

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

---

## COMMUNE DE SAMOREAU

SEINE-ET-MARNE (77)

Scénarios de développement

# SOMMAIRE

## Table des matières

<b>A. Imaginer le Samoreau de demain .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Le maintien de la population : un objectif nécessaire .....</b>	<b>5</b>
<b>C. Combien d’habitants à l’horizon 2025 et quels besoins en logements ?.....</b>	<b>6</b>
<b>D. L’impact sur les effectifs des écoles maternelles et primaires .</b>	<b>8</b>
<b>E. La réceptivité du territoire communal .....</b>	<b>9</b>
<b>F. Les scénarios d’aménagement.....</b>	<b>11</b>
LES ENJEUX ET OBJECTIFS SUPRACOMMUNAUX .....	11
LES INVARIANTS .....	11

## A. Imaginer le Samoreau de demain

Cette phase, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

1. **Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et leurs impacts en réalisant des prospectives chiffrées** : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal.
2. **Hiérarchiser les principes du développement futur** : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement du projet communal.

Pour imaginer la physionomie de la commune de Samoreau à l'horizon 2025, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- **Combien d'habitants à l'horizon 2025 ?**
- **Quels seront les besoins induits ?**
- **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?**

Les évolutions démographiques récentes soulignent une croissance démographique soutenue malgré une perte de vitesse. La population est en constante augmentation depuis 1968. Mais lors de la dernière période censitaire (1999-2009), on note un ralentissement de la croissance du notamment au faible solde migratoire. On constate également que la commune s'inscrit dans le bassin d'emploi de Fontainebleau et se situe à proximité de celui de Paris. La commune est donc soumise à une forte pression immobilière et foncière. Toutefois, le développement immobilier est fortement contraint par le milieu naturel (Seine, boisement...) ceci explique pour partie le ralentissement démographique constaté à Samoreau.

La Commune devra donc répondre aux besoins de la population actuelle et également à ceux des populations futures qui s'installeront potentiellement sur le territoire. L'accueil de nouvelles populations sur le territoire contribue au dynamisme de la commune mais génère des investissements importants.

La prospective doit donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de **retenir un scénario pragmatique pour la commune**. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. **Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils »** de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.

Dans le cas de Samoreau, cette tendance est liée notamment aux **obligations de la commune en matière de création de logements** pour répondre aux besoins et aux objectifs définis par le SCOT de Fontainebleau mais également par l'Etat.

Des **scénarios d'aménagement** sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer les possibilités de développement urbain de la commune sur une échéance de 10-15 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec **d'autres territoires de projets** (Communauté de Communes Entre Seine et Forêt, SCOT de Fontainebleau, SDRIF) qui sont autant de territoires eux-mêmes en mutation, porteurs de projets non encore figés et qui auront des impacts importants sur la commune de Samoreau.

Ces scénarios devront être débattus, interrogés, évalués pour permettre de définir **Le** scénario qui servira de base pour l'étape suivante : l'élaboration du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, deux documents essentiels du dossier du PLU, qui argumenteront le projet communal et fonderont le zonage et le règlement d'urbanisme opposables aux tiers.

Chaque scénario est une hypothèse évaluée au sens où elle sera mise en perspective au regard des critères urbains, environnementaux, économiques et sociaux ..., et plus largement de **développement durable**.

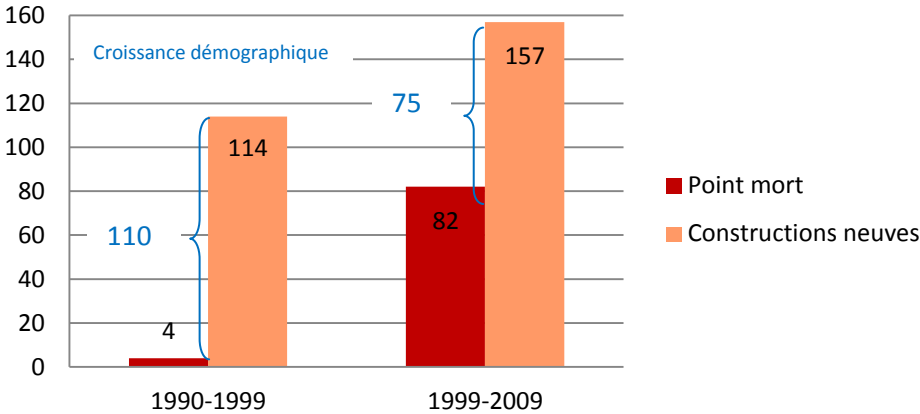
## B. Le maintien de la population : un objectif nécessaire

Les infrastructures, les équipements et services de la commune de Samoreau répondent aujourd’hui aux besoins d’une population de 2 325 habitants environ (INSEE 2009). Le fonctionnement de ces équipements et la rentabilité de ces investissements nécessitent le maintien de ce niveau de population.

