

Commune de Samoreau – Seine-et-Marne (77)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION



SoREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS

Sommaire

AVANT-PROPOS	6
1. SAMOREAU : SITE ET SITUATION.....	9
2. CADRAGE REGLEMENTAIRE : PLANS ET PROGRAMMES A PRENDRE EN COMPTE	11
HABITAT & POPULATION	18
1. UNE POPULATION EN CROISSANCE MAIS VIEILLISSANTE	18
2. POPULATION ACTIVE ET ACTIVITES.....	22
3. LOGEMENTS : DE GRANDES MAISONS ET PEU DE LOCATION.....	29
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	45
1. LE TERRITOIRE DANS SES LIMITES PHYSIQUES.....	45
2. PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE.....	50
2.2.1 Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'Île-de-France.....	53
2.2.2 La trame verte et bleue	53
3. L'ORGANISATION SPATIALE.....	67
4. ANALYSE URBAINE.....	69
LA GESTION DES RESSOURCES ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	78
1. LA GESTION DES RESSOURCES	78
1.1.1. Une ressource fragile	78
1.1.2. Une maîtrise des rejets	80
1.3.1 Analyse de la consommation foncière 1999-2009 selon l'IAURIF.....	83
1.3.2 Analyse de la consommation foncière 1999-2011 selon les permis de construire	85
1.5.1 L'amélioration de l'habitat	87
1.5.2 La mise en place d'énergies renouvelables au regard du potentiel existant.....	88
2. LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES	91
2.1.1 Le risque inondation.....	91
2.1.2 Le risque retrait/gonflement d'argiles	93
2.3.1 Le bruit.....	94
2.3.2 La gestion des déchets	96
ACTIVITES ECONOMIQUES ET DEPLACEMENTS	101
1. LES EQUIPEMENTS.....	101
1.3 Les équipements administratifs et de services publics	103
1.4 Les équipements de santé.....	103
2. LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	105

3. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	108
SYNTHESE	119
ANNEXES DU DIAGNOSTIC	123
Annexe I : Facteurs limitants à l'urbanisation	123
Annexe II : Occupation du sol.....	124
Annexe III : Enjeux environnementaux	125
Annexe IV : Eléments architecturaux remarquables	126
CHOIX ET JUSTIFICATIONS DU PROJET COMMUNAL.....	135
1. CHOIX ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	135
1.4.1 Objectif 1	138
1.4.2 Fondements de l'objectif 1.....	138
1.4.3 Justifications de l'objectif 1	139
1.5.1 Objectif 2	140
1.5.2 Fondements de l'objectif 2.....	140
1.5.3 Justifications de l'objectif 2	140
1.6.1 Objectif 3	141
1.6.2 Fondements de l'objectif 3.....	141
1.6.3 Justifications de l'objectif 3	142
1.7.1 Objectif 4	143
1.7.2 Fondements de l'objectif 4.....	143
1.7.3 Justifications de l'objectif 4	143
1.8.1 Le SCOT de Fontainebleau, en cours d'élaboration	145
1.8.2 Le SDAGE	147
1.8.3 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France.....	148
2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	148
3. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT.....	153
3.1.1 Les zones urbaines du PLU 2013	154
3.1.2 Les zones à urbaniser du PLU 2013	155
3.1.3 Les zones agricoles du PLU 2013	156
3.1.4 Les zones naturelles du PLU 2013	157
3.2.1 Tableau de synthèse des évolutions de zonage de SAMOREAU POS 1993 – PLU 2013 .	159
3.2.2 Evolutions des superficies des zones entre le POS de 1993 et le PLU de 2013	161
3.2.3 Répartition par zone du territoire communal de Samoreau.....	163

3.2.4	Les modifications majeures du règlement et du zonage	164
4.	JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DU REGLEMENT	179
4.3.1	Espaces Paysagers à Protéger (EPP)	185
4.3.2	Alignements d'arbres à protéger	188
4.3.3	Éléments d'architecture remarquable	188
5.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	191
6.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	191
6.1.1.	Les éléments de cadrage	192
6.1.2.	La traduction au sein du PADD de Samoreau : conforter l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les grandes entités naturelles	193
6.2.1.	La traduction au sein du PADD de Samoreau.....	194
6.3.1.	Les éléments de cadrage	195
6.3.2.	La traduction au sein du PADD de Samoreau : la protection des espaces naturels.....	196
ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....		196
1.	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES	196
2.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE LE POS EN 2003 ET LE PLU EN 2013.....	197
2.2	Cartographie et tableau de synthèse	200
3.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PROJETEE ENTRE 2013 ET 2025.....	204
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES		208
1.	RAPPEL DU CONTEXTE ET DES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET	208
2.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LA BIODIVERSITE	210
3.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES PAYSAGES	213
4.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES RISQUES ET LA VULNERABILITE	215
5.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LA RESSOURCE EN EAU	217
6.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES RESSOURCES AIR, ENERGETIQUES ET SUR LE CLIMAT	218
7.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES NUISANCES (BRUIT, DECHETS, SITES ET SOLS POLLUES)	219
8.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU HUMAIN.....	220
9.	IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'ESPACE AGRICOLE	221

10. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES ACCES, DESSERTES ET STATIONNEMENT	222
11. CARACTERISATION DES INCIDENCES PREVISIBLES NEGATIVES.....	222
12. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES FAISANT L'OBJET D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	224
13. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000	226
14. SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	227
15. RESUME NON TECHNIQUE	230

AVANT-PROPOS

La Loi de **Solidarité et Renouvellement Urbains** (S.R.U), à l'article 4 relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U), a défini le contenu et les objectifs des PLU aux articles L.123.1 à L.123.20 du Code de l'Urbanisme. Ces articles ont été modifiés par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 puis la loi de programmation relative au Grenelle 1 du 3 août 2009 et la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010.

Les P.L.U sont constitués de plusieurs documents (opposables au tiers) dont les objectifs sont les suivants :

1. Exposer le **diagnostic** :

- il est établi au regard des prévisions économiques et démographiques,
- il prend en compte un volet environnemental,
- il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipement et de services.

2. Présenter le **projet d'aménagement et de développement durables**. Ce document définit le projet communal mais n'est pas opposable.

3. Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de la loi. Elles peuvent notamment comporter :

- l'interdiction de construire,
- la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser,
- la délimitation des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger,
- la définition des règles concernant l'implantation des constructions.

4. Etre compatibles avec les dispositions du SDRIF, du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T), les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H), les Plans de Déplacements Urbains (P.D.U).

5. Avoir la possibilité d'instituer des servitudes dans les zones urbaines, ce qui consiste à :

- interdire les constructions ou installations,
- réserver des emplacements en vue de la réalisation d'un programme de logements,
- indiquer la localisation prévue des voies et des ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts à créer ou à modifier en délimitant les terrains concernés.

6. Intégrer les Zones d'Aménagement Concerté (suite à la suppression des P.A.Z : Plans d'Aménagement de Zone, qui réglementaient auparavant les Z.A.C.)

Un nouveau contexte réglementaire et législatif : les lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement)

La loi Grenelle I énonce à l'article 7 que le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants :

a) **Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis. Dans les six mois suivant la publication de la présente loi, une étude sur la réforme de la fiscalité et sur les incitations possibles pour limiter l'extension du foncier artificialisé sera effectuée ;

b) **Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie**, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes, les collectivités territoriales disposant désormais, ou étant dotées dans l'année qui suit l'adoption de la présente loi, d'outils leur permettant en particulier de conditionner la création de nouveaux quartiers, d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat ou de bureaux, à la création ou au renforcement correspondant des infrastructures de transport, ainsi que de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation ;

c) **Concevoir l'urbanisme de façon globale** en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;

d) **Préserver la biodiversité**, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;

e) **Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace** et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;

f) **Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;

g) **Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.**

La loi Grenelle II vient conforter ces enjeux en cherchant principalement à garantir une gestion économe des sols par la densification. Elle précise le Grenelle I en fixant « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». D'autre part, les PLU devront désormais prendre en compte, lorsqu'ils existent, les plans climat-énergie territoriaux. Par ailleurs, la loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires.

Le PLU doit ainsi conduire à un développement durable, c'est à dire un développement répondant aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable projet urbain pour la commune de Samoreau.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme donne à la commune les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociales, économiques, environnementales).

Le PLU planifie, maîtrise et organise le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation de Samoreau et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durables.

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à quinze ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

1. SAMOREAU : SITE ET SITUATION

Un territoire du sud de l’Ile de France, à proximité d’un pôle régional

Samoreau est une commune située à 68 km de Paris dans le sud de la Seine et Marne. Bien que positionnée en marge de l’Ile-de-France, elle reste cependant « liée » à Paris et aux autres territoires franciliens par la Seine, principal élément naturel du territoire lui conférant un cadre paysager attractif.



La Seine à Samoreau

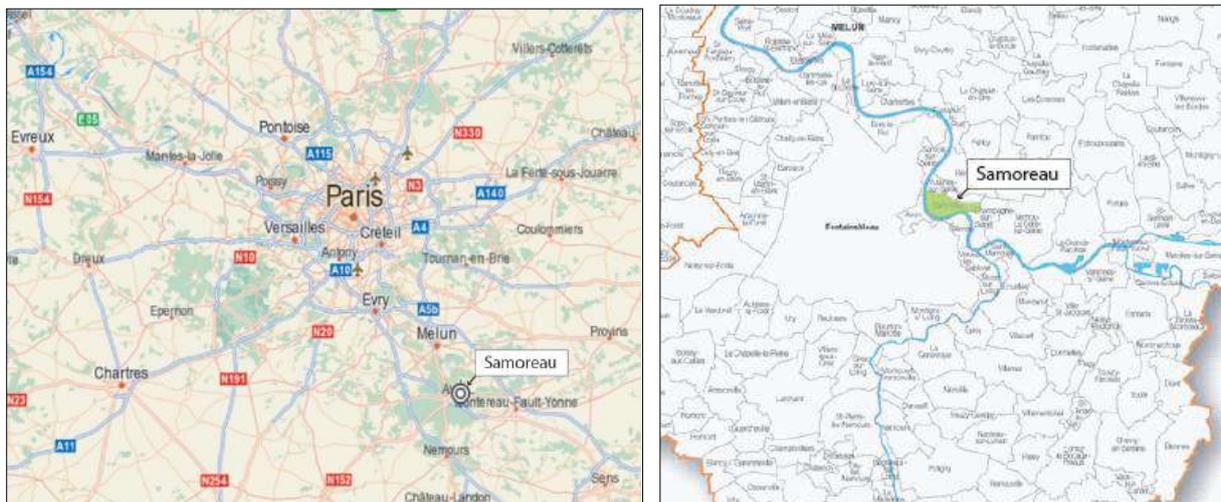
Source : commune

Commune limitrophe de Fontainebleau, véritable pôle urbain d’équipement régional, elle est ainsi facilement accessible depuis les grands pôles urbains et économiques d’Ile-de-France grâce aux autoroutes A5 (à 13km) et A6 (16km).

Samoreau bénéficie donc d’un cadre naturel et paysager de premier ordre tout en étant à proximité d’un pôle d’équipement, d’emploi et de service d’envergure régionale.

Cartes de situation : Samoreau en Ile de France, et en Seine et Marne

Sources : Mappy ; IAURIF



Samoreau appartient à la communauté de communes « Entre Seine et Forêt » composé de deux autres communes : Vulaines-sur-Seine et Héricy.



Les intercommunalités

Source : IAURIF

Leurs compétences sont les suivantes :

- Action de développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Assainissement
- Défense incendie
- Eau potable
- Eclairage public
- Entretien, maintenance et mise en œuvre des installations de défense incendie
- Insertion sociale (aide aux associations caritatives sur les 3 communes) et aide à la création d'entreprises
- Ordures ménagères
- Organisation de festivals annuels dans le domaine de la culture
- Sports
- Transports
- Voirie communautaire

Samoreau appartient à plus large échelle au SCoT de Fontainebleau qui devrait être approuvé en 2014. Il regroupe quatre communautés de communes et 11 communes isolées :

- CC de Fontainebleau Avon
- CC du Pays de Bièvre
- CC du Pays de Seine
- CC Entre Seine et Forêt
- Achères la Forêt
- Boissy aux Cailles
- Boulancourt
- Buthiers
- La Chapelle la Reine
- Le Vaudoué
- Nanteau sur Essonne
- Noisy sur Ecole
- Tousson
- Ury
- Villiers sous Grez

Le SCoT se devra de définir une vision d'ensemble stratégique et cohérente à l'échelle de ce grand territoire, avec laquelle le PLU de Samoreau devra être compatible.

2. CADRAGE REGLEMENTAIRE : PLANS ET PROGRAMMES A PRENDRE EN COMPTE

Le PLU est un document règlementaire à l'échelle de la commune. Il s'inscrit dans un contexte plus large pour lesquels des documents à d'autres échelles expriment déjà des volontés d'organisation, sur une pluralité de sujets (comme le SDRIF) ou sur des thèmes précis (PDU Ile-de-France).

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des servitudes d'utilité publique mentionnées ci-dessous et ses dispositions ne doivent pas être de nature à remettre en cause leur existence.

2.1. Les Servitudes d'Utilité Publique

La commune de Samoreau est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- **A 1 : Protection des bois et forêts soumis au régime forestier** : forêt domaniale de Champagne
- **AC 1 : Protection des monuments historiques** : Eglise de Samoreau ; Grange de la ferme du Bas-Samoreau ; Maison de Mallarmé à Vulaines-sur-Seine ; Eglise à Thomery
- **AC 2 : Protection des sites et monuments naturels** (sites inscrits) : Butte de Samoreau ; Ile Saint-Aubin
- **EL 3 : Servitudes de halage et marchepied** : rives de la Seine
- **EL 7 : Alignement des voies nationales, départementales et communales** : RD 39 et RD 39e.

La RD39e a été déclassée du domaine public départemental par délibération de l'Assemblée départementale en date du 18 octobre 1991 et classé dans la voirie communale (rue du Bas-Samoreau, rue du Haut-Samoreau et rue Grande).

La RD 210 est classée Route à Grande Circulation au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

- **I 4 : Servitudes relatives aux transports électriques par lignes** : poste Samoreau SNCF ; ligne Samois (SNCF) / Schneider ; ligne Saint-Mammès (SNCF) / Samoreau (SNCF) ; ligne Courtry / Samoreau
- **INT 1 : Servitude de voisinage de cimetière**
- **PM 1 : Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles** : PPRI de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy
- **T 1 : Servitude lié aux voies ferrées** : ligne SNCF de Corbeil-Essonnes à Montereau par Melun

2.2. Les documents généraux de planification et de prospective

- Le S.D.R.I.F. : Schéma Directeur Régional d'Ile de France

L'aménagement de la Région Ile-de-France repose sur des principes qui ont conduit à l'élaboration du SDAU de 1965, modifié en 1969, mis à jour en 1975 puis approuvé en 1976. Ce SDAURIF a été mis en révision à partir de juillet 1989, révision approuvée par décret du 26 avril 1994.

Suite à une nouvelle révision, le SDRIF a été approuvé le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d'Ile de France. Toutefois, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 1994 reste applicable, sauf dérogation permettant d'appliquer celui de 2008. En effet, inscrite dans le cadre de l'accord

Etat-Région sur le métro du Grand Paris (26 janvier 2011), la proposition de loi votée le 31 mai par l'Assemblée nationale (en termes identiques au Sénat, deux mois auparavant), permet la validation du SDRIF, et introduit une dérogation au code de l'urbanisme autorisant les élus locaux à modifier leurs documents d'urbanisme, dès lors qu'ils respectent les prescriptions du SDRIF non contraires à la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010.

Le SDRIF 2030 a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241, le 27 décembre 2013.

Principes généraux du SDRIF 2030

L'équité entre les territoires est l'axe majeur du SDRIF. Les questions d'attractivité et de rayonnement y sont centrales. Elles s'appuient sur la diversité du potentiel économique de la région, sur la recherche et l'innovation, sur le développement des infrastructures de transports collectifs, sur la qualité des grands équipements et des services, sur l'identité culturelle et sociale de l'Ile-de-France. La qualité de vie, la protection de l'environnement, la valorisation des ressources naturelles y contribuent de manière essentielle.

Visant la robustesse, la qualité de vie et la cohésion régionales, le SDRIF fixe trois défis majeurs, transversaux à ses orientations, et cinq objectifs fondamentaux pour un développement durable de l'Île-de-France. Ils correspondent à la fois aux enjeux de proximité et à ceux liés aux effets de la mondialisation et du changement climatique.

Les trois défis sont de :

- favoriser l'égalité sociale et territoriale et améliorer la cohésion sociale ;
- anticiper et répondre aux mutations ou crises majeures, liées notamment au changement climatique et au renchérissement des énergies fossiles ;
- développer une Île-de-France dynamique maintenant son rayonnement mondial.

Les cinq objectifs qui répondent à ces défis visent à :

- offrir un logement à tous les Franciliennes et Franciliens, avec un objectif central : construire 60.000 logements par an pendant 25 ans et viser un taux de 30 % de logement locatif social à terme ;
- accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international ;
- promouvoir une nouvelle approche stratégique de transports au service du projet régional ;
- préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité ;
- doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

Enjeux du SDRIF 2030 à Samoreau



Les orientations du SDRIF 2030 indiquent pour Samoreau l'existence de grandes entités naturelles à préserver (massif boisé de Champagne, bois Gasseau et vallée de la Seine) ainsi qu'un espace paysager à valoriser sur les berges de la Seine près du Bas Samoreau. Ce secteur correspond aux villas du 19^{ème} siècle appelées « Les Affolantes ».

Le SDRIF 2030 ne permet que la densification des enveloppes urbaines existantes. Ainsi, le plateau agricole doit être préservé de toute urbanisation.

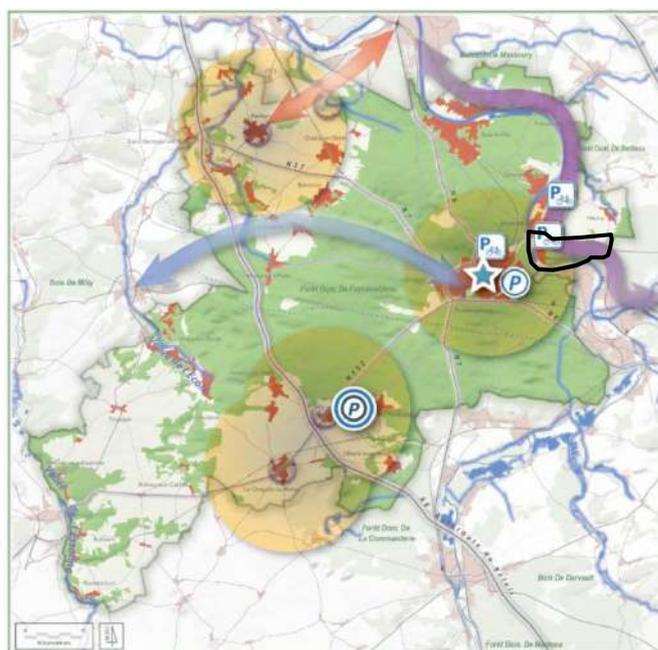
- Le S.Co.T : Schéma de Cohérence Territoriale

Les Schémas de Cohérence Territoriale permettent la mise en œuvre dans un document d'urbanisme et d'aménagement d'une véritable stratégie territoriale.

Sur la base d'une stratégie territoriale exprimée dans le PADD, ils définissent les objectifs et les moyens de les atteindre, des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la circulation automobile, l'environnement etc...

Le SCOT définit ainsi une vision stratégique, cohérente et fonctionnelle du territoire. Le SCOT de Fontainebleau, arrêté en 2013, devrait être approuvé en 2014.

PADD du SCOT de Fontainebleau (Source : ProSCot)



-  renforcement des lignes Melun/Parthenay
-  la mise en place d'un pôle de rabattement à Ury (mutualisation avec la Chapelle-la-reine à étudier), à Parthenay et au centre commercial de Villiers-en-Bière
-  création d'un site de covoiturage à Ury,
-  améliorer la desserte train des gares de la rive droite (fréquence, destination directe vers Paris)

Développer une nouvelle offre de transport en commun

-  favoriser une offre en transport Milly-la-Forêt / Pays de Bière / Fontainebleau-Avon à étudier en cohérence avec l'organisation globale du TAD du territoire et avec les lignes et services du Pays de Bière et de Fontainebleau-Avon)
-  étudier la création d'un moyen de transport automatique collectif léger à Fontainebleau-Avon ;
-  favoriser le développement des stationnements à Fontainebleau-Avon, avec parking relais.

Développer les aménagements cyclables

-  Renforcer l'offre de location de vélos depuis les gares pour le loisir vers la forêt et compléter les aménagements cyclables sur les trajets touristiques
-  Réaliser un travail en interne aux communes pour le vélo utilitaire (distance inférieure à 3 km), avec des voies douces vers les pôles de rabattement, les établissements scolaires ;

- Le P.D.U. : Plan de Déplacements Urbains

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France a été approuvé par arrêté inter préfectoral en décembre 2000. Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. L'horizon pour l'évaluation du plan de déplacements urbains est fixé par la loi à cinq ans. Il doit être compatible d'une part avec le Schéma Directeur d'Île-de-France, et d'autre part, avec le Plan Régional pour la Qualité de l'Air. Le PDUIF est actuellement en cours de révision.

La loi définit 6 orientations pour le plan de déplacements urbains :

- Diminuer le trafic automobile,
- Développer les transports collectifs et les moyens de déplacement économes et moins polluants,
- Aménager le réseau principal de voirie, afin de rendre plus efficace son usage,

- Organiser le stationnement sur le domaine public,
- Organiser les transports et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- Encourager les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun.

Ces 6 principes guident les actions du Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France.

Implications locales du PDUIF :

Le PLU de la commune de Samoreau doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile de France arrêté le 15 Décembre 2000, mis en révision à l'heure actuelle. La commune n'est pas soumise à l'obligation de réaliser un plan de déplacements urbains local et n'en a pas réalisé à ce jour.

Le projet de PDUIF a identifié, à partir du diagnostic et du bilan de l'ancien PDUIF, neuf défis auxquels répond la déclinaison d'actions :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public,
- Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal,
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF,
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

2.3. Les documents sectoriels relatifs à l'environnement

- Le S.D.A.G.E : Schéma (Directeur) d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Samoreau appartient au SDAGE Seine Normandie. Ce dernier n'a pas fait l'objet d'une déclinaison à l'échelle du sous bassin versant (SAGE).

Il spécifie les objectifs retenus pour chaque masse d'eau du bassin.

Il doit :

- fixer des délais allant au-delà de 2015 lorsqu'il apparaît que le délai est trop court pour des raisons économiques d'étalement de l'effort ou d'inertie forte du milieu ;
- fixer des objectifs moins stricts quand le coût des travaux pour atteindre l'objectif est disproportionné ou lorsque ceux-ci sont techniquement irréalistes ;
- classer comme fortement modifiées les masses d'eau qui ont subi, du fait d'une activité humaine, des modifications telles de leurs caractéristiques physiques naturelles que le bon état écologique ne peut être atteint sans remettre en cause l'activité correspondante ou à des coûts jugés disproportionnés.

- Pour ce qui est de l'examen des coûts, les études d'évaluation économique réalisées en 2007 permettent :
- de chiffrer le coût des mesures pour atteindre les objectifs en 2015 ;
- d'évaluer les bénéfices éventuels de l'atteinte des objectifs ;
- d'identifier et d'évaluer les alternatives économiques à certaines activités pour les masses d'eau pré-identifiées en masses d'eau fortement modifiées (par exemple : report du transport fluvial sur route et train ; sources de production électrique alternatives).

Sur cette base et à la suite des débats au sein des instances de bassin les objectifs généraux cités ci-dessus ont été déclinés pour chaque masse d'eau.

- Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile de France

Ce document a été mis en place par l'article 68 des *lois Grenelle I et Grenelle II*. Il décline aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.

Le schéma fixe des orientations permettant :

- D'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter.

A ce titre, il définit les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie.

- De prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets.

A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque les nécessités de leur protection le justifient.

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013 et a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE présente les continuités écologiques et la composition de la trame verte et bleue à l'échelle de la région.

- Le Plan Climat Energie Territorial de Seine et Marne

Lancé en 2004 et actualisé en 2006, le Plan Climat-Energie Territorial est le plan d'actions du gouvernement français pour atteindre les objectifs du protocole de Kyoto. Il encourage, au niveau départemental, la réalisation de Plans Climat Energie Territoriaux.

Ceux-ci doivent permettre la mobilisation des acteurs locaux dans la définition et la mise en œuvre d'un cadre structurant des actions de lutte contre le changement climatique. Il constitue la mise en place d'un programme d'actions à court et long terme. Le PCET est un programme territorial de développement durable qui vise un double objectif : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et adapter le territoire au changement climatique en cours.

- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés

La Région Île-de-France a approuvé, le 26 novembre 2009 ; 3 plans d'élimination des déchets de la région dont le plan régional d'élimination des déchets. Il remplace le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du 4 février 2004. Ce plan a pour objet d'orienter et

de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, en vue d'assurer la réalisation des objectifs prévus par la loi, notamment :

- réduire, recycler, composter les déchets ou les valoriser sous forme d'énergie ;
- organiser le transport des déchets dans le but de limiter les distances parcourues et les volumes à transporter ;
- supprimer la mise en décharge de déchets bruts et n'enfouir que des déchets ultimes ;
- informer le public.

2.4. Les documents sectoriels relatifs à la prévention des risques

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine (de Samoreau à Nandy)

Les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) sont établis en application des articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement. Leur contenu et leur procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Les plans de prévention des risques sont élaborés par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique, après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux des communes concernées, à la procédure de l'enquête publique et avoir été approuvés par arrêté préfectoral. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols. Ils doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

Les plans de prévention des risques traduisent pour les communes, dans leur état actuel, l'exposition aux risques tels qu'ils sont connus à ce jour.

- Le Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne

Le Schéma Départemental des Carrières vise à définir les conditions générales d'implantation des Carrières et à fixer le cadre de la politique des carrières dans le département pour les prochaines années. Il prend acte de la difficulté de fixer des objectifs chiffrés de réduction d'extraction des granulats alluvionnaires en nappe et privilégie d'agir sur la demande de matériaux plutôt que sur l'offre en favorisant l'utilisation des matériaux de substitution.

2.5. Autres plans et programmes

- Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées

En Seine-et-Marne, le 6ème Plan a été adopté en fin d'année 2009. La mobilisation des partenaires est organisée autour de 6 orientations prioritaires déclinées au travers de 16 actions, elles correspondent à celles définies dans le nouveau cadre législatif et doivent permettre au PDALPD d'être l'outil opérationnel de la mise en œuvre de la loi DALO :

- Développer et améliorer l'offre logement
- Accompagner les publics prioritaires dans leurs parcours résidentiels
- Prévenir les expulsions locatives
- Lutter contre l'habitat indigne
- Lutter contre les risques de ségrégation spatiale et sociale
- Renforcer la gouvernance et le pilotage du PDALPD

HABITAT & POPULATION

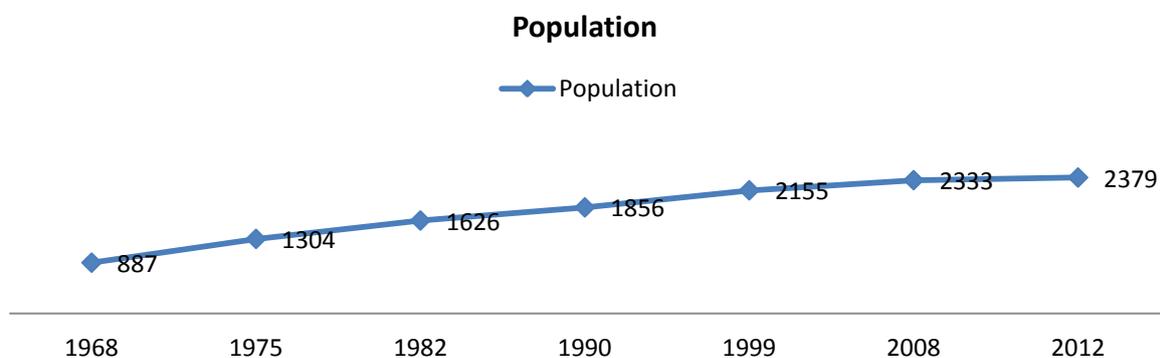
1. UNE POPULATION EN CROISSANCE MAIS VIEILLISSANTE

1.1. Une croissance démographique soutenue mais en perte de vitesse

La **population** Samoréenne est **en constante augmentation** depuis 1968. Le fort solde migratoire¹ a permis une croissance importante de la population communale qui atteint aujourd'hui 2379 habitants (au 1^{er} janvier 2012). Cependant, la croissance démographique lors de la dernière période intercensitaire (1999-2008) est bien plus faible (+0,9%), due notamment au ralentissement du solde migratoire. Le solde naturel² important constaté sur la période 1990-1999 (+ 0,7%) est lié à la dynamique de la construction neuve à cette même période qui a attiré de nombreuses familles avec de jeunes enfants.

Depuis les années 90, le solde naturel a en partie relayé le solde migratoire en tant que moteur de la croissance démographique.

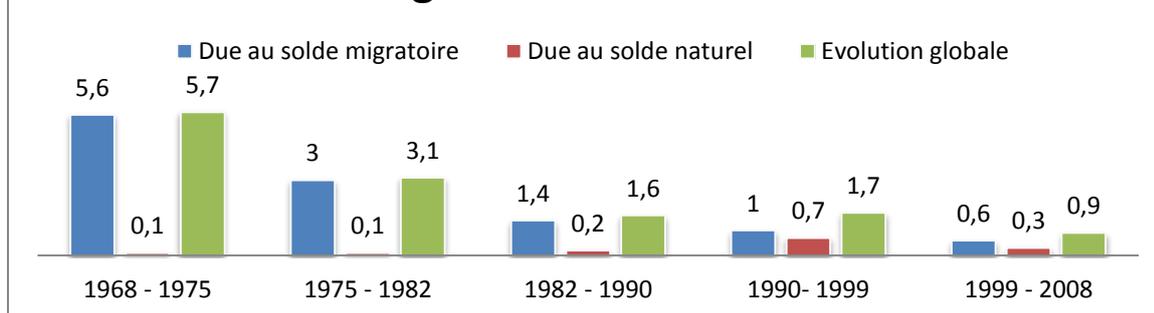
Le cout du foncier et de l'immobilier grandissant à proximité de Fontainebleau, une offre résidentielle limitée (peu d'opérations récentes depuis les années 2000), des communes au coût du foncier plus abordable....peut expliquer en partie le ralentissement démographique constaté sur Samoreau.



¹ Le *solde migratoire* est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

² Le *solde naturel* (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de [naissances](#) et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

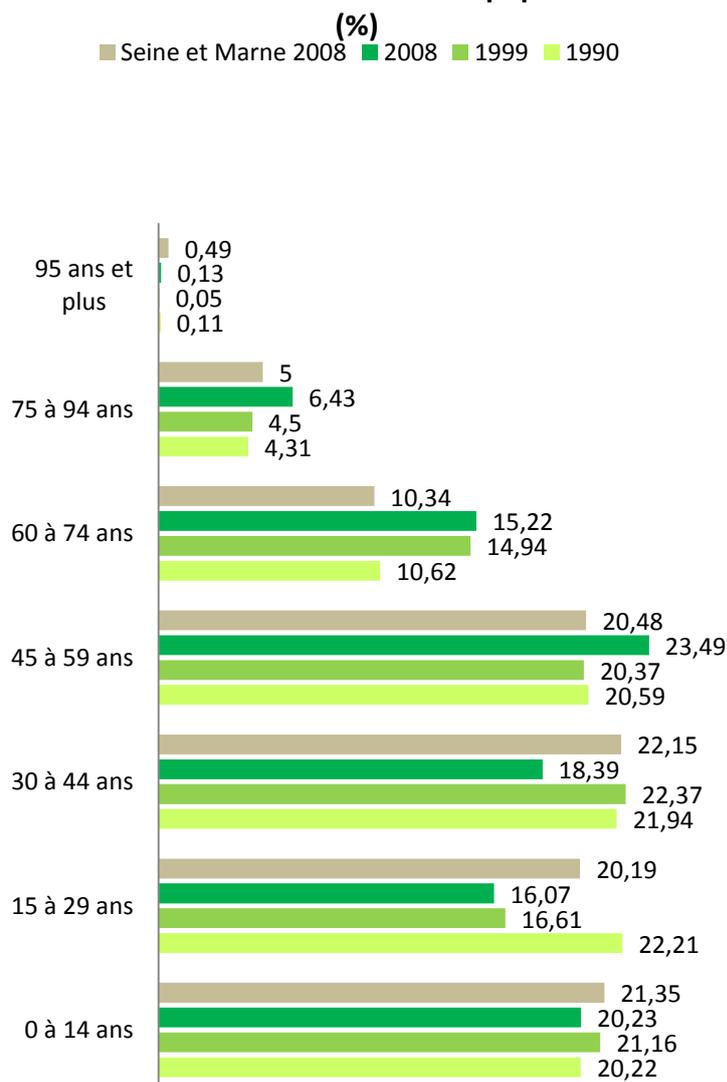
Evolution démographique due aux soldes migratoires et naturels



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

1.2. Une population vieillissante

Evolution de la structure de la population (%)



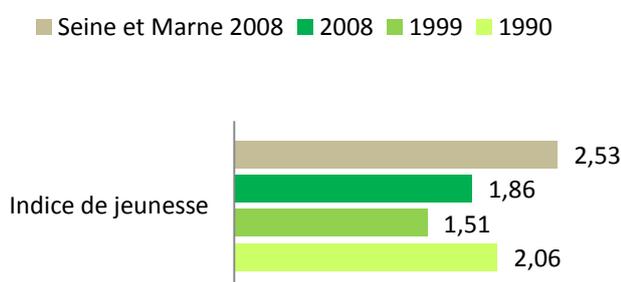
Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

L'évolution positive de la part des personnes de plus de 60 ans depuis 1990 souligne un vieillissement prononcé de la population de Samoreau. La part des personnes de plus de 75 ans (« quatrième âge ») progresse également de manière significative qui dépasse les références du département de Seine-et-Marne.

Parallèlement l'indice de jeunesse a globalement baissé entre 1990 et 2008 et est nettement inférieur au taux observé en Seine et Marne.

Si l'accueil de nouvelles familles et notamment de jeunes ménages est source d'attractivité pour la commune, cela implique également de répondre à leurs besoins (crèche, garderie, écoles par exemple). Il en va de même pour les personnes qui vieillissent sur place et dont leurs besoins sont amenés à évoluer (en terme de logements, d'équipements de soins et de santé ou de mobilité). Le vieillissement apparaît comme l'un des défis que devra relever la commune.

Indice de jeunesse



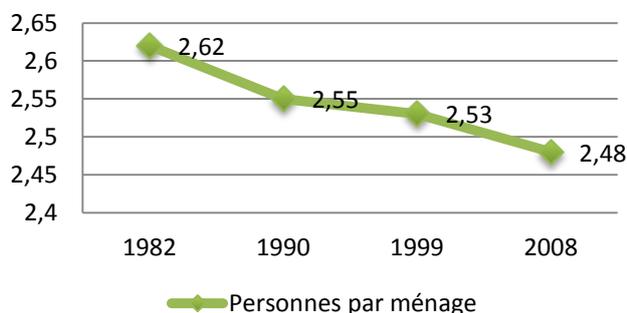
1.3. Une majorité de familles

Le profil global des ménages à Samoreau est plutôt de type familial. Celui-ci est plus marqué que dans les territoires de référence (canton et département).

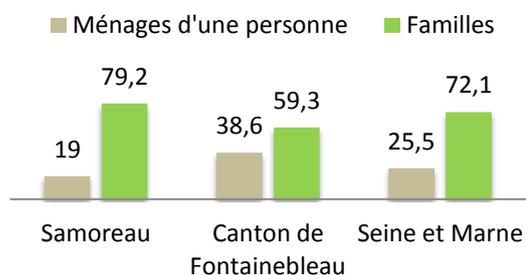
Les changements sociétaux à l'œuvre ces dernières années à l'échelle nationale – vieillissement de la population, séparations, familles monoparentales, décohabitation – engendrent une diminution globale de la taille des ménages (phénomène de desserrement³). A l'instar du territoire national, la tendance à l'œuvre sur la commune porte sur une diminution de la taille des ménages qui affiche un indice inférieur au département (respectivement 2,48 personnes par ménage contre 2,63).

Ce phénomène peut amener des situations potentielles de sous-occupation des logements, d'autant plus que le vieillissement sur la commune est marqué. Les évolutions sociales en cours impliquent également une accentuation des besoins en logements sur le territoire ne serait-ce que pour maintenir le même niveau de population.

Personnes par ménage



Composition des ménages en 2008 (en %)



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

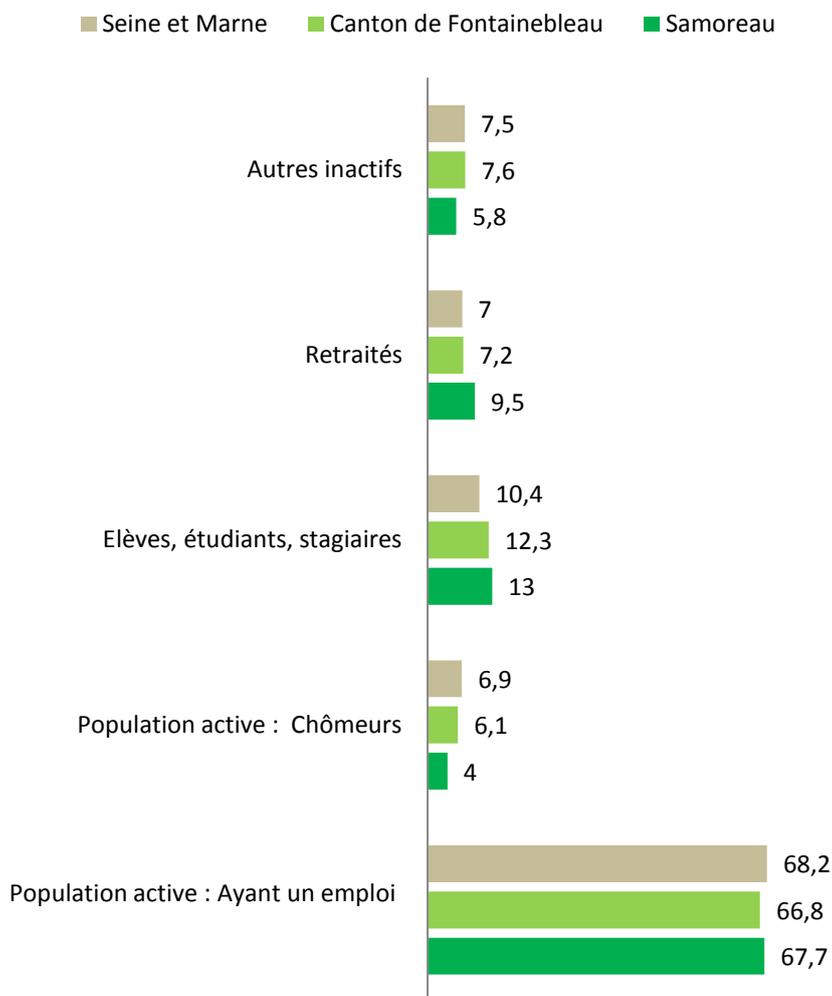
³ Réduction du nombre moyen de personnes par ménage

- Une croissance démographique continue
 - Une population en croissance malgré un solde migratoire en baisse
- ➔ Un ralentissement démographique dû au coût du foncier, ou au peu d'opérations de logements récentes ou à la proximité de d'autres communes plus abordables ?**
- ➔ Samoreau doit-elle définir un seuil de population à ne pas dépasser ?**
- Une population vieillissante
- ➔ Comment maintenir ces populations dans leur cadre de vie habituel ? Quelles politiques d'accompagnement en matière de transport pour des personnes qui auront de plus en plus de mal à utiliser leur véhicule particulier ? Faut-il aussi encourager la dispersion des équipements spécifiques vers le 4ème âge ?**
- ➔ Quels moyens pour attirer la population jeune en place et attirer de nouveaux ménages ? (l'offre en formation supérieure ? une offre en logements adaptés ? une nouvelle offre sociale ?)**
- ➔ Quels sont les futurs besoins en équipements et services à envisager pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants ? (Equipements de santé et crèches)**
- Une population aux ménages de type familial par rapport aux territoires de référence bien que la taille des ménages est diminuée.
- ➔ Quel rythme de construction définir pour accueillir l'ensemble des ménages ? Quels types de logements favoriser ?**

2. POPULATION ACTIVE ET ACTIVITES

2.1. Une forte population active et un faible taux de chômage

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008 (en %)



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

recherche d'emploi)

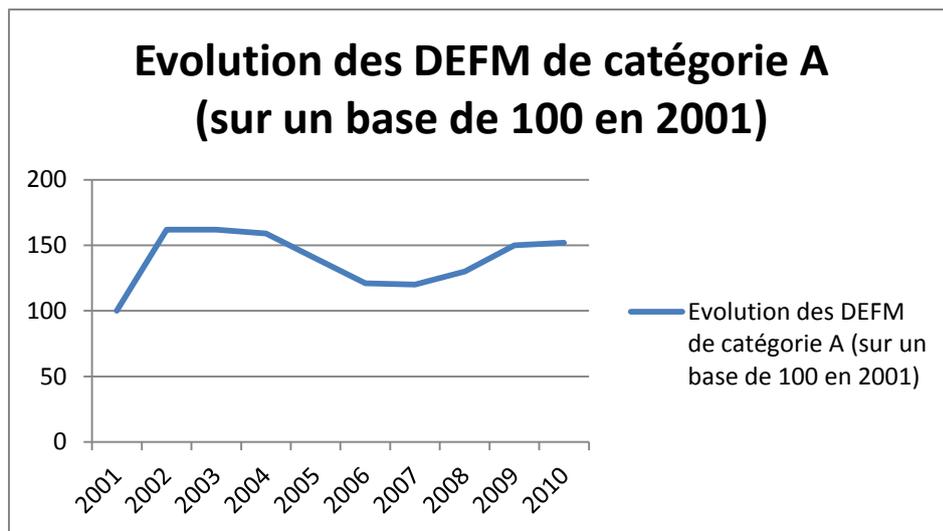
Le niveau d'activité de la population d'un territoire est à la fois un indicateur de son positionnement sociétal et un facteur prépondérant de son dynamisme économique.

Dans le contexte de l'Île-de-France, région globalement très active (64% de la population âgée de 15 ans et plus est active⁴), Samoreau se caractérise par un taux d'activité élevé (67,7%). Il est par ailleurs très supérieur à la moyenne nationale (57%). La commune compte seulement 4% de chômeur en 2008 lié notamment au bon niveau de qualification de la population résidente. Ainsi, la part des personnes à la recherche d'un emploi est bien plus faible que dans les territoires de référence (6,1% à Fontainebleau, 6,9% en Seine et Marne, et 7,5% en France). Au 31 décembre 2010 il était recensé sur la commune 47 Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois de Catégorie A (DEFMA) - personnes sans emploi tenues de faire des actes positifs de

La part d'inactifs⁵ est quant à elle importante qui s'explique par une part importante de retraités mais également de jeunes pas encore entrés dans la vie active.

⁴ Actifs occupés + personnes à la recherche d'un emploi

⁵ Comprend les élèves, les retraités et les autres inactifs.

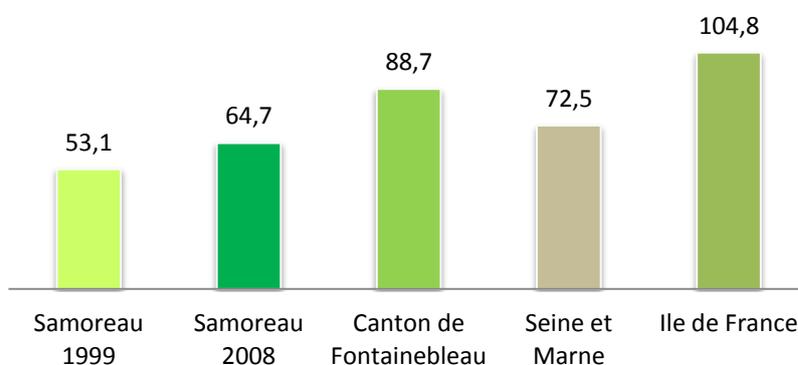


2.2. Des Samoréens qui travaillent en majorité hors de leur commune

La caractéristique principale de la population active samoréenne est sa forte proportion d'actifs migrants : environ 90% des actifs quittent quotidiennement Samoreau pour se rendre sur leur lieu de travail. Seulement 12% des habitants travaillent à Samoreau qui confirme la vocation résidentielle de la commune.

L'indicateur de concentration d'emploi⁶ (ou taux d'emploi) sur Samoreau est de 64,7. Il mesure la capacité théorique de la commune à répondre à la demande de travail de sa population résidente. Il ne s'agit que d'une capacité théorique dans la mesure où il n'est pas tenu compte de la plus ou moins bonne adéquation entre la nature des postes offerts et les qualifications des actifs résidents.

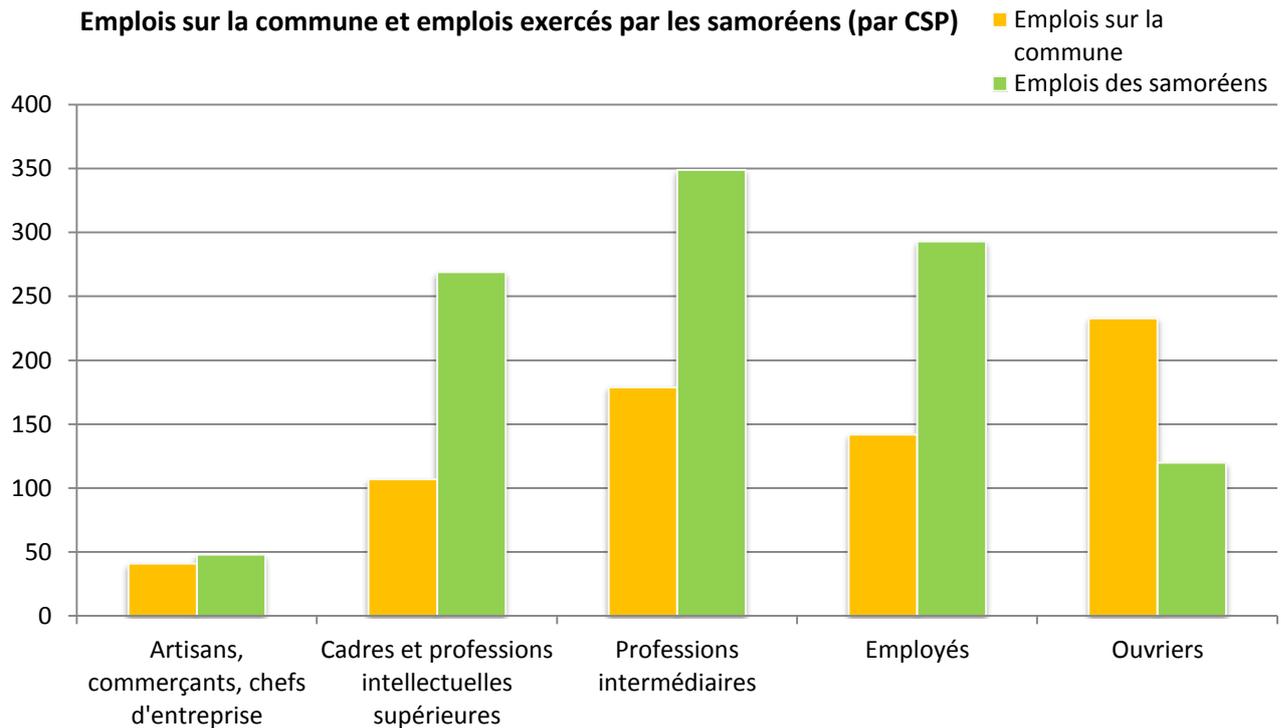
Indicateur de concentration d'emploi (en %)



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

Bien qu'il ait augmenté entre 1999 et 2008, le faible taux d'emploi provoque d'importants flux domicile - travail vers d'autres communes qui jouent le rôle de pôles d'activités, générant ainsi des problèmes de circulation et de fonctionnement urbain. C'est une conséquence directe de la péri urbanisation de l'agglomération de Fontainebleau (et plus largement de l'agglomération parisienne) et de la dissociation lieu de vie – lieu de travail.

⁶ C'est le rapport entre le nombre d'emplois dans la zone sur le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

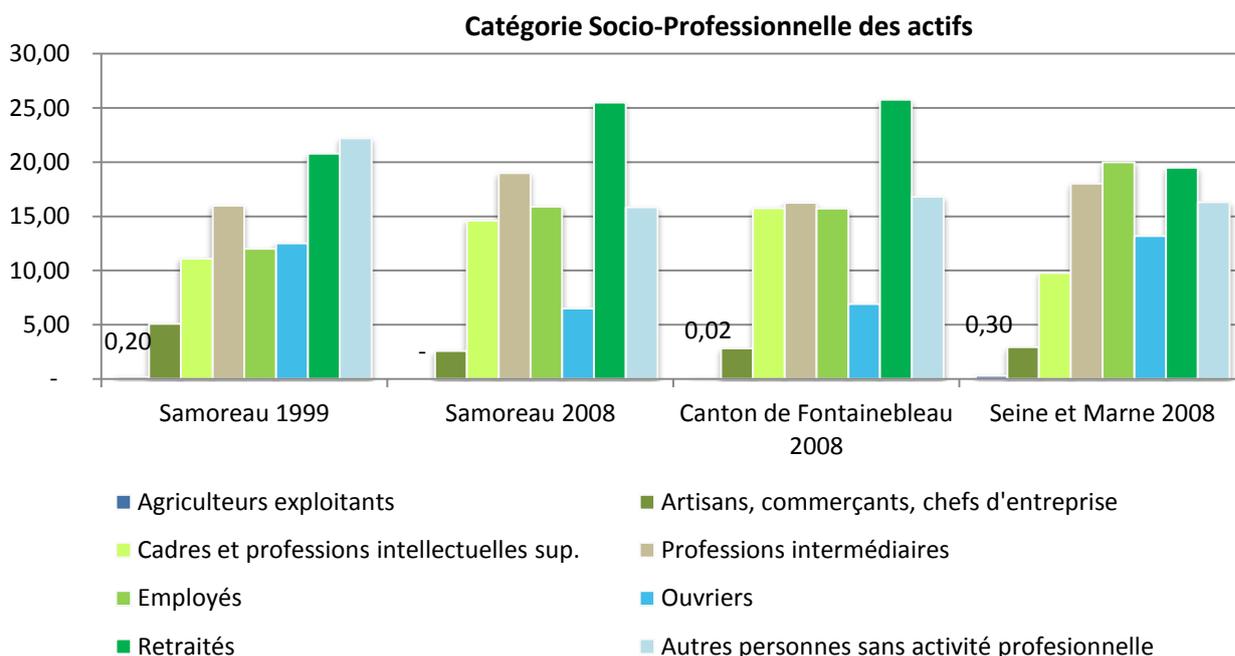
Les territoires qui exercent une attractivité sur les actifs samoréens en termes d'emploi sont :

- principalement Fontainebleau-Avon pour sa proximité et en tant que pôle économique du bassin de vie
- Melun pour la concentration de nombreuses entreprises grandes pourvoyeuses d'emplois
- Montereau-Fault-Yonne et Nemours
- puis Paris et son bassin d'emploi

Plus d'un tiers des actifs se rend en Ile-de- France, hors de la Seine et Marne.

Moins qu'un problème de manque d'emplois sur la commune, c'est autant la notion de dépendance économique avec Fontainebleau-Avon, qu'une inadéquation des emplois proposés et du niveau de qualification des actifs samoréens.

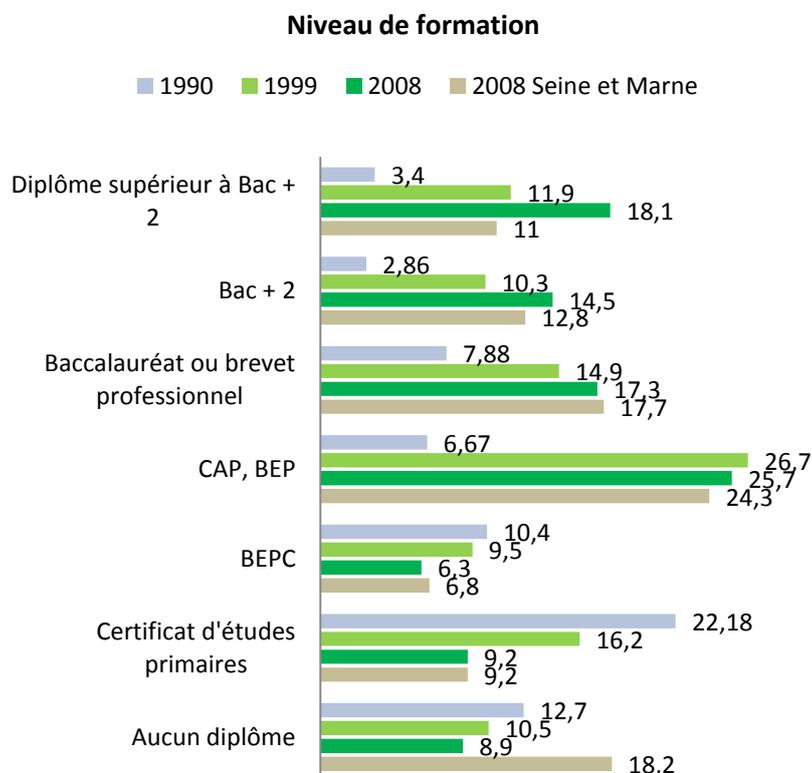
2.3. CSP et formation



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

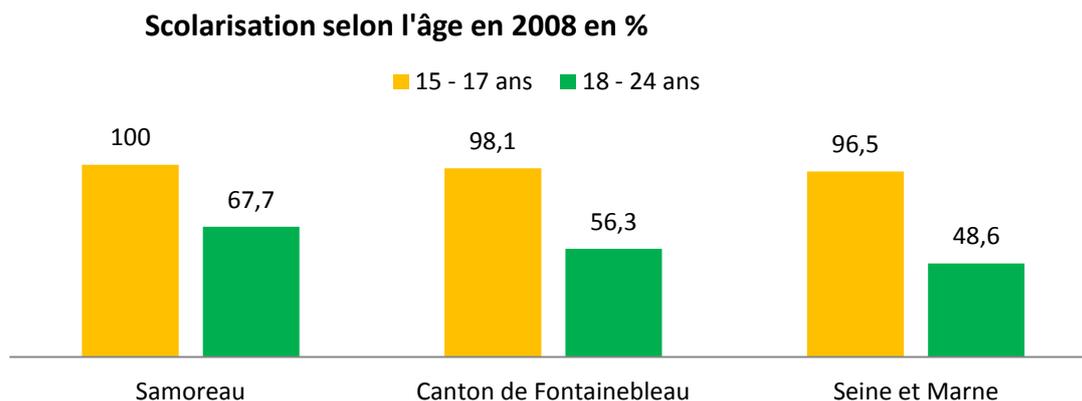
Des différences notables existent entre la Seine et Marne et Samoreau concernant les Catégories Socio-Professionnelles (CSP) des résidents. Les actifs occupés de la commune et du canton les plus représentés sont principalement des cadres supérieurs et des professions intermédiaires tandis que la part des ouvriers est extrêmement basse. La Seine et Marne connaît la situation inverse. La part des cadres a d'ailleurs progressé en 1999 et 2008 dans la commune, au détriment des agriculteurs, des artisans et des ouvriers.

Cette évolution constatée des catégories sociales se traduit également par une hausse de la qualification des actifs. Ainsi, en 2008, la part des actifs ayant un diplôme supérieur à Bac + 2 est d'ailleurs 5 fois plus importante qu'en 1990.



Samoreau compte une forte proportion d'enfants scolarisés bien au-delà de l'âge de scolarisation obligatoire (67,7 % des 18 – 24 ans soit 19 points de plus qu'en Seine et Marne). L'offre en équipements scolaires à proximité sur le pôle de Fontainebleau-Avon (6 collèges, 4 lycées polyvalents et un lycée professionnel⁷) et en formation supérieure (8 établissements d'enseignement supérieur) permet de répondre aux besoins des ménages avec enfants en âge d'être scolarisés ou étudiants.

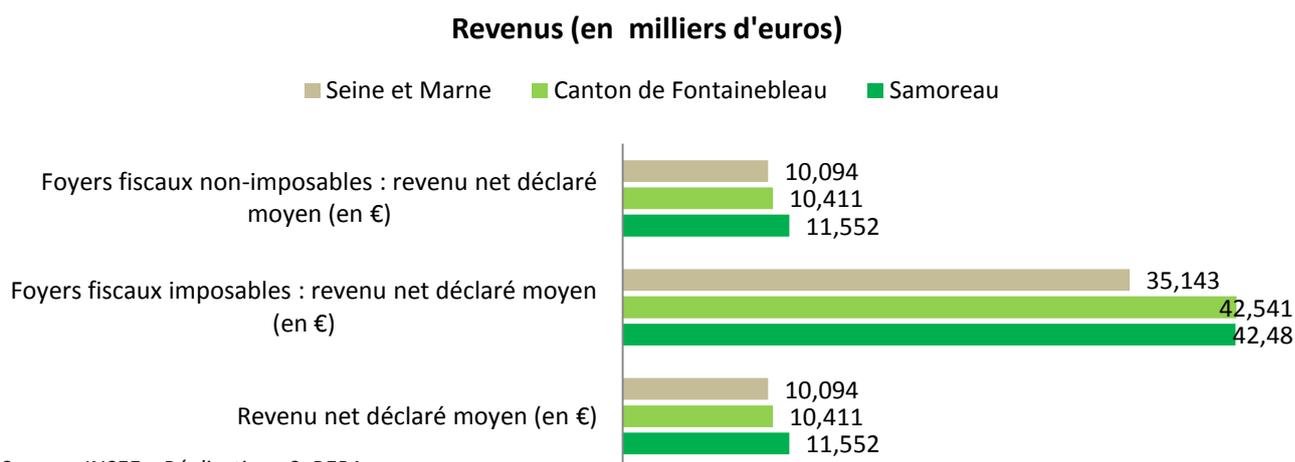
On constate à Samoreau une hausse de la qualification de la population en lien avec le niveau de catégories socio-professionnelle où les cadres et professions intermédiaires dominent.



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

2.4. Les revenus

Les revenus des Samoréens sont nettement supérieurs à ceux du canton ou du département. Un foyer fiscal Samoréen imposable gagne en moyenne 7 605 € de plus qu'en Seine et Marne. Il en est de même pour les foyers fiscaux non-imposables avec 1 458€ entre Samoreau et son département.



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

En lien avec les caractéristiques sociologiques de peuplement, les ménages samoréens ont des revenus plus élevés que les territoires de référence.

⁷ Source : diagnostic SCOT du Syndicat mixte d'Étude et de Programmation de Fontainebleau et de sa Région

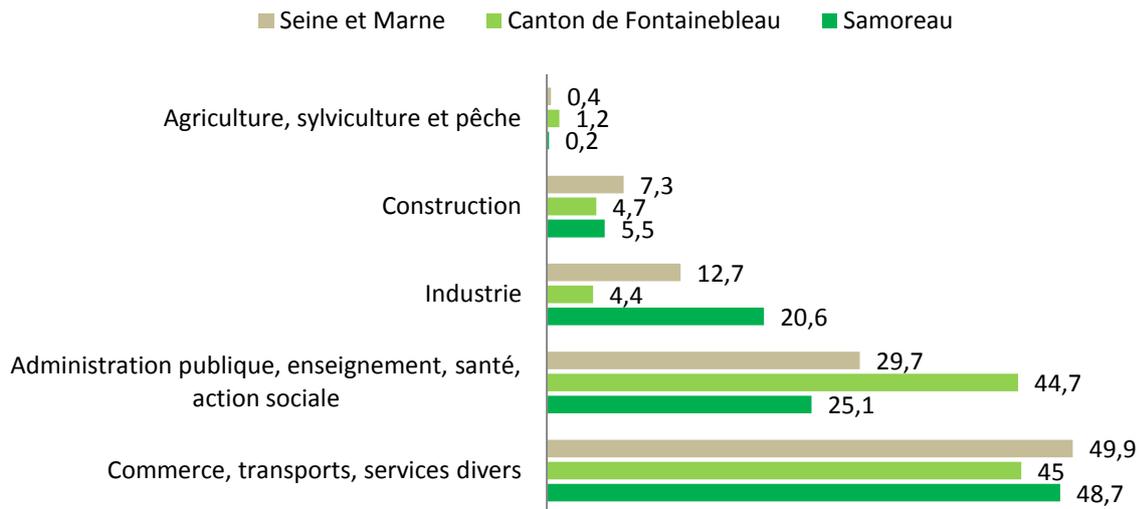
2.5. Les activités commerciales, artisanales et industrielles

La disparition de l'activité agricole

En 1988, 3 agriculteurs exploitant 23 ha de terres labourables étaient recensés sur la commune. Le recensement agricole de 2000 n'en identifie plus aucun sur la commune.

Une importance du commerce, et une présence de l'industrie

Emplois salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2009 (en %)



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

La majorité des emplois proposés sur la commune sont des activités de commerces, transports et services. A noter que les emplois dans le secteur de l'industrie sont encore très présents sur la commune qui fournit plus de 20% des emplois du territoire. Cette particularité au regard des catégories socio-professionnelles des actifs résidants fait de Samoreau une commune attractive pour des ouvriers résidant sur des d'autres territoires. Cela engendre alors des migrations pendulaires doubles : les actifs samoréens quittant la commune pour se rendre sur le lieu de travail tandis que cette dernière accueille des travailleurs venant d'autres communes.

- Un taux de chômage faible par rapport aux territoires de référence
- Une part plus importante d'étudiants et de retraités

→ Une Offre importante de formation à proximité ?

- 90% des actifs quittent quotidiennement Samoreau, et seuls 12 % d'entre eux travaillent dans la commune.
- Une augmentation du nombre d'emplois sur la commune.
- Une qualification des Samoréens en inadéquation avec les postes proposés sur la commune
- Une part importante de l'industrie
- Une part importante du commerce et des transports

→ Comment renforcer le commerce de proximité ?

→ Faut-il agrandir la zone d'activités ?

3. LOGEMENTS : DE GRANDES MAISONS ET PEU DE LOCATION

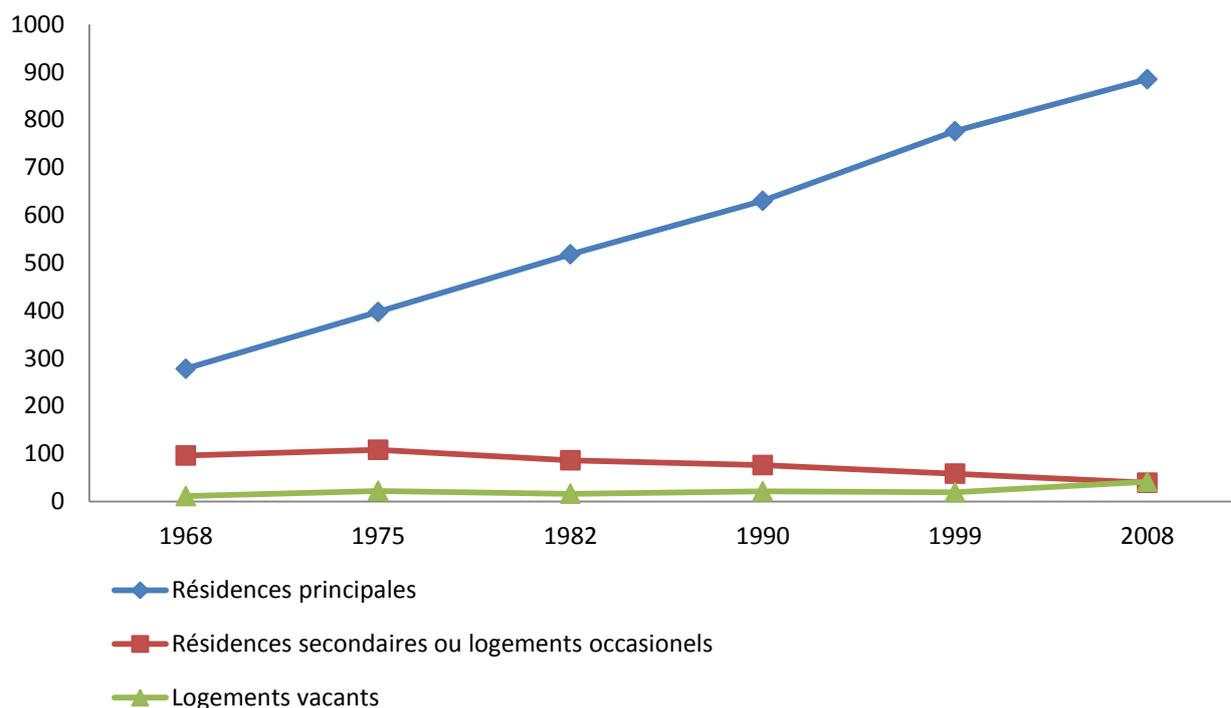
3.1. Un parc qui s'est développé à partir des années 1970

Corolaire à la dynamique démographique, le nombre de logement n'a cessé d'augmenter entre 1968 et 2008, ce qui témoigne de la forte attractivité résidentielle de Samoreau. Cette vocation s'est confortée et s'est traduite notamment par la baisse du nombre de résidences secondaires. En passant de 385 logements en 1968 à 964 en 2008, la commune a connu une évolution de son parc de logements de +60 % en 40 ans. La croissance du parc de logements s'est poursuivie même en période de stagnation démographique accentuée par le phénomène de desserrement des ménages.

L'effort de construction a été notable dans les années 70.

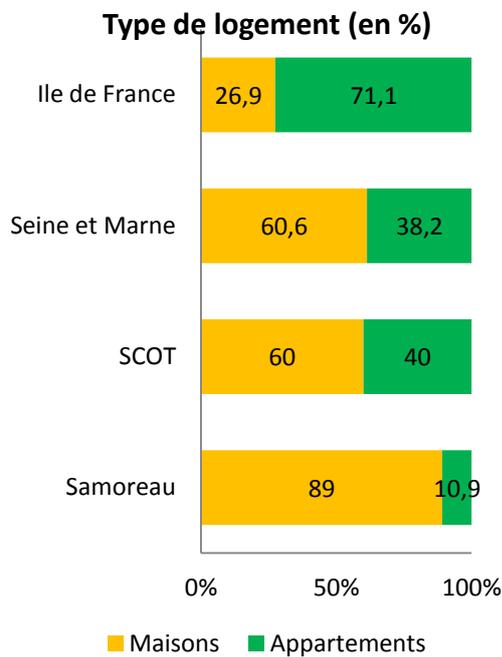
Le nombre de logements n'a cessé d'augmenter ces dernières années pour répondre autant à l'accueil de populations nouvelles qu'au desserrement des ménages. Les volumes importants de logements sur la Samoreau attestent de sa forte attractivité résidentielle. Demain, un nombre accru de résidences principales sera nécessaire pour faire face à l'augmentation du nombre des ménages, bien que chacun d'entre eux comporte de moins en moins de personnes.

Evolution du parc selon le type de logement



Source : INSEE – Réalisation : SoREPA

3.2. Une commune où l'habitat individuel domine et une forte proportion de propriétaire

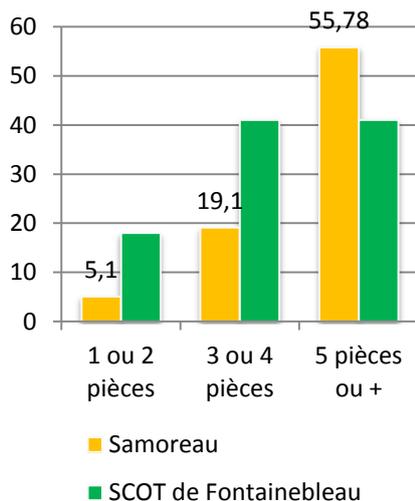


Symbole de la périurbanisation et des communes à dominante résidentielle, l'habitat individuel est omniprésent à Samoreau (90% des résidences principales en 2008) et la propriété domine (82% des ménages).

