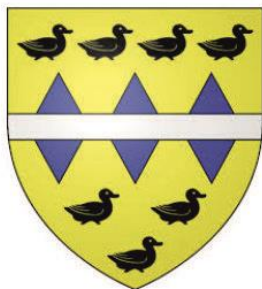


DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
VILLE DE PARMAIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 22 MARS 2017

MODIFIE LE 10 SEPTEMBRE 2019

REVISEE LE 10 SEPTEMBRE 2019
(Révision allégée)

OAP



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



SOMMAIRE

1/Le contexte règlementaire et les orientations d'aménagement et de programmation	3
2/ Mise en œuvre des actions	5
3/Déclinaison des objectifs du PADD de protection des milieux naturels et paysagers	14

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU

1/ Le contexte réglementaire et les orientations d'aménagement et de programmation

1.1 Caractéristiques générales

La commune de Parmain va connaître dans les dix années à venir des transformations importantes. En effet, le contrat triennal qui s'impose sur la commune prévoit que celle-ci atteigne le taux de 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Conséquemment, cela représente l'arrivée d'une population nouvelle évaluée à un peu plus de 1000 habitants.

Cette obligation est l'un des axes au cœur de la réflexion intégrée dans le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local de l'Urbanisme. L'objectif majeur est donc d'accueillir cette nouvelle population au sein d'une enveloppe urbaine qui malgré tout reste très limitée en matière de potentialité de développement.

Gardons à l'esprit les richesses communales, le paysage, l'environnement, et le patrimoine architectural dont la préservation est la principale disposition du PADD ainsi que l'objectif de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole de la Conférence environnementale afin de tendre vers « zéro artificialisation » des sols à l'horizon 2025.

Pour répondre à cela, des espaces urbains doivent nécessairement être mobilisés pour réaliser plusieurs opérations de constructions sur l'ensemble de la commune.

Les mesures et outils règlementaires permettant la mise en œuvre de ces objectifs sont instaurés et détaillés dans les Orientations d'aménagement et de programmation, dites couramment dans le texte OAP, prévues par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme, qui permettent d'en préciser les grandes lignes et les modalités en cohérence avec le PADD.

Les OAP peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement du nombre de places de stationnement à créer à proximité des transports.

Les travaux ou opérations de construction doivent être compatibles avec les OAP.

Pour répondre à la demande en termes de logement et aux conditions de la loi SRU, la commune qui n'a que très peu de foncier mobilisable a la volonté d'intégrer les programmes de logements. Cela demande une prévision par le PLU pour permettre la réalisation de logements à l'appui d'une véritable réflexion conduite par la commune que les OAP encadreront au fur et à mesure des mutations résidentielles et des biens devenant vacants.

La transformation devra se faire progressivement et permettre de rendre plus importante la capacité d'accueil du tissu bâti. Les nouvelles constructions devront être intégrées aux côtés des constructions existantes afin de rendre cette densité acceptable aux yeux de la population.

Au-delà de tous ces points, la desserte et l'accès aux transports en commun, aux services et équipements publics sont pris en compte, la commune de Parmain anticipe ces futures arrivées pour accueillir les habitants dans les meilleures conditions possibles. Elle s'appuie sur la trame de déplacement structurante et existante sur le territoire communal pour optimiser son usage, en augmentant la capacité de construction dans les secteurs situés à moins de 800m d'une gare, d'un équipement scolaire et de commerces et dans un rayon de moins de 500m d'au moins l'une de ces trois polarités urbaines.

1.2 Les moyens d'actions inscrits dans le PLU :

1.2.1 Opérations programmées

D'une part la commune s'est fixée un programme qu'elle entend réaliser opération par opération à divers endroits de la commune, pour ne pas concentrer les nouveaux habitants sur un même secteur et pouvoir ainsi assurer la mixité au sein de son tissu bâti existant et sur l'ensemble de son territoire.

Elle inscrit parallèlement la croissance prévisionnelle dans le périmètre urbain actuel assortie d'une extension extrêmement modérée du périmètre actuel de l'enveloppe urbaine au niveau du quartier sud de la ville.

