



PADD
Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme



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



Sommaire

<i><u>INTRODUCTION</u></i>	<i>3</i>
<i><u>OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT DURABLE</u></i>	<i>7</i>
<i><u>LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT</u></i>	<i>9</i>

INTRODUCTION

Pour rappel...

Le Plan Local d'Urbanisme est un **instrument de planification** qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté **de développement de la collectivité**. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Les principes issus de la loi « Solidarité et renouvellement Urbain » du 13/12/2000 et de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2/07/2003 :

- **Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- **Principe du respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine, ainsi qu'une utilisation rationnelle des énergies renouvelables.
- **Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non).
- **Principe de concertation** autour des projets et élargissement des discussions et débats avant la finalisation.

Art. L.110: « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace »

*Art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.*

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Elle impose le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme.**

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise son contenu :

Art. R.123-3 : le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 121.1 du code de l'urbanisme précise la nature pour ce qui concerne :

- **l'équilibre** entre les différents modes de développement urbain (étalement et renouvellement),
- **la diversité** urbaine et la mixité sociale,
- **l'utilisation économe et équilibrée** des différents espaces du territoire communal.

C'est l'expression d'un projet politique, élaboré sous la responsabilité des élus.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens.

C'est un projet débattu, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est un projet global embrassant l'ensemble des problématiques afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants pour un territoire plus solidaire, mieux organisé, plus attractif.

Le PADD définira les orientations, prévoira les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour le traitement des espaces publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, et le respect de la mixité sociale.

Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD, cœur du PLU, se doit donc d'être en conformité avec :

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU) du 13 décembre 2000 rappelle **le principe d'équilibre** entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

La Loi Engagement National pour l'Environnement. (Loi ENE) du 12 juillet 2010
L'objet de la loi "Grenelle 2" est de poursuivre, selon une logique d'ensemble, la construction du droit de l'environnement" en traitant de quatre sujets :

- Comme la **gouvernance et responsabilité** dont la loi Grenelle II vient renforcer l'information et la participation du public en matière d'environnement, de développement durable ou d'aménagement du territoire en réformant les différents outils juridiques d'information et de participation du public, telles les procédures d'étude d'impact et d'enquête publique ;

- Comme la **biodiversité** pour laquelle la loi met en place de nouvelles mesures visant à la protéger et à la valoriser dans ses formes les plus diverses et notamment par la création de la trame verte et la trame bleue, nouveau dispositif protecteur, de maillage écologique du territoire, visant à garantir les continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines ;

- Comme les **énergies renouvelables** au travers de l'adoption de plans climat-énergie territorial qui devient obligatoire pour les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants, par le renforcement du rôle des régions avec la création d'un nouvel outil obligatoire, les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ;

- Comme l'**urbanisme et la construction** en instaurant de nouvelles mesures en droit de la construction et en droit de l'urbanisme afin de répondre aux objectifs environnementaux de lutte contre le réchauffement climatique et de maîtrise de la consommation énergétique fixés par la loi Grenelle I.

La Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL) du 13 juillet 2006 est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 Résolument sociale, elle s'oriente autour de 4 grands thèmes

- l'aide à la construction pour les collectivités
- l'augmentation de l'offre de logements à loyers maîtrisés
- l'aide à l'accession à la propriété pour les ménages modestes
- l'accès pour tous à un logement correct

La Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (LAAF).

Entrée en vigueur en mars 2014 pour la loi ALUR et octobre 2014 pour la loi LAAF, ces deux lois s'orientent vers une économie dans la gestion et la consommation des espaces agricoles.

Le PLU se doit également d'être établi en cohérence avec le **SDRIF Ile de France** approuvé en décembre 2013.

Enfin, comme avec le **SDRIF**, le **PLU de Samois sur Seine** devra être compatible avec le **ScoT** du Pays de Fontainebleau, actuellement en phase d'élaboration.

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

- les orientations d'aménagement, obligatoire depuis le Grenelle 2 de l'Environnement, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer,
- le règlement, pièce obligatoire.

Objectif de développement durable

En résumé, le diagnostic a permis de dégager les caractéristiques suivantes sur la commune :

- *La commune est attractive du fait de son cadre de vie exceptionnel, des axes de communications proches (D605, D606, D607, A5 et A6, ligne SNCF...) et de sa proximité avec les principaux pôles économiques locaux : Fontainebleau et Melun. De plus, Samois-sur-Seine appartient à la seconde couronne parisienne. Toutefois, la commune est actuellement en phase de récession démographique du fait d'une réglementation obsolète, d'un prix de l'immobilier et du foncier extrêmement élevé et d'un manque de terrains constructibles.*
- *Samois-sur-Seine possède à ce jour un POS ne répondant plus aux nouvelles politique d'urbanisme et de gestion de l'espace. Le zonage et la réglementation actuels asphyxient la commune et ne lui permettent plus d'assurer ne serait-ce que le maintien de sa population. De plus, ce document ne reflète plus les ambitions de la municipalité et n'est pas en phase avec les nouvelles lois et politiques en matière d'urbanisme et d'environnement (Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et loi Grenelle 2 du 20 juillet 2010).*
- *La commune propose un cadre de vie remarquable tant à travers sa qualité architecturale que par ses paysages. Par ailleurs, ces atouts participent à l'attractivité de la commune, non seulement pour des résidences secondaires mais également pour des résidences principales.*
- *La commune offre un certain nombre de services de proximité complétés par ceux des pôles urbains très proches. L'école maternelle a perdu une classe et l'école élémentaire est à la limite de la fermeture d'une classe. La commune souhaite œuvrer pour le maintien du nombre actuel de classes, c'est-à-dire cinq et permettre la réouverture de la troisième classe maternelle*
- *L'activité économique de la commune repose sur trois petites zones d'activités. Deux à Valvins, surtout axées sur le commerce et le tertiaire. Une autre se situe à Courbuissou essentiellement orientée vers le domaine secondaire. Le tourisme culturel joue également un rôle prédominant dans l'économie Samoisienne.*
- *Garante des paysages du territoire Samoisien l'agriculture connaît à ce jour une certaine récession (un agriculteur). Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune souhaite prendre en compte cette exploitation et ses projets afin de pérenniser sa présence voire la dynamiser. .*
- *A travers l'élaboration de ce document d'urbanisme, il sera obligatoire de prendre en compte les nombreuses protections naturelles recouvrant la majeure partie du territoire. (Zone Natura 2000, Massif de Fontainebleau, sites inscrits...)*
- *Des cônes de vue sur la Vallée de la Seine et sur la ville voisine d'Héricy participent au caractère de la commune. Il serait intéressant de les préserver car ils influencent la perception de la commune de manière positive et participent à son attractivité, tant au niveau touristique que résidentielle.*