Samoreau, comme toutes les communes du territoire national, voit le nombre d’habitants par foyer diminuer (phénomènes connus de décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage pour loger un même nombre d’habitants. A cela s’ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution de la vacance et des résidences secondaires) qui participent également à l’évolution du parc de résidences principales.

La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l’offre de résidences principales (un nombre d’habitants en moins ne signifie pas moins de ménages).

### Point mort et effet démographique (en nombre de logements par an)



Au regard des tendances passées et pour maintenir le niveau actuel de population, de qualité de vie et de cadre de vie, on estime qu’entre 1999 et 2009, 82 logements (point mort) étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population, soit une moyenne de 8 logements par an.

## C. Combien d'habitants à l'horizon 2025 et quels besoins en logements ?

Les tendances observées sur les décennies passées sont les suivantes :

- augmentation du nombre d'habitants depuis 1999 ;
- un solde naturel positif qui porte la croissance démographique, et un solde migratoire également positif, témoignant de l'attractivité résidentielle de la commune ;
- un vieillissement de la population ;
- une baisse régulière de la taille moyenne des ménages samoréens.

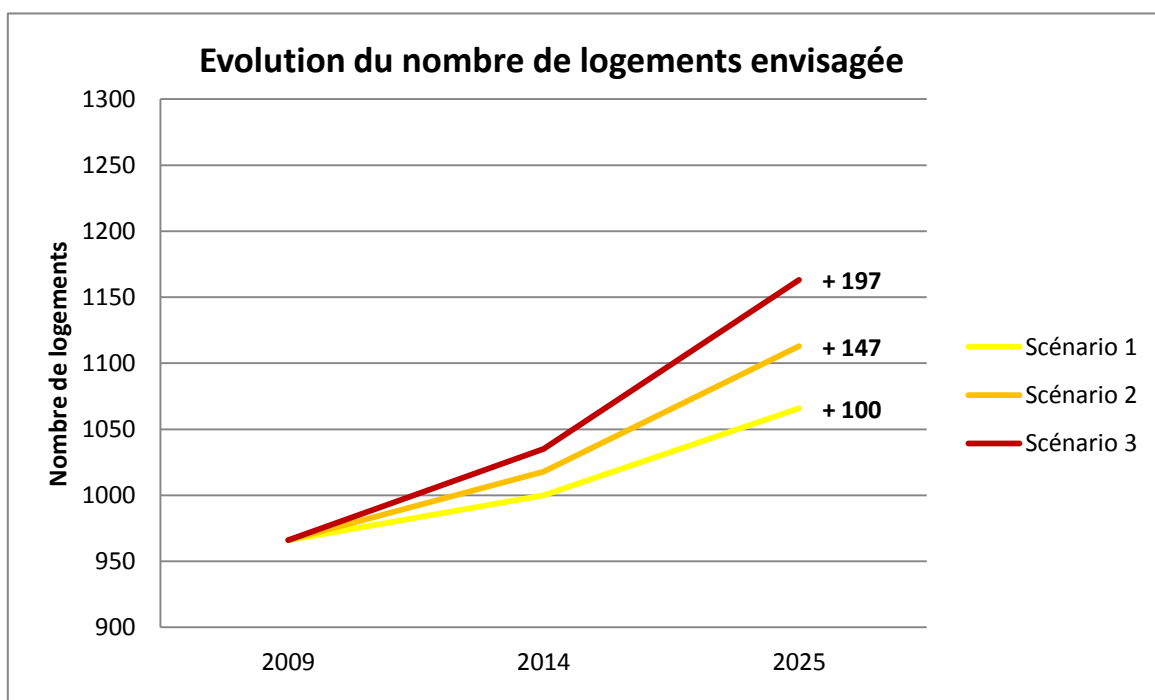
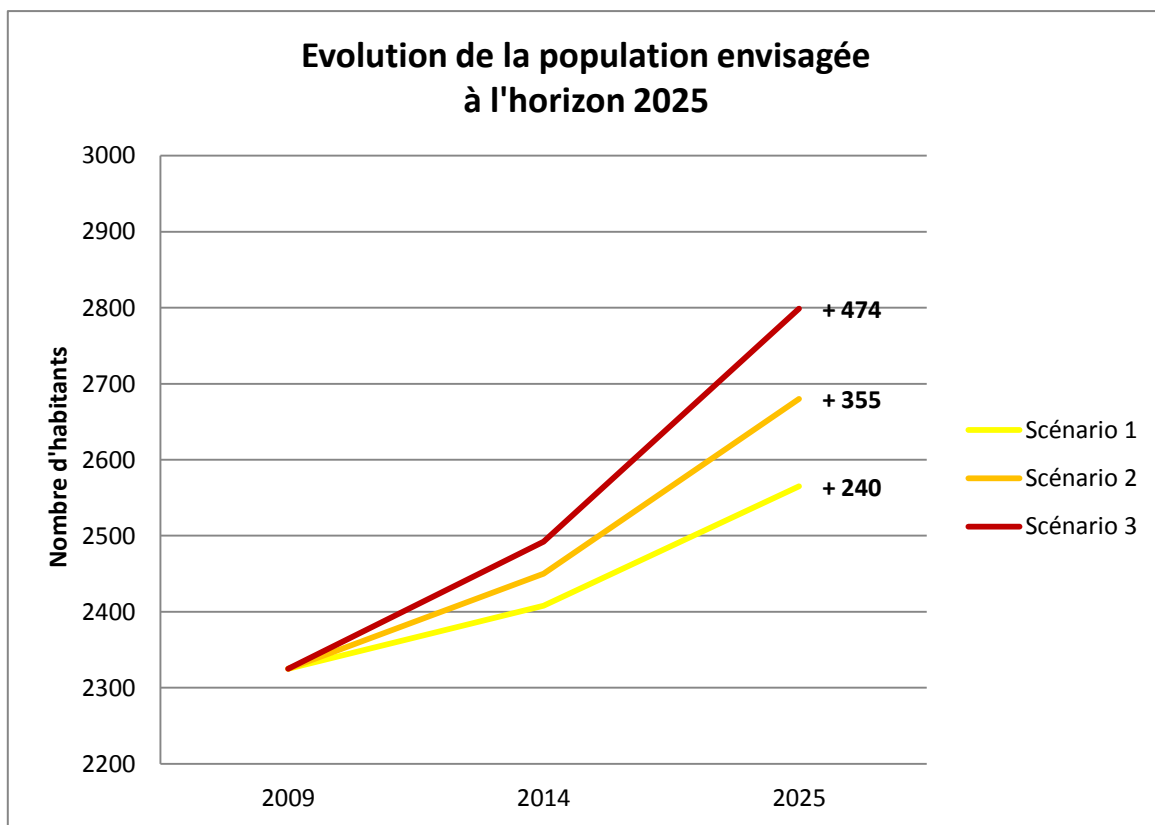
Le tableau ci-dessous représente différentes évolutions de population sur la base du recensement INSEE de 2009, selon trois scénarios et les besoins estimés en logements.

Trois hypothèses de travail sont donc étudiées à l'horizon 2025 (avec pour base la population de 2009) :

1. **Croissance faible de la population (+ 0,6 %/an)**, au regard du point mort, estimé à environ 7 logements par an.
2. **Croissance modérée** avec un taux d'évolution démographique annuel positif (+ 0,9 %/an), semblable à celui constaté sur la dernière décennie, et qui suit les grandes orientations du SCOT de Fontainebleau.
3. **Croissance volontariste** avec un taux d'évolution annuel moyen de + 1,2 %/an, qui prolonge les objectifs de croissance inscrits au titre du SCOT.

