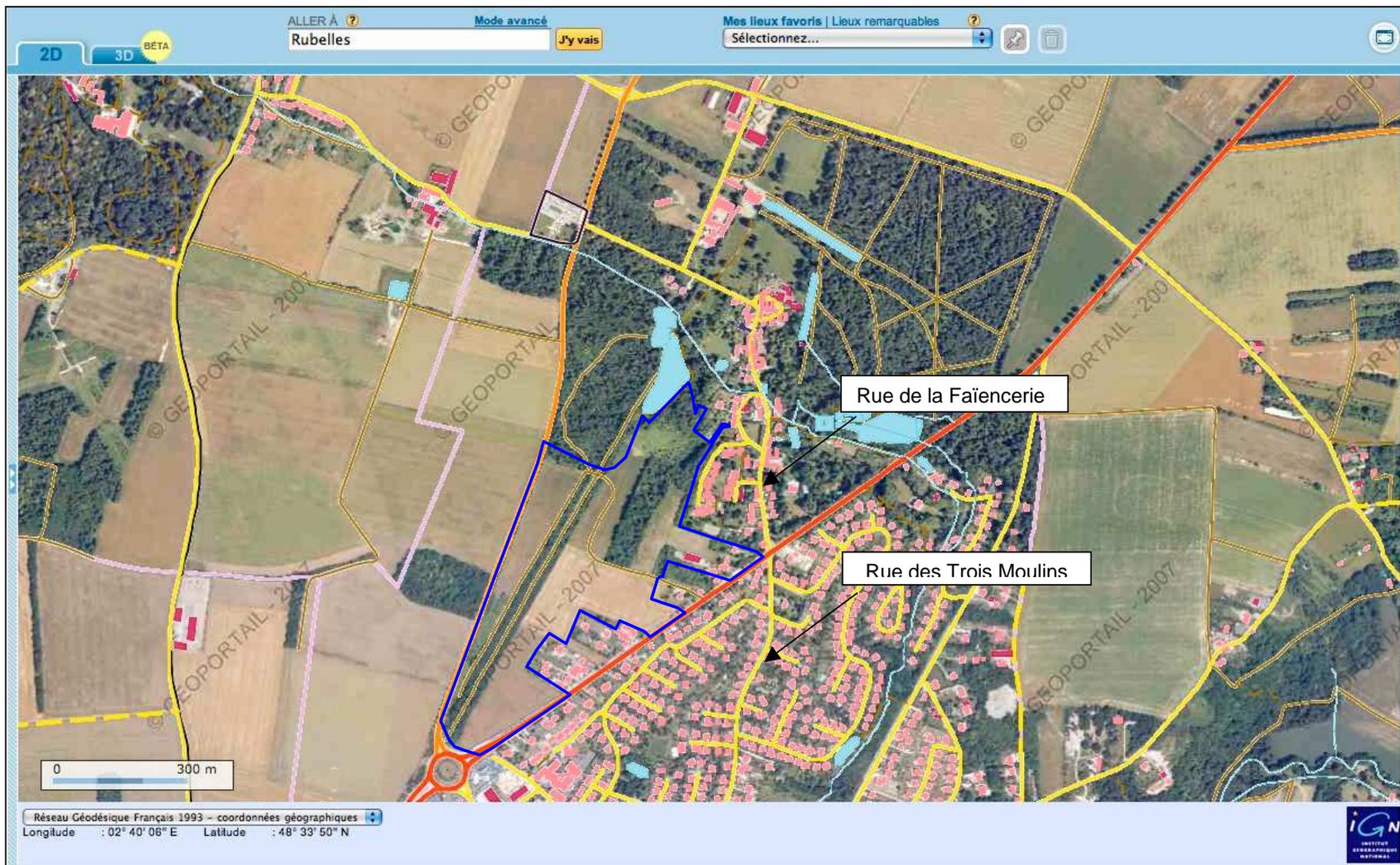


I. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

7. Le milieu urbanisé



I.7 Etat initial du site et de son environnement : le milieu urbanisé

La trame viaire et la trame bâtie. Le fonctionnement urbain

- La carte présentée en page précédente met en exergue la répartition des constructions et des voies dans le tissu construit.

L'ensemble du tissu bâti est représenté, principalement, par les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire situés au Sud de la route de Meaux et, dans une moindre mesure, par le Vieux Rubelles, concentré le long de la rue de la Faïencerie et de ses voies adjacentes.

Ces quartiers Sud sont irrigués par un ensemble de voies de distribution desservant des impasses, souvent publiques, mais à caractère privatif. Ces voies de distribution rejoignent un axe structurant, représenté par la rue des Trois Moulins, laquelle débouche au carrefour à feux, formé par la route de Meaux et la rue de la Faïencerie.

On peut considérer que ce système, très stéréotypé dans sa conception, a toutefois le mérite de fonctionner de façon satisfaisante en termes de sécurité des échanges routiers.

On notera aussi la très faible densité de l'urbanisation de Rubelles : si l'on excepte la superficie bâtie que représente la zone d'activité de Saint-Nicolas, les 713 logements recensés en 2006 sont répartis dans des zones constructibles dont la superficie s'élève à 84 hectares (source : rapport de présentation du P.L.U, page 136), soit une densité moyenne de **8,5 logements à l'hectare seulement**.

Le linéaire des voies de desserte des secteurs pavillonnaires avoisine par ailleurs (en ordres de grandeur), les 12 km, soit 24 km de linéaires de trottoirs et $(24\ 000 / 713 \approx)$ 34 mètres en moyenne de linéaires de façades des terrains. Dans la réalité, la largeur moyenne des façades des lots varie de 12 mètres à 30 mètres suivant les opérations.



- La zone d'étude proprement dite est au contact des urbanisations linéaires situées au Nord de la route de Meaux, et des quartiers attenants au vieux Rubelles : une transition devra être imaginée, dans l'optique d'une cohabitation entre le nouveau quartier et l'existant.

La ZAC des Trois Noyers doit aussi anticiper sur la réalisation des quartiers d'activités périphériques prévus dans les programmes de la communauté d'agglomération : sa conception devra intégrer, pour son fonctionnement futur, le fait qu'elle s'inscrira dans un environnement bâti.

Par ailleurs, la commune n'est pas soumise à des risques naturels (en dehors des risques de retrait-gonflement d'argiles déjà évoqués). Il n'existe pas non plus de risques technologiques.

I.7 Etat initial du site et de son environnement : le milieu urbanisé

Les réseaux et la collecte des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), approuvé le 20 septembre 1996, fixe des prescriptions afin de garantir la qualité de l'eau. Le P.L.U. s'inscrit dans le respect de ces prescriptions :

- La présence d'un réseau collectif de récupération des eaux usées dans les zones urbanisées et à urbaniser minimise les risques de pollution de l'eau par des installations individuelles mal entretenues.
- L'article 4 du règlement de chaque zone impose, pour l'ensemble des zones autorisant des constructions, des normes en matière de gestions des eaux pluviales. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.
- Le Ru du Jard est protégé d'une urbanisation à proximité immédiate par des normes de retrait des constructions ainsi que par des mesures de conservation des végétaux qui le bordent sur une grande partie de son lit.

Concernant la gestion des eaux pluviales, et compte tenu de la superficie de l'opération, on peut envisager, du moins pour les quartiers d'habitat individuel, une gestion des eaux pluviales "à la parcelle", pour les eaux de toiture et de ruissellement privatives.

Ceci réduira d'autant les apports bruts sur le réseau public des eaux pluviales, en cas de séquence orageuse : celui-ci ne collectera que les eaux de ruissellement des espaces publics (voirie, parking). Cette solution permet aussi de limiter l'assèchement des sols et les mouvements de retrait-gonflement d'argile.

La gestion des eaux pluviales nécessitera l'aménagement, en aval, d'un ouvrage d'épuration-régulation, lequel devra faire l'objet d'une justification au titre de la loi sur l'eau. Sa localisation préférentielle correspond à l'ancien étang situé en rive droite du ru de Rubelles, à l'extrémité Nord de la zone d'étude.

