

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Zone
d'Aménagement
Concerté

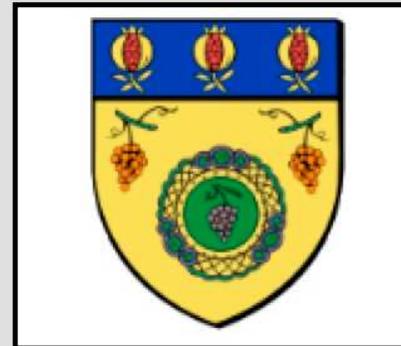
des Trois Noyers

Dossier de Création

Rubelles

Pièce n° 4

*ETUDE
D'IMPACT*



agence d'aménagement et d'urbanisme

EU-RÉAL

hôtel entreprises, rue Monchavain 77250 ECUELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :

Sommaire

Préambule	5	3. Le milieu biologique	41
• Objet et contenu de l'étude d'impact.....	5	• La végétation.....	42
• L'aire d'étude	7	• La faune	46
• Le site étudié	9	• La valeur écologique	49
• Les objectifs du projet.....	10	• Synthèse	50
Présentation de la commune		4. Le milieu humain	51
• La situation	12	• La population, le logement. Les activités économiques	53
• La desserte.....	13	• Synthèse	54
• La structure communale	17	5. La desserte et les déplacements	55
• Le milieu physique et naturel	20	• La desserte automobile	56
• La population et le logement.....	22	• Le trafic automobile	57
• Les équipements, commerces et services	26	• L'accessibilité et le stationnement	58
• L'activité économique et l'emploi	27	• Les transports collectifs.....	59
• Synthèse.....	29	• Les parcours piétons et cyclistes.....	60
		• Synthèse	61
I. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT		6. La qualité de l'air et l'environnement sonore	62
1. La structure du site étudié	30	• La qualité de l'air	63
• Le mode d'occupation des sols.....	31	• L'environnement sonore et vibratoire.....	64
• La structure foncière	32	• Synthèse	67
• Synthèse.....	33	7. Le milieu urbanisé	68
2. Les caractéristiques physiques du site	34	• La trame viaire et la trame bâtie, fonctionnement urbain ...	69
• Le relief.....	35	• Les réseaux et la collecte des déchets	70
• Le sol et la géologie.....	36	• Synthèse	73
• L'hydrographie et l'hydrogéologie	37	8. Les paysages	74
• Le climat et les eaux superficielles.....	38		
• Synthèse.....	40		

- Les entités urbaines et paysagères75
- Les grandes lignes structurantes du paysage77
- La perception des sites78
- Analyse des paysages81
- Synthèse.....82

9. Le contexte législatif et réglementaire83

- Les prescriptions supra communales.....84
- Les prescriptions communales.....86
- Les servitudes d'utilité publique, protection du patrimoine .88
- Synthèse.....89

II. RAISONS POUR LESQUELLES, PARMIS LES SOLUTIONS ENVISAGEES, LE PROJET PRESENTE A ETE RETENU

1. Les principes d'aménagement : rappel général90

- Les objectifs d'évolution du secteur : rappels.....92
- Les principes généraux d'aménagement93

2. L'analyse des solutions envisagées95

- Les variantes d'insertion dans l'environnement.....96
- Les variantes de desserte99

3. Le projet présenté.....100

- Le périmètre de la ZAC.....101
- Le programme prévisionnel de construction102
- Le projet d'aménagement103

III. ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE

A. Les impacts permanents du projet : effets et mesures d'accompagnement

1. Effets sur la structure du site..... 105

- Le mode d'occupation des sols et la structure foncière 106

2. Effets sur les caractéristiques physiques du site..... 107

- Le climat, le relief et la géologie 108
- L'hydrographie, les eaux superficielles et souterraines..... 109

3. Effets sur le milieu biologique 112

- La végétation, la faune, la valeur écologique..... 113

4. Effets sur le milieu humain..... 114

- La démographie, l'habitat, l'activité économique 115
- Les équipements et les finances communales 116

5. Effets sur la desserte et la circulation 120

- La desserte automobile, piétonnière et cyclable 121
- Le trafic automobile généré par la ZAC 122
- Le trafic automobile aux heures de pointe, capacité..... 123
- Les transports collectifs, les parcours piétons et cyclistes. 124

6. Effets sur la qualité de l'air et de l'environnement sonore

- La qualité de l'air 126
- L'environnement sonore et vibratoire..... 127

7. Effets sur le milieu urbanisé.....128

- La trame viaire, la trame bâtie129
- Le fonctionnement urbain130
- Les réseaux et la collecte des déchets131

8. Effets sur les paysages132

- Les paysages133
- La perception des sites.....134

9. Compatibilité avec le cadre législatif et réglementaire

- Le patrimoine archéologique.....136
- Les documents supra communaux137

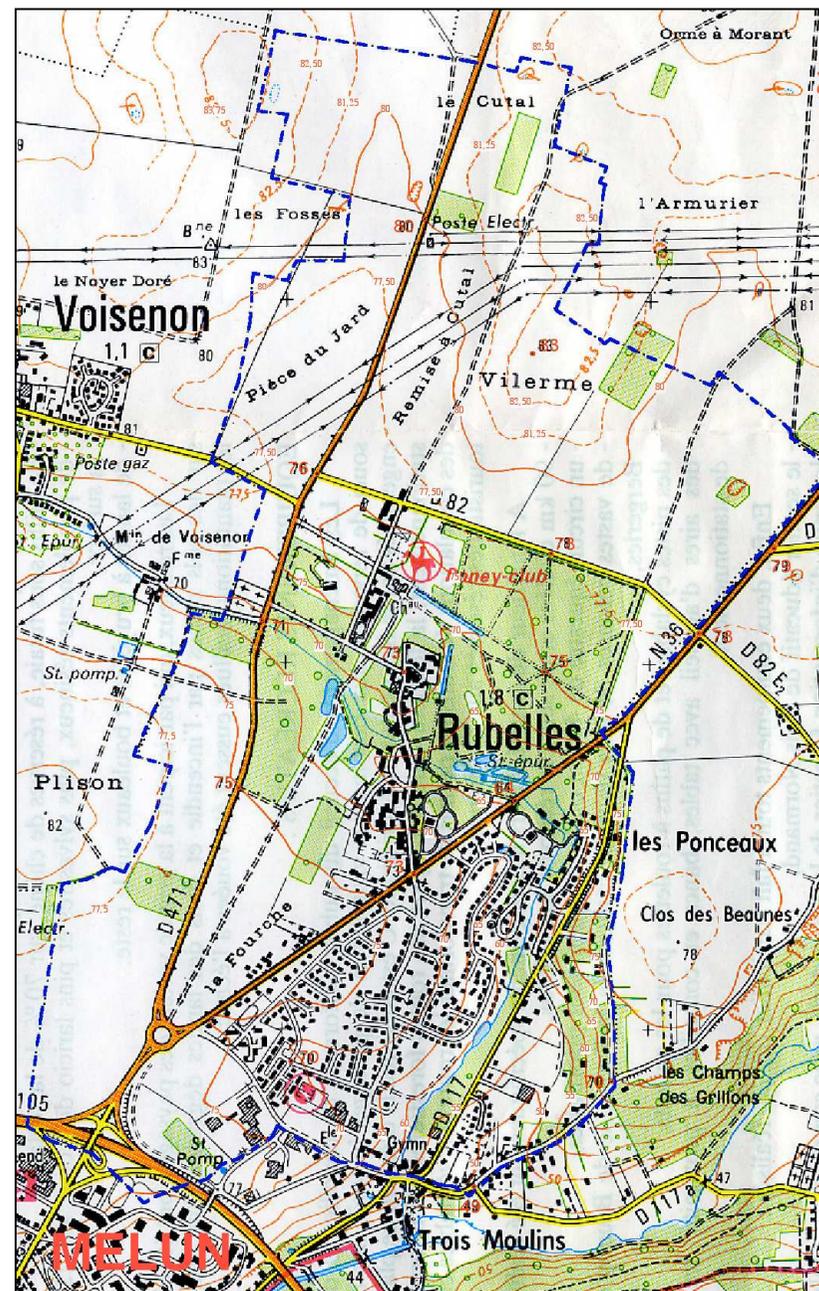
B. Les impacts temporaires du projet : effets et mesures d'accompagnement

C. Effets permanents et temporaires du projet sur la santé et la commodité du voisinage : effets et mesures d'accompagnement

IV. MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

ANNEXES :

LES FONDEMENTS JURIDIQUES DE L'ÉTUDE
 LEXIQUE
 METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES EFFETS.....



CADRE JURIDIQUE

Article R311-2 (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.

Art. R. 311-7 du Code de l'Urbanisme - La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements 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 dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Auteurs du projet, membres de l'agence Eu.Créal :

- Eric Henderyksen, docteur en urbanisme : responsable de l'agence. Dominique Baillon, DEA droit, maîtrise de sciences sociales, maîtrise de gestion : chargée d'études en aménagement, droit de l'urbanisme, finances locales et communication. Thomas Suchecki, licence de biologie, licence professionnelle Ressource et Qualité de l'Eau dans l'Environnement : assistant d'études écologie.

