

II. RAISONS POUR LESQUELLES, PARMI LES SOLUTIONS ENVISAGEES, LE PROJET PRESENTE A ETE RETENU

1. Les principes d'aménagement : rappel général des contraintes et enjeux d'aménagement (de la page 73)

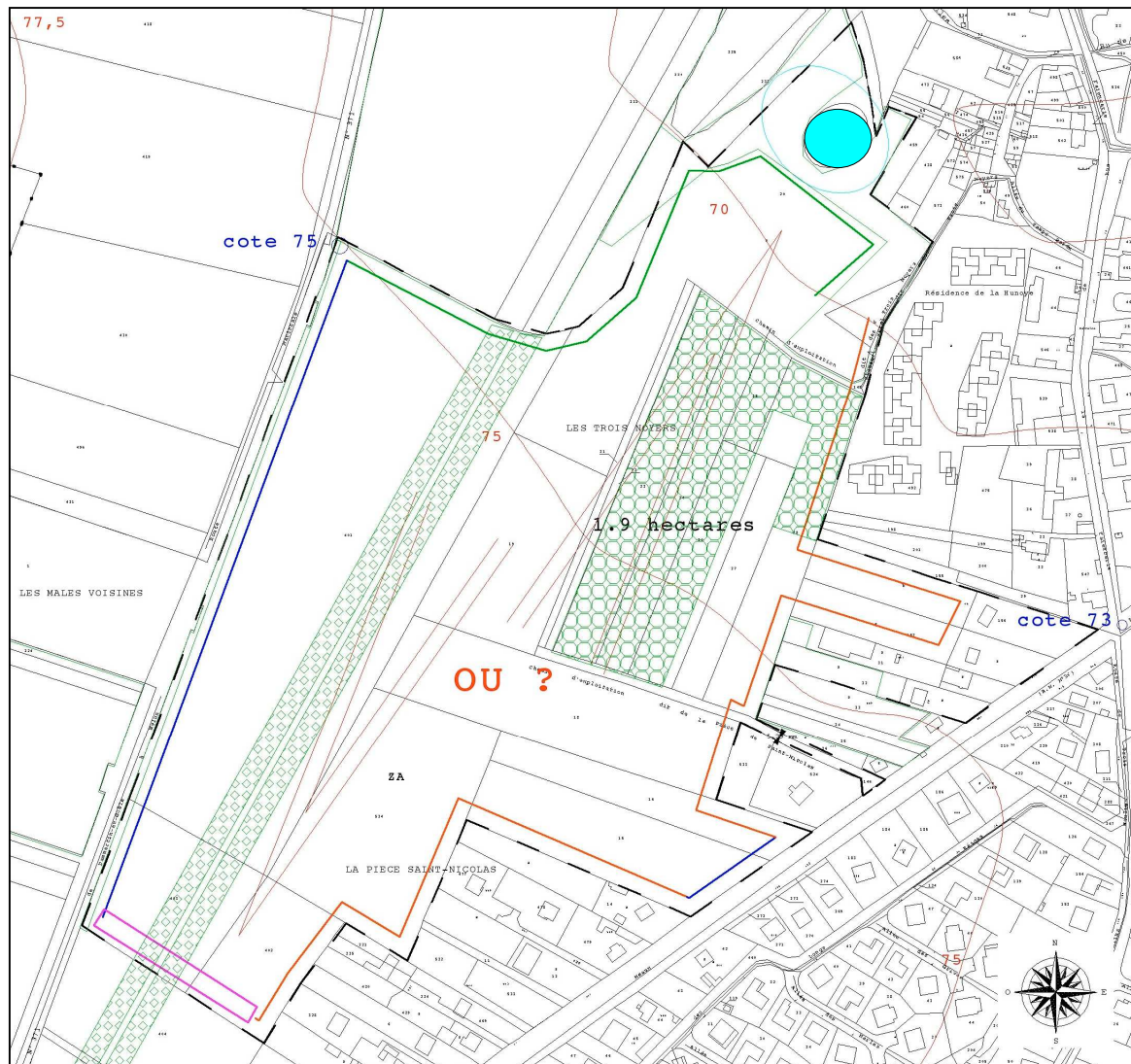
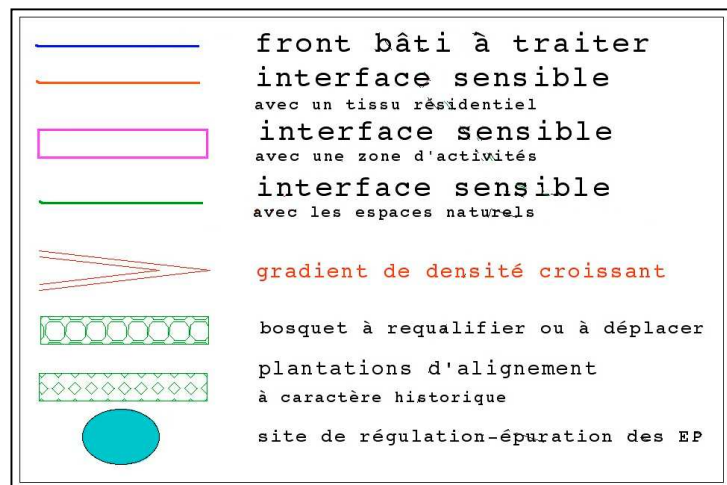
• Du Nord au Sud, les contraintes majeures qui vont conditionner l'urbanisation de la zone sont les suivantes :

- Le point le plus bas de la zone est à traiter en espace de régulation et d'épuration des eaux pluviales, de préférence sous forme de dépression (noue) pouvant se remplir en cas de fortes précipitations.

