

Département du VAL-D'OISE
Commune de RONQUEROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

Projet d'Aménagement et de développement durables



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :

TABLE DES MATIÈRES

I. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN 5

- A. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE RONQUEROLLES 5
- B. VALORISER LES ESPACES PUBLICS 6
- C. ADAPTER LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENTS POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN 7

II. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 8

- A. PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE 8
- B. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS MARQUANT LE PAYSAGE 10
- C. RÉSORBER LES POINTS NOIRS POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE 10
- D. TENIR COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN 11
- E. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE 11

III. CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE EXISTANTE 12

- A. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 12
- B. CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE 12
- C. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET D'ACTIVITÉS AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EXISTANTE ET À VENIR 13



PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune de RONQUEROLLES.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers de cinq grandes thématiques :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- **Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain,**
- **Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental,**
- **Contenir le développement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe existante afin de préserver les espaces agricole et naturel.**

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont l'environnement, les dimensions sociale et économique.





I. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE RONQUEROLLES

1. Préserver le patrimoine bâti et les caractéristiques architecturales de Ronquerolles

Ronquerolles dispose d'un patrimoine bâti ancien qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Une attention particulière doit être portée à la préservation des caractéristiques architecturales du bâti.

Visibles depuis les espaces publics, ces éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité des quartiers et méritent à ce titre d'être conservés :

- le porche de l'Église Saint Georges, classé au titre des monuments historiques depuis 1913,
- plusieurs fermes anciennes remarquables (centre équestre, fermes reconverties en logement dans le village),
- plusieurs demeures bourgeoises,
- les différents calvaires,
- les lavoirs et la fontaine Napoléonienne.



A ces éléments patrimoniaux, il convient d'ajouter les murs de pierre anciens qui participent de la qualité de la structure urbaine ancienne.

2. Préserver la qualité paysagère des entrées de ville

Ronquerolles possède sept principales entrées d'urbanisation sur son territoire. Ces entrées jouent un rôle majeur dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. Ces entrées sont globalement de bonne qualité et doivent donc être préservées.

Cependant, certaines entrées pourraient être améliorées en marquant davantage le passage de Chambly vers Ronquerolles afin de mieux affirmer l'identité et l'image de la commune.

Pour ce faire, un traitement de base homogène de toutes les entrées pourrait être réalisé, permettant de refléter l'image du territoire et de lui donner une identité commune.



3. Maintenir les perspectives visuelles remarquables existantes

La commune de Ronquerolles est implantée sur un coteau, elle bénéficie donc d'un relief important lui offrant une diversité de vues sur la vallée. Les espaces de respiration au sein du village favorisent par ailleurs cette présence de perspectives visuelles remarquables, qui sont à préserver.



B. VALORISER LES ESPACES PUBLICS

Le parc communal constitue le principal espace public de centralité au coeur du village, et représente un espace de respiration ainsi qu'un espace de convivialité et d'échanges pour les habitants. Il doit donc à ce titre être préservé. Par ailleurs, un projet d'extension de ce parc est en cours de réflexion.

En outre, la plupart des voies de la commune font l'objet d'un traitement qualitatif (revêtement de chaussée, trottoirs, stationnement longitudinal, éclairage public, paysagement). Ce travail pourra être poursuivi au droit de certaines voies à améliorer, de manière à maintenir la qualité globale des espaces publics et donc du cadre de vie des ronquerollais.

C. ADAPTER LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENTS POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment pour les raisons suivantes :

- l'accessibilité du village et de ses équipements est un élément déterminant de son attractivité, et donc de son développement ;
- la bonne irrigation des différentes parties de la commune par les infrastructures de déplacements routières et douces constitue un facteur d'égalité et de cohésion sociale en rendant la mobilité accessible au plus grand nombre ;
- la recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

1. Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements doux afin de réduire la pollution automobile et la consommation d'énergie.



Pour ce faire, les chemins et les sentes existants sont préservés dans le cadre du PLU. Ils permettent de se déplacer à pied au sein du village, mais offrent également au-delà de la partie urbanisée des possibilités de promenades.

2. Adapter les infrastructures routières

L'amélioration des conditions de circulation et du partage modal au sein du village pourra se traduire par la mise en oeuvre de plusieurs projets d'aménagement de voirie.

Trois voies ont déjà fait l'objet de requalification sur le territoire communal notamment la rue de la Croix Maillet et la rue Maillard.

