

PLAN

LOCAL

D'URBANISME

MODIFICATION N° 1

PIECE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 29 FEVRIER 2024

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies aux articles L.151-6 à L.151-7 du code de l'urbanisme modifiés par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat et Résilience.

L'article L. 151- 6 expose :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »

Elles sont précisées à l'article L. 151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) ».

De plus, conformément à l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme, *« Les orientations d'aménagement et de programmation par ... secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, ... »*

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que *« tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols,... »* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU approuvé en janvier 2020 comprenait une OAP dite « Trame Verte et Bleue » dont l'objectif principal est de renforcer le rôle du territoire de Rubelles dans l'interconnexion du corridor écologique constitué par le Ru du Jard et du réservoir écologique des espaces boisés. Elle constitue désormais l'OAP n°1.

La présente modification du PLU introduit une nouvelle OAP, l'OAP n°2 dont l'objectif est d'encadrer les aménagements et le renouvellement urbain qui pourrait s'opérer de part et d'autre de la RD 636, une fois que la servitude de périmètre d'attente, instituée par la présente modification du PLU, sera levée.

OAP n°1 : Trame verte et bleue

1. Objectifs de l'OAP

Le schéma de cohérence écologique (SRCE) est le volet régional de la Trame Verte et Bleue, en Île-de-France.

Le code de l'environnement rappelle que les collectivités territoriales ont l'obligation de prendre en compte le SRCE dans l'élaboration de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme.

A l'échelle des projets et dans une logique successive d'évitement, de réduction et de compensation des impacts en matière d'espèces protégées, de préservation des zones humides et de défrichement, toute opération d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'un état initial permettant le respect des procédures réglementaires :

- Vérifier la présence d'eau en surface et dans le sol.
- Repérer les arbres et la végétation sur le terrain.
- Évaluer les procédures réglementaires applicables (coupes d'arbres, zones humides, espèces protégées...).
- Synthétiser l'état écologique du terrain : faible ou fort intérêt, rôle limité ou important en termes de connexion écologique.

Territoire en partie urbanisé, situé au nord de Melun, la commune de Rubelles est très fortement impactée par sa structure géographique.

Les éléments hydrographiques, que ce soit le ru du Jard qui la traverse d'est en ouest et qui rythme son paysage, ou bien les mares en frange du cours d'eau, marquent fortement le caractère du territoire.

La trame boisée composée au nord par le parc du château et les propriétés voisines constitue une densité arborée forte et presque continue. Au sud, le long du ru du Jard, la trame se développe au sein du tissu pavillonnaire et ses jardins jouxtant le cours d'eau.

Le déploiement de la nature en ville relève de nombreux articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), fixant des règles sur les sols, les clôtures, l'eau ou le végétal..., mais il est nécessaire de pouvoir se référer à un schéma d'organisation global.

Une **Trame Verte et Bleue** (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés sous forme d'un maillage du territoire. Elle répond à un enjeu de conservation et de développement de la biodiversité. La notion de biodiversité traduit la diversité des espèces vivantes et des interactions qui les unissent. Elle est considérée à l'échelle des habitats, des espèces et des individus (diversité génétique).

L'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue »** permet d'offrir la vision globale recherchée des actions à conduire concernant la place de la nature en ville. Il s'agit dans ce contexte pour la biodiversité de trouver toute sa place en articulation avec les autres dynamiques et usages urbains en cours et en projet. Son but est de permettre aux espèces animales et végétales d'effectuer les différentes étapes de leur cycle de vie (circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...).

L'objectif principal vise à renforcer le rôle du territoire de Rubelles dans l'interconnexion du corridor écologique constitué par le Ru du Jard et du réservoir écologique des espaces boisés.

2. Les Orientations définies

1. Garantir les connexions écologiques et favoriser la biodiversité

Fort d'un territoire occupé par une grande partie d'espaces agricoles, naturels et boisés, la préservation des continuités écologiques d'échelle nationale, régionale et locale doit se mettre en place de façon à restaurer le corridor de la sous trame arborés identifié dans le SRCE et par le SDRIF. Que ce soit comme espace de respiration, de liaison verte ou de liaison agricole-forestière, ces continuités forment de véritables corridors écologiques nécessaires au déplacement de la faune et de la flore. Pour cela il est nécessaire de :

- Garantir le maintien des espaces boisés remarquables, les espaces naturels ouverts et ceux du site classé du parc du château. Cet ensemble constitue une liaison verte, un espace de respiration et une liaison agricole-forestière pour le SDRIF. Il s'étend de Boissise-le-Roi à Maincy et traverse donc Rubelles.
- Maintenir les relations entre les masses boisées et les terres cultivées, notamment entre les abords du domaine du château et le plateau agricole.
- Protéger les alignements d'arbres et les restaurer le long de la route de Meaux et dans l'espace aggloméré.

