

# SOMMAIRE

<i>vers une définition des orientations générales : les enjeux du développement de Rebaïs</i>	3
<b>1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX</b>	<b>4</b>
1.1 La localisation et la définition des espaces futurs à urbaniser	7
<b>2. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	<b>8</b>
<b>3. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE</b>	<b>12</b>
3.1 Permettre le développement des zones d'activités	12
3.2 Conforter l'offre de commerces et services	15
3.3 Maintenir l'activité agricole	15
<b>4. PRESERVER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES</b>	<b>16</b>
4.1 Garantir la qualité des paysages naturels et de l'interface ville/campagne	16
4.2 Préserver le patrimoine bâti et le cadre urbain	18
4.3 Requalifier et créer des espaces publics	19
<b>5. MENER UNE POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT</b>	<b>20</b>
5.1 Le développement d'une offre de logement diversifiée	20
5.2 Mise en place d'une politique de renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social	21
<b>6. RENFORCER ET MAINTENIR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>22</b>
<b>7. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RICHESSES NATURELLES</b>	<b>24</b>
7.1 La préservation et la mise en valeur des espaces naturels	24
7.2 La prise en compte des ressources du sous-sol	25
7.3 Prévenir les pollutions et nuisances	25

## *La notion de développement durable*

La notion et le terme de développement durable apparaissent pour la première fois à la conférence de Stockholm sur l'environnement en 1972, mais ils prennent réellement corps, dans le rapport Brundtland demandé par la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement, publié en 1987, qui définit le développement durable de la manière suivante :

« Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins ».

L'I.C.L.I. (The International Council for Local Environmental Initiatives) en donne une définition plus pratique et locale plus adaptée aux régions urbaines d'Europe :

« Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturel, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services ».<sup>1</sup>

La mise en avant du rôle des collectivités locales en terme de développement durable dans l'élaboration de leur projet de territoire est affichée au travers des Agendas 21. Ce programme adopté par les gouvernements en 1992 lors de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement met en avant le rôle fondamental des collectivités locales pour un développement durable.

C'est sur la base de ces grands principes qu'est fondé l'esprit du concept de Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) identifié par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et contenu dans les Plans locaux d'urbanisme.

## *Le projet d'aménagement et de développement durable*

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, a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme qui doit désormais comporter un document intitulé **le projet d'aménagement et de développement durable**, présenté article L. 123-1 du code de l'urbanisme :

**Article L. 123-1** : « Ils (les PLU) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD doit donc exprimer les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et principes énoncés dans les articles L110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Extrait d'un document élaboré par FNAU SERVICES, en septembre 1998, pour le compte de la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile de France, intitulé : "LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LES DIAGNOSTICS TERRITORIAUX ; Pour une approche du développement durable"

## Vers une définition des orientations générales : les enjeux du développement de Rebaïs

La commune de Rebaïs, chef lieu de canton, joue un rôle de pôle urbain dans cette partie de la Seine et Marne, éloignée des grands axes de circulation.

Forte d'une activité économique conséquente, elle concentre également les services et équipements que les autres communes du canton, toutes rurales, ne possèdent pas.

Le centre bourg, dense, construit dans les faubourgs de l'abbaye qui fit la renommée de Rebaïs jusqu'à la Révolution, possède un caractère urbain alors que les extensions récentes, en tâches d'huiles le long des voies de communication ont un caractère pavillonnaire.

Entre ces deux entités urbaines, le Resbac, affluent du Raboireau répertorié comme espace paysager au Schéma directeur de l'Île-de-France, creuse une vallée et forme une trame verte dans le paysage urbain.

Aujourd'hui, afin de garantir un développement pérenne de la commune, les enjeux du développement de Rebaïs sont :

⇒ Conforter le pôle de Rebaïs, chef-lieu de canton, par le **maintien et le développement de l'activité économique et agricole**, la confortation de **l'offre de commerces et services** et le renfort des équipements à vocation communale et intercommunale,

⇒ **Améliorer le fonctionnement urbain** par la hiérarchisation du réseau viaire existant et la création d'un maillage nouveau dans les quartiers d'expansion,

⇒ Valoriser le site et le cadre de vie, notamment par la **qualification des espaces publics, la préservation des espaces naturels, des terres cultivées et des secteurs boisés**, tout en récréant une continuité entre les quartiers de la ville,

⇒ Permettre le **renouvellement urbain** et mener une politique de mixité sociale, en centre-ville et dans les quartiers périphériques existants et à créer,

⇒ **Définir les zones d'extension future** en harmonie et en continuité des zones urbaines existantes en compatibilité avec le schéma directeur d'Île-de-France.

# 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX

Outre les quartiers déjà urbanisés qui accueilleront de nouveaux logements par densification et restructuration du tissu, de nouveaux quartiers devront être créés pour répondre aux besoins en matière d'habitat.

Conformément au SDRIF et en relation avec l'esprit de la loi SRU qui favorise le renouvellement urbain plutôt que l'étalement de l'urbanisation, les extensions de l'urbanisation se feront en continuité des espaces urbanisés du bourg. Les hameaux n'ont donc pas vocation à se développer.

