

Le Vice-présidentchargé de l'écologie
et du développement durableSaint-Ouen-sur-Seine, le **23 OCT. 2019**

Réf : CR/PCT/DAT/N°D19-CRIDF-003662

Madame Françoise LEFEBVRE
Maire de Rubelles
Hôtel de Ville
27, rue de la Faïencerie
77 950 RUBELLES**RÉCEPTIONNÉ LE**
28 OCT. 2019
RUBELLES

Madame la Maire,

Par courrier transmis le 5 juillet 2019, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rubelles, arrêté par votre conseil municipal du 4 juillet 2019.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

D'une façon générale, les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visent un développement urbain maîtrisé, en grande partie en extension mais en phase avec les secteurs identifiés dans le schéma directeur régional. Votre document a également pour but de préserver l'environnement en protégeant les espaces naturels et boisés constitutifs de la trame verte et bleue de la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourraient utilement être précisées pour mieux encadrer les projets attendus et garantir une bonne intégration urbaine et paysagère, en particulier dans un secteur d'entrée de ville.

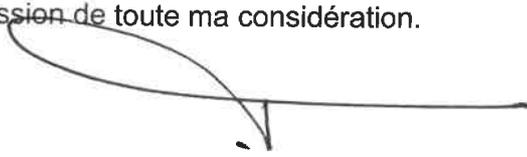
Par rapport au précédent projet arrêté en décembre 2018, je constate avec satisfaction que ce nouveau document intègre des remarques soulevées dans le précédent avis régional concernant l'intégration des projets d'infrastructure routière et prévoit des densités renforcées dans les secteurs de développement urbains en extension. Il s'enrichit également d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée à la trame verte et bleue.

A des fins d'approfondissement, le projet de PLU pourrait mettre davantage en exergue la question du rabattement vers les gares les plus proches, en particulier via les itinéraires cyclables le long des axes routiers structurants de la commune (RD 636 et RD 117).

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir adresser aux services de la région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line that ends in a small hook.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial :

Romain BENTEGEAT, Direction de l'action territoriale

Email : romain.bentegeat@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Rubelles (77)

Population (2016) : 2 152 habitants

Superficie : 391,60 ha

La commune de Rubelles est située en Seine-et-Marne, au nord-est de Melun, ville préfecture et pôle de centralité de l'espace rural desservie par les transports collectifs (lignes du RER D et du Transilien R). Commune périurbaine à l'interface entre le pôle urbain de Melun et la plaine agricole de Montaigny, elle fait partie de l'agglomération centrale parisienne au regard des entités géographiques du schéma directeur régional.

Rubelles appartient à la Communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine, créée en 2001 et regroupant 20 communes pour 131 217 habitants en 2016.

Suite à l'avis défavorable du contrôle de légalité¹ sur la précédente procédure (prescrite en juin 2013, arrêtée en juillet 2017 puis de nouveau en décembre 2018), la commune a arrêté un nouveau projet de PLU qui s'est enrichi afin de prendre en compte l'ensemble des remarques émises par les personnes publiques associées, sans toutefois modifier de manière substantielle son projet spatial. Les modifications principales portent sur l'ouverture à urbanisation des espaces à l'ouest de la RD 471, le reclassement de certains secteurs 2AU en zones agricoles ou naturelles et la précision des modalités d'aménagement des infrastructures routières programmées. Le précédent avis transmis en date du 9 mai 2019 n'est donc que marginalement modifié.

1 – Qualité du projet spatial

Le projet de PLU prévoit un développement urbain maîtrisé. Celui-ci ne comprend plus qu'une unique orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée à la trame verte et bleue.

Pour autant, le document porte toujours comme principal secteur de projet la ZAC des Trois Noyers, qui prévoit l'aménagement qualitatif et multifonctionnel d'un secteur en prolongement du centre-village historique et s'appuie notamment sur une trame végétale et paysagère renforcée (reconstitution de l'Allée royale, maintien ou création de rigoles etc.).

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit une augmentation globale de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'échelle de la commune par rapport aux tissus urbains existants. A ce titre, les nouveaux espaces d'urbanisation dédiés à l'habitat prévoient désormais une densité réévaluée à 28 logements à l'hectare. Les dernières tranches de la ZAC pourraient toutefois être travaillées de manière à tendre vers une densité de 35 logements à l'hectare préconisée par le schéma directeur.