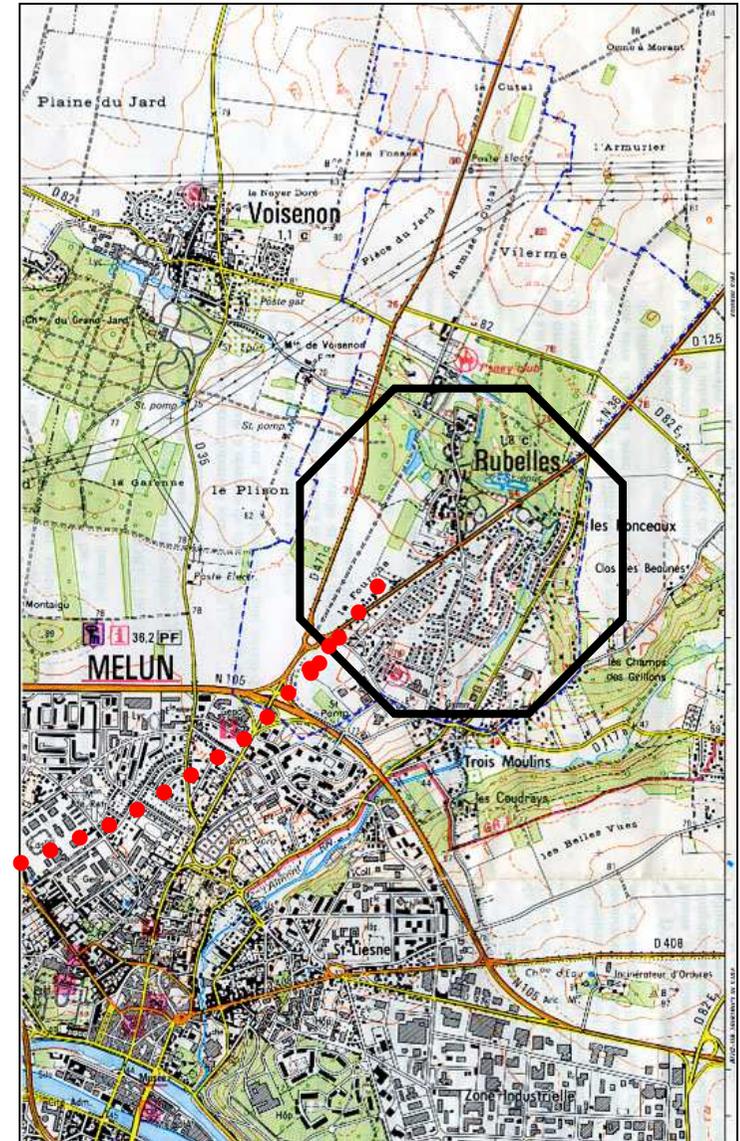
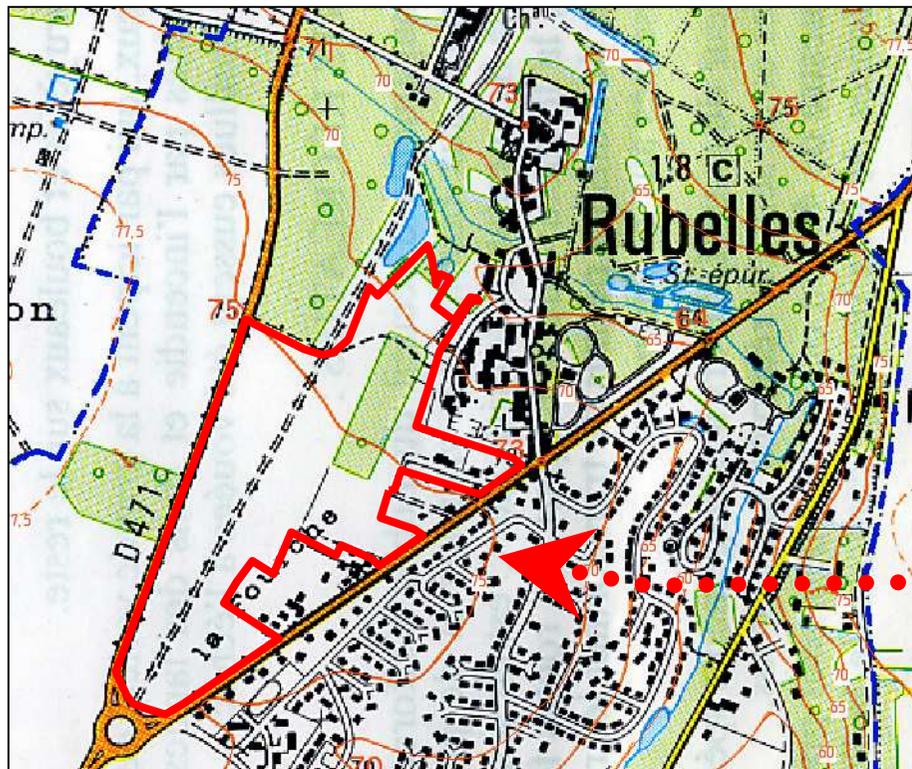
Préambule

Objet et contenu de l'étude d'impact

L'étude d'impact porte sur la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), à vocation de logement, dans la commune de Rubelles, en Seine-et-Marne. Cette opération est menée **sous l'autorité de la Municipalité**, prescriptrice de la commande.

Elle porte sur un ensemble de parcelles pour la plupart non construites, sur une superficie d'environ **22 ha**, occupées par des terres cultivées et des boisements, situées sur le plateau et en lisière immédiate de l'urbanisation qui s'est développée le long de la RD 636 (route de Meaux). Le site est compris dans la fourche formée par les RD 471 et 636.

Cette étude d'impact est un élément constitutif des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.



Préambule

Objet et contenu de l'étude d'impact

Conformément à l'article R122-3 du Code de l'Environnement, l'étude d'impact présente :

- Une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages.
- Une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et en particulier sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses) ou sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu.
- Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes.
- Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation.

Afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude, celle-ci fait l'objet d'un résumé non technique.

*

*

*

Préambule

L'aire d'étude

En termes de situation géographique, Rubelles est localisé au Nord-Est de l'agglomération melunaise, en rive droite du ru de l'Almont.

Cette commune est représentative **d'une périphérie essentiellement résidentielle**, accompagnée toutefois d'un pôle d'activités (le centre commercial de Saint-Nicolas), à l'embranchement de la rocade Nord de Melun et de la RD 636 (route de Meaux).

Sur le plan **géomorphologique**, on est en présence de la frange Sud du plateau de Brie Centrale, entaillé par le cours de la Seine (ci-contre : carte de source IGN Géoportail 2007).

Le ru du Jard, traverse le territoire communal et le bourg de Rubelles. Le point le plus haut se situe à la cote 81, au Nord du territoire, sur la RD n° 471. Le point le plus bas est localisé en limite communale au Sud-Est de la commune, à la retombée vers le fond du vallon de l'Almont, à la cote 49. La dénivelée totale est donc de 32 mètres sur le ban communal.

Cette disposition, sur un relief tabulaire partiellement plan, conditionne les caractéristiques paysagères de la commune : si l'on excepte le vallon du ru de Rubelles (affluent de l'Almont), les séquences paysagères sont ici déterminées non pas par le relief ("la structure primaire"), mais par la succession des **motifs paysagers**, la trame de l'occupation du sol.



Préambule

L'aire d'étude

La structure de l'occupation des sols est la suivante : (source : vues aériennes Zorgloob)



La zone d'étude est localisée en frange Nord de l'agglomération de Melun, dans une commune fortement marquée par le logement individuel.

Elle prend place dans un « espace-charnière », situé au Sud-Ouest du village historique (ou *noyau villageois*) de Rubelles, et délimité par des routes départementales structurantes.

L'occupation du sol dessine un espace à dominante naturelle, composé de boisements, de champs cultivés ou en jachère et, sur la frange Est, d'une urbanisation constituée principalement de logements individuels, qui s'est développée en appui de la route de Meaux, au gré des opportunités foncières.



Préambule

Le site étudié (photo aérienne **ci-avant**, source google 2007)

Le périmètre de l'opération présente une superficie d'environ **22 hectares**, comprise entre la RD 636 et la RD 471. Ce périmètre délimite, du Nord au Sud :

- **Un espace de friches**, en bordure de quelques étangs situés aux points les plus bas de la zone (avec des cotes NGF comprise entre 65 et 70 m), qui constitue les franges Sud du parc du château de Rubelles (parcelle n°20). Cette propriété (le château de Rubelles) représente la principale richesse de la commune en ce qui concerne le patrimoine construit.