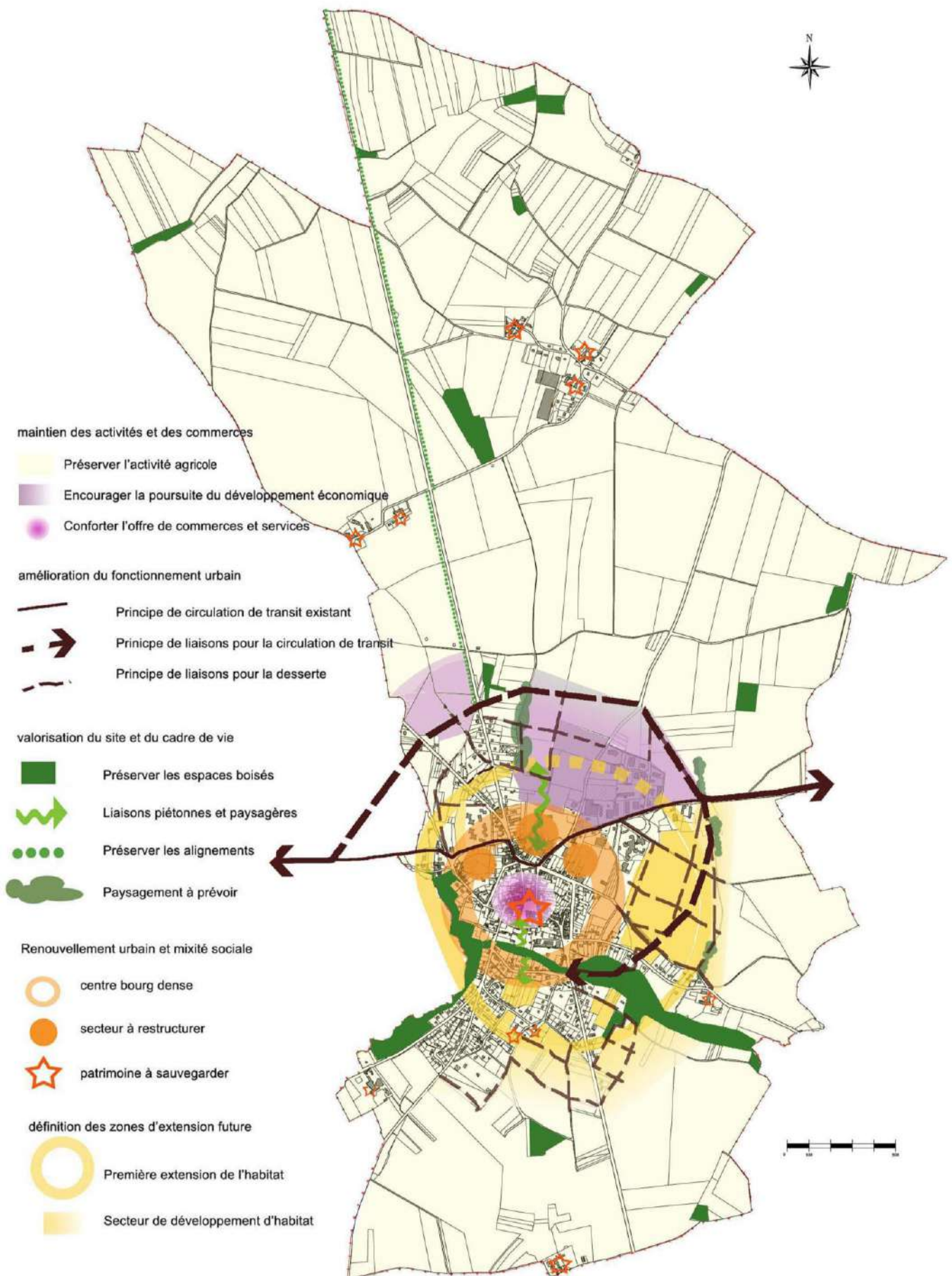
L'approche pour un développement urbain harmonieux porte tout à la fois sur des stratégies de développement de l'urbanisation et le renouvellement des secteurs du centre-ville qui méritent d'être restructurés.

## **Les objectifs généraux sont :**

---

- ⇒ **Le renforcement et la valorisation du centre ville porteur de mixité fonctionnelle et sociale,**
- ⇒ **La restructuration des secteurs urbanisés en centre bourg**
- ⇒ **La définition de nouvelles zones de développement répondant aux orientations du SDRIF et qui s'inscrivent dans le prolongement des espaces déjà urbanisés.**
- ⇒ **Le contrôle du développement de ces zones périphériques à urbaniser**

# ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX



## Stratégie de développement et de renouvellement urbain dans les secteurs urbanisés

### Les orientations d'aménagements retenues :

---

#### **Le centre ancien**

Les qualités urbaines et architecturales du centre ville doivent être préservées. Notamment, le bâti ancien du centre ville, parfois dégradé, abrite quelques logements vacants qu'il conviendrait de réhabiliter pour augmenter l'offre en logements sans étaler l'urbanisation.

Le périmètre du secteur identifié comme centre ville est élargi à son maximum pour permettre la densification du tissu au plus près de la centralité de Rebais afin de limiter les déplacements et l'étalement urbain.

Le règlement permet que cette extension du bourg se réalise dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du cœur ancien tout en maintenant la richesse patrimoine et préservant la typologie urbaine du bourg.

#### **Entre la zone d'activités et la place de Verdun**

A proximité immédiate du centre ancien, entre la place de Verdun et la zone d'activités, se trouve un secteur où les enjeux de restructuration paraissent prioritaires. Les terrains situés au nord de la place de Verdun, desservis par la rue de l'Arquebuse et à proximité du centre bourg et des commerces présentent des potentialités de développement intéressantes.

Une réflexion urbaine et architecturale est menée à l'échelle de l'ensemble du périmètre. Un nouveau quartier mixant habitat, commerces et équipements publics pourrait ainsi être créé dans le prolongement immédiat du centre ville.

Il est prévu la réalisation d'un équipement public pour les enfants (centre de loisirs, cantine, petite enfance) et la densification du tissu urbain grâce à la mise en place d'un zonage permettant des continuités urbaines comme dans le centre dense.

#### **Le quartier d'habitat social et ses abords**

Le quartier d'habitat social, aujourd'hui un peu en marge du tissu urbain, outre la politique de renouvellement urbain dont il pourrait faire l'objet à plus long terme, pourrait être « rattaché » au bourg par la constitution d'un maillage viaire cohérent au travers des zones d'urbanisation futures attenantes, au sud. L'aménagement de la zone d'urbanisation future située au sud de la Rue Juliot Curie devra permettre de créer des liaisons, au moins pour les piétons, vers le centre-ville.

L'objectif est de permettre de rattacher ce quartier et de l'inscrire dans la structure du centre-ville étendu afin qu'il soit moins stigmatisant.

## **1.1 La localisation et la définition des espaces futurs à urbaniser**

Pour répondre aux prévisions démographiques et économiques et en compatibilité avec le Schéma Directeur de l'Ile-de-France, 60% des espaces partiellement urbanisables identifiées seront ouverts à l'urbanisation d'ici 2015. Il convient de les localiser et de mettre en place une stratégie dans leur ouverture à l'urbanisation.

Ils répondent à deux types de besoin de développement, les espaces destinés à l'accueil de population nouvelle qui outre des logements devront présenter une mixité fonctionnelle (équipements publics, services et petites activités compatibles avec l'habitat) et les espaces destinés à l'accueil des activités industrielles et tertiaires dont la nature, le fonctionnement et la desserte, sont incompatibles avec des quartiers d'habitat.