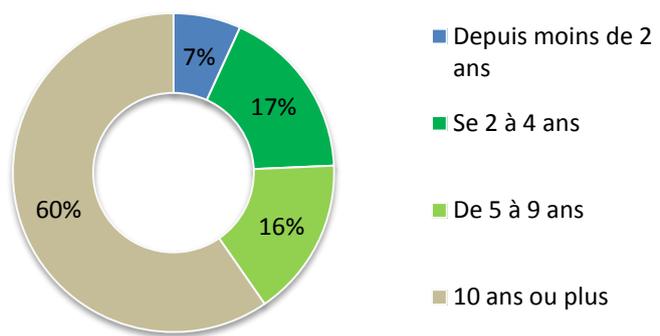
Spécificité de Samoreau, elle présente une part importante de très grands logements (57% de logement de taille T5 et plus) qui correspond notamment au profil « familial » des ménages. Néanmoins, si la diminution croissante de la taille moyenne des ménages impliquera une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale, elle nécessitera également de proposer des logements adaptés et de plus petite taille.

Près de 60% des ménages samoréens occupaient le même logement 10 ans auparavant qui témoigne d'une certaine « fixité » de la population laissant peu de place au renouvellement comme cela peut être observé lorsque le parc de logement est composé d'appartements ou de logements locatifs.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2008



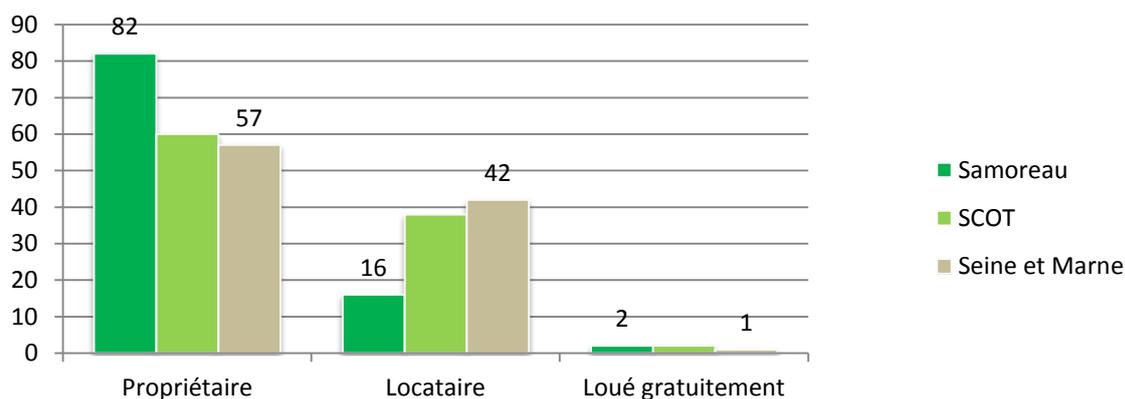
Ancienneté d'emménagement dans leur domicile



Source : INSEE – Réalisation : SOREPA

Le parc locatif est faible (16% des résidences principales). L'insuffisance du nombre de logements locatifs et sociaux a en particulier des répercussions sur la capacité de la commune à retenir « ses » jeunes ménages actifs, qui débutent majoritairement leurs parcours résidentiels par la location. Cette carence est aggravée par le fait que l'accèsion à la propriété est de plus en plus difficile au regard du contexte économique actuel mais aussi par l'absence de foncier disponible et la hausse des prix de l'immobilier.

Résidences principales selon le statut d'occupation



Source : INSEE – Réalisation : SOREPA

Samoreau présente un parc de logements qui peut apparaitre comme déséquilibré avec une prédominance de propriétaires, de maisons individuelles de grande taille et une population sédentaire. La faiblesse du parc locatif et du parc social et le manque de logements de petite taille, n'encouragent pas les parcours résidentiels.

3.3. Les mécanismes de consommation des logements

Ce chapitre a pour objectif d'apporter les éclairages utiles pour la définition de la future offre résidentielle de la commune, tant dans sa dimension quantitative (« point-mort ») que dans sa dimension qualitative (typologie et nature des logements, « usages » du foncier...).

Rappel de la définition et de l'objectif du point-mort :

Le point-mort correspond au nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau initial. En effet, compte tenu du desserrement des ménages (de moins en moins de personnes par ménage et par logement), mais aussi de la démolition ou la rénovation du parc ancien, et le cas échéant de l'évolution de la vacance, il faut davantage de logements pour loger un même nombre d'habitants.

La production de nouveaux logements ne se traduit pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

- **Le phénomène de renouvellement**

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation)

Entre 1990 et 1999 (source INSEE)

Augmentation du parc de logements = 126 unités.

Logements achevés sur la période (Permis de construire délivrés) = 114 unités

$$114 - 126 = - 12$$

12 logements sont issus de locaux nouvellement affectés à usage d'habitation, soit 2,84 % du parc de 1999, Soit un taux de renouvellement annuel de -0,18 %.

Entre 1999 et 2008

Augmentation du parc de = 111 unités.

Logements achevés sur la période (Permis de construire délivrés) = 157 unités

$$157 - 111 = 46$$

46 logements ont été créés sur la période, soit 4,77 % du parc de 2008, Soit un taux de renouvellement annuel de 0,60 %.

Source : INSEE

- **Le phénomène de desserrement**

Le parc de logements se doit également d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménages est issue :

- de la progression des divorces, des séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une diminution du nombre de personnes par ménage.

Rappel :

Le nombre de personnes par logement à Samoreau est en constante baisse depuis 1982. La commune présente aujourd'hui une taille de ménage encore relativement forte qui s'élève à 2,62 personnes.

Nombre moyen de personnes par résidence principale

	1999	2008
Samoreau	2,73	2,62
Seine et Marne	2,7	2,6
Ile de France	2,4	2,3
France	2,4	2,3

Source : INSEE

L'évolution générale veut qu'un nombre plus important de résidences principales soit nécessaire pour faire face à l'augmentation du nombre de ménages et ce même si la population ne subit pas d'augmentation.

A Samoreau, la situation sur les périodes 1990-1999 et 1999-2008 a été la suivante :

Phénomène de desserrement (diminution du nombre de résidents par logement)

Entre 1990 et 1999

Nombre de personnes par résidence principale
= de **2,89 (en 1990) à 2,73 (en 1999)**

Population des résidences principales 1990 = 1 818

$1\ 818 / 2,73$ (taux d'occupation de 1999) = 666

666 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.

$666 - 630$ (résidences principales de 1990) = 36

36 logements supplémentaires étaient nécessaires en 1999 pour maintenir la population de 1990, soit 4 logements par an.

Entre 1999 et 2008

Nombre de personnes par résidence principale =
de **2,73 (en 1999) à 2,62 (en 2008)**

Population des résidences principales 1999 = 2 119

$2\ 119 / 2,62$ (taux d'occupation de 2008) = 809

809 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.

$809 - 776$ (résidences principales de 1999) = 33

33 logements supplémentaires étaient nécessaires en 2008 pour maintenir la population de 1999, soit un rythme de 3,6 logements par an.

La tendance au « desserrement » théorique de la population entraîne des besoins en résidences principales.

- **La variation des logements vacants**

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...). **Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.**

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ; à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Ensemble des logements	Nombre de logements vacants	Part du parc
1982	620	16	2,58 %
1982-1990	107	5	+0,31 points
1990	727	21	2,89 %
1990-1999	126	-2	-0,66 points
1999	853	19	2,23 %
1999-2008	111	22	+2,02 points
2008	964	41	4,25 %

La commune de Samoreau se caractérisait jusqu'en 1999 par un taux de vacances très faible. Son taux à doublé entre 1999 et 2008, et, bien que permettant à sa ville de se capitaliser un réservoir, il faudra veiller à ce que ce taux ne croisse pas au-delà de 6%.

- **La variation des résidences secondaires**

La variation des résidences secondaires Samoreau

	Ensemble des logements	Nombre de résidences secondaires	Part du parc
1982	620	86	13,87 %
1982-1990	107	-10	-3,42 points
1990	727	76	10,45 %
1990-1999	126	-18	- 3,65 points
1999	853	58	6,80 %
1999-2008	111	-19	- 2,75 points
2008	964	39	4,05 %

Source : INSEE

Le nombre de résidences secondaires est en chute sur la commune depuis 1982. Il a diminué de manière assez brutale d'environ deux à trois points par période étudiée. La part de résidences secondaires a ainsi été réduite entre 1982 et 2008 (de 13,87 % à 4,05 %). Cette évolution a fourni de nouveaux logements pour les résidences principales ces dernières décennies. A terme, le faible nombre de résidences secondaires ne constituera plus une réserve potentielle de logements.

- **Récapitulatif sur les périodes inter-censitaires**

La construction de logements n'a pas toujours pour effet d'accroître la population d'une commune. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Récapitulatif par période inter-censitaire	
<i>Entre 1990 et 1999</i>	<i>Entre 1999 et 2008</i>
phénomène de renouvellement : -12 + 58	phénomène de renouvellement : 46 + 44
phénomène de desserrement : 36 + 107	phénomène de desserrement : 33 - 8
variation des logements vacants : -2 + 59	variation des logements vacants : 22 + 39
<u>variation des résidences secondaires : -18 - 38</u>	<u>variation des résidences secondaires : -19 -30</u>
TOTAL : 4 + 186	TOTAL : 82 45
Entre 1990 et 1999, 4 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.	Entre 1999 et 2008, 82 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population, soit une moyenne de 9 logements par an.
Or, 114 logements ont été achevés sur la période.	Or, 157 logements ont été achevés sur la période
114 – 4 = 110	157 – 82 = 75
Il y a eu donc un excédent de 110 logements.	Il y a donc eu un excédent de 75 logements.
110 x 2,73 (taux d'occupation de 1999) = 300,3	75 x 2,62 (taux d'occupation de 2008) = 196,5
La population des résidences principales de Samoreau enregistre, sur cette même période et selon la démonstration, une augmentation de 300 habitants.	La population des résidences principales de Samoreau enregistre, sur cette même période et selon la démonstration, une augmentation de 197 habitants.

La mise en parallèle des chiffres théoriques et de l'évolution réelle de la population des résidences principales de Samoreau sur la période 1990-1999 et 1999-2008 nous permet de constater que celle-ci est bien en partie influencée par l'évolution du parc de logements.

Evolution de la population des résidences principales

Source INSEE	Évolution théorique	Évolution réelle
1990-1999	+ 300	+ 301
1999-2008	+ 197	+ 198

3.4. Hypothèses d'aménagement et perspectives de développement résidentiel

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Samoreau, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici une quinzaine d'années, soit en 2027.

Les données de références restent celles diffusées par l'INSEE à la suite des recensements de la population de 1999 et 2008.

→ **Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2008 et 2027**

Hypothèse 1 : un taux de renouvellement de 0,17 % par an = 31 logements de 2008 à 2027

Les chiffres de 2008 montrent que le renouvellement entre 1999 et 2008 est de 0,60% par an, après avoir été de -0,18 % entre 1990 et 1999 et de 0,77 % entre 1982 et 1990. On peut considérer l'évolution de Samoreau en supposant que ce taux diminuera à environ 0,2 % compte tenu du fait que nombre de maisons ont déjà été renouvelées auparavant.

$964 \text{ (parc total de 2008)} \times 1,032 \text{ (intérêt composé de 1 sur 19 ans)} = 995$

$995 - 964 = \mathbf{31 \text{ logements renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).}$

→ **Actualisation du phénomène de desserrement entre 2008 et 2027**

Le phénomène de desserrement des ménages a lieu à Samoreau comme dans le reste de la France. Etant parti d'un taux très élevé il reste cependant supérieur aux moyennes régionales et nationales.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,3 en 2008.

Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint aussi 2,6 en 2008.

A Samoreau, il est de 2,62 en 2008.

Le phénomène de desserrement est peu notable à Linas ces dernières années, et la commune possède en 2008 un taux d'occupation élevé. Compte tenu de la tendance nationale et de la tendance communale depuis 1990, il est fort probable que ce phénomène de desserrement se manifeste de manière plus affirmée dans les 15 années à venir.

1. Hypothèse 2 basse : un taux d'occupation qui diminue légèrement

Taux d'occupation à 2,50 : 42 résidences principales de 2008 à 2027 seront nécessaires

Le taux d'occupation de la commune possède une moyenne supérieure à la France métropolitaine.

Entre 1982 et 2008, le taux d'occupation n'a cessé de décroître passant de 3,04 à 2,62. Toujours supérieur à celui des autres échelles territoriales on peut prendre pour hypothèse qu'il continuera une décroissance faible pour atteindre 2,50 en 2027.

Suivant une hypothèse 2 basse, le taux d'occupation diminue faiblement pour atteindre 2,50 habitants par logement en 2027.

$$2\ 317 \text{ (population des résidences principales en 2008)} / 2,50 = 926,68$$

$$926,68 - 885 \text{ (résidences principales en 2008)} = 42$$

42 résidences principales de 2008 à 2027 seront nécessaires pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement et assurer le maintien de la population.

2. Hypothèse 2 haute : un taux d'occupation qui diminue de manière plus marquée

Taux d'occupation à 2,40 : **80 résidences principales de 2008 à 2027 seront nécessaires**

Si l'on prend pour hypothèse que la décroissance s'aligne plus sur les tendances régionales, le taux d'occupation pourrait atteindre 2,40 habitants par logement d'ici 2027.

$$2\ 317 \text{ (population des résidences principales en 2008)} / 2,40 = 966$$

$$966 - 885 \text{ (résidences principales en 2008)} = 80$$

80 résidences principales seront donc nécessaires de 2008 à 2027 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement et assurer le maintien de la population.

Hypothèse 3 : Diminution du nombre de résidences secondaires

2,28 % du parc, soit 22 résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est en chute sur la commune depuis 1982, il diminue de manière régulière pour atteindre en 2008, 4,04% de part des logements. Aujourd'hui, on peut considérer que ce parc ne constitue plus une réserve potentielle de résidences principales.

Par ailleurs, la pression foncière et la demande élevée en logements à Samoreau amènent à penser que ce nombre ne va pas non plus augmenter. Cette faible proportion de résidences secondaires pourrait ainsi continuer de décroître dans les 15 prochaines années. Dans l'hypothèse où le taux de résidences secondaires diminuerait à 2,28 %, il resterait donc 22 résidences secondaires.

→ **Logements vacants**

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 2,2 %. Ce taux est extrêmement faible et entraîne une tension sur le marché local de logements. En 2008, avec 4,2 %, ce taux a considérablement augmenté. Il faut alors veiller à ce que cette augmentation ne persiste pas trop, tout en permettant à la ville de se constituer un « réservoir » de logements en vacance.

Dans l'hypothèse d'une légère augmentation **de la vacance à 5 %**, d'ici 2027, 2 hypothèses peuvent être formulées en fonction des taux de desserrement calculés précédemment :

1. Hypothèse 4 basse : vacance de 5 % pour 2,50 occupants par résidence principale

9 logements nécessaires entre 2008 et 2027

885 (résidences principales en 2008) + 42 (desserrement) + 39 (résidences secondaires en 2008) = 966

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 5 %, les 966 logements représentent 95 % du parc total où :

$966 / 0,95 = 1\ 017$ logements (arrondi)

$1\ 017 \times 0,05 = 50$ (arrondi)

$50 - 41$ (logements vacants en 2008) = **9 logements vacants**

2. Hypothèse 4 haute : vacance de 5 % pour 2,40 occupants par résidence principale

11 logements nécessaires entre 2008 et 2027

885 (résidences principales en 2008) + 80 (desserrement) + 39 (résidences secondaires en 2008) = $1\ 004$

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 5 %, les 1 004 représentent 94 % du parc total.

$1\ 004 / 0,95 = 1\ 057$ logements (arrondi)

$1\ 057 \times 0,05 = 52$ (arrondi)

$52 - 41$ (logements vacants en 2008) = **11 logements vacants**

Selon les hypothèses envisagées, il est nécessaire de construire 9 logements entre 2011 et 2027 pour maintenir la population autour du seuil de 2 233 habitants (population de 2008) selon l'hypothèse basse et 11 selon l'hypothèse haute.

Besoins en foncier pour permettre le maintien de la population autour de 2333 habitants

RECAPITULATIF	HYPOTHESES	
	« basse »	« haute »
Renouvellement	31	31
Desserrement	42	80
Logements vacants – rotation au sein du parc	9	11
Résidences secondaires	-17	-17
SOUS-TOTAL (Nombre de logements nécessaires au maintien de la population)	65	105
Logements construits entre 2008 et 2011, y compris ces années (sources communales)	61	
TOTAL	4	44

Le maintien de la population de 2008 nécessite la construction de 4 à 44 logements, soit une moyenne de 24 logements, soit environ 1,4 logements par an.

L'estimation des besoins de foncier repose sur plusieurs variantes :

◆ Répartition des logements individuels et collectifs

En 2008, 10,9 % des logements sont des appartements.

Hypothèse basse	Hypothèse haute
4 logements nécessaires au maintien	44 logements sont nécessaires au maintien
Logements individuels... (50% : 500 m ² /logt, 625 m ² VRD comprise) (50% : 300 m ² /logt, 375 m ² VRD comprise)	Logements individuels... (50% : 500 m ² /logt, 625 m ² VRD comprise) (50% : 300 m ² /logt, 750 m ² VRD comprise)
... qui représentent 80% du parc à construire soit : 3,2logements	... qui représentent 80% du parc à construire soit : 35,2logements
1600 m ²	17 600m ²
Logements collectifs ... (80 m ² de superficie moyenne, parties communes incluses et COS de 0,5)	Logements collectifs ... (80 m ² de superficie moyenne, parties communes incluses et COS de 0,5)
... qui représentent 20% du parc à construire soit : 0,8 logements	... qui représentent 20% du parc à construire soit : 8,8 logements
128 m ²	1408 m ²
Soit au total : 1728 m ² = 0,17 hectares	Soit au total : 19 008 m ² = 1,90 hectares

Au vu de la faible diversité de l'offre (notamment en petits logements) et de la franche majorité du logement individuel dans le parc existant, on peut supposer que les logements réalisés seront en grande partie du logement individuel.

◆ **Ratio de surface par typologie : Consommation foncière pour les logements individuels**

Pour les logements individuels, et compte tenu du type de constructions déjà présentes sur la commune, on estime une répartition de moitié entre des parcelles de 500 m² nécessaires aux futures constructions (soit 625 m² VRD comprise), et de 300 m² (soit 375 m² VRD comprise) qui correspondent à une taille de parcelle moins consommatrice d'espace.

Le COS à Samoreau est de 0,80 en zone UA, 0,5 en zone UB et de 0,25 en zone NA.

Ce sont jusqu'à 1,90 hectares qui doivent être prévus pour permettre d'assurer un seuil de 2 333 habitants d'ici 2027 pour l'hypothèse haute. Pour répondre à l'hypothèse basse, il faut au minimum prévoir 0,17 hectares.

La moyenne sera donc de 1,035 hectares à prévoir.

3.5. Analyse de la capacité résiduelle

Les disponibilités foncières identifiées dans le cadre du PLU sont nombreuses mais ne présagent pas de la capacité à mobiliser ce potentiel ni les contraintes d'ordre technique qui pourraient survenir. De plus, les contraintes de relief sont à considérer fortement sur le territoire communal qui peuvent, dans certains cas, restreindre certaines disponibilités foncières ou du moins, conditionner fortement leurs utilisations.

Au regard des besoins en logements estimés selon les différents scénarios et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des **capacités d'accueil du territoire**. Elle découle d'une observation sur le terrain et d'une analyse croisée des contraintes et des droits à construire selon le POS en vigueur notamment.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme qui vise à favoriser une gestion économe de l'espace, incite à interroger **autant la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant que dans les secteurs en extension urbaine**.

Aussi ont été distingués :

- **les dents creuses** : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager classées en zones urbaine.
- les terrains dont les caractéristiques permettent une **division parcellaire** (accès à une voirie existante, surface importante, présence des réseaux, etc, ...).
- les parcelles inscrites dans des **zones d'urbanisation future** (AU à vocation d'habitat au PLU)

La méthodologie suivante a été appliquée :

- Croisement des photos aériennes de l'IGN avec visite de terrain.
- Prise en compte des contraintes naturelles ou réglementaires (Zone de ruissellement, ZNIEFF et ENS, Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements mène à l'évaluation suivante :

Dans les zones urbaines (zones U du POS) :

Dents creuses : parcelles non construites : **3,85 ha**

Division parcellaire envisageable : **6.06 ha**

TOTAL **9,91 ha**

Dans les zones à urbaniser :

Surface disponible en zone AU **3.02 ha**

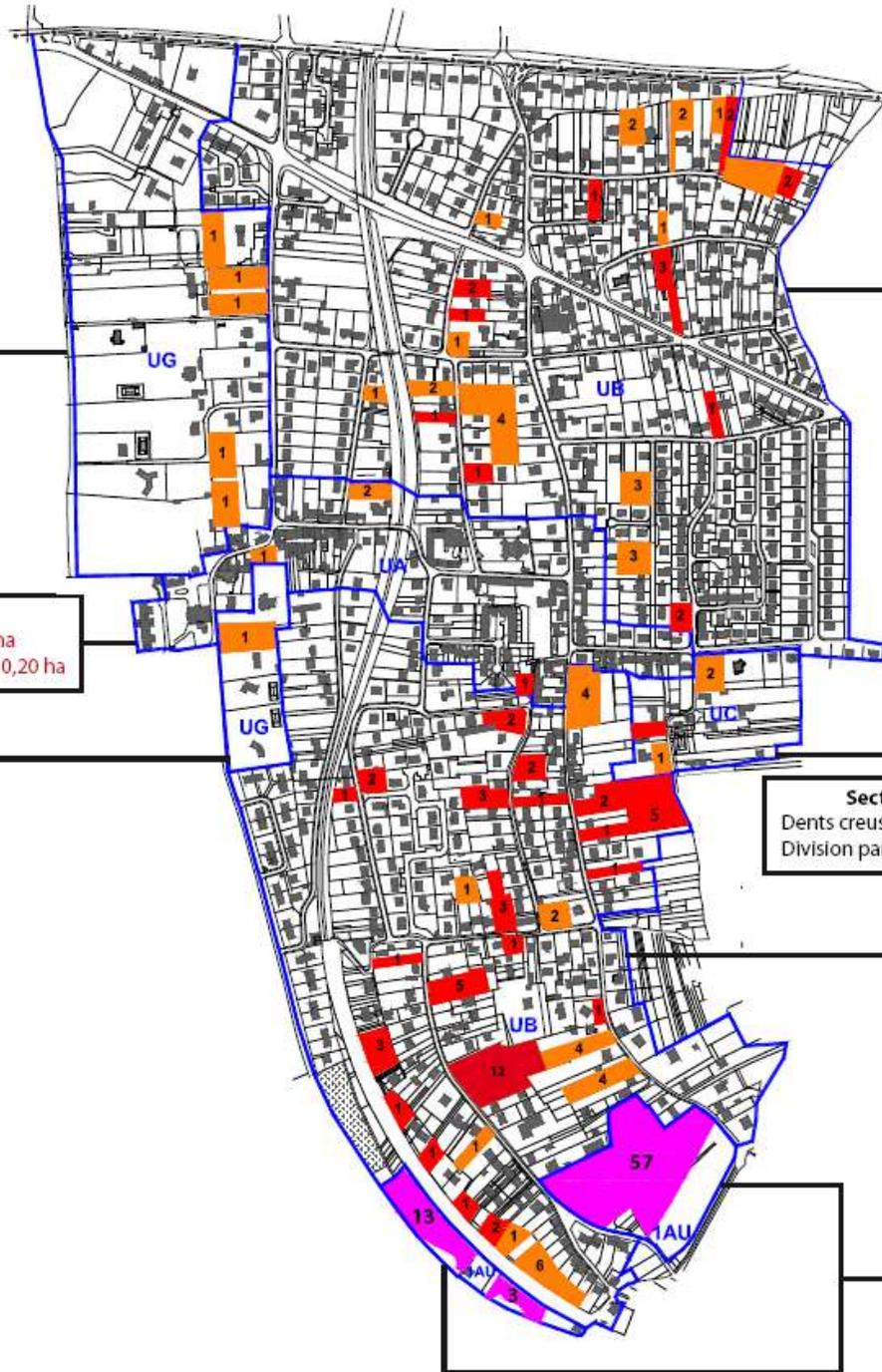
La capacité d'accueil estimée est d'environ **12,93 ha**. Elle reste théorique et ne peut présager d'une disponibilité immédiate de ces terrains. En effet, un coefficient pondérateur doit être appliqué traduisant les effets de rétention foncière au titre d'autres occupations du sol (vergers, friches, jardins...), de stratégies patrimoniales des propriétaires privés (rétention foncière, problèmes d'indivision) ainsi que des contraintes techniques de certains secteurs (enclavement, capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable, relief, etc.).

Au regard des disponibilités foncières identifiées, nous pouvons estimer la surface nécessaire pour accueillir des nouveaux logements selon trois niveaux de densité moyenne.

Hypothèses (à partir du recensement INSEE de 2009)	Hypothèse 1 « Au fil de l'eau » (horizon 2025)	Hypothèse 2 D'après le SCOT (horizon 2025)	Hypothèse 3 Développement soutenu (horizon 2025)
Population 2025	2565	2680	2799
Besoins en logements	100	147	197
Surface nécessaire en ha			
Densité moyenne de 20 log/ha	5 ha	7,35 ha	9,85 ha
Densité moyenne de 25 log/ha	4 ha	5,88 ha	7,88 ha
Densité moyenne de 30 log/ha	3,33 ha	4,9 ha	6,56 ha

Selon les différents niveaux de densité proposés, il apparaît que le territoire serait en capacité théorique de répondre aux trois scénarios de croissance démographique qui nécessiterait de disposer d'une surface comprise entre 3,33 ha et 9,85 ha (sur les 12,93 ha identifiés).

POTENTIEL FONCIER



25 m

Secteur UG
Division parcellaire : 1,33 ha

Secteur UA
Dents creuses : 0,06 ha
Division parcellaire : 0,20 ha

Secteur UB
Dents creuses : 3,42 ha
Division parcellaire : 4,26 ha

Secteur UC
Dents creuses : 0,37 ha
Division parcellaire : 0,27 ha

Secteur 1AU
Représente 3,02 ha

LEGENDE

Potentiel foncier

- Zone d'extension urbaine (AU)
- Dent creuse
- Division parcellaire

Potentiel de logements

5 Nombre de logements potentiel sur chaque secteur

(NB : pour la zone AU Montmélan, le potentiel de tient pas compte du foncier utile pour la résidence pour seniors)



- Une commune à la vocation résidentielle affirmée
- Une part importante de propriétaire (74%) habitant dans des maisons individuelles (72%)
- Une population fixe, avec une part importante de propriétaires
 - ➔ **Comment répondre aux besoins des populations locales qui souhaitent débiter leurs parcours résidentiels sur la commune ? Faut-il développer le logement collectif ? Locatif conventionné, le logement intermédiaire ? Avec quel équilibre, quelle mixité ? Et à quel endroit ?**

- Les disponibilités foncières :
 - Les dents creuses totalisent environ 3,85 hectares de foncier disponible.

 - Les terrains où ont été identifiées les divisions parcellaires potentielles représentent la majorité des capacités résiduelles de la commune : 6,06 ha. Celles-ci sont pour la plupart des jardins de taille imposante, bien connectés au réseau de voirie.

 - ➔ **Doit-on considérer l'agriculture comme la variable d'ajustement de l'étalement urbain ou est-elle seulement une composante de l'identité, du patrimoine, du paysage, de l'économie de Samoreau ?**
 - ➔ **Quels arbitrages sur la vocation et l'usage des sols ?**

- Les phénomènes de consommation à l'œuvre sur la commune :
 - le renouvellement qui rend compte de l'évolution des fonctions des locaux.
 - la variation du parc de logements vacants : un doublement de la vacance entre 1999 et 2008.

 - ➔ **Prix des logements trop élevés ?**
 - le desserrement : Une augmentation du parc de logements (60% entre 1968 et 2008) plus importante que celle de la population (40%)

- Hypothèses et besoins en logements d'ici 2025 :
 - Selon nos hypothèses, il faut construire entre 4 et 44 logements pour maintenir la population de 2008 répartis sur 0,17 à 1,90 hectares de terrain ; soit une moyenne de 24 logements pour une surface d'environ 1,03 ha.

 - ➔ **Quel rythme de développement définir ?**
 - ➔ **Faut-il poursuivre le développement résidentiel sous la forme pavillonnaire ? Quel foncier mobiliser dans un contexte de rareté ?**

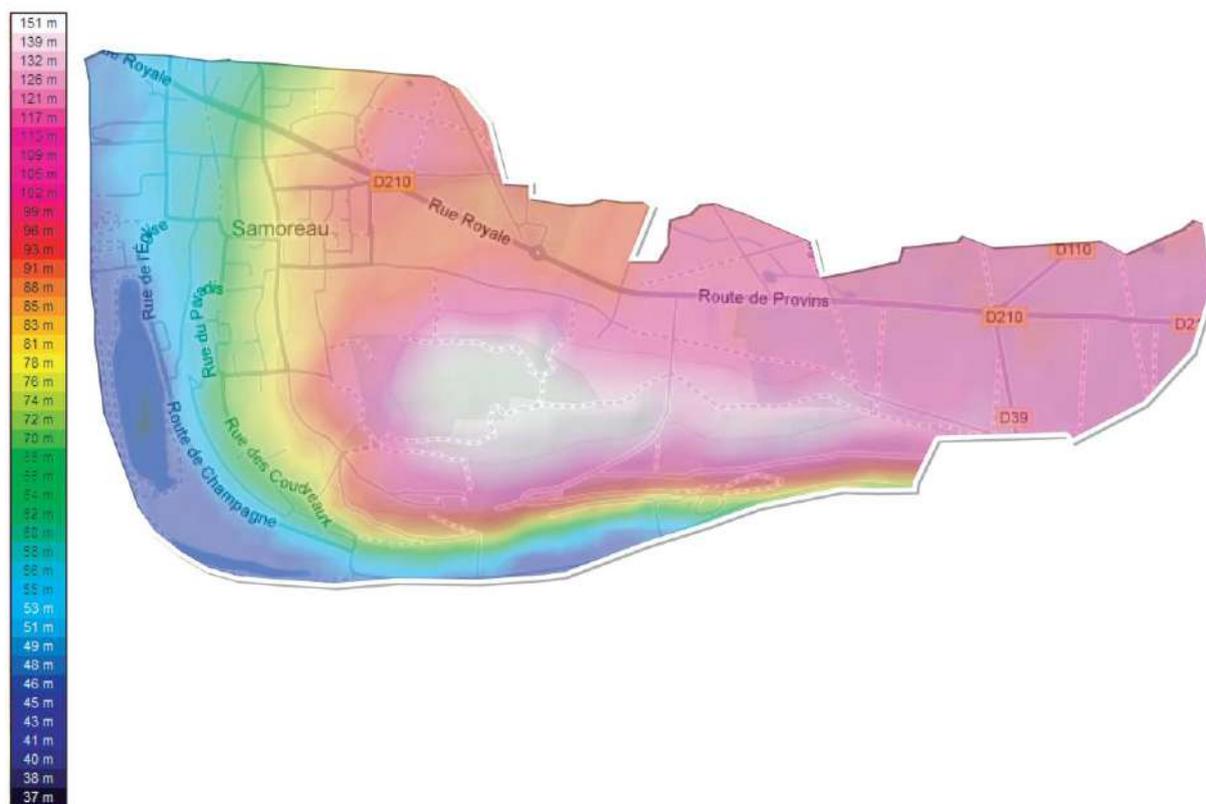
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE TERRITOIRE DANS SES LIMITES PHYSIQUES

1.1. Un territoire façonné par le relief et le réseau hydrographique

Topographie de Samoreau

Source : cartes-topographiques.fr



La commune est située dans la vallée alluviale de la Seine. Le territoire communal s'étire des bords de Seine aux coteaux et jusqu'au plateau dont le point le plus haut est le Rocher de Samoreau, culminant à plus de 151m et le Haut Gasseau, à plus de 110m. La majorité des espaces urbanisés s'est concentrée sur le plateau, à 80m d'altitude, bien que certaines constructions récentes se soient également développées sur les versants, entre 45 et 70m bénéficiant d'un ensoleillement optimum notamment sur les coteaux orientés sud, sud/ouest (les Fontaines). Le réseau ferré s'est également implanté en fond de vallée en longeant la Seine.

Une commune en bord de Seine

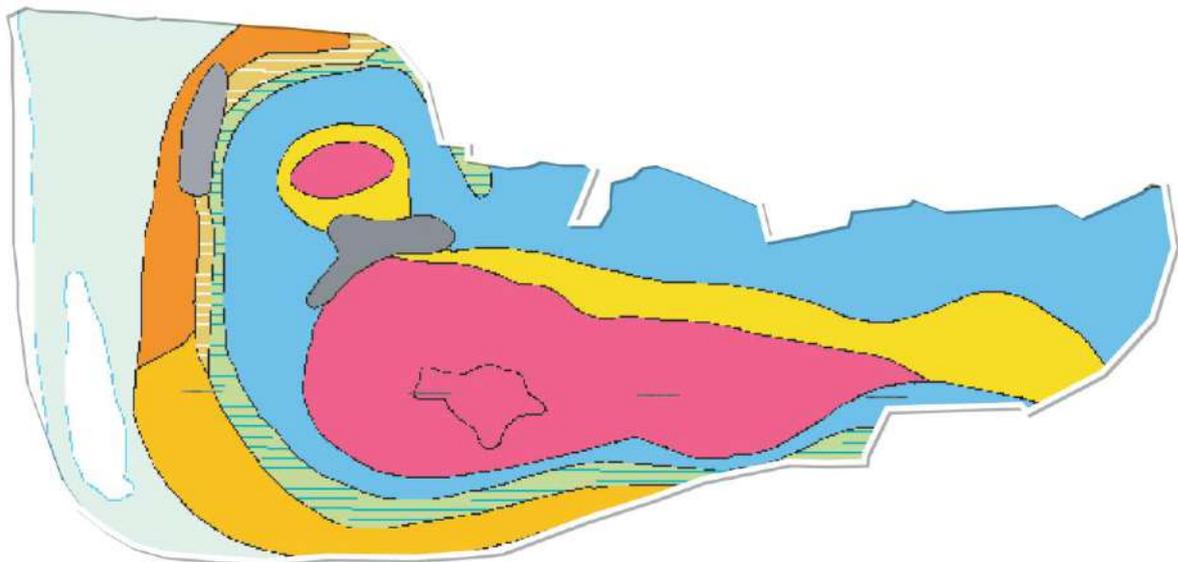
La commune de Samoreau fait partie du bassin versant de la Seine. Cette dernière traverse le territoire, qui est alors soumis à un PPRI (cf. Risques et Nuisances).

L'eau est un élément fort de l'identité de la commune de Samoreau. Elle se matérialise en premier lieu par la Seine qui s'inscrit dans ses limites Sud ouest. Elle se caractérise également par la présence d'un plan d'eau : l'étang de l'île de Saint-Aubin qui représente une superficie de 15 ha.

1.2. Des couches géologiques variées

Carte géologique de Samoreau

Source : BRGM



-  Colluvions de versant et de fond de vallon
-  Calcaire de Champigny et Calcaire de Saint-Ouen
-  Alluvions récentes : limons, argiles, sables, tourbes localement
-  Marnes supragypseuses : Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil
-  Grès de Fontainebleau en place ou remaniés
-  Calcaire de Champigny
-  Argile verte, glaises à Cyrènes ou Marnes vetes et blanches
-  Alluvions anciennes de haute terrasse
-  Calcaire de Brie

Les sols et sous-sols de la commune ont très tôt constitué une ressource naturelle qui a été à l'origine de nombreuses exploitations. Ainsi existait (existe ?) des carrières de calcaire et d'argile (en atteste la présence ancienne de fours à chaux, briqueterie ou tuilerie qui participaient à la

construction locale). A une autre échelle, c'est l'extraction et la taille des grès qui a été à l'origine de nombreux emplois locaux du Moyen Age au début du XX^e siècle. Les pavés étaient expédiés par péniches, vers le marché parisien, depuis les ports des communes de Samois-sur-Seine et de Bois-le-Roi.

Exceptée la présence d'une bande d'argile, la nature des sols sur la commune sont plutôt perméables ce qui permet une bonne infiltration des eaux lors d'épisodes pluvieux mais plus sensible aux pollutions de surface (ruissellement). La grande variété des sols rencontrée sur la commune se lit à partir de son relief entre plaine alluviale, coteaux et plateaux.

1.3. Le contexte climatique

L'état des lieux climatique est considéré comme un élément clé pour la prise en compte de la gestion énergétique dans le futur PLU de Samoreau. En effet, par une meilleure appréhension des phénomènes climatologiques dans la conception des formes urbaines, il est possible de définir un certain nombre d'orientations d'aménagement.

Ainsi, les données présentées ci-après sont essentiellement l'ensoleillement, le vent mais également les précipitations :

- Les conditions d'ensoleillement ont en effet un impact sur les besoins énergétiques des bâtiments ainsi que sur la qualité des espaces extérieurs, donc sur la qualité de vie et d'usage dans ces espaces ;
- Il en va de même pour l'exposition au vent qui constitue en outre un facteur aggravant pour la propagation de nuisances sonores ;
- Les précipitations interfèrent directement avec la problématique de gestion des eaux pluviales mais aussi avec celle du « paysagement » et de la biodiversité, autres paramètres essentiels des ambiances urbaines.

Le climat de Seine-et-Marne est un climat océanique dégradé, doux et assez peu ensoleillé. Il est caractérisé par un éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales qui renforcent les écarts de température. A la station météorologique de Melun (à 17 km de Samoreau), la température moyenne est de 3,2°C en janvier et 18,6°C en juillet. Les normales annuelles déterminent une température minimale de 6,4°C et une température maximale de 15,4°C.

Les pluies sont également réparties sur l'année. Elles sont fréquentes en hiver (2 jours sur 3), plus rares (1 jour sur 3) mais plus intenses l'été à cause des orages. La pluviosité annuelle moyenne est d'environ 650 mm par an, légèrement supérieure au reste de la région Île-de-France (600 mm).

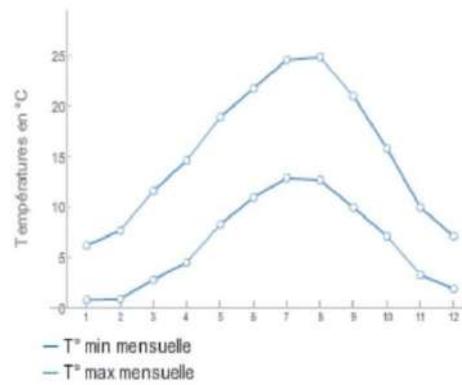
L'ensoleillement atteint ses maxima entre les mois de mai à août. Au total, on compte 1731 heures d'insolation par an dont 152 jours de faible ensoleillement et 58 de fort ensoleillement.

Les vents dominants sont essentiellement d'origine sud-ouest, notamment pour les vents forts et moyens, et dans une moindre mesure d'origine nord-est et est pour les vents moyens. La période la plus ventée s'étale d'octobre à mars.

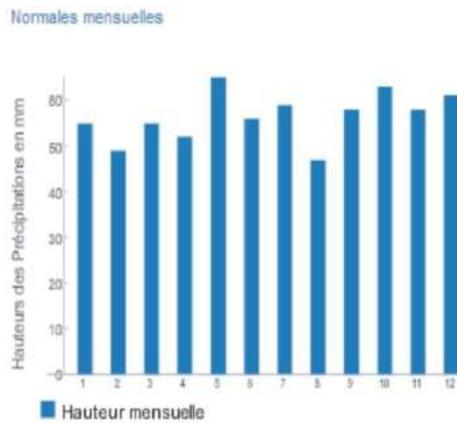
Normales mensuelles pour la station de Melun

Source : Météo France

TEMPERATURES
STATION DE MELUN
EN 2008

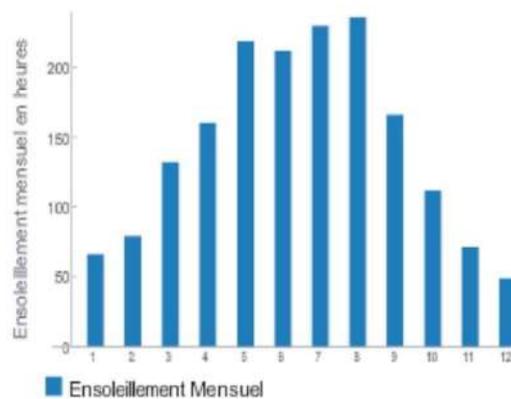


PRECIPITATIONS
MENSUELLES
MELUN - 2008
(en mm)



ENSOLEILLEMENT
STATION DE MELUN
EN 2008

Normales mensuelles



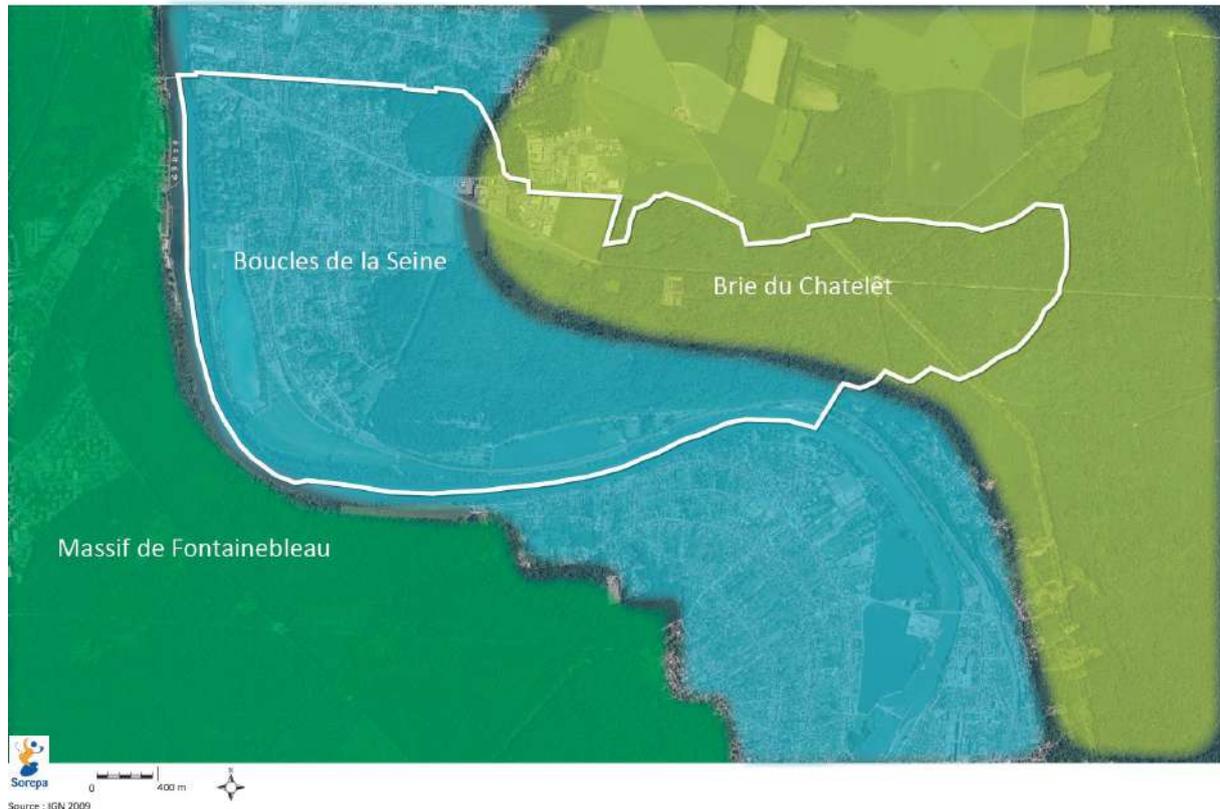
- Un relief qui a conditionné le développement entre le plateau de Brie et la vallée de la Seine
- Une variété des sols et sous-sols dont leurs richesses ont été exploitées dans le cadre de carrières (grès, calcaire...)
- Des sols plutôt perméables à l'exception d'une couche d'argile affleurant sur le coteau, qui facilite l'infiltration des eaux mais aussi accentue la sensibilité des sols aux pollutions dues au ruissellement
- L'eau est un élément identitaire fort du fait de la présence de la Seine
- Des écarts de température assez forts entre l'hiver et l'été
- Une pluviométrie légèrement plus forte que la moyenne en Ile-de-France
- Les vents les plus forts sont d'origine sud-ouest ce qui peut amplifier la zone de bruit due à la voie ferrée

2. PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

2.1. Des espaces à forte valeur paysagère

Selon l'atlas des Paysages de Seine et Marne, la commune de Samoreau est située au cœur de deux grandes entités paysagères : les boucles de la Seine et le plateau de brie du Châtelet. Elle fait face également au massif de la forêt de Fontainebleau.

Grandes entités paysagères



La Seine est un élément structurant particulièrement fort dans le paysage, qui a été pour Samoreau, à l'instar des autres territoires qui la borde, le lieu de concentration des premières installations humaines, des activités et infrastructures (voie ferrée notamment). A Samoreau, la vallée est encadrée par le Massif de Fontainebleau sur la rive gauche et la Brie sur la rive droite. Le fleuve, large à cet endroit, s'exprime avec douceur dans le paysage. La commune s'est développée dans l'un de ses méandres là où la plaine alluvionnaire s'élargit. La configuration de la Seine à cet endroit a permis le dépôt de sédiments à partir desquels s'est formée l'île de Saint Aubin, exploitée comme carrière de grès par le passé.



Source : commune de Samoreau

Au sud de la commune, le coteau est plus abrupt occupé essentiellement par des boisements. Cet écrin de verdure boisé renforce d'autant plus la topographie du site : les arbres boisés culminent et surplombent la Seine. Le point le plus haut est le rocher de Samoreau, culminant à plus de 151m. Élément repère du paysage samoréen, il est un point de passage sur le chemin de Grande Randonnée n°2.

A Samoreau, la configuration géographique dans un méandre de la Seine et le relief prononcé par endroit permet de nombreuses ouvertures visuelles permettant des mises en scènes soit sur le massif de Fontainebleau soit en direction du fleuve.

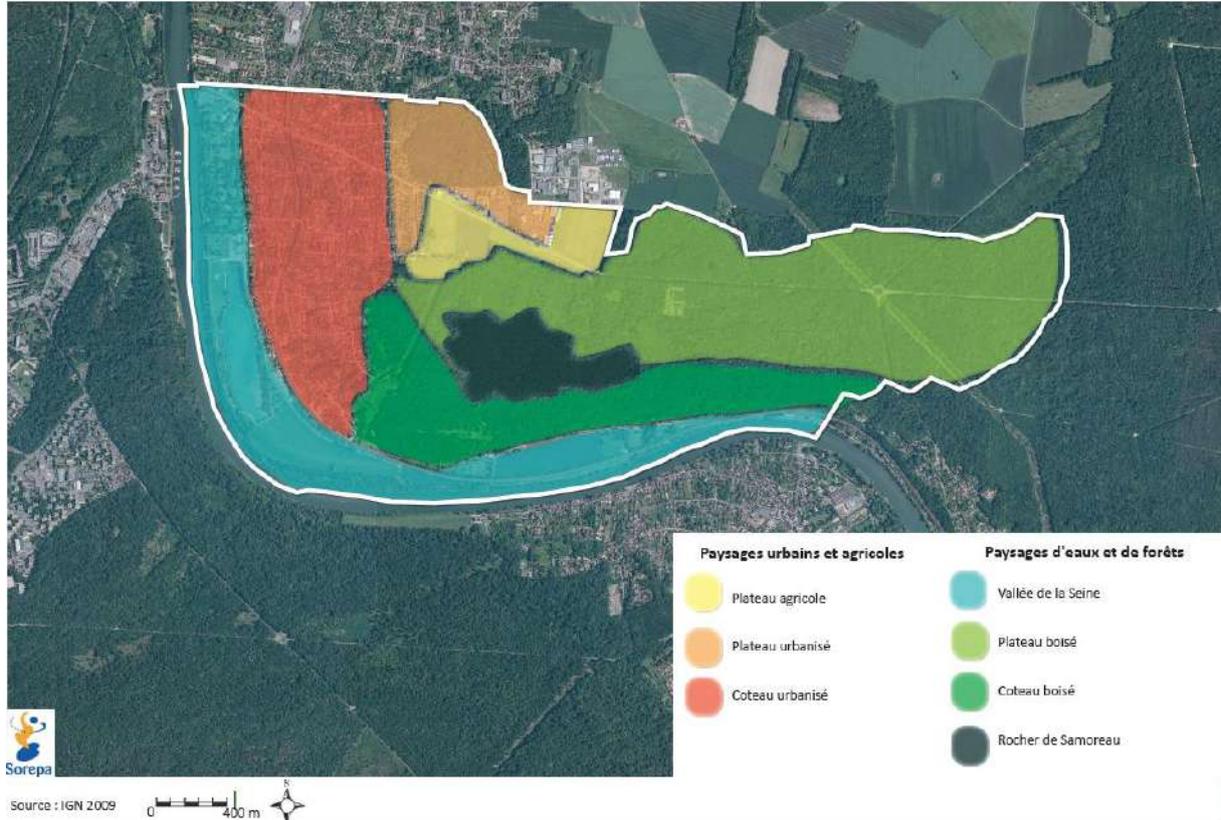


Source : SoREPA

En longeant la Seine, les paysages alternent entre effet d'ouverture et de fermeture lié notamment à la prégnance plus ou moins importante des formations végétales sur les talus (présence d'une ripisylve).

La prédominance du végétal aussi bien au sein du tissu urbanisé que dans les espaces naturels où les boisements sont nombreux, permet à l'observateur de se sentir plongé dans une atmosphère de sérénité et préservée d'une trop forte artificialisation.

Paysage de proximité



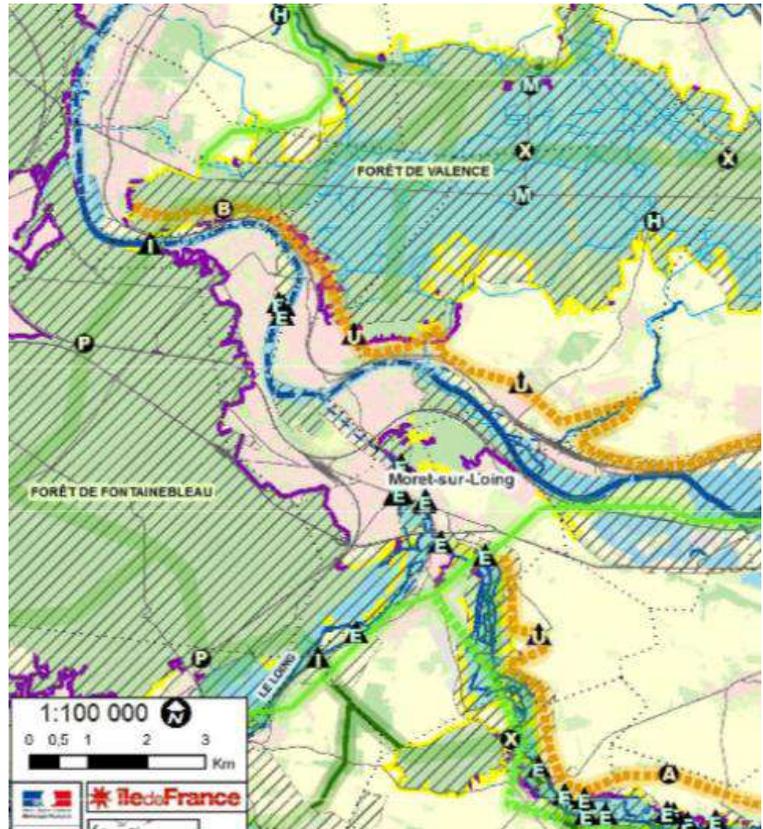
2.2. Les espaces à forte valeur environnementale

2.2.1 Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'Île-de-France

Le SRCE présente les continuités écologiques et la composition de la trame verte et bleue à l'échelle de la région.

Cartographie de la trame verte et bleue, planche 17

Source : SRCE



Le territoire de Samoreau est concerné par le corridor de la trame bleue (Seine).

Concernant la trame verte, le massif appartenant à la forêt de Valence est défini comme réservoir de biodiversité dans lequel apparaît également un corridor de la sous-trame herbacée (corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite). Un point de fragilité est répertorié dans le massif forestier qui pourrait se situer au sud-ouest du territoire de la commune (l'échelle de la carte ne permet pas d'appréciation plus précise).

2.2.2 La trame verte et bleue

Le décret 2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue codifie le dispositif réglementaire de la trame verte et bleue (TVB). Il précise les définitions de la TVB, la nature des documents et des projets relevant du niveau national soumis à une obligation de compatibilité vis-à-vis des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et les dispositions transitoires.

La commune compte des espaces à forte valeur environnementale qui couvrent une large superficie du territoire communal.



Espaces protégés du territoire au titre de la trame verte et bleue

Source : BRGM

La commune compte sur son territoire plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Floristiques et Faunistiques. Ces sites correspondent, selon leur définition, à de grands ensembles riches, peu modifiés, ou offrant des potentialités biologiques importantes. L'inventaire ZNIEFF n'a pas de valeur juridique directe. Toutefois, il identifie un enjeu écologique important et signale parfois la présence d'espèces protégées par des arrêtés ministériels. En pratique, la désignation d'un secteur en ZNIEFF limite donc les possibilités de développement urbain en fonction du contexte local et du niveau d'impact du projet sur la qualité et le fonctionnement des milieux.

La ZNIEFF I Bois de Valence et de Champagne

Le territoire est couvert à près de 75% par des boisements, correspondant à l'ouest de la forêt domaniale de Champagne d'une superficie de 978 ha. Les parties privées du massif forestier présentent de fortes potentialités, notamment sur le plan botanique et entomologique. Le statut privé est un important facteur limitant la connaissance.



La ZNIEFF I, de la Butte de Samoreau et Ile Saint-Aubin

Cette zone couvre une superficie de 220 ha. La butte de 2,5 km entièrement boisée est d'un intérêt esthétique indéniable. Elle longe la Seine face au parc de la rivière. Le site inscrit présente l'aspect général d'un long coteau boisé dont la base est baignée par la Seine. Il prolonge le plateau de la forêt domaniale de Champagne qu'entaille la vallée creusée par le fleuve. Il comprend plusieurs centres d'intérêts:

- Au nord-ouest, le rocher de Samoreau, butte entièrement boisée qui surplombe le site.
- Au sud du rocher et, en contrebas, le château de Montmélian, édifié au XIXe siècle à flanc de coteau et dominant la Seine avec le pavillon d'Henri IV dans son parc.
- Au sud-ouest, l'île de Saint-Aubin, en fait accolée à la rive droite de la Seine, est un lieu. La végétation naturelle et abondante qui s'y est développée abrite de nombreux oiseaux. Inscrite dans cette courbe de la Seine, elle présente un véritable intérêt paysager.
- Au centre du site inscrit, le château des Pressoirs du Roi est séparé de la Seine par une voie ferrée surplombant la berge. Il fut construit au XVIe siècle par François Ier. Aujourd'hui remanié en orphelinat, il est précédé d'un parc anciennement planté autour d'une pelouse bordée de quelques topiaires. La terrasse qui se prolonge à l'est, est plantée d'un mail de tilleuls taillés.
- Une tour, dite la Guette des Pressoirs, début XVIIe siècle et restaurée au XIXe siècle, est cachée dans la végétation de haut jet située au-dessus du château.



Source : commune de Samoreau

La ZNIEFF II de la Vallée de la Seine

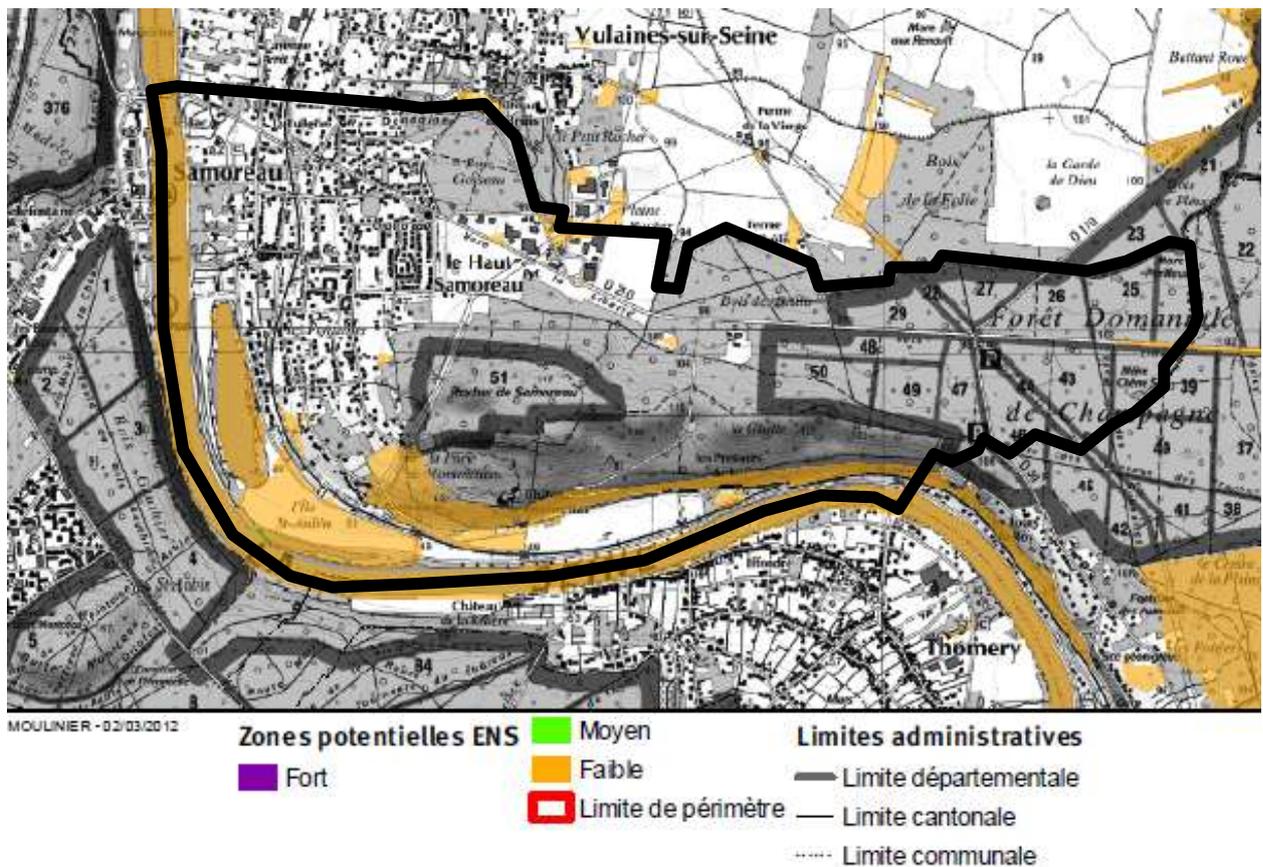
La ZNIEFF recouvre l'ensemble de la vallée de la Seine depuis Melun jusqu'à Champagne-sur-Seine et dont l'intérêt principal réside dans le fait que le fleuve constitue un biocorridor essentiel dans la région.

Espace naturel sensible

C'est une notion définie par la loi (du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002). Le texte officiel expose qu'« afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. »

Le Conseil Général a répertorié en zones de potentiels ENS, de niveau faible, sur le territoire de Samoreau, le parc et l'île Saint-Aubin.

Espaces Naturels Sensibles à Samoreau



Massif forestier de plus de 100 hectares et protection des lisières

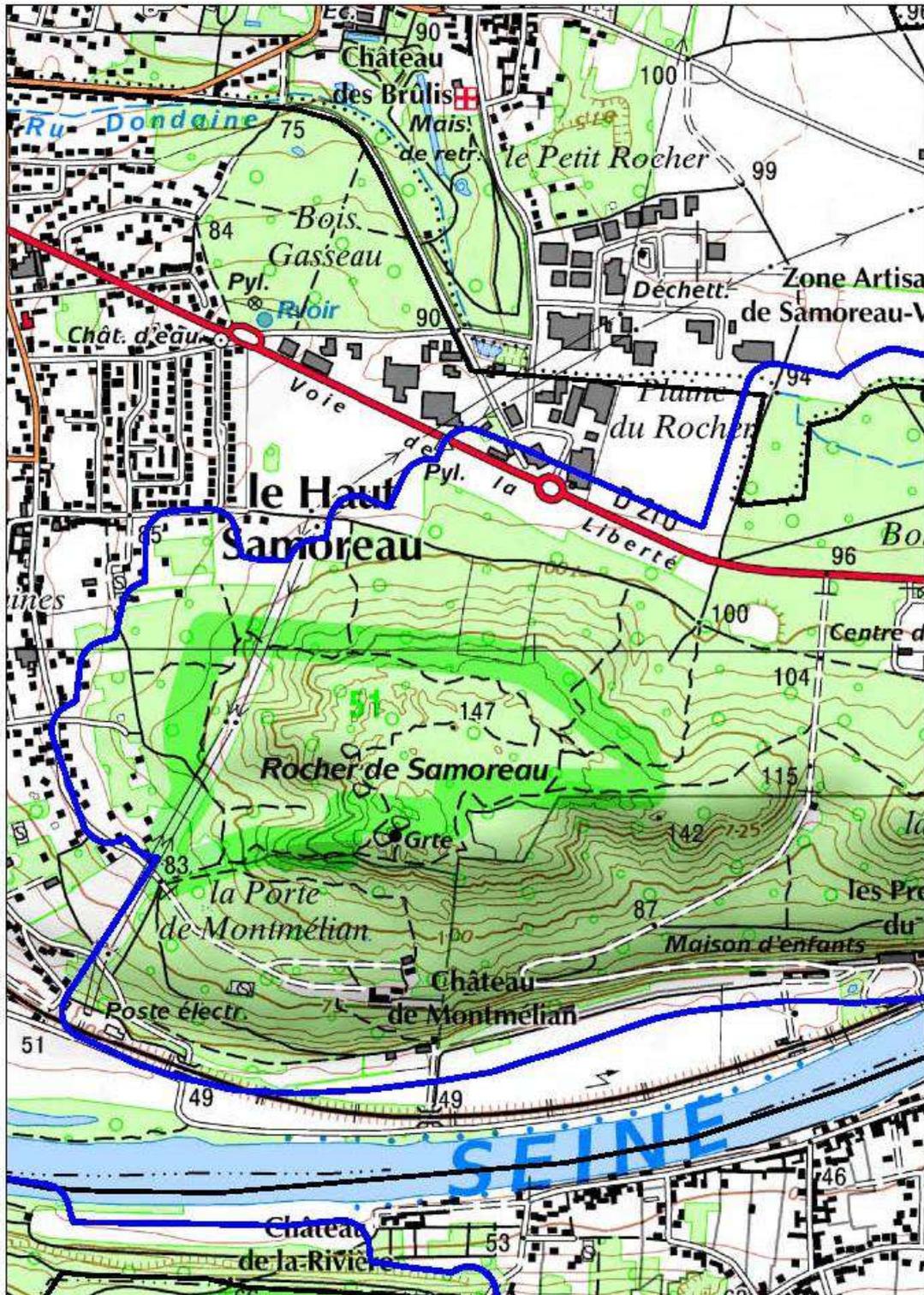
Le massif boisé de Champagne est un massif boisé de plus de 100 hectares autour duquel une protection des lisières existe sur une bande de 50 mètres minimum par rapport aux lisières de ce massif.

Massif boisé de Champagne



Massif boisé de plus de 100 hectares et protection de 50 mètres des lisières

Source : DDT 77



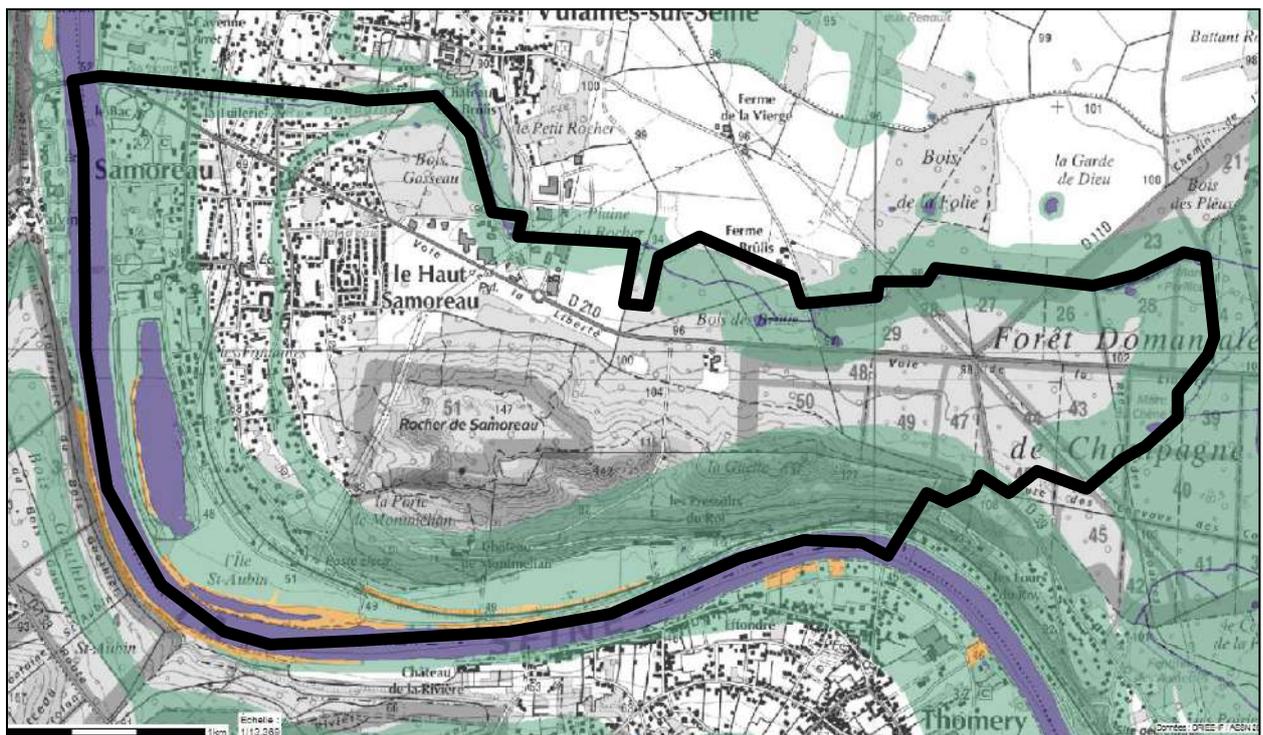
Les zones humides

Samoreau est concernée par 2 classes de zones humides :

- L'enveloppe d'alerte de niveau 2 correspond à des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute (mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :
 - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain).
 - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté.
- L'enveloppe d'alerte de niveau 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide mais qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Les zones correspondant à l'enveloppe d'alerte de niveau 2 sur Samoreau se situent à proximité immédiate de l'eau, sur les berges de la Seine au Sud de la commune et sur les berges du plan d'eau Saint-Aubin, ainsi que le long d'une partie des voies ferrées au Sud de la commune.

Les zones liées à l'enveloppe d'alerte de niveau 3 sur Samoreau correspondent globalement au site de la vallée de la Seine ainsi qu'à une partie des grands boisements situés sur la commune.



