



PLAN

LOCAL

D'URBANISME

PIECE N°3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES

---

ARRET DU PROJET

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 11 JUILLET 2019



## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	5
<b>1. ASSURER LA COHERENCE DE L'URBANISATION .....</b>	<b>7</b>
1.1. Maitriser et valoriser l'identité de Rubelles .....	7
1.2. Accroître la richesse de la nature « ordinaire » .....	7
1.3. Renforcer et soutenir le développement économique .....	8
<b>2. ASSURER LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS .....</b>	<b>9</b>
2.1. Répondre aux besoins en logement .....	9
2.2. Maintenir et développer l'offre en équipements et la vie locale .....	9
2.3. Améliorer la qualité des déplacements des rubellois.....	9
2.4. Protéger les habitants des risques et nuisances.....	10
<b>3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE .....</b>	<b>11</b>
3.1. Limiter la consommation d'espace agricole et naturel .....	11
3.2. Protéger les sols et la ressource en eau .....	11



## Introduction

### Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce majeure du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, complétée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a entre autres redéfini de manière plus complète et plus explicite le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), portant désormais la marque du pluriel sur le qualificatif « durable ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1. *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
2. *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble .....de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

..... »

Ce document présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation qui, eux, sont opposables, doivent être cohérents avec lui.

### Les orientations du PADD

Au regard de la synthèse et des enjeux issus du diagnostic, le projet communal de Rubelles vise à répondre aux besoins des habitants, à leur offrir un cadre de vie de qualité, et à préserver les espaces naturels du territoire en tirant parti des spécificités et des atouts de la commune.

Le projet communal s'appuie sur **trois grands axes**, déclinés ci-après :

1. **Assurer la cohérence de l'urbanisation**
2. **Assurer la qualité de vie des habitants**
3. **Assurer un développement maîtrisé et durable**



## 1. ASSURER LA COHERENCE DE L'URBANISATION

### 1.1. Maitriser et valoriser l'identité de Rubelles

#### Permettre une évolution équilibrée et partagée de l'ensemble des quartiers

- Valoriser l'identité paysagère et patrimoniale de chaque quartier existant et en cours de création : noyau villageois, quartier résidentiel pavillonnaire, ZAC des trois Noyers ...ainsi que la zone d'activités Saint Nicolas
- Favoriser le dialogue ville-campagne par la gestion des franges paysagères
- Définir des règles adaptées selon le type de tissu et des caractéristiques : densité, implantations des constructions, hauteurs, volumétries, traitement des espaces libres ...
- Qualifier les espaces publics (largeur des trottoirs, qualité du revêtement, plantations ...) notamment la Route de Meaux (RD636) et les entrées de ville majeures
- Promouvoir une architecture harmonieuse et économe, notamment dans les secteurs en développement

#### Valoriser le noyau historique, les paysages et les sites remarquables

- Prolonger les caractéristiques urbaines historiques du centre-bourg, tout en permettant la réalisation de projets d'écriture architecturale contemporaine
- Protéger et valoriser le ru du Jard et les étangs et mares présents sur le territoire
- Appuyer la protection et la valorisation des monuments historiques
- Valoriser le petit patrimoine notamment les murs et les bâtiments emblématiques présentant un intérêt architectural (maisons rurales ...)
- Préserver les parcs et jardins, garants de la qualité du paysage urbain et de la biodiversité

#### Maintenir la structure agricole et rurale du territoire

- Assurer le maintien de l'activité agricole et des paysages associés
- Entretien des chemins d'accès aux parcelles agricoles

### 1.2. Accroître la richesse de la nature « ordinaire »

#### Promouvoir la végétalisation et l'intégration de la nature en ville

- Préserver la trame verte urbaine (arbres d'alignement, arbres remarquables, cœurs d'îlots, haies végétales, talus plantés, jardins ...) et travailler dans une logique de connexion des éléments de la trame verte et bleue entre eux, afin de favoriser les déplacements de la faune mais aussi de permettre au piéton de parcourir la commune dans une continuité verte
- Promouvoir une stratégie globale d'intégration de la biodiversité dans les projets urbains : composantes végétales diversifiées, dispositifs d'accueil de la faune de type nichoirs, gîtes ...

