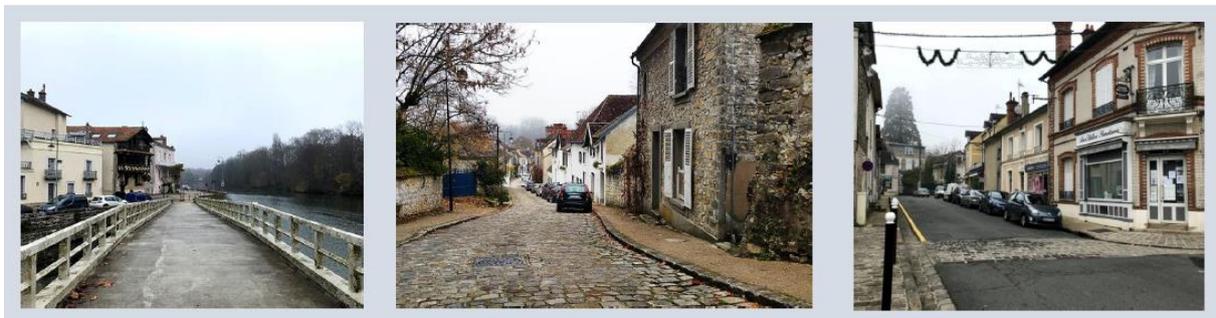


**Enquête publique**  
**relative à la modification n° 2**  
**du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine**  
**Seine-et-Marne**

**du 10 janvier 2022 au 11 février 2022**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES**  
**du Commissaire enquêteur**

**Commissaire enquêteur**  
**Joël CHAFFARD**

L'autorité organisatrice et responsable du projet est la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau représentée par son Président, M. Pascal GOUHOURY, dont le siège administratif est situé au 44 rue du Château à Fontainebleau (77300)

Dans une première partie, le présent rapport expose l'objet de l'enquête publique, présente le projet, les modalités et le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations et propositions recueillies. Ces dernières font l'objet d'une analyse avec les réponses apportées par le responsable du projet.

Dans une deuxième partie, le commissaire enquêteur rend ses conclusions personnelles et émet son avis sur le projet soumis à l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur pourra être soumis à l'approbation du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.

Une copie du rapport et des conclusions sera mise à disposition du public pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, en mairie de Samois-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le rapport et les conclusions seront en outre consultables en ligne à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr>.

## Table des matières

Sigles.....	5
<b>Première partie : RAPPORT</b> .....	<b>6</b>
<b>1 – PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>7</b>
1.1 – Objet de l'enquête .....	7
1.2 – Son contexte.....	7
1.3 – Cadre législatif, réglementaire et administratif.....	8
<b>2 – LE PROJET DE MODIFICATION n°2 DU PLU</b> .....	<b>8</b>
2.1 – Nature et caractéristiques du projet .....	8
2.1.1 – Identification de nouveaux parcs fonds de jardin à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU .....	8
2.1.2 – Identification d'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151- 19 du CU.....	9
2.1.3 – Instauration d'un linéaire de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du CU...10	
2.1.4 – Création de l'OAP n°3 « rue des Feuillardes ».....	10
2.1.5 – Autres modifications.....	11
2.2 – Le dossier mis à l'enquête .....	11
<b>3 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>13</b>
3.1 – Historique de la procédure .....	13
3.2 – Modalités de l'enquête publique.....	13
3.3 – Publicité de l'enquête et information du public .....	14
<b>4 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>14</b>
4.1 – Echanges préalables avec le Maître d'ouvrage.....	14
4.2 – Visite des lieux .....	15
4.3 – Déroulement des permanences .....	15
4.4 – Formalités de fin d'enquête .....	15
<b>5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES</b> .....	<b>16</b>
5.1 – Thème 1 : Avis global sur la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine.....	17
5.5.1 – Sous-thème 1.1 : avis favorable sans réserve ou commenté.....	17
5.5.2 – Sous-thème 1.2 : avis critiques.....	21
5.2 – Thème 2 : Règlement écrit, articles .....	23
5.2.1 –Sous-thème 2.1 : article 11.....	23
5.2.2 – Sous-thème 2.2 : article 3.....	24
5.2.3 – Sous-thème 2.3 : article 13.....	26
5.2.4 – Sous-thème 2.4 : autres.....	26
5.3 – Thème 3 – Règlement graphique, zonage .....	27
5.3.3 – Sous-thème 3.1 : Demande de modification de zonage.....	27
5.3.2 – Sous-thème 3.2 : Demande de renseignement.....	29
5.4 – Thème 4 : Demande de modification à la parcelle .....	30
5.5 – Thème 5 : Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 .....	41
5.6 – Thème 6 : Protection, répertoire du patrimoine .....	42
5.7 – Thème 7 : Autres .....	45
<b>Deuxième partie : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES</b> .....	<b>47</b>
<b>1 – LE PROJET</b> .....	<b>48</b>
<b>2 – AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>48</b>
<b>3 – AVIS SUR LE FOND</b> .....	<b>49</b>
3.1 – Concernant le dossier .....	49
3.2 – Concernant la participation du public .....	51
3.2.1 – Avis global sur le projet.....	51
3.2.2 – Sur le règlement écrit.....	51
3.2.3 – Sur le règlement graphique de zonage.....	52
3.2.4 – Sur les demandes de modification à la parcelle.....	52

3.2.5 – Sur l'OAP n°3.....	52
3.2.6 – Sur la protection du patrimoine naturel et architectural.....	53
<b>3.3 – Concernant les incidences environnementales</b> .....	<b>53</b>
<b>4 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	<b>54</b>
<b>Troisième partie : PIÈCES JOINTES</b> .....	<b>57</b>
<b>Pièce 1 :</b> Arrêté n°2021-031 du Président de la CAPF prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n+2 du PLU de Samois-sur-Seine.	
<b>Pièce 2 :</b> Copies des parutions dans les annonces légales de deux journaux avant et pendant l'enquête	
<b>Pièce 3 :</b> Certificat d'affichage et de publicité signé du Président de la CAPF	
<b>Pièce 4 :</b> Extrait du bulletin n°36 de « Samois Info », janvier 2022	
<b>Pièce 5 :</b> Procès-verbal de la réunion de notification des observations	
<b>Pièce 6 :</b> Procès-verbal des observations transmis à la CAPF et à la commune de Samois-sur-Seine le 15 février 2022	
<b>Pièce 7 :</b> Mémoire en réponse des observations signé du Président de la CAPF, reçu par courriel le 28 février 2022	
<b>Pièce 8 :</b> Registre papier recueilli en fin d'enquête publique et clos par le commissaire enquêteur	

## SIGLES

CAPF	Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
CINASPIC	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CMA	Chambre de métiers et de l'artisanat
DDT	Direction départementale des territoires
EBC	Espace bois classé
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPA	Personne publique associée
PPRI	Plan de prévention des risques inondation
RLP	Règlement local de publicité
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Shéma régional de cohérence écologique
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique
ZPS	Zone de protection spéciale
ZSC	Zone spéciale de conservation

**Enquête publique**  
**relative à la modification n° 2**  
**du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine**  
**Seine-et-Marne**

**du 10 janvier 2022 au 11 février 2022**

**Première partie**

**RAPPORT**

## 1 – PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

### 1.1 – Objet de l'enquête

La commune de Samois-sur-Seine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2015 et modifié le 15 février 2018. Depuis son approbation en 2015, les élus de Samois-sur-Seine ont constaté que le PLU s'avère insuffisant pour répondre au développement harmonieux du village visant à un équilibre au sein des zones urbanisées entre l'accueil de nouveaux habitants et la protection des espaces paysagers.

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, rassemble 26 communes, dont Samois-sur-Seine. Elle exerce sur l'ensemble de son périmètre l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux.

Ainsi, la commune de Samois-sur-Seine a sollicité la communauté d'agglomération afin de prescrire une procédure de modification de PLU avec, notamment, les objectifs suivants :

- compléter les dispositions sur la protection des espaces paysagers au sein des zones urbanisées ;
- compléter les règles sur la performance énergétique des constructions ;
- corriger certaines références réglementaires caduques et certaines erreurs matérielles ;
- réécrire avec plus de clarté et de cohérence certaines règles ;
- mettre à jour certains documents au regard de l'évolution réglementaire locale et nationale ;
- réfléchir à la protection des activités du centre-bourg ;
- 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.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification. Sont modifiés les règlements écrit et graphique et les annexes.

### 1.2 – Son contexte

En 2015, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'est fixé, dans la maîtrise du développement urbain, un objectif de développement démographique cohérent en adéquation avec les objectifs du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), à savoir une augmentation de 15 % de la densité humaine<sup>1</sup> et de 15 % de la densité des espaces d'habitat<sup>2</sup> depuis son approbation à l'horizon 2030.

- Concernant la densité humaine, à partir d'une population estimée à 2100 habitants, l'objectif de la commune est d'atteindre 2330 habitants d'ici 2025 et 2415 habitants d'ici 2030.
- Concernant la densité des espaces d'habitat, à partir de 1044 logements, il doit être construit 119 logements d'ici 2025 au rythme de 8 logements par an et à ce rythme de construction, Samois-sur-Seine devrait atteindre 159 logements supplémentaires d'ici 2030.

Par ailleurs, Samois-sur-Seine, identifiée comme « secteur de développement à proximité d'une gare » peut bénéficier d'une extension de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé, soit 4,15 ha. La commune n'a pas ouvert de nouvelles zones d'extension car elle n'a plus d'espace disponible hormis 7500 m<sup>2</sup>.

L'évolution communale dépend donc uniquement de la densification du tissu existant.

Or il est constaté sur la période 2013 – 2020 la production de 99 nouveaux logements réalisés sur 5,7 ha soit une densité moyenne de 17 logements/ha et une moyenne de 14 logements par an. A ce rythme de production annuelle sur la période 2020 – 2030 de nouveaux logements sur le potentiel foncier restant de 7,7 ha, auquel s'ajoute le potentiel des grandes maisons divisibles, représenteraient un potentiel total

<sup>1</sup> La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part et la surface des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

<sup>2</sup> La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat

d'environ 150 logements constructibles dans l'enveloppe urbanisée, ce qui serait largement supérieur aux 60 logements qui restent à produire pour atteindre l'objectif des 159 logements en 2030.

C'est ainsi que le maître d'ouvrage considère qu'il convient de mieux encadrer l'évolution des capacités restantes afin de garantir un développement résidentiel harmonieux et d'adapter le règlement permettant de préserver les qualités paysagères, architecturales et environnementales du village qui lui ont conféré le label "Village de caractère" en 2015.

Liés à son environnement naturel et patrimonial, la commune de Samois-sur-Seine est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique, notamment :

- La Forêt de protection (A7) couvrant le Massif de Fontainebleau ;
- Le Plan de prévention des risques inondation (PM1) Vallée de la Seine ;
- Protection des sites et monuments naturels, inscrits et classés, au titre de la loi de mai 1930 (AC) : ru de la Gaudinel, îles aux Barbier, de la Jonchère, et du Berceau, l'Eglise, les Caves, les Fontaines-Dieu.

Et par des périmètres de zones naturelles protégées :

- Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique : ZNIEFF de type 1 couvrant le Massif de Fontainebleau et ZNIEFF de type 2 qui couvre les berges de la Seine, en frange est du territoire communal ;
- la zone Natura 2000 couverte par le Massif de Fontainebleau.

### **1.3 – Cadre législatif, réglementaire et administratif**

#### **Code de l'urbanisme :**

- articles L.153-36 à L.153-44, relatifs à la modification du PLU
- articles L.151-7 à L.151-42, relatifs au contenu du PLU
- articles L.132-7 et L.132-9, relatifs à la notification du projet de modification aux PPA

#### **Code de l'environnement**

- articles L.123-1 à 123-18
- articles R.123-1 à R.123-27, relatifs au champ d'application, à la procédure et au déroulement de l'enquête publique

**Décision de la MRAe d'Île-de-France n°MRAe IDF-2021-6631** en date du 18 novembre 2021 dispensant d'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine après examen au cas par cas.

**Arrêté du Président de la CAPF n°2021-031** en date du 14 décembre 2021 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine

## **2 – LE PROJET DE MODIFICATION n°2 DU PLU**

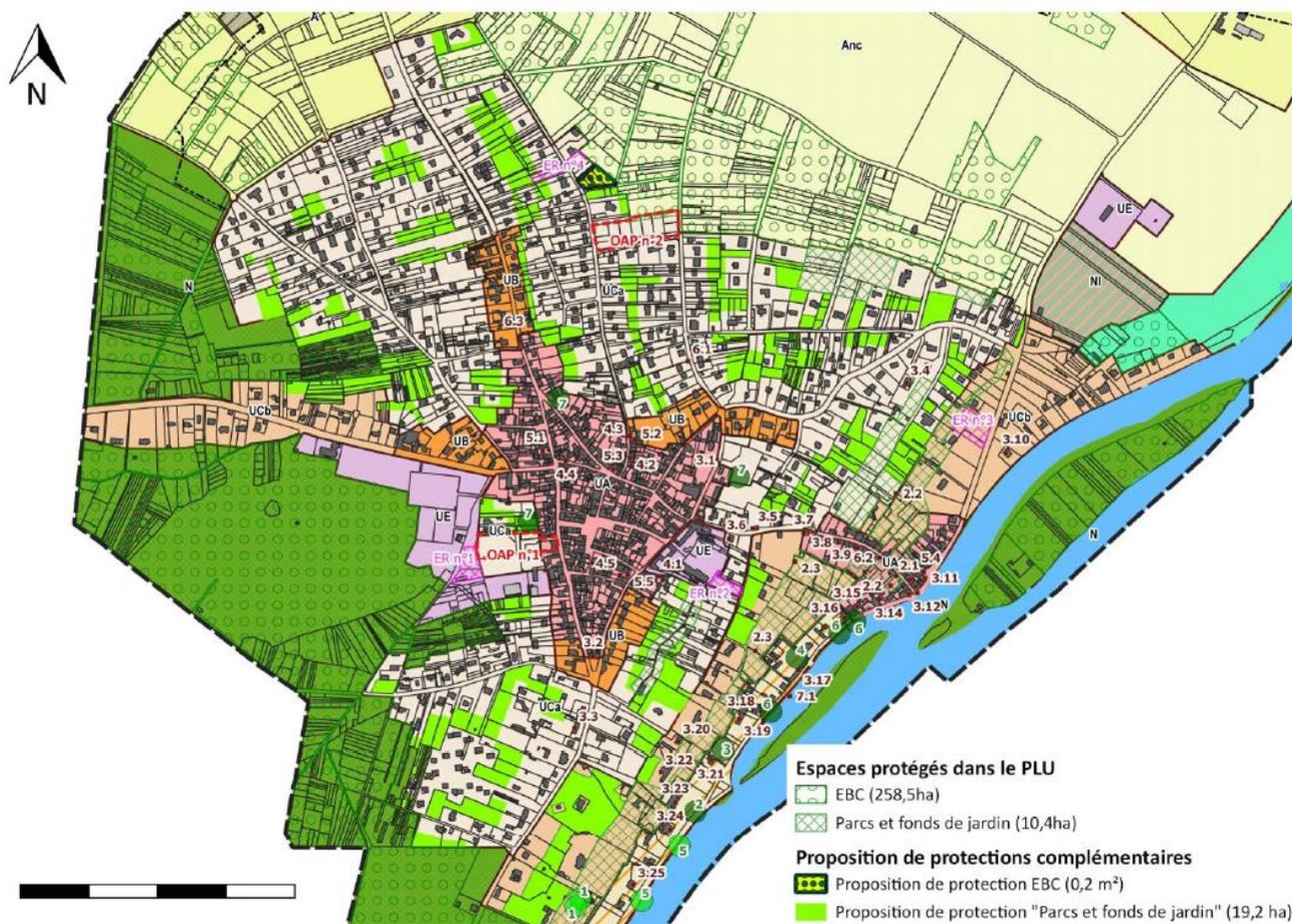
### **2.1 – Nature et caractéristiques du projet**

#### **2.1.1 – Identification de nouveaux parcs fonds de jardin à protéger au titre de l'article L.151-19**

Ont été identifiés des terrains situés :

- en cœur d'îlot, afin de préserver les espaces verts où de nouvelles constructions permettraient des vis-à-vis dommageables et fractionneraient ces espaces naturels ;
- en frange de boisement, afin de conserver la transition entre l'espace bâti et la lisière du boisement ;
- en frange des parcs et fonds de jardins déjà protégés dans le PLU, afin de renforcer la continuité écologique, objet de cette protection existante ;
- des terrains non desservis ;
- des terrains en bordure de rue identifiés comme boisement et en bordure de chemin dont la capacité

de desserte est saturée.



Source : Notice de présentation p.11

Il est ainsi proposé de protéger 19,4 ha supplémentaires d'espaces paysagers, majoritairement en zone UCa. Concernant le règlement écrit, l'ajustement porte sur l'article 13.

En tenant compte d'une densité moyenne de 16,2 logements/ha et d'une rétention foncière de 50 %, cela représente un potentiel de 41 logements auxquels s'ajoutent les 25 logements potentiels des grandes maisons. Le total est ainsi compatible avec les 60 logements à produire d'ici 2030 pour répondre à l'objectif du SDRIF.

### 2.1.2 – Identification d'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La commune de Samois-sur-Seine possède un patrimoine qui fait déjà l'objet d'une protection, au titre

- des Monuments Historiques (l'Eglise, les Caves, la Villa « Les Fontaines-Dieu ») ;
- de l'Inventaire général du patrimoine culturel (les jardins d'agrément de villas situées quai F. Roosevelt et quai des Plâtreries, du château de Bellefontaine) ;
- de l'Inventaire des Monuments Naturels (l'Île du Berceau).

De nombreux éléments remarquables ont été répertoriés, marqués d'un symbole et/ou d'un numéro sur le règlement graphique et concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine annexé à l'article 13 du règlement écrit.

**1/ Les témoins des anciens bras de la Seine dans le Bas-Samois** qui doivent être entretenus et maintenus en l'état (1.1 et 1.2).

**2/ Les rues, les passages, les ruelles, sentes et chemins de fuite** qui sont à préserver et à conserver en bon état (2.1 à 2.3).

**3/ Les maisons et bâtiments remarquables témoins d'une époque** qui sont pour la plupart à conserver en l'état et, pour quelques-unes, suivre des prescriptions lors de travaux de restauration (3.1 à 3.31, dont celles déjà répertoriées dans l'Inventaire général du patrimoine culturel).

**4/ Les puits** accessibles du domaine public, qui sont tous à maintenir en bon état (4.1 à 4.6).

**5/ Les cours communes**, qui doivent garder leur homogénéité et l'espace commun dégagé (5.1 à 5.5).

**6/ Les vieux murs**, qui sont à préserver et à conserver en bon état (6.1 à 6.4).

**7/ Autres éléments à protéger**, liés à l'histoire portuaire et une croix de chemin (7.1 à 7.3).

**8/ Des alignements d'arbres (3) et des arbres isolés remarquables (18)**, qui ne sont pas déjà l'objet d'une mesure de protection par leur classement en EBC. Visibles depuis l'espace public, ils doivent être conservés et entretenus.

### 2.1.3 – Instauration d'un linéaire de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les commerces et services de Samois, essentiellement rassemblés dans le centre ancien autour de la Mairie et de la place de la République, contribuent fortement à la qualité de vie et au dynamisme de la commune.

Par ailleurs de l'hôtellerie-restauration sur le bord de Seine témoigne de l'attractivité touristique de la commune.

L'objectif de la modification dans le règlement à l'article 2 est d'inscrire l'obligation pour les rez-de-chaussée affectés à ces activités de conserver une vocation similaire.

### 2.1.4 – Création de l'OAP n°3 « rue des Feuillardes »



D'une surface de 2 937 m<sup>2</sup>, le secteur en zone UB du PLU est bordé par le tissu dense du centre urbain au sud et le tissu plus lâche du résidentiel au nord. L'objectif est de compléter l'urbanisation du bourg par l'aménagement de parcelles libres déjà desservies à leurs abords.

### 2.1.5 – Autres modifications

La modification est l'occasion de corriger certaines références réglementaires caduques et certaines erreurs matérielles, de réécrire avec plus de clarté et de cohérence certaines règles et de mettre à jour certains documents au regard de l'évolution réglementaire locale et nationale.

## 2.2 – Le dossier mis à l'enquête

### Dossier de PLU modifié :

- 1.1 – Notice de présentation
- 3.1 – Orientation d'aménagement et de programmation n°3 « Rue des Feuillardes »
- 4.1 – Règlement graphique au 1/5000<sup>e</sup> – Atlas communal – A3
- 4.2 – Règlement graphique au 1/5000<sup>e</sup> – Territoire communal – A0
- 5.1 – Règlement écrit
- 5.2 – Règlement – Répertoire du patrimoine
- 7 – Annexes sanitaires :
  - 7.2 – Délibération du 10 décembre 2020 du Conseil communautaire de la CAPF relative à la gestion des eaux pluviales
  - 7.3 – Plan du réseau d'eau potable
  - 7.4 – Plan du réseau d'assainissement
- 8 – Plan de prévention des risques d'inondation
- 9 – Règlement local de publicité intercommunal approuvé le 12 mars 2020

### Pièces administratives :

- 1/ Délibération du 18/09/2020 du Conseil municipal de Samois-sur-Seine demandant à la CAPF la prescription de la modification n°2 du PLU
- 2/ Délibération du 15/10/2020 du Conseil communautaire de la CAPF prescrivant la modification n°2 du PU de Samois-sur-Seine
- 3/ Décision de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale après examen au cas par cas
- 4/ Délibération de la CAPF tirant le bilan de la concertation
- 5/ Bilan de la concertation
- 6/ Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun
- 7/ Avis des personnes publiques associées
  - Association Samois-sur-Terre
  - Chambre de commerce et de l'industrie de Seine-et-Marne
  - Chambre d'agriculture
  - CMA Seine-et-Marne
  - DDT
  - Département de Seine-et-Marne
  - Fontaine-le-Port

### Publicité

- Avis d'enquête publique, affiche jaune
- Première publication dans les annonces légales de deux journaux
- Seconde publication ajoutée après la première semaine d'enquête.

## 2.3 – Personnes publiques associées (PPA) notifiées

Conformément à l'article L.153.40 du code de l'urbanisme, le projet a été notifié aux PPA à fin de pouvoir émettre un avis avant le 17 décembre 2021. En absence de réponse, l'avis sera réputé favorable.

	PPA	Avis reçu le	Avis non reçu
1	Préfet de Seine-et-Marne		X
2	Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau		X
3	Direction Départementale des Territoires (DDT)	13/12/2021	
4	Conseil Régional d'Île-de-France		X
5	Conseil Départemental de Seine-et-Marne	04/12/2021	
6	Chambre de commerce et d'industrie Seine-et-Marne	?	
7	Chambre des métiers et de l'artisanat 77	29/11/2021	
8	Chambre d'agriculture	14/12/2021	
9	Île-de-France Mobilités		X
10	Maire de Samois-sur-Seine		X
11	Maire de Fontainebleau		X
12	Maire d'Avon		X
13	Maire de Vulaines-sur-Seine		X
14	Maire de Fontaine-le-Port	19/11/2021	
15	Maire de Bois-le-Roi		X
16	Maire de Samoreau		X
17	Maire d'Héricy		X
18	EPCI limitrophes chargés de l'élaboration des SCoT		X
19	L'Architecte des Bâtiments de France		X
20	France Nature Environnement		X
21	Samois-sur-Terre	14/12/2021	
22	Association de sauvegarde du cadre de vie Samoisien		X

➤ Pas d'observation de la part du Département, de la chambre d'agriculture, de la CMA 77 et de Fontaine-le-Port.

➤ Avis favorable de la CCI Seine-et-Marne à la prise en compte de la protection des locaux commerciaux et artisanaux ; elle fait une remarque sur le nombre de locaux.

➤ Avis favorable de l'association Samois-sur-Terre qui demande que soient renforcées les protections dans trois domaines :

- Augmenter la protection de la zone des contre-fossés le long de la Seine située en aval de l'ancienne écluse et qu'elle soit classée Nzh ;
- Augmenter la protection du bois de Grillés et de le classer en zone N ;
- Augmenter la protection du patrimoine en inscrivant un secteur sauvegardé, des éléments remarquables et les îles du Berceau et aux Barbier dans le « répertoire du patrimoine »

Demande une modification dans l'article 13 du règlement.

➤ Avis défavorable de la DDT sur les évolutions du règlement écrit, du fait de l'absence de démonstration de :

- la compatibilité du projet de modification avec les orientations du PADD ;
- la compatibilité des évolutions projetées au regard des objectifs de densification portés par le SDRIF.

Pour répondre aux observations qui ont motivé l'avis défavorable, le Maître d'ouvrage a produit pendant la période de l'enquête publique un complément à la notice de présentation, relatif à l'encadrement du développement des constructions au sein du tissu urbanisé et plus particulièrement en zone UCa. Il propose, exemples à l'appui, d'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives afin de garantir une meilleure préservation de la physionomie du tissu de la zone UC.

### 3 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 3.1 – Historique de la procédure

La commune de Samois-sur-Seine considère qu'une modification est rendue nécessaire pour corriger certaines règles en intégrant le retour d'expérience constatée depuis la mise en œuvre du PLU le 1<sup>er</sup> janvier 2016, pour les motifs suivants :

- correction de certaines règles d'implantation pour limiter les possibilités de construction dans des proportions modérées et en cohérence avec le caractère du tissu urbain ;
- renforcement des règles en matière de protection du patrimoine végétal et de la biodiversité ;
- favoriser la constructibilité des projets énergétiquement plus performants.

Par délibération du 21 septembre 2020, le Conseil municipal demande à la CAPF de prescrire la modification n°2 du PLU.

Par sa délibération en date du 15 octobre 2020, le Conseil communautaire de la CAPF approuve les objectifs principaux poursuivis, prescrit la procédure de la modification et fixe les modalités de concertation.