Ces constats montrent la nécessité pour la commune de :

- *Composer son développement en associant la préservation de l'environnement, des espaces naturels et agricoles ainsi que la qualité architecturale du bâti.*
- *Préserver les secteurs paysagers les plus remarquables qui sont des facteurs d'attractivité mais également de développement économique de la commune.*
- *Prévoir des perspectives de développement démographique en rapport avec le territoire. Il s'agit ici de composer avec différentes problématiques.*
 - *Un environnement extrêmement riche, remarquable par sa diversité mais excessivement fragile.*
 - *La nécessité d'accueillir de nouveaux habitants ne serait-ce que pour maintenir la population actuelle et assurer son renouvellement.*
 - *Répondre à la demande diversifiée en matière de logement, que cela soit en termes de typologie que d'occupation (location, accès à la propriété...)*
 - *Privilégier la densification du bâti existant à l'extension de la trame urbaine.*
- *Développer l'activité touristique par l'intermédiaire d'une mise en valeur du territoire :*
 - *préserver le cadre urbain et son intérêt architectural*
 - *pérenniser et dynamiser la trame douce*
 - *exacerber les bords de Seine et leur mise en relation avec le bourg*
- *Permettre l'installation de nouvelles entreprises au sein des zones existantes et établir une réglementation qui ne freine pas l'arrivée d'activités non nuisantes au cœur du tissu urbain (petits commerces, restauration, artisanat...).*
- *Enfin, le P.L.U. de Samois se doit d'être compatible avec le SCOT du Pays de Fontainebleau actuellement en cours d'élaboration ainsi qu'avec les grands principes du Schéma Directeur d'Île France (SDRIF 2030) approuvé en décembre 2013.*

L'ambition de développement de la commune de Samoïs sur Seine pour les 15 prochaines années, est de répondre aux différentes demandes d'installations sur la commune (activité, habitat...) avec comme principale contrainte l'impossibilité d'extension de la trame urbaine liée aux nombreuses protections naturelles..

Le but est de maintenir la population actuelle, voire permettre un léger accroissement du nombre d'habitants avec comme objectif premier une dynamique de rajeunissement démographique et une ouverture à la mixité sociale. Cette politique permettra à Samoïs sur Seine de garantir son attractivité tout en offrant un cadre de vie exceptionnel.

Ceci en respectant les principes du développement durable exprimés dans les lois SRU et Engagement National pour l'Environnement (ENE) et en préservant son identité paysagère. Le projet communal peut se définir comme :

"Un projet de qualité de vie " qui met en œuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace afin de préserver les caractéristiques environnementales et l'identité du territoire.

LES ORIENTATIONS GENERALES **D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

Elles s'appuient sur :

- **une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune,**
- **une volonté exprimée par la commune en matière de choix et de perspectives de développement.**

La commune souhaite à travers son document d'urbanisme, mettre tous les atouts de son côté afin d'organiser, de planifier, d'anticiper les projets de demain, tout en respectant les principes de **développement durable, de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, de protection de l'environnement et de mixité urbaine.**

Aujourd'hui, selon les dernières tendances relevées depuis 1999, la commune connaît une baisse notable de sa population. (2062 habitants enregistrés en 2007 contre 2236 en 1999), soit une perte de 10% de la population en moins de 10 ans.

Ce constat s'explique surtout par une dynamique de construction en berne depuis quelques années. En effet, la réglementation et le zonage du POS actuel ne permettent plus la construction de nouveaux logements au sein de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée) et les possibilités d'extension sont aujourd'hui inexistantes.

Pour autant, la commune ne souhaite pas voir profondément évoluer ses limites bâties. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de la population doit se poursuivre en harmonie avec les caractéristiques environnementales, naturelles et paysagères du territoire ainsi que les capacités techniques et financières de la commune.

Chacune des orientations regroupe un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires.

La commune souhaite, au travers de ce document, faire prévaloir l'intérêt général, les élus se sont donc attachés à appliquer des orientations en faveur de l'intérêt de toute la population communale et non pas pour un intérêt particulier.

1. Le projet urbain

Maitriser le développement urbain.

- *Fixer un objectif de développement démographique cohérent.*

La commune de Samois sur Seine se situe à proximité des **pôles d'emploi importants au niveau régional (Melun et Pays de Fontainebleau...)** et national (Samois appartient à la deuxième couronne du Grand Paris)

Au travers de son document d'urbanisme, la commune de Samois sur Seine veut **maîtriser son développement démographique** afin de répondre aux problématiques :

- de renouvellement de sa population et d'accueil de nouveaux habitants,
- de production de logements nécessaires à son développement démographique
- de maintien de ses équipements scolaires
- de capacité de ses réseaux,
- de préservation du cadre naturel, environnemental et paysager de son territoire,
- de demandes d'installations.
- de développement économique et touristique

Après une **augmentation sensible** entre 1968 et 1975, la population de Samois a connu une **stagnation** jusqu'au milieu des années 80 (1574 habitants).

A partir de cette date, on observe un **dynamisme démographique** important avec l'arrivée progressive de 662 habitants sur une quinzaine d'année (1982/1999), soit 2236 personnes en 1999.

Toutefois, sur la dernière période intercensitaire, la **commune a perdu un peu plus de 10% de sa population** avec 2062 samoisiens recensés en 2007.

Depuis 2007, Samois sur Seine voit sa population augmenter légèrement. En effet, avec une croissance annuelle de 0.59%, la population est estimée aujourd'hui par l'INSEE à 2100 habitants.

En se fixant comme limite de croissance le seuil de 2330 habitants à l'horizon 2025, la municipalité veut tabler sur une évolution cohérente, en adéquation avec les contraintes environnementales de son territoire, la capacité de ses équipements et réseaux (réseau d'adduction d'eau potable, réseau électrique, défense incendie, assainissement, ...) sans pour autant procéder à une extension de son enveloppe urbaine actuelle.

Population en 1982	1 574		
Population en 1990	1 916	+21,73%	+2,49%
Population en 1999	2 236	+16,70%	+1,73%
Population en 2007	2 062	-7,78%	-1,01%
Population en 2011	2 100	+1,84%	+0,46%
Population estimée en 2025	2330	+10,95%	+0,70%
Variation annuelle moyenne depuis 1982			+1,04%

L'objectif de la commune est donc d'atteindre environs 2 330 habitants d'ici 2025, soit une évolution annuelle de l'ordre de 0.7% par an, moyenne légèrement supérieure à celle observée sur les 4 dernières années mais en parfaite cohérence avec la moyenne relevée entre 1982 et 2011 et les prescriptions du SDRIF (0.7% par an pour atteindre les 2415 habitants d'ici 2030, population qui correspond à une densité moyenne supérieure de 15% par rapport à la valeur actuelle).