2. Préserver et valoriser le réseau hydrographique et son corridor écologique

Le territoire de Rubelles est maillé par le ru du Jard qui traverse la zone urbanisée de la commune. Il est donc plus enclin à être impacté par l'anthropisation des milieux naturels. Dans un territoire où l'on trouve plusieurs mares et où des zones potentiellement humides sont identifiées par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) d'Ile de France, la ressource hydrographique est à traiter avec intérêt, c'est pourquoi il est nécessaire de :

- Protéger et valoriser le ru du Jard et ses abords, d'une part en protégeant les milieux humides (rus, étendues d'eau, mares, etc.) notamment par des travaux d'entretien, de restauration et de mise en valeur des abords du cours d'eau et, d'autre part, en valorisant les perméabilités paysagères, ainsi qu'en facilitant l'accès au ru par la création et mise en valeur des chemins de promenade.
- Les zones de concentration de mares et mouillères constituent des zones à fort intérêt et doivent bénéficier d'une attention particulière dans une perspective de gestion écologique.
- Etablir une zone tampon non bâtie le long du ru afin de préserver le corridor écologique qu'il constitue.
- Travailler sur le maintien de la végétation en rive des cours d'eau et des plans d'eau (ripisylve).

3. Préserver la nature en ville, au rythme de l'évolution du tissu urbain

Au-delà de la préservation d'entités paysagères (parcs, jardins, arbres, cours d'eau ...), il s'agit d'assurer un fonctionnement équilibré du milieu intégrant le sol, l'eau, l'air, la flore et la faune :

- En qualifiant les espaces verts de proximité dans l'espace urbain, ces espaces agissent comme des relais de la biodiversité dans une logique de corridor écologique, à l'image du parc du château de

Rubelles et des alignements d'arbres sur l'allée royale du quartier des trois Noyers (Zone d'Aménagement Concerté des trois Noyers) ou le long de la route de Meaux.

- En végétalisant le milieu urbain sous des formes très variées : mails, alignements, bosquets, arbres isolés, parcs, squares et jardins, massifs plantés, tapis engazonnés, haies, clôtures, façades et toitures végétalisées. L'instauration dans le PLU d'un coefficient de biotope minimal à atteindre pour toutes les nouvelles constructions permet d'assurer cette végétalisation.
- En mettant à profit le renouvellement de la ville pour introduire de la biodiversité dans l'espace ouvert (développement de la couverture végétale à partir d'espèces locales) et dans le bâti (végétalisation des toitures et des façades).
- En poursuivant la politique de l'arbre en milieu urbain (comme commencé le long de la route de Meaux ou dans la ZAC des trois Noyers).
- En préservant le site classé du domaine du château de Rubelles.

4. Prévenir la fragmentation écologique du territoire, à petite et grande échelle

La densité moyenne du tissu urbain de Rubelles, et ses nombreux jardins privés, permettent d'avoir des zones de contact entre ambiances écologiques. Il est néanmoins possible de développer ces connexions par des aménagements.

- En renforçant les liaisons entre les trames arborées existantes et les espaces arborés en milieu urbain.
- En travaillant sur la perméabilité des limites de parcelles pour la petite faune (typologie de clôtures et de haies).
- En favorisant les connexions écologiques verticales : il faut penser les connexions en trois dimensions, les arbres de hautes tiges, les toitures et façades végétalisées sont des connexions verticales qui permettent de franchir certains obstacles comme les routes.

5. Limiter la pollution lumineuse

Les effets de la pollution lumineuse sur la faune et la flore sont complexes : espèces attirées et piégées par la lumière, fragmentation des habitats, migration des oiseaux, dérèglements biologiques. Aussi il convient de :

- Permettre une qualité de nuit pour la faune, la flore et les usagers en n'éclairant pas vers le ciel et en baissant l'intensité lumineuse la nuit.
- Garder des espaces naturels notamment boisés non éclairés.