### **Les orientations d'aménagements retenues :**

---

#### **Les quartiers d'habitat futurs**

Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une soixantaine d'hectare environ (60% des espaces partiellement urbanisables). L'essentiel du développement urbain de Rebais se fera en continuité des zones construites existantes, en identifiant des zones à urbaniser indicées de façon à ce que le développement s'organise du plus près du bourg dans un premier temps (zone IAU) et s'étende dans un second temps (zone IIAU).

Notons qu'un certain nombre de zones à urbaniser sont situées à l'intérieur des espaces urbanisés aujourd'hui de la commune.

#### **Le développement des zones d'activités**

L'extension des zones d'activités de Rebais devra se prolonger en continuité et à proximité des zones urbaines existantes. Un traitement paysager des abords permettra de traiter les transitions entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'activités, et d'intégrer ces dernières de façon plus harmonieuse dans le paysage.

## 2. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

La commune de Rebais est riche d'un passé commercial lié au marché du grain qui lui permit très tôt de bénéficier d'un statut de pôle local et de se doter de voies de communication efficaces.

Le diagnostic a mis en avant que de nombreuses voies (aujourd'hui départementales) se rejoignaient au niveau du bourg.

L'urbanisation du bourg de Rebais s'est faite en partie en tache d'huile, par un développement pavillonnaire en linéarité de part et d'autres de ces routes départementales.

Cette organisation du schéma viaire a pour conséquence aujourd'hui une convergence de tous les flux de transit et de desserte par la place de Verdun, au cœur du bourg de Rebais, où se mêle le trafic des poids lourds, des véhicules légers et les flux des piétons, notamment à la sortie des écoles.

Les principaux flux sont liés aux activités économiques et à la desserte des zones d'activités.

La première zone d'activités, implantée au nord est du bourg, est desservie depuis la RD 222. Son essor entraîne un trafic important de véhicules. La seconde zone d'activités desservie depuis la RD 68 n'est pas reliée à la première, et risque d'amener des flux de circulation supplémentaires.

Le diagnostic révèle que l'offre en stationnement est trop rare les jours de marché dans le centre bourg.

### **Les objectifs recherchés sont :**

---

- ⇒ **Créer des liaisons périphériques pour sortir les flux de transit du centre-ville de Rebais et desservir les zones d'activités**
- ⇒ **Compléter la trame viaire et un réseau piétonnier entre les quartiers**
- ⇒ **Aménager la place de Verdun par la création d'un espace public de qualité (dès que les flux de transit seront déviés).**
- ⇒ **Compléter l'offre en stationnement**

### **Les orientations retenues sont :**

---

#### **Dévier les flux de transit de la place de Verdun et créer un meilleur maillage viaire pour faciliter les liaisons interquartiers**

Il convient de programmer dans le temps et dans l'espace un réseau de voiries complétant le réseau actuel et permettant de relier les quartiers actuels et futurs sans nécessairement que convergent tous les flux par le centre ville.



Le projet communal prévoit de créer un réseau de voies radiales rejoignant les départementales existantes, en même temps que se développe l'urbanisation et prévoit la liaison entre les zones d'activités.

A partir des voies existantes, un réseau viaire complémentaire et hiérarchisé devra venir irriguer les quartiers. Il s'agira de créer de nouvelles voies, de compléter le réseau de chemins piétonniers et d'intégrer la circulation des vélos, au fur et à mesure des développements de l'urbanisation.

Ainsi, les flux de transit et de desserte des zones d'activités seront, pour partie, contournés de la place de Verdun qui n'accueillera plus que les flux de desserte, soit une circulation adaptée à un centre bourg.

La place de Verdun pourra prendre un caractère plus « urbain » autour des équipements et commerces existants : l'école primaire, le foyer rural, le restaurant « La calèche » ...

Le fonctionnement urbain de la place sera repensé en tenant compte :

- **des circulations des piétons**, traversée des enfants vers les écoles, la cantine, les terrains de sports...
- de la circulation automobile
- du **stationnement** selon les besoins des commerces, des écoles, le jour et des équipements culturels, la nuit....

### **Favoriser les déplacements en mode doux**

#### Dans le bourg

Historiquement, les constructions se sont implantées en bordure des voies, laissant les cœurs d'îlots, souvent vastes, en jardins, et irrigués par des venelles permettant aux piétons de traverser ces îlots.

Ces venelles présentent des qualités pittoresques qu'il convient de conserver et de compléter dans différents quartiers de la ville existant et à créer.

Le projet communal prévoit de mieux relier les équipements par un réseau en mode doux. Des emplacements réservés permettront ces aménagements.

Une traversée piétonne du Resbac permettrait également de rejoindre plus aisément la place du Marché depuis les quartiers d'habitat situés au sud du ru au travers d'un futur jardin public à créer.

#### Les chemins ruraux

Sur l'ensemble de la commune, des chemins ruraux desservent des parcelles agricoles. Ces chemins, en particuliers ceux qui sont communaux, offrent aussi des cheminements agréables pour la promenade.

#### Dans les quartiers à créer

Les quartiers nouveaux devront prévoir l'aménagement de sentes piétonnières entre les parcelles afin de faciliter les déplacements en modes doux et créer un cheminement vers les équipements communaux. Les voies nouvelles, en comptabilité avec le PDU de la Région Ile de France prendront en compte la circulation des cycles dans les aménagements de voirie.

### **Conforter l'offre en stationnement**

La place du marché, dans sa configuration actuelle, offre des capacités de stationnements suffisantes aux besoins dans le bourg, sauf le jour de marché. Ce jour-là l'installation des forains sur la place gèle les stationnements et l'offre de stationnements présente dans le tissu urbain dense alentour n'est pas suffisante.

L'offre de stationnements doit donc être confortée dans le bourg de Rebais :

⇒ La place de Verdun offre des potentialités pour combler ce déficit de stationnement.

Il conviendrait de restructurer la place de Verdun, pour offrir un espace public de qualité. Le réaménagement de la Place de Verdun intégrera des places de stationnement et des liaisons piétonnes en relation avec la place du Marché, qui bénéficieront aux commerçants du centre ville, notamment le jour du marché.

⇒ Le long des promenades du Nord et de l'Est dans le cadre d'un réaménagement des espaces publics de ces voiries, des places de stationnements linéaires pourront être créées.

