



Commune de Samoreau
COMPTE-RENDU DE REUNION



Opération	Elaboration du PLU	CR n°	14
Objet de la réunion	Présentation du zonage et règlement aux PPA		
Date & lieu	10.04.13	Mairie de Samoreau	
Rédacteur	MDB	Nbr de page	3

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone
Commune de Samoreau	M. Morla, M. le Maire		
	Mme Richard, DGS		
	M. Yves, délégué à l'urbanisme		
	M. Gouhoury, 1 ^{er} adjoint		
	M. Israël, adjoint aux travaux		
	M. Montclair, adjoint administratif		
	M. Vanek, CM		
	Mme Delion, CM		
	M. Pottier, CM		
Services de l'Etat	M. Treillard, DDT 77		
	Mme Bertelle, DDT 77		
	M. Gerault, STAP 77		
Commune de Thomery	M. Guillaume, adjoint au maire		
Association Environnement et Patrimoine	M. Maréchal		
	M. Lenormand		
Sorepa	M. Durand-Brochec, Chargé d'études		

Ordre du jour : Présentation du zonage et règlement aux Personnes Publiques Associées

Sujets abordés	
1	<p>Population et logements</p> <ul style="list-style-type: none"> M. le Maire souligne que Samoreau connaît depuis plusieurs années un vieillissement de sa population. Il est donc nécessaire de permettre l'accueil de nouvelles familles sur la commune pour maintenir les effectifs scolaires. M. le Maire approuve donc le besoin de faire évoluer certaines règles du POS afin d'augmenter les droits à construire. M. l'adjoint au Maire de Thomery précise que la création de logements sociaux est nécessaire pour maintenir la population jeune d'un territoire. En effet, les enfants quittant les foyers familiaux ne peuvent pas se loger sur la commune du fait du coût élevé de l'immobilier (c'est le cas à Thomery et à Samoreau). Les logements à loyer cadré offrent donc une solution pour garder sur territoire communal une population jeune.
2	<p>Secteur Montmélian</p> <ul style="list-style-type: none"> La DDT souligne le fait qu'aucun axe de circulation douce n'apparaît sur le schéma de l'OAP Montmélian. La Sorepa explique que la commune n'a pas souhaité indiquer la localisation de cet axe sur le schéma pour permettre une plus grande souplesse lors de l'aménagement de ce secteur. Toutefois, l'OAP précise par écrit qu' « une desserte de circulation douce Nord-Sud reliera la rue de Montmélian à la rue des Coudreaux ». L'association Environnement et Patrimoine fait part de problèmes de circulations sur l'actuelle rue de Montmélian. Elle ajoute que le projet prévu par le PLU sur ce secteur pourrait accroître ces problèmes en accueillant davantage de véhicules sur des rues inadaptées à un trafic routier supplémentaire. M. le Maire répond que le secteur de Montmélian est un des rares secteurs disponibles au sein ou à proximité immédiate de la zone urbaine de Samoreau pour la réalisation d'un projet communal (résidence seniors et logements à loyer cadré). M. le Maire est néanmoins d'accord sur le principe de création d'un plan global de circulation sur Samoreau. La commune valide la proposition d'assouplir certaines règles de la zone 1AU (dont fait partie le secteur Montmélian) afin de ne pas contraindre les projets urbains qui seront proposés pour ces secteurs. La hauteur sera néanmoins limitée à 9 m afin de préserver l'aspect global de la morphologie du bourg. Afin d'afficher réglementairement l'objectif communal de réaliser une mixité sociale sur Samoreau, une servitude de mixité sociale (L 123-1-5 16°) sera inscrite sur le secteur Montmélian (ainsi que sur le secteur Les Sables).
3	<p>Remarques de la DDT 77</p> <ul style="list-style-type: none"> La DDT indique que le plan d'alignement lié à l'emplacement réservé de la rue des Hautes Buternes doit apparaître sur le plan des servitudes. La commune enverra à la Sorepa le plan d'alignement de cette rue. La DDT indique que la préservation des alignements d'arbres n'est pas régit par l'article L 130.1 mais par l'article L 123-1-5 7°. La Sorepa corrigera l'information. La DDT indique que bien que Samoreau présente des caractéristiques de bourg rural, la commune se situe à proximité immédiate d'un pôle urbain important (Fontainebleau). Samoreau doit donc tenir compte de ce pôle majeur dans son projet de développement communal (notamment en termes de règles de densité et de diversification de logements). La DDT demande à ce que l'article 5 des zones UG et UC soit bien justifié dans le Rapport de Présentation du PLU de Samoreau. Il y a actuellement un taux de rétention foncière d'environ 70 % dans le secteur de Fontainebleau. Ainsi, le potentiel foncier recensé par la Sorepa au sein du tissu urbain existant (dents creuses et divisions parcellaires) ne peut que faiblement participer à la croissance démographique souhaitée par la commune. La création de zones d'extension urbaine est ainsi justifiée pour atteindre l'objectif démographique de la commune.

