LA ROCHETTE
Ville de Seine-et-Marne (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME

01

NOTICE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION#1 PRESCRITE LE :	**11/05/2023**
MODIFICATION#1 APPROUVÉE PAR DCM LE :	**05/10/2026**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal
Le Maire, Pierre **YVROUD**

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

SOMMAIRE

01 - PRÉAMBULE p. 7

01.1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE p. 7

01.2. LES ORIENTATIONS ET LES ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU DE LA ROCHETTE p. 7

01.3. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE p. 7

01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN p. 8

01.5. UNE PROCÉDURE SOUMISE À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE p. 10

02 - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DE LA ROCHETTE p. 11

02.1. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE p. 11

02.2. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AU RÈGLEMENT ÉCRIT p. 18

02.3. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES p. 32

02.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PIÈCE#3 RELATIVE AUX OAP p. 33

02.5. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DES ANNEXES DU PLU p. 37

02.6. LES PIÈCES DU PLU CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION p. 37

03 - JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION À L'ÉGARD DES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPRA-COMMUNALE p. 38

03.1. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE L'AGGLOMÉRATION p. 38

03.2. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE p. 40

03.3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DES MOBILITÉS D'ÎLE DE FRANCE p. 49

03.4. COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES p. 50

03.5. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX p. 50

03.6. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX p. 51

03.7. COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION p. 51

03.8. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE p. 52

03.9. COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL DE L'AGGLOMÉRATION DE MELUN VAL DE SEINE p. 53

03.10. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT p. 54

04 - MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE AUX CONSULTATIONS LÉGALES p. 56

04.1. LES MODIFICATIONS PRISES EN COMPTE SUITE À L'AVIS DES PPA FORMULÉS p. 56

04.2. LA PRISE EN COMPTE DES AVIS FORMULÉS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE p. 59

La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Rochette.

Cette procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de La Rochette a été prescrite par arrêté de Monsieur le Maire en date du **11 mai 2023**.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des évolutions apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violacée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (règlements écrit et graphique, orientation d'aménagement et de programmation et les annexes).

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.

01
PRÉAMBULE

01.1.
RAPPEL DE LA PROCÉDURE

La commune de La Rochette est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé depuis le 26 novembre 2018 et qui n'a pas encore fait l'objet de modifications mais uniquement d'un arrêté de mise à jour le 11 décembre 2019.

Par arrêté du Maire, la ville de **La Rochette a prescrit la modification du plan local d'urbanisme en date du 11 mai 2023.**

01.2.
LES ORIENTATIONS ET LES ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU DE LA ROCHETTE

La commune de la Rochette possède la compétence en matière d'aménagement de l'espace et de mise en œuvre de son document de planification territoriale et de ses évolutions. Le PLU de la commune a été approuvé le 26 novembre 2018, dans sa dernière révision.

La présente procédure de modification du PLU est rendue nécessaire, notamment, pour :

- effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;
- apporter des modifications à l'orientation d'Aménagement et de Programmation rue Honoré Daumier ;
- prendre en considération les derniers décrets et arrêtés relatifs aux destinations et sous-destinations ;
- engager la réflexion sur une étude d'entrée de ville sur la RD606 ;
- mettre à jour des annexes du PLU.

La présente notice va s'articuler selon ces items.

01.3.
LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme dispense que : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance:

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La commune de La Rochette ne se porte pas vers une procédure de révision. L'évolution de son PLU ne porte sur aucun des 5 alinéas de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

En revanche, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispense que «le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code».

La commune de La Rochette s'oriente donc vers une procédure de modification de droit commun, la portée des évolutions envisagées s'inscrivant dans les cadres de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

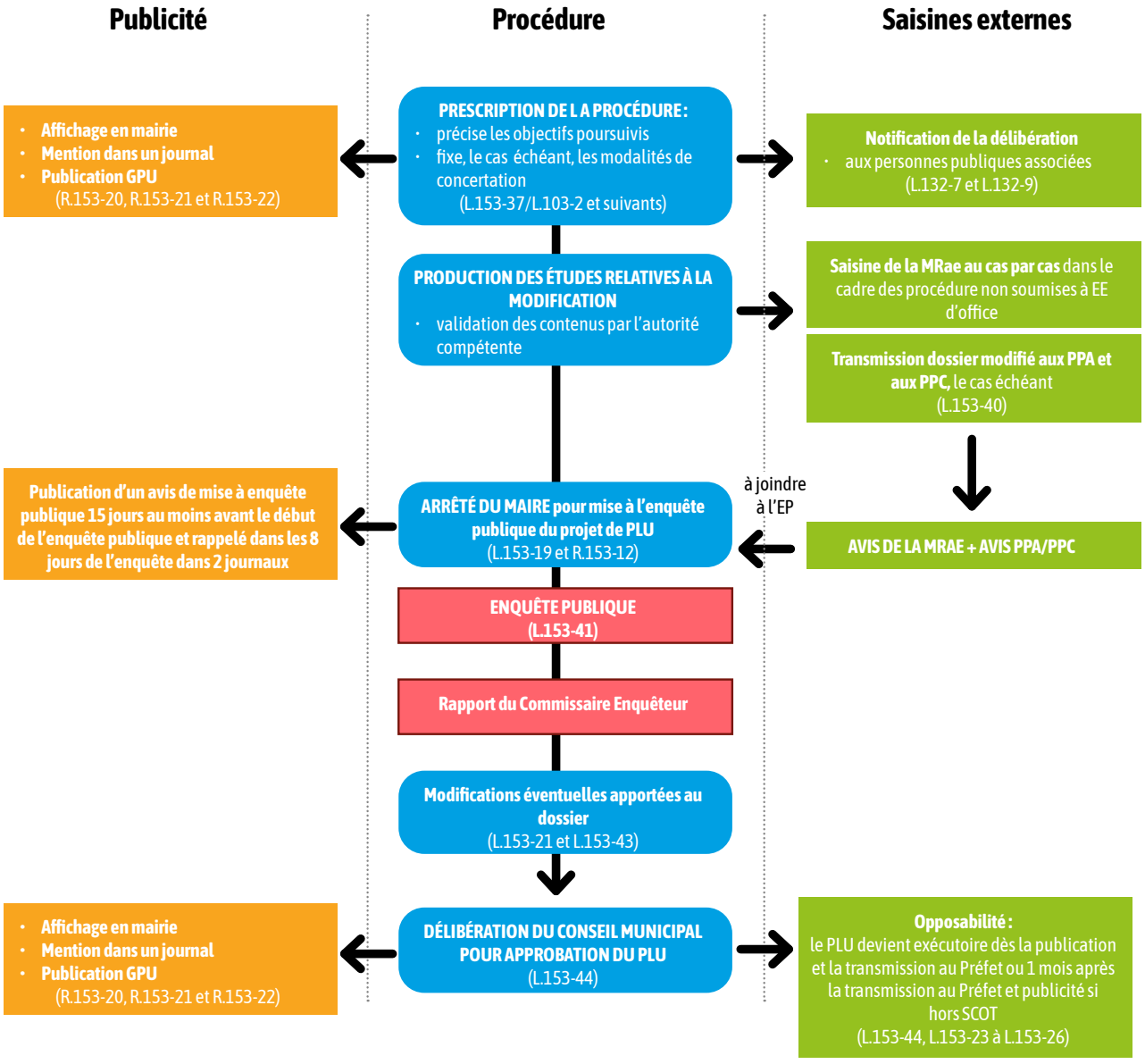
01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification, conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, notamment des articles L.153-41 et suivant, se déroule de la manière suivante :

- Élaboration du projet de modification
- Notification aux Personnes Publiques Associées et saisine de l'Autorité Environnementale pour demande de dispense d'évaluation environnementale,
- Saisine du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur (délai de 15 jours),
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique,
- Publication et affichage des modalités de l'enquête publique,
  Mesures de publicité :
  - Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département (15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) ,
  - Affichage en mairie (15 jours avant l'enquête publique + pendant toute la durée de l'enquête).
- Déroulement de l'enquête publique avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ; le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête
- Bilan de l'enquête publique et délibération du Conseil Municipal d'approbation emportant modification du PLU,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
  - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois, mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - la délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.
  - La publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun du PLU

(articles L.153-36 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme)



01.5.
UNE PROCÉDURE SOUMISE À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Rochette a été approuvé le 26 novembre 2018. Depuis, celui-ci a fait l'objet d'une seule mise à jour des annexes du PLU (intégration du RLP) le 11 décembre 2019.

Une première procédure de modification du PLU, menée sous l'autorité du Maire de la commune, cette dernière étant compétente en matière de d'urbanisme, a été prescrite par arrêté du 11 mai 2023. Elle est rendue nécessaire pour :

- effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;
- apporter des modifications à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue Honoré Daumier ;
- prendre en considération les derniers décrets et arrêtés relatifs aux destinations et sous-destinations ;
- engager la réflexion sur une étude d'entrée de ville sur la RD 606 ;
- mettre à jour des annexes du PLU.

Cette procédure de modification du PLU a fait l'objet d'une demande d'avis conforme après examen au cas au cas auprès de la MRAe d'Île-de-France le 10 septembre 2024. Dans sa décision délibérée n° AKIF-2024-089 du 5 novembre 2024, la MRAe a assujetti la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale.

A l'appui de compléments d'informations apportés par la commune (étude acoustique et évolutions du projet), une seconde demande d'avis conforme après examen au cas au cas a été faite auprès de la MRAe d'Île-de-France le 22 mars 2025. Dans sa décision délibérée n° AKIF-2025-035 du 21 mai 2025, la MRAe a assujetti la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale de l'exposition au bruit des futurs habitants concernés par l'OAP Honoré Daumier, considérant que les autres évolutions portées par la procédure de modification n'appellent pas de remarques de l'Autorité environnementale.

Il est à rappeler ici :

- que le PLU approuvé le 26 novembre 2018, a fait l'objet d'une évaluation environnementale réglementaire au titre de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme,
- et que le PLU opposable a acté l'urbanisation en zones urbaines UBb et UCb du secteur Honoré Daumier, celui-ci faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le rapport de présentation du PLU opposable sera donc ici complété par l'exposé des motifs de changements apportés par la modification du PLU (R.151-5), et l'évaluation environnementale sera actualisée de façon proportionnée aux effets de la mise en œuvre de la modification ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée (R.151-3).

Tel que demandé par la MRAe, l'objectif spécifique poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale, objet de ce rapport, concerne l'analyse des effets du projet de PLU modifié sur l'exposition au bruit des futurs habitants concernés par l'OAP Honoré Daumier.

Nota : le dossier évaluation environnementale fait l'objet d'un document annexé au présent rapport.

02
PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ROCHETTE

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de La Rochette implique la modification de plusieurs documents constitutifs de celui-ci : le règlement graphique de zonage (pièce n°4.1 et n°4.2), le règlement écrit (pièce n°5), les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les annexes (pièce n°3).

02.1. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

02.1.1. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA PIÈCE 4.1 DU PLU (LE PLAN DE ZONAGE)

Une des principales modifications du plan de zonage tient à la création d'un nouveau secteur qui doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme immobilier : **la création du secteur UBc**.

AVANT	APRÈS

La zone UCb et la zone UBb présentes au sein du périmètre OAP (en violet) ont fait l'objet de projets immobiliers déjà réalisés. Le solde urbanisable correspond uniquement à la pointe nord de l'OAP. Afin de permettre l'opération envisagée, ce solde à construire à été reclassée en secteur UBc.

02.1.2. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À LA PIÈCE 4.2 DU PLU (LE PLAN DES HAUTEURS)

La création du nouveau secteur UBc entraine de facto une modification de la pièce 4.2 du plan local d'urbanisme de la commune. Initialement, cette zone était réglementée par une hauteur maximale de 3,00 mètres. Cette faible hauteur était, à l'époque, justifiée par la volonté de mettre en place des jardins familiaux rendus impossibles du fait de la pollution des sols.

Aujourd'hui,la philosophie a quelque peu évoluée même si elle ne remet pas en cause la volonté de création d'espace

vert public.

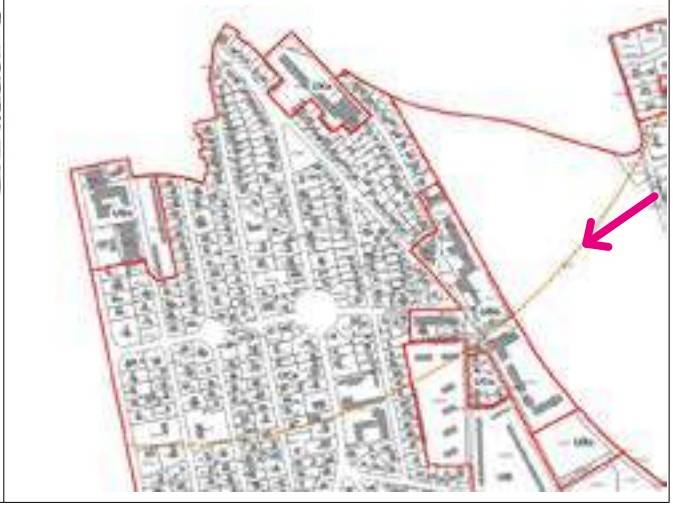
En effet, la zone sera dorénavant réglementée avec une hauteur maximale de 21,00 mètres au point le plus haut et R+5+attique maximum.

AVANT	APRÈS

Remarque : l'ajustement de la zone UBe en UCa a occasionné la mise à jour de la hauteur également.

02.1.3.
L'AJOUT DU RAYON DES 800 MÈTRES AUTOUR DES GARES

Le règlement écrit du plan local d'urbanisme opposable fait plusieurs occurrences au rayon des 500 mètres (800 mètres depuis la Loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025) quant aux prescriptions relatives au stationnement et à ses règles spécifiques. Or, le règlement graphique n'identifie pas ce rayon. Le projet de modification entend corriger cette erreur en portant cette prescription graphique dans la pièce 4.1 du plan local d'urbanisme.

AVANT	APRÈS
	

02.1.4.
MODIFICATION PONCTUELLE DU ZONAGE UBe EN UCa

Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, une erreur matérielle a été opérée en intégrant la parcelle AB0340 dans le zonage UBe.

En réalité, cette parcelle est occupée par des boxs de stationnement qui n'ont pas de rapport avec les bâtiments collectifs présents au sein du secteur UBe.

Ces stationnements, fonctionnant avec le tissu des maisons individuelles de la zone UCa, doivent être intégrés dans la même zone.

AVANT	APRÈS

02.1.5.
MODIFICATION DU ZONAGE DANS LE SECTEUR DE L'IMPASSE DU CHÂTEAU ET CRÉATION D'UN NOUVEAU PÉRIMÈTRE OAP

Par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2022, la commune de La Rochette a mis en place un périmètre de sursis à statuer sur le secteur de l'Impasse du Château afin de mener des réflexions quant à la mutation du site.

Suite à des études de faisabilité engagées dès 2023, la commune a validé un schéma de principe par délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2023 (cf plan ci-contre).

La procédure de modification entend inscrire ce schéma au cœur d'une zone urbaine adaptée au projet validé, à savoir la zone UCb.

AVANT	APRÈS

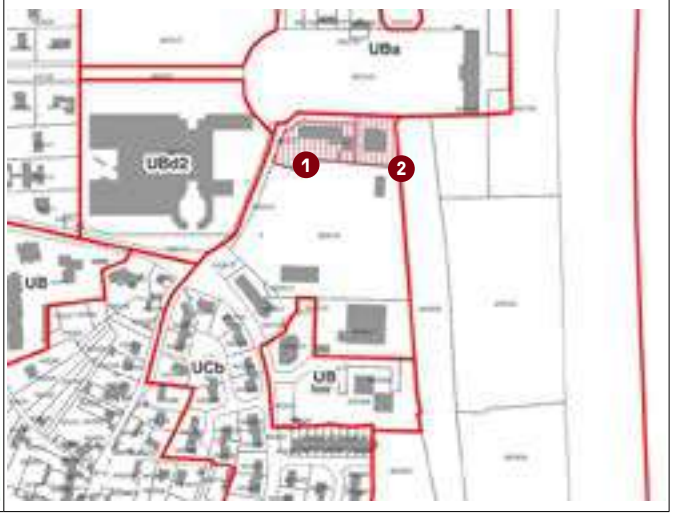
Deux modifications principales sont donc apportées sur cette zone concernant le règlement graphique :

- la zone UBs est supprimée à cet endroit et remplacée par la zone UCb, les terrains de tennis étant redéployés sur le nord ;
- la zone UBd2 est transformée en zone UCb, en lien avec le tissu résidentiel au sud.

Par ailleurs, la commune ne disposant pas encore du tènement foncier sur le secteur a souhaité mettre en place deux emplacements réservés pour permettre

- la réalisation du nouveau centre technique municipal ;
- une aire de stationnement qui permettra d'accueillir de façon plus rationnelle les usagers des nouveaux terrains de sports redéployés, ceux utilisant les jardins familiaux ainsi que les visiteurs du cimetière.

Nota : le projet prévoit également des jardins partagés en extension pour compenser ceux que la commune n'a pu opéré sur le secteur 2 de l'OAP Honoré Daumier, les terrains étant pollués.

AVANT	APRÈS
	

La mise en place de deux emplacements réservés constitue une nouveauté dans le plan local d'urbanisme de la commune qui entraine également des modifications dans le règlement écrit.

plan de masse projet impasse du château

Enfin, s'agissant également d'un projet à mener de façon cohérente et ordonnée, un nouveau périmètre d'OAP au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme est ainsi institué.

AVANT	APRÈS

02.1.6.
INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL SUR LE SECTEUR ENTRÉE DE VILLE

Par délibération du conseil municipal en date du 23 avril 2024 et compte tenu des enjeux relatifs à l'entrée de ville Nord de la commune, un périmètre de sursis à statuer à été mis en œuvre.

S'agissant d'accompagner le cadre légal du point de vue plan local d'urbanisme, le sursis à statuer fait l'objet d'une transposition en périmètre en attente de projet d'aménagement global en vertu de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

AVANT	APRÈS

En effet, l'article L.151-41 5° précise que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou

l'extension limitée des constructions existantes.
Aussi, ce nouveau périmètre ne concerne que la zone UBd1.

02.1.7.
ACTUALISATION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET DES LISIÈRES DE PROTECTION AU SEIN DU SEUL SECTEUR UBD1

Lors d'une réunion qui s'est tenue le 15 avril 2024 auprès de la DDT, cette dernière a demandé à la collectivité de prendre en compte plusieurs éléments concourant à la création d'une zone de lisière de protection dans le fond de parcelle 0B0018 en secteur UBd1. En effet, si l'on considère la base de données de l'IGN intitulée 'formation végétale BD Foret V2', il a été demandé à la commune de protéger les parties non urbanisées (et donc non considérée comme site urbain constitué), tout en actualisant les nouvelles délimitations des massifs boisés in situ.

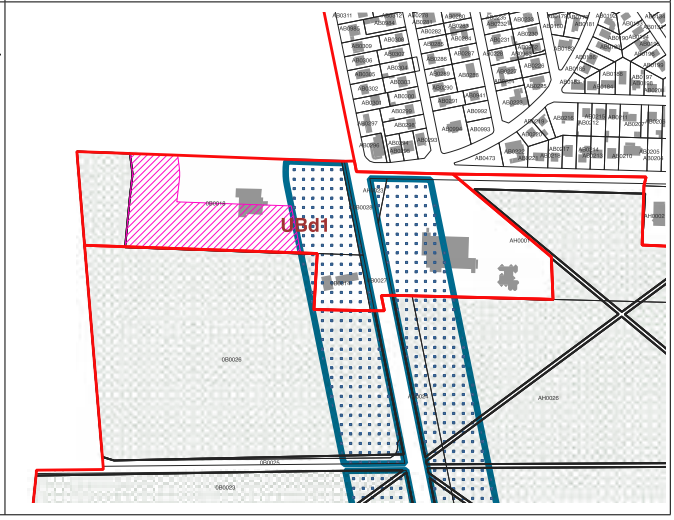
Orthophoto aérienne 2024 de l'IGN

Formation végétale BD Foret V2

Au regard des éléments ci-dessus, la DDT souhaite figer ce qui n'est pas aujourd'hui site urbain constitué, c'est «le caractère même de la protection des lisières» selon les propos de la DDT.
Compte tenu des projets de reprise, il n'était pas possible rendre inconstructible la totalité du parc-jardin de l'hôtel, compte tenu aussi, de la zone non aedificandi de 75 m en front de rue. Un compromis a été considéré de prendre partiellement des EBC+lisière de 50 m afin de conserver un tènement foncier exploitable pour le repreneur.

AVANT

APRÈS



02.2. LES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimes, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont plus importants.

02.2.1. AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne.

L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Enfin, le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NOR TREL2233598Adu 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer.

Bien que ces destinations ne soit mises en place à compter du 1er juillet 2023, la commune a souhaité mettre à jour son PLU, l'approbation de la présente procédure devant intervenir a posteriori de cette date.

En ce sens, les destinations et sous-destinations encadrées par les dernières évolutions législatives et réglementaires conduisent à revoir «en profondeur» la portée du document opposable, sans véritablement remettre en cause les éléments actuellement autorisés.

Nota :
Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020, de l'arrêté du 31 janvier 2020, du décret n°2023-195 et de l'arrêté du 22 mars 2023 sont intégrées dans les chapitres 1- Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols de l'ensemble des zones du plan local d'urbanisme.

Le Titre 3 des annexes est également modifié.

02.2.2. COMPLÉMENT D'INFORMATIONS PORTÉ À LA CONNAISSANCE DES PÉTITIONNAIRES CONCERNANT LES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

À compter du 1er janvier 2020, de nouvelles dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'exposition moyenne et forte sont entrées en vigueur. L'arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel du 9 août 2020 permet l'entrée en vigueur de cette obligation et la définition des zones à risques. Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1er octobre 2020.

Par deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés au JORF du 30 septembre 2020, l'entrée en vigueur des dispositions suivantes a été reportée pour les contrats de construction et de vente conclus à compter du 1er octobre 2020.

L'article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020 prévoit que l'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux est évalué selon :

- la dominante argileuse du sol,
- la composition minéralogique des matériaux du sol,
- le comportement géotechnique du sol en fonction de la granulométrie et sa capacité de variation en périodes humides et sèches.

L'article 2 de l'arrêté définit les zones exposées pour l'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Les zones considérées en risque moyen à fort devront faire l'objet de l'étude prévue aux articles L.112-20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation.

Afin, de préciser l'existence de cet arrêté, mention est ajoutée dans les chapitres de zones du règlement écrit : «l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire ».

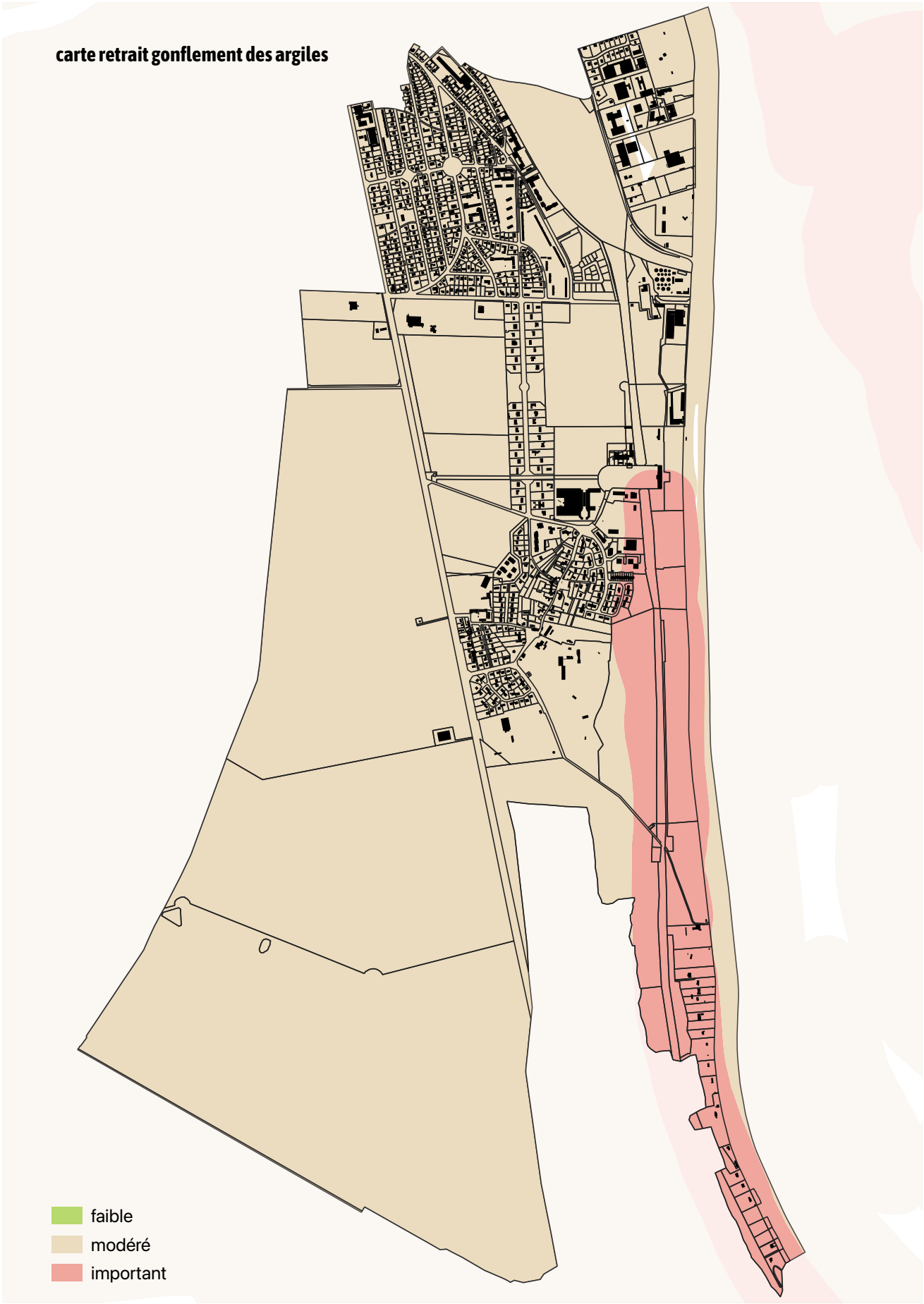
Enfin, la carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles est portée dans les pièces annexes du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Nota : Cette modification concerne toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de mieux informer le public de cet aléa, une annexe 5 est ajoutée au règlement ainsi rédigée :

AVANT	APRÈS
ANNEXES 1. Définition / Lexique 2. Nuancier 3. Liste des destinations et des sous-destinations 4. Éléments à préserver et prescriptions	ANNEXES 1. Définition / Lexique 2. Nuancier 3. Liste des destinations et des sous-destinations 4. Éléments à préserver et prescriptions 5. Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

carte retrait gonflement des argiles



02.2.3.
SUPPRESSION DES NOTIONS DE DIMENSIONNEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU peuvent prévoir des dispositions portant sur le nombre maximal de places de stationnement à réaliser par logement. Ils peuvent également spécifier les types de revêtements à utiliser, le type de place en fonction des caractéristiques du véhicule (motorisé, vélo, auto-partage, etc.).

En revanche, le dimensionnement des places de stationnement ne relève pas du PLU selon la réponse du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 9 février 2023.

Les acteurs peuvent s'appuyer sur les normes suivantes : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Elles prévoient de nombreux cas de dimensionnement selon la disposition des places (en bataille, en épi, motos, etc.). En outre, la réglementation relative à l'accessibilité, notamment l'article 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, prévoit que les parkings des logements doivent comporter 2 % de places de stationnement adaptés. Ces places de stationnement doivent être horizontales au dévers près, inférieur ou égal à 2 % et doivent être d'une largeur minimale de 3,30 m. Le mètre supplémentaire permet à une personne utilisant un fauteuil roulant de pouvoir sortir du véhicule.

AVANT	APRÈS
Article 9. Stationnement 1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. 2. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes : - longueur : 5 mètres, - largeur : 2,50 mètres, - dégagement : 6 mètres.	**Article 9. Stationnement** 1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. ~~2. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.~~ ~~Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :~~ ~~- longueur : 5 mètres,~~ ~~- largeur : 2,50 mètres,~~ ~~- dégagement : 6 mètres.~~

02.2.4.
ÉVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES CYCLES

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme en 2018, le contexte législatif a évolué. Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

Les normes pour le stationnement ont évolué depuis le 1er janvier 2023. Aussi, les règles mises en place par le PLU ne sont plus opérantes aujourd'hui. La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) et non du code de l'urbanisme.

Le décret vient modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Afin de mieux informer le public, une annexe 6 est ajoutée au règlement reprenant les obligations du CCH et du plan des mobilités de la région Île-de-France.

