

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAMOIS-SUR-SEINE – MODIFICATION N°2

Réunion publique

29 juin 2021



LES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DU 15 OCTOBRE 2020 LANÇANT LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- o Compléter les dispositions sur la protection des espaces paysagers au sein des zones urbanisées
- o Compléter les règles sur la performance énergétique des constructions
- o Corriger certaines références réglementaires caduques et certaines erreurs matérielles
- o Réécrire avec plus de clarté et de cohérence certaines règles
- o Mettre à jour certains documents au regard de l'évolution réglementaire locale et nationale
- o Réfléchir à la protection des activités du centre-bourg
- o Encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbanisé afin de préserver le cadre remarquable de la commune de Samois-sur-Seine situé entre la Seine et la Forêt de Fontainebleau



## POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2015 et modifié le 15 février 2018.

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier :

- le règlement (écrit et/ou graphique),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

A condition :

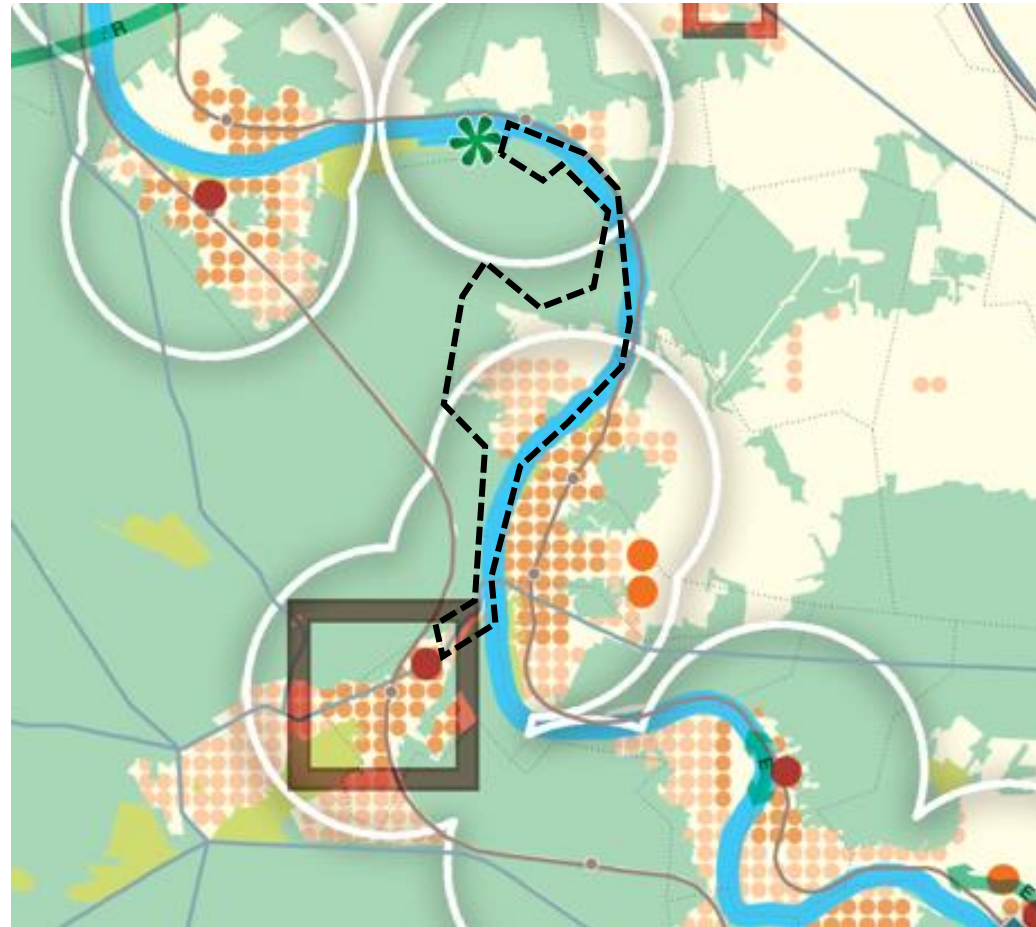
- De ne pas modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- De ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET DE MODIFICATION

**Le PLU de Samois-sur-Seine doit être compatible avec les objectifs fixés par le SDRIF pour « les quartiers à proximité d'une gare » :**

A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15%** de la densité humaine (1), et **15%** de la densité moyenne des espaces d'habitat (2).

