

---

# Plan Local d'Urbanisme

---

**Pièce n°2 : Projet d'aménagement et de  
développement durables**

## COMMUNE DE LA ROCHETTE

Département de la Seine-et-Marne



**Arrêt en date du :**

**Approbation en date du :**



# SOMMAIRE

<b>1. CONTEXTE GENERAL</b>	<b>5</b>
<b><u>A. RAPPELS REGLEMENTAIRES</u></b>	<b>6</b>
1. ART. L151-2	6
2. ART. L151-5	6
<b><u>B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE</u></b>	<b>7</b>
<b>2. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>10</b>
<b><u>OBJECTIF 1 : ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT</u></b>	<b>11</b>
<b><u>OBJECTIF 2 : PRESERVER LES QUALITES ET LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL</u></b>	<b>13</b>
<b><u>OBJECTIF 3 : UNE ECONOMIE A DEVELOPPER ET A ORGANISER EN COHERENCE AVEC LA PLACE DE LA ROCHETTE DANS LE RESEAU D'ACTIVITE LOCAL</u></b>	<b>15</b>
<b><u>OBJECTIF 4 : PROPOSER DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS</u></b>	<b>17</b>
<b>3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE</b>	<b>19</b>
<b><u>C. SCHEMA</u></b>	<b>22</b>



# 1.CONTEXTE GENERAL

## **A. RAPPELS REGLEMENTAIRES**

Le PADD est la pièce du Plan local d'urbanisme permettant aux élus de formuler leur projet politique urbain, en croisant les différentes thématiques inhérentes à l'organisation d'un territoire. Il n'est pas opposable au tiers.

Ce travail est la continuité logique du diagnostic, sur lequel les élus se sont appuyés pour confirmer et parfois compléter leur connaissance du territoire par le biais d'un regard extérieur. Les orientations d'actions sont le résultat du contexte actuel communal et supra-communal.

Le PADD est donc le moment de la procédure durant lequel les élus peuvent formuler les attentes de la commune avant de les traduire précisément et règlementairement.

### **1. ART. L151-2**

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

### **2. ART. L151-5**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

## **B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE**

Le concept de « Développement Durable » a été consacré lors de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement de Rio, en 1992.

Selon la définition proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le rapport Brundtland, le développement durable met en œuvre « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. »

Le concept de développement durable fait appel à deux types de solidarité :

- une solidarité dans le temps, inter-générationnelle, qui implique la conservation des ressources et le maintien de la diversité biologique pour les générations futures ;
- une solidarité spatiale, qui implique que chaque habitant a le même droit humain aux ressources de la Terre.

Le Développement Durable introduit donc une volonté de gestion globale des ressources pour en optimiser les usages actuels et à venir. Il s'articule ainsi autour de trois principes fondamentaux :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie,
- l'équité et la cohésion sociale,
- l'efficacité économique.

**Faire de La Rochette une ville attractive et dynamique**, capable d'attirer et de retenir habitants et entreprises. Pour cela, il convient de valoriser les nombreux atouts du territoire (identité naturelle et écologique, sites de loisirs, patrimoine architectural, etc.), de confirmer la qualité des espaces résidentiels et de valoriser le développement économique.

**Faire de La Rochette une ville solidaire**, en faisant profiter de son développement au plus grand nombre. L'accès au logement, aux équipements, à l'emploi et plus globalement à tous les services offerts par la Ville est considéré comme un droit que les élus entendent accorder à tous, grâce notamment au développement de l'offre en logement aidé au travers des futures opérations La Rochette souhaite préserver et renforcer la mixité sociale, générationnelle,... mais aussi à la prise en compte des axes viaires, des trames douces, de la présence de transports en commun,... atouts en termes d'accessibilité des espaces et des équipements à tous.

**Faire de La Rochette une ville respectueuse de son Environnement**, en relevant le défi de l'aménagement urbain durable. Le projet, équilibré, entend non seulement préserver et valoriser le patrimoine, les paysages et les espaces naturels remarquables du territoire, mais également adapter l'urbanisation aux nuisances et aux risques naturels et technologiques. Si la Ville répond à la demande croissante en matière de logements par le développement d'un nouveau programme, elle le fait également en optimisant l'espace urbain, par le renouvellement de la ville sur elle-même.