AVANT	APRÈS
b. Pour les vélos **Construction à usage d'habitation** : - Il sera créé à minima 0,75m² de stationnement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² de stationnement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² de stationnement (pour l'ensemble de l'opération). **Construction à usage de bureaux** : - Il sera créée une superficie dédiée de 1,5% minimum de la surface de plancher de l'opération avec un minimum de 1,5m². **Construction à usage de commerce et d'activités de services :** - Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés. Il sera créé au minimum 1,5m² de stationnement pour 100m² de surface de plancher. Cependant pour les commerces cette règle ne s'impose qu'en cas de surface de plancher supérieure à 500m². - Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial avec un parc de stationnement : · Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places. · Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places. · Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places. **Construction à usage d'industrie :** - Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés Il sera créé au minimum 1,5m² de stationnement pour 100m² de surface de plancher. **Construction à usage d'équipements publics :** - Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés. Il sera créé au minimum 1,5m² de stationnement pour 100m² de surface de plancher. - Pour les bâtiments accueillant un établissement de spectacles cinématographique avec un parc de stationnement : · Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places. · Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places. · Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.	**b. Pour les vélos** · Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie. · Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques. · Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Cette évolution concerne uniquement les zones UA, UB et UC du plan local d'urbanisme.

La zone UE fait également l'objet de modifications selon les modalités suivantes :

AVANT	APRÈS
b. Pour les vélos **Construction à usage d'habitation** : - Il sera créé à minima 0,75m² de stationnement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² de stationnement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² de stationnement (pour l'ensemble de l'opération). 3. Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée. **Construction à usage de commerce et d'activités de services :** - Il sera créé au minimum 1 place pour 10 employés et 1,5m² de stationnement pour 100m² de surface de plancher. Cependant pour les commerces cette règle ne s'impose qu'en cas de surface de plancher supérieure à 500m². **Construction à usage d'équipements publics:** - Il sera créé au minimum 1 place pour 10 employés et 1,5m² de stationnement pour 100m² de surface de plancher.	**b. Pour les vélos** 3. Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.

Enfin , la zone UX spécifique voit sa réglementation évoluer de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
b. Pour les vélos **Construction à usage d'habitation** : - Il sera créé à minima 0,75m² de stationnement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² de stationnement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² de stationnement (pour l'ensemble de l'opération). **Construction à usage de bureaux :** - Il sera créée une superficie dédiée de 1,5% minimum de la surface de plancher de l'opération avec un minimum de 1,5m². **Construction à usage de commerce et d'activités de services:** - Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés Il sera créé au minimum 1,5m² de stationnement pour 100m² de surface de plancher. Cependant pour les commerces cette règle ne s'impose qu'en cas de surface de plancher supérieure à 500m². - Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial avec un parc de stationnement : • Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places. • Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places. • Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places. **Construction à usage d'industrie :** - Le nombre de places est au minimum équivalent à 10% du nombre de salariés Cependant dans les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, le nombre de places est au minimum équivalent à 15% du nombre de salariés Il sera créé au minimum 1,5m² de stationnement pour 100m² de surface de plancher.	**b. Pour les vélos** • Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie. • Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur.

Construction à usage d'équipements publics : - Il sera créé au minimum 1,5 place pour 10 employés et 1,5m² de stationnement pour 100m² de surface de plancher. - Pour les établissements scolaires, il sera créé au minimum 1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves dans les écoles primaires, et au minimum 1 place de stationnement pour 3 à 5 élèves dans les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur. - Pour les bâtiments accueillant un établissement de spectacles cinématographique avec un parc de stationnement : • Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, le nombre de places vélo est égal à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places. • Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, le nombre de places vélo est égal à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places. • Dont la capacité est supérieure 400 places, le nombre de places vélo est égal à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places.	

02.2.5. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À L'ARTICLE 7 RELATIF AUX CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

La procédure de modification souhaite apporter plusieurs compléments à la rédaction de l'article 7. En premier lieu, la modification du règlement vise à préciser le point de référence à compter duquel le calcul de la hauteur maximale autorisée s'opère.

AVANT	APRÈS
1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 2 m.	1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 2,00 m par rapport au terrain naturel.
6. L'installation de dispositifs occultant sera autorisée. La partie située devant devra être végétalisée.	6. L'installation de dispositifs occultant est autorisée. Par ailleurs, devant l'installation de dispositifs occultant au droit de la maison jusqu'au fond du terrain, avec l'accord du voisin, doit être intégrée une haie végétalisée.

Le règlement introduit, dans un nouvel alinéa 8, des règles permettant de favoriser une meilleure intégration des clôtures qui doivent être traitées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.
La procédure complète également le règlement afin de prendre en compte certaines dispositions introduites par la Loi Grenelle 2. Ainsi, pour mieux préserver la biodiversité, un alinéa 9 est ajouté.

AVANT	APRÈS
	8. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
	9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

Par ailleurs, un assouplissement de la règle est introduite pour la zone UA et UCb, pour les unités foncières localisées sur la RD606 :

Pour UA :

AVANT	APRÈS
Article 7. Caractéristiques des clôtures 1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres. 2. En façade sur rue, les clôtures seront constituées : - soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80 m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive ; - soit par un mur en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière, ...).	**Article 7. Caractéristiques des clôtures** 1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres par rapport au terrain naturel. 2. En façade sur rue, les clôtures seront constituées : - soit par un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,80 m maximum, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un système à claire-voie ou d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive ; - soit par un mur en pierres apparentes d'aspect local (grès, meulière, ...). Pour les constructions situées le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant.

Pour UCb :

AVANT	APRÈS
Article 7. Caractéristiques des clôtures Dans les secteurs UCa, UCb et UCc (...) 2. Pour les constructions de la zone UCa, situées avenue de Seine et le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant. 3. Pour les constructions de la zone UCb dont les entrées se trouvent rue de la forêt, les clôtures pourront être identiques à celles autorisées dans la zone UA. Par ailleurs, en zone UCb, pour les constructions dont les clôtures donnent sur le chemin des Vignes, les murs en pierre, d'une hauteur de 2 m maximum, pourront être autorisés.	**Article 7. Caractéristiques des clôtures** Dans les secteurs UCa, UCb et UCc (...) 2. Pour les constructions de la zone UCa, situées avenue de Seine et le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant. 3. Pour les constructions de la zone UCb dont les entrées se trouvent rue de la forêt, les clôtures pourront être identiques à celles autorisées dans la zone UA. Par ailleurs, en zone UCb, pour les constructions dont les clôtures donnent sur le chemin des Vignes, les murs en pierre, d'une hauteur de 2 m maximum, pourront être autorisés. Pour les constructions situées le long de la RD606, les murs ou clôtures opaques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au contexte avoisinant.

02.2.6.
AJOUT D'UN PRÉAMBULE AU CHAPITRE 5 RELATIF AU TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

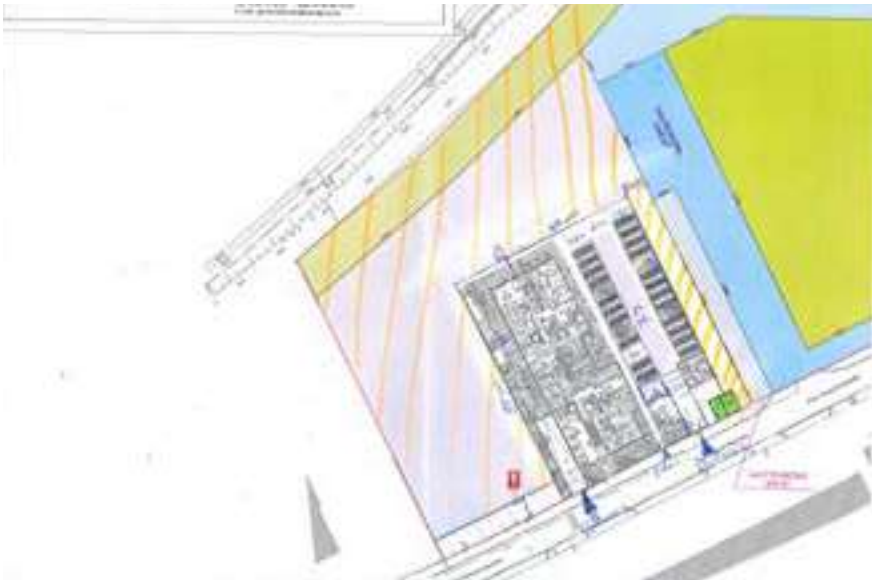
Afin de permettre une marge de souplesse quant aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics du fait des éventuelles nécessités de mise aux normes et extensions, la mention suivante est mise en place : Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

02.2.7.
INTRODUCTION D'UN NOUVEAU SECTEUR EN ZONE UB : LE SECTEUR UBc

En lien avec la mise en place du nouveau secteur afin d'y prévoir un programme d'accession afin de mieux équilibrer le tissu urbain en lien avec les projets immobiliers réalisés dans la zone UBb. Cet enjeu conduit à revoir la rédaction de l'article 3 de la zone UB de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale 1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.	**Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale** 1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux, à l'exception du seul secteur UBc.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles visant à proposer un parti d'aménagement (cf. plan suivant), plan validé par la ville dans le cadre d'une future consultation, le règlement opposable doit faire un certains nombres d'ajustements.



Extrait du plan de masse du lauréat de la consultation concours

En premier lieu, la réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est ajusté en fonction du projet :

AVANT	APRÈS
Par rapport aux limites séparatives : Dans le secteur UBs : 16. Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Exception dans l'ensemble de la zone 17. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.	**Par rapport aux limites séparatives :** Dans le secteur UBs : 16. Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Dans le secteur UBc : 17. Les constructions devront être implantées en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4,00 mètres minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle. Exception dans l'ensemble de la zone 18. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Ensuite, la réglementation portant sur les toitures et couvertures est ajustée afin d'apporter une plus grande diversité architecturale :

AVANT	APRÈS
Toitures et couvertures : (...) Dans l'ensemble de la zone : - soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBs : - soit un toit à la mansarde. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa : - soit d'une toiture-terrasse.	**Toitures et couvertures :** (...) Dans l'ensemble de la zone : - soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb, UBc et UBs : - soit un toit à la mansarde. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa : - soit d'une toiture-terrasse. Dans le cas d'une toiture-terrasse, celle-ci doit dans la mesure du possible, être fonctionnalisée en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes : • dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ; • et/ou agriculture urbaine ; • et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ; • et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

Afin de renforcer le déploiement de la nature en ville, en autre, il est proposé dorénavant de fonctionnaliser les toiture-terrasse.

En outre, le souhait de la ville de prévoir une «forêt urbaine» sur une partie de la zone UBc s'accompagne d'une modulation de l'article 8 - traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions :

AVANT	APRÈS
Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions 1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur UBa : 2. Toute construction nouvelle ou extension est interdite. Dans l'ensemble de la zone : 3. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	**Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions** 1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Au sein du seul secteur UBc, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Dans le secteur UBa : 2. Toute construction nouvelle ou extension est interdite. Dans le seul secteur UBc : 3. Au moins 50% des espaces libres de toute construction sera végétalisé. En outre, le projet doit respecter un minimum de 20% de pleine terre. Dans l'ensemble de la zone : 4. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

En dernier lieu, une nouvelle réglementation du nombre de stationnement :

AVANT	APRÈS
Article 9. Stationnement (...) Dans le secteur UBb : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements. **Pour les équipements collectifs à caractère résidentiel et les hébergements :** - Il sera créé une place de stationnement par logement pour les équipements collectifs à caractère résidentiel (notamment pour les résidences étudiantes, les résidences séniors...).	**Article 9. Stationnement** (...) Dans le secteur UBb : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements. **Pour les équipements collectifs à caractère résidentiel et les hébergements :** - Il sera créé une place de stationnement par logement pour les équipements collectifs à caractère résidentiel (notamment pour les résidences étudiantes, les résidences séniors...) Dans le secteur UBc : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins 1,75 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Pour l'année 2020 (données Insee), le taux de motorisation des ménages est de 1,23.

Par ailleurs, afin de ne pas entraver les annexes, et notamment les garages vélos (dans le respect des évolutions du CCH), l'ajustement suivant est apporté à la zone UB :

AVANT	APRÈS
Article 5. Implantation des constructions (...) 4. Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD606 et de la voie ferrée.	**Article 5. Implantation des constructions** (...) 4. Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD606 et de la voie ferrée. 5. pour le seul secteur UBc, les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 50 m² peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques.

Nota : la création de ce secteur entraine la modification de l'OAP (cf partie 02.4 du présent rapport).

02.2.8. COMPLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES POUR LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS EN ZONE UC

La redéfinition du zonage du secteur Impasse du château a conduit les auteurs du plan local d'urbanisme à apporter une certaine souplesse quant à l'implantation des constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces ajustements portent exclusivement sur les règles d'implantation par rapport aux voies et limites d'emprise publique et par rapport aux limites séparatives.
Les modifications apportées accompagnent en toute logique la philosophie du projet, notamment du fait de l'absence d'un règlement spécifiquement dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Ces évolutions permettront à la commune de composer plus «librement» des contraintes parcellaires à venir pour permettre la réalisation du projet de l'impasse du château et ce, dans le cadre d'un projet d'intérêt général que représente le réaménagement des équipements et des services publics à cet endroit.

AVANT	APRÈS
Par rapport aux voies et limites d'emprise publique (...) Dans l'ensemble de la zone : 5. Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment. 6. A l'exception du secteur UCd, les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD 606 et de l'emprise de la voie ferrée.	**Par rapport aux voies et limites d'emprise publique** (...) Dans l'ensemble de la zone : 5. Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment. 6. A l'exception du secteur UCd, les constructions annexes (garage, abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques, excepté en bordure de la RD 606 et de l'emprise de la voie ferrée. 7. Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

AVANT	APRÈS
Par rapport aux limites séparatives (...) Dans l'ensemble de la zone : 12. Pour les constructions isolées de moins de 20m² (annexes), l'implantation peut se faire soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 1 mètre. 13. Al'exceptiondusecteur UCd,lesconstructionsannexes(garage,abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure de limite séparative. 14. Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment. 15. Lespavésdeverreouchâssisfixestranslucides,nesontpasconsidérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m² et de ne pas être accolés les uns aux autres.	**Par rapport aux limites séparatives** (...) Dans l'ensemble de la zone : 12. Pour les constructions isolées de moins de 20m² (annexes), l'implantation peut se faire soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 1 mètre. 13. Al'exceptiondusecteur UCd,lesconstructionsannexes(garage,abris de jardin...) et les locaux techniques de moins de 20 m² peuvent être implantés en bordure de limite séparative. 14. Il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment. 15. Lespavésdeverreouchâssisfixestranslucides,nesontpasconsidérés comme des vues à condition d'avoir une surface inférieure à 0,50 m² et de ne pas être accolés les uns aux autres. 16. Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

02.2.9. AJOUT DE L'ARTICLE L.151-31 DU CODE DE L'URBANISME EN FAVEUR DE L'ÉCO-MOBILITÉ

C'est la Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 qui a introduit cet article L.151-31 du code de l'urbanisme. Cette dernière étant postérieure à l'approbation du PLU, il est normal que cette règle n'ait pas été retranscrite dans le PLU.
Toutefois, afin de s'inscrire pleinement dans les enjeux contemporains, la modification entend compléter la réglementation applicable en matière de stationnement, en ajoutant les prescriptions réglementaires de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme qui s'opposent dès lors que le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

AVANT	APRÈS
	Cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Nota : cet ajout concerne toute les zones du plan local d'urbanisme.

02.2.10.
CRÉATION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

La création de deux emplacements réservés dans le règlement graphique implique une modification du titre Dispositions générales du plan local d'urbanisme. Ainsi, un nouvel article 6 est ainsi rédigé.

<table>
<tr><th>AVANT</th><th>APRÈS</th></tr>
<tr><td></td><td>
<u>Article 6 : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts mineures</u>
Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.
Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1. des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.
Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
<table>
<tr><th>n°</th><th>Nature du projet</th><th>Bénéficiaire</th><th>Superficie</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Création du nouveau centre technique municipal</td><td>Ville de La Rochette</td><td>2581 m²</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Création d'un parking pour le futur équipement sportif, les jardins familiaux et les visiteurs du cimetière.</td><td>Ville de La Rochette</td><td>1785 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

02.2.11.
HARMONISATION DES RÈGLES DÉROGATOIRES À L'ARTICLE 5 CONCERNANT LES SEULES DESTINATIONS ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

S'agissant de faciliter la réalisation d'éventuels projets, installations ou aménagements rendus nécessaires pour assurer le service public, la règle de l'article 5 est ainsi modifiée dans la zone UB et N, et ajoutée aux zones UA, UC et UX (initialement oubliées).

AVANT	APRÈS
Exception dans l'ensemble de la zone ... Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.	Exception dans l'ensemble de la zone ... Les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif y compris les activités ferroviaires.

02.2.12.
INTRODUCTION D'UN COMPLÉMENT À L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UB DU FAIT DE L'INTRODUCTION DU PAPAG AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5 DU CODE DE L'URBANISME

En référence à la délibération du conseil municipal actant de l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer, la commune a souhaité mettre en place une servitude dite périmètre en attente de projet d'aménagement global (en substitution de l'étude entrée de ville). Cette servitude laisse un délai maximum de 5 ans, à compter de la date d'approbation (mention devra être porté graphiquement dans le plan de zonage), afin que la commune puisse définir son projet d'entrée de ville indépendamment des porteurs de projets privés.

AVANT	APRÈS
	Dispositions applicables au sein du seul périmètre en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Nonobstant les dispositions de l'article 2 et dans les secteurs repérés au plan de zonage en tant que périmètre d'attente de projet d'aménagement, en application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception : - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, ou de l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50 m² de surface plancher maximum ; - de l'extension ou la réalisation de constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum. Les dispositions ci-dessus ne s'opposent pas aux demandes de permis de construire délivrée à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme.

02.2.13.
MODIFICATION RÈGLE DE STATIONNEMENT EN ZONE UX

Dans le cadre d'un nouveau projet présenté en mairie composé d'un programme mixte (bureaux, restaurant et terrains de padel), la collectivité a souhaité rationaliser le nombre de places de stationnement.

AVANT	APRÈS
Construction à usage de restaurant : - Il doit être aménagé 4 places de stationnement par 10 m2 de salle de restaurant.	Construction à usage de restaurant : - Il doit être aménagé ~~4~~ 2 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

02.2.14.
HARMONISATION DES RÈGLES DÉROGATOIRES POUR LES INSTALLATIONS, TRAVAUX, AMÉNAGEMENT ET CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX ÉQUIPEMENTS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Afin de faciliter les évolutions des équipements d'intérêt collectif et des services publics (mises aux normes, extensions nécessaires, ...), la procédure généralise les règles dérogatoires déjà présentes dans le règlement écrit du PLU opposable. Ainsi, la modification ajoute la mention « Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant» aux chapitres 5 des zones UA, UB, UC, UE et UX.

02.3.
LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

La jurisprudence a précisé la notion d'erreur matérielle en apportant la définition suivante : «*Une erreur matérielle est une malfaçon rédactionnelle ou cartographique qui porte sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage*». Il convient, en outre, que cette malfaçon révèle une contradiction évidente avec les intentions de l'auteur d'un PLU (Conseil d'État, 31 janvier 2020).

02.3.1.
LA SUPPRESSION DE LA MENTION DE RAYON DES 500 MÈTRES DANS LA ZONE UA

Dans l'article 9 de la zone UA, et plus particulièrement dans l'alinéa a- pour les véhicules motorisés, le règlement introduit la notion de rayon de 500 mètres. En premier lieu, le règlement a introduit une notion réglementaire sans introduire la prescription graphique identifiant ce rayon de 500 mètres. La présente modification a, cette fois-ci, introduit ce rayon de 500 mètres sur le plan de zonage. Cette identification permet de constater que la zone UA est en dehors de ce rayon . ainsi, la règle des 500 mètres correspond à une erreur matérielle qu'il convient de corriger.

AVANT	APRÈS
a. Pour les véhicules motorisés **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte, et une place « visiteurs » supplémentaire est à créer à partir de deux logements. **Construction à usage de bureaux :** - Dans un rayon de 500 m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m² de surface de plancher affectée à usage de bureaux. - Au-delà de ce périmètre il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.	**a. Pour les véhicules motorisés** **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement, dont une au moins sera couverte, et une place « visiteurs » supplémentaire est à créer à partir de deux logements. **Construction à usage de bureaux :** - ~~Dans un rayon de 500 m autour de la gare de Melun, il sera aménagé au maximum une place de stationnement par tranche de 45m² de surface de plancher affectée à usage de bureaux.~~ - ~~Au-delà de ce périmètre~~ il sera aménagé au moins une place de stationnement pour 25m² de surface hors œuvre nette affectée à usage de bureaux. Des places supplémentaires seront exigées si l'activité le nécessite.

02.3.2.
LA CORRECTION D'UN OUBLI QUANT À LA SOUS-DESTINATION "ÉQUIPEMENTS SPORTIFS"

Lors de l'approbation du plan local d'urbanisme, une erreur matérielle s'est glissée dans la liste des sous-destinations telle qu'elle est définie par l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. En effet, l'architecture du plan local d'urbanisme opposable reprend la codification du code de l'urbanisme suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Or, la sous-destination équipements sportifs n'apparaît pas dans le document.
En effet, bien que la commune soit dotée de plusieurs équipements sportifs, les auteurs du PLU ont omis de réglementer cette sous-destination. La présente procédure entend corriger cette erreur en intégrant cette sous-destination dans les articles 1- interdictions et autorisations du chapitre 1 - Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols et ce, sur toutes les zones du plan local d'urbanisme.

02.3.3.
LA CORRECTION D'UNE ERREUR DE NUMÉROTATION DU PLAN DES HAUTEURS DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit fait référence à un plan n°4.3 qui n'existe pas dans les pièces réglementaires graphiques du PLU opposable. En réalité, le plan des hauteurs correspond au plan n°4.2. Aussi, il est proposé d'apporter la correction dans le corps du règlement écrit.

Nota :

Cette correction concerne toutes les zones du PLU.

02.4.
LES MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PIÈCE #3 RELATIVE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

02.4.1.
LA MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR HONORÉ DAUMIER

En préambule, il convient de noter que la partie Sud de l'OAP a fait l'objet d'un permis de construire de 23 logements délivrés. Toutefois, l'opération de construction n'ayant pas encore commencé à l'heure de la rédaction de la présente note, le périmètre de l'OAP maintien l'intégration de ce programme (contrairement à l'opération de collectif au centre : projet ADIM avec 110 logements) comme mentionné dans la partie 02.15 du présent rapport.

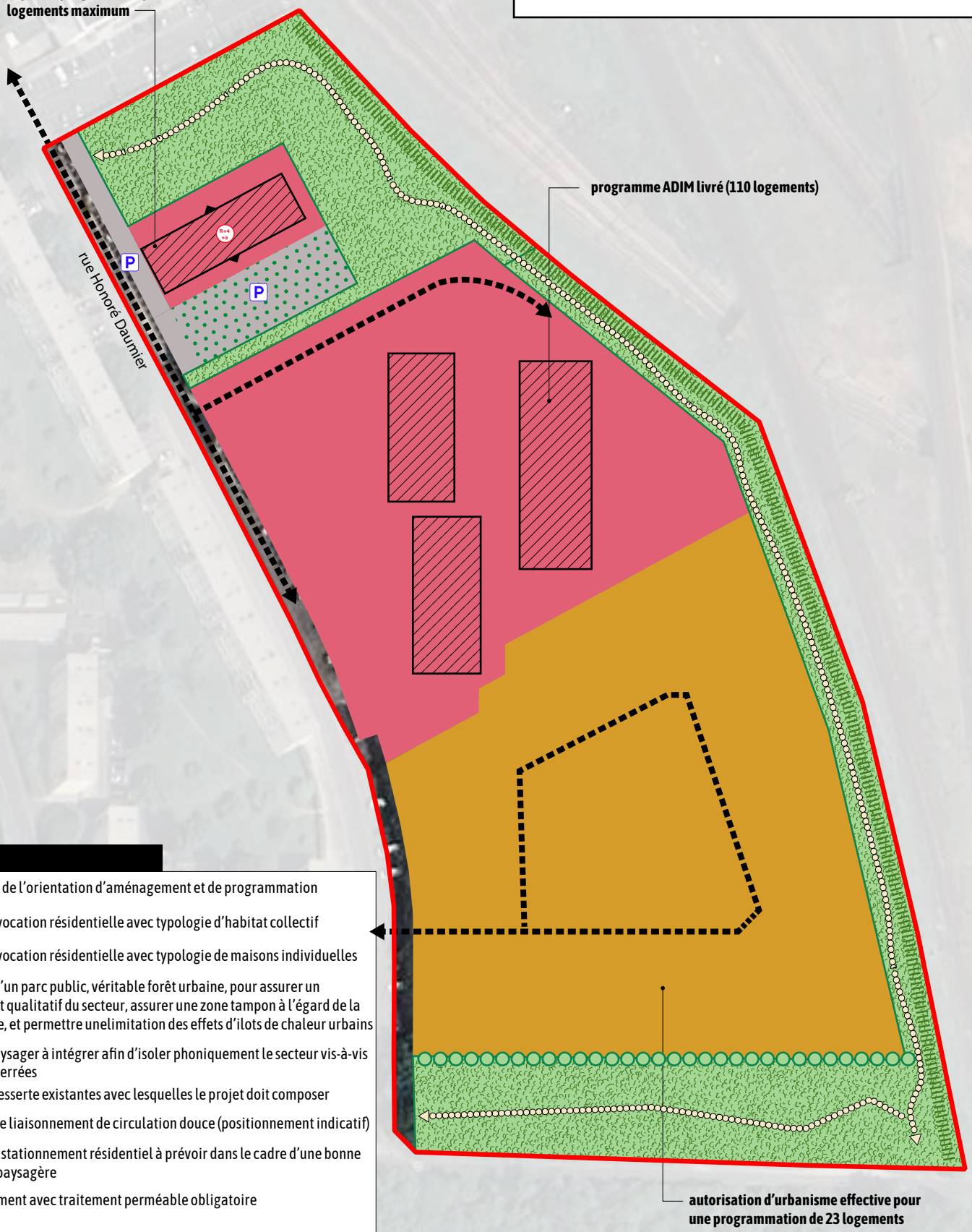
Dans le cadre de cette OAP modifiée, la procédure place le projet de forêt urbaine ainsi que le programme 100% accession au cœur du dispositif de l'OAP sectorielle de la rue Honoré Daumier.

Par ailleurs, le maintien du merlon paysagé constitue une solution technique afin de mieux «isoler» les programmes résidentiels des nuisances sonores engendrées par la ligne ferroviaire. Ce merlon paysage, qui sera non accessible au public, devra constituer une véritable continuité écologique entre les deux secteurs de la forêt urbaine.

Sur les parties Nord et Sud (reliées par le merlon paysagé), l'OAP prévoit, en lien avec le projet de la municipalité, le déploiement d'une véritable forêt urbaine venant agrémenter le paysage localement, mais aussi développer les îlots de fraicheur sur le secteur. Sur la partie Nord spécifiquement, ces emprises végétalisées et paysagées viendront marquer une frontière lisible avec le programme collectif ADIM récemment livré. Au sud, la continuité de la forêt urbaine viendra envelopper d'un écrin végétalisé la totalité de la zone opérationnelle de l'OAP, considérant que cet aménagement remplace la mise en place de jardins partagés prévus initialement dans l'OAP opposable (programmation impossible à réaliser compte tenu de la pollution des sols à cet endroit).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR HONORÉ DAUMIER



LÉGENDE

- périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- secteur à vocation résidentielle avec typologie d'habitat collectif
- secteur à vocation résidentielle avec typologie de maisons individuelles
- création d'un parc public, véritable forêt urbaine, pour assurer un traitement qualitatif du secteur, assurer une zone tampon à l'égard de la voie ferrée, et permettre unelimitation des effets d'ilots de chaleur urbains
- merlon paysager à intégrer afin d'isoler phoniquement le secteur vis-à-vis des voies ferrées
- voies de desserte existantes avec lesquelles le projet doit composer
- principe de liaisonnement de circulation douce (positionnement indicatif)
- poches de stationnement résidentiel à prévoir dans le cadre d'une bonne insertion paysagère
- stationnement avec traitement perméable obligatoire
- principe d'orientation du bâtiment résidentiel avec façade principale Nord-Sud
- traitement de tampons paysagers sous forme d'alignements d'arbres
- principe de hauteur plafond de la construction
  a : attique

superficie OAP : 4,3 ha

objectifs programmatiques OAP : 173 logements

0m 50m 100m

N

AAPLUS

02.4.2.
LA CRÉATION DE L'OAP SECTEUR IMPASSE DU CHÂTEAU

Comme évoqué précédemment, par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2022, la commune de La Rochette a mis en place un périmètre de sursis à statuer sur le secteur de l'Impasse du Château afin de mener des réflexions quant à la mutation du site.

Lors du conseil municipal du 4 octobre 2023, la commune a d'ailleurs validé le schéma de principe. En articulation avec cette délibération, outre les évolutions de zonage vues dans la partie 02.1.5, la présente modification introduit une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sectorielle : l'OAP du secteur de l'impasse du Château.

Cette OAP a pour principe de conforter et de réaménager le pôle d'équipement présent sur le site en assurant :

- l'extension du cimetière ;
- la création d'un nouveau Centre Technique Municipal aux normes (l'existant n'étant plus aux normes et trop petit au regard des besoins de la ville) en procédant à son éloignement des zones résidentielles en mutation ;
- l'extension des jardins familiaux en continuité de ceux existants afin de répondre aux engagements qui n'avaient pu être honorés dans le cadre de l'OAP Honoré Daumier, les terrains étant pollués ;
- des équipements sportifs modernisés et rationalisés spatialement.

