

B – L'ENVIRONNEMENT DE LA ZONE CONCERNÉE

1 : Occupation du sol et paysages

L'opération porte sur un ensemble de parcelles pour la plupart non construites, occupées par des terres cultivées et des boisements, situées sur le plateau et en lisière immédiate de l'urbanisation qui s'est développée le long de la RD 636 (route de Meaux).

L'analyse paysagère du site se fonde sur deux éléments : le jeu entre les données du relief et l'occupation du sol ; différents champs visuels significatifs de la sensibilité du site.

- 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 du Jard, 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 mises 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.

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



Ci-dessus : vue prise depuis le carrefour giratoire. La vue est ouverte vers l'Est (mais tout cet avant-plan sera occupé par la pointe Sud de la ZAC). Elle est orientée vers le Nord par les plantations d'alignement qui 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.



Ci-avant : 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. Cette séquence est particulièrement sensible, dans le sens où elle constituera la "façade" de l'opération, donnant sur la principale voie d'accès au site.



Ci-dessus : 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 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 composer avec la zone d'activités qui sera réalisée du côté Ouest.

Deux familles de solutions se présentent en théorie, soit l'urbanisation "tournera le dos" à la RD 471, mais dans ce cas il faudra gérer une perception de fonds de parcelles ; soit elle se présentera face à la voie, et dans ce cas il faudra composer, en termes de hauteurs, d'aménagement d'un "boulevard urbain", etc. avec la zone d'activités située en vis-à-vis.



Ci-dessus : 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. Cette urbanisation constituera la future entrée de l'agglomération de Melun.

2 : État de la desserte en voirie et réseaux

2.1 – Desserte en voirie :

- La question de la desserte viaire s'inscrit dans un contexte défini par le **plan de déplacements** de l'agglomération de Melun, qui énonce les orientations suivantes pour la commune de Rubelles :

"Rubelles : la volonté est de voir s'apaiser le trafic sur la RD 471 et la RN 36 qui génèrent actuellement des effets de coupures pénalisants, pour donner un statut plus local à ces voies, et sécuriser leur traversée.

Dans l'état actuel des projets routiers inscrits au DVA, la RD 471 est incluse au projet de rocade. Une étude devra être réalisée afin de quantifier les impacts locaux de ce projet, et d'évaluer les possibilités de variante du tracé ou les conditions d'une meilleure insertion de la RD471 en traversée de Rubelles, en cohérence avec les projets urbains de la commune dans ce secteur (la commune de Rubelles souhaite en effet utiliser les disponibilités foncières aux abords de la RD 471 pour développer l'habitat et les activités)".

- Compte tenu de la situation des terrains d'assiette du projet au regard de la voirie existante, la question des accès, routiers et piétonniers, peut être décrite de la façon suivante :

- On note tout d'abord que la partie Nord de la ZAC se présente comme totalement **enclavée** par rapport au centre ancien de Rubelles, pourtant situé à une centaine de mètres "à vol d'oiseau".

Cette situation tient au fait qu'aucun accès à l'avenue du Château - fût-ce piétonnier - ne permet semble-t-il de rejoindre la partie Nord du site, non plus qu'à partir de la rue de la Faïencerie. De même, le chemin d'exploitation dit des Trois Noyers paraît avoir été partiellement privatisé.

[Le rétablissement d'une liaison piétonnière vers le centre historique de la commune représente donc un enjeu pour cette opération. En toute hypothèse, il semble cependant difficile d'imaginer un désenclavement routier de ce côté, et ceci restreint objectivement l'intérêt d'une urbanisation de la partie la plus septentrionale de la ZAC.](#)

- La partie Sud-Est du site présente une accessibilité a priori satisfaisante : les terrains sont accessibles depuis la RD 636 par les parcelles n° 15 et 16, ainsi que par le chemin d'exploitation dit de la Pièce Saint-Nicolas, en tant que cheminement piétonnier envisageable.

