

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Art. R. 311-2 (*Décret n° 2006-959 du 31 juillet 2006 art. 3 I Journal Officiel du 2 août 2006*)

- La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Le dossier précise également si la taxe locale d'équipement sera ou non exigible dans la zone.

*

*

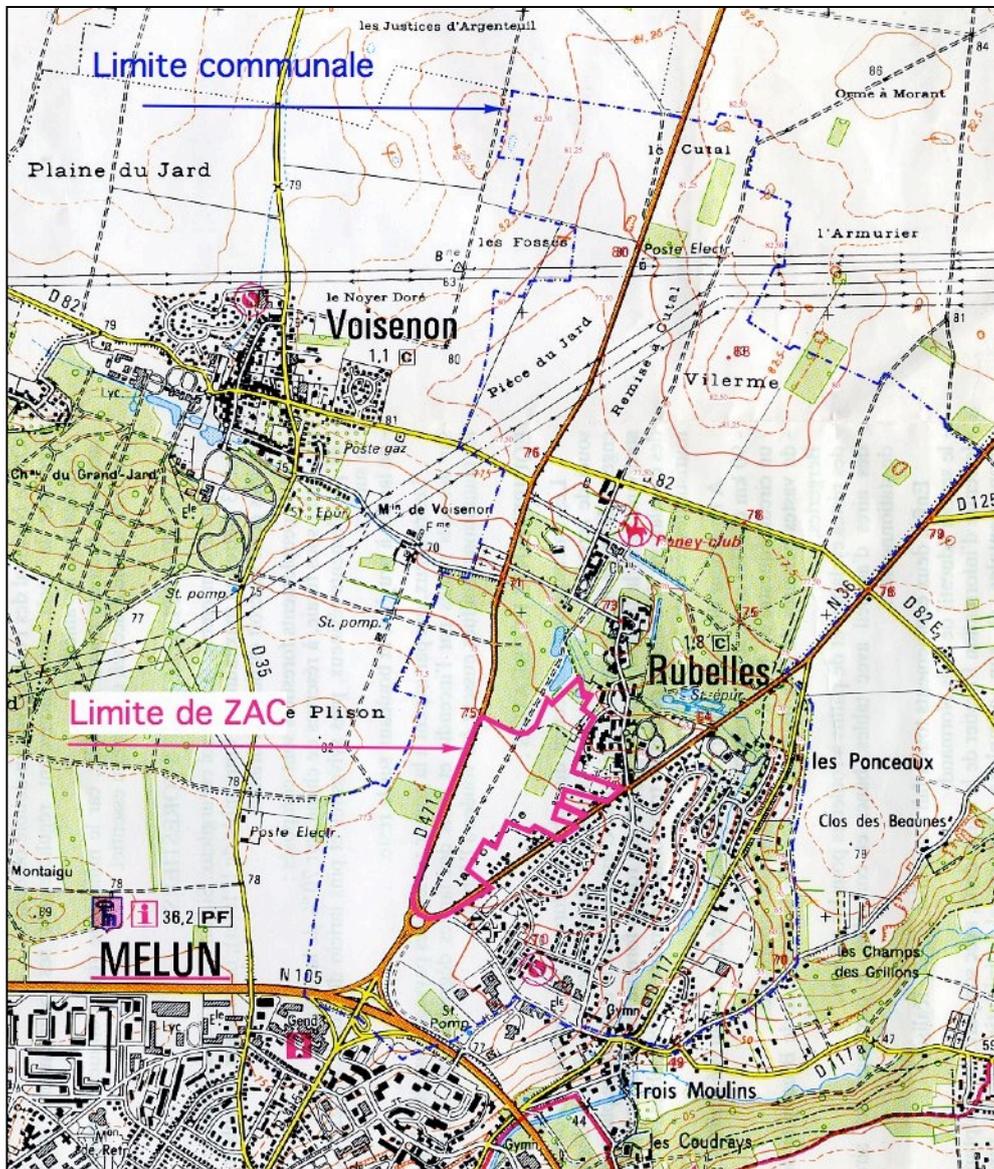
*

CHAPITRE I - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

A - OBJET DE L'OPÉRATION

L'opération porte sur la réalisation d'une opération d'aménagement, à vocation de logements, que la Commune de Rubelles envisage de réaliser sous la forme d'une zone d'aménagement concerté, au sens des articles L311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ci-dessous : extrait de la carte IGN au 1 / 25 000.



Cette opération, d'une superficie de quelque 22 hectares, s'inscrit dans un contexte géographique, économique et démographique qui nécessite tout d'abord d'être caractérisé.

*

* *

1 : Situation géographique et facteurs de développement (source PLU approuvé le 25 janvier 2008)

- Distante de Paris d'environ 45 kilomètres, Rubelles est une commune péri-urbaine qui jouxte, au Nord, Melun, la préfecture du département de la Seine et Marne.

L'influence de cette ville sur le territoire communal de Rubelles est marquée : axes majeurs de circulation (RD 605, RD 471 et RD 636), importance des zones d'activités ou commerciales (ZA de Saint Nicolas), développement récent de la construction.

Cependant la partie Nord de la commune présente les caractères d'une zone rurale et agricole, ouverte sur le plateau de la Brie, avec des espaces naturels de qualité.