Cette zone doit également accueillir, à terme, un parking public permettant d'accueillir les usagers des équipements sportifs, des jardins familiaux et des visiteurs du cimetière de façon plus efficace (l'offre actuelle n'existant pas ou prou).

Enfin, s'agissant d'une opération de qualification d'équipements et d'espaces publics, une zone dédiée à un petit programme résidentielle d'une vingtaine d'unités (dont 10 logements locatifs sociaux).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR IMPASSE DU CHÂTEAU

LÉGENDE

- périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- secteur à vocation d'équipements publics (extension cimetière)
- secteur à vocation résidentielle avec typologie mixte (petit collectif / maisons individuelles)
- restructuration du pôle sportif avec mise en place d'un centre de tennis rénové (4 terrains dont 2 couverts), ainsi qu'une zone de tir à l'arc
- secteur à vocation d'équipements publics : création nouveau centre technique municipal
- secteur à vocation de jardins familiaux
- voies de desserte avec lesquelles le projet doit composer
- principe de liaisonnement de circulation douce (positionnement indicatif)
- stationnement avec traitement perméable obligatoire
- traitement de tampons paysagers sous forme d'alignements d'arbres
- espaces verts tampons à préserver et/ou à requalifier

superficie OAP : 2,7 ha

objectifs programmatiques OAP : 20 logements*

*dont 10 LLS

0m 50m 100m

N

AAPLUS

02.5.
LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER ANNEXES DU PLU

Dans le cadre de la procédure, la commune a souhaité porter en annexe le règlement du SMITOM Lombric, ainsi que la délibération des ZAENr (zones d'accélération des énergies renouvelables).

02.6.
LES PIÈCES DU PLU CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION

Dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLU de la ville de La Rochette, la procédure entraine la modification des pièces suivantes :

- **la pièce n°3** : Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- **la pièce n°4.1** : règlement graphique du PLU (plan de zonage),
- **la pièce n°4.2** : règlement graphique du PLU (plan des hauteurs),
- **la pièce n°5** : règlement écrit du PLU,
- les annexes.

Les autres pièces du PLU de La Rochette demeurent inchangées.

03
JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION À L'ÉGARD DES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPRA-COMMUNALE

03.1. COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE L'AGGLOMÉRATION

L'agglomération de Melun Val de Seine a approuvé son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027 qui identifie, pour chacune des communes du territoire communautaire, des objectifs de production de logements en accession et de logements locatifs sociaux.

Dans son courrier daté du 29 février 2024, la préfecture a recensé, pour la commune, un total de 385 logements sociaux retenus au 1er janvier 2023 (sur un parc de résidences principales de 1623 unités au 1er janvier 2022), soit un pourcentage de 23,7%, ce qui représente un déficit de 21 unités au regard des objectifs de 25%.

Suite à son avis PPA, la préfecture a mis à jour ces données : au 1er janvier 2025, le taux de logements sociaux de 28,2 %.

Notons également que les objectifs triennaux 2023-2025 sont de 21 logements, en considérant le report quantitatif de 39 logements dont bénéficie la commune.

Par ailleurs, en tant que commune rattachée à l'ensemble périphérie urbaine, le document communautaire fixe pour la commune de La Rochette les objectifs suivants :

	En projet encadré			En diffus	Total PLH 2022-2027 inclus	dont sociaux (AS & LLS)	
	Nb de logements projetés	dont en accession sociale	dont en locatif social	Nb logements estimés		Nb	taux
La Rochette	307	25	81	15	**322***	**106**	33%

*: *Logements commencés et non permis délivrés.*

À l'heure de la rédaction de la présente notice, 149 unités ont été commencées et/ou livrées, **soit près de 46% des objectifs du PLH à horizon 2027.**

Par ailleurs, il semble que les potentialités du diffus ait été sous-estimées. Initialement, ce sont 15 logements dans le diffus qui ont été portés dans le PLH. La carte suivante relative aux capacités résiduelles résidentielles (les dents creuses) a identifié 39 unités parcellaires dont 6 ont été réalisées à ce jour (et donc intégrées dans le décompte du PLH).

Carte de l'état du foncier en 2025

Tableau de décompte :

	Nb de logements	AS & LLS	Total	Total commencé	Remarques
CDC Habitat OAP rue Honoré Daumier	64	46	**110**	**110**	DOC le 12/11/2021 - DAACT le 11/07/2023
Projet European Homes rue Honoré Daumier	23	0	**23**	**0**	DOC le 29/04/2024 - DAACT prévu fin 2026
Projet TMH Pension Familiale	0	30	**30**	**0**	Agrément 2023 - Livraison 2025
Projet I3F	0	10	**10**	**10**	DOC le 29/04/2022 - DAACT le 19/12/2024
Projet Rénovation du Château	23	0	**23**	**23**	Opération commencée
Projet Annexes du Château	15	0	**15**	**0**	-
Projet Impasse du Château	10	10	**20**	**0**	Consultation promoteur dès modification PLU
Projet Valorisation Paul Cézanne	80	0	**80**	**0**	-
Projet Accession rue Honoré Daumier	40	0	**40**	**0**	Consultation promoteur dès modification PLU
Potentiel en diffus	39	0	**39**	**6**	Cf. cadre orange carte précédente
	294	96	**390**	**149**	

Ainsi, tel qu'il en ressort dans le tableau de décompte ci-dessus, le plan local d'urbanisme, dans sa modification envisagée, permet de souligner un objectif de moyens qui ne remet pas en cause les objectifs du PLH.

En conclusion, si la présente procédure de modification reprend, à la marge, certaines prescriptions relative à l'article 3 portant sur la mixité fonctionnelle et sociale, elle ne remet pas en cause les objectifs de moyens que s'est fixée la commune (et la communauté d'agglomération dans le cadre de son PLH) pour atteindre les 25% de logements sociaux.

03.2. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL

La commune de La Rochette est concernée par le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) adopté par la délibération du Conseil Régional n°CR2024-036 du 11 septembre 2024 et approuvé par le décret n°2025-517 du 10 juin 2025.

En premier lieu, il convient de rappeler que les réflexions de la présente procédure ont eu lieu avant l'adoption du SDRIF-E par le Conseil Régional, d'où la prise en compte de la compatibilité avec le SDRIF 2013.

Les ajustements opérés par la procédure de modification ne remettent pas en question les orientations des cartes des orientations réglementaires du SDRIF-E.

La commune de La Rochette est soumise à une augmentation de 15% puisque, bien que ne possédant pas de gare sur son territoire, elle présente néanmoins, au sens du SDRIF-E, un tissu de quartiers à densifier à proximité d'une gare.

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

Données à mobiliser Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; chacun de ces chiffres est rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHumaine_{2013} = \frac{Habitants + emplois\ en\ 2013\ dans\ les\ espaces\ urbanisés\ «\ au\ sens\ strict\ »\ existant\ en\ 2013}{Superficie\ des\ espaces\ urbanisés\ «\ au\ sens\ strict\ »\ existant\ en\ 2013}$$

Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHumaine_{2030} = \frac{Habitants + emplois\ en\ 2030\ dans\ les\ espaces\ urbanisés\ «\ au\ sens\ strict\ »\ existant\ en\ 2013}{Superficie\ des\ espaces\ urbanisés\ «\ au\ sens\ strict\ »\ existant\ en\ 2013}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(DensitéHumaine_{2030} - DensitéHumaine_{2013}) / DensitéHumaine_{2013} \geq 10\%\ (ou\ 15\%)$$

Détails des chiffres pour 2013 :

	Ratio SDRIF
Population 2013	3 277
Emplois 2013	894
Superficie des espaces urbanisés 2013	114,10
Total densité humaine des espaces urbanisés	**36,50**

Ainsi, la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existants est de 36,50.

L'augmentation à échéance 2030 doit conduire la commune à avoir une densité humaine de 41,97.

Détails des chiffres pour 2020 (Insee) :

	PLU
Population 2020	3 820
Emplois 2020	939
Superficie des espaces urbanisés	114,10
Total densité humaine des espaces urbanisés	**41,71**

Ainsi, il apparait que La Rochette répondait déjà en 2020, à 99,4% des obligations de majoration de 15% de la densité humaine des espaces urbanisés (10 ans avant les échéances du SDRIF (2030).

Accroissement de la densité humaine 2013-2020 = +14,30%

CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

Définition La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Données à mobiliser Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHabitat_{2013} = \frac{Nombre\ de\ logements\ en\ 2013\ dans\ les\ espaces\ d'habitat\ en\ 2013}{Superficie\ des\ espaces\ d'habitat\ en\ 2013}$$

Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHabitat_{2030} = \frac{Nombre\ de\ logements\ en\ 2030\ dans\ les\ espaces\ d'habitat\ en\ 2013}{Superficie\ des\ espaces\ d'habitat\ en\ 2013}$$

Objectif Le document d'urbanisme doit permettre que la densité moyenne des espaces d'habitat s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(DensitéHabitat_{2030} - DensitéHabitat_{2013}) / DensitéHabitat_{2013} \geq 10\%\ (ou\ 15\%)$$

A l'heure de la procédure de modification de droit commun, la commune a réalisé, depuis 2021, 123 nouveaux logements détaillés comme suit :

- 13 logements en 2021 (Ariana, rue Cézanne),
- 110 logements en 2023 (ADIM, rue Honoré Daumier).

En outre, pour la période 2025-2026, les programmes suivants sont fléchés :

- 23 logements en 2024-2025 (European Homes, rue Honoré Daumier),
- 23 logements 2026 (Conserto- Château),
- 40 logements (*consultation en cours* , rue Honoré Daumier).

Sur la base de 2,12 personnes par ménage (au sens des données de l'Insee 2020), ces 209 (123+86) nouveaux logements représentent potentiellement près de 443 habitants supplémentaires. Ainsi, en recalant les chiffres avec les données Insee de 2020, cela représenterait pour 2026 environ 4 266 habitants (3820 + 443).

Détails des chiffres pour 2013 :

	Ratio SDRIF
Nombre de logements 2013	1 641
Superficie des espaces d'habitat 2013	71,20
Total densité des espaces d'habitat	**23,10**

Ainsi, la densité des espaces d'habitat en 2013 est de 23,10.

L'augmentation à échéance 2030 doit conduire la commune à avoir une densité des espaces d'habitat de 26,56.

Détails des chiffres pour 2020 :

	PLU
Nombre de logements 2020	1 946
Superficie des espaces d'habitat	71,20
Total densité des espaces d'habitat	**27,33**

La densité des espaces d'habitat en 2020 est de 27,33. Ainsi, il apparait que La Rochette réponde déjà en 2020, aux obligations de majoration de 15% de la densité des espaces d'habitat.

Accroissement de la densité des espaces d'habitat 2013-2020 = + 18,3%

Ces données de l'Insee sont d'ailleurs a minima puisqu'elles ne tiennent pas encore compte des logements réalisés depuis 2021

En effet, le projet de modification du plan local d'urbanisme prévoit quantitativement 40 logements dans le solde de l'OAP Honoré Daumier et environ 20 logements dans le secteur de l'Impasse du Château ... sans compter les capacités résiduelles de mutation et de densification existantes sur le territoire (33 unités dans le cadre de la ré-estimation du potentiel diffus).

	PLU
Population 2023 estimée	4 080
Emplois 2020	939
Superficie des espaces urbanisés	114,10
Total densité humaine des espaces urbanisés	**43,98**

Au travers ses 4080 (3820+260) habitants en 2023 (estimation au regard des permis accordés et/ou opérations livrées), il apparait qu'aujourd'hui la commune a atteint près de 17% de son objectif de développement.

En ce sens, la présente modification de droit commun s'inscrit en totale compatibilité avec les obligations du SDRIF.

Enfin, en dehors des chiffres exposés ci-avant et s'il fallait s'en convaincre plus encore, le plan local d'urbanisme opposable avait déjà fait l'objet d'une justification de sa compatibilité à l'égard du SDRIF.

Or, comme le présent document l'a démontré, la présente procédure rationalise encore plus le foncier en permettant la réalisation de 60 logements (40+20) sur des secteurs non destinés au résidentiel jusqu'alors.

La portée du la procédure s'inscrit également en compatibilité avec le SDRIF-E comme en témoigne le tableau suivant (démonstration prenant en compte les orientations réglementaires portées par le site SDRIF-Explorer) .

	Orientations réglementaires du SDRIF-E	Modification du PLU
OR01	La grande armature paysagère à conforter consiste en des unités paysagères regroupant une large majorité d'espaces naturels, agricoles et forestiers, entretenant des liens fonctionnels entre eux et avec d'autres espaces similaires. L'urbanisation autorisée dans cette armature ne doit pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces ouverts constitutifs de l'armature identifiée sur la carte «Placer la nature au cœur du développement régional» (production agricole ou sylvicole, dynamiques écologiques liées à la biodiversité, équilibre du cycle de l'eau, écoulement des rivières, maîtrise des ruissellements, qualité paysagère). Cette exigence s'articule avec les orientations réglementaires relatives aux éléments constitutifs de l'armature verte régionale, notamment l'OR15 concernant les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager dans les espaces agricoles et l'OR24 concernant les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau.). Les ruptures doivent être évitées, de même que la fragmentation en îlots. Les projets doivent impacter le moins possible les vues principales et les paysages.	La procédure ne remet pas en cause la grande armature paysagère s'agissant d'une procédure de modification : aucune modification en zone N ou A ou encore des prescriptions graphiques en lien avec l'OR01. Pour autant, la mise en place de la foret urbaine en lien avec l'opération projetée entre en compatibilité avec les objectifs de l'OR01.
OR03	Les continuités d'espaces ouverts au sein de l'armature verte à sanctuariser, comme de la grande armature paysagère, doivent être maintenues ou créées dans les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation des espaces ouverts et de leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle, secteurs de développement industriel d'intérêt régional, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités dont les fonctionnalités sont essentielles à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.), leur rétablissement doit être prévu à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, en prenant appui notamment sur les liaisons identifiées dans la carte «Placer la nature au cœur du développement régional». Une attention particulière doit être apportée aux continuités d'espaces ouverts supports de corridors écologiques.	La procédure ne remet pas en cause la grande armature paysagère s'agissant d'une procédure de modification : aucune modification en zone N ou A ou encore des prescriptions graphiques en lien avec l'OR03.
OR04	Les liaisons entre espaces contribuent au maintien et au rétablissement des continuités d'espaces ouverts évoquées à l'OR3. Elles peuvent être le support de circulations douces lorsqu'elles sont compatibles avec la fonction écologique ou paysagère de ces liaisons. L'emplacement, le tracé et l'emprise des liaisons représentées doivent être précisés et adaptés localement. Une largeur végétalisée suffisante est nécessaire pour assurer la fonctionnalité de la continuité écologique ou paysagère. Ces liaisons doivent être complétées et s'articuler avec les corridors écologiques identifiés localement.	La procédure ne remet pas en cause la connexion écologique entre La Rochette / Livry-sur-Seine (sous-trame arborée et humide).
OR05	La préservation de la biodiversité repose notamment sur le maintien des connexions entre les différentes composantes de la trame verte et bleue. Ces connexions écologiques, essentielles pour la circulation et l'accomplissement de tout ou une partie du cycle de vie de la flore et de la faune, sont fragilisées en certaines parties du territoire régional, par l'urbanisation ou le mitage des espaces. Elles présentent à cet égard un intérêt régional et sont identifiées. Les documents d'urbanisme locaux précisent la localisation de ces connexions écologiques d'intérêt régional et définissent un secteur de protection, à l'intérieur duquel toute nouvelle urbanisation est exclue, en dehors des sites urbains constitués. Ce secteur de protection doit permettre la connexion des sous-trames arborées, herbacées, calcicoles et humides indiquées dans le tableau en annexe 1 et tient compte des objectifs de protection identifiés par le schéma régional de cohérence écologique.	
OR06	La fragmentation des espaces ouverts par les infrastructures de transports doit être résorbée. Les infrastructures linéaires représentées sur la carte constituent des axes prioritaires pour le rétablissement de franchissements permettant de remplir plusieurs fonctions : circulation des engins agricoles, circulation piétonne et cyclable, et rétablissement de corridors écologiques. Les documents d'urbanisme précisent le nombre et l'emplacement de ces franchissements, en cohérence avec les corridors écologiques identifiés par le schéma régional de cohérence écologique et les liaisons agricoles et forestières identifiées par le SDRIF-E (voir OR 42).	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.
OR09	Les documents d'urbanisme identifient une trame noire, en tenant compte notamment des espaces sensibles à la pollution lumineuse à proximité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à préserver ou à rétablir, et au sein de l'espace urbain, en s'appuyant notamment sur les liaisons mentionnées à l'OR4, pour adapter les aménagements en conséquence.	Non concerné par la présente procédure. La révision du SCoT actuellement en cours, traitera de cette thématique. Le futur PLU veillera à traiter de la trame noire, mais aussi de la trame bleue et verte (le PLU opposable étant antérieur à la Loi Climat & Résilience, le document communale ne bénéficie pas d'une OAP TVTB).
OR12	Les espaces agricoles sont à préserver de toute urbanisation, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Les documents d'urbanisme identifient les espaces agricoles à protéger strictement de toute nouvelle urbanisation et les éléments indispensables à leur fonctionnement, et encadrent les occupations du sol de nature à compromettre la fonctionnalité de ces espaces (ex : remblais et exhaussements du sols, sauf autorisation délivrée au titre d'une législation autre que d'urbanisme).	La procédure ne remet pas en cause les espaces agricoles s'agissant d'une procédure de modification : aucune modification en zone A ou encore des prescriptions graphiques en lien avec l'OR12.

OR13	Par exception au principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbain existant défini à l'**OR79**, peuvent être autorisés au sein des espaces agricoles : a. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; b. les installations de collecte, stockage, et premier conditionnement des produits agricoles, dont la proximité est indispensable au prolongement de l'acte de production de l'activité agricole en place ; c. les constructions et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable ; d. les aires d'accueil des gens du voyage et les aires de grand passage ; e. les infrastructures de transport et de réseaux, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que leur impact soit limité ; f. l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ; g. à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau supra-communal liés à la gestion des déchets solides ou liquides, ainsi qu'à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, méthaniseurs, installations photovoltaïques autorisées dans les surfaces identifiées par le document-cadre au regard des articles L.111-29 et L.111-30 du code de l'urbanisme, puits géothermiques et chaufferies biomasse). Les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et de l'article L. 111-27 du code de l'urbanisme relèvent de l'exception a-. Les constructions, ouvrages, infrastructures et installations susmentionnés sont réalisés dans le respect des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E, dès lors qu'ils consomment ou artificialisent des espaces agricoles au sens de la législation en vigueur. Afin de ne pas compromettre l'activité agricole, ils doivent être économes en espace, ne pas favoriser le mitage et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité. Ils doivent présenter une bonne intégration environnementale et paysagère, prendre en compte les risques de nuisances générés, ainsi que la géomorphologie et l'hydrographie du terrain.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.
OR14	La fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies. Les documents d'urbanisme intègrent ces continuités agricoles à maintenir, voire à rétablir.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.
OR15	Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole (haies, bosquets, petits bois, prairies permanentes, mares et mouillères, visuel ouvert, patrimoine vernaculaire, etc.) doivent être identifiés et préservés, voire restaurés.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.

OR17	Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces. Par exception au principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbain existant défini à l'**OR79**, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière en place et de ne pas porter pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, peuvent être autorisés dans les espaces boisés et les espaces naturels, sous réserve que les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager : a. les infrastructures de transport et de réseaux, sous réserves qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que leur impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement ; b. l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engendrer des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés ; c. les constructions et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable ; d. les extensions d'ouvrages et installations liés au traitement des déchets solides ou liquides ayant été déclarés d'intérêt général ; e. les installations permettant d'accueillir du public à la condition qu'elles n'engendrent pas d'artificialisation des sols ; f. les installations indispensables à l'exploitation forestière ; g. les installations nécessaires à la gestion du risque d'incendie. h. les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire implantés au sein des surfaces identifiées par le document-cadre prévu par l'article L. 111-29 du code de l'urbanisme et répondant aux caractéristiques mentionnées à l'article R. 111-58 de ce code. Dans les sites pollués et les anciennes carrières sans obligation de réhabilitation, les installations de production d'énergies renouvelables autres que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire peuvent être admises, sous réserve d'être compatibles avec la protection des espèces et la vocation naturelle ou forestière de ces espaces (au regard des services pour la biodiversité, l'eau, les paysages, la production forestière, etc.). Les constructions et les installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire implantées sur les sols ne sont pas autorisées dans les zones forestières lorsqu'elles nécessitent un défrichement selon les conditions définies par l'article L111-33 du code de l'urbanisme. Dans les forêts alluviales, seules les exceptions b) et g) peuvent être autorisées. Dans les forêts de protection, l'exception visée au a) et les installations de production d'énergie renouvelables ne peuvent être autorisées. L'exception visée au b) n'est envisageable que dans le cadre de l'exploitation souterraine de gisements d'intérêt national de gypse, dans les conditions définies aux articles R. 141-38-5 et suivants du code forestier. Les forêts de protection existantes sont représentées sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » par l'aplat (*). La présente orientation s'applique y compris aux forêts de protection non représentées sur la carte, dès leur classement. Les infrastructures, aménagements, installations et constructions doivent être économes en espace et présenter une bonne intégration environnementale et paysagère et prévoir le maintien ou la restauration des continuités écologiques par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin. Les opérations, constructions, ouvrages, infrastructures et installations autorisés, le cas échéant, dans les espaces naturels et les espaces boisés sont réalisés dans le respect des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E, dès lors qu'ils consomment ou artificialisent des espaces naturels ou espaces boisés au sens de la législation en vigueur.	La procédure ne remet pas en cause les espaces boisés et espaces naturels s'agissant d'une procédure de modification.
OR19	Les lisières des espaces boisés doivent être protégées de toutes urbanisation. En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le calcul des 50 mètres s'effectue à partir de la lisière observée à la date d'approbation du SDRIF-E. Peuvent être autorisés dans ces lisières les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant : · l'accès pour les besoins de la gestion forestière ; · le développement économique de la filière bois ; · l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération. Un site urbain constitué est un espace bâti présentant une densité, une continuité et une structuration par des voies de circulation et des réseaux que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites seront appréciées au cas par cas en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.	La procédure ne remet pas en cause les lisières boisées s'agissant d'une procédure de modification : aucune modification de zonage en lien avec l'**OR19**. Cependant, la modification réglementaire apportée par la procédure et la retranscription graphique viennent clairement s'inscrire en compatibilité avec le SDRIF-E s'agissant de la protection des lisières boisées.

OR20	Indépendamment de la taille du massif considéré, y compris dans les sites urbains constitués, il convient d'améliorer la qualité des espaces de transition entre les espaces boisés et les espaces urbanisés et de veiller à la perméabilité au vivant des tissus urbains (valorisation paysagère et écologique, limitation de l'imperméabilisation – voire désimperméabilisation – à proximité du boisement, renaturation et mise en place d'aménagements favorables à la biodiversité, etc.). Ces espaces de transition doivent, en outre, être pensés pour réduire le risque de feu de forêt.	La modification vient qualifier encore plus ces espaces avec la création d'une forêt urbaine dans la nouvelle OAP Honoré Daumier ainsi que par la préservation des lisières du périmètre de l'OAP par le classement des lisières en espaces naturels paysagers.
OR21	L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et préserver les berges non imperméabilisées. A cette fin, les documents d'urbanisme définissent une marge de recul adaptée, dans laquelle sont exclues les constructions et installations imperméabilisantes. Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer les fonctions en lien avec la voie d'eau (port, zone de logistique multimodale, etc.), les continuités écologiques doivent être restaurées à proximité. Par ailleurs, le rétablissement des berges non imperméabilisées des cours d'eau doit être favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.
OR25	Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. L'objet des espaces de loisirs peut toutefois évoluer : · dès lors que les espaces concernés conservent une vocation d'espace vert ou d'espace de loisirs , · ou, exceptionnellement, pour accueillir un équipement de service public autre que de loisir. Les documents d'urbanisme prévoient les mesures permettant : · d'aménager les bases de loisirs ; · de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF-E. La présente orientation réglementaire ne fait pas obstacle à la réalisation, dans les cimetières, des équipements nécessaires ou complémentaires à leur fonctionnement. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation par la création d'autres espaces verts et espaces de loisirs rendant des services équivalents à la population, s'ajoutant aux espaces à créer au titre de l'OR26.	La procédure ne remet pas en cause les espaces verts et les espaces de loisirs.
OR30	Les documents d'urbanisme prennent en compte l'existence, même potentielle, des risques d'inondations dans toute leur diversité sur le territoire pour assurer la sécurité des habitants, réduire les dommages sur les services publics, les activités économiques, le fonctionnement du territoire et ne pas aggraver le risque sur les territoires situés à l'amont et à l'aval, aussi bien sur le territoire régional que dans les régions voisines. Ces objectifs de réduction de la vulnérabilité et de résilience doivent également être portés dans les autres documents de planification et de stratégies sectorielles auxquels le SDRIF-E est opposable (SRHH, PMHH et PDMIF). Les principales zones pouvant présenter un risque d'inondation par débordement sont identifiées sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » et sur la carte « Maîtriser le développement urbain ». Cette représentation tient compte des zones exposées au scénario « R1.15 » (soit 115 % du débit de la crue d'occurrence centennale de 1910), de la cartographie des aléas des Plans de prévention des risques d'inondation (PPRi) et des documents en tenant lieu en vigueur à la date d'approbation du SDRIF-E, et sur les autres territoires et petites vallées, en l'absence de PPRi, de la cartographie des Plus hautes eaux connues Dans les secteurs urbanisés, à l'intérieur des zones pouvant présenter un risque d'inondation, il convient d'anticiper les différents temps de la gestion du risque : la prévention (adaptation du bâti, protection des réseaux, etc.) et la gestion de crise (hébergement provisoire, accessibilité, maintien de la fonctionnalité des réseaux d'importance vitale, etc.), pour favoriser un retour à la normale dans les meilleurs délais. Les documents de planification : · encadrent les interventions sur les bâtiments existants, les aménagements et opérations de renouvellement urbain afin qu'ils participent à la réduction de la vulnérabilité des tissus existants, favorisent les modèles de construction résilients (ex : surélévation des bâtiments, constructions sur pilotis, zones hors d'eau, etc.) et limitent la construction dans les secteurs exposés à des crues fréquentes ; · visent à réduire la vulnérabilité des équipements et réseaux structurants et du fonctionnement urbain (énergie, transport, télécom, assainissement, eau potable, déchets, etc.) et des services publics, et à favoriser leur adaptation en prévision de la survenance du risque.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.

