

- A partir de ce choix, le principe d'aménagement envisagé ici est décliné en fonction de **deux variables essentielles du projet** :

1 - Un maillage de voirie déterminé par la trame parcellaire (ce qui représente un choix fondé sur l'Histoire, mais qui est somme toute arbitraire : on pourrait tout autant retenir un système de voirie en « vermicelle », comme ce fut longtemps la mode).

Ce principe a été retenu pour l'ensemble des variantes étudiées.

Ce choix vise aussi à reconstituer les plantations d'alignement existantes dans un axe Nord-Nord-Est, et à positionner en parallèle à cet axe la voie principale de la zone, laquelle pourra ainsi être traitée en boulevard.

Celui-ci gagnerait alors à avoir pour point focal, en partie Sud, un bâtiment de la zone d'équipement qui soit traité de façon très qualitative.

Côté Ouest, le parti retenu propose une contre-allée aménagée le long de la RD 471 (et sans aucun accès direct), avec – en espace-tampon – une large bande de terrain (6 ou 7 m), support d'une plantation d'alignement qui vienne équilibrer les masses construites pour servir de cadre à un nouveau traitement de la RD 471 (en « entrée de ville »).

L'aménagement d'un carrefour (en giratoire ?) est proposé, en partie Nord, pour sécuriser l'accès à la zone à partir de cette route.

Le côté Est ne présente aucune réelle alternative : la voie d'accès sera réalisée au centre du linéaire non construit existant sur la RD 636, à partir d'un aménagement de carrefour qui offre les meilleures garanties de sécurité (giratoire ou autre).

Il serait par ailleurs intéressant de rendre public le chemin d'exploitation de la Pièce Saint-Nicolas, sous forme d'accès piétonnier.

Le côté Nord, occupé par le parc urbain projeté, et accessible uniquement par les voies internes de la zone, devrait – dans un schéma idéal – être désenclavé par un cheminement piétonnier en direction du centre ancien (chemin des Trois Noyers).

2 - Un gradient de densité croissant du Nord au Sud : cette solution parie sur le fait que la nouvelle centralité de Rubelles sera localisée au Sud, pour peu que les parcs d'activités prévus soient traités en quartiers structurés et non en « zones » sans composition urbaine.

Elle « tourne le dos » au centre ancien. Cette solution est en outre cohérente avec une forte présence construite annoncée – au Sud – et une nécessité de protection des espaces naturels – au Nord.

Le schéma de composition présenté en page précédente fait apparaître les **principes ou orientations d'aménagement** applicables à la zone, **validés par délibération du conseil municipal le 19 mars 2009** :

- 1 - Les points suivants ont été validés par le Conseil Municipal :
- le périmètre de l'opération incluant la pointe au sud du périmètre initial ;
 - un gradient de densité du plus dense, au Sud, vers le moins dense, au Nord ;
 - un espace vert paysager en partie Nord et une trame verte structurée à partir de l'ancienne allée reliant le château à Melun ;
 - le schéma de voirie, dans ses éléments structurants de desserte, avec une liaison RD 471 / RD 636.
 -

2 - En particulier, la « pointe » Sud, située entre les RD 636 et 471, représente le secteur le plus sensible en termes de paysage urbain.

Les principes retenus sont les suivants :

- un front végétal marquant l'entrée de la commune pour lui donner un caractère résidentiel et créer ainsi un contraste fort entre les zones d'activités Est (actuelle) et Ouest (future) ;
- la moitié Sud de cet espace est réservée à des équipements récréatifs, sportifs, bâtiments publics, mettant à profit le paysage boisé et formant un espace-tampon supplémentaire pour les logements ;
- la partie Nord du site est partagée entre une opération de logements individuels (entrée Est), plusieurs bâtiments de logements collectifs, avec locaux commerciaux et de services en rez-de-chaussée.

3 - OBJECTIF : respecter l'équilibre à 20 % minimum de logements conventionnés, à l'échelle de l'ensemble de la commune, après réalisation de l'opération.

- En termes de hauteur et de densité, les valeurs suivantes ont été retenues :

SECTEUR	HAUTEUR	SHON
Habitat faible densité	R + 1 + C	8 300 m2
Habitat densité moyenne	R + 1 + C	16 400 m2
Habitat forte densité	R + 2 + C	19 000 m2
TOTAL		43 700 m2

NOTA :

Au moins 1 000 m2 de SHON seront affectés à des activités commerciales, artisanales de service à la personne, de bureaux ou de services.

Il n'est pas fixé de limite en termes de SHON pour les équipements collectifs publics.

*

*

*

• Schéma de simulation : (échelle 1 / 4 000)

Ce schéma propose une répartition indicative entre les espaces construits et les espaces verts, publics ou privatifs.

