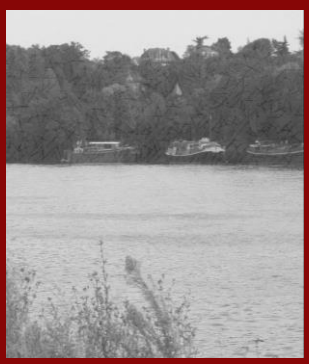
# Plan Local d'Urbanisme

## Pièce n°1.a : Rapport de présentation

*Diagnostic territorial*

## COMMUNE DE LA ROCHETTE

**Département de la Seine-et-Marne**



***Arrêt en date du :***

***Approbation en date du :***

CDHU

INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement

**Document élaboré par**

# Pièce 1.a. Diagnostic territorial

**Conseil Développement Habitat Urbanisme**

Responsable du projet *:* L. ALEXANDRE (chef de projet PLU de La Rochette - urbaniste)
Rédaction *:* L. ALEXANDRE (chef de projets - urbaniste), A. MAHOT (Chargé d'études - urbaniste)

# Pièce 1.b. Etat initial de l'environnement

**Institut d'Écologie Appliquée**

Responsable du projet *:* S. HUGUET (chef de projets environnementaliste)
Rédaction *:* S. HUGUET (chef de projets - environnementaliste), J. TOYER (chef de projets - écologue botaniste)
Cartographie : V. VAUCHEY (cartographe)

# SOMMAIRE


**1.CONTEXTE GENERAL 7**

**1. UNE COMMUNE AUX LIMITES DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE 9**

**2. LE CADRE ADMINISTRATIF DE LA ROCHETTE ET DU PLU 10**
2.1. La Communauté d'agglomération Melun Val de Seine 10
2.2. Le projet de SCoT de la Région Melunaise 12

**2.TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE 13**

**A. EVOLUTION DE L'URBANISATION 14**

**3. OCCUPATION DU SOL ET ORGANISATION DU TERRITOIRE 14**
3.1. Regard sur l'évolution urbaine passée 14

**4. REGARD SUR L'EVOLUTION A VENIR 20**
4.1. Objectifs d'évolution … SDRIF, PLH et réalité territoriale 20
4.2. Capacités de densification et de requalification 23

**B. TYPOLOGIE URBAINE ET ESPACE PUBLIC 25**

**5. LE BOURG ANCIEN 25**

**6. LES EXTENSIONS POST 1950 26**

**7. LA ZONE D'ACTIVITE DE LA ROCHETTE 28**

**C. TYPOLOGIE ARCHITECTURALE 29**

**8. LES DIFFERENTES FORMES DE BATI 29**
8.1. Le village, le tissu le plus ancien 29
8.2. Le lotissement pavillonnaire 29
8.3. Les immeubles d'habitat collectif 31
8.4. La zone d'activité 31
8.5. Patrimoine spécifique 32

**D. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 36**

**1. EQUIPEMENTS ET SERVICES 36**
1.1. Scolaire et périscolaire 36
1.2. Autres services à la personne 36

**2. RESEAUX DIVERS ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES 36**
2.1. Eau potable 36
2.2. Assainissement et eaux pluviales 40
2.3. Elimination des déchets 42
2.4. NTIC 42

**3. LES DEPLACEMENTS A LA ROCHETTE 44**
3.1. Le contrat d'intérêt national (CIN) 44
3.2. Le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France 45
3.3. Le réseau de desserte principal 47
3.4. Transports en commun 50
3.5. Déplacements doux 51

3.6. Le stationnement 52
3.7. Le transport ferroviaire 53
3.8. Les infrastructures portuaires 53

**3.CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE 54**

**A. DEMOGRAPHIE : UNE CROISSANCE RAPIDE LIEE A DES FLUX MIGRATOIRES IMPORTANTS 55**

**4. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 55**

**5. PROFIL GENERATIONNEL DE LA POPULATION ET MENAGES 56**

**B. LE LOGEMENT 59**

**6. LE PLH 2016-2021 DE LA CAMVS 59**

**7. STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 61**

**8. CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES : DES DISPARITES IMPORTANTES AU SEIN DU TERRITOIRE DE LA CAMVS 63**

**1. LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES 64**

**C. L'ECONOMIE 66**

**1. ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL 66**

**2. L'ECONOMIE COMMUNALE 67**
2.1. Profil du réseau d'entreprises 67
2.2. Emploi 70

**3. LES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT SPATIAL DE L'ACTIVITE 71**

**4. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 74**

# 1.CONTEXTE GENERAL

Le POS de la commune de La Rochette a été approuvé le 20 novembre 1992. En juin 1993, la commune décide de mettre en œuvre une procédure de révision. Le POS révisé est arrêté le 25 mars 1994 et approuvé le 13 décembre 1994.
Ce document de 1994 a fait l'objet de deux modifications :

- modification n°1 du 14 juin 1996 portant sur le règlement de la zone UB et UX,
- modification n°2 du 30 octobre 1997 portants sur le règlement de la zone 1NA.

Par délibération en date du 31 mars 1998, le Conseil municipal décide de prescrire la révision totale du POS. La révision est approuvée par le Conseil municipal le 27 juin 2001.

Ce document est modifié par arrêté préfectoral du 21 janvier 2003 (afin d'annexer le Plan d'Intérêt Général lié à la présence des entrepôts pétroliers des Hauts de Seine, classés SEVESO II) et mis à jour par arrêté du Maire en date du 29 avril 2003 (afin d'intégrer le Plan de Prévention des Risques d'Inondations liés à l'écoulement de la Seine en limite Est de la commune).
Par décision en date du 1er octobre 2004, le tribunal administratif de Melun annule le POS approuvé en 2001. La commune revient donc à l'application des dispositions du POS de 1994, modifié en 1996 et 1997.
Une mise à jour des servitudes d'utilité publique du POS de 1994 a été effectuée le 1er mars 2005.

Une révision générale du POS en PLU est préscrite le 31 mars 2005 et une modification de ce projet est élaborée en 2011.

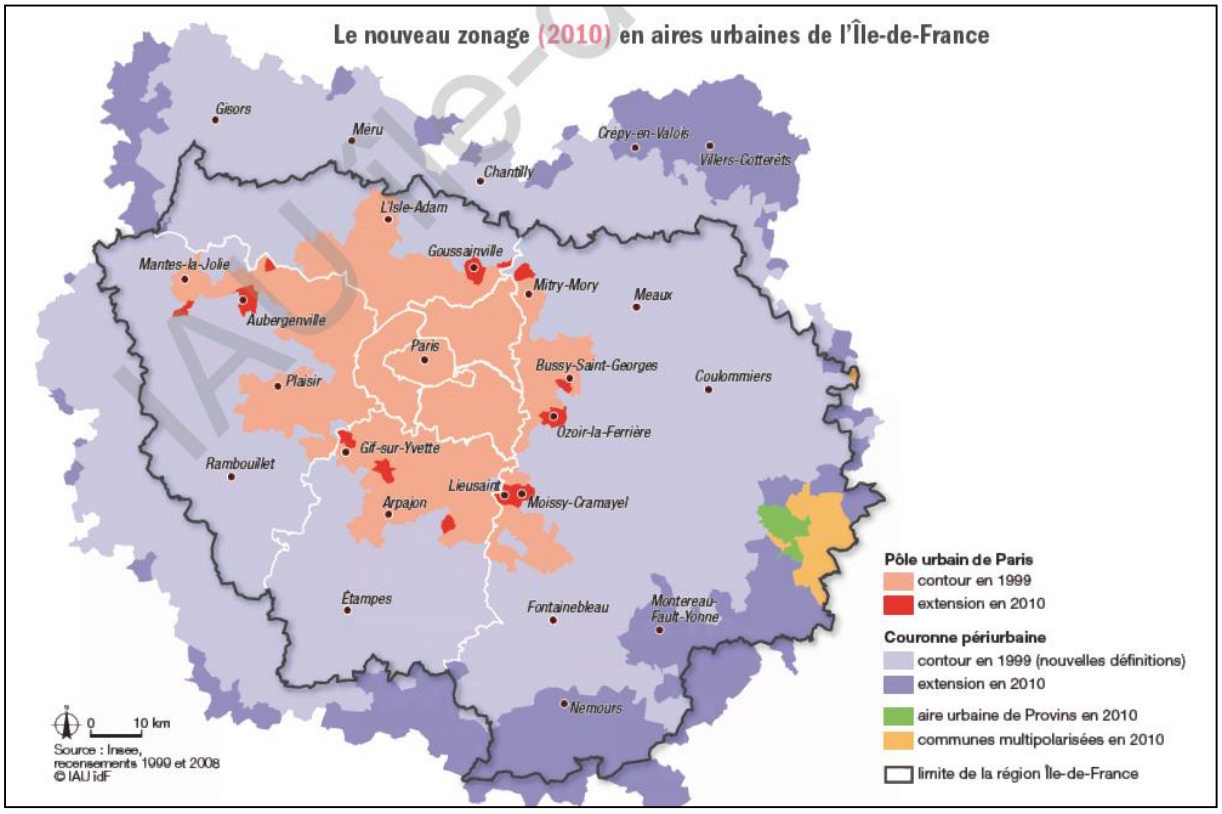
Le 5 avril 2016 la commune de La Rochette a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme, notamment sur la base des motivations suivantes :

- Prise en compte des évolutions législatives multiples apparues au cours des dernières années,
- Mise à jour des nouvelles zones boisées classées en ENS et protection des espaces boisés du territoire,
- Conciliation entre le développement de l'habitat, le maintien de l'environnement boisé, le respect du cadre de vie et le respect du développement durable,
- Modifications de zonage, en fonction de l'évolution du PADD,
- Clarification de certains articles du règlement du PLU pour une meilleure lisibilité,
- Etablissement d'un règlement local de publicité.

# 1. UNE COMMUNE AUX LIMITES DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE

Les cartes figurant dans l'Atlas des Franciliens mettent en lumière l'intégration de La Rochette à l'agglomération parisienne depuis 1999 au moins, bien que le secteur de Melun se présente encore géographiquement comme un appendice. Dans ce contexte, la commune de La Rochette occupe une position d'interface, à la jonction de territoires où les dynamiques en œuvre et les enjeux de développement sont de natures très différentes.

- Au sud, Fontainebleau et sa forêt précédant les espaces du Gâtinais, ensemble constituant un patrimoine naturel et paysager majeur à préserver.
- Au Nord / Nord-Ouest, l'agglomération Parisienne avec Melun en pôle centre de la Communauté d'agglomération de Melun Val de Seine, la présence d'un réseau de transport stratégique et les premières zones d'activité majeures de Seine-et-Marne.
- A l'Est, la Seine et ses abords, mêlant préservation et développement urbain dans un cadre de vie de qualité.



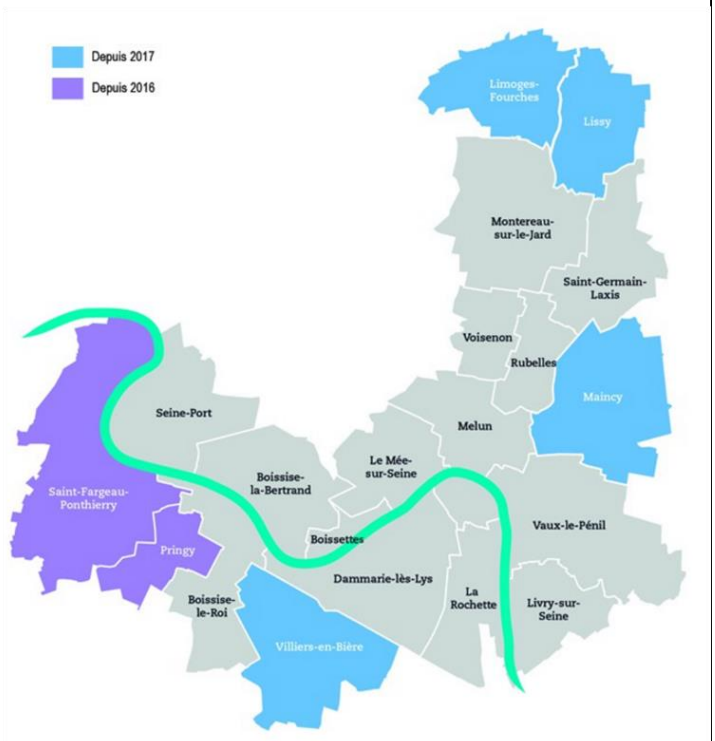
## 2. LE CADRE ADMINISTRATIF DE LA ROCHETTE ET DU PLU

### 2.1. La Communauté d'agglomération Melun Val de Seine

La commune de La Rochette fait partie de la Communauté d'agglomération de Melun Val de Seine dont le siège est localisé à Dammarie-lès-Lys. Depuis le 1er janvier 2016, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine compte 20 communes avec l'arrivée de Pringy et Saint-Fargeau-Ponthierry en 2016 et de Lissy ; Limoges-Fourches ; Maincy et Villiers-en-Bière au 1er janvier 2017:

| | | |
|---|---|---|
| Boissettes | Montereau-sur-le-Jard | Lissy |
| Boissise-la-Bertrand | Pringy | Limoges-Fourches |
| Boissise-le-Roi | Rubelles | Maincy |
| Dammarie-lès-Lys | Saint-Fargeau-Ponthierry | Villiers-en-Bière |
| La Rochette | Saint-Germain-Laxis | |
| Le Mée-sur-Seine | Seine-Port | |
| Livry-sur-Seine | Vaux-le-Pénil | |
| Melun | Voisenon | |

Territoire de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine




*Source : site internet de la CAMVS*

La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine est un Etablissement de Coopération Intercommunale issu de la loi Chevènement du 12 juillet 1999 sur le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale. Sa création est le résultat d'un cheminement de 30 ans vers l'intercommunalité.

***1991 : Création du District de l'Agglomération Melunaise***

1972 : création du District Melun – Le-Mée-sur-Seine.

1991 : élargissement aux communes de La Rochette et Vaux-le-Pénil. Le District prend le nom de District de l'Agglomération Melunaise.

1993 : intégration de Livry-sur-Seine.

1994 : entrée de Boissise-la-Bertrand et Voisenon dans le DAM.

1997 : entrée de Dammarie-lès-Lys.

Le District de l'Agglomération Melunaise regroupe alors 8 communes, pour environ 100 000 habitants.

***2002 : Création de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine***

La loi Chevènement du 12 juillet 1999 sur le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale implique la disparition des Districts et leur transformation en Communauté de Communes ou en Communauté d'Agglomération.

Les élus font le choix de la transformation en Communauté d'Agglomération, impliquant la mise en place d'une taxe professionnelle unique.

Le 1er janvier 2002, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine est créée par transformation du DAM et absorption du SIGUAM (ce syndicat intercommunal assurait, depuis 1962, pour le compte de ses adhérents, les compétences assainissement et traitement des déchets ménagers).

La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine accueille 6 nouvelles communes - Boissettes, Boissise-le-Roi, Montereau-sur-le-Jard, Rubelles, Saint-Germain-Laxis et Seine Port - et se dote de compétences élargies par rapport au DAM.

Le 1er janvier 2016, les communes de Pringy et Saint-Fargeau-Ponthierry rejoignent la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine[1].

La communauté d'agglomération détient les compétences suivantes :

**<u>Les compétences obligatoires</u>**

- Développement économique et touristique
- Aménagement de l'espace
- Équilibre social de l'habitat

[1] *Source : site internet de la CAMVS.2016.*

- Politique de la ville - Mise en œuvre du volet intercommunal du contrat de ville
- Lutte contre l'incendie et secours

**Les compétences choisies**

- Infrastructures et équipements
- Environnement - Cadre de vie
- Culture - Harmonisation des programmations culturelles communales et mise en place d'une programmation culturelle d'intérêt communautaire
- Sport
- Enseignement supérieur – Formation professionnelle
- Accueil des gens du voyage

**A ce titre, la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » reste donc communale.**

## 2.2.Le projet de SCoT de la Région Melunaise

**Le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace à l'horizon de 10-15 ans sur le territoire de la Communauté d'agglomération.**

*Conjuguer espaces de vie et espaces de travail, optimiser les modes de déplacement, protéger l'environnement, assurer un cadre de vie de qualité... toutes ces questions qui conduisent l'aménagement de notre territoire se posent dès aujourd'hui à travers l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).*

*Pour envisager ses grands projets d'aménagements, l'Agglo a confié au Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (SMEP) l'élaboration du SCOT de la Région Melunaise, qui regroupe la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et la Communauté de Communes Seine-École. Ce document, qui sera finalisé en 2016, doit permettre de définir sur une période de 15 ans une organisation harmonieuse du territoire. Pour cela, il prend en compte l'ensemble des thématiques de l'aménagement : environnement, habitat, paysage, économie, déplacements, équipements...*[2]

Engagé en 2013, le SCoT est en cours d'élaboration et sera finalement approuvé fin 2019.

[2] *Source : site internet de la CAMVS.2016.*

# 2.TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE

# A. EVOLUTION DE L'URBANISATION

Evolution du mode d'occupation du sol, caractéristiques et qualités des infrastructures, composition urbaine et qualité des espaces publics et du cadre bâti forment les différents volets de l'analyse urbaine. Cette analyse s'appuie sur des sources variées, dont le Mode d'Occupation du Sol (MOS) en Ile-de-France mis au point et géré par l'IAURIF, quelques documents d'études préalables,...

Le « Mode d'Occupation du Sol » (MOS), constitue un atlas informatique permanent de l'occupation du sol de l'Ile-de-France. Ses mises à jour très régulières et à sa précision à la fois thématique et géométrique permettent de visualiser et d'analyser en détail les évolutions de l'occupation du sol régionale de chacune des communes: extension de l'urbanisation, mutations des tissus urbains, transformation des espaces ruraux…
Grâce à cet outil, disponible sur le site internet de l'IAURIF (cartes du MOS 1982-2012), il est possible d'analyser les évolutions intervenues à La Rochette, en parallèle du travail réalisée dans le cadre de la révision et comparant les données depuis 2008, date de la dernière approbation comme le code de l'urbanisme l'impose.

## 3. OCCUPATION DU SOL ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

La commune affiche une augmentation de sa population ainsi que du nombre de constructions, et pourtant le territoire reste à 60% naturel comme l'indique l'occupation des sols de 2012. Notons que la consommation d'espace a été de 2,1 ha entre 2008 et 2012.
Trois types d'espaces sont recensés dans le MOS et apparaissent clairement sur le territoire communal : « espaces construits artificialisés », « espaces urbains ouverts », « espaces agricoles, forestiers et naturels ».

### 3.1. Regard sur l'évolution urbaine passée

- *L'espace urbain construit et les espaces ouverts artificialisés*

Les dernières données (2012) indiquent que l'espace urbain occupe 142,29ha et est en évolution depuis 2008 avec une augmentation de 2,11ha, tandis que les espaces ouverts artificialisés reculent de 0,56ha pour atteindre 32,33ha.

Les évolutions successives de l'occupation des sols de La Rochette ont conduit à l'organisation du territoire en secteurs clairement distincts.

Au cours de l'histoire, l'espace urbain de La Rochette s'est principalement organisé en deux secteurs, reliés l'un à l'autre par le lotissement des Pincevents implanté le long de l'avenue Jean Cocteau :
- au Nord, l'urbanisation s'est réalisée en prolongement du tissu pavillonnaire de Melun, sous forme de lotissement (quartier de l'Ermitage). Des activités sont implantées le long de la voie ferrée et des immeubles se sont insérés en tampon entre ces dernières et le tissu pavillonnaire ;
- Au Sud, implanté au cœur de la forêt, le village originel s'est développé progressivement par l'adjonction successive de lotissements d'habitat pavillonnaire complétés d'habitat collectif.