	<p>La carte du potentiel foncier recensé pourrait être annexée au Rapport de Présentation.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Rapport de Présentation devra justifier la compatibilité du PLU de Samoreau avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie 2010-2015. La DDT observe l'exemplarité du projet de PLU de Samoreau.
4	<p>Remarques sur le patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> Le STAP 77 approuve la création d'une zone et de règles spécifiques visant à préserver le patrimoine des villas « les Affolantes » dans la zone UG. Le STAP indique également que le PLU valorise son petit patrimoine bâti en préservant les bâtiments et constructions les plus typiques via l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Le STAP ajoute qu'il proposera à la commune un nouveau périmètre de protection des monuments historiques. Ce périmètre visera à être en cohérence avec la réalité du territoire et ses enjeux, et se substituera au périmètre initial d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques. La Sorepa intégrera le nouveau périmètre au plan des servitudes, dès réception du nouveau périmètre validé, avant l'arrêt projet du PLU. La Sorepa ajoutera à la fin du règlement du PLU de Samoreau la liste des bâtiments et constructions à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Le STAP souligne que le projet de PLU de Samoreau ne prévoit pas de protections sur les parcs et jardins, notamment ceux des villas « Les Affolantes » de la zone UG La Sorepa répond qu'elle n'a pas eu accès aux jardins privés de ces parcelles et qu'elle n'a donc pas pu recenser le patrimoine naturel. M. l'adjoint au Maire de Thomery souligne la nécessité de protéger les zones résidentielles de qualité et constituées de grandes parcelles (notamment la zone UG sur Samoreau) afin d'éviter des divisions parcellaires qui font disparaître des paysages urbains typiques des bords de Seine de la région.
5	<p>Remarques de l'association Environnement et Patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> L'association souhaite limiter l'élargissement des rues les plus typiques de Samoreau afin de préserver le caractère rural de la commune. La commune répond qu'il est nécessaire d'adapter les équipements et réseaux communaux pour l'accueil de nouveaux habitants. De plus, l'élargissement des rues a été demandé par les riverains. L'association indique que le coût élevé du foncier sur Samoreau limite la venue des jeunes sur la commune. M. le Maire répond que la création de logements sociaux permettrait justement de pouvoir accueillir des jeunes ayant des problèmes à se loger sur Samoreau. L'association souhaiterait favoriser la circulation des vélos sur le pont reliant Samoreau à Avon. La commune explique que cet aménagement est prévu par le projet Véloroute. L'association Environnement et Patrimoine approuve le projet de PLU.

Prochaine réunion : 25 avril à 19h00 – Réunion publique



Commune de Samoreau
COMPTE-RENDU DE REUNION



Opération	Elaboration du PLU	CR n°	15
Objet de la réunion	Réunion publique		
Date & lieu	25.04.13	Espace André Millet	
Rédacteur	MDB	Nbr de page	3

Ordre du jour : Présentation du projet de PLU en réunion publique

Sujets abordés	
1	<p>Secteur « Montmélian »</p> <ul style="list-style-type: none">Plusieurs personnes de l'assemblée demandent des précisions sur le projet qui se fera sur le secteur Montmélian. M. le Maire explique que ce secteur accueillera une résidence pour personnes âgées comprenant environ 50 logements. Il ajoute qu'il y a de nombreuses demandes pour la réalisation de cet équipement. Toutefois, aucun projet précis n'est défini pour le moment. Le PLU et l'OAP définissent uniquement des règles générales et des orientations d'aménagement à suivre pour permettre un aménagement cohérent de la zone. La commune discutera des caractéristiques du futur projet que lorsque l'aménageur sera désigné,Des habitants s'inquiètent de l'augmentation future du trafic automobile sur ce secteur alors que les rues adjacentes au site sont limitées en termes de gabarit. M. le Maire indique que la commune envisage de définir un plan de circulation globale sur Samoreau afin de prendre en compte ce trafic supplémentaire. De plus, l'OAP prévoit que la desserte interne soit reliée aux deux rues à proximité immédiate (rue de Montmélian et rue des Coudreaux).Une personne demande si des parcelles du secteur Montmélian appartiennent à Samoreau. M. le Maire indique qu'aucune parcelle n'appartient à la commune sur ce secteur.Un habitant demande si des règles sont prévues pour limiter la hauteur des constructions sur le secteur Montmélian. La Sorepa indique que la hauteur maximum ne pourra pas dépasser 9 m au faitage pour l'ensemble des constructions (ce qui correspond environ à du R + 2 maxi).Ce secteur accueillera divers logements, dont des logements à loyer cadré pour permettre aux jeunes de Samoreau et d'ailleurs de pouvoir s'installer sur la commune car le coût élevé du foncier ne permet pas de retenir les jeunes, ce qui pose des problèmes de vieillissement de la population communale (et donc des problèmes pour maintenir les effectifs scolaires et les activités de jeunes, notamment le Centre de Loisirs).