Une réunion publique a eu lieu le 29 juin 2021 et la concertation qui s'est déroulée du 30 juin au 31 juillet 2021 a recueilli 13 contributions qui ont porté sur les thématiques suivantes :

- ajustement des protections des espaces paysagers en "parcs et fonds de jardin"
- suppression d'Espaces Boisés Classés (EBC)
- adaptation de l'OAP n° 3 "Rue des Feuillardes" tenant compte des projets en cours.

Suite à la demande du Président de la CAPF, le Premier vice-président du Tribunal administratif de Melun, par décision E2100096/77 en date du 19 octobre 2021, a désigné M. Joël CHAFFARD en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine.

Par l'arrêté 2021-031 en date du 7 décembre 2021, le Président de la CAPF prescrit la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine et en fixe les modalités.

#### 3.2 – Modalités de l'enquête publique

L'arrêté n° 2021-031 stipule notamment :

- Le lieu et la durée de l'enquête publique : à la mairie de Samois-sur-Seine, siège de l'enquête, du lundi 10 janvier 2022 à 9 h au vendredi 11 février 2022 à 17 h pour une durée de 33 jours consécutifs.
- Les lieux et sites de mise à disposition du dossier d'enquête :
  - en version papier à la mairie de Samois-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture ;
  - en version numérisée sur un site dédié, les sites internet de la communauté d'agglomération et de la commune, sur un poste informatique au siège de la communauté d'agglomération.
- Les modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :
  - sur registre version papier en mairie de Samois-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture ;
  - sur registre dématérialisé, sur adresse électronique dédiée courrier électronique et
  - par courrier postal.
- Les permanences du commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public à la mairie de Samois-sur-Seine :
  - le mardi 11 janvier 2022 de 14h 00 à 17 h 00
  - le samedi 29 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00
  - le vendredi 11 février 2022 de 14 h 00 à 17 h 00

- La publicité de l'enquête : par les parutions dans les journaux, par voie d'affichage, sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et le site internet de la commune de Samois-sur-Seine ;
- Les formalités de fin d'enquête.  
(Pièce jointe n° 1)

### 3.3 – Publicité de l'enquête et information du public

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 10 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

#### Les parutions dans les journaux

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique un avis d'ouverture d'enquête a été publié à la rubrique des annonces légales dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-et-Marne :

- La République de Seine-et-Marne datée du lundi 20 décembre 2021
- Le Pays Briard daté du mardi 21 décembre 2021

L'avis a été rappelé dans les huit premiers jours de début d'enquête dans :

- La République de Seine-et-Marne datée du lundi 17 janvier 2022
- Le Pays Briard daté du mardi 11 janvier 2022

(pièce jointe n°2)

#### Les affichages légaux

Des affiches portant avis d'enquête publique au format et transcriptions réglementaires ont été apposées dans le délai de 15 jours avant le début de l'enquête, au siège de la CAPF et de la mairie de Samois-sur-Seine ainsi que dans tous les lieux habituels d'affichage municipal ; mesures certifiées par le Président de la Communauté d'agglomération.

(pièce jointe n°3)

#### Les mises en ligne

- Sur le site internet de la CAPF
- Sur le site internet de la commune de Samois-sur-Seine

#### Autres

Bulletin municipal « Samois Info » n°36 de janvier 2022

(pièce jointe n°4)

## 4 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 4.1 – Echanges préalables avec le Maître d'ouvrage

Après un premier contact téléphonique, M. Emilien MOUTAULT, Chargé de mission planification et urbanisme réglementaire auprès de la CAPF, m'a fait parvenir les pièces du dossier en version dématérialisée le 4 novembre 2021.

Une réunion s'est tenue le 6 décembre 2021 à la mairie de Samois-sur-Seine à laquelle participaient :

M. Emilien MOUTAULT, de la CAPF

M. Michel CHARIAU, Maire de Samois-sur-Seine

M. Sébastien DILLON, Adjoint à l'urbanisme et Bâtiments

M. Sylvain JEROME, Conseiller municipal délégué à l'Aménagement communal

Mme Sandra DESBREE, du service Urbanisme

M. Joël CHAFFARD, Commissaire enquêteur

Les objectifs et enjeux de la modification, tels que définis dans la notice de présentation ont été commentés. Ont été évoqués également les problèmes liés au réseau d'assainissement et à la circulation en centre bourg.

Les dates de l'enquête et des trois permanences à tenir par le commissaire enquêteur ont été arrêtées.

#### 4.2 – Visite des lieux

La réunion a été suivie par une visite du territoire communal entre Seine et forêt, guidée par M. MOUTAULT, pour découvrir les différentes typologies urbaines et plus particulièrement des lieux caractéristiques illustrant les objectifs de la modification n°2.

D'autres visites plus ciblées ont eu lieu après la 2<sup>ème</sup> permanence et avant la 3<sup>ème</sup>, motivées par les témoignages oraux lors des permanences ou par les observations écrites et pour certaines à l'invitation du propriétaire.

#### 4.3 – Déroulement des permanences

Les trois permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. L'accueil s'est effectué en présence d'un ou de plusieurs élus et les visites du public ont été nombreuses.

- 1<sup>ère</sup> permanence : 4 visites, 5 personnes
  - Renseignements à propos de l'OPA n°3 ; l'échange a été suivi d'une contribution sur le registre électronique
  - 4 personnes ont émis un avis favorable à la modification n°2 et ont ajouté une proposition écrite concernant la protection phonique des PAC.
- 2<sup>ème</sup> permanence : 10 visites, 14 personnes
  - 1 demande de renseignement général sur la modification n°2
  - 6 ont demandé l'impact de la modification n°2 sur leur parcelle et et/ou leur environnement
  - 3 ont demandé de modifier les limites de fonds de jardins

avec à chaque fois le conseil de déposer leurs observations par écrit sur les registres, conseil suivi par certains les jours suivants.

- 3<sup>ème</sup> permanence : 9 visites, 10 personnes

Dernier jour d'enquête, 9 observations ont été déposées sur le registre papier concernant majoritairement les limites de protection "Parcs et fonds de jardin".

#### 4.4 – Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le vendredi 11 février 2022 à 17 h.

##### Recueil des registres

J'ai pris possession du registre papier que j'ai clos. Il contenait 15 observations : 13 manuscrites sur registre ou sur papier préparé et 2 courriers adressés au commissaire enquêteur.

La boîte courriel dédiée à l'enquête (17 observations) et le registre dématérialisé (11 observations) ont été fermés à 17 h. Ce dernier rassemblait les observations reçues par mail. Sur le total de 28, trois doubleraient une observation déposée sur le registre papier ou envoyée par courrier.

Au total, ce sont 41 contributions qui ont été recueillies. (*pièce jointe 8*)

##### Procès-verbal de notification des observations recueillies

Conformément à l'article 12 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, j'ai notifié les 41 contributions du public à la CAPF en tant que Maître d'ouvrage, au cours d'une réunion tenue par visioconférence le lundi 14 février 2022.

Participaient à cette réunion Mme Margot CHERON, Chargée de mission urbanisme et foncier à la CAPF et M. Sylvain JEROME, Conseiller municipal de Samois-sur-Seine, délégué à l'Aménagement communal qui pouvait apporter sa connaissance du terrain en commentaires des observations.

Les documents de travail se composaient :

- du procès-verbal des observations rapportées en intégralité dans l'ordre de dépôt ;
- d'une annexe regroupant tout ou partie de ces observations selon 7 thèmes.

Les documents mis à jour ont été envoyés à la CAPF et à la commune de Samois-sur-Seine par courriel le mardi 15 février 2022

(pièces jointes n°5 et 6)

### Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse signé du Président de la CAPF m'est parvenu par courriel le 28 février 2022.

(pièce jointe n°7)

## 5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les 41 contributions comportent une ou plusieurs observations, parfois accompagnées d'une pièce jointe. Elles ont été numérotées dans l'ordre de de leur dépôt. De leur analyse, il ressort 7 thèmes principaux dans lesquels la contribution est rapportée en tout ou en partie selon le cas.

Thèmes		Nombre d'occurrences
1	Avis global sur la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine - avis favorable sans réserve ou commenté - avis critiques	19 2
2	Règlement écrit, articles - article 11 - article 3 - article 13 - autres	6 1 1 1
3	Règlement graphique, zonage - demande de modification de zonage - demande de renseignement	4 3
4	Demande de modification à la parcelle	13
5	OAP n°3	5
6	Protection, répertoire du patrimoine	4
7	Autres	3
<b>Total des occurrences</b>		<b>55</b>

Les observations sont analysées par thème, soit rassemblées quand elles suscitent la même réponse, soit séparées quand le caractère particulier appelle une réponse individualisée.

Elles sont suivies des réponses des collectivités, c'est-à-dire de la CAPF, en collaboration avec la commune de Samois-sur-Seine, puis de l'appréciation du commissaire enquêteur.

## 5.1 – Thème 1 : Avis global sur la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine

### 5.5.1 – Sous-thème 1.1 : avis favorable sans réserve ou commenté

Observation n° 2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samois sur Terre ont écrit sur le registre papier et déposé un document :

*« Nos observations ont été remises au commissaire enquêteur et ont fait l'objet d'un document transmis à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en tant que Personnes publiques associées. Ce document est entre les mains du commissaire enquêteur. »*

*« Tout d'abord l'association approuve l'ensemble des mesures proposées pour renforcer la protection des espaces naturels, pour mieux encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbanisé, et pour renforcer la protection du patrimoine de Samois qu'il soit architectural, paysager ou naturel. »*

Observation n° 3 de M. IRIS, 33 bis rue des Feuillardes à Samois-sur-Seine sur le registre papier

*« En tant que citoyen habitant Samois et comme beaucoup d'autres Samoisiens, je me réjouis de cette initiative de modification du PLU, pour un développement harmonieux et respectueux de notre village et de ses habitants. Elle est urgente et indispensable, le PLU actuel ayant en effet conduit à une densification anarchique, à des projets scandaleux qui suscitent un sentiment de révolte. »*

Observation n° 4 de M. Axel SCHOPPHOFF, par email

*« Besoin d'évolution du PLU à Samois-sur-Seine.*

*Par la présente, je souhaite faire savoir que je soutiens pleinement et totalement l'évolution du PLU à Samois-sur-Seine. Je remercie la Mairie et les citoyens qui sont à l'initiative de cette démarche.*

*Notre village est un village enclavé entre la Seine et la forêt. C'est un village qui a une histoire et par la manière dont il a été conçu, il n'a pas vocation à grandir comme il a été forcé de le faire ces 10 dernières années. D'une part les espaces naturels ne le permettent pas et d'autre part, la circulation risque de devenir un problème si le présent PLU est maintenu.*

*Les personnes qui sont venues s'installer à Samois-sur-Seine l'ont fait en pleine conscience. Nous étions tous à la recherche de la quiétude et de la nature. Le présent PLU a créé de grands dommages à notre village et à ses habitants. Nous sommes heureux qu'un nouveau PLU soit à l'étude pour être adopté. Il est dans l'esprit de ce que les samoisiens recherchent.*

*J'habite à Samois-sur-Seine depuis 2004. Ceux qui connaissent et aiment Samois-sur-Seine savent que les choses ne peuvent pas continuer en l'état. Il y a un an, j'ai hésité à vendre ma maison et à partir, tant notre village était en train de se dénaturer.*

*Merci de respecter l'avis des samoisiens. »*

Observation n° 5 de M. Jacques BOUSQUET, Président de l'association CASA, par email

*« CASA, association de défense du CADre de vie SAMoisien, regroupe à ce jour 95 habitants de la commune. Elle a milité pour faire évoluer le PLU (Plan Local d'urbanisme) et tient aujourd'hui à apporter tout son soutien à l'ensemble des évolutions objets de l'enquête publique.*

*Pour mémoire, le PLU actuellement en vigueur à Samois, en laissant libre cours à des projets inadaptés dans le contexte de notre commune, a démontré ses limites et laissé défigurer certains quartiers de la commune.*

*CASA s'est donc impliquée dans le groupe de travail constitué par la municipalité pour remanier ce document afin de mieux préserver la qualité de notre cadre de vie.*

*Au final, le projet d'évolutions soumis aujourd'hui à l'enquête nous semble répondre aux enjeux des années à venir*

*- pour défendre une densification raisonnée de notre habitat (en évitant les 2 écueils de l'immobilisme passéiste ou de la transformation en cité-dortoir) ;*

*- pour conserver à Samois le label de "Village de caractère" (sélectionné plus beau village d'Île-de-France en 2021), sans entraver son développement ;*

- en préservant dans les quartiers périphériques des espaces de vie sans vis à vis, grâce à l'adaptation des distances de recul des constructions et des coefficients d'emprise au sol ;
- en imposant de respecter les éléments naturels existants au travers de coefficients d'imperméabilisation, de pleine terre et d'espace végétalisé ;
- en protégeant des îlots de verdure : parcs, fonds de jardin et cœurs d'îlots ;
- en prenant le soin de référencer pour mieux le protéger le patrimoine de la commune (constructions, habitations, arbres ou sites remarquables).

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce courrier et restons à votre disposition pour toute précision ou question complémentaire. »

Observation n°8 de M. Jacques BOUSQUET, par email

« Je vous ai déjà envoyé une contribution en tant que Président de l'association CASA. Si bien évidemment j'adhère totalement aux remarques transmises par l'association, je souhaite vous transmettre aujourd'hui des éléments complémentaires à titre personnel.

En ce qui concerne le contexte qui a amené à travailler sur des modifications de la réglementation, il y a bien entendu la défiguration constatée de plusieurs quartiers qui a révolté les Samoisiens. Cette évolution, conséquence de la mise en vigueur du PLU actuel, a été brutale et spectaculaire. Non seulement elle heurte les habitants de la commune, mais elle pose de cruciaux problèmes à la commune. En effet, au-delà de la destruction du cadre de vie, elle pose le problème de l'inadaptation des infrastructures de la commune à une croissance trop rapide de sa population. Nos réseaux arrivent tous à saturation :

- le réseau de circulation hérité de l'époque médiévale converge vers un centre construit avec des voies particulièrement étroites. Conséquences :

- les voitures ont envahi le centre-ville (autrefois si charmant), la circulation piétonne est très difficile, celle des personnes à mobilité réduite impossible, celle des vélos délicate. Il faudrait pourtant faciliter les mobilités douces, et l'accès des PMR au centre-ville est une obligation réglementaire...

- matin et soir, à l'entrée et sorties des bureaux et de l'école, des problèmes de croisement entravent la circulation automobile.

- le réseau d'assainissement (eaux usées) est proche de la saturation et son extension et/ou l'élargissement des canalisations représenteraient des travaux et un budget considérables.

Le réseau d'alimentation en eau est repris au coup par coup pour s'adapter aux nouvelles constructions. Il atteint ses limites. »

Observation n°6 de Mme Marie GRIVOT avenue de la Libération à Samois, par email

« Je souhaite vous faire part de tout le bien que je pense de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Il me semble que les évolutions de la réglementation envisagées dans ce projet vont permettre d'enfin arrêter la défiguration de notre beau village. Depuis quelques années, nous avons vu se multiplier des constructions sans âme sur des parcelles minuscules. La promiscuité, le bruit, le trafic en forte croissance (2 à 3 voitures / maison) tout cela participe à la dégradation de notre environnement quotidien. Par ailleurs, la prise en compte des éléments naturels (zones de bois ou jardins, coefficient de pleine terre et d'imperméabilisation, protection des arbres) va permettre de préserver ce qui fait le charme de notre commune : une cohabitation harmonieuse et durable des espaces urbains et naturels.

Je vous remercie donc de bien vouloir prendre en compte mon soutien sans réserve au projet d'évolution<sup>2</sup> du PLU de Samois-sur-Seine. »

Observation n°7 de Mme Christine SCHOPPHOFF, par email

« Samoisiennne depuis 17 ans, j'ai été témoin des dernières modifications du PLU qui ont malheureusement dégradé l'environnement samoisien et le caractère de charme du village. C'est pourquoi, je me permets de revenir vers vous pour vous transmettre mon total soutien aux propositions qui font l'objet d'une enquête publique au sein de notre village. En espérant que ce PLU modifié puisse permettre un développement raisonné des constructions. »

Observation n°9 de Mme Nathalie NICLOUX, par email

*« Je tiens par la présente à assurer mon entière solidarité au PLU modifié. Je suis contente de pouvoir m'exprimer enfin car je n'ai jamais eu le sentiment de pouvoir le faire. Je trouve qu'il y a déjà eu assez de nouvelles constructions qui ont défiguré notre village et je pense qu'il devient urgent de maîtriser cette urbanisation. »*

Observation n°10 de M. et Mme DELAHAYE, 3 chemin des Essarts à Samois, sur le registre dématérialisé : *« Je tiens à vous faire part de mon avis plus que favorable à la modification du PLU. L'urbanisation déjà en cours de réalisation, et d'autant plus si celle-ci continue à se développer, enlève tout le caractère naturel, calme si particulier à notre village, sans compter les désagréments environnementaux imposés à tous et chacun. »*

Observation 14 de Mme Elisabeth PRAIZELIN, par email

*« Mon opinion !*

*Je remercie tous ceux qui ont contribué à ce nouveau PLU modifié ; c'était un gros travail d'après ma relecture (rapide quand même) des plus de 100 pages du projet de modification récent. Il tient compte de la spécificité du village, son habitat concentré au centre, épars avec les extensions récentes, les espaces boisés, naturels à protéger afin que l'urbanisme "respire". Et il faut tenir compte des règles de densification car elles ont une finalité écologique en réduisant l'emprise au sol, l'artificialisation et les distances entre les habitations et les commodités. En résumé, il fallait être un peu protectionniste de notre environnement exceptionnel mais pas trop. La population augmente, nos jeunes ont besoin de se loger et il n'est pas bon de rassembler trop de familles dans les tours de nos grands ensembles dépassés. Il faut donc construire un peu dans les villages, mixer les populations...Sinon les choses ne changeront jamais. »*

Observation n° 17 de M. Philippe MONTENAT, Mme Claudie PERRAUD, 38 rue de Courbuisson à Samois, par email

*« Nous partageons les objectifs de ce projet afin de préserver et le cadre de vie et la bonne sociabilité de notre village ainsi que la maîtrise de l'urbanisation. »*

Observation n°20 de Mme Laurence DEVAULT, Samoisienne depuis 15 ans, sur le registre dématérialisé *« La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois semble vouloir limiter la densification de l'habitat dans notre village. C'est une bonne chose car nous constatons les dégâts réalisés par les derniers projets immobiliers et leurs effets néfastes sur les déplacements et le quotidien des habitants. [...] Enfin, il est effrayant de voir que la DDT est défavorable à cette modification en référence à des schémas régionaux qui ne tiennent pas compte du contexte de notre village qui, s'il s'étend, ne va pas nuire aux exploitations agricoles alors que des entrepôts de plusieurs milliers de m<sup>2</sup> se développent au milieu de plaines entièrement agricoles. Merci à ceux qui œuvrent pour protéger et sauvegarder notre village dont la particularité date du Moyen âge et qui est coincé entre Seine et Forêt. »*

Observation n°26 de Mme Delphine REMY, par email

*« J'apporte mon soutien au projet soutenu par l'association CASA concernant le PLU. Je souhaite que Samois soit préservé et reste un village de caractère. »*

Observation n°27 de Mme et M. Françoise et Pierre DONAT, par email

*« Par la présente, nous souhaitons faire savoir que nous soutenons pleinement et totalement l'évolution du PLU à Samois-sur-Seine et que nous remercions la Mairie et les citoyens qui sont à l'initiative de cette démarche. Samoisiens depuis plus de trente-cinq ans, nous sommes heureux de voir enfin une évolution positive du PLU, notre environnement ne faisant que se dégrader au fil des années. »*

Observation n°30 de M. et Mme François et Sophie GAINARD, par email

*« Nous vous écrivons pour apporter tout notre soutien à l'ensemble des évolutions objets de l'enquête publique. Le PLU actuellement en vigueur à Samois démontre chaque jour un peu plus son inadéquation*

en laissant défigurer un peu plus certains quartiers de la commune. Nous pensons que le projet d'évolution soumis aujourd'hui à l'enquête répond aux enjeux des années à venir :

- en conservant des espaces de vie sans vis-à-vis, principalement dans les quartiers périphériques, et pour cela en adaptant les distances de recul des constructions et les coefficients d'emprise au sol ;
- en valorisant la nature et ses éléments et pour cela, en imposant des coefficients d'imperméabilisation, de pleine terre et d'espace végétalisé compatibles avec la préservation des espaces naturels ;
- en protégeant des îlots de verdure, situés dans les parcs, mais surtout dans les fonds de jardin et cœurs d'îlots, qui sont des terrains particulièrement prisés par les promoteurs ;
- en référant le patrimoine de la commune que sont les constructions, habitations, arbres ou sites remarquables afin de mieux les protéger. »

Observation n°31 de M. Yann RAOULT, 9 chemin des Couardes à Samois, sur le registre dématérialisé  
« Je souhaite remercier vivement l'équipe municipale et les parties prenantes pour cette initiative de modifications techniques du PLU à Samois-sur-Seine. En effet, ces modifications sont non seulement nécessaires mais vitales pour rétablir un équilibre entre un développement urbain nécessaire (proposition de protection des locaux commerciaux et artisanaux par exemple) et alléger une densification de construction excessive (proposition de protection « parcs et fonds de jardin » par exemple). Une nouvelle construction et l'imperméabilisation associée d'une surface perturbent le ruissellement et les écoulements dans les premiers mètres des sols. De plus, les réinfiltrations des eaux pluviales sont très localisées (puits de réinfiltration) et représentent parfois de grandes quantités d'eau suivant l'événement pluvieux. Avec un sous-sol samoisien parfois constitué de lentilles d'argiles gonflantes les propositions de protections « Parc et fond de jardins » vont contribuer à maintenir un équilibre pédologique et hydrogéologique des espaces de « pleine terre ». Merci encore pour ce travail.  
Yann Raoult samoisien, hydrogéologue agréé »

Observation n°32 de M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samois, sur le registre papier et dématérialisé

« Nous tenons tout d'abord à féliciter les différents acteurs, dont la Municipalité, pour le travail effectué dans l'optique louable de stopper la dégradation du paysage urbain de notre commune, paysage chamboulé en 6 ans par les trop nombreux permis accordés comme en témoigne le nombre de constructions (99) sur cette période. »

Observation n°33 de M. WASZCZUK et Mme RICARDO, 71 rue des Feuillardes à Samois, par email  
« Propriétaires d'un terrain bâti au 71, Rue de Feuillardes de notre village depuis 2008, nous nous sommes beaucoup inquiétés du nombre de constructions neuves et de leur manque d'"intégration" dans notre paysage de qualité. Nous sommes heureux de constater que des attentions sont apportées sur le Règlement Graphique d'octobre 2021 du PLU 2, dans le sens de la préservation de "nos petits bois" et de la restriction de la densification des prochaines constructions.

Nous comptons d'ailleurs sur ce document provisoire, pour qu'il rappelle les règles de hauteurs de clôtures et proportions de haies végétales sur rue et mitoyennes (utilisation de grilles et non de panneaux pleins) afin de garder un aspect respirable à nos promenades dans les rues de Samois-Sur-Seine. Nous proposons également que le respect de la lumière naturelle bénéfique à chaque habitant soit intégré. Ajouter cette règle à celle des distances entre constructions habitées et vis-à-vis (règle d'architecture sur le droit à l'ensoleillement) ».

Observation n°39 de M. François OUDIOU, 31 rue du Coin Muzard à Samois, sur le registre papier

« Je souscris au constat dressé par la CASA.

Les évolutions proposées vont permettre d'attendre plus sereinement la mise en place du PLUi, à l'horizon 2025. Samois de par sa situation géographique et sa spécificité touristique devra bénéficier de dispositions particulières, voire dérogations. »

### Appréciation du commissaire enquêteur

Sur les 19 observations recueillies, 9 sont en préambule d'une demande ou d'une proposition et 10 se limitent à un témoignage de soutien du projet, laconique ou argumenté, même s'il peut être dit que la population du village doit évoluer. Plusieurs observations soulignent le travail réalisé par les parties prenantes et notamment les associations CASA et Samoisiens sur Terre. Le nombre peut être considéré comme représentatif d'une attente de la population de règles dans l'implantation des nouvelles constructions.

A l'inverse une personne a exprimé son opposition à cette modification (observation 38 considérée ci-après en thème 4) qui contrecarre un projet personnel.

### 5.5.2 – Sous-thème 1.2 : avis critiques

Observation n°20 de Mme Laurence DEVAULT, Samoisiennne depuis 15 ans, sur le registre dématérialisé « *La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samoisiennne semble vouloir limiter la densification de l'habitat dans notre village. C'est une bonne chose car nous constatons les dégâts réalisés par les derniers projets immobiliers et leurs effets néfastes sur les déplacements et le quotidien des habitants. Néanmoins il est regrettable qu'aucun argument ne soit développé pour démontrer que cette densification n'est pas tenable dans notre village : les rues sont trop étroites pour une double circulation, les trottoirs sont majoritairement absents car les rues sont trop étroites, la structure du sol n'est pas appropriée pour de la densification (et c'est bien dit à chaque paragraphe), entre autres exemples.*

*Il est aussi dommage que cette modification, tout en voulant diminuer la densification, propose en pièce jointe un nouveau projet de construction dans le centre du village où la circulation des voitures et des piétons est déjà extrêmement compliquée. »*

#### Réponse des collectivités :

*Le nouveau « projet de construction » est en réalité l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation n°3 dont l'objectif est justement de limiter la densification de ces terrains de superficies importante en cœur d'ilot et offrant un fort potentiel de constructibilité.*

*Pour le reste, l'établissement d'un plan global de circulation/stationnement est en cours de réflexion avec un bureau d'études spécialisé.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

L'OAP n° 3 sera évoqué dans le thème n°5. Ajoutons que cette observation vient en complément à celle rapportée plus haut qui témoigne du soutien à ce projet de modification.