6. Lutter contre les espèces végétales invasives, facteur essentiel de l'érosion de la biodiversité en ville

Les espèces exotiques envahissantes ont des impacts négatifs sur la biodiversité, les services écosystémiques, la santé humaine et les activités humaines. Elles constituent la seconde cause de régression de la biodiversité au niveau mondial, il est possible de réduire par des actions simples :

- Proposer une palette végétale sélective pour les futures plantations (*voir en annexe du règlement du PLU*).
- Gérer les secteurs infestés et particulièrement les terres végétales en cas de chantier.

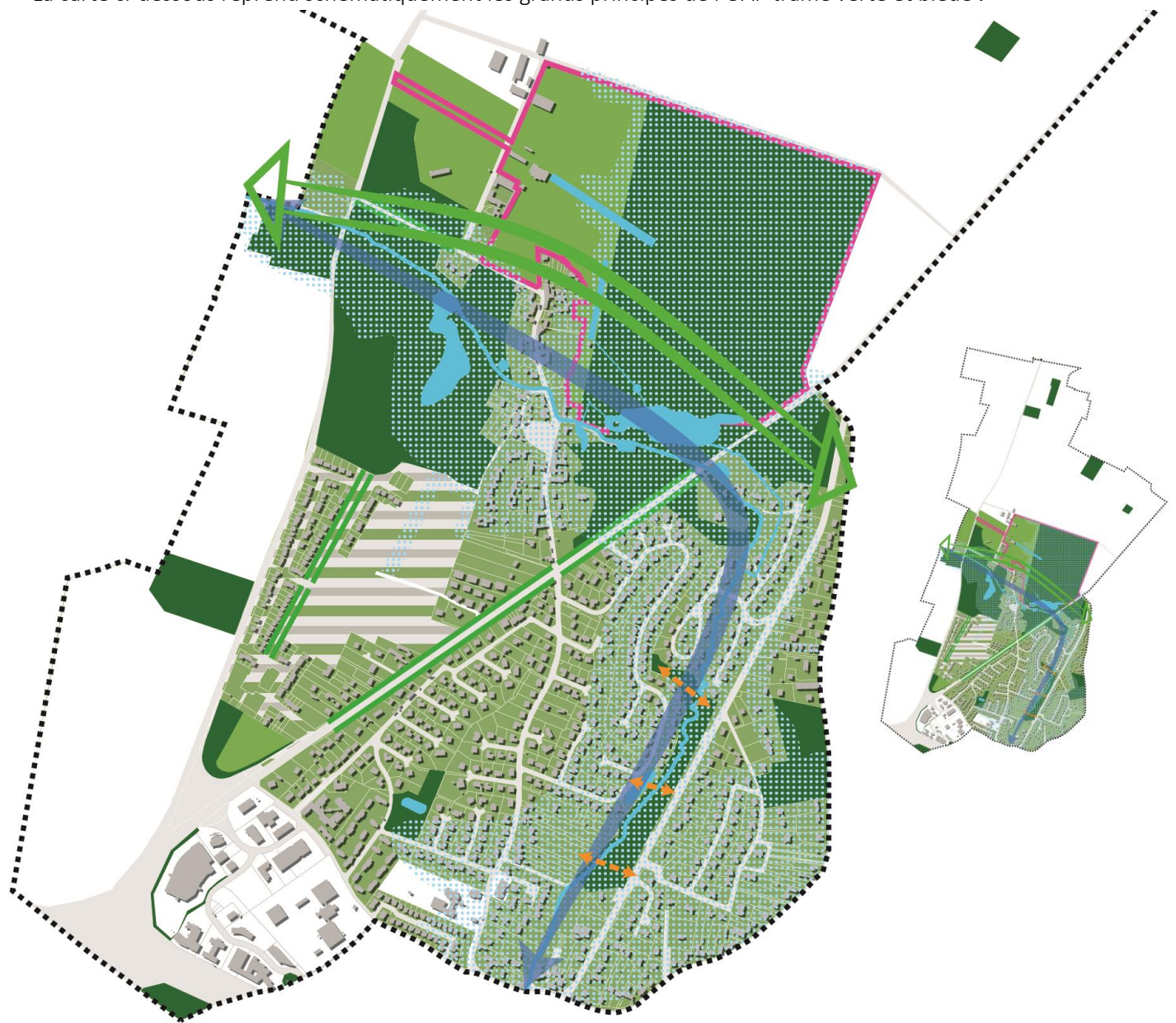
7. Favoriser la biodiversité par une gestion écologique différenciée