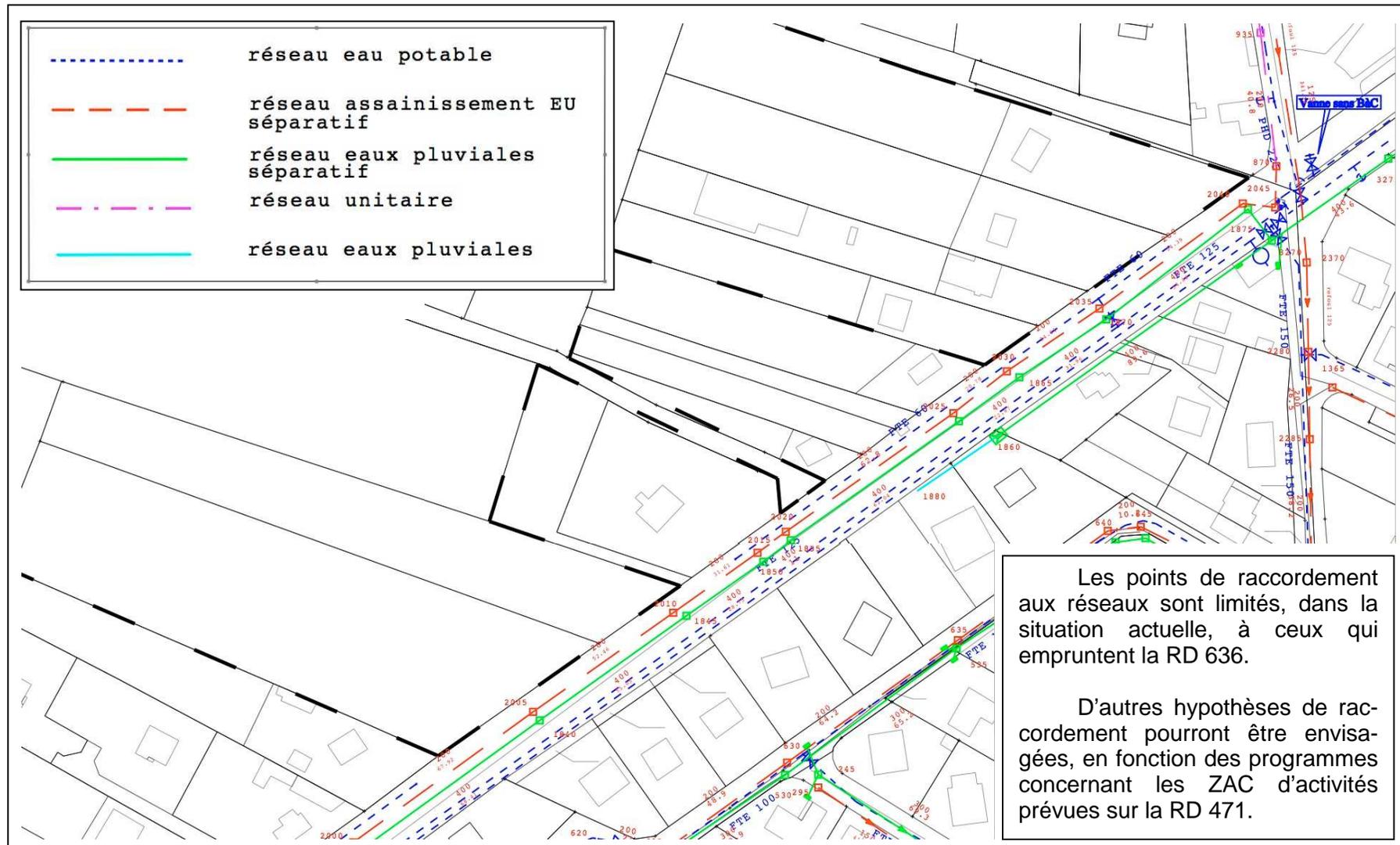
Sans anticiper sur un niveau plus approfondi d'analyse juridique (*confer* dossier Loi sur l'Eau), une première évaluation conduit à définir la capacité suivante : L'ensemble des eaux de ruissellement issues de l'emprise de la ZAC, sera régulé à 0,5 l/s/ha. Les ouvrages de stockage des eaux de ruissellement seront, par hypothèse, dimensionnés pour une pluie de 55 mm en 4 heures.

Régulation et Traitement ouvrages communs	Surface brute	Coef.	Surface active	volume généré par une pluie de 55 mm en 4h00	débit de fuite à 0,5 l/s/ha= Q	volume de fuite à 0,5 l/s/ha pdt 4h00 (3,6 x 4 x Q)	volume de stockage à prévoir
Voies internes 8,0 m et 10,0 m	20 000 m ²	90%	18 000 m ²	990 m ³	1,0 l/s	14 m ³	976 m ³
Zones inconstructibles pour espace vert d'accompagnement et de rétention des eaux pluviales	10 000 m ²	30%	3 000 m ²	165 m ³	0,5 l/s	7 m ³	158 m ³
					1,5 l/s		1 134 m ³

Les dimensions de l'étang (asséché) existant en limite Nord du site paraissent donc suffisantes – sous réserve d'aménagements – pour servir d'ouvrage de régulation.

I.7 Etat initial du site et de son environnement : le milieu urbanisé

Les réseaux et la collecte des déchets



I.7 Etat initial du site et de son environnement : le milieu urbanisé

Les réseaux et la collecte des déchets

- La RD 471 n'est desservie par aucun réseau. Cette voie devra nécessairement être équipée, en raison du projet de zone d'activités poursuivi du côté Ouest de la voie. Cette disposition permettra ainsi de réaliser un réseau maillé avec la ZAC de logements, notamment en ce qui concerne l'adduction en eau potable.

La RD 636 est pourvue en réseaux d'eau (ø 200 mm) et d'assainissement collectif, géré sous un système séparatif (ø 200 mm pour les eaux usées et ø 400 mm pour les eaux pluviales). Les cotes radier de ces réseaux (71,65 m pour les eaux usées et 72,46 m pour les eaux pluviales) permettent un raccordement de la zone. **Dans la ZAC, les rejets d'eaux usées sont évalués à 165 m³ jour.**

- La collecte des déchets : (source : PLU)

Situation administrative : la collecte des résidus ménagers de la commune de RUBELLES est confiée au SMITOM sous le contrôle des services de la communauté d'agglomération de Melun Val-de-Seine.

- Etat actuel : Le traitement par incinération est effectué dans l'usine située au lieu dit « Tertre de Chérisy » sur la commune de Vaux-le-Pénil. Le traitement par compostage des déchets verts est effectué dans la plateforme Cybèle, à Cesson.

Le tri est obligatoire dans la commune et, suivant leur nature, les déchets : soit sont collectés au porte à porte, à l'aide de contenants fournis par la collectivité à chaque famille ; soit doivent être portés dans les points d'apport volontaire mis à la disposition des usagers sur le territoire de la commune.

Organisation de la collecte des ordures :

- Les ordures ménagères : contenant « Noir » collecté à domicile les Mardi et Vendredi.
- Les emballages cartons, métalliques ou plastiques : contenant « Jaune » collecté à domicile le Jeudi.
- Les déchets verts : contenant « Marron » collecté à domicile le lundi.
- Les verres blancs et de couleur : apport volontaire.
- Les papiers et revues : apport volontaire.
- Les encombrants : collectés à domicile tous les 4ème jeudis de chaque mois (sauf exception annoncée à l'avance).
- Les textiles : aucune disposition particulière.

- Les autres déchets : Les pneumatiques, les piles, les produits dangereux, les huiles et les peintures doivent être retournés à l'industrie ou au commerce qui les met en circulation ou portés à la déchetterie de Vaux-le-Pénil. Les gravats plâtras et déchets de chantier doivent être, aux frais des intéressés, portés en décharge soit par transport individuel, soit par la location de benne multidéchets, ou portés à la déchetterie de VAUX LE PENIL.

Les points d'apport volontaire sont situés : sur l'aire de stationnement réservée à la salle Emile Trélat, sur la Place Henry Guy, sur le bord de la route de Meaux (à hauteur du n°809), sur l'aire de stationnement du centre commercial « Champion ».

- Situation future : Le développement de l'urbanisation tel qu'il est planifié par le P.L.U. n'entraîne pas un accroissement de la population tel qu'il serait nécessaire de mettre en place des mesures supplémentaires de collecte et de traitement des déchets.