Il doit donc être construit environ 119 logements d'ici 2025 pour que la commune atteigne un total de 2330 habitants, soit un rythme de 8 logements par an d'ici à 2025. Avec ce rythme de construction, Samois sur Seine devrait atteindre 159 logements supplémentaires d'ici 2030.

Prévisions démographiques

- *Privilégier la densification à l'extension*

A travers son document d'urbanisme, la commune de Samois Sur Seine prévoit essentiellement son développement urbain sur la densification de son tissu bâti existant en adéquation avec les diverses protections environnementales couvrant son territoire. A ce titre, les élus prévoient un zonage et un règlement qui répondra au mieux à la loi Engagement National pour l'Environnement en matière de consommation du foncier.

Il a été constaté que la commune a consommé 3.2 hectares pour la création de 22 logements supplémentaires de 2001 à 2013. Le ratio ainsi obtenu est de l'ordre de 6.9 logements à l'hectare, soit une surface moyenne de 1 470 m² par logement.

L'objectif principal du Plan Local d'Urbanisme est de persévérer dans cette direction en travaillant sur une meilleure densification du tissu et une maximisation lors de la consommation des espaces. Aussi, le scénario prévoit donc la production de 159 logements sur une surface de 9,84 hectares à l'horizon 2030, soit une densité de 16,16 logements à l'hectare. Aussi, par cet objectif, la commune de Samois-sur-Seine s'engage à multiplier par 2,35 la densité de son tissu bâti existant.

Pour répondre aux demandes d'installations et favoriser le renouvellement et l'accroissement de sa population dans la limite des prévisions démographiques, la commune souhaite permettre et faciliter les divisions foncières. En effet, le POS actuel prévoit des superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible. Or, le territoire est soumis à de nombreuses protections environnementales qui limitent voire interdisent toute extension urbaine. Essentiellement érigée sur de grandes parcelles, l'urbanisation actuelle consomme énormément de foncier. Les élus ont donc décidé d'adopter une politique de densification de l'enveloppe existante en limitant le dégagement de nouveaux terrains constructibles. Cette politique se traduira par une réglementation beaucoup plus restrictive en matière de consommation de l'espace tout en préservant la richesse environnementale et le cadre de vie exceptionnel de la commune.

Afin de répondre à son objectif démographique garant de sa vie sociale, de ses équipements et de son attractivité, la commune axera son développement sur la densification de son tissu pavillonnaire majoritairement situé au nord et à l'ouest du centre ancien. L'extension urbaine se limitera à une bande constructible de 7 300 m² située au lieu-dit « les Sablons », au nord de la commune.

- *Stopper l'étalement urbain et conforter le tissu existant.*

Les élus veulent stopper les extensions en dehors des limites actuelles du bourg. Le but recherché est de contenir l'étalement urbain, garant d'une optimisation de la consommation de l'espace, mais également de répondre aux obligations communales en matière de protection de l'environnement. En effet, Samois Sur Seine est ceinturé par la forêt domaniale de Fontainebleau (17 398 hectares) qui constitue un site classé par arrêté du 2 juillet 1965.

Le massif de Fontainebleau est associé à de multiples protections environnementales (Forêt de protection, Natura 2000, application de la bande boisée des 50 mètres...).

La forêt communale quant à elle couvre 12.7 hectares gérées, comme le massif de Fontainebleau, par l'Office Nationale des Forêts.

Ainsi, en privilégiant la densification à l'étalement, la commune adopte une politique urbaine maîtrisée en adéquation avec ses objectifs de développement et en harmonie avec son environnement.

Il s'agit de recentrer le bourg sur lui-même permettant ainsi de favoriser le lien social entre les habitants, de conforter l'activité commerciale du centre ville et **de limiter l'usage de la voiture** pour les déplacements (proximité des équipements publics et des services), l'étalement urbain étant coûteux pour la commune (réseaux, voirie, ...).

- *Proposer une offre diversifiée en matière de logement.*

Pour atteindre ses objectifs en termes de mixité sociale et répondre à ses obligations supra-communales en termes d'habitat (PLH), le territoire devra offrir un panel de logements très varié. De l'accession à la propriété à la location, du studio au pavillon, Samois-sur-Seine vise une offre diversifiée permettant d'attirer toutes les tranches de population.

Le Plan d'Occupation des Sols actuel, tant au niveau du zonage que du règlement, ne permet pas de répondre de manière optimale à ces différents objectifs. Ainsi, une attention toute particulière sera portée lors de la traduction réglementaire du projet communal pour que celui-ci devienne un outil privilégiant le développement de l'habitat et non le contraire.

Cette politique facilitera également un rajeunissement de la population communale. De son côté, la commune souhaite participer à cette dynamique en facilitant l'implantation d'un petit parc de logements locatifs qui permettra aux tranches les plus jeunes, originaires ou non de la commune, de trouver un logement accessible qui corresponde à leurs besoins.

- *Permettre la réhabilitation et la division du bâti ancien et sa transformation en logements.*

Afin de réduire la consommation d'espace, de proposer une offre de logements diversifiée et d'optimiser l'utilisation du bâti, la commune a opté, conformément aux textes législatifs en vigueur, pour la division éventuelle et la réhabilitation du bâti ancien (division en plusieurs logements des grandes maisons, réhabilitation de l'habitat vétuste).

Maintenir et développer les activités économiques.

- *Permettre l'installation d'activités économiques et touristiques sur les zones urbanisées.*

La commune peut recevoir des demandes d'installations d'artisans qui souhaitent établir leurs habitations à côté de leur local d'activités. Cette occupation du sol répond à un des principes de la loi S.R.U. : la mixité de l'occupation du sol et ainsi la possibilité pour la commune d'assurer son dynamisme économique.

Dans le cadre de son plan local d'urbanisme, la municipalité de Samois sur Seine veut autoriser par le biais du règlement, l'implantation de locaux d'activités non nuisants et compatibles avec le voisinage d'une zone urbanisée. Il en va de même pour la création de gîtes ruraux, d'équipements hôteliers ou de chambres d'hôtes, en particulier sur le Bas Samois. Cette politique permettra de maintenir un dynamisme économique intra muros et d'exacerber son potentiel touristique, deux acteurs prépondérants au maintien de l'attractivité de la commune.

De plus, Samois-sur-Seine possède sur son territoire trois zones d'activités. Une à Courbusson au nord à prédominance artisanale et industrielle, et deux autres à Valvins qui sont elles plutôt orientées vers des activités tertiaires. La commune désire, par l'intermédiaire de son zonage et de son règlement, pérenniser ces trois zones qui participent activement à la vie économique locale.

Préserver le cadre de vie des habitants.