La difficulté vient ici, d'une part, du faible nombre de points de liaison avec la RN 36, d'autre part, de la nécessité d'aménager au mieux l'entrée de la ZAC à partir de cette route qui présentait un niveau de trafic de plus de 11 000 véhicules/jour en 2004 (dont 900 camions - source CDDES).

- La partie Sud-Ouest du site présente une accessibilité continue sur la RD 471, mais celle-ci se révèle dangereuse en raison même de la proximité de cette voie, qui supportait un niveau de trafic de plus de 6 000 véhicules/jour en 2004. Dans ce cas, on ne peut que conseiller de limiter le plus possible les accès directs sur cette RD.

*

*

*

• 2.2 – Desserte en réseaux :

- 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.

- 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 brutaux 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 d'éviter l'assèchement des sols, et donc de limiter 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 du Jard, à l'extrémité Nord de la zone d'étude.

Sans anticiper sur un niveau plus approfondi d'analyse (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 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.

*

*

*

CHAPITRE III – PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET JUSTIFICATION DU PROJET

A – PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

1 : Analyse de la vocation économique de la zone

De manière à caractériser la **charge foncière admissible** qui correspond au marché du logement dans le secteur de Melun-Nord (en valeurs 2007), une enquête sur les prix a été effectuée, dont les données exhaustives sont présentées en Annexe 2 de l'étude de faisabilité réalisée en 2007.

Ces éléments peuvent être utilisés **pour établir une évaluation de l'équilibre de l'opération**, en termes de faisabilité, c'est-à-dire en ordres de grandeurs.

Mais ceci n'est valable que pour les conditions économiques qui prévalent en 2007 : rien ne dit en effet ni que le marché du logement se maintiendra à ce niveau, ni que les coûts de construction n'évolueront pas dans un sens ou dans l'autre.

Ces valeurs s'établissent comme suit :

Type de logement	prix moyen au m2 en € (arrondi)
Appartements zone de Melun Nord	2 700
Maisons ville de Melun (Nord)	3 100
Maisons Rubelles	3 100
Maisons Vert-Saint-Denis	2 600
Maisons Cesson	2 900

On constate donc que Rubelles est placé dans la fourchette haute du marché immobilier local. Ce constat est, bien entendu, limité aux seules maisons individuelles, au regard du faible nombre (voire de l'absence) de transactions concernant les appartements.

Il permet de conclure à une forte demande de la part des ménages, laquelle se porte sur un site aujourd'hui marqué par un caractère « résidentiel » très affirmé : cet état de fait représente une relative sécurité en termes de commercialisation, à condition toutefois de définir une politique des prix qui tienne compte des nouvelles conditions économiques qui prévalent depuis l'été 2007.

Une spéculation « à la baisse », de la part des ménages candidats à une acquisition, n'est en effet pas à exclure, avec un comportement attentiste qui peut influencer les conditions de commercialisation des opérations.

*

* *

2 : Éléments de programmation

- Le parti d'aménagement préférentiel a été défini sur la base d'un gradient de densité croissant orienté vers la future zone mixte (habitat, commerces et services) 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 secteur "résidentiel" sera adossé aux espaces naturels, préservés ou reconstitués, et situés dans la partie Nord du site.

Ce parti d'aménagement se décline de la façon suivante : un total de **355 à 390 logements**, soit de 22 à 24 logements/ha sur 156 500 m² urbanisés et répartis comme suit :

- zone Nord affectée d'un C.O.S moyen 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 moyen 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.

- **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 d'environ 114 logements aidés à court terme.

Avec un maximum de 1 100 résidences principales à long 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 %)

- **En termes de prospective**, on peut établir les évaluations suivantes :

On négligera ici, compte tenu de leurs faibles valeurs numériques) les évolutions relatives aux résidences secondaires et logements vacants, ainsi que le « renouvellement » des logements.