Source : site Internet des Monuments Historiques

- Domaine de Rubelles, à Rubelles (77).
- Catégorie : Demeure.
- adresse : Solers (rue).
- éléments protégés MH :
 - 1) salle des machines, pavillon : époque de construction : 1ère moitié 17e siècle. Propriété d'une personne privée. Date protection MH : 28 décembre 1984 : inscrit MH.
 - 2) Pavillon dit des Gardes ; pavillon situé au Sud-Est de la cour d'honneur ;
 - 3) Pavillon de repos, situé à l'extrémité Sud de la pièce d'eau (cadastré B1,16)
- inscription par arrêté du 28 décembre 1984.
- type d'étude : Recensement immeubles MH.
- N°notice : PA00087261 © Monuments historiques, 19 92.



- **Un bosquet**, en position centrale dans l'angle formé par la RD 636 et la RD 471, d'une superficie d'environ 2 hectares (parcelles n° 21 à 28). Cet espace boisé, non accessible au public, nécessite une attention particulière au regard de son rôle hydrologique et biologique.
- **Des terres cultivées** en champs ouverts et des friches (champs en jachères), pour le reste de la zone, traversées par une plantation d'alignement (qui est historiquement associée au château : confer carte d'État-Major de 1876).

Ces terres sont directement au contact de la RD 471, sur un linéaire de 450 mètres, par les parcelles n°401 et 403. Elles ne sont directement au contact de la RD 636 que par les parcelles n° 15 et 16, sur un linéaire d'environ 90 mètres. Le reste de la frange Est de la zone étudiée côtoie le tissu résidentiel existant.

Préambule

Les objectifs du projet ([source : plan local d'urbanisme](#))

- **Rééquilibrer l'offre de logements**

En termes de composition du parc de logements, on note un déséquilibre significatif : le pourcentage de logements aidés dans Rubelles ne dépasse pas aujourd'hui 8 %, avec 53 logements sociaux en 2006 (voir page 25).

Au regard de l'article 55 de la loi SRU¹, la Commune de Rubelles devrait en effet présenter un parc de logements disposant d'au moins 20 % de logements conventionnés, rapportés au nombre de résidences principales, soit 138 logements aidés, pour les 691 résidences principales recensées en 2006.

Avec 64 logements sociaux en cours de construction (dont 26 programmés à court terme), la Ville devrait ainsi présenter environ 114 logements aidés (3 logements ayant perdu leur classement), mais il subsisterait un déficit substantiel, qui doit nécessairement être compensé.

Cet objectif justifie de réaliser la présente opération.

- **Améliorer le paysage et les liaisons interquartiers.**

La commune de Rubelles a posé, à travers son Plan Local d'Urbanisme, les principes d'une urbanisation maîtrisée des terrains de la ZAC des Trois Noyers, compte tenu de la forte **pression foncière** qui s'exerce sur ces terres agricoles et du potentiel de développement économique et de l'habitat qu'ils représentent.

- Ce secteur est déjà le lieu d'implantation de diverses activités économiques, principalement commerciales et artisanales et de programmes de construction de logements (ZAC Saint-Nicolas).

- L'aménagement projeté doit permettre d'achever la ZAC par un projet global cohérent et maîtrisé dans le cadre de la Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (Loi n°95-101 du 2 février 1995 et article L111-1-4 du code de l'urbanisme). Le projet d'urbanisme qui fait l'objet de la présente étude d'impact a pour principal objectif de proposer un aménagement cohérent de l'ensemble des espaces d'activités et une meilleure homogénéité du territoire communal et intercommunal.

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre d'entraîner la **requalification de l'ensemble de l'entrée Sud de la commune**. L'urbanisation doit aboutir à l'insertion de ces espaces dans un paysage structuré mais aussi dans leur environnement large (les quartiers habités de la commune, les espaces agricoles).

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

- Cette ambition se traduira par un travail important sur les aménagements paysagés en bordure des voies, mais aussi à l'intérieur et aux franges des sites.
- Un autre objectif du projet est de **minimiser la coupure fonctionnelle actuelle entre le Nord et le Sud de la commune** en proposant des liaisons et des transitions entre les quartiers d'habitat et les secteurs d'activités, favorisant la fréquentation du site et les échanges inter-quartiers. Le projet doit ainsi contribuer à l'amélioration des liaisons intercommunales.

L'extension de la zone des Trois Noyers doit également permettre d'améliorer l'offre de logements, notamment sociaux, à l'échelle de la commune et de la Communauté d'Agglomération. La zone d'activités, en limites Sud et Ouest de l'opération, doit contribuer à augmenter l'offre d'emploi locale. Le développement de ce territoire peut par conséquent participer à un **rééquilibrage entre habitat et emploi**.

- Le projet est donc l'occasion, dans une perspective de développement durable, de rationaliser l'utilisation des espaces fonciers encore disponibles, d'améliorer la mixité fonctionnelle et de contribuer à la réduction des déplacements automobiles domicile-travail à l'échelle de la région.

- **Contribuer à l'équilibre habitat-emploi**

Cet objectif s'exprime à travers le choix d'une vaste superficie affectée aux activités économiques.

Une surface de l'ordre de 34 hectares² est en effet affectée aux activités dans la zone 2 AU du plan local d'urbanisme, tant pour soutenir le développement économique local que pour rétablir l'équilibre habitat-emploi, en intégrant l'augmentation de population active qui sera générée par la construction de 350 à 400 logements.

A partir des ratios habituellement rencontrés dans des zones d'activités situées en périphérie de centres urbains (de l'ordre de 40 emplois à l'hectare en moyenne), l'urbanisation des zones d'activités est susceptible de favoriser la création de quelque 1 300 à 1 400 emplois.

Ce nombre est à rapporter aux 1 300 à 1 400 emplois observables en 2006, soit un doublement. Avec une population (à terme) de 3 000 habitants (et sans doute un taux d'activités de 50 %, soit 1 500 actifs), le taux d'emplois de Rubelles serait de 2 600 / 1 500 ~ 1,70.

Rubelles deviendrait ainsi un pôle d'activités de premier plan pour la périphérie melunaise.

*

*

*

² 30 hectares, après intégration de « la Fourche » dans le périmètre de la ZAC habitat ; dont 24 hectares réellement urbanisables (hors voiries existantes).

Présentation de la commune

La situation (source : plan local d'urbanisme 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 636 et RD 471), importance des zones d'activités ou commerciales (Zone d'Activités 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 (contre 1 754 en 1990, et 1 822 en 1982 – source recensement INSEE sans double compte), pour une superficie totale de 392 hectares. La population de 2006 s'élève à 1 848 habitants.

- 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,
 - Mancy 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 (en 1999).

Rubelles est localisée en première couronne de cette agglomération.



Présentation de la commune

La desserte (source : plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2008)

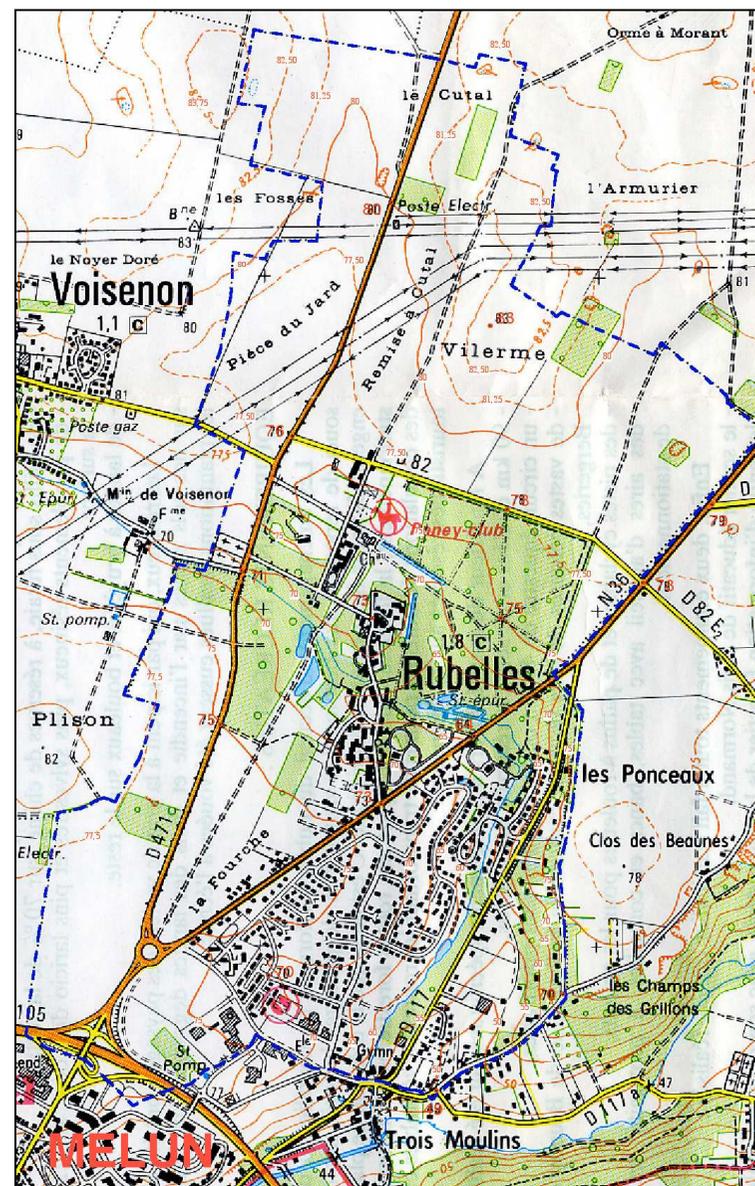
La commune bénéficie d'une bonne accessibilité par la route. Elle est desservie par (ci-contre : extrait de la carte IGN au 1 / 25 000) :

- L'ex-route nationale n°36, aujourd'hui RD 636, vers Meaux, voie d'évitement par l'Est de la région parisienne, qui permet de rejoindre l'A5, et la RN 19.
- La route nationale n°105, maintenant RD 605, roc ade Nord de Melun,
- La route départementale n°471, axe Nord-Sud, de Marne-La-Vallée à Melun, qui donne accès à la RN4 et à l'A4,
- La route départementale n°82, qui se prolonge par la RD n°215, vers l'Est, en direction de la Ferté-Gaucher.
- La RD n°117, qui relie le nord de Rubelles au ce ntre de Melun.