- *Maintenir la présence des équipements.*

L'école et les structures de la petite enfance sont des équipements facteur d'attractivité pour une nouvelle population. Ils assurent également une vie sociale au bourg. Par l'intermédiaire de son PLU, la commune a comme objectif premier d'accueillir une population nouvelle lui garantissant le maintien de ces équipements. La disparition de tout ou partie de ces infrastructures se traduirait irrémédiablement par un vieillissement de la population mais également par un solde migratoire beaucoup plus faible voire négatif.

La commune possède un cadre de vie de qualité, une proximité intéressante avec la communauté de commune du Pays de Fontainebleau, Melun, ainsi qu'avec des pôles économiques secondaires, mais ces atouts se révéleraient insuffisants pour maintenir et attirer une population en cas de disparition des équipements scolaires et des structures d'accueil de la petite enfance

Dans un souci de mixité sociale, mais également de dynamisme économique et d'attractivité, les élus veulent permettre une extension mesurée de la maison de retraite. De la sorte, ils répondent favorablement à la forte demande en matière de logement pour les seniors et participent également à la mise en œuvre la politique de développement économique de la commune.

Toujours en termes d'attractivité, les élus souhaitent développer l'offre communale concernant les équipements de tourisme et de loisirs. Ainsi, la présence du poney club sera pérennisée par l'intermédiaire d'un zonage et d'une réglementation appropriée. Un projet de verger public est également à l'étude, ce qui participera au maintien du cadre de vie exceptionnel de la commune.

- *Valorisation du patrimoine architectural du centre bourg et sécurisation des voies publiques*

La typologie bâtie, la richesse des paysages, l'architecture... sont autant de caractéristiques de ce village entre Seine et forêt, que les élus souhaitent préserver et mettre en valeur.

La réglementation et le zonage seront donc élaborés de manière à sauvegarder ce patrimoine sans pour autant « brider » le potentiel de mutation et d'évolution de la commune.

Ainsi, la densification urbaine sera privilégiée au Nord du centre bourg alors que le tissu présent à flanc de coteau, sur les rives de la Seine sera maintenu afin de préserver son identité architecturale et patrimoniale.

Enfin, des cônes de vue ont été identifiés au sein de la trame urbaine. Un travail sera donc effectué au niveau du règlement pour que le bâti reste en rapport avec la volumétrie existante et que sa hauteur ne vienne pas obstruer ces fenêtres visuelles (hauteur du bâti, volumétrie, densité...).

Une réflexion est menée en termes de stationnement et de circulation. Ainsi, les élus désirent maintenir la physionomie actuelle du tissu ancien (Place de la mairie et le Bas Samois) tout en améliorant la capacité de stationnement et la sécurité routière. Un certain nombre d'emplacements réservés seront ainsi créés afin de permettre à la commune d'atteindre au mieux ces objectifs.

Enfin, les élus s'attachent à élaborer un projet communal permettant d'adopter une certaine dynamique démographique tout en respectant les différentes protections environnementales et en mettant en valeur le territoire.

Le but est d'offrir un espace public de qualité aux habitants et de renforcer ainsi la vie sociale du village.

- *Exacerber et densifier les voies de circulations douces.*

La municipalité veut appuyer son organisation urbaine sur une trame douce homogène et rationnelle. Pour cela, elle souhaite pérenniser le réseau existant en cohérence avec la densification du bâti. Cette politique sera d'ailleurs mise en avant dans les orientations d'aménagement programmées.

Le but de cette politique est de répondre favorablement aux objectifs de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), à savoir limiter les déplacements motorisés et assurer une organisation urbaine fonctionnelle et harmonieuse, ouverte sur le domaine public, facilitant ainsi la vie sociale du village.

Etant donné que l'évolution du bourg sera basée sur une densification et non une extension du bâti, il est primordial que la commune réfléchisse à une ouverture du futur bâti sur l'extérieur pour préserver l'identité villageoise qui la caractérise.

Pour développer l'aspect touristique du bourg, les élus souhaitent persévérer dans la mise en valeur du territoire par l'intermédiaire de nouveaux cheminement et par l'amélioration de la trame existante (signalétique, aménagement des berges de la Seine...).

Concrètement, la commune travaillera essentiellement sur l'aménagement de la trame viaire existante afin de la sécuriser et de l'ouvrir aux modes de transports doux. Les possibilités de création d'une trame douce parallèle à la voirie existante sont limitées voire impossible. Les élus souhaitent donc travailler sur des aménagements qui permettront le partage de la rue actuelle en cassant le monopole du « tout voiture ». Ainsi, comme le permet depuis peu le code de la route, une signalétique sera installée sur les voies structurantes de la trame douce permettant par exemple aux vélos d'emprunter à contresens les voies déclarées à sens unique pour les véhicules motorisés. Ces aménagements pourront être effectués au niveau de la Rue L'Aguaric reliant les Plâtreries aux Fontaines Dieu.

Un travail de sécurisation devra être effectué avec l'implantation d'équipements légers comme des rambardes de sécurité ou des miroirs aux endroits les plus dangereux. La limitation de la vitesse à 30 km/h est également un moyen qui pourra être employé pour sécuriser les déplacements piétons et cyclistes. Il est ainsi prévu d'aménager le quai Franklin Roosevelt, entre le Bas Samois et Valvins.

Une réflexion sera également menée pour mettre en exergue les différentes possibilités de déplacements doux intra et extramuros par l'intermédiaire d'une connexion avec la trame du PDIPR

Enfin, un travail de prévention et de sensibilisation sera effectué auprès de la population afin de l'informer des nouvelles règles qui seront progressivement mise en place sur la commune en matière de circulation.

- *Développer la couverture numérique du territoire*

Tant pour les zones d'activités que pour les particuliers, ces équipements favorisent entre autre le télétravail mais participent également au cadre de vie des habitants. Cette volonté sera retraduite dans le règlement par l'obligation de prévoir l'arrivée de ces nouveaux réseaux lors de nouvelles constructions, mise à part les annexes, par l'intermédiaire de fourreaux en attente. Ces derniers permettront une mise en place facilitée de la fibre optique par exemple, lorsque cet équipement arrivera sur le territoire.

2. Le projet naturel

La trame verte.

- *Préserver la forêt de Fontainebleau, les boisements et autres trames végétales.*

L'environnement naturel et paysager d'un territoire communal fait partie d'une part de l'identité de la commune et d'autre part participe également au cadre de vie des résidents. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme peut préciser les moyens mis en œuvre pour maintenir les principales caractéristiques paysagères et naturelles d'un territoire suivant deux principes :

- Principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- Principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

L'identité de la commune de Samois-sur-Seine repose en grande partie sur la présence de la forêt de Fontainebleau mais également sur une trame végétale hétérogène et diversifiée (haies, bosquets, végétation urbaine, ripisylve de la Seine...).