Les OAP précisent les sites destinés à accueillir une partie du développement de l'offre de logements de la commune et certains des objectifs du PADD

schéma modifié

1.2.2 Secteurs d'évolution urbaine

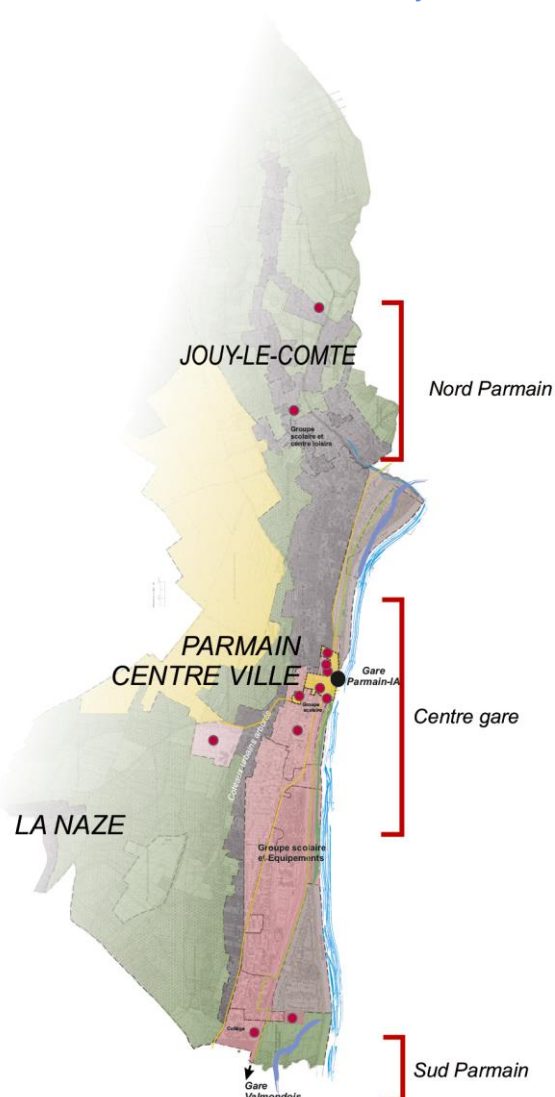
D'autre part, la commune prévoit avec le règlement dans les zones Centre permettant l'accroissement de la production de logements, le confortement de la polarité du Centre-ville dans lequel la réhabilitation et la transformation des immeubles permettront une évolution urbaine vers des formes d'habitat économes en espace.

La garantie d'une diversité du paysage urbain est recherchée :

- en s'assurant de l'intégration des constructions dans la continuité et dans le respect des qualités architecturales des constructions existantes,
- en prenant en compte les constructions protégées et l'environnement urbain et paysager du quartier,
- en s'assurant de la qualité architecturale et paysagère de projets futurs.

1.2.3 Mesures règlementaires

Enfin, les mesures règlementaires destinées à encourager ou imposer la création de logements sociaux au sein du parc privé sont mises en œuvre.



1.2.4 Déclinaison des objectifs du PADD de protection des milieux naturels et paysagers

In fine, les trois précédentes orientations ont pour objectif d'insérer la ville dans l'enveloppe arborée des paysages naturels des coteaux de la vallée de l'Oise et des vallons, d'en protéger les perspectives et les milieux naturels.

Cela fait l'objet d'une OAP spécifique dite « Paysage et milieux naturels ».

2/ Mise en œuvre des actions

Pour mettre en œuvre la méthode retenue par la commune, le PLU prévoit un ensemble de plusieurs actions et principes d'actions définis dans les OAP, avec lesquels le règlement est compatible.

Sa mise en œuvre se traduit dans le PLU par les orientations suivantes :

2. 1 Les programmes de logements

Afin d'assurer la faisabilité du contrat triennal, le programme d'opérations de construction de logements, permettant l'intégration de logements sociaux dans des programmes, est transcrit dans les OAP.