- Limiter l'imperméabilisation des sols (espaces de pleine terre, revêtements de sol perméables, toitures végétalisées ...) et favoriser la reconquête des sols naturels (chemins non bitumés ...)
- Prendre en compte la richesse des sols lors des aménagements (réutilisation des terres sur site, au sol ou en toiture)

### 1.3. Renforcer et soutenir le développement économique

#### **Préserver et dynamiser l'activité économique**

- Maintenir et renforcer l'attractivité commerciale de la ZAE Saint Nicolas en lien avec la communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS)
- Accompagner le développement économique au travers de l'amélioration du niveau de services publics et privés par le développement des communications numériques et services aux entreprises

#### **Préserver l'activité agricole**

- Pérenniser les espaces agricoles du territoire communal
- Favoriser la diversification des productions et le développement de nouvelles filières vers de pratiques innovantes (agriculture biologique notamment)
- Promouvoir une agriculture vertueuse : inciter aux circuits courts, veiller au respect de la biodiversité et des ressources dans les pratiques agricoles



## 2. ASSURER LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS

### 2.1. Répondre aux besoins en logement

#### Permettre le parcours résidentiel des habitants

- Diversifier le parc afin d'offrir des logements adaptés aux besoins des différentes classes d'âge dans le respect du PLHi
- Faciliter le maintien sur place des populations vieillissantes et accueillir de nouvelles familles

#### Respecter les obligations faites à la commune en matière de logement locatif social

- Poursuivre la production de logements locatifs sociaux bien répartie à l'échelle de la commune afin de tendre vers l'objectif de 25% à l'horizon 2025 conformément à la législation en vigueur :
  - par la construction neuve au sein des nouvelles opérations, ZAC des Trois Noyers
  - par la construction neuve et la réhabilitation de logements dans les autres quartiers existants....

#### Viser l'exemplarité en termes de qualité des nouveaux logements

- Conception passive et bioclimatique des bâtiments neufs ;
- Recours aux énergies renouvelables ;
- Qualité des matériaux ;
- Lutte contre les nuisances acoustiques.

### 2.2. Maintenir et développer l'offre en équipements et la vie locale

- Accompagner l'évolution démographique de la commune par les équipements nécessaires aux différentes classes d'âge, notamment scolaires.
- Développer l'offre en équipements socio-culturels et rénover les équipements existants.
- Veiller à la performance énergétique et au confort acoustique des équipements publics existants et à venir.
- Poursuivre le développement des infrastructures numériques et permettre l'équipement de l'ensemble des quartiers en Très Haut Débit (THD)

### 2.3. Améliorer la qualité des déplacements des rubellois

- Faciliter et encourager les déplacements en modes actifs (notamment piétons et vélos) par l'aménagement des voies communales et la création de liaisons douces en lien avec le plan de circulation établi par la communauté d'agglomération
- Maitriser et mutualiser le stationnement automobile en prenant en compte le taux de motorisation réel des ménages, notamment dans les quartiers pavillonnaires.
- Accompagner et encourager le développement des modes partagés (covoiturage, autopartage ...)

- Favoriser le développement des transports en commun pour le rabattement vers les gares et vers les communes voisines.
- Permettre l'aménagement de l'échangeur et du barreau de liaison RD636/RN105 et sécuriser les carrefours sur les routes départementales RD 636 et RD 471

## 2.4. Protéger les habitants des risques et nuisances

### **Maintenir et conforter la sécurité de la population contre les risques naturels et technologiques.**

- Se protéger contre les risques d'inondation : par un débordement du ru du Jard dans le noyau historique villageois et aux Ponceaux
- Protéger les habitants des nuisances sonores et atmosphériques dues aux infrastructures routières, particulièrement la RD 636 et la RD 471 qui traversent l'espace urbanisé de la commune.
- Protéger les traversées piétonnes sur les grands axes à forte circulation qui desservent le territoire communal.

### 3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE

#### 3.1. Limiter la consommation d'espace agricole et naturel

##### Lutter contre l'étalement urbain

- Le PADD fixe un objectif de 20 hectares maximum d'espace agricole consommé à l'horizon du Plan Local d'Urbanisme pour permettre l'aménagement de la ZAC des Trois Noyer notamment.