- Nombre de résidences principales en 1999 : 580
- Nombre de logements construits 1999 – 2006 : 110 (source : ministère du Logement)
- (- Nombre de résidences principales 2006 : 691)
- Nombre de logements autorisés en 2007 et après : 84
- Nombre de logements envisagés dans la ZAC : 375
- **Total après achèvement de la ZAC (2020 ?) \approx 1 150**

La population de Rubelles en 2006 s'élevait à 1 848 habitants, pour un nombre de résidences principales qui peut être évalué à 691 (sources INSEE), soit une taille moyenne des ménages de 2,67 habitants par logement.

Si l'on considère (arbitrairement) que chaque nouveau logement a induit en moyenne un apport de 3,2 habitants (soit $110 \times 3,2 = 350$ habitants), on peut estimer que la population des 580 résidences principales de 1999 ne représente plus que $(1\ 848 - 350) / 580 = 2,58$ habitants par logement (voire moins, suivant le peuplement des 110 logements construits).

- On partira de l'hypothèse que la taille moyenne des ménages en 2020 dans le parc de logements existant en 2006 sera de l'ordre de 2,5 (hypothèse haute), et de 3 dans les logements de la ZAC (et autres) en 2020.

Dans cette hypothèse, la population de Rubelles serait de (avec 375 logements dans la ZAC et 84 logements construits depuis 2006) : $(691 \times 2,5) + (375 \times 3) + (84 \times 3) = 3\ 104$ habitants (arrondis par défaut à 3 000).

Dans une seconde hypothèse, la population serait de (avec globalement ≈ 420 logements nouveaux dans la commune au delà du futur engagé) : $(691 \times 2,5) + (420 \times 3) + (84 \times 3) = 3\ 227$ habitants (arrondis par défaut à 3 200).

- Concernant les effectifs scolaires, **les données actuelles** sont les suivantes :
 - Ecole élémentaire : 5 classes et 133 élèves, soit 0,19 élève par logement.
 - Ecole maternelle : 3 classes et 77 élèves, soit 0,11 élève par logement.

On notera que ces chiffres sont exactement dans la moyenne des valeurs habituellement rencontrées ... en milieu rural et en milieu péri-urbain d'urbanisation ancienne : de l'ordre de 0,20 pour les primaires et de 0,12 pour les maternelles (à peine peut-on ici supposer une évasion possible vers des écoles de la ville-centre ...).

Suivant le recensement effectué par les Services Municipaux, 15 élèves de Rubelles sont scolarisés en dehors de la ville, mais ses écoles accueillent en revanche des élèves d'autres communes (environ 50).

Il est proposé de retenir (par excès) les valeurs de 0,20 pour les classes primaires et de 0,12 pour les maternelles, mais cela dépend – à échéance de 2020 – de la taille moyenne du parc de logements, comme des évolutions générales des pratiques sociales et du vieillissement de la population.

Sur une hypothèse de 1 100 résidences principales, la population scolaire serait donc de :

- Ecole élémentaire : $0,20 \times 1\ 100 = 220$ élèves, soit de **8 à 9 classes**.
- Ecole maternelle : $0,12 \times 1\ 100 = 132$ élèves, soit **5 classes**.

La réalisation de la ZAC induirait donc le besoin de 3 à 4 classes élémentaires et de 2 classes maternelles.

*

*

*

- Une étude effectuée par l'agence Eu.Créal dans un secteur de Seine-et-Marne comparable a permis par ailleurs d'établir des ratios, en termes de superficies utiles, pour les autres équipements de superstructure.

