

Département de Seine et Marne

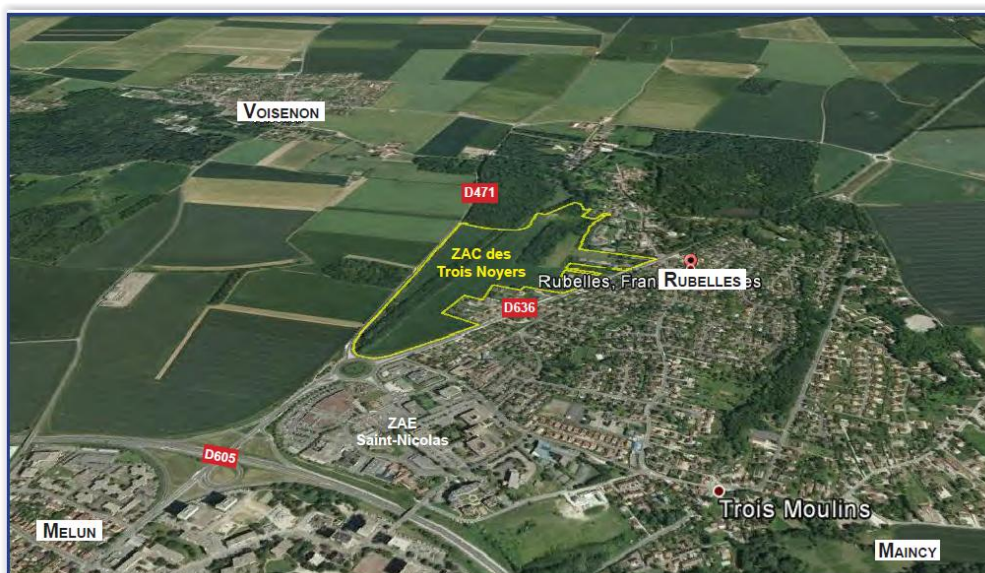
Commune de Rubelles

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Des Trois Noyers



quartier Les
trois noyers



DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC



Janvier 2015

Sommaire

I. NOTE DE PRESENTATION	5
PREAMBULE SUR L'HISTORIQUE DE L'AMENAGEMENT	5
A. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
A.1. Concertation préalable	5
A.2. Création de la ZAC	5
A.3. Contenu du dossier de réalisation de la ZAC	6
B. RAPPEL DU CONTEXTE OPERATIONNEL	6
B.1. Concession d'Aménagement	6
B.3.1. Objet	6
B.3.2. Déroulement de la procédure	6
B.2. Equipe de maitrise d'œuvre	7
B.3. Acquisition des terrains	7
B.4. Déclaration Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques	7
C. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	7
C.1. Environnement urbain	7
C.1.1. Situation de la ZAC au regard de la composition urbaine	7
C.1.2. Aspects démographiques, sociaux et économiques communaux	8
C.1.3. Caractéristiques actuelles du périmètre de ZAC	10
C.2. Enjeux de la ZAC des Trois Noyers	11
C.2.1. Milieu physique	11
C.2.2. Milieu naturel et paysager	11
C.2.3. Milieu urbain et humain	12
C.2.4. Déplacements	12
C.2.6. Cadre Législatif et réglementaire	13
C.3. Les objectifs de l'aménagement	13
C.3.1. Objectifs généraux	13
C.3.2. Les orientations d'aménagement retenues	14
II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	16
A. TABLEAU RECAPITULATIF	17
B. REPARTITION DU PROGRAMME	17
III. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	17
A. LES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC DES TROIS NOYERS	18
A.1. L'allée royale : axe structurant	18
A.2. Le réseau viaire	19
DES OUVERTURES PIETONNES SONT EGALEMENT MENAGEES COTE EST, VERS LES QUARTIERS RESIDENTIELS EXISTANTS, ET COTE OUEST, POUR RELIER LA ZAC A L'ECOQUARTIER DE LA PLAINE DE MONTAIGU ET A LA FUTURE ZAE DES HAUTES BORNES.	19
A.3. La gestion des eaux pluviales	19
IL PERMETTRA EN OUTRE DE NE PAS SATURER LES RESEAUX EXISTANTS DANS LE CAS DE FORTES PLUVIOMETRIES ET DE FAVORISER L'INFILTRATION DES EAUX, ASSURANT AINSI LE RECHARGEMENT DES NAPPES D'EAUX.	20
A.4. La collecte des déchets	20
B. PROJET DE PLAN DES ESPACES PUBLICS A REALISER	21
C. PROJET DE PLAN DES RESEAUX A REALISER	22
C.1. Plan d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales	22
C.2. Plan d'adduction d'eau potable	23
C.3. Plan du réseau de Gaz	24
C.4. Plan du réseau électricité	25

C.5. Plan du réseau Télécommunications.....	26
D. TABLEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	27
IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT	29
A. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION	29
B. BILAN DYNAMIQUE	30
V. ETUDE D'IMPACT.....	31

I. NOTE DE PRESENTATION

PREAMBULE SUR L'HISTORIQUE DE L'AMENAGEMENT

Considérant le nécessaire développement de la population de Rubelles, la commune a décidé de créer un nouveau quartier à vocation de logement par la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Les objectifs de cette opération visent :

- A développer de nouveaux quartiers d'habitat tout en favorisant une meilleure mixité ;
- A permettre la création d'espaces verts ouverts au public ainsi que la création de circulation douce ;
- Et enfin améliorer les déplacements en sécurisant les voies routières qui traversent la commune.

Le 28 juin 2012, le conseil municipal a lancé la procédure de consultation en vue de sélectionner l'aménageur de la ZAC.

A. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

A.1. Concertation préalable

Conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la commune de Rubelles a délibéré le 16 avril 2008 sur les objectifs et les modalités de la concertation, dans le cadre de la procédure de la ZAC des Trois Noyers.

La concertation a été menée selon les modalités suivantes :

- Le public a été informé du projet dans le bulletin municipale et sur le site internet de la commune ;
- Deux réunions publiques de concertation se sont déroulées : le 26 juin 2008 et 17 février 2010 ;
- Une réunion avec les riverains le 17 octobre 2008 ;
- Un registre et une exposition de documents écrits et graphiques a été mis à disposition du public dans les locaux de la Mairie aux heures habituelles d'ouverture.

A.2. Création de la ZAC

Dans le cadre du dossier de création de la ZAC des Trois Noyers, la Commune, le Conseil Régional et le Conseil Général ont missionné différents bureaux d'études pour apprécier la faisabilité économique et technique de l'opération, et pour aboutir à un parti d'aménagement.

Les études suivantes ont été menées :

- Etude d'impact menée par l'agence d'aménagement et d'urbanisme EU-CREAL ;
- Etude de trafic secteur Nord de Melun sur la RD 636 Rubelles de CDVIA en 2010 ;

L'élaboration de l'ensemble du dossier de création a été confiée à l'agence d'aménagement et d'urbanisme Eu.Créal.

Par délibération n° 2011/18 du 27 avril 2011, le Conseil municipal de la Commune de Rubelles a approuvé le dossier de création de la ZAC des Trois Noyers.

A.3. Contenu du dossier de réalisation de la ZAC

Outre la présente notice de présentation, et conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- L'étude d'impact mise à jour

B. RAPPEL DU CONTEXTE OPERATIONNEL

B.1. Concession d'Aménagement

B.3.1. Objet

La concession d'aménagement est un contrat par lequel la personne publique à l'initiative d'une opération en délègue l'étude et la réalisation à un aménageur public ou privé. Le concessionnaire est maître d'ouvrage des études, des travaux et des équipements de l'opération prévus dans la concession. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

La procédure d'attribution, qui a pour objet de sélectionner l'offre économiquement la plus avantageuse, était libre : « l'organe délibérant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission ».

B.3.2 Déroulement de la procédure

La consultation a pour but de choisir l'aménageur pour mener à bien l'opération, dans le cadre d'une concession d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, passée suivant la procédure décrite aux articles R.300-4 à R.300-11.

La Commune de Rubelles a décidé d'engager une consultation préalable au choix du concessionnaire chargé de la réalisation de l'opération. A l'issue de cette procédure, et après avis de la commission *ad hoc*, le Conseil Municipal de la Commune de Rubelles a attribué le marché de concession et d'aménagement au Groupement Momentané d'Entreprises Solidaires (GME) Geoterre – Loticis – AFTRP (délibération n° 2013/35 en date du 27 juin 2013).