La limite de l'exercice d'un PLU est de porter sur les mutations urbaines et non sur la gestion du territoire. Il est pourtant nécessaire d'évoquer ici les modalités d'entretien des espaces, car des choix de conception et de réalisation peuvent faciliter la mise en œuvre ultérieure d'une gestion écologique, différenciée en fonction des usages et vocations :

- Limiter les intrants (engrais, pesticides) et la consommation d'eau.
- Adapter le rythme et la saisonnalité des interventions.

3. Principes d'aménagement

La carte ci-dessous reprend schématiquement les grands principes de l'OAP trame verte et bleue :



Légende

- Préserver les espaces boisés
- Maintenir les espaces paysagers ouverts
- Préserver les connexions écologiques
- Valoriser le ru du Jard, les étangs et les mares et leur corridor écologique
- Prendre en compte les zones humides potentielles
- Etudier les liaison écologiques verticales
- Préserver la nature en ville dans les quartiers existants...
- ... et dans les zones en développement
- Développer et valoriser les alignements d'arbres
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine classé

OAP n°2 : Secteur RD 636

1. Objectifs de l'OAP

La commune de Rubelles, située au nord de Melun, connaît une importante urbanisation accompagnée d'une forte croissance démographique avec la réalisation de la ZAC des Trois Noyers. La commune subit par ailleurs une forte pression foncière qu'elle entend encadrer et maîtriser.

La nouvelle OAP se situe sur les secteurs en tension le long de la RD636 appelée aussi Route de Meaux à proximité de la ZAC, secteur classé en zone UCa dans le cadre de la présente modification du PLU.

Ce secteur correspond à l'entrée de ville de la commune de Rubelles en provenance de Melun. Afin de laisser le temps à la ville de la réflexion, ce secteur fait l'objet d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

Cette zone, située de part et d'autre de la RD636, a vocation à permettre ultérieurement le renouvellement urbain de ce secteur de la ville composé d'un tissu pavillonnaire diffus jouxtant le nouveau quartier de la ZAC des Trois Noyers.

Aussi l'aménagement de ce site ne pourra pas être réalisé avant une nouvelle procédure de modification du PLU pour lever le périmètre d'attente dès lors qu'un projet global aura été défini dans un délai maximum de 5 années suivant l'approbation de la présente modification.

L'objectif de l'OAP est de définir quelques grands principes d'aménagement, sa programmation sera précisée dans le cadre du projet global et lors d'une nouvelle modification du PLU.



2. Les Orientations définies

1. L'aménagement

Composition urbaine et paysagère

L'OAP comprendra la requalification de la RD636, dont le projet est en cours de réflexion avec le Département de Seine et Marne en vue de la transformer en boulevard urbain paysager.

L'objectif est de transformer cette séquence d'entrée de ville de Rubelles en créant des liens entre les quartiers situés à l'est et l'ouest de cette voie principale et en favorisant les déplacements autres qu'automobiles ; la requalification de la RD636 vise ainsi à favoriser les déplacements en vélos avec l'aménagement de pistes cyclables de part et d'autre de la voie routière et les déplacements piétons avec des trottoirs confortables. Cette requalification doit s'accompagner d'une forte végétalisation dans un souci de prise en compte des problématiques environnementales et de la qualité de vie pour les habitants.