I.7 Etat initial du site et de son environnement : le milieu urbanisé

Synthèse

- 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 d'usage, en évitant toute fréquentation publique avec les limites de ces propriétés (lesquelles sont 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. Rubelles ne disposant pas de centralité à proprement parler, les quelque 3,5 hectares de « la Fourche » (intégrés *in fine* dans le périmètre de la ZAC habitat) peuvent représenter une opportunité pour réaliser un pôle de centralité de quartier 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 : pour ne pas produire un tissu construit indifférencié, une discussion a été menée 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.

Le parti d'aménagement retenu est celui qui ménage une densité croissante depuis la partie Nord vers le Sud.

*

*

*

I. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

8. Les paysages : approche théorique

Une définition de paysage aujourd'hui largement partagée est celle contenue dans la Convention européenne du paysage, adoptée sous les auspices du Conseil de l'Europe en 2000. Selon cette définition, « paysage désigne une partie du territoire, telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

La typologie établie à partir de la géomorphologie identifie :

- d'une part, en termes de reliefs : les plaines ou plateaux et les grandes vallées fluviales, les lacs ou étangs, les côtes (ou « cuesta »), les petites vallées, les pénéplaines, et les vallées encaissées,
- d'autre part, en termes d'occupation du sol, les cultures ou prés, les boisements continus, les bocages (système de haies) et des alternances de bois et cultures.

À partir de cette analyse, on retiendra trois grands types d'espaces : les paysages ouverts, les paysages séquentiels, les paysages fermés.

TYPLOGIE ETABLIE A PARTIR DE LA GEOMORPHOLOGIE	plaine ou plateau, grande vallée fluviale	lacs, étang	cTMte (ou "cuesta")	petite vallée	pénéplaine	vallée encaissée
LES PAYSAGES OUVERTS	paysage tabulaire ouvert	paysage lacustre ouvert	paysage de c TM te ouvert	paysage orienté ouvert	paysage collinaire ouvert	
LES PAYSAGES SEQUENTIELS	paysage tabulaire séquentiel	paysage lacustre séquentiel	paysage de c TM te séquentiel	paysage orienté séquentiel	paysage collinaire séquentiel	
LES PAYSAGES FERMES	paysage tabulaire fermé		paysage de c TM te fermé	paysage orienté fermé	paysage collinaire fermé	paysage orienté fermé, paysage fermé

Ces trois grands morphotypes, observables dans le secteur d'étude, peuvent être tabulaires, orientés ou fermés, en fonction du mode d'occupation du sol, comme du relief.

I.8 Etat initial du site et de son environnement : les paysages

Les entités urbaines et paysagère (source : P.L.U)

- Le Grand Paysage

La présence de Rubelles dans le grand paysage est peu perceptible.

En effet, l'urbanisation implantée essentiellement dans les vallons n'est pas visible de la plaine.

Par ailleurs, son écrin boisé "efface" de la vue que l'on peut avoir depuis les voies de contournement de l'agglomération.

Les perspectives les plus directes sur la configuration du village sont obtenues à partir de la route de Meaux, et – dans une moindre mesure – depuis la route de Lagny.

Ci-contre : vue satellite (orientée oblique) de Rubelles.

Cette vue met bien en évidence l'écrin boisé qui ceinture l'urbanisation et la masque des vues lointaines.

*

*

*



I.8 Etat initial du site et de son environnement : les paysages

Les entités urbaines et paysagère (source : P.L.U)

- Les Entrées de Ville

Le contraste est particulièrement important entre l'entrée Sud et l'entrée Nord de Rubelles.

Au Sud, bien qu'en continuité avec l'agglomération de Melun, le passage sur la RD 605 confère un véritable effet d'entrée aux aménagements situés au-delà du pont.

Les photos montrent que ces aménagements donnent plutôt une image de délaissement peu valorisante pour Rubelles (photo du haut).

Lorsque l'on progresse sur la RD 636, une très faible impression d'urbanité se dégage ; l'entrée est en "creux". Cette avenue est large, peu arborée et bordée de bâti peu dense et assez petit. Il faut arriver au carrefour de la rue de la Faïencerie pour visualiser la présence d'une centralité.

Au Nord en revanche, la lisibilité de l'espace est remarquable, tant sur le plan vertical avec l'alignement de platanes le long de la RD 636 que par la lisière des bois qui vient s'interposer devant la plaine et masquer le vallon du ruisseau du Jard (photo centrale).

Plus loin vers l'Ouest, l'urbanisation de Voisenon est peu perceptible. L'entrée de Rubelles se matérialise par la pénétration dans un espace boisé limité par des murs et des grilles qui apportent leur part d'urbanité.

Cette organisation est similaire, l'alignement d'arbres en moins, lorsque l'on vient de la RD471. En revanche, sur cette voie, on longe le bois et Rubelles n'apparaît pas vraiment, la vue venant se fixer sur le bâti melunais au Sud (photo du bas).

Les entrées secondaires présentent un caractère rural ou « bucolique » :

- Vue du Nord de la rue de Solers, avec à gauche le pavillon "des Machines" classé ;
- Vue sur le cimetière, à l'Ouest du territoire ;
- Entrée par la RD 471 dans l'avenue du Château côté Ouest.

La traversée de Rubelles par la RD117, ancienne voie ferrée du « Tacot de Verneuil », est assez particulière, car en contre-haut des principaux quartiers qu'elle dessert. La perception est alors principalement celle d'un boisement partiellement construit.

Cette sensation est exacerbée lorsque l'on se dirige vers le Sud. La vue porte alors, à travers les arbres, sur les grands ensembles de Melun.



I.8 Etat initial du site et de son environnement : les paysages

Les grandes lignes structurantes du paysage

La vue satellite ci-contre met en évidence les principales composantes du paysages.

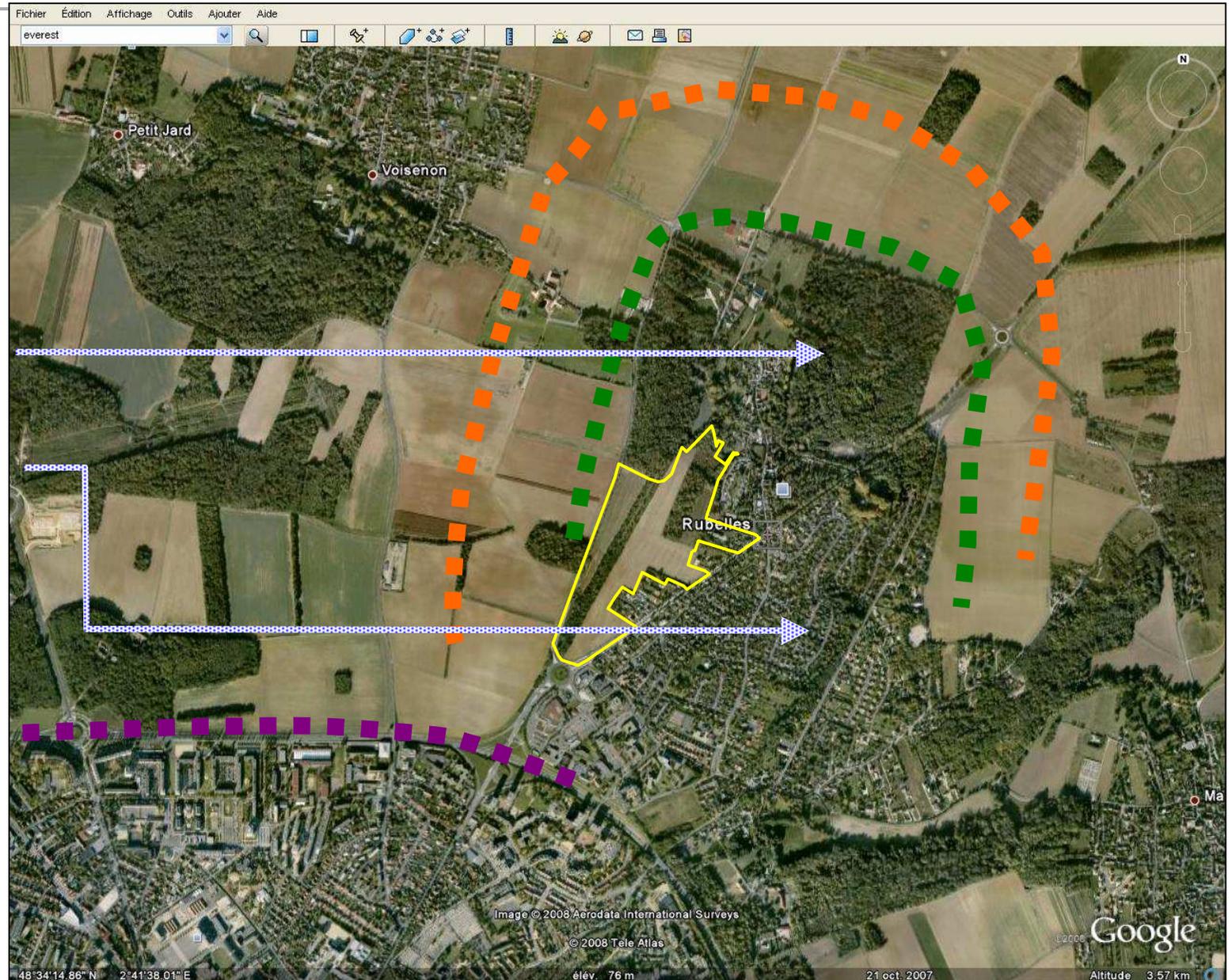
Rubelles inscrit son tissu construit dans une **trame boisée** composée :