	<b>LES PRINCIPAUX ENJEUX</b>
<b>Socio-démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, progressivement, selon les capacités d'accueil des équipements par exemple</li> <li>• Conforter les mixités urbaines, sociales et de fonctions</li> <li>• Mettre en œuvre des projets respectueux des nouveaux taux de logements aidés</li> </ul>
<b>Economie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolider le rôle d'accueil d'activités économiques des bords de Seine</li> <li>• Accompagner la mutation de certains espaces économiques vers l'habitat, en fonction de leur localisation</li> <li>• Penser l'économie touristique en parallèle de la protection du cadre de vie et du maintien des services</li> <li>• Poursuivre l'accueil de commerces au sein du tissu urbain</li> </ul>
<b>Cadre de vie, environnement, paysages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir la qualité du cadre de vie</li> <li>• Valoriser les espaces naturels et les sites de loisirs</li> <li>• Garantir la préservation des zones sensibles d'un point de vue écologique</li> <li>• Développer les espaces de respiration intra urbain</li> </ul>
<b>Urbanisation, architecture et déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser tous les modes de déplacements</li> <li>• Organiser l'espace urbain de La Rochette en définissant les secteurs développement et de renouvellement urbain</li> <li>• Permettre la densification urbaine</li> <li>• Valoriser le patrimoine architectural local</li> </ul>

## 2. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

## **OBJECTIF 1 : ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE REGLEMENTAIRE ET TERRITORIAL DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT**

*La commune connaît une pression foncière certaine et développe son urbanisation de manière maîtrisée et. Le projet démographique s'organise autour des dynamiques passées en prenant en compte l'évolution de la demande. L'objectif est aujourd'hui de permettre l'accueil progressif d'habitants sur le territoire communal à moyen terme (15 ans environ) en l'adaptant aux capacités de réponses en termes d'équipements notamment.*

*La Rochette est concernée par plusieurs documents supra-communaux, et intègre des territoires intercommunaux, régionaux, ... dont elle doit respecter le fonctionnement*

### Orientation 1.1. Se doter d'outils adaptés et d'espaces suffisants pour répondre à la pression démographique tout en préservant les espaces naturels majeurs

**En poursuivant le processus de densification sur le territoire.** En effet la commune est concernée majoritairement par un tissu résidentiel présentant des parcelles de moyenne taille et sa densité peut être optimisée. A noter que La Rochette doit garantir notamment une augmentation de 15% de sa densité humaine et résidentielle en cohérence avec le SDRIF, par rapport à l'année 2013.

**En s'appuyant sur une logique de mutation des espaces et de renouvellement de la ville sur elle-même,** ce qui permettra de limiter au maximum la consommation des espaces naturels et de renforcer les mixités fonctionnelles et sociales.

Le projet vise notamment le renouvellement d'emprises actuellement occupées par d'anciens sites économiques (rue Honoré Daumier) et à proximité du pôle commercial de la commune, renforcé depuis maintenant plus de 10 ans à travers une série de mesures et d'opérations immobilières.

### Orientation 1.2. Poursuivre le développement des différents types de logements sur les opérations à venir

Répondre à la demande en logements d'un point de vue quantitatif ne suffit pas. Les communes doivent prendre en compte la diversité du public et de ses besoins.

**En garantissant la création de logements de tailles variées** que la commune construira un parc permettant aux habitants qui le souhaitent de construire leur parcours résidentiel à La Rochette.

**En permettant la construction de typologies architecturales multiples** (collectif, pavillons individuels,...), la commune développera encore une fois son offre dans une logique de durabilité.

**Orientation 1.3. Préserver la trame urbaine pavillonnaire et le tissu urbain ancien**

L'agglomération de La Rochette se constitue de deux entités urbaines distinctes :

- le village d'origine, qui s'est étendu sous la forme de lotissements et de logements collectifs assez bas,
- le lotissement de l'Ermitage, localisé dans le prolongement du tissu urbain de Melun, au sein duquel un ensemble d'immeubles s'est inséré.

**En mettant en place un zonage adapté**, le projet s'engage à la préservation de la trame urbaine pavillonnaire du quartier de l'Ermitage. Par ailleurs, les caractéristiques morphologiques spécifiques du village seront conservées.

**Orientation 1.4. Valoriser le patrimoine architectural**

Certaines constructions présentent une grande richesse architecturale tandis que d'autres illustrent simplement les différents styles architecturaux de La Rochette. Ces éléments du patrimoine sont à valoriser afin d'assurer leur protection et leur bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

**En identifiant graphiquement au règlement ces éléments** le Conseil municipal permet leur maintien en l'état (et la préservation de leur abords dans certains cas), dans la poursuite de la politique existante.

**En fixant des règles adaptées à chaque quartier**, afin de garantir le cadre de vie par le maintien d'une cohérence et d'une qualité architectural.

**Orientation 1.5. Favoriser des aménagements de qualité environnementale**

De manière générale et en parallèle des autres orientations, tous les projets et aménagements devront veiller à prendre en compte les préconisations du développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales, énergies renouvelables...