La végétation présente sur le territoire est un des piliers du cadre de vie de la commune.

Du fait de la présence de multiples protections, la végétation située hors du tissu bâti n'est absolument pas menacée de disparition. Toutefois, la commune s'attachera à maintenir la forte présence du végétal au cœur de l'enveloppe urbaine qui concourt au caractère rural de la commune. Ainsi, en plus de la réglementation qui imposera un degré assez élevé de végétation pour toute nouvelle construction, les élus souhaitent identifier les arbres les plus remarquables au sein de la trame urbaine afin de les protéger au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, voire par l'intermédiaire d'un EBC (Espace Boisé Classé), classement encore plus restrictif et plus efficace au niveau de la protection de la trame verte.

La commune souhaite également se servir de ces diverses protections pour maintenir et/ou rétablir les continuités végétales nécessaires aux écosystèmes présents sur le territoire.

La trame bleue.

- *Mise en valeur des bords de Seine.*

Principalement représentée par la Seine et sa vallée, la trame bleue est un élément majeur de l'identité Samoisienne. De ce fait, les élus souhaitent utiliser le PLU pour maintenir un juste équilibre entre la présence anthropique et les multiples écosystèmes recensés sur le territoire.

De nombreuses espèces végétales et animales trouvent refuge dans les zones humides et au niveau des berges qui encadrent la Seine. Par ailleurs, la ripisylve qui lui est associée anime le fond de vallée et participe à la qualité paysagère de la commune et crée un corridor biologique. La végétation assure également le maintien des berges d'une part et offre des zones de frayère pour les poissons. La rivière participe également au cadre de vie des habitants.

Ainsi, les bords de Seine bénéficieront au fil du temps d'aménagements et d'entretien garantissant leur stabilité. Les élus souhaitent également renforcer l'aspect touristique du bourg par une véritable mise en valeur des rives du fleuve sans pour autant procéder à une artificialisation des lieux qui serait nuisible à l'environnement (trame douce, activités nautiques, préservation de l'Île aux Barbiers et de l'Île du Berceau...).

La mare du Gouffre, ancienne gravière, sera quant à elle protégée car elle possède un riche écosystème et se présente comme un lieu de nidification idéale pour les oiseaux.

Enfin, les élus ont pris en compte le PPRI et l'ont intégré à leur réflexion. Ainsi, le zonage et le règlement respecteront à la lettre ce document supra-communal en interdisant toute construction sur les bords de Seine. Ainsi, les élus garantissent la sécurité de leurs pétitionnaires mais également la préservation de l'environnement Samoisien.

Protéger les zones naturelles remarquables.

- *Une multitude de protections.*

Le diagnostic a mis en évidence l'ensemble des protections et servitudes qui recouvrent le territoire de Samois. Celles-ci imposent à la commune de prévoir son évolution intra-muros, sans aucune possibilité d'extension. De ce fait, la commune a pensé son évolution future par l'intermédiaire d'une densification de l'enveloppe urbaine existante. Toutefois, étant donné l'exceptionnelle richesse de son territoire, la municipalité ne souhaite pas évoluer sans prendre en compte les caractéristiques de son environnement urbain, même si celui-ci ne bénéficie pas de protections aussi strictes que le reste du territoire.

- *Les cônes de vue remarquables.*

Plusieurs cônes de vue sont répertoriés sur la commune de Samois sur Seine. Ils ciblent tout particulièrement la partie Est de la commune sur laquelle d'exceptionnelles percées visuelles sont offertes depuis la rive opposée située sur le territoire d'Héricy.

Ainsi, pour ne pas dénaturer le site de la commune et dans une réflexion axée autour des co-visibilités, la municipalité a décidé de ne pas densifier de manière démesurée le tissu urbain situé sur le coteau. Bien que la loi SRU interdise toute notion de superficie minimale pour construire, les élus ont décidé de limiter la densité de ce secteur au titre de la loi Paysage. En effet, étant donné l'identité exceptionnelle du coteau et de son intérêt paysager de premier ordre, la réglementation et le zonage du PLU limiteront les opportunités de

densification de cette zone tout en préservant le degré de végétalisation observé. Ainsi les élus souhaitent garantir la richesse patrimoniale et l'identité remarquable de la commune.

D'autres fenêtres visuelles ont également été recensées, et la commune désire les préserver non pas par une interdiction de construire, mais par l'intermédiaire d'un zonage et d'une réglementation adaptée.

- *Maintenir la frange paysagère Nord.*

Au nord de l'enveloppe urbaine, la transition urbain/agricole se fait de manière progressive. Cette zone tampon entre le bâti et l'espace agricole se matérialise par une bande alternant pâturages, champs de petites tailles et végétation. Cette végétation se compose d'une trame arborescente et/ou arbustive qui masque en partie les constructions, permettant ainsi un passage progressif du milieu urbain vers la zone agricole. Initialement composée de jardins et vergers dont on perçoit encore les vestiges, cette bande de transition est actuellement en voie de reconquête par les boisements.

Bien que les possibilités d'extension soient limitées voire impossible sur ce secteur, la commune souhaite se garantir de sa préservation par l'intermédiaire d'un zonage spécifique qui viendra compléter les protections déjà existantes. En effet, la disparition de cette zone de transition provoquerait une rupture paysagère violente, avec une confrontation directe entre l'urbain et le naturel, ce qui annihilerait l'équilibre paysager actuellement observé.

Cette volonté de la municipalité permettra à terme de maintenir le cadre de vie de qualité et l'identité de la commune.

Assurer le dynamisme des activités liées à la nature.

- *Maintenir et permettre le développement des activités agricoles.*

Le diagnostic agricole effectué révèle que cette activité est en déclin à Samois sur Seine. 59 hectares sont actuellement exploités sur le territoire de Samois, au nord de la commune entre Courbuisson, Samois et la ferme du Petit Barbeau. L'actuel exploitant va certainement cesser son activité dans un avenir proche et se pose la question de sa succession.

Bien que la qualité des terres soit médiocre, les élus souhaitent fortement maintenir cette activité au sein du territoire Samoisien. Au-delà de l'aspect purement économique, la zone actuellement exploitée façonne les paysages et participe activement au maintien de la frange paysagère nord évoquée ci-dessus.

Quant au bâti agricole, celui-ci ne correspond plus toujours aux besoins des agriculteurs en termes de fonctionnalité. Les engins se faisant de plus en plus grands, il devient difficile de les entreposer au sein des anciens corps de ferme et leur circulation au niveau du bourg n'est pas aisée.