- au Nord, du parc du château de Rubelles et des propriétés voisines, avec une densité arborée forte et quasi-continue,

- au Sud, d'opérations à dominante pavillonnaire, à la trame foncière très lâche, qui octroie une part importante aux plantations ornementales.

L'espace adjacent au village est représenté par le **plateau agricole**, ponctué de bosquets et de haies champêtres, lesquelles soulignent le tracé des chemins ruraux.

Le **front bâti** de Melun, délimité par la rocade, constitue l'arrière-plan des vues que l'on a depuis le secteur Nord de cette agglomération.



I.8 Etat initial du site et de son environnement : les paysages

La perception des sites

Les principaux champs visuels qui caractérisent la perception du paysage sont les suivants :

Ci-contre : vue prise depuis le carrefour giratoire situé au Nord de la RD 605 (rocade de Melun).

La vue est ouverte du côté Est (mais tout cet avant-plan sera occupé par la partie Sud de la ZAC, traitée en écrin boisé) ; elle est orientée vers le Nord par les plantations d'alignement de l'ancien chemin d'accès au château, lesquelles limitent le champ visuel du côté Ouest.

Le plan moyen est représenté par les franges pavillonnaires implantées le long de la RD 636 et l'arrière-plan par les boisements de la Pièce de Saint-Nicolas.

Ci-contre : vue prise depuis la RD 636.

Le linéaire de la route présente une seule échappée visuelle vers la zone, limitée par les constructions pavillonnaires en avant-plan, et par un horizon interne représenté par les boisements (bosquet avec – en arrière-plan – l'ancienne allée du château et ses alignements plantés).

Cette séquence est particulièrement sensible en termes de paysages, dans le sens où elle constituera la seule "façade" de l'opération sur la route de Meaux, donnant sur la principale voie d'accès au site.



I.8 Etat initial du site et de son environnement : les paysages

La perception des sites

Ci-contre : vue prise depuis la RD 471 vers le Nord.

Le côté Ouest de la zone d'étude présente un grand linéaire au contact de la route (environ 400 mètres).

Il constitue un espace assez restreint dont la perception est très orientée vers le Nord, par les plantations d'alignement observables du côté Est (haie libre) et par le bois "des Mâles Voisines", à l'Ouest.

Ce linéaire présente une sensibilité toute particulière, en raison de la nécessité de mener une réflexion approfondie sur la façon dont on entend organiser la limite de l'urbanisation à venir, laquelle devra en outre composer avec la zone d'activités (ou les espaces dédiés aux sports ?) qui sera réalisée du côté Ouest.

Ci-contre: vue prise depuis la RD 471 vers le Sud.

Cette photographie souligne elle aussi les enjeux qui se posent en matière de paysage à créer, tant en ce qui concerne le traitement de l'espace public (voirie), qu'en ce qui concerne l'implantation et l'aspect architectural des bâtiments qui seront implantés de part et d'autre de la voie.

Cette urbanisation constituera en outre la future entrée de l'agglomération de Melun, avec pour point focal les tours des quartiers Nord de Melun : on se trouve donc en présence d'un site particulièrement sensible au plan qualitatif.

Le cadre de cette future entrée de ville représente d'autant plus un défi que deux opérations distinctes se partageront l'occupation des alignements : la ZAC des Trois Noyers, avec un traitement d'écrin boisé à la Fourche (carrefour RD 636, RD 471) et une autre ZAC d'activités (voir le schéma directeur de Melun, page 77), ou un espace affecté aux équipements sportifs.



I.8 Etat initial du site et de son environnement : les paysages

La perception des sites

A gauche : vue prise depuis la RD 636 vers le Nord.

Cette vue met en évidence la qualité de traitement de l'espace public, grâce uniquement aux plantations d'alignement. Les bas-côtés, en revanche, sont d'un traitement « de rase campagne », inadapté à la fonction résidentielle et d'entrée d'agglomération que ce linéaire remplit depuis quelques décennies : un cheminement piétonnier, séparé de la chaussée, constituerait un minimum d'urbanité, tant en termes fonctionnels que de paysages.

A droite : vue prise depuis la RD 636 vers le Sud.

Cette photographie souligne elle aussi les enjeux qui se posent en matière de paysage à créer, pour une « entrée de ville » valorisante. Cette urbanisation constituera en effet la future entrée de l'agglomération de Melun, au même titre que la RD 471. Recréer des continuités d'alignements plantés, aménager des circulations piétonnières sécurisées (et non le long de la chaussée !), harmoniser le cadre bâti de part et d'autre de la voie, représentent les orientations à étudier.



*

*

*

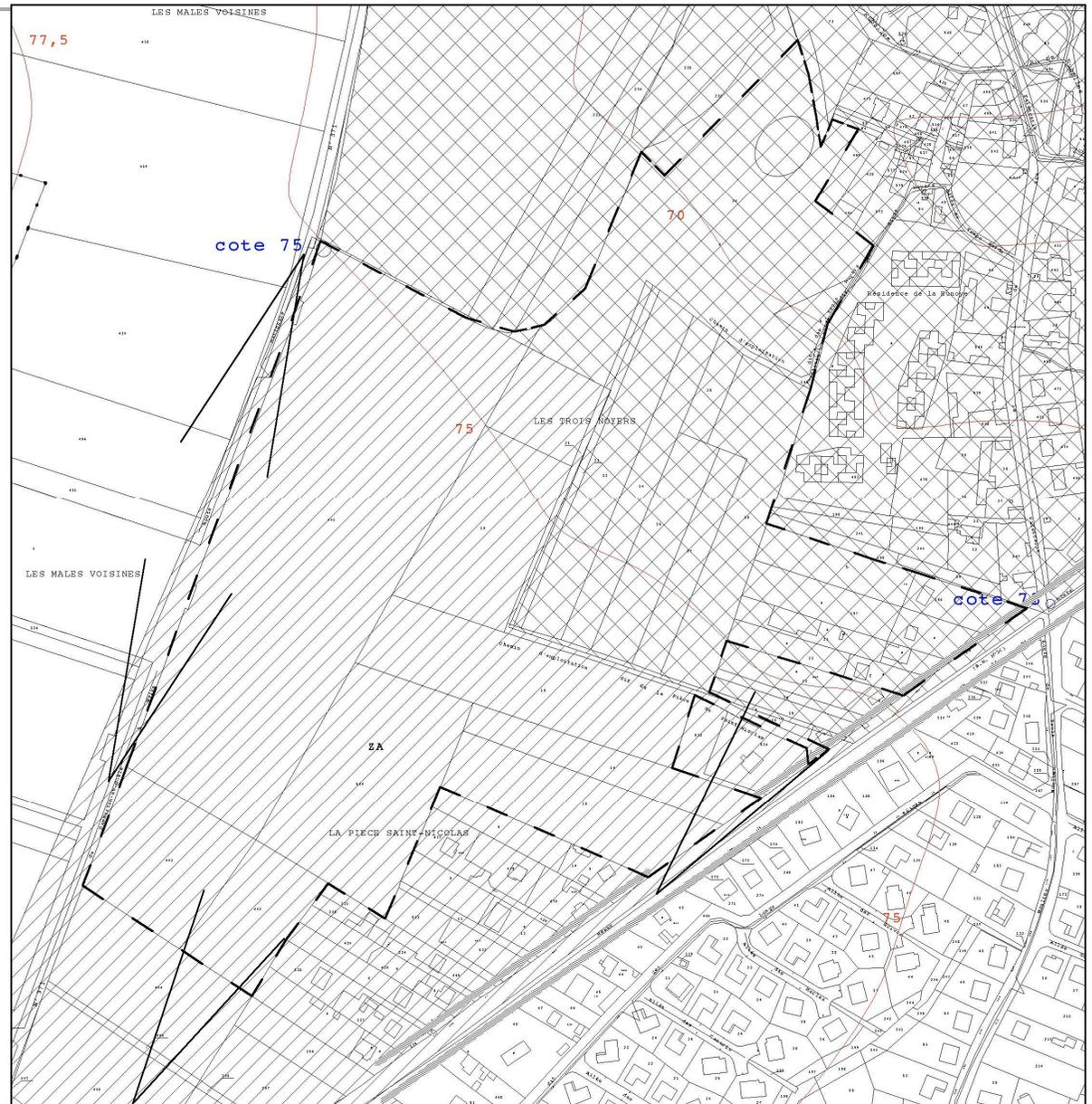
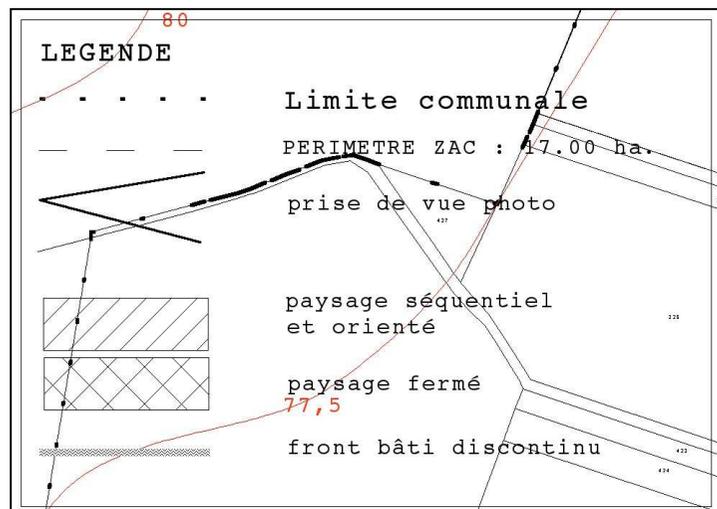
I.8 Etat initial du site et de son environnement : les paysages