On peut aussi envisager de reconstituer un étang en eau, au motif d'une meilleure valorisation biologique, sous réserve toutefois de mesures à prendre en termes de sécurité (quant à l'accès du public).

- Toute la frange Nord de la zone présente une interface sensible avec le bois qui en constitue la limite, et qui est identifié, dans le futur schéma directeur régional, comme un espace de continuité écologique.

L'enjeu sera d'organiser, en termes d'aménagement du site, une transition entre la limite d'urbanisation et cette lisière (par des espaces verts, des cheminements en liaison douce, un parc paysager, etc.).



II-1 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : les principes d'aménagement

Rappel général des contraintes et enjeux d'aménagement (de la page 73)

- Le centre de la zone est occupé par le bois des Trois Noyers et d'anciennes plantations d'alignement qui paraissent non entretenues : ces éléments, très déterminants de l'équilibre initial du site, seront soit à requalifier (c'est-à-dire à restaurer ou reconstituer sur place), soit à déplacer.

Les différentes solutions envisageables pour le traitement de ces espaces représentent des variables majeures des scénarios d'aménagement possibles.

- Toute la frange Est du site (moins les parcelles n°15 et 16) présente une interface sensible avec un tissu résidentiel existant. L'enjeu sera ici de restreindre les risques de conflits entre riverains, en évitant toute fréquentation publique avec les limites de ces propriétés (sans doute appelées à être morcelées ...).

- Toute la frange Ouest du périmètre d'étude (plus les parcelles n°15 et 16 côté Est) présente une interface avec des voies routières importantes, principaux axes visuels à partir desquels l'intégration urbaine de l'opération sera jugée. Il s'agira, au regard de cette question, de mener une réflexion sur le traitement de la « couture », du front bâti, entre la voie publique et ce nouveau quartier d'habitation.

- La limite Sud de la zone soulève une problématique particulière. Elle est au contact d'une future zone d'activités. Soit on souhaite favoriser une limite hermétique entre deux fonctions urbaines qui cohabitent parfois difficilement (cela dépend de la nature des activités), soit on favorise au contraire une transition et une perméabilité entre deux fonctions qui peuvent être complémentaires. Celle-ci devra se concevoir en termes de liaison de voirie et de gabarits de constructions.

Rubelles ne disposant pas de centralité à proprement parler, les quelque 3,5 hectares de « la Fourche » peuvent représenter une opportunité pour réaliser un centre fonctionnel associant commerces et services, avec une urbanité qui soit plus satisfaisante que celle du centre commercial actuel, essentiellement conçu dans une optique de centre commercial de rocade et non comme un quartier de Rubelles.

- Corollaire de cette question - la ZAC ne pouvant se présenter comme un tissu construit indifférencié - une discussion est nécessaire quant aux choix des densités construites :

- à la fois dans l'absolu (raisonne-t-on sur des densités pavillonnaires, avec des C.O.S de 0,20 ou 0,25, ou sur des valeurs plus élevées ?),
- mais aussi au regard d'une notion d'échelonnement (de gradient) des densités depuis le Nord vers de Sud.

Deux solutions se présentent : soit on favorise une centralité vers le centre ancien du village, soit on l'oriente vers les nouveaux quartiers d'activités.

Les choix possibles en termes de densités et d'orientation du gradient de densité représentent eux aussi des variables majeures pour les différents scénarios d'aménagement.



II-1 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : les principes d'aménagement

Les objectifs d'évolution du secteur : rappels

- **Rééquilibrer l'offre de logements**

Concernant la composition du parc de logements, le déséquilibre significatif : le pourcentage de **logements aidés** dans Rubelles ne dépasse pas aujourd'hui **8 %**, avec 53 logements sociaux en 2006 (voir page 25).

Au regard de l'article 55 de la loi SRU, la Commune de Rubelles devrait en effet présenter un parc de logements disposant d'au moins **20 % de logements conventionnés**, rapportés au nombre de résidences principales, soit 138 logements aidés, pour les 691 résidences principales recensées en 2006.

Avec 64 logements sociaux en cours de construction (dont 26 programmés à court terme), la Ville devrait ainsi présenter environ 114 logements aidés, mais il subsisterait un déficit substantiel, qui doit nécessairement être compensé.

Au regard de l'article 55 de la loi SRU, la Commune de Rubelles est donc redevable d'un prélèvement de 152,45 € par logements manquants, le nombre de logements sociaux étant inférieur à 20 % des résidences principales. Pour mémoire, 20 % des 691 résidences principales représentent 138 logements.

[Cet objectif justifie de réaliser la présente opération.](#)

- **Améliorer le paysage et les liaisons interquartiers.**

La Commune a posé, à travers son Plan Local d'Urbanisme, les principes d'une urbanisation maîtrisée des terrains de la ZAC des Trois Noyers, compte tenu de la forte **pression foncière** qui s'exerce sur ces terres agricoles et du potentiel de développement économique et de l'habitat qu'ils représentent.

- L'aménagement projeté doit permettre d'achever la ZAC par un projet global cohérent et maîtrisé dans le cadre de la Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (Loi n°95-101 du 2 février 1995 et article L111-1-4 du code de l'urbanisme).

