

Département du VAL-D'OISE  
Commune de RONQUEROLLES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Elaboration du PLU - Document arrêté le :

Document approuvé le :

**IngESPACES**

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## TABLE DES MATIÈRES

### I. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 5

**A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA RUE DE LA GARE 5**

**B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS SUR LE SECTEUR DE LA RUE DES VIGNES 7**

**C. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LA FERME RUE RAYMOND MARGUET 9**

### II. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS 10





## PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation 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'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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 à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

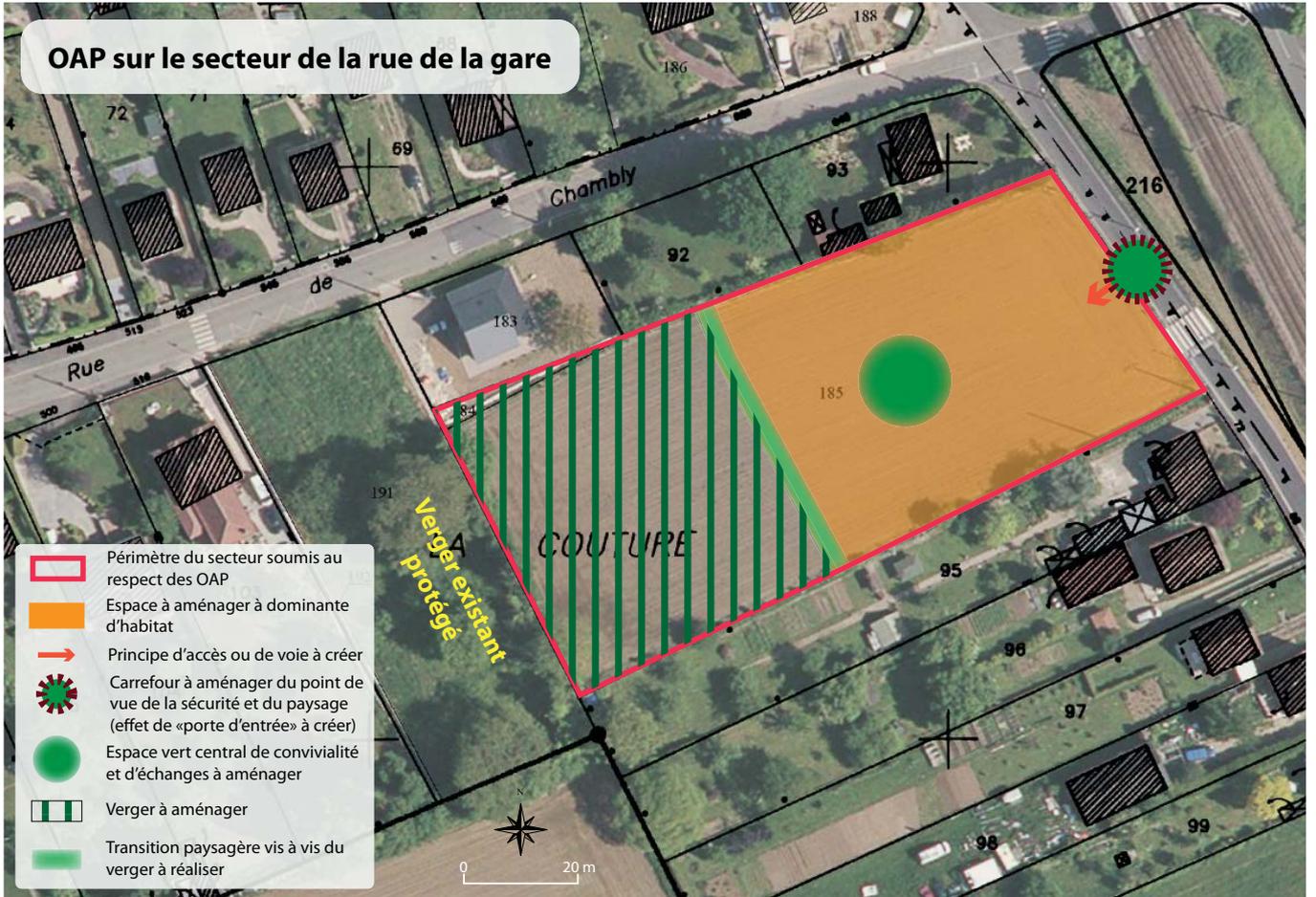
Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de RONQUEROLLES. Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Ces orientations seront mises en oeuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.