## **OBJECTIF 2 : PRESERVER LES QUALITES ET LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL**

*Le territoire de La Rochette est largement végétalisé à travers la présence de nombreux bois et forêts présentés dans le diagnostic et qui viennent encadrer toute la moitié sud de la trame urbaine. Cette végétalisation participe à la qualité du paysage et du cadre de vie, et se poursuit à travers le tissu urbain sous forme de jardins, parcs arborés, espaces publics végétalisés,... Elle tient un rôle important dans la continuité d'une trame verte urbaine et à ce titre doit être maintenue en protégeant les éléments de différentes manières possibles.*

### Orientation 2.1. Accompagner le développement des espaces verts urbains

Cette orientation doit passer par la mise en place de projets d'aménagements respectueux du cadre naturel dans lequel s'inscrit La Rochette, transition urbaine importante entre les grandes formations boisées et le cœur de l'agglomération Melunaise.

**Orientations d'aménagement et de programmation et règlement pourront ainsi anticiper le développement de cette trame** mêlée aux futurs quartiers d'habitation (site devant muter).

La mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts suffisamment dimensionnées doit également permettre de limiter l'imperméabilisation et donc les ruissellements pluviaux.

### Orientation 2.2. Préserver les secteurs naturels sensibles

Suite logique découlant du constat du diagnostic territorial et nécessité environnementale à une échelle régionale, **la protection des sites les plus sensibles écologiquement** passe par une interdiction de développer l'urbanisation sur les secteurs concernés.

Ainsi, des zonages spécifiques permettront de mettre en valeur ces espaces, les zones humides étant particulièrement concernées par ce point.

### Orientation 2.3. Remettre en valeur le paysage urbain

**En révisant notamment le Règlement Local de Publicité (RLP)**, la commune engage un processus d'amélioration du traitement des espaces publics, aujourd'hui « pollués » selon les secteurs par un affichage publicitaire massif et anarchique.

**En préservant les espaces de circulation douce et leurs abords à travers le règlement**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de maintenir un cadre urbain de qualité.

**En poursuivant la réglementation** concernant les bâtisses mais aussi des clôtures par exemple. Autant d'éléments architecturaux qui participent à l'équilibre visuel et à la qualité du cadre de vie.

### **OBJECTIF 3 : UNE ECONOMIE A DEVELOPPER ET A ORGANISER EN COHERENCE AVEC LA PLACE DE LA ROCHETTE DANS LE RESEAU D'ACTIVITE LOCAL**

*Fort d'un tissu économique bien développé offrant de nombreux services, mais aussi équipée de zones d'activités bien identifiées et largement occupées, la commune fonctionne en lien avec l'ensemble du tissu économique intercommunal.*

*L'accessibilité est un atout pour La Rochette qui profite de la proximité avec la gare de la Melun et d'un réseau de déplacement dense.*

Orientation 3.1. Mettre en place un tissu économique cohérent, intégrant la logique intercommunale  
**En réorganisant les zones d'activité de La Rochette par le biais de transfert et de la mutation d'espaces.**

La commune est équipée de nombreuses entreprises aux besoins spécifiques (espaces, accessibilité poids lourds,...), qui peuvent être regroupées le long de la Seine.

En parallèle une mutation des espaces le plus proche du tissu résidentiel semble être la continuité logique du projet urbain engagé depuis plus de 10 ans, notamment le long de la rue Honoré Daumier.

#### **En accompagnant l'installation de commerces de proximité et de services**

Les commerces de proximité sont source d'attractivité. Leur installation est un atout et la commune souhaite la favoriser par un accompagnement technique (stationnement,...).

Orientation 3.2. Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication.

Ces technologies indispensables à la plupart des activités domestiques le sont aussi au développement des activités économiques. **Les opérations d'aménagement devront assurer dans le prolongement de l'existant l'équipement des parties communes et des parcelles privées** en moyens de communication et d'information.

La mise en place de la fibre doit s'imposer comme base pour toutes les opérations d'aménagement à venir.

Orientation 3.3. Aborder le tourisme sous différents angles

Si la commune est peu touristique en elle-même, elle n'en reste pas moins impactée par les dynamiques locales.

La qualité des sites et du cadre de vie font du territoire un espace de promenade et de loisir. L'ensemble des thématiques traitées à travers le PADD (amélioration de la circulation, préservation du cadre de vie, des paysages,...) participe à la gestion de la problématique touristique.