[Le projet d'urbanisme qui fait l'objet de la présente étude d'impact a pour principal objectif de proposer un aménagement cohérent de l'ensemble des espaces d'activités et une meilleure homogénéité du territoire communal et intercommunal.](#)

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre d'entraîner la **requalification de l'ensemble de l'entrée Sud de la commune**. L'urbanisation doit aboutir à l'insertion de ces espaces dans un paysage structuré mais aussi dans leur environnement large (les quartiers habités, les espaces agricoles).

- Cette ambition se traduira par un travail important sur les aménagements paysagés en bordure des voies, mais aussi à l'intérieur et aux franges des sites.

- Un autre objectif du projet est de **minimiser la coupure fonctionnelle actuelle entre le Nord et le Sud de la commune** en proposant des liaisons et des transitions entre les quartiers d'habitat et les secteurs d'activités, favorisant la fréquentation du site et les échanges inter-quartiers. Le projet doit ainsi contribuer à l'amélioration des liaisons intercommunales (notamment en matière de « liaisons douces »).

II-1 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : les principes d'aménagement

Les principes généraux d'aménagement

- A partir de cette hypothèse, le principe d'aménagement envisagé ici est décliné en fonction de **deux variables essentielles du projet**, mais que l'on a calé arbitrairement, pour le scénario n° 1 :

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 est proposé comme schéma de base pour l'ensemble des variantes.

Ce choix vise aussi à reconstituer les plantations d'alignement existantes dans un axe Nord-Nord-Est, et à positionner sur 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'activités qui soit traité de façon très qualitative.

Côté Ouest, le parti envisagé 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.

*

*

*

II-1 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : les principes d'aménagement

Les principes généraux d'aménagement

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

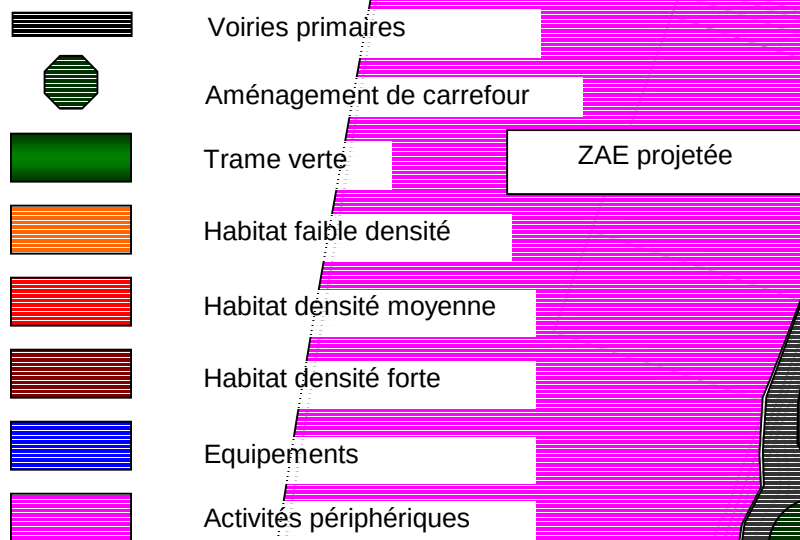
1 - Les points suivants ont été validés par le Conseil Municipal :

- 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.

II. RAISONS POUR LESQUELLES, PARMI LES SOLUTIONS ENVISAGEES, LE PROJET PRESENTE A ETE RETENU

2. L'analyse des solutions envisagées

Avant d'avoir effectué le choix du schéma de principe présenté ci-avant, avaient été déclinées plusieurs variantes, établies en fonction principalement de **deux variables** : l'orientation du **gradient de densité** (vers le Nord ou vers le Sud) et la **protection des boisements**. Ci-dessous : vue satellite orientée, qui met en évidence **l'atout que représente la trame boisée existante**, pour une insertion réussie de l'urbanisation future vis-à-vis du caractère actuel de Rubelles. En outre, le périmètre d'étude initial a été étendu, après discussion, sur la pointe Sud de la zone (la Fourche) : l'objectif est de maîtriser l'aménagement de l'entrée de ville.



II-2 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : l'analyse des solutions envisagées

Les variantes d'insertion dans l'environnement

• Le scénario n°1 : "le parti de la table rase" :

Sur les bases présentées ci-avant, trois quartiers avaient été proposés :