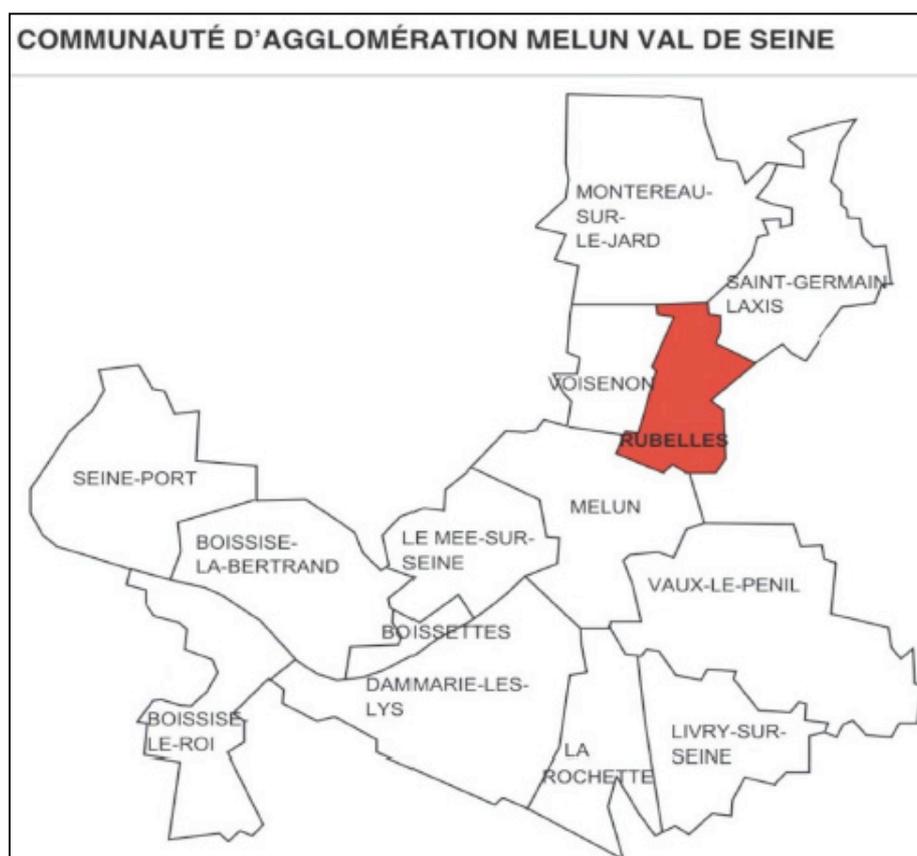
En 1999, la commune comptait 1 653 habitants, et **1 848 habitants** en 2006 (contre 1754 en 1990 et 1822 en 1982 – source recensement INSEE), pour une superficie totale de 392 hectares.

Le territoire communal est limité par les communes suivantes :

- Melun au Sud
- Voisenon à l'Ouest
- Saint Germain-Laxis et Montereau-sur-le-Jard au Nord
- Maincy à l'Est

La commune appartient à l'arrondissement de Melun et au canton de Melun Nord.

Elle fait également partie de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS créée le 1er janvier 2002) qui intègre 14 communes, pour une population totale de 105 410 habitants(1). Rubelles est localisée en première couronne de cette agglomération.



2 : Évolutions économiques et démographiques

• 2.1 - Évolutions démographiques (source INSEE)

population sans double compte		commune	% canton	canton
population 1962	niveau	356	7,0%	5 101
	solde migratoire			
	solde naturel			
population 1968	niveau	451	8,0%	5 607
	solde migratoire	78		
	solde naturel	17		
population 1975	niveau	742	9,4%	7 902
	solde migratoire	286		
	solde naturel	5		
population 1982	niveau	1 822	15,5%	11 785
	solde migratoire	1 022		
	solde naturel	58		
population 1990	niveau	1 753	13,3%	13 148
	solde migratoire	-132		
	solde naturel	63		
population 1999	niveau	1 653	10,2%	16 155
	solde migratoire	-126		
	solde naturel	26		
population 2006 Provisoire*	niveau	1 848	-	-
	solde migratoire	164		-
	solde naturel	31		-

• Taux d'accroissement annuels :

- entre 1962 et 1968 : + 4,03 % (+ 3,31 % dû au solde migratoire et + 0,72 % dû au solde naturel).
- entre 1968 et 1975 : + **7,40** % (+ 7,27 % dû au solde migratoire et + 0,13 % dû au solde naturel).
- entre 1975 et 1982 : + **13,62** % (+ 12,89 % dû au solde migratoire et + 0,73 % dû au solde naturel).
- entre 1982 et 1990 : - **0,48** % (- 0,92 % dû au solde migratoire et + 0,44 % dû au solde naturel).
- entre 1990 et 1999 : - **0,65** % (- 0,82 % dû au solde migratoire et + 0,17 % dû au solde naturel).
- entre 1999 et 2006 : + **1,60** % (+1,40 % dû au solde migratoire et + 0,30 % dû au solde naturel).

Note importante :

L'analyse présentée ci-après se fonde uniquement sur des données officielles et légales, c'est-à-dire celles des différents recensements généraux de population (SOURCE : INSEE).

Nota bene :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
<i>Source : Recensement de la population 2007 - Limites territoriales au 1er janvier 2009</i>		
1 830	53	1 883

(source PLU approuvé le 25 janvier 2008)

- 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.

A Rubelles, sur la période 1975-1982, la très forte augmentation du nombre d'habitants est liée aux apports migratoires particulièrement importants, notamment par rapport aux territoires de référence.

Depuis 1982, le solde migratoire a chuté, au point de devenir négatif, à la différence des deux territoires de référence. Cela signifie qu'il y a eu plus de départs que d'arrivées de nouveaux habitants dans la commune ; ce mouvement migratoire n'a pas été compensé par l'excédent naturel. Il est redevenu faiblement positif entre 1999 et 2006.

- Entre 1982 et 1999, la structure par âge de la population a très fortement évolué.