Hypothèses 2009-2025	« au fil de l'eau »	SCOT	volontariste
Taux annuel	0,6	0,9	1,2
Population totale <i>(rappel pop. 2009 : 2325)</i>	2565	2680	2799
Nb d'habs en plus	240	355	474
Taille moyenne ménage des rés. princ. <i>(rappel 2009 : 2,63)</i>	2,4	2,4	2,4

Besoins en logements			
Nombre de logements	100	147	197
Rythme de construction de logts / an	7	10	13
<b>Les besoins en logements se situent environ entre 100 et 197 logements SOIT entre 7 et 13 logements par an selon les scénarios</b>			



## D. L'impact sur les effectifs des écoles maternelles et primaires

Les équipements scolaires à Samoreau présentent un taux d'occupation moyen de 23 élèves par classe en maternelle et de 24 pour l'école primaire en 2009. Le tableau suivant, établi à partir des données de l'**INSEE 2009**, permet de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes :

Population actuelle	Selon le RGP INSEE 2009	En part
Population totale en 2009	2325	-
Population de 0-19 ans en nombre (**)	657	<b>28.25 %</b>
dont population scolarisée en maternelle (*)	69	<b>10.50 %</b>
dont population scolarisée en primaire (*)	145	<b>22 %</b>
Total population scolaire	214	<b>32.57 %</b>
<b>Nombre de classes (*)</b>	<b>9</b>	-

(\*) Moyenne de 24 élèves par classe

(\*\*) Chiffres statistiques de l'INSEE, RP 2009

Selon les prévisions démographiques énoncées dans les 3 hypothèses, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2025 :

Hypothèses	Selon le RGP INSEE 2009	Hypothèse 1 « Au fil de l'eau » (horizon 2025)	Hypothèse 2 D'après le SCOT (horizon 2025)	Hypothèse 3 Développement soutenu (horizon 2025)
<b>Population nouvelle</b>		<b>+ 240</b>	<b>+ 355</b>	<b>+ 474</b>
Population de 0-19 ans	<b>28.25 %</b>	68	100	134
Population scolarisée en maternelle	<b>10.50 %</b>	25	37	50
Population scolarisée en primaire	<b>22 %</b>	53	78	104
<b>Total population scolaire supplémentaire</b>		<b>100</b>	<b>147</b>	<b>197</b>
<b>Nombre de classes nécessaires (*)</b>		<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

(\*) Moyenne de 24 élèves par classe

A l'horizon 2025, selon les différentes hypothèses démographiques, la commune devra envisager la création de **4 à 8 classes supplémentaires**.



## E. La réceptivité du territoire communal

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 :	<b>3,85 ha</b>
Division parcellaire envisageable :	<b>6.06 ha</b>
TOTAL	<b>9,91 ha</b>

Dans les zones à urbaniser :

Surface disponible en zone AU	<b>3.02 ha</b>
-------------------------------	----------------

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
<b>Besoins en logements</b>	<b>100</b>	<b>147</b>	<b>197</b>
<b>Surface nécessaire en ha</b>			
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).

## F. Les scénarios d'aménagement

Si Samoreau semble être en mesure de répondre aux différents scénarios de croissance, du moins en ce qui concerne les surfaces constructibles, il convient de préciser que les capacités du territoire semblent plus apparentes que réelles. A cela s'ajoute certains **invariants et facteurs limitants** qui sont à considérer afin d'orienter les choix d'aménagements du projet communal.

Il s'agit autant de prendre en compte les enjeux et objectifs inscrits dans les documents-cadre du développement territorial et de la planification (SDRIF, et SCOT), que les mesures et normes de protection et/ou préservation liées à l'environnement et à la présence de risques.