# LES CIRCULATIONS DOUCES : SCHEMA DE PRINCIPE



## 3. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### 3.1 Permettre le développement des zones d'activités

La commune de Rebais bénéficie d'un taux d'emploi élevé. Le projet de développement de la commune prévoit de conforter cette offre économique dans le respect d'un équilibre habitat/emploi, et le maintien de la diversité des emplois.

**Les objectifs généraux sont :**

---

#### ⇒ Conserver et maintenir l'équilibre habitat / emploi

Le développement des zones d'activités doit se faire concomitamment aux zones d'habitat pour préserver l'équilibre habitat/emplois : l'arrivée de population nouvelle doit être liée aux créations d'emploi.

Il s'agit de prévoir un zonage approprié qui permette de mettre en œuvre une stratégie définissant, dans le temps et dans l'espace, l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat et celles destinées aux activités.

#### ⇒ Conforter la diversité des emplois et la diversité sociale

Rebais accueille un grand nombre d'activités diversifiées qui lui permet d'avoir un taux d'emploi élevé et bénéficie d'une bonne attractivité dans ce secteur de la Seine et Marne.

Cet atout indéniable doit être maintenu et conforté tout en recherchant à diversifier les emplois. En effet, les catégories socioprofessionnelles représentées sur la commune sont aujourd'hui largement dominées par les employés et les ouvriers.

Les actions entreprises seront poursuivies pour attirer de nouvelles populations mais aussi de nouvelles entreprises afin de conforter l'image dynamique de l'activité resbacienne.

Toute stratégie de développement économique devrait être basée sur les caractéristiques et les possibilités d'emploi de la population nouvelle qui pourrait diversifier progressivement le profil social de la ville.

Le développement des zones d'activités, le maintien et le renforcement des commerces de centre ville, et le maintien de l'activité agricole, sont les principaux enjeux du développement économique de Rebais.





---

**Ainsi les orientations suivantes sont retenues pour le développement de Rebais :**

---

- **permettre l'accueil d'activités diverses en terme d'emplois et de production, de volume, de moyens de productivité**, c'est-à-dire ouvrir à l'urbanisation des territoires destinés au développements des activités
- **mettre en place, simultanément au développement des activités, un réseau viaire de desserte de ces secteurs ;**

Il est constaté que l'absence de liaison entre les deux zones d'activités nuit au fonctionnement urbain de la ville et pourrait nuire à terme au fonctionnement même des activités.

Des emplacements réservés permettront de réaliser les voiries nécessaires au bon fonctionnement des activités. Ces voiries feront l'objet d'un traitement paysager soigné.

- **envisager le traitement qualitatif des zones d'activités existantes et à créer et veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités dans le paysage urbain**

L'attractivité d'une zone d'activité peut être également liée à son paysagement. Un site mis en valeur est plus attractif pour un chef d'entreprise soucieux de l'image de sa société et de l'environnement dans lequel elle s'inscrit.

En continuité des zones urbaines et en limite ville-campagne, les zones d'activités doivent être conçues dans un souci d'intégration paysagère dans l'environnement :

- apporter une attention particulière aux franges urbaines,
- préserver la qualité paysagère des entrées de ville.

Une zone naturelle, en limite des quartiers d'habitat, crée un espace vert entre la zone d'activités en cours de réalisation et les quartiers d'habitat.

Dans les secteurs réservés à l'extension future des activités, au Champ St Nicolas, le règlement impose la réalisation d'espaces paysagés arborés en transition entre les quartiers d'habitat et la future zone d'activités

- **Concentrer les activités économiques dans les zones destinées à les accueillir pour préserver le paysage urbain**

Hormis les activités commerciales qui trouvent plus naturellement leur place en cœur de ville, les activités tertiaires ou de types industriels devront préférentiellement s'installer dans les zones d'activités au Nord du bourg pour éviter que ne se dispersent sur le territoire resbacien des bâtiments d'activités.

### 3.2 Conforter l'offre de commerces et services

Rebais dispose d'une armature commerciale relativement dynamique mais la fermeture de quelques commerces montre que celle-ci est fragile, notamment pour les boutiques situées en dehors de la place du marché.

**Les objectifs généraux sont :**

---

⇒ **Maintenir les conditions favorables au développement d'un commerce de proximité dans le bourg**

⇒ **Maintenir et développer le marché**

⇒ **Conforter le pôle de Rebais en terme de services administratifs et sociaux**

**Ainsi les orientations suivantes sont retenues pour le développement de Rebais :**

---

- **Accroître l'attractivité des commerces du centre bourg : la valorisation de l'environnement urbain de ces commerces, c'est à dire l'accessibilité, la lisibilité et l'offre de stationnement à proximité immédiate**

La présence du marché une fois par semaine, est un facteur très positif. C'est un élément important pour dynamiser le centre-ville car il constitue une « occasion » pour se rendre à Rebais depuis le reste du canton. Il est important de le pérenniser car il joue aussi le rôle de « locomotive » pour les commerces autour de la place du marché.

Ainsi, l'offre de stationnement doit être confortée, par un aménagements des espaces publics sur les promenades et la place de Verdun.

### 3.3 Maintenir l'activité agricole

L'activité agricole est encore aujourd'hui importante à Rebais et le projet de développement de la commune doit permettre son maintien en réduisant le moins possible, la surface des espaces exploités tout en se conformant aux orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France qui prévoit des zones d'urbanisation autour du bourg.

**Les objectifs généraux sont :**

---

⇒ **Le développement urbain de Rebais doit se faire dans le respect de l'activité agricole**

**Ainsi les orientations suivantes sont retenues pour le développement de Rebais :**

---

- **Veiller à ne pas enclaver les zones agricoles à l'intérieur des zones urbanisées ou des voies nouvelles.**

Le développement des zones urbaines est organisé de manière à éviter d'enclaver des zones agricoles dans des zones urbanisées, ce qui n'est souhaitable ni pour l'exploitant, ni pour les riverains.

Les fermes situées dans le tissu urbain seront intégrées à la zone urbaine de manière à permettre leur reconversion éventuelle, lors de la cessation d'activités.

## 4. PRESERVER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES

### 4.1 Garantir la qualité des paysages naturels et de l'interface ville/campagne

**Les objectifs recherchés sont :**

---

- ⇒ La préservation des espaces boisés épars et des masses boisées le long des rus
- ⇒ La protection des paysages des entrées de ville

**Les orientations retenues sont :**

---

#### **Le classement des boisements en « espaces boisés classés »**

En matière de protection des espaces boisés, le projet communal prévoit de maintenir les protections existantes sur les espaces boisés.