On observe ainsi une très nette progression de la classe d'âge des 40-59 ans (de 19,8% à 40,3%) et aussi de celle des 60 ans ou plus (de 5,7 % à 16,5%). En parallèle, la proportion des plus jeunes et des 20-39 ans dans la population totale diminue très nettement, passant de 74,5% à 43,2%. **En 2006, les moins de 20 ans représentent 462 personnes et les plus de 60 ans 371.**

On assiste donc à un vieillissement de la population marqué, ce qui est traduit également par l'évolution de l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / plus de 60 ans) :

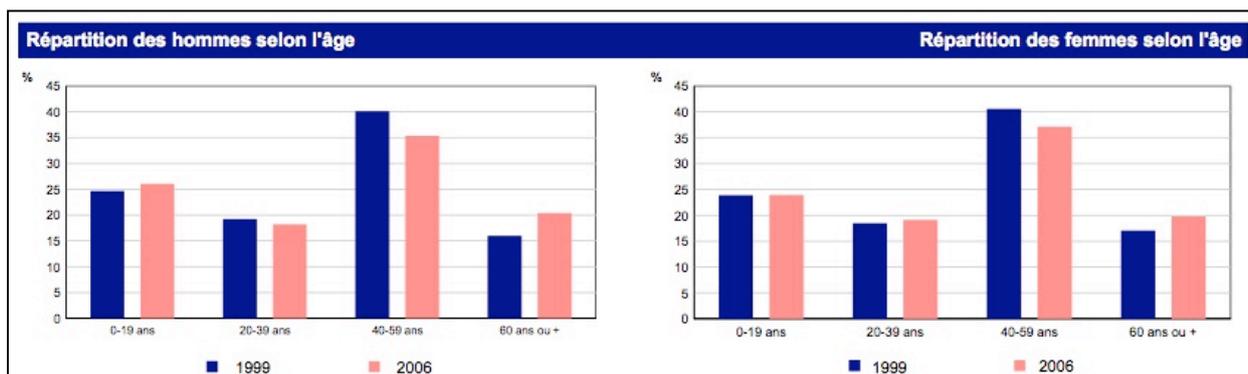
- 6,87 en 1982,
- 3,39 en 1990,
- 1,47 en 1999
- **1,24 en 2006.**

La répartition par classes d'âge en 1999 à Rubelles est très différente des moyennes départementales.

La classe d'âge des 40-59 ans est fortement surreprésentée, à l'inverse des moins de 40 ans qui sont 43,2% de la population contre 58,1% pour le Département. La part des 60 ans ou plus est de 16,5% à Rubelles et 14,6% pour le Département.

- Entre 1999 et 2006, la structure par âge de la population a évolué dans le sens d'un vieillissement accentué, puisque – tant pour les hommes que pour les femmes, les parts respectives n'ont que peu varié pour les 0 à 19 ans et les 20 à 39 ans, tandis que la part des 40 à 59 ans a diminué au profit des plus de 60 ans.

Tableau, source : INSEE.



• **2.2 – Le logement**

	1975	1982	1990	1999	2006	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/2006
population sans double compte	742	1822	1753	1653	1848	1080	-69	-100	195
taux d'occupation	3,12	3,31	3,08	2,77	2,60	0,19	-0,23	-0,31	-0,17
population résidences principales	690	1782	1719	1607	1797	1092	-63	-112	190
résidences principales	221	539	558	580	691	318	19	22	111
résidences secondaires	7	11	10	9	4	4	-1	-1	-5
logements vacants	21	23	20	26	18	2	-3	6	-8
parc total	249	573	588	615	713	324	15	27	98
logements construits						332	34	34	110
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)						8	19	7	12
variation RS + LV						6	-4	5	-13
deserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0						-13	40	63	38
point mort						1	55	75	37
effet démographique						331	-21	-41	73

- **La notion de point mort** correspond aux logements construits dans une hypothèse de stabilité démographique : s'il y a croissance de population des résidences principales, la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression, elle lui est inférieure.

Les besoins en logements liés au point mort sont de trois types :

- le renouvellement, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés, (ainsi que la suppression de logements dans un même immeuble, ou - à l'inverse - augmentation du nombre de logements dans un même immeuble quand le renouvellement présente une valeur négative) ;
- la compensation de l'accroissement (ou de la diminution...) du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
- la compensation du deserrement, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, sur la part des logements construits qui a contribué à l'augmentation démographique.

L'effet démographique mesure la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de population = nombre de logements construits - point mort (par ex. 34 - (+ 55) = variation du nombre d'habitants des RP en T1 / taille moyenne des ménages en T1 (par ex. -63 / 3,08).

- **Il faut ici en particulier noter :**

- Un taux d'occupation des logements en baisse constante depuis 1982 (3,31 contre 2,60 en 2006), soit une perte de plus de 0,7 habitant par logement (0,71). Sur 539 résidences principales en 1982 et à nombre de logements constant, cela signifie une perte d'environ 380 habitants.

Cette évolution du taux d'occupation des logements est caractéristique d'une population vieillissante, ayant des enfants en âge de quitter le domicile parental. Rubelles reste toutefois dans une moyenne supérieure aux données nationales (2,40 en 1999), ce qui signifie que la population des logements existants va poursuivre sa diminution dans les prochaines années.

- Un "renouvellement" des logements relativement faible, sauf entre 1982 et 1990 : l'augmentation nette en logements n'est que de 15 unités, malgré la construction de 34 logements. Le "renouvellement" représente donc 56 % des logements construits durant cette période.

- Un effet démographique **négatif** entre 1982 et 1999, en raison du faible nombre de logements construits et de la forte diminution de la taille moyenne des ménages : la population de Rubelles a diminué malgré la construction de quelques dizaines de logements.

- En ce qui concerne l'incidence nette, en termes d'augmentation du nombre d'habitants, de l'accroissement du parc de résidences principales, on note les évolutions ci-après.

Entre 1975 et 1982, le nombre de résidences principales augmentait de 318 et la population (des résidences principales) de 1 092 habitants, soit une incidence de **3,43** habitants par logement, chiffre qui traduit un mouvement soutenu d'apport de population, avec des ménages déjà constitués.