##### Protéger les espaces agricoles et leurs atouts environnementaux

- La préservation de la faune et de la flore en tant que corridor herbacé ;
- La prévention de l'érosion des sols ;
- La régulation thermique ;
- La résistance aux éléments pathogènes.

##### Protéger les espaces boisés du parc du château de Rubelles et de la vallée du ru du Jard

##### Préserver les continuités écologiques humides sur le territoire

- Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales par des aménagements paysagers à ciel ouvert.
- Protéger et connecter les éléments de la trame verte et bleue du territoire :
- Aménager les berges pour favoriser l'accessibilité du ru à la faune et permettre sa traversée ;
- Associer au ru une épaisseur végétale constituée de strates diverses, herbacée, arbustive, arborée, pour permettre la création d'un corridor écologique dans la vallée ;
- Favoriser la diversification des milieux par un travail sur les strates végétales, les usages, la perméabilité des sols ... ;
- Conforter la trame verte sur les espaces privés : surfaces perméables, végétalisées, plantation d'arbres ;
- Favoriser une gestion différenciée des espaces en fonction des usages et lutter contre la dispersion des espèces de plantes invasives.

#### 3.2. Protéger les sols et la ressource en eau

##### Préserver les sols et lutter contre leur imperméabilisation

- Limiter l'imperméabilisation des sols en maîtrisant l'emprise des constructions et en privilégiant les espaces de pleine terre, les espaces végétalisés, les revêtements de sols perméables (notamment pour les zones de stationnement et les cheminements piétons et cycles) et les toitures végétales.
- Favoriser la présence du végétal et des espaces en eau (temporaire et permanente) afin d'alimenter les sols (matières organiques, eau), de créer des îlots de fraîcheur au sein de la ville et de réguler les températures (en particulier via l'évapotranspiration des végétaux).
- Prendre en compte la richesse des sols lors des aménagements et des constructions :
  - Réutiliser dès que possible (lorsque la qualité des sols le permet) et au plus près les terres végétales issues de travaux de terrassement ou d'aménagement ;

- Stocker les terres végétales réutilisables de manière adaptée afin d'en préserver les qualités ;
- Ne pas laisser les sols à nu sur de trop longues périodes afin d'éviter leur érosion et leur lessivage et privilégier le pré-verdissement des opérations d'aménagement lorsque le phasage le permet ;
- Viser un équilibre déblais / remblais lors de toute opération d'aménagement, lorsque la qualité des sols le permet.

### Protéger la ressource en eau

Poursuivre la procédure visant l'instauration des **périmètres de protection autour du captage d'eau potable** de la commune pour une protection de cette ressource sur le long terme.

Permettre la réalisation de projets visant l'amélioration de la qualité l'eau potable.

Favoriser **l'infiltration des eaux pluviales**, lorsque les caractéristiques du sol le permettent, notamment pour réalimenter les nappes.

Prendre en compte **la vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles** lors des aménagements, en garantissant une gestion adaptée des eaux ruisselées et notamment un traitement systématique des polluants avant infiltration dans le sol ou avant rejet au milieu naturel.

Limitier les consommations en eau potable en privilégiant la **réutilisation des eaux pluviales** pour tous les usages le permettant (nettoyage des espaces extérieurs, arrosage des espaces végétalisés, alimentation des sanitaires...) et par la mise en œuvre de dispositifs hydro-économiques dans les constructions.

### Réduire l'empreinte des Rubellois sur l'environnement

- Inciter aux économies d'énergie et d'eau potable ainsi qu'à l'utilisation d'énergies, d'équipements et de matériaux à faible impact carbone : actions de sensibilisation et d'incitation (écoles, équipements, réseaux sociaux ...)
- Encourager les bonnes pratiques et les activités peu polluantes et innovantes en matière de protection de l'environnement : économie circulaire, compostage collectif, covoiturage ...
- Contribuer au développement des énergies renouvelables et de récupération (géothermie, biomasse, solaire ...) par la mise en place de règles incitatives

## Carte des orientations générales