L'analyse des paysages

Les données du relief permettent de caractériser deux types d'espaces : la moitié Nord de la zone descend en pente douce vers le vallon du ru de Rubelles, la moitié Sud est quasiment plane.

À cette structure sont associés deux types d'occupation du sol, déterminés aussi par la géologie : des bois, friches et plans d'eau dans la partie Nord ; des terres agricoles mis en séquences par le bois des Trois Noyers et par des plantations d'alignement dans la partie Sud.

Ceci permet de qualifier la partie Nord de "paysage fermé" (elle l'est aussi en termes d'accessibilité ...), et la partie Sud de "paysage séquentiel et orienté" : les lignes de force du paysage sont déterminées par les boisements.



I.8 Etat initial du site et de son environnement : les paysages

Synthèse

- La présence de Rubelles dans le « grand paysage » est peu perceptible : l'urbanisation implantée essentiellement dans les vallons n'est pas visible de la plaine. Par ailleurs, son écrin boisé l'"efface" de la vue que l'on peut avoir depuis les voies de contournement de l'agglomération.
- La partie Nord du site étudié représente un "paysage fermé" et la partie Sud un "paysage séquentiel et orienté", les lignes de force du paysage sont déterminées par les boisements.
- Le long des voies structurantes : recréer des continuités d'alignements plantés, aménager des circulations piétonnières sécurisées, harmoniser le cadre bâti de part et d'autre de la voie, représentent les orientations à étudier.
- Le cadre de la future entrée de ville, côté RD 471, représente un défi ; deux opérations distinctes se partageront les côtés de la voie : la ZAC des Trois Noyers, avec un traitement d'écrin boisé à la Fourche (carrefour RD 636, RD 471), et une autre ZAC d'activités ou un espace affecté aux équipements sportifs.

*

*

*

I. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

9. Le contexte législatif et réglementaire

L'opération projetée s'inscrit dans un contexte législatif et réglementaire dont les articles les plus essentiels sont les suivants :

- Article L311-1 (*Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 7 1° Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001*)

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

- Article L311-2 (*Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 7 2° Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001*)

A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

- Article R311-5 (*Décret n° 2006-959 du 31 juillet 2006 art. 3 II Journal Officiel du 2 août 2006*)

L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la taxe locale d'équipement.

- Article R311-6 (*Décret n° 2007-1177 du 3 août 2007 art. 2 II Journal Officiel du 5 août 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*)

L'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 123-3.

L'aménagement et l'équipement de la zone sont :

1° Soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création ;

2° Soit concédés, par cette personne morale, dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5-2.

Lorsque l'opération doit faire l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R. 111-48, cette étude doit être reçue par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité avant le commencement des travaux de réalisation des voies et espaces publics.

La réalisation de l'opération projetée doit en outre être compatible avec les orientations des documents supra-communaux (schéma directeur régional du 26 avril 1994 et schéma directeur local). Il doit aussi être conforme avec les prescriptions du plan local d'urbanisme. Le choix du site des Trois Noyers, pour réaliser une zone concerté à destination de logement, répond à un parti d'aménagement défini dans tous les documents de planification.

I.9 Etat initial du site et de son environnement : le contexte législatif et réglementaire

Les prescriptions supra communales

Le site retenu pour réaliser la zone d'aménagement concerté des Trois Noyers est inscrit en «espace partiellement urbanisable» dans le schéma directeur régional (approuvé le 26 avril 1994) et en espace constructible, à vocation dominante de logements, dans le schéma directeur local (approuvé le 13 décembre 2006).

Ci-contre : extrait du SD-RIF du 26 avril 1994.

La notion d'espace partiellement urbanisable doit être précisée : *confer* SDRIF p 103 (chapitre 4.3)

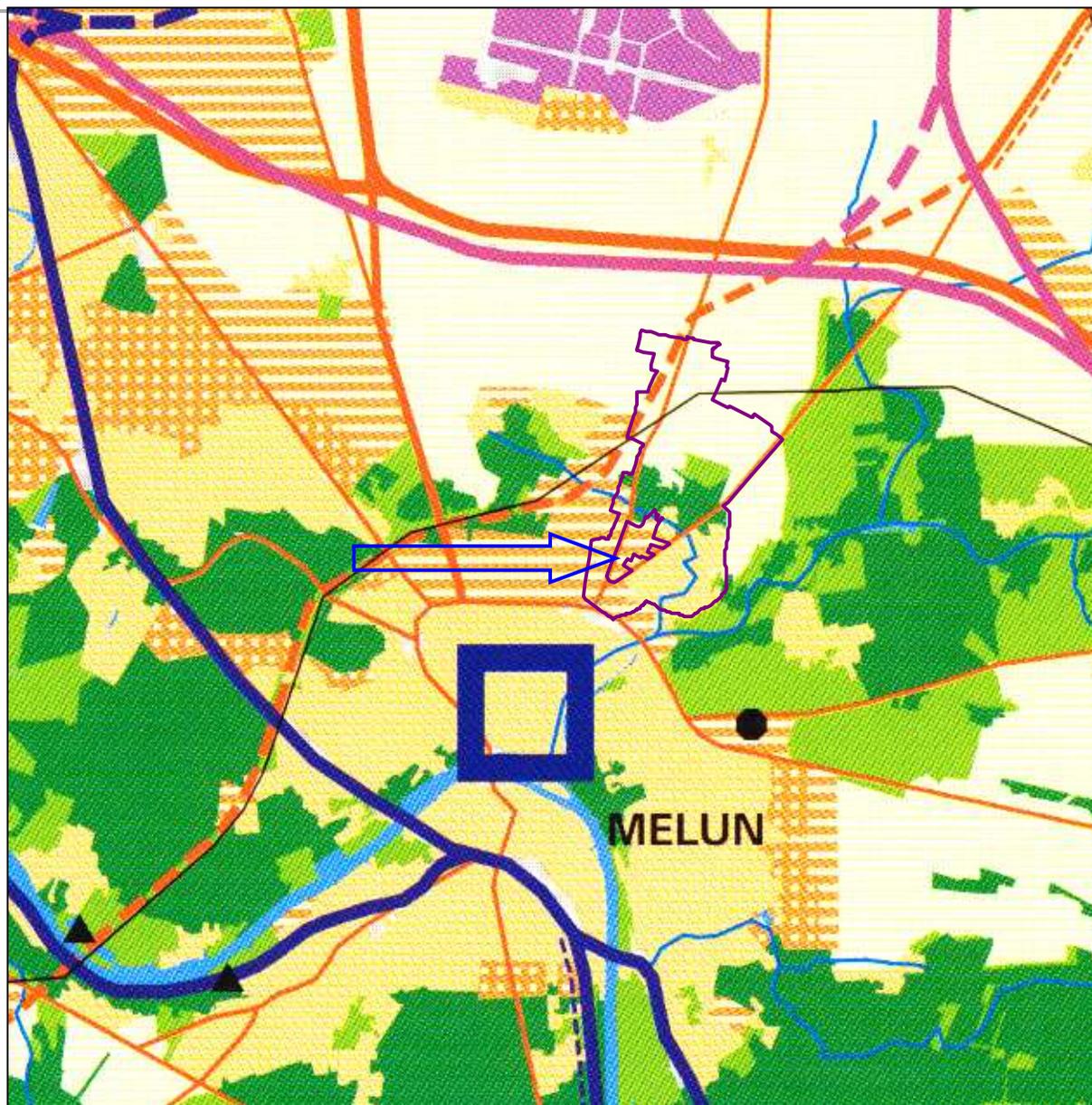
D'ici 2003 les schémas directeurs locaux devront avoir fait apparaître la localisation :