OR31	Dans les zones d'aléas forts à très forts des crues d'occurrence centennale définies par les PPRi ou les documents en tenant lieu, et sans préjudice des règlements de ces derniers, les préconisations de l'OR30 sont à renforcer de façon à : · encadrer le développement du logement pour ne pas augmenter de façon significative l'exposition des populations ; · exclure l'implantation de nouveaux établissements recevant du public dont l'évacuation peut s'avérer complexe au regard de la sensibilité du public accueilli et des contraintes inhérentes pour leur hébergement provisoire (ex : établissements hospitaliers, hébergement de personnes âgées, établissements pénitentiaires) et de services de gestion de crise.	Cf remarques OR30
OR32	Les zones d'expansion des crues sont des espaces situés dans le lit majeur des cours d'eau, naturels, non ou peu urbanisés ou peu aménagés, où se répandent naturellement les eaux lors du débordement des cours d'eau et qui contribuent au stockage momentané des volumes apportés par la crue, au ralentissement et à l'écrêtement de la crue et au bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres. Les zones d'expansion des crues encore non protégées par les PPRi doivent être identifiées et protégées, y compris en zone dense. Les zones naturelles d'expansion des crues (zones humides, espaces naturels, espaces agricoles, etc.) doivent être préservées de toute nouvelle urbanisation, à l'exception des aménagements portuaires et des installations liées à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau. Elles doivent être valorisées dans une approche multifonctionnelle, et leurs capacités restaurées. Dans les espaces urbanisés, les aménagements et opérations de renouvellement urbain doivent privilégier l'accueil d'espaces verts ou d'espaces de loisirs, en vue de créer des zones d'expansion des crues.	Cf remarques OR30
OR57	Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à : · au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural ; · au moins 17 % dans les communes des polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.	Le SDRIF-E impose un objectif d'augmentation de 15% (à échéance 2040) du nombre de logements à la date d'approbation du SDRIF-E dans les espaces urbanisés à la même date. = environ **+ 292** logements minimum d'ici à **2040** au sein des **espaces urbanisés** de la commune Sur la base des éléments du tableau de décompte des projets/opportunités (page 38), la commune s'est engagée à la réalisation de 390 logements dont une majorité au sein de ses enveloppes urbaines de 2021. De facto, la commune s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SDRIF-E. **Nota** : dans la future évolution du PLU de la commune pour assurer la compatibilité totale à l'égard du SDRIF-E, un calcul global et réactualisée devra être opéré.
OR71	Des zones calmes doivent être développées. Les espaces naturels ou boisés ouverts au publics, les espaces verts, ainsi que des zones piétonnes ou à la circulation apaisée, peuvent en être les supports. Les « zones calmes » s'entendent au sens de l'article L.572-6 du code de l'environnement comme des « espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan de prévention du bruit dans l'environnement souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte-tenu des activités humaines pratiquées ou prévues ».	La nouvelle OAP Honoré Daumier vise également à aménager une foret urbaine, véritable parc accessible et poumon vert / zone de calme de la future opération entrant ainsi en compatibilité avec l'OR71.
OR72	Les documents d'urbanisme préservent, restaurent et valorisent les grands paysages structurants, notamment les vallées de la Seine et ses affluents, leurs berges, les coteaux, les grands plateaux agricoles et boisés. Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée.	La procédure ne remet pas en cause les grands paysages structurants que sont la vallée de la Seine et ses berges ou encore les plateaux boisés de la foret de Fontainebleau. En effet, la procédure de modification ne permettant pas l'atteinte à des mesures de préservation opposable. À ce titre, la modification n'a pas fait évoluer la protection de la ripisylve liée à la Seine introduite dans le PLU opposable. Du reste, les berges de Seine sont classées en zone rouge du PPRI (SUP PM1).
OR74	L'accès aux éléments paysagers et patrimoniaux franciliens par les transports collectifs et les modes actifs doit être facilité. La structuration d'un réseau maillé de liaisons pédestres et cyclables contribue à cet objectif. Ces liaisons peuvent s'articuler avec les liaisons identifiées sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional », lorsqu'elles s'inscrivent dans le respect des continuités écologiques à conforter ou à restaurer (voir OR 4 « Liaisons »).	Cf remarques OR71

OR78	Le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation, dans les conditions définies par l'ensemble des orientations réglementaires du SDRIF-E. Cette nouvelle urbanisation doit : · être maîtrisée ; · être articulée avec la desserte en transports collectifs ; · favoriser des constructions répondant aux enjeux de performance énergétique et environnementale (dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation des eaux pluviales intégrée aux aménagements, constructions avec faible impact en termes de gaz à effet de serre, constructions valorisant les déchets de chantiers, développement d'une gestion circulaire des déchets, etc.) ; · intégrer des espaces publics de qualité (création d'espaces verts, circulations douces, etc.) ; · intégrer une offre d'équipements et de services adaptée aux projets développés en extension et contribuant, le cas échéant, à résorber une carence en la matière. Les espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés entre 2021 et la date d'approbation du SDRIF-E doivent être décomptés des capacités d'urbanisation allouées dans le cadre du présent chapitre 3-3, au regard de la trajectoire régionale rappelée en introduction de ce dernier.	Sans objet à l'égard de la procédure qui ne remet pas en cause les capacités d'intensification des espaces urbains existants.
OR79	Pour éviter le mitage des espaces agricoles, naturels et boisés, les extensions urbaines s'inscrivent en continuité de l'espace urbanisé existant. Il peut être fait exception à ce principe de continuité urbaine dans les seuls cas où : · un ou plusieurs secteurs d'urbanisation, représentés sur les cartes «Maîtriser le développement urbain» et «Développer l'indépendance productive régionale» sont détachés de l'enveloppe urbaine existante et pour lesquels la mobilisation de la capacité d'urbanisation correspondante dans le respect du principe de continuité n'est manifestement pas possible ; · le SDRIF-E autorise de façon exceptionnelle certaines installations et constructions dans les espaces naturels, agricoles et forestiers (**OR 13** et **17**).	Les zones d'extension de l'urbanisation font déjà partie des zones d'extension de l'urbanisation en continuité de l'espace urbanisé existant. La procédure ne prévoit pas de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation, ni même d'agrandissement de la zone d'extension existante.
OR80	Les extensions urbaines doivent être suffisamment denses. Concernant les développements mixtes et résidentiels, une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat est définie à l'**OR 84**, lorsqu'il s'agit de secteurs d'urbanisation préférentielle, et à l'**OR87**, lorsqu'il s'agit de mobiliser des capacités d'urbanisation non cartographiées. Concernant le développement économique, l'urbanisation doit optimiser les extensions projetées en favorisant la compacité des constructions (faible emprise au sol, élévation des bâtiments), en limitant les espaces de stationnement au sol et de voirie et en mutualisant les services pour les activités qui le permettent.	Les secteurs d'OAP font l'objet d'une densité compatible avec l'**OR87** du SDRIF-E : · OAP Honoré Daumier : 40 logements soit une densité de 48,8 log/ha (site : 0,82 ha) ; · OAP Impasse du chateau : 20 logements soit une densité de 40 log/ha (site logements : 0,5 ha) Le SDRIF-E précise que la densité résidentielle de la commune est de 27 logements/ha.
OR81	L'ensemble des capacités d'urbanisation peuvent être cumulées. Jusqu'en 2031, les communes couvertes par un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 bénéficient d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 1 hectare, si le cumul des capacités d'urbanisation – hors capacités non cartographiées au titre des projets d'intérêt régional – aboutit à une surface inférieure. (...) Une commune peut choisir de mutualiser cette surface minimale à l'échelle intercommunale dans les conditions définies au deuxième alinéa du 3° bis du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.	La procédure de modification n'a pas portée sur la création d'une nouvelle zone à urbaniser ou encore conduit à cumuler des capacités d'urbanisation (cf arrêté prescription qui liste les objectifs poursuivis par la procédure de modification).
OR87	La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune : · au moins égale à 20 logements par hectare ; · ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.	Cf remarques **OR80**
OR92bis	Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante représentée de façon indicative sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale ». À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, et sont mobilisables dans le respect des orientations communes. Ces capacités d'urbanisation sont mobilisables, dans les mêmes conditions, autour de futures gares, à compter du prononcé de la déclaration d'utilité publique se rapportant au projet. En présence de deux gares dont le rayonnement de 2 kilomètres se chevauche, les capacités d'urbanisation au titre des gares ne se cumulent pas.	La commune est concernée par l'**OR92bis** qui octroie à la commune 1% de capacité d'urbanisation supplémentaire, soit 2,1 ha. L'OAP Honoré Daumier s'incrit dans le cadre de cette orientation car les emprises du projet sont localisés dans le rayon des 2 kms de la gare.
OR95	A l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible.	La procédure de modification n'a pas portée sur la création d'une nouvelle zone à urbaniser. Aucune extension de l'espace urbanisé n'a été prévue.

OR103	Les documents d'urbanisme favorisent le maintien de l'activité économique effective des autres sites d'activités économiques existants et prévoient les conditions d'un environnement compatible avec leur activité, ainsi que le maintien de leur accessibilité, le cas échéant en préservant les embranchements ferroviaires et les accès bords à voie d'eau. Le cœur d'agglomération représente une zone de vigilance pour le maintien de ces sites, compte tenu de sa densité et du contexte urbain particulièrement contraint. Les sites d'activités économiques d'une superficie de 5 hectares et plus sont représentés sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ». Dans le cœur d'agglomération, si le maintien sur un tel site de tout ou partie de l'activité économique n'est pas possible, sa suppression doit être compensée, sur le territoire couvert par le document d'urbanisme, par la création d'un autre site à vocation équivalente ou par la création, sur un autre site, de capacités équivalentes d'accueil d'activités économiques.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.
OR104	De façon à garantir la fonctionnalité des sites d'activités économiques, les projets urbains planifiés à proximité ne doivent pas compromettre leur accessibilité routière (cf. transport de marchandises). Une attention particulière sera portée pour les sites multimodaux en fonction des gabarits des véhicules et des flux générés.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.
OR126	Les nouvelles implantations de data centers se feront prioritairement dans les sites d'activités économiques existants, en veillant à ne pas compromettre le maintien et l'implantation des activités industrielles dans les sites d'activités d'intérêt régional visés à l'OR 102. Les projets ne pourront se faire en extension urbaine qu'en l'absence d'alternative au sein d'espaces déjà urbanisés. La compacité des constructions sera alors recherchée de façon à limiter l'artificialisation des sols. Les nouvelles implantations de data centers : · viseront à en limiter les impacts environnementaux, notamment en visant l'exemplarité énergétique et en maîtrisant la pression exercée sur les capacités de ressource en eau ; · devront tenir compte des capacités du réseau électrique local ; · valoriseront leur chaleur fatale. Il convient en outre de veiller à la bonne insertion urbaine, architecturale, ou le cas échéant, paysagère, des data centers.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.
OR128	Font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde les espaces nécessaires à la réalisation : · des projets d'infrastructure de transport dont les tracés sont représentés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale », y compris pour les gares et installations y afférent ; · des diffuseurs ou échangeurs et bretelles d'accès listés à l'annexe 3. Les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre ou rendre plus difficile et coûteuse : · la réalisation des projets prévus sous la forme de principes de liaison, dès lors qu'ils font l'objet d'études d'avant-projet sommaire*, ni celle des gares et installations y afférent, notamment en obérant la possibilité de nouveaux franchissements ; · la réalisation des projets d'aménagement fluvial cartographiés. En outre, les dispositions d'urbanisme doivent prendre en compte les décisions de l'Etat relatives au projet de ligne nouvelle Paris-Normandie. Les extensions urbaines pour la réalisation des projets d'infrastructure de transports figurant à l'annexe 3 sont imputées sur les capacités d'urbanisation définies par l'OR 89.	La présente procédure ne concerne pas ces éléments et est donc sans incidence.

03.3. COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DES MOBILITÉS D'ÎLE DE FRANCE

La commune de La Rochette se trouve dans le périmètre du Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 approuvé par le Conseil Régional le 24 septembre 2025. Pour atteindre son objectif premier de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports et en réponse aux enjeux identifiés en lien avec les mobilités, le Plan des mobilités repose sur une stratégie d'action fondée sur l'activation de tous les leviers.

Le PDMIF liste 14 actions devant s'imposer aux documents d'urbanisme :

- 1/ Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs ;
- 2/ Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité ;
- 3/ Établir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements ;
- 4/ Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo ;
- 5/ Développer les usages partagés de la voiture ;
- 6/ Renforcer l'intermodalité et la multimodalité ,

- 7/ Rendre la route plus multimodale, sûre et durable ;
- 8/ Mieux partager la voirie urbaine ;
- 9/ Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux ;
- 10/ Soutenir une activité logistique performante et durable ;
- 11/ Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules ;
- 12/ Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire ;
- 13/ Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable ;
- 14/ Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements.

Par ailleurs, conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.
En ce sens, la présente procédure s'inscrit en compatibilité avec le PDMIF. En effet, le projet , qui est à proximité de la gare, doit inciter l'intermodalité et l'usage des mobilités douces concourant ainsi à œuvrer à une certaine réduction de l'usage systématique au véhicule individuel motorisé.

03.4. COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

La commune de La Rochette n'est concerné par aucun plan d'exposition aux bruits résultant d'un aérodrome.

03.5. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

L'arrêté du préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie du 23 mars 2022 a approuvé le SDAGE. De fait, la commune de La Rochette est concernée par ce nouveau document. Les 5 orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée,
- réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable,
- réduire les pressions ponctuelles,
- assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique,
- agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Les orientations et défis du SDAGE

Aucune des modifications apportées au PLU n'a d'impact sur la gestion et la protection de l'eau car :

- elles ne modifient pas les règles fixées en termes de gestion des eaux ;
- elles n'augmentent pas les droits à construire ;

- elles ne réduisent pas de zones agricoles, naturelles ou d'espaces protégés ;
- et elles ne portent pas atteinte à des zones humides, ni à des cours d'eau.

03.6. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

La commune de La Rochette est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêté préfectoral régional n°13.115 du 11 juin 2013. Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont d'atteindre le bon état des eaux, de gérer quantitativement la ressource, d'assurer durablement la qualité de la ressource, de préserver les milieux naturels et prévenir et de gérer les risques d'inondation et de ruissellement. Pour atteindre les orientations générales, le SAGE a défini 4 grands objectifs :

- 1. gérer quantitativement la ressource ;
- 2. assurer durablement la qualité de la ressource ;
- 3. protéger le milieu naturel ;
- 4. prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation.

Comme évoqué au point 03.5, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme n'entrent pas en contradiction avec les orientations du SAGE, tout particulièrement les objectifs 3 et 4 : les zones humides et les masses d'eau sont préservées.

03.7. COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION

Le territoire de La Rochette est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin de la Seine Normandie approuvé le 3 mars 2022 et entré en vigueur le 8 avril 2022. Il s'agit d'un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II). Cette politique repose sur plusieurs niveaux :

- au niveau national : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation approuvée en juillet 2014
- au niveau du bassin Seine-Normandie :
  1. l'évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI) : diagnostic qui éclaire sur les enjeux des risques passés, actuels et futurs - élaborée en 2011 et actualisée en 2018,
  2. l'identification de territoires à risques importants d'inondation (TRI) : 16 TRI identifiés dès 2012,
  3. la cartographie des surfaces inondables et des risques à l'échelle de ces TRI : réalisée de 2013 à 2014 4 et actualisée pour le TRI Île-de-France (partie Oise) en 2017 et pour le TRI Auxerrois en 2019,
  4. le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) : un premier PGRI pour la période 2016-2021 a été approuvé en 2015. Il a été mis à jour pour la période 2022-2027.
- au niveau intercommunal : les Stratégies Locales de gestion des risques d'inondation déclinent les

objectifs du PGRI pour réduire les impacts des inondations sur les territoires à risques importants d'inondation.

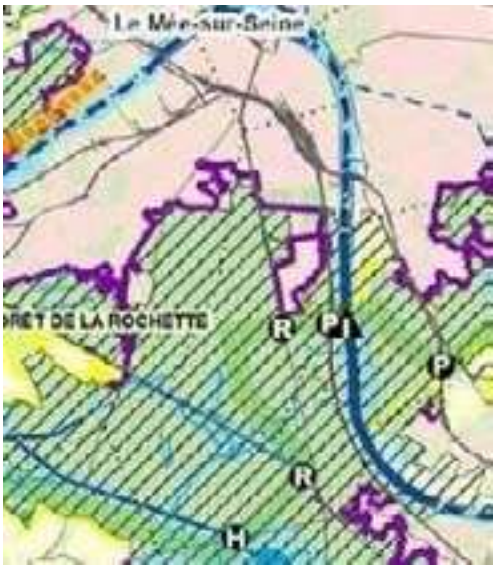
Le PGRI fixe 4 grands objectifs pour le bassin déclinés en 80 dispositions :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise,
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Il met également en place des objectifs sur les territoires les plus exposés au risque d'inondation :
Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin. Ils concernent 372 communes qui rassemblent 42% de la population et 56% des emplois du bassin. Ces territoires font l'objet de Stratégies Locales de gestion des risques d'inondation élaborées et mises en œuvre en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés (collectivités, État, gestionnaires des réseaux, associations...). La Rochette n'est pas située sur un TRI. Les évolutions apportées au plan local d'urbanisme n'entrent pas en contradiction avec les orientations du PGRI, les secteurs de modification ne sont pas concernés par des risques d'inondation .

03.8. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE). Le SRCE, élaboré conjointement par l'État et la Région, constitue un document de cadrage de référence. Il comporte un volet identifiant l'ensemble des composantes de la TVB (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, composante verte et composante bleue), les mesures contractuelles mobilisables pour préserver ou restaurer les continuités écologiques ainsi que les mesures prévues pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du schéma. Le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise à l'amélioration ou au rétablissement de leurs fonctionnalités.



- **Continuités écologiques**
  - Des réservoirs de biodiversité (massifs forestiers),
  - Des corridors de la sous-trame bleue en partie fonctionnels (liés à la Seine)
  - Des corridors fonctionnels de la sous-trame arborée

- **Éléments fragmentant**
  - Infrastructures fragmentantes
  - Obstacle/risques de collisions

  => RD606 et voie ferrée

Carte des composantes du Schéma Régional de Cohérence Écologique

Pour la commune, le SRCE a mis en exergue plusieurs objectifs :

- Préservation des réservoirs et des milieux humides (dont les secteurs de concentration de mares et de mouillères) ;
- Corridors à préserver : le long de la Seine (corridors alluviaux en contexte urbain), et corridor de la sous-trame arborée ;
- F : connexion entre les forêts et les corridors alluviaux à préserver/restaurer ;
- Des éléments fragmentant à traiter en priorité : traversée de la RD606

Les évolutions apportées par la modification n'intersecte avec aucune des composantes de la trame verte et bleue du SRCE.

Ainsi, le projet de modification s'inscrit dans les orientations du SRCE ; le projet de forêt urbaine venant développer des corridors fonctionnels et une trame verte supplémentaire.

03.9. COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL DE L'AGGLOMÉRATION DE MELUN VAL DE SEINE

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Établi pour 6 ans, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- L'amélioration de la qualité de l'air ;
- La réduction des consommations d'énergie ;
- Le développement des énergies renouvelables.

Les élu(e)s de l'Agglomération Melun Val de Seine ont adopté à l'unanimité le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de l'agglomération à l'occasion de la séance du conseil communautaire du 23 janvier 2017.

Document stratégique pour répondre à l'enjeu du changement climatique, le PCAET de l'Agglomération a défini 10 grands objectifs classé en 3 grands axes :

- **AXE 1 : Une collectivité exemplaire**
  - 1/ promouvoir et développer un patrimoine sobre et efficace
  - 2/ mieux consommer et limiter la production de déchets
  - 3/ améliorer la mobilité des agents
- **AXE 2 : Vers un territoire durable**
  - 4/ aménager durablement le territoire
  - 5/ inciter à la réhabilitation et la construction d'un habitat durable
  - 6/ promouvoir une mobilité durable
  - 7/ améliorer le mix énergétique
- **AXE 3 : Vers une concertation de toutes les parties prenantes**
  - 8/ prolonger l'action de la CAMVS via ses délégataires
  - 9/ accompagner les acteurs du territoire
  - 10/ Amplifier, animer et évaluer le PCAET

En ce sens, la modification du plan local d'urbanisme ne vient pas contrarier les objectifs affichés par le PCAET communautaire.

03.10. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Île-de-France a approuvé, lors de sa séance plénière du 30 avril 2024, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) révisé pour la période 2024-2030.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe pour 6 ans, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

«Cet objectif constitue une contribution minimale à l'impératif régional de produire chaque année 70000 nouveaux logements. A ce titre, il doit être considéré comme une référence à prendre en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire» .

Le document régional organise 3 axes pour piloter la politique régional en matière de logements et d'hébergement :

- Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux.
- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes.
- Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers

une solution adéquate d'hébergement ou de logement.

Les objectifs en matière d'habitat sont à prendre en compte en fonction de leur déclinaison territoriale, à l'échelle des EPCI, dans le cadre des PLH et à l'échelle communale, dans le cadre des PLU, ceux-ci devant être compatibles avec les PLH.

La compatibilité du PLU avec le SRHH et le PLH a été renseigné dans le rapport de présentation du PLU opposable et complété dans le présent rapport. Les objectifs de production de logements ne sont pas remis en cause par la modification.

De fait, la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de La Rochette n'entre pas en contradiction avec, les orientations du SRHH.

04
MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE AUX CONSULTATIONS LÉGALES

04.1.
LES MODIFICATIONS PRISES EN COMPTE SUITE À L'AVIS DES PPA FORMULÉS

Lors de la notification du projet de modification n°1 du PLU de la commune de La Rochette, seules les Personnes Publiques Associées suivantes ont formulé une ou plusieurs remarques. Le tableau suivant fait état des remarques prises en compte par la commune consécutivement à la phase d'enquête publique.

PPA	Remarques	Prise en compte dans la présente procédure
Conseil Départemental	Il est demandé à ce que le règlement de la zone UB précise qu'aucun accès ne soit autorisé depuis la RD606.	Considérant que la partie Ouest de la RD est occupée par le tènement foncier du Grand Monarque avec un accès déjà existant, le PLU ne peut interdire l'accès sur la RD606. En effet, l'accès existant sur la RD est le seul point d'accès possible. Ainsi, le règlement écrit est modifié en ajoutant au sein de la zone UB : **Article 10. Accès** 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. 2. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu. 3. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, ...) 4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 5. Aucun accès nouveau depuis la RD 606 n'est autorisé au sein du seul secteur UBd1.
Ville de Melun	Aucune observation	Sans objet
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Aucune observation	Sans objet
Chambre d'Agriculture	Aucune observation	Sans objet
ABF	L'ABF a formulé de nombreuses observations qui sont sans rapport avec la présente modification.	La ville entend prendre en compte certaines de ces remarques lors de la prochaine révision du PLU.
SNCF	Aucune observation	Sans objet
Préfecture	La délibération d'approbation de la présente modification devra indiquer que la commune souhaite appliquer les nouvelles dispositions sur les destinations et sous-destinations issues du décret n°2023-195 du 22 mars 2023.	La procédure viendra viser le décret et son arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme dans le cadre de la délibération d'approbation.

	De manière générale, concernant le stationnement, il convient de procéder sur l'ensemble des zones à la prise en compte du PDMIF notamment pour les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage de bureaux, les constructions à usage du commerce, d'artisanat et d'activités de services ainsi qu'à la prise en compte les évolutions réglementaires apportées par la loi Huwart du 26 novembre 2025 (articles L 151-30 à L 151-36 du code de l'urbanisme) : · la prise en compte de la dernière version de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme ; · la prise en compte des plafonnements du stationnement au sein des périmètres de 800 mètres ; · la prise en compte des plafonnements du stationnement au des destinations d'hébergement et de logements spécifiques ; · faire référence à l'annexe 6 concernant le stationnement des cycles sans oublier de faire référence à l'arrêté du 30 juin 2022.	Le dossier a été rédigé préalablement à la promulgation de la Loi Huwart. Pour autant, la commune prend en compte les éléments de ladite loi ainsi que les prescriptions du PDMIF. Ainsi, le réglement écrit est modifié de la façon suivante : **Article 9. Stationnement** 2. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, les obligations en matière de stationnement telles que définies ci-après sont réduite de 30% au minimum, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ou si une aire de covoiturage existe dans l'environnement immédiat de l'opération. Pour les zones et secteurs concernés par le rayon des 800 mètres autour de la gare, les mentions suivantes ont été ajoutées dans le réglement : - Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il ne peut être demandé plus de 1 place de stationnement par logement. - Dans un rayon de 800 m autour de la gare de Melun, il ne peut être demandé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour : > les constructions à vocation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, > les logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues par la réglementation en vigueur ; > les logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire ; > les logements-foyers Par ailleurs, le règlement a actualisé les règles de plafonnement introduites par la Loi Huwart (en dehors du rayon de 800 m) : - Il ne peut être demandé plus de une place de stationnement par logement pour : > les constructions à vocation de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, > les logements locatifs intermédiaires faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'État, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues par la réglementation en vigueur ; > les logements faisant l'objet d'un bail réel et solidaire ; > les logements-foyers - Il ne peut être demandé plus de 0,5 place de stationnement par logement pour : > les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées > les résidences universitaires, Nota : conformément à l'article R.151-46 du code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement d'un établissement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Enfin, la mention (cf annexe 6) est précisée pour les chapitres dédiés au stationnement pour les vélos + mention de l'arrêté du 30 juin 2022 dans le titre de l'annexe 6.
	Il conviendrait néanmoins d'actualiser les données affichées concernant le pourcentage de logements sociaux (23,7% au 01/01/2023 pour un objectif de 25%). Pour information, la commune de la Rochette présente au 1er janvier 2025, un taux de logements sociaux de 28,2 %.	La notice a été modifiée pour tenir compte de ces dernières données.

	Les deux emplacements réservés créés dans le cadre de la modification doivent êtres délimités sur le plan de zonage. (Article R 151-34 du CU). Les destinations et la collectivité bénéficiaire doivent aussi y figurer.	Les emplacements réservés sont bien représentés dans le document graphique et écrit comme en atteste la notice. Il semblerait que le périmètre surfacique de l'OAP soit, pour des raisons techniques, venu passer au-dessus du surfacique des emplacements réservés. Ce point sera corrigé. Le règlement écrit, indissociable du règlement graphique, précise déjà les destinations et la collectivité bénéficiaire (article 6 page 7 du règlement écrit). Un tableau de rappel sera néanmoins être ajoutés sur les règlements graphiques.
	Pour l'OAP Impasse du château, en termes de mixité sociale, la notice indique que le programme résidentiel comportera une vingtaine d'unités (dont 10 logements locatifs sociaux). Le nombre de logements locatifs sociaux devra apparaître sur l'OAP.	L'OAP viendra préciser que le programme devra comporter 10 logements locatifs sociaux.
	page 5 : Il est noté que la notice est une des composantes du dossier de « déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU ». Il convient de se référer à la procédure de modification de droit commun, objet de la présente procédure.	Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée.
	page 7 : dans la partie « rappel de la procédure » il convient d'indiquer la date d'approbation du PLU.	Le blanc a été complété par la date qui est rappelée 4 lignes plus bas, page 7.
	page 42 et suivantes : le tableau des orientations réglementaires du SDRIF-E est à compléter. En effet des termes sont manquants (numéro des orientations, renvoi des remarques etc ..).	Des corrections seront apportées sachant que la procédure n'a repris que les OR précisées par le SDRIF-explorer (ajout des OR72, OR81 et OR95). Par ailleurs, dans le cadre d'une modification, il n'y a pas d'obligation à intégrer les 150 orientations réglementaires du SDRIF-E dans le cadre de la prise en compte de la compatibilité. Ce travail sera fait dans le cadre d'une future révision sachant que la Loi laisse un délai réglementaire de 3 ans à la commune pour rendre son PLU compatible avec le document régional.
	Le règlement modifié demande aux pétitionnaires la mise en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques et notamment des clôtures ayant une certaine perméabilité. Il serait pertinent de préciser les modalités concrètes permettant de garantir cette perméabilité écologique.	**Article 7. Caractéristiques des clôtures** 9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. Les bas de clôture doivent présenter a minima une ouverture ponctuelle de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.
	L'aplat de la légende EBC n'apparaît pas de manière identique sur le plan de zonage.	Il s'agit d'une erreur de légende qui a été corrigée.
	Concernant le plan de zonage, la modification identifie un classement EBC à l'ouest de la zone Ubd1, secteur du Grand Monarque, qui n'existe pas au PLU approuvé. Une bande de protection de lisière est également matérialisée. Il convient de justifier cet ajout dans le dossier de modification.	Une réunion auprès de la DDT (Madame CARRICO et Madame CLAVIAUD-DAVERIE) a eu lieu en date du 15 avril 2024. Au cours de cette réunion, un point a été consacré à l'arrière de l'hôtel du Grand Monarque. Après présentation du projet de modification, et s'appuyant sur la base de données 'Formation végétale BD Foret V2', la DDT a affirmé que le fond du jardin devait faire l'objet dans sa totalité par la protection de lisière forestière de 50 m. Elle n'accepte donc pas qu'aucune lisière ne soit matérialisée sur ce secteur. La DDT juge que malgré le fait que la zone soit classée en UBd1, la zone ne constitue pas un site urbain constitué (SUC) sur les parties arrières et donc la bande de 50 m s'impose à partir de la ré-délimitation des boisements. Compte tenu des projets de reprise, il n'était pas possible rendre inconstructible la totalité du parc-jardin de l'hôtel, compte tenu aussi, de la zone non aedificandi de 75 m en front de rue. Un compromis a été considéré de prendre partiellement des EBC+lisière de 50 m afin de conserver un tènement foncier exploitable pour le repreneur. Une partie de la notice a ainsi été complétée pour justifier cet ajout (partie 02.1.7).

04.2.
LA PRISE EN COMPTE DES AVIS FORMULÉS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 mai 2026 au 26 juin inclus, seuls quelques administrés ou porteurs de projets se sont exprimés. Bien que de nombreux sujets étaient hors sujet au regard de la procédure menée, la commune a validé les modifications suivantes :

- Concernant le sujet des équipements sportifs présents au sein de la zone d'OAP, la mairie a souhaité ajouter la mention équipements sportifs au sein des sous-destinations autorisées, mention qui avait été oubliée ;
- la période du périmètre de gel dans le cadre du PAPAG a été ajoutée au sein des pièces réglementaires du PLU (règlement écrit + règlement graphique) ;
- enfin, la commune a répondu favorablement aux demandes pour le secteur UBc, à savoir :
  - afin de mieux anticiper les besoins en matière de stationnement des vélos notamment l'alinéa 5 de l'article 5. Implantations des constructions est modifié de la façon suivante : pour le seul secteur UBc, les constructions annexes (garage, abris de jardin, ...) et les locaux techniques de moins de 100 m² d'emprise au sol peuvent être implantés en bordure des voies et emprises publiques. La hauteur de ces annexes est plafonnée à 3,50 mètres maximum.
  - l'article 7. Caractéristiques des clôtures est amendé afin de corriger l'oubli de la nouvelle zone UBc : Dans les secteurs UB, UBc et UBb ;
  - enfin l'article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions est complétée afin de prendre en compte la diminution des emprises constructibles suite à la réalisation de la forêt urbaine : Dans le seul secteur UBc, au moins 50% des espaces libres de toute construction, accès ou encore stationnement sera végétalisé. En outre, le projet doit respecter un minimum de 20% de pleine terre ou de surface éco-aménagée. Dans le cadre de l'application de surface éco-aménagée, les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation comme les dalles de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...) ainsi que les espaces verts sur dalle (espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm) comptent pour 0,5 de pleine-terre. Dans le cas de l'application de surfaces éco-aménagées, il est demandé un minimum de 10% de pleine-terre.