La partie Nord de la zone urbanisée s'est développée à partir de 1925 sous forme de lotissements d'habitations construits dans la continuité du tissu urbain de Melun.
Ces zones d'habitat s'organisent sur une trame viaire orthogonale agencée parallèlement à la RD606.
Les équipements sont répartis au sein des espaces d'habitation, et sur la lisière forestière. A l'extrémité nord-est du territoire, le lotissement Gustave Courbet s'est implanté en limite de Melun.
Ce lotissement apparaît isolé, au sein d'espace à vocation d'activités.

La partie Sud de la zone urbanisée correspond à l'implantation d'origine de la Rochette. Le village s'organise autour de l'église Notre-Dame de la Visitation.
L'espace urbanisé s'est étendu à partir des années 1960, par la réalisation de lotissements d'habitations individuelles et de deux ensembles de logements collectifs. Cette partie Sud de la zone urbanisée profite de la présence de nombreux équipements (un stade et une salle de sports, le centre de Loisirs « Le Rocheton », le Centre équestre, les terrains de tennis, le Lycée professionnel). A l'extrémité Sud du territoire, des habitations se sont implantées sur le coteau et dominent la Seine. Certaines de ces constructions présentent des caractéristiques architecturales d'une très grande qualité.

Le lotissement de Pincevents, qui relie les secteurs Nord et Sud du territoire, qui fut réalisé en 1968. Les habitations sont implantées le long de l'avenue Jean Cocteau, qui fut réalisée également au milieu des années 60.

La commune dispose de deux zones d'activités (Bel Air et Verdoïa). Ces zones d'activités se sont implantées à proximité des infrastructures ferroviaires et fluviales, favorables à leur développement. Elles couvrent une superficie totale de 22,5 hectares.
Un entrepôt de stockage de produits pétroliers et engrais liquides est localisé au sein des espaces à vocation d'activité, en bordure de Seine.
A l'Ouest de la voie ferrée, à proximité immédiate des secteurs d'habitat, la zone est aujourd'hui en friche et présente un potentiel intéressant de mutation.

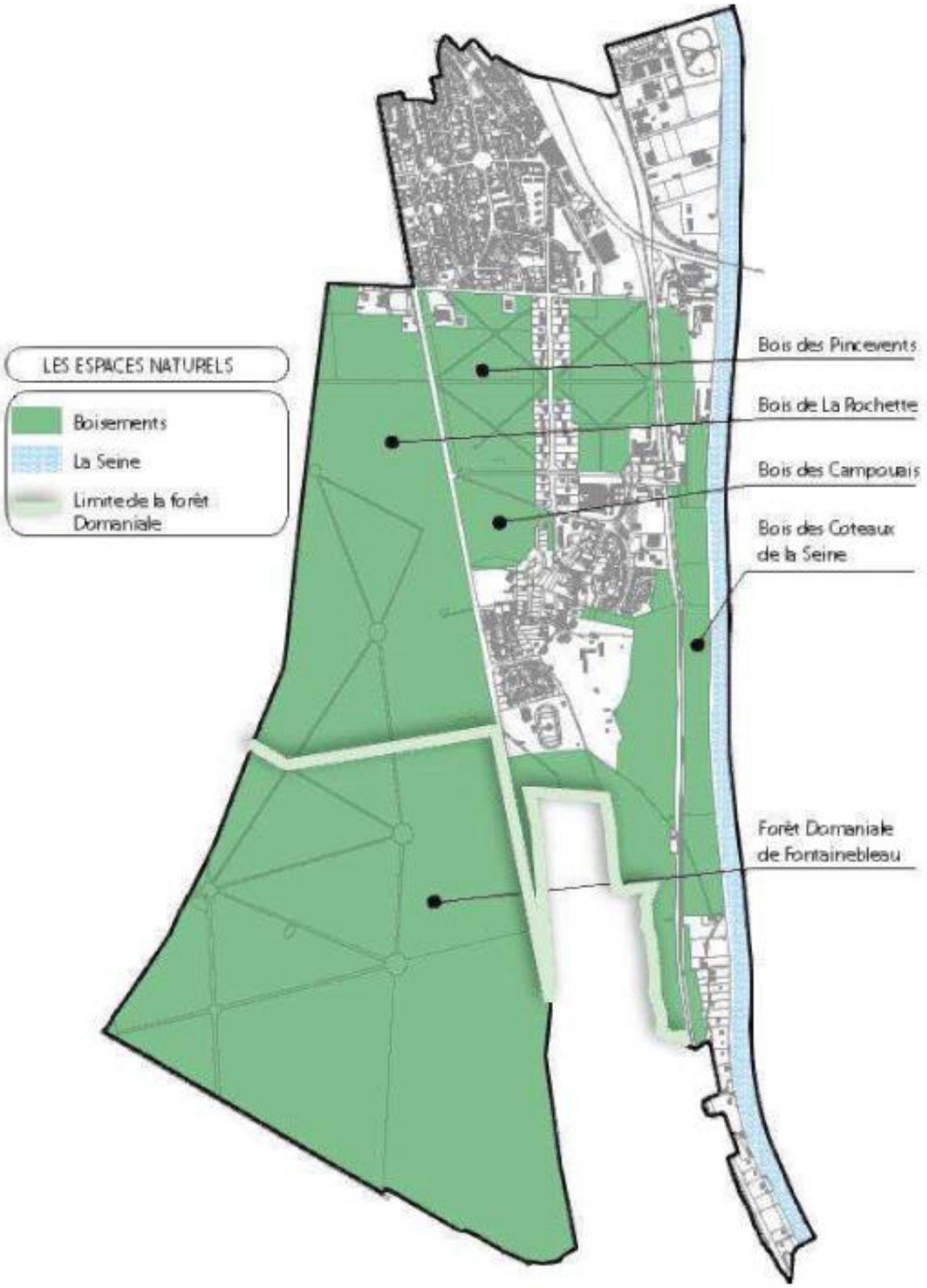
***L'occupation des sols de La Rochette définit une organisation clairement identifiable. Schématiquement, la RD606, la voie ferrée et le coteau scindent le territoire en trois espaces. L'ouest de la RD606 est occupé par des boisements. La partie centrale, entre RD606 et voie ferrée, est principalement occupée par des secteurs d'habitations. A l'Est de la voie ferrée, la vallée de la Seine accueille les activités.***

- *Les espaces naturels et agricoles*

  Ces espaces affichent une régression de leurs superficies avec une baisse de 1,54ha.

La commune de La Rochette dispose d'espaces naturels d'une grande qualité qui apparaissent prédominants sur le territoire communal.
Les espaces forestiers occupent 376 hectares, soit les deux tiers du territoire de La Rochette.
Ils occupent les espaces situés à l'Ouest de la RD606 et encadrent la partie Sud de l'agglomération, noyau originel de l'urbanisation rochetoise.
Les espaces boisés de La Rochette sont constitués par :
- la forêt domaniale de Fontainebleau,
- le bois des Pincevents,
- le bois des Campouais,
- les bois de La Rochette,
- les boisements des coteaux de la Seine.

La forêt domaniale de Fontainebleau est ouverte au public. D'une superficie de 188 hectares environ sur la commune de La Rochette, elle est gérée par l'Office National des Forêts.
Le bois des Pincevents couvre une superficie de 35 hectares. Communal, ce bois est également ouvert au public. Une sente piétonne, aménagée en 1998 par la commune permet de rejoindre à travers le bois, l'allée royale et le château de La Rochette.
Le bois des Campouais s'étend sur 6 hectares. Ce bois est également une propriété communale.
Le bois de la Rochette, d'une superficie de 74,5 hectares environ a été racheté en 2000 par le Conseil Général dans le cadre de sa politique de préservation de l'environnement au titre des espaces naturels sensibles (ENS).
Les boisements des coteaux de la Seine couvrent une superficie de 23 hectares. Ces boisements sont ouverts au public.


LES ESPACES NATURELS
Boisements
La Seine
Limite de la forêt Domaniale
Bois des Pincevents
Bois de La Rochette
Bois des Campouais
Bois des Coteaux de la Seine
Forêt Domaniale de Fontainebleau

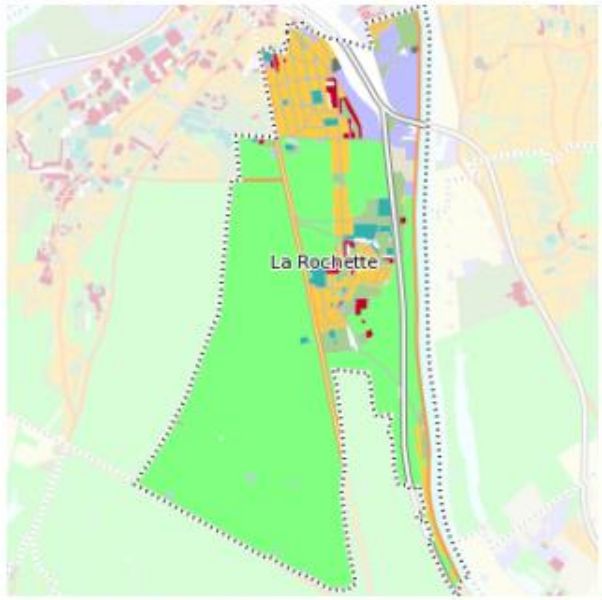
Un chemin de halage, très partiellement ouvert à la circulation automobile longe le fleuve. Il apparaît comme un espace de promenade très fréquenté par les piétons et les cyclistes.

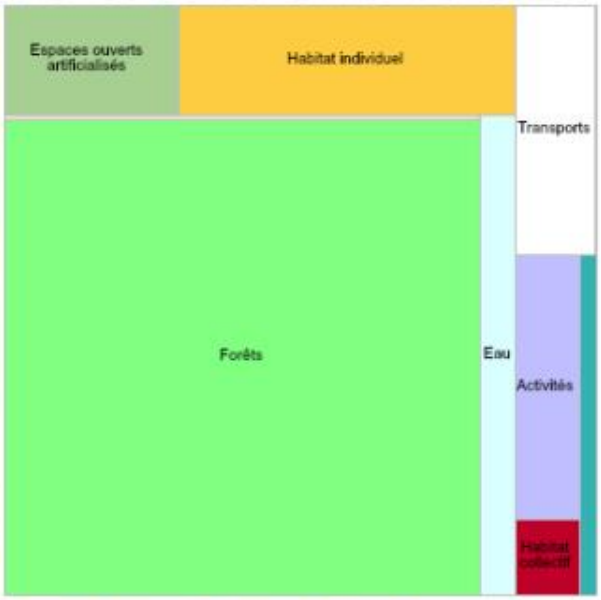
***Le territoire de La Rochette est majoritairement occupé par des espaces naturels, d'une très grande qualité (boisements, vallée de la Seine).***

**En conclusion, et pour prolonger la lecture du Mode d'Occupation du Sol établie dans le précédent PLU, il s'avère que :**

- La Rochette s'efforce en effet de maîtriser son urbanisation, avec en moyenne la construction de 44 résidences principales par an sur la dernière période intercensitaire et l'accueil de 220 habitants supplémentaires pour une consommation d'espaces naturels de seulement 2,11ha.
- l'avenir des espaces qualifiés par l'IAURIF comme « Espaces ouverts artificialisés » est aujourd'hui plus facile à définir et à mettre en valeur grâce à leur traduction graphique dans le PLU.

# OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE EN 2012
## La Rochette 77389




| Occupation du sol en hectares | Surface 2008 | Disparition | Apparition | Surface 2012 | Bilan |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Forêts | 376,85 | -0,35 | 0,00 | 376,49 | -0,35 |
| 2 Milieux semi-naturels | 4,91 | -1,19 | 0,00 | 3,72 | -1,19 |
| 3 Espaces agricoles | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 Eau | 29,22 | 0,00 | 0,00 | 29,22 | 0,00 |
| **Espaces agricoles, forestiers et naturels** | **410,98** | **-1,54** | **0,00** | **409,44** | **-1,54** |
| 5 Espaces ouverts artificialisés | 32,89 | -0,56 | 0,00 | 32,33 | -0,56 |
| **Espaces ouverts artificialisés** | **32,89** | **-0,56** | **0,00** | **32,33** | **-0,56** |
| 6 Habitat individuel | 61,88 | 0,00 | 0,22 | 62,11 | 0,22 |
| 7 Habitat collectif | 6,90 | 0,00 | 1,19 | 8,08 | 1,19 |
| 8 Activités | 28,37 | -0,88 | 0,18 | 27,67 | -0,70 |
| 9 Equipements | 10,03 | 0,00 | 0,35 | 10,39 | 0,35 |
| 10 Transports | 33,00 | 0,00 | 0,00 | 33,00 | 0,00 |
| 11 Carrières, décharges et chantiers | 0,00 | 0,00 | 1,04 | 1,04 | 1,04 |
| **Espaces construits artificialisés** | **140,18** | **0,00** | **2,11** | **142,29** | **2,11** |
| **Total** | **584,05** | **-2,11** | **2,11** | **584,05** | **0** |

**2008-2012 : principales mutations**

**Occupation du sol majoritaire**

24.19 % | 5.71 % | **70.1 %**

**Chiffres clés**

**3 095** habitants

**584,05** hectares

**5,30** habitants par hectare

Sources :
Occupation du sol : IAU îdF (Mos 2008-2012)
Population : Insee (RGP 2010)

## 4. REGARD SUR L'EVOLUTION A VENIR

Le PLH note que les attentes en termes de production neuve sur la commune sont assez faibles au regard des autres communes de même « rang » pour plusieurs raisons : le foncier disponible (hors renouvellement du tissu pavillonnaire) est assez rare et la commune a largement dépassé ses objectifs de production neuve sur le précédent PLH.

L'objectif communal est de produire au minimum 50 logements entre 2016 et 2021, dont 13 conventionnés, en recherchant une densité de 80 logements par hectare, contre une moyenne en 2012 de 22 logements par hectare concernant les espaces d'habitat (71,20 hectares en 2012).

### 4.1.Objectifs d'évolution … SDRIF, PLH et réalité territoriale

Quelques définitions sont à rappeler pour la prise en compte des données :

**• les espaces urbanisés à optimiser.**

ORIENTATIONS

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

• de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes»);

• de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements /hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

**• les quartiers à densifier à proximité des gares, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme,** sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Les quartiers desservis d'ores et déjà ou devant l'être à terme par les projets identifiés par le SDRIF sont figurés de manière indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

ORIENTATIONS

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15%:

• de la densité humaine ;

• de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

• **les secteurs à fort potentiel de densification, espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation,** sont des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

### ORIENTATIONS

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Ils obéissent à des orientations spécifiques en fonction de la densification attendue et de leur capacité à y répondre. La densification, prioritaire sur l'urbanisation nouvelle, doit être prévue à court et moyen terme de manière à ne pas compromettre la réalisation des objectifs fixés en la matière par le SDRIF à l'horizon 2030.

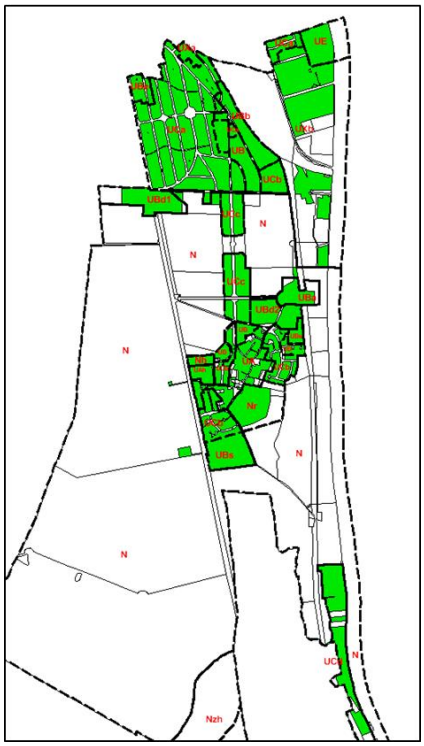
**La commune de La Rochette est concernée par toutes ces catégories. Ainsi, sa place à proximité d'une gare lui ouvre des droits mais lui demande aussi de réfléchir à la mise en place de projets favorisant la densification et la mixité.**

❖ *Densité humaine*

| | | |
|---|---|---|
| Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en habitants + emplois par hectare : | | 35,10 |
| Rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 | ÎLE-DE-FRANCE | 91,40 |

Cela correspond à 4000 habitants et emplois pour 114 ha.

Trame urbaine de référence (114,4ha)



Densité humaine en 2016 : 37,3 (3338 habitants et 918 emplois).
Soit une augmentation par rapport à 2012 de 8,5% (contre 15% attendu d'ici 2030).
Il s'agit d'arriver à une densité humaine de 40,3. (4600 habitants et emplois sur la zone).
En accueillant 350 personnes et emplois au sein de la trame bâtie actuelle il est possible d'atteindre cette densité. Sur la base de 2,1 personnes par ménage, et en considérant 70 logements constructibles au minimum dans la trame bâtie actuelle à vocation d'habitat, il reste donc 200 personnes à accueillir dans les espaces urbanisés au sens strict, soit 95 logements.

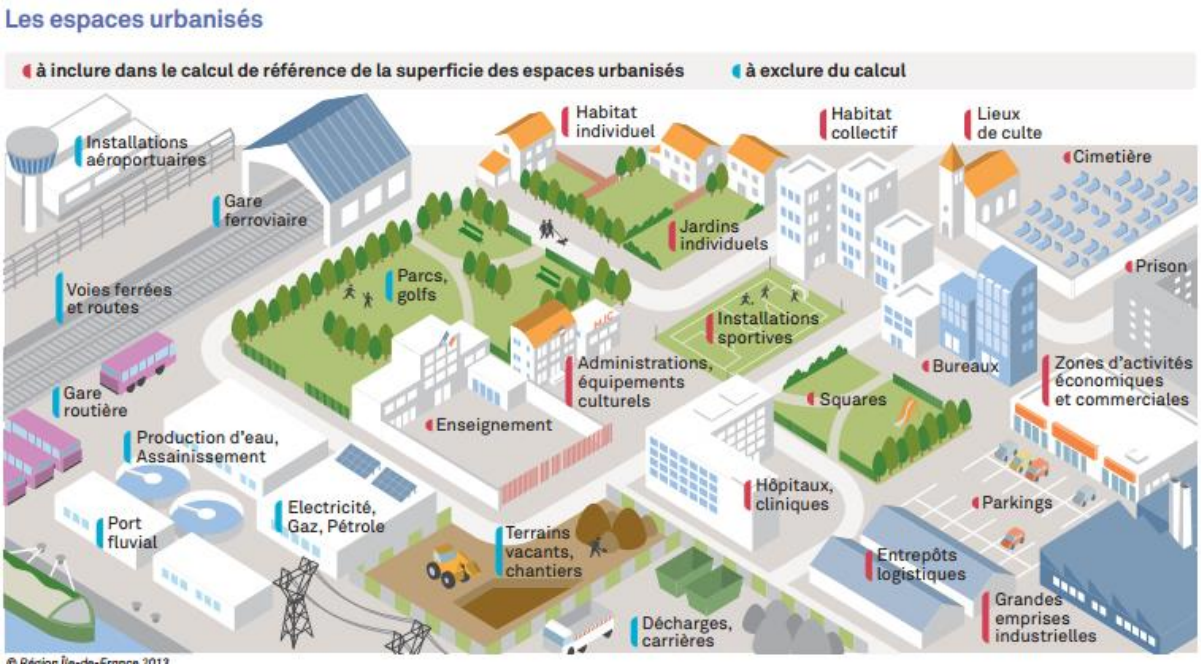
❖ *Densité des espaces d'habitat*

Rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la superficie des espaces d'habitat en 2012.

| | | |
|---|---|---|
| Densité des espaces d'habitat en 2012, en logements par hectare : | | 22 |
| Rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la superficie des espaces d'habitat en 2012 | ÎLE-DE-FRANCE | 40,50 |

La superficies des espaces d'habitat de référence est de 71ha.
Pour porter une densification de 15% (25,3 en 2030), les règles du PLU doivent permettre la construction de 200 logements environ (1763-1563 actuels) dans l'enveloppe existante en 2012. Notons qu'une analyse des règles actuelles doit permettre de déterminer si cette densification est d'ores et déjà possible, et dans le cas contraire quels moyens est-il possible de mettre en place pour y parvenir ?