Entre 1982 et 1990, le nombre de résidences principales augmentait de 19, et la population diminuait de 63 habitants, chiffre important, et qui traduit le phénomène de desserrement la population (de 3,31 à 3,08 habitants/logement).

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales augmentait de 22 unités, et la population diminuait de 112 habitants, chiffre qui reflète la poursuite du desserrement de la population (de 3,08 à 2,77 habitants/logement).

Entre 1999 et 2006, le nombre de résidences principales augmentait de 111 unités, et la population de 190 habitants, soit 1,71 habitant par logement, chiffre qui reflète la poursuite du desserrement de la population (de 2,77 à 2,60 habitants/logement).

Sur la période de 1975 à 2006, on constate une augmentation nette de 1 107 habitants, pour une augmentation de 470 résidences principales, soit une incidence nette de **2,36 habitants par logement**. Ce phénomène de desserrement tendanciel est donc une caractéristique significative de l'équation population / logement de la commune de Rubelles.

- En termes de composition du parc de logements, on note par ailleurs un déséquilibre significatif :

RESIDENCES PRINCIPALES	1975	1982	1990	1999	2006
résidences principales	221	539	558	580	691
logements individuels	*	*	531	564	684
logements collectifs	*	*	18	16	7
propriétaires	*	*	460	473	583
locataires	*	*	68	82	94
dont logements aidés	*	*	49	44	53
% de logements aidés / total	*	*	8,78	7,59	7,67
logements non aidés	*	*	18	37	41
logés gratuitement	*	*	30	25	*

* = données non disponibles

Au regard de l'article 55 de la loi SRU¹, la Commune de Rubelles est donc redevable d'un prélèvement de 152,45 € par logements manquants, le nombre de logements sociaux étant inférieur à 20 % des résidences principales. Pour mémoire, 20 % des 691 résidences principales représentent 138 logements.

¹ Loi solidarité et renouvellement urbain, article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- Logements sociaux décomptés (article L302-5 du CCH) :

- Ceux appartenant aux organismes HLM, à l'exception en métropole de ceux construits ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L351-2 du CCH (APL)
 - Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L351-2 du CCH (APL) dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.
 - Les logements appartenant aux SEM des DOM, à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de celle-ci, les logements appartenant aux houillères de bassin, ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France
 - Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et logements foyers dénommés résidences sociales, ainsi que les places des CHRS (1 logement équivalent à 3 places).

• 2.3 - Évolutions économiques

Population active et emploi : (source INSEE 1982, 1990 et 1999)

Le taux d'activité : $\frac{\text{population active}}{\text{population totale}}$ Le taux d'emploi : $\frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{nombre d'actifs}}$

Ce dernier taux constitue un indicateur du nombre d'emplois offert par l'aire d'étude et donc de sa vitalité économique ; il ne préjuge évidemment pas du niveau de l'emploi sur place de la population active locale (voir deuxième tableau : l'emploi sur place entre 1975 et 1999).

	1975	1982	1990	1999	2006
population	742	1822	1753	1653	1848
actifs	318	868	871	821	857
emplois	120	400	268	845	1265
taux d'activité	42,9	47,6	49,7	49,7	46,4
taux d'emploi	37,7	46,1	30,8	102,9	147,6

	nombre d'actifs	total des emplois	actif ayant son emploi dans la commune	venant de commune extérieure	actifs allant à l'extérieur	% actifs ayant son emploi sur place	chômeurs*
1975	318	120	69	51	234	21,7	15
1982	868	400	96	304	734	11,1	38
1990	871	268	97	171	730	11,1	44
1999	821	845	72	773	699	8,8	50
2006	857	1265	89	1176	720	7,0	47

Soit 5,48 % de la population active en 2006

Au cours des années 90, le nombre de chômeurs augmente (+13,6%) ; cette tendance est toutefois beaucoup moins accusée que dans les territoires de référence. Ainsi, le taux de chômage en 1999 reste faible (6,1%).

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.

Enfin, 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.

*

*

*

B – JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

1 : Au regard des équilibres généraux

Des données qui précèdent, il apparaît que la Commune de Rubelles nécessite un **rééquilibrage dans la composition de son parc de logements.**

Le territoire peut en effet être caractérisé comme suit :

• Au chapitre des points positifs, on notera : (source : projet d'aménagement et de développement durable du PLU approuvé le 25 janvier 2008)

- Un dynamisme important de la demande en matière de logement.

- Une stabilité de la population accueillie au cours des années 80.

- Un environnement boisé privilégié.

- Un taux d'activité élevé.

- Des logements récents, donc confortables.

- Un niveau d'équipement adapté.

- L'appartenance à une Communauté d'Agglomération.

• Au chapitre des points qui doivent alerter, on notera :

- Un vieillissement de la population.

- La stabilité de la population sur les 20 dernières années qui ne favorise pas le rajeunissement.

- Des voies importantes comportant des nuisances et des contraintes (L.111-1-4).

- Une liaison urbaine peu valorisante avec Melun.

• En conclusion, les pistes de réflexion proposées sont :

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands thèmes :

- ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL RÉGULIER ET ADAPTÉ

- PRESERVER LES ÉLÉMENTS DE QUALITÉ DE VIE

- PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES DIVERSES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune. La création de la ZAC doit conforter l'ensemble de ces objectifs démographiques et sociaux.

2 : Au regard des orientations du PADD

- 2.1 - Assurer un développement résidentiel régulier (source PLU approuvé le 25 janvier 2008)

La commune souhaite maintenir un rythme régulier d'évolution de la population. Pour les 10 années à venir, elle souhaite assurer un rythme moyen de construction, d'environ **40 logements par an**, soit un effort important par rapport au rythme de ces 15 dernières années (8,4 logements par an).