Nota : parallèlement à l'introduction de la notion de surface éco-aménagée, le lexique a été complété par l'ajout de la définition de la pleine-terre.

Enfin, la commune a apporté des compléments au tableau page 38.

Dans son rapport en date du 15 juillet 2026, le commissaire enquêteur a émis, dans ses conclusions, un avis favorable à la procédure de modification n°1 du PLU de la commune.

ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2, rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

LA ROCHETTE
Ville de Seine-et-Marne (77)

PLAN LOCAL
D'URBANISME

02

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION#1 PRESCRITE LE :	**11/05/2023**
MODIFICATION#1 APPROUVÉE PAR DCM LE :	**05/10/2026**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal
Le Maire, Pierre **YVROUD**

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

SOMMAIRE

PRÉAMBULE p.04

01 - CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU p.05

01.1. CONTEXTE COMMUNAL p.05

01.2. PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU ASSUJETTI À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE p.06

01.2.1. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE p.07

01.2.2. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT p.08

01.2.3. ÉVOLUTION DE L'OAP DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER p.11

02 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET p.15

02.1. PRÉSENTATION DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER p.15

02.1.1. CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN p.15

02.1.2. RÉSEAU DE DÉPLACEMENT ET CIRCULATION p.16

02.1.3. TISSU BÂTI LIMITROPHE p.16

02.2. NUISANCES SONORES AU VOISINAGE DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER p.17

02.2.1. CLASSEMENTS SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT p.17

02.2.2. AMBIANCES SONORES DU SECTEUR p.19

02.2.3. ÉCHELLE DES NIVEAUX SONORES p.20

02.2.4. RÉGLEMENTATION ACOUSTIQUE EN VIGUEUR p.21

02.2.5. ÉTUDE D'IMPACT ACOUSTIQUE – ETAT INITIAL p.22

03 - COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR p.24

04 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT : NUISANCES SONORES ENVIRONNANTES ET EXPOSITION DES POPULATIONS AU BRUIT p.27

05 - MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION DES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES RELATIVES AUX NUISANCES SONORES

05.1. RAPPEL DES MESURES D'ÉVITEMENT p.31

05.2. MESURES DE RÉDUCTION À PRENDRE p.31

06 - SOLUTIONS ALTERNATIVES ÉTUDIÉES AU REGARD DES NUISANCES SONORES p.33

07 - INDICATEURS DE SUIVI p.35

08 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE p.36

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Rochette a été approuvé le 26 novembre 2018. Depuis, celui-ci a fait l'objet d'une seule mise à jour des annexes du PLU (intégration du RLP) le 11 décembre 2019.

Une première procédure de modification du PLU, menée sous l'autorité du Maire de la commune, cette dernière étant compétente en matière de d'urbanisme, a été prescrite par arrêté du 11 mai 2023. Elle est rendue nécessaire pour :

- effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;
- apporter des modifications à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue Honoré Daumier ;
- prendre en considération les derniers décrets et arrêtés relatifs aux destinations et sous-destinations ;
- engager la réflexion sur une étude d'entrée de ville sur la RD 606 ;
- mettre à jour des annexes du PLU.

Cette procédure de modification du PLU a fait l'objet d'une demande d'avis conforme après examen au cas au cas auprès de la MRAe d'Île-de-France le 10 septembre 2024. Dans sa décision délibérée n° AKIF-2024-089 du 5 novembre 2024, la MRAe a assujetti la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale.

A l'appui de compléments d'informations apportés par la commune (étude acoustique et évolutions du projet), une seconde demande d'avis conforme après examen au cas au cas a été faite auprès de la MRAe d'Île-de-France le 22 mars 2025. Dans sa décision délibérée n° AKIF-2025-035 du 21 mai 2025, la MRAe a assujetti la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale de l'exposition au bruit des futurs habitants concernés par l'OAP Honoré Daumier, considérant que les autres évolutions portées par la procédure de modification n'appellent pas de remarques de l'Autorité environnementale.

Il est à rappeler ici :

- que le PLU approuvé le 26 novembre 2018, a fait l'objet d'une évaluation environnementale réglementaire au titre de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme,
- et que le PLU opposable a acté l'urbanisation en zones urbaines UBb et UCb du secteur Honoré Daumier, celui-ci faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le rapport de présentation du PLU opposable sera donc ici complété par l'exposé des motifs de changements apportés par la modification du PLU (R.151-5), et l'évaluation environnementale sera actualisée de façon proportionnée aux effets de la mise en œuvre de la modification ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée (R.151-3).

Tel que demandé par la MRAe, l'objectif spécifique poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale, objet de ce rapport, concerne l'analyse des effets du projet de PLU modifié sur l'exposition au bruit des futurs habitants concernés par l'OAP Honoré Daumier.

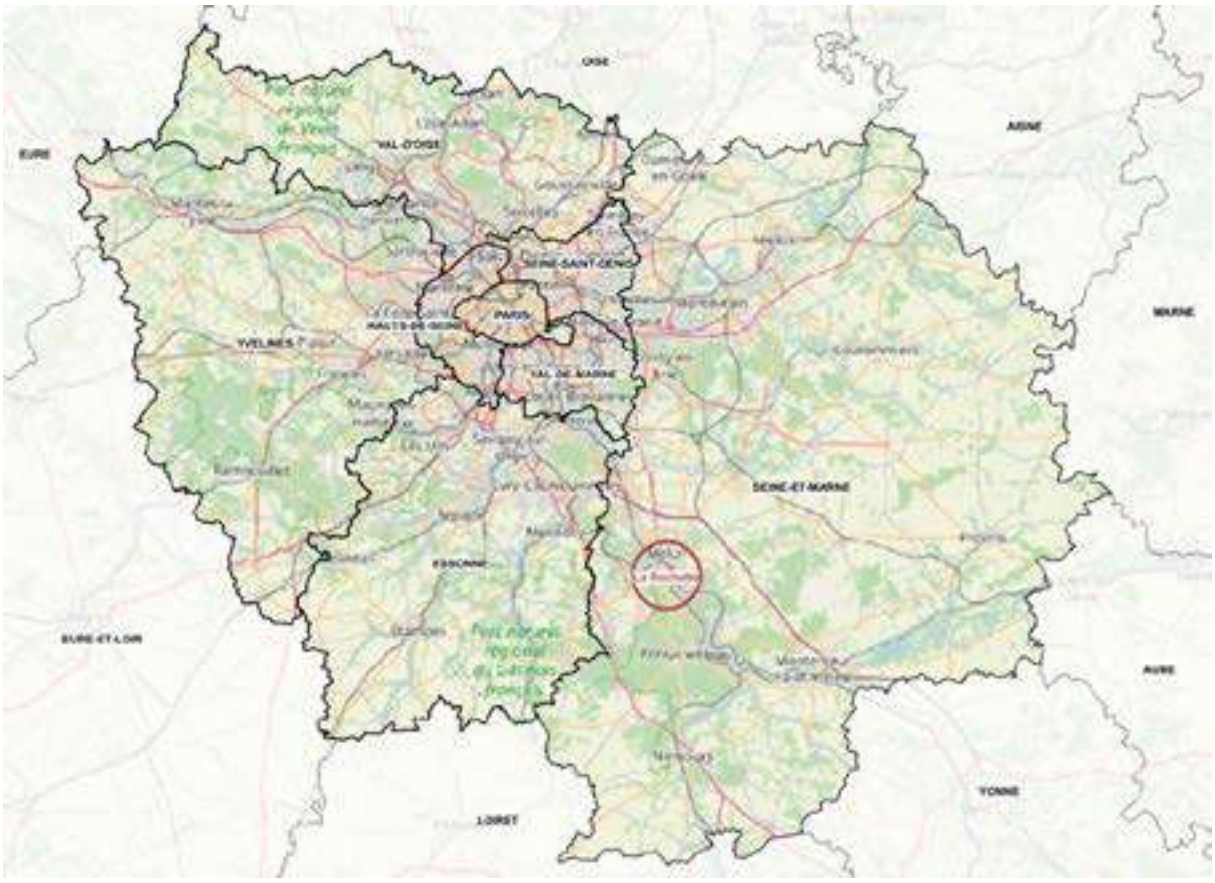
01
CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION

01.1.
CONTEXTE COMMUNAL

La commune de La Rochette est localisée au sud-ouest du département du Seine-et-Marne, à environ 65 km de Paris et limitrophe de Melun, pôle centre de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.
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 et le pôle de Melun, la présence d'un réseau de transport stratégique et les premières zones d'activité majeures de Seine-et-Marne ;
- à l'est, la Seine et ses abords, mêlant préservation et développement urbain dans un cadre de vie de qualité.

La Rochette compte 3 919 habitants au dernier recensement de l'Insee (2022) pour une superficie de 5 860 hectares. Elle jouxte les communes de Melun, Vaux-le-Pénil, Livry-sur-Seine, Chartrettes, Bois-le-Roi, Fontainebleau et Dammarie-les-Lys.



Localisation de La Rochette en Île-de-France

01.2.
LE PROJET DE MODIFICATION N#1 DU PLU ASSUJETTI À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les objectifs de la procédure de modification du PLU de La Rochette impliquent la modification de plusieurs documents constitutifs de celui-ci : le règlement graphique de zonage (pièce n°4.1 et n°4.2), le règlement écrit (pièce n°5), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ainsi que les annexes.

Considérant que les évolutions portées par la procédure de modification, autres que celles relatives aux modifications du secteur Honoré Daumier, ne sont pas soumises à évaluation environnementale, le lecteur pourra se référer à ces évolutions dans la notice explicative jointe au rapport.

Sont ainsi exposées ci-après les seules évolutions du règlement (graphique et écrit) et de l'OAP du secteur Honoré Daumier pour y permettre sur sa pointe Nord la réalisation d'un programme immobilier collectif.

Localisation du secteur modifié de l'OAP Honoré Daumier à La Rochette

01.2.1.
ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

➔ **Évolutions apportées au plan de zonage**

AVANT	APRÈS

Une des principales modifications du plan de zonage tient à la création d'un nouveau secteur qui doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme immobilier : la création du secteur UBc.

La zone UCb et la zone UBb présentes au sein du périmètre OAP (en violet) ont fait l'objet de projets immobiliers déjà réalisés ou en cours. Le solde urbanisable correspond uniquement à la pointe nord de l'OAP. Afin de permettre l'opération envisagée, ce solde à construire a été reclassé en secteur UBc.

➔ **Évolutions apportées au plan des hauteurs**

La création du nouveau secteur UBc entraine de facto une modification de la pièce 4.2 du plan local d'urbanisme de la commune. Initialement, cette zone était réglementée par une hauteur maximale de 3,00 mètres. Cette faible hauteur était, à l'époque, justifiée par la volonté de mettre en place des jardins familiaux rendus impossibles du fait de la pollution des sols.

Aujourd'hui, la philosophie a quelque peu évolué même si elle ne remet pas en cause la volonté de création d'espace vert public. En effet, la zone sera dorénavant réglementée avec une hauteur maximale de 21,00 mètres au point le plus haut et R+4+attique maximum.

AVANT	APRÈS

01.2.2.
ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

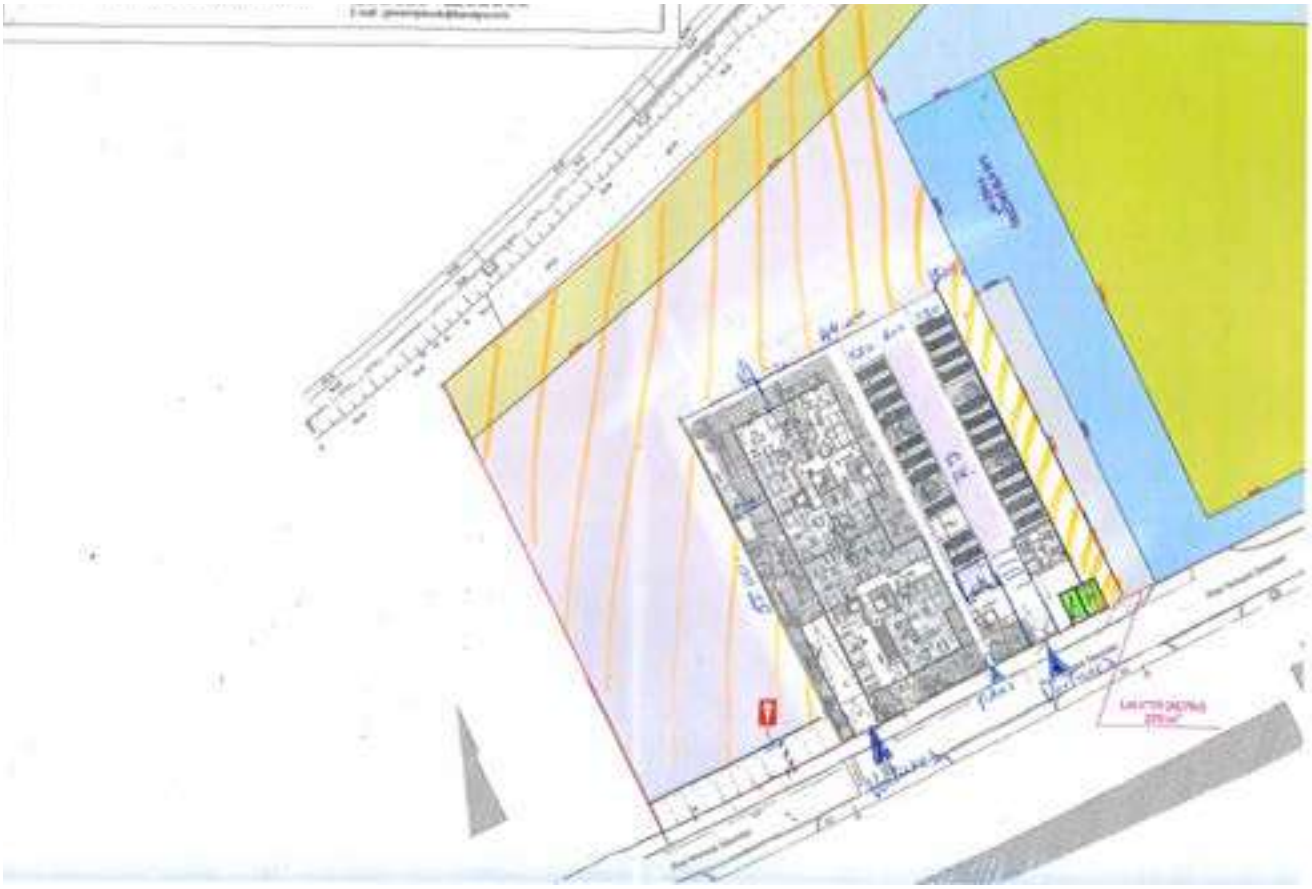
Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimes, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont plus importants.

➔ Introduction d'un nouveau secteur en zone UB : le secteur UBc

En lien avec la mise en place du nouveau secteur afin d'y prévoir un programme d'accession afin de mieux équilibrer le tissu urbain en lien avec les projets immobiliers réalisés dans la zone UBb. Cet enjeu conduit à revoir la rédaction de l'article 3 de la zone UB de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale	**Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale**
1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.	1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux, à l'exception du seul secteur UBc.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles visant à proposer un parti d'aménagement (cf. plan suivant), plan validé par la ville dans le cadre d'une future consultation, le règlement opposable doit faire un certain nombre d'ajustements.



Plan de masse recalibré suite à évaluation environnementale

En premier lieu, la réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est ajustée en fonction du projet :

AVANT	APRÈS
Par rapport aux limites séparatives : Dans le secteur UBs : 16. Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Exception dans l'ensemble de la zone 17. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.	**Par rapport aux limites séparatives :** Dans le secteur UBs : 16. Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Dans le secteur UBc : 17. Les constructions devront être implantées en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4,00 mètres minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle. Exception dans l'ensemble de la zone 18. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Ensuite, la réglementation portant sur les toitures et couvertures est ajustée afin d'apporter une plus grande diversité architecturale. Afin de renforcer le déploiement de la nature en ville, il est aussi proposé dorénavant de fonctionnaliser les toitures-terrasses.

AVANT	APRÈS
Toitures et couvertures : (...) Dans l'ensemble de la zone : - soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBs : - soit un toit à la mansarde. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa : - soit d'une toiture-terrasse.	**Toitures et couvertures :** (...) Dans l'ensemble de la zone : - soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb, UBc et UBs : - soit un toit à la mansarde. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa : - soit d'une toiture-terrasse. Dans le cas d'une toiture-terrasse, celle-ci doit dans la mesure du possible, être fonctionnalisée en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes : • dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ; • et/ou agriculture urbaine ; • et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ; • et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

En outre, le souhait de la ville de prévoir une « forêt urbaine » sur une partie de la zone UBc (cf. plan suivant) s'accompagne d'une modulation de l'article 8 - traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions : 450 arbres, 20000 vivaces/graminées et 700 arbustes sont prévus (projet ayant obtenu des subventions de l'état, du FEDER et de la Région IDF) :

Plan de la forêt urbaine

AVANT	APRÈS
Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions	**Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions**
1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.	1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Au sein du seul secteur UBc, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
Dans le secteur UBa :	Dans le secteur UBa :
2. Toute construction nouvelle ou extension est interdite.	2. Toute construction nouvelle ou extension est interdite.
Dans l'ensemble de la zone :	Dans le seul secteur UBc :
3. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	3. Au moins 50% des espaces libres de toute construction sera végétalisé. En outre, le projet doit respecter un minimum de 20% de pleine terre.
	Dans l'ensemble de la zone :
	4. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

En dernier lieu, une nouvelle réglementation du nombre de stationnement :

AVANT	APRÈS
Article 9. Stationnement (...) Dans le secteur UBb : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements. **Pour les équipements collectifs à caractère résidentiel et les hébergements :** - Il sera créé une place de stationnement par logement pour les équipements collectifs à caractère résidentiel (notamment pour les résidences étudiantes, les résidences séniors...).	**Article 9. Stationnement** (...) Dans le secteur UBb : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements. **Pour les équipements collectifs à caractère résidentiel et les hébergements :** - Il sera créé une place de stationnement par logement pour les équipements collectifs à caractère résidentiel (notamment pour les résidences étudiantes, les résidences séniors...) Dans le secteur UBc : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins 1,75 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Nota : la création de ce secteur UBc entraine la modification de l'OAP du secteur Honoré Daumier (cf. paragraphe suivant).

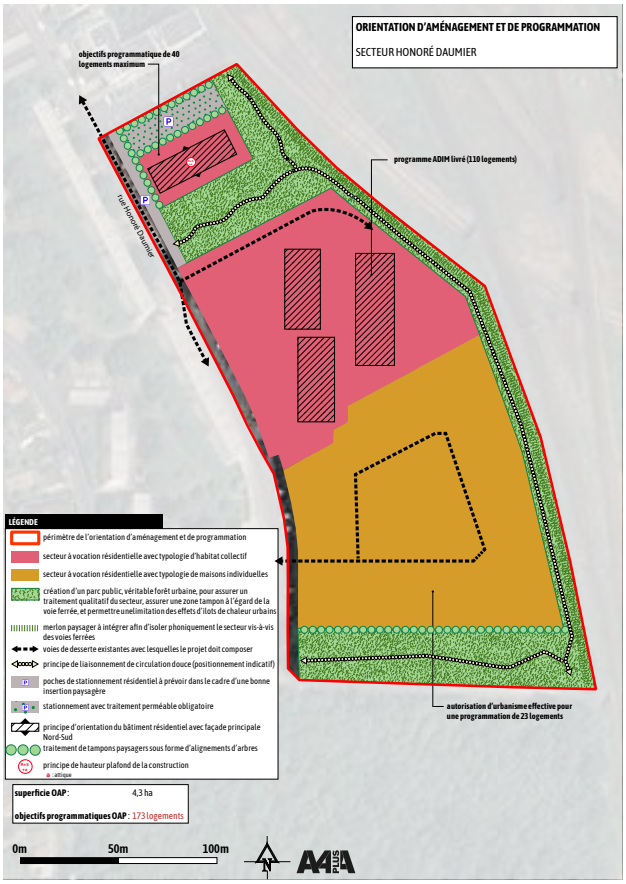
01.2.3.
ÉVOLUTIONS DE L'OAP DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER

En préambule, il convient de noter :

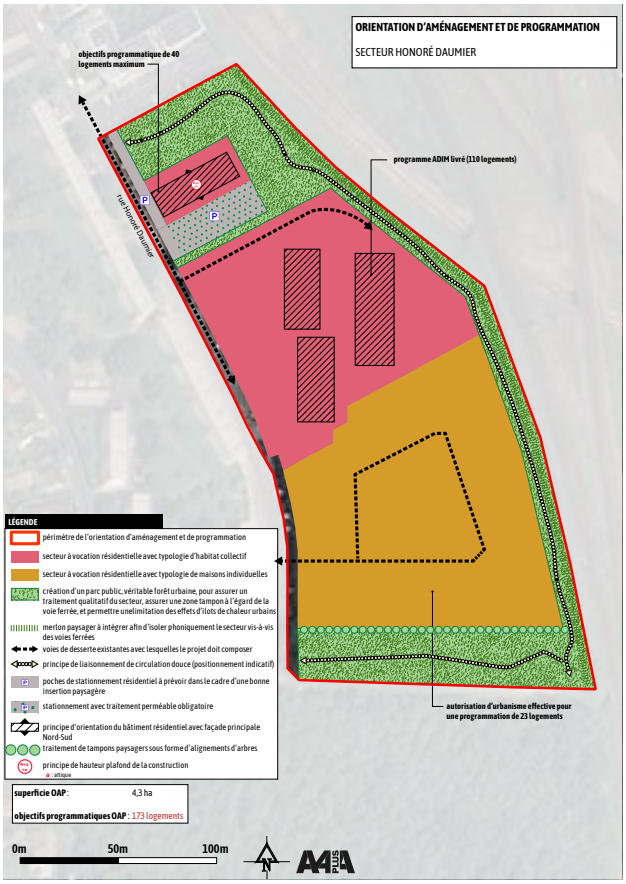
- que la partie centrale de l'OAP est bâtie avec la livraison du projet ADIM avec 110 logements collectifs ;
- que la partie sud de l'OAP a fait l'objet d'un permis de construire de 23 logements délivrés (European Homes), mais dont l'opération de construction n'a pas encore commencé à l'heure de la rédaction du présent rapport.,

Ces programmes restent intégrés au périmètre de l'OAP (demande expresse de la DDT 77 de maintenir l'intégralité du périmètre opposable quand bien même les projets étaient réalisés ou en cours).
Dans le cadre de cette OAP modifiée, la procédure place le projet de forêt urbaine ainsi que le programme immobilier de moins de 40 logements (35 logements selon les propos de la mairie de mars 2025) en 100% accession au cœur du dispositif de l'OAP sectorielle de la rue Honoré Daumier.

OAP AVANT EE



OAP SUITE À EE



En plus des modifications de la partie graphique, la partie écrite de l'OAP Honoré Daumier évolue de la manière suivante :

- Paragraphe 1.2. Aménagement et programmation :

☐ Urbanisme et habitat

« Dans ce cadre, l'objectif est d'atteindre une densité d'habitat moyenne de 45 à 50 logements par hectare. Soit environ ~~130~~ 173 logements sur les espaces d'habitat de la zone, localisés sur des secteurs définis. »

« Un 1er secteur (...) Un 2nd secteur (...) Un troisième secteur doit permettre la réalisation d'un programme immobilier d'une quarantaine de logements en accession, mais surtout et principalement, un important parc paysager, la foret urbaine, venant agrémenter le paysage localement, mais aussi développer les îlots de fraicheur sur le secteur Ces emprises végétalisées et paysagées viendront marquer une frontière lisible avec le secteur 1 récemment livré. Au sud du secteur 2, la continuité de la forêt urbaine viendra envelopper d'un écrin végétalisé la totalité de la zone opérationnelle de l'OAP. »

☐ Implantation et caractéristiques du bâti

« Le secteur 3 veillera à s'inscrire dans l'épannelage décroissant du Nord au Sud avec des constructions pouvant aller jusqu'à 21 m et R+4+attique maximum. »

☐ Environnement et espaces de convivialité

(dispositions maintenues)

« Concernant la thématique des espaces de convivialité, le programme doit intégrer la mise en place d'un espace vert (en plus du merlon), sur au moins 5000 m² du terrain d'assiette de l'opération et localisé sur le secteur Nord de l'OAP (secteur 3). Il constitue un espace de respiration visuelle entre le bâti existant et les constructions à venir. Il présente une forme régulière, d'un seul tenant, dont la façade sur la rue Honoré Daumier ne peut être inférieure à 80 m de long.

A cet espace vert s'ajoute la création ~~de jardins partagés~~ d'un second espace vert en partie Sud du secteur 2, le long de l'avenue de Seine, ce secteur étant déjà largement grevé par la bande d'inconstructibilité de 50 m aux abords des bois. »

Nota : Ce 2nd aménagement d'espace vert remplace la mise en place de jardins partagés prévus initialement dans l'OAP opposable (programmation impossible à réaliser compte tenu de la pollution des sols à cet endroit).

« En termes d'accompagnement paysager, un merlon végétalisé doit être mis en place sur la frange Est du site, tout au long des voies ferrées, afin d'en limiter l'impact visuel (et sonore). L'espace doit avoir une largeur minimale de 10 m. Le merlon devra être arboré. De plus, la hauteur de ce dernier et ses caractéristiques techniques précises feront l'objet d'une étude par l'aménageur.

De plus, une bande plantée d'arbres d'essences variées doit être respectée sur les secteurs indiqués au document graphique. Cette espace est de fait inconstructible. »

☐ Santé - Environnement

« La conception sobre et raisonnée d'une construction permet à la fois d'offrir une qualité de vie décente, mais surtout confortable, aux habitants. Dans le même temps, agir sur la forme, l'implantation ou encore l'orientation du bâti permet d'optimiser son autonomie en éclairage naturel, en chauffage naturel, en aération naturelle, et ainsi réduire sa consommation énergétique.

Concernant la conception des logements :

- prendre en compte l'exposition solaire quant à l'implantation des constructions lorsque cela est possible ;
- proposer aux constructions un éclairage et une ventilation naturels des parties communes ;
- proposer une isolation phonique de qualité dès la conception des bâtiments (la zone est concernée par les nuisances sonores de la voie ferrée à l'Est) ;
- prendre en compte le confort thermique des logements et la sobriété énergétique, notamment dans la conception interne des logements et des bâtiments d'équipement ;
- dans le cadre des projets de construction, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés doit être privilégiée. L'emploi de matériaux sobres et participant à la transition environnementale et énergétique est recommandé pour garantir le confort thermique ;
- concevoir les systèmes d'occultation et d'ouverture en fonction de l'orientation pour participer au confort d'été ;
- le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (couleurs claires, à fort albédo).

« Une bonne gestion des déchets permet d'éviter la pollution de l'eau, de l'air, des sols, ... La protection des ressources naturelles est donc au cœur de la gestion des déchets. Avec l'économie circulaire, le déchet devient aussi un levier pour limiter les prélèvements sur les ressources naturelles grâce à l'utilisation de matières recyclées. La consommation en énergie est également diminuée dans ce cercle vertueux. Avec le recyclage et la valorisation, le déchet devient à la fois une véritable ressource et contribue à la protection de l'environnement.

Concernant la gestion des déchets :

- concevoir des espaces communs facilitant la mise en place du tri, y compris des bio-déchets et porter une attention au bon dimensionnement de ces espaces en fonction de la destination de la construction ;
- prévoir, dans les aménagements d'espaces publics à l'échelle des quartiers ou grands projets, des espaces dédiés à des points de collecte de déchets ;
- prévoir, lorsque cela est possible, des aires de présentation bien intégrées dans le paysage, afin de libérer l'espace public et en faciliter sa lisibilité ;
- organiser, lorsque cela est possible, des aires de collecte distincte des déchets organiques afin de favoriser le compostage.

« La proximité du réseau ferroviaire entraîne potentiellement une exposition aux nuisances sonores supérieure aux seuils de vigilance de l'Organisation Mondiale de la Santé. Afin de développer des projets respectueux de la santé des habitants et usagers du territoire, les dispositions suivantes s'appliquent pour tout projet.

Concernant l'exposition aux nuisances et aux pollutions :

- engager toutes les études nécessaires afin de mesurer les niveaux de nuisances et prendre les dispositions utiles ;
- interdire les constructions accueillant des personnes vulnérables/sensibles dans les zones où le niveau sonore est élevé (supérieur à 53 dB) ;
- éviter les constructions de nouveaux équipements sources de nuisances sonores à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles ;
- dans le cas des secteurs fortement impactés par les nuisances sonores, assurer des constructions intégrant une isolation phonique afin de garantir la préservation d'une zone de calme.

« De façon globale, et afin d'éviter l'exposition des populations, habitants et usagers aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores, il est recommandé pour le pétitionnaire dans le cadre de l'élaboration des projets :

- prendre connaissance des bases de données disponibles (BASOL, BASIAS, SIS, etc.) ;
- prendre en compte l'histoire du site dans la définition du projet ;
- le cas échéant, s'octroyer les services et les conseils d'un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués et engager les études nécessaires. »

☐ Gestion des eaux pluviales

« L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux. Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...). »

02
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

02.1.
PRÉSENTATION DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER

02.1.1.
CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

Environnement direct de la zone

Le terrain concerné est un ancien secteur industriel, désaffecté et en cours de reconversion/réhabilitation. Aujourd'hui, il convient de noter :

- que la partie centrale de l'OAP est bâtie avec la livraison du projet ADIM avec 110 logements collectifs ;
- que la partie sud de l'OAP a fait l'objet d'un permis de construire de 23 logements délivrés (European Homes), mais dont l'opération de construction n'a pas encore commencé à l'heure de la rédaction du présent rapport ;
- que la partie nord, objet de la présente modification du PLU, est toujours désaffectée et libre de constructions.