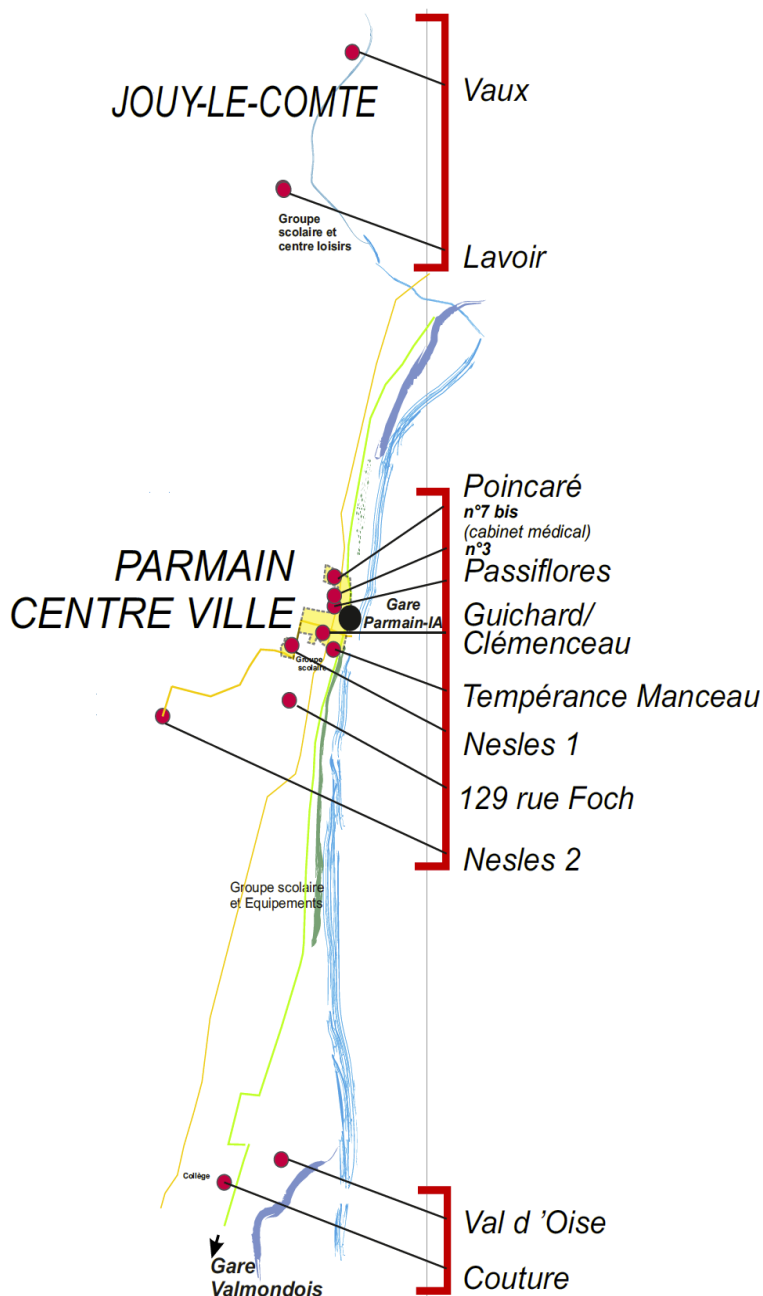
La mixité sociale de chacune des opérations réalisées dans la commune sera assurée par l'obligation de création de LLS à partir de 5 logements créés :

- Jusqu'à 4 logements, pas d'obligation,
- De 5 à 9 logements, 30% minimum de logements sociaux, arrondi à l'unité supérieure,
- A partir du 10^{ème}, 50% minimum de logements sociaux, arrondi à l'unité supérieure.

2.1.1 Répartition géographique des opérations

Les programmes sont situés dans plusieurs points de la ville qui ont été retenus afin de créer des opérations de diverses tailles, allant de construction prévoyant de 8 à 128 logements, et d'être ainsi insérés dans le tissu bâti.

Schéma modifié



✓ Sud Parmain :

Les Coutures : 128 logements dans un ensemble de petits bâtiments d'habitat collectif.

Val d'Oise : 55 logements environ dans des résidences d'habitat collectif ou semis collectif, fait l'objet d'un emplacement réservé.

Ces deux programmes situés dans le sud de la ville sont détaillés dans une OAP de secteur.

✓ Centre Parmain - Gare

Place Clémenceau, Tempérance Manceau : 11 logements environ dans un petit immeuble d'habitat collectif sont programmés

Les Passiflores, 5bis rue Poincaré : 24 logements sont programmés

3, rue Poincaré : 9 logements environ programmés

Nesles 1, 94 rue Foch : 16 logements collectifs environ

129 rue Foch : 14 logements environ programmés

Rue Guichard, 40 logements environ dans de petits immeubles d'habitat collectif en état très dégradé qui seront réhabilités.

Le centre fait l'objet d'une OAP de secteur.

✓ Plateau

Nesles 2 : 108 logements mixtes environ programmés sur un terrain communal pour lesquels une orientation d'aménagement et de programmation est élaborée avant la réalisation de l'opération. Cette orientation d'aménagement permet de préciser les conditions d'intégration des constructions et des aménagements dans les continuités paysagères du secteur ainsi que les objectifs de performance environnementale de l'opération.

✓ Nord Parmain

Lavoir à Jouy-le-Comte : 20 logements environ, sous la forme d'un habitat groupé, semi-collectif ou habitat intermédiaire (maison de ville), intégré dans le tissu urbain et paysager du secteur.

Vaux : 15 logements environ à réaliser.