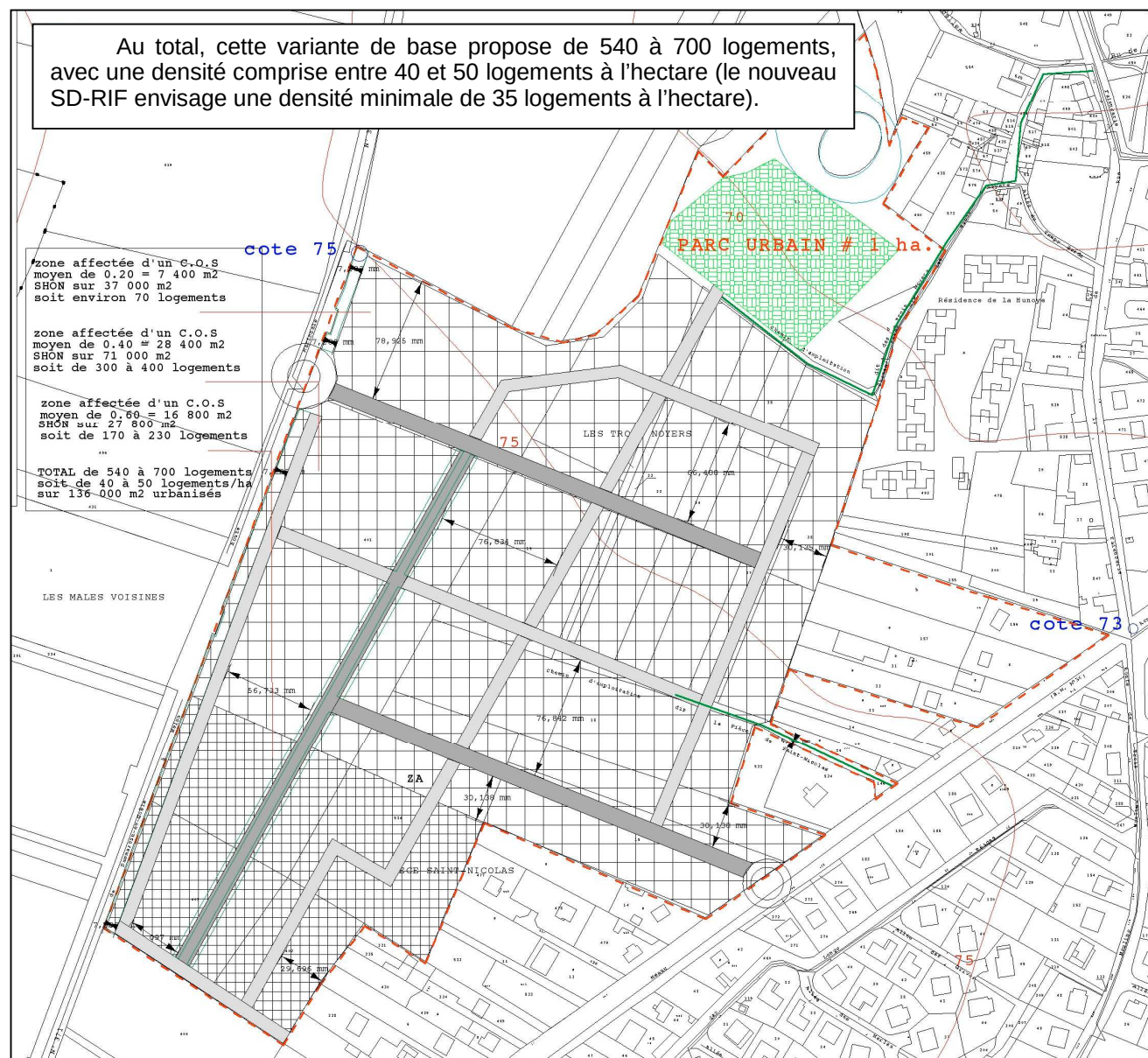
- Au Nord : une zone à vocation résidentielle, affectée d'un C.O.S moyen de 0,20, soit 7 400 m² de SHON sur 37.000 m² de terrain, et environ 70 logements individuels.

Le calcul permet de dégager une superficie moyenne de lots de l'ordre de $(37\ 000 \times 0,90 / 70 =) 475$ m².

- Au centre : une zone à vocation mixte « résidentielle – accession sociale – logements collectifs », affectée d'un C.O.S moyen de 0,40, soit 28 400 m² de SHON sur 71 000 m² de terrain, et environ 300 à 400 logements (en fourchettes hautes théoriques).

Le calcul permet de dégager une superficie moyenne de terrain par logement de l'ordre de $(71\ 000 \times 0,90 / 300 =) 213$ m² (avec beaucoup de variabilité possible).

- Au Sud : une zone à vocation principale de logements collectifs, affectée d'un C.O.S moyen de 0,60, soit 16 800 m² de SHON sur 27 800 m², et environ 170 à 230



II-2 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : l'analyse des solutions envisagées

Les variantes d'insertion dans l'environnement

• Le scénario n°2 : "une solution intermédiaire" :

Si aucune compensation de la suppression du bois des Trois Noyers ne pouvait être trouvée, ce scénario propose de préserver toute la partie Nord du bois, plus la reconstitution d'un bois naturel (et non d'un parc urbain) en limite Nord du site (à la place des friches existantes). La superficie boisée serait équivalente à la superficie actuelle.

Le deuxième élément que l'on a fait varier dans ce scénario est celui du « gradient de densité ». Dans le cas présent, il est inversé par rapport à la solution précédente, avec un C.O.S élevé au Nord et faible au Sud.