Il est localisé au croisement de la rue Honoré Daumier et de l'avenue de Seine. Il est orienté nord-ouest/sud-est, parallèlement à la rue Honoré Daumier, avec une longueur moyenne de 330 m et une profondeur moyenne par rapport à l'axe Honoré Daumier de 130m. Le tout pour une superficie de 4,08 ha.

Le relief est régulier et plat, facilitant l'aménagement du site. Il en est de même pour l'ensemble des espaces limitrophes.

02.1.2.
RÉSEAU DE DÉPLACEMENT ET CIRCULATION

Le site est encadré par trois tronçons.

A l'Ouest, la rue Honoré Daumier constitue le plus grand axe de déplacement viaire (290 m) et dessert le centre-ville et l'Avenue de Seine. C'est une rue à double sens, avec présence de nombreux riverains. Le stationnement peut poser problème.

Au Sud, l'avenue de Seine, supporte un trafic inférieur à 5000 véhicules par jour en circulation (3899 véhicules par jour en 2007, dont 233 poids lourds). Elle relie la RD 606 au quai de Seine en direction du centre-ville de Melun.

A l'Est, les voies ferrées s'étalent sur une largeur pouvant atteindre 150m. Les lignes « Paris-Lyon- Marseille » et « Corbeil-Melun-Montereau » reçoivent du transport de passagers et de fret.

Les trafics moyens journaliers annuels fournis par SNCF-Réseau en situation actuelle sont de 56 trains de jour et 20 de nuit sur le tronçon 5028.1 et de 138 trains de jour et 13 de nuit sur le tronçon 5012.1.

Réseau de déplacement limitrophe.

02.1.3.
TISSU BÂTI LIMITROPHE

Au Nord, Le terrain est bordé par une zone d'activité réhabilitée en zone résidentielle accueillant des immeubles pour un total d'environ 200 logements.

A l'Ouest, de l'autre côté de la rue Honoré Daumier, s'ouvre un ensemble de logements collectifs regroupés en 7 immeubles de 3 à 4 étages. Ces immeubles bordent un espace de 2,6 ha environ. Ils peuvent atteindre 120m de long et créent un front bâti massif s'imposant à la rue Honoré Daumier.

Au Sud, le bois de La Rochette débute de l'autre côté de l'avenue de Seine.

Rue Honoré Daumier

Avenue de Seine

Le site sert donc d'interface urbaine entre la trame bâtie existante les espaces boisés urbains de La Rochette. A ce titre, il se veut être un espace transitoire tant en termes d'occupation des sols, que d'un point de vue urbain ou architectural. L'aménagement du site doit prendre en compte l'ensemble de ces caractéristiques afin de proposer un espace cohérent avec le tissu dans lequel il s'insère, pour garantir la meilleure intégration possible.

02.2. NUISANCES SONORES AU VOISINAGE DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER

02.2.1. CLASSEMENTS SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Chaque département définit un classement sonore des infrastructures terrestres, qui concerne les principaux axes de circulation (routier et ferré). Pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 modifié,
- la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, sont arrêtés conformément aux dispositions figurant dans le tableau joint à l'arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres concernant la commune date du 8 juillet 2022 ; il désigne :

- la RD 606 classée en catégorie 3 (100 m) et 2 (250 m),
- la RD142, classée en catégorie 3 (100 m),
- et les voies ferrées Paris/Marseille et Corbeil-Essonne/Montereau, classées en catégorie 1 (300 m).

Le secteur Honoré Daumier est éloigné (distance supérieure à 400m) des éventuelles nuisances issues des RD 606 et 142.

Par ailleurs, la zone de projet est éloignée des éventuelles nuisances à l'égard de l'avenue de la Seine. Le projet de l'OAP Daumier (en violet sur la carte suivante) est en effet à plus de 230 mètres de l'axe de l'avenue de la Seine. En outre, cet axe ne fait l'objet d'aucun arrêté d'infrastructures sonores comme en témoigne la carte suivante.

En revanche, l'assiette du secteur de projet est concernée par la catégorie 2 des infrastructures des voies ferrées.

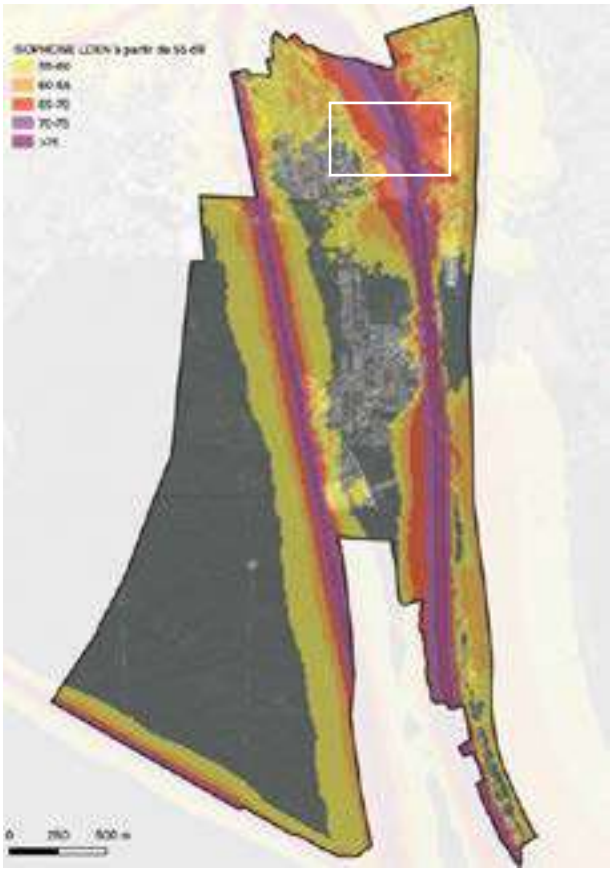
Les secteurs de bruit des emprises routières identifiés par arrêté préfectoral

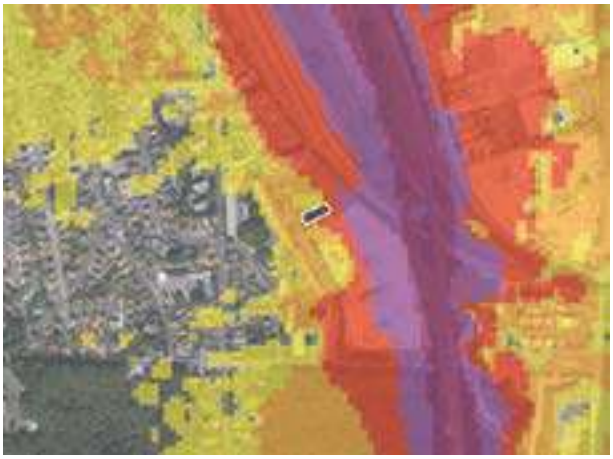
Les secteurs de bruit des emprises ferroviaires identifiés par arrêté préfectoral

Nota : le secteur de projet n'est concerné par aucun Plan d'Exposition au Bruit d'origine aéroportuaire.

02.2.2.
AMBIANCES SONORES DU SECTEUR

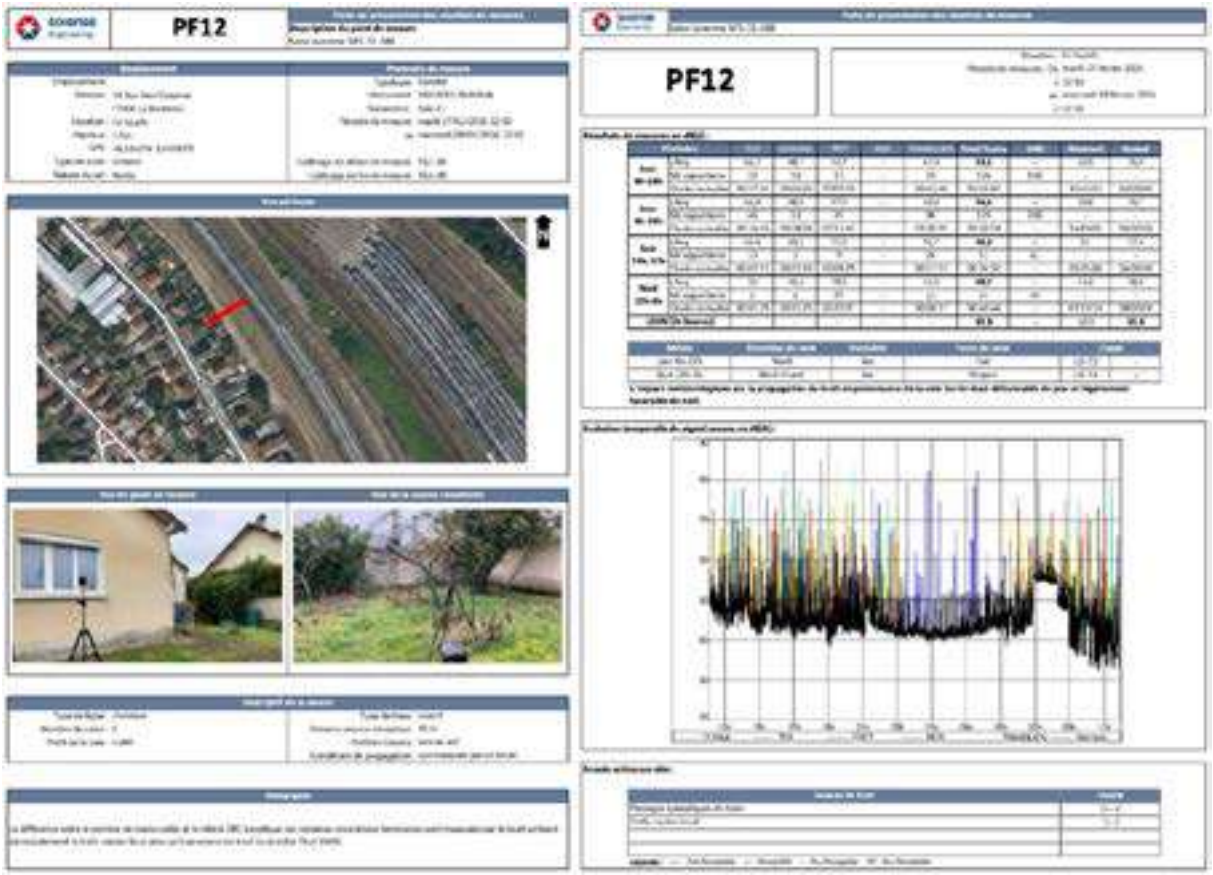
Concernant les infrastructures de transports terrestres, la carte du bruit stratégique de 4ème échéance vient affiner les cartes précédentes :





Ainsi, selon cette carte Lden, le bâtiment projeté sur l'OAP Daumier se situe entre 55 et 70 dB (jaune à rouge).

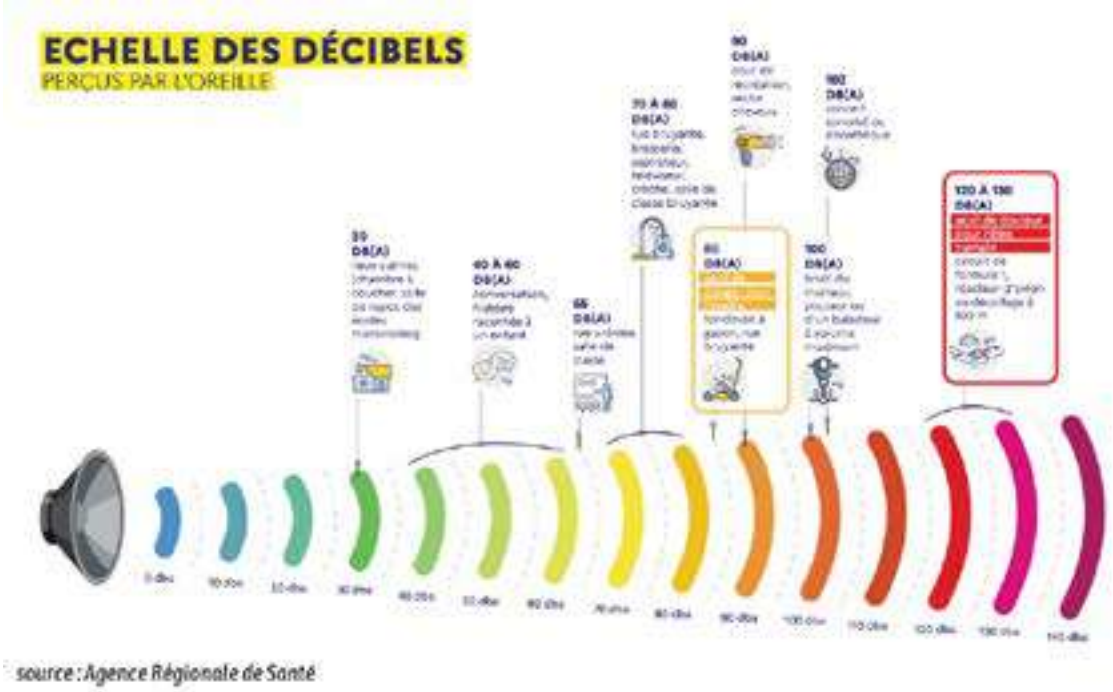
Sur la plateforme Bruitparif, est disponible une mesure d'observation du bruit ferroviaire réalisée en février 2024 pour le compte de SNCF Réseau : point PF12, situé au 19 rue Paul Cézanne à La Rochette, soit à 500 m au nord-ouest du site du projet.



Ces mesures enregistrées à 15 mètres de la source illustrent d'un bruit moyen global sur 24h (Lden) de 61,8 dB(A) et un bruit moyen nocturne (Ln) de 58,9 dB(A).

Pour mémoire, l'implantation du projet Daumier est à 51 mètres de la voie ferrée la plus proche (soit 3,4 fois plus éloigné que le PF12, ce qui conduirait à un ressenti de bruit inférieur au droit du projet).

02.2.3. ÉCHELLE DES NIVEAUX SONORES



02.2.4.
RÉGLEMENTATION ACOUSTIQUE EN VIGUEUR

➔ Constructions nouvelles

Pour les constructions nouvelles, c'est l'arrêté du 23 Juillet 2013 qui fait référence pour la protection acoustique des habitations vis-à-vis du bruit des transports dans l'environnement. L'arrêté modifie celui du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports dans l'environnement.

La valeur minimale de l'isolement acoustique standardisé des logements, indicateur pondéré DnT,A,tr des locaux vis-à-vis de l'espace extérieur, est déterminée de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB.

Ainsi l'objectif d'isolement est fixé par les conditions suivantes pour les constructions nouvelles :

$$D_{nT,A,tr} \geq L_{Aeq,j} - 35 \text{ et } D_{nT,A,tr} \geq 30, \text{ en dB}$$

$$D_{nT,A,tr} \geq L_{Aeq,n} - 30 \text{ et } D_{nT,A,tr} \geq 30, \text{ en dB}$$

où $L_{Aeq,j}$ représente la contribution sonore diurne de la (des) infrastructures(s) terrestre(s) en façade

et $L_{Aeq,n}$ représente la contribution sonore nocturne.

➔ Normes

La norme acoustique NFS 31-010 intitulée « Caractérisation et mesurage des bruits de l'environnement », la norme NFS 31-088 relative au bruit ferroviaire ainsi que la norme NFS 31-085 relative au bruit routier, sont les références en vigueur pour les mesures et analyses acoustiques réalisées.

La norme acoustique NFS 31-133 intitulée « Bruit dans l'environnement - Calcul de niveaux sonores » (dite aussi NMPB 2008) est la référence en vigueur pour les calculs de propagation acoustique des bruits de transports routiers.

➔ Classement sonore des infrastructures terrestres

C'est le classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui impose les contributions sonores prévisionnelles des infrastructures et conditionne ainsi les objectifs réglementaires pour la protection des constructions nouvelles vis-à-vis du bruit de ces voies classées.

➔ Remarque : Seuils de bruits recommandés par l'OMS

L'OMS recommande de réduire les niveaux sonores produits en moyenne par le trafic ferroviaire à moins de 54 décibels Lden (indicateur européen d'exposition au bruit sur 24h) et un seuil d'exposition au bruit nocturne à moins de 44 dB Ln. Même si ces seuils n'ont pas de valeur réglementaire en droit français, ils sont donnés comme référence indicative pour un meilleur environnement sonore.

Les seuils de bruit recommandés par type de source sont résumés dans le tableau suivant :

Recommandations 1999 et 2009 tous bruits confondus	Recommandations 2018 par types de bruit		
Pour éviter toute gêne modérée de jour et en soirée : 50 dB(A) LAeq(6h-22h) **Pour éviter toute gêne sérieuse de jour et en soirée** : 55 dB(A) LAeq(6h-22h)	53 dB(A) Lden	54 dB(A) Lden	45 dB(A) Lden
Pour éviter les troubles du sommeil: Valeur intermédiaire I : 55 dB(A) LAeq(22h-6h) Valeur intermédiaire II : 40 dB(A) LAeq(22h-6h) Objectif de qualité à terme : 30 dB(A) LAeq(22h-6h) **Pour éviter hypertension, infarctus :** 50 dB(A) LAeq(22h-6h)	45 dB(A) Ln	44 dB(A) Ln	40 dB(A) Ln

Seuils de bruit recommandés par l'OMS selon le type de bruit

02.2.5.
ÉTUDE D'IMPACT ACOUSTIQUE - ETAT INITIAL

Le site en projet du secteur Daumier (sous-secteur UBc) à La Rochette a fait l'objet d'une étude d'impact acoustique (voir dossier en Annexe).

➔ **Campagne de mesures acoustiques**

Un état acoustique a été établi à l'aide d'une modélisation numérique de la zone qui s'est appuyée sur une campagne de mesures in situ pour sa validation, mesures réalisées en juillet et août 2025.

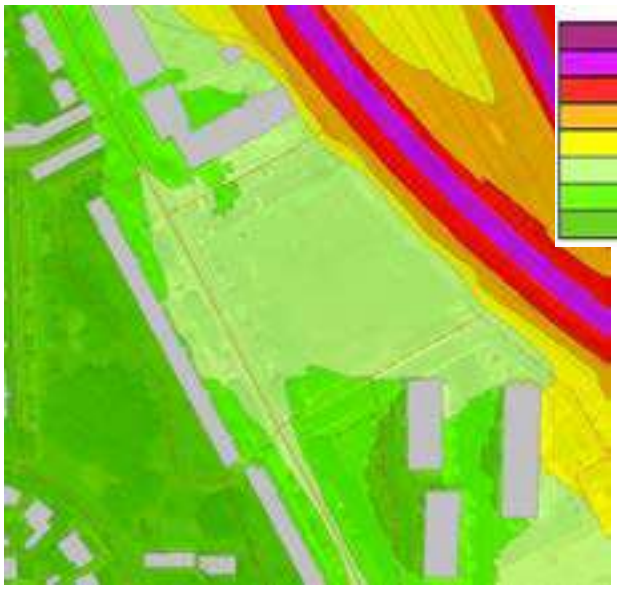
★ point fixe (PF) de 24h, ★ prélèvement (PR) de 1 heure
Zones des positions et durées des mesures acoustiques.

Les niveaux sonores actuels sont globalement représentatifs d'ambiances calmes avec des valeurs diurnes modérées, autour de 50 à 58 dB(A), avec une faible atténuation la nuit puisque l'on a seulement -3 dB par rapport au jour, soient 55 dB(A) nocturnes relevés. Les pics de bruit aux passages de trains peuvent être importants, des valeurs maximales de 70 à 85 dB(A) ont été relevées en fonction de la distance aux voies ; rappelons toutefois que ce sont les niveaux sonores équivalents (LAeq, valeurs moyennes) et non pas les valeurs max qui font référence ici réglementairement.

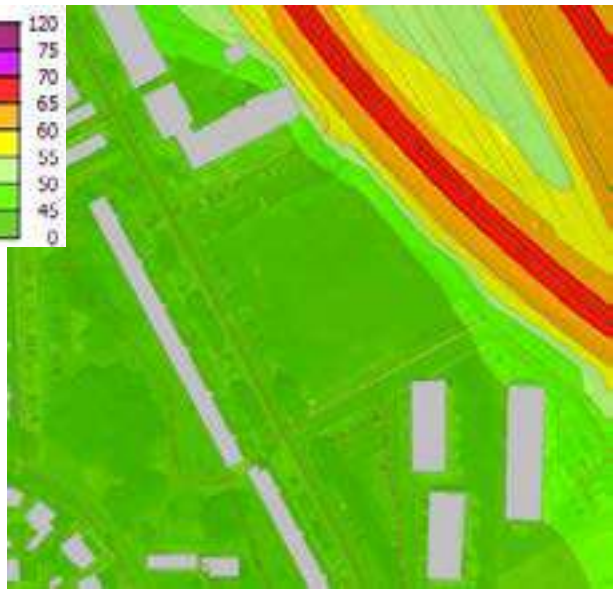
Au sens réglementaire, les niveaux sonores actuels sont représentatifs d'une ambiance sonore modérée pour le site, avec des niveaux sonores inférieurs à 65 dB(A) de jour et inférieurs à 60 dB(A) la nuit.

➔ **Modélisation acoustique initiale**

Les niveaux sonores diurnes et nocturnes en situation actuelle sont calculés à une hauteur constante de 4m par rapport au sol ; ils sont représentés sur les cartes suivantes :



Etat initial - Carte de niveaux sonores diurnes LAeq(6h-22h) estimés à 4m du sol, en dB(A)



Etat initial - Carte de niveaux sonores nocturnes LAeq(22h-6h) estimés à 4m du sol, en dB(A) Seuil OMS en vert foncé (<44/ 45 dB(A))

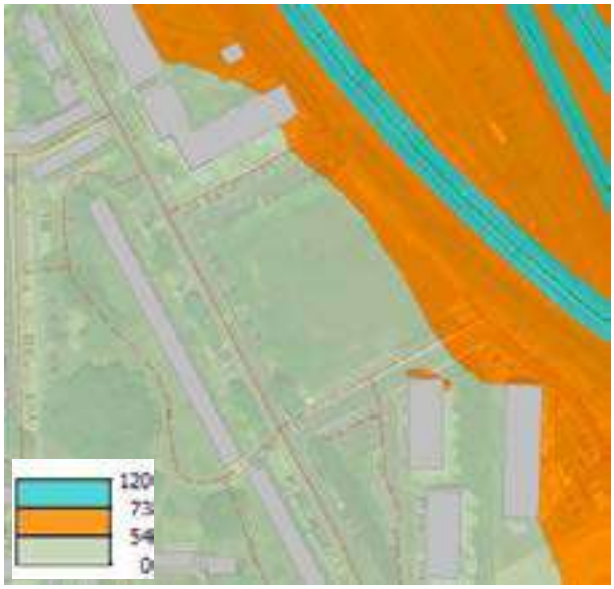
Sur l'ensemble de la zone de projet les niveaux sonores sont réglementairement modérés avec des valeurs LAeq,jour < 65 dB(A) et LAeq,nuit < 60 dB(A).

De jour comme de nuit les niveaux sonores équivalents sur le site sont assez calmes, ils varient autour de 50 à 55 dB(A) en LAeq(6h-22h) et sont à moins de 45 dB(A) en LAeq(22h-6h).

La carte ci-contre donne une représentation des niveaux selon l'indicateur européen Lden pour une comparaison au seuil de 54 dB(A) recommandé par l'OMS.

Les dépassements de seuils de bruit ferroviaire, points noirs de bruit (PNB) potentiels, sont inventoriés au-delà d'une exposition à 73 dB(A) pour cet indicateur ; ils ne concernent pas de bâtiment dans la zone d'étude.

Concernant le respect des seuils indicatifs de l'OMS, la zone de projet se situe majoritairement en dessous des 54 dB(A) recommandés pour l'indicateur Lden ; le seuil de l'indicateur nocturne Ln y est aussi respecté dans une grande partie du secteur, en dessous de la valeur de 44 dB(A) (bruit ferroviaire) ou de la valeur 45 dB(A) (bruit routier).



Etat initial - Carte de seuils Lden OMS et zones de PNB estimés à 4m du sol, en dB(A)

Le volet analyse d'impact du projet est présenté plus loin dans le rapport.

03
COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

En application de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- les schémas de cohérence territoriale (SCOT) - commune non concernée - ;
- les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) - commune non concernée - ;
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes - commune non concernée.

En outre, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, conformément aux termes de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, doit être compatible, s'il y a lieu, avec les documents suivants :

- les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne - commune non concernée ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) - commune non concernée -;
- le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) ;
- les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion - commune non concernée -;
- le plan d'aménagement et de développement durable de Corse - commune non concernée -;
- les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) - commune non concernée -;
- les chartes des parcs nationaux - commune non concernée -;
- les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

Ainsi, en matière de documents d'urbanisme de hiérarchie supérieure avec lesquels le PLU doit s'inscrire en compatibilité, on relève les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région Île de France Environnemental ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île de France ;
- le Programme Local de l'Habitat de la CAMVS ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique ;
- le SDAGE et le PGRI du bassin Seine-Normandie ;
- le SAGE de la Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés.

Parmi ceux-ci, seul le SDRIF-E pose des orientations en matière de lutte contre les nuisances sonores ; l'unique objet de l'évaluation environnementale concernant l'analyse des effets du projet de PLU modifié sur l'exposition au bruit des futurs habitants concernés par l'OAP Honoré Daumier, la compatibilité du projet de modification du PLU est établie ci-après avec le seul SDRIF-E.

➔ Le Schéma Directeur de la Région Île de France Environnemental

La Région Île-de-France est une collectivité territoriale dont les prescriptions d'urbanisme sont considérées comme de rang supérieur à celles de la commune. Le PLU de La Rochette doit donc être compatible avec le SDRIF en vigueur. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIFE) a été approuvé par l'état par décret n°2025-517 du 10 juin 2025. Il s'agit d'un document d'orientation générale qui définit les options fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire et arrête les règles générales qui s'appliquent à chacun de ces objectifs.

Le champ d'application géographique des orientations figure, pour l'essentiel, dans les trois cartes

réglementaires suivantes :

- Maîtriser le développement urbain ;
- Placer la nature au cœur du développement régional ;
- Développer l'indépendance productive régionale.

Parmi les dispositions du SDRIFE, 6 orientations (OR) concernent la lutte contre les nuisances sonores et la réduction de l'exposition des populations aux bruits :

Dispositions du SDRIFE		Traduction dans la modification du PLU
CHAPITRE 3/ VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS		
3.2/ AMÉLIORER LES CADRES DE VIE		
3.2.2/ Réduire l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances		
OR 70	Ne pas accentuer l'exposition des populations aux risques et nuisances.	La modification du PLU a pris soin en premier lieu de mettre en place les bases d'une information efficace quant à l'exposition des biens et des personnes à l'égard des risques et nuisances. La zone de renouvellement urbain UBc est localisée dans des secteurs présentant des nuisances sonores moyennes à fortes. Les constructions doivent nécessairement respecter les normes constructives qui émanent non pas du code de l'urbanisme mais du code de la construction et de l'habitat (isolation acoustique renforcée). Afin de s'inscrire dans une exigence de qualité environnementale, le règlement et l'OAP visent à mieux traiter les enjeux environnementaux et de santé.
OR 71	Des zones calmes doivent être développées. Les espaces naturels ou boisés ouverts au publics, les espaces verts, ainsi que des zones piétonnes ou à la circulation apaisée, peuvent en être les supports.	Le projet prévoit la création d'une « forêt urbaine » et des écrans de verdure pour protéger les populations au sein du site et les piétons le long des axes majeurs (des orientations spécifiques sont dédiées à la qualité paysagère et environnementale pour le secteur Nord de l'OAP) : constitution d'une vraie trame verte à l'intérieur et en lisière des opérations d'aménagement garantissant des zones de calme. L'article 8 du règlement de la zone a évolué en ce sens avec une réduction de 15% de l'emprise au sol et des minima de 50% des espaces libres à végétaliser et de 20% de pleine-terre.
CHAPITRE 5/ AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES FRANCILIENS GRÂCE À DES MODES DE TRANSPORTS ROBUSTES DÉCARBONÉS ET DE PROXIMITÉ		
5.2/ LIMITER LES IMPACTS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT		
5.5.5/ Limiter les pollutions et nuisances		
OR 138	Les nouvelles infrastructures doivent répondre à des exigences élevées de qualité environnementale. Leurs impacts, en termes de bruit et de pollution, doivent être maîtrisés.	Ne concerne pas le projet

OR 139	Les projets d'aménagement à proximité des axes de transports induisant des nuisances sonores et des pollutions doivent limiter les effets de l'exposition à ces dernières et être l'occasion d'améliorer l'existant.	La composition spatiale des OAP comprend des mesures d'agencements des bâtiments et des espaces libres : · en éloignant les logements et leurs façades, en réduisant et renforçant l'isolation acoustique les surfaces exposées aux infrastructures les plus bruyantes, · en implantant un merlon entre les sources de nuisances et le programme de logements, · en y interdisant les équipements accueillant des populations sensibles, · en développant une « forêt urbaine » et des écrans de verdure pour protéger les populations au sein du site et les piétons le long des axes majeurs (des orientations spécifiques sont dédiées à la qualité paysagère et environnementale pour le secteur Nord de l'OAP) : constitution d'une vraie trame verte à l'intérieur et en lisière des opérations d'aménagement garantissant des zones de calme et ventilées.
5.5/ ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DES PLACES AÉROPORTUAIRES		
OR 148	Rechercher la réduction des nuisances et pollutions induites par l'activité aéroportuaire. Les mesures de protection des riverains vis-à-vis du bruit doivent être renforcées, notamment la nuit.	La commune de La Rochette n'est pas concernée.
OR 149	Maîtriser la construction de logements et l'augmentation de population dans les zones soumises aux nuisances définies par les plans d'exposition au bruit des aéroports. Les projets d'aménagement dans les tissus urbains doivent favoriser la réduction de l'exposition de la population aux nuisances aéroportuaires.	La commune de La Rochette n'est pas concernée.