Trame habitat de référence (71 ha)




## 4.2.Capacités de densification et de requalification

- *Capacités géographiques*

Les espaces constructibles en densification sont limités à 8400m². Ils sont répartis sur 5 secteurs et constituent donc un projet diffus pouvant accueillir dans le respect du PLH environ 70 logements.

Les capacités de requalifaction à proximité immédiate du tissu bâti sont regroupées rue Honoré Daumier sur un site industriel de 4 hectares, qui au vu de sa localisation peut faire l'objet d'une mutation et d'une mixité fonctionnelle, en créant un projet global avec les opérations en cours sur les terrains voisins.

**Localisation des capacités de densification sur espaces libres**

❖ *Capacités règlementaires*

En parallèle, les capacités de densification qu'offre le PLU sont nombreuses et garantissent dès aujourd'hui la possibilité d'augmenter de 15% l'état actuel du tissu urbain.

En effet en comparant quelques profils de parcelles avec les capacités réelles d'urbanisation on constate que les possibilités de densification sont bien plus élevées qu'il ne faut pour répondre aux objectifs du SDRIF, grâce notamment à des processus de démolition/reconstruction, divisions de bâtiments en plusieurs logements ou encore divisions parcellaires type « BIMBY ».

# B. TYPOLOGIE URBAINE ET ESPACE PUBLIC

## 5. LE BOURG ANCIEN

En 1939, le bourg ancien de La Rochette n'est pas encore rattaché au tissu urbain de l'agglomération Melunaise. Il reste séparé par la forêt et l'actuelle RD606 est l'axe principal pour rejoindre le village. En effet l'avenue Jean Cocteau n'est alors qu'une route forestière.

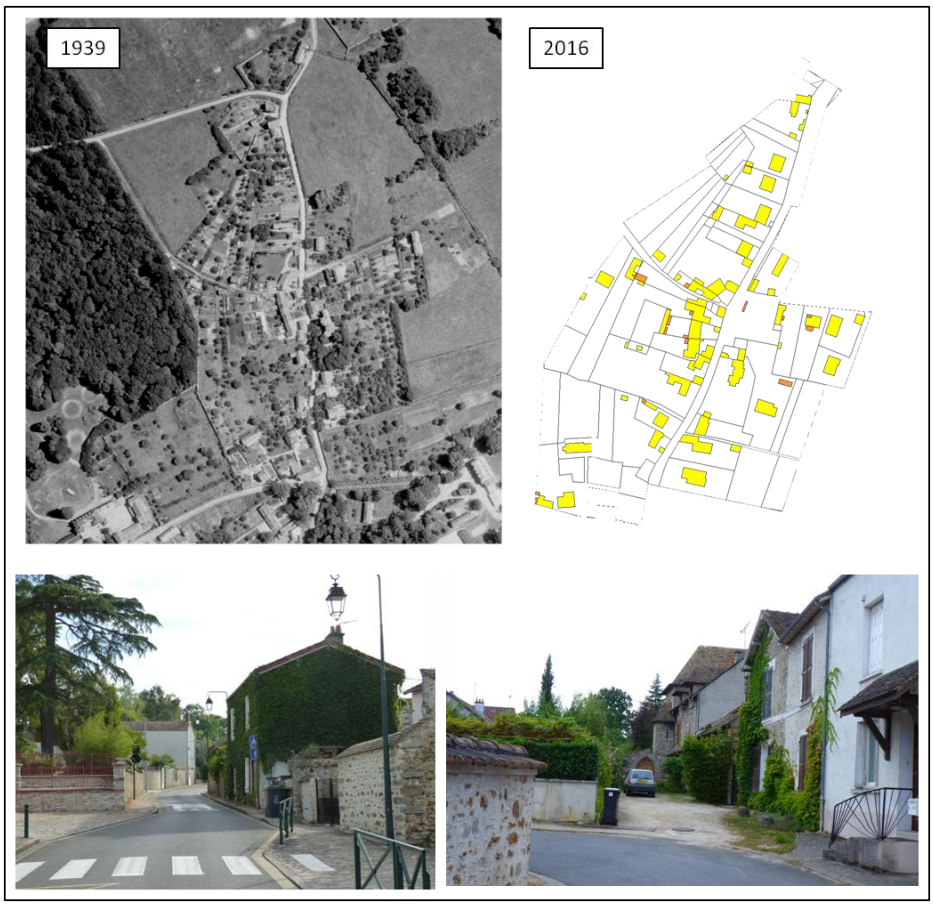
Le secteur ancien s'organise autour d'une rue principale (rue de la Forêt), non rectiligne puisque s'adaptant au terrain et au découpage parcellaire initialement déconstruit.

L'implantation du bâti ne suit pas de règle particulière mais il semble que le retrait par rapport à la voie domine. Cependant, l'existence de murs de clôture sur les parties les plus centrales crée un front bâti continu aux limites très bien dessinées. Le caractère minéral induit par ce profil est cependant rééquilibré par l'abondante végétation dépassant des jardins voisins.

L'espace dédié aux piétons manque parfois (à l'instar de nombreux petits villages de France), du fait de la séparation des fonctions et de la dominance de la voiture. La division de l'espace public était initialement bien moins utile dans ces villages.

Les rues ont un petit gabarit (rue de l'église par exemple).

Une place centrale, dont la fonction principale reste dédiée à la voiture, aère cependant l'espace. Traversée de part en part par une sente, le traitement paysager y est qualitatif.



## 6. LES EXTENSIONS POST 1950

L'extension contemporaine s'est faite rapidement et en un bloc, en partant des limites de Melun.

Au Nord, moderne et sur un modèle d'après-guerre classique, la trame est orthogonale, « simple » dans sa réalisation, sa lecture et son utilisation. La trame orthogonale s'impose donc selon une orientation Nord/Sud, avec une rue traversante Est/Ouest, et deux sentes piétonnes.

Elle permet l'implantation de pavillons avec terrains d'environ 550m² en moyenne, et présente de larges rues.

Elles peuvent atteindre 12 m de large, avec trottoir de part et d'autre de la voirie. La fonction est largement circulatoire. Les places se limitent à de vastes carrefours et à l'espace urbain commercial au croisement des rues Honoré Daumier et Jean-François Millet.

En termes d'implantation des constructions, les pavillons sont en cœur de parcelle et le front bâti est plus aéré.

Plus au Sud, et aux abords immédiats du village, les lotissements sont apparus progressivement. L'espace y est plus restreint visuellement, les rues retrouvent des courbes, la végétation s'impose à nouveau.

La trame résidentielle de La Rochette conserve un profil d'espace périurbain et une logique de transition progressive vers le type « village ».

La liaison entre les deux entités, constituée par l'avenue Jean Cocteau, peut être vue comme une exception au cœur de La Rochette. Avenue urbaine bourgeoise, de 17 m de large environ, elle accueille de grandes maisons sur de vastes parcelles végétalisées. La densité chute avec des parcelles de plus de 1300m² pouvant aller jusqu'à 2450m².

## 7. LA ZONE D'ACTIVITE DE LA ROCHETTE

L'organisation de parc d'activité y est classique, les rues sont larges, équipées de trottoirs qui apparaissent encore une fois comme seul espace public et sont néanmoins occupés par des voitures en stationnement. La trame est aérée, mais l'espace commun de sociabilité est absent de l'emprise publique.

# C. TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

## 8. LES DIFFERENTES FORMES DE BATI

### 8.1. Le village, le tissu le plus ancien

Les façades des constructions, assez simples, sont en pierre brute parfois accompagnée d'un enduit à pierre vue. Les constructions, qui disposent régulièrement d'un étage, présentent des toitures à deux pans couvertes de petites tuiles plates en terre ou de tuiles mécaniques. Les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie publique soit avec en retrait léger, dans quel cas des murs en pierre marquent la limite avec l'espace public et assurent la continuité et l'homogénéité des alignements. Certaines clôtures constituées de murs bahuts en pierre surmontés de barreaudage en bois, sont doublées de haies végétales.

Les teintes vont du blanc au brun.

### 8.2. Le lotissement pavillonnaire

- *Le lotissement de l'Ermitage*

La réalisation du lotissement de l'Ermitage a démarré dès 1925. Elle s'est poursuivie jusque dans les années 1980, bien que la majorité des constructions ait été réalisée dans les décennies d'après-guerre.

Le lotissement de l'Ermitage regroupe des pavillons aux formes (notamment les toitures) et aux matériaux de constructions très différents. Chacune de ces formes est représentative des diverses époques de constructions et des techniques qui leur étaient afférentes.

La répartition des ouvertures sur les façades ne répond à aucun modèle et présente une grande liberté. Des caractéristiques communes peuvent toutefois être identifiées. Les modes d'implantations, notamment, sont identiques. Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement et majoritairement en retrait des limites séparatives. Les clôtures jouent un rôle majeur dans la constitution de l'espace public. Notons qu'elles sont souvent constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille voire doublé d'une haie.

❖ *Les lotissements les plus récents*

Les lotissements pavillonnaires les plus récents ne présentent pas de caractéristiques architecturales particulières. Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. Ils disposent d'un rez-de-chaussée et de combles le plus souvent aménagés.

L'usage qui est fait des matériaux de constructions et des couleurs peut banaliser le paysage urbain sur certains secteurs

Dans le cas de La Rochette ce sont finalement les formes architecturales qui offrent une diversité (fait rare pour un lotissement).

## 8.3.Les immeubles d'habitat collectif

Plusieurs ensembles d'habitat collectif sont implantés au sein du tissu urbain de La Rochette. Ces immeubles présentent des formes architecturales relativement classiques même si la toiture à deux pans est utilisée dans certains cas (plus récents).

Les volumétries importantes de ces constructions, qui disposent souvent de quatre étages, et leur implantation créent des ruptures importantes dans le tissu urbain.

Deux modes d'implantations des immeubles collectifs peuvent être identifiés :

- Une implantation en retrait des limites séparatives, sans lien apparent avec les voies,
- une implantation sur les limites séparatives ou en léger retrait, en lien direct avec la voie.

C'est le cas pour les immeubles localisés au carrefour de la rue Jean-François-Millet et de l'avenue Théodore-Rousseau.

## 8.4.La zone d'activité

Les bâtiments disposent de superficies et de hauteurs plus importantes. Les grands espaces libres sont dédiés au stationnement et au stockage.

Les matériaux ainsi que les formes architecturales sont « modernes » et classiques.

Certains bâtiments d'activités plus anciens, comme l'entreprise Beauvallet, s'intègrent particulièrement bien dans le tissu urbain de La Rochette.

Les entrepôts pétroliers présentent des volumétries importantes. Toutefois celles-ci sont atténuées par le relief et isolées des secteurs d'habitat par l'emprise SNCF.

## 8.5.Patrimoine spécifique

La commune compte un patrimoine architectural intéressant et varié composé de maisons d'habitation (Maison Clair-Bois, La Feuilleraie,…) et d'édifices tels que l'église Notre-Dame.

Ces bâtisses peuvent être mises en valeur et préservées du fait de leur localisation, de leur visibilité ou encore des espaces végétalisés qui les accompagnent. Entrée de ville, patrimoine des 19ème et 20ème siècles, maisons briardes… Ci-dessous sont présentées quelques-unes de ces bâtisses.

- *Le château*

Le château de La Rochette fut édifié entre 1772 et 1778. Il est construit en grès taillé provenant de la démolition des fortifications de Melun.

Le château domine la vallée de La Seine. Des escaliers aujourd'hui envahis par la végétation descendent jusqu'au chemin de halage.

Le parc du château est entouré de murs de pierre, édifiés en 1910 et restaurés depuis par la commune. La totalité du parc et du château sont inscrits aux Monuments Historiques par arrêté du 31 octobre 1995.

❖ *L'église Notre-Dame*

Construite à la fin du XIIIème siècle, cette église est le bâtiment le plus ancien de la commune.
De style gothique, elle a été profondément remaniée au XIXème siècle.

❖ *La petite Rochette*

Cette demeure a été construite en 1890. Constituée de pierre blanche, elle présente un décor sobre de style néo-classique. Elle abrite un centre équestre depuis 50 ans.

❖ *Le Rocheton*

A l'extrémité Sud du village, cette ancienne demeure de la famille de La Rochefoucault est aujourd'hui un centre international d'accueil.

❖ *Le Castel Trianon*

Cette demeure fut construite en 1880. Bâtie en pierre de taille la construction dispose de trois tourelles à l'esthétique travaillée grâce au mélange de matériaux et de couleurs.
Un bas-relief ornemente la façade.

❖ *La Feuilleraie*

Les propriétés en bord de Seine sont de très bons exemples de constructions résidentielles du XIX$^{ème}$ siècle.

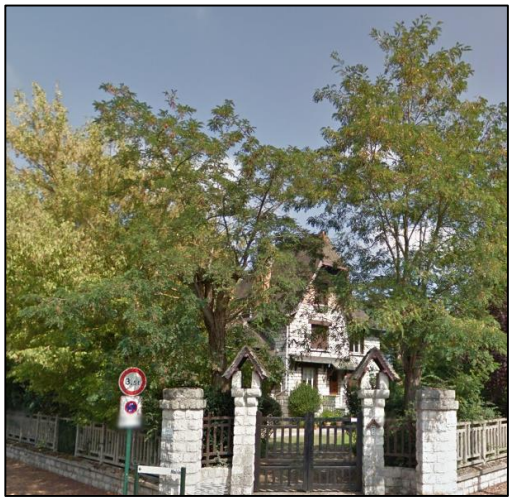
❖ *La Maison Raulin*

Cette maison fut construite au début du siècle. Elle présente une architecture particulièrement originale au sein du village. Elle est construite en pierre taillée, décorées de frises en briques vernissées. Les larges fenêtres qui éclairent une pièce anciennement utilisée comme atelier d'architecture et de peintures, sont encadrées de boiseries.

❖ *Bâtiment central de l'entreprise Beauvallet*

Construite dans les années 1950, cette bâtisse flanquée de deux unités de production mélange style industriel et style d'habitation. Béton, briques et tuiles se mêlent et participent autant à la qualité et à l'équilibre de la façade que sa symétrie (alignement des ouvertures, fronton, perron central,…). Le tout accentué par l'allée centrale bordée d'arbres.

❖ *Maison « Clair-bois »*



Cette propriété du 19ème siècle présente des caractéristiques architecturales intéressantes de par la morphologie de sa toiture par exemple, aux pans très accentués avec présence de demi-croupes. La clôture fait écho à la bâtisse principale dans l'utilisation de la pierre de taille mais aussi du bois et des tuiles et les pilastres reprennent jusqu'à la morphologie.

En plus de son intérêt architectural, cette propriété présente un intérêt paysagé d'entrée de ville, son parc répondant aux formations boisées lui faisant face autour du rond-point.

❖ *Maisons briardes de la rue de la Forêt*

Quelques maisons briardes retiennent l'attention le long de la rue de la Forêt.

# D. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## 1. EQUIPEMENTS ET SERVICES

### 1.1. Scolaire et périscolaire

Les capacités d'accueil scolaire correspondent aujourd'hui aux besoins et doivent évoluer à court terme pour s'adapter à une augmentation de la population.
Il est à noter que l'espace occupé par les structures scolaires est limité et que les capacités d'évolution en découlent. L'accueil de nouveaux habitants doit être pensé en fonction de ce critère important notamment en prenant en compte les objectifs de densification établis par le SDRIF et le PLH.

CAPACITES

- Ecole maternelle : 164 places en 2016, pour un effectif de 123.
- Ecole primaire : 260 places en 2016, pour un effectif de 226.
- Crèche : 28 places, pour un effectif de 32.
- Centre de loisirs : 80 places en 2016

La cantine accueille 300 élèves.

La commune accueille de plus le Lycée des Métiers du Bâtiment Benjamin Franklin.

Aucun transport scolaire dédié n'existe, tous les établissements sont desservis par les transports en commun.

### 1.2. Autres services à la personne

Les habitants de La Rochette profitent de la présence sur la commune de services de proximité du quotidien comme une poste ou encore de nombreux commerces.
De plus on trouve une pharmacie, plusieurs médecins généralistes et de nombreux autres spécialistes (kinésithérapeute, orthophoniste, ostéopathe,…), tandis que les communes voisines accueillent des maisons de retraite, des centres d'accueil pour personnes handicapées,…

## 2. RESEAUX DIVERS ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

### 2.1. Eau potable[3]

L'eau potable est fournie par le Syndicat des eaux de Melun.

[3] Source principale : site internet de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France_2016.

❖ *Quelques données techniques*

- Nombre d'abonnés: 1126
- Origine de l'eau: Eau souterraine provenant d'un forage situé à La Rochette (La Rochette 1 ; indice minier 22586X0112) et d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine. Ces ouvrages captent les nappes des calcaires du Champigny et du Lutétien.
  Le captage de La Rochette fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en cours de procédure.

**Traitement :**

- Unité de traitement de Livry sur Seine
- Paramètres traités: Pesticides

**Réseaux :**

- Longueur du réseau d'eau potable: 17,8 Km
- Rendement du réseau d'eau potable: 86% (Bon)
- Indice de perte du réseau d'eau potable: Bon

La commune est divisée en deux secteurs :

- Quartier bas

Ce secteur est alimenté par une eau souterraine provenant d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny et d'un captage situé à Dammarie-les-Lys. L'eau issue de ces ressources subit un traitement d'élimination des pesticides.

- Quartier Haut

Ce secteur est alimenté par une eau souterraine provenant d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny, subissant un traitement d'élimination des pesticides et en appoint de deux forages situés à Villers-Bière et à La Rochette.
L'eau distribuée en 2017 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Sur le territoire communal il existe un captage de secours. La déclaration d'utilité publique est en cours d'instruction et permettra de définir les périmètres de protection de ce captage.

Actuellement le territoire n'est pas concerné par des périmètres de protection de captage. De même aucun puits privé n'est recenssé sur la commune.

❖ *Quelques données qualitatives*

ars Agence Régionale de Santé Île-de-France

n° 389

# Qualité de l'eau distribuée à ROCHETTE (LA) - quartier haut

## Synthèse de l'année 2015

### Origine de l'eau

Eau souterraine provenant d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny, subissant un traitement d'élimination des pesticides et en appoint de deux forages situés à Villiers en Bière et à la Rochette. La gestion est assurée par Véolia Eau.

### Contrôles sanitaires réglementaires

La Délégation Territoriale de Seine et Marne est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats des 4 échantillons prélevés en production et des 6 échantillons prélevés en distribution.

### Conseils

Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire.

Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.

Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il n'alimente que le réseau d'eau chaude

Dans les habitats équipées de tuyauteries en plomb, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire lorsqu'elle a séjourné plusieurs heures dans les canalisations.

Par mesure de sécurité, les taux de chlore ont été augmentés. Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.
Si la saveur ou la couleur change par ailleurs, signalez-le à votre distributeur d'eau. (Voir facture)

### BACTERIOLOGIE

Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.

**EAU D'EXCELLENTE QUALITE BACTERIOLOGIQUE**

Tous les prélèvements sont conformes.

### NITRATES

Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 milligrammes par litre.

**EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, CONTENANT PEU DE NITRATES**

Moyenne : 14,1 mg/l Maximum : 14,5 mg/l

### DURETE

Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire de dureté.

**EAU CALCAIRE**
**Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé**

Moyenne : 26 °F Maximum : 27 °F

### FLUOR

Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 milligrammes par litre.

**EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, TRES PEU FLUOREE**

Moyenne : 0,11 mg/l Maximum : 0,13 mg/l

*Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition des caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés,...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé*

### PESTICIDES

Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des quatre classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides : C, NC0, NC1 ou NC2.

**EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE**
**(Classe C = La teneur n'a jamais dépassé 0,1 micro gramme par litre)**

Classe C
Maximum : 0,05 µg/l (Déséthylatrazine)
2 prélèvements effectués

### AVIS SANITAIRE GLOBAL

**L'eau distribuée en 2015 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.**

Les résultats d'analyses de la qualité de l'eau sont disponibles sur Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr
ou sur http:www.ars.iledefrance.sante.fr/Le-controle-sanitaire-de-l-eau.104693.0.html

Agence Régionale de Santé Ile-de-France - Délégation territoriale de Seine et Marne
49-51 Avenue Thiers 77011 MELUN Cedex - Tel : 01 64 87 63 11 – Télécopie : 01 64 87 62 57

# Qualité de l'eau distribuée à ROCHETTE (LA) - quartier bas

n° 948

## Synthèse de l'année 2015

### Origine de l'eau

Eau souterraine provenant d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny. L'eau issue de ces ressources subit un traitement d'élimination des pesticides. La gestion est assurée par Véolia Eau.

### Contrôles sanitaires réglementaires

La Délégation Territoriale de Seine et Marne est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats des 12 échantillons prélevés en production et des 9 échantillons prélevés en distribution.

### Conseils

Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire.

Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.

Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il n'alimente que le réseau d'eau chaude

Dans les habitats équipées de tuyauteries en plomb, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire lorsqu'elle a séjourné plusieurs heures dans les canalisations.

Par mesure de sécurité, les taux de chlore ont été augmentés. Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.
Si la saveur ou la couleur change par ailleurs, signalez-le à votre distributeur d'eau. (Voir facture)

### BACTERIOLOGIE

Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.

**EAU D'EXCELLENTE QUALITE BACTERIOLOGIQUE**

Tous les prélèvements sont conformes.

### NITRATES

Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 milligrammes par litre.

**EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, CONTENANT PEU DE NITRATES**

Moyenne : 14,4 mg/l Maximum : 16,7 mg/l

### DURETE

Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire de dureté.

**EAU CALCAIRE**
**Une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé**
Moyenne : 26,6 °F Maximum : 27,9 °F

### FLUOR

Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 milligrammes par litre.

**EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE, TRES PEU FLUOREE**

Moyenne : 0,11 mg/l

*Le fluor a un rôle efficace pour prévenir l'apparition des caries. Toutefois, avant d'envisager un apport complémentaire en fluor (comprimés,...) chez l'enfant, il convient de consulter un professionnel de santé*

### PESTICIDES

Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des quatre classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides : C, NC0, NC1 ou NC2.

**EAU CONFORME A LA LIMITE DE QUALITE**
**(Classe C = La teneur n'a jamais dépassé 0,1 micro gramme par litre)**
Classe C
Maximum : 0,08 µg/l (Déséthylatrazine)
Nombre de prélèvements : 1

### AVIS SANITAIRE GLOBAL

**L'eau distribuée en 2015 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.**

Les résultats d'analyses de la qualité de l'eau sont disponibles sur Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr
ou sur http:www.ars.iledefrance.sante.fr/Le-controle-sanitaire-de-l-eau.104693.0.html

Agence Régionale de Santé Ile-de-France - Délégation territoriale de Seine et Marne
49-51 Avenue Thiers 77011 MELUN Cedex - Tel : 01 64 87 63 11 – Télécopie : 01 64 87 62 57

## 2.2.Assainissement et eaux pluviales[4]

L'assainissement est collectif aux lieux-dits « l'Ermitage » et « Village » et en autonome au lieu-dit « la Feuilleraie ».

Les effluents sont acheminés par un collecteur qui passe à travers Melun, puis se dirige vers la station d'épuration de la ville de Dammarie-les-Lys où ils sont traités.

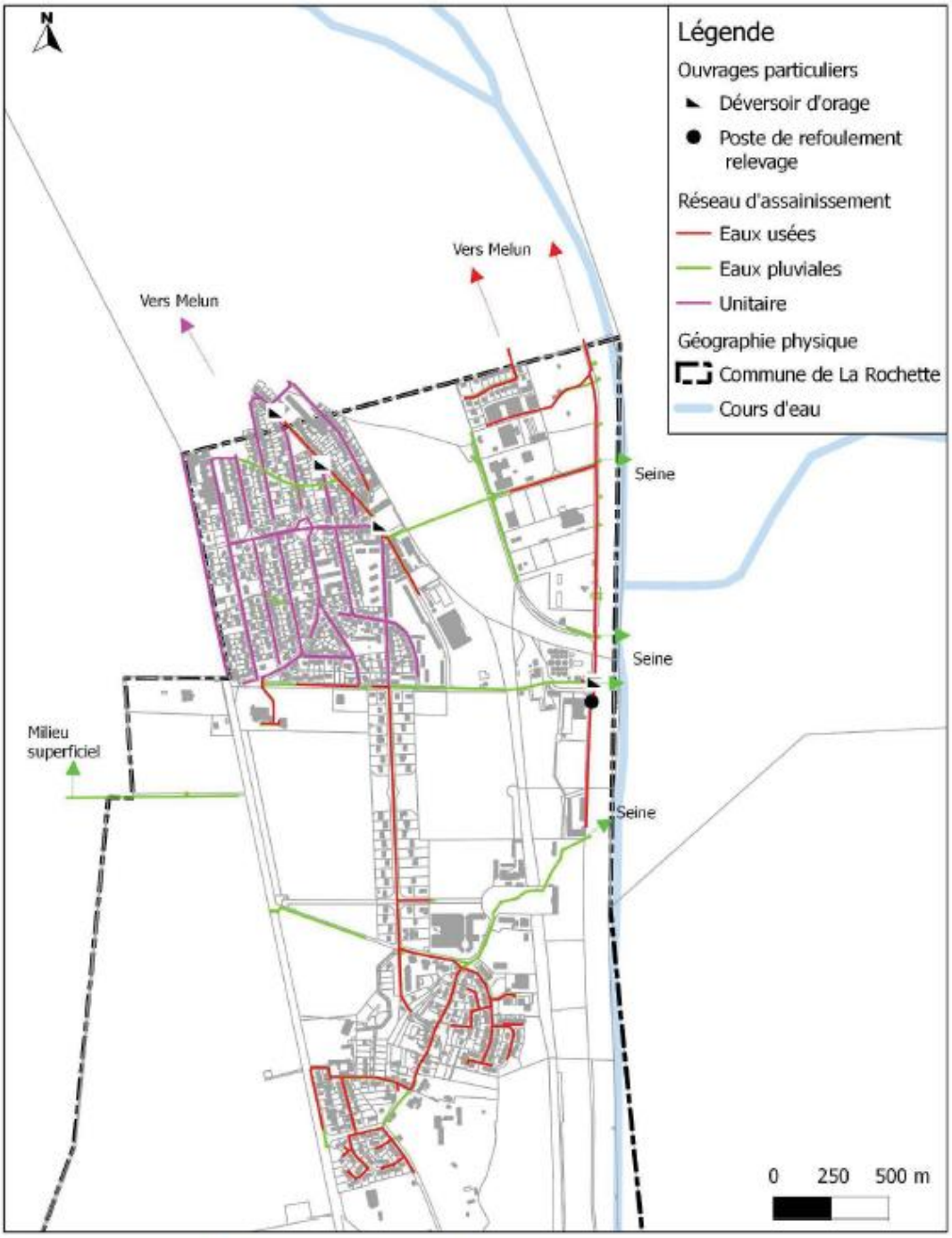



*Figure 10 : Synoptique de fonctionnement du réseau d'assainissement*

[4] Source : CAMVS – Etude dans le cadre de la mise en place des zonages d'assainissement EU et EP.

La localisation des riverains équipés en assainissement non collectif des eaux usées est présentée sur la carte ci-après. 18 habitations ont été recensées par le SPANC.

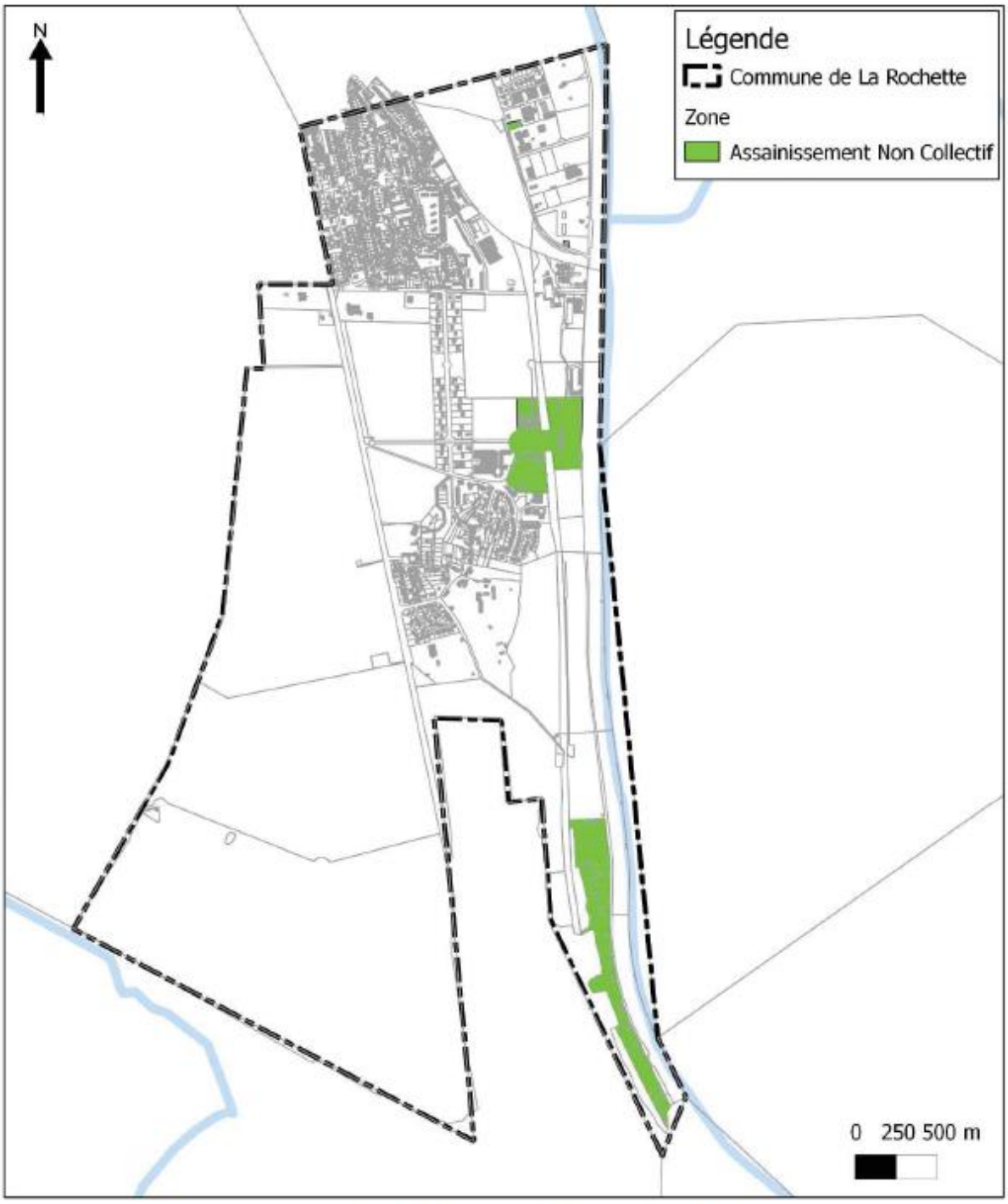



*Figure 11 : Localisation des habitations en ANC*

## 2.3.Elimination des déchets

La commune de La Rochette est membre du SMITOM-LOMBRIC. Le SMITOM-LOMBRIC est un établissement public de coopération intercommunale qui est chargé de réaliser puis d'exploiter l'ensemble des équipements de la filière de traitement des déchets ménagers du Centre Ouest Seine et Marnais.
Il regroupe 67 communes et compte 300 000 habitants au 1er janvier 2016.

La collecte des ordures ménagères et assurées par la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine. Une collecte en tri sélectif est mise en place
- Les ordures ménagères sont collectées 2 fois par semaines.
- Les ordures recyclables (papier, emballages…) sont collectées 1 fois par semaine.
- Les déchets verts sont collectés une fois par semaine de mars à novembre.
- Le verre est collecté par apport volontaire. Quatre colonnes d'apport volontaire ont été mises en place sur le territoire communal.
- Les encombrants sont collectés une fois par mois.

Les habitants peuvent déposer leurs déchets à la déchetterie de Dammarie-lès-Lys.

Le traitement des déchets est assuré par le SMITOM. Pour cela, la filière comprend :
- 11 déchèteries
- 3 quais de transferts (Samoreau, Orgenoy et Cesson en projet)
- 2 plates formes de compostage des déchets verts
- 1 plate-forme de tri des encombrants
- 1 centre de tri des emballages
- 1 Unité de Valorisation Energétique (UVE) qui incinère les déchets non recyclables et récupère les fumées pour produire de l'énergie.
- 1 recyclerie

## 2.4.NTIC[5]

La commune dispose de l'ADSL bien que tous les foyers ne soient pas nécessairement éligibles.
L'opérateur France Télécom-Orange, dans le cadre d'une convention signée avec l'agglomération, déploiera un réseau de fibre optique (FTTH – Fiber To The Home) complet sur le territoire.
Objectif : permettre à tous les foyers de l'agglo de se brancher au réseau d'ici 2019.

[5] Source : site internet de la CAMVS

## 3. LES DEPLACEMENTS A LA ROCHETTE

La majorité des habitants de La Rochette travaille à l'extérieur de la commune en 2016. Cette part est augmentation depuis 1990 et La Rochette se situe encore au-dessus de la moyenne départementale.

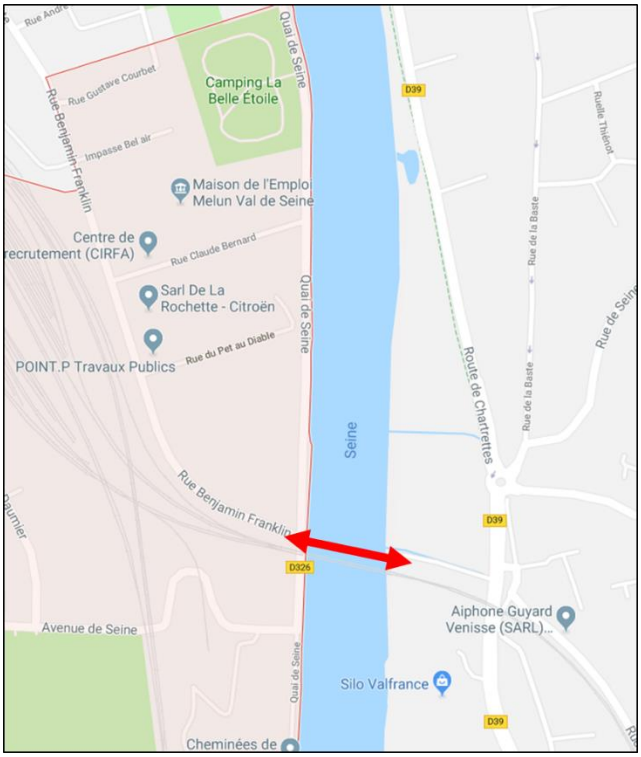
Une très grande part des actifs de La Rochette utilise la voiture particulière pour se rendre au travail. Cependant si l'on prend comme référence la moyenne départementale (sensiblement différente de la moyenne régionale du fait de la faiblesse de l'offre en transports en communs comparativement à d'autres départements d'Ile de France), on se rend compte que les transports en commun sont assez bien utilisés à La Rochette.
Les modes « doux » (marche à pied, deux-roues) sont assez faiblement utilisés, comme dans le reste de l'Ile de France.

Notons que le territoire est traversé par plusieurs axes de déplacement concernés par un classement sonore (RD606, RD142, voies ferrées). Ce classement est défini par l'arrêté préfectoral n°99 DAI CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
Les mesures qui s'imposent ainsi que les lieux où l'arrêté est consultable sont disponibles en annexe.

### 3.1. Le contrat d'intérêt national (CIN)

Le territoire de la communauté d'agglomération est concerné par un contrat d'intérêt national (CIN).
Ce contrat porte notamment sur trois priorités dont la nécessité d'optimiser les déplacements internes au territoire mais aussi extérieurs. En effet le cœur d'agglomération concentre les principaux points de franchissement des barrières physiques que constituent la Seine et la voie ferrée. Il se présente comme un point de passage obligé pour le trafic de transit et d'échanges. Or, la congestion chronique du réseau routier aux heures de pointe est source d'inefficacités économiques.

Sur le territoire de La Rochette cela se traduit principalement par une logique de lien fort avec la circulation du cœur d'agglomération permettant de réduire les nuisances et d'améliorer le cadre de vie, avec le franchissement amont de la Seine et la réalisation d'infrastructures en conséquence. En effet les signataires du CIN se sont accordés sur la nécessité de délester significativement le centre-ville de Melun, et la mise en place d'un ouvrage profitant de voies d'accès existantes a été retenue.




A ce titre la politique d'aménagement de La Rochette et son Plan local d'urbanisme doivent respecter ce projet de franchissement et ne pas en compromettre la réalisation.

## 3.2.Le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France

Approuvé en juin 2014, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) fixe des objectifs de diminution du trafic automobile et d'augmentation de la part des modes doux (marche, vélo). Le PLU doit être compatible avec ce document en n'empêchant pas la mise en œuvre de ces objectifs, voir en y participant.

**DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs**

Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture

**DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs**

Action 2.1 Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant

Action 2.2 Un métro modernisé et étendu

Action 2.3 Tramway et T Zen : une offre de transport structurante

Action 2.4 Un réseau de bus plus attractif

Action 2.5 Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité

Action 2.6 Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs

Action 2.7 Faciliter l'achat des titres de transport

Action 2.8 Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo

Action 2.9 Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage

**DÉFIS 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo**

Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs

Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines

Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton

Action 4.1 Rendre la voirie cyclable

Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos

Action 4.3 Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics

**DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés**

Action 5.1 Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière

Action 5.2 Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable

Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé

Action 5.4 Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion

Action 5.5 Encourager et développer la pratique du covoiturage

Action 5.6 Encourager l'autopartage

**DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements**

Action 6.1 Rendre la voirie accessible

Action 6.2 Rendre les transports collectifs accessibles

**DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train**

Action 7.1 Préserver et développer des sites à vocation logistique

Action 7.2 Favoriser l'usage de la voie d'eau

Action 7.3 Améliorer l'offre de transport ferroviaire

Action 7.4 Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison

Action 7.5 Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises

**DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF**

**DÉFI 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements**

Action 9.1 Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations

Action 9.2 Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires

Action 9.3 Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité

Actions à caractère environnemental

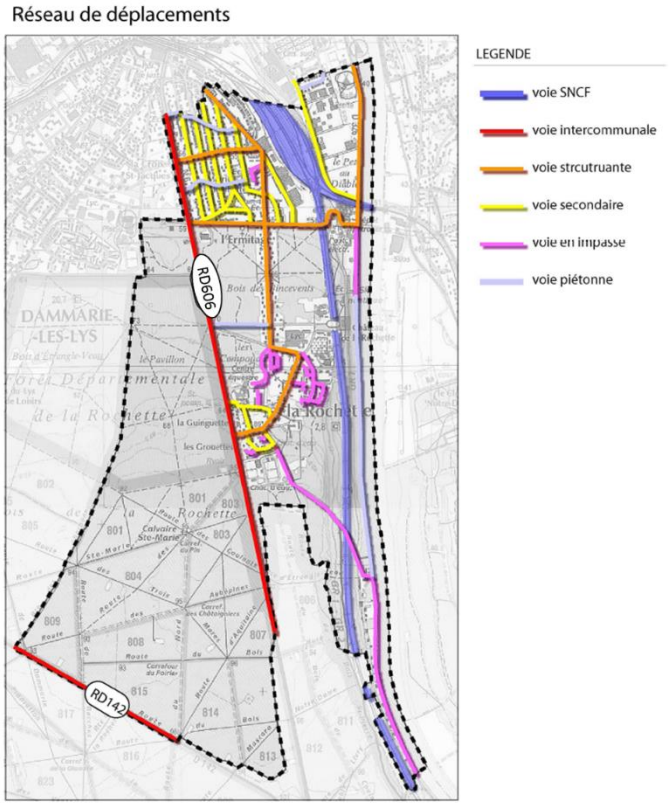
**ENV1 Accompagner le développement de nouveaux véhicules**

**ENV2 Réduire les nuisances sonores liées aux transports**

## 3.3.Le réseau de desserte principal

Le réseau routier de La Rochette est constitué d'infrastructures aux profils très différents. Selon le type de trafic qui emprunte majoritairement chacune d'elles, il est possible de définir une hiérarchie tenant compte des usages des automobilistes :

- des infrastructures intercommunales ;
- des infrastructures structurantes communales ;
- des infrastructures secondaires de desserte locale.