#### **Aménagement et protection des espaces paysagers des rus**

Le PLU conforte la protection des sites et des paysages naturels d'intérêt écologique et paysager de la commune par la mise en place d'une zone naturelle dans laquelle toute construction est interdite.

#### **Protection des entrées de ville et des alignements d'arbres**

Dans le souci de préserver les entrées de ville, le code de l'urbanisme (l'article L.111-1-4) vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autres des axes routiers classés à grande circulation.

Sur Rebais, aucune voie n'est à ce jour classée à grande circulation, pourtant il paraît intéressant de préserver le paysage aux abords des entrées de ville, notamment aux abords de la RD222 et l'entrée Nord de Rebais, par la rue Pasteur, où seront développées des zones d'activités.

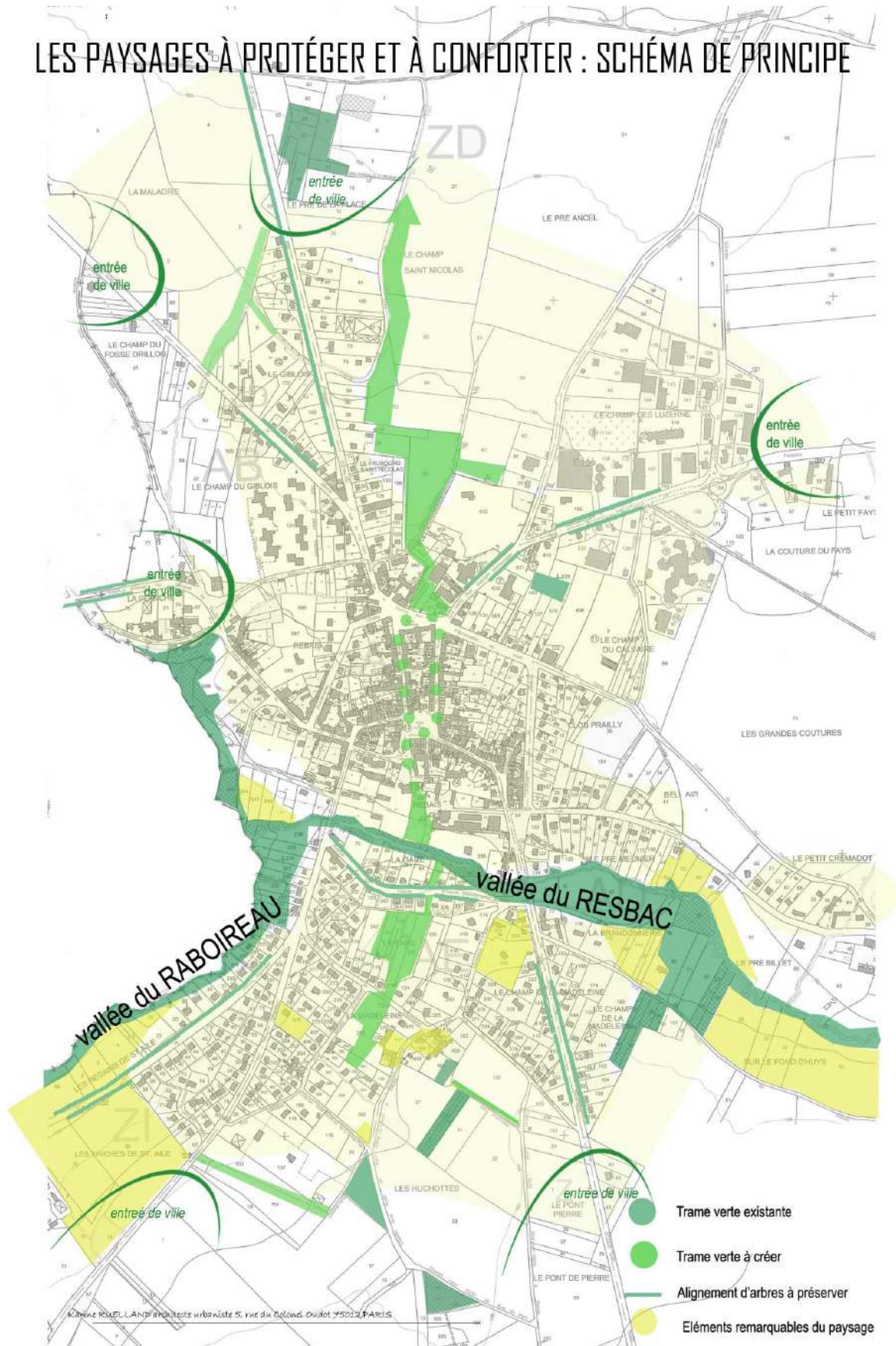
Les arbres d'alignement le long des voies d'entrée dans la commune (RD68, RD204 et aussi de la RD222 notamment) mettent en valeur le paysage briard. Le PLU identifie ces éléments boisés et les protège au titre de l'article L123-1-7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme.

#### **Paysagement des voies nouvelles**

Les voies structurantes à créer lors de l'urbanisation des quartiers nouveaux devront s'accompagner de plantations pour mieux s'intégrer dans le paysage.



# LES PAYSAGES À PROTÉGER ET À CONFORTER : SCHEMA DE PRINCIPE



### **Les arbres d'agrément des jardins**

Chaque maison possède un jardin ; beaucoup sont plantés d'arbres de hautes tiges qui contribuent à une meilleure insertion des constructions dans le paysage et localisent les villages dans la platitude du paysage briard.

Les habitants, et les nouveaux arrivants doivent être sensibilisés à cette approche en intégrant dans leur projet de construction, à l'échelle de la parcelle, les éléments végétaux préexistants sur les terrains.

### **La création d'un trame verte nord-sud**

L'organisation du développement de l'urbanisation doit donner l'occasion de créer une trame verte de façon à compléter et relier les espaces paysagers de Rebais.

Cette trame s'accompagnera de la création de liaisons piétonnes notamment de part et d'autre du Resbac.

Un emplacement réservé est prévu à cet effet depuis la ruelle de l'Hospice jusqu'au Resbac. Les aménagements de la rue de l'Arquebuse, qui fait également l'objet d'un emplacement réservé, devront intégrer des plantations d'alignements et un espace piétonnier confortable. Le terrain destiné au centre de loisirs et à la cantine devra faire l'objet d'aménagement en espaces verts.