Enveloppes d'alerte

■ Classe 1

■ Classe 2

■ Classe 3

■ Classe 5

■ classe 4 non représentée

Une biodiversité importante et recensée

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien a observé 298 espèces sur le territoire communal. L'Inventaire National du Patrimoine Naturel a recensé 7 espèces protégées dont 5 menacées. La forêt de Samoreau présente nombre d'espèces et un espace suffisamment vaste pour accueillir des mammifères comme le chevreuil européen. Cette qualité de biodiversité est à assurer par un maintien de zones protégées fermées à l'urbanisation.

Quelques illustrations ci-dessous d'espèces faunistiques et floristiques protégées et menacés recensées postérieurement à 1950 dans *la commune* : Samoreau (Seine-et-Marne)



Cette protection de la biodiversité suppose le maintien de connexions écologiques permettant une mise en réseau fonctionnelle des différents milieux naturels (trames vertes et bleues). Le territoire de Samoreau est situé sur la trame bleue que constitue la Seine et le vaste couvert végétal présent sur la commune apparaît comme un support à une trame verte.

2.3. La trame verte urbaine

L'intérieur du bourg de Samoreau possède des zones boisées, arborées ou végétales qui méritent d'être préservées. Ces parcelles, souvent de taille réduite permettent cependant de créer une trame sur le territoire qui contribue à la préservation de la biodiversité mais aussi à la qualité paysagère de la commune et au bien-être de ses habitants.

Ces zones peuvent alors être classées en Espaces Paysagers Protégés (E.P.P.). Ils n'excluent pas une urbanisation mais devront respecter les conditions suivantes :

- Les constructions devront être localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage environnant et aux plantations existantes.

- Les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs... Les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec le même souci de qualité et d'intégration dans le paysage.

Les espaces pouvant être classés E.P.P. à Samoreau sont les suivants :

un arbre remarquable : Chemin rural dit de la Ferme



Alignement d'arbres : Ecole élémentaire, 21 rue Grande



Boisements : 5 rue de Montmélian

Alignement d'arbres : 2 rue des Danjoux



Alignement d'arbres : 34 – 48 voie de la Liberté



Alignement d'arbres : Allée des Arcades



Alignement d'arbres rue du Rocher



Jardins potagers : Rue du Château d'eau



Conifère : les Pressoirs du Roy







Eléments naturels remarquables -
Rapport de présentation Samoreau
carte 1

- Alignement d'arbres
- Espace naturel à préserver





Éléments naturels remarquables -
Rapport de présentation Samoreau
carte 2

-  Alignement d'arbres
-  Espace naturel à préserver





Eléments naturels remarquables -
Rapport de présentation Samoreau
carte 3

-  Alignement d'arbres
-  Espace naturel à préserver





Éléments naturels remarquables -
Rapport de présentation Samoreau
carte 3

- Alignement d'arbres
- Espace naturel à préserver



- La Seine comme élément structurant du paysage
- Une ambiance paysagère dominée par le végétal (les boisements occupent 75% du territoire communal)
- La topographie permet des perspectives visuelles sur le massif de Fontainebleau
- Des zones résidentielles très arborées permettant une insertion du bâti plus aisée dans le paysage.
- De nombreux espaces sont reconnus pour leurs valeurs environnementales (bois de Champagne, berges de Seine, butte de Samoreau et Ile de Saint-Aubin)
- La commune est située à proximité d'un PNR (le Gâtinais français) et de zones protégées (Forêt de Fontainebleau....) qui atteste de la grande valeur patrimoniale de son espace environnant
- Un patrimoine naturel qui représente une forte biodiversité (recensement de plusieurs espèces menacées)

3. L'ORGANISATION SPATIALE

3.1. Un passé monacal et royal

Le bourg originel de Samoreau était constitué, au 12^{ème} siècle, par la ferme dite « de la Grande Cour», ou ferme du Bas-Samoreau, et sa grange aux dîmes qui appartenaient à la seigneurie de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés de Paris.

Au 16^{ème} siècle, François Ier achète le domaine, qui devient les Pressoirs du Roi, où il fait planter des vignes. Le château des Pressoirs est construit peu après.

Le 19^{ème} siècle amène le chemin de fer à Samoreau, ce qui permet le développement d'un urbanisme de villégiature.

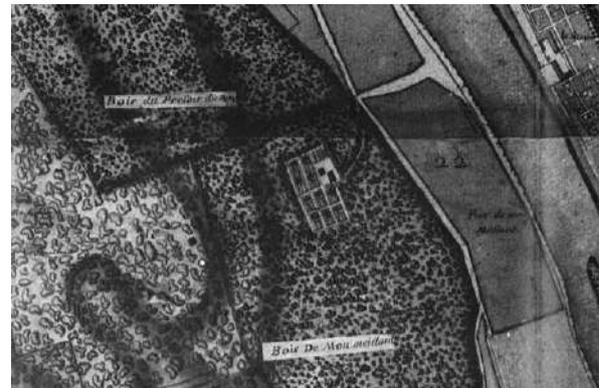


La carte de Cassini met en évidence le bourg de Samoreau avec son église, le château de Montméliant ainsi que les pressoirs du roy.

Carte de Cassini – source : livre «Vulaines, Samoreau, Hericy» par Mr G.Guillory



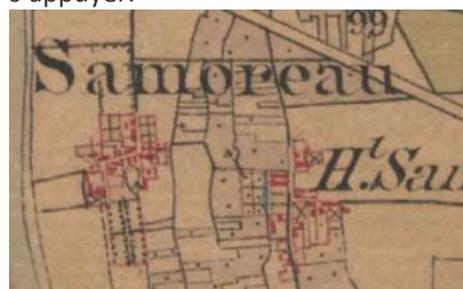
Plan de Samoreau en 1733-1734 – source : livre «Samoreau» par Mr R. Clement-Bayer, Mr A. Nicol et Mme et Mr J.P. Thibieroz.



Sur le plan de 1733-1734 de Samoreau, celui d'intendance de 1784 et la Carte d'Etat-major établie entre 1825 et 1866 apparaissent les fermes du Bas et du Haut de Samoreau, sur lesquelles le développement de Samoreau va s'appuyer.



Plan d'intendance de 1784 – source : livre «Samoreau» par Mr R. Clement-Bayer, Mr A. Nicol et Mme et Mr J.P. Thibieroz.



Carte d'Etat-major établie entre 1825 et 1866
Source : Géoportail

3.2. Un patrimoine bâti reflétant le passé communal

La commune de Samoreau conserve de nombreuses traces de sa vocation rurale et agricole par la présence d'un patrimoine architectural et urbain qui marque le paysage communal. Ainsi, un certain nombre de sites et monuments historiques sont recensés en majorité dans le centre-bourg. Ce patrimoine fait en partie l'objet d'inventaire ou de mesures de protections.

Au titre de la loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques deux sites sont recensés sur la commune de Samoreau :

- L'Eglise St Pierre, inscrite par arrêté du 22 août 1949 ;
- La Grange aux Dîmes, inscrite par arrêté du 30 mars 1926.



Eglise-St Pierre - Source : commune



La grange aux Dîmes – source : site internet topic-topos

Les éléments d'architecture remarquable répertoriés

Le patrimoine de Samoreau est composé d'un patrimoine en lien :

- ✓ son passé agricole,
- ✓ la présence de quelques bâtis de notables,
- ✓ le développement de résidences de villégiature,
- ✓ et le déploiement de l'industrie dans la région.

Une annexe présente une sélection de bâtiments représentatifs de ces différentes catégories méritant une attention particulière lors de réhabilitation, de modification ou de constructions proches sans pour autant nécessiter une inscription ou un classement au titre des Monuments Historiques. Cette richesse patrimoniale fait donc l'objet d'un véritable enjeu de préservation et de valorisation.



4. ANALYSE URBAINE

4.1. De deux exploitations agricoles à une commune périurbaine

Le bâti traditionnel s'est implanté dans les zones de replat, à proximité de la Seine, traduisant ainsi la relation historique de la population locale au fleuve (la Seine était une voie de communication très fréquentée). C'est ici qu'on étés construits l'Eglise, la Grange aux Dimes ainsi que les Pressoirs du Roy. Le bourg ancien s'est développé à proximité de l'Eglise comme en témoignent les pavages au sol, vestiges de l'urbanisation de l'époque.

Historiquement, le réseau viaire tendait à être parallèle aux courbes de niveau, évitant ainsi d'affronter la pente comme c'est le cas par exemple pour les rues du Haut et du Bas Samoreau, ou la route de Champagne. Ces espaces bâtis anciens s'organisent le plus souvent par une urbanisation qui s'est effectuée de façon linéaire le long de la voie principale (village-rue). L'urbanisation s'est implantée dans le prolongement des formes anciennes, le long de la voie principale, mais également sur les voies secondaires (notamment sur les bordures immédiates du bord de Seine), conduisant ainsi à un bâti d'ensemble plutôt diffus. Le réseau viaire formant parfois des îlots de grande taille), ces derniers tendent à disposer d'un cœur végétalisé (espaces de jardin) induisant une urbanisation à l'aspect aéré qui participe à l'ambiance calme et préservée des lieux.

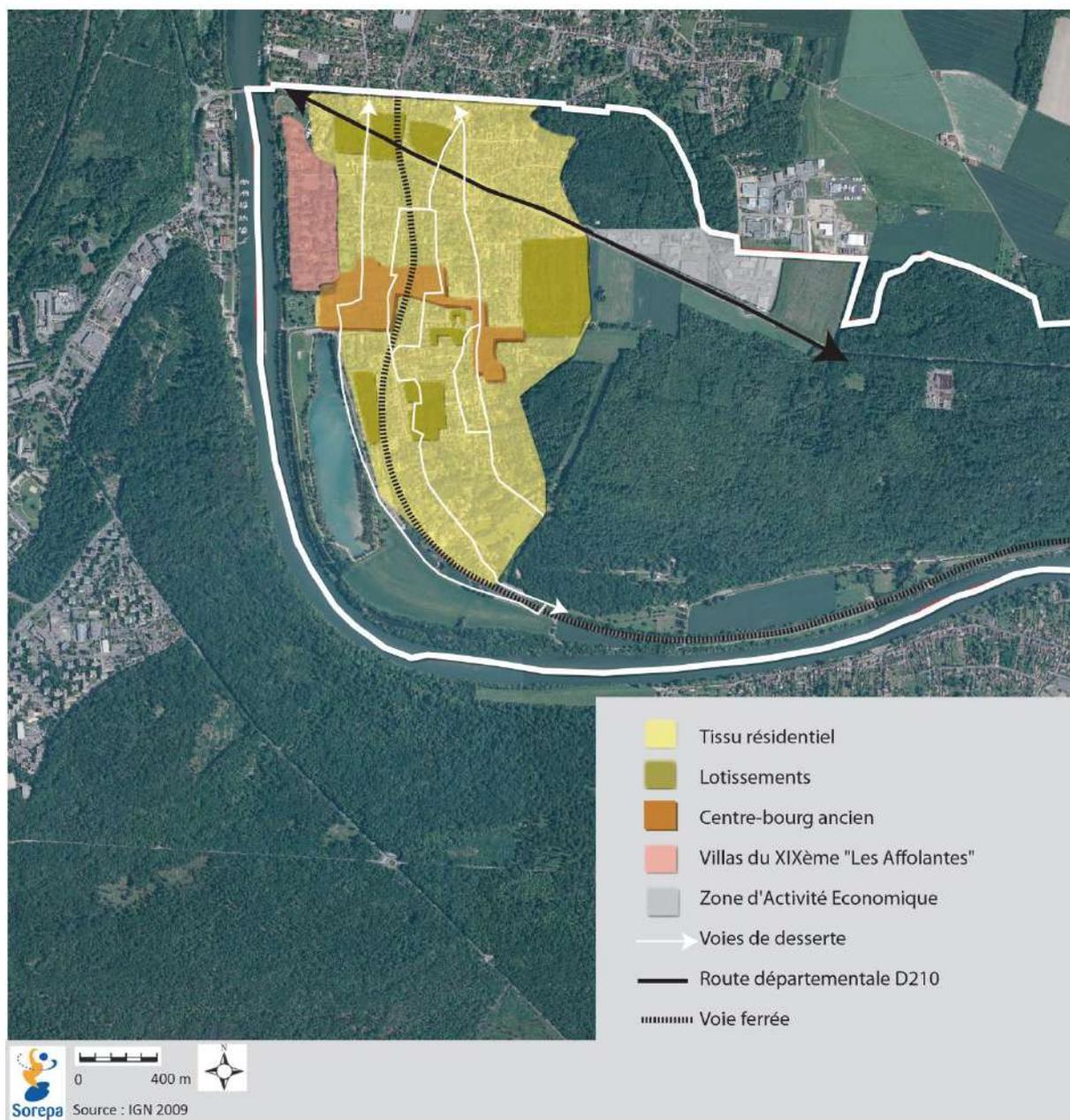
A l'instar du territoire national, Samoreau a fait l'objet à partir des années 70 d'un fort développement qui est dû, d'une part, aux politiques du logement de l'époque qui ont favorisé l'accession à la propriété, et d'autre part à la démocratisation de la voiture individuelle qui a permis l'ouverture du champ des possibles en matière de localisation.

En effet, sa proximité avec Paris et Fontainebleau, l'accessibilité aisée depuis la RD210, la présence de disponibilités foncières, et le caractère rural de la commune a permis à de nombreux ménages désireux de trouver un cadre de vie de qualité de s'installer à Samoreau. Ce phénomène appelé périurbanisation, s'est traduit par un avancement des espaces urbanisés sur les espaces agricoles ou boisés avec pour objet la maison individuelle.

La lecture du tissu urbain de Samoreau permet de se rendre compte de ce phénomène qui a profondément modifié le paysage originel et modelé le paysage actuel. Le bourg actuel constituait la

totalité des zones urbanisées à l'exception de quelques écarts bâtis : le château de Montmélian et les pressoirs du roi. De nombreuses extensions sous la forme pavillonnaire et de lotissements se sont greffées au centre-bourg ancien en s'étalant sur les anciens vignobles, c'est-à-dire sur le coteau. Ces lotissements présentent des logiques de réseaux différentes de la trame viaire traditionnelle et souvent fonctionnant en autonomie, parfois en boucles ou en impasses comme c'est le cas pour les lotissements des Pins, du Bois St Maur ou des Cerisiers, construits entre 1990 et 2010.

Paysage urbain

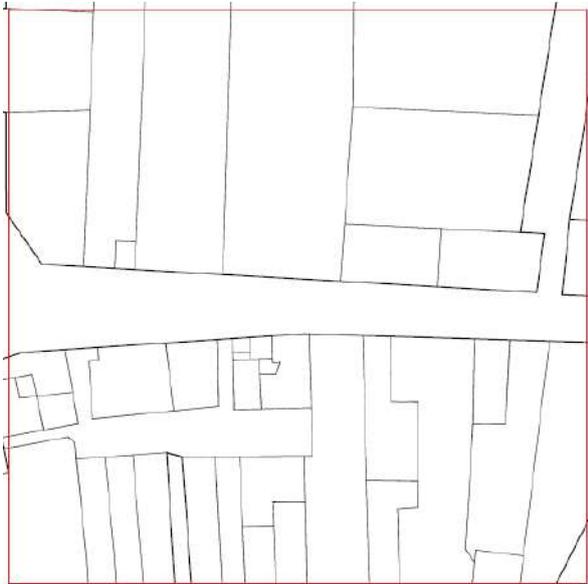


4.2. Analyse de morphologie urbaine par secteurs

Le développement récent de la commune de Samoreau s'est fait quasi-exclusivement sous la forme d'un habitat pavillonnaire en rupture avec la structure urbaine existante. Si la typologie observée est majoritairement celle de la maison individuelle, son mode d'implantation diffère selon les opérations et les époques. Certaines ont fait l'objet d'opérations d'ensemble (rue de la croix saint Jacques), d'urbanisation groupée ou sous la formes de maisons accolées (rue des Iris), soit en lot libre (au nord de la commune (rue des hautes Buternes, rue des basses Buternes, rue du haut Samoreau, rue des pas Roches, rue du Bas Samoreau et rue des vignes), et à l'extrémité sud de la commune, en suivant la rue des Coudreaux et la rue de Montmélian). Seules, une opération d'habitat collectif et une opération de renouvellement urbain dans les anciens bâtiments de la ferme du Haut de Samoreau existent. La zone artisanale est l'unique lieu d'implantation des activités.

L'habitat de centre bourg

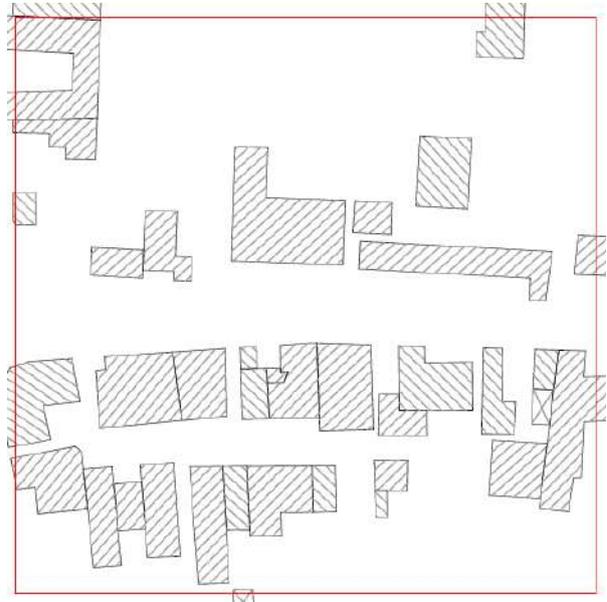
Trame parcellaire



Grande rue

Densité à l'hectare : 29 logements.

Trame bâtie

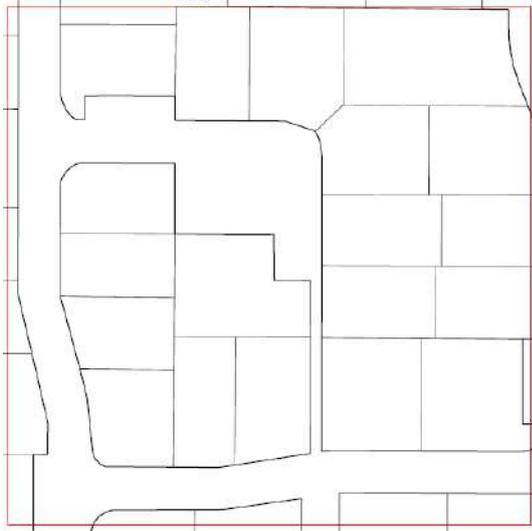


Le tissu de centre-bourg ancien concerne grande rue, rue de l'église, rue de la Mornanterie, rue de Montmélian et rue du Rocher.

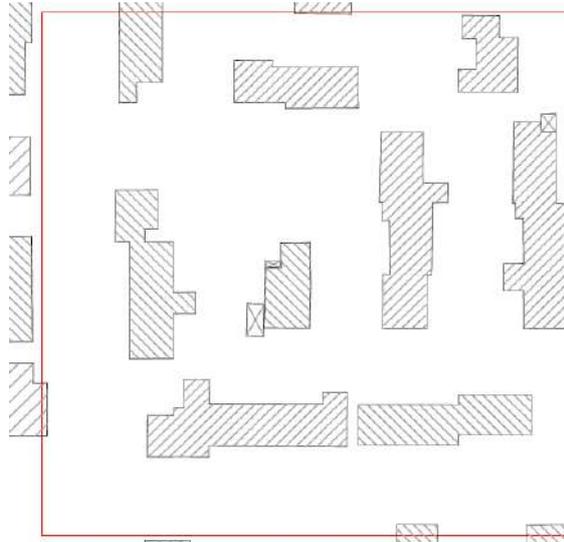
Ces rues se caractérisent par un tissu dense et minéral constitué par des rues sinueuses dont l'alignement est marqué par les façades et murs de clôtures. Les volumes sont simples et généralement de gabarit R+1-combles. Les matériaux de construction locaux caractérisent aussi ce centre-bourg : moellons de pierres enduits et petites tuiles anciennes.

L'habitat individuel sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble

Trame parcellaire



Trame bâtie



Rue du rocher

Le tissu des deux grandes opérations d'ensemble (l'une autour de la rue de la Guette et la seconde autour de la rue des Danjoux) se caractérise par une certaine homogénéité provenant d'une implantation identique par rapport à la voie, d'une constitution des clôtures semblables ainsi que de gabarits identiques : maisons individuelles d'hauteur R+combles.

Enfin le réseau de voirie de ces grands lotissements est souvent organisé sur lui-même.



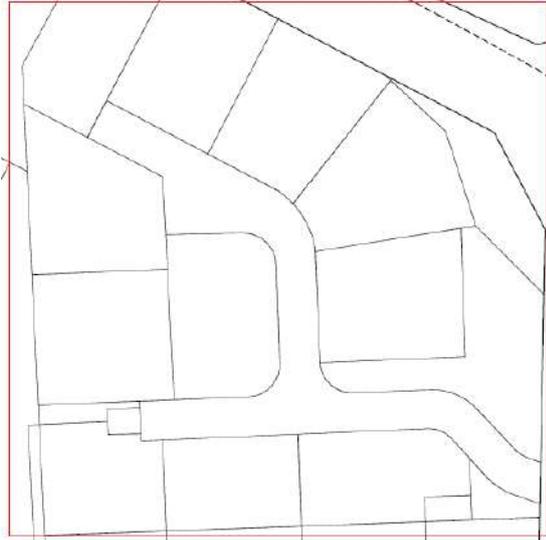
Allée des Iris

La taille et la forme des opérations d'ensemble sont variables. La commune de Samoreau a vu apparaître sur son territoire des logements accolés, forme urbaine qui grâce à l'implantation en limite séparative sur au moins une des deux limites des constructions permet à chaque ménage de s'approprier un espace extérieur (jardinnet, entrée privée...) tout en étant économe en foncier et en énergie. En effet, par rapport aux logements individuels, une partie des jardins latéraux sont supprimés et permettent donc de diminuer la perte d'énergie qui se faisait par les murs latéraux. Cette typologie est constituée de constructions d'hauteur R+1+Combles.

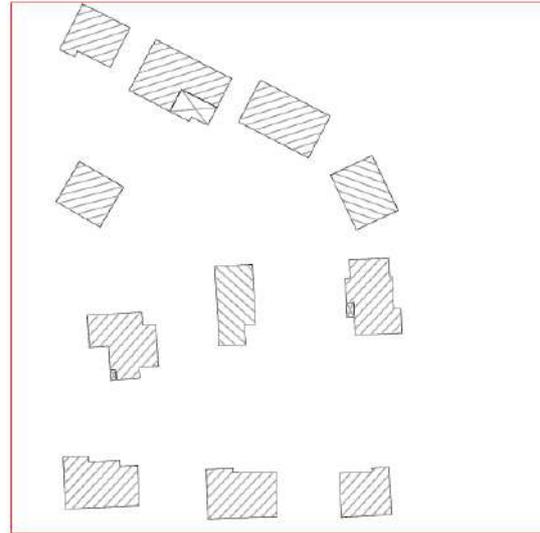
Densité à l'hectare : 18 logements.

L'habitat individuel en lots groupés

Trame parcellaire



Trame bâtie



Allée des pins

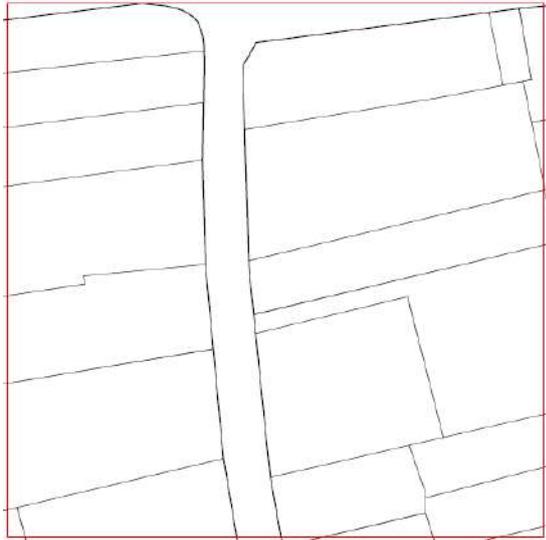
Densité à l'hectare : 11 logements.

L'extension urbaine de Samoreau s'est aussi développée sous la forme de lots groupés. Cette typologie s'est principalement organisée autour de voies en impasse déconnectées du tissu urbain environnant. On trouve cette forme urbaine : allée des pins, allée des érables, allée des prunus, allée des roses et rue saint-Aubin, soit à l'extrémité nord-ouest de la commune et à l'ouest du bourg.

Ces extensions urbaines sont en général constituées de maisons individuelles d'hauteur R+combles ou R+1+combles et bien que la partition des parcelles ait été rationalisée, aucune règle d'aménagement ne semble avoir été établie : les toits sont à deux ou quatre pentes, les matériaux variés et chaque construction a un retrait variable par rapport à la voie.

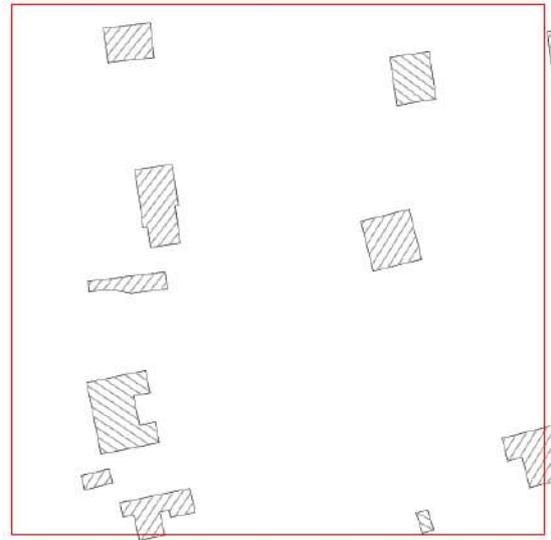
L'habitat individuel en lots libres

Trame parcellaire



Densité à l'hectare : 6 logements.

Trame bâtie



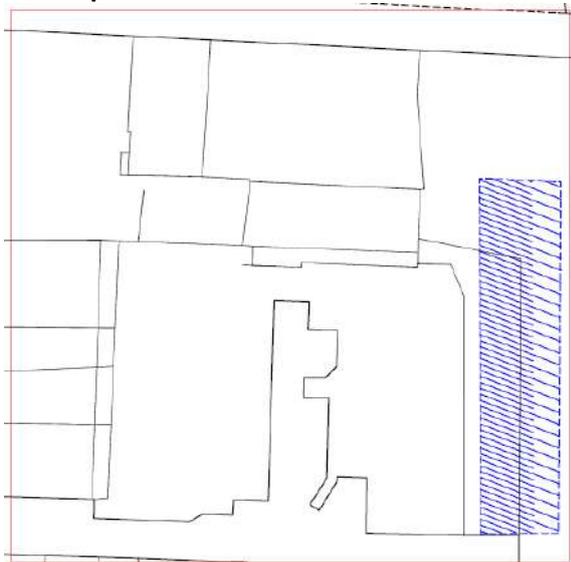
Contrairement à des opérations d'aménagement d'ensemble et sous la forme d'urbanisation groupée, le développement résidentiel s'est aussi fait à partir de lots libres. Ce type d'extension est le résultat d'initiative privée au coup par coup et est en général constitué de maisons individuelles d'hauteur R+combles.

Cette typologie entraîne un paysage destructuré (orientations des constructions changeantes, des clôtures aux matériaux variés et un retrait variable par rapport à la voie). Ce type d'opération se caractérise par l'absence de traitement qualitatif des espaces publics.

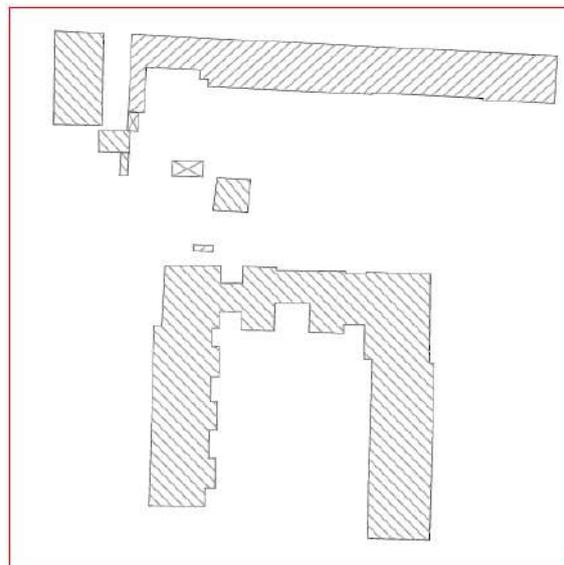
On retrouve ce type d'urbanisation principalement à l'est du bourg et en partie sur des dénivelés importants, sur lesquels, les constructions ont dû s'adapter au relief soit en suivant le dénivelé soit en créant des ruptures (décaissement).

L'habitat collectif

Trame parcellaire



Trame bâtie



Aujourd'hui, seuls deux sites de logements collectifs ont vu le jour à Samoreau : la réhabilitation de la ferme haute et un ensemble de hauteur R+2+combles.

Ce dernier s'intègre relativement bien dans le bourg puisqu'il reprend la toiture à deux pentes du bâti traditionnel, une couverture en tuiles et un enduit de teinte proche de celles que l'on peut trouver dans le bourg.

Densité à l'hectare : 46 logements.

4.3. Potentiel des espaces agricoles et forestiers et pression de l'urbanisation

Les espaces agricoles sont très peu nombreux sur la commune et seule une activité subsiste près de l'Île St Aubin. Les boisements en revanche font partie intégrante du paysage. Outre l'aspect paysager et écologique qu'ils portent, ces derniers créent également d'importants points de repère dans les espaces urbains et donnent à ceux-ci une image plus esthétique.

Néanmoins, le contact entre les espaces boisés et les zones urbaines, est soumis à un risque d'édentage des lisières forestières par le bâti (pouvant conduire à une éventuelle fragmentation des boisements) et un manque de transition paysagère.

Les zones urbaines de la vallée de la Seine appellent ainsi à une attention particulière sur la gestion de leurs abords et de leurs contacts les espaces boisés et agricoles qu'elles jouxtent. Le POS de Samoreau avait ainsi protégé de toute urbanisation les zones boisées. Cependant, lors de

l'observation des permis de construire entre 1999 et 2011 nous pouvons observer qu'une exception a été faite et qu'un permis fut accordé dans la zone boisée.



Lisière boisements/habitations

Source : Geoportail

Cette photo illustre le mitage des zones boisées par l'activité résidentielle. La commune doit parvenir à trouver un équilibre entre dynamique de son territoire par le développement de logements et préservation de ses ressources naturelles. Le PLU doit être en mesure de définir le potentiel urbanisable à l'intérieur du bourg. Une attention particulière doit être portée sur ces lisières de forêt afin de ne plus créer de mitage supplémentaire.

La relative concentration des habitations due aux protections paysagères permet à la commune de bénéficier d'entrées de bourg assez perceptibles :

- L'entrée nord-ouest, depuis le pont et la rue Royale
- L'entrée est par la Zone d'Activités sur la rue Royale
- L'entrée sud par la rue de Champagne

La voie de la Liberté signe la délimitation entre Vulaines et Samoreau. Cette limite est largement moins perceptible car l'urbanisation est continue et a la même forme (pavillons). Trois entrées sont notables sur cette frontière :

- La Route d'Hericy
- La rue des Chapeaux
- L'Avenue de la Libération

SYNTHESE

- Pression entre désir de développement communal et de protection des boisements : la distinction entre zones urbaines et naturelles est brutale car l'urbanisation a provoqué un mitage de la forêt. Le PLU se devra de quantifier le potentiel d'urbanisation en sein du bourg.
- Les entrées de villes sont nettes au sud et sur la D210 mais plus floues au nord où l'urbanisation est continue entre Vulaines et Samoreau.
- Le patrimoine urbain et architectural reconnu et identifié atteste de l'ancienne vocation agricole de la commune.
 - ➔ Comment maintenir le caractère villageois traditionnel du centre bourg ?
- Un bourg composé d'un bâti diffus et à l'ambiance aérée, voir même arborée sur les franges avec les boisements
- ➔ Quelle gestion des franges urbaines ? Faut-il définir une limite claire entre espace urbain et espaces naturel et agricole ? Si oui, où ?
 - ➔ Comment limiter l'étalement urbain ?
- ➔ Quel modèle de développement urbain promouvoir qui soit moins consommateur d'espace et qui participe à un aménagement qualitatif des paysages de Samoreau ?
- ➔ Comment concilier la nécessaire compacité de bourg et le désir d'espace, les logements basse consommation et la solvabilité des ménages, la réduction des Gaz à effet de serre et le droit à la mobilité ?

LA GESTION DES RESSOURCES ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1. LA GESTION DES RESSOURCES

1.1 L'eau

1.1.1. Une ressource fragile

L'eau de la Seine en bon état biologique

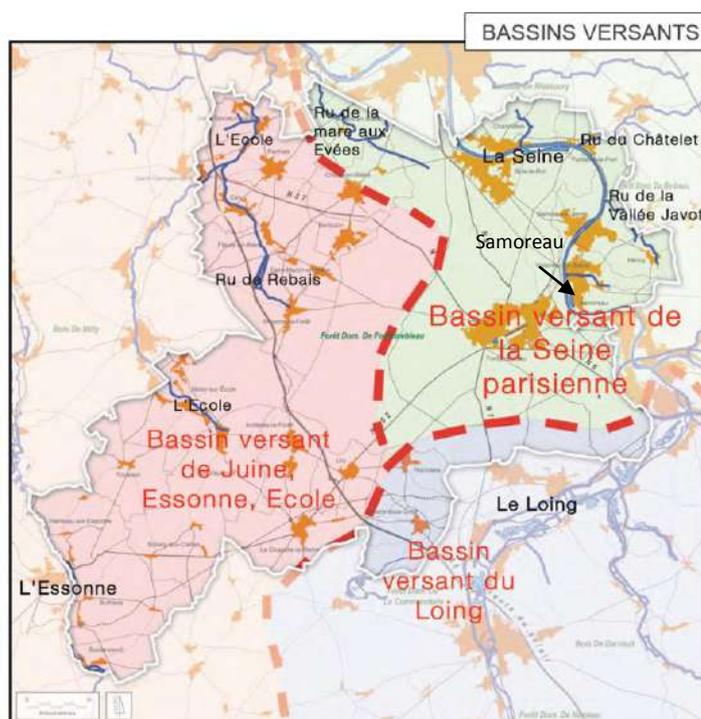
Samoreau fait partie du bassin versant de la Seine parisienne lui-même inscrit dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le SDAGE Seine Normandie 2010 – 2015 a été approuvé le 29 octobre 2009.

L'assainissement des villes, la réduction des substances dangereuses et la biodiversité en sont les cibles prioritaires. Il détaille les solutions (189 dispositions techniques et règlementaires) pour atteindre en 2015 :

- le bon état des eaux sur les 2/3 des cours d'eau et sur 1/3 des eaux souterraines,
- la réduction des rejets de 41 substances dangereuses pour la santé et l'environnement.

Très concrètement, le SDAGE est accompagné d'un programme d'action précis : le programme de mesures (PDM) qui cible à 60% l'assainissement des villes, à 25% les pollutions agricoles et à 5% les pollutions industrielles. 10% seront consacrés à la restauration des rivières et des zones humides. Parmi les mesures « phares », on peut citer le programme de protection volontaire de 500 captages d'eau potable.

Sur le secteur de Samoreau, la qualité de l'eau de la Seine est répertoriée en classe 1b. Ce classement est composé de 6 catégories allant de 1a (très bonne qualité) à 3 (mauvaise qualité). Ce secteur présente alors une bonne qualité hydrobiologique et physico-chimique.



Bassins versants

Source : SCoT de Fontainebleau et de sa région

Cependant, les études plus détaillées sur la qualité physico-chimique sur ce secteur concernant les matières organiques, les matières azotées et les nitrates révèlent une qualité moyenne.

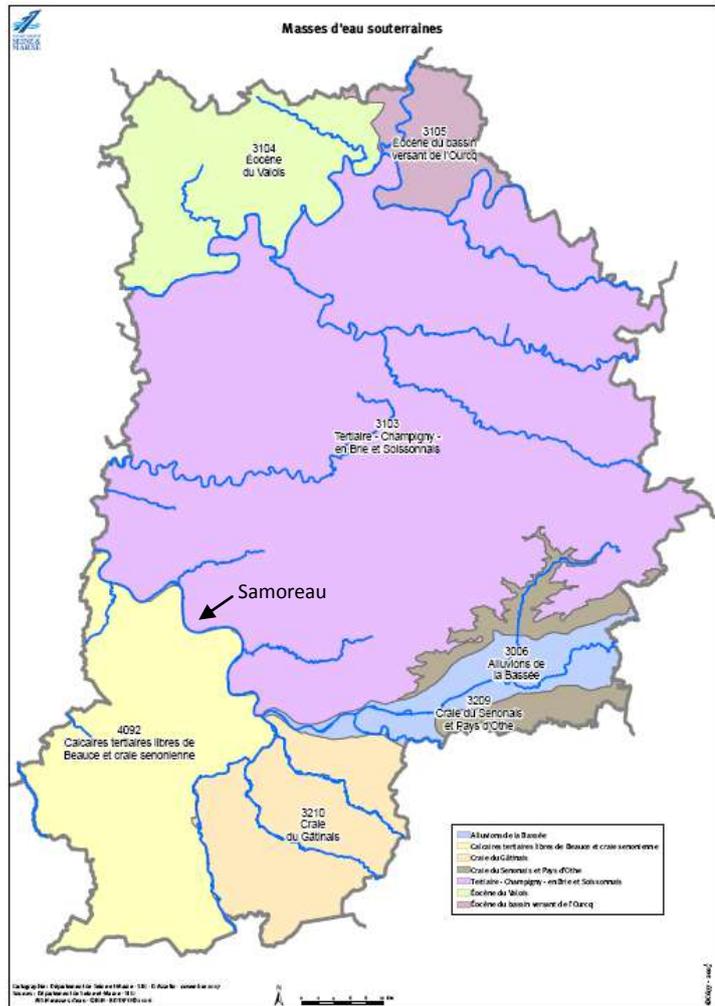
Des eaux souterraines de qualité médiocre

Les « nappes souterraines » sont essentielles pour l'alimentation en eau de la population. Elles sont exploitées pour la consommation humaine (eau potable), l'agriculture (irrigation) et l'industrie (eau industrielle) et certaines activités sportives et de loisirs (golfs, centres d'équitation, etc.). En Seine-et-Marne, elles représentent près de 68% de l'eau potable distribuée.

Samoreau est située dans la nappe phréatique de Champigny-en-Brie et Soissonnais, qui couvre la majeure partie du territoire de Seine et Marne. L'ouest de cette nappe, qui occupe notre secteur d'étude est sensible aux sécheresses, ce qui, couplé aux importants prélèvements peut faire chuter le niveau de la nappe qui a alors du mal à se restaurer même après plusieurs années excédentaires.

Cette nappe alimente en eau potable la quasi-totalité des communes de la Brie ainsi qu'une partie de l'agglomération parisienne. Elle subit une dégradation tant quantitative (baisse régulière des niveaux) que qualitative (nitrates, produits phytosanitaires).

Le prélèvement quotidien moyen en nappe est de 450 000 m³ et la moitié est exportée hors de Seine-et-Marne (Paris et Syndicat des Eaux d'Île de France) pour alimenter 2 millions de franciliens. Ces forts prélèvements induisent des déficits localisés, des indices réels de surexploitation de la nappe des calcaires de Champigny nécessitant régulièrement des restrictions d'usages. Depuis une dizaine d'années et, notamment du fait des pollutions diffuses d'origine agricole, la qualité des ressources en eau s'est fortement dégradée. Quelques stations de captage ont d'ailleurs atteints des teneurs assez élevés en pesticides engendrant des non conformités dans les années 2004 et 2005 comme c'est le cas pour Samoreau.



Masses d'eau souterraines dans le département de Seine-et-Marne

Source : Conseil Général de Seine-et-Marne

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) impose l'atteinte du bon état quantitatif et chimique pour la masse d'eau tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonais pour 2015 mais cette dernière demande à bénéficier d'un objectif dérogatoire fixé actuellement pour 2027 pour le bon état chimique.

L'alimentation en eau potable

Un captage AEP, actuellement en « sommeil », est présent sur la commune de Samoreau et sert à l'alimentation en eau potable des habitants. Ce captage puise dans les nappes souterraines.

Afin de protéger la qualité des eaux, les captages AEP font généralement l'objet d'une déclaration d'utilité publique qui instaure des périmètres de protection :

- *Dans le périmètre de protection immédiat* (abords immédiats du captage), toutes activités autres que celles liées au service d'exploitation des eaux y est interdite.
- *Dans les périmètres de protection rapprochés et éloignés* sont interdits ou réglementés toutes les activités, tous les dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux. Les activités interdites ou réglementées sont précisées par l'arrêté préfectoral de DUP du captage. L'urbanisation n'y est pas généralement pas interdite.

1.1.2. Une maîtrise des rejets

Un assainissement majoritairement collectif

Samoreau possède un réseau d'assainissement collectif excepté dans certaines zones situées à plus de 300 m de la zone agglomérée comme :

- Le château de Montmélian
- Le Pressoir du Roi
- La rue de la Fosse
- Le chemin des Sables
- Deux habitations au sud de la commune dans le secteur « bord de Seine »
- La rue du Bac
- La voie privée au sud de la rue du Bas Samoreau

Soit 29 logements ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Ces logements ont un système d'assainissement à la parcelle. Le zonage de l'assainissement de Samoreau, datant de 2004 prévoit que les nouvelles habitations excentrées devront se référer au réseau d'assainissement non-collectif s'ils possèdent un jardin de plusieurs centaines de mètres-carrés. Ce système, moins onéreux permet d'éviter la création d'un linéaire de réseaux très important.

Deux secteurs restent à assainir à partir d'une légère extension du réseau collectif : la rue du Rocher et le bout de la rue des Hautes Butternes.

Depuis 2002, la communauté de communes de Samoreau, Vulaines et Héricy assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du système d'assainissement des trois communes, des réseaux et de la station d'épuration.

La gestion des eaux pluviales

Le réseau est en séparatif sur une partie du territoire communal et notamment sur :

- La rue du bas Samoreau
- La rue des Danjoux
- La route de Champagne
- La rue du Bois St Maur
- La rue des Coudreaux
- Dans la Zone d'Activités Economiques.

Deux déversoirs d'orages se situent sur la commune. Il s'agit de l'abreuvoir situé près de la Grange aux Dîmes et d'un second déversoir situé au Bas Samoreau / Voie de la Liberté. Ils permettent d'évacuer le trop plein du réseau unitaire lors des pointes exceptionnelles des débits d'orage, vers la Seine, ce qui n'est qu'une solution peu satisfaisante mais couramment utilisée. Ces réseaux unitaires engendrent des fuites d'eaux grises en milieu naturel, délestées par ces déversoirs d'orage lors des averses, et des risques de saturation des réseaux d'assainissement. Ainsi, le zonage de l'assainissement de la commune de Samoreau conseille de ne plus concentrer les eaux de ruissellement dans les réseaux de type unitaire et de privilégier l'infiltration à la parcelle.

Des zones ont été identifiées sur lesquelles une maîtrise du ruissellement doit être réalisée :

- La rue du Bac
- Le chemin des Sables et la rue de la Fosse
- La partie Est de la ZAE

Les équipements

La station d'épuration de Héricy dépollue les eaux usées de Samoreau et de deux autres communes. Mise en service en 1974, et récemment refaite, son mode de fonctionnement est de type biologique par boues activées avec aération prolongée. Les rejets s'effectuent ensuite dans la Seine. Sa capacité en 2010 était de 9 500 équivalent-habitants qui semble être en capacité à traiter les effluents des trois communes concernées au regard du nombre d'habitants (7510 habitants en 2012).

En moyenne sur l'ensemble des bilans précédemment réalisés, les volumes entrant s'élèvent pour l'année 2010 à 481 356 m³, soit un débit journalier de 1 315 m³/J.

A noter que Samoreau dispose d'une nouvelle station d'épuration.

Une étude de 2009 de l'observatoire de l'eau du Conseil Général de Seine et Marne, montre que la station d'épuration communale de Héricy a un bon rendement. L'efficacité épuratoire d'une station est calculée à partir du rendement d'épuration pour chacun des paramètres suivants : matières en suspension (MES), matières oxydables (MO), matières azotées (NK) et matières phosphorées (P). L'étude conclut un très bon fonctionnement de la station concernant l'azote et le phosphore et un bon système d'assainissement.

1.2 Le sous-sol

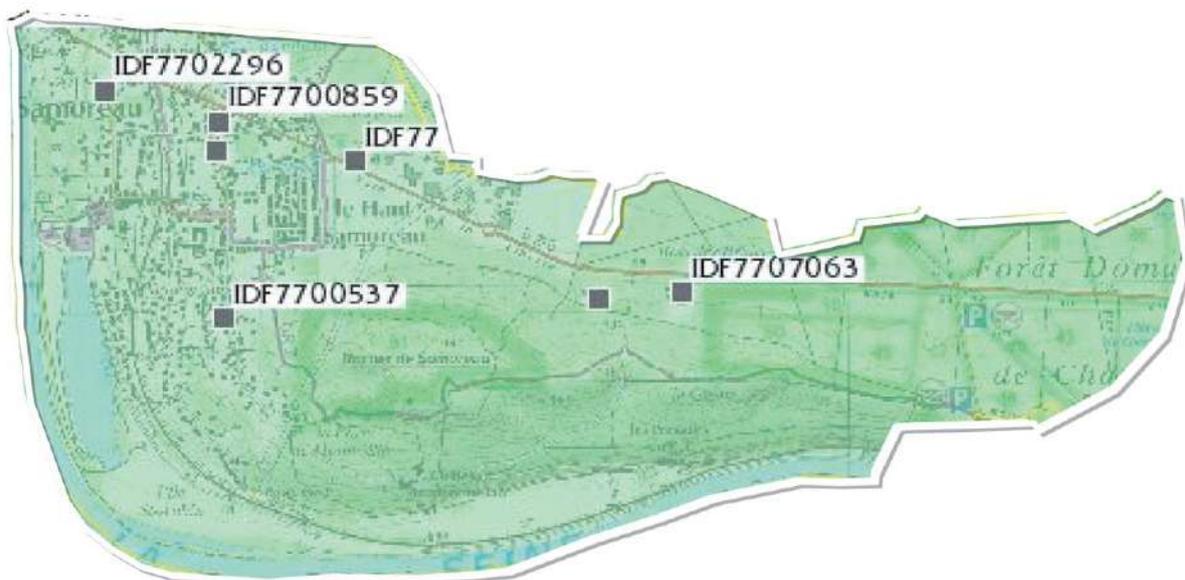
Les sols représentent une ressource non négligeable du territoire, support notamment des activités agricoles et sylvicoles. Le sous-sol de Samoreau a fait l'objet d'activités d'extractions à commencer par l'exploitation de grès. Les formations géologiques du secteur ont également permis la formation de poches d'hydrocarbures qui ont été exploitées. 5 forages ont été réalisés entre 1978 et 1989 mais ils ont été rebouchés depuis. Samoreau est inscrit dans périmètre B de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

Des activités ou des occupations du sol plus récentes peuvent avoir une incidence sur la qualité des sols.

La base de données BASOL permet de connaître les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs à l'échelle de la commune. Le principal objectif de cet inventaire est de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
Robin (Ets)	Atelier mécanique générale	de Haut de Samoreau, rue du et Ancienne Route départementale, chemin dit	Rue Haut de Samoreau (du)	Activité terminée
Teste et Cie (Etablissement R.)	Travail métaux	des Montmélian, 25 rue de	25 Rue Montmélian (de)	Activité terminée
Gardiennage Industriel de la Seine	Dépôt d'hydrocarbures	Pointe, lieu-dit la	Lieu dit Pointe (La)	NR
Generis, ex. SMITOM centre ouest Seine-et-Marnais, ex. SITOM de FONTAINEBLEAU	Plateforme de compostage	de	Lieu dit Nord de la Guette (Le)	En activité
Robin (Ets)	Atelier mécanique générale	de	10 Rue Bois Gasseau (du)	En activité
BARAT (Entreprise)	Construction et réparation	et	Chemin vicinal N°2 et N°1 (entre)	Activité terminée
Gandais	Fabrication céramique	de	Chemin Vulaines (de)	Activité terminée

9 entreprises, dont 3 en activités ont été recensées. Elles sont peu nombreuses mais ces activités de dépôts d'hydrocarbures, de mécanique ou de métaux on pu potentiellement polluer localement le sol et continuer de le polluer malgré la fermeture de l'activité.



Carte des sites BASIAS

Source : BRGM

1.3 L'espace : une ressource non renouvelable

1.3.1 Analyse de la consommation foncière 1999-2009 selon l'IAURIF

L'urbanisation diffuse observée sur la commune de Samoreau s'est faite exclusivement sous la forme pavillonnaire qui est connue pour être un mode de développement fortement consommateur de foncier. La législateur, dans le cadre des lois SRU et du Grenelle de l'Environnement a souhaité faire de la gestion économe de l'espace un objectif fondateur des documents d'urbanisme. Le PLU doit donc justifier d'objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à partir d'une analyse de cette consommation.

L'analyse de la consommation foncière a été établie à partir du bilan des apparitions/disparitions des différentes zones classées selon la carte du Mode d'Occupation du Sol de l'IAURIF entre 1982 et 2008.

Les résultats sont les suivants :

M.O.S	Bilan 1982/2008 (ha)	Bilan 1982/2008 (%)
Bois et forêts	-4,95	-1,63
Parcs et jardins	-10,99	-36,55
Grandes cultures	-24,84	-21,74
Terrains vacants	-1,08	-88,58
Autre Rural	6,21	73,07
Sports (espaces ouverts)	0,88	93,91
Habitat individuel	21,02	31,3
Habitat collectif	0,33	29,08
Activités économiques et industrielles	7,32	327,29
Transports	2,77	19,49
Chantiers	4,38	530,84
TOTAL Commune	565	

Source : IAURIF

Le bilan effectué par l'IAURIF montre plusieurs tendances qui illustrent bien l'évolution de l'occupation du sol, et à travers cette évolution certains phénomènes.

- Une consommation très légère des bois et forêts (-1,63%) : il peut s'agir des constructions liées au traitement des déchets, situées au cœur de la forêt domaniale de Champagne-Sur-Seine.
- Une disparition assez importante des grandes cultures (-21,74%) : l'activité agricole de Samoreau a suivi la tendance nationale à l'effacement progressif de ces zones réservées. Aujourd'hui, il n'y a plus aucun exploitant agricole sur la commune. C'est la nouvelle zone d'activité (NAX) qui est en majorité à l'origine de cette disparition progressive des zones agricoles. Nous remarquons donc d'un autre côté la forte augmentation des surfaces affectées aux activités économiques et commerciales (327,29%).
- Une consommation importante des parcs et jardins (-36,55%), ce qui montre que certaines dents creuses au sein du tissu urbanisé ont changé de vocation pendant cette période.
- Une régression de la part des terrains vacants (-88,58%). Un grand nombre de terrains vacants ont fait l'objet d'une urbanisation récente (NAb, NAc, NAd). Ceci est à mettre en parallèle avec l'apparition importante du nombre d'habitations individuelles (31,3%) et d'habitations collectives (29,08%).
- Une augmentation des espaces ouverts à vocation sportive (93,91%). La commune n'était auparavant pas équipée dans ce domaine (augmentation de 0,88 ha : terrain de basket, court de tennis).
- Transports (19,49%) : aménagement de la voirie (élargissement de la route départementale).

1.3.2 Analyse de la consommation foncière 1999-2011 selon les permis de construire

Une autre analyse de la consommation foncière a été réalisée sur la base des permis de construire délivrés par la commune de Samoreau entre 1999 et 2011.

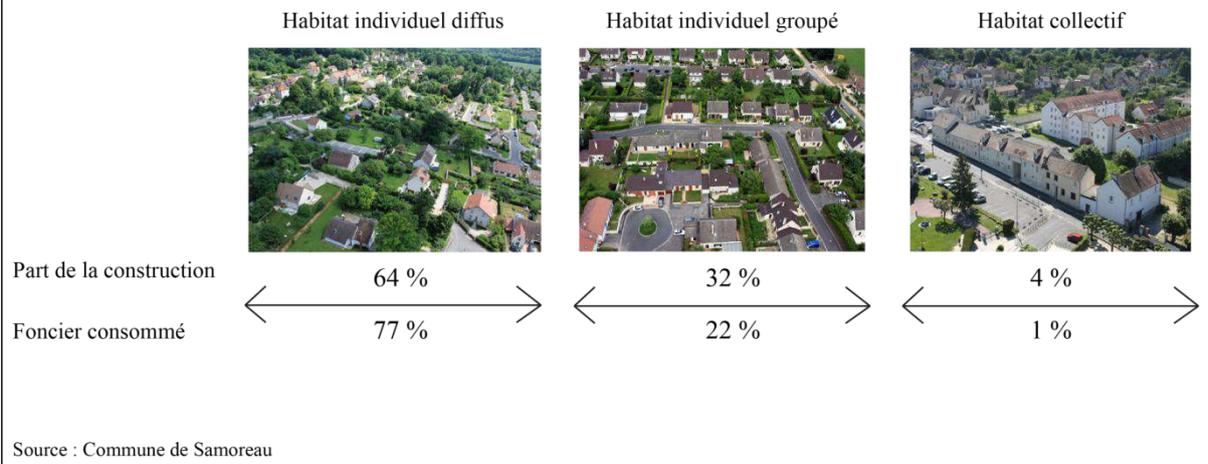
Permis de construire délivrés entre 1999 et 2011				
Année	Type d'habitation construite			Nbr lgts/hab.coll
	Habitat ind diffus	Habitat ind groupée	Habitat collectif	
1999	4	6	0	
2000	8	5	0	
2001	9	0	0	
2002	4	5	0	
2003	11	1	0	
2004	6	12	0	
2005	8	5	0	
2006	8	0	0	
2007	4	0	0	
2008	5	0	3	2x7 logements
				1x2 logements
2009	3	0	1	1x4 logements
2010	4	0	0	
2011	4	5	1	1x5 logements
Total par type	78	39	5	
<i>nombre de logements</i>	<i>78</i>	<i>39</i>	<i>25</i>	
Total				122
Part de la construction part type (%)	63,9	32,0	4,1	
Estimation foncier consommé (ha)	11,1	3,3	0,1	
Total (ha)				14,5
Part du foncier par type (%)	76,9	22,4	0,7	

Source : Commune de Samoreau – Permis de construire entre 1999 et 2011

L'habitat individuel diffus (maison individuelle sans procédure) représente la majorité des constructions neuves cette dernière décennie (64% environ). Il s'agit de pavillons individuels en lot libre, implantés en règle générale au centre de leur parcelle. L'habitat individuel groupé est constitué par des pavillons issus de la vente de lots (procédure de lotissement). Les lotissements représentent 22,4% des constructions neuves sur cette même période. Enfin, l'habitat collectif ne représente que 5 permis de construire pour un total de 25 logements. Les permis de construire des ces dernières ont été délivrés entre 2008 et 2011. La quasi-totalité des constructions sur Samoreau a été réalisée par extensions urbaines de faible densité (entre 5 et 10 logements par hectare). Afin d'apprécier au mieux la consommation foncière du territoire communal induite par les différents types de construction, nous proposons 3 niveaux de densité observés sur le territoire communal :

- Habitat individuel diffus : 5 à 10 logements par hectare,
- Habitat individuel groupé (lotissements) : 10 à 15 logements par hectare,
- Habitat collectif : 30 à 50 logements par hectare.

**Incidence de la construction de logements neufs
sur la consommation du foncier
(Base des permis de construire 1999-2011)**



La commune de Samoreau, comme un grand nombre de communes du département, est donc principalement constituée d'un habitat individuel diffus. Nous remarquerons un effort de la part de la commune en faveur du logement collectif au cours des trois dernières années. La forte représentativité de l'habitat individuel diffus offre théoriquement de nombreuses possibilités de division parcellaire qui peuvent participer à une densification du tissu urbain.

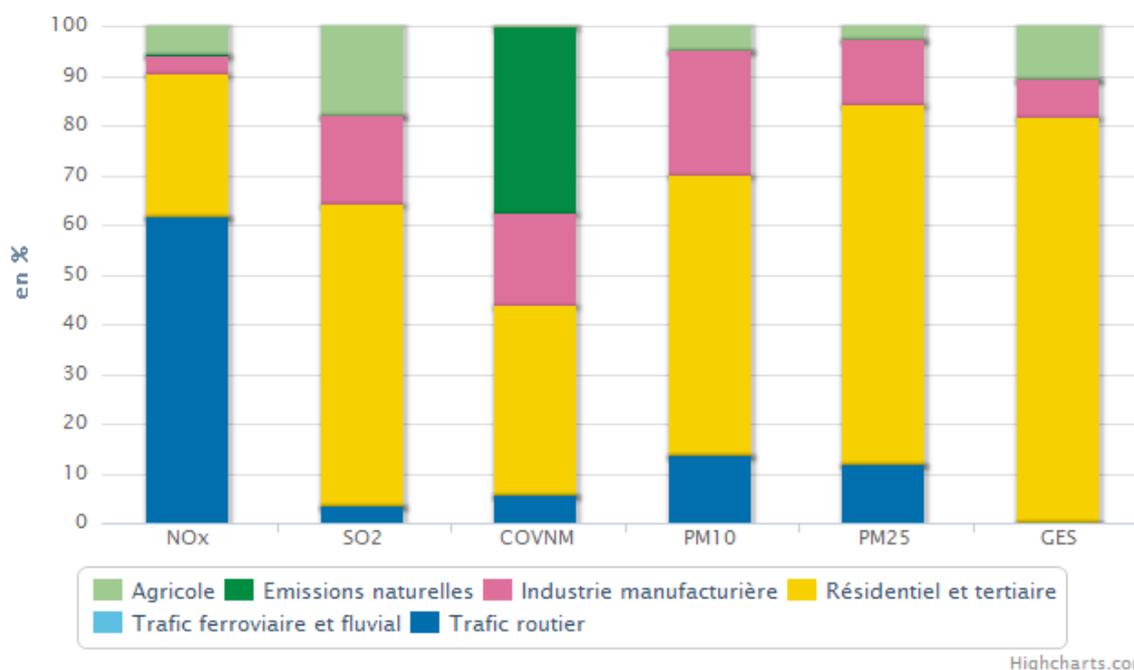
1.4 L'air

Bilan des émissions annuelles pour la commune de Samoreau. (Estimations faites en 2010 pour l'année 2007).

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	13 t	2 t	37 t	5 t	4 t	4491 kt

Source : AirParif

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Samoreau. (Estimations faites en 2010 pour l'année 2007)



Source : AirParif

A Samoreau, le secteur résidentiel est le principal responsable des émissions de polluants, hormis pour l'oxyde d'azote (NOx), émis à 61,51% par le trafic routier. En effet, la commune est essentiellement résidentielle et ne présente pas d'axe routier fort.

L'absence de grandes infrastructures de transports support d'un trafic intense, la proximité avec l'un des plus grands poumons verts d'Ile de France (forêt de Fontainebleau) permet à la commune de bénéficier d'une relative bonne qualité de l'air.

1.5 L'énergie

L'élaboration du PLU est une opportunité pour mener une réflexion globale sur la gestion du développement urbain permettant de répondre aux objectifs de développement durable. Deux axes peuvent être proposés :

1.5.1 L'amélioration de l'habitat

Le bâtiment représente aujourd'hui en France plus de 40% de la consommation d'énergie, essentiellement d'un point de vue quantitatif pour des usages liés à la chaleur : chauffage, climatisation et eau chaude sanitaire, plus cuisson. Les niveaux de consommation, très liés aux choix de construction et d'équipement des bâtiments ont une très forte inertie et le renouvellement du parc est extrêmement lent avec à peine 1% de nouvelles constructions chaque année.

Type de combustibles des logements de Samoreau en 2008

Type de combustible	Nombre de logements
Réseau de chaleur urbain	0
Gaz	475
Fioul	94
Electricité	266
Gaz en bouteille	13
Autre	36
TOTAL	884

Source : INSEE

54% des ménages Samoréens se chauffaient au gaz en 2008 contre 30% à l'électrique. Cette haute prévalence du gaz explique l'importance du secteur résidentiel dans les émissions totales de GES de la commune. En effet, le gaz émet environ 60 à 97 g de GES par MJ (milligrammes de particules par mégajoule produite) contre 4 à 8 pour le chauffage électrique ou la géothermie.

De plus, la consommation énergétique des ménages pour le chauffage peut être importante compte tenu de la taille moyenne des logements (environ 100 m²), du type (logements individuels) et de la densité observée (9 logements à l'hectare). A surface égale, un logement individuel isolé consomme environ 30% de plus qu'un logement collectif. De plus, les émissions de CO₂ varient du simple au double entre une densité de 40 à 70 logements par hectare.

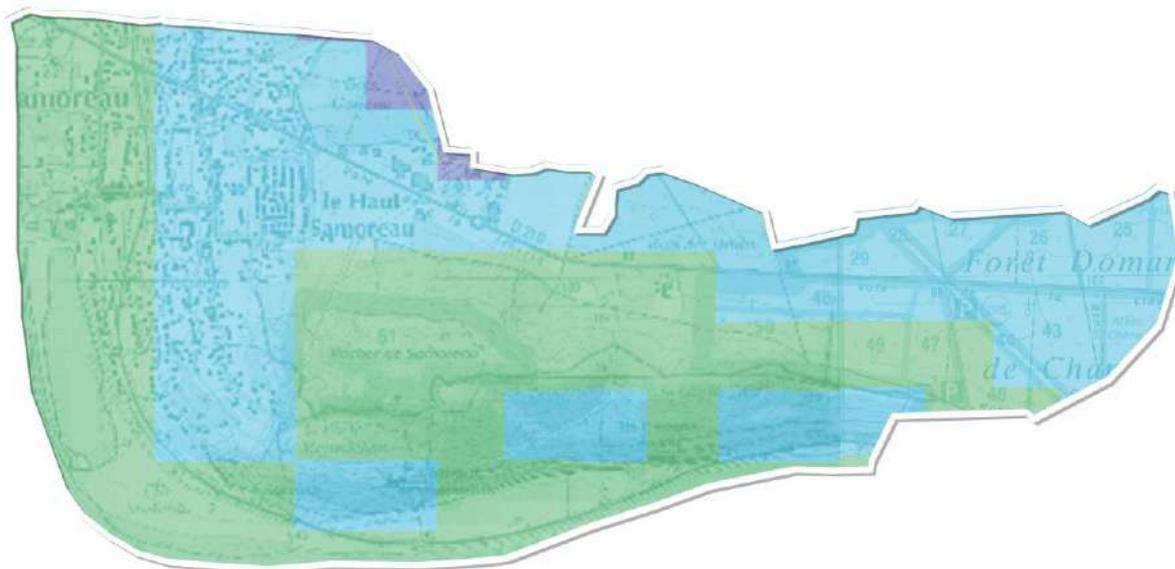
Cette haute facture énergétique n'entraîne probablement pas de problèmes de précarité énergétique compte tenu des revenus élevés des Samoréens. Cependant, compte tenu de la pollution qu'induit ce type de chauffage, ainsi que l'épuisement programmé des ressources fossiles, Samoreau pourrait se tourner vers d'autres types d'alimentation énergétique. 36 logements en 2008 étaient d'ailleurs chauffés par ces modes d'énergies renouvelables.

1.5.2 La mise en place d'énergies renouvelables au regard du potentiel existant

La géothermie

La France se situe au 3ème rang européen en termes de capacité géothermique installée. Le Grenelle de l'Environnement prévoit que la géothermie contribuera en 2020 au mix énergétique français à hauteur de plus de 1,3 million de tonnes équivalent pétrole. Le bassin Parisien possède un des gisements géothermiques des plus forts de France avec des aquifères profonds.

La France a joué un rôle de pionnier dans le développement de la géothermie avec la valorisation du Bassin parisien (aquifère du Dogger) qui présente la plus grande densité au monde d'opérations de géothermie basse énergie en fonctionnement. Sur l'ensemble de son sous-sol, le pays recèle un potentiel géothermique très important, dont seule une infime partie est aujourd'hui exploitée. Le potentiel géothermique à Samoreau est estimé à moyen et fort (cf. carte ci-après).



L'énergie éolienne

D'après l'atlas national du potentiel éolien, le gisement éolien est moyen à fort sur Samoreau, excepté sur la vallée où il est très faible.

L'Île de France, peu développée en énergie éolienne verra cependant en mars 2013 5 éoliennes s'implanter sur son territoire. Elles culmineront à 145 m de hauteur et produiront l'électricité nécessaire à 20300 habitants par an. Située à 70 km de Samoreau en Seine-et-Marne, elles pourraient être bientôt installées dans le village de Chalautre-la-Grande. Ce parc, qui aura une puissance de 10 MW, permettra d'éviter le rejet 7320 t de CO2 dans l'air par an.

L'énergie solaire

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/m² en Ile-de-France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France.

L'Île-de-France présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France. Les conditions d'ensoleillement à Samoreau permettent d'envisager la mise en place de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

Eau :

- L'eau de la Seine est de bonne qualité biologique
- La nappe souterraine de Champigny-en-Brie est sujette aux sécheresses et aux pollutions
- La majorité des zones urbanisées de la commune sont raccordées à l'assainissement collectif, mais une partie du territoire communal ne bénéficie pas d'un réseau séparatif permettant de traiter les eaux pluviales sources potentielles de pollutions des eaux.
- La station d'épuration de Héricy en bonne capacité pour traiter les effluents

Sous-sol :

- Une exploitation ancienne des richesses du sous-sol de la commune dans le cadre de carrières de Grès
- Malgré quelques activités potentiellement polluantes, le sol est de bonne qualité

Air :

- Bonne qualité de l'air constatée car éloignée des principales sources de pollutions (infrastructures de transports routiers notamment) et à proximité d'un poumon vert (Forêt de Fontainebleau)

Espace :

- 14.5 ha d'espace consommée par le développement résidentiel en 10 ans
- L'habitat individuel représente la majorité des constructions neuves (96% entre 1999 et 2011) qui est un modèle de développement urbain fortement consommateur d'espace
- 64% des constructions neuves ont une faible densité (de 5 à 10 logements à l'hectare)

Energie :

- 54% des samoréens se chauffent au gaz, une source d'énergie émettrice de Gaz à Effet de Serre
- Des potentiels en énergie renouvelable existent sur le territoire communal et notamment en géothermie

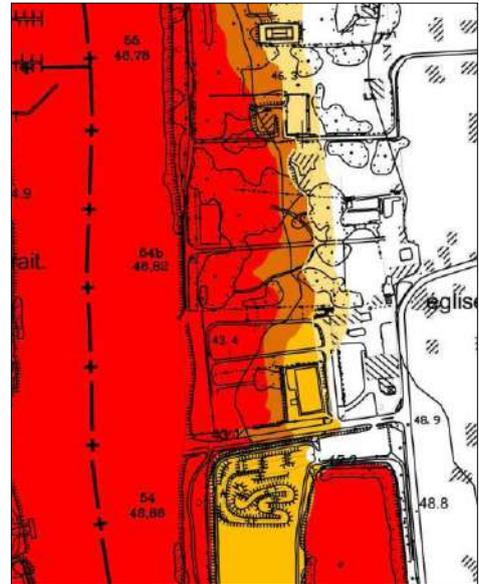
2. LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

2.1 Les risques naturels

2.1.1 Le risque inondation

Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine** a été approuvé par arrêté préfectoral DAE 1 URB n° 98-058 du 20 mai 1998. Le présent plan a pour objet la prévention du risque d'inondation fluviale lié aux crues de la Seine sur les communes de Samoreau, Avon, Vulaines-sur-Seine, Samoie-sur-Seine, Héricy, Fontaine-le-Port, Fontainebleau, Chartrettes, Bois-le-Roi, Livry-sur-Seine, La Rochette, Vaux-le-Pénil, Melun, Boissettes, Le Mée-sur-Seine, Dammarie-les-Lys, Boissise-le-Roi, Boissise-la-Bertrand, Saint-Fargeau-Ponthierry, Seine-Port et Nandy. Son établissement a été prescrit par l'arrêté préfectoral.

