

Dammarie-Lès-Lys, le 07 OCT. 2019

Direction Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Sandra DEL RIO
01.64.79.25.11 - ☎ : 01 64 79 25 55
sandra.del.rio@camvs.com
agglo-melunvaldeseine.fr

Mairie de Rubelles
Madame Françoise LEFEBVRE
Maire
27 rue de la Faïencerie
77950 RUBELLES

N/REF : DAT/2019/09/24/85
OBJET : avis sur projet de plan local d'urbanisme

AR n°1A 143 653 5597 2

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 8 juillet dernier, vous m'avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de votre commune, arrêté par le conseil municipal du 4 juillet 2019.

Le projet de P.L.U. de Rubelles prend le parti de circonscrire l'essentiel de son développement résidentiel, au périmètre de la ZAC des Trois Noyers. Par cette opération d'extension urbaine, à laquelle s'ajoutent des constructions dans le tissu urbain diffus, la commune répond largement aux objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat et de densité humaine issus du SDRIF. La programmation de logements conventionnés au sein de cette opération va permettre à la commune de se mettre en adéquation avec les objectifs de mixité sociale. L'insertion d'une disposition réglementaire commune à l'ensemble des zones urbaines qui impose 25% de logement locatif social pour toute construction de plus de trois logements contribuera à diversifier l'offre de logements sur le territoire communal, de nature à répondre notamment aux besoins de décohabitation des jeunes et d'installation de jeunes ménages.

En parallèle, la commune affirme sa volonté de préserver et mettre en valeur son tissu bâti ancien ainsi que la diversité et le maillage de ses espaces naturels (espaces agricoles, espaces boisés, parc classé, jardins individuels, ru du Jard et zones humides associées). Elle prend toute la mesure de l'inscription de son territoire au sein d'une continuité écologique structurante du nord du cœur d'agglomération Melun Val de Seine, aussi bien au titre de la trame verte que de la trame bleue (cette dernière étant connectée à l'Almont, elle-même connectée à la Seine). La mise en place d'une OAP dédiée à la « trame verte et bleue » et de dispositions réglementaires protectrices pour ces espaces sont de nature à garantir la mise en œuvre de l'orientation générale exprimée.

./..

Mélan
Lissy
Pringy
Maincy
Rubelles
Voisenon
Boissettes
Seine-Port
La Rochette
Vaux-le-Pénil
Boissise-le-Roi
Livry-sur-Seine
Villiers-en-Bière
Le Mée-sur-Seine
Dammarie-lès-Lys
Limoges-Fourches
Boissise-la-Bertrand
Saint-Germain-Laxis
Montereau-sur-le-Jard
Saint-Fargeau-Ponthierry



Enfin, le territoire de Rubelles présente un enjeu majeur de requalification de la zone d'activités Saint-Nicolas afin d'enrayer sa perte d'attractivité et maintenir l'emploi local. Il est important de signaler que cet enjeu porte autant sur la composante commerciale que tertiaire de la zone.

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, en sa qualité d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont votre commune est membre et au titre de ses compétences, **émet un avis favorable à ce projet de P.L.U.**

Je souhaite néanmoins vous faire part de quelques observations sur certains éléments qui sont exposés dans la note jointe à ce courrier. Mes services restent à votre disposition pour vous apporter toute précision qui vous serait utile.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Vice-Président,
en charge du SCoT et du suivi des
PLU communaux



Éric BONNOMET



<p style="text-align: center;">Note jointe à l'avis de la CAMVS sur le projet de P.L.U. de la commune de Rubelles arrêté par délibération du 4 juillet 2019</p>
--

REGLEMENT DE LA ZONE UX

La commune a mis en place un règlement sur la ZAE Saint Nicolas qui vise à préserver la destination économique de la zone et favoriser sa densification tout en exigeant une qualité environnementale des projets. Cette exigence environnementale peut être de nature à faire monter en gamme la zone d'activités et renforcer son attractivité.

Au regard de cette exigence qualitative, certaines dispositions réglementaires pourraient toutefois être assouplies afin de faciliter l'émergence de projets de renouvellement de nature à impulser la requalification de la zone :

- Au chapitre 2, l'implantation des constructions est exigée avec un recul de 10 m minimum aux abords des voies départementales. La question se pose quant à la justification d'un recul plus conséquent que celui imposé sur les autres voies (6m). De plus, en bordure de la RD 605, la présence d'un talus enherbé permet d'ores et déjà une implantation en recul par rapport à l'espace dédié à la circulation.
- Un questionnement se pose quant à l'exigence de 50% des places de stationnement à la fois couvertes **et** closes. L'intégration du stationnement dans l'environnement paysager pourrait tout à fait être obtenue par la réalisation d'une couverture de qualité architecturale sans pour autant nécessiter de clore ces espaces.
- L'exigence de traitement de manière perméable de la **totalité** des places de stationnement des véhicules motorisés non couvertes semble un peu trop ambitieuse, d'autant que la conjonction du coefficient d'imperméabilisation, de la surface minimale de pleine terre et du coefficient de biotope garantit d'ores et déjà la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réalisation des projets.
- Les **installations et aménagements nouveaux** visés par l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés mériteraient d'être précisées.

REGLEMENT ECRIT - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

Les dispositions énoncées au sein des chapitres « *traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* » et « *desserte par les réseaux* » sont en cohérence avec les objectifs de gestion poursuivis par la CAMVS.

Il se pose cependant une interrogation concernant la disposition relative à la « *récupération des eaux pluviales* » au sein du chapitre consacré aux « *performances énergétiques et environnementales* ». Ainsi, un volume de stockage pour la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation est à intégrer aux constructions neuves selon une formule de calcul qui se base sur la surface d'espaces végétalisés ; étant précisé que cette nature d'espaces ne figure pas dans le lexique. Il aurait semblé plus cohérent de baser le calcul sur une surface d'espaces imperméables.

Afin de pleinement tenir compte de l'ensemble des enjeux liés à la gestion de l'assainissement sur le territoire intercommunal, les dispositions s'y rapportant au sein des zones urbaines mériteraient d'être complétées et précisées. Nous vous faisons part, ci-après, des préconisations de la CAMVS sur cette thématique.

Dispositions propres aux eaux usées

En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Dispositions propres aux eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Afin de limiter les inondations, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra s'effectuer au réseau collectif lorsque celui-ci existe. Dans tous les cas, le rejet sera limité à 1L/S/H pour ces surfaces sur justification d'une étude de sol au moment de la demande de création de branchement.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.

REMARQUES DIVERSES COMPLEMENTAIRES

- L'emplacement réservé n°4 destiné à permettre l'aménagement d'une voie publique dans le prolongement d'un mail végétalisé interroge quant à sa dénomination d'autant qu'il se superpose à un secteur de plans d'eau à préserver.
- L'emprise de l'emplacement réservé n°2 paraît conséquente. Au regard de sa localisation sur le tracé d'une trame verte et bleue structurante, une vigilance devra être portée à l'insertion du futur équipement dans cet environnement boisé.

Enfin, il est à noter que la vallée de l'Almont (et plus largement le Val d'Ancoeur), dont le ru du Jard est un affluent fait l'objet d'une réflexion en cours portée par la CAMVS pour l'élaboration d'un plan de paysage. La commune pourra se saisir de cette réflexion pour tirer parti de cette continuité écologique et paysagère à une plus large échelle géographique.