Les trafics routiers enregistrés sont importants :

Route	Localisation du point de comptage	Année du comptage	Trafic moyen journalier
RD 605	Au Sud-Est de Rubelles	2000	30 115
		2004	32 485
RD 605	Au Nord-Ouest de Rubelles	2000	41 130
		2004	43 875
RD 636	Bourg de Rubelles	2000	11360
		2004	11 345
RD 471	Au Sud du pont autoroutier	2000	5530
		2002	6180
RD 215	A l'Est de Rubelles, à la hauteur de Moisenay	2003	3775
RD 82	A l'Ouest du carrefour avec la RD 471	2003	3510

Source : DDE, 2006



Présentation de la commune

La desserte (source : plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2008)

Les voies routières projetées

Le territoire de la commune de Rubelles est concerné, dans sa partie Nord, par le **projet de voie de contournement de l'agglomération melunaise**, voie rapide d'environ 20 km qui contourne Melun à l'Ouest et qui relie l'ex-route nationale 36 depuis le Nord de Saint-Germain-Laxis à l'autoroute A6 à Saint-Fargeau-Ponthierry.

Ce projet de voie de contournement de l'agglomération melunaise est inscrit dans le SDAURIF depuis 1976 et son inscription a été confirmée dans le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). Il figure également dans le schéma directeur de la région melunaise.

Le projet de voie assurera une fonction régionale de liaison entre les autoroutes A5 et A6 et une fonction locale de contournement Nord-Ouest de l'agglomération melunaise.

En améliorant les échanges intercommunaux de grande couronne, cette rocade contribuera au développement économique et urbain de l'agglomération melunaise, en permettant de contourner les parties les plus urbanisées. Cette voie permettra d'engager des opérations de requalification des avenues et voies urbaines ainsi délestées. En outre, elle permettra de soulager la route Départementale 636 en traversée du bourg de Rubelles et de Saint-Germain-Laxis d'une part importante du trafic entre le Nord et le Sud du département.

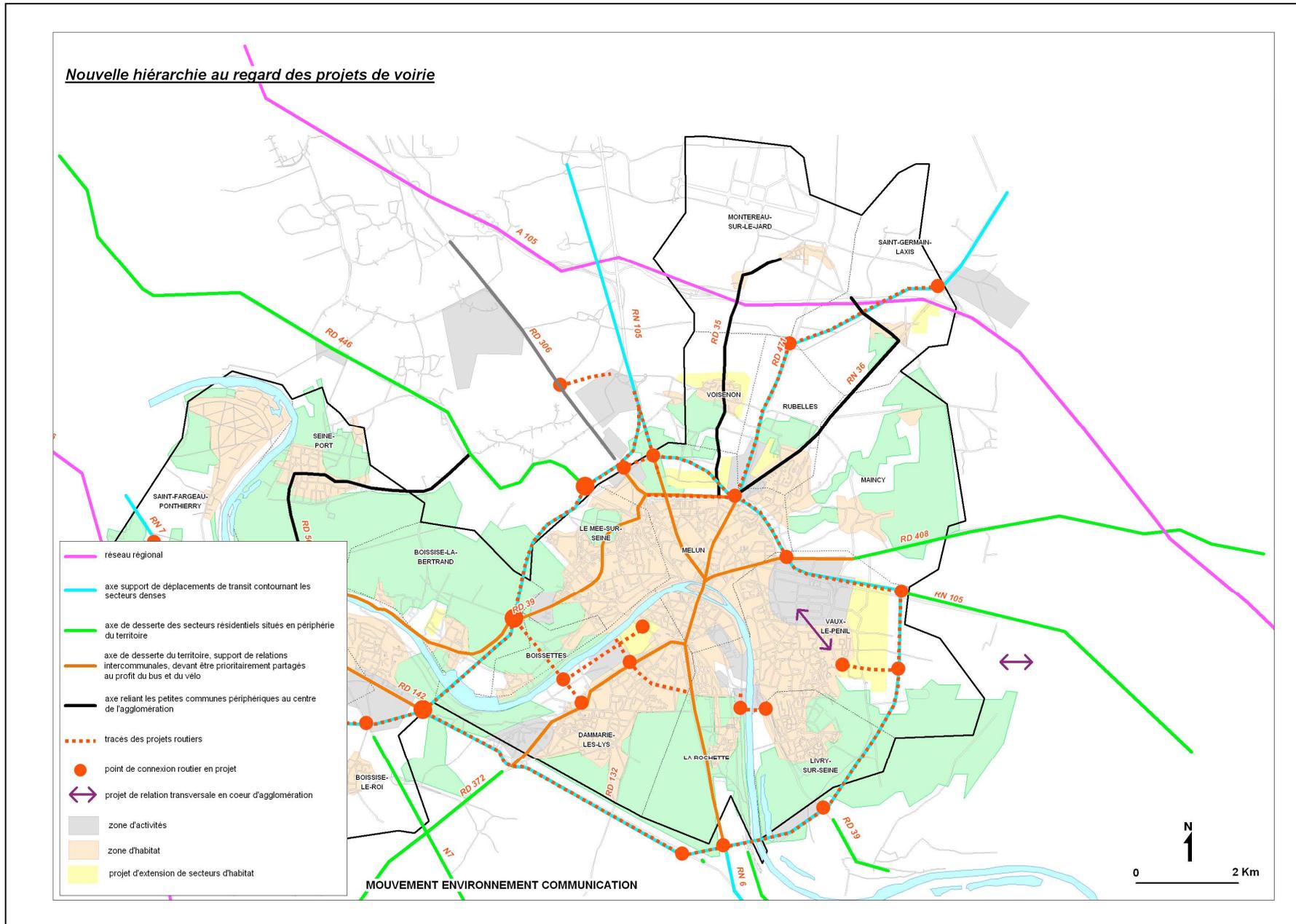
Par ailleurs, le « Dossier de Voirie d'Agglomération » pour la région melunaise fait apparaître, concernant directement Rubelles, une déviation de la RD 36 par l'aménagement de la RD 471 et la création d'une liaison nouvelle entre la RD 471 et la RD 36 au nord de Saint-Germain-Laxis. La réalisation de telles nouvelles infrastructures permettrait, là aussi, de diminuer de façon très substantielle le trafic routier sur la RD 636 à Rubelles.

Durant la période de cinq ans comprise entre 2000 et 2005, deux accidents corporels ont été recensés dans l'agglomération de Rubelles sur la route Départementale 636 – un sur la RD82 et deux sur la RD117.

*

*

*



Présentation de la commune

La desserte

(source : plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2008)

Les transports en commun

La commune s'inscrit principalement dans un réseau de transport en commun qui la relie au centre ville et à la gare de Melun par le réseau TRAM exploité par la Société Véolia transport.

La ligne G assure la desserte au Centre Commercial de Rubelles de 07 h 00 à 20 h 00.

Les lignes A et N assurent plusieurs arrêts dans la commune.