Ainsi, la présente procédure de modification du PLU de la commune de La Rochette s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SDRIF-E relatives au bruit.

04
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT : NUISANCES SONORES ENVIRONNANTES ET EXPOSITION DES POPULATIONS AU BRUIT

Le site de projet Honoré Daumier n'est pas impacté par les niveaux de bruit émanant des infrastructures routières, situées plus à l'ouest ; le site est néanmoins impacté par la catégorie 2 émanant des infrastructures ferroviaires limitrophes à l'Est du site.

Les différentes mesures d'ambiances sonores montrent les valeurs acoustiques suivantes au droit ou au voisinage du site :

Source données	Lden	Ln
Cartes de bruits stratégiques	55 à 70 dB	50 à 65 dB
Mesure 2024 PF12	62 dB	59 dB
Étude acoustique 2025 – mesures	50 à 58 dB	55 dB
Étude acoustique 2025 – modélisation initiale	< 50 à 55 dB	< 45 dB
Recommandations OMS (voie ferrée)	< 54 dB	< 44 dB

Le projet prévoit l'implantation d'un programme immobilier collectif de 40 logements maximum implanté au plus loin possible des voies ferrées sur la parcelle (51 mètres).

L'emprise au sol réglementée à moins de 40% a diminuée de 15% par rapport au PLU opposable.

Selon le plan masse du projet et la cartographie de l'OAP, le bâtiment projeté est orienté O-E, exposant ainsi ses grandes façades au Nord et au Sud et laissant une petite façade exposée à l'Est vers les voies ferrées et l'autre à l'Ouest vers la rue Daumier.

Avec une implantation la plus éloignée des voies ferrées, une emprise moindre et un choix de disposition et d'orientation du projet d'immeuble perpendiculaire aux voies ferrées, le projet intègre en amont des mesures permettant d'éviter une forte exposition des futures populations aux bruits émanant de la circulation ferroviaire.

Le principe d'aménagement d'un merlon paysager en limite Nord-Est de l'OAP a été maintenu ; il contribuera à limiter l'impact sonore des voies ferrées (voir étude d'impact acoustique ci-après).

Favorable à la prise en compte du bruit sur la santé humaine, le projet de modification du PLU inscrit dans l'OAP du secteur Honoré Daumier les dispositions suivantes : « La proximité du réseau ferroviaire entraîne potentiellement une exposition aux nuisances sonores supérieure aux seuils de vigilance de l'Organisation Mondiale de la Santé. Afin de développer des projets respectueux de la santé des habitants et usagers du territoire, les dispositions suivantes s'appliquent pour tout projet. Concernant l'exposition aux nuisances et aux pollutions :

- Engager toutes les études nécessaires afin de mesurer les niveaux de nuisances et prendre les dispositions utiles.
- Interdire les constructions accueillant des personnes vulnérables/sensibles dans les zones où le niveau sonore est élevé (supérieur à 53 dB).
- Éviter les constructions de nouveaux équipements sources de nuisances sonores à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles.
- Dans le cas des secteurs fortement impactés par les nuisances sonores, assurer des constructions

intégrant une isolation phonique afin de garantir la préservation d'une zone de calme. »

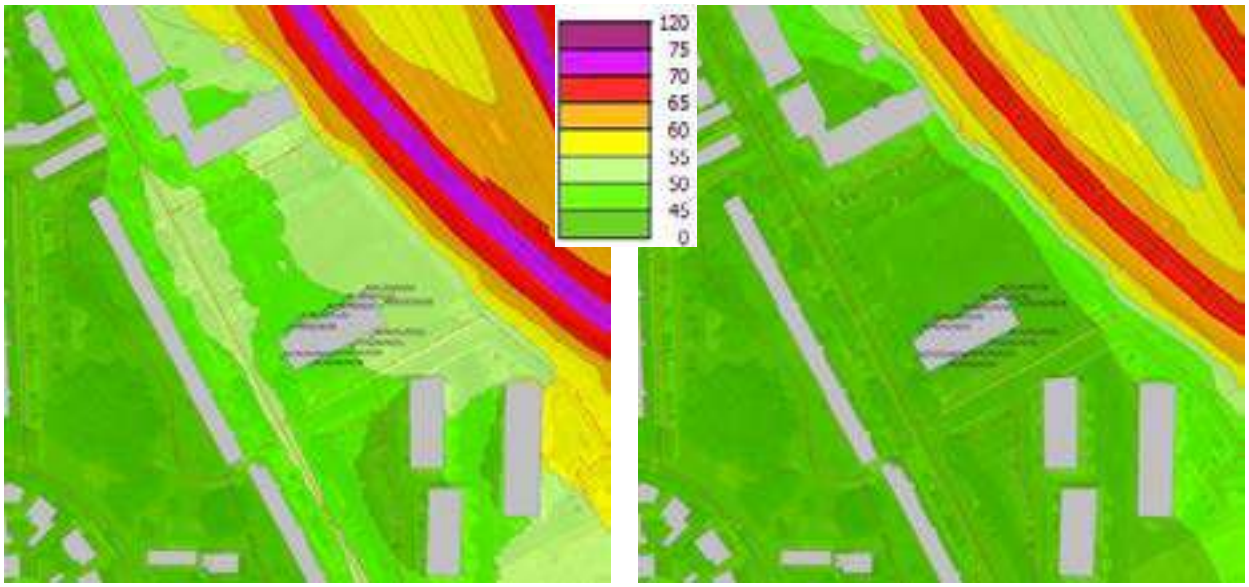
En outre, la ville prévoit **l'implantation d'une « forêt urbaine » sur une épaisseur d'une trentaine de mètres dans la zone UBc de nature à favoriser la biodiversité mais également réduire les bruits environnants** ; cette volonté est traduite dans l'OAP et l'évolution du PLU s'accompagne également d'une modulation de l'article 8 - traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions pour permettre la mise en place de cette zone de respiration et de calme au sein du site (espaces libres végétalisés > 50%, pleine-terre > 20%).

Toutefois, l'atténuation acoustique résultant de la création de cette « forêt urbaine » ne sera effective qu'une fois l'espace boisé constitué et suffisamment dense (atténuation de quelques dB1[1]), aussi l'analyse d'impact s'est attachée à démontrer si les premières mesures d'évitement citées plus haut suffisent à ne pas exposer les futurs habitants à des niveaux sonores susceptibles d'affecter leur santé.

Le site en projet du secteur Daumier (sous-secteur UBc) à La Rochette a fait l'objet d'une étude d'impact acoustique (voir dossier en Annexe).

➔ Impact acoustique réel sur le projet

Le projet a été modélisé à terme en tenant compte des trafics actuels d'une part, et aussi de la situation réglementaire qui intègre le classement sonore des voies ferrées voisines (lignes 5012 et 5028).



Situation de projet - Carte de niveaux sonores diurnes Laeq(6h-22h) estimés à 4m du sol, en dB(A)
Valeurs en façades et par étage RdC / R+1 /.../ R+4.

Situation de projet - Carte de niveaux sonores nocturnes LAeq(22h-6h) estimés à 4m du sol, en dB(A)
Valeurs en façades et par étage RdC / R+1 /.../ R+4.

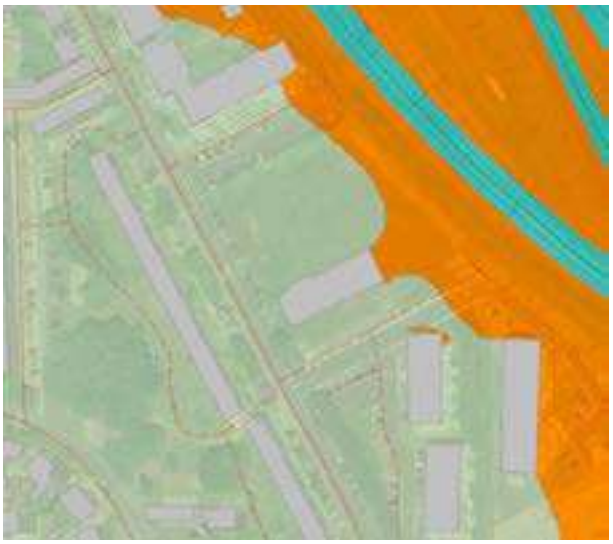
De jour comme de nuit les niveaux sonores équivalents sur le site resteront assez calmes, ils varieront autour de 50 à 55 dB(A) de jour en LAeq(6h-22h) et seront à moins de 45 dB(A) la nuit en LAeq(22h-6h). En façades du bâtiment projeté, les valeurs maximales relevées se trouveront côté Est aux derniers étages, avec 55 dB(A) de jour et 48 dB(A) de nuit.

[1] Defrance, J., Jean, P. et Barrière, N. (2019). Les arbres et les forêts peuvent-ils contribuer à l'amélioration de l'environnement sonore ? Santé Publique, S1(HS1), 187-195. https://doi.org/10.3917/spub.190.0187

La carte ci-contre donne une représentation des niveaux selon l'indicateur européen Lden pour une comparaison au seuil de 54 dB(A) recommandé par l'OMS vis-à-vis du bruit ferroviaire.

La carte ci-contre donne une représentation des niveaux selon l'indicateur européen Lden pour une comparaison au seuil de 54 dB(A) recommandé par l'OMS vis-à-vis du bruit ferroviaire.

Concernant le respect des seuils indicatifs de l'OMS, la zone de projet se situera majoritairement en dessous des 54 dB(A) recommandés pour l'indicateur Lden ; cette valeur de 54 dB(A) sera atteinte ou légèrement dépassée sur la partie Est du bâtiment en projet. Le seuil de l'indicateur nocturne Ln y sera aussi respecté dans une grande partie du secteur ; la valeur de 44 dB(A) sera atteinte et dépassée sur la partie Est du bâtiment projeté.

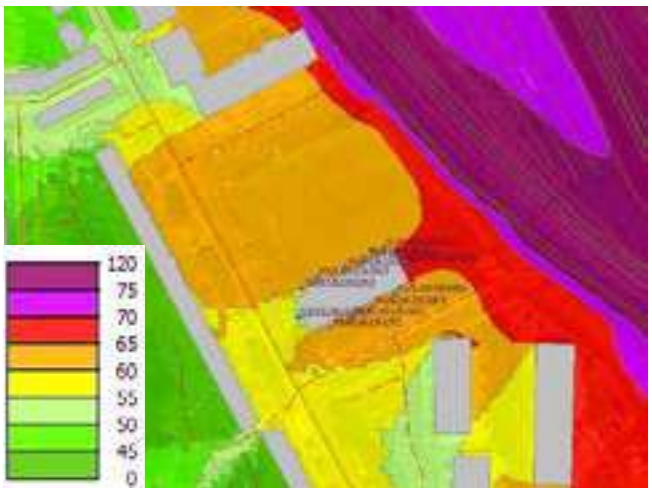
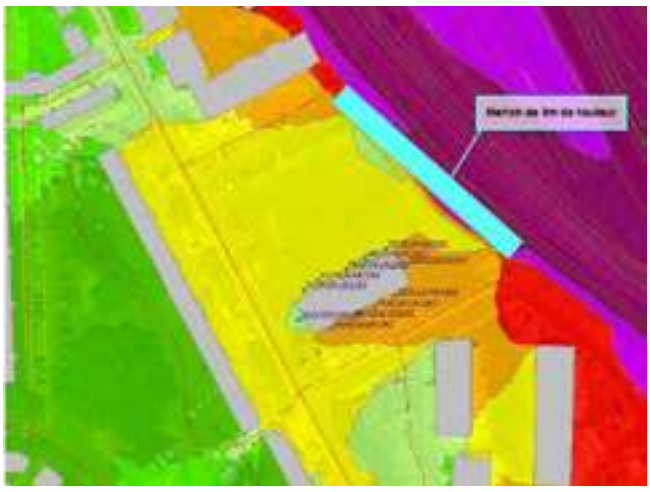


Situation de projet - Niveaux sonores Lden estimés à 4m du sol, en dB(A)

➔ Impact acoustique réglementaire sur le projet

La valeur de niveau sonore en catégorie 2 de bruit correspondant au point de référence (en façade à 10m du rail et 5m de hauteur) est de 82 dB(A) de jour en façade pour les voies ferrées.

Les niveaux sonores diurnes en situation de classement sont calculés à une hauteur constante de 4m par rapport au sol pour les isophones, ils sont donnés également en façades et pour chaque étage du bâtiment projeté.

Situation de classement sonore (sans merlon)	Situation de classement sonore avec merlon
Carte de niveaux sonores diurnes LAeq(6h-22h) estimés à 4m du sol, en dB(A) - Valeurs en façades et par étage	
	
Réglementairement, à cause du classement sonore des voies ferrées en catégorie bruyante n°2, les façades du bâtiment en projet seront exposées à des niveaux sonores diurnes pouvant atteindre jusqu'à 68 dB(A) côté Est. Les niveaux sonores dépassant 65 dB(A) en situation de classement de jour impliquent une protection acoustique complémentaire.	Un merlon théorique de 5m de hauteur a été testé dans la modélisation acoustique, auprès des voies ferrées et tout le long de la parcelle ; cet ouvrage permettrait de réduire les niveaux sonores à l'extérieur près du sol et aux étages inférieurs avec des gains de 3 à 5 dB(A) mais ne suffirait pas à protéger l'ensemble des étages du bâtiment projeté pour le respect du seuil de 65 dB(A) de jour (classement).

Malgré des niveaux sonores équivalents après projet assez calmes et malgré la mise en œuvre de premières mesures visant à éviter les incidences sonores de la circulation ferroviaire sur le projet (Implantation, recul, emprise, disposition, orientation du bâtiment et merlon paysager), l'analyse acoustique montre la nécessité de prévoir une protection acoustique complémentaire pour réduire l'exposition des personnes aux bruits.

05
MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION DES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES RELATIVES AUX NUISANCES SONORES

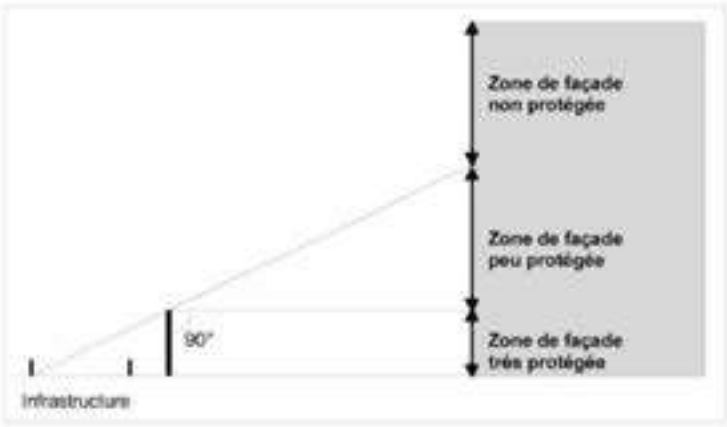
05.1.
RAPPEL DES MESURES D'ÉVITEMENT

Avec une implantation la plus éloignée des voies ferrées, une emprise moindre et un choix de disposition et d'orientation du projet d'immeuble perpendiculaire aux voies ferrées, le projet intègre en amont des mesures permettant d'éviter une forte exposition des futures populations aux bruits émanant de la circulation ferroviaire.
Le principe d'aménagement d'un merlon paysager en limite Nord-Est de l'OAP a été maintenu ; il contribuera à limiter l'impact sonore des voies ferrées.

05.2.
MESURES DE RÉDUCTION À PRENDRE

Réglementairement, à cause du classement sonore des voies ferrées en catégorie bruyante n°2, les façades du bâtiment en projet seront exposées à des niveaux sonores diurnes pouvant atteindre jusqu'à 68 dB(A) côté Est. Les niveaux sonores dépassant 65 dB(A) en situation de classement de jour impliquent une protection acoustique complémentaire.
Un merlon théorique de 5m de hauteur a été testé dans la modélisation acoustique, auprès des voies ferrées et tout le long de la parcelle ; cet ouvrage permettrait de réduire les niveaux sonores à l'extérieur près du sol et aux étages inférieurs avec des gains de 3 à 5 dB(A) mais ne suffirait pas à protéger l'ensemble des étages du bâtiment projeté pour le respect du seuil de 65 dB(A) de jour (classement).

Protection des façades du bâtiment considéré par des écrans acoustiques ou des merlons continus en bordure de l'infrastructure



Extrait schéma illustration arrêté 20/07/2013

➔ Isolements de façades requis (sans et avec merlon)

Les isolements de façades DnT,A,tr par rapport aux bruits extérieurs, devront atteindre une valeur minimale de 30 dB vis-à-vis de pièces principales de la nouvelle construction.
Le futur bâtiment devra également bénéficier d'isolements acoustiques plus forts dans sa partie Est et en hauteur.

Les isolements renforcés restant à assurer sans merlon, en cherchant une homogénéité de traitement, sont les suivants :	Les isolements renforcés restant à assurer avec merlon, en cherchant une homogénéité de traitement, seraient les suivants :
Projet sans merlon	**Projet avec merlon**

Isolements acoustiques des façades DnT,A,tr requis pour pièces principales (valeur 30 dB mini ailleurs)

L'isolement acoustique devra donc être renforcé aux étages supérieurs (R+3, R+4) de la partie Est du bâtiment, avec des valeurs de 32 à 33 dB (sans merlon) ou **avec des valeurs de 31 à 32 dB (avec merlon).**

Les conclusions de l'étude sur les conformités d'objectifs laissent apparaître que les futurs résidents seront **soumis à des nuisances sonores conformes à la législation française et inférieures aux normes de l'OMS** (65 à 68 dB ambiant moins isolement acoustique de 30 à 32 dB = 35 dB environ).

Absence d'incidence résiduelle, aucune mesure de compensation à prévoir.

06
SOLUTIONS ALTERNATIVES ÉTUDIÉES AU REGARD DES NUISANCES SONORES

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

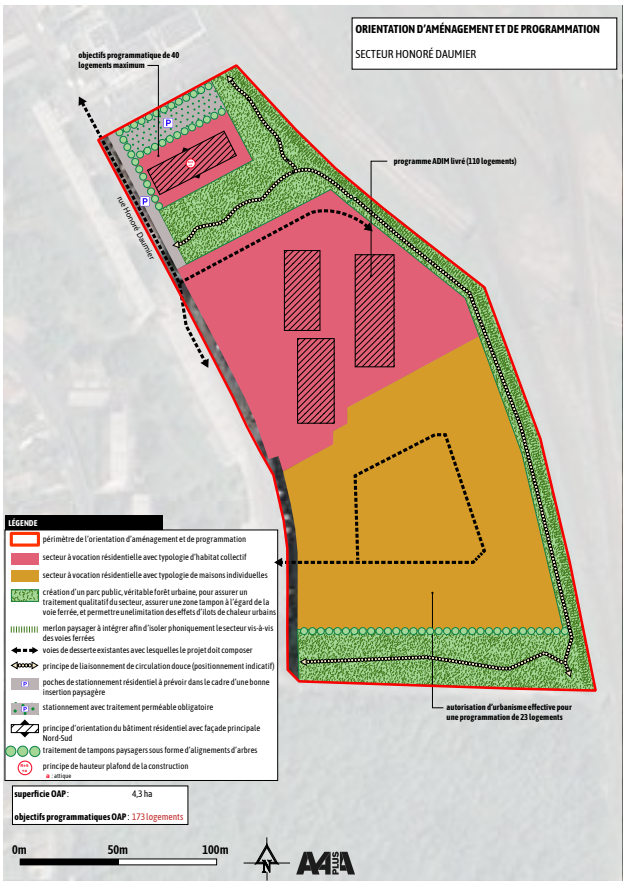
Des évolutions du projet (plan masse du bâtiment et emprise de la forêt urbaine) ont eu lieu entre le premier avis de la MRAe en novembre 2024 et les **compléments en matière d'évitement-réduction des nuisances sonores** visant le projet qui lui été apportés en mars 2025 pour un second avis.

Dans une première version, le plan masse du projet identifiait le bâtiment collectif et les stationnements plutôt dans le coin Nord-Ouest de la parcelle ; le plan d'aménagement de la forêt urbaine reprenant cette implantation situait la partie à boiser entre ce bâti et les constructions récentes du centre de l'OAP. La partie graphique de l'OAP modifiée reportait ces éléments. Dans cette 1ère version, l'éloignement du projet de bâti était de 41 mètres vis-à-vis des voies ferrées.

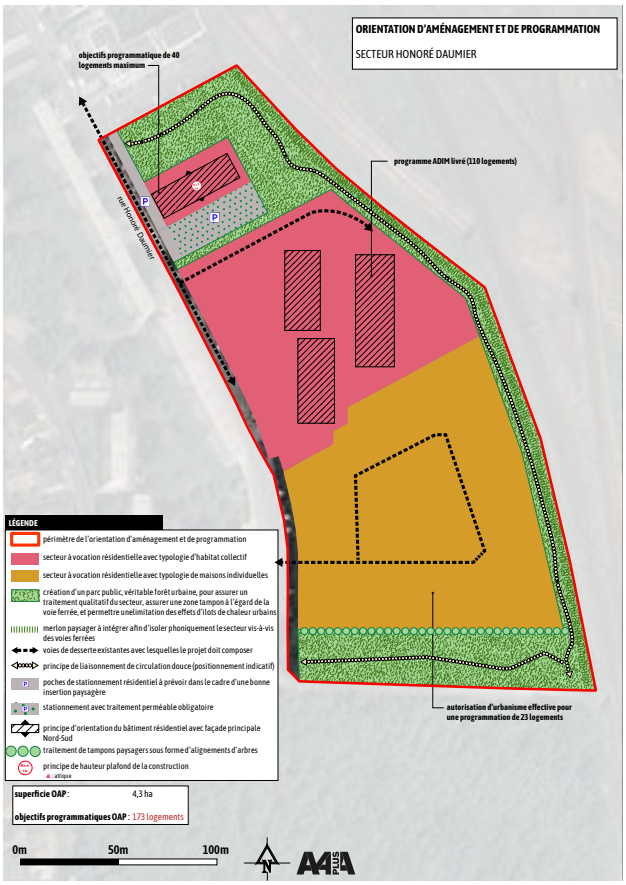
Suite aux échanges fin 2024-début 2025 entre la commune et la MRAe, le projet de bâtiment a été décalé au coin Sud de la parcelle, l'éloignant ainsi à 51 mètres des voies ferrées afin de diminuer l'incidence acoustique de la circulation ferroviaire sur le projet. En conséquence, la partie à boiser se retrouve au Nord-Ouest du site. La partie graphique de l'OAP définitivement modifiée reporte donc ces éléments.

Solution alternative initiale	Solution retenue (moindre impact)

Solution alternative initiale



Solution retenue (moindre impact)



07
INDICATEURS DE SUIVI

La présente évolution du PLU de La Rochette devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la commune de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, l'évaluation environnementale du PLU opposable présentait plusieurs indicateurs de suivi (cf. rapport de présentation n°3 pages 76 à 80). L'un d'entre eux concerne le cadre de vie et les nuisances :

Indicateur possible	Producteur	Dernières données connues	Périodicité
Nombre de nouvelles habitations en zone de bruit	Commune, DDT	A créer	Bilan annuel

Un autre indicateur peut également être proposé dans le cadre de cette modification :

Indicateur possible	Producteur	Dernières données connues	Périodicité
Évaluer l'incidence de la forêt urbaine une fois qu'elle sera constituée et assez dense, sur les nuisances sonores	Commune, Bureau d'étude acoustique	/	Vers 2031

08
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Rochette a été approuvé le 26 novembre 2018. Depuis, celui-ci a fait l'objet d'une seule mise à jour des annexes du PLU le 11 décembre 2019.

Une première procédure de modification du PLU, menée sous l'autorité du Maire de la commune, cette dernière étant compétente en matière de d'urbanisme, a été prescrite par arrêté du 11 mai 2023. Elle est rendue nécessaire pour :

- effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;
- apporter des modifications à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue Honoré Daumier ;
- prendre en considération les derniers décrets et arrêtés relatifs aux destinations et sous-destinations ;
- engager la réflexion sur une étude d'entrée de ville sur la RD 606 ;
- mettre à jour des annexes du PLU.

Cette procédure de modification du PLU a fait l'objet d'une demande d'avis conforme après examen au cas au cas auprès de la MRAe d'Ile-de-France le 22 mars 2025. Dans sa décision délibérée du 21 mai 2025, la MRAe a assujetti la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale de l'exposition au bruit des futurs habitants concernés par l'OAP Honoré Daumier, considérant que les autres évolutions portées par la procédure de modification n'appellent pas de remarques de l'Autorité environnementale.

08.1.
CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU MODIFICATION N#1 DU PLU ASSUJETTI À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Sont ainsi exposées ci-après les seules évolutions du règlement (graphique et écrit) et de l'OAP du secteur Honoré Daumier pour y permettre sur sa pointe Nord la réalisation d'un programme immobilier collectif.

Localisation du secteur modifié de l'OAP Honoré Daumier à La Rochette

08.1.1.
ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

➔ **Évolutions apportées au plan de zonage**

AVANT	APRÈS

Une des principales modifications du plan de zonage tient à la création d'un nouveau secteur qui doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme immobilier : la création du secteur UBc.

➔ **Évolutions apportées au plan des hauteurs**

La création du nouveau secteur UBc entraine de facto une modification de la pièce 4.2 du plan local d'urbanisme de la commune. Initialement, cette zone était réglementée par une hauteur maximale de 3,00 mètres. Cette faible hauteur était, à l'époque, justifiée par la volonté de mettre en place des jardins familiaux rendus impossibles du fait de la pollution des sols. Aujourd'hui, la philosophie a quelque peu évolué même si elle ne remet pas en cause la volonté de création d'espace vert public. En effet, la zone sera dorénavant réglementée avec une hauteur maximale de 21,00 mètres au point le plus haut et R+4+attique maximum.

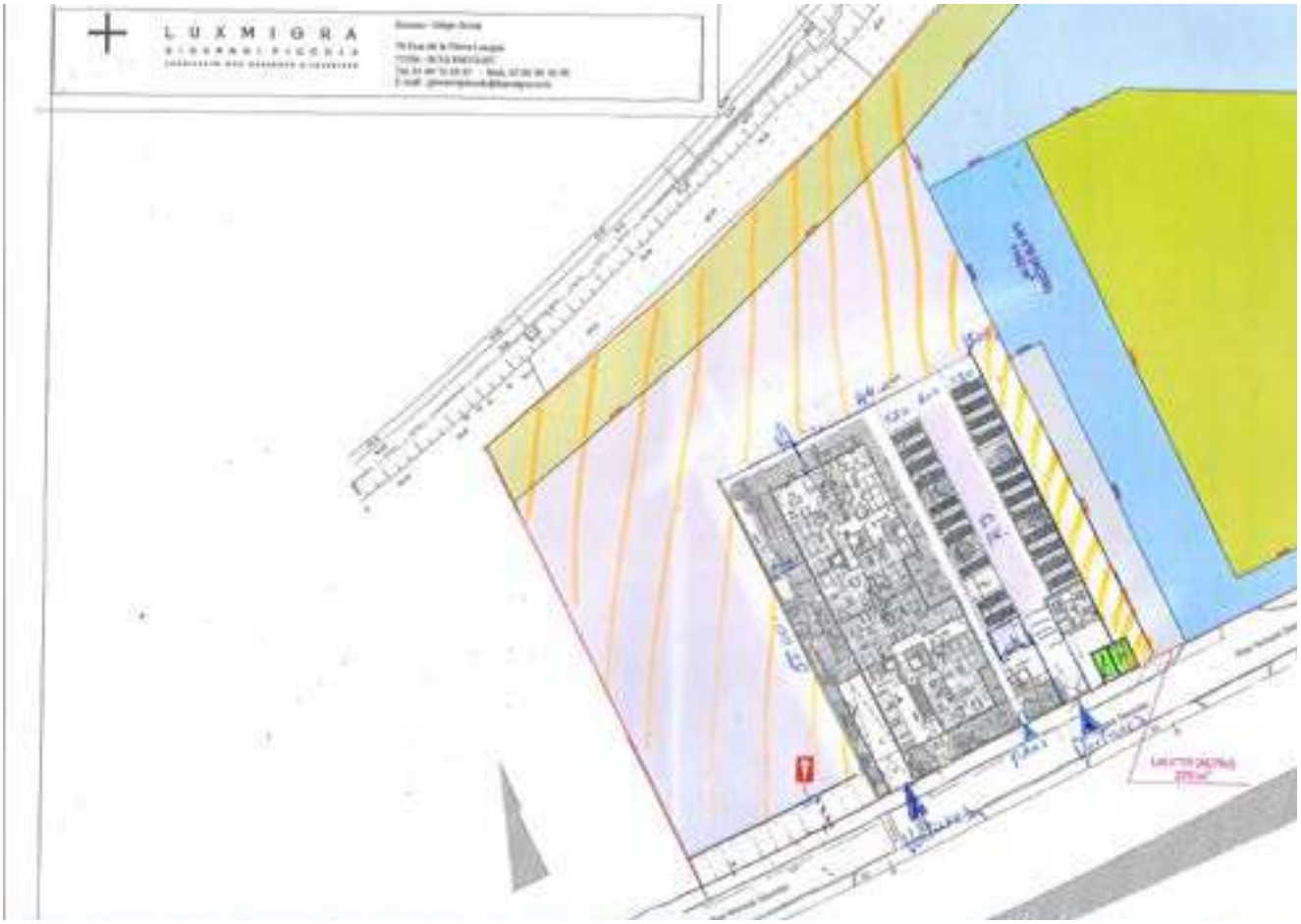
08.1.2.
ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

➔ **Introduction d'un nouveau secteur en zone UB : le secteur UBc**

En lien avec la mise en place du nouveau secteur afin d'y prévoir un programme d'accession afin de mieux équilibrer le tissu urbain en lien avec les projets immobiliers réalisés dans la zone UBb.