## **4.2 Préserver le patrimoine bâti et le cadre urbain**

**Les objectifs recherchés sont :**

---

⇒ **La préservation de la qualité patrimoniale du centre ancien et son homogénéité dans les constructions et des espaces publics**

⇒ **Permettre un développement réfléchi du cadre bâti nouveau**

**Les orientations retenues sont :**

---

### **Protection et mise en valeur du paysage urbain**

Même si la commune ne compte aucun édifice classé ou inscrit, son patrimoine bâti reste malgré tout remarquable comme témoin d'une architecture rurale du territoire de la Brie.

Aussi, l'homogénéité urbaine dans le centre bourg, mais aussi les fermes isolées sont des éléments du patrimoine qu'il convient de préserver et des morphologies qu'il convient de garantir.

#### **★ Dans le centre ancien**

Les caractéristiques urbaines et l'architecture briarde du centre ancien seront préservées, mises en valeur et pourraient être prolongées à proximité immédiate du bourg jusqu'aux promenades. En effet, les promenades du Nord, de l'Est, et de l'Ouest sont les emplacements des anciens remparts. Ils délimitent des zones dans lesquelles le bâti ancien est dense en alignement sur la voie et continu.

Cette morphologie urbaine doit être préservée :

**Les murs** caractéristiques de la structure urbaine du bourg, devront être préservés. Le règlement impose cette préservation

**Les sentes et venelles** qui irriguent les cœurs d'îlots occupés par des jardins privés devront être préservés et de tels cheminements pourraient être créés dans les quartiers à venir.

Les prescriptions architecturales définies dans le règlement pourront permettre de conserver une homogénéité si possible dans les matériaux, ou au moins dans les tons et les volumes avec les constructions traditionnelles de la Brie et du bourg de Rebais. Les règles imposeront un alignement sur la voie des constructions nouvelles.

**★ Dans les secteurs d'habitat périphériques**

Dans les secteurs à restructurer proche du bourg, la composition urbaine et architecturale des nouveaux quartiers doit s'inscrire en continuité du bourg. Les caractéristiques urbaines et architecturales, devront tenir compte de la structure urbaine du village, sans tomber dans le pastiche.

Pour les extensions (les zones à urbaniser), les règles de constructions imposeront un tissu urbain moins dense que dans les secteurs centraux mais les règles concernant l'aspect des constructions et l'implantation sur la parcelle seront de nature à protéger Rebais d'un développement d'un tissu pavillonnaire sans cohérence.

Sur l'ensemble de la commune, mais particulièrement dans les secteurs d'habitat pavillonnaire, une attention particulière devra être portée à la réalisation des clôtures qui structurent l'espace public et lorsqu'elles sont bien traitées contribuent à une grande qualité paysagère de l'espace urbain.

**Les hameaux**

Le projet communal ne prévoit pas de nouvelles extensions des hameaux de Rebais, conformément au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Il sera autorisé un changement d'affectation des fermes exploitées afin de préserver ce patrimoine rural vernaculaire.

**4.3 Requalifier et créer des espaces publics****★ La place de Verdun**

La place de Verdun est aujourd'hui un carrefour alors qu'elle dessert équipements et services. Elle pourrait prendre un véritable statut de place publique et non plus être principalement un nœud de circulation.

Il conviendrait de donner à cette place une échelle, des proportions et une image requalifiées.

Inscrit en zone urbaine, ce secteur de la commune pourrait faire l'objet d'un projet urbain d'ensemble cohérent.

**★ Un nouveau jardin public**

Un lien piétonnier fait défaut entre les quartiers situés au sud et ceux situés au nord du Resbac.

Pourrait être créé, à deux pas de la place du Marché, un jardin public qui offrirait à tous les resbaciens un espace de détente et de repos, et permettrait d'accéder depuis le centre ville aux espaces paysagers du Resbac et de rejoindre les quartiers d'habitat au sud, par la création d'un cheminement traversant la rivière.

Un emplacement réservé identifie les parcelles concernées.

## 5. MENER UNE POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Le diagnostic a mis en évidence que Rebaïs possède un parc de logements plutôt diversifié mais que l'offre présente toutefois certaines lacunes pour trois types de produit :

- des logements locatifs privés intermédiaires permettant une transition entre le logement social et l'accèsion à la propriété mais aussi permettant l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées
- des logements de petites tailles pour l'accueil des ménages en début de parcours résidentiel
- des pavillons de qualité destinés à une clientèle aisée,

### 5.1 Le développement d'une offre de logement diversifiée

**Les objectifs recherchés sont :**

---

⇒ Diversifier l'offre de logements dans le parc ancien mais aussi dans les quartiers futurs

**Les orientations retenues sont :**

---

#### Les interventions sur le bâti ancien

Rebaïs présente en centre-ville un bâti ancien homogène qui a ponctuellement besoin d'être remis en état et qui abrite un nombre élevé de logements vacants. Il convient de préserver ce bâti tout en développant une offre diversifiée de logements.

Des aides de l'Etat permettent d'améliorer le parc, comme une opération de type OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). En effet, il s'agit de mesures incitatives pour favoriser la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat chez les particuliers.

Ce type d'opération peut aussi permettre de diversifier l'offre de logement en centre-ville :

- diversification des types de logements : restructuration de logements, séparation des entrées des logements liés aux commerces qui sont souvent utilisés en réserves ou inoccupés, transformation de remises, granges etc.
- diversification des produits : plus grande échelle de loyer (loyer conventionné, intermédiaire et/ou libre).

Cet élargissement de l'offre pourrait participer d'une politique globale d'élargissement de l'offre de logements sur l'ensemble de la ville et permettrait d'attirer une population diversifiée.

### **Dans les quartiers nouveaux**

Aussi bien dans les zones à urbaniser que dans les quartiers à restructurer, le projet communal prévoit de veiller à une diversification des types de logements pour offrir un panel plus large aux nouveaux arrivants. Les nouveaux quartiers d'habitat pourraient par exemple accueillir des programmes mixtes d'habitat intégrant des maisons individuelles en locatif social, aujourd'hui absentes du parc.