2.1.2 Répartition temporelle

Les objectifs de réalisation sont les suivants :

Engagement 2016 : Les Coutures et Tempérance Manceau,

Engagement 2017/2019 : Les Passiflores, 3 rue Poincaré, Nesles 1, Nesles 2 - 1^{ère} tranche, 129 rue Foch, Val d'Oise,

Engagement 2020/2022 : Nesles 2 - 2^{ème} tranche, Lavoir, Vaux,

Engagement 2023/2025 : Périmètre Guichard Clémenceau, Nesles 2 - 3^{ème} tranche.

Toutefois, ce programme est prévisionnel et la commune pourrait être amenée en fonction des évolutions conjoncturelles, à en modifier la temporalité dès lors que les engagements pour atteindre les objectifs de la loi SRU sont respectés.

2.1.3 Répartition typologique des LLS

La répartition par typologie de logement social poursuivie par la commune est :

30 % minimum en P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) logements les plus sociaux,

20 % maximum en P.L.S. (Prêt Locatif Social) logement social pour les revenus éligibles les plus importants

50% maximum en PLUS, logement social de référence.

2.1.4 OAP du Sud Parmain

OAP SUD PARMAIN



La frange naturelle de délimitation entre Parmain et Valmondois est protégée, préservant les deux communes des effets de la conurbation.

Les espaces naturels situés sur la commune de Parmain permettant le corridor de la vallée du Sausseron sont situés en aval de la voie ferrée. En amont de celle-ci, les structures végétales mixtes, arborescentes, arbustives et prairies qui caractérisent cet espace paysager devront être préservées au niveau des emprises de la zone urbaine afin d'en conforter la fonctionnalité.

Les Orientations d'aménagement du secteur prévoient l'intégration de deux projets de réalisation de logements collectifs, en première phase les Coutures puis le Val d'Oise, dans la continuité des zones urbaines du sud de Parmain. Sans être imposée, l'implantation d'un local commercial pourra être envisagée.

Coutures : L'emplacement Couture permet la réalisation de 128 logements environ, qui seront répartis dans un ensemble de constructions d'une hauteur moyenne de 9mètres organisées autour d'espaces publics desservis par les infrastructures de desserte du collège de Parmain. Une enveloppe végétale et des chemins piétonniers seront créés pour aménager un cadre de qualité pour les futurs habitants. Les stationnements seront implantés le long de la voie ferrée et ombrés par des plantations arborées. Ils correspondront aux besoins règlementaires.

Un accès piéton sera possible par la rue des Coutures et la rue du Val d'Oise et un accès routier par une voie de liaison créée dans l'emprise réservée par la commune rejoignant les résidences, les parkings de surface et souterrains, à la rue du Générale de Gaulle.

Les caractéristiques de cette voie dont la largeur sera d'environ 4m permettront de maintenir les espaces paysagers et les structures végétales.

L'emprise réservée par la commune a pour objet :

- de maintenir les fonctionnalités de la connexion biologique d'importance régionale correspondant à la seule zone de passage possible entre la rivière d'Oise, la forêt de l'Isle-Adam et la vallée du Sausseron, conformément aux préconisations du Parc naturel régional du Vexin français,
- de permettre l'insertion d'une voie de liaison aux futures résidences.

Val d'Oise : L'emplacement Val d'Oise est implanté en dehors des zones du Périmètre de protection contre les risques inondations de l'Oise. Il doit permettre la réalisation de 45 à 55 logements environ dans des petites résidences d'habitat collectif ou intermédiaire, qui devront être implantés en laissant des percées visuelles vers les espaces naturels depuis la rue du Val d'Oise (les localisations des percées sur le schéma sont indicatives et peuvent être adaptées au projet futur).

Des éclohes autour de la parcelle et une trame plantée intérieure d'une densité de 1 arbre / 100m² doivent assurer la transition végétale entre la future partie construite et la parcelle agricole et renforcer la biodiversité à proximité des espaces habités. L'aménagement des espaces extérieurs assurera la gestion à la parcelle des eaux pluviales et sera paysager. Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.

Les stationnements devront de préférence être intégrés dans la construction en rez de jardin par exemple, avec un traitement des façades adapté. La hauteur de la construction sera déterminée par la conception du projet dès lors que celui-ci répond aux objectifs de l'OAP et prend en compte ses indications sans être supérieure à 10 mètres.

Les constructions devront être de conception bioclimatique.

Le long de la rue du Val d'Oise, la clôture sera de faible hauteur à l'instar de celles des pavillons situés en face de la rue dont elle reprendra la typologie.

2.1.5 OAP Nesles 2

Situé entre plateau agricole, dont il est isolé par les boisements et coteaux urbains, dont il est détaché par le basculement topographique, le secteur de Nesles2 permet de développer un nouveau quartier de Parmain. Le projet d'aménagement doit se développer sous la forme d'un îlot urbain et paysager ayant sa propre identité et tenant compte d'une intégration paysagère à grande échelle.