Une voie reste encore à requalifier, il s'agit de la rue de Chambly dont l'emprise large pourrait être mieux optimisée par un aménagement favorisant le partage modal (piste cyclable, cheminements piétons, stationnement matérialisé).

De plus, dans le cadre de l'urbanisation de l'espace libre rue des vignes, une nouvelle voie de desserte sera créée, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

Enfin, des cheminements piétonniers aux normes PMR seront aménagés à l'angle de la rue de Chambly et de la rue de la gare, afin de permettre à tous de se déplacer en toute sécurité.

II. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A. PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supra communal.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La commune souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

1. Préserver les réservoirs de biodiversité

Le territoire de Ronquerolles se caractérise par une superficie importante d'espaces boisés, porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures. Afin de faciliter et de préserver le déplacement et le maintien des espèces animales et végétales, il convient de préserver ces boisements puisqu'ils se présentent comme les entités majeures de la trame verte.

Sur Ronquerolles, il existe un réservoir de biodiversité principal : la ZNIEFF de type 2 «Bois de la Tour du Lay» qui s'étend sur près de 5 communes dont la commune de Ronquerolles. On observe également des corridors de milieux calcaires identifiés au SRCE

Le territoire de la commune bénéficie d'une protection supplémentaire au titre de son appartenance au Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français qui identifie le territoire couvert par la ZNIEFF comme site d'intérêt écologique prioritaire.

2. Préserver les continuités

Outre la préservation des réservoirs de biodiversité, il est indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue. Pour cela, une préservation du corridor écologique identifié à l'Ouest du territoire doit être assurée. Ce corridor a pour but de connecter entre eux les divers réservoirs de biodiversité et permettre aux espèces de se déplacer et suivre le cycle de leur vie dans des conditions favorables.

3. Préserver les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue

De nombreux autres éléments viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé.

Ainsi, plusieurs espaces naturels présents sur le territoire communal, principalement au sein de l'espace urbanisé, sont à préserver :

- Les alignements d'arbres situés généralement le long des voies principales,
- Les petits bosquets et boisements présents sur les espaces naturels,
- Les prairies et jardins,
- Les principaux vergers et parcs arborés,
- Les plans d'eau (étang et mares) et les zones humides.

Le PLU entend également préserver l'espace agricole, élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole bien présente sur le territoire communal.

Ainsi, le projet définit des zones agricoles suffisamment vastes pour pérenniser l'exploitation des terres et le PLU autorise les exploitations et leur développement.



B. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS MARQUANT LE PAYSAGE

La préservation de l'identité paysagère de Ronquerolles passe aussi par la préservation d'espaces et d'éléments végétaux :

- les alignements d'arbres internes au village
- le parc communal
- les diverses prairies et jardins,
- les principaux vergers et parcs arborés
- les arbres remarquables (Tilleul et Séquoia).

Ces espaces et éléments paysagers représentent des espaces de convivialité pour les usagers et permettent également de maintenir des espaces de respiration au sein du village.



C. RÉSORBER LES POINTS NOIRS POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Plusieurs éléments identifiés dans le diagnostic sont perçus comme des «points noirs» pour l'environnement et le paysage. Il s'agit du phénomène de «cabanisation» et de dépôts sauvages.

La commune est confrontée à un problème d'occupation du sol illicite notamment dans des zones sensibles (bois,...), appelé aussi « cabanisation ». Ce phénomène pénalise les espaces naturels d'un point de vue paysager et engendre aussi des pollutions de l'eau, du fait des rejets d'eaux usées non contrôlés dans le milieu naturel et via les déchets qui sont générés par l'habitat et les activités implantées illégalement.



Ces occupations illicites du sol pourraient être résorbées par une reconquête des milieux concernés et la prise en compte des problèmes sociaux.

Plusieurs dépôts sauvages mitent par ailleurs l'espace agricole. Outre leur aspect fortement inesthétique, ils représentent un risque de pollution des sols. La commune souhaite donc lutter contre ce phénomène.

D. TENIR COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Il conviendra de prévenir les risques d'inondation liés à l'écoulement des eaux pluviales :

- par la bonne information des habitants quant à l'existence de ce risque,
- en édictant des règles particulières pour les futures constructions situées dans les zones concernées.

Il conviendra par ailleurs de tenir compte du risque de mouvements de terrains relatifs aux carrières ainsi que ceux consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols par une bonne information des usagers et en fournissant des conseils pour la construction en zone à risque.

E. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

La commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments...)
- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux.

Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.



III. CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION A L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE EXISTANTE

A. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le village de Ronquerolles s'est développé au fil du temps par un faible étalement sur les espaces agricoles et naturels. Désormais, les évolutions réglementaires récentes, en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels, conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Ainsi, au regard de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la totalité du développement de l'habitat sera réalisée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Néanmoins, deux secteurs situés à l'intérieur du tissu étaient classés en zone naturelle au POS : ils représentent 2917 m² environ. Il s'agit d'une prairie et d'une friche.

De plus, rue de la gare, un espace situé en zone urbaine et destiné à un projet d'habitat couvre une zone cultivée, il s'étend sur une surface de 3316 m² environ.

B. CONTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

La commune de Ronquerolles est située en limite Nord-Est du département du Val d'Oise. La commune est inscrite dans un environnement particulièrement riche réunissant des espaces urbains et naturels avec notamment le Bois de la Tour du Lay. En premier lieu, aucune construction nouvelle ne sera admise dans les hameaux isolés.

Il s'agit en effet de privilégier une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat, en réponse à **l'objectif démographique communal qui se situe autour de 950 habitants environ à l'horizon 2030. Pour ce faire, la commune envisage la réalisation d'une trentaine de logements.**

Le développement de ces logements s'opère à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Cela implique notamment de permettre la réalisation de nouvelles opérations de construction sur les espaces libres ou interstitiels et notamment rue des vignes et rue de la gare, secteurs sur lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont définies afin



de garantir la qualité de l'urbanisation, l'optimisation du foncier et la diversification de l'habitat (petits collectifs rue de la gare).

De même le projet entend favoriser la reconversion de bâti agricole à vocation d'habitat.

Diversification du parc

Dans ce cadre, afin de pallier au desserrement des ménages, de tendre vers un équilibre socio-démographique et de répondre aux objectifs de densification, la production et la diversification de l'offre de logements doit être poursuivie sur Ronquerolles, tout comme la réhabilitation du bâti ancien ou inoccupé. Afin que l'offre soit adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel, il faut permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement :

- en autorisant la constructibilité sur des parcelles de tailles variées, et en diversifiant les typologies de logement individuel (habitat groupé ou intermédiaire)
- en développant l'offre de logements collectifs via des programmes à échelle humaine.

C. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET D'ACTIVITÉS AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EXISTANTE ET À VENIR

1. Maintenir le niveau d'équipements et d'activités

Afin de permettre aux habitants de continuer à bénéficier d'un bon niveau d'équipements collectifs et de créer de véritables lieux de rencontre et d'animation, il est nécessaire de pérenniser les équipements collectifs existants : hôtel de ville, groupe scolaire, équipements sportifs, parc public.

En fonction des éventuels besoins en équipements et services générés par le développement de l'habitat à venir, une mutualisation des équipements avec les communes alentours pourrait être envisagée.