## OAP sur le secteur de la rue de la gare



## I. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

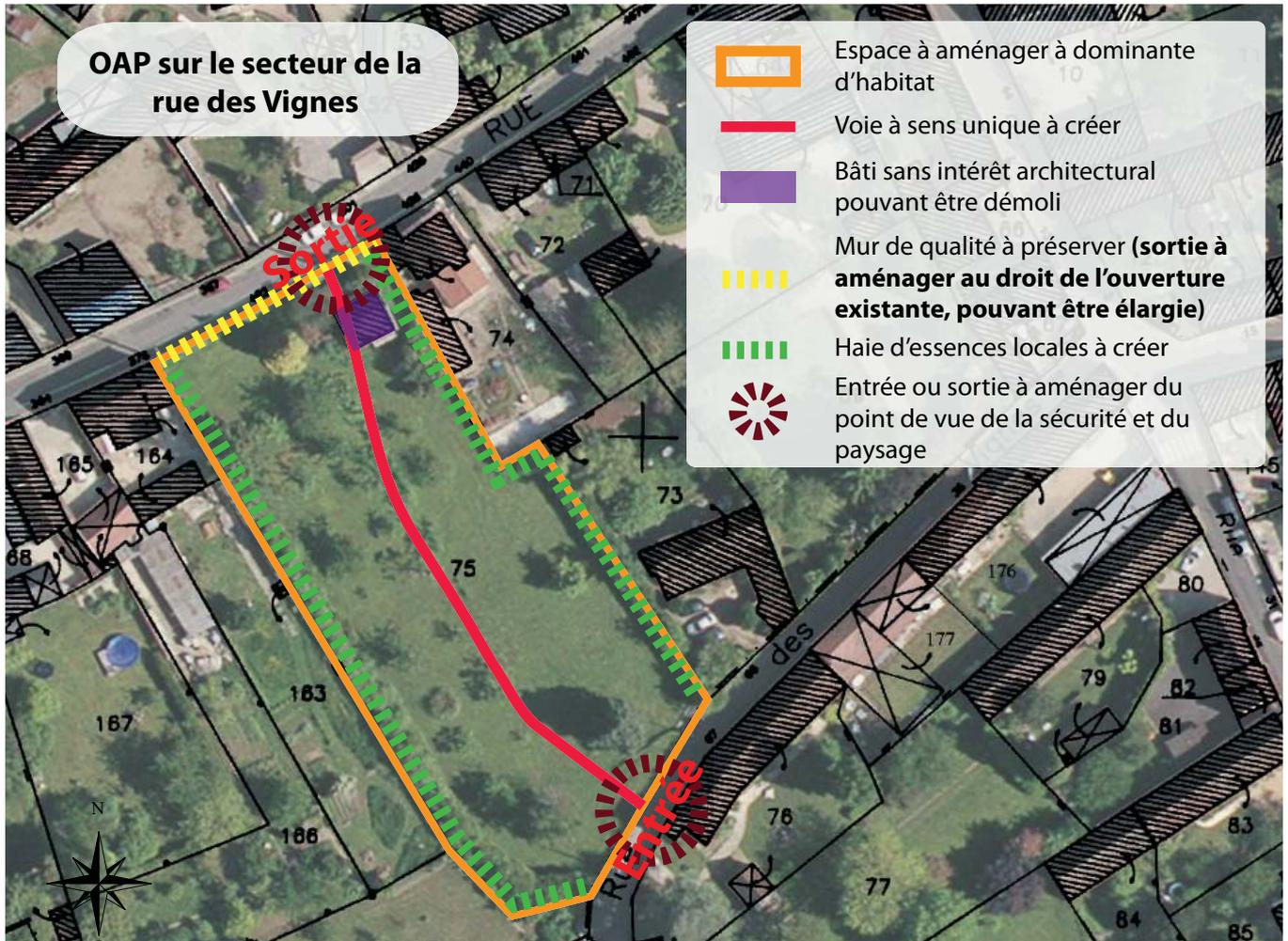
Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après sur 3 secteurs afin que leur urbanisation apporte une réelle valeur ajoutée à leur environnement. Ces orientations visent à préserver la qualité paysagère mais aussi à garantir un fonctionnement urbain optimal.