- ORIENTATION 1 : Rechercher des extensions urbaines dans les derniers espaces manoeuvrables

L'urbanisation existante, les nuisances routières, ainsi que la protection des espaces de qualité environnementale limitent les zones d'urbanisation à vocation résidentielle.

Le secteur des Trois Noyers offre le potentiel le plus important.

Un petit espace à proximité des 3 Moulins permet le renforcement du tissu existant.

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

- ORIENTATION 2 : Prévoir des extensions plus économes de l'espace

Une meilleure gestion des extensions de l'urbanisation passe par une diminution de la surface des terrains à bâtir.

Celle-ci doit s'accompagner d'une variété d'implantation du bâti, plus fidèle aux implantations traditionnelles. On constate que, grâce à des implantations mieux pensées, les constructions anciennes dégagent plus de terrain privatif libre que les réalisations plus récentes.

- ORIENTATION 3 : Favoriser la mixité sociale

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 conventionné.

*

*

*

- 2.2 – Préserver les éléments de qualité de vie (source PLU approuvé le 25 janvier 2008)
- ORIENTATION 1 : Maintenir les éléments qui font la qualité de la commune

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.

Les règles du P.L.U. doivent veiller à préserver ces éléments ainsi que les principes d'urbanisation qui permettent leur valorisation.

De même, de nombreux éléments bâtis traditionnels émaillent le ban 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.

Pour cela, les opérations nouvelles devront privilégier la variété comme l'harmonie dans le domaine de la hauteur, des formes et des couleurs (via un nuancier).

De meilleures implantations permettraient également d'apporter à la fois une certaine densité sans réduire les espaces libres.

- ORIENTATION 2 : Raccorder les extensions aux zones urbanisées proches

Le secteur des Trois Noyers, au potentiel important, est en partie enclavé par des constructions éparses le long de la RD 636 et par la RD471; les quelques accès possibles doivent être optimisés afin d'éviter des opérations en cul-de-sac.

De la même façon, des liaisons avec le village ainsi qu'avec les autres quartiers doivent être recherchées, même si les premières sont complexes à établir.

- ORIENTATION 3 : Favoriser la création de liaisons douces

Le P.L.U. permet de définir les liaisons éventuelles qu'il faut protéger et (ou) créer :

- accès au village,
- cheminement le long du ru du Jard.