La Rochette connait de nombreux problèmes de circulation, notamment aux heures de pointe, pendant lesquelles certains points précis du réseau sont paralysés. Au même titre que d'autre équipement, les solutions d'accompagnement et d'adaptation des voies de circulation sont peu nombreuses voire inexistantes.

Ces points de passage représentent une contrainte forte pour l'agglomération mais plus particulièrement pour les Rochettois, qui subissent directement les nuisances.

Si certaines actions peuvent être proposées (mise en place de ronds-points, de feux tricolores,…), elles ne sont pas réalisables dans tous les cas de figure, et leur impact positif n'est absolument pas démontré.

***Les infrastructures intercommunales***

La commune est traversée par la RD606 (Route à Grande Circulation), qui assure la liaison entre Paris et Fontainebleau. La RD606 encadre l'espace urbanisé à l'Ouest. Elle permet l'accès à La Rochette à hauteur de quatre intersections pour lesquelles des voies centrales ont été aménagées.

Les comptages effectués par le Conseil départemental en 2013 indiquent le passage de 21 450 véhicules par jour en moyenne sur l'année, dont 2 100 poids lourds.

La RD142 (elle aussi classée Route à Grande Circulation) constitue la limite Sud du territoire communal. La voie se situe au sein d'espaces boisés.

Elle ne participe pas au maillage communal, mais au maillage intercommunal. Les comptages indiquent le passage de 8550 véhicules légers et 350 poids lourds par jour en moyenne sur l'année 2012.

***Les infrastructures structurantes communales***

Les voies structurantes desservent le territoire depuis la RD606. Elles assurent les liaisons, notamment entre la partie Nord et la partie Sud de la zone urbanisée.

Ces voies sont également utilisées pour un trafic de transit, pour contourner l'entrée dans l'agglomération de Melun. L'avenue de Seine supporte un trafic de 3899 véhicules par jour en 2000, dont 233 poids lourds.

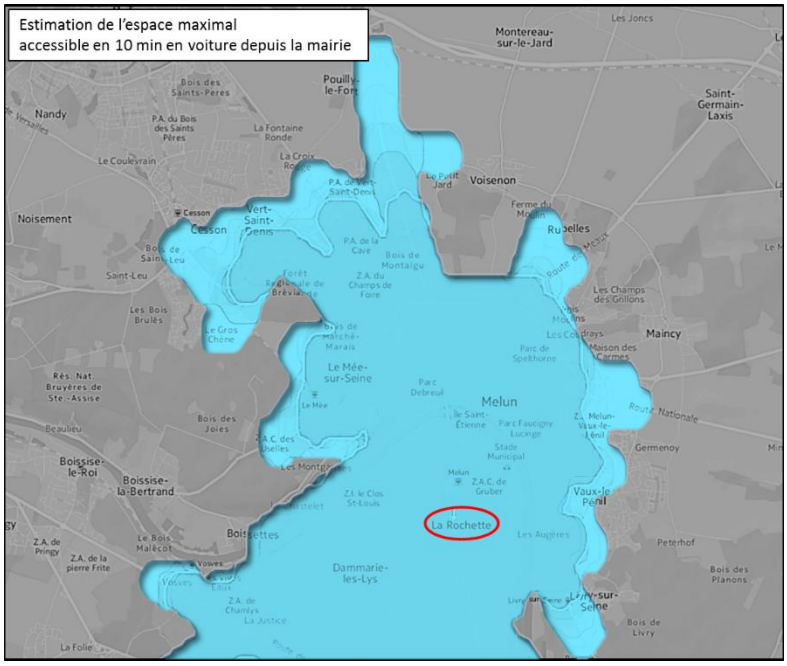
***Les infrastructures secondaires de desserte locale***

Les voies secondaires assurent la desserte des habitations ou des activités.

Dans la partie nord de la zone urbanisée (lotissement de l'Ermitage), ces voies forment un maillage orthogonal. Elles se prolongent sur le territoire de Melun.

Des chicanes ont été aménagées pour réduire la vitesse des automobilistes qui utilisaient ces axes comme itinéraire de contournement.

Dans la partie Sud de la commune, les voies de desserte sont le plus souvent en impasse, ou forment des boucles branchées sur les voies structurantes.



### 3.3.1. Les routes classées « à grande circulation » (RGC)

Article L111-6 du code de l'urbanisme :

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

*L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

*1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

*2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

*3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

*4° Aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

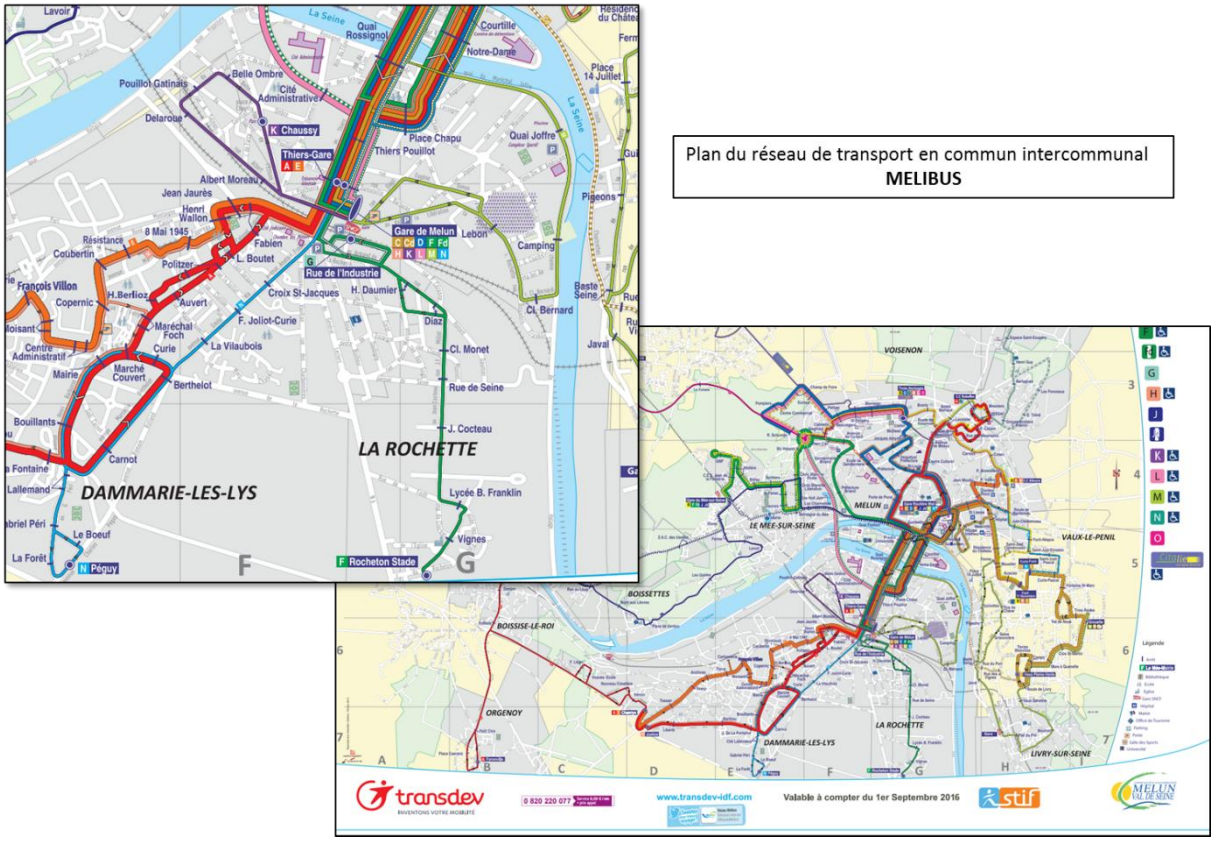
*Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.*

## 3.4.Transports en commun

La Communauté d'agglomération a un réseau de transports en commun relativement dense et logiquement organisé autour de Melun et du quartier de la gare.

Le territoire de La Rochette fait partie de la première couronne, largement desservie. La commune est traversée Nord-Sud par la ligne F qui dessert les équipements scolaires et le village et la ligne D qui dessert la partie Nord-Est du territoire.

Les distances à parcourir depuis le reste des quartiers étant de faibles importances, il semble que cet équipement soit aujourd'hui adapté.

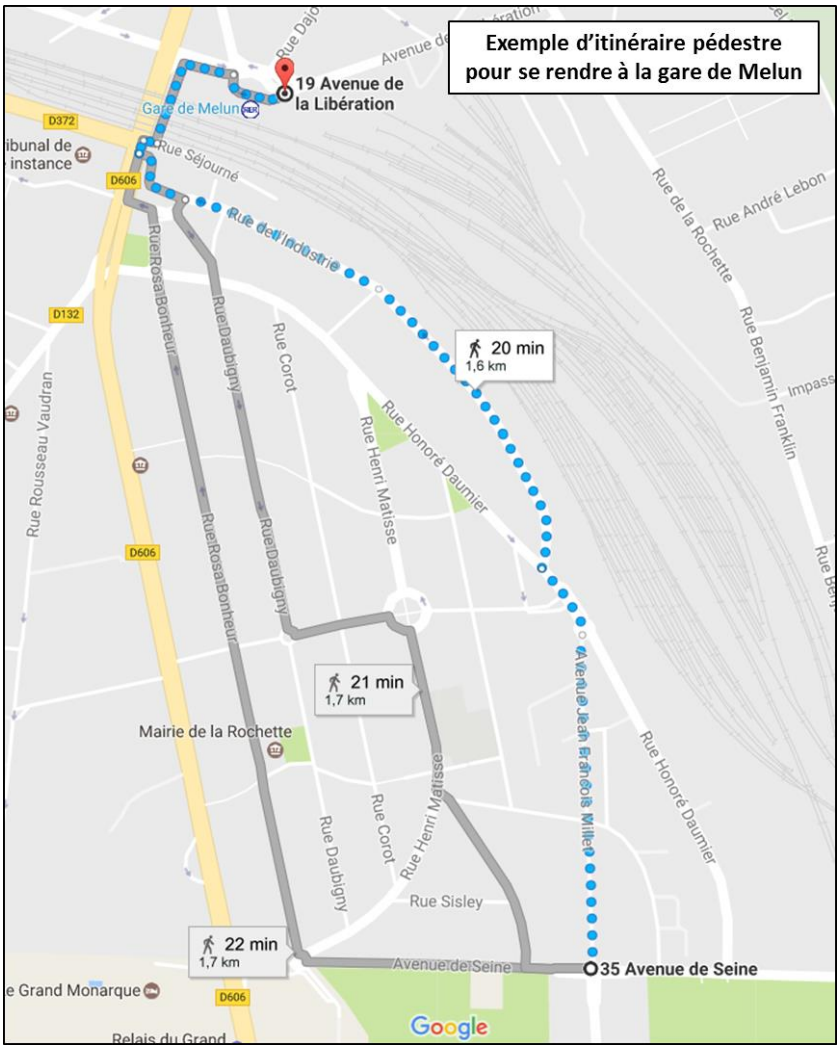



Plan du réseau de transport en commun intercommunal
**MELIBUS**

La Rochette profite également du réseau ferré avec la gare de Melun. Cette dernière dessert de nombreuses communes et bien entendu Paris, par le biais du réseau Transilien et des lignes RER D et R. La gare de Lyon est donc accessible en 30min environ.

A pied depuis l'avenue de Seine, il faut compter une vingtaine de minutes pour se rendre en gare de Melun[6].

[6] Source Google 2016.




## 3.5.Déplacements doux

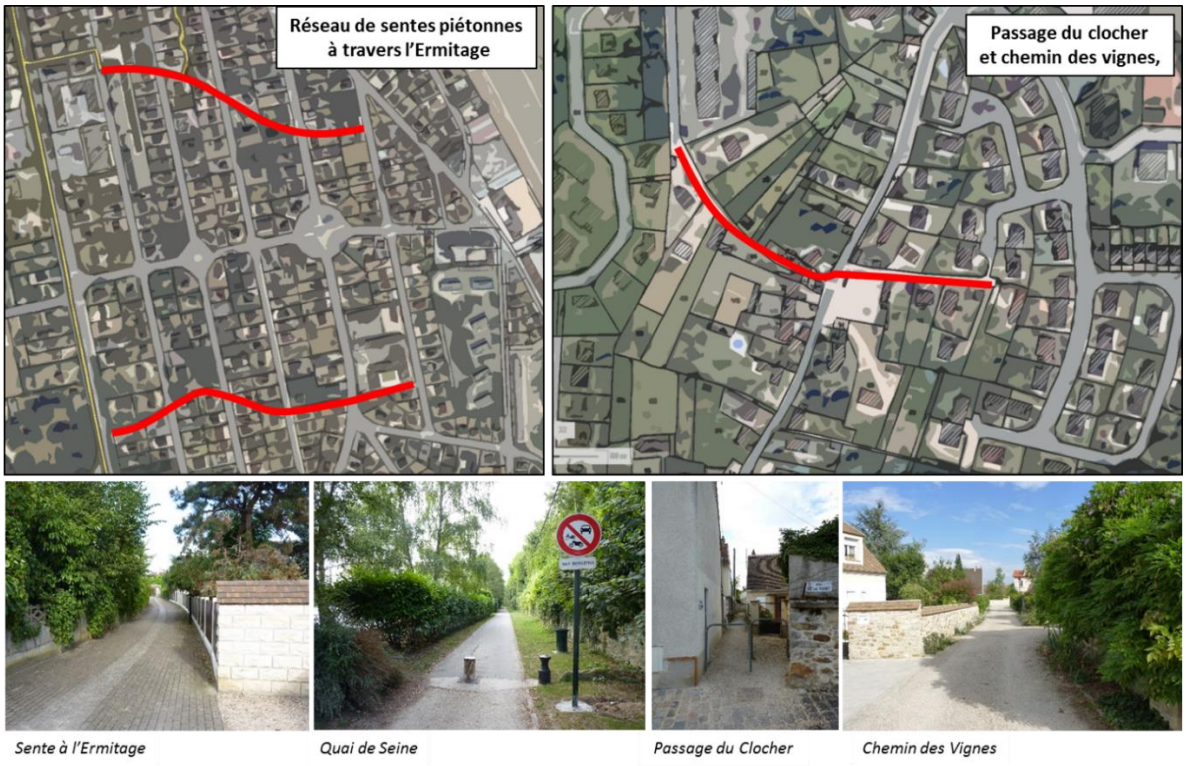
De nombreuses voies piétonnes desservent les espaces urbanisés et les espaces naturels.

Les espaces boisés ouverts au public disposent des allées, tracées à l'origine pour l'entretien des bois et pour la chasse. Une voie piétonne et cyclable, longe la Seine et est identifiée au réseau cyclable structurant régional.

Dans le lotissement de l'Ermitage, des voies piétonnes assurent des liaisons transversales Est/Ouest.

Ces voies piétonnes, pavées, facilitent les déplacements des piétons et cyclistes dans l'agglomération et permettent d'éviter les itinéraires empruntés par les automobiles.

Dans le village au Sud, des passages piétons ont également été aménagés. Ces passages permettent une accessibilité plus aisée au cœur du village.




De plus le territoire est traversé par plusieurs chemins inscrits au PDIPR, telles les voies piétonnes et cyclables le long de la Seine (Euro vélo 3 et GR1), mais aussi les chemins 2 et 3 et le GR2.

**L'Euro vélo 3, une voie longeant la Seine à La Rochette**

L'Euro vélo 3 est le résultat d'un travail porté conjointement par les associations et les acteurs politiques. L'association CyclotransEurope intervient avec les services et collectivités publics, et les autres partenaires intéressés. Elle met en place progressivement un itinéraire allant de Saint-Jacques de Compostelle à Trondheim, mettant le vélo à l'honneur.

*« De la frontière belge à la frontière espagnole se prépare ainsi un long axe structurant sur lequel se greffent des variantes. Pacifique et convivial, choix écologique et économique, le vélo est un mode de déplacement à part entière. Il permet d'apprécier en plein air les trésors touristiques et culturels, les merveilles de la nature, le charme des couleurs, des odeurs et des parfums. La création de véloroutes et voies vertes contribue à développer l'économie locale. A travers le tourisme, elle stimule des régions sinistrées, maintient le commerce local, aide à la rénovation des hébergements, suscite toutes sortes d'initiatives. »* (Source : site internet de l'association CyclotransEurope).

### 3.6. Le stationnement

Le stationnement pose des problèmes notamment sur la partie Ermitage en général, liés à la proximité de la gare et du Palais de justice. En effet les riverains n'ont plus de place. Quelques secteurs aux abords des commerces peuvent être mutualisés et servir aux habitants la nuit par exemple.

Du fait de la proximité de la gare de Melun la création de stationnement est limitée par le SDRIF et le PDUIF pour les opérations privées, et relativement complexe à mettre en place sur les espaces publics du fait de la densité du tissu. De plus, une priorité est donnée à la création d'habitat en ce qui concerne les dents creuses afin de respecter au mieux les orientations du SDRIF.
On trouve une borne de rechargement dédiée aux véhicules hybrides ou électriques ainsi qu'un parc à vélos en cœur de ville.

## 3.7.Le transport ferroviaire

Le territoire de La Rochette est traversé par deux lignes ferroviaires qui convergent vers la gare de Melun:
- la ligne Paris-Lyon à Marseille Saint-Charles traverse la commune du Nord au Sud, parallèlement à la Seine,
- la ligne Corbeil-Essonnes - Montereau qui franchit la Seine à hauteur des espaces à vocation d'activités.

Les voies de triage de la gare de Melun occupent d'importantes surfaces au Nord du territoire et forment une barrière (260m de large) entre l'espace d'habitat et la zone d'activité tandis que la ligne Paris-Lyon, implantée sur le coteau, est assez discrète.
L'aménagement du site « Melun Centre Gare » et la mise en place d'une plate-forme d'échange multimodale innovante (train/ RER/ bus à haute qualité de service) est un atout pour les habitants de l'agglomération à condition de faciliter toujours plus l'utilisation de ces infrastructures.

## 3.8.Les infrastructures portuaires

La Rochette accueille sur son territoire une infrastructure portuaire liée au stockage d'hydrocarbures et d'engrais liquides : entrepôts Pétroliers de la Haute Seine (EPHS), installés sur les quais de Seine
L'arrêté préfectoral 2013 13 DCSE IC 036 du 29 mars 2013 autorise la société entrepôts pétroliers de la Haute Seine à modifier les conditions d'exploitation d'un dépôt de liquides inflammables et d'un dépôt de solution liquide azote.