Observation n°32 de M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samoisiennne, sur le document déposé sur le registre papier et sur le registre dématérialisé

#### **« Remarques concernant la Proposition de protection Parcs et fonds de Jardins.**

*La notion de préservation des parcs et fonds de jardins est une bonne idée pour préserver la caractéristique naturelle de notre environnement à condition de ne pas créer d'iniquité trop importante entre tous.*

*- Pourquoi certaines habitations sont concernées par cette notion de parcs et fonds de jardin et pas d'autres ?*

*- Qui a défini ces zones ?*

*- Comment est défini le volume considéré désormais comme « parcs et fonds jardin » pour tel ou tel propriétaire ?*

*Les délimitations sur le Règlement graphique - Atlas communal - A3- Octobre 2021 semblent tracées à main levée et en tout cas sans logique apparente.*

*- Dans notre cas (Zone Uca parcelles 101, 102, 105, 106), un relevé approximatif donne une surface de plus de 600 m<sup>2</sup> désormais considérée comme inconstructible mais également impropre à l'implantation potentielle d'une piscine ou d'un abri voiture de plus de 20 m<sup>2</sup>.*

Trois options semblent devoir être réfléchies pour éviter de faire porter l'amélioration de l'aspect de notre village sur les seuls propriétaires de terrains boisés ou préservés en annihilant autoritairement les projets de vie qu'ils avaient peut-être prévus de réaliser :

- Soit réduire les surfaces considérées par le classement en Protection Parcs et Fonds de Jardins, en les laissant bien en fond de jardin si l'idée est d'empêcher les constructions en lot arrière : inutile de bloquer 40% du terrain pour atteindre cet objectif.

- Soit au moins ne pas bloquer arbitrairement la surface des piscines, bassins ou dépendances à vocation de loisirs à une valeur de 20 m<sup>2</sup> mais à une valeur proportionnelle à la surface subitement passée inconstructible par son classement en « parcs et fonds de jardin » : 20 m<sup>2</sup> sur une surface de 100 m<sup>2</sup> bloquée n'a rien à voir avec 20 m<sup>2</sup> sur 600 m<sup>2</sup> bloquée.

Une valeur de 20 % de la surface semble ainsi parfaitement raisonnable, laissant 80 % de la surface considérée en pleine terre végétale.

- Soit demander au coup par coup à chaque propriétaire concerné le volume qu'il estime devoir et pouvoir allouer au concept « Parcs et fonds de jardins ».

Ces réflexions sont parfaitement compatibles avec l'Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Nombre de samoisiens ont toujours joué le jeu, en respectant toutes les normes, en gardant toutes une partie de forêt en fond de jardin, en gardant les arbres remarquables, en mettant des haies vives : il serait donc judicieux que la notion de « parcs et fonds de jardin » soit juste repensée et adaptée pour ne pas léser ou modifier abusivement les projets de vie des seuls propriétaires de terrains boisés ou préservés, ceci caractérisant un traitement que certains jugeront abusifs et potentiellement inégalitaire entre les habitants de Samois-sur-Seine, en tout cas ressenti comme injustement punitif.

Pour conclure, en discutant récemment avec des Samoisiens nous nous sommes rendu compte que personne n'avait saisi l'ampleur des contraintes générées par le classement de parties de terrains de particuliers en Protection Parcs et Fonds de Jardins : seules les personnes qui se sont penchées sur la modification du PLU l'ont compris et en lisant les commentaires sur ce point précis dans la liste des observations on se rend aisément compte que cela ne fait absolument pas l'unanimité parmi les samoisiens concernés personnellement car trop brutal. »

### Réponse des collectivités :

Pour rappel, la protection "Parcs et fonds de jardin" existe déjà dans le PLU en vigueur avant modification :

Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, remise, pool house, ...) dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la zone concernée.

Seules les piscines et bassins, les systèmes d'assainissement individuels ou semi-collectifs et les dépendances à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, remise, pool house, ...) y sont autorisés. L'objectif de cette règle est bien de ne pas permettre de nouvelles constructions dans ces secteurs protégés. Pour rappel l'emprise au sol autorisée en zone UCa est de 25% pour les habitations ; en zone UCb elle est de 15%. Permettre une emprise au sol de 20% des constructions, qu'elles soient annexes ou non, au sein de la partie couverte par la protection revient à permettre une constructibilité quasiment équivalente, voire supérieure, en zone UCb.

D'une part, ceci est contradictoire avec l'objectif de la protection existante dans le PLU en vigueur, qui ne peut, par ailleurs, pas être levée dans le cadre d'une procédure de modification. D'autre part, ceci n'est pas cohérent avec les objectifs de la présente modification, qui sont bien de compléter les dispositions liées à la protection des espaces paysagers afin de mieux encadrer le développement des constructions au sein des zones urbanisées.

Outre l'identification de nouveaux secteurs à protéger, le présent projet de modification prévoyait de renforcer la règle existante en limitant l'emprise des bassins et piscines à 20 m<sup>2</sup> afin de préserver les espaces de pleine terre dans ces zones. Cette exigence supplémentaire sera néanmoins supprimée afin de revenir à la règle actuellement appliquée dans le PLU en vigueur.

Le motif de la délimitation de ces zones ne s'appuie pas sur la qualité écologique ou paysagère propre aux essences existantes, mais sur la nécessité de limiter les constructions en second rang, susceptibles de provoquer des problèmes de voisinages, mais aussi de maintenir des espaces de pleine-terre plantés dans le tissu bâti, qui permettent également de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Comme exposé dans la notice de présentation de la présente modification, les nouveaux espaces paysagers à protéger ont été identifiés (notamment par vue aérienne) en tenant compte :

- de leur situation en cœur d'îlot afin de préserver les espaces verts existants autour desquels l'habitat a été organisé, dans ces endroits de nouvelles constructions permettraient des vis-à-vis domageables et fractionneraient ces espaces naturels,
- de leur situation en frange des boisements, afin de conserver la transition entre l'espace bâti et la lisière du boisement,
- de leur absence de desserte ou d'une desserte difficile qui engendreraient des problèmes de circulation ou de stationnement

Par ailleurs, ont été inclus quelques terrains en bordure de rue mais identifiés comme boisements au MOS (Mode d'Occupation des Sols) ou en bordure de chemins dont la capacité de desserte est saturée.

Certaines délimitations ont été ajustées durant la concertation, afin, notamment, de tenir compte des autorisations délivrées durant le temps des études préalables au présent projet de modification.

D'une manière générale, la mairie est favorable aux demandes d'ajustement de délimitations exprimées dans le cadre de la présente enquête publique, dans la mesure où celles-ci répondent aux stricts besoins d'évolution des habitations existantes (extension ou annexes), tenant compte des caractéristiques des unités foncières et qu'elles ne remettent pas en cause les objectifs d'origine de la modification.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse rappelle les normes qui ont présidé à l'identification des nouveaux espaces paysagers à protéger, en liaison avec les objectifs de la modification n°2. Dans le détail, certaines limites peuvent être déplacées suivant les demandes et propositions dès lors qu'elles ne vont pas à l'encontre de ces objectifs, ce qui est bien l'une des raisons de l'enquête publique. Aussi, la valeur de 20 % de l'emprise proposée dans l'observation ne peut effectivement être retenue.

Cependant, la prise en compte de cette observation aboutit à ne pas appliquer la règle des 20 m<sup>2</sup> des piscines et bassins ; une mesure que j'approuve puisqu'elle apparaît trop limitative pour ce type de projet qui ne remet pas en cause les objectifs de la modification.

## **5.2 – Thème 2 : Règlement écrit, articles**

### **5.2.1 – Sous-thème 21 : article 11**

Observation n°1 de Mme Agnès MEGIS, 2bis rue de la Brunette à Samois-sur-Seine, sur le registre papier « Référence à l'article 11 concernant l'intégration paysagère des petits éléments (PAC, récupérateurs eaux pluviales...) ajouter : « Insonorisation ».

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samois-sur-Terre, sur le registre papier

« Nous souhaitons ajouter un point :

A une époque où les pompes à chaleur et les piscines se développent de plus en plus, il serait souhaitable que le règlement comporte un article sur l'isolation des moteurs : " Les moteurs de climatisation, les

*pompes à chaleur et les pompes des piscines doivent impérativement faire l'objet d'une protection phonique.» »*

Observation n°3 de M. Pascal IRIS, 33 bis rue des Feuillardes à Samois-sur-Seine, sur le registre papier  
*« Les nouvelles orientations envisagées me paraissent très bien, mais je souhaiterais qu'on tienne compte d'un point qui n'a, sauf erreur de ma part, pas été traité et qui me paraît important : il s'agit des pollutions sonores liées aux pompes à chaleur qui vont se multiplier sous l'effet de la réglementation. Il s'agit de troubles potentiels de voisinage qui pourront s'avérer particulièrement sensibles dans un village comme le nôtre. Aussi je demande qu'on intègre dans le texte le paragraphe suivant, tiré d'un PLU existant : « **les moteurs de climatisation, les organes techniques extérieurs de pompe à chaleur et les moteurs de piscine devront être intégrés aux bâtis ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.** »*

*Merci de prendre en compte cette demande car si le problème ne se pose pas encore massivement il a toutes les chances de l'être à l'avenir compte tenu de la réglementation en vigueur qui impose le chauffage électrique dans les logements neufs et privilégie en particulier les pompes à chaleur. La tendance à la multiplication des piscines renforce aussi cette demande.*

*Le bruit est bien une pollution majeure et donc une atteinte à l'environnement et au cadre de vie des citoyens. »*

Observation n°8 de M. Jacques BOUSQUET, 9 rue de la Libération à Samois-sur-Seine, par email  
*« Je souhaiterais revenir sur un point qui a échappé à notre vigilance lors du groupe de travail ? propos des pompes à chaleur. Si l'aménagement visuel est bien pris en compte, rien n'est prévu pour limiter les nuisances sonores induits par ce type de machines. Je me permets donc de vous transmettre une proposition de modification de modification repris du PLU d'une autre commune et qui permet de prévenir les problèmes de nuisances sonores pour le voisinage : " Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique." »*

Observation n°30 de M. et Mme François et Sophie GAINARD, par email  
*« Il nous semblerait également intéressant d'ajouter une obligation d'isolation phonique des moteurs de climatisation, pompes à chaleur et piscines afin de limiter au plus la pollution sonore de ces équipements. »*

Observation n°37 de Mme Kathrin PARMENTIER, 4 avenue du Général Leclerc à Samois, sur le registre papier

*« Je me joins par ailleurs aux demandes des différents Samoisiens proposant de limiter en décibels les nuisances sonores des pompes à chaleur. »*

#### Réponse des collectivités :

*La commune est favorable à l'ajout dans le règlement écrit de la mention suivante :*

*« les moteurs de climatisation, les organes techniques extérieurs de pompe à chaleur et les moteurs de piscine devront être intégrés aux bâtis ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique. »*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends note et approuve cet ajout au règlement, en réponse à une préoccupation réitérée des Samoisiens.

### **5.2.2 – Sous-thème 2.2 : article 3**

Observation 16 de Mme Françoise BICHON-LHERMITTE, 7 rue des Turlures à Samois, sur le registre papier et doublé sur le registre dématérialisé

« Mon propos concerne l'article 3 du règlement modifié qui stipule :

*Pour être constructible ou aménageable, une unité foncière doit avoir un accès direct sur une voie publique qui ne pourra être inférieure à 4 mètres. Ou privée.*

*Les terrains desservis par servitude sur fonds voisins dite servitude de passage (fonds n'appartenant pas au même propriétaire ou à la même indivision) ne sont pas constructibles. Cette interdiction ne concerne pas les parties communes des copropriétés.*

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas elles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.*

*Je m'intéresse particulièrement à la zone UC où j'habite mais l'article est identique dans toutes les zones. Je possède les parcelles 121, 122, 123 et 893 (plan cadastral joint ci-après). J'accède à ma propriété par un chemin qui dessert aussi la parcelle 113. Le propriétaire de cette parcelle et moi-même sommes propriétaires de la parcelle 106 qui est notre chemin d'accès.*

*Ce chemin est parfaitement utilisable par tout véhicule **mais il n'est pas public**. Sa sortie sur la voie publique (rue des Turlures) fait 6 m de large. Il ne s'agit pas d'une servitude de passage sur un fond voisin, ni d'une partie commune d'une copropriété horizontale. Juste une voie privée dont la propriété est partagée entre deux voisins depuis plus de 100 ans. Je ne vois pas en quoi le fait d'interdire la constructibilité d'un terrain parce qu'on y accède par une voie privée et conforme mais partagée représenterait un intérêt pour justifier cette évolution du PLU.*

*En conséquence je souhaite que l'article soit réécrit afin de permettre une éventuelle extension des constructions déjà existantes sur mes parcelles. »*



### **Réponse des collectivités :**

*L'objectif de cette modification était de ne plus permettre la réalisation de nouveaux accès en impasse ou desservant des constructions de second rang. Cependant, il ne s'agit pas d'empêcher l'urbanisation des terrains dont la desserte est actuellement possible. La commune est donc favorable à la modification de l'article 3 de la manière suivante : « Pour être constructible ou aménageable, une unité foncière doit avoir un accès direct sur une voie publique, ou privée existante au moment de l'approbation de la modification n°2 du PLU, qui ne pourra être inférieure à 4 mètres. »*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Cette version lèvera l'ambiguïté qui pouvait subsister dans la formulation initiale

### 5.2.3 – Sous-thème 2.3 : article 13

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samoï-sur-Terre, sur le registre papier  
 « Demande concernant la Section : Ux-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATION 2<sup>ème</sup> partie  
 Voir l'extrait du règlement UA-13 p.18, UB-13 p. 33, UC-13 p.47, UE-13 p.55 ci-dessous

*Les arbres identifiés au titre de l'article L.151-19, figurant au document graphique, 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 10 mètres autour du spécimen*

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

*En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grand développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté. {Voir annexe VIII. Les plantations : les essences locales}*

~~*En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres de hautes tiges et d'essences identiques devra être replanté.*~~

*Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).*

*En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.*

Nous souhaitons revenir sur la phrase du 2<sup>e</sup> paragraphe cité : « En cas d'abattage nécessaire pour la suffirait pour cela de planter un nouvel arbre à grand développement ! Nous exprimons notre totale opposition avec cette possibilité. Il faut au contraire **interdire l'abattage de tout arbre protégé et concevoir tout projet en prenant en compte la présence des arbres protégés.**

Cela est exprimé pour les alignements d'arbres. Voir le dernier paragraphe sur les alignements d'arbres cité plus haut, où il est exprimé que les projets doivent être réalisés sans abattage d'arbres protégés. »

#### Réponse des collectivités :

*Cette mention ne concerne pas les arbres protégés au règlement graphique qui ne peuvent être abattus que pour des motifs de sécurité et d'état sanitaire. Le paragraphe sera déplacé et la règle clarifiée afin d'éviter toute ambiguïté.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Sur le fond la règle protège les arbres remarquables et une reprise dans la forme la rendra plus claire.

### 5.2.4 – Sous-thème 2.4 : autres

Observation n°13 de M. Jacques BOUSQUET, Président de CASA, par email

« Les semaines passées l'agriculteur qui exploite les champs situés le long du chemin de la Grange Rebut et de la route du Petit Barbeau (paysage remarquable de Samoï) a procédé à des abattages et dessouchages d'arbres, allant jusqu'à supprimer totalement un îlot boisé au centre de son champ. Il apparaît que ces opérations sont réalisées sans avoir au préalable fait l'objet d'une quelconque déclaration auprès de la Mairie. Sauf erreur de notre part, il n'existe aucune obligation dans ce sens dans le PLU. Il nous semble qu'il serait judicieux de l'intégrer dans les évolutions, afin de pouvoir vérifier au préalable de tous travaux s'ils portent atteinte de manière irrémédiable à des arbres ou paysages remarquables ou à des Zones classées, type Habitat 2000, ZICO (conservation des oiseaux), réserve de biosphère ou EBC (espace boisé classé). »

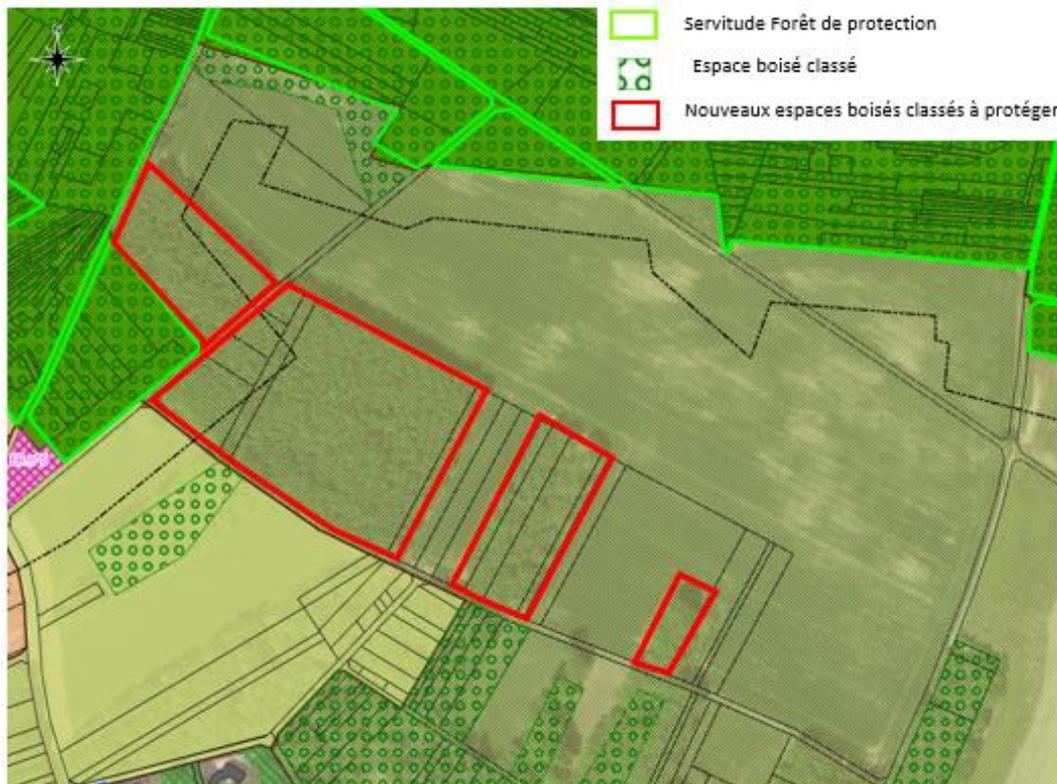
#### Réponse des collectivités :

*Dans le site classé et dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres de hautes tiges sont soumis à déclaration préalable et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Dans les boisements couverts par les servitudes relatives aux forêts dites de protection, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit. Aucun défrichement n'y est autorisé, sauf autorisation spéciale de l'autorité administrative.*

*Par ailleurs, les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. La référence à l'article relatif aux espaces boisés classés sera d'ailleurs actualisée dans le règlement écrit. Ce classement interdit tout défrichement en dehors des cas particuliers mentionnés à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.*

*Ainsi, afin d'éviter tout nouveau défrichement dans la zone ANC, les lanières et emprises boisées actuellement non protégées, au titre du site classé, de la forêt de protection ou des espaces boisés classés, seront protégés en tant qu'EBC dans le cadre de la présente modification (cf schéma infra)*



### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Dans sa réponse, le Maître d'ouvrage rappelle que la commune de Samois comprend un ensemble de zones protégées, définies à l'échelle supracommunale, telle la servitude « Forêt de protection » qui s'impose au PLU, et à l'échelle communale avec le classement des arbres remarquables et les espaces de bois classés. A ce titre, la modification n°2 propose une protection de 0,2 ha dans la continuité de l'EBC existant entre l'espace agricole au nord et le chemin des Feuillardes.

Chacun est tenu de savoir s'il est concerné par ces périmètres de protection ; une vérification par une déclaration préalable telle qu'elle est suggérée dans l'observation n'est peut-être pas inutile, mais il semble difficile d'édicter une règle pour vérifier que les règles en vigueur sont appliquées.

## **5.3 – Thème 3 – Règlement graphique, zonage**

### **5.3.3 – Sous-thème 3.1 : Demande de modification de zonage**

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samois-sur-Terre, sur le registre papier  
**« Augmenter la protection de la zone des contre-fossés le long de la Seine située en aval de l'ancienne écluse.**

Les contre-fossés sont alimentés en eau de la Seine par capillarité. Ce sont des zones humides dont les écosystèmes sont fragiles mais très riches en biodiversité. Elles jouent aussi le rôle de vase d'expansion des eaux en cas de crue. Ils sont à protéger.

Samois sur Terre, par un courrier à l'attention du maire de Samois daté du 28 décembre 2020, faisait l'état des lieux de cette zone. Globalement en termes d'environnement, les constats étaient alarmants. Un groupe de travail pour restaurer cette zone devait être mis en place par la mairie. A ce jour, nous ignorons s'il a vu le jour.

**Samois sur Terre demande que la protection de cette zone soit renforcée et qu'elle soit classée Nzh, c'est-à-dire avoir la même protection que la zone dite du "gouffre". »**

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samois-sur-Terre, sur le registre papier  
**« Augmenter la protection du Bois de Grillés.**

Le Bois des Grillés se trouve sur les parcelles 125, 126, 128, 129 et 145 à 149, 310 à 314. Il est à l'emplacement d'un ancien bras de la Seine. La nature ordinaire ainsi que les espèces indigènes s'y sont développées. C'est aujourd'hui une zone boisée riche en biodiversité.

Ce Bois, en zone UCb se trouve au cœur d'une trame verte. Il est protégé par le statut de "parcs et fonds de jardin" qui interdit les constructions de bâtiments, mais qui autorise diverses activités en particulier la construction de piscines et d'abris de jardin.

A l'heure où la biodiversité est gravement mise en danger, cette protection nous semble insuffisante. Rappelons-nous que dans un passé très récent, plusieurs zones naturelles ont été sacrifiées au bénéfice du développement du village :

- ✓ La zone "pôle santé" et du nouvel immeuble dont le terrain a été artificialisé aux trois quarts voire plus ;
- ✓ Le verger des Bas-Sablons remplacé par un lotissement ;
- ✓ La zone du "pôle enfance" où la quasi-totalité du terrain a été artificialisé.

**Afin de conserver le caractère de ce biotope, Samois sur Terre demande de classer le Bois des Grillés en zone Naturelle N. »**

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samois-sur-Terre, sur le registre papier  
**Zone Ne**

« Nous ne comprenons pas son maintien dans le parc du château de Bellefontaine, alors que la décision a été annoncée de construire l'aire d'accueil des gens du voyage dans la zone du camping du petit Barbeau. »

Observation n°15 de Mme MAUCLERC, 99 rue de Courbuisson à Samois, sur le registre papier.

« Les parcelles « sous les Rousseaux » ZB 151 de 30a 75ca et « les Couardes » ZD 154 de 33a 35ca ont toujours été cultivées et sont actuellement louées à M. HUMBERT agriculteur qui les exploite. Elles doivent donc être en zone ZA (= zone agricole) et non en zone espace bois classé. »

### **Réponse des collectivités :**

Les questions relatives à la protection de la zone des contre-fossés et du Bois de Grillés, ainsi qu'à la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, bien que légitimes, ne pourront être résolues dans le cadre de cette procédure de modification. Ces points nécessitent une réflexion plus approfondie qu'il s'agira de mener dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Enfin, la réduction d'un EBC, qui semble dans le cas de l'observation n°15, être le fruit d'une erreur d'appréciation, relève de la procédure de révision et ne peut être mise en œuvre légalement dans le cadre de la présente procédure de modification dont le champ est strictement encadré par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme. Là encore, ce point pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Tout d'abord je salue le travail de l'association Samoisi sur Terre qui vise à renforcer la protection naturelle, paysagère et architecturale de la commune et qui est entendu par les collectivités comme Personne publique associée. Concernant les questions de modification de zonage, la réponse les qualifie de légitimes. Je constate notamment que la demande concernant les contre-fossés en Nzh est pertinente : l'eau libre de la Seine est reliée à la nappe des alluvions de part et d'autre de son lit qui constitue une zone tampon lors de montée des eaux ; de plus ils correspondent à des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 2 et 3. Mais la réponse est aussi appropriée dans la mesure où un travail sur le terrain est à mener en amont, susceptible d'être pris en compte dans le PLUi en phase d'élaboration.

