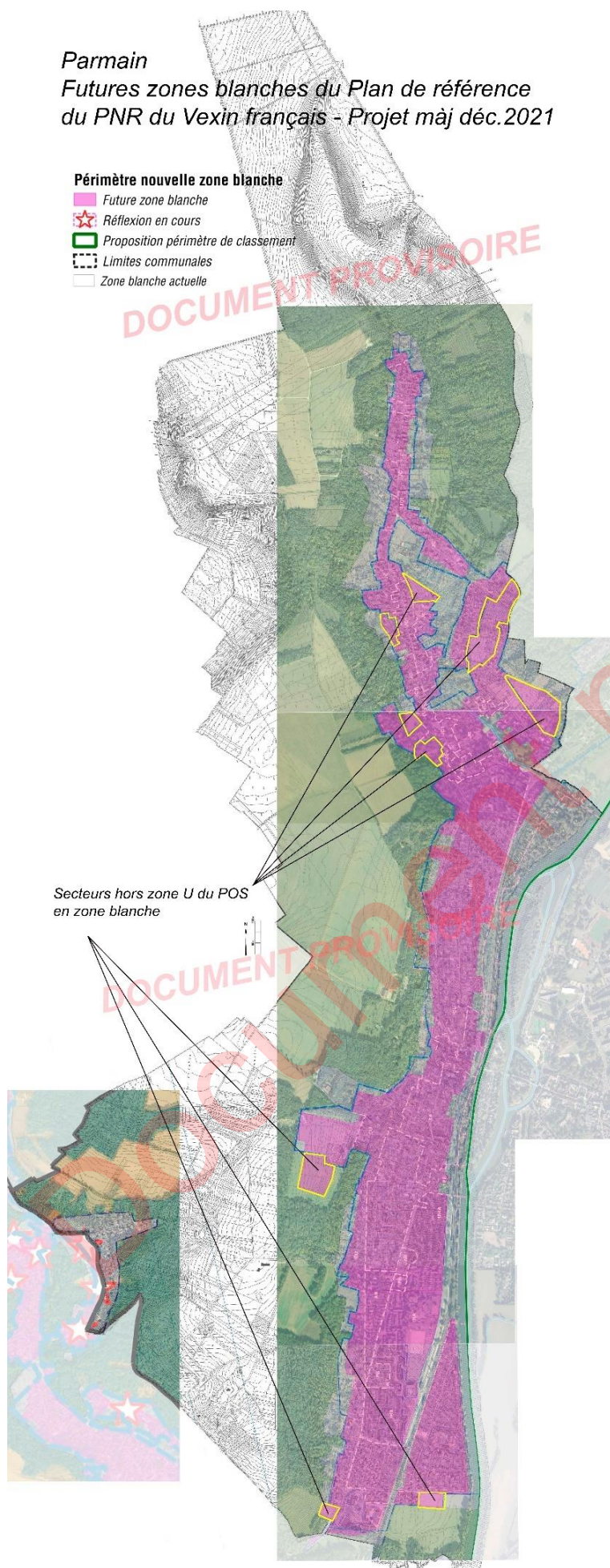
A titre d'exemple, en janvier 2022 :

- Une propriété avec terrain de 3500 à 4000m² mise en vente 1,95M€,
- Une propriété avec terrain de 3000m² mise en vente 1,8M€.

Parmain
Futures zones blanches du Plan de référence
du PNR du Vexin français - Projet māj déc.2021

Périmètre nouvelle zone blanche

-  Future zone blanche
-  Réflexion en cours
-  Proposition périmètre de classement
-  Limites communales
-  Zone blanche actuelle



Réduction des zones blanches dans le projet de révision de la Charte du PNRVF :

La Zone Blanche de la Charte du Parc (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 de la Naze, qui sont concernés par des plans de prévention pour les risques, respectivement inondations et naturels, ne sont pas 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 :