Zonage PPRI, nord de Samoreau



LES ZONES "ROUGE" (rouge, marron, jaune foncé, jaune clair) : ce sont les champs d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle pour laquelle les objectifs sont, du fait de son faible degré d'équipement, d'urbanisation et d'occupation la limitation d'implantations humaines permanentes, la limitation des biens exposés, la préservation du champ d'inondation et la conservation des capacités d'écoulement des crues. Généralement, dans ces zones, afin de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, toute extension de l'urbanisation est exclue.

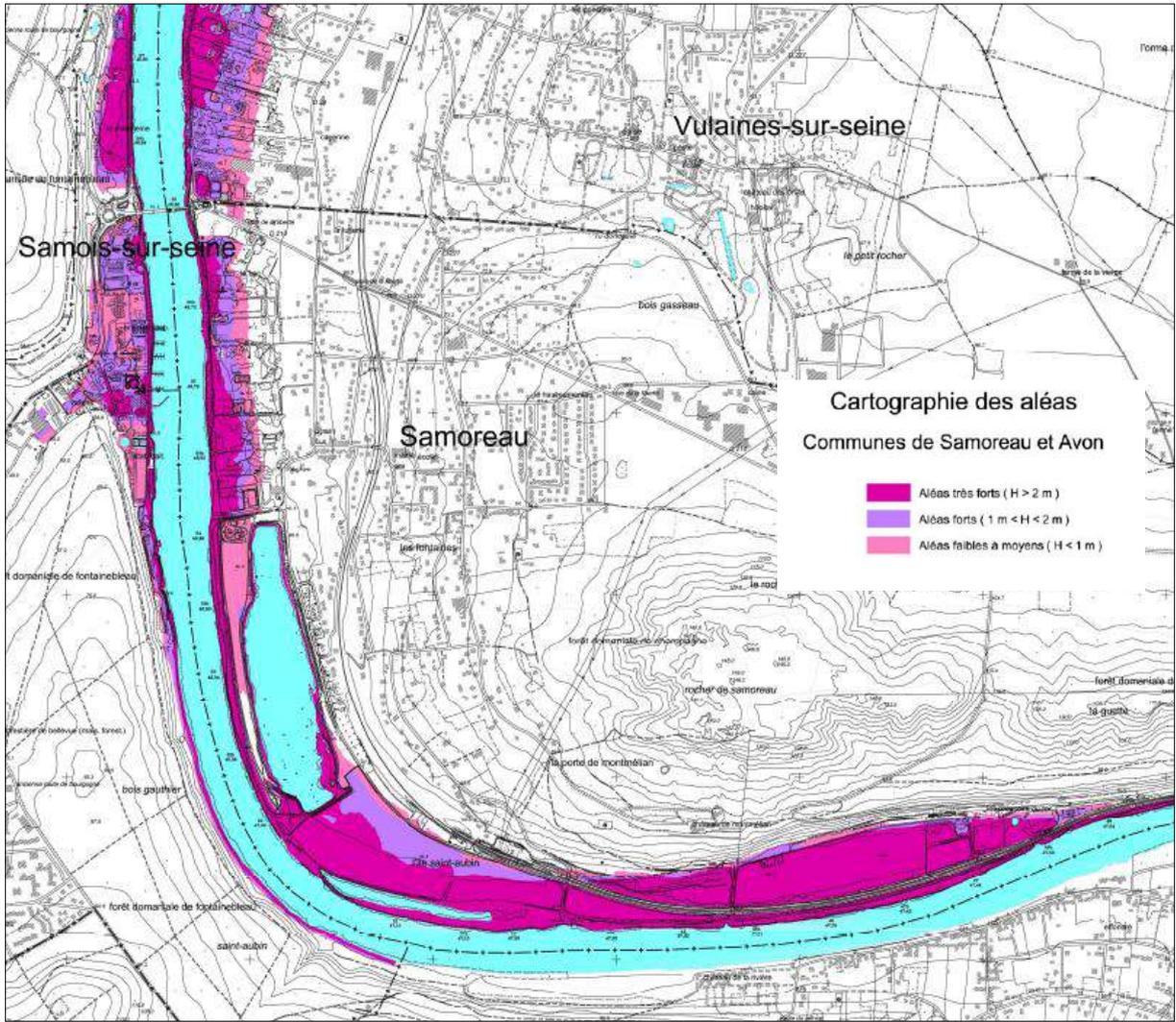
La carte ci-dessous représente les risques d'inondation qui pourraient être engendrés par une forte crue de la Seine. Le zonage du PPRI indique que Samoreau reste soumis à un risque d'inondation principalement sur les secteurs situés en bord de Seine. Le secteur au nord de l'Île St Aubin est en zone inondable. Elle n'est pas ouverte à la constructibilité et correspond aux jardins des villas de bord de Seine. L'Église, de grandes demeures, le camping, ainsi qu'un élément du patrimoine de la ville, la Grange aux Dîmes peuvent être aussi menacés.

Catastrophes naturelles précédemment produites sur la commune :

Inondations, coulées de boue :

- du 8 au 10 avril 1983
- du 25 au 29 décembre 1999

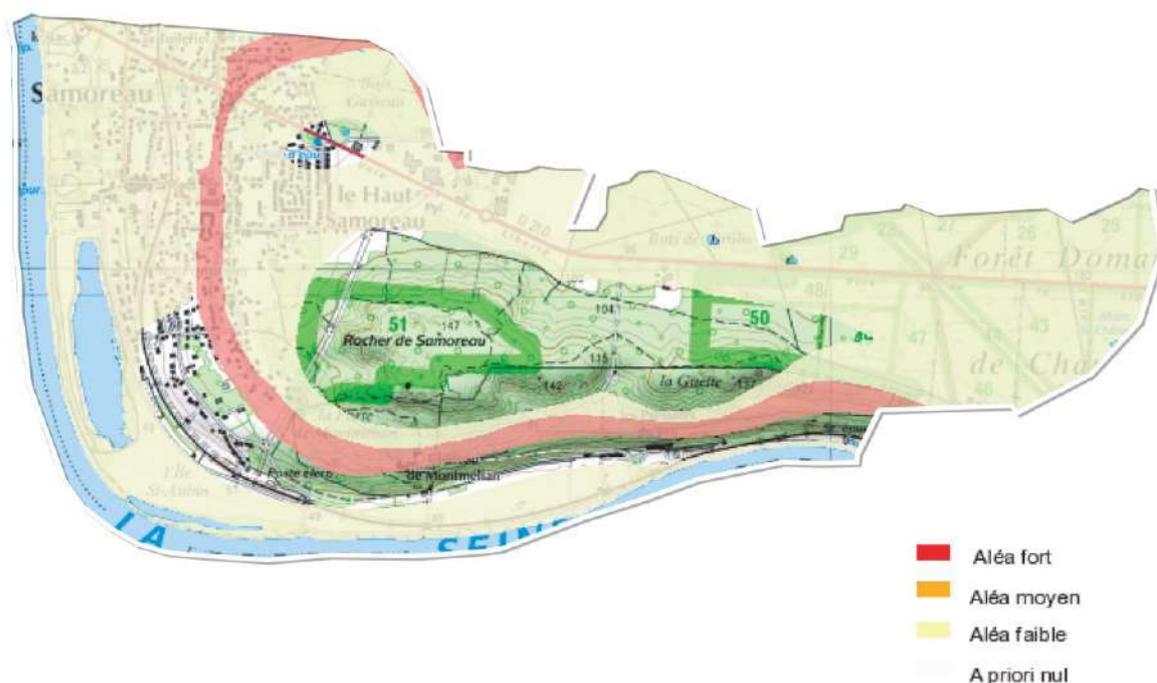
Aléas de la commune de Samoreau



Source : PPRI

2.1.2 Le risque retrait/gonflement d'argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. Les enjeux particulièrement menacés sont les bâtiments à fondations superficielles, qui peuvent subir des dommages importants.



Mesures des aléas du risque retrait/gonflement des argiles sur la commune

Source : BRGM

Ainsi, les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise,
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

C'est pourquoi Samoreau, dont le parc est composé à près de 90% par des maisons individuelles est fortement concerné par cet aléa. La carte ci-dessus indique que l'aléa le plus fort se situe surtout sur les secteurs suivants :

- Les Pressoirs du Roi
- Le Château de Montmélian,
- La rue de Montmélian,
- La partie Est de la rue Grande,
- La rue du Haut Samoreau
- Les rues des Hautes et Basses Butternes.

Un PPR a été prescrit le 11 juillet 2001.

La prise en compte de ce phénomène à l'échelle communale ou de la parcelle peut entraîner des limitations à construire dans les cas les plus sévères. Le plus souvent, des mesures constructives spécifiques (fondation, consolidation de sol) suffisent à neutraliser ce type d'aléa.

Catastrophe naturelles précédemment produites :

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- du 1 mai 1989 au 30 septembre 1993
- du 1 octobre 1993 au 31 décembre 1997

2.2 Les risques technologiques

Le risque TMD (Transport de Matières Dangereuses) est présent. Il concerne les axes routiers, ferroviaires, fluviaux ainsi que toutes les infrastructures linéaires de transport de gaz ou d'hydrocarbures passant sur le territoire. Ces risques sont à prendre en compte.

Les risques sont consécutifs à d'éventuels accidents se produisant lors des transports de matières dangereuses. Samoreau présente de nombreuses infrastructures sur lesquelles peut se produire ce genre d'accident (la voie ferrée, la Seine, la RD 210 mais aussi la RD 39). Ici ces risques n'engendrent pas de contraintes fortes à l'égard de l'urbanisation, mais appellent à une gestion cohérente de la planification communale afin de ne pas renforcer sans maîtrise l'augmentation de ses risques ou la vulnérabilité des populations.

2.3 Les nuisances

2.3.1 Le bruit

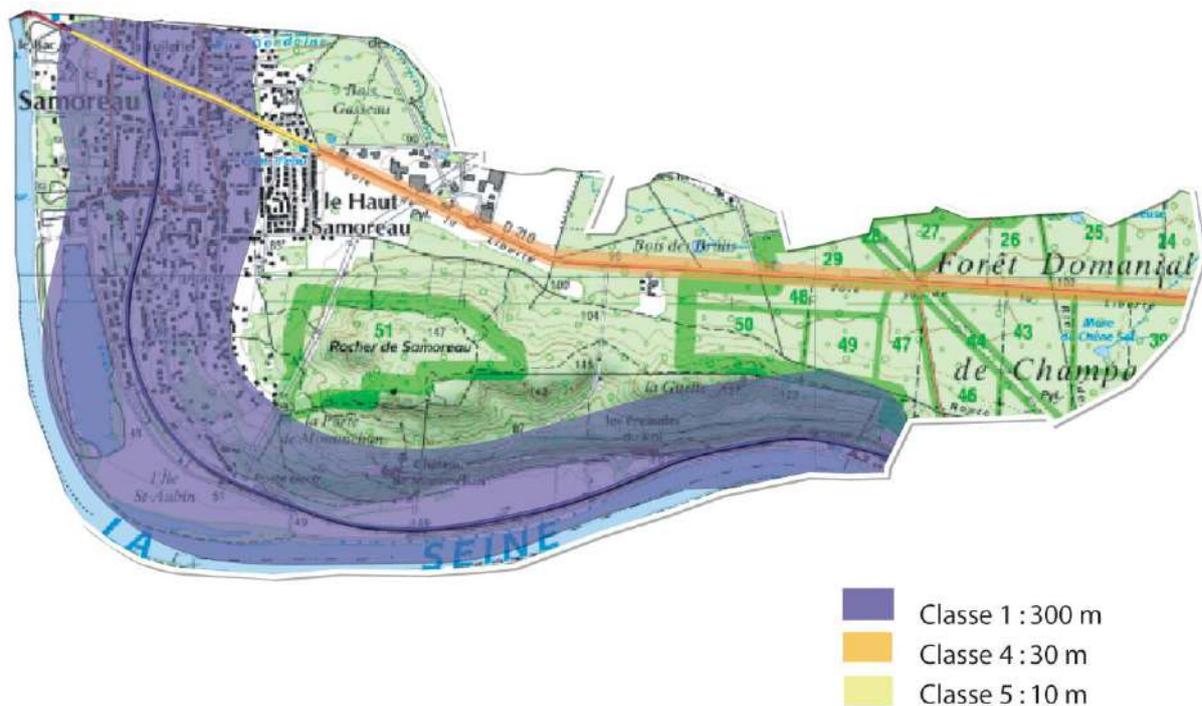
La problématique "bruit" est essentiellement liée aux trafics routiers et ferroviaires. Les nuisances sonores sont plus importantes au sein des zones urbaines de la commune et aux abords des grandes infrastructures. Elles sont également présentes dans les zones forestières et peuvent y induire des tensions entre les différentes fonctions portées par les espaces boisés (activités récréatives et de

loisirs, « nature » à proprement parler, etc.). Il convient donc que le PLU prenne en compte ces éléments dans le cadre de ses futurs projets d'aménagement.

La DDT 77 a répertorié deux infrastructures de transport terrestre sources de nuisances sur Samoreau :

- La RD210
- La ligne SNCF. La fréquence des trains (2 trains par heure environ, ne circulant pas la nuit) permet de minimiser toutefois les nuisances pour les habitants.

Le classement sonore des transports terrestres constitue, dans ce cadre, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons. Il concerne le réseau routier et le réseau SNCF. Des secteurs, dits « affectés par le bruit », sont déterminés de part et d'autre des infrastructures classées ; leur profondeur varie de 10 à 300 m selon la catégorie sonore. Ainsi le tronçon ouest est de la RD 210 classé en catégorie 5 et le tronçon est en catégorie 4. La voie ferrée est classée en catégorie 1.



Nuisances sonores engendrées par les infrastructures terrestres

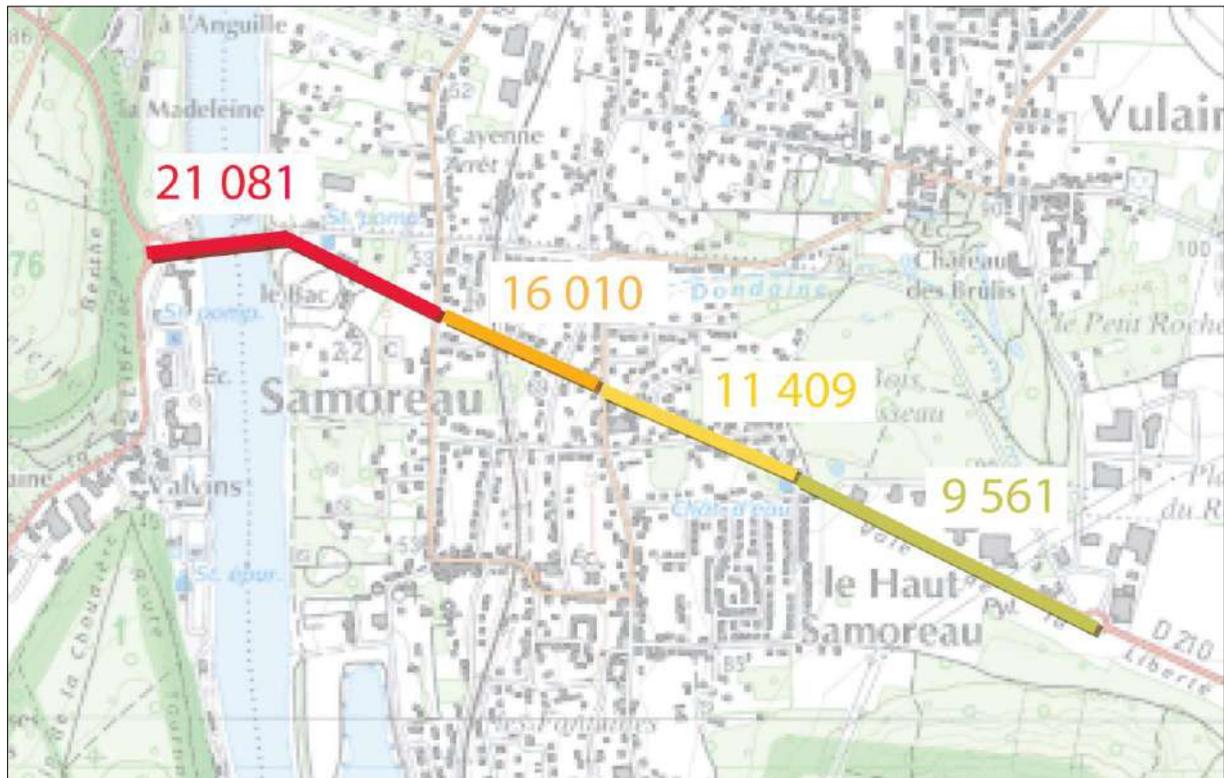
Source : DDT 77

Le classement aboutit à la détermination de secteurs, de part et d'autre de la voie, où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire.

Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas les 45dB au maximum.

Le niveau sonore peut être mis en parallèle au regard du trafic constaté. Des flux ont été quantifiés sur la RD210 en 2008 pendant 7 jours.

Comptages routiers sur la D210 à Samoreau – 2008



Source : commune de Samoreau

On note une différence de flux au droit du pont de Valvins depuis Fontainebleau et après la desserte de la ZAE communale avant d'atteindre la forêt de Brie. La RD 210 porte le trafic d'une partie des samoréens souhaitant accéder aux voies rapides (A5, A6).

De source communale, la RD 227 et la RD 39 sont aussi des sources de nuisances sonores tout comme le STEP de Fontainebleau situé sur la rive gauche de la Seine, face à Samoreau.

2.3.2 La gestion des déchets

Les ordures ménagères de la commune sont traitées par le SMITOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères) / Centre Ouest Seine-et-Marnais). Ce dernier assure la compétence traitement des ordures ménagères pour 67 communes (300 000 habitants).

La collecte est en revanche assurée par le SMICTOM de la région de Fontainebleau. Ce syndicat regroupe 22 communes soit 85 255 habitants et 40 215 logements. La collecte à Samoreau se fait au porte à porte, les mercredis pour les ordures ménagères les jeudis pour les emballages et le verre. Les encombrants sont collectés tous les trois mois.

Cette collecte sélective et au porte à porte est généralement la solution la plus efficace pour encourager les habitants à trier leurs déchets en comparaison avec les points d'apports volontaire qui nécessitent une réelle volonté du citoyen de faire le tri de ses ordures.

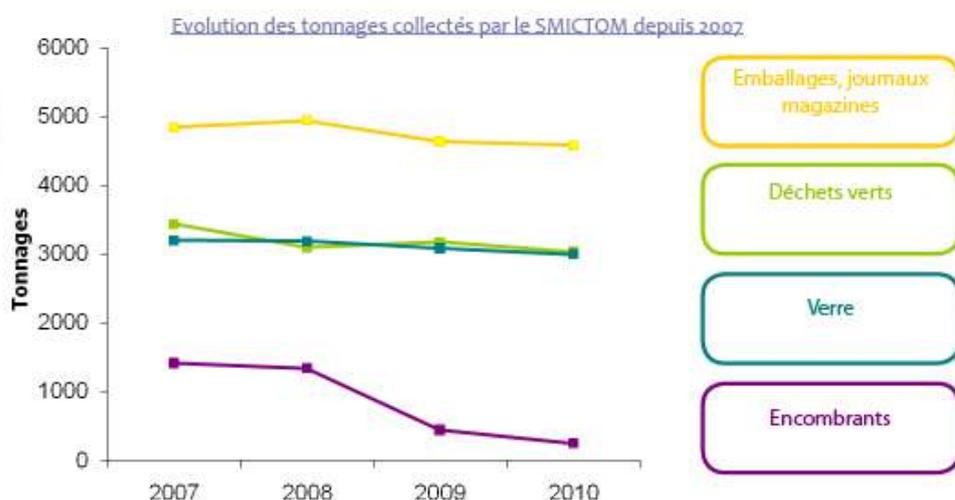
Performance de collecte en kg/hab/an

	SMICTOM 2010	Seine et Marne 2008	Ile de France 2008
Ordures ménagères	265.91	311	324
Emballages	53.45	41	35
Verre	34.97	24	21
Déchets verts	35.37	30	19
Encombrants (hors déchetterie)	2.92	20	27.1
TOTAL	392.62	426	426.10

Source : Rapport annuel du SMICTOM - 2010

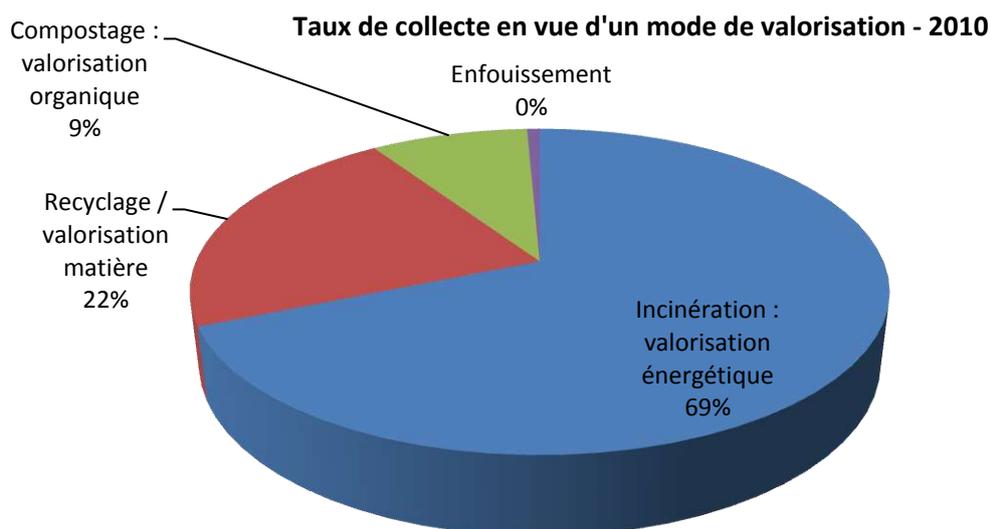
Les performances atteintes sur le territoire du SMICTOM sont bonnes :

- La production d'ordures ménagères est moins élevée que la moyenne francilienne
- Concernant les emballages, le verre et les déchets verts, les performances par habitants dépassent significativement les performances moyennes d'Ile de France.



Source : Rapport annuel du SMICTOM – 2010

Depuis 2007, l'ensemble des tonnages de déchets est en légère baisse. Cette tendance peut s'expliquer par une conjoncture économique ayant eu une conséquence sur le mode de vie des habitants en tant que consommateurs.



Source : Rapport annuel du SMICTOM – 2010

En 2010, 99,3% des déchets collectés par le SMICTOM ont été orientés vers une filière de valorisation. Les textiles sont aussi valorisés : sur le territoire du SMICTOM en 2010, 94 tonnes de vêtements ont été valorisés dont 6,7 tonnes en provenance de Samoreau.

Deux équipements intercommunaux sur le territoire

La plate-forme de compostage de Samoreau, mise en service depuis 2005 occupe une surface de 7410 m² et a une capacité de traitement de 10 000 tonnes de déchets verts par an. Ces déchets verts permettront la création de compost réparti aux 3/4 pour l'agriculture et à 1/4 pour les services techniques des villes et des entreprises spécialisées.

Cette plate-forme de compostage vient compléter la plate-forme de Cesson. La commune de Réau devrait accueillir en 2013, une plateforme de compostage des déchets verts d'une capacité de 30 à 35 000 tonnes, une déchèterie pour desservir les habitants du secteur et un quai de transfert. La plateforme de Cesson sera fermée dès la mise en service de celle de Réau.

En 2009, les déchets verts étaient estimés à 40 900 tonnes pour toute la Seine et Marne. Les deux plateformes sont alors suffisantes pour gérer le secteur centre-ouest dont elles s'occupent et permettent même de prévoir une évolution de la collecte des déchets verts. La plate-forme de Samoreau a accueilli 8 773 tonnes de déchets en 2011.

Un quai de transfert d'une capacité de 35 000 tonnes est également présent sur la commune. Ce site accueille les déchets issus du SMICTOM de la région de Fontainebleau. Les emballages ménagers, le verre et les journaux magazines et les ordures ménagères résiduelles y transitent. Ceci permet une limitation du nombre de camions en circulation donc moins de pollution et des coûts de transport réduits par rapport à ceux effectués par une benne de collecte. Ces installations permettent de charger le contenu des camions de collecte dans des camions de plus grande capacité qui sont orientés vers des équipements de tri ou de traitements de déchets éloignés des lieux de collecte.

En 2011, le quai a accueilli 24 173 tonnes d'ordures ménagères, 4 585 tonnes d'emballages ménagers et 2 956 tonnes de verre soit 31 714 tonnes de déchets.

Déchetterie et encombrants

La déchetterie dont dépendent les samoréens est à Vulaines. Elle recueille les déchets de 6 communes. En 2010, elle a collecté 4 472 tonnes de déchets.

Le dépôt d'encombrant se fait à Vaulx le Penil ou lors des passages du SMICTOM à Samoreau tous les trois mois.

Des documents de planification de la gestion des déchets

Dans le département la gestion des déchets s'organise autour d'un cadre d'actions planifiées notamment par le Plan de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA adopté le 04 février 2004).

Actuellement, les principaux objectifs du PDEDMA sont :

- De stabiliser la production de déchets par habitant (objectif atteint ces dernières années : entre 2002 et 2005, on a même assisté à une légère diminution).
- De développer la collecte sélective et de favoriser le recyclage.

La Région Ile-de-France a adopté le 26 novembre 2009 le PREDMA (Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés). Elle a quantifié certains objectifs à atteindre à deux horizons : 2014 puis 2019 :

- Baisser de 25, puis de 50 kg le ratio de déchets ménagers par an et par habitant par rapport au taux régional de 2005
- Atteindre au taux de recyclage de 60% en 2014 puis de 75% en 2019
- Atteindre au taux de valorisation des gravats et des déchets dangereux de 23 puis 25% en 2019
- Atteindre un ratio de 8kg de DEEE en 2014 puis 10kg en 2019.

Risques :

- Des contraintes réglementaires fortes dans le cadre de la gestion du risque inondation (PPRI approuvé)
- Le territoire communal est concerné par les risques de mouvement de terrain liés aux retraits/gonflements d'argiles qui engendrent des prises en compte nécessaires pour l'aménagement du territoire et la mise aux normes des habitations (PPRI prescrit).
- Les risques de feux de forêt sont aussi présents de par la forte présence forestière.
- Le passage de plusieurs infrastructures de transports (ferrée, fluvial, terrestre) engendre des risques liés aux Transports de Matière Dangereuse

Nuisances :

- Les principales nuisances recensées sont liées au bruit des infrastructures terrestres (en particulier la voie ferrée et la RD 210).
- Deux équipements liés aux déchets sont présent sur le territoire communal. Le quai de transfert semble légèrement sous-dimensionné au regard du volume moyen de déchets produits à l'échelle du département.
- La production de déchet par habitant tend à se stabiliser, voire diminuer. En outre, la part du tri augmente, avec une valorisation importante de certains déchets (notamment le textile)

ACTIVITES ECONOMIQUES ET DEPLACEMENTS

1. LES EQUIPEMENTS

1.1 Une offre généreuse d'équipements en direction de l'enfance et de la petite enfance

La petite enfance gérée au niveau communal

Le centre de loisirs remplit parmi d'autres fonctions celle de garderie, dont l'effectif actuel varie de 20 à 40 enfants environ. Il y a 20 assistantes maternelles à Samoreau, mais pas de Relais Assistante Maternelle.

La commune de Samoreau dispose d'une école maternelle et d'une école primaire. L'école maternelle compte 3 classes (une par section) avec un effectif total de 69 élèves (moyenne de 23 élèves par classe). Toute proche, l'école primaire compte 6 classes pour un effectif de 145 élèves (moyenne de 24 élèves par classe). Le restaurant scolaire est lui aussi situé dans les mêmes locaux et accueille en moyenne 90 élèves par jour.

Le centre de loisirs de Samoreau, situé Chemin de l'Abreuvoir, bénéficie d'un cadre idéal : proximité des berges de la Seine, du parc Saint-Aubin et du centre-bourg. Il accueille en moyenne 30 à 80 enfants chaque jour de son ouverture. Le centre de loisirs est ouvert les mercredis, les petites vacances scolaires, au mois de juillet et d'août de 7h30 à 18h30.

Les établissements scolaires secondaires de proximité

Les enfants samoréens en âge d'être scolarisé se rendent aux collèges et lycées de Fontainebleau. Le collège Lucien Cezard et le lycée François 1^{er} se trouvent à respectivement environ 5 et 7 kilomètres du centre de Samoreau .

Scolarité – Evolution

L'ensemble des établissements scolaires de Samoreau et de Fontainebleau dépendent de l'académie de Créteil. En 2008, les enfants domiciliés à Samoreau et en âge d'être scolarisé (tranche INSEE de 2 à 17 ans) l'étaient à plus de 90% (76% des 2 à 5 ans sont scolarisés). Depuis 1999, la part des ces enfants en âge d'être scolarisé à augmenter, sauf pour la tranche d'âge la plus jeune (plus de 80% des 2 à 5 ans étaient scolarisés en 1999). Le niveau de formation des plus de 15 ans non scolarisés a aussi nettement augmenté depuis 1999, avec une hausse importante des diplômés en baccalauréat, bac+2 et plus et une baisse des non diplômés ou dont le diplôme le plus élevé est le Certificat d'études primaires, BEPC, CAP ou BEP (Source : INSEE 2008). Il faut également noter que le nombre d'habitants en âge d'être scolarisé (0-14 ans) a diminué entre 1999 et 2008 (passant de 23% de la population résidente à 20%).

1.2 Les équipements culturels, socio-associatifs et sportifs

Un tissu associatif dynamique

La commune, de taille modeste, détient un nombre d'activités importantes et très diverses, qui témoignent d'une volonté de cohésion des Samoréens à travers des activités ludiques ou engagées.

Associations			
Sportives	Loisirs	Musique	Social
Entente Sportive	Arts et loisirs au jardin	Académie RAVEL	Biloba
ANFA	Tapisserie club	Accordéon club	Les Jardins de Demeter
Avenir de Samoreau	Brochet Samoréen	Music Show	Secours Populaire
ASBS	Club de l'amitié Samoreau-Vulaines	Sounds for Tana	
Environnement	Activités Patriotiques	Associations para-municipales	Association de parents d'élèves
Point Noir	Anciens Combattants	Comité de Jumelage	Association de parents d'élèves de Samoreau
Environnement et Patrimoine	Société d'entraide aux membres de la Légion d'Honneur	Comité des Fêtes	Lien famille-école
	Oriental Dance		
	FNACA		
Autres			
Association Paroissiale d'Héricy-Samoreau-Vulaines			
Espace pour la promotion des techniques de bien-être			

Source : Mairie de Samoreau

Les équipements d'accueil

La commune dispose de plusieurs établissements et d'espaces publics pouvant accueillir ces associations, à savoir :

- L'Espace André Millet (centre de loisirs, salle polyvalente, Chemin de l'abreuvoir),
- La Maison des associations (rue Grande/rue des Pas Roche),
- La Grange aux Dîmes (salle polyvalente, chemin de l'abreuvoir).

Les équipements sportifs

L'association l'Entente Sportive est une association intercommunale (Entre Seine et Forêt) où se pratiquent des sports de combat. Les deux salles polyvalentes de Samoreau permettent la pratique des sports d'intérieur (gymnastique,...), on notera aussi la présence

d'un terrain multisports et un circuit V.T.T dans le parc Saint-Aubin. En ce qui concerne les sports collectifs d'extérieur, les pratiquants de football ou de rugby doivent se rendre au stade de la Touffe à Vulaines-Sur-Seine, qui se trouve à environ 2 km du centre-ville de Samoreau.

De source communale, aucune plage aménagée n'existe à Samoreau mais traditionnellement, les Samoréens se prélassent sur les bords de Seine au bout du chemin de l'abreuvoir et dans le parc Saint-Aubin.

1.3 Les équipements administratifs et de services publics

La commune de Samoreau dispose des équipements administratifs et de services publics adaptés à son échelle : mairie, police municipale, agence postale, église, bibliothèque municipale, cimetière. Les services publics davantage centraux se trouvent à Avon (Assedic, Perception, La Poste, SNCF), Fontainebleau (Sous-préfecture, ANPE, Police Nationale, Gendarmerie, Tribunal de Grande Instance, Melun (Préfecture, CAF) ou Vulaines-Sur-Seine (Pompiers).

Le centre-ville de Fontainebleau, qui concentre donc la majeure partie des équipements structurants de cette partie sud de la Seine-et-Marne, se trouve à environ 7 km du centre-ville de Samoreau. Ceux de Melun et Vulaines-Sur-Seine se trouvent à respectivement 17 et 1 km de centre-ville de Samoreau.

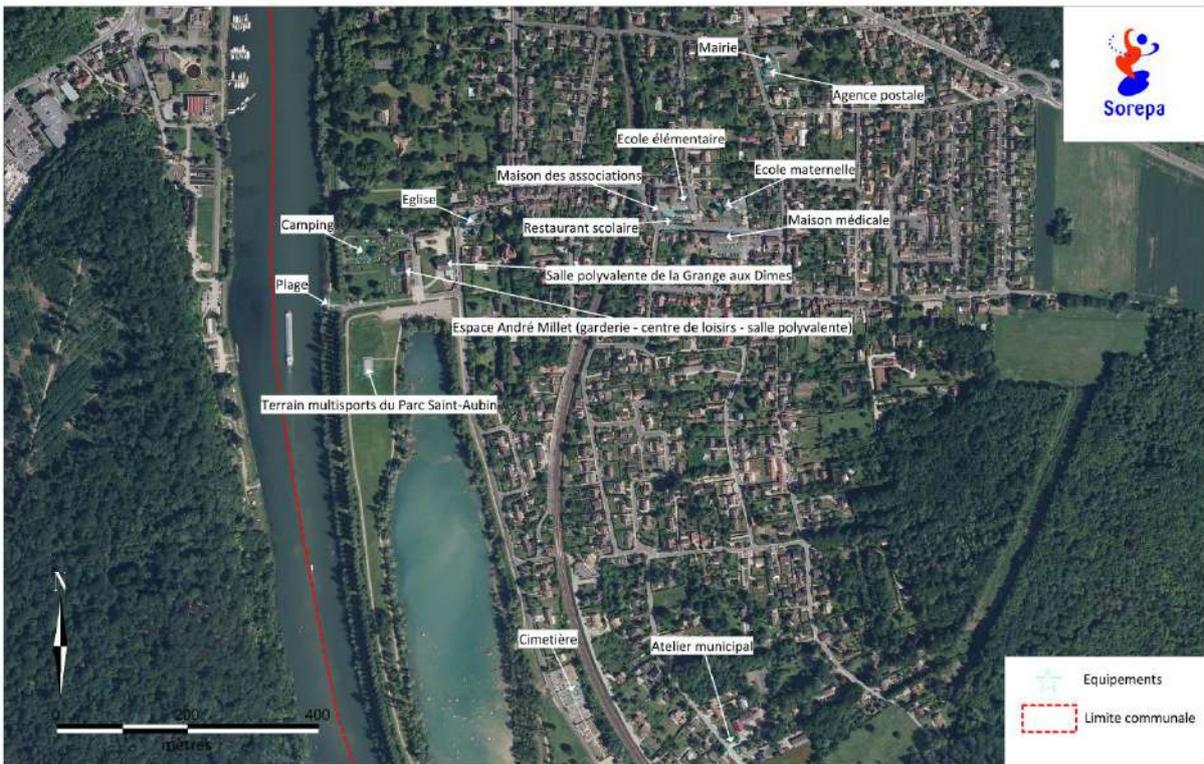
1.4 Les équipements de santé

Au niveau communal et pour les 2333 habitants de Samoreau (2008), on ne compte que deux généralistes exerçants sur la commune. A cela s'ajoutent deux infirmières, un pharmacien, un chirurgien dentiste, quatre kinésithérapeutes, un orthophoniste, deux ostéopathes, un podologue, un psychologue et un psychothérapeute. La plupart sont regroupés dans la maison médicale 36 rue Grande (hormis le psychothérapeute et un des ostéopathes).

En ce qui concerne les équipements, on retiendra sur la commune une pharmacie et une maison médicale. Fontainebleau concentre la plupart des équipements majeurs les plus proches : hôpitaux, imagerie médicale, pharmacie de garde, laboratoires d'analyse,...

Il est à noter qu'il n'y pas d'établissement de prise en charge des personnes âgées à Samoreau. Entre 1999 et 2008, la part des personnes âgées de 65 ans et plus vivant seules a cependant beaucoup diminuée (près de moitié).

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PRINCIPAUX



Sources : IGN 2009, Maire de Samoreau

SoREPA - Mars 2012

SYNTHESE

- Concernant les équipements scolaires, administratifs et de services publics, la commune de Samoreau dispose d'un effectif adapté à sa population. L'évolution du niveau de formation atteste du bon fonctionnement actuel du système éducatif.
- Fontainebleau regroupe néanmoins la plupart des services centraux (administration, santé) et d'enseignement secondaires utiles à la population de Samoreau, il s'agit donc de rendre compte de la capacité des Samoréens à accéder vers ce pôle.
- Au niveau associatif, culturel ou sportif la commune de Samoreau est très bien dotée, avec le soutien d'un cadre de vie idéal et d'un partenariat intercommunal efficace.

2. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 Présentation du tissu économique

Le tissu économique de Samoreau est a fortement évolué depuis la mise en place en 1993 d'une ZAE (Zone d'Activités Economiques du Bois Gasseau). Suite à la disparition progressive de l'activité agricole (10 hectares de Surface Agricole Utile en 1988, 0 aujourd'hui), la décision a été prise de définir un secteur à vocation économique pour permettre l'implantation de commerces et d'entreprises. Cette zone bénéficie d'un positionnement stratégique à plus d'un titre.

- La zone est desservie par un axe routier important (RD 210), qui est lui-même relié à l'A5 vers l'est (13 km) ou l'A6 à l'ouest (16 km),
- La proximité de Fontainebleau, qui constitue un des principaux pôles économiques du sud de la Seine-et-Marne,
- Cette zone d'activité est limitrophe et directement connectée avec la zone d'activité de Vulaines-Sur-Seine (ZI Paul Seramy), où se concentre les mêmes types d'activité,
- La commune offre un cadre de vie de qualité et attractif pour les entreprises et les salariés (proximité de la Seine, ancien espace agricole, limitrophe avec la forêt domaniale de Champagne et avec le Bois Gasseau).

Caractéristiques des établissements sur le territoire de Samoreau

Entreprises et établissements sur la commune			Sièges actifs	sociaux	Salariés entreprises sur la commune	des sur la commune
Tout secteur d'activité confondu	125	100%	110	100%	637	100%
Agriculture, sylviculture et pêche	1	0,8%	0	0,0%	1	0,2%
Industrie	13	10,4%	11	10,0%	131	20,6%
Construction	10	8,0%	9	8,2%	35	5,5%
Commerce, transports et services	77	61,6%	69	62,7%	310	48,7%
dont commerce et réparation auto.	23	18,4%	18	16,4%	258	40,5%
Administration publique, santé, enseignement, action social	24	19,2%	21	19,1%	160	25,1%

Nombre de salariés par secteur d'activité et par taille d'établissement

<i>nbr de salariés (sur 637 salariés)</i>	1 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 et plus
Tout secteur d'activité confondu	85	140	143	151	118
Agriculture, sylviculture et pêche	1	0	0	0	0
Industrie	9	18	43	61	0
Construction	20	15	0	0	0
Commerce, transports et services	42	88	62	0	118
dont commerce et réparation auto.	24	74	42	0	118
Administration publique, santé, enseignement, action social	13	19	38	90	0

Définition : L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. (Source : INSEE 2008 et 2010).

Le tissu économique de Samoreau est composé à 61,6 % d'établissements dans le secteur du commerce, des transports et des autres services. Sur 125 établissements actifs, 110 sont des sièges sociaux actifs. Presque la moitié des salariés des établissements de la commune travaillent le même secteur. Une entreprise du secteur commercial automobile ou de la réparation automobile concentre à elle seule 118 des 637 salariés sur la commune, il s'agit de l'entreprise ALLIA-LEDA-SELLES (Appareils Sanitaires/Construction). Il doit être rappelé que la population active des habitants de Samoreau est de 1026 actifs. Les déplacements domicile/travail doivent donc être importants.

On trouve à Samoreau une majorité de petits ou moyens établissements : 85 salariés dans de très petits établissements, 140 dans de petits établissements, 143 dans de moyens établissements et 118 dans un grand établissement.

La plupart des établissements présents sur le territoire sont donc des sièges sociaux et plus de la moitié concernent les secteurs du commerce, du transport et autres services. Au cours de l'année 2010, 22 entreprises ont été créées sur le territoire, dont 15 dans le même secteur d'activité. Les créations d'entreprises sont en nette progression depuis 2008 et supérieur à la moyenne du département. En ne prenant compte que des entreprises présentes, c'est toujours le même secteur d'activité qui est représenté, puisqu'en 2010 60 entreprises sur 95 concernent le commerce, les transports et autres services.

N.B : Il ne faut pas confondre le nombre d'emplois salariés par les établissements localisés sur la commune (637) avec les actifs résidents sur Samoreau. En effet, il a été précisé auparavant que 90% des actifs résidents à Samoreau quittent la commune pour travailler.

Sources : INSEE 2008 et 2010

2.2 La ZI du Bois Gasseau

La zone d'activité a donc permis l'implantation d'un certain nombre d'entreprises ces vingt dernières années. On y trouve le commerce de grande distribution de Samoreau (Lidl), les habitants se rendant également à celui de Vulaines-sur-Seine (Casino) à quelques kilomètres. On trouve également dans la zone d'activité un grand nombre d'entreprises :

- Dans la construction/rénovation : MILTON ROY MIXING, ALLIA-LEDA-SELLES, PXR...
- Dans le commerce ou réparation automobile : KARMA, AUDI, TOYOTA, BMW, MINI, AUTOSUR, AUTO CONTROLE ROYAL, ASCI Dépannages, D' SPÉCIALISTES, RENAULT OCCASION,...
- Dans l'industrie/fabrication : A.C.I.T., STE HAAS, OCCAMO, BÄR,...

2.3 Les commerces et services de proximité

La rue Grande est la principale artère commerçante du centre-ville de Samoreau et concentre la majorité des commerces de proximité et des services quotidiens aux habitants : boulangerie/pâtisserie, boucherie/charcuterie/traiteur, épicerie/tabac,...

SYNTHESE

- Le tissu économique de Samoreau est plutôt dynamique pour une commune de cette envergure, orienté vers le secteur du tertiaire.
- Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique, d'un cadre de vie agréable et d'une ZAE attractive, avec une démographie d'entreprise largement positive, il s'agit de pérenniser cette tendance pour augmenter le nombre d'emplois sur la commune.
- Malgré la présence de deux commerces de grande distribution à proximité, les petits commerces ont su rester implantés en centre-bourg,
- Le tourisme serait une activité à développer à Samoreau. La commune dispose d'un camping 1 étoile de 53 emplacements et d'un cadre idéal, mais encore trop peu d'équipements dans ce domaine.

3. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

3.1 Réseau d'équipements de transport

Entre deux autoroutes

La commune de Samoreau est située entre deux autoroutes qui suivent un tracé nord/sud : l'A5 à l'est (13 km) et l'A6 à l'ouest (16 km). Ces deux axes sont directement accessibles grâce à la RD210 qui traverse le territoire de la commune d'est en ouest desservant ainsi Fontainebleau (environ 5 km). Samoreau bénéficie donc d'une bonne connexion au réseau routier francilien et national.

Un axe routier scindant la ville tout en la connectant aux communes proches

Le territoire de Samoreau, comme il a été dit précédemment, est traversé par un axe routier est/ouest important qui détermine les déplacements extra et intra communal : la RD210. Au sein du département, Samoreau est donc connectée à d'autres pôles de moindre importance que Fontainebleau : Montereau-Fault-Yonne est à 19 kms par la D210 et la D605. Nemours, à 22 km, par la D152 et la RN7.

La structure du réseau routier de Samoreau est la suivante :

Voies structurantes

- La RD 2010, voie structurante est-ouest à l'échelle communale et axe structurant à l'échelle départementale qui permet de relier Fontainebleau.
Bien que la D210 coupe, de manière moins importante que la voie ferrée, la commune dans sa partie nord, elle contribue énormément aux déplacements quotidiens des Samoréens, car c'est le seul moyen de franchissement de la Seine sur une dizaine de kilomètres vers le nord jusqu'à Massoury et sur environ 7 kilomètres vers le sud jusqu'à Thomery. Elle relie directement Samoreau au pôle économique d'Avon/Fontainebleau. Et comme environ 90% des actifs qui résident à Samoreau se déplacent hors de leur commune pour travailler, un grand nombre emprunte la RD210. De plus, les principaux équipements de service public et d'enseignement secondaire dont dépend Samoreau se trouvent à Fontainebleau.
- La RD39 qui traverse le territoire communal selon un axe nord-sud permet de relier Melun au nord en longeant la Seine
- La RD 227 qui traverse Samoreau selon un axe nord-sud et permet de relier Monrnan et le centre de la Seine-et-Marne
- La RD110 qui traverse l'est de la commune entre la limite communale et la RD 210, voie du réseau local à l'échelle du département.

Voies locales

Le maillage viaire de la commune est également composé d'un réseau de voies locales plus dense et plus régulier au centre et à l'ouest de la commune, probablement issu de l'ancienne trame parcellaire des vignobles.

Le maillage actuel du centre-ville est également caractérisé par un grand nombre de voies en impasse, qui résulte des nombreuses constructions récentes de lotissements et d'urbanisation à la

parcelle. On remarque également un grand nombre de voies réservées aux véhicules terminant en impasse qui se prolongent en chemin ou sentier.

Cette organisation du réseau viaire afin de rejoindre les pôles est donc largement bénéfique aux Samoréens. Bien qu'à l'échelle communale, on peut deviner un certain enclavement de plusieurs îlots ou un déplacement intra communal parfois difficile.

Un axe ferroviaire marquant

La voie SNCF constitue une coupure physique et paysagère sur le territoire communal (d'autant plus que la voie est surélevée pour palier au risque d'inondation). Mais il existe un certain nombre de points de passage permettant de passer de part et d'autre de cette voie. Ces passages (tunnels, ponts) influent beaucoup sur les déplacements est/ouest.

La situation de Samoreau par rapport à cette voie SNCF procure néanmoins aux Samoréens une proximité avec la gare de Vulaines-Sur-Seine et de sa connexion avec Paris.

3.2 Une offre en transports en commun acceptable

La liaison ferroviaire avec Paris

Aucune gare n'a été édifée sur le territoire même de Samoreau. La gare SNCF de Samoreau/Vulaines-Sur-Seine se trouve à environ un kilomètre du centre-bourg de Samoreau, sur le territoire communal de Vulaines-Sur-Seine. La ligne R, qui dessert cette gare, relie Montereau à la Gare de Lyon. Il faut environ 51 minutes pour effectuer un aller Vulaines/Paris Gare de Lyon et inversement, avec un changement de quelques minutes en gare de Melun. En semaine et les week-ends, la fréquence des trains est de un par heure et ceci dans les deux sens de circulation. Il y en a donc une dizaine par jour. Dans le sens Paris Gare de Lyon/Montereau, le premier train est à 6h19 et le dernier à 22h19. Dans l'autre sens, le premier train en partance de Vulaines pour Paris est à 5h49 et le dernier à 22h49. Pour une commune située à environ 50 km de Paris, dans une zone faiblement urbanisée et n'étant pas connectée aux réseaux express régionaux, on peut considérer la desserte ferroviaire actuelle comme suffisante.

Un réseau de bus sectorisé

La société en charge du réseau entre Samoreau, Vulaines-Sur-Seine, Avon et Fontainebleau est Veolia. Le réseau dessert la moitié Nord du centre-ville de Samoreau. Les lignes 6 et 4 desservent régulièrement le centre-bourg, les zones d'activité de Vulaines et de Samoreau et la gare de Vulaines. La ligne 6 (qui ne fonctionne qu'aux heures de pointe) dessert également les quartiers sud. Quant à La ligne 5, elle relie Samoreau au centre-ville d'Héricy.



Un réseau de transport scolaire efficient

Les collégiens et lycéens de Samoreau utilisent la ligne 112, qui est la seule à desservir Avon et Fontainebleau en se prolongeant jusqu'aux équipements d'enseignement secondaire. Cette ligne relie Samoreau au lycée François 1^{er} en moins de trente minutes.

L'étude du trafic routier sur la RD210 montre que les travailleurs Samoréens utilisent d'avantage le véhicule individuel pour rejoindre les pôles économiques à l'ouest de leur commune. Cela peut s'expliquer par le déséquilibre du réseau de desserte en bus sur le territoire, une desserte pas assez tardive et une fréquence encore insuffisante.

3.3 Les modes de déplacement

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le lieu de travail et moyen de transport						
Moyen de transport	Lieu de travail					
	Dans la commune de résidence	Dans le département	Dans la région	Hors région	Ensemble	
Pas de transport	52	0	0	0	52	
Marche à pied	32	4	0	0	36	
Deux roues	4	16	0	0	20	
Voiture, camion, fourgonnette	64	510	44	20	639	
Transports en commun	20	40	217	0	277	
Ensemble	173	570	261	20	1 024	

Source : Recensement de l'INSEE 2008

Des déplacements domicile/travail majoritairement motorisés

Les moyens de transport quotidiennement usités pour les déplacements domicile/travail permettent d'illustrer le rapport général d'une population avec les différents modes de déplacement. On remarque que les Samoréens utilisent davantage le véhicule motorisé individuel pour leurs trajets quotidiens que les autres moyens de déplacement.

Sur les 1024 actifs Samoréens, plus de la moitié (639) se déplace en véhicule motorisé et la plupart effectuent des trajets dans le département (510). En ce qui concerne l'utilisation des transports en commun, nous remarquons finalement que peu de Samoréens (40) utilisent le réseau de bus départemental, mais il ne s'agit que des actifs, ce nombre ne prend donc pas en compte les jeunes élèves. La plupart des usagers des transports en commun utilisent la ligne de train régional reliant Vulaines à Paris.

La très faible utilisation du vélo dans les déplacements quotidiens domicile/travail reste flagrante. Les pistes cyclables sont très peu nombreuses sur l'ensemble du territoire et les différentes coupures générées par la voie ferrée et la RD210 ne facilitent pas le déplacement des cyclistes. La seule piste recensée se trouve le long de la RD210. Il est à noter aussi que le relief accidenté entre Samoreau et Fontainebleau ne joue pas en faveur des modes doux.

Déplacement intra communal – desserte utilitaire

Même si les déplacements domicile/travail sont très représentatifs des habitudes d'une population, ils ne permettent pas vraiment d'illustrer les déplacements intra communal, notamment en ce qui concerne les liaisons quotidiennes entre les quartiers résidentiels et les principaux équipements et services de proximité. Le réseau de bus ne desservant pas une partie non-négligeable de la commune (toute la partie sud), ont été mesurées les distances parcourues par les habitants des quartiers les plus éloignés du réseau (à pied et à vélo). Ces distances sont relativement courtes et permettent donc l'utilisation des modes de transport doux, d'autant plus que le relief n'y est pas accidenté.

Une desserte de loisirs importante

Même si la commune est démunie de pistes cyclables balisées, on se rend compte qu'il existe un maillage de chemins et sentiers pour cycles, marcheurs ou randonneurs très dense sur l'ensemble du territoire de Samoreau. Le maillage du réseau de chemins de randonnée est particulièrement remarquable, il quadrille l'ensemble des boisements sur le territoire communal (Bois de Gasseau, Forêt Domaniale de Champagne), mais aussi le centre-bourg et les berges de la Seine. Ce réseau permet donc de faciliter les déplacements doux intra communal et augmente le potentiel touristique de Samoreau.

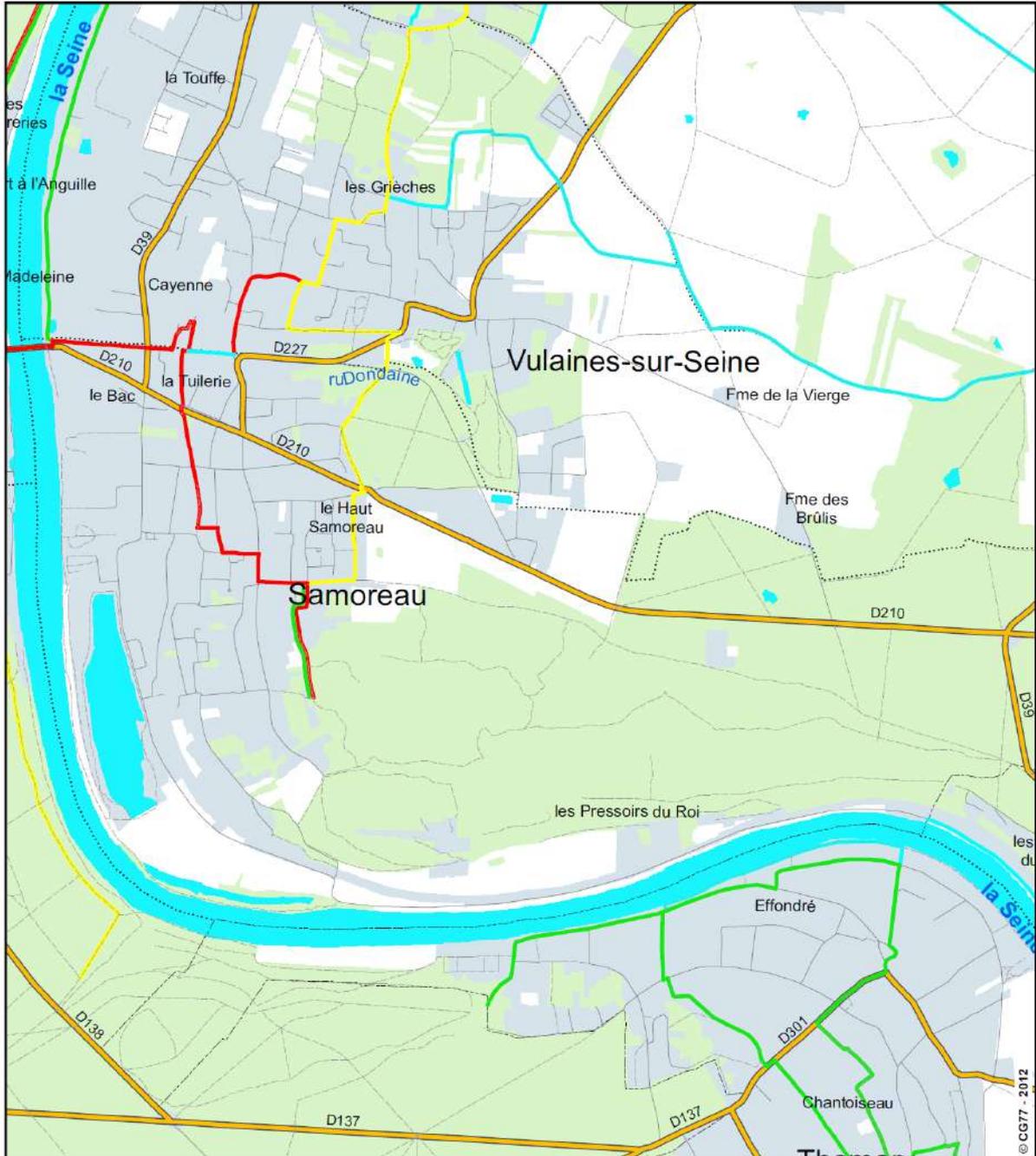
On compte en effet un ensemble d'itinéraires de randonnées, à savoir :

- L'itinéraire de Grande randonnée GR (5,238 km),
- L'itinéraire de Grande Randonnée de Pays (GRP Thibaut de Champagne sur 1,012 km),
- L'itinéraire de Petite Randonnée (circuit de Samoreau sur 5.619 km),

- L'itinéraire non balisés (sentier non balisé pédestre (1,238 km)).

Il est à noter que le D épartement a signé une convention avec l'ONF pour inscrire au PDIPR les chemins traversant les forêts domaniales. La prise en compte des chemins parcourant la forêt de Champagne est programmée en 2014-2015.

PDIPR
Commune de Samoreau



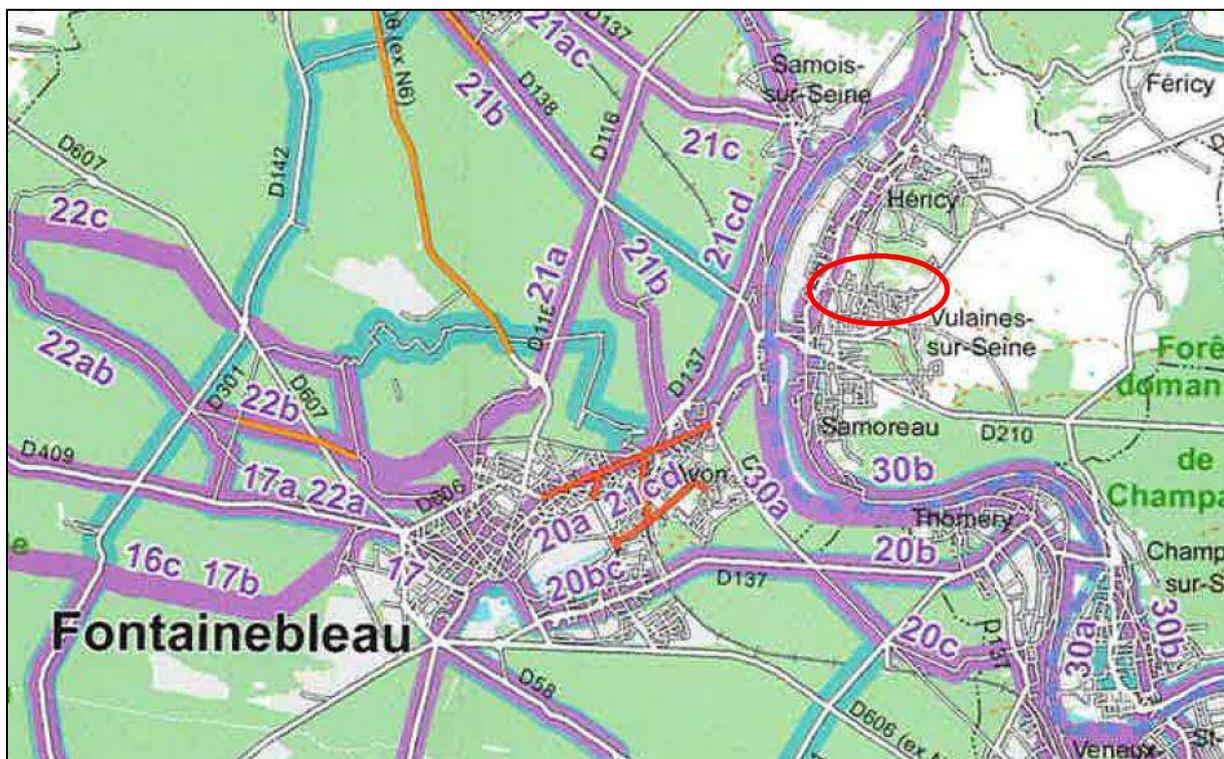
Cartographie : Département de Seine-et-Marne - DEE - Bruno HONORE - 19/03/2012.
Sources : Département de Seine-et-Marne - DEE - SIG
©IAU-IDF-IGN - BD TOPOM
REPRODUCTION INTERDITE



3.4 Actions et projets engagés

Des liaisons cyclables de pôle à pôle

D'après le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Conseil Général, Samoreau devra être connectée à deux axes de déplacement cyclable. Un premier axe « itinéraire de pôle à pôle à vocation mixte » fera la liaison entre Samoreau/Vulaines et Thomery/Saint-Mammès/Veneux-les-Sablons. Un deuxième axe « itinéraire de pôle à pôle à vocation utilitaire dominante » entre Samoreau et Fontainebleau aura pour ambition de développer les déplacements doux entre ces deux villes.



■ Itinéraire projeté à l'échelle du département
détailé par variantes éventuelles (a, b, c et d)

Un Plan Local de Déplacement

Le Plan Local de Déplacements du SCoT de Fontainebleau (2006), qui respecte les orientations du PDUIF, propose deux projets :

- **Accroître l'offre ferroviaire** : sur la ligne située sur la rive droite de la Seine (Vulaines-Samoreau, Héricy, Fontaine-le-Port, Chartrettes),

- **Améliorer l'ensemble des déplacements scolaires vers les collèges et lycées** : Améliorer les liaisons intercommunales (Fontainebleau-Barbizon, Vulaine -Samoreau, Fleury-Perthes-Saint-Sauveur-Sur-Ecole).

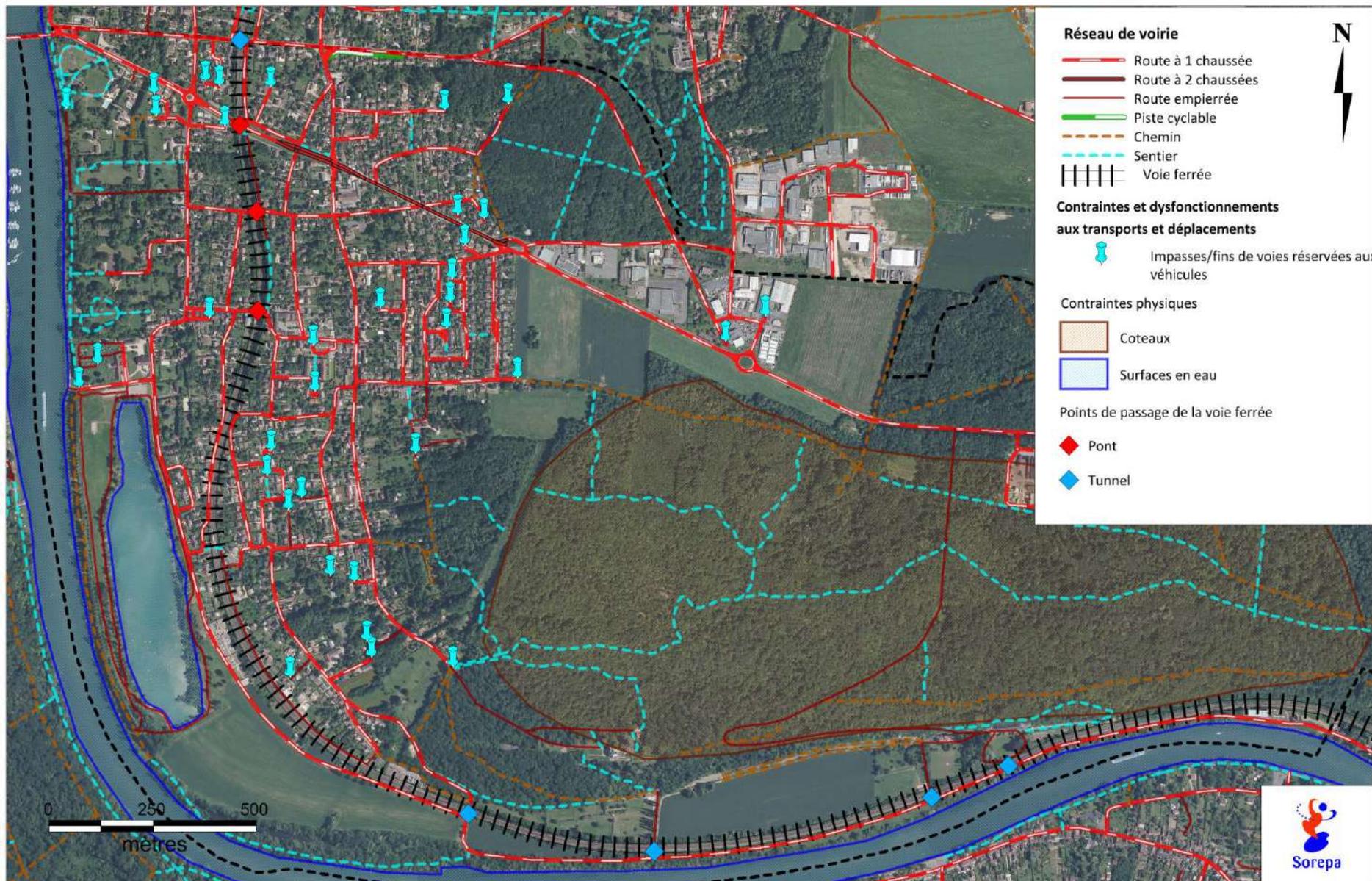
Une opportunité : le réseau fluvial

La Seine peut aussi constituer un axe de transport important et crucial pour l'avenir de Samoreau. Le Projet national Seine-Nord-Europe, qui entend faire de la Seine un nouvel axe structurant du transport de fret fluvial européen, concerne directement Samoreau, puisque le réseau de commerce de gros gabarit doit se poursuivre au sud de la Seine jusqu'à Montereau.

SYNTHESE

- La question des transports et des déplacements à Samoreau est cruciale. D'un point de vue physique, les contraintes autour (délimitation de la Seine) et dans le territoire (voie ferrée, coteaux, forêts) pour le déplacement sont très importantes.
- Du fait d'un réseau de bus trop sectorisé et d'un manque de pistes cyclables balisées reliant Samoreau aux autres pôles, les Samoréens utilisent majoritairement leurs véhicules personnels pour leurs déplacements quotidiens hors du centre-bourg.
- Malgré les contraintes au déplacement intra communal générées par les deux axes structurants (voie SNCF, RD210 et le pont), ces derniers permettent de décroïsonner Samoreau grâce à leurs accès rapides aux différents pôles économiques (Fontainebleau, Montereau, Paris) et axes de transports majeurs (A5 et A6).