Le 3 octobre 2013 le conseil municipal a autorisé le Maire à signer le Traité de Concession d'Aménagement.

B.2. Equipe de maitrise d'œuvre

Pour préparer et mettre en œuvre le projet, le GME s'est réuni afin de sélectionner une équipe de maitrise d'œuvre, qui inclut des compétences en urbanisme, paysage, architecture et VRD.

Le GME est responsable de la mise en œuvre et de la bonne gestion de l'opération en assurant la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, le suivi et la coordination des études et de la réalisation des aménagements et équipements, et la gestion courante de l'opération.

L'urbaniste coordinateur de ZAC (l'agence TUP Thébaud Urbanisme et Paysage) aide le GME à concevoir et à réaliser le plan d'ensemble, à établir un cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères, et à opérer le suivi des projets et réalisations des preneurs.

TUP est le mandataire de l'équipe de maitrise d'œuvre des espaces publics, constituée également d'un architecte (GP Architectes) et d'un BET VRD (GEO INFRA).

B.3. Acquisition des terrains

Dans le cadre d'une convention avec L'EPFIF, la Commune de Rubelles a engagé une veille de la maîtrise foncière dans le périmètre de la ZAC. Conformément à la convention de portage foncier, l'EPFIF a pour objectif de maîtriser 60% de la superficie de la ZAC.

Le GME devra donc acquérir le reste des parcelles par voie amiable, par la procédure de préemption ou d'expropriation.

B.4. Déclaration Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques

L'emprise à aménager dans le cadre de la concession d'aménagement couvre un périmètre de 19,6 ha. Le dossier loi sur l'eau fera ainsi l'objet d'une procédure de déclaration.

C. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

C.1. Environnement urbain

C.1.1. Situation de la ZAC au regard de la composition urbaine

La ZAC des Trois Noyers s'inscrit dans le développement urbain nord de l'agglomération melunaise. La communauté d'agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS) est appelée à se développer, à court et moyen terme, dans sa partie nord. Ces secteurs nord seront reliés au Carré Sénart d'un côté, à la gare RER de Melun de l'autre, par un projet de bus à haut niveau de service circulant en site propre : TZEN 2.

Les projets en cours, qu'ils soient sur la commune de Melun ou partagés en intercommunalité entre Melun et Rubelles, visent à réduire la coupure urbaine de la RD 605 pour étendre la ville au-delà.

La ZAC des Trois Noyers s'inscrit également dans cette cohérence urbaine locale.



Le périmètre de la ZAC des Trois Noyers constitue un secteur de développement urbain et paysager majeur à l'échelle de la commune, sur lequel une opération mixte, dans la continuité des quartiers limitrophes, doit permettre de répondre aux besoins en logements de la ville.

C.1.2. Aspects démographiques, sociaux et économiques communaux

Evolution de la structure de la population

La population de la commune de Rubelles est de 1 944 habitants (Source : INSEE 2011). La hausse de la population communale est de 5.2% par rapport à la population identifiée lors du recensement général de la population (RGP) de 2006 et de 17,8% par rapport à celui de 1999.

La hausse de la population communale est de 5.2% par rapport à la population identifiée lors du recensement général de la population (RGP) de 2006 et de 17,8% par rapport à celui de 1999.

Le solde naturel diminue régulièrement depuis 1975. En 1999, le taux est devenu inférieur à celui du département et à celui des communes de taille identique, contrairement aux périodes antérieures.

Un léger recul démographique entre 1982 et 1990 puis entre 1990 et 1999 s'explique par un solde migratoire négatif pour ces deux périodes.

Sur la période 1999-2009, l'accroissement de la population communale est lié principalement à un solde migratoire positif, ce qui signifie un essor de l'attractivité de la commune.

Une très nette progression de la classe d'âge des plus de 60 ans est observée entre 1999 et 2009. La part des plus de 60 ans représente 28,4% des Rubellois en 2009. En parallèle, la part des 45-60 ans est en très forte baisse, passant de 32% en 1999 à 22,1% en 2009 ainsi que celle des 15-29 ans, passant de 20% en 1999 à 13,5% en 2006.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) confirme ce constat vieillissant de la population. Cet indice est passé de 6.87 en 1982 à 3.39 en 1990, puis 1.47 en 1999, 1.24 en 2006 et enfin 0.86 en 2009.

Les données démographiques montrent que Rubelles est une commune aux caractéristiques plutôt rurales, correspondant à celles de la Seine-et-Marne, jusqu'au début des années 2000. Depuis, Rubelles évolue sous l'influence de l'agglomération de Melun, avec une démographie à nouveau croissante et une relative densité de la commune. Cependant cette influence est encore très modérée, et elle n'a pas empêché un fort vieillissement de la population rubelloise.

Le parc de logements

Le parc de logements est en légère augmentation, essentiellement constitué de résidences principales en maisons individuelles.

En 2009 (source INSEE), le parc de logements de la commune totalisait 729 logements contre 614 en 1999, soit une augmentation de 18,7%. Il s'agissait à 95,3% de maisons individuelles.

Les propriétaires représentaient en 2009 81,9% des occupants des résidences principales. Cette part tend à stagner (81,6 % en 1999). La part des propriétaires à Rubelles est supérieure à celle du département qui compte 63,2% de propriétaires occupant les résidences principales.

Un autre élément marquant du parc résidentiel est le déséquilibre social de son occupation : en 2006, le pourcentage de logements sociaux ne dépassait pas 8%. Rubelles est concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU, codifié à l'article L.302-55 du Code de la construction et de l'habitation, imposant un quota de 20 % de logements sociaux puisque la commune fait partie d'une Communauté d'agglomération de plus de 50 000 habitants.

Etant citée dans le décret n° 2014-870 du 1^{er} août 2014 qui dispense certaines communes ou agglomérations de l'effort accru en matière de logement social, la Communauté d'agglomération de Melun Val de Seine n'est pas soumise au quota de 25% porté par la loi Duflot n°2013-61 du 18 janvier 2013.

En 2006, le pourcentage de logements sociaux à Rubelles ne dépassait pas 8 %. La commune développe depuis quelques années son offre de logements sociaux.

La commune s'est fixé l'objectif d'atteindre le quota des 20% de logements locatifs sociaux fin 2014 (voir tableau page ci-contre), faisant passer son parc de 50 à 176 logements locatifs sociaux pour un total de 845 logements à Rubelles.

A ce résultat s'ajoute la volonté communale de proposer 25 à 30% de logements locatifs sociaux dans ses nouvelles opérations, notamment dans le cadre de la ZAC des Trois Noyers.

La faiblesse de l'offre locative et le nombre réduit de petits logements a pu inciter les jeunes ménages et les moins favorisés à quitter la commune.

Les logements aidés créés depuis 2006, la volonté communale de proposer 25 à 30% de logements locatifs sociaux dans ses nouvelles opérations, notamment dans le cadre de la ZAC des Trois Noyers et la diversification des produits générés par la ZAC des 3 Noyers permettront d'enrayer le vieillissement de la population précité.