1°- des espaces maintenus au moins jusqu'en 2015 dans leur usage actuel, généralement naturel ou agricole, à hauteur de **40%** de la surface des espaces partiellement urbanisables en grande couronne et de 20% à Paris et dans les départements de la proche couronne.

2°- des espaces maintenus, dans une première étape, dans leur usage actuel, généralement naturel ou agricole, mais ayant vocation à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement, à hauteur d'au plus 30% de la surface des espaces partiellement urbanisables, en grande couronne et d'au plus 40 % à Paris et dans les départements de la proche couronne.

3° - des autres espaces, qui devront avoir été ouverts à l'urbanisation avant 2003, à hauteur d'au moins 30% de la surface des espaces partiellement urbanisables en grande couronne et d'au moins 40% à Paris et dans les départements de la proche couronne.

D'ici 2015, les schémas directeurs locaux devront avoir ouvert à l'urbanisation la totalité des espaces définis en 2° et 3°. Ces différents pourcentages seront appréciés à l'échelle du périmètre de chaque schéma directeur local.



I.9 Etat initial du site et de son environnement : le contexte législatif et réglementaire

Les prescriptions supra communales

Ci-contre : extrait du schéma directeur de Melun, approuvé le 13 décembre 2006.

Après répartition, à l'échelle du schéma directeur, des sites restant constructibles, avec restitution des 40 % devant rester naturels au sein des espaces « partiellement urbanisables », le schéma local identifie le secteur d'étude en extension à vocation d'habitat dans sa totalité (hachures rouges).

La constructibilité du site a été confirmée par le projet de révision du SDRIF (« pastilles » d'urbanisation préférentielle, schéma du bas).

Les prescriptions projetées dans ce document (non encore opposable à la date de rédaction de cette étude), sont les suivantes :

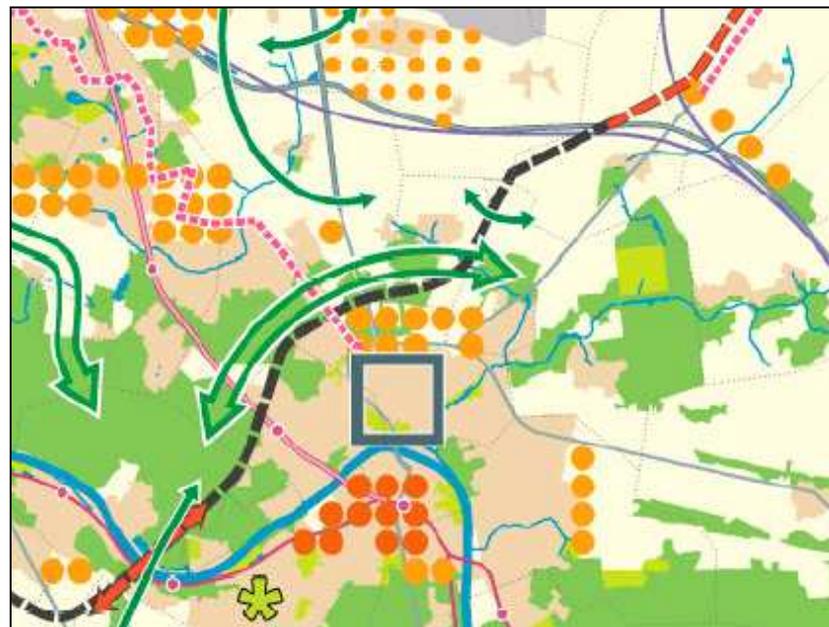
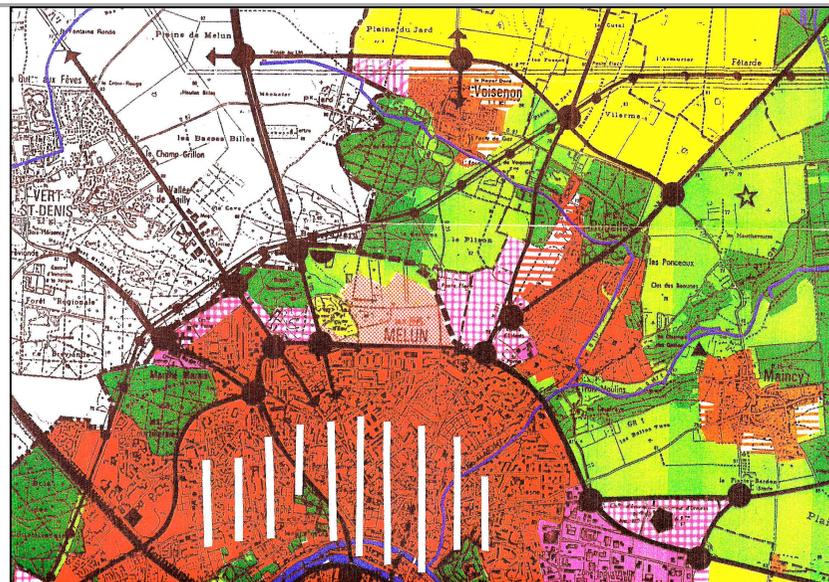
Les prévisions et décisions d'urbanisme concernant les secteurs d'urbanisation préférentielle doivent :

- renforcer et hiérarchiser les centralités ;
- favoriser des densités soutenues, en termes de logements, d'activités, d'équipements et de services ;
- permettre des densités en matière de logements ne devant pas être inférieures à 35 logements par hectare en moyenne, à l'échelle du quartier (équipements et voirie inclus), sauf en cas de servitude ou d'éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger ;
- augmenter et diversifier l'offre de logements dans le respect des objectifs fixés par le SDRIF (cf. chapitre 2.1) et favoriser l'accueil d'une économie de proximité dans les espaces à vocation mixte et d'habitat.

L'urbanisation doit s'effectuer en continuité du bâti existant, sauf s'il s'avère nécessaire de maintenir une continuité agricole, naturelle ou boisée, ou une coupure d'urbanisation (cf. § correspondant).

L'urbanisation progressive ne doit pas déstabiliser les activités agricoles.

L'intégration des projets dans leur environnement est essentielle et les fronts entre l'urbain et les espaces agricoles, boisés ou naturels doivent être maîtrisés et traités (cf. § correspondant).



I.9 Etat initial du site et de son environnement : le contexte législatif et réglementaire

Les prescriptions communales

- Dans le PLU approuvé le 25 janvier 2008, le site est décrit comme suit, avec une définition **d'objectifs** à atteindre en termes d'aménagement :

« Un secteur, plus important, n'est plus classé en zone naturelle. Il s'agit de la partie à vocation résidentielle du secteur 2AU, secteur situé entre les RD 471 et 636.