# 3.CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La commune de La Rochette, située dans un environnement attractif et en mutation, a subi de nombreux changements depuis plus de 20 ans. La comparaison des données issues des différents recensements généraux de la population de l'INSEE met clairement en évidence l'importance de ces changements, qui sont analysés sous l'angle des dynamiques de croissance (démographie, parc de logement,…) et du profil socio-économique des ménages (caractéristiques et évolutions). Ces analyses permettent de comprendre la place de La Rochette dans le tissu intercommunal.

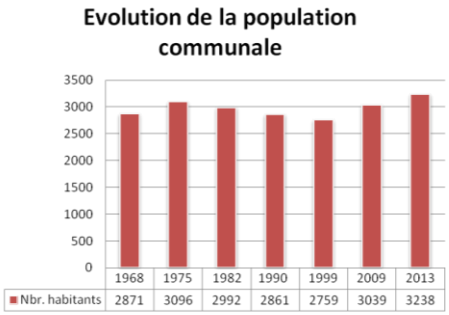
# A. DEMOGRAPHIE : UNE CROISSANCE RAPIDE LIEE A DES FLUX MIGRATOIRES IMPORTANTS

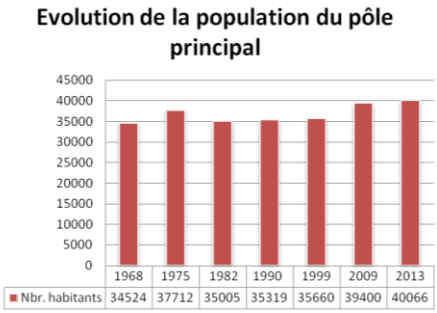
## 4. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

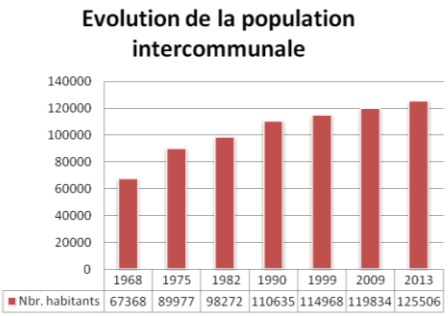
La commune de La Rochette enregistre une évolution démographique relativement irrégulière malgré la grande amplitude des variations. L'augmentation du nombre d'habitants observée sur les quinze dernières années est cependant plus importante et permet à la commune d'atteindre un seuil de 3238 habitants en 2013 et de 3338 habitants en 2016.

La croissance démographique de La Rochette s'engage réellement au début des années 1950 avec la création de nombreux logements au Nord du territoire. Les vagues démographiques correspondent à la dynamique de construction. Lorsque celle-ci ralentit on constate souvent les départs des plus jeunes alors que les parents restent dans le pavillon familial, provoquant donc en parallèle un vieillissement de la population.

En parallèle on constate une évolution très importante de la population sur le territoire intercommunal, largement impactée par le développement de Melun, Le Mée-sur-Seine et Vaux-le-Penil ou encore de Dammarie-lès-Lys.



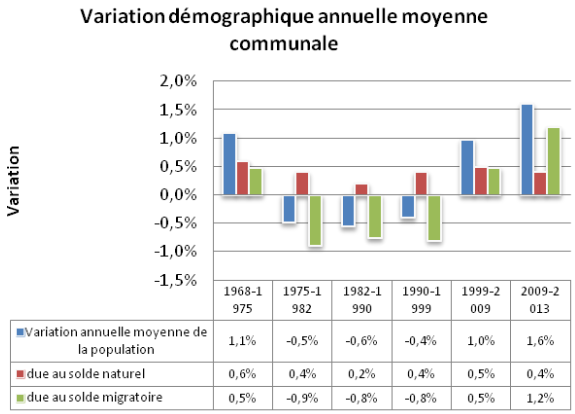



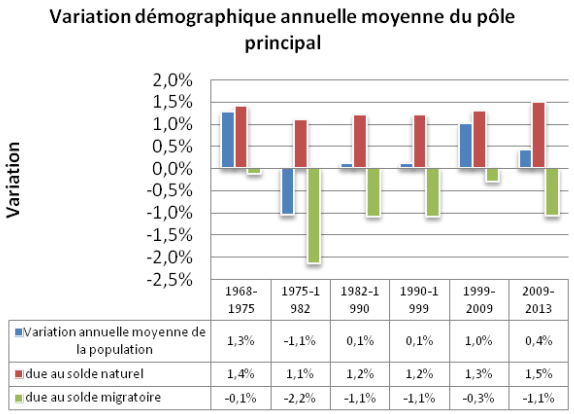
L'accueil de nouveaux habitants s'organise par contre de manière très différente entre La Rochette et Melun. Tandis que la première dépend du solde migratoire dont les variations expliquent celle de la population, la seconde garantit le maintien de sa population grâce au solde naturel.

En effet, La Rochette présente un solde naturel positif depuis plus de 50 ans, mais ce dernier ne suffit pas à contrebalancer l'impact du solde migratoire.

Par rapport à la morphologie urbaine et aux capacités de développement, il convient d'insister sur le maintien/développement de l'attractivité (équipement, mobilité,…), qui doit participer à fixer les habitants de toutes tranches d'âges.



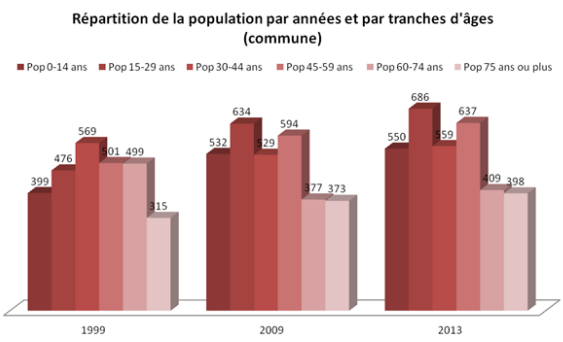

| | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2009 | 2009-2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Variation annuelle moyenne de la population | 1,1% | -0,5% | -0,6% | -0,4% | 1,0% | 1,6% |
| due au solde naturel | 0,6% | 0,4% | 0,2% | 0,4% | 0,5% | 0,4% |
| due au solde migratoire | 0,5% | -0,9% | -0,8% | -0,8% | 0,5% | 1,2% |

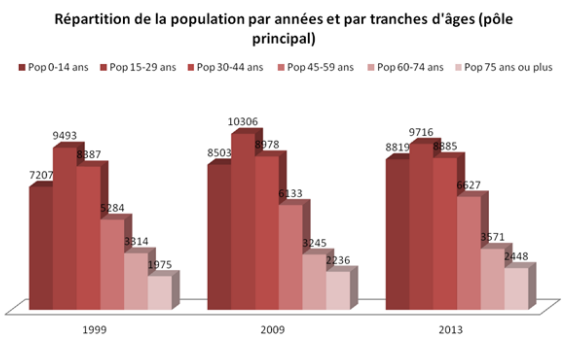


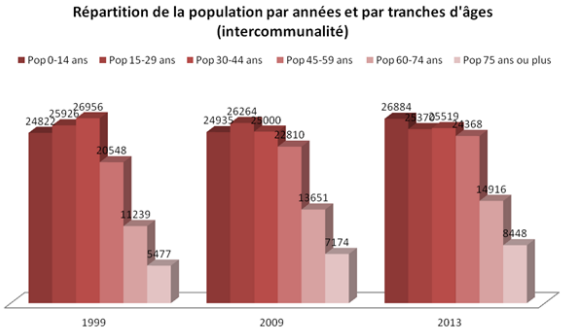

| | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2009 | 2009-2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Variation annuelle moyenne de la population | 1,3% | -1,1% | 0,1% | 0,1% | 1,0% | 0,4% |
| due au solde naturel | 1,4% | 1,1% | 1,2% | 1,2% | 1,3% | 1,5% |
| due au solde migratoire | -0,1% | -2,2% | -1,1% | -1,1% | -0,3% | -1,1% |

## 5. PROFIL GENERATIONNEL DE LA POPULATION ET MENAGES

Le profil générationnel illustre les changements démographiques subis par la commune en peu de temps ainsi que les changements potentiels de besoins de la population. Sur le territoire, on constate l'arrivée de nombreux habitants de 0 à 14 ans et de 15 à 29 ans, signe de l'installation de jeunes couples avec enfants entre 1999 et 2013 participant à maintenir un taux de natalité positif, tandis que les populations plus âgées sont en augmentation et accompagnent la baisse du nombre de personnes par ménage.

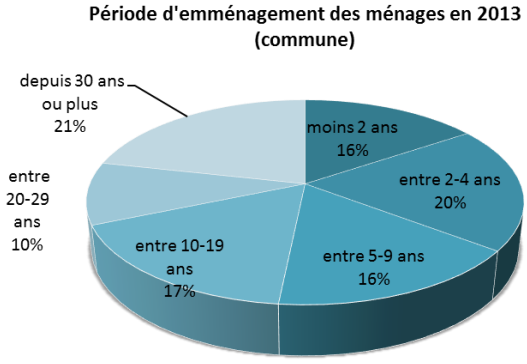


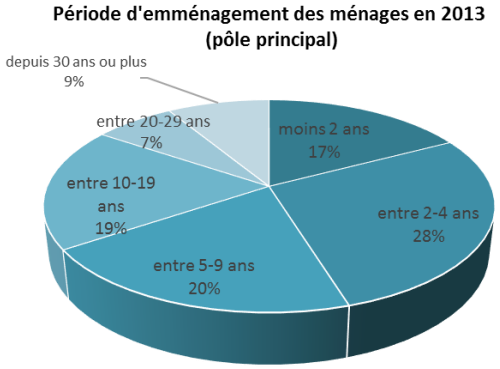



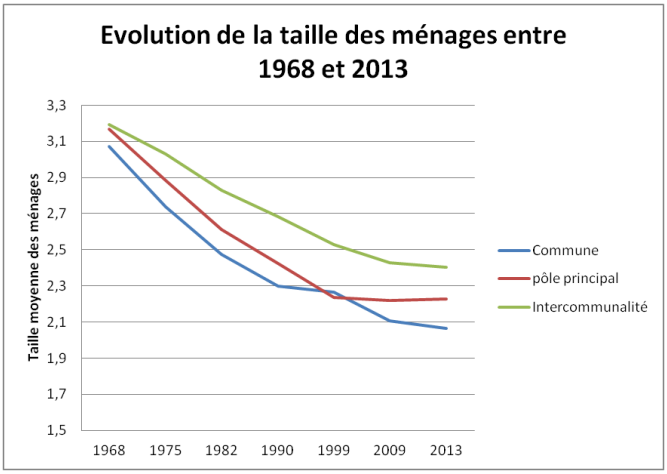

Les profils de Melun et de l'intercommunalité sont beaucoup plus « urbains » et illustrent la présence de populations relativement jeunes (présence d'étudiants et de jeunes couples).

Les dates d'emménagement indiquent une rotation beaucoup plus importante sur le pôle principal qu'à La Rochette.




La taille des ménages diminue sur le territoire à l'instar de nombreux autres secteurs (phénomène national), jusqu'à passer sous la barre des 2,1 personnes. Ce chiffre peu élevé résulte de la présence de nombreux jeunes et de « plus de 50 ans » (étudiants, couples sans enfants,…) dont le pourcentage au sein de la population passe de 17% à 21% entre 1999 et 2013, et certainement du départ de certains enfants des foyers parentaux créés il y a une vingtaine d'années.




Notons l'importance de la location dans un parc immobilier, qui permet une rotation plus importante ou encore l'installation de jeunes couples en début de parcours résidentiel.

Le PLH montre les différences entre les profils du parc social, du parc locatif privé et du parc en accession à la propriété.

En effet il précise que les locataires du parc social ont un profil nettement plus familial avec près de 3 ménages sur 10 composés d'au moins quatre personnes et plus de 4 ménages sur 10 avec des enfants mineurs (et 12% ont au moins 3 enfants mineurs).

Les propriétaires occupants sont presque aussi souvent des grands ménages (au moins quatre personnes) que les locataires du parc social mais ont nettement moins souvent des enfants mineurs.

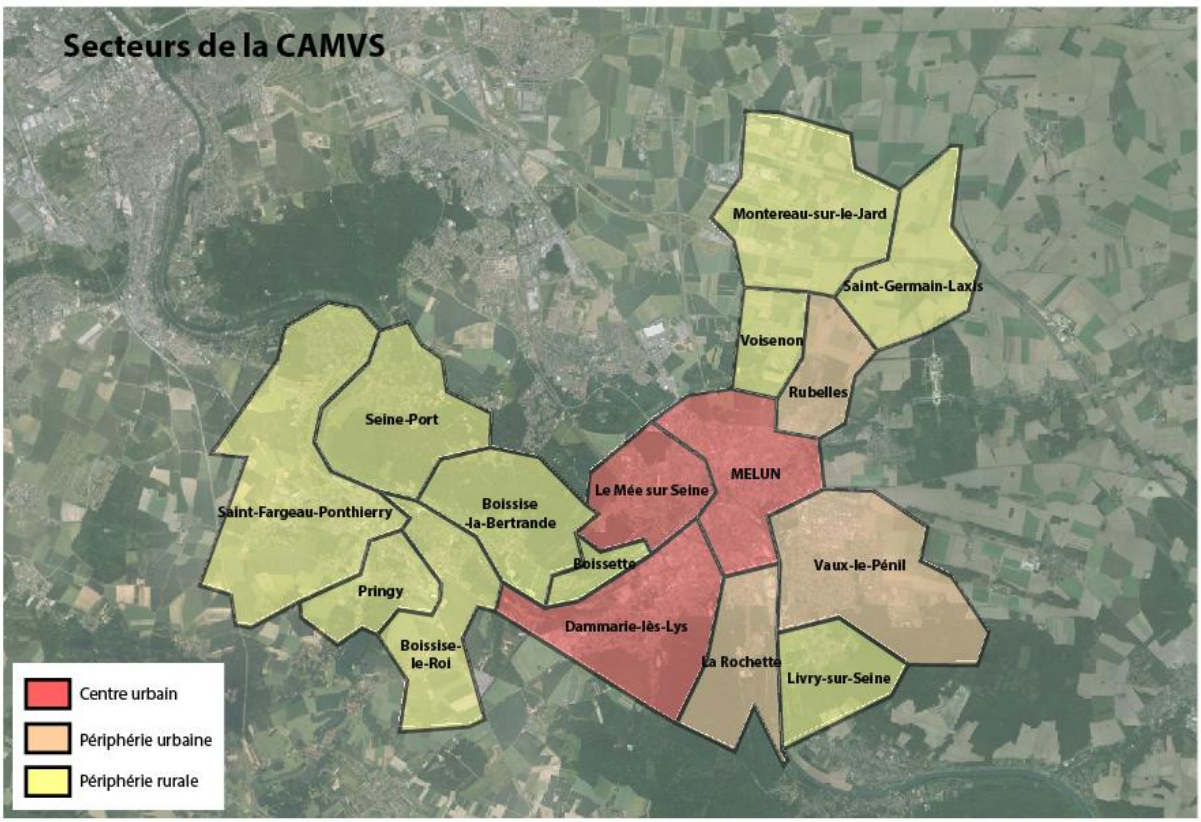
A l'inverse des propriétaires, les locataires du parc privé, qui joue davantage un rôle de porte d'entrée dans le parcours résidentiel, se caractérisent par leur jeunesse et leur profil peu familial. Ils sont d'ailleurs nettement plus mobiles que les autres ménages puisque près de la moitié d'entre eux occupent leurs logements depuis moins de 2 ans et 9% seulement depuis plus de 10 ans.[7]

[7] Source PLH 2016-2021 de la CAMVS.

# B. LE LOGEMENT

## 6. LE PLH 2016-2021 DE LA CAMVS

En termes d'objectifs et d'actions, la commune de La Rochette fait partie du secteur des « communes de périphérie ». Son objectif d'accueil n'est pas très important, avec environ 50 logements annuels. Cet objectif peu élevé résulte notamment de la forte dynamique de construction mise en place sur la dernière décennie suite à une phase de stabilité prolongée.




Le PLH identifie 5 enjeux principaux pour le territoire de la Communauté d'agglomération :

- Produire plus de logements
- Agir sur le parc existant
- Améliorer la mixité et limiter les contrastes de peuplement
    - Diversifier l'offre en logements et mieux équilibrer le peuplement
    - Intégrer les impacts du renouvellement du peuplement des lotissements
- Répondre aux besoins des plus modestes
- Prendre en compte les enjeux spécifiques
    - Le vieillissement de la population
    - Les gens du voyage
    - Les jeunes

Afin de répondre à ces enjeux, les orientations suivantes sont formulées à travers 6 axes de travail :

**Axe 1 : Produire plus et mieux**

Orientation 1-1 : Produire 600 logements par an

Orientation 1-2 : Développer et rééquilibrer l'offre locative conventionnée

Orientation 1-3 : Développer une offre adaptée au contexte local

**Axe 2 : Améliorer la qualité du parc existant**

Orientation 2-1 : Agir sur le centre-ville de Melun

Orientation 2-2 : Poursuivre et accélérer le traitement des copropriétés fragiles ou dégradées

Orientation 2-3 : Poursuivre le soutien communautaire à l'amélioration de la performance énergétique globale du parc.

**Axe 3 : Prendre en compte les besoins des publics spécifiques**

Orientation 3-1 : La question du vieillissement et plus largement des personnes à mobilité réduite

Orientation 3-2 : Le logement des jeunes

Orientation 3-3 : Les gens du voyage

**Axe 4 : Se positionner comme intermédiaire dans la relation entre offre et demande de logement**

Orientation 4-1 : Mettre en place le PPGD pour aboutir à une politique intercommunale d'attribution

Orientation 4-2 : Développer la connaissance

Orientation 4-3 : Repenser les modalités de diffusion de l'information à destination des ménages, et des acteurs

**Axe 5 : Renforcer le rôle de la CAMVS dans la mise en œuvre de sa politique de l'habitat**

Orientation 5-1 : Renforcer le rôle de la CAMVS dans l'élaboration des documents d'urbanisme

Orientation 5-2 : Renforcer le positionnement de la CAMVS sur la question foncière

Orientation 5-3 : Renforcer le rôle de la CAMVS dans l'élaboration des projets

Orientation 5-4 : Interroger le règlement d'attribution des aides en fonds propres

**Axe 6 : Renforcer le partenariat et repenser les modes de gouvernance**

Orientation 6-1 : Renforcer le partenariat avec les communes

Orientation 6-2 Renforcer le partenariat avec les acteurs de la production de logement

Orientation 6-3 : Repenser les modalités d'animation et d'évaluation du PLH

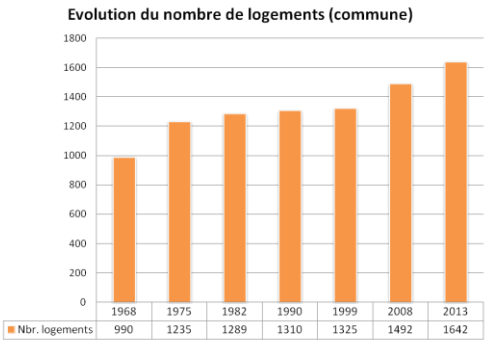
A noter que 4 nouvelles communes sont arrivées en 2017 et qu'un avenant devrait être apporté au PLH.