- ▶ **Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé le 17 décembre 2015 prévoit la création de 159 logements supplémentaires, soit un rythme de production annuel d'environ 8 logements par an.**
- ▶ **Entre 2013 et 2020, 99 logements ont été produits :**
  - soit un rythme de production annuel de 14 logements par an, bien supérieur aux objectifs du SDRIF
  - 60 logements resteraient donc à produire pour atteindre les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030.
- ▶ **Encadrer l'évolution du potentiel constructible de la commune afin de garantir un développement résidentiel harmonieux et permettant de préserver les qualités paysagères, architecturales et environnementales du village.**



Extrait de la carte de destination générale des sols du SDRIF

(1) La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

(2) Les espaces d'habitat sont les surfaces occupées par l'habitat individuel ou collectif y compris les espaces privatifs et les espaces communs. La densité des espaces d'habitat est le nombre de logements /superficie des espaces d'habitat).

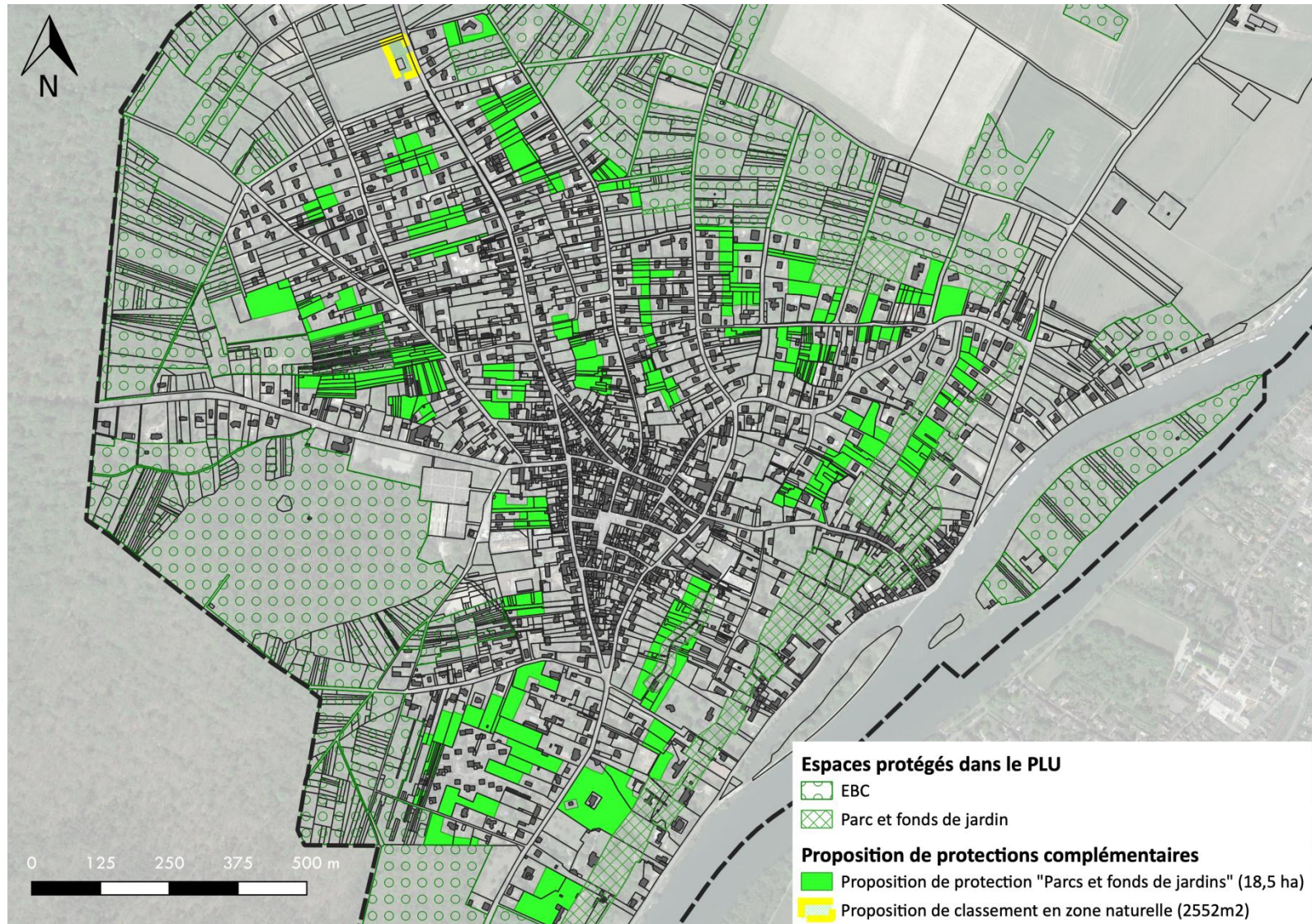
## PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS

En dehors du noyau ancien, le tissu urbain de Samois-sur-Seine accueille de nombreux espaces verts contribuant à la qualité et à la diversité des ambiances paysagères des espaces bâtis.

Ont été identifiés, des terrains situés:

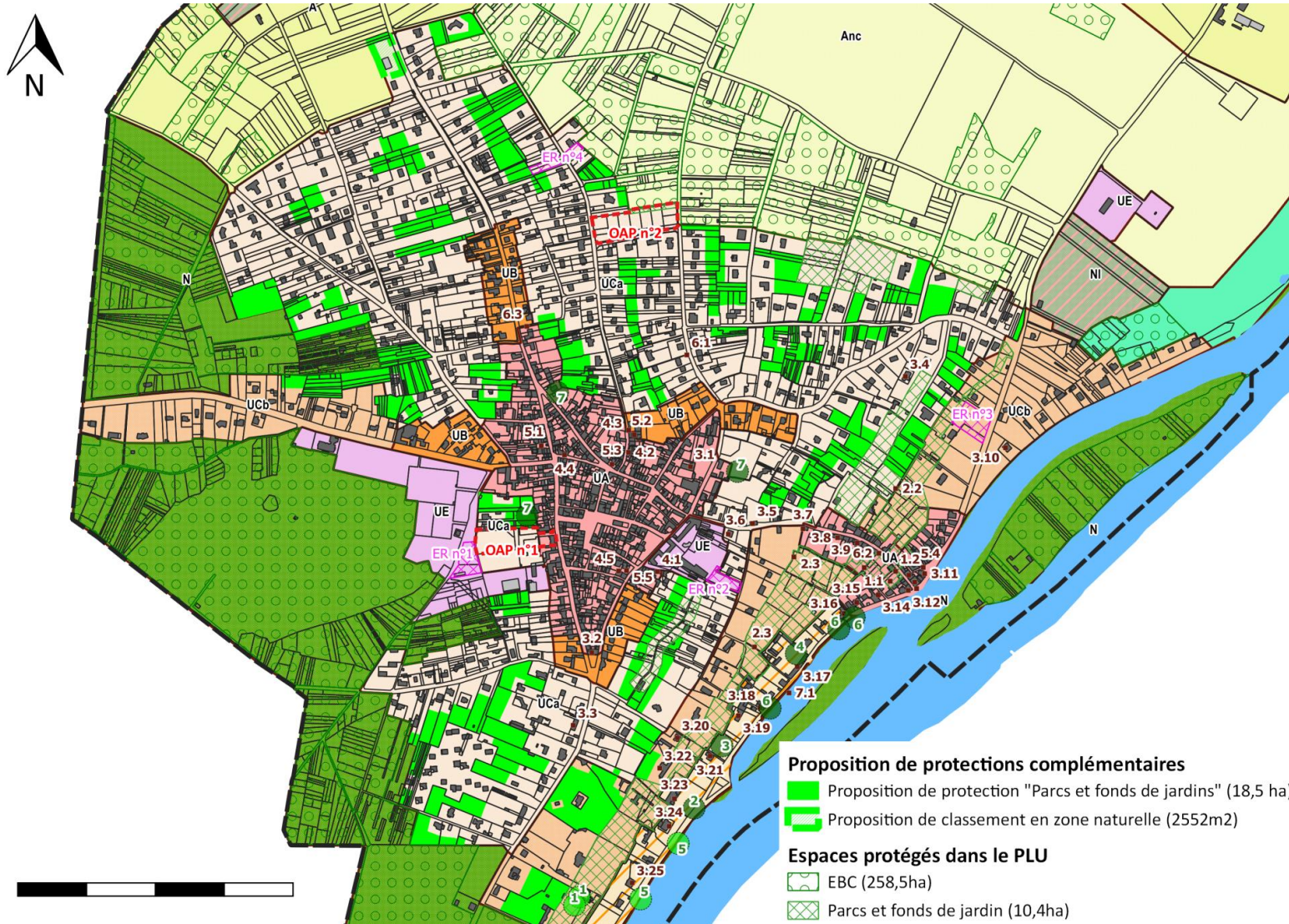
- en cœur d'îlot
- en frange des boisements
- en frange des parcs et fonds de jardins déjà protégés dans le PLU