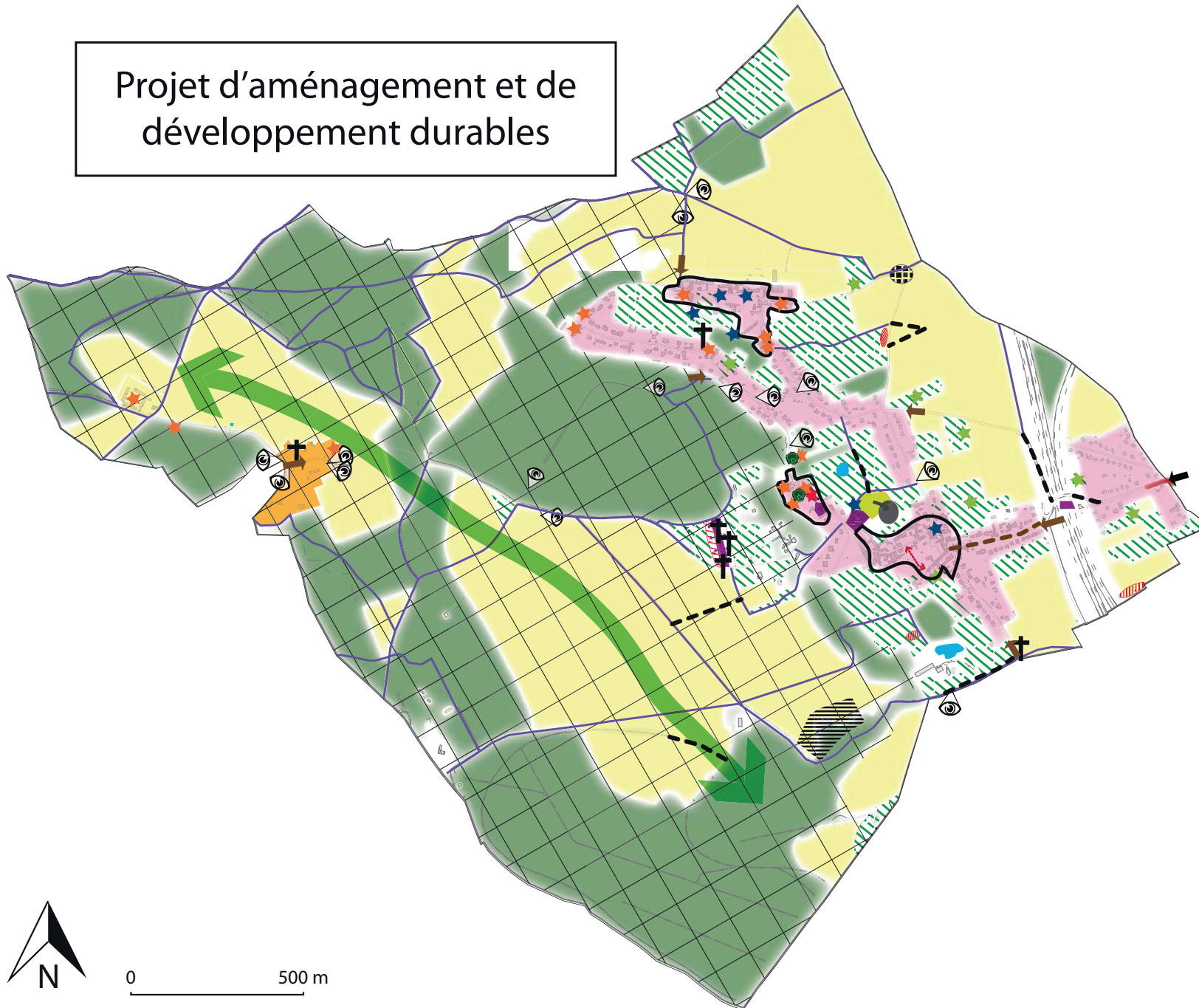
Parallèlement, la pérennisation des activités économiques existantes au sein de la commune doivent être favorisés, ainsi que le développement d'activités non nuisantes (commerces de proximité, services,...).

2. Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques

La commune entend favoriser l'amélioration des communications numériques sur son territoire, ainsi, le déploiement de la fibre optique est prévu à l'horizon 2017 sur l'ensemble des communes de la communauté de communes du Haut Val d'Oise.