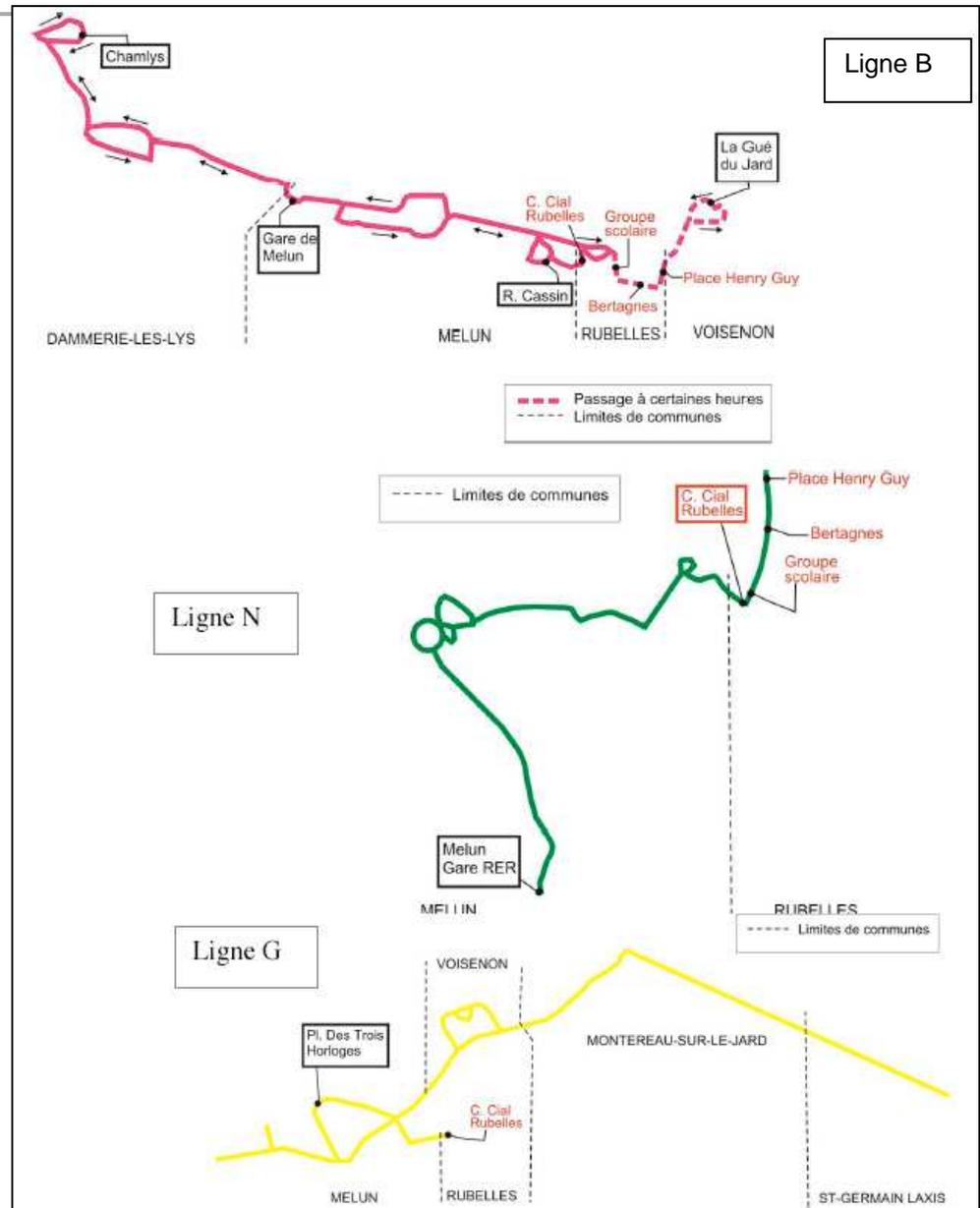
La première ligne dessert la commune de 09 h 00 à 15 h 00. La deuxième présente trois liaisons quotidiennes vers la Gare de Melun le matin, et quatre liaisons quotidiennes vers la Place Henri Guy l'après-midi.

Le centre commercial de Rubelles est inscrit dans une desserte élargie favorisant les liaisons avec l'ensemble des communes formant le cœur de l'agglomération. Les secteurs résidentiels situés à l'Est de la commune ne sont pas mis directement en relation avec la gare de Melun.

*

*

*



Présentation de la commune

La structure communale (source : plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2008)

Le tissu bâti de Rubelles comporte une grande variété de type de constructions. Afin d'en réaliser une analyse didactique et de faciliter la description, les typologies ont été répertoriées selon huit secteurs, définis soit par l'homogénéité de ces constructions, soit par la localisation géographique particulière.

La zone hachurée sur la carte ci-contre, représente le patrimoine bâti de Rubelles. Les trois pavillons du Château de Rubelles (le pavillon dit des Machines, le pavillon situé à Sud-Est de la cour d'honneur, et le pavillon de repos situé à l'extrémité Sud de la pièce d'eau) construits au XVIII^e siècle, sont classés à l'inventaire des monuments historiques, le 28 décembre 1984.

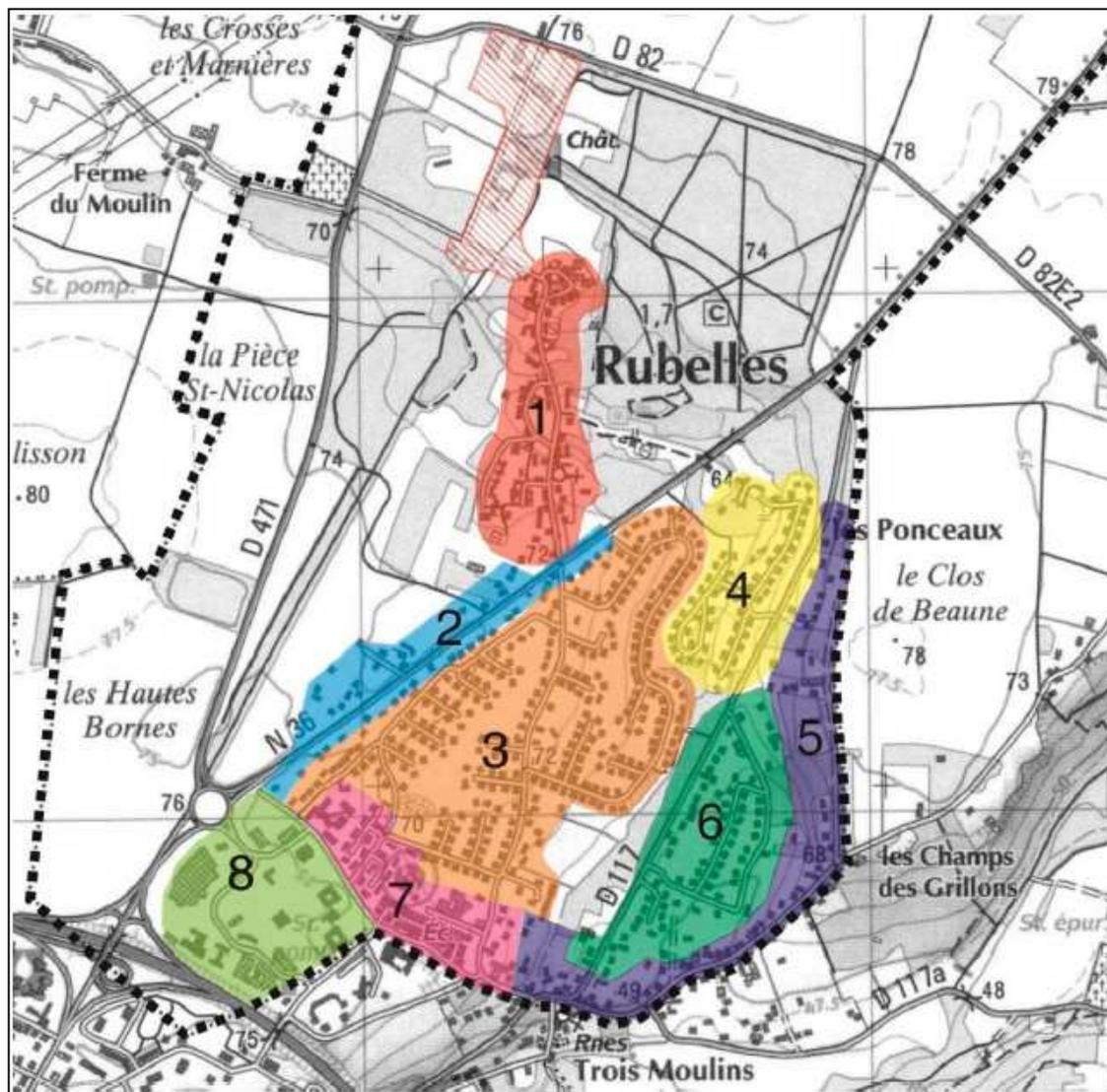
1 Le tissu ancien

Les maisons de ce secteur représentent le patrimoine architectural de la ville et sont majoritairement en bon état. Il s'agit de maisons individuelles en pierre, datées du XIX^e / XX^e siècle. Elles sont de type R+C ou R+1+C. Leur taille est très variable.

Les éléments métalliques et en bois des façades forgent l'identité architecturale de Rubelles. Le type de couverture prédominant est le toit à deux versants, en tuiles « petit moule ». On trouve des lucarnes de formes variées et des fenêtres de toit.

Les clôtures des terrains (quand elles sont présentes) sont souvent en pierre, surtout celles qui se localisent dans la rue principale (Rue de la Faïencerie).

Les constructions occupent souvent la quasi-totalité du terrain sur lequel elles sont implantées. Elles sont souvent mitoyennes (soit sur un côté, soit des deux côtés). On trouve cependant quelques constructions en seconde ligne dans la Rue de la Faïencerie. L'implantation s'effectue pignon sur rue (constructions perpendiculaires à la voie), ou façade sur rue (constructions parallèles à la voie). Lorsque les constructions sont en recul, l'alignement est marqué par le mur de clôture.