Le développement économique

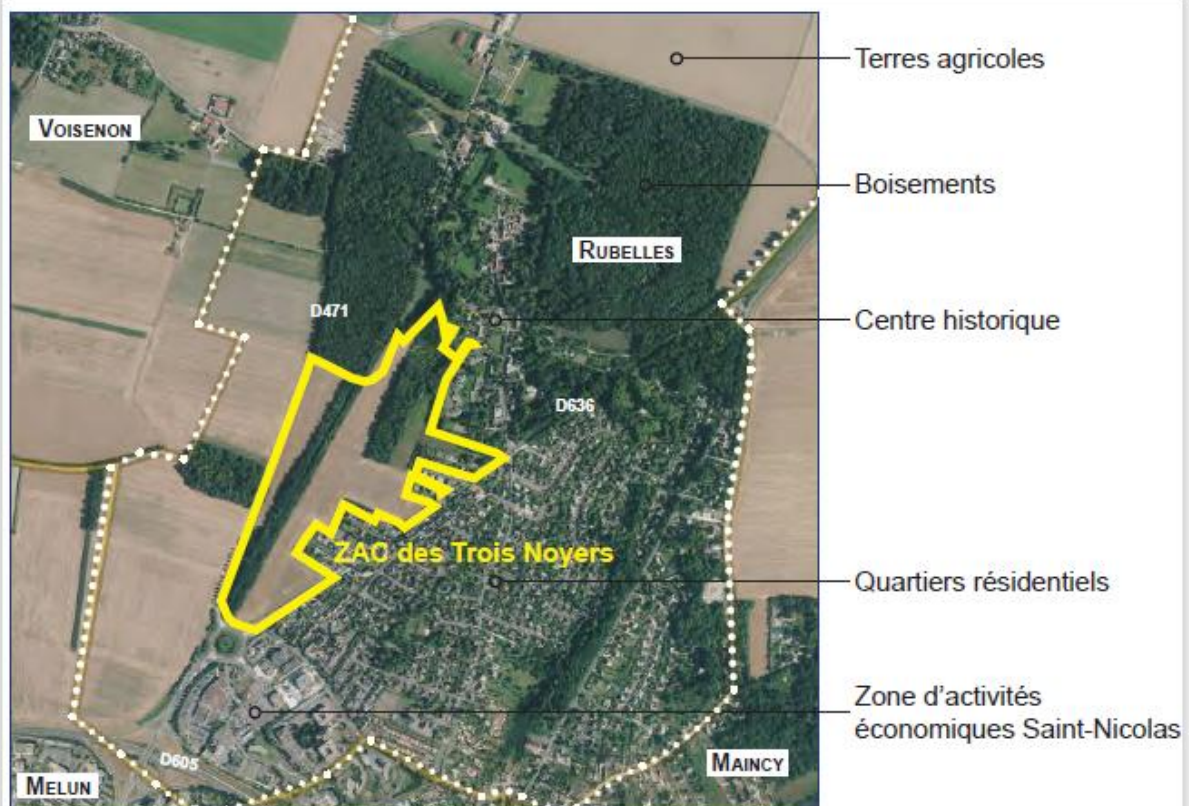
Au 31 décembre 2010, Rubelles comptait 119 établissements économiques (tous secteurs confondus), soit presque 2% des établissements du territoire de la CAMVS (en démographie, Rubelles représente aussi environ 2% de la CAMVS).

En outre, 14 artisans ou professions libérales étaient recensés sur le territoire communal en 2002, dans des domaines d'activités divers : maçonnerie, menuiserie, électricité, couverture, plomberie, peinture, garage automobile, taxi, paysage et espaces verts, architecture, ingénierie, expertise comptable et prothèse dentaire.

La ZAE St-Nicolas a apporté à Rubelles, au début des années 2000, un rééquilibrage entre résidents et emplois, transformant le «village dortoir» en petite ville dynamique.

Le projet de ZAC intercommunale des Hautes Bornes et les commerces prévus au sein de la ZAC des 3 Noyers devraient encore conforter cette vocation économique de Rubelles.

C.1.3. Caractéristiques actuelles du périmètre de ZAC



Vue aérienne du sud de Rubelles
Source : Géoportail, prise de vue 2012

La ZAC des Trois Noyers est délimitée principalement par : la RD 471 (route de Lagny) à l'ouest et la RD 636 (route de Meaux), à l'est de la ZAC, l'urbanisation existante au nord-est et à l'est de la ZAC, ainsi que les boisements au nord de la ZAC.

Les emprises de la ZAC des Trois Noyers sont constituées d'un ensemble de parcelles essentiellement non construites, occupées principalement par des terres cultivées et des boisements peu qualitatifs, enclavées entre les emprises urbanisées de Rubelles et la RD 471.

C.2. Enjeux de la ZAC des Trois Noyers

C.2.1. Milieu physique

La partie nord présente des pentes non négligeables, de 3%.

Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé sur le secteur d'étude par le bureau d'étude GINGER CEBTP, en septembre 2014. Le site y apparaît compatible avec l'usage qui lui est conféré, sans qu'une restriction d'usage n'apparaisse nécessaire.

C.2.2. Milieu naturel et paysager

Sur la commune de Rubelles et a fortiori sur le secteur de la ZAC des Trois Noyers, il n'existe pas de périmètre d'inventaire ou de protection des espèces naturelles.

La ZAC a fait l'objet d'investigations complémentaires effectuées en octobre 2014 par le bureau d'études spécialisé Ecosphère. Elles ont porté sur l'analyse des espèces végétales et de la pédologie (nature des sols), pour clarifier les indices démontrant la présence - ou non - de zone humide. Cette étude a permis d'identifier un seul habitat déterminant de zone humide sur la zone d'étude, que l'on retrouve autour des deux étangs au nord du site d'étude. Cette zone humide occupe une surface d'environ 1 200 m², au nord, et se trouve en dehors du périmètre de la ZAC.

L'étude faune flore réalisé en 2014 qualifie les enjeux écologiques de faible. Une seule espèce végétale identifiée sur le site est en danger en Ile-de-France, le Silène de nuit (Silène noctiflora), dont seuls deux pieds ont été relevés. Le projet devant se réaliser sur une période de 10 ans, il est préconisé d'éviter d'impacter temporairement le secteur où l'espèce est présente afin de constater si cette espèce annuelle se maintient sur le site d'implantation du projet. Dans cet objectif, un suivi floristique sera réalisé avant aménagement afin de récolter un maximum de graines, pouvant être ensuite cultivées ex situ.

Paysage :

Le site de la ZAC se situe en entrée de ville sud de la commune de Rubelles en continuité avec l'urbanisation de Melun.

Les grandes lignes structurantes du paysage de Rubelles sont une trame boisée, un plateau agricole ponctué de bosquets et de haies champêtres, et une urbanisation qui se développe en nappe.

Le village ancien et le château sont en contact visuel avec le nord de la ZAC et l'ancienne Allée Royale du château est un élément paysager structurant de la ZAC.

Patrimoine :

Le site de la ZAC sera en lien à la fois avec les quartiers récents de Rubelles et avec son centre historique.

Le périmètre de la ZAC intercepte le périmètre de protection de monument historique inscrit dans le domaine du château, mais sans covisibilité.

Un site classé est présent au nord, à l'extérieur du périmètre de la ZAC : le parc du château de Rubelles.

A ce jour, il n'existe pas de ZPPAUP sur la commune.

C.2.3 Milieu urbain et humain

Contexte social et économique :

Le taux de chômage est relativement bas avec une forte activité économique sur la commune et un niveau d'équipement adapté.

Equipements, commerces et services :

La commune est très bien pourvue en équipements publics (Présence d'une galerie marchande et d'un hypermarché à proximité de la ZAC) mais ne dispose pas de centralité commerçante de proximité.

Agriculture :

L'exploitant concerné par la ZAC des 3 Noyers cultive 268 ha répartis sur les communes de Champeaux, Voisenon, Maincy et Rubelles. L'exploitation est très éclatée avec certaines parcelles distantes de plus de 20 km. 10,8 hectares de son exploitation se situe dans l'emprise du projet de la ZAC des Trois Noyers soit 4% de son exploitation. Elles sont en grande partie en location précaire. Le schéma directeur de la région melunaise prévoit qu'une grande partie au nord du territoire communal restera agricole. Le périmètre de la ZAC n'est pas concerné pas ce périmètre..

Réseaux divers :

Rubelles dispose en périphérie immédiate de la ZAC des réseaux d'une dimension compatible avec la taille de l'opération.

C.2.4 Déplacements

Déplacements automobiles :

Il existe une très bonne connexion routière du site grâce à la proximité de grands axes (A5) et un réseau routier départemental très proche de la ZAC (RD 605, RD 636, RD 471, RD 82). Ce sont des voies importantes comportant des nuisances et des contraintes.

La liaison urbaine avec Melun est peu valorisante. Mais la RD 605 sera requalifiée en boulevard urbain.

On constate que le réseau est déjà très encombré sur la rocade nord de Melun et l'A5. Les RD 471 et RD 636 subissent un passage assez intense de véhicules et notamment de poids lourds.

Transports en commun :

La gare la plus proche est à 10 mn en voiture, 20 mn en vélo et 50 mn à pied. Le rabattement à la gare se fait donc en voiture.

Deux lignes (RER D et Transilien ligne R) qui permettent de rejoindre Paris en 30 minutes à 1 heure.