Contraintes et dysfonctionnements du réseau viaire

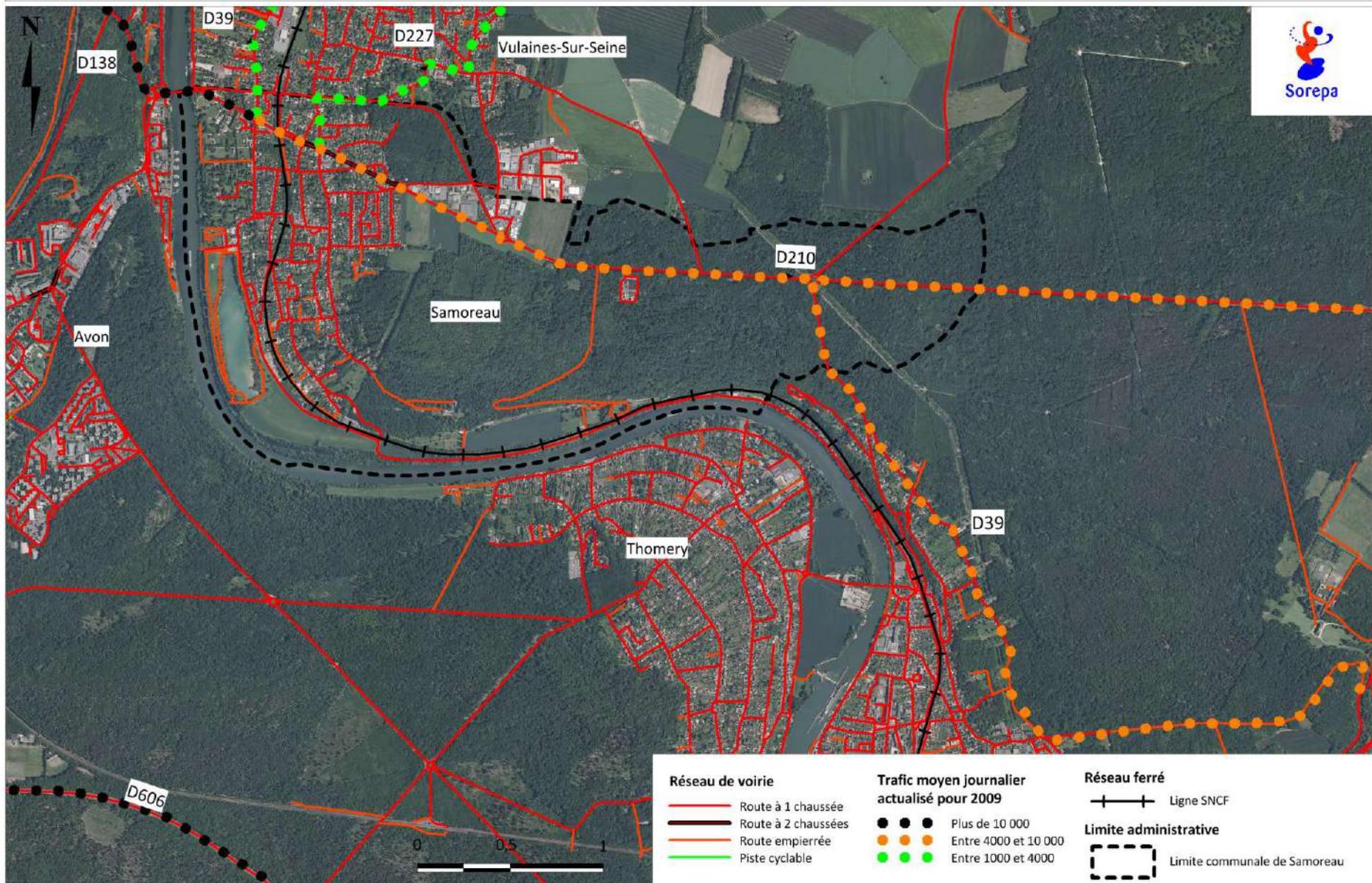


Sources : IGN 2009 et 2011, Département Seine-et-Marne, SIG, PDR, IAUidf, DIRIF

SoREPA - Mars 2012



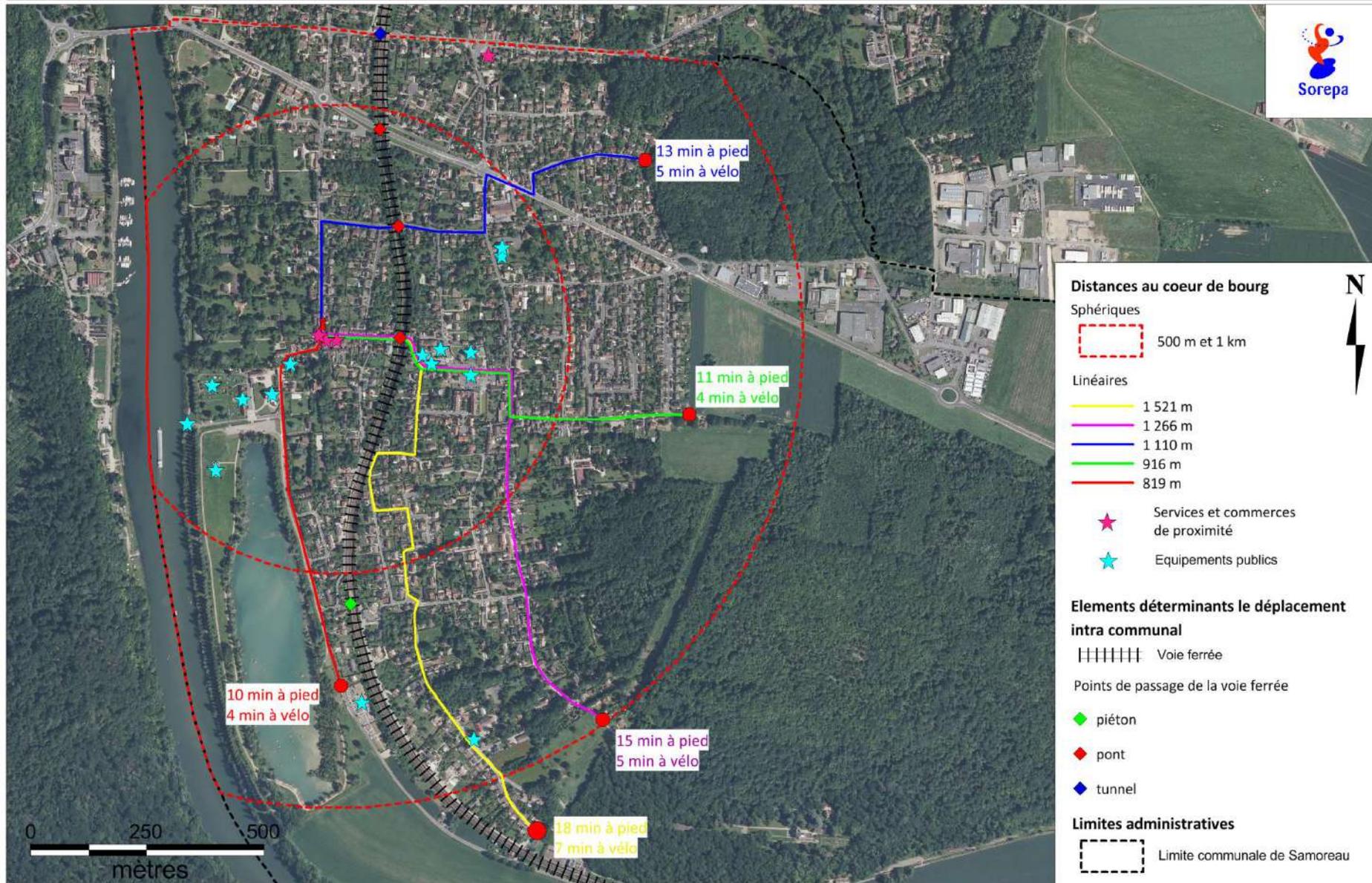
SAMOREAU : UN TERRITOIRE TRAVERSE PAR UN AXE ROUTIER STRUCTURANT



Sources : IGN 2009, Département Seine-et-Marne, SIG, PDR, IAUidf, DIRIF

SoREPA - Mars 2012

DEPLACEMENTS ET ACCESSIBILITE AU CENTRE-BOURG



Source : IGN 2009, Mairie de Samoreau

SoREPA - Mars 2012

SYNTHESE

	CONTRAINTES OU DEFICITS	ATOUS OU POTENTIALITES	ENJEUX
Population	<p>Une population vieillissante</p> <p>La taille des ménages a diminué.</p> <p>Une part plus importante de retraités</p>	<p>Une croissance démographique continue</p> <p>Une population en croissance malgré un solde migratoire en baisse</p> <p>Une population aux ménages de type familial par rapport aux territoires de référence</p> <p>Un taux de chômage faible par rapport aux territoires de référence</p> <p>Une part plus importante d'étudiants</p>	<p>Anticiper le vieillissement de la population</p> <p>Maintenir une diversité de population sur la commune</p> <p>Assurer une légère croissance de la population</p>
Habitat	<p>Une part faible de locataires (16%)</p> <p>L'habitat individuel représente la majorité des constructions neuves (89% en 2009) qui est un modèle de développement urbain fortement consommateur d'espace</p> <p>Une part faible d'appartements (11%)</p> <p>Un doublement de la vacance entre 1999 et 2008 due en partie à une pression foncière</p>	<p>Une commune à la vocation résidentielle affirmée</p> <p>Une population fixe</p>	<p>Diversifier l'offre de logements : locatif, semi-collectif pour faciliter le parcours résidentiel</p>
Milieu physique	<p>Présence d'activités ayant pu polluer le sous-sol</p> <p>Les vents les plus forts sont d'origine sud-ouest ce qui peut amplifier la zone de bruit due à la voie ferrée</p>	<p>Une variété des sols et sous-sols dont les richesses ont été exploitées dans le cadre de carrières (grès, calcaire...)</p> <p>Des sols plutôt perméables qui facilitent l'infiltration des eaux</p>	<p>Prendre en compte la pollution des sols</p>
Organisation du territoire / consommation de l'espace non urbanisé	<p>64% des constructions neuves ont une faible densité (de 5 à 10 logements à l'hectare)</p> <p>Une artificialisation des espaces agricoles au profit de l'habitat individuel et des activités économiques</p>	<p>La Seine comme élément structurant du paysage</p> <p>Un cadre de vie de qualité : une ambiance paysagère dominée par les boisements</p> <p>La topographie permet des perspectives visuelles sur le massif de Fontainebleau</p> <p>Un bourg concentré</p> <p>Les dents creuses totalisent environ 8,41 hectares et sont pour majorité de potentielles divisions parcellaires, soit des jardins importants</p>	<p>Préserver le cadre boisé</p> <p>Conserver et développer les trames vertes et bleues</p> <p>Préserver le bâti ancien et limiter l'expansion du bourg</p>

	CONTRAINTES OU DEFICITS	ATOUS OU POTENTIALITES	ENJEUX
Paysage et patrimoine naturel et bâti	<p>Entrée de ville floue au nord où l'urbanisation est continue entre Vulaines et Samoreau</p> <p>Pression entre désir de développement communal et de protection des boisements : la distinction entre zones urbaines et naturelles est brutale car l'urbanisation a provoqué un mitage de la forêt.</p> <p>Un bourg composé d'un bâti diffus</p>	<p>Les entrées de villes sont nettes au sud et sur la D210</p> <p>L'eau comme élément identitaire du paysage</p> <p>Des zones résidentielles très arborées permettant une insertion du bâti plus aisée dans le paysage.</p> <p>Une ambiance de bourg aérée, voir même arborée sur les franges avec les boisements</p> <p>De nombreux espaces, reconnus pour leurs valeurs environnementales (bois de Champagne, berges de Seine, butte de Samoreau et Ile de Saint-Aubin)</p> <p>La commune est située à proximité d'un PNR (le Gâtinais français) et de zones protégées (Forêt de Fontainebleau....) qui atteste de la grande valeur patrimoniale de son espace environnant</p> <p>Un patrimoine naturel qui représente une forte biodiversité (recensement de plusieurs espèces menacées)</p> <p>Deux monuments historiques inscrits et d'autres nombreux éléments du patrimoine bâti qui témoignent de l'histoire locale</p>	<p>Conserver le caractère rural et l'identité de Samoreau</p> <p>Préserver les boisements et les espaces naturels</p> <p>Définir une gestion des franges urbaines</p> <p>Protéger les éléments paysagers (bâti et naturels) intéressants</p>
Gestion des ressources/Eau	<p>La nappe souterraine de Champigny-en-Brie est sujette aux sécheresses et aux pollutions</p> <p>Une partie du territoire communal ne bénéficie pas d'un réseau séparatif permettant de traiter les eaux pluviales sources potentielles de pollutions des eaux.</p> <p>Une partie du territoire communal est en assainissement individuel</p>	<p>L'eau de la Seine est de bonne qualité biologique</p> <p>La majorité des zones urbanisées de la commune sont raccordées à l'assainissement collectif</p> <p>La station d'épuration d'Héricy en bonne capacité pour traiter les effluents</p>	<p>Conserver la bonne qualité de l'eau de la Seine</p> <p>Prendre en compte le risque Inondation et les zones d'assainissement non collectif</p>
Gestion des ressources/Air		<p>Bonne qualité de l'air car sources de pollutions (infrastructures de transports routiers notamment) et à proximité d'un poumon vert (Forêt de Fontainebleau)</p>	<p>Protéger la forêt afin de maintenir la bonne qualité de l'air</p>
Gestion des ressources/Energie	<p>54% des samoréens se chauffent au gaz, une source d'énergie émettrice de Gaz à Effet de Serre</p>	<p>Des potentiels en énergie renouvelable existent sur le territoire communal et notamment en géothermie</p>	<p>Permettre le développement des énergies renouvelables</p>

	CONTRAINTES OU DEFICITS	ATOUS OU POTENTIALITES	ENJEUX
Gestion des risques	<p>Des contraintes réglementaires fortes dans le cadre de la gestion du risque inondation</p> <p>Risques de mouvement de terrain liés aux retraits/gonflements d'argiles</p> <p>Cette couche d'argile affleurant sur le coteau accentue la sensibilité des sols aux pollutions dues au ruissellement.</p> <p>Risques de feux de forêt de par la forte présence forestière.</p> <p>Risques liés aux Transports de Matière Dangereuse en lien avec le passage de plusieurs infrastructures de transports (ferrée, fluvial, terrestre)</p>		Prendre en compte le PPRI, les risques de mouvements de terrain liés aux retraits/gonflements des argiles, les risques de feux de forêt et les risques liés aux Transports de Matières Dangereuses.
Nuisances	<p>Principales nuisances : sonores en lien avec les infrastructures terrestres (en particulier la voie ferrée et la RD 210).</p> <p>Le quai de transfert de la déchetterie légèrement sous-dimensionné au regard du volume moyen de déchets produits à l'échelle du département.</p>	<p>Deux équipements liés aux déchets présents sur le territoire communal.</p> <p>Une augmentation de la part du tri avec une valorisation importante de certains déchets</p> <p>Une diminution de la part des déchets</p>	<p>Prendre en compte les nuisances sonores</p> <p>Adapter la déchetterie aux volumes de déchets</p>
Économie	<p>90% des actifs quittent quotidiennement Samoreau, et seuls 12 % d'entre eux travaillent dans la commune</p> <p>Une qualification des Samoréens en inadéquation avec les postes proposés sur la commune</p>	<p>Une augmentation du nombre d'emplois sur la commune.</p> <p>Une part importante de l'industrie</p> <p>Une part importante du commerce et des transports</p>	<p>Assurer le maintien de l'activité agricole</p> <p>Offrir les conditions nécessaires au maintien des activités présentes sur la commune</p> <p>Permettre l'accueil de nouvelles activités dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Diversifier l'offre en commerces et services</p>
Équipements	<p>La plupart des services centraux (administration, santé) et d'enseignement secondaires regroupés à Fontainebleau</p>	<p>Des équipements et un système associatif adaptés à la population</p>	<p>Développer l'offre en équipements en lien avec la petite enfance et les seniors</p> <p>Développer la desserte vers les équipements de Fontainebleau</p> <p>Accompagner l'évolution de la population en termes d'équipement.</p>
Déplacements	<p>Un bourg fracturé par la traversée par la RD 210</p> <p>Des réseaux de transport contraints par la Seine, la voie ferrée, les coteaux et la forêt</p> <p>Un réseau de bus trop sectorisé</p> <p>Un manque de pistes cyclables balisées reliant Samoreau aux autres pôles</p> <p>Les déplacements quotidiens hors du centre-bourg effectués en majorité en voiture.</p>	<p>Une commune bien reliée au pôle de Paris et de Fontainebleau par la route et la voie ferrée</p>	<p>Intégrer au mieux la RD 210 dans le tissu urbain</p> <p>Améliorer la desserte en transports en commun</p> <p>Améliorer le réseau de pistes cyclables vers les pôles</p>

ENJEUX

POPULATION

- Anticiper le vieillissement de la population
- Maintenir une diversité de population sur la commune
- Assurer une légère croissance de la population



- ### HABITAT
- Diversifier l'offre de logements

GESTION DES RESSOURCES

- Permettre le développement des énergies renouvelables

ORGANISATION DU TERRITOIRE ET PAYSAGE

- Préserver le cadre boisé
- Préserver les espaces naturels
- Conservier et développer les trames verte et bleue
- Prendre en compte le risque d'inondation



- Préserver le bâti ancien et limiter l'expansion du bourg et conserver le caractère rural de Samoreau

- Protéger les éléments paysagers bâtis et naturels intéressants

RISQUES

- Prendre en compte la pollution des sols
- Prendre en compte les risques de mouvement liés aux retraits/gonflements d'argiles
- Prendre en compte les risques liés aux transports de matière dangereuse



NUISANCES

- Prendre en compte les nuisances sonores
- Adapter la déchetterie aux volumes de déchets



ECONOMIE

- Assurer le maintien de l'activité agricole
- Offrir les conditions nécessaires au maintien des activités présentes sur la commune, permettre l'accueil de nouvelles activités dans l'enveloppe urbaine et diversifier l'offre en commerces et services



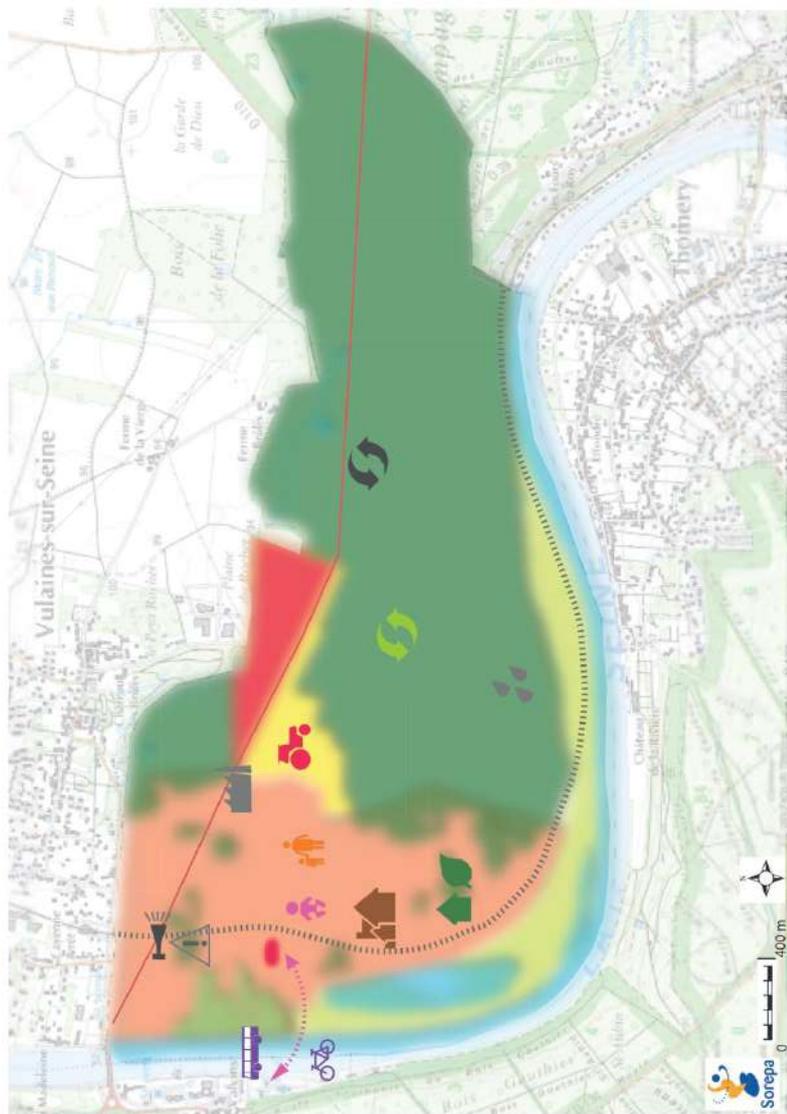
EQUIPEMENTS

- Développer l'offre d'équipements en lien avec la petite enfance et les seniors et accompagner l'évolution de la population en termes d'équipements
- Développer la desserte vers les équipements



TRANSPORT

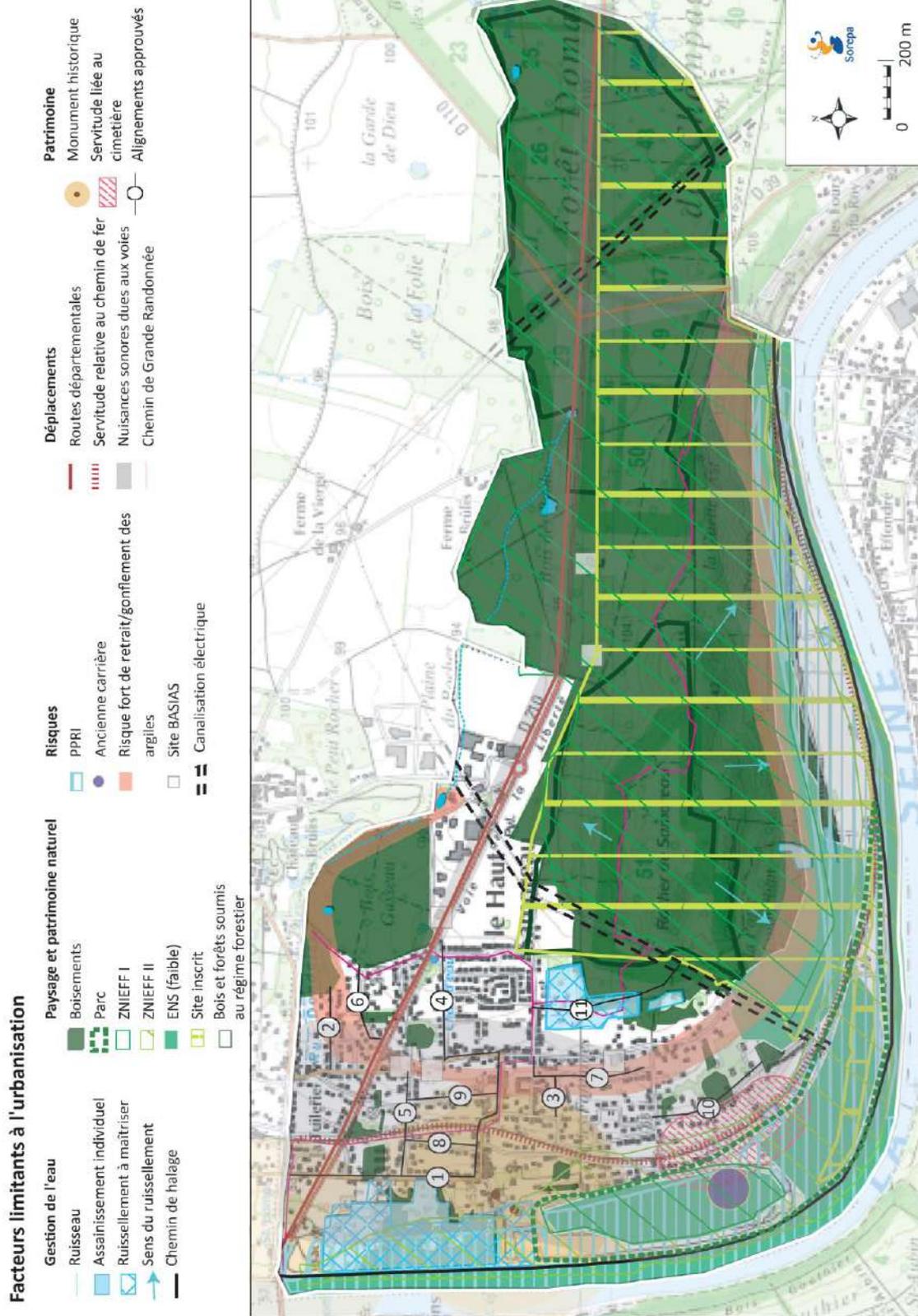
- Intégrer au mieux la RD 210 et la voie ferrée dans le tissu urbain
- Améliorer la desserte en transports en commun et améliorer les circulations douces avec le pôle de Fontainebleau



Source: IGN 2009

ANNEXES DU DIAGNOSTIC

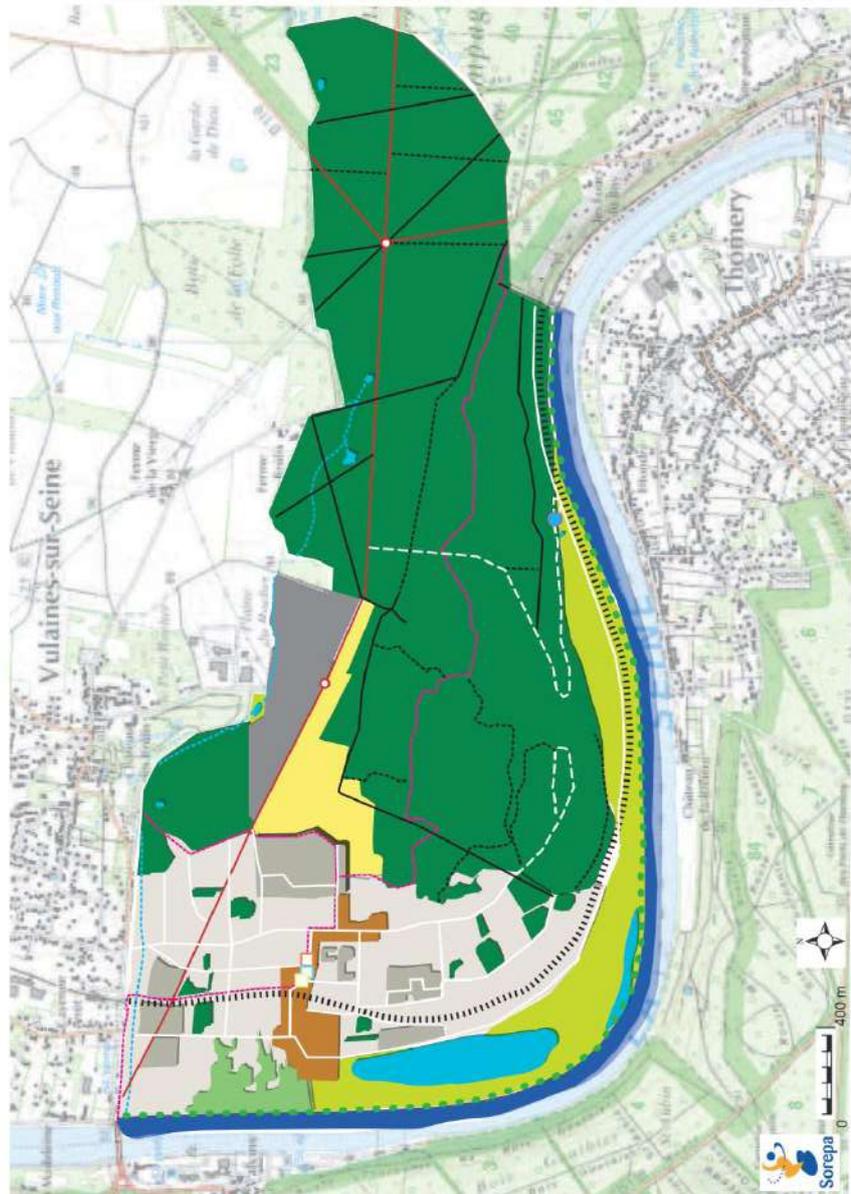
Annexe I : Facteurs limitants à l'urbanisation



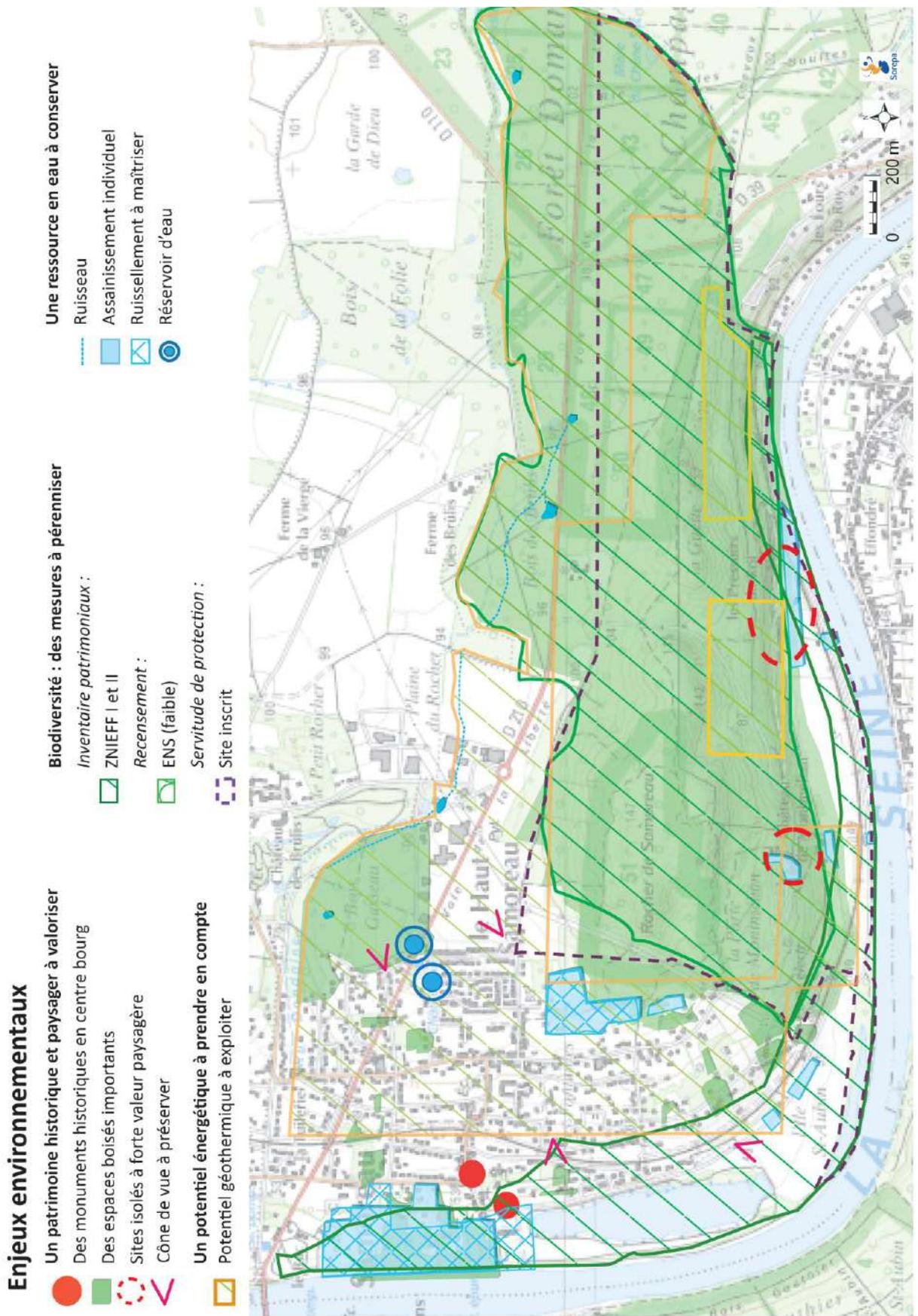
Annexe II : Occupation du sol

Occupation du sol

Bâti	Paysage	Axes	Activités	Equipements
Centre ancien	Boisements	Voie ferrée	Zone d'activités économiques	Administratif
Tissu résidentiel	Grandes parcelles arborées	Axe départemental	Boucherie	Scolaire
Opérations groupées	Ripisylve	Voie de desserte	Tabac/presse	Santé
	Paysage naturel des bords de Seine	Chemin de grande randonnée	Boulangerie	Culture/loisirs
				Sportif
				Social



Annexe III : Enjeux environnementaux



Annexe IV : Éléments architecturaux remarquables

Cette annexe présente une sélection des bâtiments représentatifs des édifices méritant une attention particulière lors de réhabilitation, de modification ou de constructions proches sans pour autant nécessiter une inscription ou un classement au titre des Monuments Historiques.

Les numéros des éléments remarquables font référence à ceux reportés sur les cartes ci-après.

Maisons de notables

N°1 - Les pressoirs du Roy



Ce château qui fut construit au 16^{ème} siècle par François 1^{er} pourrait être classé comme élément du patrimoine puisqu'il évoque le passé viticole de la commune.

N°2 - Le Château de Montmélian



Ce château a été érigé au 19^{ème} siècle en s'inspirant du vocabulaire de l'architecture de l'époque de Louis XIII : les lucarnes à fronton et les chaînes d'encoignure en briques, les proportions de la toiture et les donc très hautes cheminées,...

Il pourrait faire partie des éléments remarquables de la commune au titre de résidence du 19^{ème} siècle construite dans un style néo-Louis XIII.

Source : site internet du château de Montmélian

Patrimoine de bourg agricole

Les rues de la Mornanterie, Grande rue, sont dessinées par l'alignement des constructions ou plus rarement par un mur de clôture ou une annexe. Cette caractéristique ainsi que la hauteur à peu près homogène des constructions (R+1+combles) et la sinuosité de ces rues en font des voies caractéristiques d'un bourg rural.

N°6, Alignement

des numéros 2 à 20 de grande rue



N°16 - alignement

des numéros 38 - 49 de la Mornanterie



N°5 – Ferme

22, rue du bas de Samoreau



Cette construction est caractéristique des fermes de bourg : sa clôture est implantée à l'alignement de la voirie et participe au dessin d'une cour carrée sur laquelle donnent l'habitation et ses dépendances. La longueur de la façade avec ses travées, l'importance des hauteurs d'étages et la pente raide et haute du toit sont les signes d'une ferme cossue.

D'autres éléments qualitatifs viennent s'ajouter à ces volumes : les petites tuiles, les volets à persiennes, les bandeaux des baies, la corniche, les pierres apparentes,...



N°21 - alignement

des numéros 4 à 20 rue du rocher



La porte cochère permettait le passage de charrettes. Cet élément pourrait être classé au titre de trace du passé agricole de la commune.

N°7, Grange - 15, rue de l'église



Ce bâtiment agricole à colombages et avec sa lucarne dite meunière est le seul de ce type à Samoreau et à ce titre il peut être considéré comme un élément remarquable.

N°12 – Ferme du Haut de Samoreau

34, Grande rue



Cette ferme est une des deux exploitations à partir desquelles s'est formée la commune de Samoreau. Et à ce titre, elle mériterait d'être classée d'autant plus que son volume très étirée est caractéristique des longères. Cette typologie abritait généralement, les agriculteurs de statut inférieur, journaliers ou petits métayers.

L'emploi de moellons enduits à pierres vues, les petites tuiles et la teinte pastel des menuiseries sont autant d'éléments permettant de classer cette **habitation** comme exemple remarquable d'habitation de centre-bourg rénovée.

N°24 – bâti

Parcelle 98, bords de Seine



Cette construction, par ses proportions, ses petites tuiles et ses murs enduits à pierre vue possède un caractère bucolique qui pourrait en faire un élément remarquable du patrimoine local.

N°26 : ferme du bas de Samoreau

Pigeonnier et bâti porte cochère



Cette ferme dite « de la Grande cour » est à l'origine du bourg de Samoreau et appartenait à la seigneurie de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés de Paris. A ce titre, elle pourrait être classé comme élément du patrimoine communal d'autant qu'elle comporte : un pigeonnier (en moellons à toiture conique), une porte cochère (en moellons avec un linteau en bois), un porche à contreforts et un bâti à arcades.



Petit patrimoine

Il existe à côté de ces familles de monuments, un petit patrimoine constitué de borne, puits,... généralement bien préservés. La commune devrait s'attacher à la sauvegarde de ces éléments car ils participent à l'histoire locale et sont des points de repères dans le paysage à l'échelle de la commune.

Ces composantes souffrent parfois d'opérations d'aménagement qui annihilent leur identité. Il est important de conserver un vocabulaire simple et rural en utilisant des matériaux adaptés (pierre locale et surface en herbe ou sablée plutôt que bitume, arbres d'essences locales plutôt que buissons horticoles...).

La commune pourrait veiller à préserver ces objets patrimoniaux, mais aussi leur contexte rural et à valoriser le petit patrimoine tout en préservant sa sobriété.

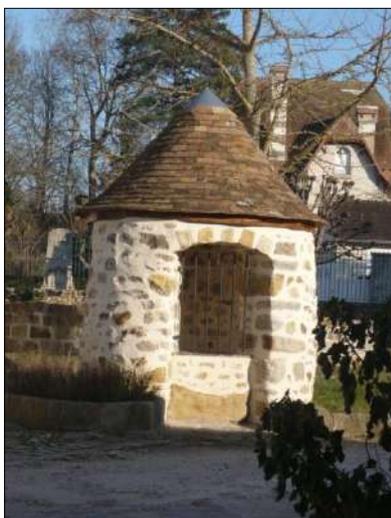
N° 22 - Borne de la voie de la Liberté



La commune se trouve sur la route appelée la voie de la Liberté, celle que suivirent les troupes venues libérer Paris, et qui est aujourd'hui matérialisée par des bornes kilométriques installées dans les années 1945-1950.

N°25 – puits

Ferme du bas de Samoreau



Ces puits couverts d'une toiture conique,... (afin qu'une personne n'y tombe ou que l'eau soit souillée) sont des éléments remarquables pour la commune comme trace du petit patrimoine en lien avec l'eau.

N° 20 - puits

9, rue du Rocher



N°27 – puits

Jonction rue de l'église/rue du bas de Samoreau



N°3 – mur de clôture,

24 rue du Bas Samoreau



Les murs de clôtures sont des éléments qualitatifs du paysage puisque soit ils structurent le grand paysage, soit ils participent au dessin des voies. Pour ces deux raisons et aussi pour l'emploi de matériaux nobles (moellons de pierres), ces murs mériteraient d'être classés comme éléments remarquables de la commune.

N°4 – mur de clôture

1, rue du Bac



N°8 - mur de clôture

5, rue du bas Samoreau



N°9 - mur de clôture

Angle rue Grande/ rue du bas Samoreau



N°10 – escalier à double volées et mur de soutènement

1, rue des pas roches



N°11 – mur de clôture

Rue de la Mornanterie, parcelle 338



N° 13 - mur de clôture

26, rue du paradis



N°15 – mur de clôture

54, rue de la Mornanterie



N°17 – mur de clôture

Rue du Roche, parcelle 112



N°18 – mur de clôture

54, rue du Haut Samoreau



N°19 – mur de clôture

Parcelle 346, Rue du rocher



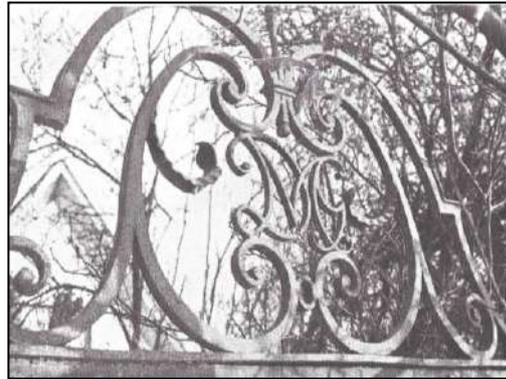
N°28 – mur de clôture

18, rue de l'église



N°29 – grille d'une ancienne propriété

2 rue de l'église



Patrimoine de villégiature : les affolantes

N°23 – Affolante - Parcelle 142, rue du Bac



Le comte Durosnel, général pendant les campagnes napoléoniennes, s'est implanté sur Samoreau en 1815. Il ne reste de son ancienne propriété (la maison a été détruite en 1908) qu'une grille où l'on peut observer sur la partie supérieure son initiale entremêlée à celles de deux autres généraux de l'Empire : Dumoulin et Caulaincourt.

Au XIXe siècle, les «stations climatiques» fleurissent le long de la PLM (ligne Paris Lyon Méditerranée). Des maisons de plaisance et villas rivalisant d'exubérance sont édifiées, par la bourgeoisie parisienne, le long des berges de Seine et sur les coteaux boisés. Elles sont surnommées « affolantes » car elles mêlent diverses styles très diverses et fantaisistes. Elles pourraient être classées en tant qu'éléments remarquables du patrimoine communal au titre de trace du développement au 19^{ème} siècle de la commune.

Patrimoine industriel

N°14 – ancienne usine de construction mécanique Robin- 30, rue du haut de Samoreau

Le développement urbain à partir du 19^{ème} siècle a fait naître, à Samoreau, un atelier de mécanique dont il reste aujourd'hui les ateliers. Ces locaux pourraient être classés comme élément remarquable du patrimoine de Samoreau au titre de trace du développement industriel sur la commune.



CHOIX ET JUSTIFICATIONS DU PROJET COMMUNAL

1. CHOIX ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1. Les objectifs de l'élaboration du PLU

Les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme sont énoncés, au niveau national, dans le Code de l'Urbanisme à l'article L121-1. Ils visent :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat ;
- La protection de l'environnement (eau, air, milieux et paysages) et la prévention des risques, pollutions et nuisances de toutes natures.

Le Plan d'Occupation des Sols datant du 21 octobre 1993 avait déjà fait l'objet de deux révisions : une en 2003 et une en 2006.

Dans sa forme actuelle, il ne tient pas compte de tous les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre entre les différents types d'habitat, de transports, d'équipements et de services. En effet, les projets communaux et la vision de l'avenir de Samoreau ont évolué. Par ailleurs, il manque d'une vision à long terme et certains points du règlement sont sujets à interprétation et non adaptés à la réglementation actuelle.

L'élaboration du PLU vise à prendre en compte les orientations des élus sur les points suivants :

- Maîtriser l'urbanisation,
- Préserver les espaces naturels,
- Préserver les espaces agricoles,
- Préserver la qualité architecturale,
- Développer les activités économiques,
- Réfléchir sur les orientations en matière d'urbanisme d'aménagement et de développement durable,
- Définir clairement l'affectation des sols,
- Organiser l'espace communal,
- Permettre un développement harmonieux.

Afin de permettre à la commune de disposer d'un nouveau document qui réponde à ces exigences et qui tienne compte de l'évolution de la commune, l'élaboration du PLU de Samoreau a été prescrite le 24 novembre 2011.

L'élaboration du projet de la commune à l'occasion du PLU doit également s'appuyer sur les projets urbains déjà réalisés ou engagés à Samoreau : la création de nouveaux équipements publics, l'aménagement d'une voie de circulations douces entre le centre-bourg de Samoreau et le futur collège de Vulaines, le prolongement de la rue des Hautes Buternes, la constitution d'un bois municipal, et la réalisation d'une résidence pour seniors sont les grandes thématiques de l'action publique, qu'elle soit municipale ou intercommunale.

En outre, les études de diagnostic et de programmation, mais aussi les démarches de concertation mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLU ont contribué à définir le projet global d'urbanisme de la commune. Celui-ci est traduit par :

- Le Projet de Développement et d'Aménagement Durable (PADD) qui décline les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune ;
- Le règlement et son document graphique, qui définissent les dispositions réglementaires applicables à l'occupation et à l'utilisation des sols.

Des réponses spécifiques peuvent être apportées aux trois objectifs nationaux sur les objets suivants:

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels en limitant le développement de la commune à l'enveloppe urbaine existante ;
- La diversité et la mixité dans l'habitat en favorisant la densification du centre-bourg et en créant des périmètres de mixité sociale ;
- La protection de l'environnement et la prévention des risques en prenant en compte le risque d'inondation dans le développement de la commune.

1.2. Les objectifs de protection de l'environnement

Article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;
- Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera 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 dix ans à compter de son approbation ;
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

Le chapitre « D » du Rapport de présentation consacré à l'évaluation environnementale répond à cette exigence.

1.3. Grandes orientations du PADD de Samoreau

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE) qui a modifié l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD :

- « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. »

- « arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

- « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de Samoreau est de permettre un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et le développement des activités économiques tout en limitant ses impacts et en favorisant une meilleure qualité de vie (préservation des espaces naturels et agricoles, renforcement des modes de déplacements doux, ...).

Le PADD propose de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que de la protection de l'environnement et du paysage.

Les enjeux retenus sont issus de l'analyse du diagnostic territorial. Afin d'y répondre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Samoreau repose sur quatre grandes orientations :

1. Préserver le cadre de vie du territoire, qui répond aux enjeux suivants :

- Préserver le patrimoine naturel
- Préserver les boisements
- Préserver les zones d'expansion des crues et les secteurs sujets au ruissellement
- Préserver les corridors écologiques
- Préserver le patrimoine architectural
- Préserver et aménager les entrées de bourg
- Préserver le caractère rural du territoire

2. Maîtriser le développement du territoire, qui répond aux enjeux suivants :

- Conforter l'urbanisation dans le centre-bourg
- Adapter les équipements communaux aux évolutions démographiques de la commune
- Favoriser le développement d'un « réel » centre-bourg

3 Organiser et maîtriser les déplacements, qui répond aux enjeux suivants :

- Minimiser l'impact de la voiture et sécuriser les déplacements liés à celle-ci
- Développer des modes de transports alternatifs
- Prolonger la rue des Basses Buternes afin de désenclaver le quartier et de le relier au chemin de la vieille route

4. Renforcer l'attractivité du territoire, qui répond aux enjeux suivants :

- Développer des activités en lien avec le tourisme « vert » ou écotourisme
- Conforter et développer les activités économiques existantes afin de développer l'emploi local
- Développer des infrastructures pour l'accueil des activités touristiques
- Développer un maillage des circulations douces

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations du P.A.D.D. répondent :

- Au souci d'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation du centre-bourg, mise en valeur des entrées de ville et développement rural, développement et préservation des espaces naturels.
- À l'objectif de mixité sociale et de mixité des fonctions en visant une croissance démographique maîtrisée et au renforcement de la structure urbaine et économique.
- Au souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins de déplacements dans un objectif de réduction des impacts sur l'environnement via la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation des espaces naturels, la prévention des risques naturels prévisibles.

Les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD ont été traduites dans le Plan Local d'Urbanisme par diverses mesures réglementaires. En application des dispositions de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre a pour objet d'expliquer les choix retenus pour établir le PADD.

1.4. Objectif 1 du PADD de Samoreau : préserver le cadre de vie du territoire

En accord avec les lois Grenelle de l'environnement, le PADD a pour objectif de limiter la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.

1.4.1 Objectif 1

Le premier objectif du PADD consiste à poursuivre la préservation et l'embellissement du cadre de vie de Samoreau. Qu'il s'agisse de son patrimoine naturel avec le massif forestier de Champagne, de la Seine, de son patrimoine bâti avec ses édifices présentant un intérêt historique et architectural, ou encore de ses espaces paysagers des bords de Seine, sans oublier ses espaces agricoles, Samoreau se présente comme une commune aux nombreux atouts environnementaux.

1.4.2 Fondements de l'objectif 1

Samoreau s'insère dans un ensemble de paysages de grande qualité avec deux entités naturelles exceptionnelles que sont la vallée de la Seine et le massif forestier de Champagne. Si la Seine et ses berges offrent des potentialités en matière d'activités de détente et de loisirs de plein air et constituent un lieu de promenade privilégié, le massif boisé de Champagne est aujourd'hui un espace naturel riche en faune et en flore à valoriser également. De plus, la commune compte un secteur doté d'un patrimoine paysager et architectural particulièrement riche : les villas « Les Affolantes ».

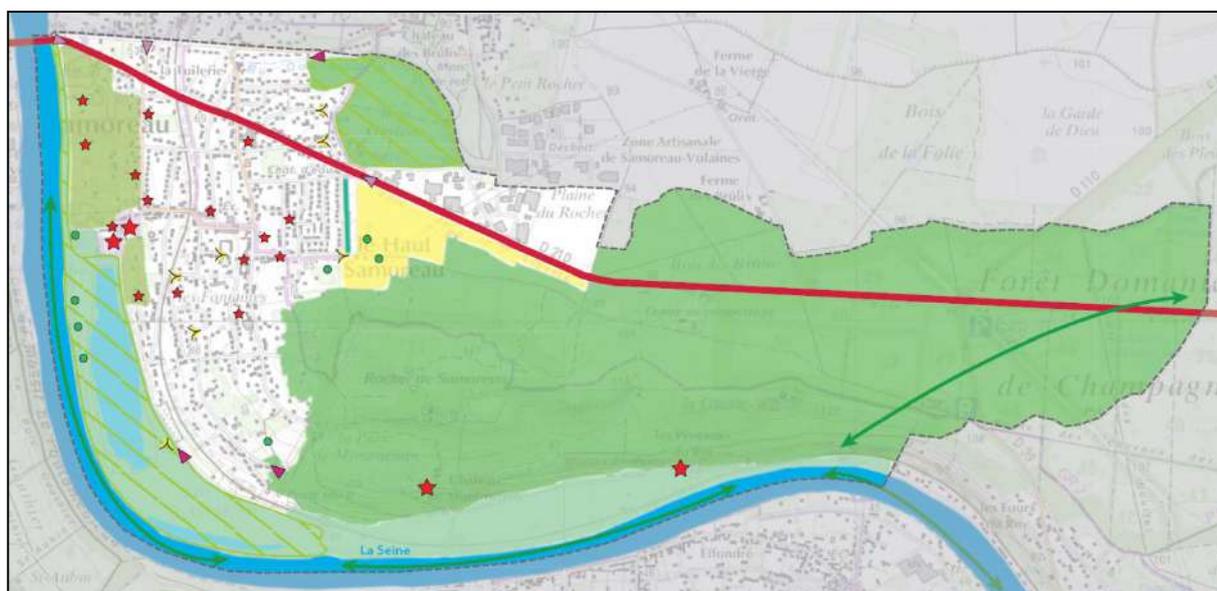
Cet ensemble d'atouts environnementaux doit être préservé et mis en valeur par un certain nombre d'actions fortes. Enfin, l'agriculture existante sur la commune, qui représente plus de 16 hectares actuellement, doit être non seulement protégée mais plus encore valorisée.

1.4.3 Justifications de l'objectif 1

Ce premier objectif permettra ainsi :

- de préserver la trame aérée et végétalisée de l'habitat pavillonnaire de Samoreau ;
- de créer une zone tampon entre les jardins de la zone urbaine et la zone agricole ;
- de maintenir une continuité écologique depuis le massif de Champagne jusqu'à la Seine ;
- de préserver les espaces agricoles présents sur la commune et de les mettre en valeur ;
- de préserver le massif boisé de Champagne en prenant en compte la lisière de protection de 50 m ;
- de préserver l'espace paysager et naturel autour du plan d'eau Saint-Aubin ;
- de poursuivre la valorisation des bords de Seine, notamment en favorisant des cheminements piétons ;
- de préserver le riche patrimoine architectural local.

Orientation 1 du PADD du PLU de Samoreau



Préserver le cadre de vie et l'identité du territoire

Préserver le patrimoine naturel

- Préserver le patrimoine naturel participant à l'identité du territoire (alignements d'arbres, espaces paysagers remarquables)
- Préserver les boisements existants de la trame verte
- ➔ Préserver les corridors écologiques (d'intérêt national)
- Protéger les zones humides de la trame bleue en faveur de la biodiversité et afin de prévenir l'expansion des crues (berges de la Seine, plans d'eau)
- Préserver les zones naturelles des bords de Seine
- ⊘ Valoriser les grands paysages naturels pour l'accueil du public

Préserver le caractère rural

- ★ Préserver le patrimoine architectural local
- ▶ Préserver (▶) et Aménager (▷) les entrées du bourg
- ↘ Préserver et conforter les cônes de vue vers la vallée et les massifs boisés
- Préserver les jardins potagers créant une zone tampon avec le plateau
- Maintenir l'activité agricole
- Préserver le caractère des villas "Les Affolantes" en bord de Seine

1.5. Objectif 2 du PADD de Samoreau : maîtriser le développement du territoire

1.5.1 Objectif 2

Le deuxième objectif du PADD consiste, d'une part, à vouloir poursuivre les efforts communaux en matière d'extension et de création des équipements publics afin de satisfaire les besoins des habitants, et d'autre part à vouloir diversifier et moderniser l'habitat sur Samoreau tout en préservant l'identité communale. Ainsi, plusieurs actions sont envisagées : permettre la densification maîtrisée du tissu urbain en centre-bourg ; diversifier les logements avec l'intégration de logements locatifs aidés ; d'intégrer les futures extensions urbaines projetées à moyen terme et long, avec un programme mixte intégrant logements privés, logements locatifs aidés, et équipements.

1.5.2 Fondements de l'objectif 2

Samoreau dispose d'un ensemble d'équipements qui répond bien, dans l'ensemble, aux besoins de sa population. Néanmoins, plusieurs dysfonctionnements de certains équipements sont apparus :

- les effectifs scolaires fluctuants ne permettent pas d'assurer la pérennité de ces équipements.
- le cimetière fait face à une prochaine saturation.

De plus, certains équipements font défaut sur la commune comme ceux destinés aux personnes âgées.

Samoreau s'intègre dans un cadre environnemental de qualité avec le massif forestier de Champagne et la Seine.

Comportant une très large majorité de maisons individuelles, représentant près de 90 % de l'ensemble des constructions, Samoreau se caractérise clairement comme une commune pavillonnaire avec des logements de grandes tailles puisque près de 56% d'entre eux sont des cinq pièces et plus. Dans le même temps, 84 % de la population est propriétaire de son logement.

La commune fait également face à un déficit de logements locatifs aidés dont le pourcentage reste inférieur à celui imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et ce malgré la volonté affirmée de la ville d'en réaliser dès que cela est possible.

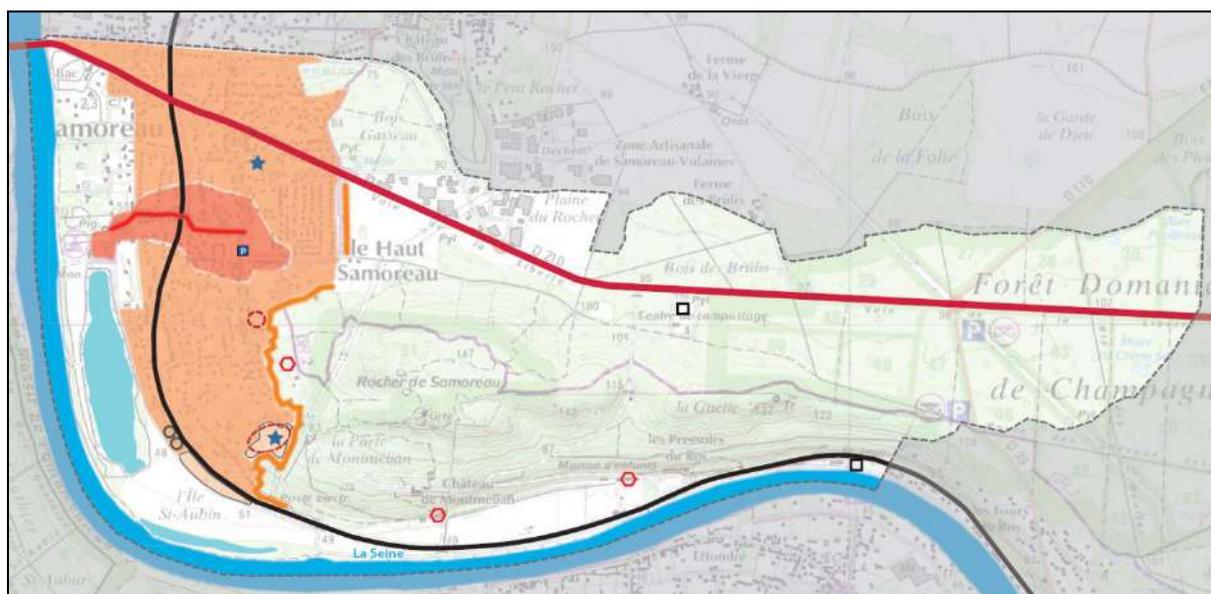
Pour anticiper la demande de certaines catégories de logements faisant défaut sur la commune, Samoreau souhaite créer des secteurs de mixité sociale dotés d'un aménagement cohérent.

1.5.3 Justifications de l'objectif 2

Ce deuxième objectif permettra ainsi :

- de construire un nouveau cimetière palliant ainsi la saturation prochaine de l'actuel ;
- d'accueillir une nouvelle résidence avec services pour seniors ;
- de favoriser une densification contrôlée et mesurée du tissu urbain, notamment en centre-bourg ;
- de créer des logements locatifs aidés ;
- d'ouvrir à l'urbanisation à moyen terme des secteurs de Montmélian et de Saint-Aubin en continuité avec le tissu urbain existant ;
- de limiter les extensions autour des sites urbains isolés ;
- de maîtriser le développement urbain en limite du massif de Champagne en tenant compte de la lisère de protection.

Orientation 2 du PADD du PLU de Samoreau



Maîtriser le développement du territoire

Concentrer l'urbanisation dans le centre-bourg

- Conforter le développement urbain dans le centre-bourg
- Maitriser le développement dans l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur la densification et les dents creuses (●), et sur le potentiel foncier en continuité urbaine (○)
- Conforter l'axe de la Grande Rue comme centre urbain
- Prendre en compte les nuisances de la RD 210 et de la voie ferrée
- Limiter l'urbanisation autour des constructions isolées
- Maitriser les franges urbaines (hors sites urbains constitués)
- Favoriser une mixité sociale sur les secteurs de projets

Adapter les équipements communaux

- Envisager l'extension des équipements communaux (cimetière, parking du cimetière)
- ★ Créer des équipements adaptés aux besoins de la population (Etablissement pour personnes âgées, équipement communal futur)
- Préserver et adapter les équipements liés au traitement des déchets et de l'assainissement

1.6. Objectif 3 du PADD de Samoreau : organiser et maîtriser les déplacements

1.6.1 Objectif 3

Le troisième objectif du PADD consiste, d'une part, à renforcer l'utilisation des transports en commun comme mode de déplacement domicile / travail et d'autre part à développer les modes de déplacements doux.

Parallèlement, Samoreau veut poursuivre la qualification de son réseau viaire et la valorisation des espaces piétonniers.

1.6.2 Fondements de l'objectif 3

La gare de Vulaines-Samoreau est desservie par la ligne R du Transilien qui dessert le Sud-Est de l'Île-de-France et relie Paris Gare de Lyon en 55 minutes via Melun. Un second trajet est possible en empruntant le bus jusqu'à la gare de Fontainebleau-Avon puis le train jusqu'à Paris Gare de Lyon. La gare de Samoreau est située à proximité de trois lignes de bus qui la relient notamment à la gare de

Fontainebleau-Avon. Malgré la présence de la gare SNCF en limite communale, de nombreux habitants de Samoreau privilégient la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail en raison de la faible fréquence des trains et des bus.

La commune a prévu d'améliorer les connexions viaires entre quartiers en créant une voie de circulations douces entre le centre-bourg et le futur collège de Vulaines d'une part, et en prolongeant la rue des Hautes Buternes d'autre part.

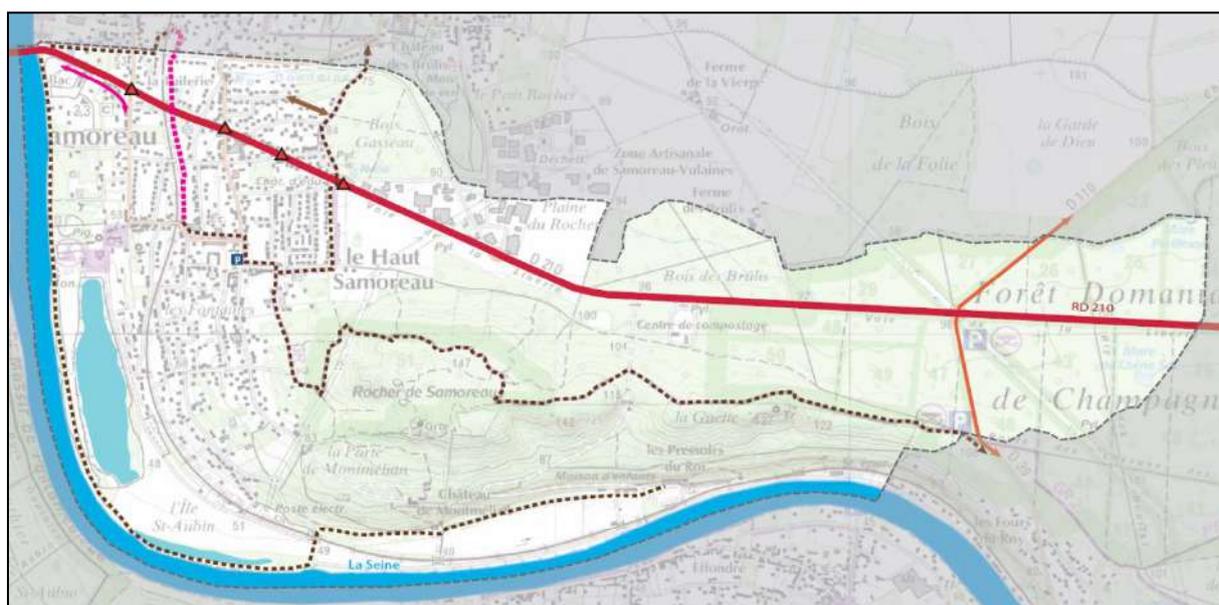
L'aménagement de cheminements cyclables est envisagé sur les berges de la Seine via le projet Véloroute.

1.6.3 Justifications de l'objectif 3

Ce troisième objectif permettra ainsi :

- de réaliser une liaison douce entre la gare de Vulaines-Samoreau et le centre-bourg de Samoreau afin de pouvoir faciliter les déplacements sur la commune ;
- de renforcer les parcours cyclables pour favoriser les déplacements doux au sein de la commune ;
- de valoriser les entrées de ville communales ;
- de poursuivre l'aménagement des voies de circulation en tenant compte des aspects sécuritaires ;
- de développer le stationnement en centre-bourg ;
- de mieux relier les quartiers entre eux en complétant le réseau viaire.

Orientation 3 du PADD du PLU de Samoreau



Organiser et maîtriser les déplacements

Minimiser l'impact de la voiture en sécurisant les déplacements

- Sécuriser l'axe majeur (RD 210) par des aménagements appropriés (▲)
- P Créer une aire de stationnement public pour automobiles et 2 roues près des commerces du centre-bourg

Développer les modes de transports alternatifs

- Développer les liaisons entre quartiers ...
- - - ... en s'appuyant sur les chemins pédestres existants (notamment les GR)
- - - Créer un axe réservé aux circulations douces entre le centre-bourg et la gare
- Développer les liaisons de bus entre le centre-bourg et Fontainebleau-Avon

1.7. Objectif 4 du PADD de Samoreau : renforcer l'attractivité du territoire

1.7.1 Objectif 4

Le quatrième et dernier objectif du PADD consiste, d'une part, à préserver le commerce, l'artisanat, et les services présents sur le territoire communal, et d'autre part à développer une activité économique en accueillant des entreprises afin de favoriser la création d'emplois.

1.7.2 Fondements de l'objectif 4

Concernant les commerces de proximité, le projet communal prévoit de renforcer l'activité économique du centre-bourg le long de la rue Grande.

L'offre commerciale apparaît, dans son ensemble, assez diversifiée (boulangerie/pâtisserie, boucherie/charcuterie/traiteur, épicerie/tabac, ...) mais est fortement concurrencée par les moyennes surfaces situées à proximité de la commune (Fontainebleau et Avon).

Soulignons la présence d'une surface alimentaire discount sur la ZI du Bois Gasseau (Lidl) qui constitue un élément important pour le dynamisme commercial de la commune.

Le second pôle commercial de la commune est constitué par la Zone d'Activités du Bois Gasseau situé sur le plateau. Elle est bien desservie par le réseau viaire (RD 210) et permet à la commune de diversifier son tissu économique. Le projet communal prévoit donc de préserver cette zone d'activités.

Samoreau dispose également d'un fort potentiel de développement des activités liées à l'éco-tourisme sur les berges de la Seine. Il s'agit pour la commune de développer ce potentiel en maintenant le camping municipal et en permettant l'accueil d'activités hôtelières dans le centre-bourg et à proximité.

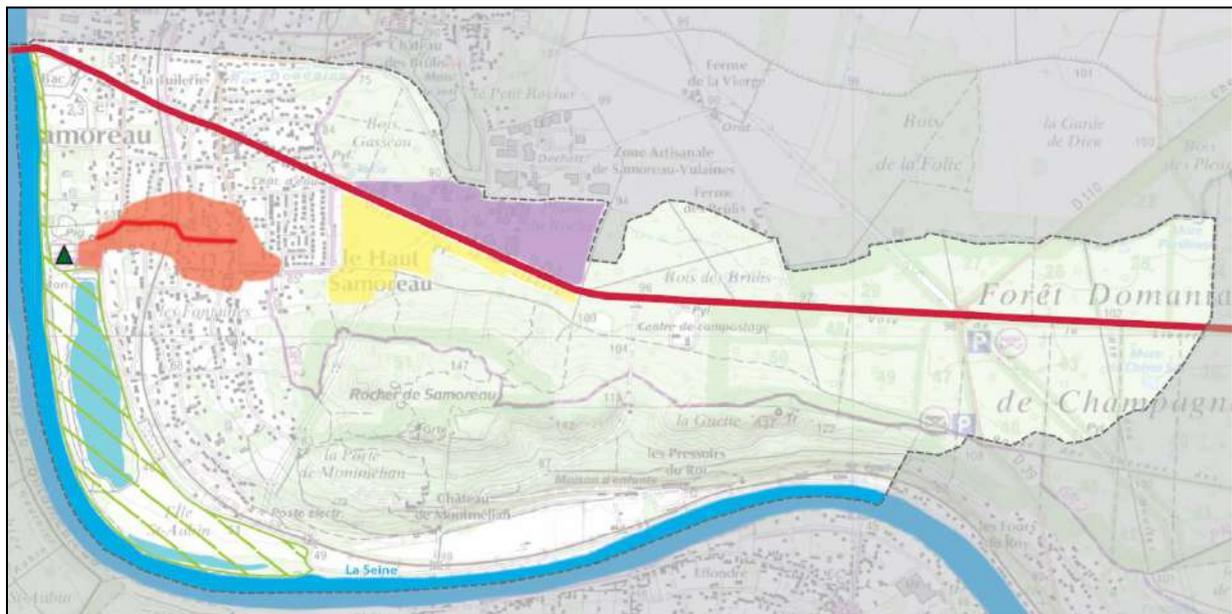
Enfin, la commune détient encore plusieurs hectares de terre agricole sur le plateau. Etant donné que cette activité participe à l'identité de la commune, le PADD prévoit le maintien et le renforcement de cette activité.

1.7.3 Justifications de l'objectif 4

Ce quatrième objectif permettra ainsi :

- de faire du centre-ville un véritable cœur de vie commercial animé, attractif et qualitatif ;
- de renforcer la zone d'activités artisanales et économiques ;
- de proposer une offre commerciale diversifiée ;
- de valoriser et développer les activités liées à l'éco-tourisme et à l'hébergement hôtelier en lien avec la qualité des sites naturels des berges de la Seine.

Orientation 4 du PADD du PLU de Samoreau



Renforcer l'attractivité du territoire

Avec des activités liées au tourisme vert

- ▲ Maintenir le camping municipal
- 🚫 Développer les activités de détente et de plein air des abords de la Seine pour l'accueil du public

Conforter les activités existantes

- 🟪 Permettre le maintien des entreprises existantes sur la zone d'activité
- 🟡 Maintenir l'activité agricole
- 🟠 Préserver et développer les commerces de proximité et l'hébergement hôtelier dans le centre-bourg

1.8. Un projet compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux et dispositions législatives qui s'imposent

Prescriptions du SDRIF 2030 pour Samoreau et compatibilité du PADD du PLU

Les orientations du SDRIF 2030 indiquent pour Samoreau l'existence de grandes entités naturelles à préserver (massif boisé de Champagne, bois Gasseau et vallée de la Seine).

Le SDRIF 2030 indique également un espace paysager à valoriser sur les berges de la Seine près du Bas Samoreau. Ce secteur correspond aux villas du 19^{ème} siècle appelées « Les Affolantes ».

Enfin le SDRIF 2030 ne permet que la densification des enveloppes urbaines existantes. Ainsi, le plateau agricole doit être préservé de toute urbanisation.

Extrait du SDRIF 2030



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Le fleuve et les espaces en eau

Le SDRIF 2030 prescrit de conforter l'espace urbanisé existant. L'extension prévue dans le projet du PLU de Samoreau prévoit une extension urbaine très modérée et dans la continuité du bâti et de l'enveloppe urbaine existante. En outre, le PLU prévoit d'urbaniser en priorité dans les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le projet de PLU reste donc compatible avec les orientations du SDRIF 2030 et des lois Grenelle, notamment en matière de consommation limitée d'espace agricole (aucune consommation de la zone agricole) où les terres sont encore cultivées aujourd'hui.