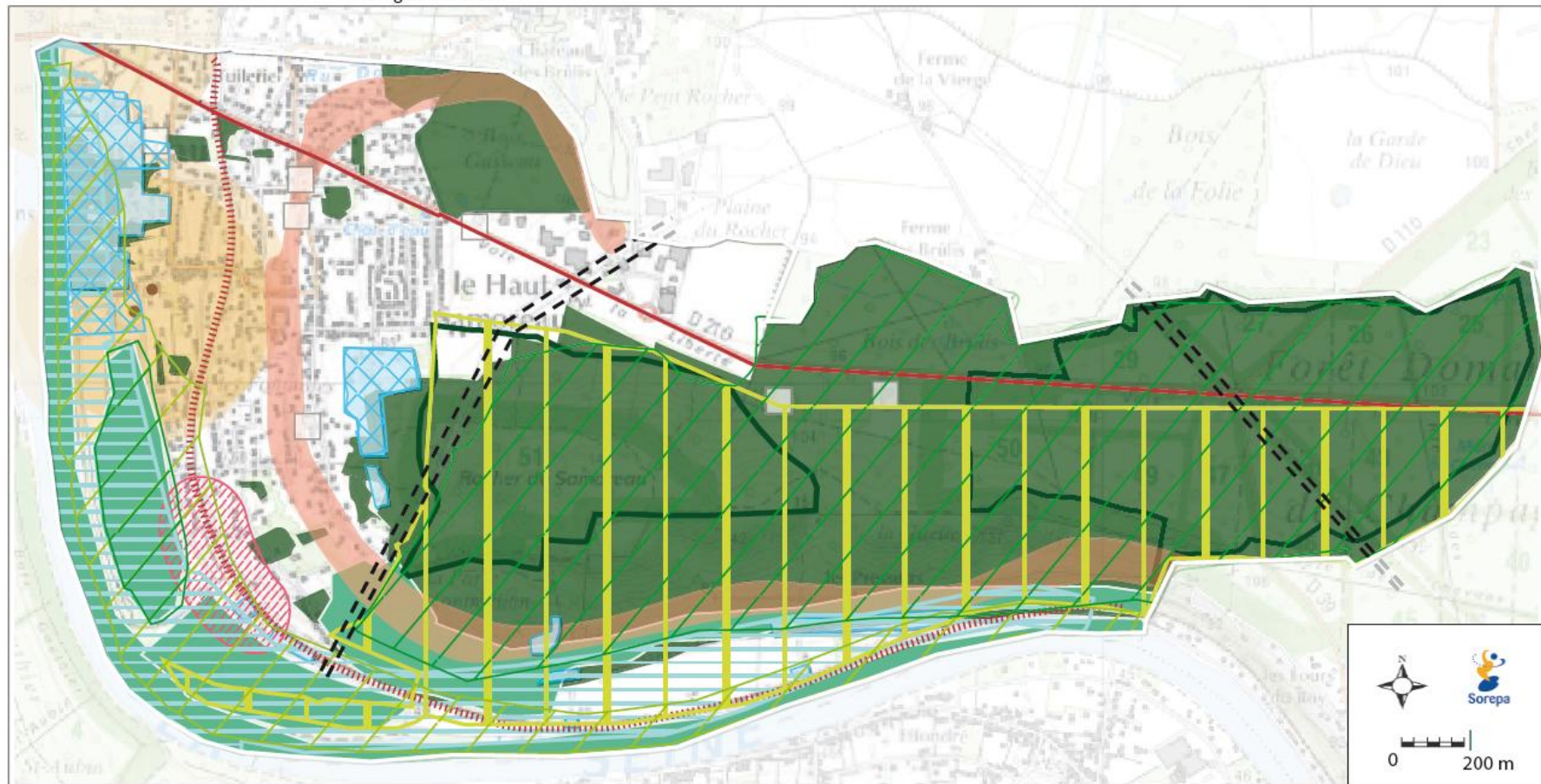
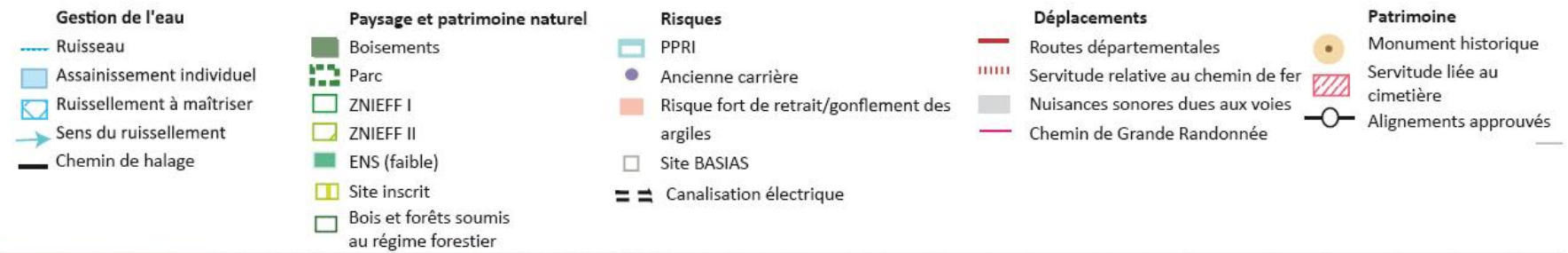
### LES ENJEUX ET OBJECTIFS SUPRACOMMUNAUX

- La compatibilité avec les orientations du SDRIF
- La compatibilité avec les objectifs du SCOT