Ces ratios sont à prendre comme valeurs indicatives et doivent être adaptés au regard d'une notion de polyvalence des utilisations, comme de la proximité des équipements d'une ville-centre telle que Melun

Nature des équipements	ratios pour 5 000 habitants en m2 (ou en unité)
<u>équipements socioculturels</u> : (bibliothèque, cinéma, école de musique, locaux associatifs, musées, salle des fêtes, théâtre, etc.)	2 000
<u>équipements sportifs</u> : terrains de football, rugby gymnase (hors scolaire)	1 1 600
<u>équipements médico-sociaux</u> : (halte-garderie, crèche, PMI et dispensaire, foyer de travailleurs, foyer pour personnes âgées, maison de retraite)	2 600

On constate qu'avec ses quelque 900 m2 de salles socioculturelles (salle Emile Trelat et espace Saint-Exupéry) pour une population de moins de 2 000 habitants, Rubelles n'apparaît pas actuellement comme nécessitant davantage d'équipements.

Pour une population de l'ordre de 3 000 habitants "à terme", en revanche, il apparaîtrait nécessaire d'augmenter l'offre en équipements socioculturels d'une superficie d'environ 400 m2 (mais ceci est à relativiser compte tenu de la proximité de Melun).

Une partie de ces équipements pourrait trouver place dans les "locaux communs résidentiels" de la future zone d'aménagement concerté.

En termes d'équipements sportifs, il ne semble pas nécessaire d'envisager la réalisation d'un terrain de football, mais davantage sans doute de répondre à un besoin en matière d'équipements sportifs couverts.

Le besoin se fait sentir soit pour une salle des fêtes, soit pour un gymnase (suivant l'évolution de l'usage de l'équipement actuel).

En termes d'équipements médico-sociaux, il sera sûrement nécessaire d'augmenter la capacité de la garderie périscolaire et du restaurant scolaire.

En outre, l'extension sur place des écoles nécessitera le déplacement des terrains de tennis. C'est la raison pour laquelle le parti d'aménagement retenu a prévu la localisation d'un équipement de ce type (voir en page 42).

*

*

*

B – JUSTIFICATION DU PROJET

1 : Justifications du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

- **Schéma Directeur de la Région Melunaise** : (source : PLU approuvé le 25 janvier 2008)

« La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur, approuvé le 16 décembre 2006. Le projet de Z.A.C respecte ce document de planification tant dans ses objectifs que dans ses prescriptions.

Au-delà de ces objectifs génériques, les prescriptions imposées par le Schéma Directeur, qu'elles soient chiffrées ou graphiques, sont entièrement respectées. Ainsi, la population prévue pour Rubelles en 2020 s'élève à 2 700 habitants. Le P.L.U. devrait se traduire par une population en deçà de cette limite supérieure, puisqu'il est prévu qu'elle atteigne moins de 2 500 habitants en 2015.

Ce chiffre se fonde sur l'hypothèse d'un rythme de construction de 40 logements annuels, pour 2,5 personnes par logement, sur une période de 8 ans.¹

Les traductions graphiques planifiant les secteurs d'extensions, résidentiels et économiques, sont également respectées. Le secteur des Trois Noyers dont la partie Ouest est destinée à l'habitat et la partie Est aux activités étaient déjà inscrites dans le Schéma Directeur.

L'extension résidentielle du centre ancien du village était également inscrite au Schéma Directeur, le document graphique fait d'ailleurs apparaître une extension plus grande que celle qui est prévue par le P.L.U. »

- **La zone à urbaniser « fermée » 2 AU** : (source : PLU approuvé le 25 janvier 2008)

« Il s'agit d'espaces naturels destinés à l'urbanisation pour lesquels les réseaux situés à proximité ne sont pas dimensionnés de façon satisfaisante et (ou) dont la complexité demande la mise en oeuvre d'études complémentaires destinées à préciser, entre autres, le système de desserte.

Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision générale du présent plan. Seules quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux publics) y sont admises dans l'immédiat.