*

*

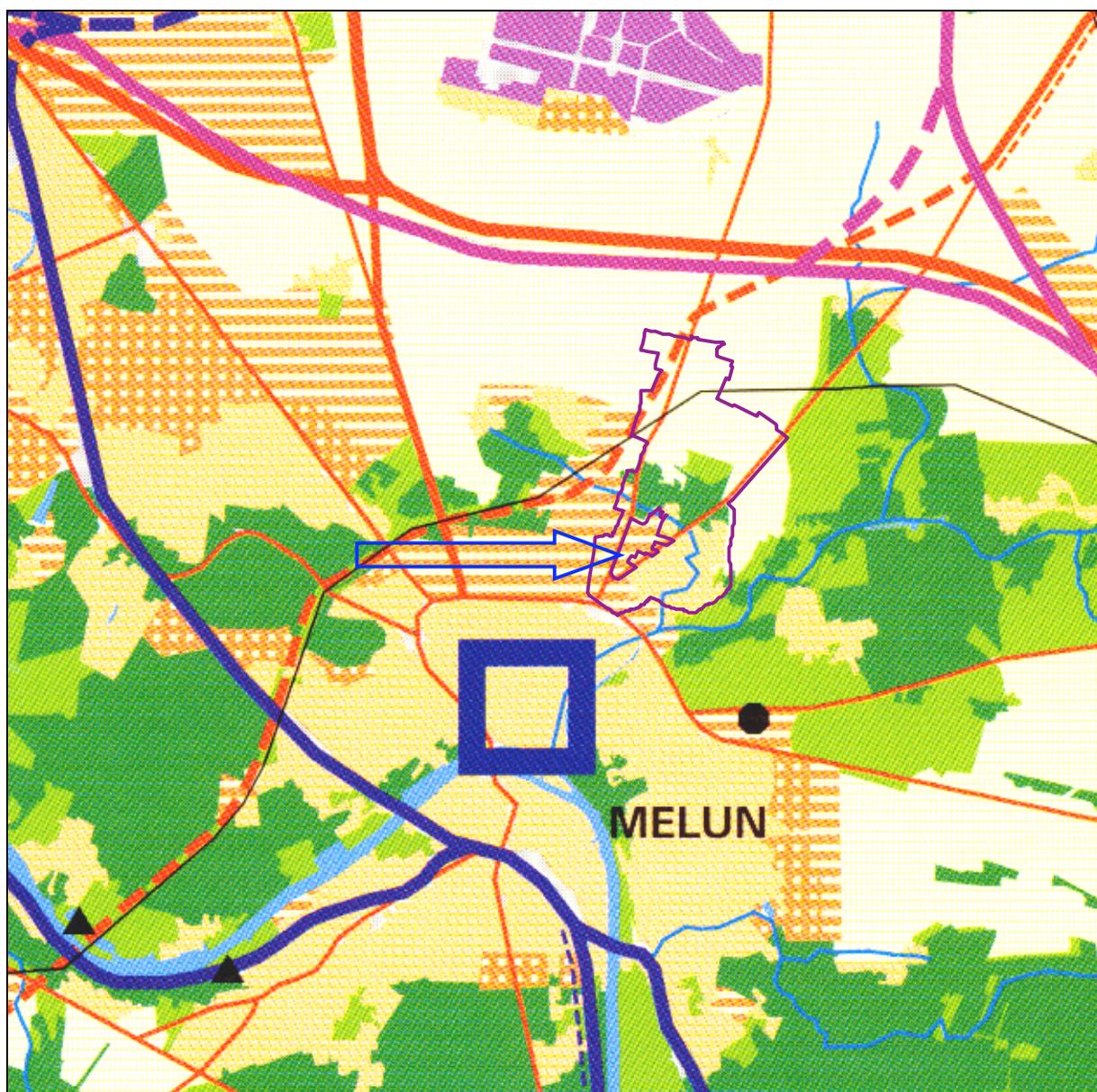
*

3 : Au regard du choix du site

- 3.1 – Dans les documents d'urbanisme supra-communaux

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

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

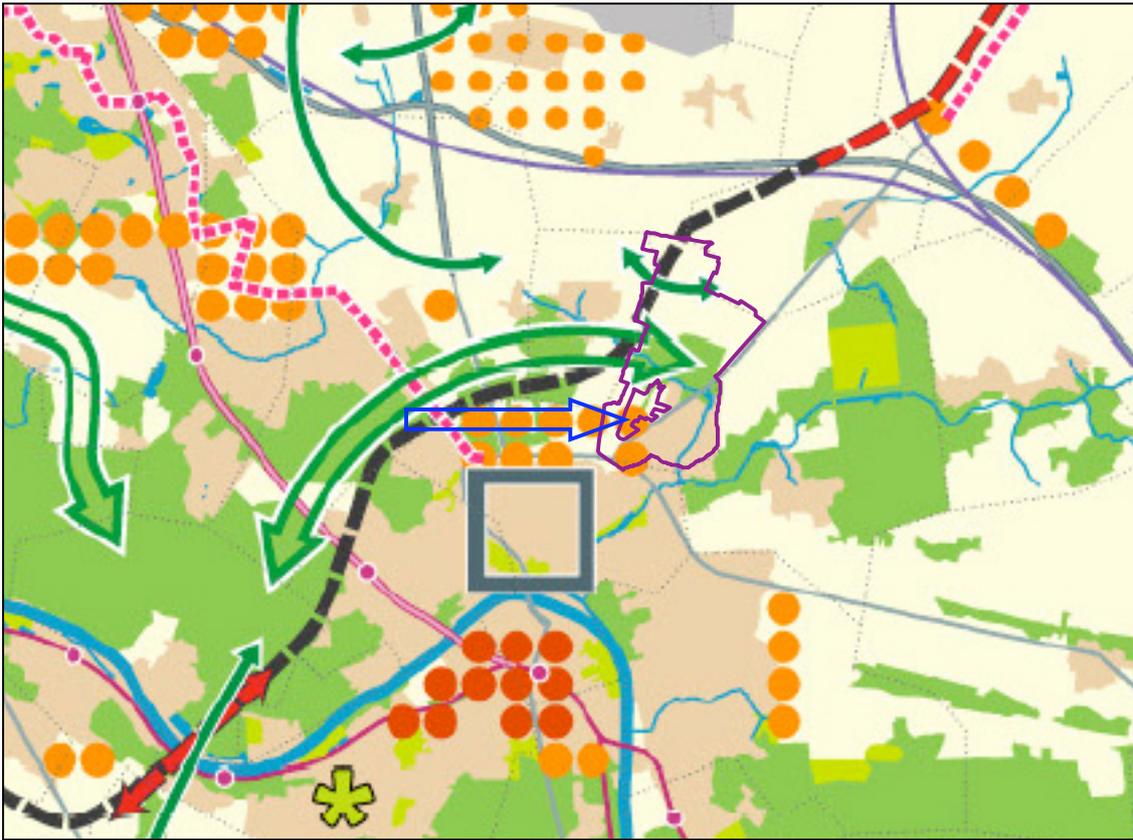


*

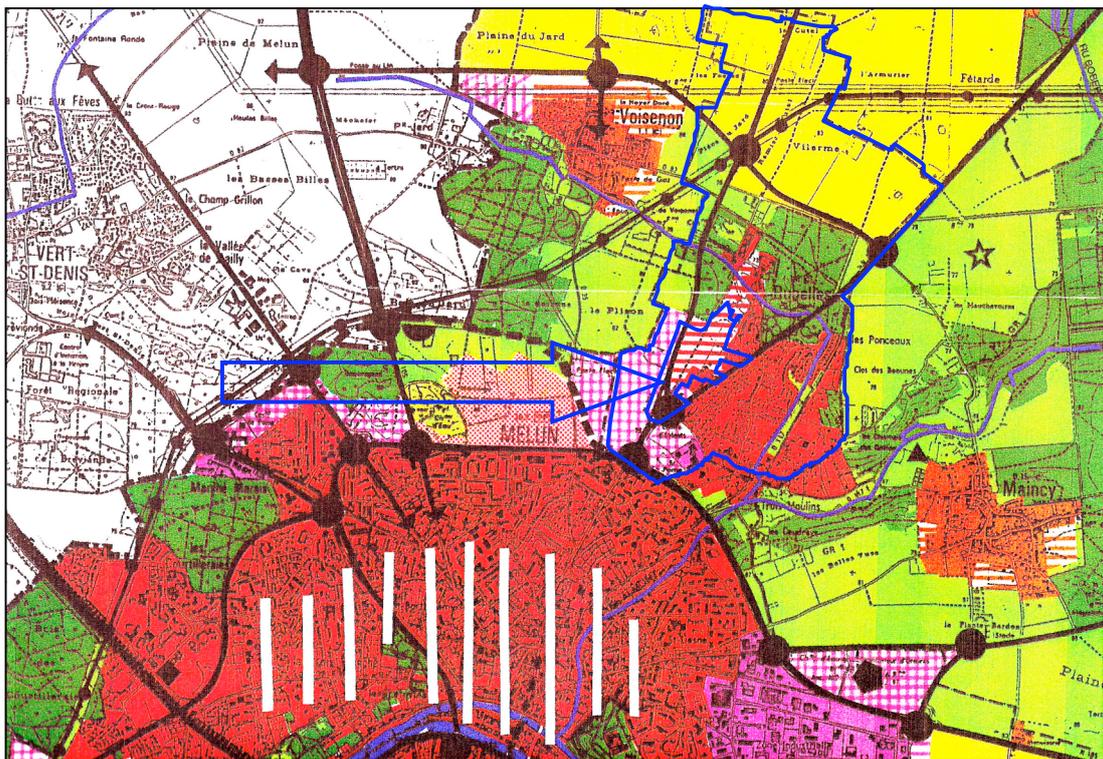
*

*

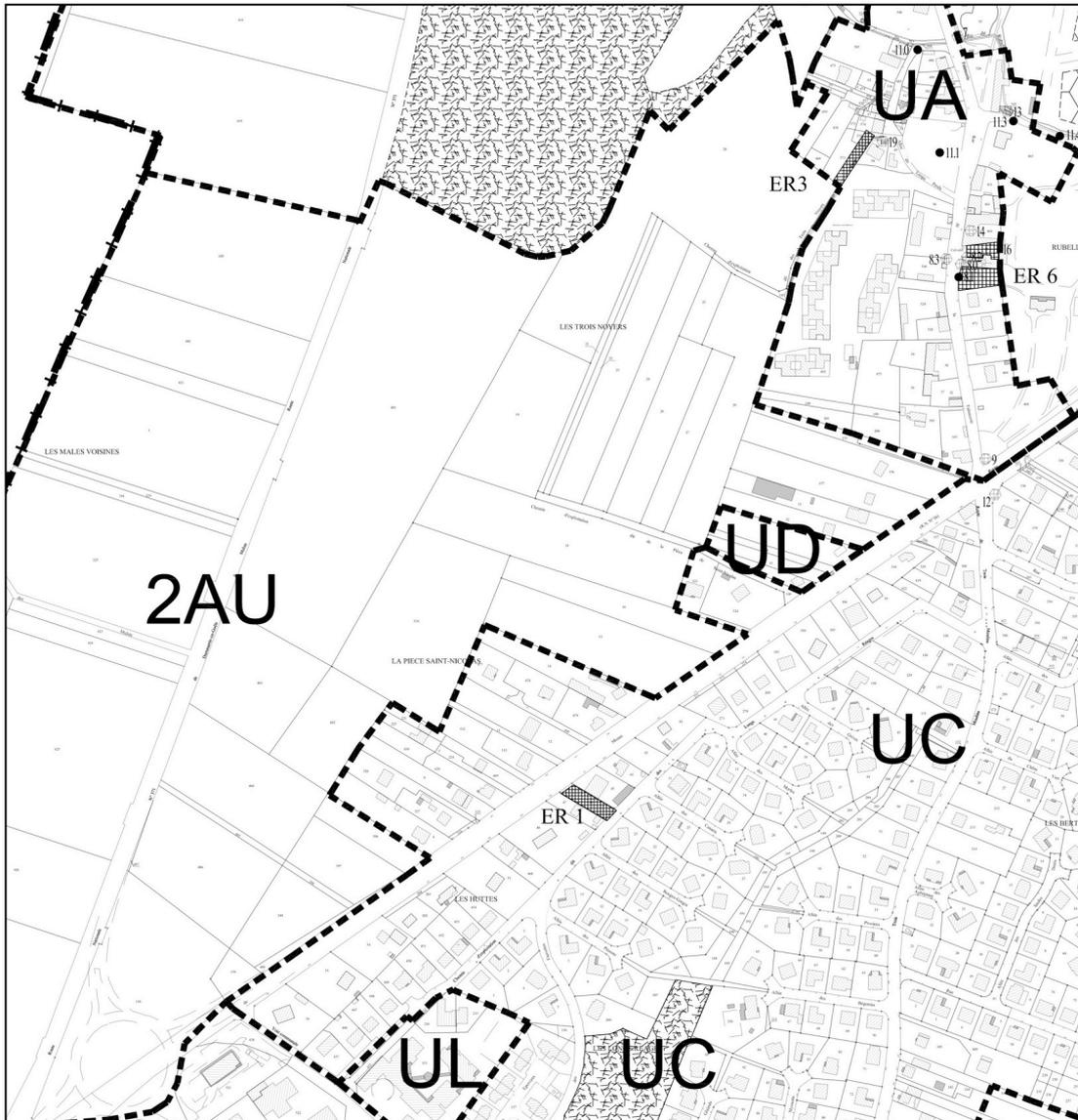
La constructibilité du site a été confirmée par le projet de révision du SD-RIF (« pastilles » d'urbanisation préférentielle).



Ci-dessous : extrait du schéma directeur de Melun du 13 décembre 2006.



• 3.2 – Dans le plan local d'urbanisme



• **Dans le PLU approuvé le 25 janvier 2008, le site est décrit comme suit :**

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

Le caractère essentiel de cette opération pour le devenir de Rubelles sera expliqué par la suite, on se bornera ici à exposer les raisons qui font que la zone 2AU dans son ensemble ne pouvait pas accueillir de l'activité agricole de manière pérenne.

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

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

En limite Sud du ban communal passe la RD 605, rocade Nord de Melun. Le réseau routier de Rubelles est relié à plusieurs autres infrastructures routières rapides : les accès à l'A 5, à la RN 104, ainsi qu'à la RN 4 sont proches.

Si le devenir de la zone a d'ores et déjà fait l'objet d'une réflexion poussée, la complexité des enjeux ne permet pas d'ouvrir la zone à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U.