### **5.3.2 – Sous-thème 3.2 : Demande de renseignement**

Observation n°18 de Mme Mathilde LAPCZYNSKI, 10 rue des Turlures à Samoisi (parcelle AN140), et Mme Catherine DELBOVEN, (parcelles AN236/237/1025), sur le registre dématérialisé

*« Nos interrogations concernent le secteur situé dans le prolongement du chemin des Turlures, derrière le poney-club les tennis et l'OAP n°1.*

*- La zone classée N et espaces boisés classés constituée sur ce secteur fait-elle l'objet de modifications de périmètre ou de classement dans le cadre de cette modification n°2 du PLU ? Dans l'affirmative, merci d'explicitier le périmètre de ces changements et leurs motivations.*

*- La zone UE constituée sur le même secteur, présente au document graphique mais non répertoriée dans les pièces écrites à disposition lors du rendez-vous fait-elle l'objet de modifications de périmètre ou de classement ? Dans l'affirmative, merci d'explicitier le périmètre de ces changements et leurs motivations. Au-delà, est-il possible de préciser la motivation du classement de cette zone en UE même si celle-ci était préexistante à la modification ?*

*- Nous avons évoqué l'existence d'un emplacement réservé n°1 sur ce secteur, merci d'explicitier la finalité de ce classement et l'éventuel projet à court ou moyen terme qui a présidé à l'identification de cet espace comme tel. »*

### **Réponse des collectivités :**

*La zone naturelle et l'espace boisé classé mentionnés n'ont fait l'objet d'aucune modification.*

*La zone UE mentionnée n'a fait l'objet d'aucune modification.*

*L'emplacement réservé n°1 existe dans le PLU en vigueur et n'a fait l'objet d'aucune modification.*

*Les motifs de la délimitation de la zone UE sont exposés en page 135 du rapport de présentation : "L'objectif de la réglementation applicable à la zone UE permet le développement des infrastructures et équipements publics de la commune. Cette zone est dévolue exclusivement aux besoins de la commune."*

*Les motifs de l'instauration de l'emplacement réservé n°1 sont exposés en page 131 du rapport de présentation : il est dédié à l'aménagement d'un parking, en prévision des besoins induits dans le cadre du développement communal.*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse n'appelle pas d'autres commentaires

## 5.4 – Thème 4 : Demande de modification à la parcelle

Les réponses des collectivités sont précédées en général de la conclusion à l'observation n°32 du sous-thème 12 supra, qui constitue la base de réflexion pour chaque cas :

*« D'une manière générale, la mairie est favorable aux demandes d'ajustement de délimitations exprimées dans le cadre de la présente enquête publique, dans la mesure où celles-ci répondent aux stricts besoins d'évolution des habitations existantes (extension ou annexes), tenant compte des caractéristiques des unités foncières et qu'elles ne remettent pas en cause les objectifs d'origine de la modification. »*

Observation n°12 de Mme Claire TRANCHANT et M. Mathias GAULT par email

*Nous vous écrivons dans le cadre de l'Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine, suite au mail de M. Dillon ci-dessous. Nous avons consulté les plans à date, la modification demandée a bien été prise en compte, et nous tenons à vous en remercier. Avons-nous d'autres démarches à effectuer ? Nous restons disponibles si besoin.*



### Réponse des collectivités :

*Votre observation formulée dans le cadre de la concertation a bien été prise en compte. Elle n'appelle aucune autre démarche de votre part.*

Observation n°17 de M. Philippe MONTENAT, Mme Claudie PERRAUD, 38 rue de Courbuisson à Samois, par email

*« Plus de la moitié de notre terrain est inscrit en projet dans la protection des espaces paysagers au titre de la protection "parcs et fonds de jardin". Soit 900 à 1000 mètres carrés. Ce dimensionnement par ces proportions inhabituelles dans ce secteur de Samois nous paraît excessif et préjudiciable. Cette proposition préjudiciable par ce dimensionnement excessif nous empêcherait toute évolution du bâti sur notre propriété. Elle aurait un caractère unique et discriminatoire et attentatoire au droit à bâtir ou aménager sur ce secteur alors que les autres propriétés sont épargnées. Il n'y a pas de fondement à ce dimensionnement comme il n'y a pas eu de rencontre discussion avec les auteurs de la proposition.*

*Nous contestons donc ce dimensionnement et proposons que la limitation soit ramenée dans le prolongement des murs de fonds de jardin des 34 et 32 rue de Courbuisson soit une mesure portant sur une bande de 10 mètres de largeur en fonds de jardin. Il y a une cohérence au vue de la continuité des murs du voisinage. Nous vous invitons ainsi que la commission et les élus à venir examiner notre proposition.*

*En complément de notre observation N13 du registre (cf ci-dessus) nous vous précisons que les 2 parcelles composant notre propriété sont les 142 et 143.*

*Notre proposition est de délimiter à 8 ou 10 mètres de largeur la zone de protection "Fonds de jardin". Elle ne vise pas à lotir et/ou redécouper et bâtir densément comme cela a été fait dans le voisinage. Mais elle permettrait dans l'avenir et potentiellement - et pour de futurs propriétaires - un positionnement facilité de soit un agrandissement soit d'une piscine ou abri de plus de 20 mètres carrés.*

*Cela permettra aussi de garder plus de distance avec notre voisinage en particulier les parcelles 144 et 483 et 139 (soit les 34,36 et 40 rue de Courbuisson). Je vous précise que nous n'avons pas de projet.*

*Notre proposition porte donc sur une délimitation dans le prolongement des murs de fond de jardins des parcelles 483, 480 et 479...*

Il y a d'ailleurs une cohérence et une continuité avec le bâti puisque le mur mitoyen au 483 a une hauteur de 2.50 mètres, puis abaissée à 1,5 m à partir de la limite proposée (mitoyen des 493 et 494 ).

Ce point de décrochement marquerait la limite de la zone CF photo en PJ.

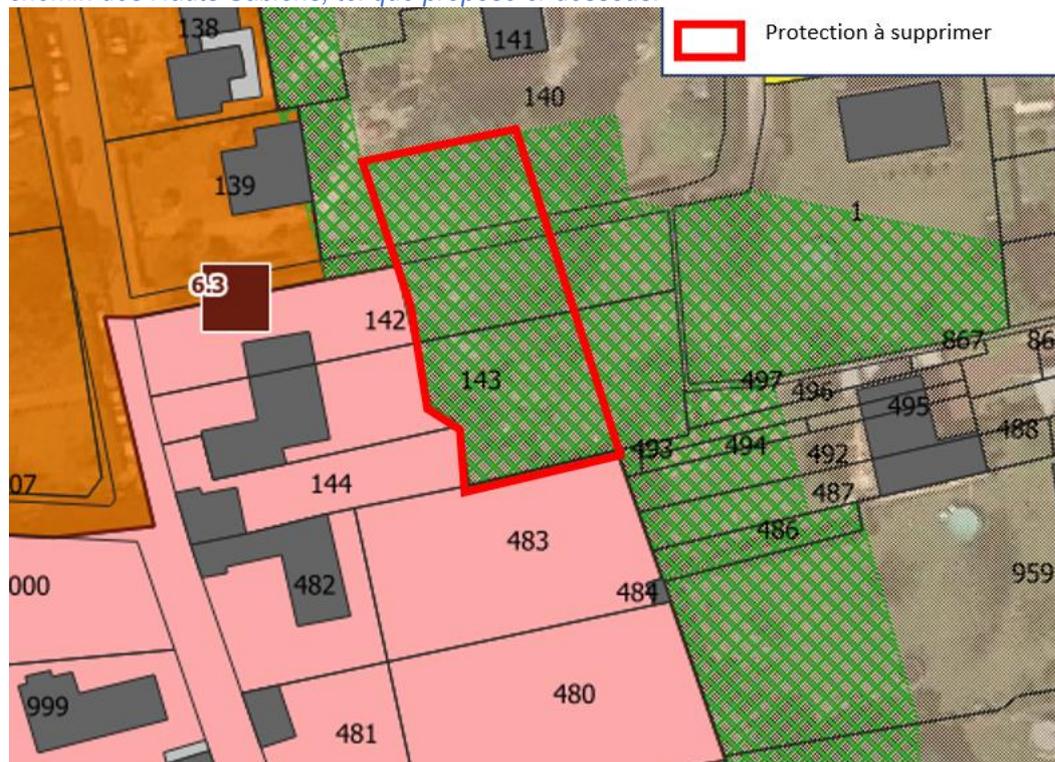
Nous renouvelons notre invitation à vous-même et aux adjoints et membres de la commission à examiner sur place notre proposition. »



### Réponse des collectivités :

Cf réponse apportée à l'observation n°32 (sous thème n°12).

La commune est favorable à l'ajustement demandé, tenant compte de la possibilité de desserte par le chemin des Hauts Sablons, tel que proposé ci-dessous.



### Appréciation du commissaire enquêteur

Je me suis rendu sur place à l'invitation du propriétaire pour constater que le mur longeant le chemin des Hauts Sablons, classé dans le répertoire du patrimoine, ne permettait pas un accès latéral à la parcelle et la demande ne remet pas en cause les objectifs d'origine de la modification.

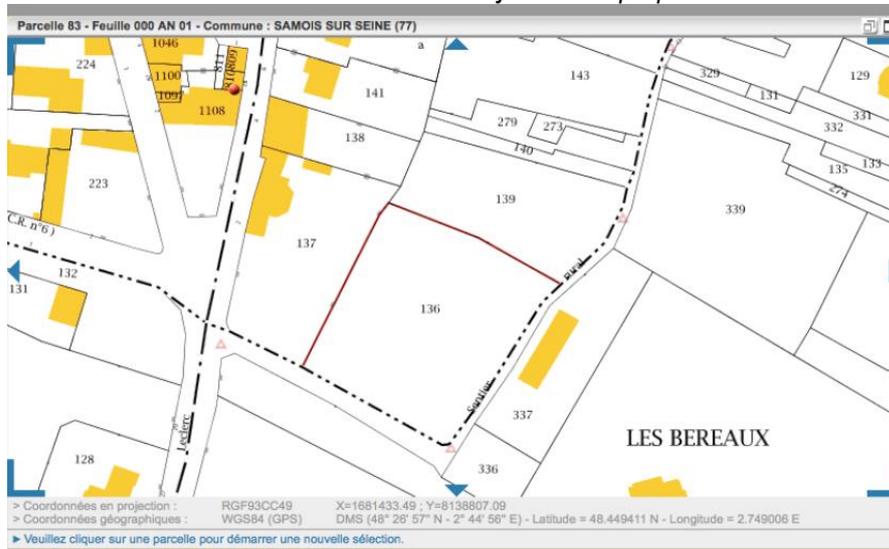
Observation n°19 de M. Mme Georges et Sylvie PENALVER, 2 rue Fouquet à Samois, sur le registre dématérialisé et par envoi recommandé électronique (ERE)

« Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, nous souhaitons vivement que soient prises en compte les remarques suivantes, et notre proposition concernant la parcelle AR136. Cette parcelle AR136 a une surface d'environ 2.300 m<sup>2</sup>, dont une partie est déjà classée en zone protégée, réduisant ainsi la surface constructible à 2 000 m<sup>2</sup> environ. La modification numéro 2 du PLU prévoit un agrandissement significatif de cette zone protégée, réduisant la surface constructible à moins de 1500 m<sup>2</sup>, en forme de

"L". Notre projet, sur cette parcelle, reste de construire une grande maison de "plein pied", au centre du terrain afin de profiter d'une "accessibilité" maximum à l'intérieur comme à l'extérieur.

Nous aurions bien sur souhaité conserver la situation actuelle, néanmoins, conscients du besoin de protéger l'environnement, nous proposons une augmentation de la zone protégée à 600m<sup>2</sup> (limite de ce qui nous semble "non confiscatoire").

Cette zone prendrait alors la forme d'un rectangle le long du sentier des BÉREAUX et préserverait ainsi les arbres de hautes tiges existants le long de ce sentier. La surface constructible resterait un rectangle ramené à 1700m<sup>2</sup> environ. Merci de trouver ci joint cette proposition. »



### Réponse des collectivités :

Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12).

La commune est favorable à l'ajustement demandé, tenant compte de la compensation proposée qui permet de préserver des sujets de hautes tiges existants. La délimitation de la protection existante dans le PLU en vigueur ne peut néanmoins être ajustée dans le cadre d'une procédure de modification.

### Appréciation du commissaire enquêteur

C'est la procédure de modification qui ne permet pas de répondre favorablement dans l'immédiat. La demande sera à réitérer dans le cadre d'une révision ou de l'élaboration du PLU.

Observation n°22 de M.et Mme ANTON, 24 rue du Puits Bardin à Samois, par courrier

« Demande de reclassement de parcelles.

Nous habitons rue du Puits Bardin et notre terrain est constitué des parcelles 124, 125, 126 et 127.

Notre maison est construite sur la parcelle 124 et, à ce jour, seule cette parcelle, et la parcelle 125 (en partie) sont constructibles.

Ce « découpage » avait peut-être un sens à l'époque du vieux verger de la rue des Bas-Sablons. Mais, depuis, le verger est construit dans sa totalité, et la limite de construction (parcelles 619, 620, 620, 621 et 622) va bien au-delà de la limite de construction imposée sur notre terrain.

Nous demandons donc que, dans le futur PLU, la totalité de notre terrain (à savoir les parcelles 124 à 127) soit « alignée » sur la limite de construction du lotissement de neuf maisons situé entre le chemin du Puits Bardin, la rue du Bas-Sablons et la rue des Feuillardes, afin que toutes nos parcelles deviennent constructibles.

Ce ne serait que justice et nous voyons mal ce qui peut justifier à l'heure actuelle cette limite sur notre terrain ! Nous vous remercions pour l'attention portée à cette requête. »

### Réponse des collectivités :

La suppression d'un EBC n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Les parcelles 126 et 127 sont en espace bois classé (EBC) et la modification en cours est une procédure qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet, entre autres, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. La demande ne peut donc pas être recevable.

Observation n°28 de Mme et M. Delphine et Maxime GRIMPREL, 2 av. Général Leclerc à Samois, par email

« Nous avons acquis il y a un an une propriété située 2 avenue du Général Leclerc à Samois et constituée des parcelles AR384, AR4 et AR382 (cf extrait cadastral ci-joint). Notre projet est de résider définitivement à Samois et d'y accueillir nos enfants et petits-enfants. Nous comprenons parfaitement les enjeux et objectifs de cette révision du P.L.U. afin de poursuivre le développement harmonieux du village et la protection des espaces paysagers et de mieux contrôler les aménagements. Si notre choix s'est porté sur Samois pour l'acquisition de cette propriété c'est bien sûr pour la beauté du village et son environnement mais aussi parce que nous avons la possibilité de bâtir sur une partie de la parcelle AR384 qui est actuellement en zone UCb dans sa partie haute et déjà classée « Parcs et fonds de Jardin » dans sa partie Basse (cf Zonage 2018 ci-après). Notre intention reste limitée à l'accueil de notre famille et nous envisageons de bâtir une maison pour nos enfants. Or dans le projet de révision du P.L.U., c'est la totalité de la parcelle 384 qui devient « Parcs et fonds de jardin » (cf Extrait document provisoire Oct 2021 ci-après). Nous trouvons cette proposition excessive et nous souhaitons vous soumettre une contre-proposition qui permettrait d'empêcher tout aménagement de type lotissement tout en nous laissant la possibilité de nous agrandir (cf Graphique Contre-proposition ci-après) Il s'agit de conserver une bande rectangulaire classée UCb au-dessus et à l'Est de la maison actuelle et dans le prolongement de ce qui est proposé pour nos voisins situés à l'Est de cette parcelle. Nous espérons que cette contre-proposition sera examinée avec considération et nous restons à votre disposition pour en discuter si nécessaire.

Extrait Cadastral Parcelles AR384 Extrait P.L.U. 2018 Extrait document provisoire Oct 2021 ? Atlas communal Contre-proposition Parcelle AR384 »

1- Extrait Cadastral Parcelles AR384



2- Extrait P.L.U. 2018



3- Extrait document provisoire Oct 2021 – Atlas communal



4- Contre-proposition Parcelle AR384



**Réponse des collectivités :**

*Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12).*

*La commune est favorable à la nouvelle délimitation proposée, dans la mesure où elle répond aux besoins d'évolution de l'habitation existante (extension ou annexes) sur son unité foncière et qu'elle est cohérente avec la délimitation limitrophe.*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse n'appelle pas d'autres commentaires

Observation n°29 de Mme Virginie PENALVER, par email et sur le registre dématérialisé

*« Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, nous souhaitons que soient prises en compte les remarques suivantes, et notre proposition, portant sur la parcelle ZA002. Cette parcelle ZA002 a présentement, une surface constructible d'environ 4000 m<sup>2</sup> en zone UCA.*

*La modification numéro 2 du PLU prévoit la mise en place d'une zone protégée (parcs et fonds de jardin) d'environ 2000 m<sup>2</sup>, et place la partie constructible où se situent 4 arbres centenaires qui méritent d'être protégés.*

*Conscient du besoin de préserver l'environnement, veuillez trouver ci joint, notre proposition de plan qui protégerait ces arbres et placerait la partie constructible au centre du terrain, qui est à notre sens, l'emplacement idéal pour une construction de qualité (pas de projet actuellement).*

*Veuillez trouver en PJ, le plan du PLU existant, le plan avec la vue aérienne des arbres, deux photos des arbres en question, ainsi que notre proposition de plan. Je suis à votre disposition à tout moment.*



Parcelle ZA002 modification N°2 du PLU



Parcelle ZA002 Proposition

**Réponse des collectivités :**

*Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12).*

*La commune est favorable à la nouvelle délimitation proposée, dans la mesure où elle offre une meilleure protection de la lisière de forêt.*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse n'appelle pas d'autres commentaires

Observation n°32 de M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samois, sur le registre papier et dématérialisé (parcelles 101, 102, 105, 106

*« Dans notre cas, si aucune des options évoquées ci-dessus n'est retenue, [cf sous-thème 12] nous souhaiterions que vous étudiez la possibilité de réduire à 12 m de profondeur notre zone Parcs et fonds de jardin, ce qui amènerait à une surface de 300 m<sup>2</sup>, zone correspondant déjà actuellement à une partie boisée de notre terrain.*

Cela nous permettrait de conserver une petite surface dégagée entre la partie forêt et la zone d'enfouissement de notre capteur horizontal de géothermie dans l'optique d'une potentielle implantation de piscine, implantation difficile à réaliser ailleurs du fait de la présence justement de ce capteur de géothermie (pour le chauffage) »



### Réponse des collectivités :

Cf réponse apportée à m'observation en sous-thème n°12.

La commune est favorable à la nouvelle délimitation proposée, dans la mesure où elle répond aux besoins d'évolution de l'habitation existante et que la partie boisée reste protégée en limite séparative.

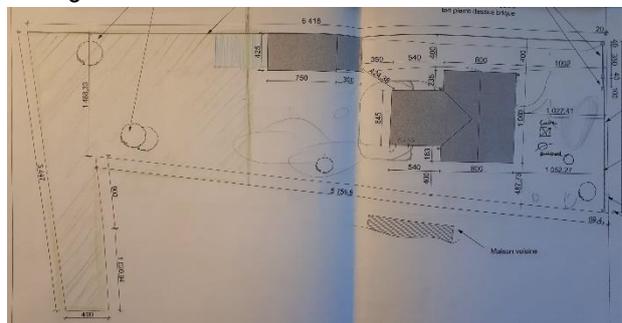
### Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse n'appelle pas d'autres commentaires

Observation n°33 de M.WASZCZUK et Mme RICARDO, 71 rue des Feuillardes à Samois, par email

« Nous avons une demande concernant la proposition de règle sur \*Protection des "Parcs et Fonds de jardins" que nous approuvons pour les nouvelles constructions :

- appliquée à notre terrain elle occuperait la moitié de notre jardin actuel
- nous avons pour projet d'agrandir notre garage d'environ 40m<sup>2</sup> pour un \*usage d'atelier d'artiste\*
- notre garage actuel est mitoyen. Nous envisageons l'agrandissement dans la continuité mais d'une hauteur plus basse (environ 5m au faitage)
- dans le respect des vis-à-vis (ouvertures vers notre jardin)
- dans le respect des matériaux et assortis à ceux de notre maison (petite tuile, enduit pierre et brique sous gouttière)
- nous demandons afin de pouvoir déployer l'activité que nous avons prévu en nous installant à Samois de réfléchir à la réduction d'environ 6 m la zone verte sur votre proposition de plan (voir la photo du croquis joint)
- notre emprise en BLEUE sur la photo jointe »



Complément sur le registre papier

« Je m'oppose à l'identification d'une zone en « fonds de jardin » sur mes parcelles 570 et 572 (UCa) car j'envisage soit d'agrandir mon garage dans la longueur, soit de construire un atelier "d'arts" mais tout en gardant l'esprit extérieur de mon habitation, c'est-à-dire avec une toiture double pente et petites tuiles ; incompatible avec une contrainte de 20 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur maximum. »

### Réponse des collectivités :

Cf réponse apportée à l'observation n°32 (sous thème n°12).

La commune est favorable au recul de la protection de 6 mètres afin de permettre l'extension de l'annexe existante, dans la continuité de son emprise actuelle. Pour une meilleure équité et cohérence de la protection, ce recul sera appliqué à l'ensemble des terrains situés au nord de la rue des feuillarde, en écho à l'observation n°38 (infra) et tenant compte de leur profondeur plus importante.



#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

La réponse est appropriée à la demande qui ne remet pas en cause l'objectif de la modification. Je propose, dans le même esprit d'équité de prolonger la protection à supprimer vers le sud sur les parcelles ZB 0551 et ZB 0553

#### **Observation n°36 de M. LAINÉ, 32 rue de la Brunette à Samois, sur le registre papier**

« Arrivé à Samois depuis environ 5 ans, habitant sur la parcelle n° 462-561 et logeant jusque-là dans une petite surface de 63 m<sup>2</sup>, j'ai le projet depuis le début de créer une extension de mon habitation principale pour un projet global de 110 m<sup>2</sup> environ.

Mon second projet est de créer une serre aquaponique de grande surface sur le côté est de mon terrain (la seule partie ensoleillée de celui-ci). Sur le nouveau PLU, cette implantation n'est plus possible car incluse en "protection parcs et fonds de jardin".

Je constate par ailleurs que les 3 parcelles (n° 464, 178, 419), voisines à mon terrain et non constructibles en l'état car elles ont une largeur de 6-7 m et appartiennent à 3 propriétaires différents, sont notifiées en jaune "projet en cours ou réalisé hors potentialités recensées". Ces 3 bandes pourraient plus naturellement être incluses dans la zone "protection parcs et fonds de jardin" »

#### **Réponse des collectivités :**

Cf réponse apportée à l'observation n°32 (sous thème 12)

La commune n'est pas favorable à la nouvelle délimitation proposée, dans la mesure où la protection inscrite est réduite à la limite séparative Est de l'unité foncière (encadrée en jaune sur le plan ci-dessous) et n'empêche pas l'extension de la construction existante. Elle ne souhaite pas rendre possible la réalisation d'une éventuelle construction en troisième rang, et en cœur d'îlot. Par ailleurs, la création d'une serre aquaponique à vocation économique n'est pas compatible avec le caractère résidentiel de la zone UCa.

En revanche, les 3 parcelles n°146,147 et 419 ont été identifiées à tort comme « projet en cours ». Ce point sera corrigé dans la notice de présentation. Par ailleurs, il conviendra en effet de les protéger en

cœur d'îlot, là encore, afin de pas permettre le développement de constructions en second rang en cas de vente des terrains. (Cf schéma suivant)



### Appréciation du commissaire enquêteur par le PPR

Le projet d'extension de l'habitation principale reste possible dans le cadre de la modification du PLU.

Le second projet d'une serre « de grande surface » génère une surface de plancher et peut être considérée comme constitutive de construction. Comme telle, elle ne peut s'implanter en limite séparative (article 7, secteur UCa du projet de règlement) et est en contradiction avec l'article 2 qui stipule dans toutes les zones UC : « Sur une unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation, dans les zones non impactées par le PPRI, un seul bâtiment annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 m. »

Dans le cadre des objectifs qui fondent le projet de modification du PLU, je ne peux que souscrire à l'avis défavorable des collectivités sur cette demande.

Observation n°37 de Mme Kathrin PARMENTIER, 4 avenue du Général Leclerc à Samois, sur le registre papier

« Nous sommes propriétaires des parcelles AR16, AR18, AR 19 et AR423 au 4 av. GI Leclerc  
Nous avons un projet de réaménagement et de mise en valeur du terrain et du jardin intégrant les éléments suivants :

- dé-bétonner une partie de la parcelle AR18 (places de parking transformées en jardin)
- construire un abri voitures (espace 2 voitures + vélos et scooter, soit espace environ 3 voitures) en parcelle AR423, pour servir de parking (l'un des rares espaces plats et adaptés sur le terrain)
- construire une serre sur la parcelle AR16 offrant suffisamment d'espace pour les semis d'une aussi grande propriété et pour servir d'abri aux plantes fragiles (bout plat et au soleil).

Mon paysagiste est encore en train d'élaborer le plan d'implantation précis mais la nouvelle classification en "parcs et fonds de jardin" sur les parcelles AR423 et AR16 ne semble pas compatible avec ce projet. Le terrain étant en pente, assez accidenté et arboré, peu d'endroits se prêtent bien à ces projets et je serais désolée de renoncer à un plan qui embellirait la propriété.

Je précise que :

- cette zone "parcs et fonds de jardin" vient couper en deux la propriété
- que notre projet serait invisible côté rue
- qu'il ne s'agit en rien de créer une nouvelle entité habituelle, mais d'améliorer la praticité et la beauté du jardin. »

### Réponse des collectivités :

Cf réponse apportée à l'observation n°32 (sous thème n°12)

La délimitation de la protection proposée a été établie sur la base du référentiel cadastral de la DGFIP de 2020, année de lancement des études. (cf plan page suivante). La division en trois de la parcelle 17 n'avait pas été réalisée.

La protection proposée est suffisamment éloignée de la construction existante pour permettre son évolution (extension ou annexe). Mais, elle pourra être reculée, sur la parcelle 423 et 18 et compensée sur la parcelle 16 (appartenant à la même unité foncière) afin de permettre la réalisation des annexes évoquées et tenant compte des contraintes topographiques du terrain. (cf plan page suivante)

Localisation : parcellaire en 2020

Localisation : parcellaire en 2022 :



### Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse des collectivités n'appelle pas d'autres commentaires.

Observation n°38 de M. Martial VESPIER, 75 rue des Feuillardes à Samois, sur le registre papier

« Suite au projet d'une zone "Fonds de jardin"

Mes deux propriétés,

- l'une sur mon terrain situé 75 rue des Feuillardes 394. Voulant vendre le fond à mes enfants avec enfants, avec possibilité de laisser 4 m de large pour construire derrière chez moi.

- et 2<sup>ème</sup> projet : j'ai un autre terrain en parcelles 542, 55, 57, rue des Feuillardes, d'une superficie constructible de 1200 m<sup>2</sup> 60 X 20 en façade réduit de moitié.

Donc je m'oppose à ce projet avec fermeté. »

### Réponse des collectivités :

Cf réponses apportées à l'observation n°32 (sous thème n°12) et à l'observation n°33.

### Appréciation du commissaire enquêteur

L'opposition du projet d'une zone "Fonds de jardin" revient à s'opposer aux objectifs qui motivent le projet de modification du PLU que les demandes présentes remettent en cause.

Observation n°40 de M. MEURET, SCI VOLFONIX, 24 avenue de la Libération à Samois, sur le registre papier

Parcelles n° 618, 620, 622, 623

Dans le cadre de la révision du PLU, je m'aperçois une nouvelle fois (cf le registre de la concertation) que mes parcelles sont au projet classées en zone inconstructible : zone de protection Parcs et fonds de jardin. Je demande que mes parcelles soient retirées d'une telle protection.

