

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

---

## COMMUNE DE SAMOREAU

SEINE-ET-MARNE (77)

**Objectifs de modération de la consommation de l'espace et  
de lutte contre l'étalement urbain**



## A. Les objectifs chiffrés

### ***L'utilisation des espaces interstitiels<sup>1</sup>***

Une fine analyse du tissu fait apparaître un potentiel dans le tissu urbain existant de 9,91 ha (dents creuses et divisions foncières potentielles).

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser ce potentiel pour réaliser des logements, mais également des équipements, comme cela est souhaité par le PADD.

**Nous pouvons donc considérer que 9,91 ha pourront être utilisés** pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

### ***La consommation d'espace au sein des zones à urbaniser (zones AU)***

Le présent projet de PADD prévoit une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées (cf. paragraphe précédent).

Le total des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine existante, représente **3,02 hectares** répartis comme tels :

- Secteur « Montmélian » : 3,3 hectares (seuls 2,3 ha sont urbanisables car la lisière de protection du massif boisé de Champagne limite le foncier constructible).
- Secteur « Saint-Aubin » : 1,3 hectares (seuls 0,9 ha sont urbanisables car ce secteur AU englobe 2 habitations existantes et une partie inondable inscrite au PPRI de la vallée de la Seine).

**Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace avec une moyenne de:**

- o **entre 1999 et 2008** (soit sur une durée de 9 ans) 5,48 ha consommé pour le développement résidentiel, **soit 0,6 ha / an** (source IAURIF).
- o **dans le cadre du projet de PLU** (soit sur une durée d'environ 15 ans) 4,67 ha consommé en extension de l'urbanisation pour le développement résidentiel pour les zones d'extension urbaine, **soit 0,3 ha / an**.

### ***La consommation d'espace liée aux équipements***

Le projet de PADD prévoit (p 135 du RP) la réalisation / extension des équipements communaux afin d'adapter l'offre en fonction des futurs besoins de la population. Deux emplacements réservés sont ainsi prévus à proximité immédiate d'équipements déjà existants (équipement public près de la mairie, et extension du cimetière existant). Toutefois, la réalisation de ces équipements se fera au sein de l'enveloppe urbaine existante et ne consommera donc aucun terrain ni en extension urbaine, ni en zone agricole.

**Au total le projet communal prévoit une consommation foncière de 4,67 hectares en extension urbaine (dont seulement 3,02 hectares pourront être réellement construits).**

**A noter que le projet communal prend en compte le potentiel foncier situé au sein du tissu urbain existant (dents creuses et divisions parcellaires) et qui représente 9,91 ha.**

**Cet objectif de consommation d'espace reste donc mesuré, d'autant plus que l'ensemble du potentiel foncier recensé ou mobilisé se situe au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine existante, sans consommer de terres agricoles situées sur le plateau.**

---

<sup>1</sup> Constituent les « espaces interstitiels » les terrains encore libres et constructibles au sein de l'enveloppe urbaine. Ils sont représentés dans l'objectif 2 du PADD.

## B. Moins d'espace consommé et un espace mieux consommé

Une des dernières opérations de logements achevée sur la commune (lotissement Les Pins) se compose de 11 logements pour une superficie totale de 8700 m<sup>2</sup>, soit 12 logements / ha.

La **densité potentielle de logements dans les nouvelles opérations** et dans le cadre du PLU devrait approcher :

- 24 logements à l'hectare pour l'OAP Montmélian ;
- 17 logements à l'hectare pour l'OAP Saint-Aubin ;