Présentation de la commune

La structure communale (source : plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2008)

2 La Route de Meaux (RD 636)

Sur la route de Meaux, les maisons sont individuelles, souvent du type R+C, de taille petite à moyenne et présentant une typologie architecturale variable. La plupart des constructions sont récentes, recouvertes d'un enduit. Mais on trouve aussi quelques maisons plus anciennes. Leurs façades sont en pierres apparentes ou enduites. On rencontre aussi des constructions très récentes. Le type de couverture prédominant est à deux pans en tuile mécanique.

La plupart des constructions sont en bon état et présentent des huisseries soit en bois, soit en métal. Les clôtures sont faites de matériaux variés (grilles métalliques, végétation, maçonnerie enduite, pierre). Les maisons sont implantées sur des terrains de surface moyenne (de 800 à 1000m²) et en recul par rapport à la voie. L'alignement est marqué par les clôtures. L'orientation des constructions est souvent façade principale sur rue, et donc parallèle à la voie.

3 Rue des Bertagnes – Rue des Longs Réages

Dans ce secteur, les maisons sont récentes du type R + C, de taille moyenne à grande. Les murs de façades sont recouverts d'enduits aux tons clairs ; les portes et les fenêtres portent une autre couleur, plus foncée. La plupart des éléments de façade (portes, fenêtres et portails) sont en bois, mais on trouve aussi des éléments en plastique et en verre.

Les maisons de ce secteur sont plus particulièrement caractérisées par la grande ouverture de garage sur la façade principale et par les portes, vitrées ou pas, présentes sur la façade. Le toit des constructions est à deux versants et en tuile mécanique. La transition entre l'espace public et l'espace privé n'est pas fortement marquée. Presque tous les terrains sont clôturés. Les constructions sont implantées sur des terrains de 700 à 900 m² et en recul.

4 Les Ponceaux

Ce secteur regroupe des maisons individuelles, du type R+C, de taille moyenne. L'homogénéité de la typologie des constructions indique qu'elles ont été construites via une même opération d'aménagement. Toutes les constructions de ce secteur sont récentes. L'utilisation de matériaux industriels est importante. Le plastique, par exemple, est utilisé pour les volets, portes, clôtures et portails.

Les façades sont de couleurs claires (beige, blanc, jaune clair). On constate également l'importance donnée aux ouvertures de garage, en premier plan sur la façade principale. On observe les constructions de forme rectangulaire. Le toit est à deux pans et en tuiles. La lucarne est triangulaire. Les maisons sont implantées façade principale sur rue et comportent souvent un appentis accolé à la construction principale.

5 Frange Est

Les maisons individuelles, du type R+C, de taille moyenne datent des années 70 ou sont plus récentes (surtout au Nord du secteur). Les façades sont toujours de couleurs claires (beige, blanc et jaune clair). Le toit est toujours à deux pans, en tuiles, avec une inclinaison de 45°.

On observe un certain mélange de matériaux dans les menuiseries : les vantaux sont souvent en bois, et les volets en plastique. On remarque la présence de fenêtres de toit. Les clôtures enduites caractérisent l'époque des constructions. Au Nord du secteur, les terrains ne sont pas encore clôturés sur l'espace public.

Présentation de la commune

La structure communale (source : plan local d'urbanisme approuvé le 25 janvier 2008)

6 Le Val Praslin

Les maisons individuelles sont du type R+C, de grande taille et récemment construites (années 2000). Les façades ont le même ton de couleur claire. Dans l'ensemble de la « Résidence Val Praslin », les maisons sont presque identiques et avec des implantations, typologies et volumétries très semblables.

La typologie des constructions est conforme à celle observée dans le secteur des Ponceaux : les habitations sont formées par l'assemblage de plusieurs volumes. Des débords de toiture sont appuyés sur une colonne et forment auvent. Le matériau est la tuile mécanique. L'inclinaison du toit est de 45°.

On remarque l'importance donnée aux ouvertures de garage dans la façade principale, toujours localisées dans le premier plan de la construction. On constate deux variations d'une même typologie architecturale, qui caractérisent l'homogénéité de l'opération : Les maisons R + 1 de 10 à 11 mètres de hauteur.

7 Frange Sud

Les maisons individuelles sont du type R + C ou R + 1 et de taille moyenne. Certaines ont une date de construction relativement ancienne ; d'autres correspondent à des opérations récentes, comme la résidence "Villas du Moulin". Les façades sont de couleurs claires.

Les dates des constructions sont assez variables dans ce secteur. Les constructions plus anciennes se rencontrent à l'Est du secteur (au bord de la rue des Trois Moulins). On remarque l'exemple d'une maison ancienne qui a subi des modifications assez équilibrées.

La construction originale se situe derrière et l'extension a été implantée pignon sur rue, avec une clôture à parement de pierre. La partie Ouest de la Rue des Trois Moulins concentre de nouvelles opérations.

8 La zone d'activités

La zone d'activités de Rubelles est constituée de bâtiments qui occupent une grande surface, d'une hauteur maximale de 10 à 12 mètres. Parmi les activités les plus présentes visuellement, on peut observer des hôtels et des commerces.

On constate la présence d'immeubles à destination de services - comme la Caisse Primaire d'Assurance Maladie - assez discrets par rapport aux autres constructions du secteur. Le bâtiment est en verre foncé, avec une clôture métallique noir sur muret.

La typologie architecturale de ces constructions est celle de "grande boîte fermée". Ces bâtiments ne s'insèrent ni dans Rubelles, ni dans Melun. Ils ne s'harmonisent pas non plus entre eux.

Les couleurs des façades sont claires et les éléments de publicité, surtout ceux des hôtels, créent une pollution visuelle dans la zone. Les clôtures sont souvent constituées de grilles métalliques. Les implantations sont isolées sur des grands terrains (surface moyenne de 2000m²) avec un parking.

Présentation de la commune

Le milieu physique et naturel (source : P.L.U approuvé le 25 janvier 2008)

Rubelles se situe sur le plateau de la Brie. La commune s'étend au Nord d'une boucle de la Seine, dont un des affluents secondaires, le Jard, traverse le territoire communal et le bourg de Rubelles.

Le point le plus haut se situe à la cote 81, au Nord du territoire, sur la RD n° 471. Le point le plus bas est localisé en limite communale au Sud-Est de la commune, à la retombée vers le fond du vallon de l'Almont, à la cote 49. La dénivelée totale est donc de 32 mètres.

- Géologie :

Rubelles appartient à la région géologique du plateau calcaire de la Brie. Ce type de terrain (calcaire et meulière de la Brie) affleure sur une vaste partie du territoire. Sur le tronçon Nord- Sud du vallon du Jard, le calcaire et le gypse de Champigny ont été dégagés ainsi que des terrains argileux (argile verte). Le fond de vallée du Jard est comblé par des alluvions.

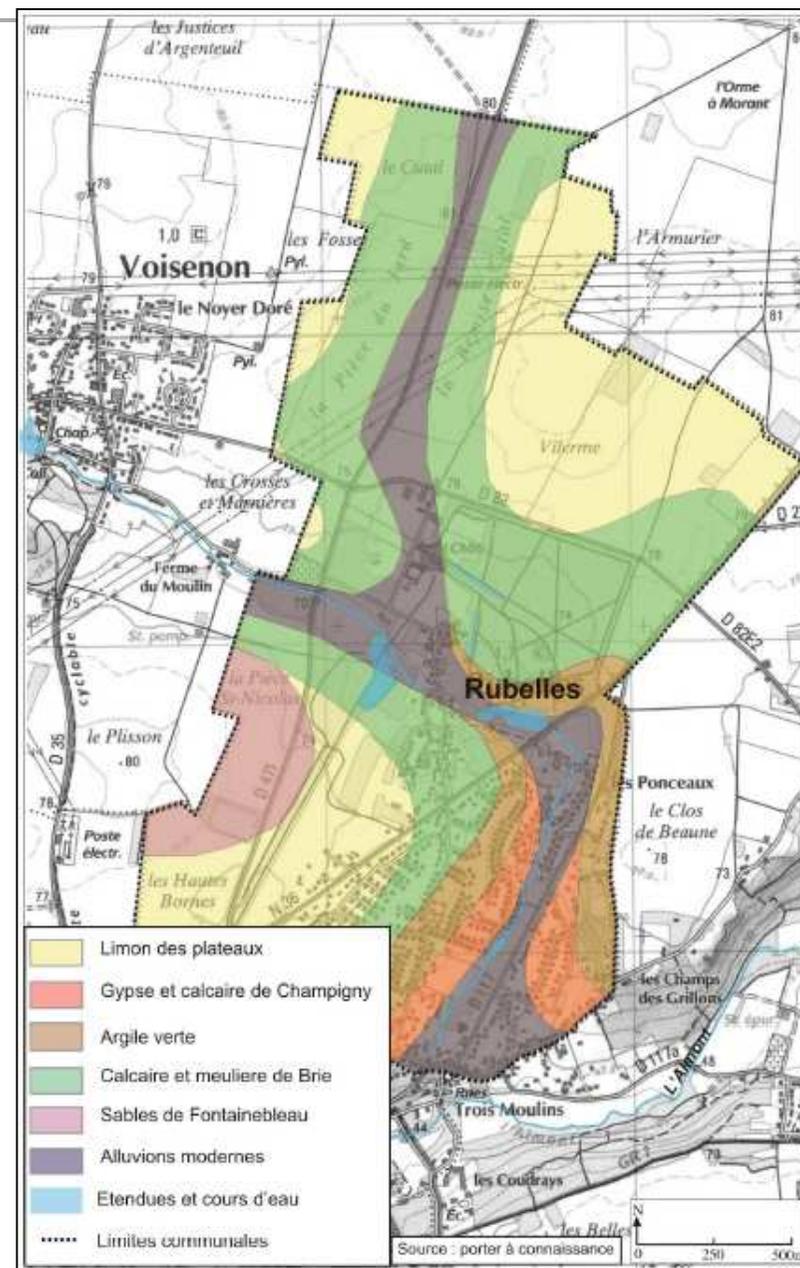
- Description sommaire des assises :

Limons des plateaux (LP) :

Cette formation meuble recouvre de vastes étendues à la surface des plateaux. Elle est constituée par des dépôts argilo-sableux fins et compacts, parfois lités et zonés, avec passage de cailloutis. D'un brun foncé et argilo-sableux vers le sommet, ces dépôts, parfois fendillés dans la partie moyenne, sont calcaireux à la base et présentent alors une couleur plus claire. Leur épaisseur croît vers le nord-est, où ils dépassent parfois 3 mètres (vers Gretz, Tournan).