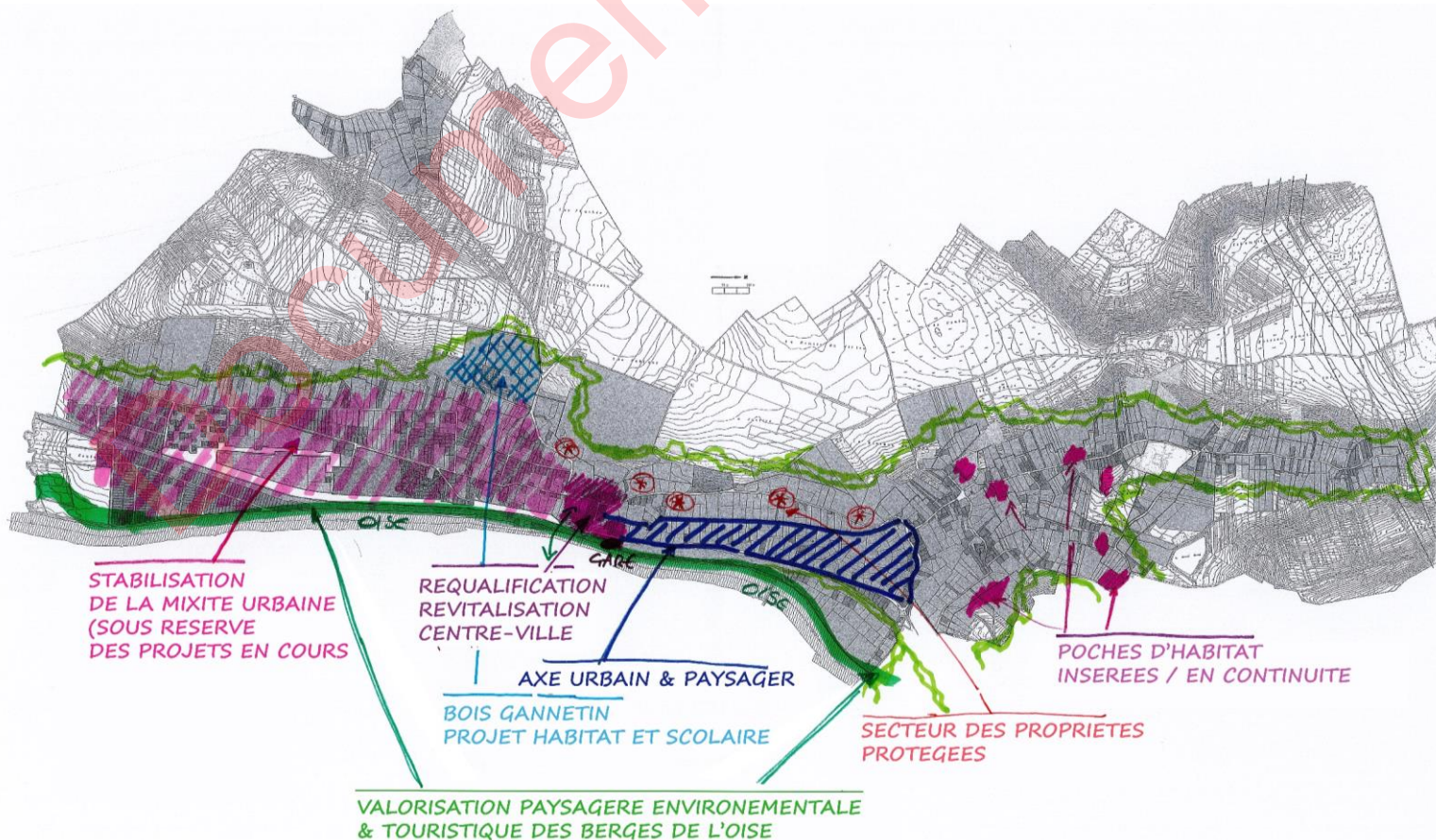
- Au sud de Parmain, une parcelle à l'entrée de la ville le long de la rue du Général de Gaulle, en face du collège et une parcelle rue du val d'Oise sur laquelle un permis de construire 55 logements a été obtenu avant annulation du PLU.
- Au centre de Parmain, une parcelle agricole jouxtant l'opération du Bois Gannetin,
- Au nord de Parmain, plusieurs parcelles dans le hameau de JLC.

Carte composée à partir du projet de Plan de référence du PNRVF sur la commune de Parmain

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 concentrés 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, au niveau du Parc de Parmain présente un potentiel de parcelles densifiables, avec de grandes parcelles de plus de 1000²m². 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.

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 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.
- 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.

Document provisoire