### A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA RUE DE LA GARE

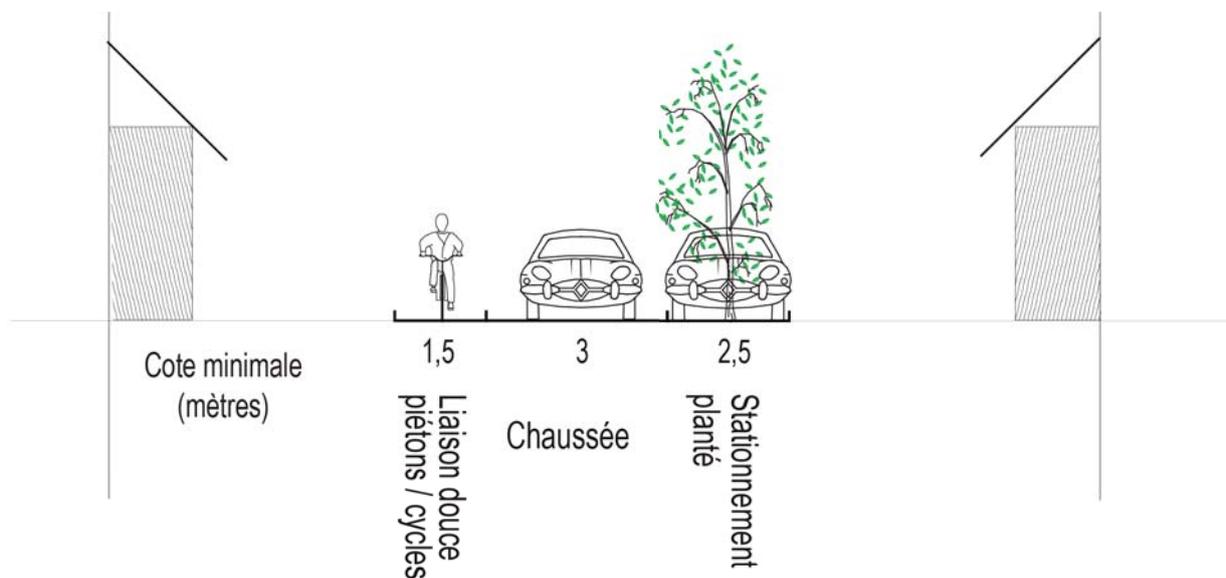
L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, les différents points suivants seront à respecter.

- L'accès à la zone s'effectuera depuis la rue de la gare. Le carrefour à aménager devra être traité de manière à garantir une sécurité optimale. De plus, un effet « porte d'entrée » sera créé grâce à un aménagement paysager de qualité.
- Le bâti sera constitué de pavillons collectifs de type rez-de-chaussée + combles.
- Deux places de stationnement devront être prévues par logement ainsi qu'une place visiteur pour 2 logements.
- Un espace vert central de convivialité et d'échanges d'une surface minimale de 10% du terrain d'assiette de l'opération sera aménagé au sein du secteur.
- Des arbres fruitiers seront plantés à l'arrière du futur micro-quartier afin d'y constituer un verger. L'objectif étant l'intégration paysagère du bâti dans l'environnement du village, traditionnellement ceinturé de vergers. Il s'agit également d'éviter la création d'une friche sur ce terrain agricole qui sera difficile à exploiter.
- Enfin, une transition paysagère sera également créée entre le bâti et le verger à créer.





Coupe : voie de desserte  
(7 mètres)