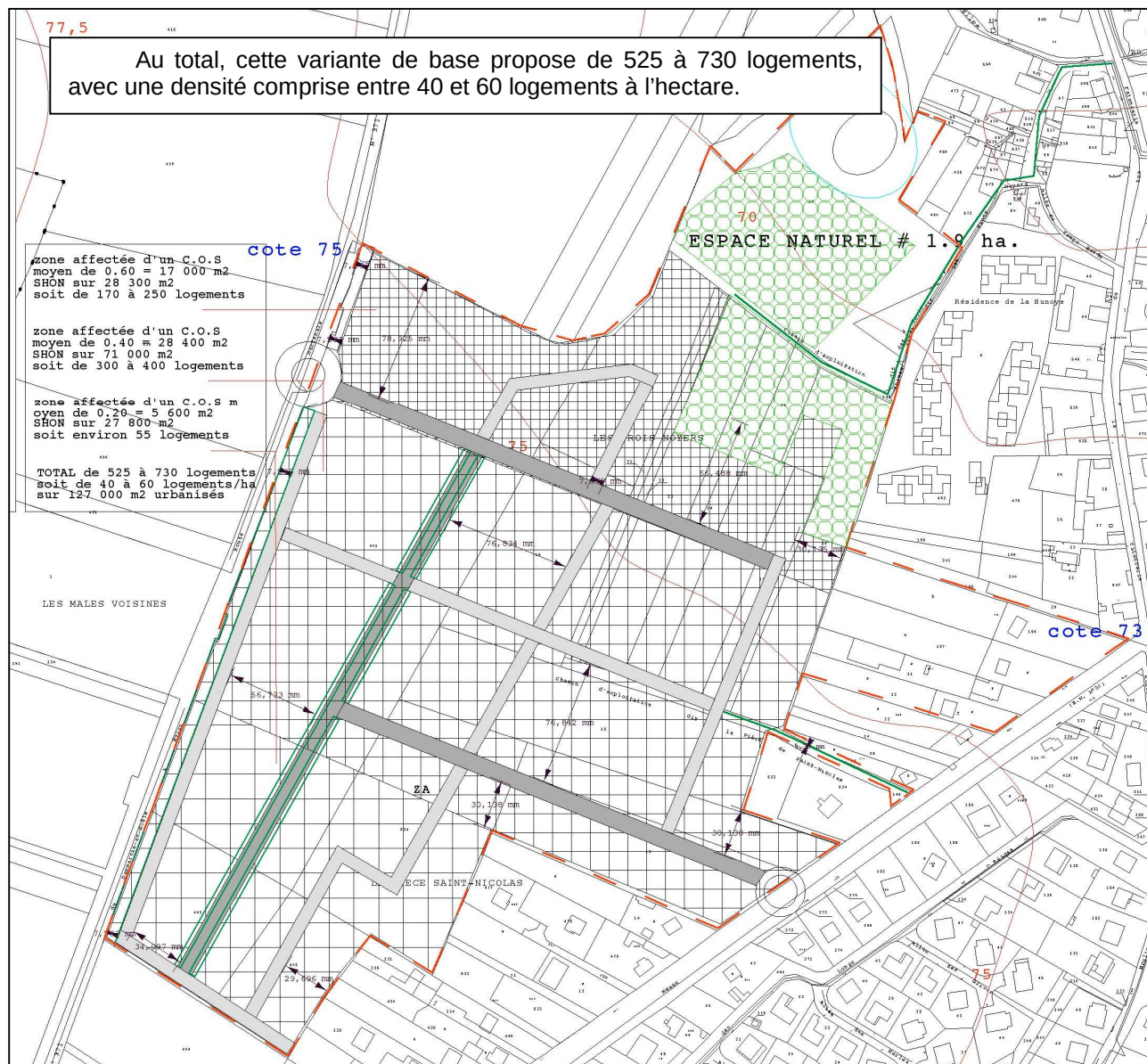
Cette solution vise à conforter la centralité "historique" de Rubelles, en raison du fait qu'une cohérence harmonieuse avec la future zone d'activités (au Sud) représentait initialement un pari très incertain ... Elle ne peut se concevoir sans une action forte de la Commune en fait de désenclavement de la partie Nord. La réouverture et l'élargissement du chemin des Trois Noyers, en tant qu'accès piétonnier, représenterait un minimum.

Trois quartiers étaient proposés :

- Au Nord : une zone à vocation principale de logements collectifs, affectée d'un C.O.S moyen de 0,60, soit 17 000 m² de SHON sur 28 300 m² de terrain, et environ 170 à 250 logements (en valeurs théoriques).

- Au centre (secteur inchangé) : une zone à vocation mixte « résidentielle – accession sociale – logements collectifs », affectée d'un C.O.S moyen de 0,40, soit 28 400 m² de SHON sur 71 000 m² de terrain, et environ 300 à 400 logements. La superficie moyenne de terrain par logement reste de l'ordre 213 m².

- Au Sud : une zone à vocation résidentielle, affectée d'un C.O.S moyen de 0,20, soit 5 600 m² de SHON sur 27 800 m² de terrain, et environ 55 logements individuels. Le calcul permet de dégager une superficie moyenne de lots de l'ordre de $(27\,800 \times 0,90 / 55) = 455$ m².



II-2 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : l'analyse des solutions envisagées

Les variantes d'insertion dans l'environnement

- Le scénario n° 3 : "un quartier dans un environnement boisé" :