Sanoisien :

Calcaires et Meulières de Brie (g1b, g1bm) : Cette importante assise, d'une épaisseur moyenne de 10 mètres, constitue la plate-forme structurale supérieure de la Brie. Elle renferme des bancs calcaires et marneux au nord-ouest, mais ailleurs l'assise est entièrement silicifiée et se présente sous le faciès meulier (g1bm).



Présentation de la commune

Le milieu physique et naturel (source : P.L.U approuvé le 25 janvier 2008)

- Le Jard présente une orientation Est-Ouest, avant d'obliquer vers le Sud. Son tracé est alors grossièrement parallèle au boulevard Charles de Gaulle.

Ce ruisseau est en fait une création artificielle datant d'un millier d'année, recueillant les eaux de ruissellement du plateau afin d'alimenter des moulins.

On constate en effet, que le ruisseau n'occupe pas toujours les fonds de vallon et qu'il se trouve parfois en hauteur par rapport à la vallée. Plusieurs plans d'eau émaillent le ru du Jard.

Le Jard se jette dans l'Almont, qui rejoint la Seine à Melun.

En juin 1979 a été créé le Syndicat Intercommunal du Ru du Jard, à l'initiative des communes de Rubelles et Voisenon, pour sa gestion et son entretien.

Le territoire de la commune de Rubelles est compris dans l'aire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996.

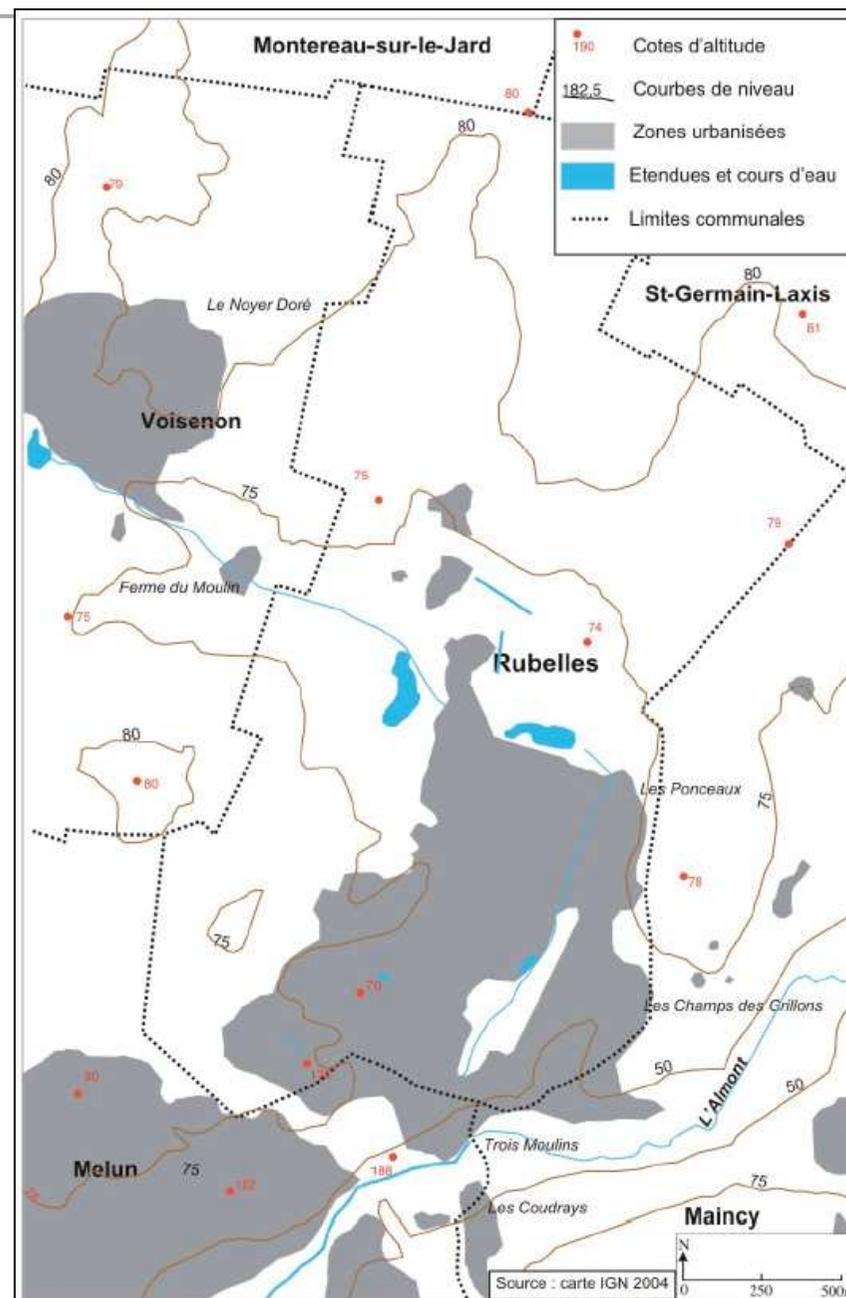
- Des espaces boisés et espaces paysagers à préserver, ont été repérés au SDRIF.

Le schéma directeur de la région melunaise prévoit l'organisation et la protection d'une ceinture verte des « villages » de Voisenon à Vaux-le-Vicomte, établissant une continuité naturelle entre les parcs boisés des châteaux de Voisenon, de Rubelles, la vallée de l'Almont jusqu'à la plaine de la Croix Bernard.

La continuité « écologique » complète n'est pas assurée par les différents parcs car ils sont tous fermés de murs.

Les alignements d'arbres le long des routes, les restes d'anciennes haies, les bois qui ponctuent le paysage agricole, constituent des facteurs de diversité écologique et paysagère.

*
* *
*



Présentation de la commune

La population et le logement (source INSEE)

Structure de la population

• 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).

Note importante : L'analyse ci-après se fonde sur des données officielles et légales, c'est-à-dire celles des différents recensements généraux de population (INSEE). Les valeurs de solde migratoire et de solde naturel pour 2006 ne sont pas encore disponibles.

- 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.

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
-----------------------	---------------------------	-------------------

Source : Recensement de la population 2007 –
Limites territoriales au 1er janvier 2009

1 830	53	1 883
-------	----	-------

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	niveau	1 848	-	-
	solde migratoire	164		
	solde naturel	31		

- 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 / part des plus de 60 ans) :

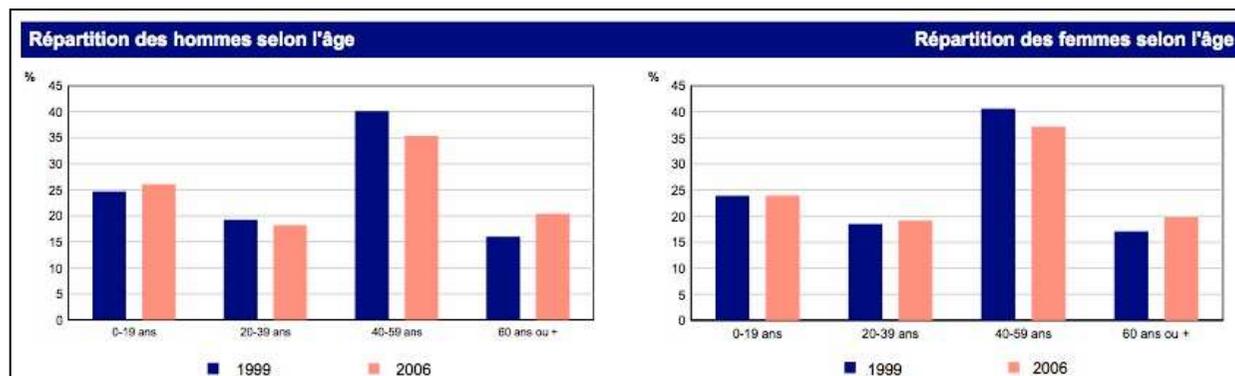
- 6,87 en 1982,
- 3,39 en 1990,
- 1,47 en 1999,
- **1,24 en 2006.**

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.