1.8.1 Le SCOT de Fontainebleau, en cours d'élaboration

Le PLU doit respecter l'obligation de compatibilité entre les documents d'urbanisme énoncés à l'article L.123.1.13 du Code de l'Urbanisme. Ainsi le PLU doit permettre en pratique la réalisation du schéma de cohérence territoriale (SCOT) (ou du schéma directeur local) qui fixe les orientations

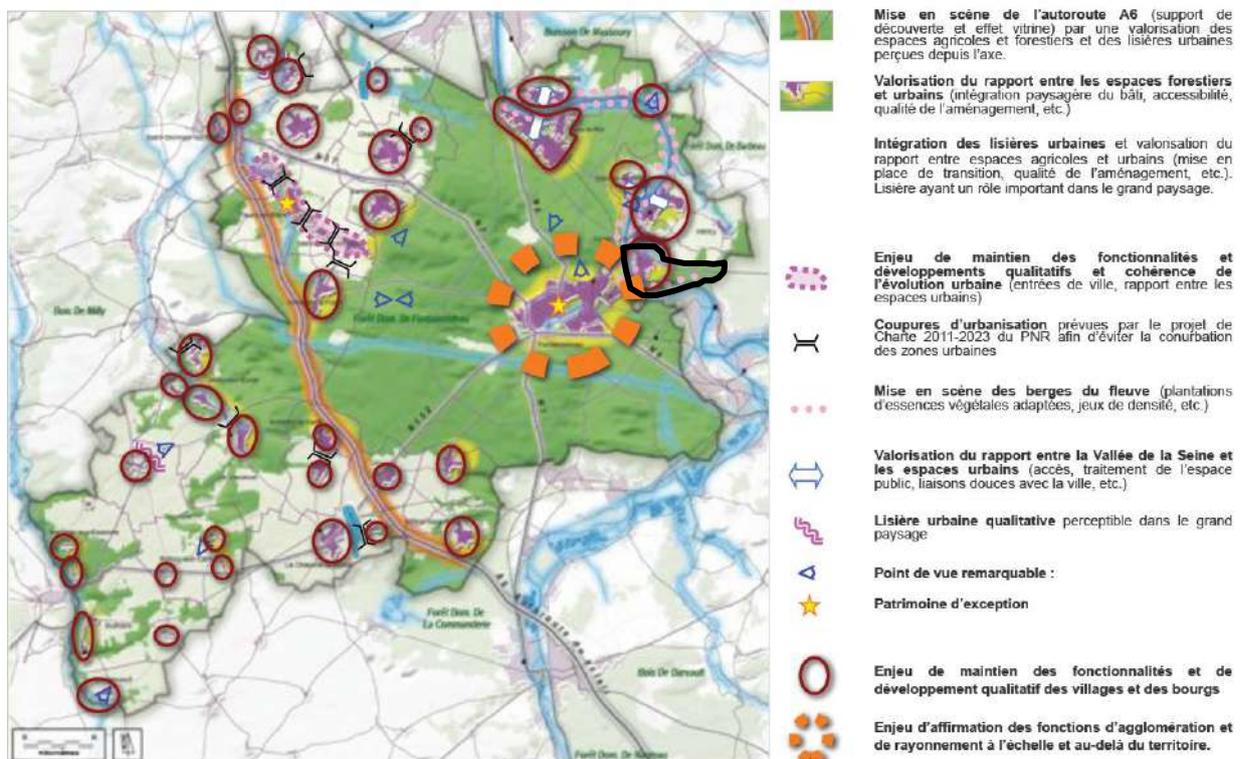
générales de l'espace lorsque celui-ci existe. La commune de **Samoreau est couverte par le SCOT de Fontainebleau qui est en cours d'élaboration.**

Selon l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme, le PLU ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation des zones d'urbanisation future délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ou des zones naturelles en l'absence d'un SCOT.

Le SCOT de Fontainebleau fixe pour la Communauté de Communes Entre Seine et Forêt dont fait partie Samoreau une croissance démographique d'environ 0,9 % par an à l'horizon 2030.

La carte ci-dessous extraite du DOO du SCOT de Fontainebleau présente les grandes orientations de développement et de préservation sur la commune de Samoreau :

Carte de synthèse des orientations du DOO du SCOT de Fontainebleau



Source : ProScot

Le SCOT de Fontainebleau prévoit pour Samoreau de maintenir les fonctionnalités et de développer l'aspect qualitatif du village => le projet de PLU prévoit ainsi d'étendre ou créer les équipements publics, et de protéger les éléments remarquables bâtis et naturels.

Le SCOT prévoit également de valoriser les berges de la Seine => le PLU intègre la préservation et la valorisation des cheminements doux et la valorisation du plan d'eau Saint-Aubin. De plus, les activités hôtelières sont maintenues et renforcées.

Enfin, le SCOT demande de valoriser les espaces urbains en limite des boisements => le PLU prend en compte la lisière de protection du massif forestier de Champagne dans son développement.

1.8.2 Le SDAGE

La commune de Samoreau est située dans le périmètre du SDAGE du bassin Seine – Normandie approuvé en septembre 1996 et révisé puis approuvé en 2009.

Le SDAGE Seine-Normandie se compose de 10 orientations :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

Le PADD du PLU de Samoreau répond à ces enjeux par :

- La connexion au réseau collectif d'assainissement des nouvelles urbanisations prévues
- La préservation des milieux humides de la vallée de la Seine
- L'interdiction de toute construction (hors installations légères et démontables) en zone inondable et en milieu forestier
- La prise en compte du risque de ruissellement entre le plateau agricole et les coteaux
- La prise en compte des contraintes techniques des secteurs d'assainissement individuels

Le règlement du PLU de Samoreau s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDAGE.

Des recommandations sur la mise en place du dispositif d'assainissement individuel ont été annexées au dossier des annexes sanitaires afin de guider les habitants concernés

Concernant la protection et la restauration des milieux aquatiques humides, une des orientations du PADD concerne la préservation du plan d'eau Saint-Aubin qui constitue un milieu aquatique important.

Le PADD prévoit ainsi la valorisation de ce plan d'eau (secteur classé en EPP) en espace paysager ouvert à la promenade. Il s'agit de mettre en valeur le secteur afin de valoriser le patrimoine paysager de ce site situé en bord de Seine et de concevoir un espace convivial et de détente pour les habitants. De plus, le projet communal intègre la préservation de la faune et la flore sur les berges de la Seine. En effet, ces berges sont recensées en tant que zone humide de classe 2 avec une diversité floristique et faunistique importante (notamment des oiseaux d'eau et des oiseaux de berges).

Concernant la limitation et la prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI de la Seine a été intégré dans le dossier des servitudes d'utilité publiques. Le règlement fait également référence au PPRI pour chacune des zones concernées. Enfin, le plan de zonage reprend la délimitation de l'ensemble des zones inondables de la Seine avec les 4 zones principales (jaune clair, jaune foncé, marron, et rouge).

1.8.3 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Un ensemble de prescriptions dans le PADD et le règlement du P.L.U. entre dans l'optique des objectifs du PDUIF :

- *sur le stationnement en matière de logements :*

Dans le cadre du règlement du PLU via l'article 12, la commune de Samoreau a renforcé les règles définissant le nombre d'emplacement à créer en fonction de la nature de la construction et de la zone.

- *sur les circulations douces :*

Une des orientations du PADD porte sur le développement des déplacements doux et sécurisés au sein de la commune. Ainsi, des liaisons douces ont été inscrites au PADD ainsi qu'au zonage (notamment la liaison entre le centre-bourg de Samoreau et la gare de Vulaines-Samoreau).

2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi «Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement, jusque là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires selon les nouvelles dispositions de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

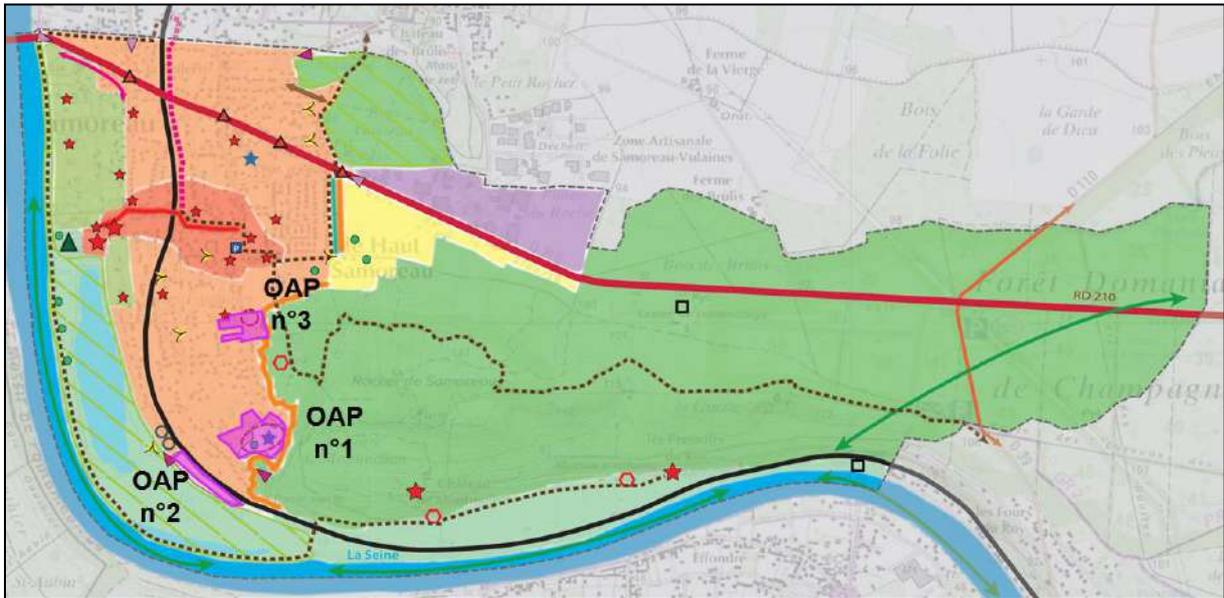
Au regard des objectifs de développement et des actions inscrites dans le PADD, la ville de Samoreau a porté son attention plus précisément sur trois secteurs qui apparaissent comme des espaces de forts enjeux. Des orientations d'aménagement ont ainsi été retenues sur :

- le secteur Montmélian,
- le secteur Saint-Aubin,
- le secteur Les Sables.

En effet, dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a la volonté de :

- renforcer la mixité sociale sur la commune
- créer une résidence avec services adapté aux personnes âgées
- maîtriser son développement au sein de l'enveloppe urbaine actuelle
- prendre en compte la préservation du massif boisé de Champagne
- prendre en compte les risques de ruissellement et d'inondation
- favoriser les circulations douces sur le territoire communal
- étendre le cimetière et le parking du cimetière

OAP et PADD



1 - Secteur « Montmélian »



Principes généraux de préservation

-  Boisements à préserver (dont massif de plus de 100 ha)
-  Lisière 50 m par rapport au massif boisé de plus de 100 ha

Principes généraux de développement

Les constructions seront réparties entre des logements conventionnés (loyer cadré) et des logements en accession privée. Ces constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et pourront se répartir entre des logements individuels et des logements collectifs. Une résidence avec services adaptés aux personnes âgées devra également être créée dans cette zone.

Principes généraux de liaison

Une desserte Nord-Sud pour automobiles reliera la rue de Montmélian à la rue des Coudreaux.
Une desserte de circulations douces Nord-Sud reliera la rue de Montmélian à la rue des Coudreaux

Contraintes

-  Ligne électrique (servitude 14)

- *Choix du site*

La commune de Samoreau a décidé de valoriser le potentiel foncier non bâti et situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Le secteur de Montmélian est ainsi un des derniers sites pouvant participer au projet communal, notamment celui d'accueillir une résidence pour seniors et des logements mixtes (en accession et en locatif aidé).

Ainsi, ce secteur est entouré sur trois côtés par un tissu déjà urbanisé. Il est limité sur le quatrième côté par le massif boisé de Champagne.

- *le contexte urbain et les équipements publics*

Ce secteur dispose d'un potentiel foncier suffisant pour accueillir une résidence adaptée pour les personnes âgées.

Le reste de la zone permettra l'implantation de divers logements répartis entre des logements en accession privée et des logements locatifs aidés.

La localisation de l'équipement n'est pas précisée afin de permettre à l'aménageur de réaliser une opération globale et cohérente entre l'équipement et les logements.

- *La desserte*

Le site est entouré au Nord et Sud de deux rues. L'objectif de l'OAP est de prévoir une desserte interne reliant ces deux rues.

De plus, une voie de circulation douce sera également intégrée à l'OAP.

La localisation de ces dessertes n'est pas précisée afin de permettre à l'aménageur de réaliser une opération globale et cohérente en termes d'accessibilité.

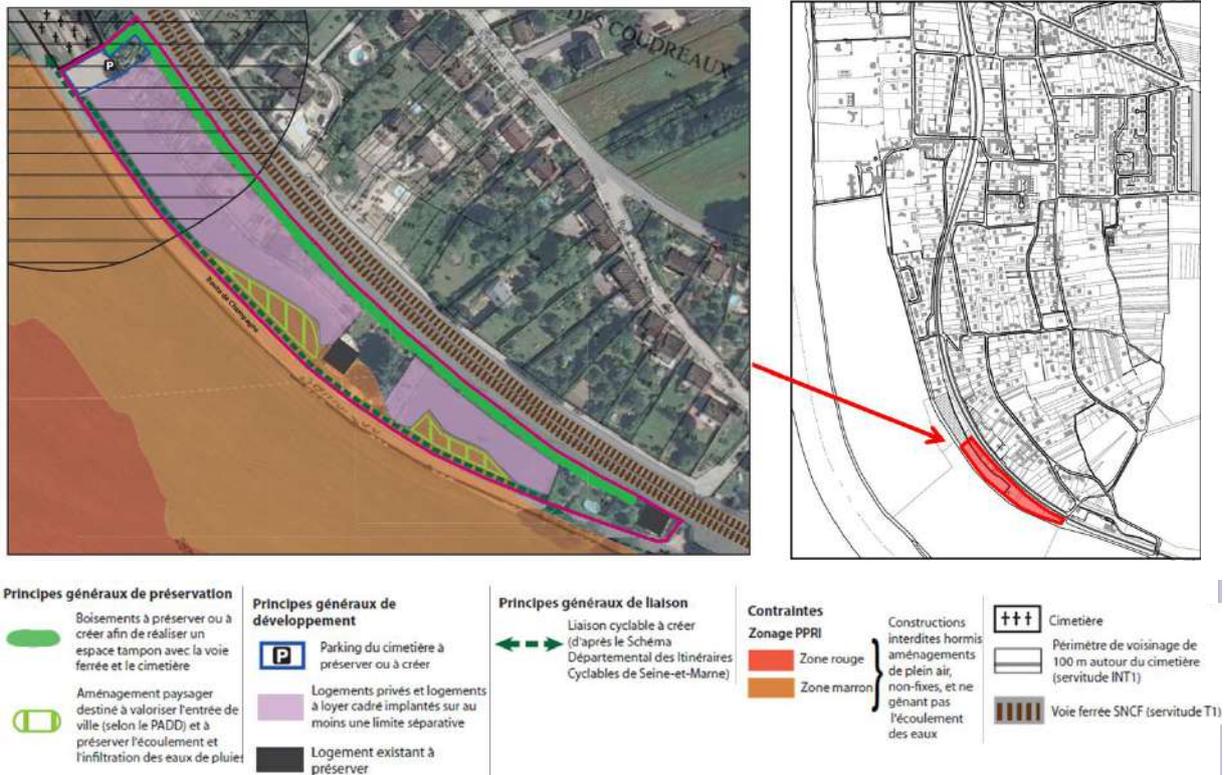
- *Le choix des orientations d'aménagement*

Cette orientation d'aménagement vise principalement à :

- Préserver le boisement situé dans la partie Sud de l'OAP afin de conserver un élément naturel participant à l'aspect verdoyant de la commune et également utile à la faune locale.
- Prendre en compte la préservation du massif boisé de plus de 100 ha inscrit au SDRIF 2030 et situé en lisière Est de l'OAP. Une bande de protection de 50 m de large est inscrite. Cette bande pourra accueillir des aménagements visant à valoriser cet espace vert.

Ce secteur ne pourra être aménagé que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de préserver une cohérence au vu de la taille relativement importante du site.

2 - Secteur « Saint-Aubin »



- **Choix du site**

Ce secteur est le second et le dernier potentiel foncier non bâti qui se situe dans l'enveloppe urbaine actuelle de la commune.

La faible taille du site, l'existence d'une zone inondable à proximité immédiate et l'existence de deux logements limitent le nombre de logements à réaliser sur ce secteur.

- **Le contexte urbain et les équipements publics**

Afin de prendre en compte la future extension du cimetière, le parking du cimetière existant sera réaménagé et étendu sur les parcelles près de la voie ferrée.

- **La desserte**

L'objectif est d'aménager et d'équiper la zone située entre la voie ferrée et la route de Champagne en continuité immédiate avec le bourg. L'entrée de bourg sera valorisée via des aménagements paysagers sur les parties inondables.

De plus, afin de suivre les orientations du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables de Seine-et-Marne, une liaison cyclable sera aménagée le long de la route de Champagne sur le périmètre de l'OAP.

- **Le choix des orientations d'aménagement**

Cette orientation d'aménagement vise principalement à :

- accueillir des logements en accession privée et des logements à loyer cadré. L'aménagement devra prendre en compte les deux logements existants qui sont à préserver.
- prendre en compte les contraintes liées au périmètre du cimetière (servitude INT1) et aux nuisances sonores de la voie ferrée située en limite immédiate au Nord du secteur. Une lisière paysagère sera créée ou préservée entre le secteur de projet et la voie ferrée afin de créer une transition végétale.

- L'OAP Saint-Aubin est localisée en limite immédiate de la zone inondable du PPRI de la Vallée de la Seine. Deux secteurs restreints de cette Orientation d'Aménagement sont concernés par la zone marron du PPRI. Ces deux secteurs devront accueillir des aménagements paysagers qui ne devront pas contraindre l'écoulement des eaux en cas d'inondation. En outre, ces aménagements paysagers permettront de valoriser l'entrée de ville au Sud du bourg.

Au vu de la taille relativement faible du site, ce secteur pourra être soit aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

3 - Secteur « Les Sables »



Principes généraux de préservation

- EBC / Massif boisé de plus de 100 ha
- Nœud à créer afin de limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales
- Bassin de rétention des eaux pluviales à créer
- lisière paysagère à créer / valoriser afin de préserver les limites du massif forestier de Champagne

Principes généraux de développement

- Logements conventionnés et en accession privée

Principes généraux de liaison

- Circulation douce à valoriser ou à créer
- Desserte interne

- *Choix du site*

La commune de Samoreau possède quelques parcelles en milieu urbain (ou NA au POS). Le projet de PLU consiste à profiter d'une de ces parcelles afin de maîtriser le coût du foncier dans l'objectif d'y réaliser une opération de logements sociaux ainsi que quelques logements en accession privée.

- *Le contexte urbain et les équipements publics*

Un massif boisé de plus de 100 ha inscrit au SDRIF 2030 se situe en lisière Est de l'OAP bien que cette dernière se situe en milieu urbain (zone UB). Afin de préserver la lisière de ce bois, une bande végétale sera créée (ou préservée) dans l'objectif d'y créer une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone naturelle boisée.

- *La desserte*

Le site est aujourd'hui assez enclavé puisque seule la rue de Montmélian permet d'y accéder. Ainsi, une voie de desserte interne sera créée en se connectant à deux endroits différents sur la rue de Montmélian afin de répartir les flux de circulation.

De plus, une voie de circulation douce sera créée sur l'OAP afin de relier le GR 2 qui passe en limite Est de l'OAP avec la zone urbaine.

- *Le choix des orientations d'aménagement*

Cette orientation d'aménagement vise principalement à :

- Lutter contre le risque d'inondation lié au ruissellement par la création de noues et de petits bassins de rétention des eaux de pluie.
- Compléter le maillage de voies carrossables par la création d'une voie de desserte interne.

3. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « 3^o (...) expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement, ... ». Tel est l'objet de ce chapitre. Il s'agit également de donner une compréhension suffisante aux habitants de Samoreau de l'évolution entre l'ancien POS approuvé en 1993 et le nouveau PLU, en explicitant l'ensemble des changements effectués.

3.1. Un nouveau zonage en accord avec le projet communal

En cohérence avec les objectifs et les orientations énoncées dans le PADD et avec ceux décrits dans le présent rapport de présentation, le PLU découpe le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

- les zones Urbaines (U) qui représentent 25,87 % du territoire communal, soit 146,2 ha ;
- les zones à Urbaniser (AU) qui représentent 0,83 % du territoire communal, soit 4,67 ha ;
- les zones Naturelles (N) qui représentent 70,51 % du territoire communal, soit 398,4 ha.
- les zones Agricoles (A) qui représentent 2,83 % du territoire communal, soit 16 ha ;

Zones urbaines (marron), à urbaniser (rouge), naturelles (vert) et agricoles (jaune)



3.1.1 Les zones urbaines du PLU 2013

Article R123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines couvrent le territoire urbanisé de la commune. Il existe 5 types de zones urbaines sur Samoreau repérées par un sigle commençant par la lettre **U** :

- La zone **UA** est une zone urbaine dense de caractère central réservée à l'habitat et aux activités commerciales et artisanales qui lui sont liées et correspond au centre-bourg de Samoreau.
- La zone **UB** est la zone urbaine correspondant aux extensions du bourg. Cette zone, moins dense que la zone UA, est constituée de maisons individuelles réalisées sous forme de lotissements ou d'opérations individuelles.

Ce secteur constitue la principale zone urbaine de Samoreau et entoure le centre-bourg au Nord, à l'Est et au Sud.

- La zone **UC** correspond à un secteur situé sur le haut des Coteaux, en lisière de la zone agricole et du massif boisé de Champagne. Il est constitué d'un habitat pavillonnaire relativement diffus. Ce secteur présente un risque potentiel de ruissellement et est insuffisamment équipé en réseaux d'assainissement (les logements sont en assainissement individuel).

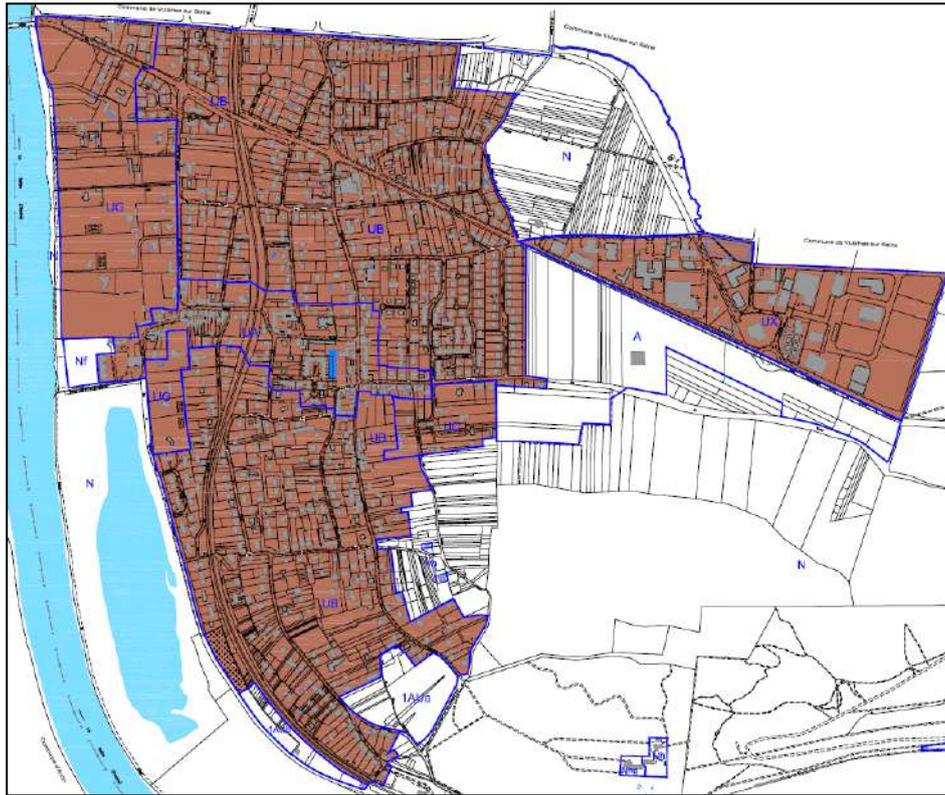
- La zone **UG** correspond à un secteur pavillonnaire diffus et particulier composé de villas du XIX^{ème} siècle appelées « Les Affolantes ». Le secteur présente un important patrimoine paysager et architectural qu'il s'agit de protéger. La zone présente également un risque potentiel de ruissellement. Une grande partie du secteur est concerné par le zonage réglementaire du PPRI de la vallée de la Seine. Enfin, la zone est majoritairement en assainissement individuel.

- La zone **UX** correspond à une zone d'activités accueillant des entreprises tertiaires, artisanales, ou commerciales. L'habitat y est interdit.

Certaines parties des zones urbaines sont concernées par un risque d'inondation défini dans le PPRI de la Vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral le 20 mai 1998.

Certaines parties des zones urbaines sont concernées par un risque de mouvement de terrain défini dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral le 11 juillet 2001.

Zones U du PLU



3.1.2 Les zones à urbaniser du PLU 2013

Article R123-6 du Code de l'Urbanisme :

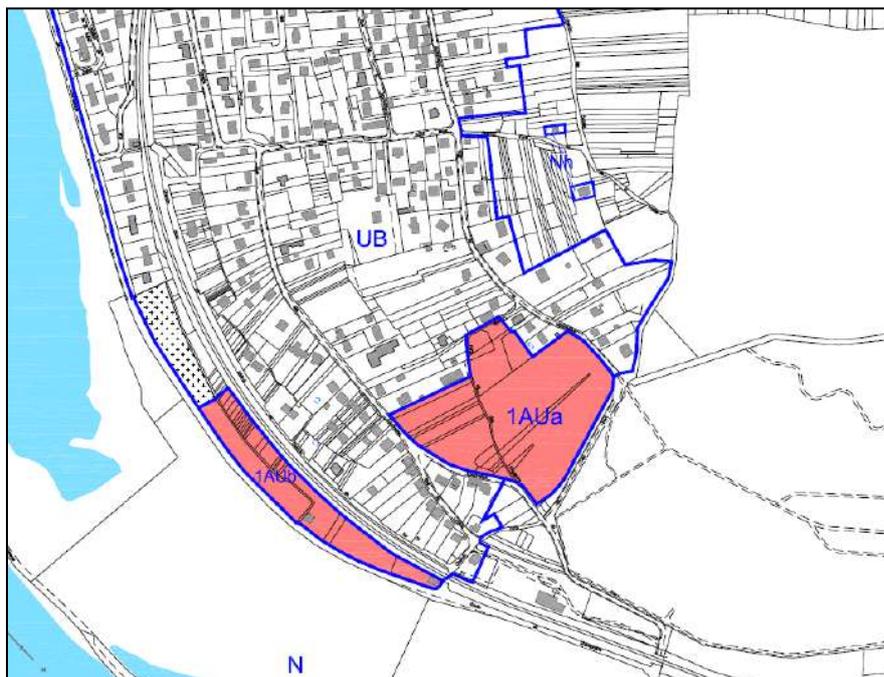
« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Les zones à urbaniser couvrent les parties de territoire à urbaniser. Il existe 2 zones à urbaniser sur la commune repérées par un sigle commençant par la lettre **AU** :

- La zone **1AUa** correspond au secteur Montmélian. C'est une zone naturelle insuffisamment équipée en infrastructures, particulièrement en assainissement, et destinée à recevoir une urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle accueillera une résidence pour personnes âgées ainsi que des logements mixtes (à loyer cadré et en accession privée).

- La zone **1AUb** correspond au secteur Saint-Aubin. C'est une zone naturelle insuffisamment équipée en infrastructures, particulièrement en assainissement, et destinée à recevoir une urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements. La zone, destinée à accueillir quelques logements, est bordée au Sud-Ouest par une zone inondable, au Nord-Ouest par le cimetière, et au Nord-Est par la voie ferrée.

Zones AU du PLU



3.1.3 Les zones agricoles du PLU 2013

Article R123-7 du Code de l'Urbanisme :

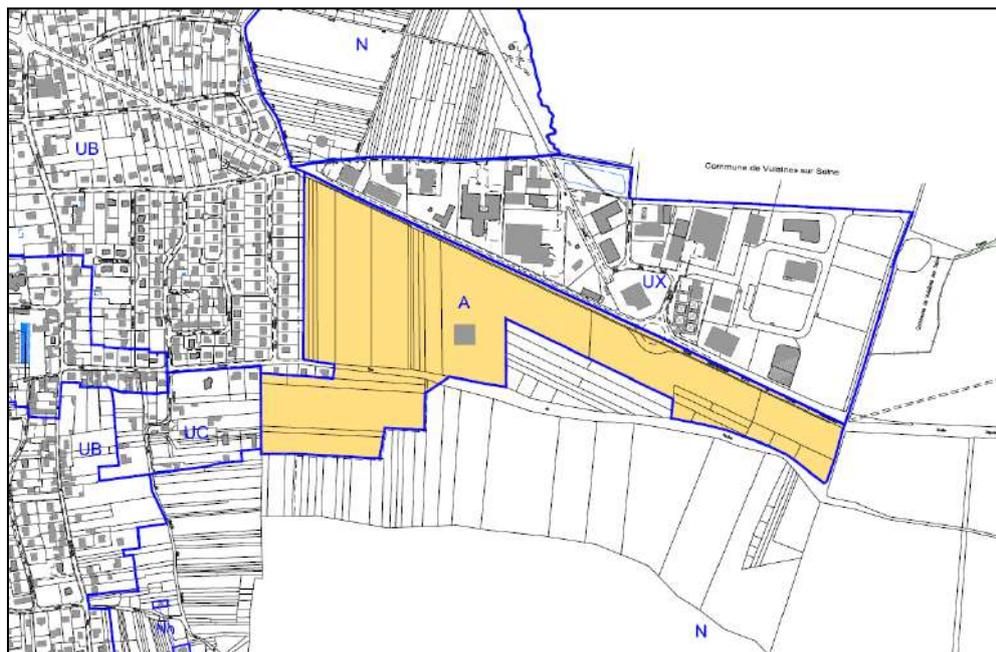
« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones agricoles couvrent les parties de territoire naturelles réservées aux activités agricoles. Il existe 1 zone agricole sur la commune repérée par un sigle commençant par la lettre **A** :

- La zone **A** est une zone réservée aux activités agricoles. Seules les constructions liées à l'agriculture et à la pension équestre sont autorisées.

Elle se situe à l'Est de la zone urbaine, entourée par la zone d'activités au Nord et par le massif forestier de Champagne au Sud.

Zones A du PLU



3.1.4 Les zones naturelles du PLU 2013

Article R123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Les zones naturelles couvrent les parties de territoire à protéger. Il existe 5 types de zones naturelles sur la commune, repéré par un sigle commençant par la lettre **N**. Ainsi :

- La zone **N** « stricte » est celle qu'il convient de conserver soit en raison de contraintes naturelles particulières rendant les terrains inconstructibles, soit en raison de la qualité des sites et paysages. Elle correspond aux terrains bordant les berges de la Seine, à l'ensemble du plan d'eau Saint-Aubin et des terrains situés à l'Est de ce secteur, aux terrains naturels situés entre la voie ferrée et le massif de Champagne au Sud, au massif forestier de Champagne, et au bois Gasseau.
- Le secteur **Nh** correspond aux constructions à usage d'habitation isolées au sein de milieux naturels sensibles à protéger. Il s'agit des dépendances du château de Montmélian, des Pressoirs du Roy et de ses dépendances, et de deux logements situés dans le massif forestier de Champagne.
- Le secteur **Nhg** correspond au château de Montmélian situé au sein du massif forestier de Champagne. Ce sous-secteur permet l'accueil d'activités hôtelières (par exemple des gîtes) en plus de l'usage d'habitation existant.

- Le secteur **Ne** correspond aux installations d'intérêt collectif liées à la gestion des déchets (centre de compostage) et à l'assainissement (station d'épuration de Champagne). Ces deux sites sont localisés au sein de milieux naturels sensibles.
- Le secteur **Nf** correspond au camping municipal situé sur les berges de la Seine.

Zones N du PLU



3.2. Les évolutions du règlement et du zonage

3.2.1 Tableau de synthèse des évolutions de zonage de SAMOREAU POS 1993 – PLU 2013

Le tableau ci-dessous décrit la correspondance entre les nouvelles zones établies dans le PLU et celles de l'ancien POS.

Typologie des zones		PLU 2013	POS 1993 – Dernière modification en 2006
ZONES URBAINES	Centre bourg de Samoreau	UA	UA ; UBa ; UBb ; UBc ; UY ; NBb ; NDc
	Extensions du bourg	UB	UBa ; UBb ; UY ; NAb ; NAc ; NAd ; NAe
	Extensions du bourg diffuses (assainissement individuel)	UC	NBa
	Extensions du bourg diffuses « villas Les Affolantes » (assainissement individuel + intérêt patrimonial paysager et bâti)	UG	UA ; UBc ; NAc ; NBb
	Zone d'activités	UX	NAx
ZONES A URBANISER	à court et moyen termes dans le cadre d'une opération d'ensemble (« Montmélian »)	1AUa	UBb ; ND
	à court et moyen termes dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements (« Saint-Aubin »)	1AUb	ND
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	Grandes entités naturelles (vallée de la Seine et boisements)	N	UBb ; UY ; NBa ; NAe ; ND
	Habitat isolé ou en zone naturelle sensible (Château de Montmélian et dépendances, Pressoirs du Roy ; habitat isolé)	Nh - Nhg	NBb ; ND ; NDc
	Equipements d'assainissement et de gestion des déchets	Ne	ND
	Camping municipal	Nf	NBbc ; NDc
ZONE AGRICOLE	Zone agricole	A	NC

Les intitulés des zones urbaines ont changé pour obtenir une lecture plus logique.

Ainsi, les indices de la zone U sont fonction de la densité du tissu urbain : de la zone urbaine la plus dense (UA) vers la moins dense (UG). Il y a donc les zones UA, UB, UC et UG (cette dernière se dote volontairement d'un indice éloigné de UC afin d'insister sur son caractère paysager et patrimonial à préserver).

La zone d'activités reprend l'indice du POS (la zone N_{Ax} devient ainsi UX).

Les intitulés des zones à urbaniser ont changé pour obtenir également une lecture plus logique.

L'ensemble des zones à urbaniser du POS (zones NA) sont soit urbanisées, soit présentent des contraintes limitant leur urbanisation.

Les indices inscrits après l'intitulé « 1AU » donnent l'ordre d'important pour l'urbanisation : la priorité est donc la zone 1AUa (Montmélian) avant l'urbanisation de la zone 1AUb (Saint-Aubin). Le chiffre « 1 » devant la zone « AU » signifie que ces zones peuvent être urbanisées à court ou moyen termes (elles disposent des réseaux à proximité).

Les intitulés des zones naturelles ont changé pour obtenir également une lecture plus logique.

L'indice a été choisi en fonction de sa vocation ce qui donne : « N » pour la zone naturelle stricte, « Nh » pour l'accueil d'activités à usage d'habitation, « Nhg » pour l'accueil d'activités à usage d'habitation et hôtelières, « Ne » pour les équipements liés à la gestion des déchets ou à l'assainissement, et « Nf » pour le camping.

3.2.2 Evolutions des superficies des zones entre le POS de 1993 et le PLU de 2013

Typologie des zones	POS 1993 Révisé en 2007		Surface en ha	PLU 2013		Surface en ha	Evo POS / PLU en %	
ZONES URBAINES	UA	Centre bourg de Samoreau	7,5	UA	Centre bourg de Samoreau	11,5	+ 53,3 %	
	UBa	Zone à dominante résidentielle (lotissements)	8,4	UB	Extensions du bourg	92	+ 15,9 %	
	UBb	Zone à dominante résidentielle (habitat individuel)	71					
	UBc	Zone principalement résidentielle de faible densité située en bord de Seine	6,5	UG	Extensions du bourg « villas Les Affolantes » (assainissement individuel + intérêt patrimonial)	20,7	+ 218,5 %	
	UY	Emprises SNCF	4,7	⇒ UA, UB et N		-	-	
	NBa <=	-	-	UC	Extensions du bourg diffuses (assainissement individuel)	3,4	-	
	NAx <=	-	-	UX	Zone d'activités	18,6	-	
TOTAL ZONES URBAINES			98,1			146,2	+ 49 %	
ZONES A URBANISER (zones non équipées destinées à être urbanisées)	NAa	secteur Le Bac	2,4	⇒ UG		-		
	NAb	secteur La Pièce Saint-Aubin	3	⇒ UB		-		
	NAc	secteur au Nord-Ouest du village	1,6	⇒ UB et UG		-		
	NAd	secteur au centre du village	2,8	⇒ UB		-		
	NAe	secteur à l'Est du village	1,6	⇒ UB et N		-		
	NAx	Zone d'activités	18,6	⇒ UX		-		
	UBb et ND <=	-	-	1AUa	secteur Montmélian	3,33		
	ND <=	-	-	1AUb	secteur Saint-Aubin	1,34		
TOTAL ZONES A URBANISER			30			4,67	- 84,4 %	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	NBa	Zone naturelle non équipée où est admis un habitat de faible densité (secteur entre le coteau et le plateau agricole)	3,7	⇒ UC		-	-	
	NBb	Zone naturelle non équipée où est admis un habitat de faible densité (secteur en bord de Seine)	9,1	⇒ UG		-	-	
	ND	Zone naturelle	405,8	N	Zone naturelle stricte	393,4	-3 %	
	NBbc	Bâtiments d'exploitation du camping	0,07	Nf	Camping municipal	0,9	-29,1 %	
	NDc	Terrain du camping	1,2					
	ND <=	-	-	Nh et Ngh		Habitat isolé au sein de sites naturels	1,7 et 0,2	-
	ND <=	-	-	Ne		Installations liées à l'assainissement et à la gestion des déchets	2,2	-
TOTAL ZONES NATURELLES			419,8			398,4	-5,1 %	
ZONE AGRICOLE	NC	Zone agricole	16	A	Zone agricole	16	0 %	
TOTAL ZONE AGRICOLE			16			16	0 %	
TOTAL ENSEMBLE COMMUNE			≈ 564,5			≈ 564,5		

La superficie des **zones urbaines** a fortement augmenté, passant de 98,1 à 146,2 hectares. Cette différence de 48,1 ha, soit + 49 %, s'explique principalement par :

- l'intégration dans les zones urbaines de la quasi-totalité des zones NA à dominante d'habitat du POS (car elles ont été équipées en réseaux et sont aujourd'hui urbanisées) ;
- l'intégration de la zone d'activités en NAX au POS et en UX au PLU ;
- l'intégration de secteurs d'habitat faiblement denses situés en bord de Seine et sur les coteaux inscrits en zones naturelles au POS et inscrits en zones urbaines au Plu avec des règles spécifiques afin de maîtriser la densité sur ces secteurs (zones UC et UG).

La superficie des **zones à urbaniser** a fortement diminué, passant de 30 à 4,67 ha. Cette différence de 25,33 hectares, soit – 84,4%, s'explique notamment par :

- l'intégration dans les zones urbaines de la majorité des zones 1AU qui ont été urbanisées ;
- le changement d'affectation de la zone NAX au POS en zone UX au PLU. Cette zone d'activités est désormais presque entièrement urbanisée.

Ainsi, les zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU) représentaient 128,1 ha au POS, soit 22,7 % du territoire, tandis qu'elles représentent dans le PLU 150,9 ha, soit 26,7 % du territoire. Au final, les zones Urbaines et A Urbaniser ont donc augmenté par rapport au précédent POS.

Mais cette augmentation est principalement due :

- à l'intégration de zones d'habitat de faible densité classées en zone naturelle au POS (NBa et NBb) en zone urbaine au PLU (UC et UG) mais qui disposent de règles spécifiques visant à maîtriser la densité sur ces secteurs (notamment via l'article 5).
- à l'intégration de la zone d'activités classée NAX au POS en UX au PLU (pour un total de 18,6 ha).

Au final, la commune ne consomme que 4,2 ha de zones naturelles sur les zones 1AUa et 1AUb (0,5 ha sur les 4,7 étaient classées en UBb au POS).

En outre, **ces zones à urbaniser intègrent l'enveloppe urbaine existante afin de ne pas consommer d'espace agricole** et de limiter au maximum les impacts sur les espaces naturels.

La superficie des **zones agricoles** est identique au POS et au PLU (16 ha dans les deux documents).

La superficie des **zones naturelles** a légèrement reculé passant de 419,8 à 398,4 hectares. Cette diminution de 21,4 hectares, soit - 5,1%, est due à plusieurs changements d'affectation avec notamment :

- l'intégration de secteurs d'habitat faiblement denses situés en bord de Seine et sur les coteaux inscrits en zones naturelles au POS et inscrits en zones urbaines au Plu avec des règles spécifiques afin de maîtriser la densité sur ces secteurs (zones UC et UG).

Au total, les zones naturelles et forestières représentent plus de 70 % du territoire communal au PLU tandis que les espaces agricoles ont été entièrement préservés.

3.2.3 Répartition par zone du territoire communal de Samoreau

Zones et secteurs		Surface (ha)	% de la surface totale
ZONES URBAINES		146,2	25,87 %
UA	Centre bourg de Samoreau	11,5	2,03 %
UB	Extensions du bourg	92	16,28 %
UC	Extensions diffuses du bourg ayant des contraintes d'assainissement	3,4	0,60 %
UG	Extensions diffuses du bourg ayant des contraintes d'assainissement et un intérêt patrimonial paysager et architectural	20,7	3,66 %
UX	Zone d'activités	18,6	3,29 %
ZONES A URBANISER		4,67	0,83 %
1AUa	à court ou moyen termes dans le cadre d'une opération d'ensemble	3,33	0,58 %
1AUb	à court ou moyen termes dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux	1,34	0,24 %
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		398,4	70,5 %
N	Grandes entités naturelles (vallée et boisements)	393,4	69,63 %
Nh	Habitat isolé en zone naturelle	1,7	0,3 %
Nhg	Habitat isolé et activités hôtelières en zone naturelle	0,2	0,03 %
Ne	Installations d'intérêt collectif liées à l'assainissement ou à la gestion des déchets	2,2	0,39 %
Nf	Camping municipal	0,9	0,16 %
ZONE AGRICOLE		16	2,83 %
A	Espace agricole	16	2,83 %
TOTAL		≈ 565	100 %
Espaces boisés classés		277,6	49,1 %

3.2.4 Les modifications majeures du règlement et du zonage

a. Les modifications générales du règlement

Un ensemble de modifications a été apporté dans le règlement afin d'améliorer la lecture de ce document par rapport au POS actuel car la majorité des règles date de 1993. Le nouveau PLU permet ainsi d'être en conformité avec les lois SRU, UH et « Grenelle 1 et 2 », et permet ainsi la mise en œuvre des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Un ensemble de modifications générales a été apporté concernant le Règlement du PLU. Elles portent sur :

- la création d'un lexique de définitions reprenant l'ensemble des termes employés pour une meilleure compréhension du document.
- la création en marge du règlement d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères, chargé de donner des pistes et des orientations aux habitants de Samoreau concernant le choix des végétaux, des matériaux et des couleurs, afin de permettre une intégration de la construction dans le site et le paysage environnants existants.
- la réécriture des articles 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à condition) pour l'ensemble des zones, afin d'être conforme à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme qui définit neufs domaines d'activités pouvant être autorisés ou interdits quant à l'occupation du sol. Ces domaines d'activités sont repris dans les articles 1 et 2 du règlement. Il s'agit :
 - 1 - des constructions à usage d'habitation ;
 - 2 - des constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - 3 - des constructions à usage de bureaux ;
 - 4 - des constructions à usage de commerces ;
 - 5 - des constructions liées à l'artisanat ;
 - 6 - des constructions liées à l'industrie ;
 - 7 - des constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - 8 - des constructions liées à la fonction d'entrepôt ;
 - 9 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les constructions à usage d'habitation, il n'est plus possible de faire de distinction entre habitat individuel et habitat collectif. Cela permet d'assurer une meilleure mixité de l'habitat au sein du tissu urbain.

- la mise en place dans l'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à condition) des zones concernées par un secteur de mixité sociale (zones UB et 1AU) de la règle suivante : tout programme de logements devra comprendre entre 30 et 75 % de logements locatifs aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette mesure favorise la création de logements locatifs aidés sur la commune, répondant ainsi aux objectifs du PLH et de la loi SRU.
- la modification et l'homogénéisation de l'article 3 (Accès et voirie) pour l'ensemble des zones.

Ainsi, il a été préconisé, entre autre, qu'en cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte interne, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à :

- 3,5 mètres pour la desserte d'un ou deux logements ;
 - 5 mètres en cas d'opération de plus de 2 logements.
- la reformulation et l'homogénéisation de l'article 4 (Desserte par les réseaux) pour l'ensemble des zones.
Au cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, il est indiqué qu'un système d'assainissement individuel doit être réalisé.

Pour les autres réseaux, il est prescrit que la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

- la modification de la définition des hauteurs dans l'article 10 (Hauteur des constructions) avec la suppression des notions « hauteur à l'égout du toit » et « faitage » pour être remplacées par la notion du « point le plus haut de la construction », dont la définition est donnée dans le lexique.
- la réécriture et l'homogénéisation de l'article 11 (Aspect des constructions) pour l'ensemble des zones.
Il est recommandé, en sus du présent règlement, de se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent PLU qui est un nouveau document par rapport au POS. L'objectif de ce document est de donner aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté à la ville de Samoreau, en éclairant les choix des habitants lorsqu'ils ont un projet de rénovation, d'extension ou de création d'une habitation. Ce cahier s'organise en deux parties : les recommandations générales sur l'architecture et celles sur les plantations. Néanmoins, ce cahier de recommandations architecturales et paysagères n'a pas de valeur réglementaire. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme demeure l'élément opposable au tiers, et en particulier son article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions. Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.
- l'intégration de la notion de surface de plancher pour déterminer le nombre de places de stationnement pour les activités économiques et pour le logement dans l'article 12 (Stationnement), et ce pour répondre à la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du Code de l'Urbanisme.

b. Les principales modifications pour les zones urbaines

Le premier objectif de la commune a été de simplifier le règlement et le zonage pour les zones urbanisées du territoire de Samoreau afin d'obtenir une lecture plus compréhensible et homogène selon les secteurs de la ville.

Le second objectif de la commune a été de permettre une meilleure constructibilité des parcelles et une relative densification de la trame urbaine actuelle concernant le centre-ville (zone UA) et ses extension (UB) tout en préservant le tissu urbain existant composé à près de 90% par des pavillons.

➤ **Zone UA (centre-bourg)**

Evolutions du zonage

Le POS de 1993 limitait quasiment la zone urbaine dense (UA) aux seuls bâtiments en alignement de la voie publique.

Afin d'être en cohérence avec l'objectif du PADD sur le développement du centre-bourg et sur une relative densification urbaine, la zone urbaine centrale (UA) s'étend légèrement en intégrant plusieurs bâtiments qui étant situés autrefois hors de la zone dense. Cette modification permet ainsi de densifier des parcelles qui présentent encore un certain potentiel foncier.

A noter qu'avec la suppression de la zone UY (emprises SNCF), le périmètre de cette ancienne zone située en centre-bourg intègre la zone UA du PLU.

Evolutions du règlement

Les principales évolutions portent sur :

- Articles 1 et 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

La zone UA (au POS et au PLU) correspond à la zone urbaine dense correspondant au centre ancien de la commune. Il est ainsi le principal centre d'attractivité communale puisqu'il concentre les équipements et services collectifs ainsi que les commerces de proximité.

Le règlement du PLU autorise comme le POS ces types d'activités mais précise que les commerces doivent avoir une surface de plancher inférieure à 400 m² (commerces, bureaux et artisanat). Cette mesure vise à favoriser les petits commerces dans le centre-bourg. Ceux de plus grandes surfaces ont la possibilité de s'installer dans la zone d'activités (zone UX).

- Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le POS autorisait sous certaines conditions le recul des nouvelles constructions de 4 m par rapport à la voirie publique.

Afin de favoriser une certaine densité mais aussi afin de préserver la morphologie urbaine du centre-bourg, l'alignement est rendu obligatoire pour toutes les nouvelles constructions.

- Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le POS n'imposait pas l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative. C'est désormais le cas au PLU. En outre, en cas de retrait d'une des limites, le recul minimum n'est plus de 8 m mais de 5 m.

Ces modifications visent à favoriser une certaine densité mais aussi à préserver la morphologie urbaine du centre-bourg.

- Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article, qui comportait des règles au POS, n'est plus réglementé au PLU. En effet, dans cette zone urbaine dense, les règles de densité sont régulées via les autres articles.

- Article 9 : EMPRISE AU SOL

Afin de maîtriser la densification du centre-bourg, l'emprise au sol maximum, qui n'était pas réglementée au POS, est limitée à 70 % de la surface du terrain au PLU. Cette limite autorise toutefois une densité importante dans la zone urbaine centrale.

- Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toujours dans la volonté d'améliorer la constructibilité de la parcelle, et donc la densification, la hauteur maximum des constructions augmente entre le POS (6 m en façade) et le PLU (9 m au faîtage). A noter que l'ancienne règle liée aux niveaux (R+1+C) est supprimée afin de ne retenir que la hauteur au faîtage. Cela permet de simplifier la règle et ainsi d'améliorer sa compréhension.

- Article 12 : STATIONNEMENT

La commune, et en particulier le centre-bourg, connaît des problèmes liés au stationnement. En effet, la population dispose de plusieurs véhicules par foyer (y compris pour les petits logements) de par le manque de transport en commun. Ces véhicules se retrouvent la plupart du temps sur la voie publique car les logements (souvent anciens dans le centre-bourg) n'ont pas été adaptés à recevoir autant de véhicules par foyer.

Ainsi, alors que le POS n'imposait pas de norme de stationnement par foyer, le PLU réglemente l'article 12 avec 2 places minimum par logements de moins de 50 m² de surface de plancher, et 1 place en plus par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette règle est moins contraignante pour le logement social avec 1 place minimum par logement.

Cet article réglemente également le stationnement pour les activités économiques. Ainsi, il est demandé 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher pour les activités commerciales, artisanales et de bureaux. Pour les activités hôtelières, il est demandé 1 place par chambre.

Il est également ajouté des règles pour le stationnement des cycles pour les constructions à usage de bureaux, d'activités commerciales et les services publics. Pour les constructions à usage d'habitations, c'est la législation en vigueur qui s'applique.

- Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Afin d'améliorer la densification du centre-bourg, le COS, qui était limité au POS, n'est pas réglementé au PLU. Ce sont les autres articles qui permettent de maîtriser les gabarits des constructions.

➤ **Zone UB (extensions urbaines)**

Evolutions du zonage

La zone UB du PLU correspond globalement à la zone UB du POS. Toutefois, le zonage du PLU est largement simplifié. Ainsi, alors que le POS distinguait les secteurs de lotissements (UBa) et les secteurs d'habitat créé sous forme d'opération individuelle (UBb), le PLU fusionne ces deux secteurs pour une meilleure lisibilité. De plus, le POS comportait 4 zones non équipées et destinées à l'urbanisation (NAb, NAc, NAd, NAe). Ces dernières ont été tout ou partie intégrées à la zone UB du PLU car elles étaient soit entièrement urbanisées et équipées (NAb, NAc et NAd), ou bien leur périmètre de correspond plus aux nouveaux objectifs du PLU (NAe).

Tout comme la zone UA, la suppression de la zone UY (emprises SNCF) entraîne l'intégration de cet ancien périmètre la zone UB du PLU.

Evolutions du règlement

Les principales évolutions portent sur :

- Articles 1 et 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

La zone UB (au POS et au PLU) correspond aux extensions urbaines plus ou moins récentes autour du centre-bourg. Afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le centre-bourg et ainsi de renforcer l'attractivité de ce dernier, les commerces sont interdits dans la zone UB. Néanmoins, afin de ne pas restreindre le développement économique dans cette zone, les activités artisanales et de bureaux sont autorisées jusqu'à 150 m² de surface de plancher.

- Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAIN

Cet article, qui était réglementé au POS, ne peut plus l'être au PLU, sauf pour 3 cas précis que l'on ne retrouve pas pour la zone UB du PLU (en raison de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ; ou pour préserver l'intérêt paysager de la zone).

- Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le POS autorisait une marge minimum de 5 m pour la zone UB, sauf pour 6 rues où le recul pouvait être plus important. Afin de favoriser une certaine densité mais aussi pour simplifier la lecture de la règle et homogénéiser l'article 6, le recul minimum est de 5 m sur l'ensemble de la zone UB.

- Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le POS permettait soit l'implantation des constructions en retrait des limites, soit en alignement d'une ou deux limites séparatives.

Afin d'homogénéiser la règle sur l'ensemble de la zone UB et de distinguer la morphologie urbaine entre le centre-bourg et les extensions urbaines, l'implantation des bâtiments ne peut se faire que sur une limite séparatives au maximum.

- Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Alors que le POS imposait des règles précises entre les bâtiments sur une même parcelle, le PLU demande que les règles soient appréciées par rapport au projet global en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle.

- Article 9 : EMPRISE AU SOL

La zone UB du POS présentait 3 types d'emprise maximum en fonction de différents secteurs. Afin de développer une certaine densification et d'homogénéiser la règle et donc sa lecture, l'emprise maximum est de 50 % sur l'ensemble de la zone UB au PLU (contre 20 à 50 % selon les secteurs au POS).

- Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toujours dans la volonté d'améliorer la constructibilité de la parcelle, et donc la densification, la hauteur maximum des constructions augmente entre le POS (4 m en façade) et le PLU (9 m au faîtage). A noter que l'ancienne règle liée aux niveaux (R+C) est supprimée afin de ne retenir que la hauteur au faîtage. Cela permet de simplifier la règle et ainsi d'améliorer sa compréhension.

- Article 12 : STATIONNEMENT

Tout comme la zone UA, la zone UB connaît des problèmes liés au stationnement. En effet, la population dispose de plusieurs véhicules par foyer (y compris pour les petits logements) de par le manque de transport en commun. Ces véhicules se retrouvent la plupart du temps sur la voie publique car les logements n'ont pas été adaptés à recevoir autant de véhicules par foyer.

Ainsi, alors que le POS n'imposait pas de norme de stationnement par foyer, le PLU réglemente l'article 12 avec 2 places minimum par logements de moins de 50 m² de surface de plancher, et 1 place en plus par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire. Cette règle est moins contraignante pour le logement social avec 1 place minimum par logement.

Cet article réglemente également le stationnement pour les activités économiques. Ainsi, il est demandé 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher pour les activités artisanales et de bureaux. Pour les activités hôtelières, il est demandé 1 place par chambre.

Il est également ajouté des règles pour le stationnement des cycles pour les constructions à usage de bureaux et les services publics. Pour les constructions à usage d'habitations, c'est la législation en vigueur qui s'applique.

- Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Afin de favoriser une certaine densification de la zone UB et d'homogénéiser la règle, le COS, qui disposait de règles différentes selon les secteurs, est limité à 0,5 sur l'ensemble de la zone UB du PLU (contre 0,3 à 0,5 selon les secteurs au POS).

➤ **Zone UC (extensions urbaines diffuses avec des contraintes d'assainissement)**

Evolutions du zonage

Cette zone correspond à un secteur d'urbanisation diffuse soumis potentiellement à un risque de ruissellement et constitué d'un assainissement individuel.

Le projet de PLU reprend le périmètre de la zone NBa du POS. Il faut noter que les anciennes zones NB des POS autorisaient une urbanisation partielle. Le projet de PLU reprend cette caractéristique d'urbanisation modérée mais intègre ce secteur en zone urbaine (zone U) car celui-ci se situe à proximité immédiate de la zone urbaine dense (UA) et des différents réseaux collectifs.

Evolutions du règlement

La zone UC reprend plusieurs règles communes à la zone UB. Les principales évolutions avec cette dernière portent sur :

- Articles 1 et 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Cette zone est à vocation principalement résidentielle. Les activités économiques n'y sont pas autorisées car cette zone dispose de contraintes en termes d'assainissement.

- Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La zone UC régit cet article en raison de l'absence de réseaux collectifs d'assainissement sur le secteur. Ainsi, la superficie minimale de terrain pour être constructible est de 800 m² (cette superficie minimale peut être modifiée en fonction d'une étude de capacité des sols à recevoir un assainissement individuel sur le secteur).

Cette mesure permet également d'assurer une certaine prévention des risques de ruissellement potentiels sur le secteur en limitant la densité sur ce dernier.

- Article 9 : EMPRISE AU SOL

Afin de limiter le risque potentiel de ruissellement sur le secteur, l'emprise maximum du bâti est de 40 % en zone UC (contre 50 % en zone UB). A noter que cette emprise était de 20 % au POS pour le secteur NBa.

- Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Afin d'homogénéiser la règle de la hauteur sur l'ensemble des zones urbaines à vocation principalement résidentielles, la hauteur maximum est de 9 m au faîtage en zone UC (contre 4 m en façade pour la zone NBa du POS).

- Article 12 : STATIONNEMENT

Il est ajouté des règles pour le stationnement des cycles pour les constructions à usage de bureaux et les services publics. Pour les constructions à usage d'habitations, c'est la législation en vigueur qui s'applique.

- **Zone UG (extensions urbaines diffuses avec des contraintes d'assainissement et un intérêt patrimonial paysager et architectural à préserver)**

Evolutions du zonage

La zone UG du PLU correspond à un secteur résidentiel particulier constitué de villas du XIX^{ème} siècle : « Les Affolantes ». Ces villas et les parcelles sur lesquelles elles sont implantées présentent une remarquable qualité patrimoniale, tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

Dispersées sur plusieurs zones au POS, ces villas sont réunies sous une même zone UG au PLU. Ainsi, ce secteur regroupe 3 types de zones du POS :

- Les zones non équipées et destinées à être urbanisées (NAa et NAc) : la majeure partie de la zone NAc est aujourd'hui urbanisée et intègre la zone UB au PLU, et la zone NAa ne répond pas aux nouveaux objectifs du PLU (préservation de la qualité paysagère des villas « Les Affolantes »).
- Les zones urbaines (UA et UBc) : le secteur UBc correspond globalement à la zone UG du PLU. Concernant la zone UA du POS, seuls trois bâtiments situés en lisière immédiate de la zone du centre-bourg ont été intégrés à la zone UG du PLU car ces bâtiments et les parcelles sur lesquelles ils sont implantées présentent des caractéristiques assez proches des grandes parcelles qualitatives des villas « Les Affolantes ».
- Enfin, la zone NBb du POS correspondait aux berges de la Seine mais intègre également des villas. Etant fortement impactée par le zonage du PPRI, cette zone NBb intègre la zone UG du PLU pour une plus grande cohérence de zonage et une meilleure protection de ce secteur.

Evolutions du règlement

Les principales évolutions portent sur :

- Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La zone UG réglemente cet article en raison de l'absence de réseaux collectifs d'assainissement sur le secteur, et aussi pour préserver l'intérêt paysager et architectural de cette zone dotée d'une morphologie urbaine très marquée par des villas du XIX^{ème} siècle.

Ainsi, la superficie minimale de terrain pour être constructible est de 2000 m² (contre 1500 m² au POS). Toutefois, cette zone étant composée de parcelles de très grande taille, la création de nouveaux logements reste possible mais en nombre restreint.

Cette mesure permet également d'assurer une certaine prévention des risques en limitant la densité de ce secteur car celui-ci est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

- Articles 6, 9, et 14

Toujours pour maîtriser l'urbanisation sur ce secteur soumis à des contraintes d'assainissement individuel, à des risques d'inondation (PPRI et risque potentiel de ruissellement), et afin de préserver l'intérêt patrimonial très important sur ce secteur, l'article 6 impose un retrait de 8 m par rapport à la voie publique (5 m au POS), l'article 9 impose une emprise au sol maximum de 20 % (idem au POS), et l'article 14 impose un COS maximum de 0,2 (0,3 au POS).

➤ **Zone UX (zone d'activités)**

Evolutions du zonage

La zone UX du PLU reprend précisément le périmètre de la zone NAX du POS (qui correspond au périmètre établi après la révision simplifiée du POS du 25 avril 2007).

Le fait que cette zone soit quasiment urbanisée et équipé dans sa totalité entraine son classement en zone urbaine (zone U).

Evolutions du règlement

Les principales évolutions portent sur :

- Articles 1 et 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

La zone UX (NAX au POS) correspond à la zone d'activités située sur le plateau. Cette zone concentre une grande diversité d'entreprises.

Afin de préserver cette diversité, comme au POS, l'ensemble des activités économiques sont autorisées. A noter toutefois que la taille minimale de surface de plancher pour l'accueil d'activités commerciales est rehaussée de 1500 m² à 2000 m² afin de ne pas contraindre fortement l'attractivité de cette zone.

- Article 9 : EMPRISE AU SOL

Afin de permettre l'augmentation des droits à construire, l'emprise au sol maximum, qui était de 50 % au POS, est désormais de 60 % au PLU.

- Article 12 : STATIONNEMENT

Le POS ne réglementait pas le stationnement pour la zone d'activités. Cette zone n'étant pas ou peu desservie par les transports en commun, il est nécessaire de créer des règles liées au stationnement pour ce secteur.

Ainsi, le PLU impose désormais :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les activités commerciales ;
- 1 place _____ 40 m² _____ de bureaux ;
- 1 place _____ 50 m² _____ artisanales ;
- 1 place par chambre pour les activités hôtelières.

Il est ajouté des règles pour le stationnement des cycles pour les bureaux, locaux d'activités industrielles et artisanales, commerciales ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les constructions à usage d'habitations, c'est la législation en vigueur qui s'applique.

Tableau de synthèse des principales règles pour les zones urbaines

Les Zones Urbaines								
Zone	Art. 5 Caractéristiques des terrains	Art. 6 Implantation par rapport aux voies publiques	Art. 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Art. 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Art. 9 Emprise au sol maxi	Art. 10 Hauteur	Art. 12 Stationnement	Art. 14 COS
UA Centre-bourg	Sans objet	A l'alignement	Sur au moins une limite séparative Si retrait : 5 m minimum (2,5 m pour façade aveugle)	Sans objet	70 %	9 m maxi au faîtage	<u>Logement privé</u> : 2 places minimum par logement < 50 m ² , 1 place par tranche de 50 m ² supplémentaires <u>Logement social</u> : 1 place minimum	Sans objet
UB Extensions du bourg (assainissement collectif)		Retrait de 5 m minimum	Soit sur une limite séparative Soit en retrait : 8 m minimum (pour façade aveugle : 2,5 m en UB ; 3 m en UC ; 5 m en UG)	Règles appréciées par rapport au projet global si plusieurs constructions sur un terrain	50 %		<u>Activités de bureaux et artisanales (et commerciales que pour UA)</u> : 1 place par tranche de 20 m ² créés <u>Activités hôtelières</u> : 1 place par chambre	0,5
UC Extensions du bourg (assainissement individuel)		Terrain ≥ 800 m ² Ou superficie minimale déterminée par étude de capacité des sols					40 %	<u>Logement privé</u> : 2 places minimum par logement < 50 m ² , 1 place par tranche de 50 m ² supplémentaires
UG Secteur des villas « Les Affolantes »	Terrain ≥ 2000 m ²	Retrait de 8 m minimum	Retrait obligatoire : 8 m minimum (5 m pour façade aveugle)		20 %		<u>Logement social</u> : 1 place minimum	0,2
UX Zone d'activités	Sans objet	Retrait de 5 m minimum (8 m le long de la RD 210)	Retrait obligatoire : 5 m minimum	5 m minimum entre deux constructions	60 %	15 m maxi par rapport au terrain naturel	<u>Logement</u> : 1 place si ≤ 30 m ² , 2 places entre 30 et 70 m ² , 3 places si > 70 m ² <u>Activités commerciales</u> : 1 place par tranche de 30 m ² <u>Bureaux</u> : 1 place par tranche de 40 m ² <u>Activités industrielles et artisanales</u> : 1 place par tranche de 50 m ² <u>Activités hôtelières</u> : 1 place par chambre	Sans objet

c. Les principales modifications pour les zones à urbaniser

Le premier objectif de la commune a été de mettre à jour l'ensemble des zones à urbaniser au regard des constructions et des réseaux réalisés. Ainsi, la quasi-totalité des zones NA du POS sont aujourd'hui urbanisées et ont donc été reclassées en zone U au PLU comme cela a été explicité dans la partie précédente.

Le second objectif de la commune a été d'adapter les zones à urbaniser encore vierges aux futures zones de développement de la ville au regard des objectifs et des orientations du PADD, et ce tant au niveau de l'habitat que de l'environnement.

➤ **Zone 1AUa (secteur Montmélian)**

Evolutions du zonage

Le secteur Montmélian est un des rares sites important et non bâti permettant de répondre aux enjeux de développement communal (résidence pour personnes âgées, mixité sociale et diversification des logements, croissance démographique maîtrisée, ...).

Ce secteur présente plusieurs qualités de par sa situation :

- Il se situe dans l'enveloppe urbaine existante : il est ainsi entouré de zones bâties sur 3 de ces 4 côtés.
- Il permet d'éviter une consommation des espaces agricoles situés sur le plateau.
- Il prend en compte la lisière de protection du massif forestier de Champagne.
- Aucun EBC inscrit au POS n'est supprimé.
- Le secteur est entouré de l'ensemble des réseaux nécessaires à une urbanisation à court ou moyen terme (notamment une rue au Nord et une rue au Sud du secteur).

➤ **Zone 1AUb (secteur Saint-Aubin)**

Evolutions du zonage

Le secteur Saint-Aubin constitue un site moins important que celui de Montmélian. Comme ce dernier, il permet de répondre à certains objectifs communaux :

- Il intègre l'extension du parking du cimetière dans son périmètre.
- Il permet d'aménager l'entrée de ville par la route de Champagne.
- Il dispose à proximité de l'ensemble des réseaux nécessaires à une urbanisation à court ou moyen terme
- Le secteur dispose d'un périmètre restreint et est limité par la voie ferrée au Nord et par la zone inondable au Sud.

Evolutions du règlement

La ville a souhaité urbaniser ces deux secteurs tout en préservant la qualité des sites. C'est pourquoi les règles prescrites dans cette nouvelle zone se rapprochent de celles édictées dans la zone UB qui entoure les deux secteurs de cette zone et qui correspond à la zone des extensions urbaines récentes.

Toutefois, certaines règles visent une meilleure densification permise grâce à l'urbanisation de cette zone sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, l'article 6 permet soit l'alignement sur la voie publique, soit un retrait de 4 m (contre un retrait minimum de 5 m pour la zone UB). De même, l'article 7 permet l'implantation du bâti sur une limite séparative ou en retrait de 6 m (contre 8 m en UB). L'emprise au sol (article 9) est lui aussi légèrement augmenté (60 % maxi en 1AU, contre 50 % maxi en UB). Enfin, le COS est supprimé dans cette zone.

Pour éviter une urbanisation par à coup en fonction des opportunités foncières, sans logique urbaine, la ville a donc souhaité mettre en place dans cette zone une orientation d'aménagement et de programmation sur les deux secteurs afin d'encadrer le développement du site de manière homogène et structuré.

Tableau de synthèse des principales règles pour les zones à urbaniser

Les Zones à Urbaniser								
Zone	Art. 5 Caractéristiques des terrains	Art. 6 Implantation par rapport aux voies publiques	Art. 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Art. 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Art. 9 Emprise au sol maxi	Art. 10 Hauteur	Art. 12 Stationnement	Art. 14 COS
1AUa Secteur Montmélian	Sans objet	Soit à l'alignement Soit en recul de 4 m minimum	Sur au moins une limite séparative Si retrait : 6 m minimum (3 m pour façade aveugle)	Sans objet	60 %	9 m maxi au faitage	<u>Logement privé</u> : 2 places minimum par logement < 50 m ² , 1 place par tranche de 50 m ² supplémentaires <u>Logement social</u> : 1 place minimum <u>Activités hôtelières</u> : 1 place par chambre	Sans objet
1AUb Secteur Saint-Aubin								

d. Les principales modifications pour les zones naturelles

Le premier objectif de la commune a été de simplifier le règlement et le zonage des zones naturelles du territoire de Samoreau afin d'obtenir une lecture plus compréhensible et homogène de ces zones. Le second objectif de la commune a été de prendre en compte les orientations environnementales des documents supra-communaux tels que le SDRIF et le SCOT de Fontainebleau et qui ont été retranscrits dans le PADD, ainsi que certaines orientations du PADD afin de valoriser le cadre de vie des samoréens. Il s'agit de préserver en zone naturelle les berges de la Seine qui constituent un corridor écologique d'intérêt régional, et de valoriser les espaces naturels du plan d'eau Saint-Aubin.