Le classement en zone 2 AU, plutôt qu'en zone 1 AU, permet à la commune de maîtriser le rythme d'urbanisation des zones d'extension. En effet, contrairement à la zone 1AU, la zone 2AU est inconstructible dans l'immédiat notamment à cause de l'éloignement des réseaux mais également à cause de la complexité d'urbanisation la zone en raison de sa profondeur, de l'existence de deux voies très circulantes et de la question de l'interface habitat/activités.

Elle constitue donc un important potentiel foncier et sera urbanisée au fur et à mesure des besoins, mais sur un schéma global.

On distingue deux secteurs (sans que ceux-ci fassent l'objet d'une réglementation distincte) séparés par la RD 471 :

- la partie Ouest, au niveau du lieu-dit « les Hautes Bornes » ainsi que la pointe Sud de la partie plus à l'Est, entre les RD 636 et RD 471, à vocation d'activités ;
- la partie Est, situé au lieu dit « les Trois Noyers », entre la RD 636 et la RD 471 qui a vocation à devenir un secteur résidentiel. »

- « Les Trois Noyers », secteur à vocation résidentielle :

Pour respecter l'objectif du P.A.D.D. de développement démographique, lui-même repris du Schéma Directeur et du Projet Communautaire Cap 2013, la commune doit chercher de nouveaux espaces d'extension.

¹ A cette échéance, la Z.A.C ne sera en effet pas totalement achevée.

En effet, le tissu urbain a une réceptivité très réduite et si une légère densification est envisageable, elle ne permettrait pas de répondre aux objectifs du P.A.D.D. et encore moins à ceux du Schéma Directeur qui fixait le nombre d'habitants en 2015 à 2 500.

Les documents de planification intercommunale avaient déjà repéré ce secteur pour les extensions de l'habitat. Le secteur des Trois Noyers présente l'avantage d'être en continuité avec l'urbanisation existante, même si l'intégration des nouveaux quartiers devra passer par la création de liaisons pour franchir la RD 636 vers le reste du tissu résidentiel et vers le vieux Rubelles.

L'urbanisation du secteur sera l'occasion d'intégrer au tissu urbain les quelques habitations déjà établies sur la partie à l'Ouest de l'ex- Route Nationale et qui sont aujourd'hui totalement isolées.

Le secteur présente également l'avantage de prélever de l'espace agricole dont l'avenir est compromis plutôt que d'urbaniser la partie Nord de la commune où les terres agricoles sont plus productives et plus faciles d'accès.

A terme, environ 400 nouvelles constructions pourraient voir le jour sur le secteur.

Cette perspective est en parfait accord avec le P.L.H. qui déterminait, en 2005 l'objectif de 100 à 200 pavillons individuels à l'horizon 5 à 10 ans, ce qui correspondait à un rythme de construction d'environ 10 à 20 logements par an. Les perspectives communales sont supérieures 40 logements par an, la contribution de cette zone est donc d'autant plus essentielle. »

- **Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine :**

La commune de Rubelles est concernée par le PLH de l'agglomération approuvé par le conseil communautaire du 27 janvier 2005. (sa dernière version établissant des perspectives pour 2010-2015).

Les contributions communales de Rubelles au PLH prévoient "un développement à horizon de 5 - 10 ans, pouvant représenter de l'ordre de 100 à 200 pavillons, avec une éventualité de réaliser des logements locatifs aidés et intermédiaires, en pavillons individuels."

Le présent projet se situe en avance sur le PLH puisqu'il planifie un rythme de construction aux alentours de 40 logements par an, soit environ 320 réalisations à l'horizon 2015. Sur le plan de la mixité sociale, le projet de PLU dépasse les objectifs du PLH.

- **Le Plan Local des Déplacements de la Région Melunaise (P.L.D.)**

Le P.L.D. de la Région Melunaise s'inscrit dans le Plan des Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France. Il détermine principalement des orientations en matière de hiérarchisation de la voirie, de transports collectifs, de circulations douces et inter-modalités, de livraisons en ville et de stationnement.