(...) Par sa situation de proximité avec la commune de Melun, et d'enclavement entre deux voies à forte circulation, la vocation agricole du secteur était en suspens. Le secteur est en effet situé en immédiate première couronne de la ville centre, il est donc un enjeu du devenir de l'agglomération à court terme.

Les conséquences pour l'agriculture seraient un compartimentage de l'espace agricole rendant improductive son exploitation et compliquant les déplacements des engins agricoles.

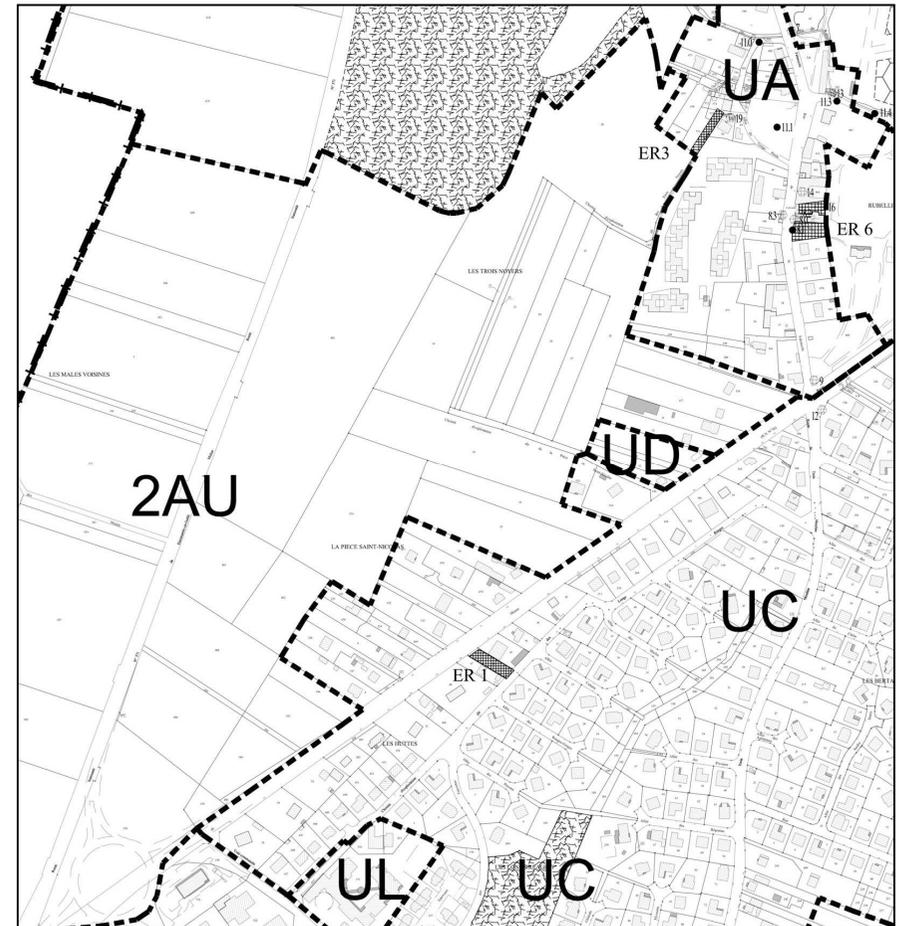
(...) Si le devenir de la zone a, d'ores et déjà, fait l'objet d'une réflexion poussée, la complexité des enjeux ne permet pas d'ouvrir la zone à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U. En effet, l'aménagement global et l'urbanisation de cette zone posent des questions qui méritent une réflexion plus aboutie, notamment à cause de la taille de cet espace.

Les interrogations concernent en premier lieu l'articulation de l'urbanisation future avec les infrastructures routières qui ont, sur la zone, une forte emprise foncière, visuelle et sonore.

Aussi, les opérations à venir devront être pensées de manière à limiter les nuisances des voies. Des liaisons avec l'urbanisation existante devront être prévues afin d'éviter que les nouveaux quartiers soient isolés. Par ailleurs, les moyens de réduire les nuisances paysagères et sonores feront l'objet d'une réflexion au moyen d'une étude particulière, obligatoire au regard de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Comme il a déjà été évoqué, ce secteur est intégré à la réflexion sur l'organisation du réseau de transport de l'agglomération melunaise et même de la Région francilienne. Des projets d'infrastructures routières lourdes concernent le secteur.

La définition précise de l'urbanisation du secteur ne peut se faire sans inclure la version définitive de ces projets routiers qui auront une grande influence sur la zone. En plus des enjeux liés aux infrastructures de transport, l'aménagement de la zone doit être pensé de manière à optimiser l'articulation entre la partie résidentielle et la partie activités. Si la séparation établie par la RD 471 est nette, il reste nécessaire de réfléchir aux moyens de réduire les éventuelles nuisances de l'activité sur les habitations.



I.9 Etat initial du site et de son environnement : le contexte législatif et réglementaire

Les prescriptions communales

- Le choix du site des Trois Noyers, pour réaliser une zone d'aménagement concerté à destination de logement, répond ainsi à un parti d'aménagement défini dans tous les documents de planification.

C'est pourquoi le plan local d'urbanisme a été modifié le 29 octobre 2009, afin notamment d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2 AU (reclassement dans un secteur 1 AU a).

Ce reclassement concerne les terrains sur lesquels la Municipalité projette de réaliser la zone d'aménagement concerté, à l'issue de l'étude qui est effectuée dans le dossier de création de la ZAC. Le plan de zonage modifié est présenté ci-contre.

La zone 1 AU constitue une zone d'urbanisation future peu ou pas équipée. Les réseaux suffisants existent à proximité.

Elle comporte un secteur 1 AU a, qui a été ouvert à l'urbanisation à l'occasion de la modification du P.L.U, dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concerté à vocation de logement.

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire (superficie minimale des terrains).

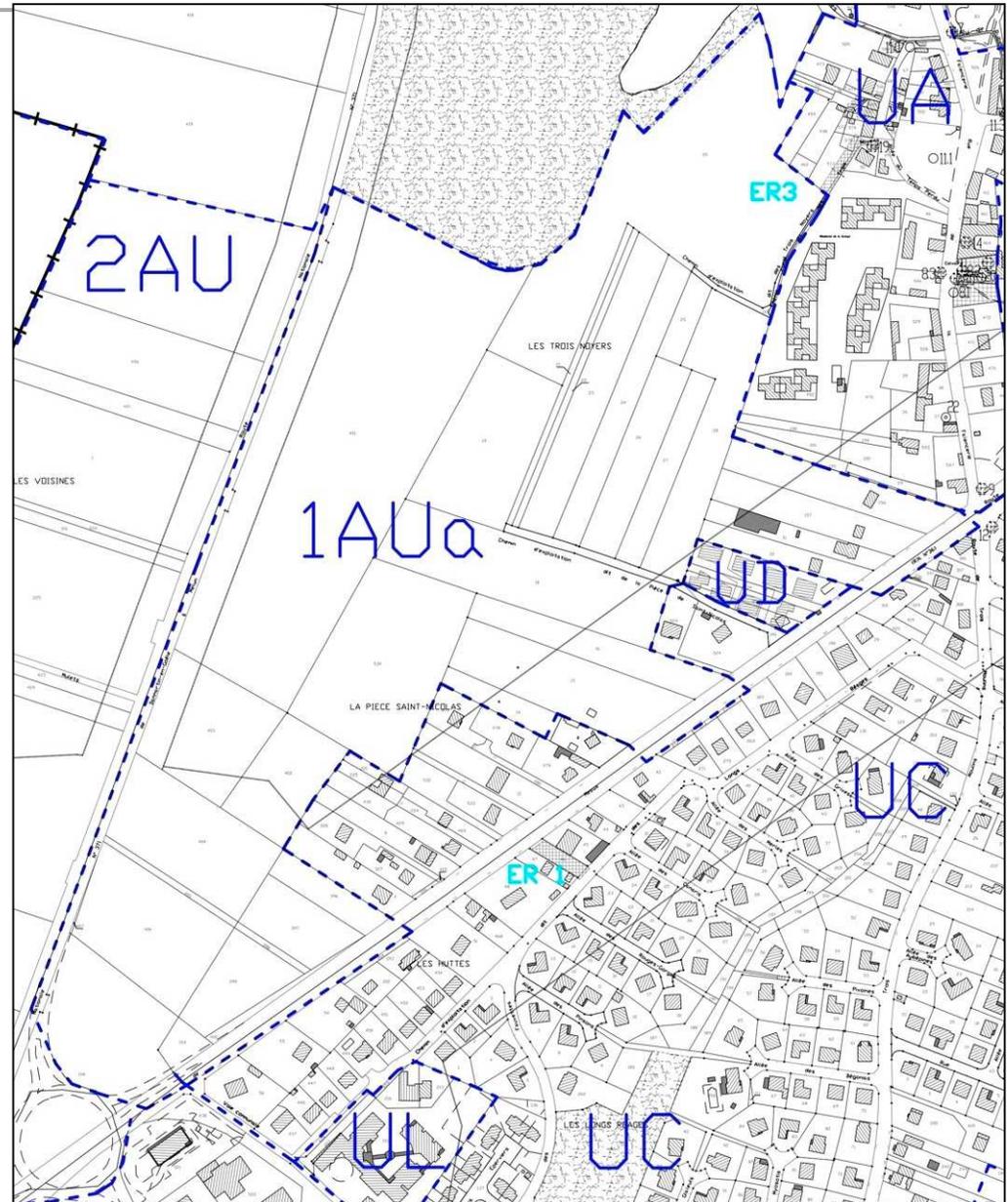
L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur 1 AU a, la hauteur totale des constructions varie de R + comble à R + 2 + comble, selon les secteurs définis dans les orientations d'aménagement, niveau de sous-sol non compris.