► Il est ainsi proposé de protéger 18,5 ha supplémentaires d'espaces paysagers.



## PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS

Propositions de protection des espaces paysagers : superposition avec le règlement graphique du PLU actuellement en vigueur



- Protection « Parcs et fonds de jardin », existante dans le PLU en vigueur où seules sont autorisées :

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

- Ajout d'une prescription limitant l'emprise des piscines et bassins à 20m<sup>2</sup> afin d'y préserver au maximum les espaces de pleine terre.

REPÉRAGE DE NOUVEAUX ELEMENTS VEGETAUX ISOLÉS, D'ALIGNEMENT D'ARBRES ET DE MUR DE CLÔTURE À PROTÉGER



**PRÉCISIONS APPORTÉES AUX PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS**

*Le règlement et le répertoire du patrimoine sont complétés par des règles spécifiques aux éléments repérés*

***Éléments bâtis protégés***

Prescriptions complémentaires inscrites dans le répertoire du patrimoine :

- Modification de volume / démolition partielle ou totale soumise à déclaration
- Extensions
- Percements
- Matériaux
- Motifs décoratifs

***Murs de clôture***

Prescriptions complémentaires inscrites dans le répertoire du patrimoine :

- Doivent être préservés ou refaits à l'identique.
- Percement partiel possible pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, sans atteinte à l'intérêt patrimonial de la clôture.

***Éléments végétaux isolés : Arbres remarquables***

Prescriptions complémentaires inscrites dans le règlement écrit:

- Doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 15 mètres autour du spécimen :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

***Alignements d'arbres***

Prescriptions complémentaires inscrites dans le règlement écrit:

- Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès



## PROTECTION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET ARTISANAUX



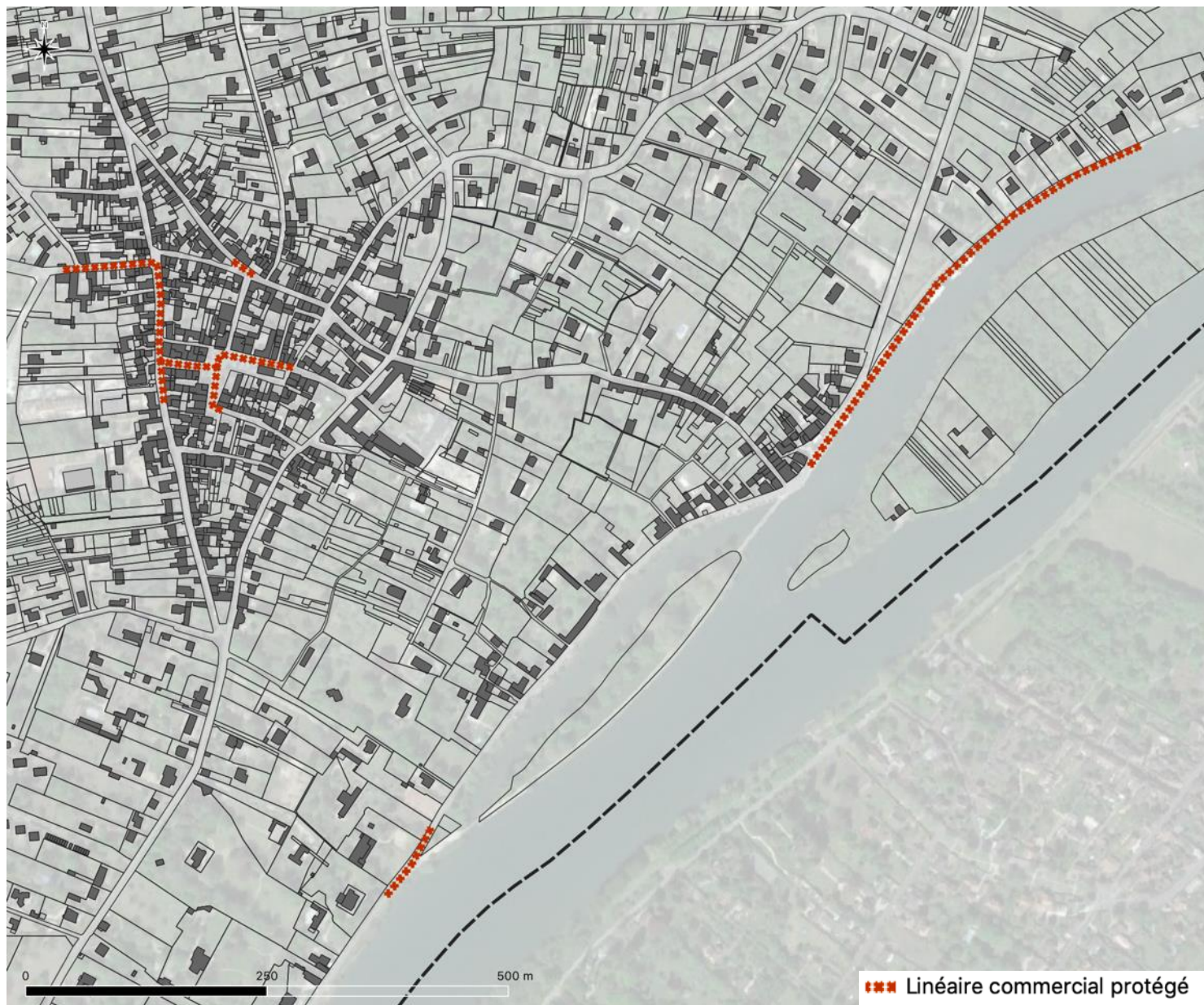
Les locaux commerciaux relevés en janvier 2021 :

- Dans le centre ancien : 3 cafés/restaurants, 1 cabaret diners-spectacles, 1 salon de coiffure, 1 boulangerie, 1 pharmacie, 1 brocante, 1 boucherie, 1 superette, 2 agences immobilières, 2 agence de services à la personne, ainsi que 4 anciens locaux commerciaux actuellement vides.

La pharmacie initialement implantée à côté du bureau de poste est désormais déportée Rue des Martyrs au plus proche du pôle santé.

- Sur les bords de Seine : 4 restaurants, dont un hôtel.

## PROTECTION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET ARTISANAUX : PROPOSITION DE LINEAIRE COMMERCIAL PROTÉGÉ



- De part et d'autre du linéaire commercial protégé identifié au règlement graphique :

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, le bureau, ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

Protéger l'offre de commerces en inscrivant l'obligation pour les rez-de-chaussée affectés à ces activités de conserver une vocation similaire, par exemple des habitations ne pourront y être installées à la place de commerce.

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ : CRÉATION D'UNE OAP

*Création de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 3 Rue des Feuillardes.*

Plan de situation



## ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ : CRÉATION D'UNE OAP

**Création de l'Orientation  
d'aménagement et de programmation  
(OAP) n° 3 Rue des Feuillardes.****Site et situation :**

- Secteur d'environ 3000m<sup>2</sup> en frange du centre ancien de Samois.
- Accessible par le rue des Feuillardes
- Transition entre le tissu dense du centre ancien, au Sud, et le tissu plus lâche de ses extensions résidentielles, au Nord.









**Enjeux et objectifs :**

- Encadrer l'urbanisation potentielle des terrains par des orientations visant à garantir un aménagement adapté à la situation des terrains et à sa bonne insertion dans le tissu urbain environnant.



## ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ : CRÉATION D'UNE OAP

**Orientations :****(Emplacements et tracés de principe)**

-  Périmètre de l'OAP
-  Un seul accès automobile mutualisé devra être créé. Le mur de pierre pourra être partiellement tronqué à son extrémité nord sur une longueur de 4 mètres maximum. La partie restante devra être conservée.
-  Principe de desserte piétonne interne accompagnée de noues à ménager. La voie sera accessible et calibrée pour le passage des véhicules prioritaires.
-  L'implantation de deux volumes bâtis au maximum visera à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant les orientations Nord / Sud.
-  Espace collectif de stationnement perméable automobile et vélos.
-  Préserver les arbres de haute-tige existants en s'appuyant sur l'établissement d'un relevé et d'une étude phytosanitaire. Les sujets abattus seront remplacés par un sujet de haute-tige d'essence locale.
-  Point de collecte des containers à déchets
-  Recul de 4 mètres, planté d'essences locales et variées sauf à l'endroit du cheminement piéton.

