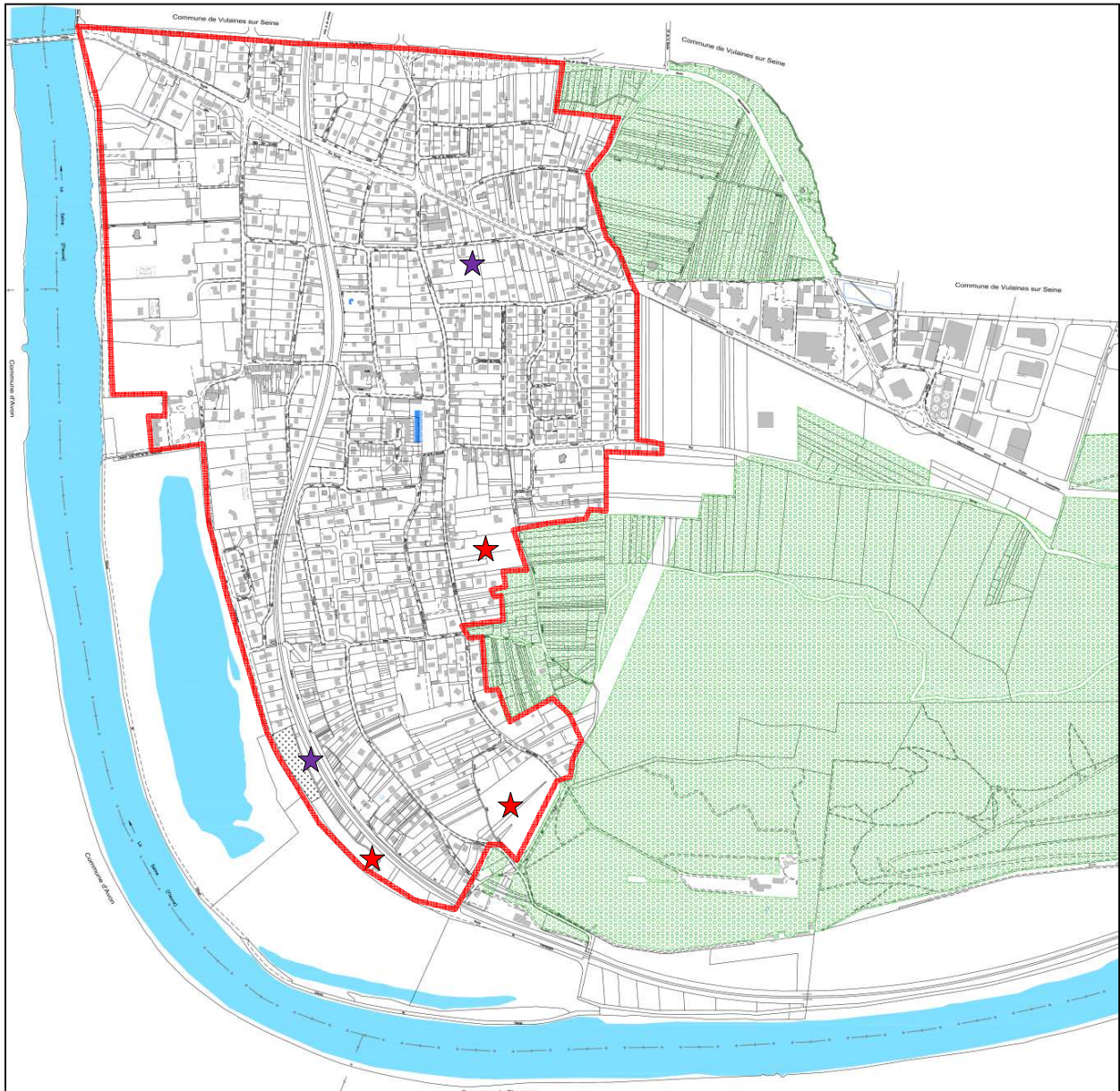
L'OAP Les Sables présente une densité potentielle comparable au lotissement Les Pins car ce secteur dispose d'accès limités et présente un risque de ruissellement où l'imperméabilisation des sols doit être limitée.

Ainsi, ce sont :

- 73 logements qui peuvent être réalisés dans le cadre des zones AU,
- 125 logements dans le tissu urbain existant (dents creuses et divisions parcellaires).

**Cette politique permettra d'atteindre une population totale d'environ 2800 habitants à l'horizon 2025 tout en optimisant le tissu urbain existant via la densification et le renouvellement urbain.**

## C. Une volonté de maîtriser le développement communal au sein de l'enveloppe urbaine existante de Samoreau à long terme



### LEGENDE

Limite de l'enveloppe urbaine dans laquelle sera contenue l'urbanisation, notamment grâce à la prise en compte du potentiel foncier (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain).



Programmes urbains (logements) où les objectifs d'aménagement devront respecter une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Secteur dédié aux équipements collectifs