En effet, l'aménagement global et l'urbanisation de cette zone posent des questions qui méritent une réflexion plus aboutie, notamment à cause de la taille de cet espace.

Les interrogations concernent en premier lieu l'articulation de l'urbanisation future avec les infrastructures routières qui ont, sur la zone, une forte emprise foncière, visuelle et sonore. Aussi, les opérations à venir devront être pensées de manière à limiter les nuisances des voies.

Des liaisons avec l'urbanisation existante devront être prévues afin d'éviter que les nouveaux quartiers soient isolés.

Par ailleurs, les moyens de réduire les nuisances paysagères et sonores feront l'objet d'une réflexion au moyen d'une étude particulière, obligatoire au regard de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

La définition précise de l'urbanisation du secteur ne peut se faire sans inclure la version définitive de ces projets routiers qui auront une grande influence sur la zone.

En plus des enjeux liés aux infrastructures de transport, l'aménagement de la zone doit être pensé de manière à optimiser l'articulation entre la partie résidentielle et la partie activités. Si la séparation établie par la RD 471 est nette, il reste nécessaire de réfléchir aux moyens de réduire les éventuelles nuisances de l'activité sur les habitations.

Cela demande un droit des sols qui évite les opérations partielles, que seul le classement en 2AU de la zone permet. Lorsque tout ou partie des hypothèques seront levées, une modification du P.L.U. pourra ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

A tous ces enjeux techniques se superposent des enjeux institutionnels : le secteur doit faire l'objet d'une bonne entente entre la Commune, la CAMVS, le Conseil Général (qui gère les RD 471, 636 et 605), la ville de Melun et la commune de Voisenon. »

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

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

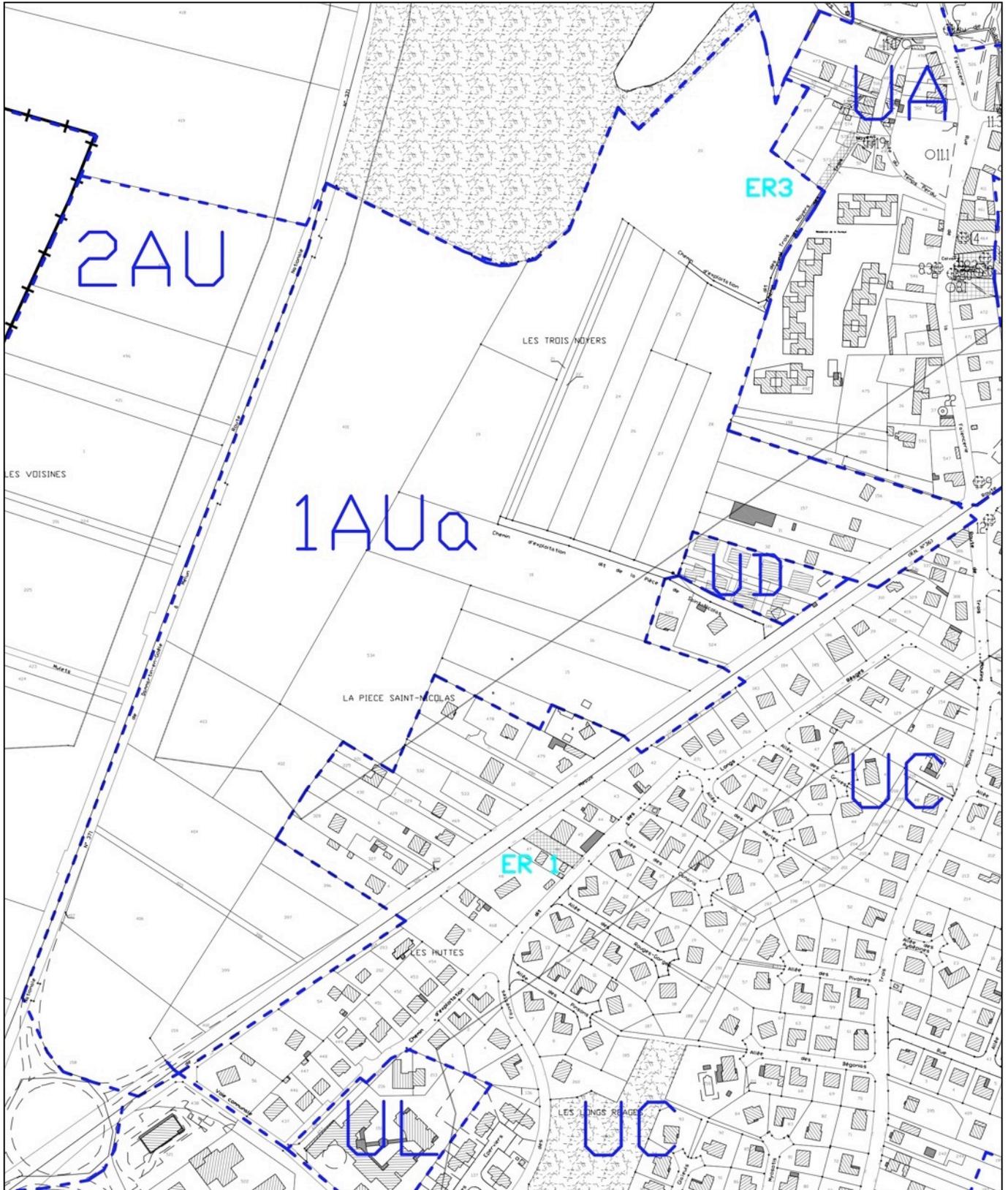
Ce reclassement concerne les terrains sur lesquels la Municipalité projette de réaliser la zone d'aménagement concerté, à l'issue de l'étude qui est effectuée dans le dossier de *création* de la ZAC.

Le plan de zonage modifié est présenté en page suivante.

*

*

*



*

*

*