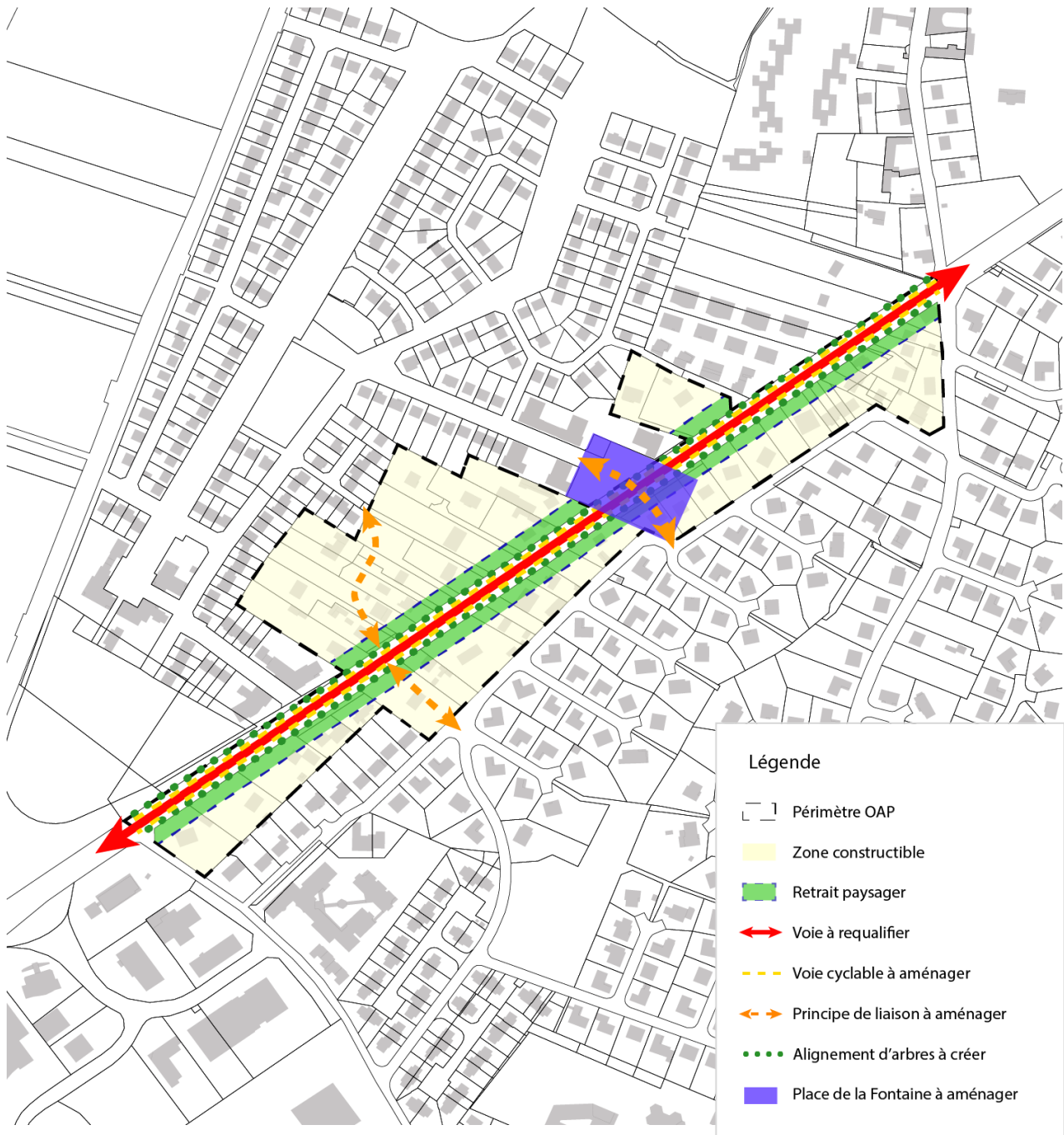
La place de la Fontaine, prévue dans la ZAC des Trois Noyers, située à l'intersection de la RD636 et de l'avenue des Trois Noyers, est le premier aménagement qui rompt le linéaire routier et la monotonie de la route actuelle.

L'OAP prévoit de renforcer les qualités paysagères des abords de la route départementale par la création d'un large retrait paysager. Ainsi les futures constructions seront implantées dans un écrin paysager et arboré et seront éloignées des nuisances de la RD636, des pollutions sonores et atmosphériques de cette voie à fort trafic.

De plus, les places de stationnement seront très majoritairement implantées en sous-sol. Les places extérieures seront largement végétalisées pour masquer le plus possible les voitures.

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions pour tenir compte de leur environnement ; des altimétries variées permettront une pluralité d'architecture et une insertion en lien avec l'ensoleillement et les nuisances sonores et atmosphériques de la RD 636.