Présentation de la commune

La population et le logement

Evolution des logements

- **La notion de point mort** correspond aux logements construits dans une hypothèse de stabilité démographique : s'il y a croissance démographique, 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 - l'augmentation du nombre de logements quand il 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 desserrement, 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 **néгатif** 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.

	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 r□sidences principales	690	1782	1719	1607	1797	1092	-63	-112	190
r□sidences principales	221	539	558	580	691	318	19	22	111
r□sidences 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 d□mographique						331	-21	-41	73

Présentation de la commune

La population et le logement

- [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 2,77 à 2,60 habitants/logement).

[Sur la période de 1975 à 2006, on constate une augmentation nette de 1107 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 Rubelles.](#)

- En termes de composition du parc de logements, on note par ailleurs un déséquilibre significatif : le pourcentage de logements aidés ne dépasse pas 8 %.

Au regard de l'article 55 de la loi SRU³, 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.

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

³ 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).

Présentation de la commune

Les équipements, commerces et services. Les moyens en équipements se présentent comme suit (source communale avril 2007) :

équipement	adresse	Terrain en m2	Emprise au sol en m2	Surfaces utiles en m2
Mairie	27 rue de la Faïencerie	872	305	213 (3 salles de réunions, 1 local technique, 7 bureaux)
Ateliers municipaux	30 rue de la Faïencerie	376		213
Ferme	Cours du Parc	1 117	416	
Salle Emile Trelat	135 bd Ch. de Gaulle	3 016	548	694 (dont un logement de 90 m2, une mezzanine de 60 m2)
Groupe scolaire	rue des Trois Moulin	13 482 dont 7 886 pour l'école, le restaurant scolaire et la garderie		1 186 (11 classes, bureaux, sanitaires, circulation) 85 (logement de fonction) - 93 (garderie) 270 (restaurant scolaire de 120 rationnaires)
Terrains de sport	rue des Trois Moulins	5 600 (tennis et espaces libres)		
Espace Saint-Exupéry	rue de Solers	43 535		374 (salle d'entraînement judo, atelier peinture, atelier figurinistes, salle de réunion, sanitaires, circulations)

Le groupe scolaire Claudine Fabrici totalise 8 classes, 3 maternelles et 5 primaires. Les collèges et lycées se situent dans la commune de Melun.

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs : salle polyvalente Emile Trélat, un terrain de sports, le parc de l'Espace Saint Exupéry, une salle d'entraînement de Judo, une maison des associations (peinture, figurine...)

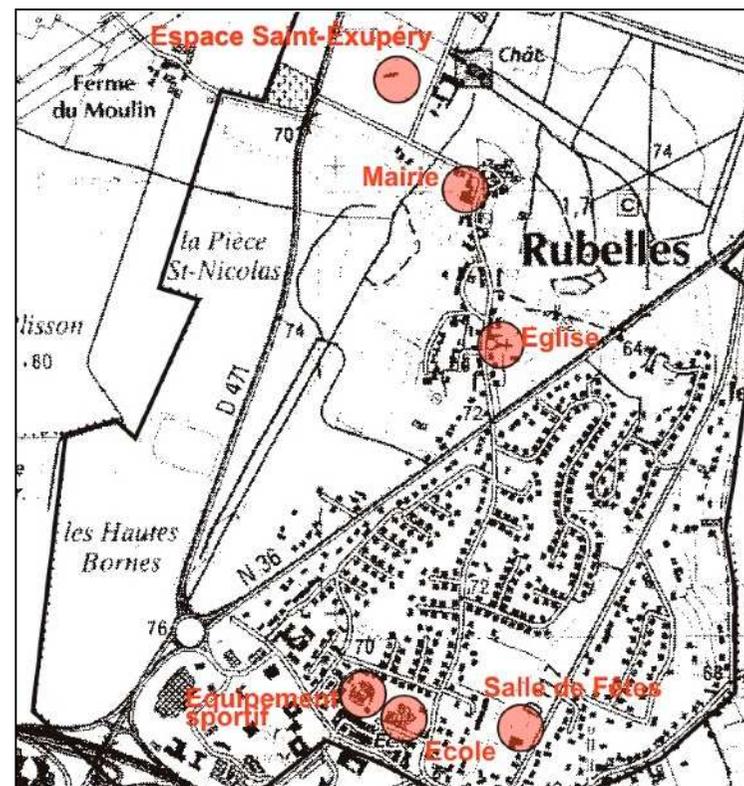
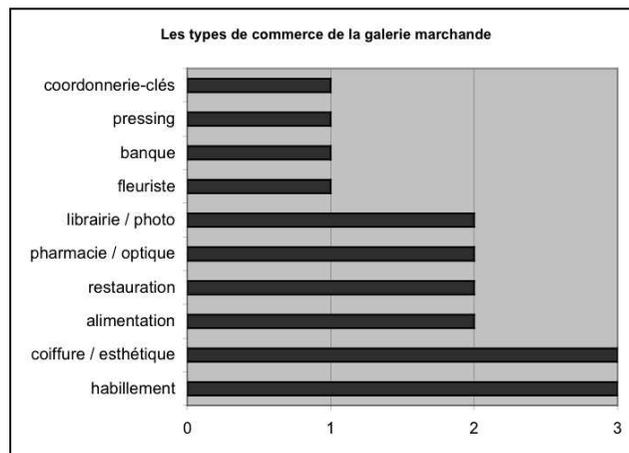
Les bâtiments administratifs : la Mairie, les Services Techniques

Le cimetière est partagé avec la commune de Voisenon.

En ce qui concerne les services de santé, on compte une maison médicale, une pharmacie, un opticien et un prothésiste dentaire.

Dans la zone d'activités Saint-Nicolas se trouve un hypermarché avec sa galerie marchande, laquelle regroupe une petite vingtaine d'enseignes commerciales variées.

Au total, 158 salariés sont employés sur ce site commercial, 100 d'entre eux travaillant à l'hypermarché.



Présentation de la commune

L'activité économique et l'emploi

Population active et emploi : (source INSEE 1982,1990, 1999 et 2006)

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 2006).

Au cours des années 1990, 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, au cours des dernières années, a été importante, puisqu'en 2006, 1 316 emplois salariés sont recensés dans la seule zone d'activités (de sources communales : comme toujours différentes des valeurs INSEE ...).

	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 extérieurement	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

Présentation de la commune

L'activité économique et l'emploi (source PLU approuvé le 25 janvier 2008)

- **L'agriculture**

La commune ne compte plus qu'une exploitation agricole. En conséquence, les statistiques du recensement général agricole ne sont pas exploitables, en application de la loi sur le secret statistique. Située sur le plateau de Brie, les terres communales sont dévolues aux cultures.

Depuis 1990, 772 m² de locaux agricoles ont été construits, pour la seule année 2002 (source : DRE, données SITADEL). Il s'agit de la reconstruction suite à la tempête de 1999.

Le schéma directeur de la région melunaise prévoit qu'une grande partie au Nord du territoire communal restera agricole.

Deux autres établissements emploient un peu plus de 100 salariés : le groupe LOGIREP (Trois Moulins Habitat et Société Immobilière pour la Seine et Marne) ; la Caisse des Français à l'Etranger. La zone d'activités regroupe également trois hôtels et deux enseignes de restauration.

- **Rythme de construction des locaux commerciaux et industriels**

Les statistiques concernant la surface des locaux à usage d'activité commencés sur une période de 15 ans nous permettent d'analyser, année par année, l'importance de la construction à vocation commerciale et de dégager un rythme moyen.

Dans le domaine commercial, durant les 15 dernières années, Rubelles a connu un rythme moyen annuel de construction de 524 m², avec un total de 7 860 m², répartis de la façon suivante (Source : DRE, données SITADEL) :

Locaux commerciaux (surface des locaux commencés 1990-2004), pour un total de 7 860 mètres carrés :

- 1992 : 897 mètres carrés
- 1993 : 5 942 mètres carrés
- 1999 : 611 mètres carrés
- 2001 : 410 mètres carrés.

En outre, 14 artisans ou professions libérales étaient recensés dans 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. Entre 1990 et 2004, 1401 m² de locaux à usage industriel ont été commencés, en 1991 (Source : DRE, données SITADEL). Outre l'hypermarché et sa galerie marchande, 15 autres établissements occupent la zone d'activités. Le plus gros employeur dans la commune est la CPAM (avec 784 salariés).

Présentation de la commune

Synthèse

(source PLU approuvé le 25 janvier 2008)

Des données qui précèdent, il apparaît que 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 - 25 janvier 2008)
 - Un dynamisme important de la demande en matière de logement.
 - Une stabilité de la population accueillie au cours des années 1980.
 - 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 (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).
 - Une liaison urbaine peu valorisante avec Melun.
- En conclusion, les pistes d'action 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.

- ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL RÉGULIER ET ADAPTÉ.
- PRÉSERVER 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.