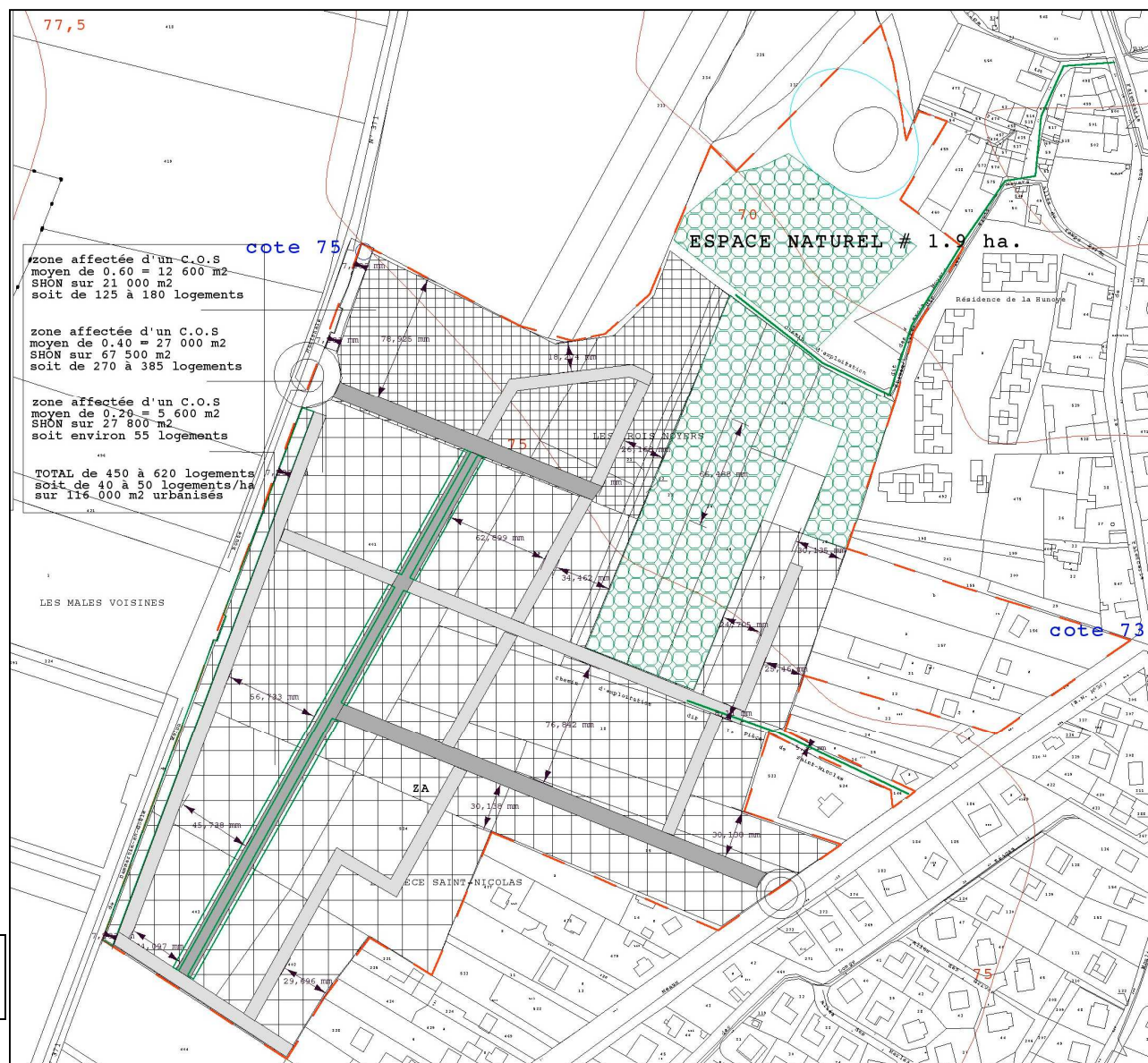
Celui-ci reprend le principe du deuxième scénario (gradient de densité orienté vers le Nord, pour limiter la cohabitation avec les zones d'activités), mais en privilégiant délibérément la préservation de l'ensemble des espaces boisés et friches observables actuellement.

De ce point de vue, outre sa proximité avec le centre ancien, le quartier affecté aux logements collectifs, inscrit dans un environnement boisé au Nord et à l'Est, serait particulièrement privilégié.

Trois quartiers étaient toujours envisagés :

- Au Nord : une zone à vocation principale de logements collectifs, affectée d'un C.O.S moyen de 0.60, soit 12 600 m² de SHON sur 21 000 m² de terrain, et environ 125 à 180 logements.
- Au centre (secteur réduit en superficie) : une zone à vocation mixte « résidentielle – accession sociale – logements collectifs », affectée d'un C.O.S moyen de 0.40, soit 27 000 m² de SHON sur 67 500 m² de terrain, et environ 270 à 385 logements. La superficie moyenne de terrain par logement est de l'ordre 225 m².
- Au Sud : une zone à vocation résidentielle, affectée d'un C.O.S moyen de 0.20, soit 5 600 m² de SHON sur 27 800 m² de terrain, et environ 55 logements individuels. Le calcul permet de dégager une superficie moyenne de lots de l'ordre de $(27\,800 \times 0,90 / 55 =) 455$ m².

Au total, cette variante de base propose de 450 à 620 logements, avec une densité comprise entre 40 et 50 logements à l'hectare.



II-2 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : l'analyse des solutions envisagées