En effet mon projet de maison bioclimatique avec toiture végétalisée est situé en plein milieu de la zone de protection. J'ai pour projet d'insérer au maximum la construction dans son environnement.

D'ailleurs, vis-à-vis de son environnement, je n'ai pas retrouvé d'étude ou d'analyse d'expert sylvicole ou d'un BET environnemental. Il n'y a aucune essence remarquable ou arbre à protéger sur mes parcelles. Il s'agit uniquement de repousse de robinier faux-acacias, espèce invasive.

Mes terrains proviennent d'une division de terrain d'une maison de Maître – donc aucune valeur architecturale. Un certificat d'urbanisme opérationnel est en cours d'instruction pour mon futur permis.

P.S. : la zone de protection pourra rester cohérente sans mes terrains. Ces derniers sont situés en extrême limite et en non-continuité de la bande de protection.

(document annexé dans le procès-verbal de synthèse des observations : plan lié au certificat d'urbanisme en cours)

#### Réponse des collectivités :

*Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12)*

*La délimitation de la protection avait pourtant été ajustée dans le cadre de la concertation tenant compte du projet exposé à l'époque. Mais, dans la mesure où un certificat d'urbanisme est en cours de délivrance.*

*La protection instaurée ne sera plus opérante, il n'y a pas lieu de la maintenir.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse n'appelle pas d'autres commentaires

Observation n°41 de Mme Rolande BEURTHEY, Maire adjointe, 91 rue de Courbuisson à Samois, sur le registre papier

« Parcelle ZA 0560

Observation relative à la "protection des parcs et fonds de jardin".

La consultation du document soumis à l'enquête publique fait apparaître une zone neutralisée "non constructible" représentant environ un tiers de la superficie totale de la parcelle. Cette amputation n'est pas sans avoir des incidences sur la valeur actuelle de notre propriété et représente une iniquité par rapport à la majorité des modifications proposées.

Dans ces conditions, j'émet des réserves quant à ce projet de PLU sur les mesures restrictives qui, si elles présentent un intérêt quant à la conservation du patrimoine communal, n'en sont pas moins pénalisables à titre personnel.

A cet effet nous souhaitons que la mesure d'amputation (environ 900 m<sup>2</sup>) soit ramenée à une superficie moindre et inférieure à 500 m<sup>2</sup>. »

#### Réponse des collectivités :

*Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12)*

*La commune est favorable à réduire la protection, tel que proposé ci-dessous, afin de permettre l'évolution de l'habitation existante.*



#### Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse n'appelle pas d'autres commentaires

## 5.5 – Thème 5 : Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3

Observation n°11 de M. Alain JAMET, 11 rue Auguste Joly à Samois-sur-Seine, le 21/01/2022 sur RD  
« Nous avons acquis en mars 2021, les parcelles en zones constructibles numérotées au cadastre 1091, 1092, et 552. La mairie n'a pas préempté ces parcelles. Associées à la parcelle n° 546, qui appartient à une autre personne elles font l'objet du projet d'OAP n°3 « rue des Feuillardes ». Cette OAP est apparemment appuyée par la municipalité et l'Association CASA pour « ses objectifs de préservation du cadre de vie samoisien », dont nous sommes aussi soucieux. Elle présente un projet « d'implantation de deux volumes bâtis pour 4 à 5 logements, principe de desserte piétonne interne, espace collectif de stationnement, perméable automobile et vélos ». Une destination de ces parcelles qui semble taillée sur mesure pour une entreprise de travaux publics, ou un promoteur immobilier, quand notre projet initial est de faire des parcelles qui nous appartiennent un verger, et à terme d'y faire bâtir une maison individuelle. Nous ne comprendrions pas que CASA et la municipalité ne nous soutiennent pas dans notre projet car il est de loin le plus protecteur de notre environnement et du cadre de vie de nos voisins immédiats dont les arrières cours et jardins pourraient passer au contact d'un espace sinon public au moins collectif, très enclavé.

De plus l'accès par la rue auguste JOLY, tel qu'il est présenté pour 4 à 5 logements, les allées et venues que cela suppose paraissent irréalistes compte tenu de l'enclavement et de la déclivité du terrain, de la largeur de l'entrée, 5m50 maximum, et de la largeur de la rue Auguste JOLY à cet endroit où elle se rétrécit.

Les implantations d'arbres de hautes tiges sur le plan sont erronées.

Le point de collecte des containers à déchets sur le plan qui figure au projet d'OAP suffirait à compromettre le passage d'une voiture.

Evidemment, si ce projet d'OAP risque de faire obstacle au projet qui nous a motivé pour l'acquisition de ces parcelles, nous nous y opposons. »

Observation n°20 de Mme Laurence DEVAULT, le 03/02/2022 sur le registre dématérialisé

« Il est aussi dommage que cette modification, tout en voulant diminuer la densification, propose en pièce jointe un nouveau projet de construction dans le centre du village où la circulation des voitures et des piétons est déjà extrêmement compliquée. »

Observation n°21 de Mmes Sylvie SOULIER-BIAIS et Pascale BOURGENEUF, respectivement 25 et 27 rue Auguste Joly, par oral

S'inquiètent des conséquences de l'aménagement de l'OAP n°3 :

- en phase travaux sur les bâtiments adjacents, notamment la crypte de l'ancienne chapelle
- à terme sur le flux des voitures le long de la maison à l'entrée du lotissement et la sortie sur la rue Auguste Joly.

Observation n°34, anonyme, sur le registre dématérialisé

« En ce qui concerne l'OPA numéro 3, ne trouvez-vous pas que cela charge encore plus le centre du village en véhicules qui stationneront dans les rues car en proposant 4 à 5 logements avec zone de parking incluse, on sait très bien que cette zone ne sera pas suffisante pour toutes les nouvelles voitures de ces nouveaux habitants ( 1 logement = 2 voitures) ? 1 ou 2 logements seraient amplement suffisants. Il est aussi à considérer le fait que les parcelles concernées appartiennent à des propriétaires privés qui ne sont peut-être pas tous vendeurs. De plus, tout autour de cette zone, il existe plusieurs habitations qui n'ont pas à subir le bruit et la promiscuité de la rue grâce à leurs fenêtres côté jardin. Si ces logements sont construits un jour, ils n'auront plus cette jouissance. »

Observation n°35 de Mme Jennifer HENRIOT, 15 rue Auguste Joly à Samois, sur le registre dématérialisé

« Projet d'OAP n°3 « rue des Feuillardes ».

Nous vous remercions de la qualité de notre entretien du 29 janvier 2022 et de vos éclaircissements. Nous retenons que les conditions de l'OAP ne pourraient s'appliquer sans le consentement des deux propriétaires des terrains concernés. Nous ne sommes pas contre l'OAP dans l'absolu mais avons tout de même des remarques quant à ses caractéristiques.

Nous réitérons nos observations quant à l'enclavement certain de notre terrain (parcelle 555/554) si les conditions de l'OAP telles que décrites venaient à se concrétiser. La distance de 4 mètres prévue à date est largement insuffisante.

Nous sommes en contrebas et en double mitoyenneté. La simple construction d'une habitation conforme au PLU en face de notre terrain de 70 m<sup>2</sup>, nous enclaverait de manière notable. Réduisant notre espace extérieur en aquarium.

De plus, au regard de sa proximité avec l'église, notre questionnement se porte sur les caractéristiques du bâti. Si un jour les deux terrains sont amenés à se réunir, bien entendu.

Sans compter les nuisances multiples qu'occasionneraient des véhicules qui circuleraient sur la voie prévue dans l'OAP avec une rue Auguste Joly déjà passante. A ce jour, faune, flore, calme, cohabitent en ces lieux. Un cadre bucolique et peut-être privilégié mais qui est et sera encore longtemps j'espère, l'essence même de Samois. »

### Réponse des collectivités :

*Le principe de l'OAP est précisément d'encadrer, avec les outils mobilisables dans le cadre d'un PLU, la constructibilité de ses terrains, qui s'avère potentiellement bien plus importante en appliquant simplement les dispositions du règlement actuel (avant modification).*

*L'OAP ne constitue en rien une obligation de faire, elle fixe des principes d'aménagement et des orientations que les futurs projets doivent respecter, ou au minimum, ne doivent pas contredire.*

*Par ailleurs, l'accord des propriétaires sera nécessaire pour la réalisation d'une opération d'ensemble ; cela sera précisé dans l'OAP.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet a fait réagir négativement propriétaire et voisins, sans doute par une interprétation erronée d'une OAP. L'ensemble constitue une surface en retrait de deux parcelles privées dans la zone UB qui, dans le cadre du PLU en vigueur peut être loti de manière dense. L'OAP restreint ces possibilités et les collectivités en rappellent le principe et la vocation, dans le cadre de la modification.

Cependant, si l'OAP devait se réaliser, des interrogations subsistent à propos de son impact sur le voisinage. Dès lors qu'aucun principe d'implantation n'est matérialisé dans le plan de masse de l'OAP, les collectivités doivent approfondir leur réflexion sur :

- les nuisances dont seraient victimes les voisins immédiats ;
- les contraintes imposées par les sites classés des monuments historiques (l'Eglise et les Caves) ;
- les conséquences d'une circulation accrue.

## **5.6 – Thème 6 : Protection, répertoire du patrimoine**

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samois-sur-Terre, sur le registre papier

### **« Augmenter la protection du patrimoine**

*Samois sur Terre a réalisé en avril 2011 un document intitulé « recensement d'arbres remarquables à Samois », et en novembre 2013 un document intitulé « Propositions de Samois sur Terre pour la protection du patrimoine architectural et paysager ».*

*Nous écrivions en page 2 du document qui concerne le patrimoine architectural et paysager : En fait, il serait souhaitable que tout le village bénéficie d'un classement « Village de caractère », avec un véritable « secteur sauvegardé » qui couvrirait :*

- Les quatre arrivées (Valvins, Av. Général Leclerc, Av de la Libération, Courbuisson)
- Le centre du bourg et la rue du Bas-Samois
- Les quais d'un bout à l'autre et la Queue de Fontaine.

Samois sur Terre confirme que pour renforcer son classement « Village de caractère », l'harmonie architecturale et paysagère des secteurs énuméré ci-dessus doit être sauvegardée. La mairie doit pouvoir refuser toute construction et ses annexes (piscines terrasses, etc.) qui ne seraient pas conformes au caractère du secteur concerné.

**Samois sur Terre demande que soit inscrit au « Répertoire du patrimoine » l'harmonie architecturale et paysagère de :**

- L'avenue du Général Leclerc, l'avenue de la Libération, la rue de Courbuisson
- Les quais de la République, Franklin Roosevelt, et des Plâtreries
- Le centre bourg délimité par le triangle formé par la rue des Martyrs, la rue Fouquet et la rue du coin Muzard
- La rue du Bas-Samois

### **Eléments du patrimoine architectural et paysager**

Une très grande partie des éléments répertoriés par Samois sur Terre dans le document de novembre 2013 ont été repris in-extenso dans le PLU d'origine approuvé en 2015 (Pièce 5.2 Répertoire du patrimoine).

Toutefois certains éléments du patrimoine inventorié par Samois sur Terre n'avaient pas été retenus.

- ✓ 3.5- Ancienne petite maison basse au N°9 rue St-Loup, avec pignon sur rue, dans son état d'origine : elle a conservé son niveau d'origine plus bas que le niveau de la rue qui « a monté », son sol en tomettes du 18<sup>ème</sup> siècle, sa cheminée d'angle, ses volets extérieurs en bois plein, etc.
- ✓ 3.27- La villa « Soleil » au N°3 quai F. Roosevelt qu'on imaginerait au bord d'un lac suisse ;
- ✓ 3.28- La villa « Ruissel-sous-Bois » 10 quai des Plâtreries admirable dans son style anglo-saxon médiéval. Le jardin d'eau et de verdure qui tire merveilleusement parti du terrain accidenté de la falaise, mérite largement une inscription à l'inventaire des Monuments Historiques.
- ✓ 4.9 à 4-16- La totalité des puits dans des propriétés privées qui n'a pas été prise en compte.
- ✓ 6.1- Les escaliers extérieurs : Maison Noël, Tour de Guet dans la cour des Mariniers, Cour des N°21-25 rue Fouquet, Cour du Rocher, Cour des Feuillades, Le Coin Musard, rue de Courbuisson, et d'autres.

Il nous semble également que le bâtiment de la mairie devrait faire partie de patrimoine de Samois à protéger.

**Il convient de rajouter au « Répertoire du patrimoine » la liste des éléments remarquables cités ci-dessus.**

### **Pour le patrimoine naturel**

Plusieurs arbres ont été ajoutés dans le projet de modification N°2. Nous approuvons bien évidemment cette disposition. Il serait toutefois nécessaire de désigner précisément l'essence des arbres protégés et ne pas se contenter de l'appellation « un feuillu », « un conifère ».

Toutefois, pour l'île du Berceau, seul « un feuillu » (un platane) situé à la pointe sud de l'île (repère 10) a été retenu. Nous ne comprenons pas pourquoi cet arbre est cité et les autres arbres remarquables de l'île ne sont pas mentionnés. Est-ce un simple oubli, ou y a-t-il une intention cachée ?

Dans le PLU d'origine, aucun arbre de l'île du Berceau n'est cité. Cela supposait que l'ensemble de l'île était protégé par son inscription à l'inventaire des Monuments Naturels. Ajoutons que c'est l'ensemble des îles du Berceau, aux Barbier, et de la Jonchère qui est inscrit à l'inventaire des monuments naturels. C'est donc la totalité du biotope de l'île du Berceau et de l'île aux Barbier qui doit être inscrite dans le « Répertoire du patrimoine ».

**Samois sur Terre demande que l'île du Berceau et l'île aux Barbier dans leur ensemble, soient citées dans le « Répertoire du patrimoine ». »**

**Réponse des collectivités :**

Le PLU n'est pas le document d'urbanisme permettant de les protéger en tant que « secteurs sauvegardés », les grands ensembles urbains mentionnés, à savoir :

- Les quatre arrivées (Valvins, Av. Général Leclerc, Av de la Libération, Courbuissou)
- Le centre du bourg et la rue du Bas-Samois
- Les quais d'un bout à l'autre et la Queue de Fontaine.

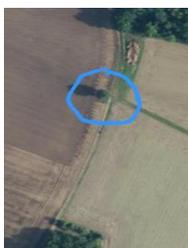
En ce qui concerne les éléments bâtis cités, la commune est favorable à l'ajout au répertoire du patrimoine de la Villa Soleil et de la Villa Roussel-sous-Bois. Les autres éléments évoqués ne sont pas ou peu visibles depuis l'espace public et par conséquent difficilement identifiables. Pour rappel, les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être localisés sur le règlement graphique.

Néanmoins, la réflexion liée à la protection des composantes patrimoniales de la commune pourra être approfondie dans le cadre du PLUi.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Pour ce qui concerne l'île du Berceau et l'île aux Barbier, déjà protégées comme sites inscrits au titre de la loi de mai 1930, une réflexion plus approfondie pour le classement dans le répertoire du patrimoine est sans doute souhaitable compte tenu de l'ampleur des sites. Celle-ci peut être menée en amont de l'élaboration du PLUi.

Observations n°24 de M. BOUSQUET pour l'association CASA, par email



« Dans le cadre de l'évolution du PLU, il est prévu d'intégrer un inventaire complet des arbres remarquables de Samoisis-sur-Seine. Nous portons à votre attention le chêne isolé dans un champ cultivé sur le chemin du puits Bardin. Nous proposons de rajouter ce magnifique spécimen à l'inventaire. »

Observation n°25 de M. Philippe MONTENAT, par email

« Le chêne isolé dans un champ cultivé sur le chemin du puits Bardin est un repère et un élément du paysage remarquable et apprécié de nombreux samoisiens. Cf photo en pj. IL mériterait de faire l'objet d'une protection au titre des arbres remarquables protégés. »



Observation n°39 de M. François OUDIOU, 31 rue du Coin Muzard à Samoisis, sur le registre papier

« Je déplore que durant ces dernières années, des constructions implantées de surcroît dans le périmètre de l'Eglise aient pu être permises en contradiction complète avec le style traditionnel des maisons environnantes. Ceci n'étant pas a priori lié aux dispositions du PLU actuel. »

**Réponse des collectivités :**

La commune est favorable à la protection des arbres remarquables mentionnés. Cela pourra être pris en compte dans le cadre de la présente modification, dans la mesure où ces derniers sont clairement localisés.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Je souscris à la réponse des collectivités

## 5.7 – Thème 7 : Autres

Observation n°17 de M. Philippe MONTENAT, 38 rue de Courbuisson, par email

*« Nous habitons au 38 rue de Courbuisson et avec un terrain mitoyen au chemin, des hauts sablons. Le mur ancien a été inscrit dans les éléments bâtis à protéger Cette inscription prendra toute sa valeur quand la collectivité assurera sa part dans l'entretien du chemin. Entretien que nous effectuons par défaut. »*

Observation n°23 de Mme Françoise MAURO, 15 rue de la Paix / 10 rue Maximilien Lambert à Samois, par courrier

*« Dans le cadre de l'enquête sur l'aménagement de la commune de Samois et en tant que résident au 15 rue de la Paix, je me permets de partager quelques réflexions sur le sujet :*

*- Il me paraît souhaitable que les trottoirs, quand ils ont le mérite d'exister, puissent être utilisés, donc de procéder à leur réfection, et voire, d'en créer dans les rues où la largeur le permet.*

*- Nous sommes nombreux à rêver d'une piste cyclable séparée des voitures, pourquoi pas avec un éclairage automatique par capteur de passage. Cette piste pourrait permettre d'aller du centre du village jusqu'à la gare de Bois-le-Roi.*

*- Le bord de Seine pourrait faire l'objet d'un ralentissement entre le Country Club et le bas de l'avenue Aristide Briand. L'été, les voitures qui roulent rapidement sont peu compatibles avec les touristes à pied et les vélos.*

*Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces suggestions. »*

Observation 32 de M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samois, sur le registre papier et dématérialisé

*« S'il est impératif de modifier le PLU il est toutefois important de ne pas le faire aux dépens des habitants en place qui ont à l'origine acheté un terrain, pensé et fait construire leurs demeures sans pouvoir imaginer et donc anticiper les contraintes qui risquent de leur être désormais imposées, à posteriori.*

*Les propriétaires des terrains concernés ont acheté ces terrains en totalité au prix de terrains constructibles et subitement la modification du PLU déclarerait jusqu'à 30 ou 40 % de leur terrain impropre à tous type de construction sauf piscines, bassins ou dépendances à vocation de loisirs limités à 20 m².*

*Cette décision entraine de fait une baisse du prix potentiel des résidences concernées et un traitement inégal et arbitraire des habitants de Samois-sur-Seine. »*

### Réponse des collectivités :

*La commune prend note de ces remarques qui n'appellent pas de réponses particulières au-delà de celles évoquées ci-avant dans le cadre de la modification.*

### Appréciation du commissaire enquêteur

Nous ne sommes pas dans l'objet de l'enquête relative au PLU. Mais par les moyens offerts de s'exprimer, l'enquête publique peut être l'occasion de faire remonter des préoccupations citoyennes.

S'agissant la dépréciation immobilière, je pense, si je peux donner un avis non autorisé sur le sujet, que la mise en œuvre des dispositions, de nature à sauvegarder les qualités paysagères des zones urbanisées, feront que les maisons individuelles seront toujours très recherchées.

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté. Sur la base de l'étude des pièces du dossier, de la visite du site, de la réception du public, de l'analyse de ses observations et propositions, des réponses du maître d'ouvrage, le commissaire d'enquêteur peut rendre en seconde partie ses conclusions motivées et avis.

Serris, le 12 mars 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Chaffard', written in a cursive style.

Joël CHAFFARD  
Commissaire enquêteur

**Enquête publique**  
**relative à la modification n° 2**  
**du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine**  
**Seine-et-Marne**

**du 10 janvier 2022 au 11 février 2022**

**Deuxième partie**

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES**  
**du commissaire enquêteur**

## 1 – LE PROJET

L'objectif principal de la modification n°2 vise à un équilibre au sein des zones urbanisées entre l'accueil de nouveaux habitants et la protection des espaces paysagers de la commune en diminuant les possibilités de construire.

Dans le projet d'aménagement et de développement durable de son PLU approuvé en 2015, la commune de Samois-sur-Seine s'est fixé un objectif de développement démographique en adéquation avec les objectifs du SDRIF approuvé en 2013 pour 2030, soit :

- en densité humaine une population qui passerait de 2100 à 2415 habitants ;
- en densité des espaces d'habitat la réalisation de 159 nouveaux logements.

L'extension de la superficie de l'espace urbanisé étant très limitée, l'évolution démographique ne dépend pratiquement que de la densification de l'existant.

Or, au rythme des constructions de 2013 à 2020, le nombre de nouveaux logements serait très supérieur aux 60 logements qui restent à réaliser. Le règlement complète les règles sur la performance énergétique des constructions.

Dans le même esprit de préserver le cadre remarquable de la commune, le projet vise à compléter les dispositions sur la protection des espaces paysagers ainsi que les locaux commerciaux et artisanaux au sein des espaces urbanisés.

Enfin, la modification est l'occasion de corriger certaines références réglementaires caduques et certaines erreurs matérielles, de réécrire avec plus de clarté et de cohérence certaines règles et de mettre à jour certains documents au regard de l'évolution réglementaire locale et nationale.

## 2 – AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 janvier 2022 au 11 février 2022 soit sur une durée de 33 jours consécutifs, il ressort que :

- L'avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'enquête a fait l'objet des mesures de publication réglementaires :
  - par affichage fait le 23 décembre, soit plus de 15 jours avant l'ouverture et maintenu jusqu'au terme de l'enquête au siège de la CAPF, de la mairie ainsi que dans les lieux habituels d'affichage municipal ;
  - par publications dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département, les 20 et 21 décembre 2022, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans la première semaine de celle-ci le 11 et le 17 janvier 2022 dans les mêmes journaux ;
  - par publication sur le site internet de la CAPF et le site internet de la commune de Samois-sur-Seine du 21 décembre 2021 au 12 février 2022.

J'ajoute que l'information sur cette enquête a été diffusée déjà bien en amont de ces publications par l'organisation d'une concertation qui s'est déroulée sur plus d'un mois, avec une réunion publique en juin 2021, la publication sur plusieurs numéros du bulletin municipal depuis juillet 2021, avec le dernier en date de janvier 2022 qui énonce les dates d'enquête, le lien de consultation du dossier et enjoint le public à venir déposer ses observations.

- Le dossier d'enquête était consultable sous forme papier à la mairie de Samois-sur-Seine, sur un poste informatique dédié au siège de la CAPF, sur le site internet de la CAPF et de la commune de Samois-sur-Seine, sur le site du registre dématérialisé du prestataire Publilégal.
- Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre papier à la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture, sur le registre dématérialisé, par courrier ou par courriel à l'adresse mail dédiée.
- Les trois permanences se sont tenues aux jours et horaires prévus dans l'arrêté d'organisation.

- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil d'un public nombreux : j'ai reçu la visite de 28 personnes, seules ou par deux. Parmi elles, 18 ont déposé une observation en cours de permanence ou par la suite.
- Au total, il y a eu 41 contributions, 15 sur le registre papier dont 2 reçues par courrier puis annexées au registre, 11 sur le registre dématérialisé, 17 par mail, annexées dès leur réception au registre dématérialisé et 1 par oral ; 3 ont été doublées sur deux supports.
- Le procès-verbal de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage dans les délais après une réunion de notification des observations faite par visioconférence avec une chargée de mission urbanisme et foncier de la CAPF et un élu de Samois-sur-Seine, délégué à l'aménagement communal.
- Le mémoire en réponse, complet et circonstancié, m'est parvenu par courriel dans les 15 jours qui ont suivi.

#### Je considère

- **que les articles de l'arrêté prescrivant l'organisation de l'enquête ont été respectés ;**
- **que les modalités d'organisation de l'enquête permettaient au public de pouvoir s'informer dans de bonnes conditions sur le projet, de rencontrer le commissaire enquêteur au cours des trois permanences prévues et de déposer ses observations.**

### 3 – AVIS SUR LE FOND

#### 3.1 – Concernant le dossier

L'essentiel de la modification est contenu dans la notice de présentation, avec des reprises sous différentes présentations ou à différentes échelles dans d'autres pièces.

**Les motifs** mettent en exergue la volonté d'encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbanisé et la protection des espaces paysagers, afin de préserver le cadre remarquable de la commune de Samois-sur-Seine et donc

- de diminuer les possibilités de construire tout en respectant les prescriptions du SDRIF sur l'évolution de la population et des logements,
- de repérer de nouveaux éléments à protéger, y compris les locaux commerciaux et artisanaux.

Sur le premier point, cela se traduit :

- dans le règlement graphique par l'identification de parcs et fonds de jardin ;
- dans le règlement écrit une réorganisation et la réécriture de plusieurs articles.

Les modifications apportées au règlement écrit sont abordées par thèmes sur l'ensemble des zones et se présentent en trois colonnes de présentation claire : document existant avec les éléments supprimés en rouge ; document modifié avec le nouveau texte en vert ; la justification et les explications en bistre.

On mentionnera, en relation avec les contraintes appliquées aux nouvelles constructions, le remplacement du coefficient d'imperméabilisation par un coefficient de non-imperméabilisation, en cohérence avec les emprises au sol autorisées dans chaque zone ; ce règlement est complété par le ratio minimal de pleine terre et par l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives.

A noter la gestion des eaux pluviales à la parcelle en accord avec la délibération du Conseil communautaire du 10 décembre 2020 et le bonus de constructibilité pour les constructions performantes énergétiquement.

Le règlement écrit avec le texte existant et le texte modifié est repris par zone dans la pièce 5.1.

Sur le second point, une charte architecturale et paysagère est rattachée au règlement écrit : elle fait une liste exhaustive des éléments remarquables protégés dans la pièce 5.2, localisés sur le règlement graphique.