**Programmation :**

4 à 5 logements.









MISE A JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL ET CONVERSION AU FORMAT CNIG





Zonage

-  UA
-  Ub
-  UCa
-  UCb
-  UCc
-  UE
-  Ux
-  Uxa
-  A
-  Anc
-  N
-  Ne
-  Nb
-  NI
-  Nj
-  Nzh

Prescriptions

-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement Réservé
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha
-  Linéaire commercial protégé
-  Elément végétal isolé identifié EBC

Éléments de paysage protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

-  Parcs et fonds de jardin
-  Alignement d'arbres
-  Elément bâti protégé
-  Elément végétal protégé





## ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ : MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

N°	Objet de la modification	Zones concernées	Articles concernés
7	Ajustement des règles relatives aux espaces libres et aux plantations : - Remplacement du terme « végétalisé » par le terme « pleine terre » - Application du pourcentage minimal de surface de pleine terre à 80% à l'ensemble de la zone UC - Intégration de prescriptions applicables aux arbres d'alignement protégés et aux arbres protégés.	UA, UB, UC	13
8	Ajustement des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol : - Limitation de l'emprise des annexes à 20m <sup>2</sup> - Interdiction des résidences démontables à vocation d'habitat permanent en zone UC - Intégration des prescriptions applicables le long des linéaires commerciaux protégés (zones UA et UC)	UA, UB, UC, UX, ANC	1 et/ou 2
9	Ajustement des règles relatives aux accès et voiries et conditions de desserte des terrains : - Inscription d'une obligation d'accès de 4 mètres minimum sur une voie publique exclusivement. (zones UA, UB, UC) - Inscription d'une obligation de recul du portail de 5m pour sécuriser les accès (Zones UA, UB, UC) - Interdiction des voies en impasses en zone UC - Renforcement des exigences en matières de traitement des eaux usées et des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.	Totalité	3 et/ou 4
10	Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques : - Augmentation du recul minimal imposé à 8 mètres en zone Uca, sauf au droit de la rue de Courbuisson et de l'avenue du Général Leclerc ou le recul est porté à 12 mètres - Augmentation du recul minimal imposé à 12 mètres en zone UCb	UC	6
11	Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des constructions sur une même propriété : - Clarification de la règle en zones UA et UB - Clarification de la règle et instauration d'une obligation de retrait en zone Uca (3 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de baies).	Totalité	7 et 8
12	- Inscription d'un bonus de constructibilité pour les constructions performantes énergétiquement dans la zone UC.	UC	9
13	Ajustement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions : - Renforcement des exigences d'intégration architecturale des panneaux photovoltaïques. - Mise en conformité des règles applicables aux enseignes avec le RLPI - Précision des règles applicables aux façades et aux clôtures. - Renforcement des exigences d'intégration paysagères des petits éléments ( Pompes à chaleur ,récupération des eaux pluviales ,etc.)	Totalité	11 et annexes
14	Ajustement des règles relatives au stationnement	Totalité	annexes
15	Renforcement des exigences relatives aux performances énergétiques des constructions	Totalité	15
16	Clarifications mises à jour réglementaires et corrections d'erreur matérielles	-	-



## ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ : MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

### Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Document existant	Document modifié
<p><b><u>Dans la zone UC</u></b>  <b>Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 5 mètres minimum dans le secteur <b>UCa</b> et de 8 mètres dans le secteur <b>UCb</b>.</p> <p>Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies la règle ci-dessus ne s'applique que par rapport à la voie où se trouve l'entrée principale (celle qui correspond à l'adresse de la parcelle). Le recul par rapport aux autres emprises publiques doit alors être d'au moins <b>5m</b>.</p>	<p><b><u>Dans la zone UC</u></b>  <b>Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</b></p> <p><i>Est remplacé par :</i></p> <p><b>Dans le secteur UCa</b>  Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 8 mètres minimum, sauf de part et d'autre de la rue de Courbuisson et de l'avenue du Général Leclerc où les constructions doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum.</p> <p><b>Dans le secteur UCb</b>  Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 12 mètres minimum.</p> <p>Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies la règle ci-dessus ne s'applique que par rapport à la voie où se trouve l'entrée principale (celle qui correspond à l'adresse de la parcelle). Le recul par rapport aux autres emprises publiques doit alors être d'au moins <b>8 m</b>.</p>