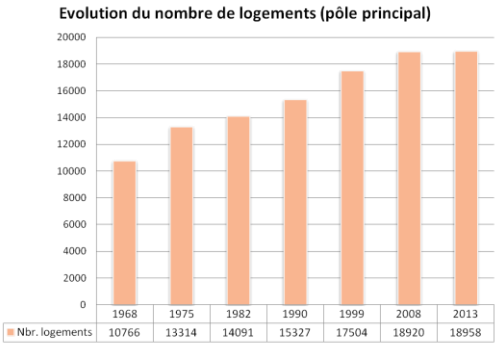
La fiche de La Rochette identifie plus particulièrement les actions 1-2, 1-3, 2-3 et 5-2 pour le territoire communal.

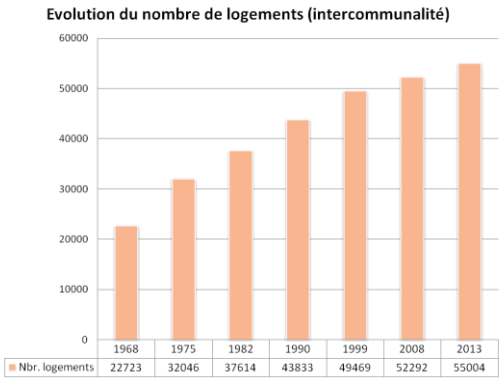
## 7. STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc des logements est resté relativement stable sur la commune de la Rochette entre 1990 et 1999. Couplé au phénomène de décohabitation, cette absence de rythme de construction est le facteur principal de la diminution de la population entre les deux recensements.
A partir de 1999 la construction est relancée et est couplée à une augmentation logique de la population sur ce type de territoire.

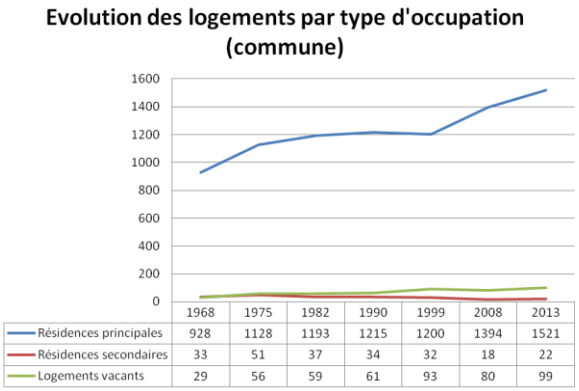
De la même manière le profil d'évolution du nombre de logements à l'échelle de Melun et de l'intercommunalité répond aux profils démographiques correspondants.



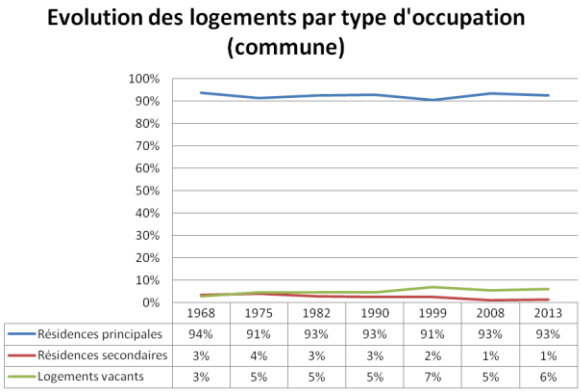




Le type « résidences principales » à La Rochette est largement majoritaire (proportion variant entre 91% et 94% depuis 1968) et en augmentation importante.
Cette augmentation s'accompagne d'un phénomène de baisse du nombre de résidences secondaires tandis que les logements vacants sont eux aussi de plus en plus nombreux.




| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Résidences principales | 928 | 1128 | 1193 | 1215 | 1200 | 1394 | 1521 |
| Résidences secondaires | 33 | 51 | 37 | 34 | 32 | 18 | 22 |
| Logements vacants | 29 | 56 | 59 | 61 | 93 | 80 | 99 |




| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Résidences principales | 94% | 91% | 93% | 93% | 91% | 93% | 93% |
| Résidences secondaires | 3% | 4% | 3% | 3% | 2% | 1% | 1% |
| Logements vacants | 3% | 5% | 5% | 5% | 7% | 5% | 6% |

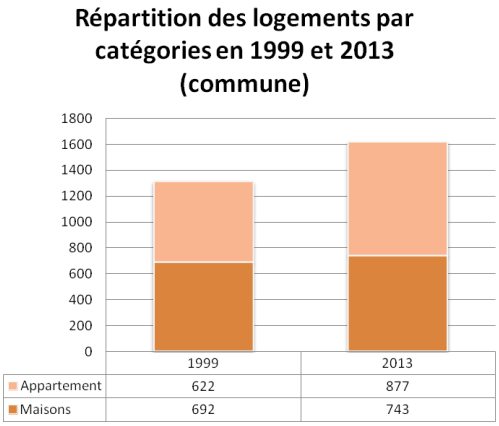
L'existence d'un parc de logements vacants est utile pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants,…).

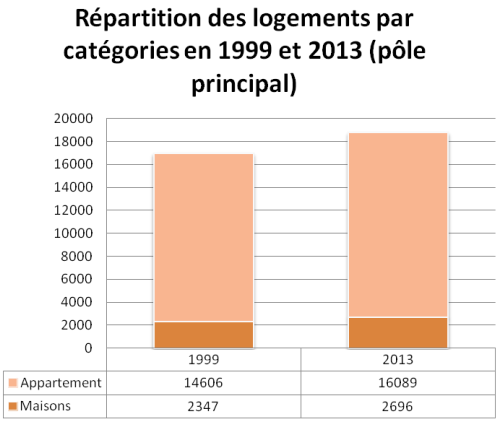
Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population.

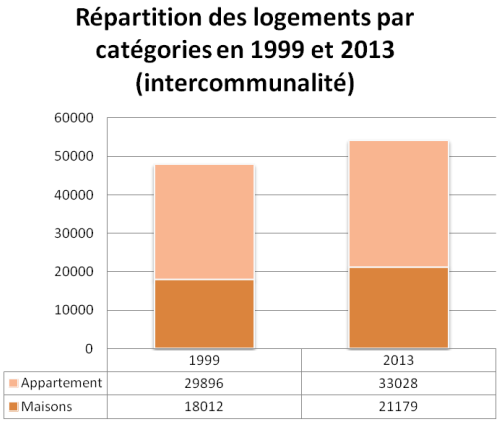
## 8. CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES : DES DISPARITES IMPORTANTES AU SEIN DU TERRITOIRE DE LA CAMVS

*Plus de la moitié du parc des communes périphériques de la CAMVS s'est développée après 1974, alors que le développement du Centre Urbain a été fort entre 1949 et 1974.*[8]

*Au 1er janvier 2013, 60% des logements de l'intercommunalité sont des appartements. La Rochette se place comme commune intermédiaire avec un taux de 54% au sein du secteur des communes périphériques qui compte en moyenne 25% de logements collectifs et semi-collectifs.*




Les logements de la commune de La Rochette se caractérisent par une superficie supérieure à la moyenne départementale.

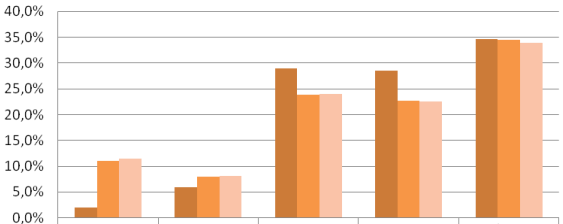
Pour répondre aux besoins d'une population organisée majoritairement autour de couples sans enfants et de personnes seules la commune s'est équipée depuis 1999 de nouveaux logements de petite taille, faisant passer la proportion des T1 de 2% à 11,4% en 2013. Les logements de 2 pièces sont eux aussi un

[8] Source PLH 2016-2021 CAMVS

peu mieux représentés, mais ce sont bien les logements de plus de 3 pièces qui conservent une place plus importante[9].

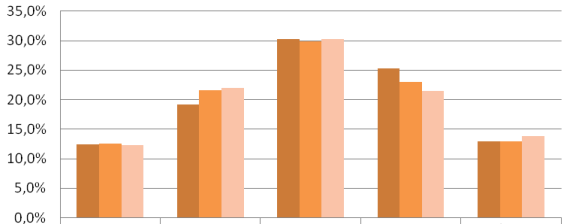
La présence majoritaire de population de plus de 60 ans modifie l'occupation des logements.

**Evolution des logements en fonction du nombre de pièces (commune)**



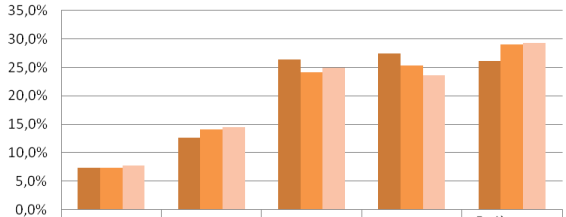

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces ou plus |
|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | 2,0% | 5,9% | 29,0% | 28,5% | 34,6% |
| 2009 | 11,1% | 7,9% | 23,8% | 22,7% | 34,5% |
| 2013 | 11,4% | 8,1% | 24,0% | 22,59% | 33,91% |

**Evolution des logements en fonction du nombre de pièces (pôle principal)**




| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces ou plus |
|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | 12,4% | 19,2% | 30,3% | 25,2% | 12,9% |
| 2009 | 12,6% | 21,6% | 29,9% | 23,0% | 13,0% |
| 2013 | 12,3% | 22,0% | 30,3% | 21,5% | 13,9% |

**Evolution des logements en fonction du nombre de pièces (intercommunalité)**




| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces ou plus |
|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | 7,4% | 12,7% | 26,4% | 27,5% | 26,2% |
| 2009 | 7,3% | 14,1% | 24,2% | 25,3% | 29,0% |
| 2013 | 7,7% | 14,5% | 24,9% | 23,6% | 29,3% |

## 1. LE STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES[10]

Il existe une très forte différence en ce qui concerne la répartition des statuts d'occupation au sein des communes de la CAMVS.

Les communes du Centre Urbain sont marquées par la prédominance du statut locatif, notamment social avec plus de 6 ménages sur 10 « locataires » dont 4 sont locataires dans le parc locatif social.

A l'inverse, parmi les 11 autres communes de la CAMVS (hors Pringy et Saint-Fargeau-Ponthierry), à peine plus de 2 ménages sur 10 sont locataires. **A l'exception de La Rochette (63% en 2013) et de Vaux-le-Pénil le taux de ménages propriétaires du logement qu'ils occupent est supérieur à 80%.**

Alors que PLH note que c'est l'offre locative qui permet à la CAMVS de demeurer attractive, c'est la faiblesse du parc locatif dans les communes périphériques qui constitue une des explications des difficultés à maintenir le dynamisme démographique, du fait de l'impact fort du desserrement des ménages dans un parc dont l'occupation ne se renouvelle que très faiblement.

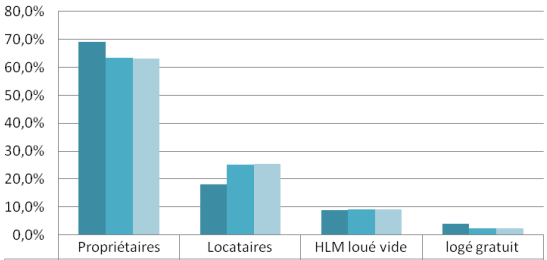
[9] Il est possible de considérer qu'un T3 a une superficie minimale (location) de 55m².

[10] Source et extraits tirés du PLH 2016-2021 de la CAMVS.

Notons que la commune répond aux obligations légales en termes de logement social, avec un taux de 21,43% (304 logements gérés par 5 bailleurs, en comptant la résidence étudiante), et qu'elle n'est donc plus soumise à un objectif de rattrapage. Cependant, le PLH rappelle qu'il serait pertinent de maintenir la production afin de ne pas repasser sous la barre des 20%. La commune porte ces projets et plusieurs logements sociaux (en constructions ou en rénovation) ont été réalisés durant la décennie passée (6) et sont en projet (71).

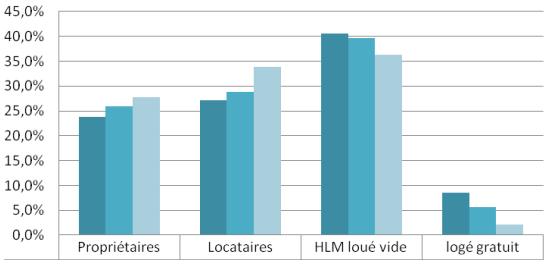
En parallèle la commune est propriétaire de 8 logements, majoritairement de type F5 sur lesquels des travaux d'amélioration sont réalisés au fur et à mesure.

**Types d'occupation des résidences principales (commune)**



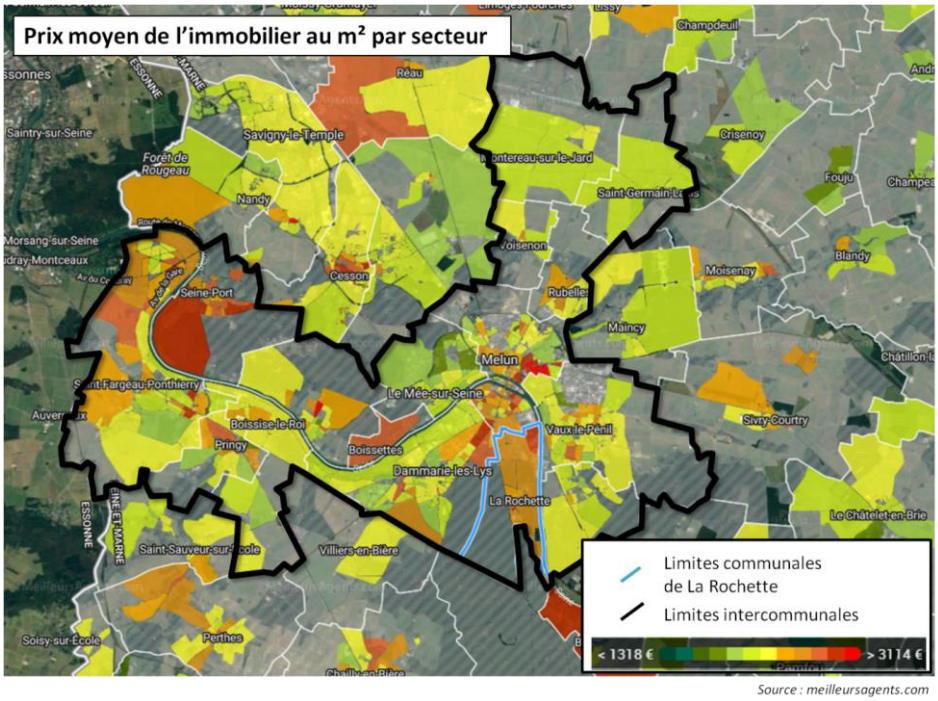

| | Propriétaires | Locataires | HLM loué vide | logé gratuit |
|---|---|---|---|---|
| 1999 | 69,2% | 18,1% | 8,8% | 4,0% |
| 2009 | 63,5% | 25,1% | 9,2% | 2,2% |
| 2013 | 63,3% | 25,4% | 9,1% | 2,2% |

**Types d'occupation des résidences principales (pôle principal)**




| | Propriétaires | Locataires | HLM loué vide | logé gratuit |
|---|---|---|---|---|
| 1999 | 23,8% | 27,2% | 40,6% | 8,5% |
| 2009 | 25,9% | 28,9% | 39,7% | 5,6% |
| 2013 | 27,7% | 33,9% | 36,3% | 2,1% |

En termes de coût à la vente La Rochette fait partie des territoires les plus chers au m² habitable avec Melun. Les autres secteurs affichant un prix du m² habitable plus élevé sont en périphérie rurale.
Sur le parc locatif la logique est la même avec une moyenne de 13,70 euros par m².[11]



Source : meilleursagents.com

11 Source : lavieimmo_Perval | Notaires de Paris - Ile de France | Clameur

# C. L'ECONOMIE

## 1. ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL[12]

Melun Val de Seine se caractérise par un tissu économique dense. Au 31 décembre 2012, le territoire recense 6 523 établissements dits « économiques » concentrés pour 85% d'entre eux dans les quatre plus grandes communes de l'agglomération : Melun, Dammarie-lès-Lys, Le Mée sur Seine et Vaux-le-Pénil. Le secteur est localisé à 25 minutes de Paris en train grâce à une liaison directe.

On distingue plusieurs grands secteurs existants et en projet à travers le territoire, et notamment :

**LE POLE D'ACTIVITES AERONAUTIQUE DE MELUN-VILLAROCHE** – 400 HA
Site majeur du pôle de compétitivité aérospatial ASTech Paris Région, le pôle d'activités aéronautique de Melun-Villaroche accueille une trentaine d'entreprises, dont la SNECMA, Groupe Safran, leader mondial de la construction de moteurs d'avions, qui emploie 5 000 salariés. Par son potentiel foncier, le pôle aéronautique de Melun-Villaroche constitue un enjeu majeur de développement.

**PARC D'ACTIVITES VAUX-LE-PENIL/MELUN VAL DE SEINE - LA CROIX BESNARD** – 120 HA
Avec ses 250 entreprises et ses 7000 salariés, ce parc d'activités, résolument tourné vers l'avenir, est le deuxième parc d'activités économique industriel de Seine-et-Marne. Avec ses voiries aménagées, des services innovants et une gestion durable exemplaire, ce site offre aux entreprises et à leurs salariés des conditions économiques favorables, un cadre de travail de qualité et un quotidien facilité.

**PROJET DU QUARTIER D'AFFAIRES CENTRE GARE** à melun : 6 HA
Plus de mobilité et de qualité de vie sur 6 ha, au cœur de Melun couplées une offre immobilière de très grande qualité à dominante tertiaire. L'aménagement de ce site stratégique en cœur de ville a été défini par un plan guide élaboré par Groupe-6 avec une programmation dédiée au développement économique (bureaux avec commerces en RDC, hôtellerie d'affaire et de tourisme, télé-centre et espaces de co-working) et à la mise en place d'une plate-forme d'échanges multimodale innovante (train/ RER/ bus à haute qualité de service). Une idée forte : créer un quartier d'affaires, à 25 minutes de Paris, pour supporter la croissance des activités économiques de l'agglomération avec un nouvel environnement tertiaire innovant permettant l'émergence de nouveaux modes et lieux de travail, à la fois quartiers vivants et espaces pour l'entreprise en réseau

[12] Source : CAMVS _ Your Business in Melun

**LE QUARTIER SAINT-LOUIS** à Dammarie-lès-Lys – 130 HA

Un développement urbain exceptionnel pour un éco-territoire s'ouvrant sur 2 km de rives de Seine et établissant une continuité de bâti entre Dammarie-lès-Lys et la gare de Melun. Le Quartier Saint-Louis vise à terme 3 000 logements et 130 000 m2 d'activités, avec commerces, services à la personne, un port de tourisme et de nombreux équipements. Il permettra de créer plus de 5 000 emplois.

Cependant il convient de noter que ces grands pôles sont complétés par un tissu économique dense réparti sur l'ensemble du territoire et composé de 18 parcs d'activité regroupant environ 670 établissements et affichant en 2012 un indice de dynamise de 1,1 (avec 78 créations pour 71 radiations). Les activités principales sont le commerce de détail et les services de proximité, le flux de marchandises, le BTP et enfin la branche « Industries et Energie ».

Enfin, la plus grande partie des établissements est installée hors de ces 18 parcs. En effet sur les quelques 8000 établissements de la Communauté d'agglomération, environ 75% sont localisés en diffus sur le reste du territoire.

Globalement les entreprises sont des « Très Petites Entreprises », avec moins de 20 salariés (plus de 90%).

# 2. L'ECONOMIE COMMUNALE

## 2.1. Profil du réseau d'entreprises

L'économie communale s'organise autour des entreprises des zones à dominante d'habitat ainsi que des entreprises localisées sur le parc d'activité.

### ❖ *L'activité commerciale*

Le tissu commercial de La Rochette est faible mais en cours de développement. L'offre commerciale se concentre principalement dans la partie Nord de la commune, aux intersections de la rue Honoré-Daumier, de l'avenue Théodore-Rousseau, de la rue Paul-Cézanne et de la rue Jean-François-Millet.