**Je considère que le dossier soumis à l'enquête apporte les éléments nécessaires à l'appropriation par le public des motifs qui motivent la modification n°2 du PLU et des dispositions retenues qui sont de nature à répondre aux objectifs.**

Cependant la DDT a exprimé un avis défavorable au motif de « l'absence de démonstration de la compatibilité du projet de modification avec les orientations du PADD et de la compatibilité des évolutions projetées au regard des objectifs de densification portés par le SDRIF. »

En réponse, les collectivités ont produit un complément, qui doit permettre de lever ces manquements. Il a été produit après le début de l'enquête et ne fait pas partie du dossier soumis au public. Il complètera la notice de présentation du projet avant approbation du Conseil communautaire. Il propose, exemples à l'appui par son expérience du terrain, d'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives afin de garantir une meilleure préservation de la physionomie du tissu de la zone UC.



SAMOIS-SUR-SEINE

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

### ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ

L'objectif de la présente modification est par ailleurs de mieux encadrer l'urbanisation de la zone UC, et plus particulièrement de la zone UCa, afin de préserver les caractéristiques paysagères et architecturales de ce tissu pavillonnaire marqué par la présence d'une couvert végétal très dense, notamment dans les secteurs bordant la forêt de Fontainebleau ou les coteaux :

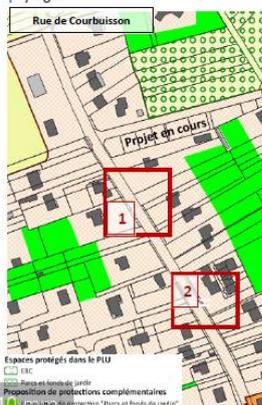
Il est ainsi proposé d'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives afin de garantir une meilleure préservation de la physionomie du tissu de la zone UC, notamment.

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans la zone UCa, il est prévu d'augmenter le recul minimal imposé par rapport aux voies et emprises publiques à 8 mètres, et à 12 mètres le long de la rue de Courbuisson et de l'avenue du Général Leclerc.

Dans la zone UCb, il est prévu d'augmenter le recul minimal imposé par rapport aux voies et emprises publiques à 12 mètres.

Ce recul imposé par rapport aux emprises publiques correspond à un mode d'implantation couramment observé dans ces secteurs, notamment au droit des avenues de la libération et du Général Leclerc où les reculs sont même beaucoup plus importants dans la zone UCb. D'une manière générale, l'objectif est de pouvoir préserver la présence de végétation entre la construction et la rue marquant la physionomie de la zone UCa. Un recul de 5 mètres n'est pas suffisant pour permettre le maintien du couvert végétal caractérisant ces secteurs. Sur les grandes séquences d'entrées du village le retrait est élevé à 12 mètres afin de garantir la sécurisation des accès et le maintien d'arbres à grand développement marquant leur qualité paysagère.



1. le couvert arboré en entrée de village qu'il est souhaité préserver.



2. A gauche, l'implantation récente de constructions à 5 mètres de la voie ne permet pas de conserver le couvert végétal contribuant à la qualité paysagère du secteur.



3. A l'ouest de la voie, le couvert arboré est poncuellement interrompu par des constructions généralement anciennes présentant de plus faibles reculs, notamment à l'approche du bourg.



4. La séquence d'entrée de ville reste dominée par un front arboré dense et de qualité bénéficiant de la présence de nombreuses essences à grand développement qu'il convient de préserver.

Notice de présentation

11



## ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ

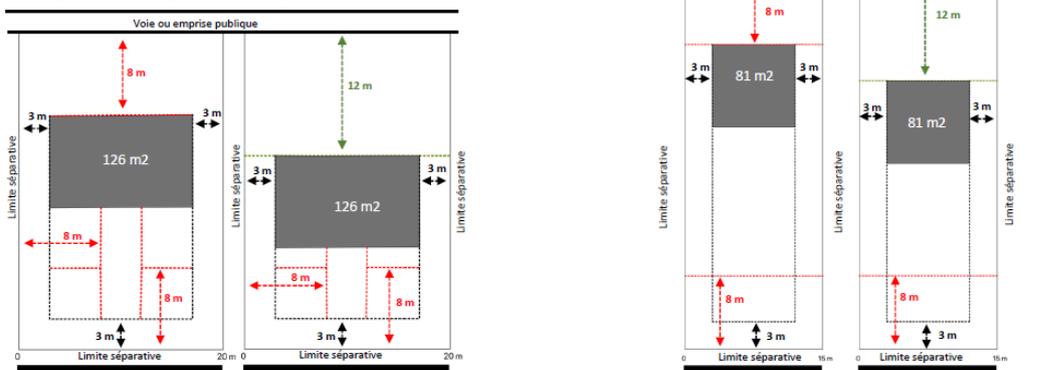
### Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives:

Dans les zones Uca et Ucb, il est prévu d'augmenter le recul minimal imposé par rapport aux limites séparatives de 8 mètres si la façade comporte des baies et de 3 mètres si la façade est aveugle.

Comme on l'a vu plus haut, le potentiel foncier estimé restant dans le tissu, principalement dans la zone UC s'élève à environ 5ha, pour environ 81 logements si l'on applique la densité moyenne de 16,2 logements/ha étayant les objectifs du PADD. Cela correspond à des unités foncières d'environ 620m<sup>2</sup> en moyenne (50 000m<sup>2</sup> : 81 logements = 617m<sup>2</sup>). En zone UCa, l'emprise maximale autorisée est de 25% de l'unité foncière, soit environ 155m<sup>2</sup>.

En zone UCa, si l'on applique les règles du PLU modifié à une parcelle type d'environ 620m<sup>2</sup> et d'environ 20 mètres de largeur, il est par exemple possible d'édifier une construction principale de 126m<sup>2</sup> d'emprise (Exemple d'une façade sur rue de 14m de large et de pignons de 9m donnant sur les limites séparatives). Sachant que le règlement y autorise les constructions en R+1, cela correspond à une surface de plancher constructible d'environ 227m<sup>2</sup> (126+126 = 252m<sup>2</sup>). Surface à laquelle on retranche environ 10% , correspondant à la surface moyenne occupée par les murs : 252 - 25,2 = 227), soit une constructibilité qui permet la réalisation d'1 à 3 logements (de 80m<sup>2</sup> en moyenne) et donc une densité potentiellement supérieure à 16,2 logements/ha.

Si l'on applique ces mêmes règles à des parcelles plus étroites, d'une largeur d'environ 15 mètres, comme on peut notamment en trouver au nord de la zone UCa, il est par exemple possible d'édifier une construction principale de 81m<sup>2</sup> d'emprise au sol (Exemple d'une façade sur rue de 9m de large et de pignons de 9 m donnant sur les limites séparatives). Cela correspond à une surface de plancher constructible d'environ 146m<sup>2</sup> ((81+81) - 10%\*(81+81) = 146), soit une constructibilité qui permet la réalisation d'1 à 2 logements (de 80m<sup>2</sup> en moyenne) et donc d'une densité potentiellement supérieure à 16,2 logements/ha.



12

## 3.2 – Concernant la participation du public

### 3.2.1 – Avis global sur le projet

Plusieurs personnes ont déposé leur observation se résumant à un soutien pur et simple au projet de modification du PLU, essentiellement motivé, sur l'ensemble des objectifs, par la diminution des possibilités de construire. Sur les 19 observations recensées, 10 se limitent exclusivement au soutien du projet et s'il est commenté, c'est en raison de limiter les possibilités de construire après un constat unanime d'une urbanisation permise par le règlement du PLU approuvé en 2015 avec des constructions considérées comme dénaturant le caractère de la commune. Une personne s'oppose fortement à l'application des protections des fonds de jardin qui contrecarrent des projets personnels.

Le nombre d'avis positifs est assez significatif pour estimer que la population samoisienne est favorable au projet, notamment sur l'objectif d'encadrer le développement des constructions au sein des zones urbanisées. Lors des entretiens durant les permanences, plusieurs personnes ont fait la remarque des conséquences sur la possibilité de réaliser un projet personnel et/ou sur la valeur foncière de la propriété. Mais au regard de l'objectif de la modification sur la qualité paysagère de la zone urbanisée, les contraintes ne sont pas perçues, sauf exception, comme rédhibitoires.

À une observation étayée sur ce sujet, les collectivités proposent de maintenir la règle en vigueur pour les piscines et bassins et de supprimer la limite des 20 m<sup>2</sup> retenue dans le projet. Mesure que j'approuve car elle ne remet pas en cause l'objectif sur le fond.

### 3.2.2 – Sur le règlement écrit

Les observations ont conduit les collectivités à des corrections dans certains articles des zone U :

- ne pas appliquer la règle des 20 m<sup>2</sup> maximum pour les piscines et bassins dans l'article 2 des zones UA et UC ;
- ajouter une mention de protection phonique dans l'article 11 ;

- reprendre une mise en forme dans l'écriture des articles 3 et 13 pour lever toute ambiguïté d'interprétation.

### 3.2.3 – Sur le règlement graphique de zonage

Les observations sur des questions de zonage, aussi pertinentes qu'elles soient, ne peuvent être prises en compte dans le cadre d'une modification. Elles pourront être reconsidérées dans le cadre de l'élaboration à venir du PLUi.

### 3.2.4 – Sur les demandes de modification à la parcelle

Limitées dans le PLU en vigueur aux grandes propriétés de la frange Est de la zone urbanisée, le projet de modification complète les protections de « parcs et fonds de jardin » sur la zone UCa, impactant de nombreuses propriétés privées.

Je rappelle que le commissaire enquêteur diligente une enquête publique relative à un projet et qu'il n'a pas à formuler d'avis sur le bien-fondé des objectifs qui motivent le projet et qui relèvent de la compétence du pétitionnaire.

13 propriétaires ont déposé une observation et une proposition concernant leur parcelle. Suite aux remarques de l'un d'eux, les collectivités ont exprimé leur approche vis-à-vis de ces demandes, reprise en préambule à chaque demande :

*« D'une manière générale, la mairie est favorable aux demandes d'ajustement de délimitations exprimées dans le cadre de la présente enquête publique, dans la mesure où celles-ci répondent aux stricts besoins d'évolution des habitations existantes (extension ou annexes), tenant compte des caractéristiques des unités foncières et qu'elles ne remettent pas en cause les objectifs d'origine de la modification. »*

Suivant ce principe, 9 demandes ont reçu un avis favorable, dont une non applicable immédiatement dans le cadre de la procédure d'une modification, 3 n'ont pas été suivies et 1 s'est avérée sans objet.

A l'analyse de chaque cas, je me suis trouvé en accord avec ces conclusions.

A noter qu'en réponse à l'observation n°33 relative au 71 rue des Feuillardes (page 36 du rapport), la commune, favorable au recul de la protection de 6 m afin de permettre l'extension d'une annexe existante, applique ce recul à l'ensemble des terrains situés au nord de la rue des Feuillardes pour une meilleure cohérence. Il conviendrait, selon le même principe de cohérence d'appliquer ce recul à la propriété située au sud, parcelles ZB 0551 et ZB 0553, jusqu'à l'emplacement réservé n°4 (Terrain d'absorption : conservation d'un terrain boisé)

### 3.2.5 – Sur l'OAP n°3

Le projet a fait réagir négativement propriétaire et voisins, sans doute par une interprétation erronée d'une OAP. L'ensemble constitue une surface en retrait de deux parcelles privées dans la zone UB qui, dans le cadre du PLU en vigueur peut être loti de manière dense. L'OAP restreint ces possibilités et les collectivités en rappellent le principe et la vocation, dans le cadre de la modification.

L'OAP envisage, pour une programmation de 4 à 5 logements, une implantation de deux volumes bâtis au maximum, en favorisant les orientations nord/sud afin de maximiser les apports solaires et de réduire les déperditions d'énergie.

La mise en œuvre devra s'intégrer à l'existant :

- en respectant les règles applicables par la proximité de monuments historiques inscrits bénéficiant d'un périmètre de protection de 500 mètres ;
- en tenant compte pour l'implantation des deux volumes bâtis, de la géométrie des parcelles et de la nuisance visuelle potentielle sur les propriétés mitoyennes, notamment celle située en contrebas au sud-ouest (parcelles 554/555).

### 3.2.6 – Sur la protection du patrimoine naturel et architectural

Sur propositions de représentants des associations Samois sur Terre et CASA ou de particuliers, les collectivités est favorable à l'inscription de nouveaux éléments remarquables au répertoire du patrimoine, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public. Pour ce qui concerne de grands ensemble urbains ou naturels, la réflexion pourra être approfondie dans le cadre du PLUi.

**Je considère que les collectivités ont pris en compte les contributions du public et qu'elles ont apporté des réponses appropriées aux demandes et propositions exprimées dans les observations.**

**Je note que certaines d'entre elles ne peuvent être prises en compte dans l'immédiat, parce que hors cadre d'une procédure de modification, ou devant faire l'objet d'une réflexion approfondie avant d'être repris dans le cadre de l'élaboration du PLUi.**

### 3.3 – Concernant les incidences environnementales

Samois-sur-Seine est situé entre le massif forestier de Fontainebleau et la Seine, lui conférant un ensemble de milieux naturels riches et variés.

La forêt de Fontainebleau, identifiée comme réservoir de biodiversité par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, est présente au nord et au sud-ouest du territoire communal et se traduit par l'application de multiples protections :

- Forêt de Protection, servitude d'utilité publique (A7) qui implique un rapport de conformité ;
- ZNIEFF de type 1 « Massif de Fontainebleau »
- Zone Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » au titre des Directives « Oiseaux » (ZPS, zone de protection spéciale) et « Habitats » (ZSC, zone spéciale de conservation).

De plus, la lisière, zone de transition pour la faune et la flore entre deux écosystèmes, bénéficie de la bande de protection de 50 m.

À noter que cette bande des 50 m de protection n'est pas lisible sur les pièces de règlement graphique 4.1 (Atlas communal) et 4.2 (Territoire communal).

Le projet de modification du PLU qui s'applique à la zone urbanisée n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur ces sites.

La Seine délimite la commune sur sa frontière Est du nord au sud. La ZNIEFF de type 2 en couvre les berges. La moitié nord est couverte par une enveloppe d'alerte « Zone Humide » avérée de classe 2 et la moitié sud par une enveloppe d'alerte potentielle de classe 3.

La modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence négative sur les inventaires naturels et sur les zones humides.

Ainsi les trames verte et bleue identifiées dans le SRCE sont préservées et le renforcement des mesures de protection des espaces verts dans le tissu urbain aura un impact positif. Le projet est compatible avec le SRCE.

A noter que, en dépit de la zone Natura 2000, l'Autorité environnementale, la MRAe, a décidé de ne pas soumettre la modification n°2 du PLU à évaluation environnementale, dès lors que cette procédure concerne des secteurs urbains, situés en dehors de tout périmètre de protection ou d'espace sensible et qu'elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Le territoire communal est concerné par l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles, sur des zones qui se superposent avec les enveloppes d'alerte de classe 3, et par les risques d'inondation et de remontée de nappe le long des berges de la Seine. L'information de la présence de ces risques et leurs impacts sont intégrés dans le règlement écrit.

Enfin, pour ce qui concerne le patrimoine, la modification n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les sites classés et inscrits et les nouvelles protections identifiées au titre des éléments du paysage renforcent leur préservation et leur mise en valeur.

#### 4 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Je constate** concernant l'organisation et le déroulement de cette enquête :

- que l'arrêté prescrivant l'enquête a été respecté ;
- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et qu'aucun incident n'est à signaler ;
- que le public s'est largement exprimé, autant sur le projet global avec un avis majoritairement favorable, que sur leur cas particulier ; le public a déposé 41 contributions, pouvant concerner aussi bien un cas personnel qu'une opinion et/ou des propositions sur l'ensemble du projet ;

**Je considère**

- que le projet doit permettre la préservation des qualités paysagères de la zone urbanisée, notamment :
  - par l'identification dans le zonage de parcs et fonds de jardin à protéger,
  - par les modifications dans le règlement écrit des textes concernant l'emprise au sol, la non-imperméabilisation, l'implantation par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ;
- que le projet est compatible avec les prescriptions du SDRIF ;
- que les collectivités ont bien pris en compte les observations, demandes et propositions, analysées dans le cadre des objectifs du projet ;
- que les réponses sont en cohérence avec les objectifs du projet

**Je note**

- que certaines réponses se sont traduites par des propositions :
  - dans le règlement de zonage par des ajustements de la zone de protection de fonds de jardin ;
  - dans le règlement écrit
    - . dans l'article 2 des zones UA et UCUA et UC de ne pas appliquer la règle des 20 m<sup>2</sup> maximum pour les piscines et bassins ;
    - . dans l'article 11 des zones U d'ajouter une mention de protection phonique ;
    - . dans les article 3 et 13 des zones U de reprendre la mise en forme pour lever toute ambiguïté d'interprétation
  - dans le répertoire du patrimoine, d'ajouts d'éléments à protéger.
- que le règlement renforce les exigences relatives aux performances énergétiques des constructions et encourage la réalisation de constructions exemplaires sur le plan environnemental ;
- que l'avis de la DDT s'est traduit par un complément qui sera ajouté à la notice de présentation
- que des observations pertinentes seront à considérer dans le cadre de l'élaboration du PLUi
- que la bande de protection des 50 m des lisières de forêt de plus de 100 ha n'est pas visible sur les plans de zonage.

**Je recommande**

- de compléter dans l'OAP n°3 le principe d'implantation des bâtiments permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

- de prolonger la protection à supprimer, en complément de la réponse à l'observation n°33, vers le sud sur les parcelles ZB 0551 et ZB 0553

En outre cette enquête publique a permis aux Samoisiens d'exprimer des préoccupations qui n'entrent pas dans l'objet de ce projet mais qui sont des sujets de réflexion à prendre en compte dans le futur PLUi :

- la circulation et le stationnement dans le centre bourg
- les trottoirs et le déplacement des piétons
- l'accessibilité pour les PMR
- les pistes cyclables.

**En conclusion, j'émet un AVIS FAVORABLE**  
**au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Samois-sur-Seine.**

Serris, le 12 mars 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Chaffard', written over a horizontal line.

Joël CHAFFARD  
Commissaire enquêteur



**Enquête publique**  
**relative à la modification n° 2**  
**du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine**  
**Seine-et-Marne**  
**du 10 janvier 2022 au 11 février 2022**

**Troisième partie**

**PIÈCES JOINTES**

- Pièce 1 :** Arrêté n°2021-031 du Président de la CAPF prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n+2 du PLU de Samois-sur-Seine.
- Pièce 2 :** Copies des parutions dans les annonces légales de deux journaux avant et pendant l'enquête
- Pièce3 :** Certificat d'affichage et de publicité signé du Président de la CAPF
- Pièce 4 :** Extrait du bulletin n°36 de « Samois Info », janvier 2022
- Pièce 5 :** Procès-verbal de la réunion de notification des observations
- Pièce 6 :** Procès-verbal des observations transmis à la CAPF et à la commune de Samois-sur-Seine le 15 février 2022
- Pièce 7 :** Mémoire en réponse des observations signé du Président de la CAPF, reçu par courriel le 28 février 2022
- Pièce 8 :** Registre papier recueilli en fin d'enquête publique et clos par le commissaire enquêteur

## Pièce 1 (1/5)

**Arrêté n° 2021-031**

Prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2  
du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine

**Le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau**

VU le code général des collectivités territoriales et notamment L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

VU les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine approuvé le 17 décembre 2015 et modifié le 15 février 2018 ;

VU la délibération du 18 septembre 2020 du conseil municipal de Samois-sur-Seine demandant à la communauté d'agglomération de prescrire une modification du PLU de Samois-sur-Seine ;

VU la délibération n°2020-206 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 15 octobre 2020 prescrivant la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine, fixant les objectifs et précisant les modalités de concertation de la procédure ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 18 novembre 2021 dispensant d'évaluation environnementale la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine ;

VU la délibération du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 16 décembre 2021 tirant le bilan de la concertation ;

VU les pièces du dossier de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine comportant les informations sur la procédure ;

VU les avis reçus des personnes publiques associées ou consultées conformément aux articles L. 132-7 à L. 132-13 du code de l'urbanisme ;

VU la décision n°E21000096/77 du 19 octobre 2021 du premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Joël CHAFFARD, enseignant retraité, en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique de la procédure de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

**Pièce 1 (2/5)****ARRÊTE****Article 1 : Objet de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine.

Cette procédure a pour objectifs notamment d'adapter le PLU afin de :

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

**Article 2 : Autorité responsable du projet**

La personne responsable de la procédure de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine, auprès de laquelle les informations peuvent être obtenues, est la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau représentée par son Président, M. Pascal GOUHOURY dont le siège administratif est situé au 44 rue du Château à Fontainebleau (77300).

**Article 3 : Désignation du Commissaire-enquêteur**

Afin de conduire l'enquête publique, M. Joël CHAFFARD, enseignant retraité, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun par une décision en date du 19 octobre 2021.

**Article 4 : Siège de l'enquête**

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de Samois-sur-Seine, Place de la République - 77920 Samois-sur-Seine.

**Article 5 : Dates et durée de l'enquête**

L'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine se déroulera **du lundi 10 janvier 2022 à 9 h jusqu'au vendredi 11 février 2022 à 17 h** soit une durée de 33 jours consécutifs.

**Article 6 : Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine
- Le bilan de la concertation

**Pièce 1 (3/5)**

- Les pièces administratives annexes
- Les avis des personnes publiques associées et consultées
- La décision de l'autorité environnementale exemptant d'évaluation environnementale la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine

**Article 7 : Consultation du dossier d'enquête publique**

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique) Place de la République – 77920 Samois-sur-Seine où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 15h à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 15h à 16h30) ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante <http://projet-modification-n2-plu-samoissurseine.enquetepublique.net> sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/2021/12/07/enquetepublique20>, sur le site internet de la commune de Samois-sur-Seine <https://www.samois-sur-seine.fr/> et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundi, mercredi et jeudi de 13h30 à 16h).

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au Président de la communauté d'agglomération et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

**Article 8 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Samois-sur-Seine pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
  - par courrier postal à l'attention de M. Jöel CHAFFARD, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie Place de la République - 77920 Samois-sur-Seine,
  - par courriel à l'adresse suivante : [projet-modification-n2-plu-samoissurseine@enquetepublique.net](mailto:projet-modification-n2-plu-samoissurseine@enquetepublique.net)
  - en ligne sur la page de l'enquête publique : <http://projet-modification-n2-plu-samoissurseine.enquetepublique.net>
- Les pièces-jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets.

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit **du lundi 10 janvier 2022 à 9 h jusqu'au vendredi 11 février 2022 à 17 h** au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <https://www.samois-sur-seine.fr/> et sur le site <http://projet-modification-n2-plu-samoissurseine.enquetepublique.net> pendant toute la durée de l'enquête.

**Article 9 : Permanences du commissaire-enquêteur**

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Samois-sur-Seine aux dates et horaires suivants :

**Pièce 1 (4/5)**

- Le **mardi 11 janvier 2022 entre 14 h et 17 h**
- Le **samedi 29 janvier 2022 entre 9 h et 12 h**
- Le **vendredi 11 février 2022 entre 14h et 17 h**

**ARTICLE 10 : Publicité de l'enquête**

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à l'adresse [www.pays-fontainebleau.fr](http://www.pays-fontainebleau.fr) et sur le site internet de la commune de Samois-sur-Seine à l'adresse <https://www.samois-sur-seine.fr/> et affiché dans les formes prévues par le code de l'environnement, au siège de la communauté d'agglomération et de la mairie de Samois-sur-Seine ainsi que dans tous les lieux habituels d'affichage municipal, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

Un avis sera également porté à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

**Article 11 : Clôture du registre d'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (sous format papier et électronique) sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

**Article 12 : Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le Président de la Communauté d'Agglomération et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera, dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de PLU modifié.

Il transmettra au président l'exemplaire des dossiers de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête sauf en cas de demande motivée de report de ce délai, prévu à l'article L.123-15 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Melun.

**ARTICLE 13 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur**

Une copie du rapport et des conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la

communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, en mairie de Samois-sur-Seine pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables en ligne à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/>.

**Pièce 1 (5/5)****ARTICLE 14 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pourra être soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.

**ARTICLE 15 : Exécution du présent arrêté**

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- au commissaire enquêteur
- à Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun
- au Maire de Samois-sur-Seine

Fait à Fontainebleau, le 7 décembre 2021

Pascal GOUHOURY

Président de la Communauté  
d'agglomération



Certifié exécutoire le **14 DEC. 2021**  
Publication le **14 DEC. 2021**

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Pièce 2 (1/4)

Annonces légales

Avis administratifs

7275160201 - AA



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2021-001 du 7 décembre 2021, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, par son représentant de la procédure, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine. Cette procédure a pour objectif d'adapter le PLU afin notamment de :
- compléter les dispositions sur la protection des espaces paysans et au sein des zones urbaines ;
- compléter les règles sur l'apport énergétique des constructions ;
- compléter certaines références réglementaires cadastriques et certaines erreurs matérielles ;
- réviser avec plus de clarté et de cohérence certaines règles ;
- mettre à jour certains documents au regard de l'évolution réglementaire locale et nationale ;
- réfléchir à la création des activités du centre bourg ;
- encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbain afin de préserver le cadre de vie remarquable de la commune.
A cet effet, le représentant du Tribunal Administratif de Melun a désigné M. JOËL CHIFFARD, enseignant retraité, en qualité de commissaire-enquêteur par une décision en date du 19 octobre 2021.
L'enquête publique se déroulera du lundi 10 janvier 2022 à 9 h 00 au vendredi 11 février 2022 à 17 h 00 en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture.
Le commissaire enquêteur se fera à la disposition du public en mairie de Samois-sur-Seine aux dates et heures suivantes : le mardi 11 janvier 2022 entre 14 h 00 et 17 h 00, le samedi 23 janvier 2022 entre 9 h 00 et 12 h 00, le vendredi 11 février 2022 entre 14 h 00 et 17 h 00. Le dossier d'enquête publique comprend : le dossier de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine, le bilan de la concertation, les pièces administratives annexes, les avis de ses personnes publiques associées et consultées, la décision de l'autorité administrative compétente et l'évaluation finale, le règlement et la notice.
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique), place de la République, 77500 Samois-sur-Seine ou le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture du lundi au jeudi de 9 h 30 à 12 h 30 et de 15 h 00 à 17 h 30 et le vendredi de 9 h 30 à 12 h 30 et de 15 h 00 à 16 h 30 ainsi que lors des permanences du commissaire-enquêteur. Il sera également disponible à l'adresse suivante : http://paj.numerique.gouv.fr/avis/202110107/enquete-publique, sur le site Internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : https://www.pays-fontainebleau.fr/202110107/enquete-publique, sur le site Internet de la commune de Samois-sur-Seine à l'adresse https://www.samois-sur-seine.fr/ et sur un site informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 46, rue de Châteauneuf, 77500 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et les après-midi des lundi, mercredi et jeudi de 15 h 30 à 16 h 00).
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :
- sur le registre papier ouvert à cet effet, à l'adresse non-mobilière ci-dessus et par ailleurs par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Samois-sur-Seine pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par courriel électronique à l'adresse suivante : projet-modif2plu@samois-sur-seine.fr ou par voie postale, avant prise en considération.
Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans le meilleur délai à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site Internet de la communauté d'agglomération et en mairie de Samois-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture où il pourra être consulté dès leur réception et pendant un délai de 15 jours à compter de la fin de l'enquête publique. À l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.