Il existe des lignes de bus qui assurent un rabattement vers la gare de Melun. L'objectif sera de faciliter le rabattement depuis la ZAC vers la gare, avec des horaires et une cadence incitatifs.

Déplacements domicile-travail :

On constate des déplacements très majoritairement en transports en commun (RER) à destination de Paris. La voiture est utilisée de façon majoritaire pour les trajets domicile-travail vers Melun et les autres communes de l'agglomération.

Le taux de motorisation des ménages rubellois est très élevé (96,5%).

Déplacements doux :

Il n'existe pas de piste cyclable aux abords de l'opération, seulement des chemins épars et non tramés.

Le Schéma Directeur des Liaisons Douces de la CAMVS prévoit la création de liaisons douces à proximité de la ZAC afin d'assurer des connections avec les communes limitrophes mais aussi avec le centre bourg et le centre commercial de Rubelles.

Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) de Seine-et-Marne est en cours d'élaboration.

C.2.6 Cadre Législatif et règlementaire

Le SDRIF de 1994 classe le site de la ZAC en « espaces partiellement urbanisables ». Il était en vigueur lors de la création de la ZAC.

Le SDRIF 2013 classe le secteur de la ZAC en zone « d'urbanisation préférentielle », mais sans préciser la vocation de la ZAC elle-même. L'urbanisation de Rubelles doit permettre d'atteindre une densité moyenne au moins égale à 35 logements / ha. Les boisements et le ru du Jard, situés au nord du site représentent les enjeux du projet pour les continuités écologiques.

La commune de Rubelles appartient au SDAGE du Bassin Seine Normandie. Elle n'est couverte par aucun SAGE.

Le site de la ZAC est classé en zone 1AUa, zone d'urbanisation future. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit les règles d'urbanisation de ce secteur.

La partie nord de la ZAC est soumise à un périmètre de protection de monuments historiques inscrits. Des compléments favorisant la mise en œuvre opérationnelle du projet seront inclus dans les prochaines modifications du PLU.

C.3. Les objectifs de l'aménagement

C.3.1. Objectifs généraux

Assurer un développement résidentiel régulier

L'urbanisation existante, les nuisances routières, ainsi que la protection des espaces de qualité environnementale limitent les zones d'urbanisation à vocation résidentielle de la commune. Le secteur des Trois Noyers offre le potentiel le plus important.

L'urbanisation nouvelle devra être maîtrisée grâce à un phasage opérationnel optimal.

Le projet de ZAC devra faire apparaître une meilleure gestion des extensions de l'urbanisation en intégrant une diminution de la surface des terrains à bâtir. Celui-ci devra s'accompagner d'une variété d'implantation du bâti, plus fidèle aux implantations traditionnelles.

Le P.L.U. de Rubelles s'attache à favoriser la mixité sociale par la répartition judicieuse de plusieurs types de logement correspondant à toutes les catégories de la société sans négliger le logement aidé.

Préserver les éléments de qualité de vie

Rubelles possède des éléments essentiels à la qualité de vie : fort couvert boisé succédant à de grands espaces ouverts, présence de l'eau, limites franches d'urbanisation. Le projet de la ZAC des Trois noyers devra veiller à préserver ces éléments ainsi que les principes d'urbanisation qui permettent leur valorisation.

De même, de nombreux éléments bâtis traditionnels émaillent le plan communal. Ils ne sont pas protégés au titre des monuments historiques. La Loi Paysage permet cependant au P.L.U. d'en assurer le relevé et d'imposer des règles pour tous travaux les concernant. Ainsi, les opérations nouvelles devront privilégier la variété comme l'harmonie dans le domaine de la hauteur, des formes et des couleurs (via un nuancier).

Le secteur des Trois Noyers, au potentiel important, est en partie isolé par des constructions éparses le long de la RD 636 et par la RD471; les quelques accès possibles doivent être optimisés afin d'éviter que l'opérations ne soit enclavée. De la même façon, des liaisons avec le village ainsi qu'avec les autres quartiers doivent être recherchées.

Permettre le développement des diverses activités économiques

Le taux d'activité communal (49,7%) est comparable à celui du département, et proche de la moyenne des communes comprenant de 1000 à 2000 habitants. Toutefois, notons que seulement 8,8 % des actifs travaillent dans la commune en 1999 et 7 % en 2006 ; ce taux est faible, notamment par rapport aux territoires de référence.

En mars 2002, 924 emplois sont proposés sur le territoire communal, la majeure partie se situant dans la zone d'activités Saint-Nicolas, d'une superficie de 8 hectares.

La progression du nombre d'emplois à Rubelles, au cours des dernières années, a été importante, puisqu'en 2006, 1 316 emplois salariés sont recensés dans la seule zone d'activités.

Ainsi, afin d'augmenter l'animation et l'attractivité de la commune, la ZAC devra permettre d'apporter de nouvelles activités de commerces et services.

C.3.2. Les orientations d'aménagement retenues

Pour s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site et répondre aux enjeux posés, les orientations d'aménagement retenues pour l'opération fixent les éléments structurants : les trames viaires et l'organisation des îlots, la répartition des logements et des activités, la gestion des eaux et le dimensionnement des espaces verts et publics.

Un quartier intégré à l'ambiance résidentielle de Rubelles

Le développement quasi-exclusivement pavillonnaire des quartiers récents de Rubelles donne à cette commune une ambiance résidentielle «de village». Mais les formes urbaines de lotissements successifs, observables sur le site, sont très peu denses et consommatrices de foncier.

La ZAC doit s'intégrer à ce tissu de constructions relativement basses, à dominante pavillonnaire, tout en proposant une densité construite sensiblement plus importante, incluant aux parcelles de maisons individuelles ou en bande de petits immeubles collectifs cadrant des espaces publics significatifs.

Une densité croissante du Nord vers le Sud

La partie sud de la ZAC est en contact avec la ZAE Saint Nicolas et avec les secteurs nord de Melun. La partie nord est en contact avec la partie historique de Rubelles : le village, le château et son parc ainsi que les espaces naturels bordant le ru du Jard.

Il sera recherché une progressivité de densité prenant en compte ces deux contextes très différents, et créant une transition harmonieuse entre eux deux en ménageant des espaces plus dense autour des places.

Une trame verte structurante

L'ancienne Allée Royale restaurée structurera le quartier.

Le bois des Trois Noyers créera le lien entre la ZAC et le centre historique de Rubelles.

Un traitement paysager de qualité de la pointe sud permettra la requalification de l'entrée de la commune.

Les modes de déplacements doux privilégiés

La ZAC bénéficie de la proximité du centre commercial St Nicolas, de celle du centre ancien de Rubelles et des équipements scolaires. Elle peut donc fonctionner en bonne partie avec les modes de déplacements doux, à pied et en vélo, qui bénéficieront d'itinéraires tramés sur la ZAC.

Ces connections favoriseront également les liaisons entre la ZAC et les autres quartiers de Rubelles.