2	<p>Secteur « Les Sables »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une personne demande ce qu'il est prévu pour la desserte interne du secteur Les Sables. La Sorepa répond que l'accès au site ne se fera que via la rue de Montmélian. La connexion au chemin des Sables se fera uniquement via une voie de circulation douce (type chemin piéton) afin de mieux relier les différents quartiers des coteaux entre eux. • La question de l'assainissement est soulevée sur ce secteur. La commune indique que le site intégrera le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il sera aménagé. • Un habitant s'interroge sur le nombre de logements qui intégreront ce secteur. La Sorepa explique que cela dépendra du projet qui sera proposé à la commune par le futur aménageur. Le PLU et l'OAP définissent uniquement des règles générales et des orientations d'aménagement à suivre pour permettre un aménagement cohérent de la zone.
3	<p>Zone boisée au Sud du secteur « Les Sables »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un particulier demande à ce que sa parcelle située en zone boisée soit rendue constructible. M. le Maire indique que cette parcelle est concernée par une protection réglementaire (Espace Boisé Classé) préservant les boisements et rendant inconstructible ce secteur. Il ajoute que cette protection existait déjà au POS. Toutefois, il est intervenu auprès des services de l'Etat pour rendre ces parcelles constructibles et ceux-ci ont maintenu leur position. Au cours de l'enquête publique, toutes les observations et demandes pourront être faites et il appartiendra au commissaire enquêteur de donner son avis. Le Maire précise que le Conseil Municipal n'est pas opposé au déclassement de ces terrains.
4	<p>Gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs personnes s'inquiètent de plusieurs dérives liées aux gens du voyage sur la zone d'activités. La commune explique que le PLU n'est pas l'outil adéquat pour apporter des solutions. • Un habitant demande si la commune peut réaliser une aire d'accueil pour les gens du voyage. M. le Maire indique que la loi oblige la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage que pour les communes de plus de 5000 habitants.
5	<p>Procédures juridiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un particulier pose la question de savoir comment la commune va procéder pour l'acquisition des parcelles sur les secteurs des projets. La commune répond que le droit de préemption sera utilisé. Elle ajoute que celui-ci existait déjà lors du POS. • Plusieurs personnes demandent quelle sera la suite de la procédure d'élaboration du PLU. La Sorepa explique que le projet de PLU sera arrêté fin mai. Le dossier sera ensuite envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui auront 3 mois pour émettre leur avis sur le projet de PLU. Viendra ensuite une enquête publique d'un mois où les habitants pourront venir donner leur avis et soulever des questions relatives à des demandes particulières. Le commissaire-enquêteur intégrera l'ensemble des avis des PPA et des remarques des habitants dans un rapport. Il réalisera ensuite une conclusion où il indiquera ses observations sur l'ensemble des remarques et avis. La commune étudiera ensuite les conclusions du rapport afin d'apporter certaines modifications au projet de PLU.
6	<p>Circulations douces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un habitant demande si une concertation entre les 3 communes de l'intercommunalité Entre Seine et Forêt a été faite en ce qui concerne les circulations douces. La commune indique qu'il y a des projets prévus à plus ou moins long terme entre les 3 communes : <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de voie douce entre le centre-bourg de Samoreau et le futur collège de Vulaines - Le projet de Véloroute sur les berges de la Seine

7	<p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none">• Un habitant souhaiterait que les traversées piétonnes sur les voies ferrées soient rouvertes. <p>M. le Maire explique qu'il y a eu des accidents sur ces passages et que cela pose des problèmes de sécurité. La fermeture a été décidée par le Préfet suite à l'accident mortel survenu sur le passage à niveau. La commune a pu bénéficier d'une aide importante de Réseaux Ferrés de France pour la réalisation de l'arrêt de Bus à la Grange aux Dîmes en compensation des nuisances apportées par la fermeture du passage à niveau pour les utilisateurs des transports urbains.</p>
---	--