## **5.2 Mise en place d'une politique de renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social**

### **Les objectifs recherchés sont :**

---

⇒ **Diversifier l'offre de logements dans le parc existant mais aussi dans les quartiers futurs pour rendre moins stigmatisant l'habitat social et ainsi faciliter son insertion**

### **Les orientations retenues sont :**

---

La ville de Rebais accueille un parc locatif social relativement important, soit 22,2% du parc total en 1999. A l'échelle du canton, l'offre est exclusivement concentrée sur Rebais.

Les logements sociaux à Rebais sont regroupés dans deux localisations :

Les opérations situées à l'entrée de Rebais sont particulièrement « connotées », bien que d'une volumétrie « humaine ». Les deux nouveaux bâtiments en centre ville, en revanche, sont bien intégrés dans le tissu urbain.

Ces bâtiments, récents, voire très récents, ne nécessitent pas d'intervention à court terme.

Néanmoins, afin d'y introduire une certaine mixité sociale, il conviendra d'envisager à moyen et long terme sur ces quartiers une politique de renouvellement urbain.

En partenariat avec les bailleurs sociaux une stratégie d'évolution de ce parc pourra être envisagée pour diversifier l'occupation, par une reconversion de certains logements ou groupes de logements, par la mise en accession à la propriété d'une partie du parc dans le cadre d'une politique globale du logement à l'échelle de la ville.

## 6. RENFORCER ET MAINTENIR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Rebais dispose d'un bon niveau d'équipement même si certains méritent d'être adaptés. Néanmoins, le PLU prévoit une évolution de la population qui impose que soit adaptée l'offre de services et d'équipements à Rebais qui est aussi un pôle local à l'échelle du canton.

### Les objectifs recherchés sont :

---

- ⇒ Aménagement de la mairie pour améliorer l'accueil des rebaisiens
- ⇒ Offrir aux habitants une offre de services liée à la petite enfance et à l'accueil périscolaire

### Les orientations retenues sont :

---

#### Concernant les équipements administratifs et sociaux : la restructuration de la mairie

Depuis plusieurs années, la commune envisage la restructuration de ses locaux administratifs pour répondre aux besoins des **services administratifs** (de la commune et du groupement de secrétariat intercommunal) et des **services sociaux** (salles de permanences pour la CAF et la Caisse de Retraite, des salles pour l'accueil futur éventuel de la ANPE et la CPAM ; des salles pour l'accueil des services sociaux liés à la petite enfance : PMI, relais assistante maternelle...).

Afin de répondre au plus près des besoins et de proposer un aménagement de qualité, est menée une réflexion urbaine et architecturale à l'échelle de l'îlot de la Mairie, pour étendre et restructurer les bâtiments existants qui accueilleront l'ensemble des services faisant défaut aujourd'hui.

**Concernant les équipements enfance et la petite enfance : la création d'un équipement spécifique****\* La petite enfance : accueillir un relais d'assistantes maternelles**

L'organisation collective de l'accueil des enfants n'étant pas encore en âge d'être scolarisé est aujourd'hui un critère déterminant dans le choix d'un lieu de résidence. La commune de Rebais envisage de satisfaire à cette demande.

Les assistantes maternelles sont le mode de garde le plus approprié à l'échelle d'une commune comme Rebais. Il convient néanmoins de développer et de professionnaliser les gardes d'enfant. Il existe pour cela, un **vrai besoin d'échange et d'accueil des assistantes maternelles.**

**\* L'enfance : mutualiser les équipements au sein d'une même structure**

**L'accueil pré et post-scolaires** des enfants scolarisés est une priorité à Rebais. Ce besoin serait à rapprocher de la volonté municipale de créer une **nouvelle cantine**, (pour les élèves de l'école primaire en priorité).

**Par ailleurs, il n'existe pas de centre de loisirs** accueillant les enfants le mercredi et pendant les vacances scolaires. Un tel équipement pourrait également compléter ce programme, compte tenu du lien étroit existant entre ces équipements.

Ainsi, le projet communal prévoit de réaliser les équipements de l'enfance et de la petite enfance dans un même bâtiment à proximité des écoles existantes.

Un zonage spécifique est prévu pour cet équipement, rue de l'Arquebuse, ainsi qu'un emplacement réservé pour en faciliter la desserte.

L'augmentation de la population à Rebais fait naître d'autres besoins qu'il conviendra de pouvoir satisfaire lors de la création des quartiers nouveaux :

- renforcer l'offre en équipements scolaires
- améliorer l'offre qualitative des équipements sportifs
- faciliter le développement des activités culturelles (salle de lecture ou réseau de bibliothèque...) et artistiques (musique, arts plastiques...)

## 7. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RICHESSES NATURELLES

### 7.1 La préservation et la mise en valeur des espaces naturels

Dans un milieu rural, comme celui dans lequel s'inscrit le territoire de Rebais, les espaces naturels paraissent abondants. Néanmoins, nombre d'entre eux sont des espaces de cultures intensives sur des terroirs riches qui font la renommée des cultures briardes, mais dans lesquels la biodiversité se raréfie au profit des cultures céréalières.

Restent toutefois quelques espaces naturels qui sont riches en terme de biodiversité et qui assurent une fonction de nourrissage et d'habitat pour la faune locale de passage ou résidente.

Ces territoires résiduels assurent l'échange des populations animales et végétales et la pérennité des habitats.

Aussi, le projet communal prévoit de les préserver et de maintenir dans les terres cultivées, comme dans les espaces à urbaniser une continuité d'espaces naturels ou assimilés notamment des espaces boisés.

#### L'objectif recherché est :

---

⇒ Le maintien des espaces naturels au cœur des secteurs agricoles et du centre urbain

#### Les orientations retenues sont :

---

##### Les espaces paysagers du ru du Raboireau

La commune est concernée par un espace paysager identifié au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France : la vallée du ru du Raboireau au sud ouest du bourg.

Le projet de la commune vise la préservation de cet espace afin d'en garantir le caractère naturel et paysager tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec le milieu.

Aussi, le PLU classe ces espaces en zone naturelle dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites. Il autorise toutefois l'adaptation des bâtiments existants.

La commune compte d'autres espaces naturels qu'il convient également de préserver : notamment le ru du Resbac et son vallon boisé. Le PLU classe également cette vallée en espace naturel.

La commune ne compte pas de masses boisées continues, mais des petits boisements épars qui sont, malgré leur taille, déterminants dans la conservation de la biodiversité.