➤ **Zone N (grandes entités naturelles : vallée de la Seine et principaux boisements)**

Evolutions du zonage

La zone N du PLU reprend globalement le périmètre et la superficie de la zone ND du POS (393 ha au PLU au lieu de 405 ha au POS).

Les espaces naturels ND supprimés par la création de la zone 1AUa Montmélian sont compensés par le reclassement en zone N d'une partie de l'ancienne zone NAe du POS dont les boisements importants et situés dans le prolongement immédiat du massif forestier de Champagne nécessitaient une protection par un classement en zone inconstructible.

Evolutions du règlement

La principale évolution de règlement est que les règles du POS qui autorisaient l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation et liées au traitement des ordures ménagères, et l'aménagement et la construction d'équipements liés à la station d'épuration ne sont plus autorisées dans l'ensemble de la zone naturelle (ND au POS, et N au PLU) mais uniquement dans des secteurs localisés et de taille limitée.

Ainsi, dans le reste de la zone naturelle (zone N stricte), seuls sont autorisés les installations et aménagements liés à la gestion des voies ferrées, à la gestion de la forêt, au transport de l'énergie, et des installations légères et démontables liées à des activités de plein air et ouvertes au public à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.

Les articles 6 et 7 sont désormais réglementés pour l'ensemble de la zone et des secteurs.

➤ **Zones Nh et Ngh (habitat isolé au sein de milieux naturels sensibles)**

Evolutions du zonage

La PLU renforce la préservation des zones naturelles en créant des secteurs spécifiques pour les constructions situées au sein de ces milieux naturels. L'objectif est d'interdire toute installation et construction dans les zones naturelles en-dehors de ces secteurs où ne sont autorisées que des extensions limitées au sein de ces STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité).

C'est le cas des secteurs Nh qui correspondent aux habitations isolées (autour du château de Montmélian et des Pressoirs du Roy principalement).

Le secteur Ngh a été créé spécifiquement pour le bâtiment principal du château de Montmélian qui accueille aujourd'hui des logements. Le PLU permet ainsi l'accueil d'activités hôtelières dans ce bâtiment en plus de l'usage d'habitation.

Evolutions du règlement

Le POS autorisait l'extension de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes. Mais certaines constructions présentent une surface importante, et l'extension de 20 % peut donc être conséquente. Ainsi, l'extension autorisée par le PLU est de 20 m² de surface de plancher maximum par logement.

De plus, les activités hôtelières sont autorisées dans le château de Montmélian car ce dernier présente un potentiel pour l'accueil d'activités liées au tourisme local.

- **Zone Ne (installations d'intérêt collectif liées à l'assainissement et à la gestion des déchets situées au sein de milieux naturels sensibles)**

Evolutions du zonage

Le secteur Ne est créé pour permettre l'aménagement et l'extension des installations déjà existantes liées à la gestion des déchets (centre de compostage) et à l'assainissement (station d'épuration de Champagne).

Evolutions du règlement

Le PLU autorise comme au POS l'aménagement, l'extension et la création d'équipements liés à la gestion des déchets et à l'assainissement, mais ceux-ci sont désormais limités à deux secteurs précis.

- **Zone Nf (camping municipal)**

Evolutions du zonage

Le secteur Nf du PLU correspond aux deux secteurs NDc et NBbc du POS. Il s'agit du terrain de camping municipal et des installations qui y sont liées.

Evolutions du règlement

Les activités liées au camping ne sont autorisées que dans le secteur Nf, elles sont donc interdites partout ailleurs dans la zone N.

Tableau de synthèse des principales règles pour les zones naturelles

Les Zones Naturelles								
Zone	Art. 5 Caractéristiques des terrains	Art. 6 Implantation par rapport aux voies publiques	Art. 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Art. 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Art. 9 Emprise au sol maxi	Art. 10 Hauteur	Art. 12 Stationnement	Art. 14 COS
N Zone naturelle stricte	Sans objet	Retrait de 3 m minimum (10 m le long des routes départementales)	Retrait obligatoire : 3 m minimum	Sans objet	Sans objet	7 m maximum au faîtage	Stationnement doit permettre l'infiltration des eaux	Sans objet
Nh / Nhg Habitat isolé	Terrain de 800 m ² dans les zones d'assainissement non collectif			Annexes doivent être implantées à 10 m maximum de la construction existante	Extension maximum de 20 m ² par logement (Nh) ou par construction (Nhg)		25 m ² par place de stationnement par logement (pour les habitations) ou par chambre (pour les activités hôtelières)	
Ne Installations liées à la gestion des déchets et à l'assainissement	Sans objet			Sans objet	Sans objet		Stationnement doit permettre l'infiltration des eaux	
Nf Camping municipal					Extension maximum de 20 m par construction			

e. Les principales modifications pour les zones agricoles

L'objectif de la commune a été de préserver et conforter les terres et activités agricoles existantes.

➤ Zone A (espace agricole)

Evolutions du zonage

La zone A du PLU reprend précisément le périmètre de la zone A du POS (qui correspond au périmètre établi après la révision simplifiée du POS du 25 avril 2007).

Evolutions du règlement

La zone A du PLU autorise désormais les activités de pension équestre.

A l'article 6, le recul minimum des constructions par rapport aux routes départementales est désormais de 10 m (contre 20 m au POS) afin de compenser la superficie d'implantation liée à la lisière de protection de 50 m le long du massif forestier de Champagne et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 210 conformément à la législation en vigueur, sauf pour les constructions liées à l'exploitation, pour lesquelles ce retrait de 75 mètres ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole (application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Tableau de synthèse des principales règles pour la zone agricole

La Zone Agricole								
Zone	Art. 5 Caractéristiques des terrains	Art. 6 Implantation par rapport aux voies publiques	Art. 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Art. 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Art. 9 Emprise au sol maxi	Art. 10 Hauteur	Art. 12 Stationnement	Art. 14 COS
A Zone agricole	Terrain de 800 m ² dans les zones d'assainissement non collectif	Retrait de 5 m minimum (10 m le long des routes départementales)	Retrait obligatoire : 3 m minimum	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	10 m maximum au faitage	Stationnement doit être assuré en-dehors des voies publiques	<i>Sans objet</i>

4. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DU REGLEMENT

4.1. Les évolutions des emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme permet de préciser les besoins, de définir des projets et de prévoir des réserves foncières nécessaires. Au regard des besoins de la commune en termes d'équipements et conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **5 Emplacements Réservés ont été inscrits au plan de zonage au bénéfice de la commune** afin :

- de prolonger la rue des Basses Buternes (ER n° 1)
- de créer un équipement public à proximité immédiate de la mairie (ER n° 2)
- de créer un parking public près du centre-bourg (ER n° 3)
- d'étendre le cimetière (ER n° 4)
- d'étendre le parking du cimetière (ER n° 5)

Les emplacements réservés du POS de 1993 ont été supprimés car ils sont réalisés ou ne correspondent plus au projet communal.

Les emplacements réservés (n° 1 à 5) représentent une surface totale de 7501,6 m².

Les tableaux suivants recensent les Emplacements Réservés créés dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Emplacements Réservés créés				
N°	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m ²
1	Prolongement rue des Basses Buternes	Commune	N°131, 130, 127, 125, 128, 124, 351, 121, 117, 116	947,2
2	Equipement public	Commune	N°242, 243, 244, 245	3199,2
3	Parking public	Commune	N°78	636,7
4	Extension cimetière	Commune	N°289, 290, 292, 293, 294, 295, 296, 297	2253,7
5	Extension parking cimetière	Commune	N°297, 298, 299	464,8

L'ensemble des emplacements réservés a été créé pour répondre à des actions préconisées dans le cadre du PADD.

4.2. Les évolutions des Espaces Boisés Classés et de la lisière de protection

Définition des Espaces Boisés Classés (EBC) : Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

En complément d'un classement en zone naturelle, ou quelque soit le type de zonage, une protection des espaces verts à protéger peut intervenir en se superposant au zonage.

"Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. "

Effets du classement en EBC :

"Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière."

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sur Samoreau :

Les EBC couvraient dans le POS une superficie de 296,9 hectares.

Au PLU, les EBC couvrent désormais une superficie de 277,6 hectares.

Cette réduction de 19,3 hectares des EBC est due à deux facteurs principaux :

- Le projet communal prévoit tout d'abord de maîtriser le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, afin de ne pas consommer de terres agricoles sur le plateau et de préserver les grandes entités naturelles, le PADD de Samoreau prévoit de créer des logements mixtes (à loyers cadré et en accession privée) et une résidence pour seniors sur les rares terrains encore disponibles pour la réalisation de ces projets. Le secteur de Montmélian est ainsi celui qui correspond au mieux à cette extension urbaine. En effet, ce site est entouré sur 3 de ces 4 côtés par une zone urbaine (donc situé au sein de l'enveloppe urbaine) et est aussi entouré par des réseaux déjà existant. De plus, sur le secteur Montmélian, certaines parcelles classées en EBC au POS n'ont jamais eu pour objectif d'être boisées car il s'agit de prairies plus ou moins en friche et occupées par des bosquets et arbres éparses.
- Le second facteur expliquant la baisse des EBC est lié à l'application des nouvelles réglementations sur les EBC classés au POS. En effet, l'ancien document d'urbanisme de

Samoreau classait en EBC l'ensemble du massif forestier de Champagne. Afin d'être en adéquation avec la nouvelle réglementation, le PLU remet à jour cette protection en déclassant l'ensemble des EBC présents sur les routes départementales et les principaux chemins forestiers, sur le parc du château de Montmélian, sur le centre de tri des déchets, et sur les mares présentes au sein du massif forestier. De plus, la commune est traversée par des lignes électriques haute tension sur deux secteurs. Les services de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) demandent à ce que « les arbres de hautes tiges soient prohibés sous l'emprise des conducteurs » et qu'« ne faut pas planter d'arbres à moins de 3 m (ou 1,5 m selon les essences d'arbres) de l'axe des ouvrages électriques ». Aussi, l'ensemble des EBC présents sous ces lignes électriques a été retiré.

Au total, le déclassement d'EBC (en-dehors de ceux liés à la mise aux normes avec les nouvelles réglementations) correspond à la disparition de 3 ha.

Le PLU prévoit néanmoins la création de nouveaux EBC afin de répondre à des objectifs du PADD qui est de préserver les grandes entités naturelles donc fait partie le massif de Champagne. Aussi, pour être au plus près de la réalité de terrain et donc de la situation actuelle par rapport à l'emprise du massif boisé de Champagne, et ce pour préserver l'espace boisé du massif dans sa globalité, plusieurs parcelles boisées situées dans la continuité du massif ont été intégrées dans le périmètre des EBC.

Au total, 3,2 hectares ont été ajoutés. La carte ci-après permet de les visualiser.

La suppression des EBC sur le secteur de Montmélian est compensée par l'intégration de boisements existants en EBC à l'Est et au Sud du secteur Les Sables, et au Sud du secteur Montmélian. Ce classement permet de conforter le massif boisé de Champagne en tant qu'entité naturelle.

Ainsi, le PLU créé 0,2 ha d'EBC « réels » (hors déclassements EBC liés aux nouvelles réglementations).

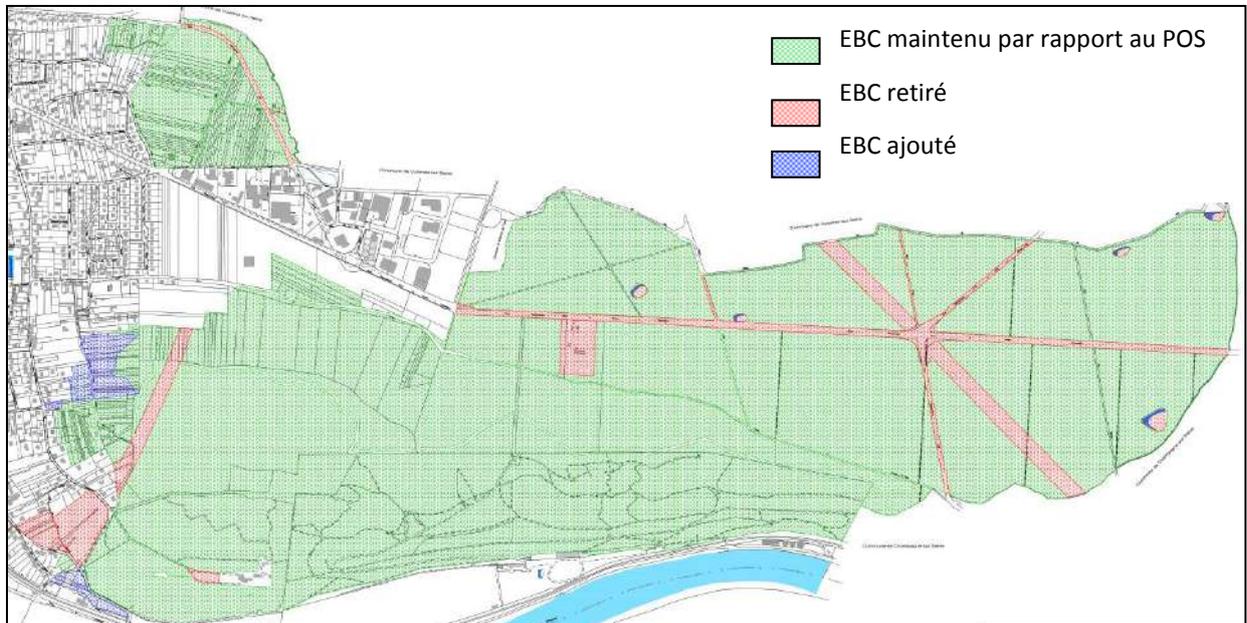
Si l'on prend en compte les déclassements liés à la mise aux normes avec les nouvelles réglementations, 19,2 ha d'EBC ont été supprimés et 3,2 ha ont été ajoutés, soit une réduction de 19,3 ha des surfaces en EBC (- 6,5 %). En outre, de nombreux Espaces Paysagers à Protéger (EPP) ont été créés. Les EBC couvrent 49,1 % de la commune.

L'ensemble des EBC existants se répartissent sur :

- le massif forestier de Champagne où ils couvrent une superficie de 261,04 ha au total ;
- le bois Gasseau où ils couvrent une superficie totale de 16,56 ha.

A noter que le classement EBC peut être un frein à l'entretien et à la gestion des espaces naturels au sein de l'enveloppe urbaine.

Carte des EBC, maintenus, enlevés et ajoutés sur l'ensemble de la commune



EBC retirés et ajoutés sur le secteur Montmélian et en continuité du massif boisé de Champagne





Espace boisé classé supprimé dans le PLU



Espace boisé classé ajouté au PLU

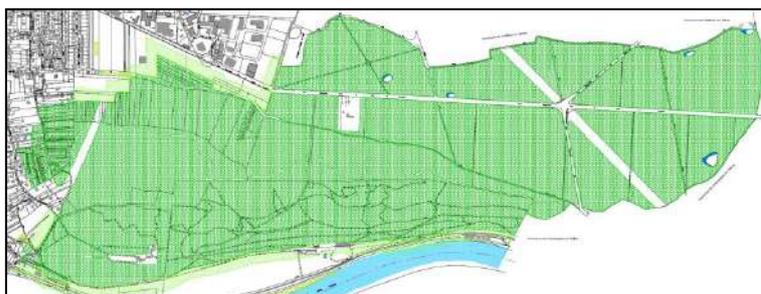
Bilan des Espaces Boisés Classés	Superficie (en ha)
EBC conservés	274,4
EBC supprimés	19,2
EBC ajoutés	3,2
<i>Total des surfaces en EBC dans le POS de 1993</i>	<i>296,9</i>
Total des surfaces en EBC dans le PLU	277,6
Surface d'EBC en moins	19,3

Principaux boisements sur Samoreau

Bois Gasseau



Massif boisé de Champagne



Lisière de protection

Élément nouveau dans le règlement et le zonage, la notion de la lisière de bois. Pour rappel, c'est une disposition inscrite dans le SDRIF et destinée à protéger les massifs forestiers de plus de 100 hectares, ce qui est le cas pour le massif de Champagne.

Concernant le règlement

Un rappel est intégré en introduction (dans le caractère et vocation de la zone) de chaque zone concernée par la lisière de protection de 50 m du massif forestier de Champagne. La zone comprise

entre ce linéaire et l'espace boisé classé constitue « l'espace lisière ». Aucune construction n'est autorisée dans cette lisière sauf dans le cas d'un site urbain constitué, SUC (ce qui est le cas pour les zones urbaines UB et UC situées en lisière de ce massif). Il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation d'un SUC, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif.

Concernant le zonage

La lisière de bois a été retranscrite sur la carte du zonage. Elle a été délimitée par rapport à l'emprise des EBC qui correspondent au massif forestier de Champagne, et ce afin d'éviter toute interprétation.

A noter qu'à l'inverse du POS, le PLU distingue Espace Boisé Classé (EBC), Espace Paysager à Protéger (EPP), et Plantations d'alignement. Auparavant, le classement en EBC comprenait des boisements réels et des zones naturelles à protéger sans être nécessairement constituées de bois. Ainsi, certaines surfaces classées en EBC au POS ont été déclassées au PLU. Il s'agit principalement du secteur de Montmélian occupé surtout par des prairies.

En outre, le PLU classe en EPP des espaces qui n'étaient pas protégés au POS mais qui présentent un intérêt paysager ou écologique à sauvegarder. C'est le cas de certaines haies bocagères du plateau agricole, de l'ensemble du plan d'eau Saint-Aubin, et des berges de la Seine inscrites en zone humides de classe 2.

Le précédent POS comptait comme EBC l'ensemble des chemins au sein des grands boisements. Or, un EBC ne peut correspondre qu'aux boisements réels et ne peut comptabiliser les surfaces occupées par des chemins. C'est pourquoi les surfaces des chemins du POS classées en EBC ont été retirées au PLU.

Lisière de protection



4.3. Les protections au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Plusieurs éléments ont été repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme qui spécifie que : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

4.3.1 Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

Les grands éléments de paysage à préserver ont été nommés « Espaces Paysagers à Protéger » dans le PLU de Samoreau.

Lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur destruction est soumise à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers. Cette mesure est moins contraignante que le classement EBC et s'avère judicieuse pour protéger certains boisements sur le territoire communal tels que les haies, bosquets, plantations d'alignement, sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles de boisements (mise au gabarit d'une voirie, implantation d'une antenne-relais, etc.).

Sur la commune de Samoreau, plusieurs éléments ont été repérés au plan de zonage : espaces verts, respirations vertes, arbres remarquables, etc. Ils représentent une surface totale de 29,5 ha.

3 secteurs majeurs ont été répertoriés pour les EPP :

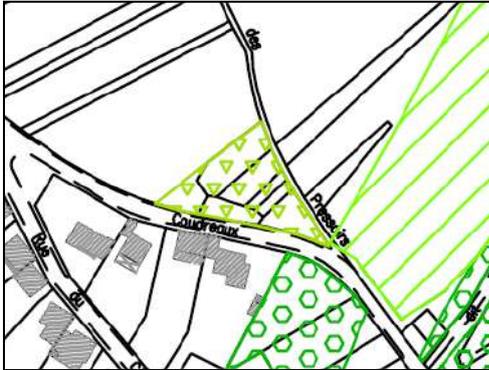
Site en Espaces paysagers à protéger	Surface en m ²
Espaces paysagers intégrés aux OAP Montmélian et Saint-Aubin	3 050
Haies bocagères sur le plateau agricole	3 222
Ensemble du parc Saint-Aubin et des berges de la Seine	288 048
Mare de la ferme du Haut de Samoreau	914
TOTAL	295 234 m² ; soit 29,5 ha

Espaces paysagers des OAP Montmélian et Saint-Aubin

Le secteur Montmélian est inscrit en zone à urbaniser (zone AU) au PLU. Ce secteur, bien qu'inscrit en zone ND et en EBC au POS, est occupé par des prairies et des petits boisements éparses. Le PLU ne projette pas d'opération de boisement sur ce secteur mais intègre toutefois dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation un petit secteur boisé à proximité immédiate du massif forestier de Champagne. Cette protection permet ainsi de préserver une zone boisée en milieu urbain (pour raison écologique et paysagère) en plus de la protection liée à la lisière de 50 m qui longe le massif de Champagne sur le secteur de Montmélian. Classée en EBC au POS mais n'ayant pas fait l'objet d'un boisement sur l'ensemble du secteur Montmélian, la préservation du site est donc mieux appropriée par le classement en EPP qui permet de faciliter l'entretien sur ce secteur.

La protection EPP inscrite sur l'OAP Saint-Aubin a pour utilité de maintenir ou créer une lisière végétale entre la voie ferrée et l'OAP (pour raison paysagère).

OAP Montmélian

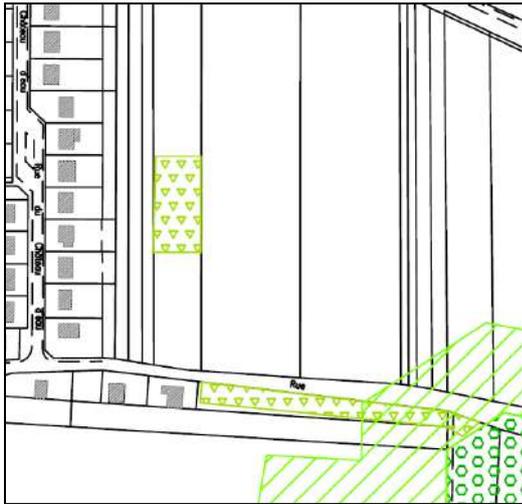


OAP Saint-Aubin



Haies bocagères sur le plateau agricole

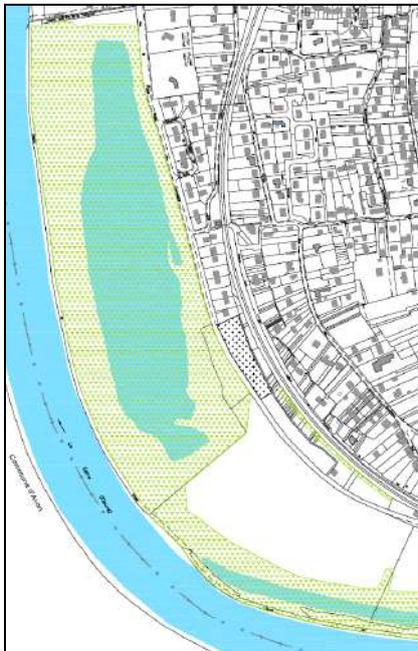
Ici, le classement en EPP est instauré autant pour la préservation des paysages que pour la protection de la biodiversité présente dans les haies bocagères sur le plateau agricole. En outre, le boisement isolé intègre une mare qui, dans ce secteur soumis potentiellement à un risque de ruissellement, constitue un élément permettant de limiter ce risque de ruissellement.



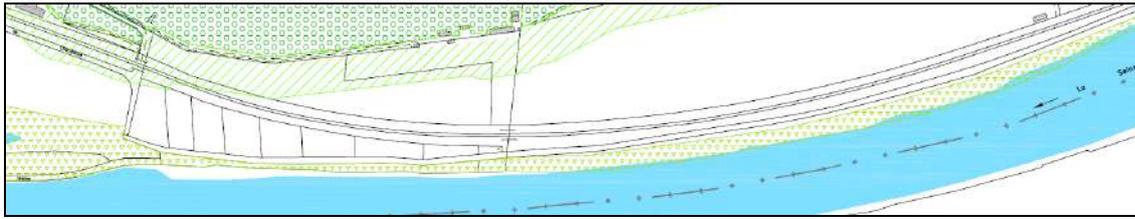
Parc Saint-Aubin et berges de la Seine

La Seine et ses berges constituent un corridor écologique d’une importance régionale (il est répertorié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique d’Ile-de-France en tant que trame bleue). Les berges sont constitués de multiples types de végétaux (arbres remarquables, arbustes, plantes aquatiques, ...) qu’il s’agit de préserver d’un point de vue écologique mais également touristique afin de faire découvrir la faune et la flore au public. Ces sites se caractérisent par leur richesse en termes de faune et flore (ZNIEFF type 1 et 2, Espace potentiellement classable en ENS, zone humide de classe 2) qu’il s’agit à la fois de protéger et de valoriser via l’ouverture au public d’une partie de ce secteur et la création d’activités de découverte et de détente.

Parc Saint-Aubin



Berges de Seine



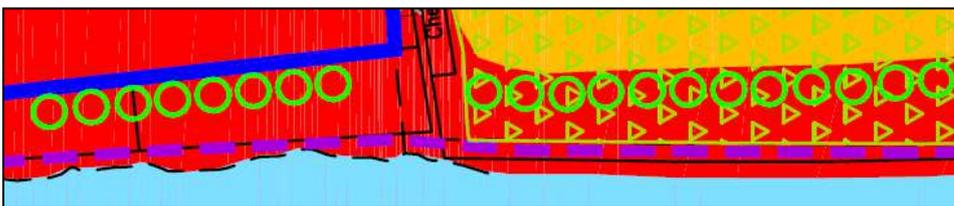
4.3.2 Alignements d'arbres à protéger

Le zonage repère **plusieurs plantations d'arbres d'alignement** (ronds verts) à préserver dont :

Berges de la Seine

Bien que l'ensemble des berges de la Marne soit de qualité (d'ailleurs, un EPP classe l'ensemble du plan d'eau Saint-Aubin), certains arbres viennent agrémenter le sentier de halage le long de la Seine.

C'est le cas de deux alignements d'arbres situés entre la Seine, le plan d'eau Saint-Aubin, et le camping et visibles depuis l'espace public.



4.3.3 Éléments d'architecture remarquable

Plusieurs éléments et ensembles bâtis ont fait l'objet d'une protection au titre du paysage L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Ils sont précisément identifiés sur le plan de zonage du PLU par des étoiles rouges.

Il s'agit des éléments de patrimoine suivants (voir photos et explications dans la partie Diagnostic selon le numéro) :

- n°1 : les Pressoirs du Roy.

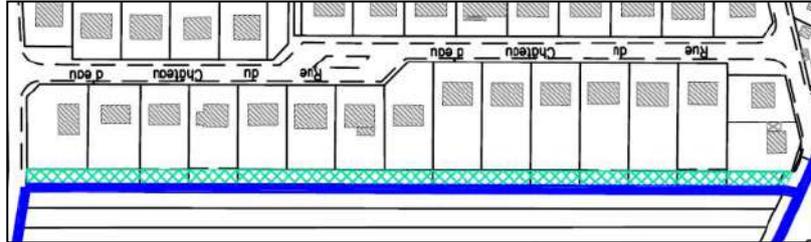
- n°2 : le château de Montmélian.
- n°3 : mur de clôture.
- n°4 : mu
- n°5 : ferme.
- n°6 : alignement des numéros 2 à 20 de la Grande rue.
- n°7 : grange.
- n°8 : mur de clôture.
- n°9 : mur de clôture.
- n°10 : escalier à double volées et mur de soutènement.
- n°11 : mur de clôture.
- n°12 : ferme du Haut Samoreau.
- n°13 : mur de clôture.
- n°14 : ancienne usine de construction mécanique Robin.
- n°15 : mur de clôture.
- n°16 : alignement (numéros 38 à 49 de la rue de la Mornanterie).
- n°17 : mur de clôture.
- n°18 : mur de clôture.
- n°19 : mur de clôture.
- n°20 : puits.
- n°21 : alignement des numéros 4 à 20 de la rue du Rocher.
- n°22 : borne de la voie de la Liberté
- n°23 : villa ancienne « Les Affolantes ».
- n°24 : villa ancienne « Les Affolantes ».
- n°25 : puits
- n°26 : pigeonnier et porte cochère de la ferme du Bas Samoreau.
- n°27 : puits.
- n°28 : mur de clôture
- n°29 : grille de l'ancienne propriété Durosnel.

Pour tous ces éléments de patrimoine, les aménagements et extensions des constructions devront respecter le style architectural existant.

4.4. Les protections au titre de l'article L 123-1-5 9° du code de l'urbanisme

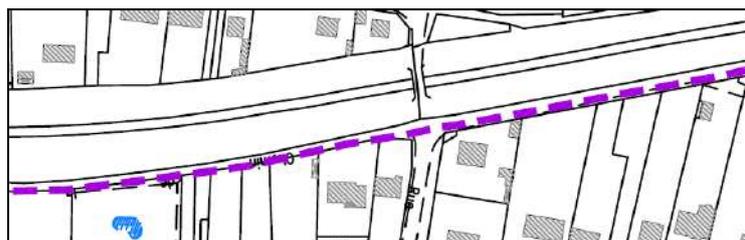
Un élément naturel fait l'objet d'une protection au titre de Terrains Cultivés à Protéger (TCP), article L 123-1-5 9° du code de l'urbanisme. Il est identifié sur le plan de zonage du PLU par un quadrillage bleu.

Cet espace naturel permet de maintenir une transition végétale et paysagère entre le plateau agricole et la zone urbaine. L'objectif est de préserver l'aspect végétal de l'entrée de ville en provenant de la RD 210 et qui participe à l'identité verdoyante de la commune.



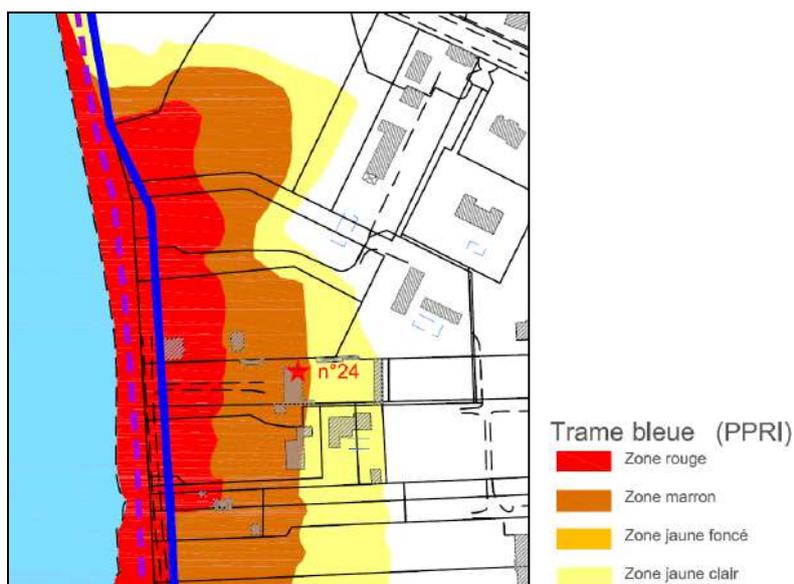
4.5. Les cheminements à conserver ou à créer

En application de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, ont été repérés au plan de zonage les principaux cheminements à préserver. Ces derniers n'étaient pas indiqués dans le précédent POS. Ils visent à maintenir ou créer des liaisons douces reliant les différents quartiers du village, mais aussi à assurer le maintien des circuits de randonnée pédestre existants.



4.6. Zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine

Le zonage réglementaire du PPRI de la Vallée de la Seine a été reporté au plan de zonage du PLU de Samoreau (zones rouge, marron, jaune foncé et jaune clair). Le règlement du PPRI de la Vallée de la Seine (joint à la liste des servitudes) s'impose au règlement du PLU de Samoreau.



5. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions réglementaires et le zonage appliqués sur l'ensemble du territoire de la ville respectent les servitudes d'utilité publique mentionnées ci-après :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
 - A1 : Servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier
 - AC1 : Servitude de protection des monuments historiques (4 monuments)
 - AC2 : Servitude de protection des sites et des monuments naturels
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
 - EL3 : Servitude de halage et de marchepied
 - EL7 : Servitude d'alignement des voies nationales, départementales et communales,
 - I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport d'électricité
 - INT1 : Servitude de voisinage des cimetières
 - T1 : Servitude relatives aux chemins de fer
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques
 - PM1 : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles lié au risque d'inondation (PPRI de la Vallée de la Seine)

6. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

6.1. Stratégie européenne de Göteborg et stratégie nationale de développement durable

6.1.1. Les éléments de cadrage

L'Union européenne a établi une stratégie multidimensionnelle à long terme qui vise à « concilier les politiques ayant pour objet un développement durable du point de vue à la fois environnemental, économique et social, afin d'améliorer le bien-être et les conditions de vie des générations présentes et à venir ». Ces mesures décidées initialement au Conseil européen de Göteborg en 2001 ont été actualisées et développées lors de la révision de la stratégie en 2005.

La stratégie de l'Europe identifie dans ce domaine sept enjeux sur lesquels une action est nécessaire:

- l'exclusion sociale et le vieillissement démographique (déjà envisagées par la stratégie de Lisbonne),
- le changement climatique et l'énergie,
- les transports,
- les modes de consommation et de production,
- les ressources naturelles et la biodiversité,
- la santé,
- la promotion du développement durable dans le monde (aspects internationaux).

La stratégie énumère une série d'objectifs opérationnels et chiffrés et de mesures concrètes à l'échelle de l'Union Européenne en vue de gérer ces enjeux de manière durable. Les États membres doivent élaborer des stratégies nationales et rendre compte régulièrement des progrès accomplis. Ils doivent recourir aux évaluations d'impact avant d'adopter leurs politiques ou d'engager des fonds publics. Les autorités locales peuvent faire de même.

En France la stratégie nationale de développement durable est élaborée par l'État (en prolongement des engagements du Grenelle et en concertation avec les parties prenantes). Son objectif est d'offrir le cadre de référence et d'orientations pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

La France avait bâti une première Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) pour la période 2003-2008, orientée en particulier vers la mobilisation des services de l'État. La SNDD 2009-2013 élargi cet objectif à l'ensemble des acteurs de la Nation et intègre les conclusions et engagements issus du Grenelle de l'environnement en les complétant notamment sur les dimensions économiques et sociales.

La nouvelle SNDD comprend neuf sujets et de nombreux objectifs, choix stratégiques et leviers d'action, dont certains peuvent concerner la politique d'aménagement de la CCVOI (notamment dans les leviers visant les territoires) :

- Changement climatique et énergie propre (ex : promouvoir l'utilisation des énergies sans gaz à effet de serre et les énergies renouvelables),
- Transports et mobilité durables (ex : mettre en place un système de transport équilibré et de mobilité durable, orienter les comportements vers une mobilité durable),
- Gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles (ex : encourager une gestion durable des espaces naturels et ruraux concertée avec les acteurs locaux, enrayer la perte de biodiversité avec des plans locaux pour la biodiversité, réduire la quantité de déchets des ménages orientés vers le stockage et l'incinération....).
- Production et consommation durables (ex : inciter les entreprises à s'engager dans des démarches de développement durable, développer l'innovation et la création d'entreprises dans les domaines liés au développement durable, accompagner l'agriculture dans ses évolutions prévisibles)
- Santé publique, prévention et gestion des risques (ralentir la progression des maladies liées au style de vie par l'information et la prévention, prévenir les risques naturels et technologiques).

- Gouvernance (ex : promouvoir les pratiques de développement durable, favoriser l'information et la participation de tous les citoyens à la durabilité des territoires...).
- Pauvreté dans le monde et défis internationaux en matière de développement durable (...).
- Inclusion sociale, démographie et immigration (...).
- Société de la connaissance : éducation et formation, recherche et développement.

Cette approche française sera évaluée au travers de quelques indicateurs clés. Pour conforter la cohérence de la Stratégie Nationale avec la Stratégie Européenne de Développement Durable (SEDD), les indicateurs de premier rang seront les 11 retenus au niveau européen (suivis au niveau national et au niveau européen).

Le projet de nouvelle SNDD, incluant le fruit de la consultation, a été validé par le comité de suivi du Grenelle Environnement le 10 septembre 2009. Le projet de SNDD 2009-2013 doit être soumis au Conseil économique, social et environnemental (CESE) avant de faire l'objet d'une approbation officielle par le Comité interministériel de développement durable (CIDD).

6.1.2. La traduction au sein du PADD de Samoreau : conforter l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les grandes entités naturelles

Le PADD du PLU de Samoreau porte une stratégie assez proche de ces approches française et européenne. Il reprend, pour le champ de compétences duquel il relève, et dans le domaine environnemental, un grand nombre de ces idées.

Le développement urbain prôné par le PADD envisage d'effectuer l'effort de construction par renouvellement urbain des tissus existants, en s'appuyant en priorité sur le potentiel foncier des dents creuses, des divisions parcellaires et des extensions urbaines limitées et strictement situées au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité directe avec le bâti existant afin de limiter au maximum la consommation de terrains naturels. En outre, le projet communal ne consomme pas de terres agricoles inscrites au précédent zonage du POS. Le PADD privilégie ainsi la densification du tissu urbain existant afin de poursuivre les objectifs des lois Grenelle.

Les circulations douces sont privilégiées afin de favoriser les déplacements doux entre les quartiers et les différents pôles de la commune. Les espaces naturels présents sur la commune sont également protégés (Parc Saint-Aubin, berges de la Seine, bois Gasseau, massif forestier de Champagne, ...) dans un souci de protection et de mise en valeur de la biodiversité.

6.2. Protocole de Kyoto et plan climat national

Les éléments de cadrage

Le Protocole de Kyoto, premier accord international, bâti sur la Convention cadre des Nations Unies sur les changements climatiques, met en place des objectifs légalement contraignants et des délais pour réduire les émissions de gaz à effet de serre des pays industrialisés.

L'article 2 du protocole de Kyoto indique différents leviers d'actions en lien avec la perturbation du cycle planétaire du carbone, dont certains peuvent concerner les territoires locaux :

- Accroissement de l'efficacité énergétique dans les secteurs pertinents des économies nationales (ex: construction, industrie, énergie..) ;
- Adoption de mesures visant à limiter ou à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports;
- Promotion de formes d'agriculture durables tenant compte des considérations relatives aux changements climatiques ;
- Protection et renforcement des puits et des réservoirs des gaz à effet de serre, promotion de méthodes durables de gestion forestière, de boisement et de reboisement;
- Recherche, promotion, mise en valeur et utilisation accrue de sources d'énergie renouvelables, de technologies de piégeage du dioxyde de carbone et de technologies écologiquement rationnelles et innovantes.

L'article 10 définit les engagements des Etats sur l'incitation, la stimulation, et les suivis (mesures des progrès) pour un modèle de développement plus économe en carbone. Une suite a été préparée et débattue lors du sommet de Copenhague en décembre 2009.

Dans ce cadre, le plan climat français 2004-2012 visait à mettre en oeuvre et à respecter les engagements qu'avait pris la France au travers du protocole de Kyoto, à savoir stabiliser ses émissions de gaz à effet de serre sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990.

Pour cela, le plan français regroupait selon 8 grandes orientations (information, transports durables, bâtiment et écohabitat, énergie, industrie et déchets, agriculture durable et forêt, climatisation durable, plans climat territoriaux, recherche et prospective) des mesures touchant les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne des français.

En 2006 pour sécuriser le respect par la France du protocole de Kyoto et préparer la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre, le gouvernement a décidé de lancer de nouvelles actions. Les priorités d'actions actuelles concernent le bâtiment et les transports, dont les émissions ont augmenté dans le passé (Grenelle 1, RT 2010).

6.2.1. La traduction au sein du PADD de Samoreau

La mixité fonctionnelle

Le PADD du PLU de Samoreau axe résolument sa stratégie sur l'équilibre et la mixité des fonctions au sein de la ville. Il prévoit la poursuite du développement résidentiel tout en l'accompagnant de nouvelles fonctions économiques.

Le développement des modes de transport alternatifs

Ce développement s'appuie sur le renforcement des circulations douces, notamment celle reliant le centre-bourg à la gare SNCF de Vulaines-Samoreau et au futur collège de Vulaines, ceci afin de créer les conditions d'une utilisation raisonnée de l'automobile (et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre) et surtout d'une incitation à l'utilisation privilégiée des transports en commun et des modes actifs de déplacements (piétons, vélos).

La lutte contre l'étalement urbain

Bien que participant à l'effort collectif de construction de logements (possibilité de construire environ 200 logements à l'horizon 2025) sur cette commune située à proximité immédiate du pôle urbain de Fontainebleau, le projet communal de Samoreau prévoit de maîtriser son développement urbain en limitant fortement l'étalement urbain en utilisant les potentiels d'intensification du tissu urbain existant (lutte contre la périurbanisation, contre l'érosion des zones naturelles et agricoles en grande couronne...), ce qui crée les conditions de la limitation des besoins en matière de déplacements et d'incitation à l'utilisation des modes de transports alternatifs à l'utilisation de l'automobile.

La performance énergétique des constructions

Par ailleurs, le PADD prévoit que les nouvelles constructions s'inscrivent dans une optique de performance environnementale et prônent la diminution de la consommation énergétique (notamment par une meilleure isolation) et la production d'énergies renouvelables (dans un but de diminution de la consommation des énergies fossiles et polluantes).

6.3. Stratégie nationale de la biodiversité et son plan d'action urbanisme

6.3.1. Les éléments de cadrage

La France a adoptée en 2006 une stratégie nationale pour la biodiversité qui constitue l'application nationale de la Convention sur la Diversité Biologique (CDB) adoptée à Rio en 1992. Cette stratégie vise à stopper la perte de biodiversité en suivant 4 orientations, dont l'une porte sur l'amélioration de la prise en compte par les politiques publiques.

Pour relancer cette politique qui n'a pas atteint ses objectifs, l'année 2010 a été déclarée par l'ONU année internationale de la biodiversité. La stratégie française pour la biodiversité comprend un plan d'action sur l'urbanisme.

Il affirme que la restauration de la nature en ville est un fondement de la ville durable (villes denses, secteurs péri-urbains) et fixe pour la période 2009-2010 quatre orientations :

- poursuivre la rénovation du droit de l'urbanisme (volet environnemental des PLU) et des outils fiscaux et de financement de l'aménagement opérationnel durable,
- encourager les démarches de développement durable des territoires urbains (favoriser la réalisation des Eco-quartiers et les démarches d'Eco-Cités),
- développer le suivi et l'évaluation de la biodiversité dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme sur les territoires urbains (un plan « nature en ville » va être établi début 2010),
- renforcer l'expertise, la connaissance, la professionnalisation de tous les acteurs sur ces questions.

6.3.2. La traduction au sein du PADD de Samoreau: la protection des espaces naturels

Le PADD veut protéger et mettre en valeur les richesses patrimoniales. La protection des espaces naturels est un objectif fondamental du projet urbain porté par le PADD du PLU, dans la continuité des orientations du SDRIF. L'ensemble des espaces naturels des berges de la Seine sera protégé et mis en valeur pour participer à la qualité du cadre de vie de la commune tandis que les grands ensembles boisés sont inscrits en Espaces Boisés Classés.

Ces espaces possèdent par ailleurs un rayonnement qui dépasse largement le cadre communal. C'est pourquoi leur valorisation est facilitée par la possibilité de créer des aménagements légers permettant de faire découvrir le milieu avifaune au public ou la possibilité d'aménager des cheminements piétons afin de favoriser les circulations douces.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

En accord avec les dispositions issues de **la loi Engagement National pour l'environnement du 12 juillet 2010**, sont ci-après justifiés les objectifs de consommation d'espace du PLU de Samoreau ainsi que l'analyse de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers depuis le précédent document, et celle projetée par le projet de nouveau PLU.

1. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces est très limitée afin ne pas compromettre la qualité, au regard de l'activité agricole, de l'environnement naturel ou des paysages, des secteurs identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Le projet communal vise à la protection de ces espaces naturels et agricoles en les répertoriant clairement sur le PADD et en leur appliquant ensuite un zonage et un règlement qui conditionne très fortement les nouvelles constructions.

La lutte contre l'étalement urbain agit à la fois :

- Par la définition d'objectifs clairs dans le PADD notamment celui de « conforter l'urbanisation dans le centre-bourg » permettant de « limiter les extensions urbaines et les insérer dans l'enveloppe urbaine actuelle en continuité directe avec le bâti et les réseaux existants ».
- Par le comblement des dents creuses repérées au sein de l'enveloppe urbaine.
- En confortant le centre-bourg par l'aménagement de l'axe de la Rue Grande afin de relier les éléments structurants du village (parc Saint-Aubin, camping, salle polyvalente, commerces de proximité, écoles, maison médicale).

- En favorisant la densification urbaine dans le centre-bourg autour des arrêts de bus par le développement des modes de transports alternatifs.

Au total, le projet communal prévoit la consommation de 12,93 ha répartis entre :

- **3,85 ha dans les dents creuses (zone U)**
- **6,06 ha dans les divisions parcellaires**
- **3,02 ha en extension urbaine (zone AU)**

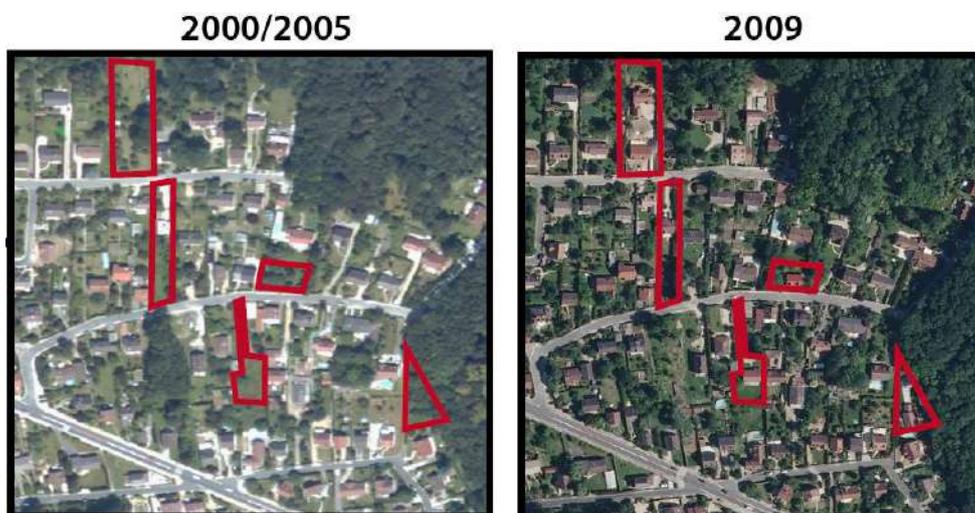
2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE LE POS EN 2003 ET LE PLU EN 2013

2.1 Consommation d'espaces agricoles, naturels, agricoles et forestiers entre 2003 et 2009

Les comparaisons suivantes ont été réalisées entre les images IGN de 2000-2005 et les images IGN de 2009 et en fonction des zonages du POS et du PLU en cours. Certaines informations ont été complétées par l'étude de terrain.

◆ Secteur Nord/ Nord-Est :

Il s'agit de constructions de bâtis pour la plupart en renouvellement urbain par comblement des dents creuses au sein d'un tissu urbain déjà bien constitué. Il y a essentiellement des logements individuels, à l'exception d'un lotissement de 6 maisons situé à l'extrémité Sud de ce secteur.



2000/2005



2009

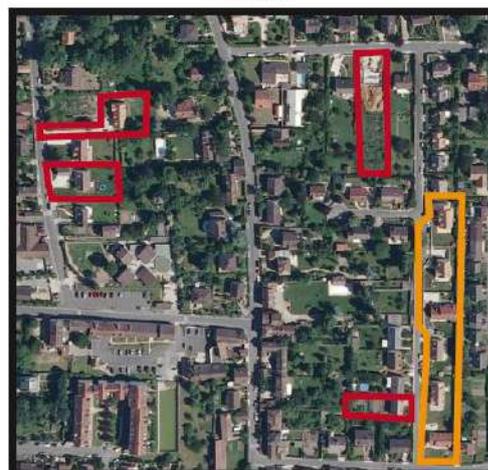


Le POS en 2003 classait cette zone en UBb, le PLU va dans le même sens en classant en UB non indiquée. Bien que construites sur des parcelles occupées par un environnement naturel, ces constructions ont permis au bourg de se densifier limitant ainsi l'étalement urbain.

2000/2005



2009



◆ Secteur Nord/Nord-Ouest

Ce secteur est concerné par la construction d'un lotissement de 8 maisons. Situé dans une partie de Samoreau dont le tissu urbain est moins dense, ce secteur était classé NAc au POS ; dans le cadre du PLU, il a été rattaché à la zone UB puisque ce lotissement est aujourd'hui entièrement équipé et urbanisé.

2000^{POS}/2005



Zone NAc

2009^{PLU}



Zone UB

Tout comme les dents creuses précédemment citées, l'urbanisation par ce lotissement s'est réalisée sur des terrains naturels mais tous situés au sein de l'enveloppe urbaine. Cela a donc contribué à limiter l'étalement urbain.

◆ Secteur Sud/Sud-est

L'ensemble des constructions apparues entre 2003 et 2009 sur ce secteur ne concerne que de l'habitat de type individuel au sein d'un tissu urbain dense. Tout comme le premier secteur, il était classé en UBb au POS et sera classé au PLU en zone UB non indiquée.

2000/2005



2009



2000/2005



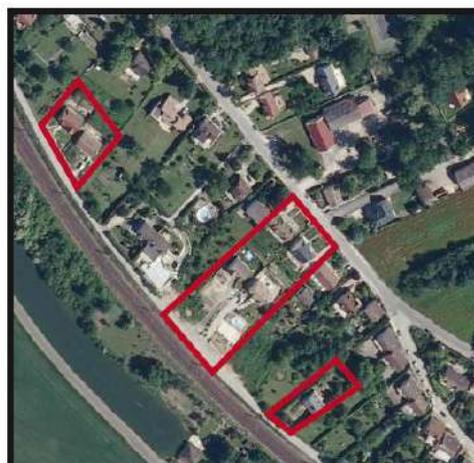
2009



2000/2005

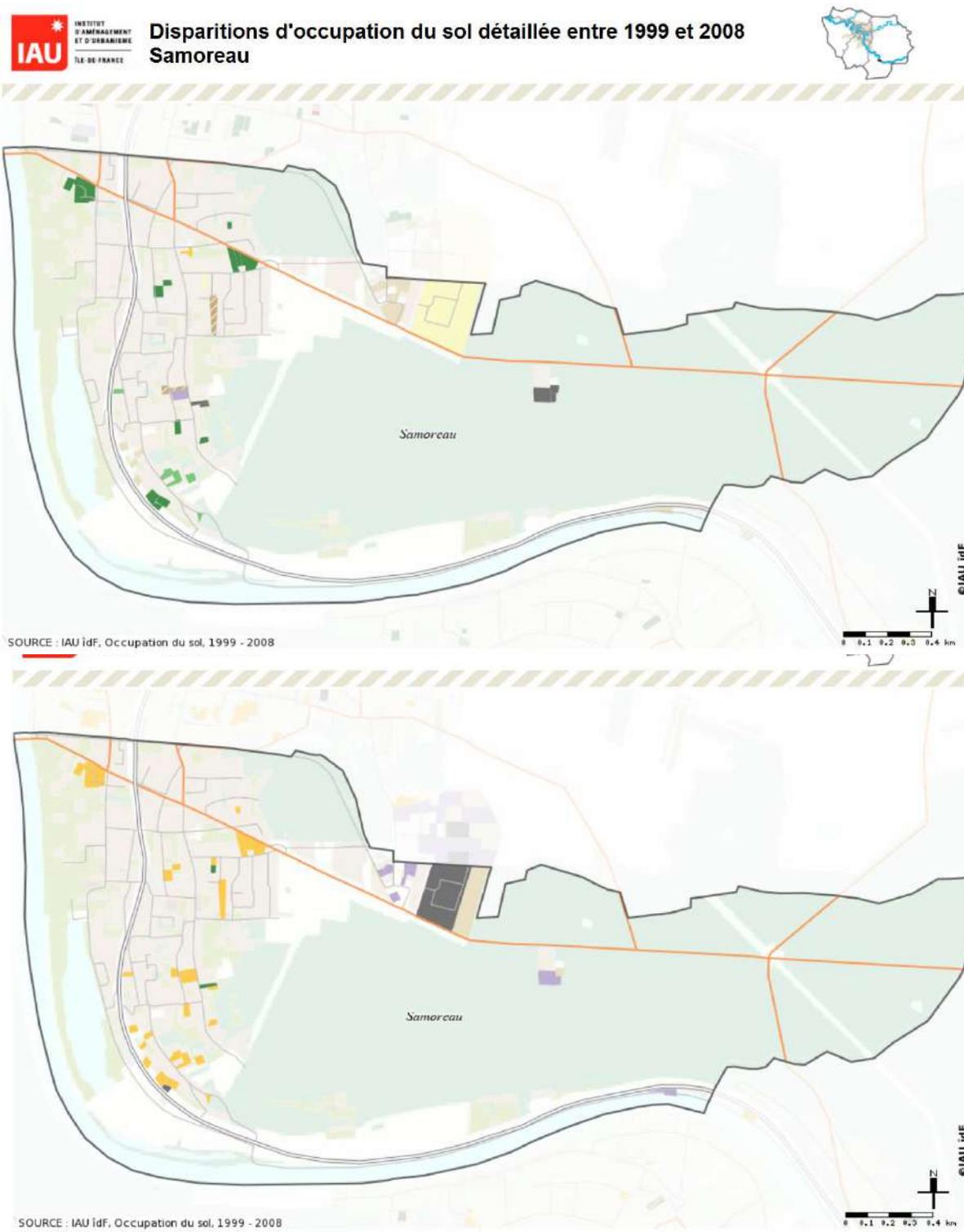


2009



Tout comme les dents creuses précédemment citées, l'urbanisation de ce secteur s'est réalisée sur des terrains naturels mais tous situés au sein de l'enveloppe urbaine constituée. Cela a donc contribué à limiter l'étalement urbain.

2.2 Cartographie et tableau de synthèse



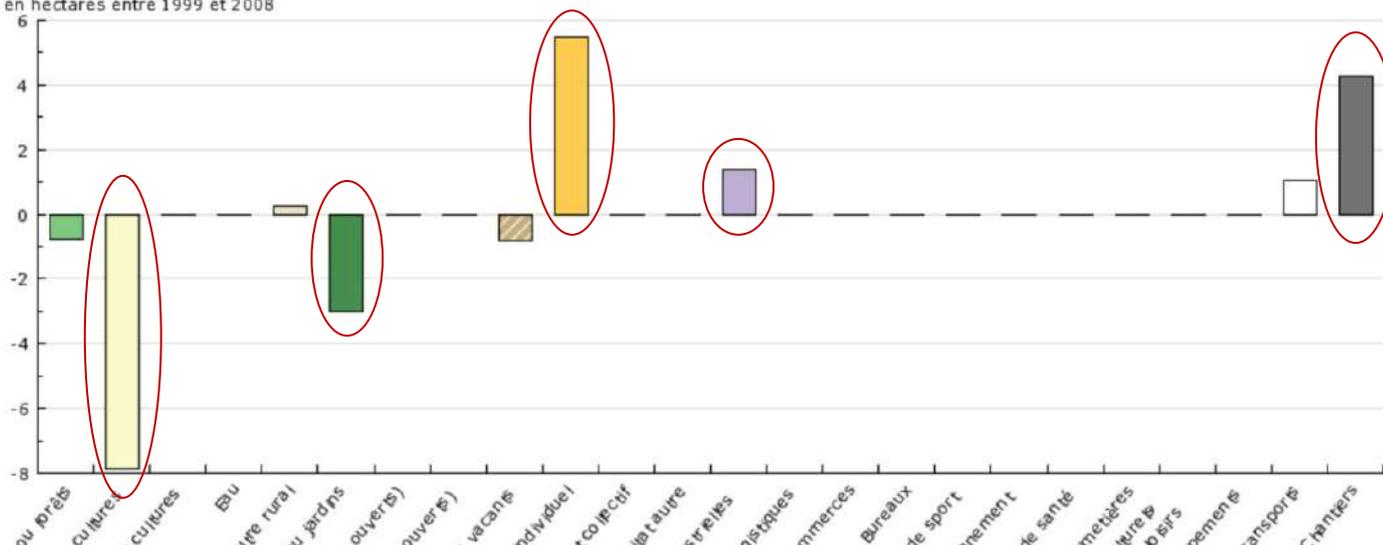
Analyse de l'occupation du sol réalisée par l'IAURIF entre 1999 et 2008

L'évolution de l'occupation du sol entre 1999 et 2008 est principalement marquée par la forte disparition de terres de grandes cultures mais également des bois et forêts ainsi que des parcs et jardins. Ce changement d'occupation du sol est principalement situé dans le centre-bourg de Samoreau, au sein des espaces urbanisés. Cela s'explique par plusieurs facteurs : la création d'une zone d'activité apparaissant en partie « en chantiers » sur la carte (d'une superficie de 5,20 ha), et par la création d'habitats individuels augmentant de 5,48 ha tous situés au sein de l'enveloppe urbaine. Au total, les terres de « grande culture » voient leurs superficies diminuer de 7,87 ha ; les parcs et jardins perdent 3 ha ; et dans une moindre mesure, les bois et forêts sont réduits de 0,75 ha.

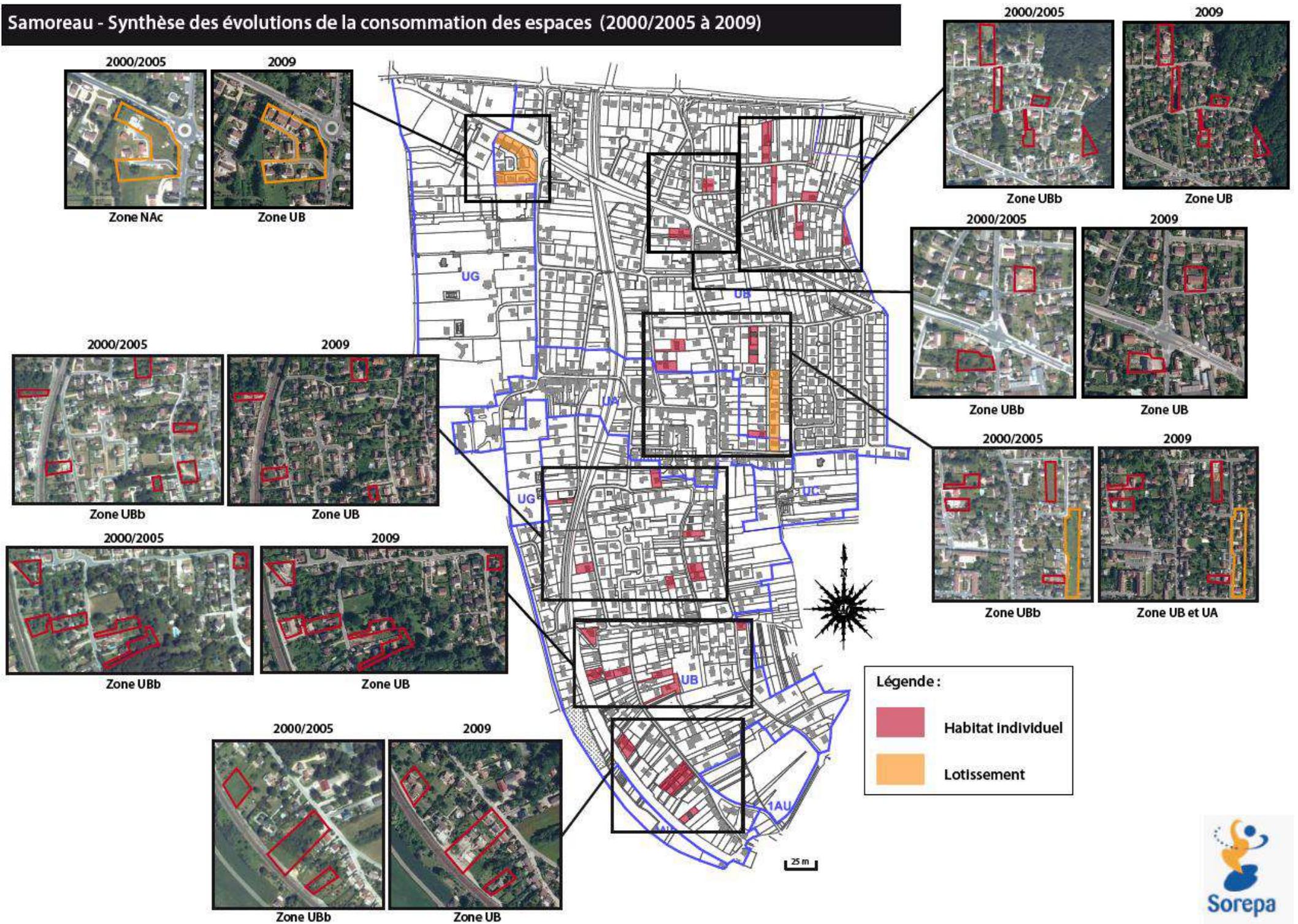
Evolution des occupations du sol entre 1999 et 2008 (en ha) (source : IAURIF)

MOS	Surface 1999	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
1 Bois ou forêts	299,84	-0,75	0,00	299,08	-0,75	-0,25 %
2 Grandes cultures	51,00	-7,87	0,00	43,13	-7,87	-15,43 %
3 Autres cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
4 Eau	40,64	0,00	0,00	40,64	0,00	0,00 %
5 Autre rural	14,48	-2,50	2,74	14,71	0,24	1,64 %
Rural	405,95	-8,53	0,15	397,57	-8,39	-2,07 %
6 Parcs ou jardins	42,58	-3,20	0,20	39,58	-3,00	-7,05 %
7 Sports (espaces ouverts)	1,81	0,00	0,00	1,81	0,00	0,00 %
8 Tourisme et loisirs (espaces ouverts)	1,32	0,00	0,00	1,32	0,00	0,00 %
9 Terrains vacants	0,94	-0,81	0,00	0,14	-0,81	-85,31 %
Urbain ouvert	46,66	-4,01	0,20	42,85	-3,81	-8,16 %
10 Habitat individuel	82,70	-0,12	5,60	88,18	5,48	6,63 %
11 Habitat collectif	1,47	0,00	0,00	1,47	0,00	0,00 %
12 Habitat autre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
13 Activités économiques et industrielles	8,18	-0,34	1,72	9,56	1,37	16,80 %
14 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
15 Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
16 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
17 Bâtiments ou installations de sport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
18 Equipements d'enseignement	0,63	0,00	0,00	0,63	0,00	0,00 %
19 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
20 Cimetières	0,53	0,00	0,00	0,53	0,00	0,00 %
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
22 Autres équipements	0,56	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00 %
23 Transports	15,90	0,00	1,07	16,97	1,07	6,74 %
24 Chantiers	0,94	-0,94	5,20	5,20	4,27	455,92 %
Urbain construit	110,91	-0,27	12,46	123,10	12,19	10,99 %
Total	563,52	-12,80	12,80	563,52	0,00	0,00 %

Bilan en hectares entre 1999 et 2008



Samoreau - Synthèse des évolutions de la consommation des espaces (2000/2005 à 2009)



3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PROJETEE ENTRE 2013 ET 2025

3.1 Consommation d'espaces agricoles et naturels

Evolution du zonage et règlement entre le POS en 2003 et le PLU en 2013

Différentes modifications contribuent à une meilleure préservation des espaces naturels et agricoles :

- La zone UG du PLU concernait des zones d'extension futures au POS ainsi qu'une zone naturelle NBb. Transformées en UG, ces zones permettent de préserver la qualité paysagère et environnementale du lieu où est permise une urbanisation diffuse notamment parce qu'elle est située en zone inondable.
- Le classement de la partie de la commune qui longe la Seine en zone N au PLU, sauf en ce qui concerne la zone UG dont cette partie était classée en NBb.
- Création d'une zone d'extension future au PLU 1AUa en prolongement de la zone UB du PLU sur la zone classée ND au POS. Elle est estimée à accueillir une résidence pour séniors et des logements mixtes.
- le classement de la ND du POS en zone 1AUB au PLU et située dans le prolongement du cimetière et en limite de zone inondable. Ce secteur est destiné à être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou « au fur et à mesure de la réalisation des réseaux ».
- Prolongement de la zone classée N au PLU sur la zone NAe du POS.

Deux zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat ont été ajoutées au PLU. Car celles du POS ont été toutes supprimées. Ces créations ont modifié le zonage du POS au PLU : telle que la consommation d'espaces boisés classés au POS afin de permettre la création de la zone 1AUa pour accueillir de nouvelles constructions ; ainsi qu'une consommation d'espaces naturels classés ND au POS pour la création d'une zone 1AUB au PLU, dans le prolongement du cimetière.

Ces zones d'urbanisation futures sont situées à proximité immédiate des espaces déjà urbanisés de la commune.

Même si la commune a pensé son développement urbain dans un souci de consommation limitée des surfaces naturelles et agricoles, il est apparu nécessaire de consommer une partie d'espace boisé classé afin de répondre aux objectifs démographiques de la commune et au besoin d'équipement adapté (résidence pour séniors) ainsi qu'à la mixité des logements. Cette consommation d'EBC est d'autant plus importante au regard des disponibilités foncières de la commune après avoir intégré le comblement des dents creuses et les divisions parcellaires du centre-bourg.

Sites d'urbanisation future à vocation d'habitat

Les sites prévus à court ou moyen termes, sont des extensions urbaines mais situées en continuité avec le bâti existant et entourées d'une zone déjà urbanisée (classée UB au PLU). De plus, ces sites concernent des parcelles actuellement classées en EBC et ND au POS.

Site d'urbanisation future 1AUa



Site d'urbanisation future 1AUb



Au total, les zones de projet à vocation principale d'habitat (extension urbaine) correspondent à la **consommation de 3,02 ha** d'espace naturel sur 2 sites.

PROJETS D'HABITAT	Surface en ha	Nombre de logements
Dents creuses (zone U)	3,85	69
Division foncière	6,06	56
Zones à urbaniser (zones 1AU)	3,02	73
Total : nombre de logements	12,93	198

Les zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat auront donc un impact limité sur les espaces naturels et aucun impact sur l'activité agricole.

3.2 Consommation d'espace forestier projetée dans le PLU

Le nouveau PLU prévoit une consommation d'EBC par la création d'une zone 1AUa destinée à l'habitation et à une résidence pour séniors ainsi qu'une consommation d'espaces naturels par la nouvelle zone 1AUb.