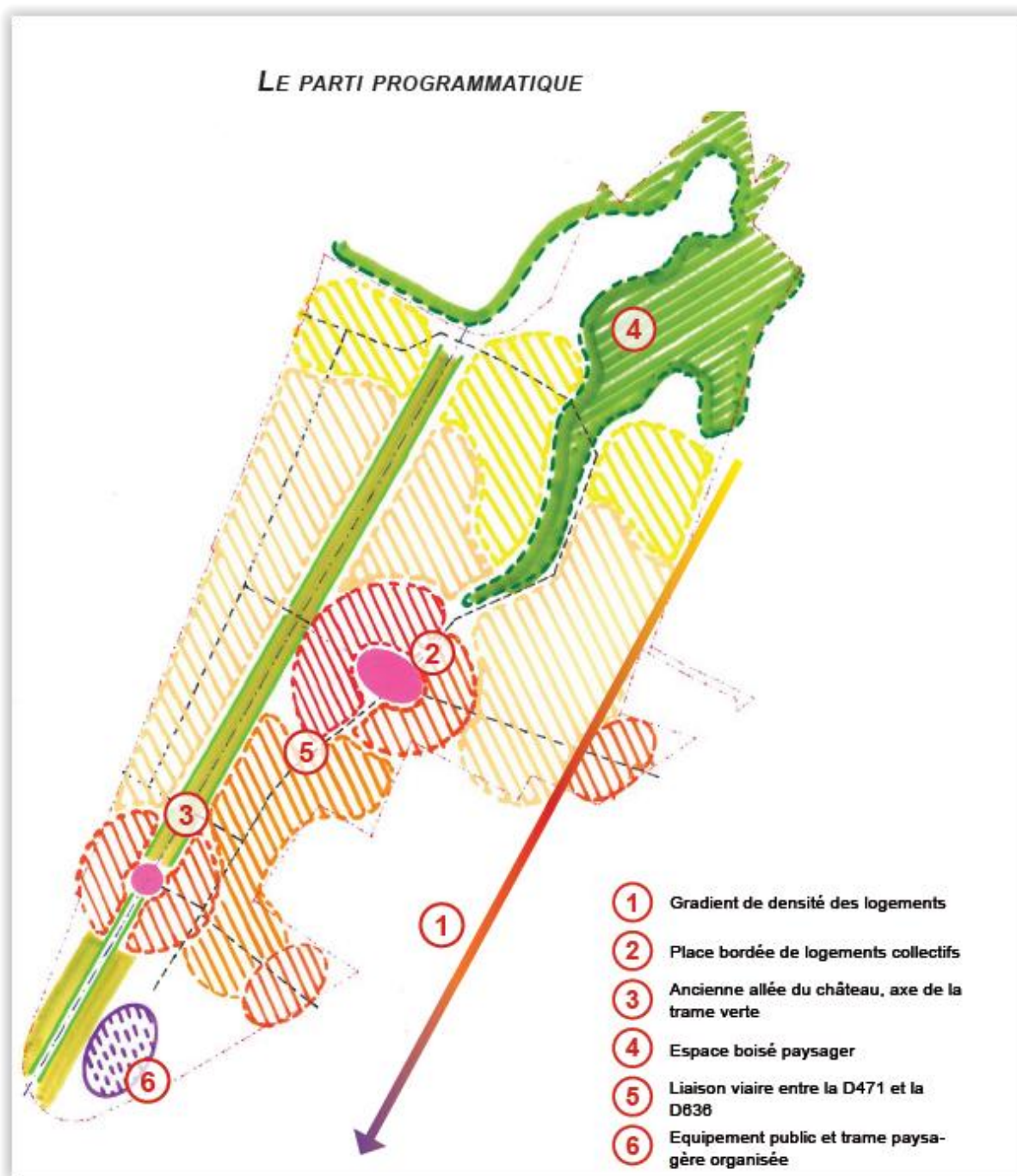
Un maillage de voirie léger

En cohérence avec le choix de privilégier les déplacements doux, le choix d'un maillage viaire léger sur la ZAC permettra la desserte des logements sans conférer une place trop importante aux voitures.

Une centralité de quartier associant commerces et services

Le centre historique de Rubelles ne comporte aucun commerce. En revanche, la ZAE de Saint Nicolas est pourvue d'un gros supermarché et de sa galerie commerciale, et complétée par des restaurants et services, nombreux sur la ZAE.

Il reste néanmoins de la place pour une centralité de proximité et surtout de convivialité, sorte de «place de village» qui compléterait le centre historique et proposerait une alternative, pour les besoins du quotidien, au centre commercial d'agglomération situé sur la ZAE St Nicolas.



II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

A. TABLEAU RECAPITULATIF

	SDP
Logements	47 300 m ²
Les équipements publics	2 000 m ²
Commerces et services de proximité	1 000 m ²

B. REPARTITION DU PROGRAMME

Le programme de la ZAC permet la réalisation d'environ 50 300 m² de SDP ainsi décomposés :

1. Dans le cadre de la concession d'aménagement attribuée au groupement d'aménageur le programme prévoit :
 - 42 400 m² de surface de plancher (SDP) consacrées au logement, et répartis suivant plusieurs types :
 - Logements sociaux (100 à 120),
 - Logements en accession à la propriété en petits collectifs (40 à 60), en maisons de ville (env. 40) ou en lots libres (env. 200 terrains à bâtir)
 - Une surface de 1000 m² de SDP sera réservée, dans les rez-de-chaussée des immeubles collectifs, à des commerces et des services de proximité.
 - des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale avec participation de l'aménageur, pour compléter ou améliorer les équipements existants. 2 000 m² de surface de plancher leur seront consacrés. Ils seront implantés au niveau de la pointe sud de la ZAC, à proximité du giratoire des Hautes Bornes. L'aménageur finance également l'extension et la restructuration du groupe scolaire, de la cantine et de la garderie communale, situés hors ZAC, et le financement des intersections sur la RD 636
2. En dehors de la concession d'aménagement la ZAC va accueillir
 - 4 900 m² de surface de plancher (SDP) consacrés à 70 logements aidés ou en accession en frange de la RD 636

III. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'article R.311.7 du Code de l'Urbanisme prévoit que, lorsque le projet de programme des équipements publics comporte des éléments dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces

équipements, les modalités de leur incorporation et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Le projet de programme des équipements publics comprend :

- Les ouvrages d'infrastructures (espaces publics, espaces verts, noues de collecte, voiries et réseaux) ;
- l'extension et la restructuration du groupe scolaire, de la cantine et de la garderie communale
- des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale avec participation de l'aménageur, pour compléter ou améliorer les équipements existants. 2 000 m² de surface de plancher leur seront consacrés. Ils seront implantés au niveau de la pointe sud de la ZAC, à proximité du giratoire des Hautes Bornes. Ces ouvrages ont vocation à être intégrés au domaine public de la commune de Rubelles qui en assurera la gestion.
- Le traitement des intersections sur la RD 636: le quartier des 3 Noyers sera dans un premier temps raccordé par l'aménagement de deux intersections sur le RD 636. Les emprises nécessaires à des raccordements sur la RD 471 sont ménagés afin que ceux –ci puissent être réalisés parallèlement aux débouchés du projet d'aménagement des hautes bornes.

A. LES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC DES TROIS NOYERS

Le groupement d'aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée a défini une organisation de l'espace qui répond aux attentes environnementales et paysagères sur le site. La structure viaire et les dispositifs des réseaux suivent une trame cohérente articulée aux contraintes des servitudes et de la programmation. La création de cette nouvelle entité urbaine offre l'opportunité de :

- Favoriser l'intégration du quartier à la ville existante, par le traitement de seuils, d'interfaces et de voies piétonnières inter-quartiers.
- Soutenir les parcours de promenade et les modes de déplacement doux.
- Mettre en valeur le patrimoine historique et paysager de la Commune.

A.1. L'allée royale : axe structurant

Le futur quartier se structure principalement autour de l'Allée Royale restaurée et du parc paysager au nord.

La conservation et même la restauration d'une coulée verte en cœur de quartier recouvre des enjeux de plusieurs ordres :

- Historique, avec la reconstitution d'une allée qui fut un fleuron de Rubelles ;
- Ecologique, puisque la coulée verte peut constituer un corridor écologique partie prenante d'une trame écologique plus large ;
- Fonctionnelle, cette coulée verte constituant un axe privilégié de déplacements doux.

Cette allée sera décomposée en 4 séquences paysagères :

- La pointe sud traitée en boisement naturel encadrant un chemin forestier.
- Une placette de transition,
- Le boulingrin, espace enherbé en dépression bordé de tilleuls qui présente des équipements de loisir.
- La pointe Nord qui présente un élément architectural remarquable comme un kiosque au bout de la perspective servant de point d'appel pour le regard du promeneur.

A.2. Le réseau viaire

Les carrefours créés pour la desserte de la ZAC sur la RD 636 seront gérés par feux tricolores. L'étude de déplacements a montré qu'il n'est pas nécessaire d'aménager de surlargeur de tourne-à-gauche. Un aménagement simple avec une file en entrée de carrefour pour chaque branche et un espace de stockage central pour le tourne-à-gauche suffit.

A l'intérieur du futur quartier, la voirie est de type «résidentiel», limitée à 30, avec un régime de priorité à droite. Elle dessert l'ensemble des parcelles sans créer de hiérarchie viaire marquée.

Ces voies sont dimensionnées en fonction des usages. Certaines seront, par leur profil, accessibles aux bus qui pourront desservir le cœur de la ZAC.

La place de cœur de quartier est facilement accessible en modes doux depuis tous les points de la ZAC.