## **OBJECTIF 4 : PROPOSER DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS**

*Le tissu urbain est partagé entre espaces bâtis et espaces verts.*

*Les espaces publics sont des espaces de respiration visuelle mais aussi et surtout de sociabilité, qu'il convient de promouvoir.*

*La commune est bien équipée et adapte progressivement ses infrastructures.*

*Concernant le réseau viaire, il faut noter sa saturation et celle des espaces de stationnement nécessaires aux habitants, au profit des actifs de l'agglomération Melunaise (la proximité de la gare étant impactante).*

### Orientation 4.1. Accessibilité et circulation adaptées à la fonction et aux usages du site : Préserver le maillage de cheminements doux

En parallèle d'une trame viaire hiérarchisée supportant sur certains tronçons des flux très importants (présence d'une route à grande circulation), un encouragement des modes de déplacement doux est indispensable.

Concernant les déplacements quotidiens « pratiques », la trame sera mise en valeur et renforcée par l'identification de cheminements.

Sur les secteurs à aménager les OAP pourront localiser les accroches avec les secteurs limitrophes.

La liaison vers le bois de La Rochette doit faciliter l'accessibilité vers l'Espace Naturel Sensible.

### Orientation 4.2. Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé

Les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics et de pouvoir les orienter vers d'autres usages.

Le projet urbain devra garantir des espaces de stationnement adaptés en nombre et en localisation aux besoins d'une commune comme La Rochette, au tissu urbain en renouvellement, entrant dans une phase de densification.

Orientation 4.3. Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins

**La commune souhaite accompagner le développement de l'utilisation des énergies renouvelables en facilitant l'utilisation des équipements énergétiques correspondants et celle du mobilier urbain écologique (éclairage autonome,...).**

**Les projets garantiront la gestion (maîtrise des flux, retenue, infiltration,...) d'au moins une partie des eaux pluviales tombant sur le terrain d'assiette.**

# 3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le contexte démographique local et régional ainsi que la pression foncière due à une forte demande en logements, imposent aux communes d'Île-de-France et plus encore aux agglomérations urbaines de développer l'offre.

Cependant il apparaît en parallèle nécessaire de maîtriser au mieux l'étalement urbain synonyme de consommation de terres agricoles et naturelles. La Rochette de par sa localisation et l'état de son urbanisation est pleinement confrontée à ces problématiques.

La commune met en place des objectifs de limitation de la consommation de l'espace concentrés sur l'équilibre entre l'accueil d'habitants et la capacité à y répondre techniquement, mais aussi sur celui entre densification du tissu bâti actuel et maintien d'un modèle urbain mixte « collectif / pavillonnaire ».

Afin de maîtriser et de diminuer au mieux la consommation d'espaces, les politiques suivantes sont mises en place :

**Poursuivre l'accueil d'habitants et d'emplois tout en s'assurant de ne pas augmenter les capacités de consommation d'espaces naturels de l'actuel plan local d'urbanisme**

- Prise en compte des espaces interstitiels,
- Maintien de règles garantissant les capacités de densification (densité humaine et d'habitat),
- Mutation de friches industrielles en espaces d'habitat à densité moyenne.

Le diagnostic a permis d'identifier 0,8 ha de « dents creuses », répartis de manière diffuse et ne permettant pas la mise en place d'opération de grande envergure.

De plus, il s'agit de maintenir, voire de développer le potentiel de densification offert par les règles actuelles du PLU, à hauteur de 15% minimum par rapport au profil de 2013.

En complément, ce sont plus de 4ha d'un seul tenant qui sont identifiés comme terrains dont l'occupation des sols peut muter en étant accompagnée par le document d'urbanisme. Sur ces espaces, le PLU prévoit de porter la densité d'habitat autour de 45 à 50 logements par hectare, contre 22 en 2013.

**Poursuivre la mise en valeur des espaces naturels**

- En classant plus de 23ha de bois en EBC,
- En reclassant en zone N environ 8ha de zone constructible.

Au cours des dernières années des boisements limitrophes des zones urbaines ont été acquis par la commune, qui souhaite aujourd'hui renforcer leur protection. Ce classement couvre 23ha.

Enfin, en cohérence avec la politique de mise en valeur et de préservation du cadre de vie, et afin d'adapter le zonage au règlement, les élus prévoient de reclasser certains espaces en zone N (8ha).

Ces objectifs de limitation de consommation permettent de n'ouvrir à la consommation nouvelle aucun espace supplémentaire par rapport au zonage actuel et d'éviter l'extension sur des espaces vierges localisés en frange urbaine.



## C. SCHEMA

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### LEGENDE

-  Tissu résidentiel aux caractéristiques diversifiées à maintenir
-  Tissu économique
-  Secteurs où des reclassement en zone N sont à prévoir
-  Requalification de friche industrielle
-  Identifier et préserver certains éléments architecturaux remarquables
-  Bois et coteaux boisés à préserver
-  Espaces naturels sensible (ENS)
-  Route départementale
-  Sections de la trame douce à préserver