✓ Programme d'aménagement

Dans cette zone, dans laquelle est déjà construit un service d'accueil de jour et d'hébergement, le projet d'aménagement devra associer :

- petits immeubles collectifs situés en partie basse de la zone,
- logements intermédiaires en partie moyenne
- et maisons individuelles en partie haute.

Il est prévu la réalisation :

- Logements collectifs :
 - o plusieurs petits immeubles ayant en moyenne trois niveaux de logements de type R+1+C implantés dans la partie basse jusqu'à R+2+C dans la partie la plus basse du terrain.
 - o Les stationnements devront de préférence être intégrés dans le volume de la construction (parking souterrain) et/ou aménagés en surface.
- Logements individuels :
 - o implantés en partie haute de la zone, sous forme de pavillons individuels ou de logements intermédiaires sur des parcelles d'environ 350-450m²
Ils seront de hauteur R+C maximum.
 - o Implantés en partie moyenne sous forme d'habitat intermédiaire, de type maisons de ville accolées ou longères. Ils seront de hauteur R+1+C maximum.

Les espaces communs et ouverts, les voies de desserte et accès, et les espaces de végétation autour de ceux-ci devront être les éléments de la cohérence d'ensemble en liaison avec les franges boisées.

✓ Les objectifs de qualité pour l'aménagement

Les objectifs de qualité pour l'aménagement sont les suivants :

- Rechercher une intégration par des formes urbaines souples,
- Concevoir un projet intégré dans la topographie et le paysage, par la fluidité des formes des voiries, par la disposition des constructions et façades par rapport aux courbes de niveaux et à la pente et par les architectures des bâtiments et maisons,
- Rechercher une adaptation optimisée des constructions dans la topographie,
- Regrouper les habitations individuelles ou intermédiaires dans la partie haute du terrain sous la forme de petits hameaux, desservis par des impasses parallèles aux courbes de niveaux,
- Adapter les bâtiments (collectifs et maisons) dans leur environnement par une conception bioclimatique des constructions,
- Prévoir une frange boisée en limite sud avec la parcelle agricole,
- Conserver les parties avant des parcelles sans clôture avec des espaces paysagers larges,

- Intégrer des noues végétales permettant l'infiltration des eaux pluviales,
- Aménager des jardins communs à partager et des sentes de liaison piétonne,
- Avoir une approche qualitative d'ensemble et approfondie de l'aménagement de la zone par une ingénierie paysagère et environnementale de projet.