Le projet communal prévoit le classement de ces espaces en espaces boisés classés (EBC).



Au cœur du bourg, et particulièrement autour de la venelle Verrier, le PLU protège grâce à une zone naturelle, les jardins des cœurs d'îlots.

## 7.2 La prise en compte des ressources du sous-sol

**L'objectif recherché est :**

⇒ **Maîtriser l'exploitation des richesses des sols**

**Les orientations retenues sont :**

### **Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures**

Le territoire communal est concerné par le périmètre exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Marvilliers » accordé à VERMILLON REP jusqu'au 4 juin 2004. Une demande de prolongation de ce permis est actuellement en cours d'instruction.

Le projet communal garantit l'exploitation de ces richesses.

### **Prise en compte de l'exploitation des matériaux**

La commune de Rebais est concernée par les ressources en granulats et plus spécifiquement par des gisements de calcaire et d'alluvions répertoriés dans le schéma directeur des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral n°DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, qui a pour objet une gestion économe et rationnelle des matériaux.

La Seine et Marne est un département riche en gisement. Le territoire de la commune de Rebais présente, au regard du Schéma Départemental des Carrières, un gisement très restreint qui se limite au lit du ru du Raboireau.

Aucune contrainte environnementale forte ou particulière n'apparaît dans le schéma départemental concernant ce gisement, néanmoins, le ru de Raboireau étant bordé sur le territoire de Rebais, d'une frange de maisons individuelles, l'extraction de matériaux, activité bruyante, si près des habitations, paraît difficilement envisageable, au regard du respect de la tranquillité des riverains.

## 7.3 Prévenir les pollutions et nuisances

Les pollutions et nuisances ont tendance à augmenter avec le développement de l'urbanisation c'est pourquoi la législation est de plus en plus contraignante concernant les normes de protection de l'environnement.

Au moment de l'élaboration des projets, l'application des différentes normes doit être mise en œuvre de manière à ne pas dégrader la qualité de vie à Rebais notamment en ce qui concerne :

- La minimisation des nuisances liées à la pollution atmosphérique, acoustique et esthétique...
- La minimisation des rejets dans les cours d'eau
- La surveillance des paramètres de la qualité de l'air par rapport aux valeurs prescrites

De plus, dans une optique de développement durable, il sera organisé avec le développement de l'urbanisation :

- L'organisation en conséquence de la collecte sélective, et un encouragement à la valorisation des déchets organiques
- L'utilisation autant que possible des ressources naturelles (eau, sol, énergie...) dans un processus durable

- Un encouragement à la réalisation de bâtiments, aussi bien dans les zones d'activités que dans les quartiers d'habitat, répondant aux normes de la haute qualité environnementale (HQE), c'est-à-dire concevoir des bâtiments qui limitent la consommation d'énergie, les émissions de CO<sub>2</sub>, la surconsommation d'eau potable et qui assurent le confort des usagers et la salubrité des locaux et une meilleure qualité d'usage dans la durée...

---

**L'objectif recherché est :**

⇒ **Prévenir les pollutions et nuisances**

---

**Les orientations retenues sont :****Concernant la préservation de la qualité de l'eau**

Les milieux humides sur la commune de Rebaïs sont principalement des cours d'eau : le ru de Raboireau, le ru du Resbac et les divers rus qui irriguent le terroir.

Certains d'entre eux sont busés ce qui limite les risques de pollution des sols.

Les éléments hydrologiques recensés sur la commune doivent être protégés des pollutions, tout comme la nappe, par la prise en compte des dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales en matière d'assainissement non collectif ou collectif.

Il ne sera pas autorisé de constructions dans les zones humides. Une zone naturelle spécifique identifiée et protège les zones humides.

**Concernant la préservation de la qualité de l'air**

Les transports et l'industrie sont les deux principales sources de pollution de l'air rencontrées à Rebaïs.

La qualité de l'air est plus directement menacée par la circulation routière que par les effluents liés à l'activité industrielle. La qualité de l'air est pourtant relativement bonne, compte tenu de la faible densité des constructions dans les territoires alentours.

Mais cette qualité est menacée par l'augmentation des déplacements résultants de l'urbanisation et du développement économique.

C'est pourquoi, pour minimiser l'aggravation potentielle des effets néfastes des transports sur la qualité de l'air, un ensemble de mesures doit être pris :

L'article L.228-2 du code de l'environnement précise qu'à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, soient mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquage au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation.

L'aménagement de ces itinéraires cyclables devra tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France.

Sur Rebaïs, l'aménagement des voiries et la création de voies nouvelles seront l'occasion de créer des itinéraires propres aux modes doux (piétons et cycles), dès que le trafic principal sera dévié du centre-bourg.

**Concernant les nuisances sonores**

Rebaïs est concernée par un axe classé à grande circulation (la RD222) ayant fait l'objet d'un classement relatif aux infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (Arrêté 99 DAI CV 048). Cet arrêté stipule qu'à l'intérieur d'un secteur de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure, les constructions à usage d'habitation doivent répondre à des exigences d'isolation phonique.

La circulation routière est le facteur de pollutions sonores principal sur la commune et notamment le trafic de poids lourds en centre-ville, sur la place de Verdun.

Le projet communal vise à une refonte du schéma de circulation de façon à dévier les flux au Nord et ainsi limiter les flux en centre-ville.

### **Concernant la maîtrise des eaux de ruissellement**

L'augmentation de l'urbanisation entraîne une augmentation des eaux de ruissellement.

Le projet communal prévoit un développement de l'urbanisation dans la zone d'activités et une extension des quartiers d'habitat.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées dans les programmes d'extension. Il sera apporté une attention particulière pour ne pas aggraver la situation des eaux de ruissellement : les zones nouvelles devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré par le terrain naturel, notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial.

Pour les quartiers d'habitat nouveaux comme pour l'extension de la zone d'activités, les bassins de rétention à créer pourraient répondre à des critères écologiques qui leur permettraient d'outrepasser leur fonctionnalité première de rétention des eaux de pluie et devenir des zones humides riches et accueillantes pour la faune et la flore rencontrées dans ce type de milieu.

### **Concernant la prise en compte des risques technologiques**

La présence d'un silo sur le territoire communal contraint l'urbanisation nouvelle à tenir une distance de 50 m entre le silo et les nouvelles constructions.

Un périmètre identifie ces contraintes sur le document graphique.