La zone agricole actuellement répertoriée sera maintenue en tant que telle afin de permettre aux exploitants présents d'assurer plus facilement la reprise de leur activité par une nouvelle génération d'agriculteurs. En effet, un zonage fortement restrictif pourrait s'avérer trop contraignant pour un éventuel repreneur et provoquerait inéluctablement la disparition de l'exploitation. Toutefois, un repérage des différentes unités végétales majeures pour le maintien du paysage sera effectué afin d'en assurer la protection et ainsi éviter la disparition de la frange paysagère nord au profit d'une agriculture à haute valeur ajoutée.

PADD: CARTE DE SYNTHÈSE



PLU de SAMOIS SUR SEINE



PROJET URBAIN

-  Zones artisanales à conforter
-  Équipements publics à maintenir
-  Préserver les caractéristiques architecturales du centre bourg, exacerber la vie sociale
-  Stopper le développement urbain linéaire
-  Densifier le tissu urbain existant
-  Limite de l'enveloppe urbaine à respecter

PROJET NATUREL

-  Développer et exacerber la trame douce
-  Conforter l'attractivité touristique du Bas Samois
-  Cônes de vue à préserver
-  PPRI de la Seine à prendre en compte dans le projet communal.
-  Transition paysagère de qualité à conserver
-  Préserver les terres agricoles
-  Massifs boisés à protéger

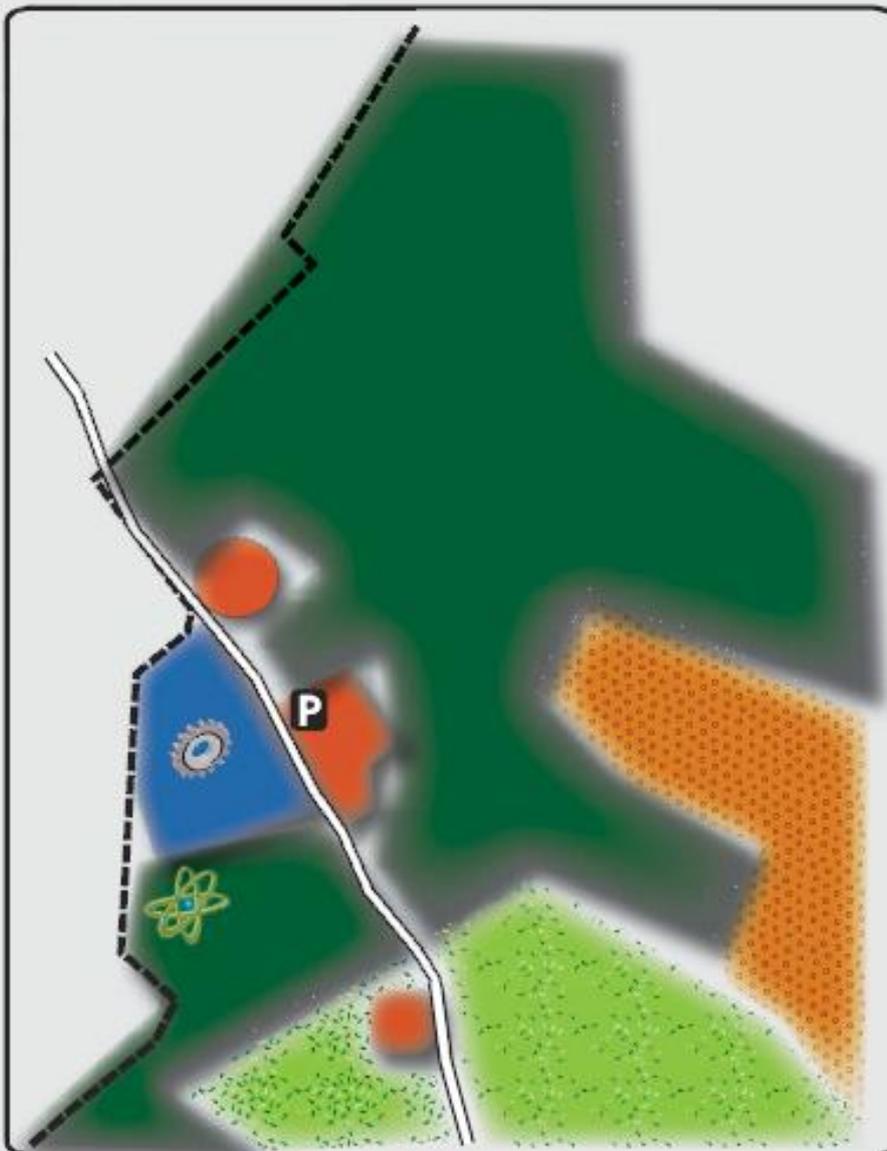


Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
 9 boulevard Vaurabelle 89000 AUXERRE
 Tél : 03 86 51 79 31 Fax 03 86 46 62 71
 mail : hd89@wanadoo.fr