✓ Les accès

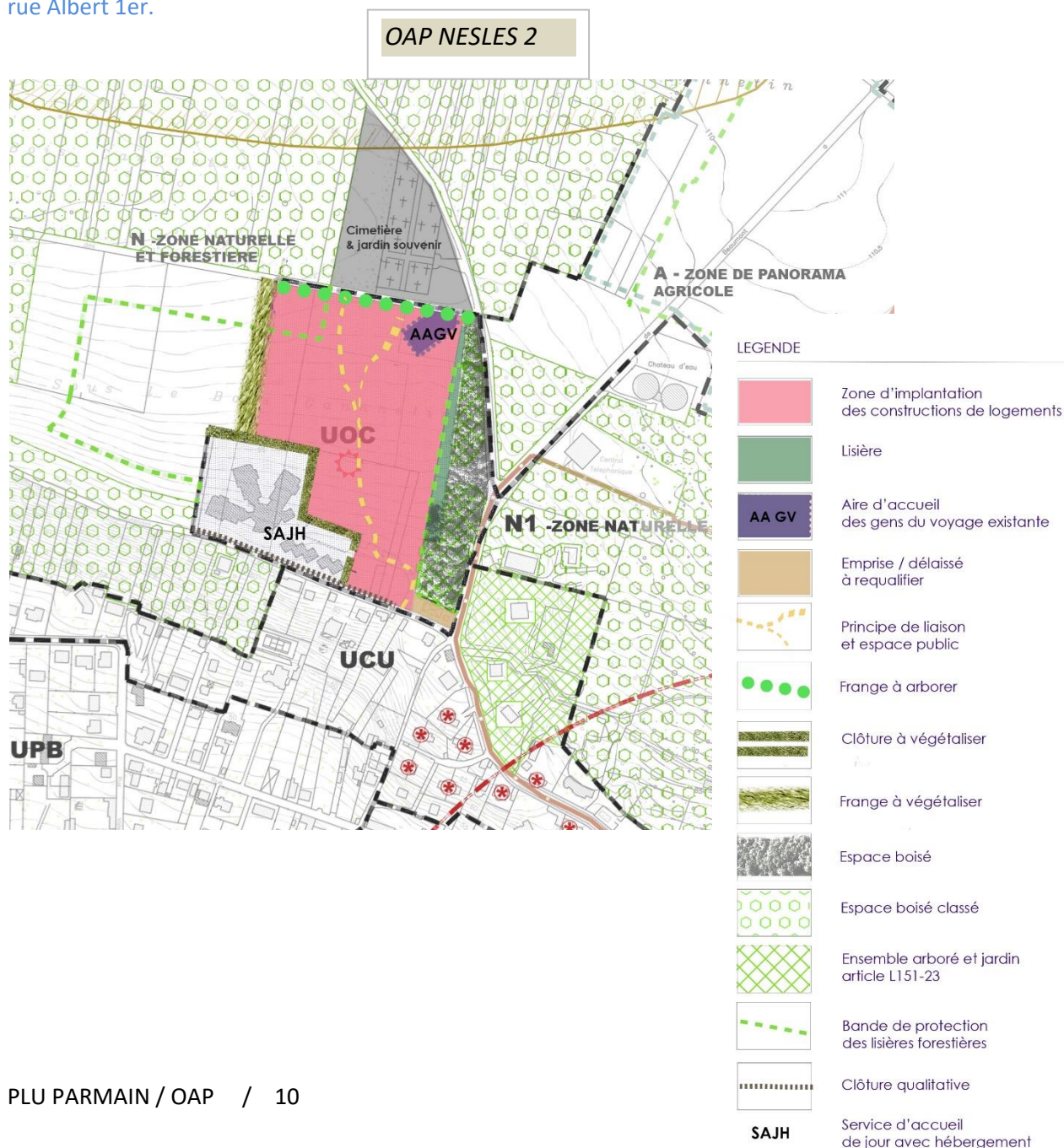
Le secteur pourra être desservi à partir de la route de Nesles puis la rue du Lt Guilbert en aval et à partir de la rue de Parmain et le chemin des Charrues en amont.

Le schéma de circulation des accès et dessertes est le suivant :

- Un accès depuis la rue du Lt Guilbert, à partir de la voie d'accès au SAJH existante,
- Un ou deux accès depuis le chemin des Charrues via la rue de Parmain,
- Une voie de liaison entre la rue du Lt Guilbert et le chemin des Charrues,

Les voiries nouvelles seront adaptées et dimensionnées au schéma de circulation correspondant.

Les circulations piétonnes à l'intérieur du secteur, dont une liaison piétonne entre la rue du Lt Guilbert et le chemin des Charrues permettront de rejoindre la sente de la Ruellette jusqu'à la rue Albert 1er.



2.2/ Les évolutions du tissu urbanisé de la commune

La commune bien qu'ayant une urbanisation peu dense de son territoire, ne dispose plus de dent creuse à monopoliser. Un secteur de projet avec veille foncière est créé dans le centre urbain, dont le potentiel de transformation permet de répondre aux perspectives d'évolution de la forme urbaine de la commune et pour lequel une OAP de secteur est insérée ci-dessous.