Rubelles est concernée au premier plan par la structure de la voirie. Deux orientations majeures ont des conséquences directes sur le P.L.U.. Il s'agit de l'orientation n°1 qui traite de la déviation de la RD 636. ainsi que de l'orientation n° 3 qui a pour objet la requalification d'axes, la RD 471 et la RD 636 en ce qui concerne Rubelles.

Le P.L.U. intègre ces projets, de même que le projet de Z.A.C : le site prévu pour accueillir la déviation de la RD fait l'objet d'un classement en 2 AU afin de différer son urbanisation et de prendre ainsi en compte la version définitive du projet routier.

La réflexion sur la requalification de la RD 471 se traduit dans le P.L.U. par la mise en place d'un emplacement réservé destiné à la création d'un rond-point. Les alignements d'arbres le long de ces voies ne sont pas remis en question par les projets d'extension.

L'entrée de ville par le Sud, via la RD 636, fera l'objet d'une requalification lors de la modification du P.L.U. pour ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation. Un emplacement réservé au niveau de lieu-dit « le Fond des Ponceaux» permettra d'assurer le cheminement piétonnier ainsi qu'un aménagement valorisant le paysage.

2 : Justifications du projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

• **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.).

- 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 (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 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 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 présentaient : 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 représentaient 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.

Ce choix s'explique à la fois :

- par les caractéristiques géologiques du site, la partie Nord étant la moins propice à la construction et en revanche la mieux adaptée à la création d'un espace de parc paysager ;
- par la nécessité de rapprocher les secteurs d'habitat collectif et individuels groupés de la partie de ZAC **qui sera plus particulièrement** affectée aux équipements et activités (« la Fourche »), pourvu que cette dernière soit traitée en interface.
- **Le document qualitatif du projet urbain**, s'inspirant des cinq critères de la loi Barnier traite ci-après :

- Des nuisances (ici le bruit, essentiellement) :

Cette question trouvera sa solution dans l'application des prescriptions relatives aux axes bruyants (arrêté préfectoral). Par ailleurs, un dossier au titre de la Loi sur l'eau sera déposé dans le cadre de la création de la ZAC en ce qui concerne l'impact hydrologique du projet.

- De la sécurité (différenciation des fonctions, accès, routes, carrefours, contre-allées) :

Les prescriptions, en termes de création d'accès et de distribution des voies internes (y compris piétonnières), doivent assurer une sécurité routière optimale. Ce point doit toutefois être précisé, à l'issue des études menées par le Conseil Général dans le cadre de l'aménagement des RD 471, 636 et 605.

- De l'architecture (gabarit, hauteur, toitures, matériaux, couleurs, percements, façades) :

Les prescriptions réglementaires de la zone 1AU (article 11), tendent à une qualité optimale de l'architecture, notamment en ce qui concerne la réflexion sur les coloris (en référence aux préconisations du CAUE).

- De l'urbanisme (marges de recul, cohérence avec l'existant, orientation parcellaire et du paysage, transitions, plantations, enseignes) :

La principale directive à prendre en compte est celle de la hauteur des constructions.

- L'effort devra aussi porter, à travers la réalisation de ce projet, sur les points suivants :

- une mise en valeur de la nouvelle entrée de Rubelles par des plantations d'alignement de haut jet (platanes, principalement), et par une limitation de la présence du signe publicitaire ;

- une différenciation du traitement de l'espace public, en adéquation avec de nouvelles fonctions (circulations douces), comme avec les fonctions actuelles, un traitement soigné des limites d'emprises.

- Choix de solutions opérationnelles :

La solution retenue pour la réalisation du futur quartier d'habitat réside dans la création d'une Z.A.C (zone d'aménagement concerté) dont le rapport de présentation et le cahier des charges reprendront et préciseront les éléments du projet urbain.

Le schéma présenté en page suivante propose un parti d'aménagement décliné suivant les principes d'aménagement et les éléments de programmation définis ci-avant.