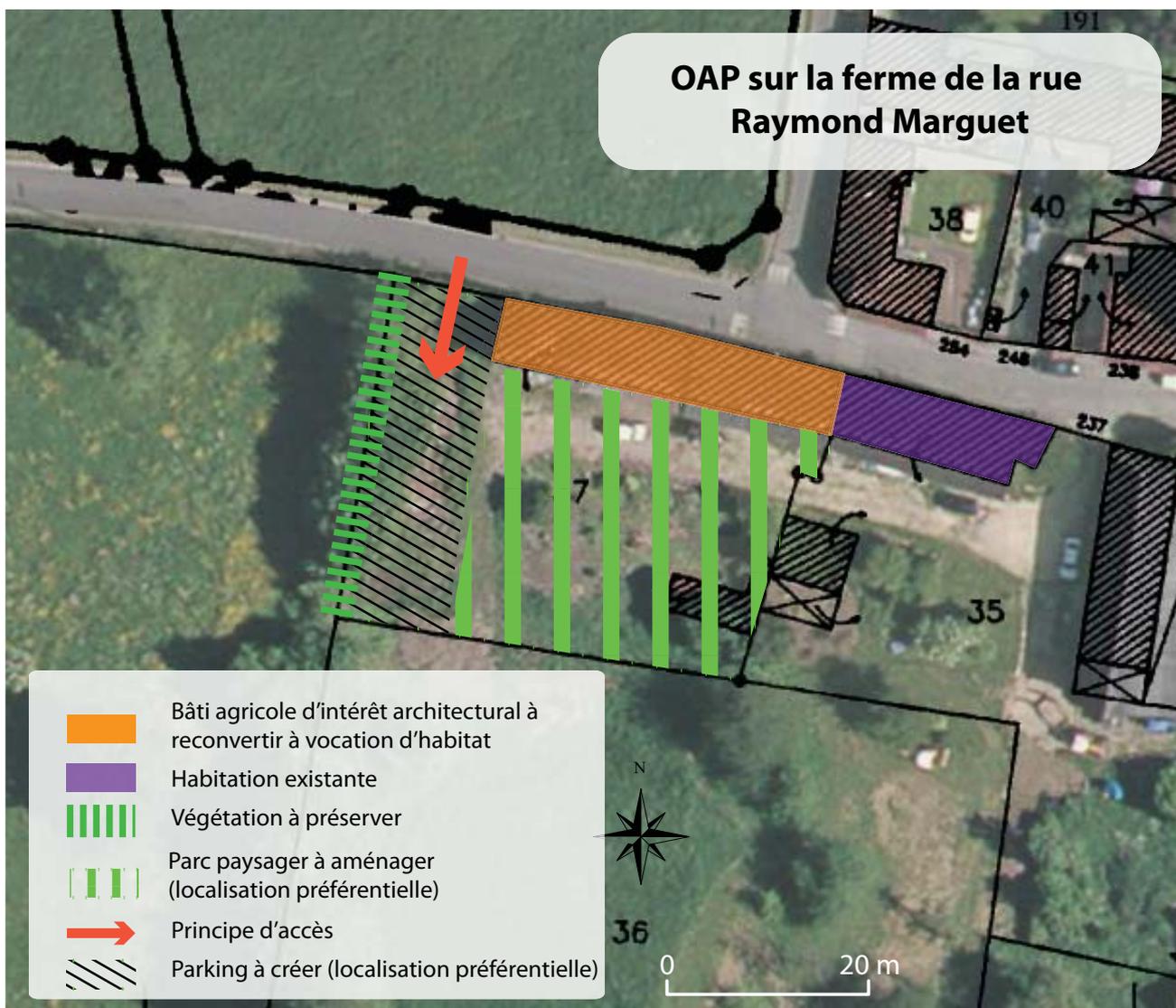


### ***B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA RUE DES VIGNES***

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, les différents points suivants seront à respecter.

- Le bâti existant situé au sein du périmètre pourra être démoli puisqu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- Une voie sécurisée à sens unique sera créée sur le secteur. L'entrée s'effectuera au droit de la rue des Vignes et la sortie au droit de la Grande Rue.
- Le mur en pierre existant au droit de la grande rue devra être préservé. L'aménagement de la sortie vers la grande rue sera réalisé au droit de l'ouverture existante, qui pourra être légèrement élargie si nécessaire.
- Des haies d'essences locales devront être plantées sur les limites avec les propriétés limitrophes.
- Trois places de stationnement par logement seront prévues dont une aménagée le long de la voie.
- La coupe de voirie présentée ci-contre est opposable pour la voie de desserte à créer au sein du secteur : les éléments qui y figurent doivent être réalisés et les cotes minimales de largeur doivent être respectées.





Ce secteur étant un ancien si d'activités agricoles, en cas de changement d'usage, si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées (circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués).

**C. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LA FERME RUE RAYMOND MARGUET**

- Le bâti agricole existant pourra être reconverti en logements tout en préservant son aspect extérieur. Le bâti visé est identifié en orange sur le schéma ci-contre. Les travaux doivent être conçus :
  - en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant l'intérêt architectural et historique de ce bâti (voir photo ci-dessous),
  - et en respectant les recommandations édictées dans le guide pratique du patrimoine bâti du Vexin Français sur les corps de ferme, annexé au présent PLU.
- La végétation existant aux abords Ouest de la parcelle devra être préservée.
- A l'arrière de la ferme, un parking paysager et un parc paysager devront être aménagés.
- Deux places de stationnement par logement ainsi qu'une place visiteur pour deux logements seront aménagés.



Parties du corps de ferme déjà reconverties en logements



Parties du corps de ferme à reconvertir

## II. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

La programmation de logements découle des règles établies ci-dessous.

- Sur le secteur de la rue de la gare :
  - 12 logements seront réalisés au sein de pavillons collectifs
  - La taille des logements sera inférieure ou égale au T3.
- Sur le secteur de la rue des Vignes :
  - Le nombre de logements réalisables sera compris entre 4 et 5.
- Sur le secteur de la rue Raymond Marguet :
  - Le nombre de logements réalisables sera compris entre 3 et 5.
  - La taille des logements sera inférieure ou égale au T3.