### LES INVARIANTS

- Ruissellement
- ZNIEFF (I et II), ENS
- PPRI
- Risque retrait/gonflement des argiles
- Servitudes relative au chemin de fer
- Le périmètre de protection de Monument Historique

## Facteurs limitants à l'urbanisation



# 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

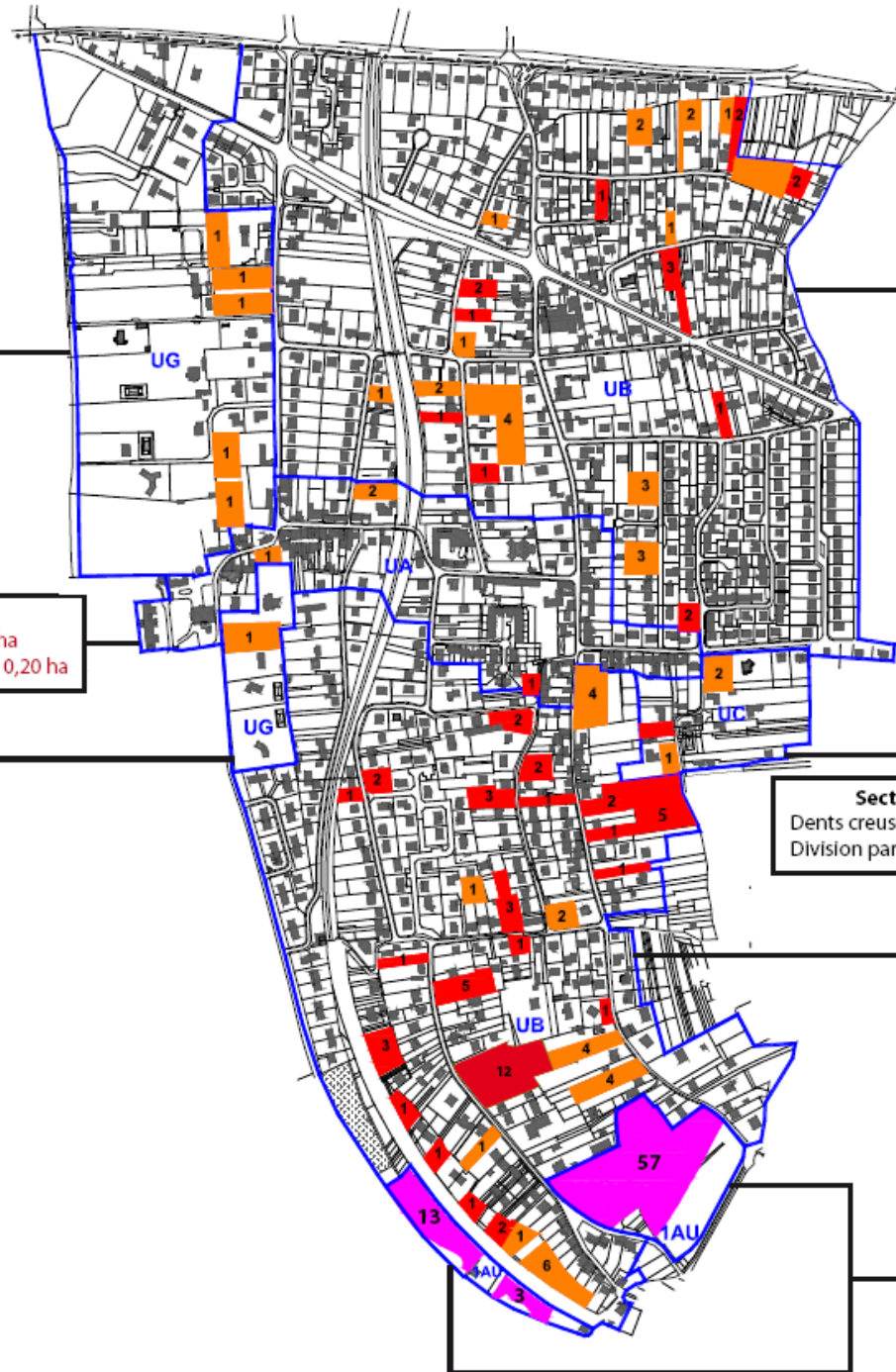
### Potentiel foncier

- 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 Montmélian, le potentiel de tient pas compte du foncier utile pour la résidence pour seniors)*



Au regard des invariants présents ainsi que des disponibilités foncières identifiées, il s'agit d'engager une réflexion collective sur les scénarios d'aménagement en balayant un large champ des possibles, pour en évaluer les incidences des choix et mettre en débat les options du devenir de la commune.