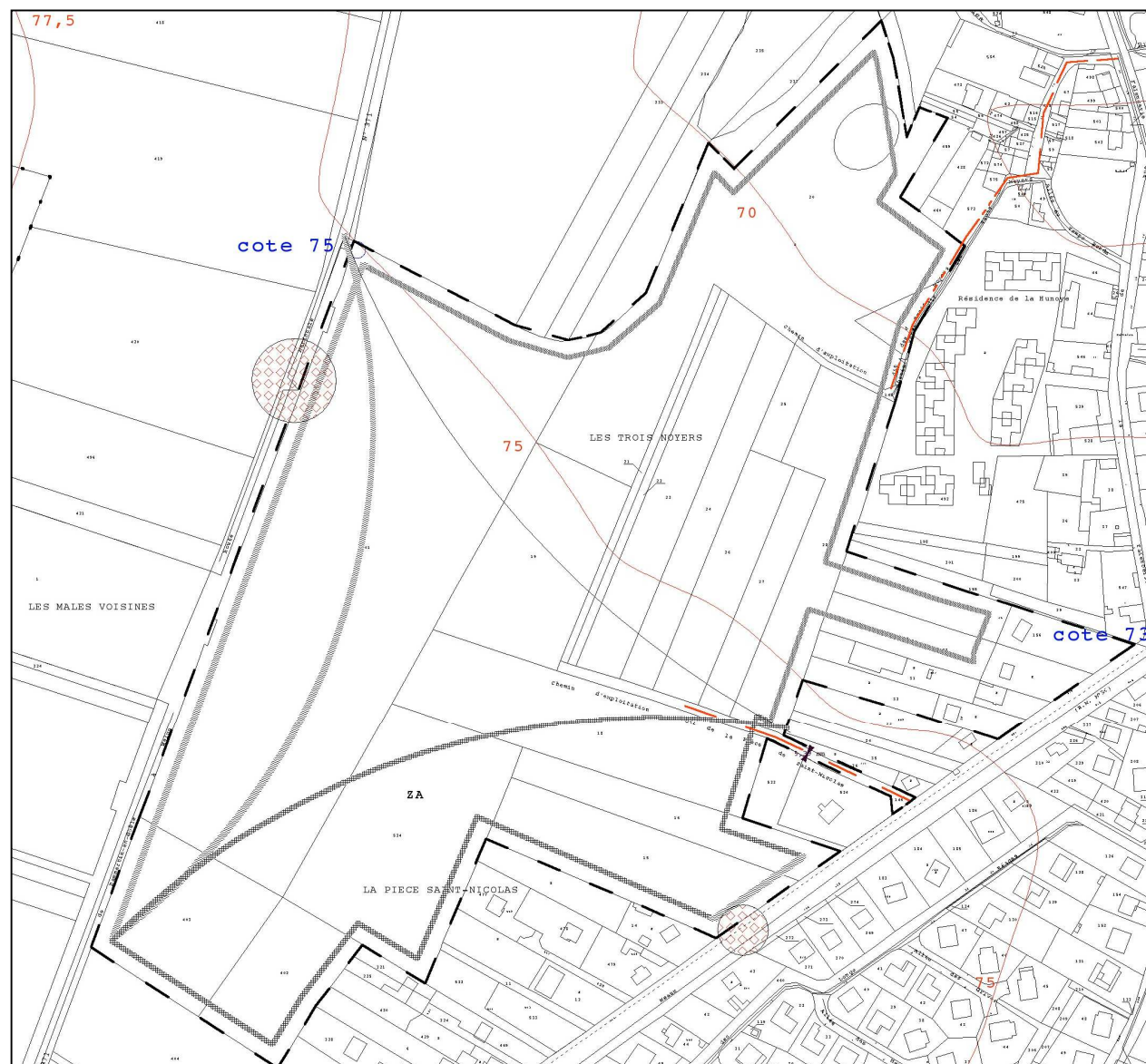
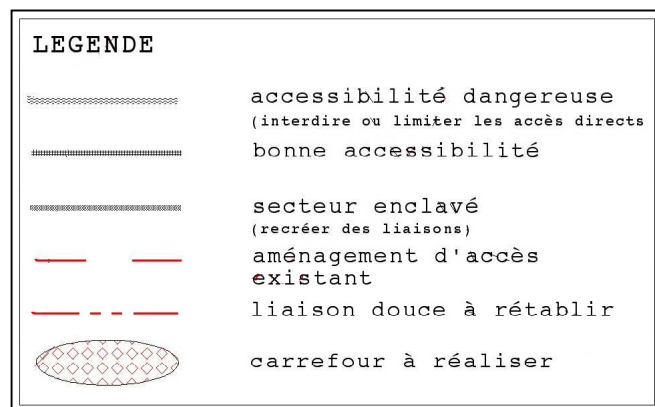
Les variantes de desserte

La problématique des accès est décrite en pages 55 et suivantes de l'étude.

Les études sont diligentées par le Conseil Général, dans le contexte de l'urbanisation du plateau Nord de Melun.

L'hypothèse d'une déviation de la RD 471, demandée par la Municipalité de Rubelles permettrait de réduire les nuisances diverses imputables aux RD 471 et 636.

La création d'un axe raccordé à la future voie de contournement de la Plaine de Montaigny, à hauteur de la station électrique et rejoignant le carrefour de la RD 82 et de la RD 471, permettrait en effet de diminuer la circulation sur la RN 36 et la RD 471 dans la traversée de Rubelles.



II. RAISONS POUR LESQUELLES, PARMI LES SOLUTIONS ENVISAGEES, LE PROJET PRESENTE A ETE RETENU

3. Le projet présenté

Le projet retenu a été défini sur la base du *périmètre étendu* présenté en page 95, à partir :

- d'un choix stratégique, pour maîtriser le devenir de la pointe (la « Fourche »), située entre les RD 471 et 636, compte tenu de la sensibilité paysagère du site et de la stratégie de développement commercial de la Municipalité, laquelle consiste à maintenir des commerces quotidiens et de proximité pour les Rubellois ;
- d'une **faisabilité géométrique d'un découpage par lot** de chaque secteur : le résultat obtenu dégage un potentiel en logements **inférieur aux calculs théoriques** – avec des superficies non construites et donc une **densité végétale** qui sera compatible avec le caractère résidentiel de la commune.