PADD: COURBUISSON



PLU de SAMOIS SUR SEINE

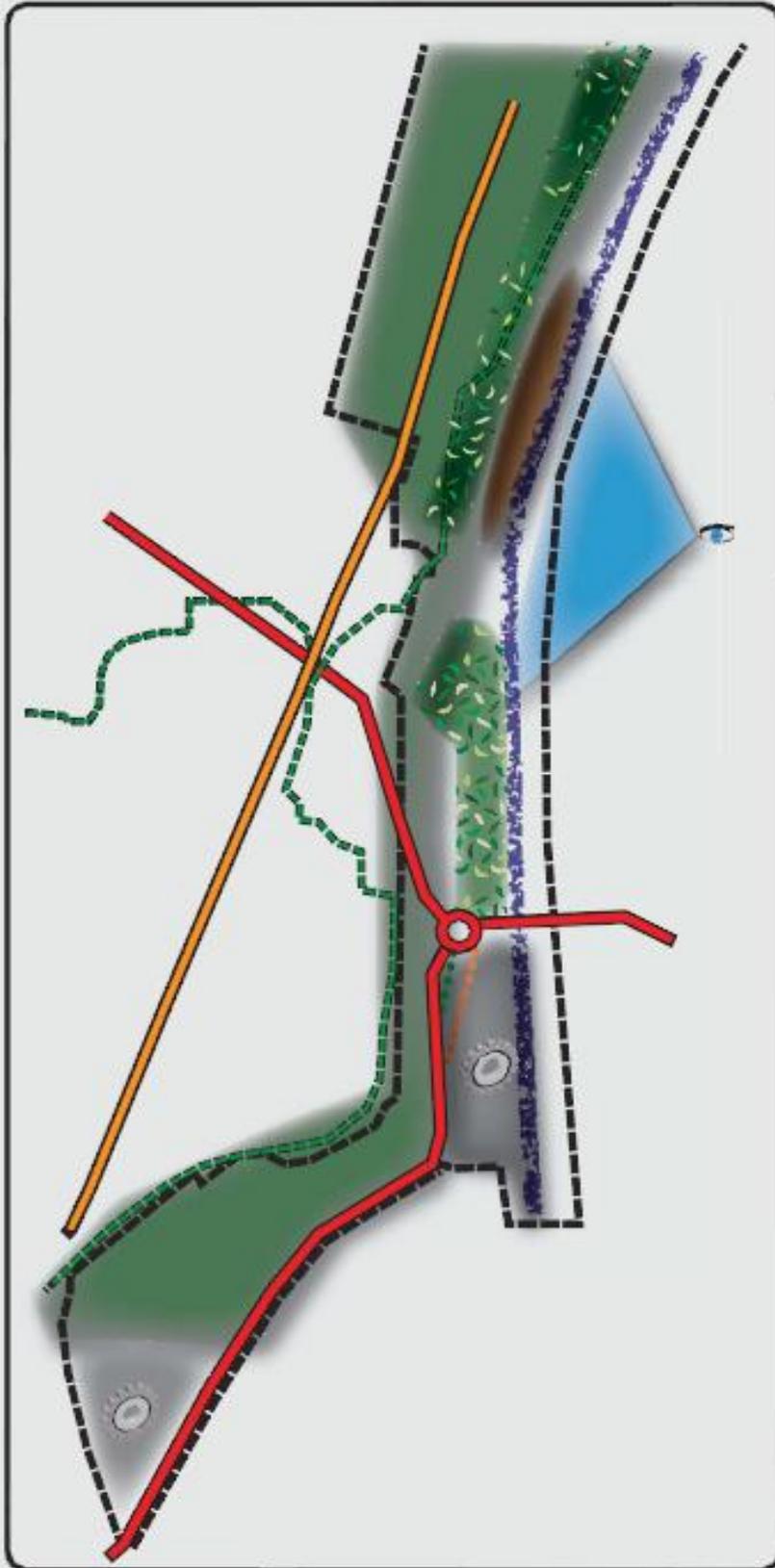


- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Massifs forestiers à protéger |  | Zone d'activités à pérenniser |
|  | Espaces agricoles à préserver |  | Maintenir le stationnement existant par l'intermédiaire d'un emplacement réservé. |
|  | Transition paysagère de qualité à conserver |  | Faciliter l'accueil de nouvelles entreprises |
|  | Permettre une densification modérée du tissu urbain existant |  | Autoriser l'installation d'une petite plateforme de stockage communale (déchets verts, graviers...) |



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
 9 boulevard Vaurabelle 89000 AUXERRE
 Tél : 03 86 51 79 31 Fax 03 86 46 62 71
 mail : hd89@wanadoo.fr

PADD: VALVINS



PLU de SAMOÏS SUR SEINE

-  Maintenir les cônes de vue
-  Sauvegarder le côteau et les jardins
-  Conforter les bords de Seine (trame verte, corridors biologiques)
-  Sauvegarde du massif de fontainebleau
-  Alignement d'arbres dangereux à remplacer par une haie
-  Maintenir l'alignement d'arbres
-  Exacerber le GR

-  Zones économiques à pérenniser.
-  Caractère architectural à préserver
-  Départementales 138 et 210
-  Départementale 137

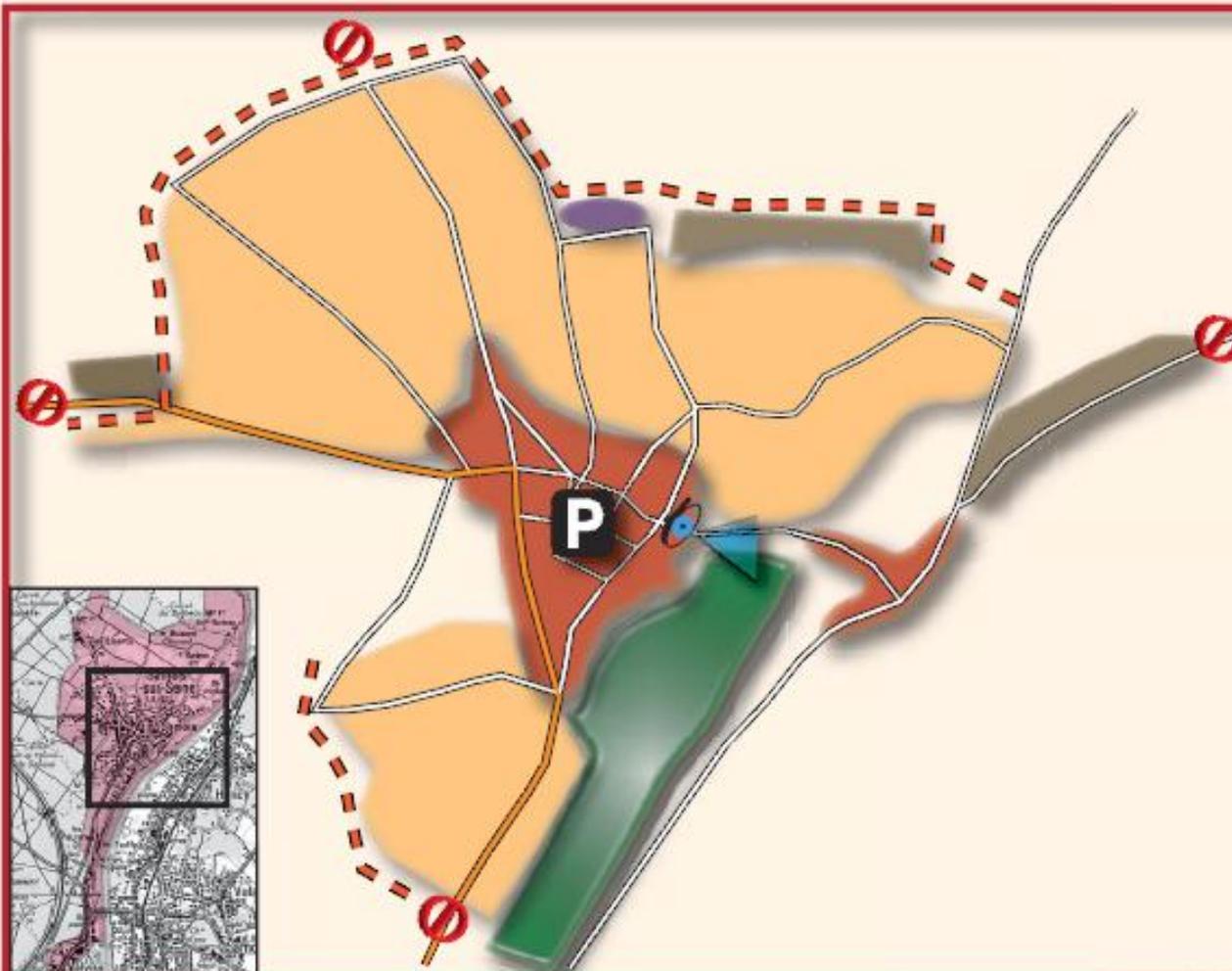


Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
 9 boulevard Vaulabelle 89000 AUXERRE
 Tél : 03 86 51 79 31 Fax 03 86 46 62 71
 mail : hd89@wanadoo.fr