2.2.1 - OAP de secteur Centre Parmain

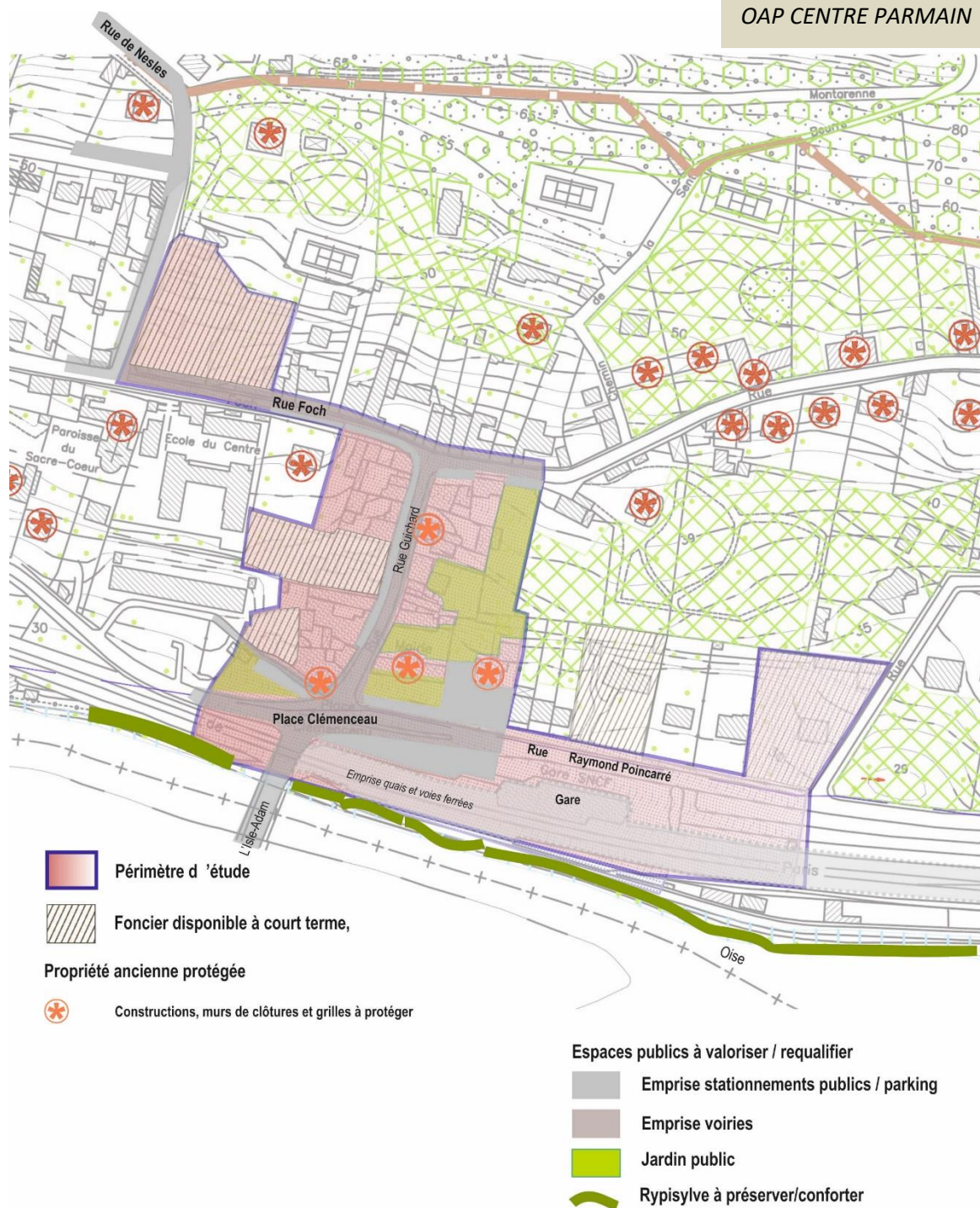
Ce secteur concerne un périmètre de 3,3ha autour de la gare de Parmain-l'Ile-Adam et comprend notamment le long de la rue Guichard et de la rue Foch des constructions en état dégradé insérées dans le relief fortement penté et dans lesquelles se trouvent des logements locatifs et des commerces.

L'objectif est de redynamiser ce quartier central :

- de favoriser sa rénovation et d'accompagner sa mutation en composant avec le relief,
- d'augmenter sa capacité bâtie et d'accueil en logements,
- de sauvegarder ses commerces et favoriser les implantations nouvelles,
- d'améliorer la qualité des espaces publics,
- de favoriser l'accès aux transports en commun par les modes de déplacements doux pour les usagers de la liaison douce sud-nord, en créant au niveau de la gare un parking vélos sécurisé,
- d'adapter l'offre de stationnement aux besoins futurs, qui pourra être envisagée dans les emprises existantes dans le prolongement de la gare et qui permettent l'implantation d'un parc de stationnements mutualisés.

Sont d'ores et déjà programmées des opérations de logements sociaux, situées place Clémenceau (Tempérance Manceau), rue Poincaré (Passiflore), et rue Foch (Nesles 1) identifiées au programme de logements du chapitre 2.1.1 des OAP.

OAP CENTRE PARMAIN



2.3 Périmètre de veille foncière

La commune a instauré une action de veille foncière sur le périmètre de Parmain Centre afin de réaliser les acquisitions et les remembrements des terrains nécessaires à la réalisation d'opérations de logements.