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP



Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Les orientations ci-dessous seront complétées une fois le projet d'aménagement global défini et le périmètre d'attente levé.

Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions notamment sonores

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit dû au trafic routier de la D 636 : orientation des bâtiments et des ouvertures, logements traversants et usage des pièces par rapport à la source de bruit, aux vents dominants, etc. La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

Economiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets

Afin de limiter l'impact carbone des démolitions et des constructions, les projets mettront en œuvre des mesures d'économie des ressources, en accord avec les objectifs décrits dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Région Île-de-France, qui prévoit notamment la valorisation de 75 % des déchets de chantiers en 2025 et de 85 % en 2031.

En accord avec l'objectif du PRPGD de doubler la quantité de matériaux issus du recyclage dans l'aménagement et la construction d'ici 2031, pour les aménagements extérieurs, il sera préférable d'utiliser des matériaux issus du recyclage, type concassé recyclé, gravats, sable, pavés issus du réemploi. Ceci est applicable également pour le bâti par exemple pour les composants du béton.

De plus, le choix des matériaux de surface sera réalisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbaine, avec un faible albédo.

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, les projets devront intégrer systématiquement au moins un dispositif d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économiques, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc).

Concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales

Pour les espaces paysagers, différentes mesures seront prises afin de garantir leur qualité écologique :

- Les spécimens arborés existants seront conservés autant que possible, et seuls les abattements jugés nécessaires seront réalisés (raison sanitaire). Pour chaque arbre abattu, un arbre de même hauteur sera replanté. Les arbres plantés en compensation seront choisis parmi les labels « Végétales locales » ou vraies messicoles.
- En fonction des usages prévus, le projet pourra diversifier les essences présentes en semant des espèces issues du label « végétales locales » ou vraies messicoles.

- En implantant des espèces végétales indigènes, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité).
- En mettant en œuvre deux strates végétales minimum (parmi les strates arborée, arbustive, herbacée) et en prévoyant une continuité des houppiers pour la strate arborée.
- En prévoyant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et en toiture.
- En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place, en accord avec la réglementation en vigueur (Loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 17 août 2015 prévoyant que chaque collectivité définisse des solutions techniques de compostage de proximité ou de collecte séparée des bio-déchets pour chaque citoyen pour 2025).

Pour les espaces végétalisés en toiture comme sur dalle, l'épaisseur de substrat sera adaptée aux essences plantées afin de permettre leur développement optimal. On favorisera l'utilisation de substrats d'origine locale dans le mélange, et l'utilisation de matériaux non renouvelables du type tourbe sera proscrite.

La végétalisation sera également travaillée pour participer à la valorisation du **potentiel climatique de la parcelle**.

Gestion des eaux pluviales

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

En cas de toiture terrasse, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante (au minimum de 20 cm). L'épaisseur et la composition du substrat seront variées afin de favoriser la création de micro-habitats. On favorisera pour le choix des essences :

- Des plantes rustiques, peu exigeantes, présentant un intérêt pour la faune (plantes nectarifères, plantes hôtes des insectes auxiliaires, des pollinisateurs, fruits et graines pour les oiseaux, etc.).
- Une part importante de plantes indigènes et sauvages spontanées.
- Des Graminées, bulbes, herbacées, vivaces et annuelles, arbustes à petit développement.

Pour les espaces verts sur dalle, afin de permettre le développement de végétation en multistrates, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 50 cm.

Limiter les impacts en phase chantier

Des mesures veilleront à limiter l'impact des travaux sur la faune et la flore, sur les sols et les nappes (pollution des sols), sur la qualité de l'air, sur les riverains (nuisances acoustiques, visuelles, olfactives), etc.

2. L'habitat

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir un programme mixte de logements, d'équipements et de services qui sera défini dans le cadre de la future modification du PLU et de la levée du périmètre d'attente.

3. Les transports et déplacement

L'OAP n°2 comprend des principes de liaisons est-ouest permettant de relier les quartiers situés de part et d'autre de la RD636, la ZAC des Trois Noyers à l'ouest et les autres quartiers à l'est. Il s'agit notamment de faciliter les déplacements vers les équipements de la commune de Rubelles, notamment scolaires, dans un objectif de désenclavement de la ZAC.

Des principes de liaisons sont également définis au sein de l'OAP pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux, ou modes alternatifs à la voiture.