Cette polarité regroupe une douzaine d'établissements tandis que le reste est installé autour de la RD606 et de la zone d'activité. En terme de commerces et services en rez-de-chaussée des logements collectifs, on trouve notamment :

- une épicerie,
- un bureau de poste,
- une boulangerie,
- une boucherie
- un tabac presse,
- 2 agences immobilières,

- une pharmacie,
- un magasin de toilettage pour chiens,
- un kinésithérapeute / orthopédiste,
- un pédicure
- deux médecins
- 2 salons de coiffure
- une supérette
- 3 infirmières.
- Syndic de gestion immobilière
- Un restaurant
- Un centre paramédical avec orthophoniste, psychologue, ergothérapeute, ostéopathe et chromothérapeute

Outre les commerces implantés dans ce « cœur de ville », plusieurs activités commerciales sont donc implantées le long de la RD606. Ces activités sont directement liées au transit automobile et à la façade attractive de l'entrée Sud de l'agglomération de Melun :
- station-service,
- hôtel,
- restaurant,
- location automobile.
- une couturière,
- une tapissière un restaurant,
- un graphothérapeute

La partie Sud de la zone urbanisée ne dispose pas de commerces.

❖ *L'activité industrielle et artisanale*

La commune dispose d'une zone d'activité, localisée à cheval sur l'emprise ferroviaire entre la Seine et la rue Honoré Daumier et qui accueille des structures allant du service à la construction en passant par la restauration.
Quelques activités sont également implantées à l'Ouest de la voie ferrée.

La commune accueille environ 180 entreprises en 2015, avec une prépondérance du secteur des services (68%), qui affiche aussi le plus gros nombre de créations d'entreprises en 2015.
La dynamique de création d'entreprises est bonne à La Rochette et va en s'améliorant depuis 2010.

**DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2015**

| | Nombre | % |
|---|---|---|
| **Ensemble** | **179** | **100,0** |
| Industrie | 6 | 3,4 |
| Construction | 31 | 17,3 |
| Commerce, transport, hébergement et restauration | 37 | 20,7 |
| Services aux entreprises | 64 | 35,8 |
| Services aux particuliers | 41 | 22,9 |

Champ : activités marchandes hors agriculture.

*Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).*

**DEN T2 - Créations d'entreprises individuelles par secteur d'activité en 2015**

| | Entreprises individuelles créées | Part en % dans l'ensemble des créations d'entreprises |
|---|---|---|
| **Ensemble** | 22 | 75,9 |
| Industrie | 1 | 50,0 |
| Construction | 1 | 100,0 |
| Commerce, transport, hébergement et restauration | 6 | 85,7 |
| Services aux entreprises | 10 | 66,7 |
| Services aux particuliers | 4 | 100,0 |

Champ : activités marchandes hors agriculture.

*Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).*

En parallèle du nombre d'entreprises il est intéressant d'étudier le nombre d'établissements bien plus important (275), qui correspond à une « unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... »[13].

La commune accueille donc les structures actives de l'économie, preuve parmis d'autres de l'attractivité et de la vitalité économique du tissu de proximité.

**CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014**

| | Total | % | 0 salarié | 1 à 9 salarié(s) | 10 à 19 salariés | 20 à 49 salariés | 50 salariés ou plus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **275** | **100,0** | **197** | **58** | **10** | **5** | **5** |
| Agriculture, sylviculture et pêche | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Industrie | 9 | 3,3 | 3 | 4 | 2 | 0 | 0 |
| Construction | 35 | 12,7 | 19 | 12 | 2 | 2 | 0 |
| Commerce, transports, services divers | 187 | 68,0 | 140 | 40 | 4 | 1 | 2 |
| *dont commerce et réparation automobile* | 32 | 11,6 | 20 | 11 | 0 | 1 | 0 |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 44 | 16,0 | 35 | 2 | 2 | 2 | 3 |

Champ : ensemble des activités.

*Source : Insee, CLAP.*

[13] Source : INSEE

## 2.2.Emploi

La commune compte 918 emplois sur son territoire, pour 1418 actifs ayant un emploi. Le nombre « d'actifs » et « d'actifs ayant un emploi » augmente largement entre 2008 et 2013, en parallèle de l'augmentation du nombre d'habitants.

Les statistiques indiquent que la grande majorité de ces emplois est pourvue par des personnes résidant hors de la commune, puisque seuls 217 Rochettois travaillent dans leur commune de résidence (contre 1200 dans une autre commune).

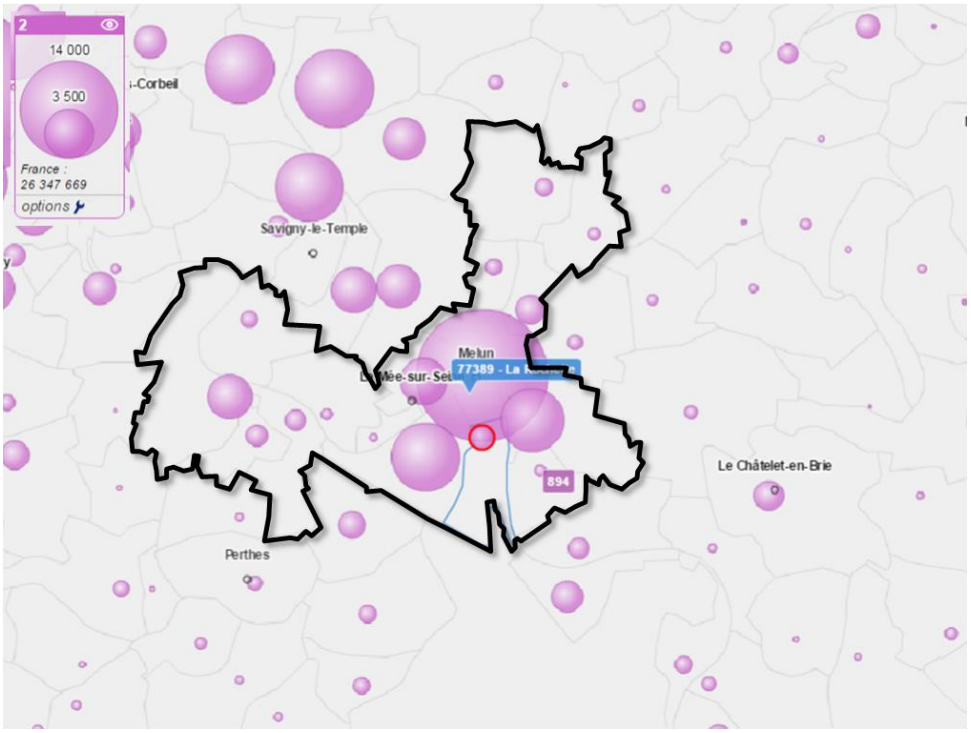
**EMP T5 - Emploi et activité**

| | 2013 | 2008 |
|---|---|---|
| Nombre d'emplois dans la zone | 918 | 915 |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone | 1 418 | 1 274 |
| Indicateur de concentration d'emploi | 64,7 | 71,8 |
| Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 57,8 | 55,6 |

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

*Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.*

Nombre d'emplois au lieu de travail




Le taux d'activité et le taux de chômage affichent respectivement une baisse de 0,5 point et une hausse de 1,9 point par rapport à 2008 pour atteindre aujourd'hui 74,8% et 8,8%.

## 3. LES DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT SPATIAL DE L'ACTIVITE

Concernant le commerce, ce dernier peut se développer sur l'ensemble du territoire avec un intérêt plus grand pour la partie Nord localisée en bordure de Melun. Le centre-ville accueille la plus forte densité de commerces actuellement, au carrefour des rues Honoré Daumier, Théodore Rousseau et François Millet.

Concernant l'industrie et les services plus spécifiques (services aux entreprises, maison de l'emploi, BTP,…) la zone est constituée de trois secteurs aux limites clairement définies et dont certaines franges sont en contact avec les zones d'habitat.

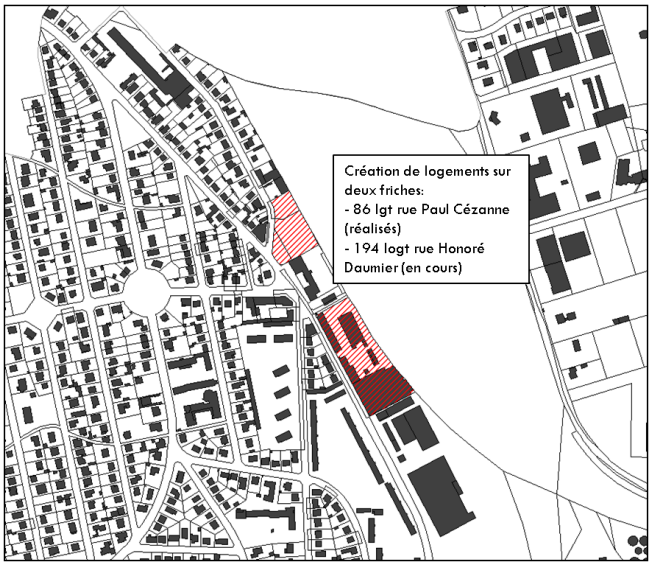
Les entreprises pouvant créer le plus de nuisances (sonores, routière et risque notamment) sont localisées en bord de Seine.

Certains espaces ont connu une mutation depuis 10 ans, par la création de logements sur d'anciennes friches, permettant une densification importante du tissu urbain en cœur de ville.
Ces secteurs sont en continuité immédiate du bâti à vocation d'habitat et leur requalification se présentait comme cohérente en terme d'évolution urbaine.

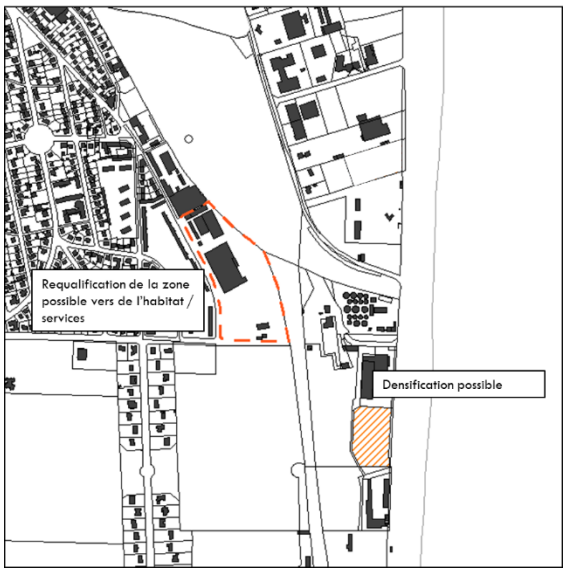
Tandis que l'industrie recule sur ce secteur, l'habitat se développe et peut être accompagné de commerces. La mixité fonctionnelle se présente donc comme une option intéressante pour la commune. Le Sud de ce secteur (rue Honoré Daumier), au vu de sa localisation, présente un réel intérêt de développement de l'habitat plutôt que de densification de l'activité industrielle.

La densification des espaces d'activité est encore possible à La Rochette, principalement sur les quais de Seine où l'on recense quelques espaces de friches (environ 1 hectare). Cependant, le relief, les risques inondation, … ne facilite pas sa mise en œuvre.

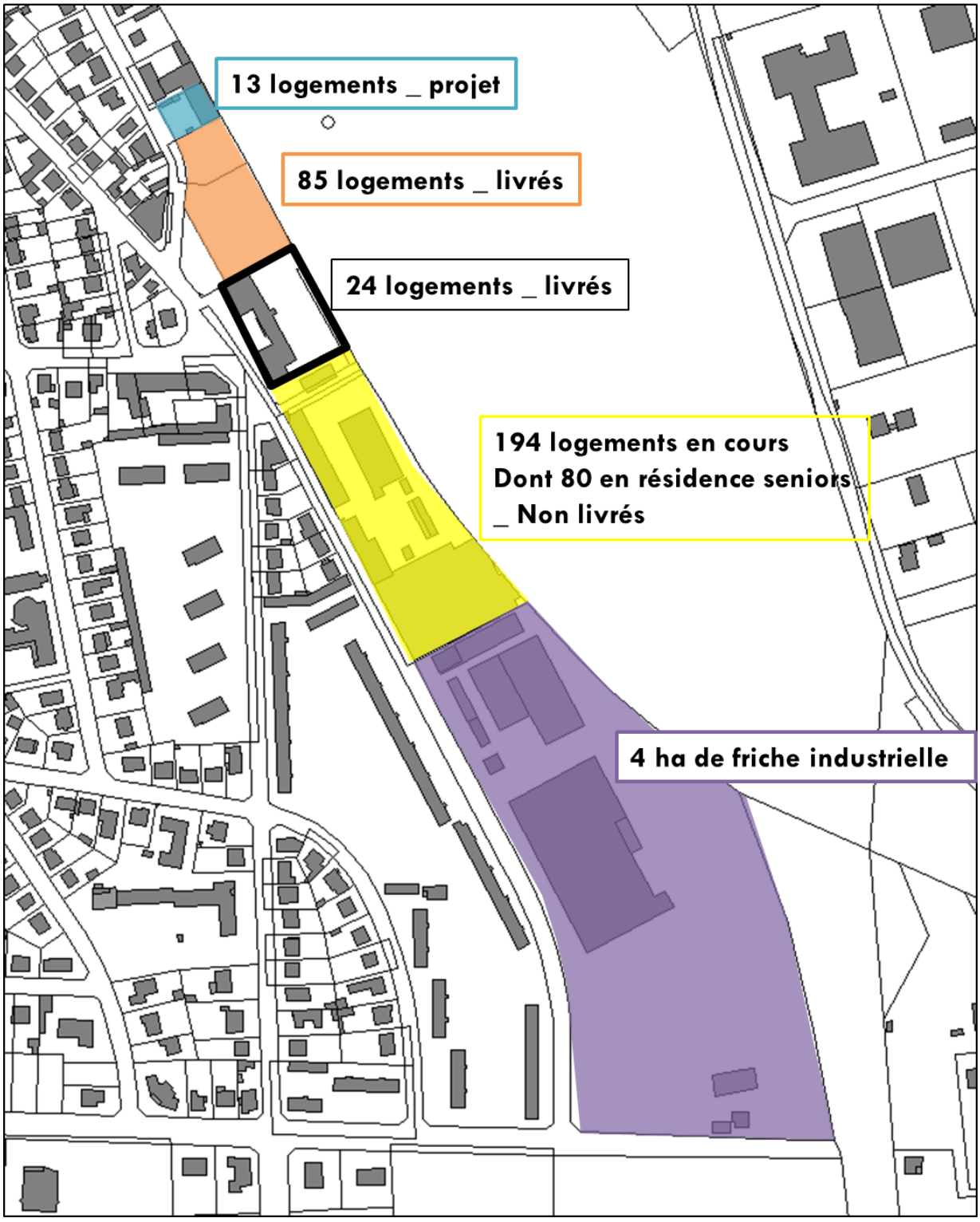
Espaces requalifiés au cours de la dernière décennie




Espaces de densification potentiels



**Récapitulatif des principaux projets**
**de requalification de 10 dernières années et projet à court et moyen termes**
**(auxquels s'ajoute la requalification d'un foyer en 15 logements rue Rosa Bonheur)**



# 4. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

## ***Socio-démographie***

- Evolution démographique positive et régulière depuis 2009 : dynamique à maintenir grâce au projet urbain.
- Un solde naturel positif encourageant, synonyme d'installations de 20-44 ans et d'« autonomie » démographique.
- Quelques logements vacants recensés, dont un certain nombre peut être considéré dans le processus de renouvellement urbain
- Un parc de logements diversifié (location privée et publique, maisons ou appartements, collectifs ou individuels, multigénérationnel,…)
- Un parc principalement composé de grands logements
- Un turn-over assez important pour les jeunes actifs de 20 à 39 ans
- Un taux d'occupation par logements faible
- Un taux de logements sociaux important mais insuffisant par rapport aux nouvelles obligations,

## ***Economie***

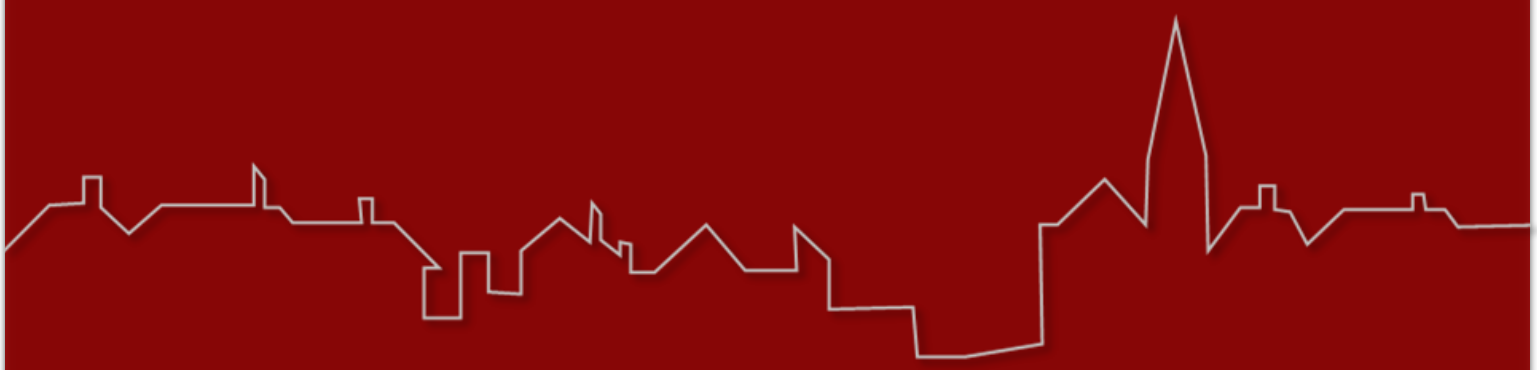
- Un nombre d'emplois stable et d'actifs ayant un emploi en augmentation
- Une très forte mobilité des actifs ; une utilisation importante de l'automobile pour les migrations quotidiennes
- Présence de nombreux axes de déplacement, de transports en commun et de la gare de Melun à proximité.
- Zone d'activité localisée en bords de Seine à renforcer

## ***Environnement, paysage et cadre de vie***

- Territoire aux qualités et sensibilités environnementales importantes à préserver, avec la présence de znieff, zones humides et de zone Natura2000.
- Finage largement boisé dont les entités sont à préserver.
- Des espaces d'extension restreints,
- Des espaces naturels particulièrement riches, qui assurent un cadre de vie d'une grande qualité
- Des infrastructures (RD606, et emprise ferroviaire) contraignantes
- Des déplacements doux rendus possibles par plusieurs axes dédiés ainsi que par un réseau viaire partagé

***Urbanisation, déplacement et architecture***

- Une organisation du territoire sous l'influence de Melun
- Une absence de réelle centralité
- Une continuité urbaine avec Melun et le quartier de la gare
- Un niveau d'équipement assez élevé
- Un rythme de construction dynamique
- Des capacités d'extension réduites
- Des axes de déplacements doux multiples, inscrit dans une logique intercommunale voire régionale
- Consommation d'espace très restreinte depuis 10 ans grâce à un fort renouvellement urbain
- Une densification / mutation des espaces à poursuivre
- Existence de risques naturels et industriels à prendre en compte dans les projets
- Un patrimoine architectural varié selon que l'on se trouve au lieu-dit le Village ou à l'Ermitage par exemple / Plusieurs bâtisses de qualité localisées à travers le territoire
- Possibilité de créer des règlements spécifiques pour différents secteurs afin de s'adapter aux spécificités et aux enjeux de chaque site



**C.D.H.U**

**Conseil Développement Habitat Urbanisme**

**11, rue Georges Pargeas – 10000 TROYES**