Noir : texte non-modifié

Rouge : texte supprimé

Vert : texte ajouté ou modifié





## ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ : MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

### Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Document existant	Document modifié
<p><b><u>Dans la zone UC</u></b>  <b>Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>Secteur UCa</b></p> <p><b>1 - Construction de hauteur inférieure ou égale à 7,50 m au faitage ou inférieure ou égale à 5,5 m à l'acrotère pour les toitures terrasse.</b>            La construction peut être implantée :            - sur une seule limite séparative pour un pignon ou une façade aveugle si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 8 m,            - sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,            - à 3 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 10 m,            - à 5 m des limites séparatives dans tous les autres cas.</p> <p><b>2 - Construction de plus de 7,50 m de hauteur au faitage ou de plus de 5,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasse</b></p> <p>La construction peut être implantée :            - sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,            - à 5 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée est inférieure ou égale à 10 m,            - à 6 m des limites séparatives dans les autres cas.</p> <p>Dans le cas d'une construction présentant des parties de hauteurs différentes la plus grande hauteur est seule prise en compte.</p>	<p><b><u>Dans la zone UC</u></b>  <b>Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>  <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Les cuves enterrées de récupération des eaux pluviales et les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.</p> <p><b>Secteur UCa</b>            Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.            Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à :            - 3 mètres si la façade est aveugle            - 8 mètres si la façade comporte des baies.</p> <p><b>Secteur UCb</b>            Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.            Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à :            - 3 mètres si la façade est aveugle            - 8 mètres si la façade comporte des baies.</p>

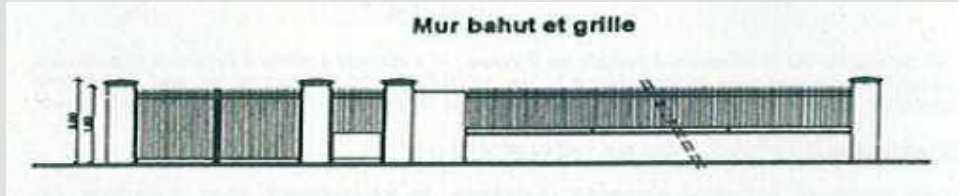
## ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ : MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

## Document existant

**Dans la zone UC****Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les clôtures sur l'espace public (hors zones PPRI) seront composées soit :

- d'un muret (environ 1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété, sur les 2/3 suivants, d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.



**Les clôtures en limites séparatives seront composées :**

- d'un grillage vert foncé, ou de panneaux s'harmonisant avec l'environnement, ou d'un mur plein réalisé en maçonnerie...
- éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas).

## Document modifié

**Dans la zone UC****Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Est remplacé par :

Les clôtures sur l'espace public (hors zones PPRI) seront composées soit :

- d'un muret (environ 1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété, sur les 2/3 suivants, d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.
- d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas, éventuellement doublées d'un grillage galvanisé ou vert foncé ou de pa...



Muret et grille



Haie vive éventuellement doublée d'un grillage

Les clôtures en limites séparatives seront composées :

- d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas.
- éventuellement doublées d'un grillage galvanisé ou vert foncé ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement.



## LA SUITE DE LA PROCEDURE

- ✓ Concertation en mairie jusqu'au 31 juillet 2021 (réunion publique , documents d'étude, registre d'observations)
- ✓ Saisie de l'Autorité Environnementale : début juillet 2021
- ✓ Bilan de la concertation : septembre 2021
- ✓ Consultation des Personnes Publiques Associées pour avis en octobre (1 mois)
- ✓ Enquête publique et rapport du commissaire enquêteur : novembre /décembre 2021
- ✓ Prise en compte des avis et de l'enquête publique : janvier 2022
- ✓ Approbation de la modification : janvier / février 2022



*Merci de votre attention*