Sur l'ensemble de la commune la surface en **Espaces Boisés Classés** a été réduite de 19,3 ha soit - 6,5%. Cette diminution est due à plusieurs changements d'affectation :

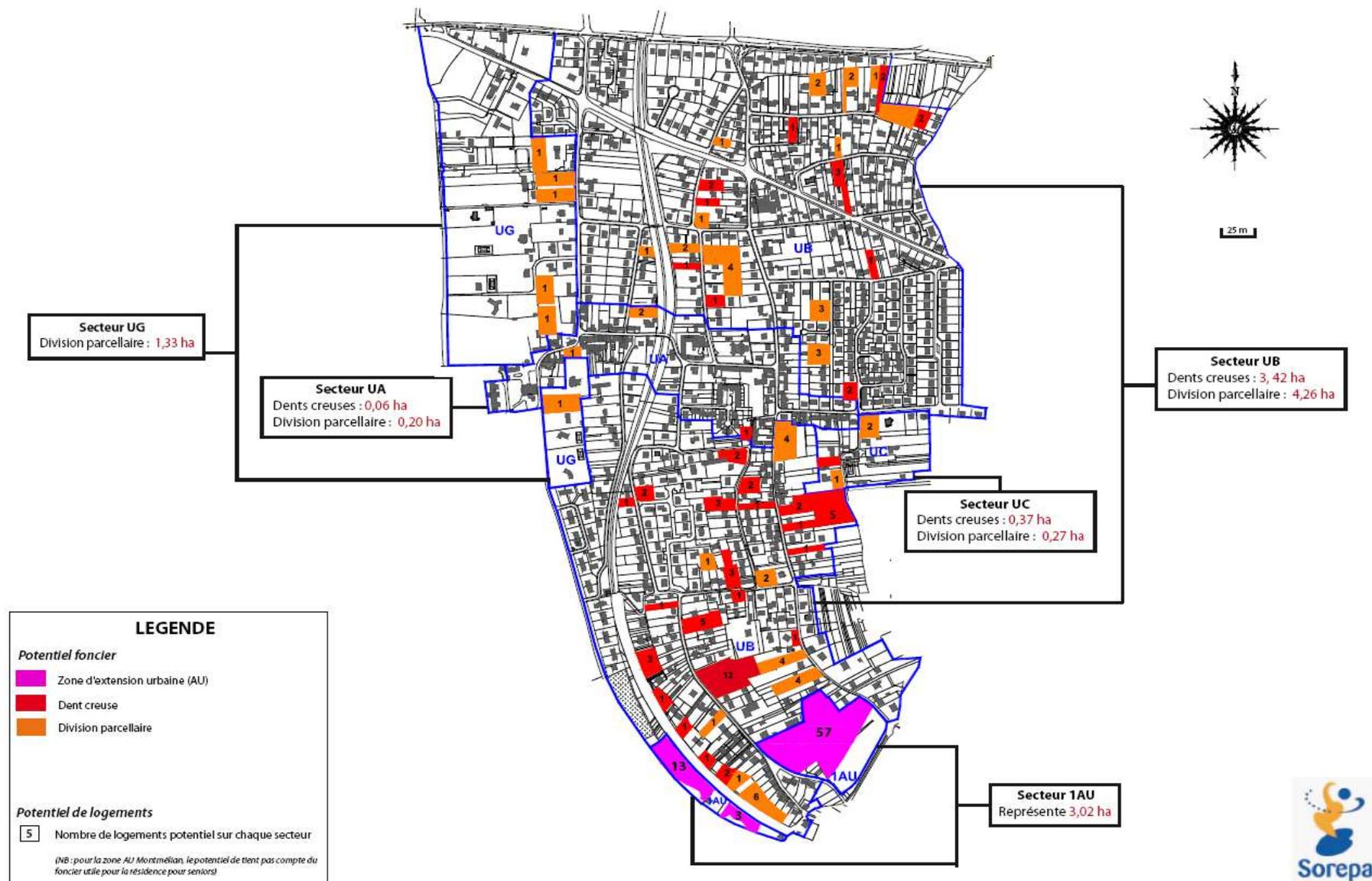
- Le projet communal prévoit tout d'abord de maîtriser le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, afin de ne pas consommer de terres agricoles sur le plateau et de préserver les grandes entités naturelles, le PADD de Samoreau prévoit de créer des logements mixtes (à loyers cadré et en accession privée) et une résidence pour seniors sur les rares terrains encore disponibles pour la réalisation de ces projets. Le secteur de Montmélian est ainsi celui qui correspond au mieux à cette extension urbaine. En effet, ce site est entouré sur 3 de ces 4 côtés par une zone urbaine (donc situé au sein de l'enveloppe urbaine) et est aussi entouré par des réseaux déjà existant. De plus, sur le secteur Montmélian, certaines parcelles classées en EBC au POS n'ont jamais eu pour objectif d'être boisées car il s'agit de prairies plus ou moins en friche et occupées par des bosquets et arbres éparses.
- Le second facteur expliquant la baisse des EBC est lié à l'application des nouvelles réglementations sur les EBC classés au POS. En effet, l'ancien document d'urbanisme de Samoreau classait en EBC l'ensemble du massif forestier de Champagne. Afin d'être en adéquation avec la nouvelle réglementation, le PLU remet à jour cette protection en déclassant l'ensemble des EBC présents sur les routes départementales et les principaux chemins forestiers, sur le parc du château de Montmélian, sur le centre de tri des déchets, et sur les mares présentes au sein du massif forestier. De plus, la commune est traversée par des lignes électriques haute tension sur deux secteurs. Les services de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) demandent à ce que « les arbres de hautes tiges soient prohibés sous l'emprise des conducteurs » et qu' ne faut « pas implanter d'arbres à moins de 3 m (ou 1,5 m selon les essences d'arbres) de l'axe des ouvrages électriques ». Aussi, l'ensemble des EBC présents sous ces lignes électriques a été retiré.

Le projet de PLU aura donc un impact limité sur les espaces forestiers en assurant une meilleure préservation de ces derniers à long terme car prenant en compte la protection des boisements.

Le projet n'a aucun impact sur les superficies agricoles du POS au PLU.

3.3 Cartographie de synthèse

POTENTIEL FONCIER



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET

1.1 Rappels méthodologiques

L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement est présentée dans ce chapitre selon une entrée thématique déjà utilisée dans la présentation des grandes caractéristiques de l'état initial.

Ce postulat méthodologique vise donc à privilégier une lecture par l'analyse des effets du projet sur la situation environnementale plutôt qu'une lecture partant du projet ; cette dernière présenterait le risque d'une analyse subjective et non-exhaustive des incidences sur les enjeux environnementaux identifiés dans les parties précédentes. Toutefois, un rappel du projet communal est intégré ci-après afin d'analyser brièvement les principales orientations de développement de la commune.

Rappelons, à titre de convention de lecture, que :

- La présente évaluation environnementale ne s'inscrit pas en fin d'élaboration du PLU, mais est le fruit d'un travail récurrent. Ainsi, les incidences sont évaluées à partir de l'expression du projet (le PADD) et que les mesures d'évitement, d'atténuation ou de compensation ont une traduction dans les pièces réglementaires du plan.
- L'évaluation des incidences ne vise pas à dresser le bilan final des incidences du plan sur l'environnement (aucun total ne peut être dressé). De la même manière les incidences positives ne peuvent compenser des incidences négatives. Cette démarche vise principalement à exposer le niveau de performance environnementale du projet dans son ensemble.

La lecture des incidences présentée dans le chapitre à venir doit être complétée par la « caractérisation des incidences négatives » ainsi que par le descriptif précis des mesures mises en œuvre dans le PLU présentées toutes deux en fin de chapitre.

1.2 Situation et contexte

Située à environ 70 kilomètres de Paris, la commune de Samoreau est localisée en Seine-et-Marne. Elle se caractérise par sa situation entre la Seine et le massif forestier de Champagne.

Le territoire de Samoreau est traversé par un axe majeur, la RD 210, qui fait le lien entre l'autoroute A5 et Fontainebleau, sous-préfecture de Seine-et-Marne.

La commune est à proximité de grands axes de communication du réseau national : A 5 l'Est et A 6 à l'Ouest.

Le territoire communal couvre une superficie de 565 ha soit 5,65 km². Avec une population de 2379 habitants en 2011, la densité moyenne était à cette date de 421 habitants au km².

L'objectif de croissance relativement soutenue fixé par la commune vise donc une population d'environ 2800 habitants à l'horizon 2025.

Le PADD du présent PLU affirme la volonté d'une croissance relativement soutenue de la population et d'un soutien au développement économique, tout en renforçant la préservation du cadre de vie et des espaces naturels, notamment les coteaux boisés, les espaces naturels de la vallée, et les paysages agricoles du plateau.

1.3 Rappel du projet communal pour l'habitat

Dans le projet communal, le développement urbain vise à conforter le centre-bourg afin de développer prioritairement l'habitat sur les secteurs desservis par les transports en commun et situés à proximité des équipements (scolaires notamment) et des commerces.

Le projet de développement urbain de Samoreau vise donc à renforcer le bourg par la densification du cœur urbain permise via la modification du règlement et du zonage qui étaient restrictifs sur certains sites. L'emprise au sol maximale de la zone est augmentée et l'implantation des constructions sur les limites séparatives et à l'alignement est favorisée en zone UA et UB.

Une dent creuse majeure, localisée au Nord du centre-bourg, vient appuyer le développement de la commune au sein de la zone urbaine : le site « Les Sables » peut ainsi accueillir une dizaine de logements.

Deux sites d'urbanisation future, sont créés au PLU et classés **en zones à urbaniser à court et moyen termes (1AU)** :

- « Montmélian »
 - « Saint-Aubin »
- } Ces sites sont tous les deux situés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

La superficie de ces espaces d'urbanisation future a été étudiée afin d'articuler la définition des surfaces à urbaniser et le projet de croissance démographique du territoire à l'horizon 2025. Leur aménagement est défini dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui intègrent les connexions des sites aux liaisons douces et voies existantes à proximité et la création de liaisons sur la zone, la création d'espaces tampons végétalisés en limite de zone avec des espaces urbanisés ou naturels.

1.4 Rappel du projet communal pour les équipements

Il est prévu de **créer un emplacement réservé pour un équipement communal** près de l'actuelle mairie. Cet équipement pourrait être utilisé pour une annexe de l'école ou de la mairie.

Le projet prévoit également la **création d'une résidence avec services pour seniors** qui intégrera l'OAP Montmélian afin de proposer aux habitants un équipement pour les personnes âgées qui fait aujourd'hui défaut sur la commune.

Enfin, le projet communal permet l'**extension des équipements existants**, notamment la station d'épuration, la plate-forme de compostage, et le cimetière communal.

1.5 Rappel du projet communal pour le développement économique

Le projet communal prévoit de maintenir l'activité agricole sur le plateau tandis que le maintien et le renforcement des commerces de proximité du centre-bourg sont inscrits dans les objectifs du PLU. En outre, ce dernier permet le développement d'activités commerciales, de services, de bureaux, hôtelières et artisanales dans la zone d'activité existante.

Afin de permettre le développement économique sur la commune, le projet communal prévoit le développement des activités en lien avec l'écotourisme. Pour cela, les berges de la Seine pourront être aménagées dans le respect du caractère naturel du site. En outre, les activités hôtelières (création de gîtes) sont autorisées au sein du bourg et du Château de Montmélian et le camping municipal actuel est maintenu au projet communal.

L'accessibilité entre le bourg et la gare sera améliorée avec la création d'une voie de circulations douces entre ces deux pôles.

2. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LA BIODIVERSITE

2.1 Incidences positives

A travers l'orientation n°1 « Préserver le cadre de vie du territoire », le projet communal de Samoreau contribuera à l'amélioration de la biodiversité sur son territoire.

C'est d'abord par la **maîtrise de l'artificialisation des espaces** agro-naturels du territoire que le projet agit en faveur de la biodiversité en garantissant des espaces propices au développement des espèces.

Ainsi, la mise en œuvre du PLU permettra d'actualiser les zones à urbaniser programmées dans le POS en **inscrivant 30 ha** de zones à urbaniser du POS (zone NA) en zones U dans le PLU.

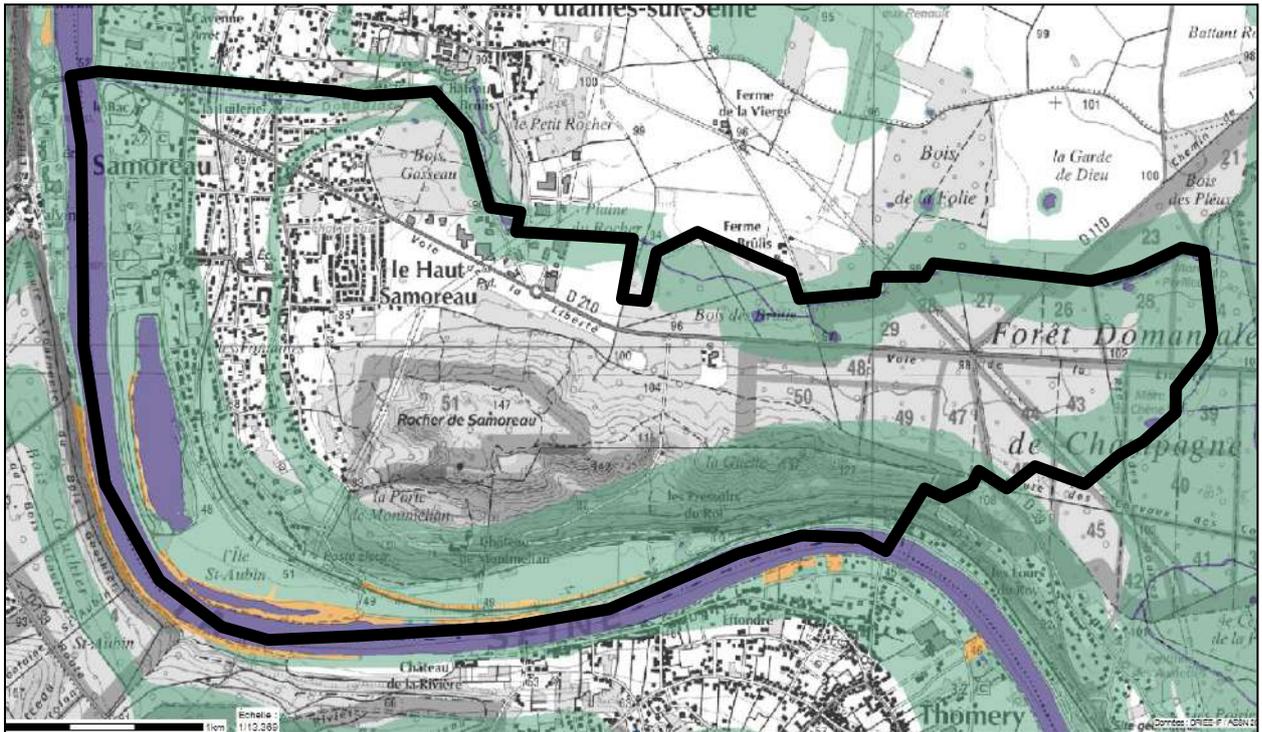
L'intervention en faveur d'une amélioration de la diversité biologique s'inscrit en outre à travers la **protection des principaux espaces naturels** de la commune (ensemble des berges de la Seine et du massif forestier de Champagne), mais également à travers l'affirmation de la vocation naturelle d'espaces subissant des pressions anthropiques fortes tels que le massif forestier de Champagne à l'Est du bourg (deux habitations isolées au sein du massif sont classées en Nh où les aménagements sont limités).

Par ailleurs, tenant compte du fait que certains éléments naturels participent à l'identité de Samoreau, le projet propose de **préserver ces éléments** notamment par la protection de plantations d'alignement à protéger.

Plusieurs orientations sont envisagées dans ce sens :

- préserver les boisements existants (certains secteurs en EBC au POS et non boisés ont été déclassés et d'autres sites boisés ont été inscrits en EBC au PLU),
- préserver les alignements d'arbres qui participent à l'identité du bourg sur les berges de la Seine,
- préserver les zones humides des berges de la Seine et des berges du plan d'eau Saint-Aubin recensées en classe 2 d'enveloppe humide par la DRIEE, la grande majorité des zones recensées en classe 3 d'enveloppe humide est également préservée par son inscription en zone N au plan de zonage du PLU (Ensembles boisés du bois Gasseau et du massif forestier de Champagne).
- préserver les haies bocagères présentes sur le plateau agricole qui participent à préserver la biodiversité et à limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales.

Zones humides sur Samoreau

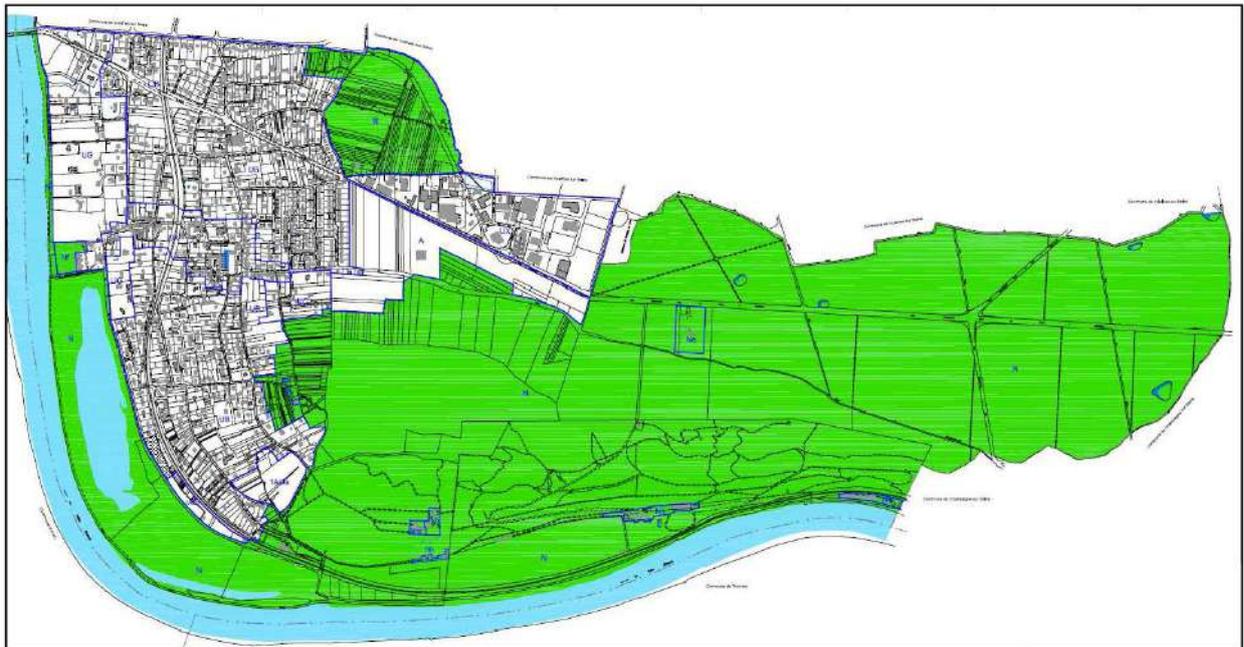


Enveloppes d'alerte

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

classe 4 non représentée

Zones N du PLU



Ces actions permettront de conforter les espaces « refuges » pour la faune et la flore et de proposer des espaces relais pour les déplacements des espèces entre les principaux cœurs de biodiversité.

Le PLU assure le maintien des **corridors écologiques** et des axes de migration entre les principaux cœurs de biodiversité, en particulier ceux permettant les échanges entre les différents boisements présents sur la commune.

Les axes de migration majeurs (vallée de la Seine et massif boisé de Champagne) sont maintenus et entretenus par la protection d'un réseau d'espaces à vocation naturelle assurant la perméabilité de l'ensemble de ce secteur.

2.2 Incidences négatives

Malgré une maîtrise de la consommation d'espaces agro-naturels, le PLU prévoit des extensions urbaines modérées. La baisse modérée de la superficie de l'ensemble des zones naturelles (zone N et secteurs spécifiques) est notamment liée à la réalisation des opérations urbaines inscrites en extension à l'enveloppe urbaine existante.

De plus, afin de permettre la valorisation touristique sur la commune, des aménagements légers seront autorisés sur les berges de la Seine (notamment autour du plan d'eau Saint-Aubin). Toutefois, ces aménagements ne pourront se faire qu'à condition de respecter le caractère naturel du site.

2.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

D'une manière générale, les grands espaces naturels et agricoles ont été protégés par un classement en N strict interdisant toute nouvelle construction ou en A qui n'autorise que les constructions liées à l'activité agricole.

La surface en espaces boisés classés (EBC) a été actualisée en fonction des boisements existants entraînant une baisse de 6,5 % (+ 19,3 ha) des EBC sur la commune. Cette baisse est principalement due à la nouvelle réglementation qui interdit l'inscription des lignes haute tension en EBC. De même, l'ensemble des EBC inscrits sur les routes et principaux chemins ont été déclassés afin de faciliter l'entretien de ces axes.

Ainsi, en-dehors du déclassement d'EBC afin d'être en conformité avec les nouvelles réglementations, le PLU supprime 3 ha d'EBC qui correspond au site d'extension urbaine de Montmélian. Le projet communal compense cette suppression par la création de 3,2 ha d'EBC sur des boisements situés à l'Est du bourg et qui sont liés au massif forestier de Champagne.

Les surfaces en zone Naturelle connaissent également une baisse modérée de leurs superficies passant de 419,8 ha (ND, NB) dans le précédent POS à 398,4 ha de zone N (et secteurs spécifiques) dans le nouveau PLU. Cette diminution des espaces naturels est liée au reclassement de 2 zones NB du POS :

- La zone NBa, qui correspond à un secteur urbain situé entre le bourg et le massif de Champagne, a été reclassé UC au PLU en raison de son caractère davantage urbain que naturel.
- La zone NBb, qui correspond au secteur des Villas « Les Affolantes », a été reclassé UG au PLU en raison de son caractère davantage urbain que naturel.

La zone 1AU « Montmélian », zone d'extension urbaine située près du massif boisé de Champagne, prend en compte cette proximité par la prise en compte et l'inscription d'une lisière de protection de 50 m dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et au zonage.

L'extension urbaine située au Sud du bourg (OAP « Saint-Aubin ») permet de rester en continuité avec le tissu urbain existant et permet d'éviter l'urbanisation des espaces naturels situés sur le plateau (espaces agricoles et boisés). Pour les constructions isolées situées hors du bourg (notamment au sein du massif de Champagne), des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STCAL) ont été créés afin de n'autoriser des aménagements limités (extension limitée à 20 m² de l'emprise au sol en Nh) ou des aménagements strictement en lien avec des équipements d'intérêt général (secteurs Ne de la station d'épuration et de la plate-forme de compost).

Sur les sites d'urbanisation future comportant de la végétation ponctuelle, la réduction de celle-ci sera très limitée et compensée par des plantations et un pourcentage de pleine terre exigé à l'article 13 du règlement (40 % de la propriété en zone 1AU).

Dans les espaces naturels pouvant accueillir du public (secteur du plan d'eau Saint-Aubin, berges de la Seine, bois Gasseau, Massif de Champagne), seuls des installations légères et démontables en lien activités de détente et de plein air pourront être autorisées à condition de respecter le caractère naturel du site et de ne pas créer de nuisances.

Dans l'ensemble de la zone N, l'article 11 prévoit que les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Dans toutes les zones, il est recommandé que les nouvelles plantations soient composées d'espèces végétales locales, ceci afin d'offrir les meilleures chances de maintien et de bonne croissance pour la plante, avec un entretien moindre et le maintien voire l'enrichissement de la biodiversité présente.

Le document graphique impose aussi la préservation de sites référencés comme Eléments Paysagers à Protéger (EPP) selon l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Ces espaces de verdure près du tissu bâti jouent un rôle positif pour la biodiversité en milieu urbain. Des plantations d'alignement (art. L 123-1-5 7° du CU) repérées au plan de zonage sont à préserver. Ainsi, la protection des éléments de végétation intéressants ou remarquables permettant le développement de la petite faune sur la commune est élevée.

Quant aux ensembles boisés, ils ont été répertoriés au plan de zonage (EBC). Leur abattage est interdit sauf pour des raisons phytosanitaires.

3. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES PAYSAGES

3.1 Incidences positives

Le PLU permettra d'assurer une gestion et une valorisation qualitative du patrimoine paysager de la ville de Samoreau.

Dans les tissus urbains existants, le PLU s'inscrit dans une dynamique de restructuration et de requalification des espaces publics et du bâti.

Cette orientation est envisagée selon trois échelles d'intervention :

- l'échelle du quartier, à laquelle des opérations (via les OAP) de **valorisation et de requalification paysagère et urbaine** contribueront à une amélioration de la perception des paysages urbains. Ces actions sont notamment ciblées sur les secteurs au potentiel de développement important (OAP « Montmélian », « Les Sables », et « Saint-Aubin »).

- l'échelle de la ville, le PLU permettra une meilleure **intégration des franges urbaines et la qualification paysagère des limites de la ville** avec les espaces naturels périphériques. Le PLU fixe ainsi un principe de valorisation des portes de la ville (point de relation ville / espaces naturels). En outre, la lisière de protection du massif de Champagne est inscrite sur les secteurs naturels à préserver situés à proximité immédiate de la zone urbaine (zone 1AU « Montmélian » et zone A).

- l'échelle des sites patrimoniaux reconnus, vis-à-vis desquels les enjeux sont localisés et appelle une intervention spécifique du PLU visant la préservation et la valorisation du patrimoine bâti identitaire. A ce titre, les différents éléments patrimoniaux (bâti et naturels) répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme sur la commune constituent des points d'intervention privilégiés.

La **protection des fonds de jardins** (art. L 123-1-5 9° du Code de l'urbanisme) situés entre la zone agricole et la zone urbaine permettra en outre d'améliorer la qualité des paysages de l'entrée de ville sur la RD 210 au niveau du plateau agricole.

Enfin, la mise en œuvre du PLU permettra d'assurer la qualité des paysages de la ville de demain. Le PLU prévoit que les futures opérations urbaines intègrent le caractère naturel des sites dans lesquels elles s'insèrent.

3.2 Incidences négatives

La principale incidence négative sur les paysages, suite à la mise en œuvre du PLU, est l'urbanisation des espaces ouverts situés au Sud du bourg (Site « Saint-Aubin»). Cette orientation conduit à un enjeu fort de réaménagement de l'entrée de bourg Sud. Le **risque** est que le projet de PLU amène à un **appauvrissement des perceptions visuelles** depuis l'entrée Sud (route de Champagne).

Toutefois, les incidences négatives sur le paysage prévues par le PLU restent limitées.

3.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

La protection des espaces naturels et agricoles inscrite au PADD, la limitation forte ou l'interdiction des constructions dans les espaces sensibles, et le classement en zone N des espaces de grande qualité paysagère (ensemble des berges de la Seine, principaux boisements, Site du plan d'eau Saint-Aubin) limitent très fortement les interventions susceptibles de dégrader la qualité du grand paysage. Le classement en EBC des boisements, la mise en place d'EPP (Espaces Paysager à Protéger) et d'éléments architecturaux à préserver, et la limitation de la constructibilité dans les entités isolées (Nh) assurent la protection de ces sites.

A l'échelle des zones urbanisées, l'insertion des zones à urbaniser dans l'enveloppe bâtie existante ou en continuité du bâti et les plantations imposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement assurent un impact très limité sur les paysages (notamment la création de bandes végétales tampons entre l'OAP « Les Sables » et le massif boisé de Champagne).

Le PLU veille au maintien des espaces verts en limitant notamment l'emprise des constructions et en imposant un pourcentage de pleine terre et des plantations dans les zones urbaines et à urbaniser

dans le souci de préserver le caractère verdoyant de la commune qui participe à la qualité du paysage urbain et naturel et améliore ainsi le cadre de vie.

En termes d'architecture et d'aspect des constructions, les règles fixées à l'article 10 et à l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser visent à une conservation des formes habituelles du bâti de la commune (volumétrie, toiture, matériaux, ...). Les annexes du règlement rappellent les principes de base favorisant l'insertion paysagère des constructions dans le tissu existant.

Enfin, la création d'aménagements paysagers le long de la route de Champagne au Sud de la commune (via l'OAP « Saint-Aubin ») offrira à cette entrée de ville une nouvelle identité structurelle.

L'article 11 du règlement du PLU précise que l'aspect général des constructions et de leurs annexes seront étudiés de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage environnant.

Les abords des bâtiments à vocation agricole, qui peuvent être particulièrement visibles dans le paysage agricole ouvert des plateaux, doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui vise à atténuer l'impact des constructions.

4. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES RISQUES ET LA VULNERABILITE

4.1 Incidences positives

La commune de Samoreau est soumise au risque d'inondation de la vallée de la Seine. Le PLU permettra de réduire les incidences et l'exposition des populations.

En effet, face au risque naturel d'inondation, **la vulnérabilité des populations sera moindre.**

D'une part, le plan de zonage du PLU intègre le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de la Seine (approuvé en décembre 2002) afin de bien faire correspondre les zones urbaines et les zones inondables.

D'autre part, le classement en zone N des secteurs inondables non urbanisés à proximité immédiate du bourg permet de réduire la vulnérabilité sur le milieu humain.

La vallée de la Seine touchée par un risque d'inondation est entièrement classée en zone N afin de préserver ces secteurs en zone d'expansion des crues.

4.2 Incidences négatives

Les zones d'urbanisation future (1AU) peuvent avoir des conséquences sur l'imperméabilisation des sols, ce qui peut augmenter le risque de ruissellement.

Bien que le projet de PLU n'ouvre pas de zone à urbaniser en zone inondable, il conserve certaines zones déjà urbanisées en zone U et situées en zone inondable.

4.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

En réponse aux incidences probables négatives du projet face aux risques et à la vulnérabilité, le PLU intègre des dispositions de prévention dans les secteurs soumis à des risques d'inondation et / ou de ruissellement.

Ainsi, la préservation des espaces agricoles et naturels (zonage A et N) et celle des boisements existants (classement en Espaces Boisés Classés) limiteront le ruissellement potentiel, notamment entre le plateau agricole et la zone urbaine.

La zone UC prévoit des règles spécifiques visant à limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, la surface minimum pour qu'un terrain soit constructible est de 800 m² et une étude de capacité des sols à recevoir une installation individuelle pourra être établie. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain et les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50 % du terrain.

Le risque lié aux inondations est encore plus important sur la zone UG. En effet, celle-ci est concernée par le PPRI de la vallée de la Seine sur une grande partie de son périmètre. La zone prévoit ainsi une taille minimale de 2000 m² pour qu'un terrain soit constructible car la zone est entièrement en assainissement individuel. Cette règle a une autre justification avec la préservation du patrimoine architectural et paysager des villas « Les Affolantes ». Sur cette zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain et les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60 % du terrain. Enfin, le COS maximum est de 0,2 pour cette zone.

Les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée (zones 1AU) peuvent avoir des impacts notables mais seront compensés par des traitements appropriés comme l'exige l'article 4 du règlement (qui définit la gestion de l'eau potable et de l'assainissement). De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des différents secteurs fixent les bandes plantées ou espaces verts à créer. Le site « Les Sables » prévoit ainsi la création de noues afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

La réglementation de l'article 4 de chaque zone (desserte par les réseaux) permet de respecter la loi sur l'eau. Plus généralement, l'article 4 prévoit l'évacuation des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle (limitation du ruissellement), sauf en cas d'impossibilité technique où elle pourra se faire par le réseau collectif d'eaux pluviales.

De plus, un rappel est intégré dans le paragraphe d'introduction de chaque zone soumise au PPRI de la Seine. En effet, les prescriptions de ce document s'imposent au règlement du PLU de Samoreau.

Le PLU limite également les surfaces imperméabilisées des terrains. Il impose notamment à l'article 13 des aménagements paysagers et des plantations qui favoriseront la pénétration de l'eau dans le sol. La notion de pleine terre est d'ailleurs introduite dans toutes les zones où un pourcentage minimal de terrain perméable et végétalisé est requis. Il peut être relativement élevé pour préserver le cadre naturel existant pour le bâti isolé comme en zone Nh (habitat isolé en milieu naturel) où les espaces libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 40 % de la superficie de la propriété.

5. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LA RESSOURCE EN EAU

5.1 Incidences positives

Le projet communal conforte le fonctionnement naturel du réseau hydrographique sur l'ensemble de la vallée de la Seine en classant l'ensemble de la vallée et des berges en zone N.

La préservation de la ressource en eau sera par ailleurs assurée par la poursuite de l'attention portée aux **processus d'assainissement**.

5.2 Incidences négatives

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du projet sur la ressource en eau portent sur les aspects qualitatifs et quantitatifs.

Pour l'aspect qualitatif, deux phénomènes cumulatifs peuvent être identifiés. L'augmentation probable des rejets dans les milieux hydrographiques superficiels, et l'affaiblissement des capacités d'auto-épuration des sols dû à la hausse des surfaces imperméabilisées.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif, l'accueil d'habitants supplémentaires et de nouvelles activités aura des incidences sur les prélèvements en eau potable.

5.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

Les mesures d'atténuation prises par le PLU concernent 4 types d'actions :

- une atténuation et une maîtrise des rejets pluviaux dans le milieu récepteur Le PLU prévoit à ce titre de maîtriser la qualité et la quantité des rejets des eaux de pluie par des prescriptions s'appliquant aux nouvelles constructions. Il mobilise des outils règlementaires encourageant les techniques novatrices de retenue en amont des rejets pluviaux à l'échelle des constructions (toitures végétalisées, ...). L'urbanisation autour des constructions en assainissement individuel est fortement limitée.
- le projet communal permet l'extension et l'adaptation de la station d'épuration présente sur le territoire de Samoreau.
- la prise en compte du fonctionnement hydraulique naturel du territoire notamment par la prise en compte des zones humides et la protection des abords des cours d'eau (plans d'eau, berges).
- la maîtrise de l'artificialisation des sols par la mise en œuvre de mesures de renouvellement urbain et d'augmentation des densités dans les zones urbaines centrales ainsi que par l'inscription de prescriptions visant à assurer une certaine perméabilité des sols dans les espaces urbanisés.

6. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES RESSOURCES AIR, ENERGETIQUES ET SUR LE CLIMAT

6.1 Incidences positives

En réponse aux enjeux de la qualité de l'air et de la lutte contre le changement climatique, le projet communal propose une stratégie articulant renforcement de l'attractivité de la ville, déploiement d'une offre de circulations douces et mise en œuvre d'un urbanisme durable adapté aux évolutions climatiques (meilleure performance énergétique des bâtiments).

A travers une stratégie de **renforcement de l'attractivité de la commune** de Samoreau – axe 4 « Renforcer l'attractivité du territoire » – le PLU contribue à la logique de polarisation et de rapprochement des fonctions résidentielles et des services/équipements.

D'une part, l'intégration dans le règlement de la possibilité d'accueillir des activités économiques dans le bourg (commerces, artisanat, hébergement hôtelier) permettra à la ville d'accroître et de diversifier son offre d'emplois, et ainsi de diminuer les besoins en **déplacements domicile-travail**.

D'autre part, la création ou le renforcement d'**équipements structurants** (résidence avec services pour seniors, extension du cimetière, futur équipement communal, ...) contribuera au développement de la capacité de la ville à satisfaire les besoins des populations. Ceci participera alors à une diminution des besoins en déplacement des populations résidentes et à un renforcement de la capacité d'accueil de la ville.

Le développement de l'efficacité de l'**offre en circulations douces** permettra de proposer des solutions alternatives aux déplacements motorisés individuels. Le PLU s'appuie sur la réalisation de projets structurants en faveur des modes de déplacements moins émetteurs en polluants atmosphériques et en gaz à effet de serre :

- création d'une voie de circulations douces entre le centre-bourg et la gare et le collège de Vulaines ;
- renforcement des liaisons douces sur la commune ;
- aménagement d'un parking public au sein du bourg et près des commerces et services.

Enfin, la mise en œuvre d'un urbanisme axé sur un **renforcement des densités des zones urbaines majeures (UA et UB)** permettant de limiter les déperditions énergétiques et les variations de températures dans les bâtiments, une **augmentation des espaces naturels protégés** (EPP, ...), et des règles en faveur de logements proposant une meilleure performance énergétique (bâtiments mitoyens, prise en compte de l'isolation des bâtiments dans le règlement), contribuera à faire évoluer la ville en faveur d'une meilleure efficacité énergétique et d'une adaptation aux évolutions climatiques.

6.2 Incidences négatives

La croissance démographique attendue devrait entraîner une augmentation des déplacements motorisés susceptibles de provoquer, sous réserve de l'évaluation des effets aggravants de l'évolution du transit routier et des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

6.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

Les mesures d'atténuation prises par le PLU visent à améliorer l'adaptation climatique de la ville et à renforcer les modes de déplacement doux à l'échelle de la ville.

Le dispositif règlementaire du PLU est ainsi renforcé en faveur :

- de l'amélioration de la performance énergétique de l'urbanisme par une hausse des densités urbaines. L'adaptation de l'urbanisme aux enjeux du changement climatique vise dans un premier temps à réduire les besoins énergétiques des constructions. L'implantation et les densités des constructions permettent de proposer des formes moins énergivores que des formes plus lâches.
- du renforcement de la place du végétal autour du bourg. À proximité des zones urbaines, la protection et le renforcement des alignements arborés et des EBC contribuent à une meilleure qualité de vie des habitants. Ces masses boisées urbaines constituent d'une part des pièges aux particules aériennes et d'autre part des pièges à carbone.
- d'un développement de l'offre en faveur des modes de déplacements doux (stationnements, vélos, renforcement du réseau de liaisons douces). La protection et le renforcement du réseau de cheminements dédiés aux modes de transports non émetteurs en gaz à effet de serre (piétons, cycles) permet de proposer une alternative aux modes motorisés. Il s'agit ainsi de mettre en œuvre les principes de partage de la voirie et des espaces publics et de compléter l'offre de mobilité à l'échelle de la commune.

7. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES NUISANCES (BRUIT, DECHETS, SITES ET SOLS POLLUES)

7.1 Incidences positives

Bruit

Les nuisances sonores trouvent aujourd'hui leur source à travers les activités économiques industrielles et les infrastructures routières. Par la mise en œuvre de sa stratégie de développement urbain, le PLU permettra de réduire l'exposition des populations à ces nuisances.

En effet, le PLU intègre la diminution des nuisances sonores à travers trois orientations :

- l'interdiction dans le règlement des zones urbaines à vocation principale d'habitat des activités productrices de nuisances (industries, activités agricoles, décharges, ...). La mise en œuvre de cette action permettra d'éloigner les sources les plus importantes de nuisances sonores vis à vis des populations résidentes.
- L'autorisation d'implantation d'installations en lien avec des activités produisant des nuisances (station d'épuration et centre de compost) dans des secteurs spécifiques (Ne) et à l'écart des zones d'habitat.
- la création et la valorisation des voies de circulations douces.

Sites et sols pollués

Le PLU favorise l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle afin de limiter au maximum le ruissellement sur la voie publique et le risque de pollution des sols.

7.2 Incidences négatives

Les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU porteront principalement sur le secteur de développement urbain « Saint-Aubin ».

En effet, au regard de sa localisation (proximité des voies ferrées), ce secteur présente des risques d'exposition accrue aux nuisances sonores émanant des infrastructures ferrées limitrophes.

Par ailleurs, la RD 210 constitue un axe majeur doté d'un trafic routier relativement important.

7.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

Le règlement autorise l'installation de clôtures jusqu'à 2,5 m en limite des parcelles situées le long de la RD 210 en zone UB, contre 1,7 m maximum le long des autres voiries.

8. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LE MILIEU HUMAIN

8.1 Incidences positives

Les zones d'extension de l'habitat permettront le maintien de la population actuelle. Ce maintien implique cependant de tenir compte des évolutions de la population résidente (naissances – décès), et l'arrivée sur le territoire de nouveaux habitants. Ainsi, les disponibilités foncières dégagées par les zones AU permettront de répondre ponctuellement aux besoins en terrains.

8.2 Incidences négatives

Le principal impact sur le milieu humain résulte de l'arrivée d'une population extérieure à la commune du fait de la création de nouveaux logements, voire de nouvelles activités.

Par ailleurs, la commune connaît un vieillissement de sa population depuis plusieurs années.

8.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

En fonction du rythme d'accroissement de la population, et au fur et à mesure des besoins, les équipements communaux pourront être améliorés et adaptés.

Par ailleurs, les dispositions du PLU visent à préserver et valoriser le cadre de vie des habitants :

- l'augmentation souhaitée du nombre de logements va entraîner une densification du centre-bourg. Néanmoins, la création de nouveaux logements se fera dans la continuité du tissu urbain existant ou au niveau des dents creuses. Ces logements seront de type et de taille variés de façon à répondre aux besoins des habitants. L'impact négatif de la densification sur le milieu humain est pallié par une volonté affichée de préserver les conditions de vie des habitants de la commune dans toutes ses composantes : préserver le commerce, renforcer la notion de centre-bourg, maintenir les espaces verts existants, maintenir une architecture locale, préserver des formes bâties mesurées.
- Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant notamment à assurer une certaine qualité des futurs aménagements, notamment en termes de déplacement, d'accessibilité, et d'insertion paysagère.
- L'implantation d'une résidence pour seniors permettra de répondre aux besoins de la commune face au vieillissement démographique.

9. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR L'ESPACE AGRICOLE

9.1 Incidences positives

Le projet communal conforte la vocation exclusivement agricole sur le plateau afin de limiter les conflits d'usage.

9.2 Incidences négatives

L'impact négatif du projet communal sur les terres agricoles est quasiment inexistant.

En effet, la superficie de la zone agricole (zone A) est la même au PLU qu'au POS actuellement en vigueur (16 ha).

Les terres cultivées situées dans la vallée de la Seine et classées en ND au POS disposent du même classement au PLU (zone N) car ces terres sont concernées par le PPRI de la vallée de la Seine et par des mesures de protection environnementales (ZNIEFF types 1 et 2, potentiel ENS).

Deux Espaces Paysagers à Protéger (art. L 123-1-5 7° du CU) ont été classés au zonage du PLU sur le plateau agricole car ils participent à :

- Limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales entre le plateau agricole et la zone urbaine
- Préserver le patrimoine naturel afin de favoriser la biodiversité locale (une mare existante compose l'un des deux EPP).
- Préserver les éléments naturels situés à proximité de la zone urbaine et qui participent à l'identité de la commune.

Ces deux EPP représentent par ailleurs une superficie limitée (0,3 ha).

9.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

Diverses mesures ont été prises afin de limiter les impacts sur le milieu agricole :

- L'extension des zones urbanisables se limite exclusivement à des prairies en friche (zonage ND au POS) ;
- L'aménagement des extensions urbaines se fera dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine;

Ainsi, l'ensemble des terres agricoles classées NC au POS actuellement en vigueur est reclassé en zone A au PLU.

En outre, le règlement de la zone A permet les activités liées aux pensions équestres.

En ce qui concerne les espaces agricoles classés en N, la culture des terres reste autorisée.

10. IMPACTS ET MESURES DE COMPENSATION SUR LES ACCES, DESSERTES ET STATIONNEMENT

10.1 Incidences positives

Le projet communal prend en compte le prolongement de la rue des Basses Buternes à moyen terme qui vise à améliorer les connexions entre quartiers.

Le projet communal intègre également le projet de circulations douces entre le centre-bourg et la gare et le collège de Vulaines.

10.2 Incidences négatives

La réalisation des zones d'extensions (habitat et équipement) aura pour effet d'accroître le trafic automobile et de modifier le réseau de voiries et la circulation sur l'ensemble de la commune.

De la même façon, la réalisation des différents projets entraîne un besoin supplémentaire en zone de stationnement.

10.3 Mesures compensatoires apportées par le PLU

Les projets de zones d'extensions sont desservis par le réseau viaire existant et intègrent notamment la réalisation de nombreuses liaisons douces visant à limiter les déplacements automobiles dans la zone pour les courts trajets, notamment vers le centre-bourg. L'OAP « Saint-Aubin » prévoit également la création d'une voie de circulations douces le long de la route de Champagne dans le cadre du projet VéloRoute.

Parallèlement aux projets de création de places de stationnement dans le bourg, le problème du stationnement peut être résolu par des dispositions réglementaires adaptées. Dans chaque zone, le règlement fixe des normes de stationnement à respecter lors des dépôts de permis de construire, mais également une utilisation plus rationnelle des stationnements déjà existants.

11. CARACTERISATION DES INCIDENCES PREVISIBLES NEGATIVES

La caractérisation des incidences prévisibles négatives vise à préciser et élargir les champs de l'incidence afin d'assurer la meilleure adéquation des mesures prises par le PLU. Cette lecture multicritère intègre les paramètres suivants :

- **le niveau d'action :**

- incidence directe : effets produits directement.
- incidence indirecte : effets résultant d'un enchaînement de conséquences et d'incidences.
- incidence cumulative : plusieurs incidences aboutissant au même effet sur l'environnement ou cumul d'incidences sur un même secteur territorial.

- **la temporalité :**

- incidence temporaire : qui a une fin dans le temps et n'est plus effective une fois ce temps écoulé.
- incidence permanente : dont les effets sont pérennes dans le temps.

- **le territoire :**

- site : l'échelle inférieure à celle du territoire d'intervention du plan.
- global : l'échelle du territoire d'intervention du plan.
- périphérique : les territoires limitrophes non concernés par le plan.

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
		Etat	Résultat	Efficacité		
Ressource en eau	Surfaces de zones humides	x	x		Tous les 5 ans	Seine-et-Marne Environnement
	Qualité des cours d'eau	x		x	Annuelle	Agence de l'eau
	Qualité des nappes souterraines	x		x	Tous les 5 ans	Agence de l'eau
	Consommation d'eau par habitant	x			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Consommation d'eau totale	x			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Disponibilité de la ressource en eau (ressource eau / consommation eau)	x			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Qualité des rejets des stations d'épuration		x		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
Biodiversité	Continuités écologiques repérées et cartographiées		x		Annuelle	Orthophotoplan
	Part des espaces urbanisés par rapport au territoire	x			Tous les 2 ans	Orthophotoplan
	Part des logements produits dans le tissu existant		x		Annuelle	Autorisations d'urbanisme
	Densité de logements dans les nouveaux quartiers (renouvellement ou nouveau)		x		Annuelle	Autorisations d'urbanisme
	Surfaces boisées présentes sur le territoire communal				Tous les 5 ans	Orthophotoplan
Risques	Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa)			x	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Réalisation d'équipements de sécurisation vis-à-vis des risques		x		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Part du territoire communal soumise à un phénomène de risque	x			Tous les 5 ans	Commune
Nuisances	Linéaire de voirie bénéficiant d'équipements antibruit		x		Tous les 2 ans	Commune
	Nombre de « délocalisations » réalisées		x		Tous les 5 ans	Commune
	Habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores			x	Tous les 2 ans	Autorisations d'urbanisme
Energie / Air / Climat	Surface du territoire communal non desservie par un point de transport en commun (aire de 300 m)		x		Annuelle	Commune
	Linéaire de liaisons douces dédiées		x		Tous les 2 ans	Commune
	Part des modes non émetteurs dans les déplacements		x		Tous les 5 ans	INSEE
	Part d'emplois occupés par des habitants de Samoreau		x		Tous les 5 ans	INSEE
	Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules)				Tous les 5 ans	INSEE
	Nombre de jours dans l'année où la qualité de l'air est bonne à très bonne	x		x	Annuelle	Airparif
	Part des émissions de GES du secteur « résidentiel / tertiaire »	x		x	Tous les 5 ans	Airparif
	Part des émissions de GES du secteur « transport »	x		x	Tous les 5 ans	Airparif
Sols	Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable		x		Annuelle	ADEME
	Dépollution / requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de site ou surface de sols réhabilités)			x	Tous les 5 ans	Commune
Déchets	Production de déchets (kg / hab)		x		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
	Part des déchets valorisés dans le traitement total		x		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation

12. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES FAISANT L'OBJET D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

12.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune de Samoreau est concernée par le SDAGE du Bassin Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé le 20 septembre 1996, modifié en octobre 2000 et février 2003, puis révisé en 2009. Il a été adopté le 29 octobre 2009 par le Comité de Bassin et approuvé par arrêté préfectoral du 20 novembre 2009.

Le SDAGE du Bassin Seine et des cours d'eau côtiers normands demande :

- Que soient maîtrisés les rejets polluants,
- De prendre en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain,
- Que les études d'assainissement prennent impérativement en compte et de façon indissociable les problèmes de pollution de temps sec et de temps de pluie,
- L'amélioration, dès la conception, de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une efficacité constante en dépit des aléas,
- La conformité des branchements,
- La fiabilité de l'exploitation des réseaux.

Dispositions du SDAGE à mettre en œuvre dans le PLU	Prise en compte dans le PLU
Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques et diffus	Les nouveaux projets prennent en compte les problématiques d'infiltration de l'eau. Le projet de PLU prévoit des pourcentages minimum de pleine terre selon les zones.
Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future et gérer la rareté de la ressource en eau	Une attention particulière est portée aux processus d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
Limiter et prévenir le risque d'inondation	Prise en compte des risques d'inondation par la non urbanisation des espaces situés en zone inondable inscrits au PPRI de la Vallée de la Seine. Préservation des zones naturelles d'expansion des crues.
Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides	L'ensemble de la vallée de la Seine est préservée en zone naturelle et pourra être réaménagée afin de valoriser ce secteur.

12.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCOT de Fontainebleau est en cours d'élaboration. Le diagnostic et le PADD ont été validés. Le DOO est en cours de validation.

Les objectifs du SCOT concernant Samoreau s'appuient principalement sur la valorisation du potentiel touristique, le maintien du cadre de vie et des grandes entités naturelles (trames verte et bleue), et une maîtrise du développement urbain. Le projet communal de Samoreau répond à ces objectifs grâce à différentes dispositions.

Dispositions du SCOT à mettre en œuvre dans le PLU	Prise en compte dans le PLU
Développement touristique des bords de Seine et développement des circulations douces	Le PLU permet l'implantation de gîtes en centre-bourg et dans le château de Montmélian. Le camping municipal est préservé. Différentes circulations douces sont inscrites au projet communal (OAP Saint-Aubin, projet bourg-gare) Le site du plan d'eau Saint-Aubin pourra accueillir des installations légères pour l'accueil du public.
Une trame verte et bleue fonctionnelle et valorisée	Les grands ensembles boisés sont tous classés en EBC. Les éléments naturels remarquables à proximité du bourg sont classés en EPP (art. L 123-1-5 7°). Les corridors écologiques sont préservés et renforcés (conforter l'urbanisation dans le centre-bourg). Les grands ensembles naturels sensibles sont préservés. Des aménagements et liaisons douces sont prévus pour permettre l'accueil du public.
Un espace et des activités agricoles pérennes	La superficie agricole du POS est identique au PLU. Le plateau est exclusivement à vocation agricole. Le développement urbain se limite aux secteurs au sein ou en continuité du tissu urbain existant sans toucher des terres agricoles.
Des paysages de qualité à préserver	L'OAP Saint-Aubin comprend des orientations visant à limiter l'impact paysager sur l'entrée de ville Sud.
Une exploitation durable pour lutter contre les effets des changements climatiques	Les énergies renouvelables sont permises dans le règlement du PLU.
Une exploitation durable de la ressource en eau	Le règlement permet des aménagements pour l'adaptation de la station d'épuration à sa croissance.
Une gestion durable des déchets	Le règlement permet des aménagements pour l'adaptation du centre de compost.
Se protéger vis-à-vis des risques et nuisances	Le risque d'inondation est pris en compte en écartant des zones inondables les futures extensions urbaines.
Lutter contre les pollutions	Des liaisons douces sont créées sur la commune.

12.3 Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF 2030 prévoit pour Samoreau la préservation des espaces paysagers et naturels des bords de Seine et la préservation des activités agricoles sur le plateau, et le renforcement du tissu urbain existant.

13. INCIDENCES SUR LA ZONE NATURA 2000

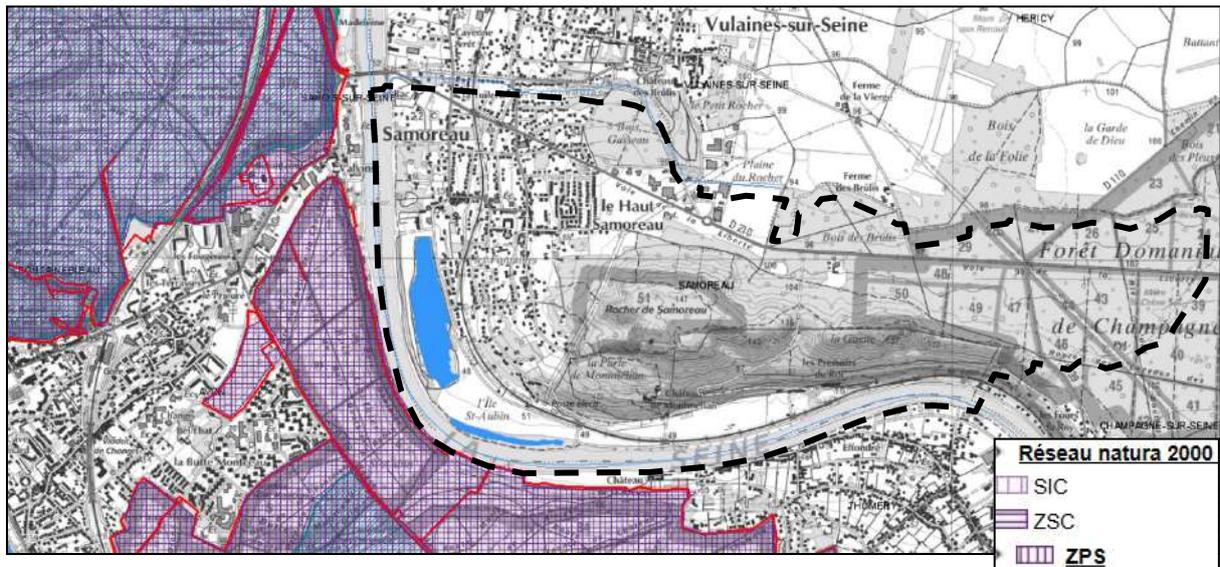
La commune de Samoreau ne contient pas de Natura 2000 sur son territoire. Toutefois, **la commune est située à proximité immédiate de la zone Natura 2000** du Massif de Fontainebleau située à l'Ouest de la Seine. **Elle a le statut de Zone de Protection Spéciale (ZPS).**

Ce statut rentre dans le cadre de l'application de la directive européenne du 6 avril 1979 concernant la protection des oiseaux sauvages. Un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) a ainsi été réalisé. Les ZICO sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages d'importance européenne.

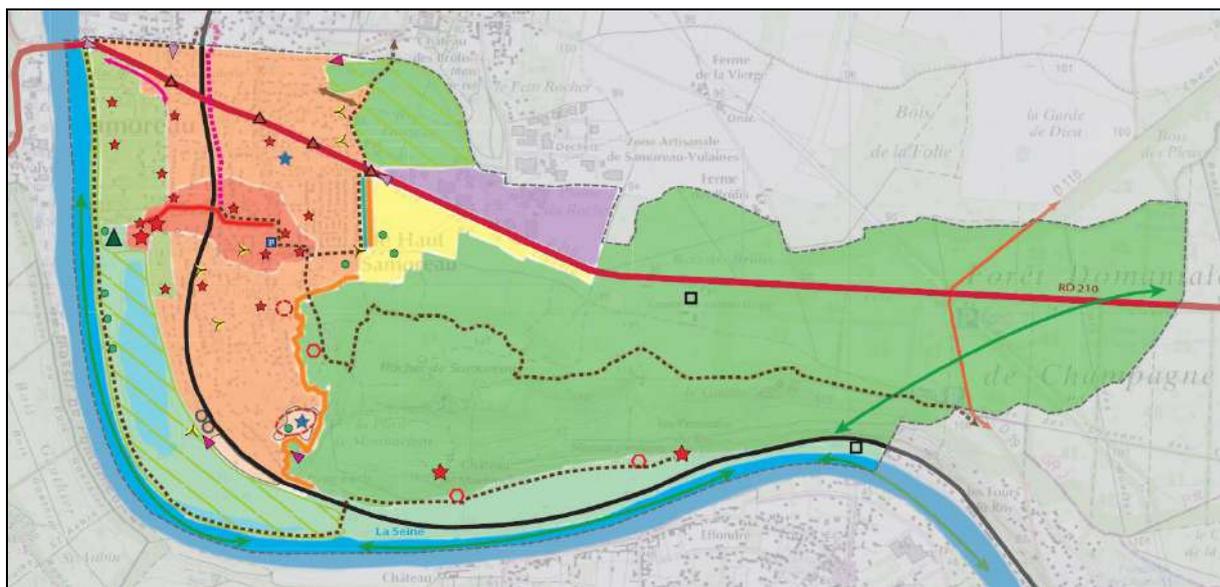
La zone Natura 2000 du Massif de Fontainebleau s'étend globalement sur la forêt de Fontainebleau et quelques massifs boisés périphériques. Le massif boisé de Champagne ne fait néanmoins pas partie d'une zone Natura 2000.

Le projet communal de Samoreau prend en compte cette zone Natura 2000 en classant entièrement en zone naturelle la vallée de la Seine et ses berges : « préserver les zones naturelles des bords de Seine » à l'objectif 1 du PADD et classement en zone N de l'ensemble de la vallée et des berges de la Seine. En outre, le PLU permettra des aménagements légers sur ces berges afin de permettre au public de découvrir le milieu avifaune.

Situation de Samoreau par rapport à la zone Natura 2000 de la forêt de Fontainebleau



PADD de Samoreau



- | | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Préserver le cadre de vie et l'identité du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Préserver le patrimoine naturel ● Préserver le patrimoine rural participant à l'identité du territoire (alignements d'arbres, espaces paysagers remarquables) ● Préserver les bâtiments existants de la trame verte ● Préserver les contextes sociologiques (diversité nationale) ● Protéger les zones humides de la trame bleue en faveur de la biodiversité et afin de prévenir l'épandage des crues hivernales de la Seine, plans d'eau ● Préserver les zones naturelles des bords de Seine ● Utiliser les grands paysages naturels pour l'accueil du public. <p>Préserver le caractère rural</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ Préserver le patrimoine architectural local ★ Préserver et aménager (selon les entités de bourg) ✓ Préserver et conforter les axes de vue vers la vallée et les mailles locales ✓ Préserver les paysages porteurs étant une zone tampon avec le plateau ● Maintenir l'activité agricole ● Préserver le caractère des villages "Les Milières" en bord de Seine | <p>Maîtriser le développement du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Conforter l'urbanisation dans le centre-bourg ● Conforter le développement urbain dans le centre-bourg ● Maîtriser le développement dans l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur la densification et les dents creuses (●), et sur le potentiel foncier en construits urbains (●) ● Conforter l'axe de la Grande Rue comme centre urbain ● Prendre en compte les nuisances de la RD 210 et de la voie ferrée ● Limiter l'urbanisation autour des constructions soignées ● Maintenir les tringles urbaines (dans sites urbains existants) ● Faciliter une mixité sociale sur les secteurs de projets <p>Adapter les équipements communaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Envisager l'installation des équipements communaux (cinéma, parking climatisés) ● Créer des équipements adaptés aux besoins de la population ● Établissements pour personnes âgées, équipement communautaire □ Préserver et adapter les équipements liés au traitement des déchets et de l'assainissement | <p>Organiser et maîtriser les déplacements</p> <p>Maîtriser l'impact de la voiture en sécurisant les déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sécuriser l'axe majeur (RD 210) par des aménagements appropriés (▲) ■ Créer une aire de stationnement public pour automobiles et 2 roues près des commerces du centre-bourg <p>Développer les modes de transports alternatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Développer les liaisons entre-quartiers... ● ... en s'appuyant sur les chemins pédestres existants (notamment les GR) ● Créer un axe réservé aux circulations douces entre le centre-bourg et la gare ● Développer les liaisons de bus entre le centre-bourg et Fontainebleau-Avon | <p>Renforcer l'attractivité du territoire</p> <p>Avec des activités liées au tourisme vert</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Maintenir le camping municipal ● Développer les activités de détente et de plein air des abords de la Seine pour l'accueil du public. <p>Conforter les activités existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Permettre le maintien des entreprises existantes sur la zone d'activité ● Maintenir l'activité agricole ● Préserver et développer les commerces de proximité et l'hebergement solitaire dans le centre-bourg |
|--|--|---|---|

14. SUIVI DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Référence réglementaire

La mise en œuvre d'un processus de suivi environnemental du PLU vise à satisfaire les dispositions du cinquième alinéa de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme qui stipule que le « *plan fera 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 dix ans à compter de son approbation* ».

Méthodologie du suivi environnemental

Le suivi des effets et de la mise en œuvre du projet et de ses incidences sur l'environnement est assuré dans le cadre d'une démarche **d'observatoire environnemental**.

Ce dispositif vise à fournir au gestionnaire du document d'urbanisme une vision sur l'évolution de la situation environnementale et à faire de l'évaluation environnementale un processus itératif, vivant et continu.

Le renseignement régulier des indicateurs et, au moins, au terme des dix premières années, constituera une aide à la décision sur les adaptations à apporter au projet et au document (révision des orientations, mise en œuvre de nouvelles mesures d'atténuation, ...).

Rôle des indicateurs

Dans cette perspective, les indicateurs de suivi environnemental répondent à trois fonctions :

- évaluer l'avancée de la mise en œuvre des orientations du PLU: les orientations et les mesures envisagées sont-elles bien réalisées ?
- évaluer les incidences négatives et les mesures mises en œuvre : les mesures permettent-elles d'assurer une atténuation des incidences identifiées ?
- rendre compte de nouvelles incidences négatives : est ce que la mise en œuvre du PLU ne produit-elle pas d'autres incidences non envisagées à priori ?

Le choix des indicateurs

Le choix des indicateurs est effectué au regard des rôles énoncés ci-dessus et permet donc de distinguer :

- les indicateurs d'état qui assurent le suivi de l'évolution de la situation environnementale du territoire,
- les indicateurs de résultat qui évaluent la réalisation effective de la mesure envisagée,
- les indicateurs d'efficacité qui portent sur le rapport entre les objectifs visés et les résultats atteints et mesurent ainsi l'effet de la mesure sur la situation environnementale.

Enfin le choix des indicateurs répond aux critères fixés par la méthode « SMART » :

Spécificité : l'indicateur retenu doit au mieux évaluer uniquement l'action ou l'objectif concerné,

Mesurable : l'indicateur doit pouvoir bénéficier d'un système de mesure (chiffre),

Atteignable : l'indicateur doit fixer une valeur objectif pour être prêt à l'évaluation de son atteinte ou non,

Réaliste : l'indicateur doit pouvoir être renseigné facilement par des données facilement accessibles,

Temporel : l'indicateur est caractérisé par une périodicité de suivi.

Domaine	Indicateurs	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
		Etat	Résultat	Efficacité		
Ressource en eau	Surfaces de zones humides	x	x		Tous les 5 ans	Seine-et-Marne Environnement
	Qualité des cours d'eau	x		x	Annuelle	Agence de l'eau
	Qualité des nappes souterraines	x		x	Tous les 5 ans	Agence de l'eau
	Consommation d'eau par habitant	x			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Consommation d'eau totale	x			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Disponibilité de la ressource en eau (ressource eau / consommation eau)	x			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Qualité des rejets des stations d'épuration		x		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
Biodiversité	Continuités écologiques repérées et cartographiées		x		Annuelle	Orthophotoplan
	Part des espaces urbanisés par rapport au territoire	x			Tous les 2 ans	Orthophotoplan
	Part des logements produits dans le tissu existant		x		Annuelle	Autorisations d'urbanisme
	Densité de logements dans les nouveaux quartiers (renouvellement ou nouveau)		x		Annuelle	Autorisations d'urbanisme
	Surfaces boisées présentes sur le territoire communal				Tous les 5 ans	Orthophotoplan
Risques	Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa)			x	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Réalisation d'équipements de sécurisation vis-à-vis des risques		x		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Part du territoire communal soumise à un phénomène de risque	x			Tous les 5 ans	Commune
Nuisances	Linéaire de voirie bénéficiant d'équipements antibruit		x		Tous les 2 ans	Commune
	Nombre de « délocalisations » réalisées		x		Tous les 5 ans	Commune
	Habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores			x	Tous les 2 ans	Autorisations d'urbanisme
Energie / Air / Climat	Surface du territoire communal non desservie par un point de transport en commun (aire de 300 m)		x		Annuelle	Commune
	Linéaire de liaisons douces dédiées		x		Tous les 2 ans	Commune
	Part des modes non émetteurs dans les déplacements		x		Tous les 5 ans	INSEE
	Part d'emplois occupés par des habitants de Samoreau		x		Tous les 5 ans	INSEE
	Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules)				Tous les 5 ans	INSEE
	Nombre de jours dans l'année où la qualité de l'air est bonne à très bonne	x		x	Annuelle	Airparif
	Part des émissions de GES du secteur « résidentiel / tertiaire »	x		x	Tous les 5 ans	Airparif
	Part des émissions de GES du secteur « transport »	x		x	Tous les 5 ans	Airparif
Sols	Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable		x		Annuelle	ADEME
	Dépollution / requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de site ou surface de sols réhabilités)			x	Tous les 5 ans	Commune
Déchets	Production de déchets (kg / hab)		x		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
	Part des déchets valorisés dans le traitement total		x		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation

15. RESUME NON TECHNIQUE

15.1 Méthodologie retenue

Ce chapitre est un des éléments formel du rapport d'évaluation environnementale du PLU de Samoreau.

Il vise à assurer la communication du contenu de la démarche d'évaluation au plus grand nombre en présentant de façon synthétique les principales étapes.

La **méthode retenue** pour l'évaluation environnementale s'appuie sur **l'état initial de l'environnement** proposée dans le rapport de présentation du PLU.

Elle vise à en extraire les données essentielles qui permettent d'identifier le socle environnemental du territoire.

L'évaluation du projet privilégie l'analyse des orientations annoncées dans le PADD pour identifier les **incidences** prévisibles positives ou négatives sur l'environnement.

Dans un second temps, l'évaluation environnementale rappelle la manière dont les incidences prévisibles et les mesures d'évitement ou de réduction sont consolidées dans les **pièces règlementaires** du PLU (zonage, règlement, orientation d'aménagement et de programmation).

La définition d'**indicateurs** permet au territoire d'assurer le suivi des objectifs retenus.

15.2 Etat initial de l'environnement

Le territoire de Samoreau se caractérise par son caractère rural composé d'un bourg relativement compact, d'extensions urbaines plus ou moins récentes, d'une zone d'activités intercommunale, de deux massifs boisés importants (dont le massif de Champagne), d'un plateau agricole, et de zones naturelles importantes sur les bords de Seine.

La commune est également traversée par un axe majeur, la RD 210.

L'eau est à la fois une richesse écologique forte mais également une source de risques (risque d'inondation) pour les habitants.

Des commerces de proximité sont présents en centre-bourg mais la plus grande part des activités économiques présentes sur la commune sont localisées dans la zone d'activités.

Le développement de Samoreau a conduit à une évolution récente de son territoire et de ses paysages avec la construction de lotissements.

Le territoire est fortement contraint en termes de développement, entre la vallée de la Seine dotée d'une grande richesse de biodiversité et soumise à des risques d'inondation, un plateau agricole qu'il s'agit de préserver, et de grands massifs boisés à protéger.

Au final, l'état initial de l'environnement a permis d'identifier et de prioriser les **enjeux environnementaux** pour le territoire :

- préserver l'identité rurale de la commune et de son centre-bourg
- la maîtrise du développement urbain de la commune
- répondre aux besoins en logements en diversifiant l'offre
- préserver les espaces naturels, boisés et agricoles
- conforter le bourg comme pôle central

- favoriser la densité et le renouvellement urbain
- protéger les éléments paysagers intéressants
- valoriser les berges de la Seine
- maintenir l'activité agricole
- favoriser le potentiel de tourisme vert
- offrir les conditions au maintien des activités économiques existantes et permettre d'en accueillir de nouvelles
- maintenir les équipements existants et permettre leur développement afin de s'adapter à la croissance de la commune
- mailler les circulations douces existantes et à créer
- prendre en compte la problématique du stationnement dans le bourg

15.3 Incidences sur l'environnement et mesures prises

Les principales incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement sont liées au développement de l'urbanisation sur les franges de la ville.

La ville de Samoreau envisage, à travers son PLU, un développement au sein ou en continuité directe avec le tissu urbain existant.

L'objectif municipal est de valoriser les atouts de la commune en termes de cadre de vie tout en permettant une croissance démographique maîtrisée.

Aussi afin d'assurer la qualité environnementale du PLU, des **dispositions particulières** ont été prises pour :

- assurer l'intégration paysagère,
- conserver les fonctions écologiques des espaces naturels remarquables et des connexions biologiques (les zones humides de classe 2 sont inscrites en zone naturelle (zone N) et la proximité de la zone Natura 2000 située sur Avon est prise en compte en classant l'ensemble des berges de la Seine en zone naturelle afin de préserver la zone de la vallée de la Seine qui constitue un réservoir écologique majeur,
- minimiser l'exposition aux risques et aux nuisances des habitants,
- contenir les pressions éventuelles sur l'eau et les milieux humides.

En outre, le projet de la ville de Samoreau contribuera à l'**amélioration de la situation environnementale** à travers :

- une meilleure optimisation des espaces bâtis,
- la valorisation du patrimoine urbain et paysager,
- la maîtrise des besoins en déplacements et ainsi des émissions de gaz à effet de serre.

La pérennité des orientations prises par le PLU et la mesure de leur incidence sur l'environnement sera évaluée par la mise en œuvre d'un observatoire constitué de plusieurs indicateurs.

L'actualisation régulière des indicateurs permettra d'ajuster le dispositif réglementaire prévu par le PLU afin d'en améliorer la performance environnementale.