AVANT	APRÈS
Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale	**Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale**
1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux.	1. Toute opération de 20 logements et plus doit comprendre un minimum de 25% de logements sociaux, à l'exception du seul secteur UBc.

Dans le cadre des pré-études visant à proposer un parti d'aménagement, plan validé par la ville dans le cadre d'une future consultation, le règlement opposable doit faire un certain nombre d'ajustements.



Plan de masse recalibré suite à évaluation environnementale

En premier lieu, la réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est ajustée en fonction du projet :

AVANT	APRÈS
Par rapport aux limites séparatives :	**Par rapport aux limites séparatives :**
Dans le secteur UBs :	Dans le secteur UBs :
16. Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.	16. Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
Exception dans l'ensemble de la zone	Dans le secteur UBc :
17. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.	17. Les constructions devront être implantées en retrait de 6,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement par rapport aux limites séparatives sera réduite à 4,00 mètres minimum, si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle.
	Exception dans l'ensemble de la zone
	18. Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Ensuite, la réglementation portant sur les toitures et couvertures est ajustée afin d'apporter une plus grande diversité architecturale. Afin de renforcer le déploiement de la nature en ville, il est aussi proposé dorénavant de fonctionnaliser les toitures-terrasses.

AVANT	APRÈS
Toitures et couvertures : (...) Dans l'ensemble de la zone : - soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBs : - soit un toit à la mansarde. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa : - soit d'une toiture-terrasse.	**Toitures et couvertures :** (...) Dans l'ensemble de la zone : - soit une toiture composée d'un minimum de deux versants par éléments, dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UBa, UBb, UBc et UBs : - soit un toit à la mansarde. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa : - soit d'une toiture-terrasse. Dans le cas d'une toiture-terrasse, celle-ci doit dans la mesure du possible, être fonctionnalisée en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes : • dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ; • et/ou agriculture urbaine ; • et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ; • et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

En outre, le souhait de la ville de prévoir une « forêt urbaine » sur une partie de la zone UBc (cf. plan suivant) s'accompagne d'une modulation de l'article 8 - traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions :

AVANT	APRÈS
Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions 1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur UBa : 2. Toute construction nouvelle ou extension est interdite. Dans l'ensemble de la zone : 3. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	**Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions** 1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. Ne sont pas soumises à cette disposition les constructions à rez-de-chaussée affectées à un usage commercial, de bureaux ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Au sein du seul secteur UBc, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Dans le secteur UBa : 2. Toute construction nouvelle ou extension est interdite. Dans le seul secteur UBc : 3. Au moins 50% des espaces libres de toute construction sera végétalisé. En outre, le projet doit respecter un minimum de 20% de pleine terre. Dans l'ensemble de la zone : 4. Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

En dernier lieu, une nouvelle réglementation du nombre de stationnement :

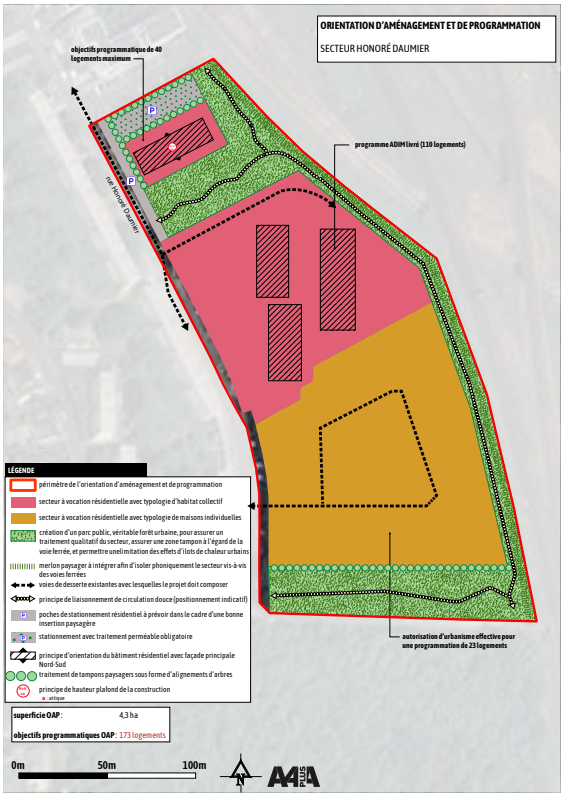
AVANT	APRÈS
Article 9. Stationnement (...) Dans le secteur UBb : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements. **Pour les équipements collectifs à caractère résidentiel et les hébergements :** - Il sera créé une place de stationnement par logement pour les équipements collectifs à caractère résidentiel (notamment pour les résidences étudiantes, les résidences séniors...).	**Article 9. Stationnement** (...) Dans le secteur UBb : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte et deux places visiteurs par tranche de 10 logements. **Pour les équipements collectifs à caractère résidentiel et les hébergements :** - Il sera créé une place de stationnement par logement pour les équipements collectifs à caractère résidentiel (notamment pour les résidences étudiantes, les résidences séniors...) Dans le secteur UBc : **Construction à usage d'habitation :** - Il sera créé au moins 1,75 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Nota : la création de ce secteur UBc entraine la modification de l'OAP du secteur Honoré Daumier (cf. paragraphe suivant).

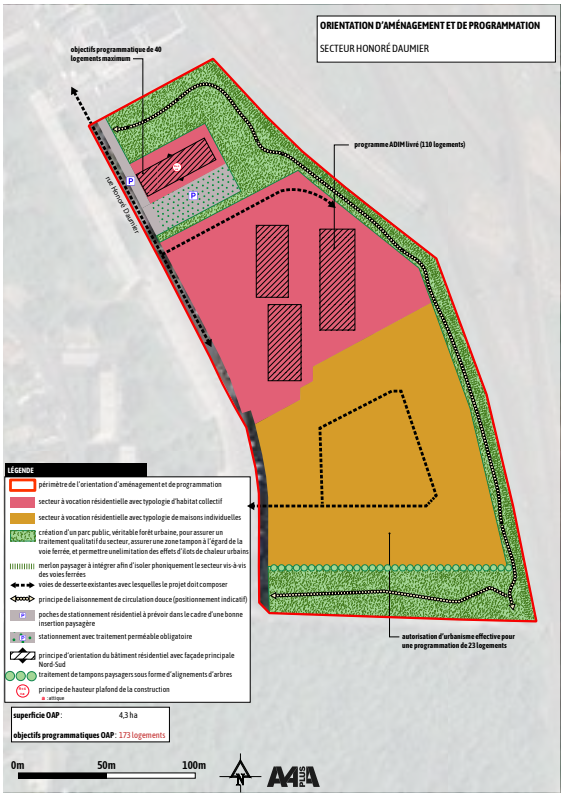
08.1.3.
ÉVOLUTIONS DE L'OAP DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER

Dans le cadre de cette OAP modifiée, la procédure place le projet de forêt urbaine ainsi que le programme immobilier de moins de 40 logements (35 logements selon les propos de la mairie de mars 2025) en 100% accession au cœur du dispositif de l'OAP sectorielle de la rue Honoré Daumier.

OAP AVANT EE



OAP SUITE À EE



En plus des modifications de la partie graphique, la partie écrite de l'OAP Honoré Daumier évolue de la manière suivante :

- Paragraphe 1.2. Aménagement et programmation :

☐ Urbanisme et habitat

« Dans ce cadre, l'objectif est d'atteindre une densité d'habitat moyenne de 45 à 50 logements par hectare. Soit environ ~~130~~ 173 logements sur les espaces d'habitat de la zone, localisés sur des secteurs définis. »

« Un 1er secteur (...) Un 2nd secteur (...) Un troisième secteur doit permettre la réalisation d'un programme immobilier d'une quarantaine de logements en accession, mais surtout et principalement, un important parc paysager, la foret urbaine, venant agrémenter le paysage localement, mais aussi développer les îlots de fraicheur sur le secteur Ces emprises végétalisées et paysagées viendront marquer une frontière lisible avec le secteur 1 récemment livré. Au sud du secteur 2, la continuité de la forêt urbaine viendra envelopper d'un écrin végétalisé la totalité de la zone opérationnelle de l'OAP. »

☐ Implantation et caractéristiques du bâti

« Le secteur 3 veillera à s'inscrire dans l'épannelage décroissant du Nord au Sud avec des constructions pouvant aller jusqu'à 21 m et R+4+attique maximum. »

☐ Environnement et espaces de convivialité

(dispositions maintenues)

« Concernant la thématique des espaces de convivialité, le programme doit intégrer la mise en place d'un espace vert (en plus du merlon), sur au moins 5000 m² du terrain d'assiette de l'opération et localisé sur le secteur Nord de l'OAP (secteur 3). Il constitue un espace de respiration visuelle entre le bâti existant et les constructions à venir. Il présente une forme régulière, d'un seul tenant, dont la façade sur la rue Honoré Daumier ne peut être inférieure à 80 m de long.

A cet espace vert s'ajoute la création ~~de jardins partagés~~ d'un second espace vert en partie Sud du secteur 2, le long de l'avenue de Seine, ce secteur étant déjà largement grevé par la bande d'inconstructibilité de 50 m aux abords des bois. »

Nota : Ce 2nd aménagement d'espace vert remplace la mise en place de jardins partagés prévus initialement dans l'OAP opposable (programmation impossible à réaliser compte tenu de la pollution des sols à cet endroit).

« En termes d'accompagnement paysager, un merlon végétalisé doit être mis en place sur la frange Est du site, tout au long des voies ferrées, afin d'en limiter l'impact visuel (et sonore). L'espace doit avoir une largeur minimale de 10 m. Le merlon devra être arboré. De plus, la hauteur de ce dernier et ses caractéristiques techniques précises feront l'objet d'une étude par l'aménageur.

De plus, une bande plantée d'arbres d'essences variées doit être respectée sur les secteurs indiqués au document graphique. Cette espace est de fait inconstructible. »

☐ Santé - Environnement

L'OAP comprend également plusieurs dispositions concernant la conception des logements, la gestion des déchets, l'exposition aux nuisances et aux pollutions, l'aléa retrait/gonflement des argiles et concernant la gestion des eaux pluviales.

08.2.
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR DE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

08.2.1.
PRÉSENTATION DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER

Environnement direct de la zone

Le terrain concerné est un ancien secteur industriel, désaffecté et en cours de reconversion/réhabilitation. Aujourd'hui, il convient de noter :

- que la partie centrale de l'OAP est bâtie avec la livraison du projet ADIM avec 110 logements collectifs ;
- que la partie sud de l'OAP a fait l'objet d'un permis de construire de 23 logements délivrés (European Homes), mais dont l'opération de construction n'a pas encore commencé à l'heure de la rédaction du présent rapport ;
- que la partie nord, objet de la présente modification du PLU, est toujours désaffectée et libre de constructions.

Il est localisé au croisement de la rue Honoré Daumier et de l'avenue de Seine. Il est orienté nord-ouest/sud-est, parallèlement à la rue Honoré Daumier, avec une longueur moyenne de 330 m et une profondeur moyenne par rapport à l'axe Honoré Daumier de 130m. Le tout pour une superficie de 4,08 ha.

Le relief est régulier et plat, facilitant l'aménagement du site. Il en est de même pour l'ensemble des espaces limitrophes.

08.2.2.
NUISANCES SONORES AU VOISINAGE DU SECTEUR HONORÉ DAUMIER

A/ Classements sonores des infrastructures de transport

Chaque département définit un classement sonore des infrastructures terrestres, qui concerne les principaux axes de circulation (routier et ferré). Pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 modifié,
- la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, sont arrêtés conformément aux dispositions figurant dans le tableau joint à l'arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral du classement sonore des infrastructures de transports terrestres concernant la commune date du 8 juillet 2022 ; il désigne :

- la RD 606 classée en catégorie 3 (100 m) et 2 (250 m),
- la RD142, classée en catégorie 3 (100 m),
- et les voies ferrées Paris/Marseille et Corbeil-Essonne/Montereau, classées en catégorie 1 (300 m).

Le secteur Honoré Daumier est éloigné (distance supérieure à 400m) des éventuelles nuisances issues des RD 606 et 142. Par ailleurs, la zone de projet est éloignée des éventuelles nuisances à l'égard de l'avenue de la Seine. Le projet de l'OAP Daumier (en violet sur la carte suivante) est en effet à plus de 230 mètres de l'axe de l'avenue de la Seine. En outre, cet axe ne fait l'objet d'aucun arrêté d'infrastructures sonores comme en témoigne la carte suivante.
En revanche, l'assiette du secteur de projet est concernée par la catégorie 2 des infrastructures des voies ferrées.

Les secteurs de bruit des emprises routières identifiés par arrêté préfectoral

Les secteurs de bruit des emprises ferroviaires identifiés par arrêté préfectoral

Nota : le secteur de projet n'est concerné par aucun Plan d'Exposition au Bruit d'origine aéroportuaire.

B/ Ambiances sonores du secteur

Les différentes mesures d'ambiances sonores montrent les valeurs acoustiques suivantes au droit ou au voisinage du site :

Source données	Lden	Ln
Cartes de bruits stratégiques	55 à 70 dB	50 à 65 dB
Mesure 2024 PF12	62 dB	59 dB
Étude acoustique 2025 – mesures	50 à 58 dB	55 dB
Étude acoustique 2025 – modélisation initiale	< 50 à 55 dB	< 45 dB
Recommandations OMS (voie ferrée)	< 54 dB	< 44 dB

08.2.3. ÉTUDE D'IMPACT ACOUSTIQUE - ETAT INITIAL

Le site en projet du secteur Daumier (sous-secteur UBc) à La Rochette a fait l'objet d'une étude d'impact acoustique (voir dossier en Annexe).

Un état acoustique a été établi à l'aide d'une modélisation numérique de la zone qui s'est appuyée sur une campagne de mesures in situ pour sa validation, mesures réalisées en juillet et août 2025.

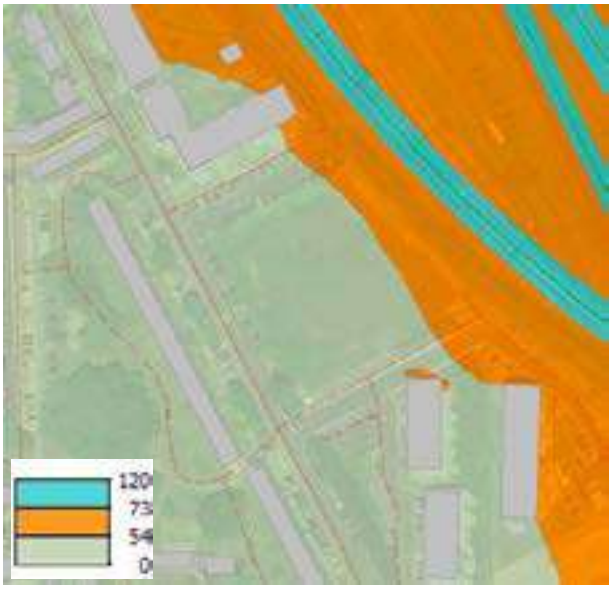
Sur l'ensemble de la zone de projet les niveaux sonores sont réglementairement modérés avec des valeurs LAeq,jour < 65 dB(A) et LAeq,nuit < 60 dB(A).

De jour comme de nuit les niveaux sonores équivalents sur le site sont assez calmes, ils varient autour de 50 à 55 dB(A) en LAeq(6h-22h) et sont à moins de 45 dB(A) en LAeq(22h-6h).

La carte ci-contre donne une représentation des niveaux selon l'indicateur européen Lden pour une comparaison au seuil de 54 dB(A) recommandé par l'OMS.

Les dépassements de seuils de bruit ferroviaire, points noirs de bruit (PNB) potentiels, sont inventoriés au-delà d'une exposition à 73 dB(A) pour cet indicateur ; ils ne concernent pas de bâtiment dans la zone d'étude.

Concernant le respect des seuils indicatifs de l'OMS, la zone de projet se situe majoritairement en dessous des 54 dB(A) recommandés pour l'indicateur Lden ; le seuil de l'indicateur nocturne Ln y est aussi respecté dans une grande partie du secteur, en dessous de la valeur de 44 dB(A) (bruit ferroviaire) ou de la valeur 45 dB(A) (bruit routier).



Etat initial - Carte de seuils Lden OMS et zones de PNB estimés à 4m du sol, en dB(A)

08.3. COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

En application de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- les schémas de cohérence territoriale (SCOT) - commune non concernée - ;
- les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) - commune non concernée - ;

- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes - commune non concernée.

Parmi ceux-ci, seul le SDRIF-E pose des orientations en matière de lutte contre les nuisances sonores.

La présente procédure de modification du PLU de la commune de La Rochette s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SDRIF-E relatives au bruit.

08.4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT : NUISANCES SONORES ENVIRONNANTES ET EXPOSITION DES POPULATIONS AU BRUIT

Dans une première version, le plan masse du projet identifiait le bâtiment collectif et les stationnements plutôt dans le coin Nord-Ouest de la parcelle. La partie graphique de l'OAP modifiée reportait ces éléments. Dans cette 1ère version, l'éloignement du projet de bâti était de 41 mètres vis-à-vis des voies ferrées. Suite aux échanges fin 2024-début 2025 entre la commune et la MRAe, le projet de bâtiment a été décalé au coin Sud de la parcelle, l'éloignant ainsi à 51 mètres des voies ferrées afin de diminuer l'incidence acoustique de la circulation ferroviaire sur le projet. En conséquence, la partie à boiser se retrouve au Nord-Ouest du site. La partie graphique de l'OAP définitivement modifiée reporte donc ces éléments.

Avec une implantation la plus éloignée des voies ferrées, une emprise moindre et un choix de disposition et d'orientation du projet d'immeuble perpendiculaire aux voies ferrées, le projet intègre en amont des mesures permettant d'éviter une forte exposition des futures populations aux bruits émanant de la circulation ferroviaire.

Le principe d'aménagement d'un merlon paysager en limite Nord-Est de l'OAP a été maintenu ; il contribuera à limiter l'impact sonore des voies ferrées (voir étude d'impact acoustique ci-après).

Favorable à la prise en compte du bruit sur la santé humaine, le projet de modification du PLU inscrit dans l'OAP du secteur Honoré Daumier les dispositions suivantes : « La proximité du réseau ferroviaire entraîne potentiellement une exposition aux nuisances sonores supérieure aux seuils de vigilance de l'Organisation Mondiale de la Santé. Afin de développer des projets respectueux de la santé des habitants et usagers du territoire, les dispositions suivantes s'appliquent pour tout projet. Concernant l'exposition aux nuisances et aux pollutions :

- Engager toutes les études nécessaires afin de mesurer les niveaux de nuisances et prendre les dispositions utiles.
- Interdire les constructions accueillant des personnes vulnérables/sensibles dans les zones où le niveau sonore est élevé (supérieur à 53 dB).
- Éviter les constructions de nouveaux équipements sources de nuisances sonores à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles.
- Dans le cas des secteurs fortement impactés par les nuisances sonores, assurer des constructions intégrant une isolation phonique afin de garantir la préservation d'une zone de calme. »

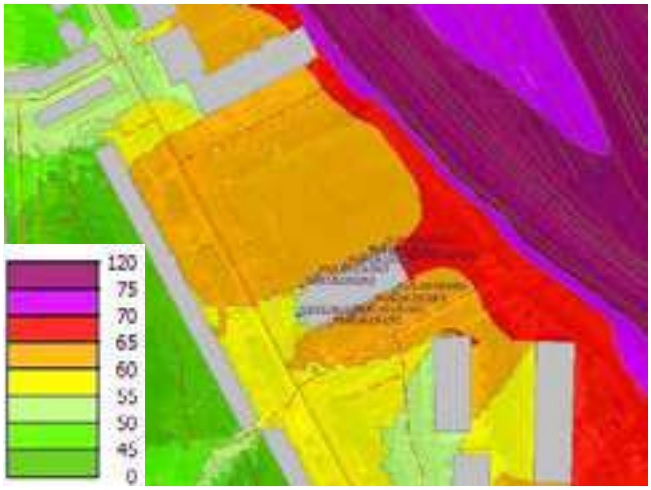
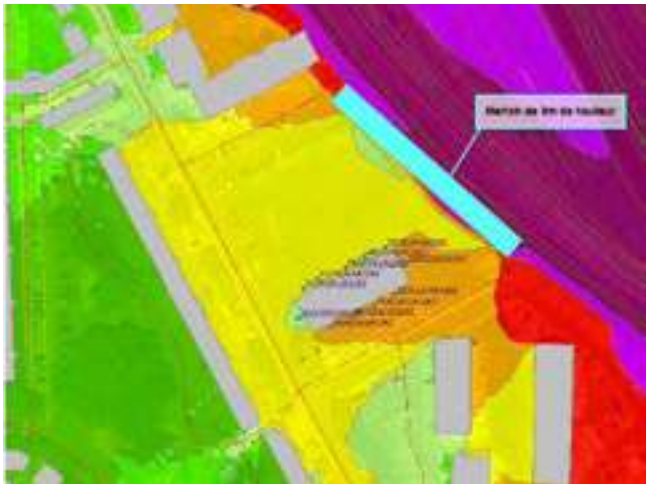
En outre, la ville prévoit l'implantation d'une « forêt urbaine » sur une épaisseur d'une trentaine de mètres dans la zone UBc de nature à favoriser la biodiversité mais également réduire les bruits environnants ; cette volonté est traduite dans l'OAP et l'évolution du PLU s'accompagne également d'une modulation de l'article 8 - traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions pour permettre la mise en place de cette zone de respiration et de calme au sein du site (espaces libres végétalisés > 50%, pleine-terre > 20%).

Toutefois, l'atténuation acoustique résultant de la création de cette « forêt urbaine » ne sera effective qu'une fois l'espace boisé constitué et suffisamment dense (atténuation de quelques dB), aussi l'analyse d'impact s'est

attachée à démontrer si les premières mesures d'évitement citées plus haut suffisent à ne pas exposer les futurs habitants à des niveaux sonores susceptibles d'affecter leur santé.

➔ **Impact acoustique réel sur le projet**

Le projet a été modélisé à terme en tenant compte des trafics actuels d'une part, et aussi de la situation réglementaire qui intègre le classement sonore des voies ferrées voisines.

Situation de classement sonore (sans merlon)	Situation de classement sonore avec merlon
Carte de niveaux sonores diurnes LAeq(6h-22h) estimés à 4m du sol, en dB(A) - Valeurs en façades et par étage	
	
Réglementairement, à cause du classement sonore des voies ferrées en catégorie bruyante n°2, les façades du bâtiment en projet seront exposées à des niveaux sonores diurnes pouvant atteindre jusqu'à 68 dB(A) côté Est. Les niveaux sonores dépassant 65 dB(A) en situation de classement de jour impliquent une protection acoustique complémentaire.	Un merlon théorique de 5m de hauteur a été testé dans la modélisation acoustique, auprès des voies ferrées et tout le long de la parcelle ; cet ouvrage permettrait de réduire les niveaux sonores à l'extérieur près du sol et aux étages inférieurs avec des gains de 3 à 5 dB(A) mais ne suffirait pas à protéger l'ensemble des étages du bâtiment projeté pour le respect du seuil de 65 dB(A) de jour (classement).

Malgré des niveaux sonores équivalents après projet assez calmes et malgré la mise en œuvre de premières mesures visant à éviter les incidences sonores de la circulation ferroviaire sur le projet (Implantation, recul, emprise, disposition, orientation du bâtiment et merlon paysager), l'analyse acoustique montre la nécessité de prévoir une protection acoustique complémentaire pour réduire l'exposition des personnes aux bruits.

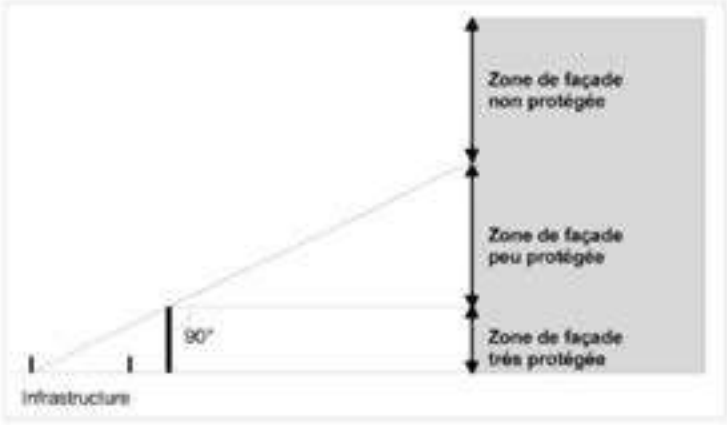
08.5. MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION DES INCIDENCES NOTABLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES RELATIVES AUX NUISANCES SONORES

08.5.1. RAPPEL DES MESURES D'ÉVITEMENT

Avec une implantation la plus éloignée des voies ferrées, une emprise moindre et un choix de disposition et d'orientation du projet d'immeuble perpendiculaire aux voies ferrées, le projet intègre en amont des mesures permettant d'éviter une forte exposition des futures populations aux bruits émanant de la circulation

ferroviaire. Le principe d'aménagement d'un merlon paysager en limite Nord-Est de l'OAP a été maintenu ; il contribuera à limiter l'impact sonore des voies ferrées.

Protection des façades du bâtiment considéré par des écrans acoustiques ou des merlons continus en bordure de l'infrastructure



Extrait schéma illustration arrêté 20/07/2013

08.5.2. MESURES DE RÉDUCTION À PRENDRE

➔ **Isolements de façades requis (sans et avec merlon)**

Les isolements de façades DnT,A,tr par rapport aux bruits extérieurs, devront **atteindre une valeur minimale de 30 dB** vis-à-vis de pièces principales de la nouvelle construction.
Le futur bâtiment devra également bénéficier d'isolements acoustiques plus forts dans sa partie Est et en hauteur.

Les isolements renforcés restant à assurer sans merlon, en cherchant une homogénéité de traitement, sont les suivants :	Les isolements renforcés restant à assurer avec merlon, en cherchant une homogénéité de traitement, seraient les suivants :
Projet sans merlon	**Projet avec merlon**

Isolements acoustiques des façades DnT,A,tr requis pour pièces principales (valeur 30 dB mini ailleurs)

L'isolement acoustique devra donc être renforcé aux étages supérieurs (R+3, R+4) de la partie Est du bâtiment, avec des valeurs de 32 à 33 dB (sans merlon) ou **avec des valeurs de 31 à 32 dB (avec merlon).**

Les conclusions de l'étude sur les conformités d'objectifs laissent apparaître que les futurs résidents seront **soumis à des nuisances sonores conformes à la législation française et inférieures aux normes de l'OMS** (65 à 68 dB ambiant moins isolement acoustique de 30 à 32 dB = 35 dB environ).

Absence d'incidence résiduelle, aucune mesure de compensation à prévoir.

08.6. INDICATEURS DE SUIVI

La présente évolution du PLU de La Rochette devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la commune de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, l'évaluation environnementale du PLU opposable présentait plusieurs indicateurs de suivi (cf. rapport de présentation n°3 pages 76 à 80). L'un d'entre eux concerne le cadre de vie et les nuisances :

Indicateur possible	Producteur	Dernières données connues	Périodicité
Nombre de nouvelles habitations en zone de bruit	Commune, DDT	A créer	Bilan annuel

Un autre indicateur peut également être proposé dans le cadre de cette modification :

Indicateur possible	Producteur	Dernières données connues	Périodicité
Évaluer l'incidence de la forêt urbaine une fois qu'elle sera constituée et assez dense, sur les nuisances sonores	Commune, Bureau d'étude acoustique	/	Vers 2031

ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2, rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com