Des ouvertures piétonnes sont également ménagées côté est, vers les quartiers résidentiels existants, et côté ouest, pour relier la ZAC à l'écoquartier de la Plaine de Montaigu et à la future ZAE des Hautes Bornes.

A.3 La gestion des eaux pluviales

L'assainissement pluvial de l'opération sera essentiellement basé sur les principes fondamentaux suivants :

- Respecter les écoulements naturels ;
- Stocker l'eau à la source ;
- Favoriser l'infiltration ;
- Veiller à la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou à la répétition d'épisodes pluvieux.

Ce système présente l'avantage d'annihiler les ruissellements et la vitesse de l'eau ainsi que de permettre une mise en scène de l'eau à travers la composition du plan masse.

La gestion alternative des eaux pluviales apporte une forte valeur ajoutée, en termes de qualité paysagère, tout en limitant les coûts d'aménagements.

Ce principe d'assainissement implique un aménagement très respectueux de la topographie existante, que ce soit pour le domaine privatif ou pour le domaine public.

Il permettra en outre de ne pas saturer les réseaux existants dans le cas de fortes pluviométries et de favoriser l'infiltration des eaux, assurant ainsi le rechargement des nappes d'eaux.

La gestion pluviale du projet sur le domaine public sera assurée par trois types d'ouvrages hydrauliques :

- Les noues paysagères attenantes aux voiries ;
- Les bassins secs de rétention qui sont des espaces verts creux au centre de l'Allée Royale ;
- Des dépressions paysagées situées au nord de l'opération accueillant les surplus en cas d'épisode pluvial exceptionnel.

A.4 La collecte des déchets

La collecte des déchets se fait par bornes d'apport volontaire (BAV) enterrées pour les déchets non recyclables et les emballages répartis dans toute la ZAC.

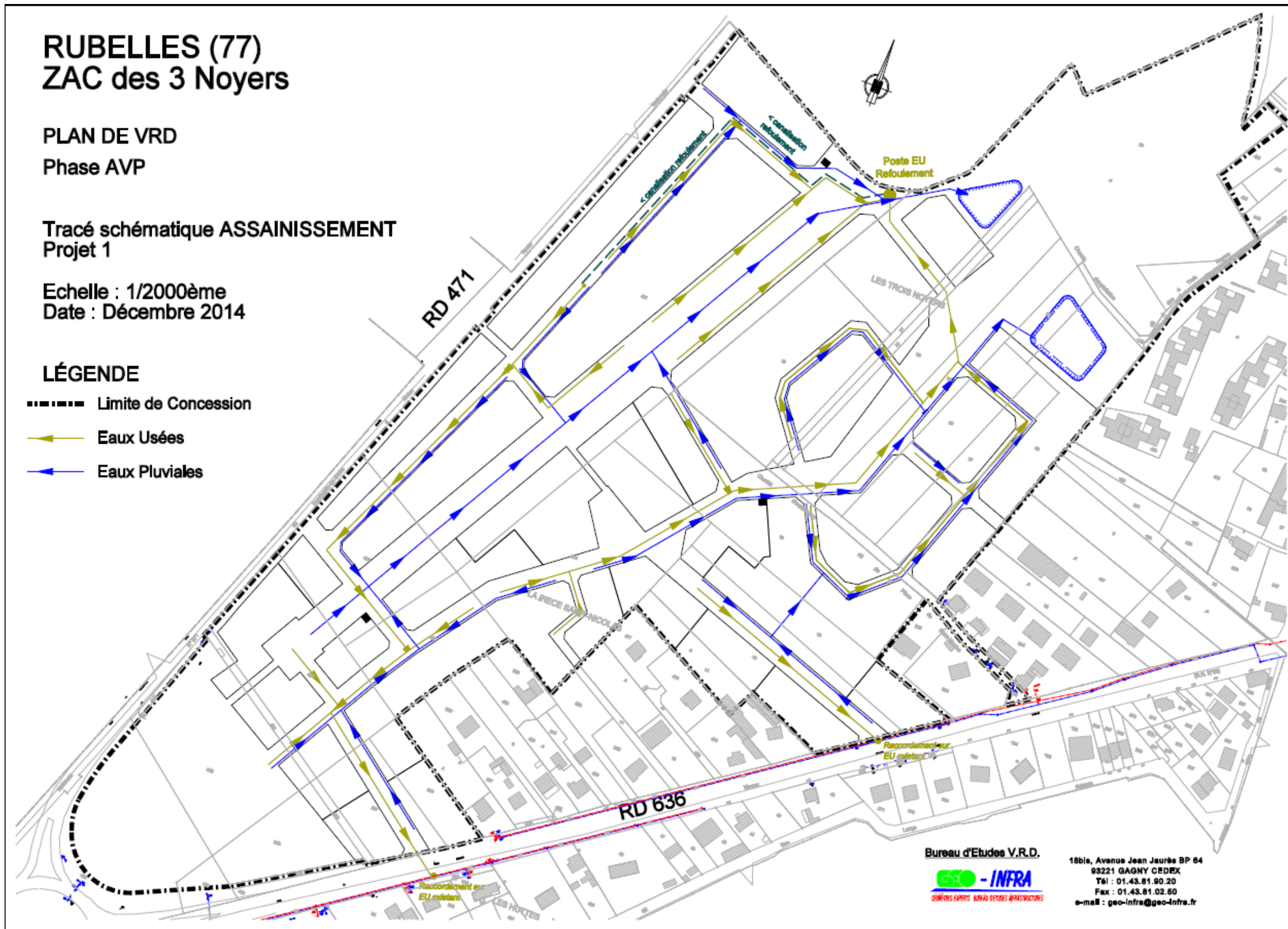
Les Points d'apport volontaires (PAV) pour le verre et les cartons seront positionnés en entrée du quartier.

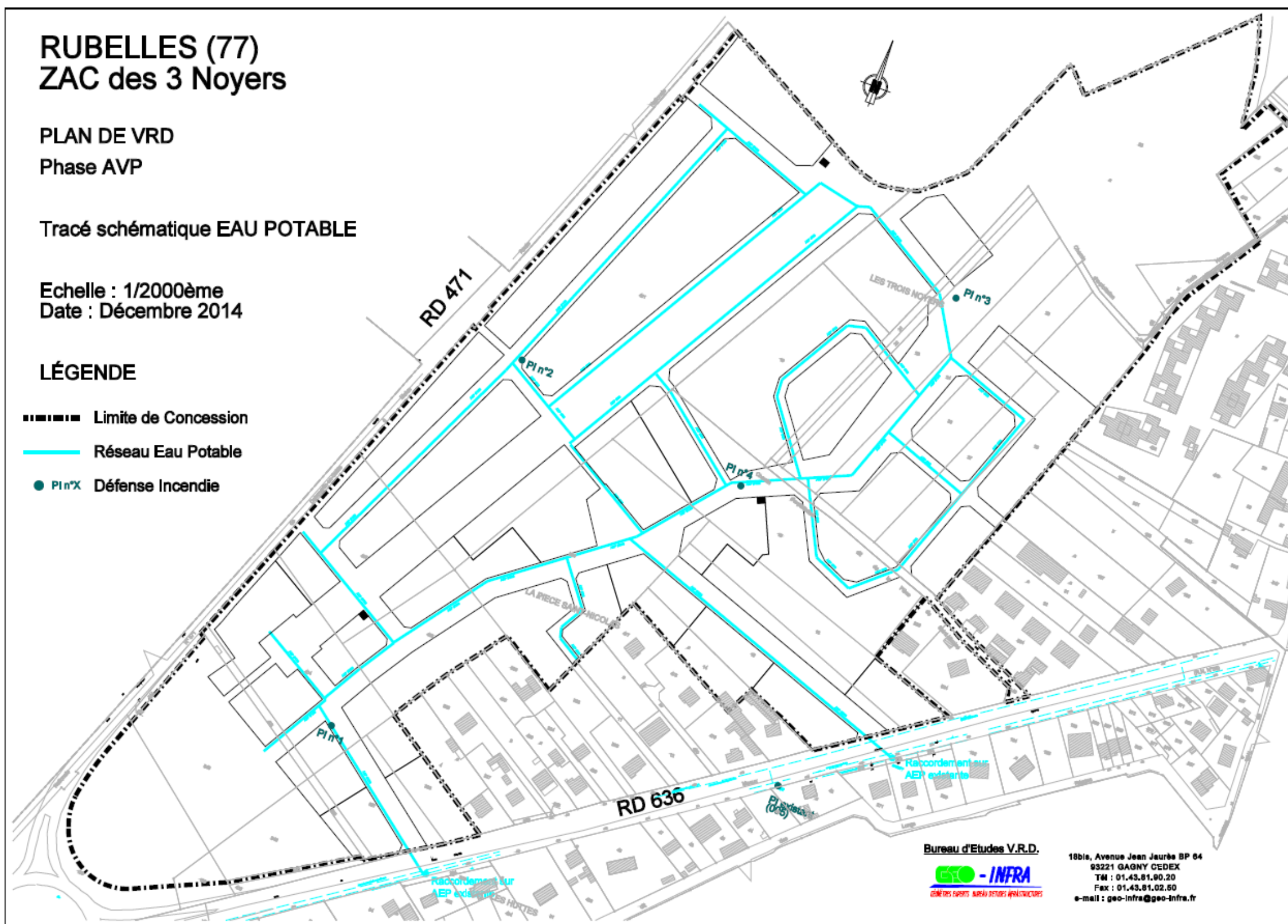
B. PROJET DE PLAN DES ESPACES PUBLICS A REALISER