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Prévoyant des extensions urbaines localisées précisément, et en deçà des potentiels offerts par le schéma directeur à l'horizon 2030 (une vingtaine d'hectares au lieu d'une trentaine via la suppression de la 2AU des Hautes Bornes et son reclassement en zone agricole), le projet de PLU démontre une volonté de développement urbain maîtrisé, préservant le plus possible les espaces ouverts. En cela, il est compatible avec le SDRIF.

Par ailleurs, le projet de PLU prend bien en compte les préconisations régionales inscrites au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) afin de préserver les espaces naturels, en particulier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue que sont les milieux humides (ru du Jard, inscrit dans le SRCE comme « court d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer ») et les espaces boisés de la

¹ Du fait d'un vice de forme dans les conditions de concertation de la procédure de révision du PLU ainsi que de nombreuses demandes de modifications des services de l'Etat.

commune. A ce titre, une OAP thématique a été ajoutée au document. Elle reprend bien la continuité écologique inscrite au SDRIF (entre le ru de l'Almont, la forêt de Bréviande et le bois de Voisenon via le ru du Jard et les espaces agricoles) et prévoit des dispositions qualitatives allant au-delà des préconisations habituelles comme la lutte contre la pollution lumineuse ou les espèces invasives notamment.

3 – Développement économique

Face à l'évasion commerciale et à la dégradation des zones d'activités existantes de la commune, le projet de PLU porte une attention particulière au renforcement de l'attractivité commerciale de la ZAC Saint-Nicolas, notamment par sa requalification et sa densification. Le déficit de petits commerces relevé au diagnostic semble trouver une réponse à travers la ZAC des Trois Noyers. Les capacités d'accueil des autres tissus résidentiels, existants ou projetés, pourraient être précisées afin de pas augmenter la dépendance à la voiture et complexifier davantage le fonctionnement de l'agglomération melunaise. Par ailleurs, le PADD prévoit la préservation de l'activité agricole ainsi que le développement d'un tourisme haut de gamme en appui sur le patrimoine local, notamment le château de Vaux-le-Vicomte sur la commune voisine de Maincy.

Sur le volet économique, le projet de PLU porte des dispositions compatibles avec celles du schéma régional.

4 – Transports et déplacements

Actant de la forte dépendance à la voiture individuelle, le projet de PLU prévoit le réaménagement et la sécurisation des principaux axes routiers, en particulier via 6 emplacements réservés dédiés à la création de voies nouvelles, l'aménagement de voies existantes et les OAP n° 3 et 4 visant à l'aménagement de l'échangeur RD 636 / 605 et la pacification de la route de Meaux. L'aménagement de voies piétonnes et cyclables est également favorisé au travers d'un emplacement réservé. Par ailleurs, le document confirme la bonne intégration du projet de contournement nord de Melun et du schéma départemental des itinéraires cyclables porté par le Département de Seine-et-Marne. On note que l'identification de l'itinéraire 57 de Melun à Blandy-les-Tours en passant par Vaux-le-Vicomte² légitime la pacification de la RD636 et qu'elle aurait sans doute mérité de rester affichée dans le PADD. Il en est de même pour l'itinéraire cyclable alternatif le long de la RD117, participant au réseau structurant régional.

En lien avec les politiques intercommunales de la Communauté d'agglomération Melun Val-de-Seine, le projet de PLU pourrait davantage explorer la question des rabattements vers les gares les plus proches (Melun, via les deux itinéraires précités, et le Mée-sur-Seine) et des mobilités alternatives comme le développement du covoiturage, de l'autopartage ou encore de la voiture électrique.

5 – Logement

Le projet de PLU prévoit une progression démographique significative : 1 400 nouveaux habitants, pour atteindre 3 500 habitants à l'horizon 2030. Cela se traduit par un objectif de construction de 660 logements (soit 42 logements par an), répartis de la manière suivante : 400 logements en extension urbaine et 260 logements en renouvellement urbain. La commune contribue ainsi pleinement à l'effort régional de construction prôné par le SDRIF et à la déclinaison du Programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) porté par la Communauté d'agglomération de Melun Val-de-Seine.

En matière de logements aidés et de mixité, le PADD inscrit l'objectif de 26% maximum de logements aidés pour toute opération de logements neufs. Par ailleurs, la construction d'une centaine de logements sociaux est programmée sur la ZAC des Trois Noyers ainsi qu'un programme d'une trentaine de logements aidés dans le diffus.

² Présent en tant qu'enjeu dans le diagnostic (Rapport de présentation - tome 1 ; p.133)