Commune de Samoreau
COMpte-REndu DE REUnion



Opération	Elaboration du PLU	CR n°	9
Objet de la réunion	Présentation du diagnostic et du PADD aux Personnes Publiques Associées		
Date & lieu	09.11.12	Mairie de Samoreau	
Rédacteur	MDB	Nbr de page	2

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone
Commune de Samoreau	M. Morla, M. le Maire		
	Mme Richard, DGS		
	M. Yves, délégué à l'urbanisme		
	M. Israël, adjoint aux travaux		
	M. Montclair, adjoint administratif		
	M. Vanek, CM		
	Mme Delion, CM		
Personnes Publiques Associées	M. Treillard, DDT 77		
	Mme Dufeu, CCI 77		
	M. Gerault, STAP 77		
	Mme Badran, association Environnement et Patrimoine		
Sorepa	M. Beulaygue, Directeur d'études		
	M. Durand-Brochec, Chargé d'études		

Ordre du jour : Présentation du diagnostic et du PADD aux Personnes Publiques Associées

Sujets abordés	
1	<p>Remarques générales</p> <p>Les habitants de Samoreau utilisent principalement la gare de Fontainebleau en car le matin et le soir, et utilisent la voiture en journée.</p> <p>La commune souhaite conserver les quelques terrains agricoles restant sur la commune (situés sur le plateau).</p> <p>La commune souhaiterait protéger le pigeonnier du Bas Samoreau au titre de l'article L 123-1-5 7°.</p> <p>M. le Maire indique qu'il y a des problèmes de stationnement, notamment dans le centre-bourg où les habitants se garent dans la rue alors qu'ils disposent de leurs propres places de stationnement sur leur parcelle.</p> <p>M. le Maire souhaite limiter les divisions foncières et conserver des terrains d'une superficie minimale de 650 m².</p> <p>=> la DDT répond qu'il existe des règles pour cela. La Sorepa ajoute qu'il y a des secteurs où la densité ne sera pas recherchée (notamment le secteur des villas « les Affolantes » au regard de la valeur paysagère du site).</p>
2	<p>Remarques sur l'OAP n°1</p> <p>M. le Maire souhaite créer une mixité sociale sur le secteur Montmélián : accueil de logements à loyer cadré, logements privés, résidence pour séniors (petits logements avec services adaptés ; il ne s'agira pas d'un EHPAD). M. le Maire indique vouloir diversifier l'offre de logements afin d'attirer des familles avec enfants pour stabiliser les effectifs scolaires actuellement en baisse sur la commune.</p> <p>Une remarque est soulevée sur le fait que la future résidence pour séniors se situe relativement loin du centre-bourg.</p> <p>⇒ M. le Maire explique que cette résidence accueillerait des personnes séniors mais encore valides.</p>
3	<p>Remarque sur l'OAP n°3</p> <p>La lisière des massifs boisés de plus de 100 ha inscrits au SDRIF 1994 sera ramenée de 30 m à 50 m.</p>
4	<p>Remarques de la DDT</p> <p>La DDT confirme que la commune dispose d'un territoire très contraint et que le développement urbain est limité à l'actuelle enveloppe urbaine.</p> <p>Les grandes surfaces commerciales sont davantage localisées à Avon qu'à Fontainebleau.</p> <p>La DDT propose d'intégrer au PADD la création d'une circulation douce sur les berges de la Seine en direction de Champagne-sur-Seine.</p> <p>⇒ la Sorepa intégrera cette proposition au PADD et créera un emplacement réservé au plan de zonage.</p>
5	<p>Remarques du STAP</p> <p>Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine observe que la protection du patrimoine naturel, bâti et paysager a bien été pris en compte dans le projet de PLU du Samoreau.</p> <p>Le STAP précise qu'il est possible de redéfinir le périmètre de protection autour des monuments historiques présents sur Samoreau.</p>
6	<p>Remarques de la CCI</p> <p>La CCI observe que les activités économiques de la ZAE et des commerces de proximité sont préservés et à développer dans le projet de PLU.</p>
<p><u>Documents à fournir :</u></p> <p>La commune fournira à la Sorepa le tracé de la circulation douce le long de la Seine qui permettra de le retranscrire dans les documents graphiques du PLU.</p>	
<p><u>Prochaine réunion :</u> Réunion Zonage le 17 décembre 2012 à 14h</p>	