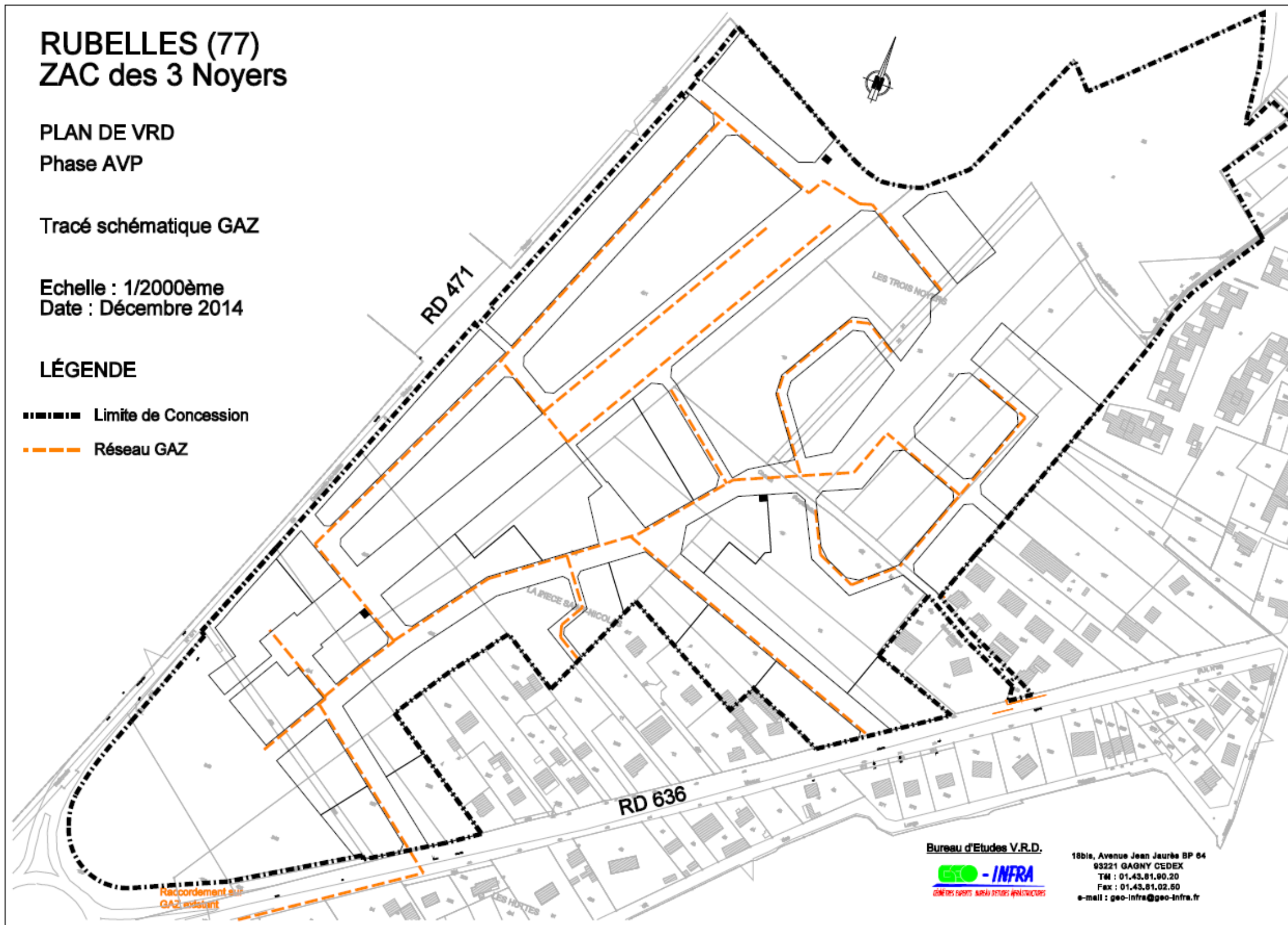


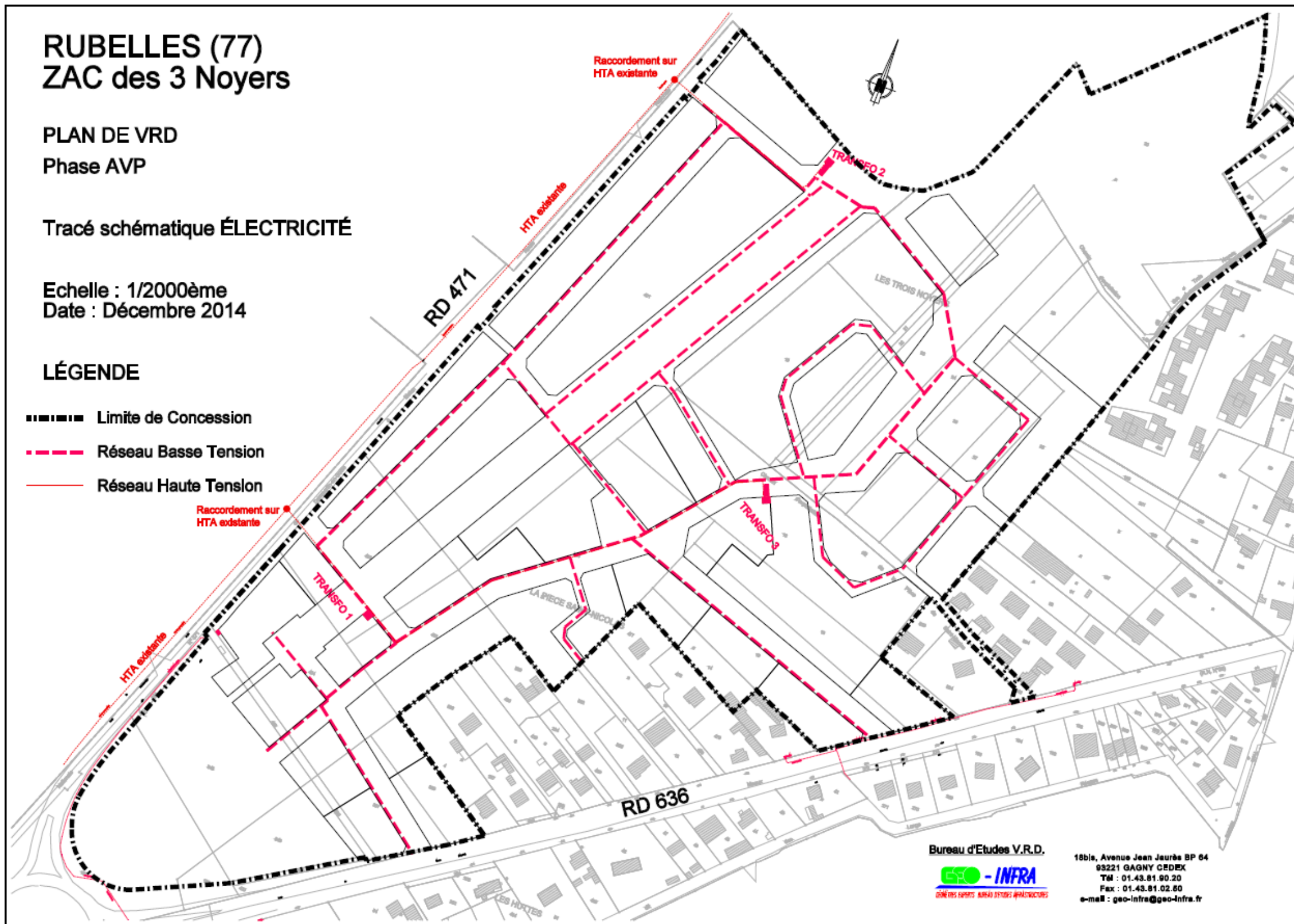
C. PROJET DE PLAN DES RESEAUX A REALISER