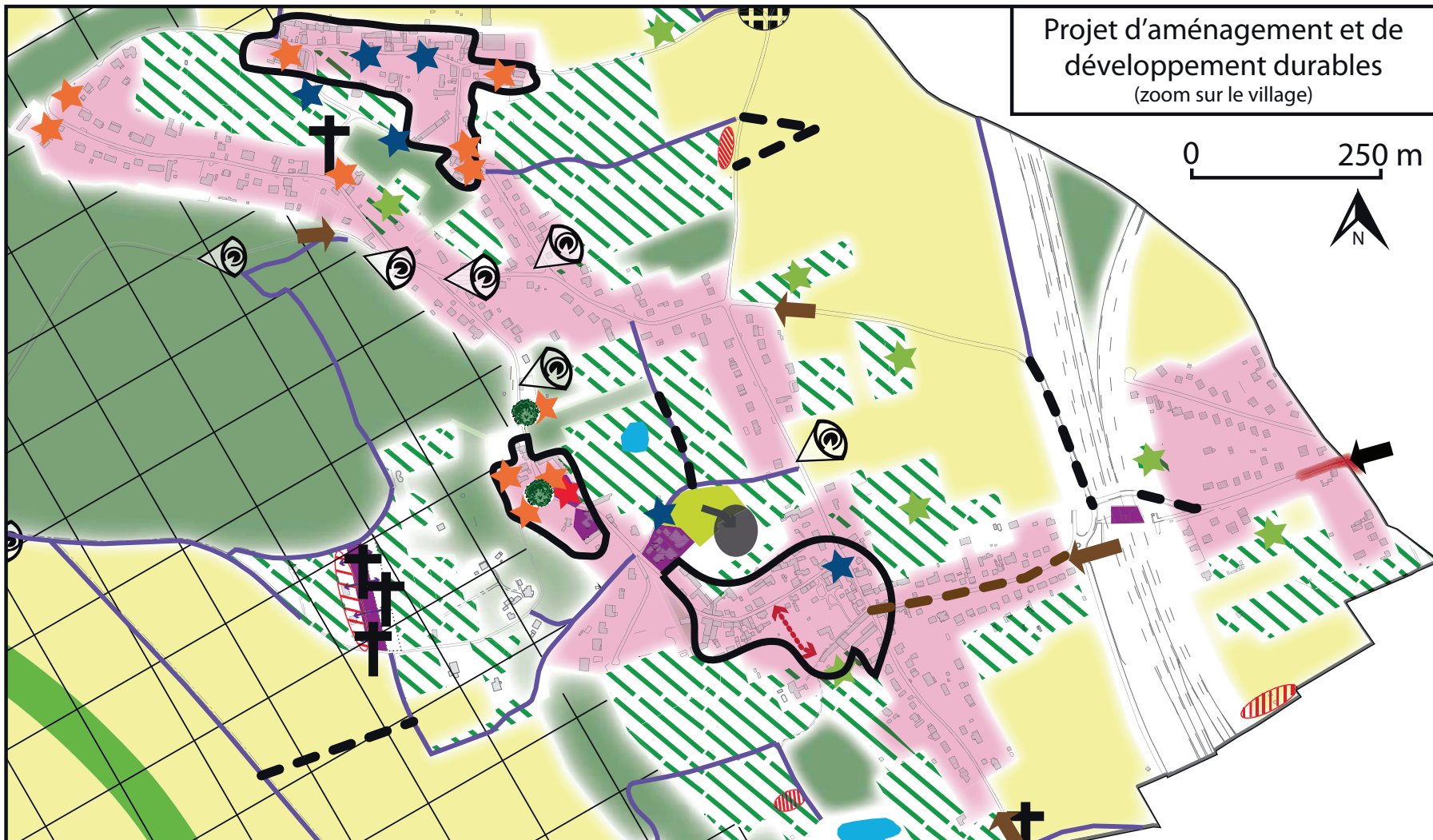


Projet d'aménagement et de développement durables



Projet d'aménagement et de
développement durables
(zoom sur le village)

0 250 m



PRESERVER LE CADRE DE VIE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Préserver le cadre de vie

Protéger le patrimoine bâti

-  Tissu ancien de qualité comprenant du bâti et des murs remarquables à protéger
-  Demeures et fermes anciennes remarquables
-  Lavoirs et fontaine napoléonienne
-  Calvaire et monument funéraire
-  Eglise
-  Maintenir les perspectives visuelles remarquables
-  Préserver les entrées de ville de qualité
-  Projet d'extension du parc communal
-  Mieux affirmer les entrées de ville

Améliorer le fonctionnement urbain

-  Voie à requalifier
-  Voie à créer
-  Cheminements doux à préserver
-  Cheminement piétonnier à aménager le long de la voie

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

-  Espace naturel à plus value écologique à protéger
-  Espace agricole à protéger

Maintenir la trame verte et bleue :

-  Boisements et bosquets
-  Plan d'eau
-  Espace vert urbain de respiration (parc communal)
-  Préserver les continuités écologiques
-  Principaux vergers / parcs arborés / prairies et jardins

Préserver les éléments marquant le paysage

-  Arbres remarquables
-  Principales haies et alignements d'arbres
-  Principaux vergers remarquables

Points noirs pour l'environnement et le paysage à résorber

-  Principaux secteurs de développement de la cabanisation
-  Principal dépôt sauvage

Tenir compte des risques et contraintes dans le cadre du développement urbain

-  Zone soumise au risque inondation
-  Risque d'effondrement lié aux carrières

CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE EXISTANTE

Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe existante

-  Valoriser les dents creuses et le bâti ancien pour la réalisation de logements au sein de l'entité urbaine
-  Préserver les hameaux de toute nouvelle urbanisation
-  Permettre au bâti isolé d'évoluer de manière mesurée

Pérenniser le niveau d'équipements et d'activités afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir

-  Maintenir les équipements collectifs
-  Permettre le maintien des activités diffuses existantes au sein de l'enveloppe urbaine
-  Permettre l'extension du cimetière