PADD: DEVELOPPEMENT URBAIN



PLU de SAMOIS SUR SEINE



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
9 boulevard Vaulabelle 89000 AUXERRE
Tél : 03 86 51 79 31 Fax 03 86 46 62 71
mail : hd89@wanadoo.fr

■ Préserver l'identité et la qualité du tissu ancien

■ Maintenir le caractère de l'urbanisation à flanc de coteau

■ Tissu pavillonnaire à densifier

■ Secteurs à ne plus développer

■ Secteur d'extension possible

■ Préserver le cône de vue

■ Stopper les extensions linéaires

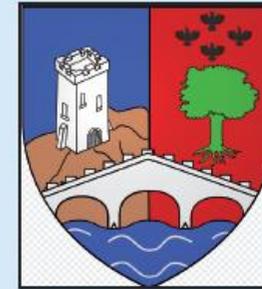
■ Réfléchir au problème de stationnement en centre bourg

■ Contenir l'enveloppe urbaine

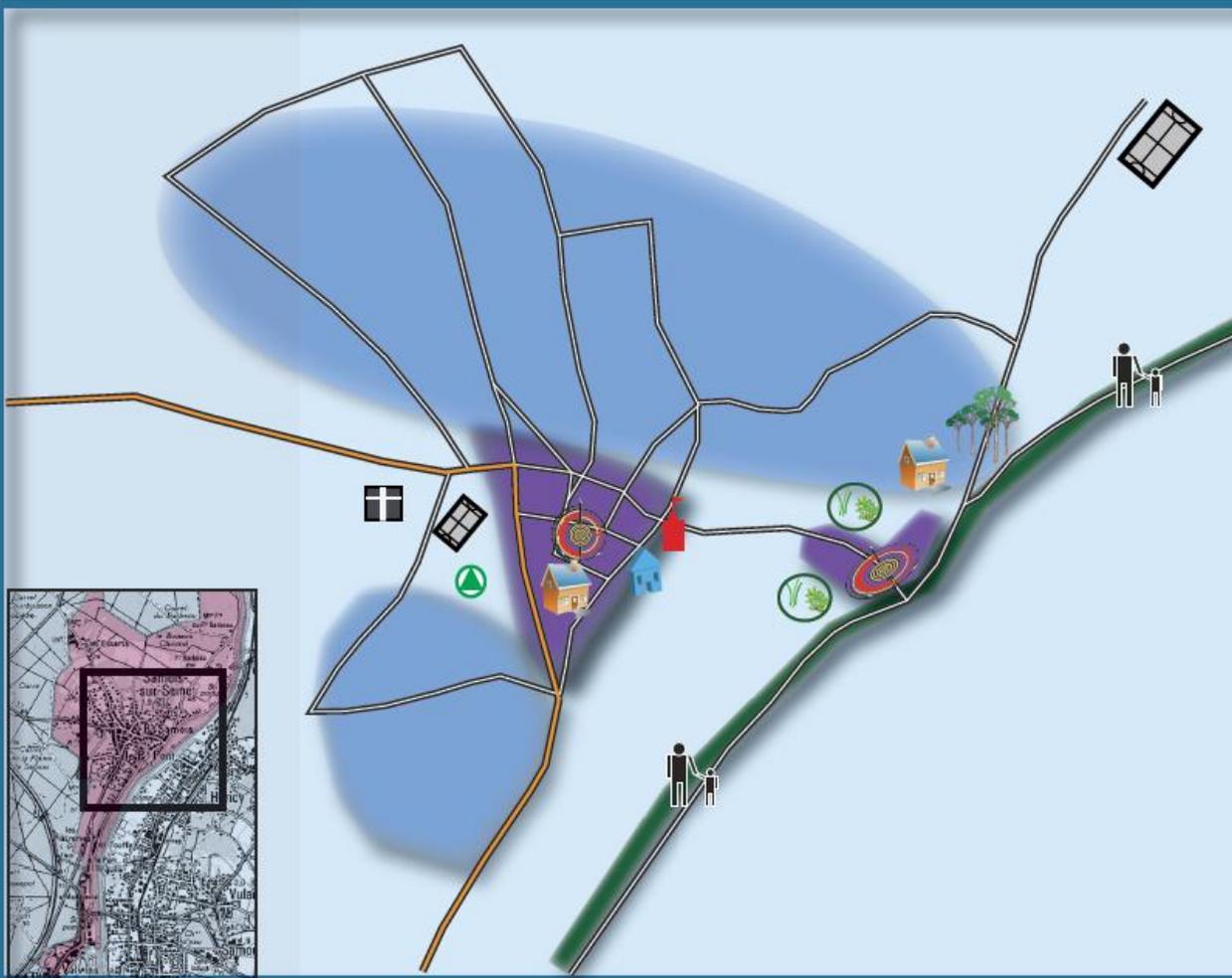
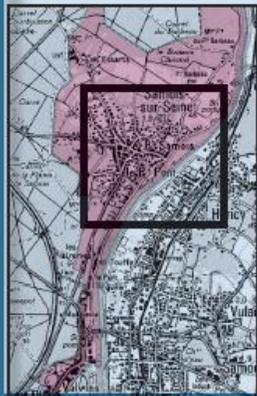
■ RD 137

■ Voies communales

PADD: EQUIPEMENTS
ECONOMIE TOURISME



PLU de SAMOIS
SUR SEINE



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
9 boulevard Vaublanc 89000 AUXERRE
Tél : 03 86 51 79 31 Fax 03 86 46 62 71
mail : hd89@wanadoo.fr

- | | | |
|--|---|--|
| Mettre en valeur les jardins | Favoriser l'implantation d'équipement touristiques | Exacerber le caractère rural du bourg |
| Renforcer les deux centres urbains | Réfléchir à la création d'un verger public | Persévérer dans la mise en valeur des bords de Seine |
| Maintenir les équipements scolaires | Penser à l'agrandissement du cimetière | Permettre l'évolution de la maison de retraite |
| Pérenniser les activités de loisirs et de tourisme | Permettre l'accueil d'activités économiques et touristiques non nuisantes | |
| Maintenir les équipements sportifs | | |