II.3 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : le projet présenté

Le périmètre de la ZAC

L'état parcellaire des propriétés composant le périmètre de la ZAC est le suivant :

parcelles	surfaces	nature
ZA 14 a	1 530	
ZA 15	7 483	terres
ZA 18	10 787	terres
ZA 534	13 160	terres
ZA 16	4 236	terres
ZA 26	4 349	terres
ZA 20	27 579	terres
ZA 401	45 285	terres
ZA 400	507	terres
ZA 402	4 735	terres
ZA 403	7 223	terres
ZA 407	46	terres
ZA 399	3 597	terres
ZA 396	1 984	terres
ZA 397	3 308	terres
ZA 398	333	terres
ZA 19	8 627	terres
ZA 27	2 938	terres
ZA 159	828	terres
ZA 23	6 480	bois, taillis simple
ZA 158 (partie)	7 581	bois, taillis simple
ZA 404	7 934	bois, taillis simple
ZA 405	588	bois, taillis simple
ZA 406	8 169	bois, taillis simple
ZA 25	1 250	bois, taillis simple
ZA 21	1 094	bois, taillis simple
ZA 22	1 167	bois, taillis simple
ZA 24	4 683	bois, taillis simple
ZA 28	8 041	vergers
ZA 157	1 890	jardin, sol
ZA 32	985	sol
ZA 156	2 120	jardin, terres, sol
ZA 31	1 150	terrain d'agrément
ZA 145	1 000	
ZA 146	1 389	
B 573	200	
TOTAL	204 256	



II.3 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : le projet présenté

Le programme prévisionnel de construction

• Le parti d'aménagement se décline de la façon suivante : **un total de 360 à 390 logements**, soit de 29 à 32 logements/ha sur 122 200 m² urbanisés (hors voirie et espaces verts internes), et répartis comme suit :

- zone Nord affectée d'un C.O.S de 0.20 =

8 300 m² SHON sur 40 400 m² de terrain, soit environ 50 logements ; la surface moyenne des lots $\approx$ 700 m² ;

- zone centrale affectée d'un C.O.S de 0.22 =

16 400 m² SHON sur 73 000 m² de terrain, soit de 120 à 130 logements ; la surface moyenne des lots $\approx$ 400 m² ;

- zone Sud affectée d'un C.O.S moyen de 0.50 =

14 000 m² SHON sur 28 100 m² de terrain, soit de 140 à 150 logements ;

- zone dite « de la Fourche », affectée d'un C.O.S moyen de 0,20 $\approx$

7 000 m² de SHON sur 34 800 m² de terrains (dont 15 000 m² cessibles et 4 000 m² HO affectés au logement) , soit de 55 à 60 logements. Cette dernière comportera en outre 2 000 m² HO affectés aux équipements et 1 000 m² HO de commerces et services.

La question de l'emplacement du carrefour giratoire sur la RD 471 dépend en partie des solutions d'aménagement qui prévaudront pour la zone d'activités prévue à l'Ouest.

Pour cette raison, les possibilités envisageables ont été examinées, de manière à présenter une position argumentée aux responsables de la voirie départementale. Il est indiqué qu'aucun accès à la ZAE ne se fera sur le contournement de la RD 471 par l'Ouest, demandé par la Municipalité de Rubelles. Ce parti nécessite d'examiner les besoins en équipements communaux : les prochains chapitres traitent de ces questions.

- **En termes de logements sociaux**, le déficit (au regard de l'article 55 de la loi SRU) se monte actuellement à **environ 85 logements [(691 x 0,2) – 53]. Mais 84 sont soit en cours de construction (38), soit prévus à court (26) ou à moyen terme (20)**. Il convient donc de prévoir les logements conventionnés nécessaires pour compenser l'augmentation du nombre de résidences principales dans la future ZAC. La Ville disposera de **114 logements à court terme (et 135 à long terme)**.

Avec un maximum de 1 100 résidences principales à terme, le besoin en logements sociaux dans la ville serait donc de **(1 100 x 0,2 – 135) environ 85, ce qui est compatible avec le projet présenté. (85 / 360 $\approx$ 24 %)**

*

*

*

II.3 Raisons pour lesquelles, parmi les solutions envisagées, le projet présenté a été retenu : le projet présenté

Le projet d'aménagement

- Le parti d'aménagement préférentiel a été défini sur la base d'un gradient de densité croissant orienté vers la zone de "la Fourche" (au Sud), de manière à rapprocher les secteurs denses des futurs commerces et services.

Les besoins des habitants qui viendront occuper ces logements nécessitent en effet une réponse en termes de proximité immédiate avec les commerces et services prévus dans la zone Sud (mamans avec jeunes enfants, personnes âgées sans voiture, etc.).

Toutefois, quelques parcelles, situées aux carrefours avec les principaux axes internes à l'opération, seront affectées à ce type de logements.

A *contrario* le secteurs "résidentiel" (en tout cas le moins dense) sera adossé aux espaces naturels, préservés ou reconstitués, et situés dans la partie Nord du site.

Le parti d'aménagement envisagé se décline de la façon suivante : un total de **360 à 390 logements**, soit de 23 à 25 logements / ha sur 156 500 m² urbanisés, et de 29 à 32 logements / hectare sur 122 200 m² hors voirie (26 300 m²) et espaces verts internes (8 000 m²).