En outre, toute opération d'aménagement, en secteur 1 AUa, devra respecter les principes de réalisation d'espaces verts, figurant dans les « orientations d'aménagement », en termes de localisation, de fonction et d'emprise.

Tout terrain d'assiette d'une ou plusieurs constructions devra présenter une surface non imperméabilisée au moins égale à 30 % de sa superficie totale.

Dans le secteur 1 AU a, une surface de plancher hors œuvre nette (SHON) globale est définie pour chaque secteur figurant dans les orientations d'aménagement.



I.9 Etat initial du site et de son environnement : le contexte législatif et réglementaire

Les servitudes d'utilité publique et la protection du patrimoine

Il existe trois servitudes d'utilité publique situées à proximité de la zone d'aménagement concerté :

- Le périmètre de protection de différents pavillons du domaine de Rubelles (Pavillon dit des machines, pavillon situé au Sud-Est de la cour d'honneur, pavillon de repos situé à l'extrémité Sud de la pièce d'eau).

Inscription par arrêté ministériel du 28 décembre 1984.

- Le site classé, correspondant au parc du château de Rubelles.

Le domaine de Rubelles (parcelles B n°1 à 5, 7 à 10, 13, 16, 17 et 124) est concerné par cette servitude. Les travaux sont soumis à autorisation préfectorale ou ministérielle selon leur nature.

- Un périmètre de protection de captage.

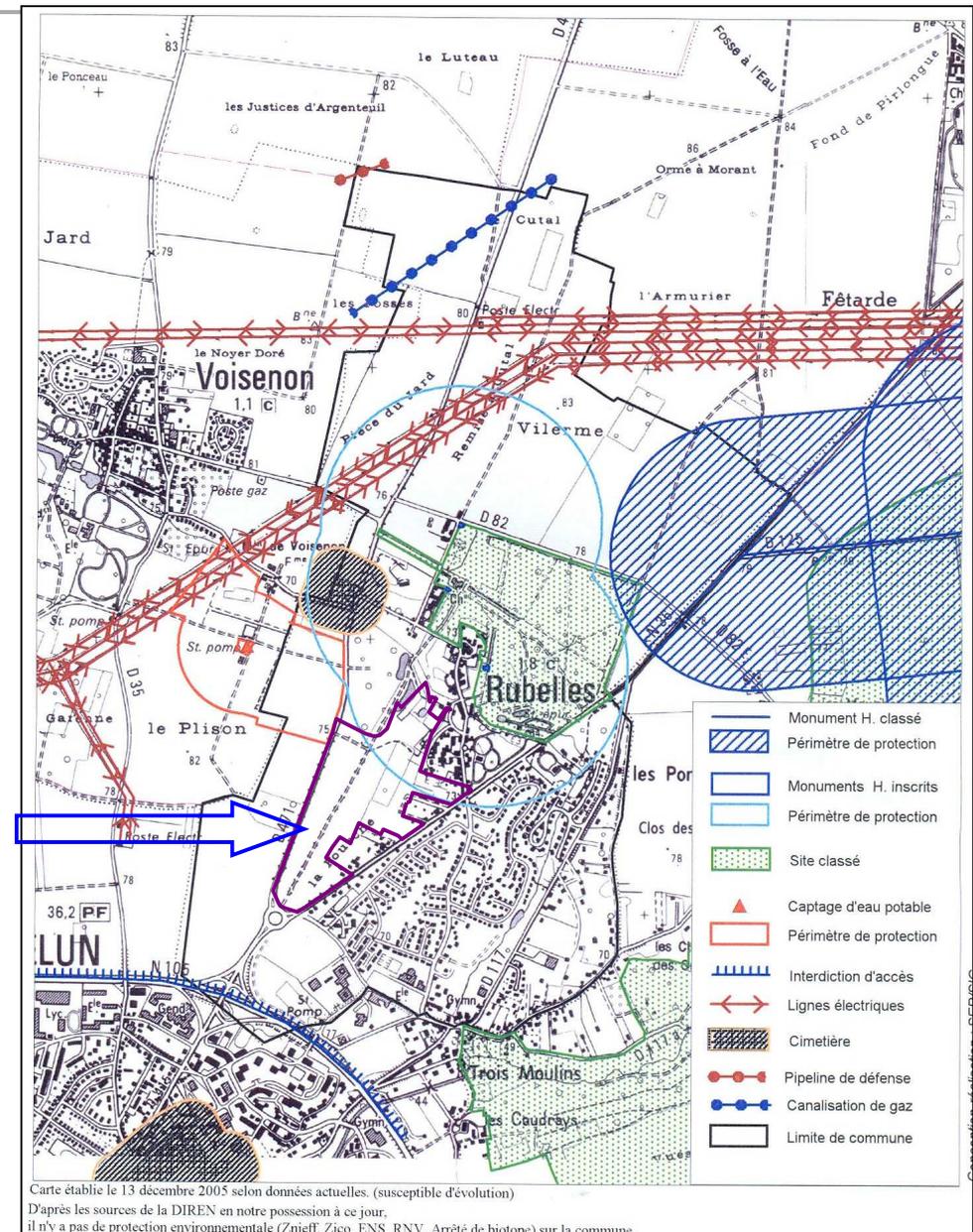
La qualité des eaux du captage de la commune de Voisenon est protégée par un périmètre rapproché qui limite les possibilités de construction à l'Ouest de la commune, au niveau du centre. Arrêté préfectoral DDAF SERU 344 du 4 août 1988.

Seule la première servitude concerne directement le périmètre de la ZAC des Trois Noyers.

Par ailleurs, aucune donnée concernant **l'archéologie** ne figure dans le plan local d'urbanisme.

On trouve toutefois cités, dans plusieurs documentations, des vestiges préhistoriques et antiques, tels qu'une sépulture gauloise fouillée en 1979.

Les textes relatifs aux lois sur l'archéologie préventive seront en toute hypothèse appliqués ...



I.9 Etat initial du site et de son environnement : le contexte législatif et réglementaire

Synthèse

Le projet de zone d'aménagement concerté des Trois Noyers s'inscrit dans une volonté de planification à la fois, régionale, intercommunale et communale :

- L'urbanisation du site est prévue dans le schéma directeur régional du 26 avril 1994, avec obligation d'ouverture à l'urbanisation à échéance 2015 au plus tard.
- Cette urbanisation est confirmée dans le projet de schéma directeur régional révisé (pastilles d'urbanisation préférentielle).
- Le schéma directeur de l'agglomération de Melun identifie le site des Trois Noyers comme urbanisable à destination de logements.
- Le plan local d'urbanisme du 25 janvier 2008 classe les terrains concernés en réserve foncière 2 AU, urbanisables après modification.
- Le plan local d'urbanisme a été modifié, de manière à permettre la réalisation de la ZAC, en précisant le parti d'aménagement.
- Le site est concerné par la servitude de protection des pavillons du château de Rubelles, inscrits au titre des Monuments Historiques.

*

*

*