7275507801 - AA

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE Commune de BRIE-COMTE-ROBERT

Projet d'extension du parc d'activités " Hauts des Prés " AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral n° 2021-1277003-01 du 6 décembre 2021 est présentée pendant 30 jours (soit du jeudi 6 janvier à 9 h 00 au lundi 7 février 2022 à 17 h 30), une enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale visant au projet d'extension du parc d'activités " Hauts des Prés " sur la commune de Brie-Comte-Robert, présentée par la SEM de la Brie française, 106, allée de la mairie de Brie-Comte-Robert, 77101 de Ville, 2, rue de Verdun, 77110 Brie-Comte-Robert.
Les opérations envisagées relèvent des rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 figurant au tableau annexé à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant le dossier d'autorisation environnementale, son étude d'impact, l'étude de l'autorité environnementale et le règlement en réponse de la SEM sera tenu à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :
- en vent on papier ;
- en mairie de Brie-Comte-Robert aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- en vent on numérique ;
- en mairie de Brie-Comte-Robert sur un poste informatique dédié, fourni par la SEM.
Sur le site Internet des services de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête en format papier, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert en mairie de Brie-Comte-Robert aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- sur le registre dématérialisé accessible :
- à la mairie de Brie-Comte-Robert sur un poste informatique dédié, fourni par la SEM ;
- sur le site Internet des services de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne, à l'adresse suivante : www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : extension-parc-activites-hauts-des-pres@seine-et-marne.gouv.fr
Les observations et propositions du public pourront également être adressées par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur dès le début et avant la fin de l'enquête au siège de l'enquête mairie de Brie-Comte-Robert à l'adresse ci-dessus.
Le commissaire enquêteur Monsieur Marc GULLIAND, gérant en retraite, se tiendra à la disposition du public, en mairie de Brie-Comte-Robert pour recevoir les observations et propositions des intéressés aux dates et heures suivantes :
- jeudi 6 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- samedi 15 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 26 janvier 2022 de 13 h 00 à 17 h 30 ;
- lundi 7 février 2022 entre 13 h 30 et 17 h 30.
Tous les renseignements relatifs au projet pourront être obtenus auprès de la représentante de la SEM de la Brie française au 106, allée de la mairie de Brie-Comte-Robert, (Madame Véronique BISSON, téléphone : 06 85 66 72 23, courriel : ubard@semebriecomtebobert.fr).
Le présent avis est consultable sur le site Internet précité. Toute personne peut, sur demande écrite ou orale, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la préfecture de Seine-et-Marne - DCSIE - BPE112, rue des Sabres-Périers, 77101 Ville-en-Corridor. Le dossier est également téléchargeable sur le site Internet précité.
Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, en préfecture, sur le site Internet des services de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne précité et à la mairie de Brie-Comte-Robert.
Au terme de l'enquête publique, l'avis sera tenu par arrêté de préfet de Seine-et-Marne sur la demande d'autorisation en un document unique.

7275506001 - AA

Commune de LÉBEGNY (7150)

Projet d'élaboration du règlement local de publicité 1ER AVIS

Par arrêté n° 292-2021 du 16 décembre 2021, le projet d'élaboration du règlement local de publicité (RLP) sera soumis à enquête publique du 17 janvier 2022 au 16 février 2022 inclus.
A cet effet, M. Jacques LESLIEUX, a été désigné par le préfet de Melun en qualité de commissaire-enquêteur.
L'enquête se déroulera à la mairie de Lébégn y aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi, de 9 h 30 à 12 h 00 puis de 15 h 30 à 17 h 00. Le commissaire enquêteur recevra en mairie à :
- Lundi 17 janvier 2022, de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Samedi 23 janvier 2022, de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Mercredi 16 février 2022, de 14 h 00 à 17 h 00.
Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet d'élaboration du RLP pourront être consignées sur le registre déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique : 6, rue de Villars, 71500 Lébégn y.
Le dossier d'enquête publique est également accessible par le site dématérialisé.

Régime matrimonial

MODIFICATION DE RÉGIME MATRIMONIAL

Il est acte reçu par M. DELLANDRE, Notaire associé à Gap (04) 10 décembre 2021, M. Jean-Pierre Arthur Paul PICARD, retraité, et Mme Marie-Elisabeth BERTELOOT, retraitée, ses époux, demeurant ensemble Brie-Comte-Robert (77110), 12, rue de la Madelonne, mariés sans contrat de mariage (17110) le 6 septembre 1964, ont modifié leur régime matrimonial par l'apport d'un bien immobilier personnel à Mme BERTELOOT à la condition de biens existant entre M. et Mme PICARD-BERTELOOT.
Les dispositions des ordonnances de ce changement, il y a lieu, seront dans la forme de la présente inscrites en l'office de M. DELLANDRE tel que ci-dessus.

Avis d'attribution

Mairie de Rubelles Mise en œuvre et maintenance d'un dispositif de vidéoprotection

AVIS D'ATTRIBUTION

Nom et adresse officielle du Fonctionnaire acheteur : Mairie, Compagnon Mme Françoise LEFFEBRE, 27, rue de la Falerence, 77500 Rul T8 - 01 60 68 24 49. Fax: 01 64 52 81 00. Courriel : ach@rubelles.fr Adresse Internet du point d'adjudication : http://www.achatspublics.fr
Objet du marché : mise en œuvre et maintenance d'un dispositif de vidéoprotection. Le présent accord cadre a pour objet la mise en œuvre et la maintenance d'un dispositif de vidéoprotection et sera noté au montant total de commande.
Type de marché : travaux.
Type de procédure : procédure adaptée.
Conditions relatives au marché :
Attribution des marchés ou des lots :
Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse après application des critères énoncés dans le règlement de la consultation (offre de prix, critères de charges...).
Date d'attribution du marché : 10 décembre 2021.
Montant total de l'offre retenue : 1.
Adresse : Rubelles sur Nord du 15/Allée d'organisme : Info Infocomm 590 - 77137 Parc du Levant - espace Sénat - 301, rue Marguerite-Parey, Lussigny.
Montant total du marché ou du lot attribué (HT) : 435 656,33 euros
Date d'envoi du présent avis et de publication : 19 décembre 2021.

Vie de sociétés

AVIS DE MODIFICATION

Par A.G.E. du 8 septembre 2021, les associés de S.A.R.L. GARAGE LINO ALTORELLI, au capital de 7 500 euros, siège social : 9, rue de Chambray, 77124 Parandry, RCS de Meaux 5509 084 607, ont décidé d'acquiescer à la décision de gérant de M. DA SILVA Manuel et décidé de nommer en remplacement M. DA SILVA Tony, 25, rue de la Pierre-Loraine, 77640 Corchay-sur-Thérouanne pour une durée indéterminée à compter du 8 septembre 2021.
Mention au RCS de Meaux.

CALISTAR SAS

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000,00 euros portée à 1 500 000,00 euros par décision n° 2021-001 du 17 janvier 2021.
Siège social : 223, rue Pasteur et 114, rue Pascal 77000 Vaux-Le-Petit RCS N° 431 004 517

CAPITAL SOCIAL

Suivant assemblée générale tenue le 17 janvier 2021.

## Pièce 2 (2/4)

LE PAYS BRIARD  
MARDI 21 DECEMBRE 2021  
[actu.fr/le-pays-briard](http://actu.fr/le-pays-briard)

25

## Avis administratifs

7275180201 - AA



### Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine

#### 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2021-031 du 7 décembre 2021, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne responsable de la procédure, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine. Cette procédure a pour objectif d'adapter le PLU afin notamment de :

- compléter les dispositions sur la protection des espaces paysagers au sein des zones urbanisées,
- compléter les règles sur la performance énergétique des constructions,
- corriger certaines références réglementaires caduques et certaines erreurs matérielles,
- réconcilier avec plus de clarté et de cohérence certaines règles,
- mettre à jour certains documents au regard de l'évolution réglementaire locale et nationale,
- réfléchir à la protection des activités du centre bourg,
- encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbanisé afin de préserver le cadre de vie remarquable de la commune.

À cet effet, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Joël CHAFFARD, enseignant retraité, en qualité de commissaire-enquêteur par une décision en date du 19 octobre 2021.

L'enquête publique se déroulera du lundi 10 janvier 2022 à 9 h 00 au vendredi 11 février 2022 à 17 h 00 en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Samois-sur-Seine aux dates et horaires suivants : le mardi 11 janvier 2022 entre 14 h 00 et 17 h 00, le samedi 29 janvier 2022 entre 9 h 00 et 12 h 00, le vendredi 11 février 2022 entre 14 h 00 et 17 h 00. Le dossier d'enquête publique comprend : le dossier de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine, le bilan de la concertation, les pièces administratives annexes, les avis des personnes publiques associées et consultées, la décision de l'autorité environnementale exemptant d'évaluation environnementale la procédure.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique), place de la Répu-

blique, 77820 Samois-sur-Seine, où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 15 h 00 à 17 h 30 et le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 15 h 00 à 16 h 30) ainsi que lors des permanences du commissaire-enquêteur. Il sera également disponible à l'adresse suivante <http://projet-modification-n2-plu-samois-sur-seine.enquetespublique.net> sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/2021/12/07/enquetespubliques20>, sur le site internet de la commune de Samois-sur-Seine <https://www.samois-sur-seine.fr/> et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44, rue du Château, 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et les après-midi des lundi, mercredi et jeudi de 13 h 30 à 16 h 00).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Samois-sur-Seine pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de M. Joël CHAFFARD, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en mairie, place de la République, 77820 Samois-sur-Seine,
- par courriel à l'adresse suivante : [projet-modification-n2-plu-samois-sur-seine@enquetespublique.net](mailto:projet-modification-n2-plu-samois-sur-seine@enquetespublique.net)
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <http://projet-modification-n2-plu-samois-sur-seine.enquetespublique.net>

Les pièces-jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets. Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit du lundi 10 janvier 2022 à 9 h 00 jusqu'au vendredi 11 février 2022 à 17 h 00 au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <https://www.samois-sur-seine.fr/> et sur le site <http://projet-modification-n2-plu-samois-sur-seine.enquetespublique.net> pendant toute la durée de l'enquête.

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Samois-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. À l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.

## Pièce 2 (3/4)

gales

LA RÉPUBLIQUE DE SEINE-ET-MARNE  
LUNDI 17 JANVIER 2022  
actu.fr/la-republique-de-seine-et-marne

42

## Avis administratifs

7277215801 - AA

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme  
de Samois-sur-Seine

## 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2021-031 du 7 décembre 2021, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne responsable de la procédure, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine. Cette procédure a pour objectif d'adapter le PLU afin notamment de :

- compléter les dispositions sur la protection des espaces paysagers au sein des zones urbanisées,
- compléter les règles sur la performance énergétique des constructions,
- corriger certaines références réglementaires caduques et certaines erreurs matérielles,
- réécrite avec plus de clarté et de cohérence certaines règles,
- mettre à jour certains documents au regard de l'évolution réglementaire locale et nationale,
- réfléchir à la protection des activités du centre bourg,
- encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbain afin de préserver le cadre de vie remarquable de la commune.

A cet effet, le premier vice-président du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Joël CHAFFARD, enseignant retraité, en qualité de commissaire enquêteur par une décision en date du 19 octobre 2021.

L'enquête publique se déroulera du lundi 10 janvier 2022 à 9 h 00 au vendredi 11 février 2022 à 17 h 00 en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Samois-sur-Seine aux dates et horaires suivants : le mardi 11 janvier 2022 entre 14 h 00 et 17 h 00, le samedi 29 janvier 2022 entre 9 h 00 et 12 h 00, le vendredi 11 février 2022 entre 14 h 00 et 17 h 00. Le dossier d'enquête publique comprend : le dossier de modification n° 2 du PLU de Samois-sur-Seine, le bilan de la concertation, les pièces administratives annexes, les avis des personnes publiques associées et consultées, la décision de l'autorité environnementale exemptant d'évaluation environnementale la procédure.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique) place de la République, 77920 Samois-sur-Seine où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 15 h 00 à 17 h 30 et le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 15 h 00 à 16 h 30) ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur. Il sera également disponible à l'adresse suivante

<http://projet-modification-n2-plu-samoissurseine.enquetepublique.net>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <http://www.pays-fontainebleau.fr/2021/12/07/enquetepublique20>, sur le site internet de la commune de Samois-sur-Seine <https://www.samois-sur-seine.fr/>

et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44, rue du Château, 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et les après-midi des lundi, mercredi et jeudi de 13 h 30 à 16 h 00).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Samois-sur-Seine pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de M. Joël CHAFFARD, commissaire enquêteur au siège de l'enquête en mairie Place de la République, 77920 Samois-sur-Seine,
- par courriel à l'adresse suivante :

projet-modification-n2-plu-samoissurseine@enquetepublique.net  
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <http://projet-modification-n2-plu-samoissurseine.enquetepublique.net>

Les pièces-jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets. Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit du lundi 10 janvier 2022 à 9 h 00 jusqu'au vendredi 11 février 2022 à 17 h 00 au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <http://www.samois-sur-seine.fr> et sur le site <http://projet-modification-n2-plu-samoissurseine.enquetepublique.net> pendant toute la durée de l'enquête. Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Samois-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.

7277453001 - AA

Commune de LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
ENVIRONNEMENTALE

Par arrêté préfectoral n° 2022-01/DCSE/BPE/IC du 3 janvier 2022, est prescrite une enquête publique environnementale unique du 4 février à 9 h 00 au vendredi 4 mars 2022 à 17 h 00, soit pendant 31 jours consécutifs, consacrée à la révision allégée du Plan local d'urbanisme de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux ainsi qu'à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société PARC DES FELINS SAS en vue de l'extension des parcs zoologiques de Lumigny, implantés RD 402, Domaine de La Fortelle à Lumigny-Nesles-Ormeaux (77540).

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Lumigny-Nesles-Ormeaux (77540), site 3, place de l'Eglise, commune d'implantation du projet et seule commune située dans le périmètre de l'enquête publique.

Le Président du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Jacky HAZAN, Ingénieur de l'école supérieure des géomètres et topographes (ESGT) à la retraite, en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête publique :

1. Le dossier d'enquête, qui comprend, notamment, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale (mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France) se rapportant au projet ainsi que le dossier lié à la révision allégée du PLU, est tenu à la disposition du public : en format papier, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Lumigny-Nesles-Ormeaux (3, place de l'Eglise, 77540 Lumigny-Nesles-Ormeaux), ainsi qu'en version numérique, sur un poste informatique dédié fourni par la société PUBLILEGAL, sur le site Internet des services de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : [www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques](http://www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques)

Touta personne peut également en obtenir communication auprès de la préfecture de Seine-et-Marne (direction de la coordination des services de l'Etat, bureau des procédures environnementales, 12, rue des Saints Pères, 77010 Melun cedex, courriel : [pref-icpe@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:pref-icpe@seine-et-marne.gouv.fr)) à sa demande et à ses frais.

2. Le public peut consulter et consigner ses observations et propositions : à la mairie de Lumigny-Nesles-Ormeaux, aux jours et heures d'ouverture : sur le registre d'enquête en format papier, côté et paraphé par le Commissaire enquêteur, ainsi que sur le registre dématérialisé accessible et consultable sur un poste informatique dédié, fourni par la société PUBLILEGAL, sur le site Internet des services de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : [www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques](http://www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques) par courrier électronique adressé à l'adresse suivante : [parcdesfelins-lumignyneslesormeaux@enquetepublique.net](mailto:parcdesfelins-lumignyneslesormeaux@enquetepublique.net)

Jusqu'au terme de l'enquête, les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale au Commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique site, mairie de Lumigny-Nesles-Ormeaux, 3, place de l'Eglise, 77540 Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Celles-ci seront annexées au registre papier et tenues à la disposition du public.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public sont communicables aux frais de la personne qui en formule la demande.

Afin de recevoir les observations et propositions du public, le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Lumigny-Nesles-Ormeaux, siège de l'enquête publique, aux dates et heures indiquées dans le tableau ci-dessous :

Vendredi 11 février 2022 de 14 h 00 à 17 h 00,  
Samedi 19 février 2022 de 9 h 00 à 12 h 00,  
Vendredi 25 février 2022 de 14 h 00 à 17 h 00,  
Vendredi 4 mars 2022 de 14 h 00 à 17 h 00.

Toute information relative au projet peut être obtenue auprès de M. Sébastien VERDIN, représentant de la société PARC DES FELINS SAS à l'adresse électronique suivante : [animation@parcs-zoologiques-lumigny.fr](mailto:animation@parcs-zoologiques-lumigny.fr)

Pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, copie du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public en mairie de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Ces documents seront également consultables sur la même période sur le site Internet des services de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante :

[www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques](http://www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques)  
Au terme de l'enquête publique environnementale, il sera statué par arrêtés :  
- du préfet de Seine-et-Marne sur la demande d'autorisation environnementale présentée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, pour l'extension des parcs zoologiques de Lumigny implantés RD 402, Domaine de La Fortelle à Lumigny-Nesles-Ormeaux,  
- du maire de Lumigny-Nesles-Ormeaux pour la révision allégée du Plan local d'urbanisme de sa commune.  
Le présent avis est consultable sur le site Internet des services de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne à l'adresse suivante : [www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques](http://www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques)

7278390201 - AA

Commune de LÉSIGNY (77150)

Projet d'élaboration  
du règlement local de publicité

## 2ÈME AVIS

Par arrêté n° 292-2021 du 16 décembre 2021, le projet d'élaboration du règlement local de publicité (RLP) sera soumis à enquête publique du 17 janvier 2022 au 16 février 2022 inclus.

A cet effet, M. Hugues LESEUR a été désigné comme commissaire enquêteur pour en conduire l'enquête.

Pièce 2 (4/4)

# Annonces légales

LE PAYS BRIARD  
MARDI 11 JANVIER 2022  
actu.fr/le-pays-briard

30

**Tarif de référence stipulé dans l'Art.2 de l'arrêté ministériel du 7 décembre 2020 soit 5,14 € ht la ligne**

Les annonces sont informées que, conformément au décret n°2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concurrencés et publiés dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale. [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr).

## Avis administratifs

7277215801 - AA



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine

### 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 2021-031 du 7 décembre 2021, le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, personne responsable de la procédure, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine. Cette procédure a pour objectif d'adapter le PLU afin notamment de :

- compléter les dispositions sur la protection des espaces paysagers au sein des zones urbanisées,
- compléter les règles sur la performance énergétique des constructions,
- configurer certaines références réglementaires cadastrales et certaines erreurs matérielles,
- réviser avec plus de clarté et de cohérence certaines règles,
- mettre à jour certains documents au regard de l'évolution réglementaire locale et nationale,
- réfléchir à la protection des activités du centre bourg,
- encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbain afin de préserver le cadre de vie remarquable de la commune.

A cet effet, le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun a désigné M. JOËL CHAFFARD, enseignant retraité, en qualité de commissaire enquêteur par unedécision en date du 19 octobre 2021.

L'enquête publique se déroulera du lundi 10 janvier 2022 à 9 h 00 au vendredi 11 février 2022 à 17 h 00 en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique) aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Samois-sur-Seine aux dates et horaires suivants : le mardi 11 janvier 2022 entre 14 h 00 et 17 h 00, le samedi 29 janvier 2022 entre 9 h 00 et 12 h 00, le vendredi 11 février 2022 entre 14 h 00 et 17 h 00. Le dossier d'enquête publique comprend : le dossier de modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine, le bilan de la concertation, les pièces administratives annexes, les avis des personnes publiques associées et consultées, la décision d'autorité environnementale occupant d'évaluation environnementale la procédure.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique) place de la République, 77520 Samois-sur-Seine où le public pourra en prendre connaissance

- par courriel à l'adresse suivante : [projet-modification-n2-plusamoissur-seine@enquete-publique.net](mailto:projet-modification-n2-plusamoissur-seine@enquete-publique.net)

- en ligne sur la page de l'enquête publique : <http://projet-modification-n2-plusamoissur-seine.enquete-publique.net>

Les pièces jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets. Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit du lundi 10 janvier 2022 à 9 h 00 jusqu'au vendredi 11 février 2022 à 17 h 00 au plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les mairies déléguées à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet <https://www.samois-sur-seine.fr> et sur le site <http://projet-modification-n2-plusamoissur-seine.enquete-publique.net>

Il n'est pas prévu de réunion d'information et d'échanges. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération et en mairie de Samois-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. À l'issue de l'enquête publique, le dossier de plan local d'urbanisme pourra être soumis à l'approbation au conseil communautaire, éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête.

7277458001 - AA

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Pommeuse

### AVIS

Par délibération n° 2021-226 en date du 9 décembre 2021, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie a approuvé la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pommeuse.

Le dossier est tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie et à la mairie de Pommeuse aux jours et heures habituels d'ouverture.

## Autres légales

7277679501 - DL

AVIS DE SAISINE DE LÉGATAIRE UNIVERSEL

Article 1007 du Code Civil Article 1378-1

## La vie des sociétés

7277495801 - VS

### AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 4 janvier 2022, à Paris.

Dénomination : Dhuis AG.

Forme : société civile immobilière.

Siège social : 12, rue de la Gare, 77400 Thorigny-sur-Marne.

Objet : l'acquisition, l'exploitation (mise en location...), la mise en valeur de biens immobiliers, et éventuellement leur aliénation.

Durée de la société : 99 années.

Capital social fixe : 1 000 euros.

Montant des apports en numéraire : 1 000 euros.

Cession de parts et agrément : agrément en cas de cession.

Gérant : M. Alexandre GAIGLA, demeurant 71, rue Alphonse-Mancaou, 77360 Vaires-sur-Marne.

La société sera immatriculée au RCS de Meaux.

7277711301 - VS

### AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte authentique reçu par Delphine BACIGA-LUPU, en date du 7 janvier 2022, à Claye-Souilly.

Dénomination : FONCIÈRE DE LA BEUVRONNE.

Forme : société civile immobilière.

Siège social : 7, allée des Soupirs, 77410 Claye-Souilly.

Objet : l'acquisition, l'apport, la propriété, la transformation, la construction, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers.

Durée de la société : 99 années.

Capital social fixe : 480 000 euros.

Apports en nature : deux biens immobiliers, sis à Claye-Souilly, l'un au 6, rue de l'Église, l'autre au 10, rue de Charry, d'un montant de 480 000 euros.

Cession de parts et agrément : toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Gérant : M. Jean-Marie BERNARD, demeurant 7, allée des Soupirs, 77410 Claye-Souilly.

La société sera immatriculée au RCS Meaux.

Pour avis.

7277759901 - VS

MAKMO

SCI au capital social de 1 000 euros

Siège social : 9, rue des Boisettes 77000 MELLIN 88007801 RCS Melun

### TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Aux termes de l'AGE en date du 7 janvier 2022, le gérant a décidé, à compter du 7 janvier 2022, de transférer le siège social à 184, rue des Vignes, 77000 Vauxe-Ménil.

Mention sera portée au RCS Melun.



Toute l'actualité locale, c'est chaque semaine dans votre hebdo

en PAPIER et/ou en version NUMÉRIQUE

Le Pays Briard

ABONNEZ-VOUS !

ENFIN UN SITE UNIQUE POUR VOS NOUVEAUX MARCHÉS PUBLICS...

## Marchés publics Procédure adaptée

277571601 - SF

### Ville de Saint-Mard

Balayage mécanisé accompagné des voiries communales

### PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur : ville de Saint-Mard.

Numéro national d'identification : SIRET : 21770420400015.

Ville : Saint-Mard. Code Postal : 77230.

Groupeement de commande : non.

Section 2 : Communication

Moyen d'accès aux documents de la consultation : lien URL vers le profil d'acheteur : <https://demat.centraledesmarches.com>

Numéro de téléphone du contact : 01 60 03 86 57.

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.

Nom du contact : Mme Sophie FARGEIX.

Adresse mail du contact : [sophie.fargeix@saintmard.fr](mailto:sophie.fargeix@saintmard.fr)

Section 3 : Procédure

Type de procédure : procédure adaptée ouverte.

Conditions de participation

Aptitude à exercer l'activité professionnelle : balayage mécanisé.

Capacité économique et financière : dixite d'affaires des 3 dernières années ; prix des prestations valeur technique.

Capacité technique et professionnelle : rit. et ou qualifications professionnelles, moyens en matériel et effectifs.

Technique d'achat : sans objet.

Date et heure limite de réception des plis : 1er février 2022 à 9 h 00.

Présentation des offres par catalogue électronique : exigée.

Résolution du nombre de candidat : non.

Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.

L'acheteur exige la présentation des variantes : non.