**3 scénarios d'aménagement à l'horizon 2025 sont ainsi proposés à la réflexion pour une optimisation urbaine de la commune en termes de densité et de division parcellaire.**

#### **Hypothèse 1 : « Au fil de l'eau »**

Ce scénario d'aménagement se base sur une croissance maîtrisée jusqu'en 2025 optant pour une fréquence de construction à hauteur de 7 logements construits par an en moyenne. Il est préconisé également que le solde migratoire soit supérieur au solde naturel mais tout en restant faible. L'urbanisation est alors privilégiée au niveau des dents creuses qui constituent les potentialités foncières des zones U de la commune.

L'objectif est d'atteindre une population d'environ 2565 habitants à l'horizon 2025 (à partir des données INSEE de 2009). Cela nécessiterait la construction de 100 logements supplémentaires (avec une hypothèse de taux de desserrement de 2,4).

#### **Hypothèse 2 : « Développement d'après le SCOT »**

Le SCOT de Fontainebleau, qui n'est à ce jour toujours pas approuvé, préconise une croissance de +9,8 % sur l'ensemble du territoire du SCOT d'ici à 2030 pour une moyenne de +0,9 % par an. Il s'agit pour la commune de développer ici son offre résidentielle à partir du renouvellement urbain, du comblement des dents creuses, et des divisions parcellaires. L'enjeu est aussi de favoriser la réalisation des parcours résidentiels au sein de la commune et donc permettre un maintien d'une population notamment de jeunes couples avec enfants. Cela assurera à terme le renouvellement des Samoréens et par là même le maintien et le développement des services et des équipements.

L'objectif est d'atteindre une population d'environ 2680 habitants à l'horizon 2025 (à partir des données INSEE de 2009). Cela nécessiterait la construction de 147 logements supplémentaires (avec une hypothèse de taux de desserrement de 2,4).

#### **Hypothèse 3 : « Un développement soutenu » (scénario choisi par la commune)**

Ce scénario, privilégié par la commune, prévoit une croissance démographique de + 1,2 % par an, rendu possible notamment par un solde migratoire et un solde naturel positifs. L'enjeu communal étant de rendre la commune encore plus attractive, notamment en proposant une plus grande offre en matière de logements, ce qui suppose également une adaptation des services et équipements en conséquence. Cela passe par un renforcement des critères du SCOT en matière de densification et en mobilisant une part importante du foncier disponible, y compris en zone d'extension afin de satisfaire aux besoins communaux en réponse à la forte croissance. Il sera nécessaire de construire de nouveaux logements mais exclusivement réservés à de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs.

L'objectif est d'atteindre une population d'environ 2799 habitants à l'horizon 2025 (à partir des données INSEE de 2009). Cela nécessiterait la construction de 197 logements supplémentaires (avec une hypothèse de taux de desserrement de 2,4).

## RAPPORT ENTRE LE POTENTIEL FONCIER ET LE BESOIN EN LOGEMENTS

Potentiel en nombre de logements	Dents creuses	Division parcellaire	Extension urbaine (avec une moyenne de 25 logts / ha)	Total
Zone UA	1	3		4
Zone UB	67	44		111
Zone UC	1	3		4
Zone UG		6		6
Zone 1AU			73	73
<b>TOTAL</b>	69	56	73	198

Le total du foncier disponible dans le tissu urbain existant est de 125 logements (dents creuses + divisions parcellaires).

En tenant compte de l'objectif démographique choisi par la commune et du nombre de logements à produire pour l'atteindre (environ 197 logements en prenant pour base la population de 2009), il est nécessaire d'utiliser les possibilités d'extension urbaine pour atteindre l'objectif d'environ 2800 habitants à l'horizon 2025.

Il faut également tenir compte d'une rétention foncière (qui est d'environ 70 % dans la région de Fontainebleau) sur les terrains qui ne sont pas maîtrisés par la collectivité ou valorisés par un projet d'aménagement d'ensemble.

### CONCLUSION

**Le potentiel total de 198 logements (dents creuses + divisions parcellaires + extensions urbaines) pourra répondre à l'objectif de production de 197 logements (base population 2009) à l'horizon 2025.**