



Plan Local d'Urbanisme

Département Seine et Marne
Commune de Samois-sur-Seine

Orientations d'Aménagement et de Programmation Pièce n°3

Vu pour être annexé à notre
arrêté ou délibération en date
de ce jour,
Le

Le Président,
Pour copie conforme

Le Président



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

OAP n°1: MARTYRS / CEPE



Limite de la zone



Secteur réservé à l'habitat avec au moins 20% de locatif



Secteur réservé à l'implantation de la maison de santé et au stationnement public



Accès viaire réservé à la maison de santé et au stationnement public donnant sur l'avenue des Martyrs



Accès viaire réservé à au secteur d'habitat donnant sur le chemin du Cèpe



Maintenir le caractère boisé de la zone



Trame douce traversante reliant l'avenue des Martyrs au chemin du Cèpe

Opération d'aménagement N°1: parcelles AN 264 – AN 265 – AN 266 situées entre la rue des Martyrs et la route du Cèpe

Ces parcelles d'une superficie totale de 5368 m², sont situées à proximité du centre du village et permettent une liaison entre la zone agglomérée avec ses commerces, la place du cimetière avec ses parkings et les abords de la forêt communale. Une maison de maître ainsi qu'une maisonnette sont implantées sur l'unité foncière en bordure de la rue des Martyrs. Le reste de l'unité foncière consiste en un parc largement arboré.

Objectifs de l'OAP :

1. Implantation d'une maison de santé de 300 à 400 m² (bâtiment d'intérêt collectif) sur tout ou partie de la parcelle AN n°265

Cette maison doit être conçue de façon à pouvoir s'adapter aux évolutions des occupations en fonction de la présence de tel ou tel praticien.

Un parking est associé pour permettre le stationnement des praticiens et des patients.

La maison médicale et le parking sont évidemment adaptés à l'accès des personnes à mobilité réduite.

L'entrée et la sortie des véhicules accédant à la maison médicale, se fait par la rue des Martyrs c'est-à-dire du côté « centre du village ». Pour respecter le PLU (accès voitures et piétons) la maisonnette doit être détruite. Un accès uniquement piétonnier est possible depuis la route du Cèpe (voir point 2).

2. Création d'un cheminement piétonnier

Il s'agit de créer une liaison piétonnière permettant de relier les parkings de la route du Cèpe à la rue des Martyrs pour faciliter l'accès vers la place du village. Elle doit être utilisable de jour comme de nuit et accessible aux personnes à mobilité réduite.

3. Construction de logements

Les locaux d'habitation proprement dits et locaux annexes devront respecter les prescriptions de la zone UCa du PLU. L'attention des promoteurs est attirée sur les normes de stationnement.

Il est demandé qu'au moins 20 % des logements créés soient affectés au parc locatif.

Les entrées et sorties des véhicules des habitants des nouvelles constructions se feront exclusivement par la route du Cèpe en direction de l'avenue de la Libération (l'objectif est de limiter la circulation sur route du Cèpe qui est une route forestière avec des promeneurs, des cyclistes et des cavaliers).

4. Autres dispositions

Compte tenu de l'environnement forestier et de la présence de nombreux arbres sur les parcelles concernées, un traitement paysager soigné de l'ensemble de l'opération est imposé. En particulier il convient de conserver le plus possible d'arbres de haute tige. Pour les mêmes raisons, la destination principale des constructions doit être un habitat de qualité.

La maison de maître situé sur la parcelle AN n°266 ne fait pas l'objet de contraintes particulières.

OAP n°2: LES BAS SABLONS



Limite de la zone



Secteur réservé à l'habitat avec au moins 25% de logement social (accession propriété ou locatif) et 25 % supplémentaires en locatif



Garantir une transition paysagère de qualité avec les EBC situé en arrière de la zone



Maintenir le caractère boisé de la zone



Espaces boisés classés à maintenir (EBC)

Opération d'aménagement n°2: parcelles ZB 226 – ZB 227 – ZB 228 le long du chemin des Bas Sablons

Ces parcelles, d'une superficie totale de 7 215 m², sont situées au nord de la zone agglomérée. Elles se décomposent en 2 parties toutes deux couvertes par un verger en friche:

- Une dent creuse de 3 316 m².
- Une zone d'extension urbaine accolée de 3 899 m² bruts. Si l'on extrait de cette zone les surfaces nécessaires à la réalisation des voiries et des aménagements, le potentiel constructible est alors de 3 000m².

L'OAP est relativement éloignée du centre urbain (services et commerces) ce qui ne la rend pas idéale pour la création de logements sociaux.

Objectifs de l'OAP :

1. Construction de logements

Il est demandé qu'au moins 25% des logements créés soient affectés au locatif. Les locaux d'habitation proprement dits et locaux annexes devront respecter les prescriptions de la zone UCa du PLU. Il est demandé qu'au moins 25% des logements créés soient affectés au locatif

L'extension doit participer au respect des ratios demandés par le SCOT à l'échelle de la commune quant à la répartition entre logements collectifs et individuels (40% de collectif, 60% d'individuel) et à la densité de construction (35 logements à l'hectare en collectif et 20 en individuel)

2. Traitement particulier de la zone

Le traitement de cette zone est particulièrement sensible étant donné la présence voisine d'un espace boisé. Aussi, une zone de transition est aménagée en fond de parcelle afin d'éviter une perturbation du milieu naturel.

L'environnement étant constitué d'une zone pavillonnaire avec des terrains de taille faible à moyenne sur la commune (de 600 à 1000 m²), l'objectif est de réaliser un ensemble immobilier qui s'insère dans cette morphologie urbaine environnante. De plus, le caractère arboré de la zone demeure à conserver.

Pour ces raisons et compte tenu de sa taille modérée, cette unique extension ne contiendra pas une importante quantité de logements