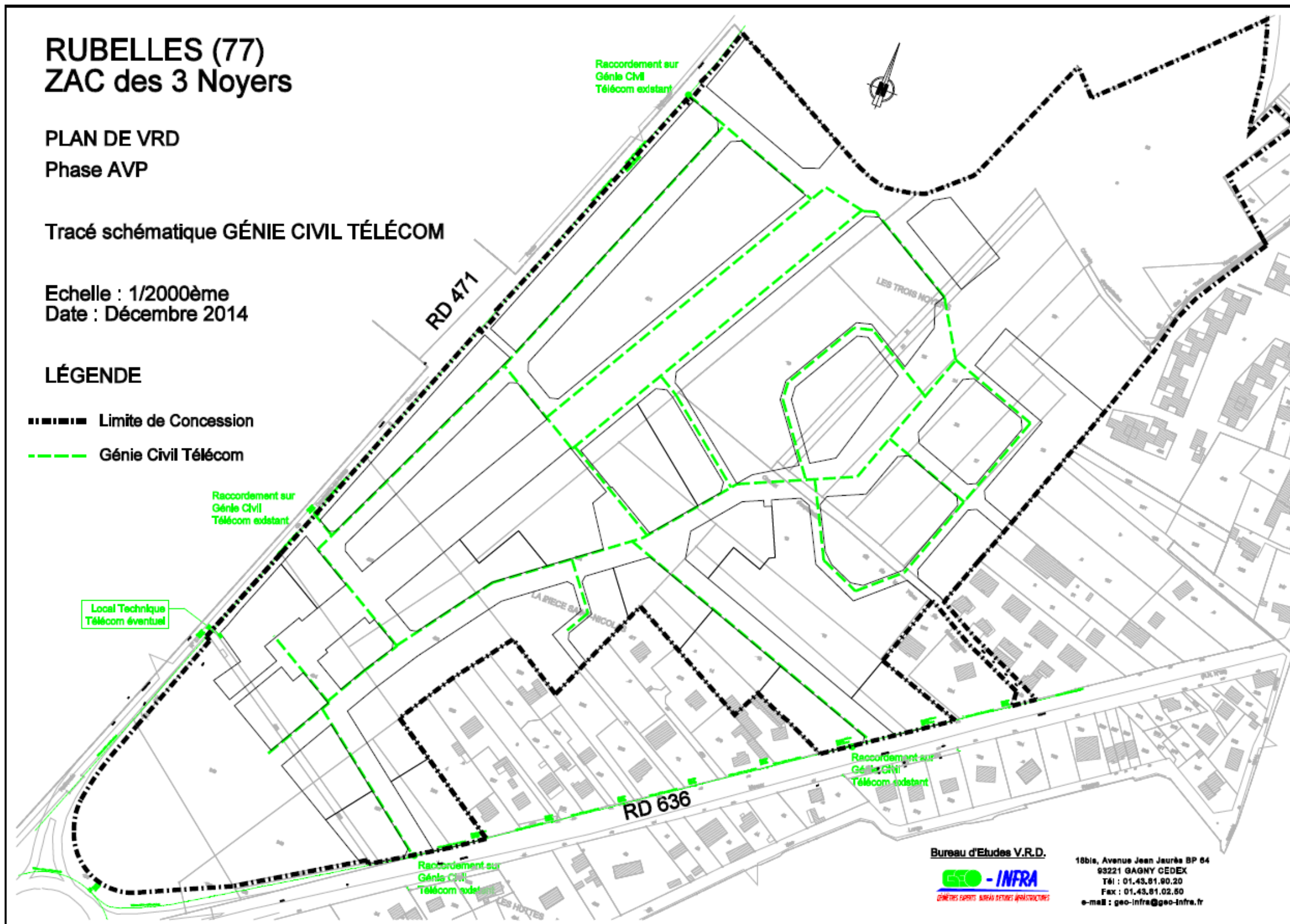
C.1. Plan d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales











D. TABLEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

<i>Equipements prévus</i>	<i>Maitre d'ouvrage</i>	<i>Financeurs</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Gestionnaire</i>	<i>Coût de réalisation estimé</i>
Equipements d'infrastructure					
<p>1) Equipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la concession d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rénovation de l'aménagement de l'allée royale ; - Création d'un parc urbain et d'espaces verts ; - Création des voies nécessaires à la desserte des parcelles destinées aux logements, aux commerces et aux équipements publics 	GME	GME	VILLE	VILLE	8 688 k€ HT
<p>2) Equipements publics d'infrastructures liés à la réalisation de la ZAC</p> <p>Aménagement de deux intersections sur la RD 636 pour permettre la desserte de l'opération</p>	GME	GME	Conseil Général 77	Conseil Général 77	598 k€ TTC

Equipements de superstructure

Extension et restructuration du groupe scolaire, de la cantine et de la garderie communale	Commune	GME	VILLE	VILLE	3 000 K€ TTC
Construction d'un équipement public sur la parcelle Sud de la ZAC, et paysagement de la parcelle	Commune	VILLE (1500 k€ TTC) + GME (1000 k€ TTC)	VILLE	VILLE	2 500 K€ TTC

IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

A. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Dépenses	HT en k€
Travaux d'aménagement	8 688
Honoraires techniques	1 121
Participations	4 598
Frais de commercialisation et communication	1 150
Frais de gestion	1 529
Frais Financiers	611
Rémunération du risque	1 094
Foncier et frais d'acquisition	6 083
Frais divers – juridiques - impôts	400
TOTAL DES DEPENSES	25 274
Recettes	HT en k€
Charges foncières pour collectif (locatif social)	1 572
Charges foncières pour intermédiaires (accession)	853
Charges foncières logements en maisons de ville	2 263
Charges foncières commerces et activités	44
Terrains à bâtir : - 400 m ² et plus - 250 à 400 m ² - 250 m ² environ	20 543
TOTAL DES RECETTES	25 274

B. BILAN DYNAMIQUE

Dépenses	HT en k€								
	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 à 2024
Travaux d'aménagement	8 688	2 228	1 620	942	1 500	500	1 300	300	298
Honoraires techniques	1 121	450	200	100	129	102	50	50	40
Participations	4 598		1 600	1 700	300	300	300	300	98
Frais de commercialisation et de communication	1 150	201	281	140	133	155	111	60	69
Frais de gestion	1 529	341	152	152	152	152	152	152	276
Rémunération pour risque	1 094	110	110	110	110	110	110	110	324
Foncier et frais d'acquisition	6 083	4 151	-		1 239	693			-
Frais divers - juridiques - impôts	400	110	70	30	60	40	20	20	50
cout d'investissement	24 663	7 591	4 033	3 174	3 623	2 052	2 043	992	1 155
Frais financiers	611	292	93	75	110	54	-	-	13
TOTAL DES DEPENSES	25 274	7 882	4 126	3 249	3 733	2 106	2 043	992	1 142

Recettes	HT en k€								
	Total	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 à 2024
Charges foncières pour collectif (locatif social)	1 572		494			540	538		-
Charges foncières pour intermédiaires (accession)	853		552				301		-
Charges foncières logements en maisons de ville	2 263		1 250	550	254	109	100		-
Charges foncières commerces et activités	44					30	14		-
Terrains à bâtir :									
- 400 m ² et plus	20 543		6 820	3 100	2 470	2 640	2 770	338 ¹	1 405
- 250 à 400 m ²									
250 m ² environ									
TOTAL DES RECETTES	25 274	-	9 116	3 650	2 724	3 319	3 723	338¹	1 405

V. ETUDE D'IMPACT