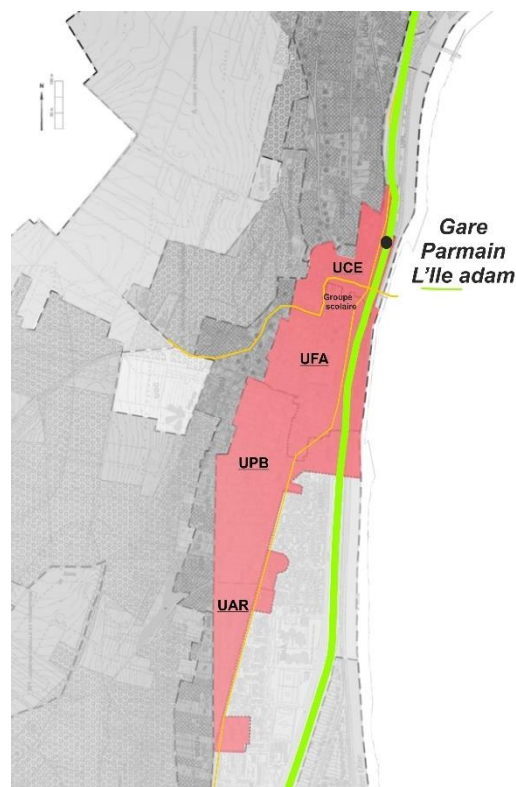
Cette veille foncière est étendue à l'ensemble du territoire communal dans le but de répartir de manière équilibrée les nouveaux logements sur l'ensemble de la commune au travers d'une offre de logements locatifs sociaux insérée dans le parc résidentiel privé.

2.4 Les dispositions réglementaires

2.4.1. Tout programme portant sur la construction d'immeuble ou d'un ensemble de logements dans les zones urbanisées du territoire communal doit comporter :

- Jusqu'à 4 logements, pas d'obligation,
- De 5 à 9 logements, 30% minimum de logements sociaux, arrondi à l'unité supérieure,
- A partir du 10ème, 50% minimum de logements sociaux, arrondi à l'unité supérieure.

2.4.2 Le règlement du PLU prévoit la majoration de 30% des règles d'emprise et de hauteur dans les zones centre : UFA, UPB, UAR, UCE.



2.5 Création d'un observatoire du logement et des mutations foncières

Une démarche d'observation du marché immobilier en prix, en quantité, en statistique et en dynamique permettra à la commune d'aller vers la mise au point d'outil d'aide à la décision, d'indicateur et de diffusion des informations permettant d'évaluer l'impact des décisions. Cet outil doit éclairer sur les contours de l'offre et de la demande en logements.

Ces orientations présentées au point 2 ci-dessus sont en phase avec celle du SDRIF qui a d'une part identifié la commune comme étant concernée par la priorité donnée au développement urbain par l'augmentation des capacités d'accueil des espaces déjà urbanisés et des sites situés à moins de deux km des gares et d'autre part spécifiquement sur la commune de Parmain, mentionne le secteur Centre-gare comme secteur de densification.

3/Déclinaison des objectifs du PADD de protection des milieux naturels et paysagers

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 sur les zones urbaines. La déclinaison en orientation thématique, est 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 de l'extension urbaine des territoires, économise les espaces en favorisant un renouvellement urbain.

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 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.

Cette OAP est exprimée au travers de :

- Les zones jaunes et vertes du plan de référence du PNR,
- La protection du corridor écologique d'intérêt régional dans la frange urbaine sud de Parmain,
- Les zones vertes du PPRI,
- La protection des massifs boisés et forestiers et des espaces boisés classés des zones N, A et U du PLU,
- La protection de la bande des lisères forestières du massif boisé,
- La frange arborée, couvrant la partie amont du territoire urbain repris par le secteur des coteaux urbains. 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 plus pentue des coteaux,
- En aval et en continuité de la trame EBC, la trame des espaces arborés et des jardins correspondant aux espaces urbains sur lesquels se trouvent les constructions, entourées de jardins, dont la végétation dans les parcelles confère au coteau sa caractéristique paysagère boisée, qui sans être constituée de boisements mais par la densité arborée est perçue comme tel à l'échelle paysagère de la vallée de l'Oise,
- La mise en place d'un coefficient de surface éco-aménageable de pleine terre optimisé par zone du PLU pour assurer la protection de cet écosystème paysager végétal qui assure la continuité écologique avec les espaces boisés du plateau,
- La prescription de marges de 3,5m le long des limites latérales des propriétés dans la plupart des zones du PLU assortie de la constitution des clôtures qui doit être des éco-haies pour maintenir la trame de circulation des espèces et de liaison paysagère,

- La trame des espaces arborés se retrouve également dans le secteur du Pré du Lay, le long de l'Oise, marquant le caractère perçu depuis la rivière,
- La protection des milieux naturels du rû de Jouy-le-Comte dont les abords doivent être protégés par une bande de 5m de part et d'autre de la berge de chaque côté,
- Les berges de l'Oise,
- L'emprise de la voie ferrée constitue une ligne de végétation, bien qu'elle fragmente la ville,
- La zone de panorama agricole.