Section 4 : Identification du marché

Intitulé du marché : balayage mécanisé accompagné des voiries communales.

Code CPV principal : 34921100-0.

Type de marché : services.

Description succincte du marché : balayage mécanisé des voiries communales.

Lieu principal d'exécution du marché : commune de Saint-Mard 77230.

Durée du marché (en mois) : 36.

Valeur estimée du marché (en euros) : 158 000,00.

Consultation à tranches : non.

La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché : non.

Section 5 : Lots

Marché alloté : non.

Section 6 : Informations complémentaires

Visite obligatoire : non.

Autres informations complémentaires : 1 an renouvelable sans excéder 3 ans.

Le cadre du détail quantitatif et estimatif est téléchargeable sur le site des marchés publics de la ville de Saint-Mard.

Les renseignements d'ordre technique peuvent être obtenus auprès de M. HANNOFF, 01 60 03 11 12 ou 06 13 16 17 83.

## Pièce 3



### Certificat d'affichage et de publicité

Je soussigné Monsieur Pascal GOUHOURY, Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), certifie que :

- L'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine s'est tenue du 10 janvier 2022 à 9h au 11 février 2022 à 17h en mairie de Samois-sur-Seine (siège de l'enquête publique).
  - L'arrêté n°2021-031 du 7 décembre 2021 procédant à l'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine a été affiché du 23 décembre 2021 au 12 février 2022 au siège de la CAPF et en Mairie de Samois-sur-Seine.
  - L'avis d'enquête publique a été affiché du 23 décembre 2022 au 12 février 2022 :
    - o au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau – 44 rue du Château – 77300 FONTAINEBLEAU
    - o sur les panneaux d'affichage municipaux de la commune de Samois-sur-Seine suivants :
      - Mairie de Samois-sur-Seine
      - Quai des Plâtreries
      - Angle rue Fouquet et rue des Martyrs
      - Angle rue du champ de mars et rue de la Brunette
      - Rue de Courbuisson
      - Route départementale 113 La Que de Fontaine
    - o Sur les sites internet de la commune de :
      - Samois-sur-Seine du 21 décembre 2021 au 12 février 2022
      - De la CAPF du 21 décembre 2021 au 12 février 2022
  - Le 1<sup>er</sup> avis d'enquête publique est paru le 20 décembre 2021 dans le journal « La République de Seine-et-Marne » et le 21 décembre 2021 dans le journal « Le Pays Briard »
  - Le 2<sup>ème</sup> avis d'enquête publique est paru le 11 janvier 2022 dans le journal « Le Pays Briard » et le 17 janvier 2022 dans le journal « La République de Seine-et-Marne »
- En fait de quoi j'ai rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Fontainebleau, le 25 février 2022

Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération



## Pièce 4

**MODIFICATION DU PLU**

En accord avec nos engagements, l'équipe municipale a demandé en septembre 2020 à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau - CAPF, seule compétente en matière d'urbanisme réglementaire sur son territoire, d'engager une procédure de modification du PLU actuel. Le conseil communautaire a délibéré favorablement en ce sens le 15 octobre 2020.

L'objectif général est de rendre plus harmonieux le développement du village en évitant les excès d'urbanisation constatés depuis l'adoption du PLU en janvier 2016. Pour rappel, les grands objectifs de la modification porteront sur :

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

Après appel d'offres, un bureau d'études technique spécialisé - Cabinet RIVIERE LETELLIER - a été désigné en décembre 2020 par la CAPF. En parallèle, un groupe de travail a été constitué fin 2020 comprenant plusieurs élus, des représentants associatifs et des Samoisiens pour assurer les concertations. Plusieurs réunions du groupe de travail, en présence de la CAPF et du bureau d'études se sont tenues tout au long de l'année 2021 y compris avec les services de l'Etat et du Département.

Dans le cadre du processus de concertation, une réunion publique s'est tenue à la Samoisième fin juin 2021 avec une mise à disposition des documents d'études jusqu'à mi-septembre 2021. Plusieurs propriétaires ont été reçus dans ce cadre pour échanger sur des cas particuliers.

En compléments des dossiers complets ont été transmis pour consultation des Personnes Publiques Associées -PPA- (Services de l'Etat, Département, Associations agréées...). Un bilan de la concertation a été présenté en conseil communautaire de décembre 2021. Une enquête publique est menée entre le 10 janvier et le 11 février 2022.

Après intégration des observations du rapport du commissaire enquêteur, les modifications seront approuvées par délibérations en conseil municipal et en conseil communautaire au printemps 2022.

Le dossier d'enquête publique sera disponible à la consultation en mairie aux horaires d'ouverture habituels ainsi que sur le lien suivant : <http://projet-modification-n2-plu-samoissurseine.enquetepublique.net>.

Le commissaire enquêteur, Monsieur Joël CHAFFARD, recevra le public en mairie lors de trois permanences :

Mardi 11 janvier 2022 entre 14h et 17h. Samedi 29 janvier 2022 entre 9h et 12h. Vendredi 11 février 2022 entre 14h et 17h.

N'oubliez pas de venir formuler vos observations.

Pièce 5

**PROCÈS-VERBAL**  
**de la réunion du lundi 14 février 2022 de 14 h à 16 h**  
**par visioconférence**

**Objet :** Notification au Maître d'Ouvrage des observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique

**Références :** Tribunal administratif Dossier n° E21000096/77  
Arrêté du Président de la CAPF n°2021-031 en date du 14 décembre 2021

**Pièces jointes :** Procès-verbal de synthèse des observations  
Annexe : thèmes retenus par le commissaire enquêteur

Participaient à cette réunion :

- Madame Margot CHERON, Chargée de mission urbanisme et foncier à la Communauté d'agglomération Pays de Fontainebleau
- Monsieur Sylvain JEROME, Conseiller municipal Délégué Aménagement communal à Samoies-sur-Seine
- Monsieur Joël CHAFFARD, Commissaire enquêteur

Cette réunion a eu lieu conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et repris à l'article 12 de l'arrêté cité en référence.

La participation du public s'est traduite par 41 contributions reçues sur les registres papier et dématérialisé, par courriel et par oral, certaines se limitant à une seule observation, d'autres abordant plusieurs points.

Les observations relatant un avis simple, en grande majorité favorable à la modification n°2 du PLU, ont été constatées. Les autres ont toutes été reprises ; des premiers éléments de réponse ont pu être apportés mais ils nécessitent un approfondissement.

Le maître d'ouvrage s'est engagé à répondre à toutes les observations et propositions dans le mémoire en réponse qu'il doit produire.

Serris, le 15 février 2022



Joël CHAFFARD  
Commissaire enquêteur

## Pièce 6 (1/20)

## PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

des observations recueillies lors de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU  
Commune de SAMOIS-SUR-SEINE

Les 41 contributions du public sont rapportées dans leur intégralité afin de respecter l'argumentation. Elles sont numérotées dans l'ordre de réception :

- en mairie sur le registre papier (RP) ou par courrier ou par oral pendant une permanence
- sur le registre dématérialisé (RD) ou par email sur le site dédié et reportées sur le RD.

Si la contribution aborde plusieurs points, ils sont eux-mêmes référencés par un numéro.

En annexe jointe, les observations et propositions sont rassemblées par thèmes.

A - Observations recueillies sur les registres d'enquête

**1/ Mme Agnès MEGIS**, 2bis rue de la Brunette à Samois-sur-Seine, le 11/01/2022 sur RP

1.1/ Référence à l'article 11 concernant l'intégration paysagère des petits éléments (PAC, récupérateurs eaux pluviales...) ajouter : « Insonorisation ».

**2/ M. et Mme DELORD**, pour l'association Samois-sur-Terre, le 11/01/2022 sur RP

Nos observations ont été remises au commissaire enquêteur et ont fait l'objet d'un document transmis à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en tant que Personnes publiques associées. Ce document est entre les mains du commissaire enquêteur.

2.1/ Tout d'abord l'association approuve l'ensemble des mesures proposées pour renforcer la protection des espaces naturels, pour mieux encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbanisé, et pour renforcer la protection du patrimoine de Samois qu'il soit architectural, paysager ou naturel.

En complément, Samois sur Terre demande que soit renforcé ces protections dans trois domaines.

**2.2/ Augmenter la protection de la zone des contre-fossés le long de la Seine située en aval de l'ancienne écluse.**

Les contre-fossés sont alimentés en eau de la Seine par capillarité. Ce sont des zones humides dont les écosystèmes sont fragiles mais très riches en biodiversité. Elles jouent aussi le rôle de vase d'expansion des eaux en cas de crue. Ils sont à protéger.

Samois sur Terre, par un courrier à l'attention du maire de Samois daté du 28 décembre 2020, faisait l'état des lieux de cette zone. Globalement en termes d'environnement, les constats étaient alarmants. Un groupe de travail pour restaurer cette zone devait être mis en place par la mairie. A ce jour, nous ignorons s'il a vu le jour.

*Samois sur Terre demande que la protection de cette zone soit renforcée et qu'elle soit classée Nzh, c'est-à-dire avoir la même protection que la zone dite du « gouffre ».*

**2.3/ Augmenter la protection du Bois de Grillés.**

Le Bois des Grillés se trouve sur les parcelles 125, 126, 128, 129 et 145 à 149, 310 à 314. Il est à l'emplacement d'un ancien bras de la Seine. La nature ordinaire ainsi que les espèces indigènes s'y sont développées. C'est aujourd'hui une zone boisée riche en biodiversité.

Ce Bois, en zone UCb se trouve au cœur d'une trame verte. Il est protégé par le statut de "parcs et fonds de jardin" qui interdit les constructions de bâtiments, mais qui autorise diverses activités en particulier la construction de piscines et d'abris de jardin.

A l'heure où la biodiversité est gravement mise en danger, cette protection nous semble insuffisante. Rappelons-nous que dans un passé très récent, plusieurs zones naturelles ont été sacrifiées au bénéfice du développement du village :

- ✓ La zone "pôle santé" et du nouvel immeuble dont le terrain a été artificialisé aux trois quarts voire plus ;

**Pièce 6 (2/20)**

- ✓ Le verger des Bas-Sablons remplacé par un lotissement ;
- ✓ La zone du "pôle enfance" où la quasi-totalité du terrain a été artificialisé.

**Afin de conserver le caractère de ce biotope, Samoï sur Terre demande de classer le Bois des Grillés en zone Naturelle N.**

**2.4/ Augmenter la protection du patrimoine**

Samoï sur Terre a réalisé en avril 2011 un document intitulé « recensement d'arbres remarquables à Samoï », et en novembre 2013 un document intitulé « Propositions de Samoï sur Terre pour la protection du patrimoine architectural et paysager ».

Nous écrivions en page 2 du document qui concerne le patrimoine architectural et paysager :  
En fait, il serait souhaitable que tout le village bénéficie d'un classement "Village de caractère", avec un véritable "secteur sauvegardé" qui couvrirait :

- Les quatre arrivées (Valvins, Av. Général Leclerc, Av de la Libération, Courbuisson)
- Le centre du bourg et la rue du Bas-Samoï
- Les quais d'un bout à l'autre et la Queue de Fontaine.

Samoï sur Terre confirme que pour renforcer son classement "Village de caractère", l'harmonie architecturale et paysagère des secteurs énuméré ci-dessus doit être sauvegardée. La mairie doit pouvoir refuser toute construction et ses annexes (piscines terrasses, etc.) qui ne seraient pas conformes au caractère du secteur concerné.

**Samoï sur Terre demande que soit inscrit au "Répertoire du patrimoine" l'harmonie architecturale et paysagère de :**

- L'avenue du Général Leclerc, l'avenue de la Libération, la rue de Courbuisson
- Les quais de la République, Franklin Roosevelt, et des Plâtreries
- Le centre bourg délimité par le triangle formé par la rue des Martyrs, la rue Fouquet et la rue du coin Muzard
- La rue du Bas-Samoï

**Éléments du patrimoine architectural et paysager**

Une très grande partie des éléments répertoriés par Samoï sur Terre dans le document de novembre 2013 ont été repris in-extenso dans le PLU d'origine approuvé en 2015 (Pièce 5.2 Répertoire du patrimoine).

Toutefois certains éléments du patrimoine inventorié par Samoï sur Terre n'avaient pas été retenus.

- ✓ 3.5- Ancienne petite maison basse au N°9 rue St-Loup, avec pignon sur rue, dans son état d'origine : elle a conservé son niveau d'origine plus bas que le niveau de la rue qui "a monté", son sol en tomettes du 18<sup>ème</sup> siècle, sa cheminée d'angle, ses volets extérieurs en bois plein, etc.
- ✓ 3.27- La villa « Soleil » au N°3 quai F. Roosevelt qu'on imaginerait au bord d'un lac suisse ;
- ✓ 3.28- La villa « Ruissel-sous-Bois » 10 quai des Plâtreries admirable dans son style anglo-saxon médiéval. Le jardin d'eau et de verdure qui tire merveilleusement parti du terrain accidenté de la falaise, mérite largement une inscription à l'inventaire des Monuments Historiques.
- ✓ 4.9 à 4-16- La totalité des puits dans des propriétés privées qui n'a pas été prise en compte.
- ✓ 6.1- Les escaliers extérieurs : Maison Noël, Tour de Guet dans la cour des Mariniers, Cour des N°21-25 rue Fouquet, Cour du Rocher, Cour des Feuillards, Le Coin Musard, rue de Courbuisson, et d'autres.

Il nous semble également que le bâtiment de la mairie devrait faire partie de patrimoine de Samoï sur Terre à protéger.

**Il convient de rajouter au "Répertoire du patrimoine" la liste des éléments remarquables cités ci-dessus.**

**Pour le patrimoine naturel**

Plusieurs arbres ont été ajoutés dans le projet de modification N°2. Nous approuvons bien évidemment cette disposition. Il serait toutefois nécessaire de désigner précisément l'essence des arbres protégés et ne pas se contenter de l'appellation « un feuillu », « un conifère ».

## Pièce 6 (3/20)

Toutefois, pour l'île du Berceau, seul "un feuillu" (un platane) situé à la pointe sud de l'île (repère 10) a été retenu. Nous ne comprenons pas pourquoi cet arbre est cité et les autres arbres remarquables de l'île ne sont pas mentionnés. Est-ce un simple oubli, ou y a-t-il une intention cachée ?

Dans le PLU d'origine, aucun arbre de l'île du Berceau n'est cité. Cela supposait que l'ensemble de l'île était protégé par son inscription à l'inventaire des Monuments Naturels. Ajoutons que c'est l'ensemble des îles du Berceau, aux Barbier, et de la Jonchère qui est inscrit à l'inventaire des monuments naturels. C'est donc la totalité du biotope de l'île du Berceau et de l'île aux Barbier qui doit être inscrite dans le "Répertoire du patrimoine".

**Samois sur Terre demande que l'île du Berceau et l'île aux Barbier dans leur ensemble, soient citées dans le "Répertoire du patrimoine".**

**2.5/ Demande concernant la Section : Ux-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATION 2<sup>ème</sup> partie  
Voir l'extrait du règlement UA-13 p.18, UB-13 p. 33, UC-13 p.47, UE-13 p.55 ci-dessous**

*Les arbres identifiés au titre de l'article L.151-19, figurant au document graphique, 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 10 mètres autour du spécimen*

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

*En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grand développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté. (Voir annexe VIII. Les plantations : les essences locales)*

~~*En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres de hautes tiges et d'essences identiques devra être replanté.*~~

*Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).*

*En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.*

Nous souhaitons revenir sur la phrase du 2<sup>e</sup> paragraphe cité : « En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet ». Cela sous-entend qu'il est possible d'abattre un arbre protégé pour réaliser un projet. Il suffirait pour cela de planter un nouvel arbre à grand développement ! Nous exprimons notre totale opposition avec cette possibilité. Il faut au contraire interdire l'abattage de tout arbre protégé et concevoir tout projet en prenant en compte la présence des arbres protégés.

Cela est exprimé pour les alignements d'arbres. Voir le dernier paragraphe sur les alignements d'arbres cité plus haut, où il est exprimé que les projets doivent être réalisés sans abattage d'arbres protégés.

### 2.6/ Zone Ne

Nous ne comprenons pas son maintien dans le parc du château de Bellefontaine, alors que la décision a été annoncée de construire l'aire d'accueil des gens du voyage dans la zone du camping du petit Barbeau.

### 2.7/ Nous souhaitons ajouter un point :

A une époque où les pompes à chaleur et les piscines se développent de plus en plus, il serait souhaitable que le règlement comporte un article sur l'isolation des moteurs : « Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les pompes des piscines doivent impérativement faire l'objet d'une protection phonique. »

**3/ M. Pascal IRIS, 33 bis rue des Feuillardes à Samois-sur-Seine, le 11/01/2022 sur RP**

**3.1/** En tant que citoyen habitant Samois et comme beaucoup d'autres Samoisiens, je me réjouis de cette initiative de modification du PLU, pour un développement harmonieux et respectueux de notre village et de ses habitants. Elle est urgente et indispensable, le PLU actuel ayant en effet conduit à une densification anarchique, à des projets scandaleux qui suscitent un sentiment de révolte.

**Pièce 6 (4/20)**

3.2/ Les nouvelles orientations envisagées me paraissent très bien, mais je souhaiterais qu'on tienne compte d'un point qui n'a, sauf erreur de ma part, pas été traité et qui me paraît important : il s'agit des pollutions sonores liées aux pompes à chaleur qui vont se multiplier sous l'effet de la réglementation. Il s'agit de troubles potentiels de voisinage qui pourront s'avérer particulièrement sensibles dans un village comme le nôtre. Aussi je demande qu'on intègre dans le texte le paragraphe suivant, tiré d'un PLU existant : **"les moteurs de climatisation, les organes techniques extérieurs de pompe à chaleur et les moteurs de piscine devront être intégrés aux bâtis ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique."**

Merci de prendre en compte cette demande car si le problème ne se pose pas encore massivement il a toutes les chances de l'être à l'avenir compte tenu de la réglementation en vigueur qui impose le chauffage électrique dans les logements neufs et privilégie en particulier les pompes à chaleur. La tendance à la multiplication des piscines renforce aussi cette demande.

Le bruit est bien une pollution majeure et donc une atteinte à l'environnement et au cadre de vie des citoyens.

4/ M. Axel SCHOPPHOFF, le 11/01/2022 par email

4.1/ Par la présente, je souhaite faire savoir que je soutiens pleinement et totalement l'évolution du PLU à Samois-sur-Seine. Je remercie la Mairie et les citoyens qui sont à l'initiative de cette démarche.

Notre village est un village enclavé entre la Seine et la forêt. C'est un village qui a une histoire et la manière dont il a été conçu, il n'a pas vocation à grandir comme il a été forcé de le faire ces 10 dernières années. D'une part les espaces naturels ne le permettent pas et d'autre part, la circulation risque de devenir un problème si le présent PLU est maintenu.

Les personnes qui sont venus s'installer à Samois-sur-Seine l'ont fait en pleine conscience. Nous étions tous à la recherche de la quiétude et de la nature. Le présent PLU a créé de grands dommages à notre village et à ses habitants. Nous sommes heureux qu'un nouveau PLU soit à l'étude pour être adopté. Il est dans l'esprit de ce que les samoisiens recherchent.

J'habite à Samois-sur-Seine depuis 2004. Ceux qui connaissent et aiment Samois-sur-Seine savent que les choses ne peuvent pas continuer en l'état. Il y a un an, j'ai hésité à vendre ma maison et à partir, tant notre village était en train de se dénaturer.

Merci de respecter l'avis des samoisiens.

5/ M. Jacques BOUSQUET, Président de l'association CASA, le 15/01/2022 par email

5.1/ CASA, association de défense du CAdre de vie SAmoisien, regroupe à ce jour 95 habitants de la commune. Elle a milité pour faire évoluer le PLU (Plan Local d'urbanisme) et tient aujourd'hui à apporter tout son soutien à l'ensemble des évolutions objets de l'enquête publique.

Pour mémoire, le PLU actuellement en vigueur à Samois, en laissant libre cours à des projets inadaptés dans le contexte de notre commune, a démontré ses limites et laissé défigurer certains quartiers de la commune.

CASA s'est donc impliquée dans le groupe de travail constitué par la municipalité pour remanier ce document afin de mieux préserver la qualité de notre cadre de vie.

Au final, le projet d'évolutions soumis aujourd'hui à l'enquête nous semble répondre aux enjeux des années à venir

- pour défendre une densification raisonnée de notre habitat (en évitant les 2 écueils de l'immobilisme passéiste ou de la transformation en cité-dortoir) ;
- pour conserver à Samois le label de "Village de caractère" (sélectionné plus beau village d'Île-de-France en 2021), sans entraver son développement ;
- en préservant dans les quartiers périphériques des espaces de vie sans vis à vis, grâce à l'adaptation des distances de recul des constructions et des coefficients d'emprise au sol ;
- en imposant de respecter les éléments naturels existants au travers de coefficients d'imperméabilisation, de pleine terre et d'espace végétalisé ;
- en protégeant des îlots de verdure : parcs, fonds de jardin et cœurs d'îlots ;

**Pièce 6 (5/20)**

- en prenant le soin de référencer pour mieux le protéger le patrimoine de la commune (constructions, habitations, arbres ou sites remarquables).

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce courrier et restons à votre disposition pour toute précision ou question complémentaire.

**6/ Mme Marie GRIVOT**, avenue de la Libération à Samois-sur-Seine, le 15/01/2022 par email

**6.1/** Monsieur, Je souhaite vous faire part de tout le bien que je pense de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Il me semble que les évolutions de la réglementation envisagées dans ce projet vont permettre d'enfin arrêter la défiguration de notre beau village. Depuis quelques années, nous avons vu se multiplier des constructions sans âme sur des parcelles minuscules. La promiscuité, le bruit, le trafic en forte croissance (2 à 3 voitures / maison) tout cela participe à la dégradation de notre environnement quotidien. Par ailleurs, la prise en compte des éléments naturels (zones de bois ou jardins, coefficient de pleine terre et d'imperméabilisation, protection des arbres) va permettre de préserver ce qui fait le charme de notre commune : une cohabitation harmonieuse et durable des espaces urbains et naturels. Je vous remercie donc de bien vouloir prendre en compte mon soutien sans réserve au projet d'évolution<sup>2</sup> du PLU de Samois-sur-Seine.

**7/ Mme Christine SCHOPPHOFF**, le 16/01/2022 par email

**7.1/** Samoisienne depuis 17 ans, j'ai été témoin des dernières modifications du PLU qui ont malheureusement dégradé l'environnement samoisien et le caractère de charme du village. C'est pourquoi, je me permets de revenir vers vous pour vous transmettre mon total soutien aux propositions qui font l'objet d'une enquête publique au sein de notre village. En espérant que ce PLU modifié puisse permettre un développement raisonné des constructions. Sincères salutations.

**8/ M. Jacques BOUSQUET**, 9 rue de la Libération à Samois-sur-Seine, le 18/01/2022 par email

Je vous ai déjà envoyé une contribution en tant que Président de l'association CASA. Si bien évidemment j'adhère totalement aux remarques transmises par l'association, je souhaite vous transmettre aujourd'hui des éléments complémentaires à titre personnel.

**8.1/** En ce qui concerne le contexte qui a amené à travailler sur des modifications de la réglementation, il y a bien entendu la défiguration constatée de plusieurs quartiers qui a révolté les Samoisiens. Cette évolution, conséquence de la mise en vigueur du PLU actuel, a été brutale et spectaculaire. Non seulement elle heurte les habitants de la commune, mais elle pose de cruciaux problèmes à la commune. En effet, au-delà de la destruction du cadre de vie, elle pose le problème de l'inadaptation des infrastructures de la commune à une croissance trop rapide de sa population. Nos réseaux arrivent tous à saturation :

- le réseau de circulation hérité de l'époque médiévale converge vers un centre construit avec des voies particulièrement étroites. Conséquences :

- les voitures ont envahi le centre-ville (autrefois si charmant), la circulation piétonne est très difficile, celle des personnes à mobilité réduite impossible, celle des vélos délicate. Il faudrait pourtant faciliter les mobilités douces, et l'accès des PMR au centre-ville est une obligation réglementaire...

- matin et soir, à l'entrée et sorties des bureaux et de l'école, des problèmes de croisement entravent la circulation automobile.

**8.2/** - le réseau d'assainissement (eaux usées) est proche de la saturation et son extension et/ou l'élargissement des canalisations représenteraient des travaux et un budget considérables.

Le réseau d'alimentation en eau est repris au coup par coup pour s'adapter aux nouvelles constructions. Il atteint ses limites.

**8.3/** Par ailleurs, en complément, je souhaiterais revenir sur un point qui a échappé à notre vigilance lors du groupe de travail ? propos des pompes à chaleur. Si l'aménagement visuel est bien pris en compte,

**Pièce 6 (6/20)**

rien n'est prévu pour limiter les nuisances sonores induits par ce type de machines. Je me permets donc de vous transmettre une proposition de modification repris du PLU d'une autre commune et qui permet de prévenir les problèmes de nuisances sonores pour le voisinage : *« Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique. »*

**9/ Mme Nathalie NICLOUX**, le 18/01/2022 par email

**9.1/** Je tiens par la présente à assurer mon entière solidarité au PLU modifié. Je suis contente de pouvoir m'exprimer enfin car je n'ai jamais eu le sentiment de pouvoir le faire. Je trouve qu'il y a déjà eu assez de nouvelles constructions qui ont défiguré notre village et je pense qu'il devient urgent de maîtriser cette urbanisation.

**10/ M. et Mme DELAHAYE**, 3 chemin des Essarts à Samois-sur-Seine, le 19/01/2022 sur RD

**10.1/** Je tiens à vous faire part de mon avis plus que favorable à la modification du PLU. L'urbanisation déjà en cours de réalisation, et d'autant plus si celle-ci continue à se développer, enlève tout le caractère naturel, calme si particulier à notre village, sans compter les désagréments environnementaux imposés à tous et chacun.

**11/ M. Alain JAMET**, 11 rue Auguste Joly à Samois-sur-Seine, le 21/01/2022 sur RD

**11.1/** Nous avons acquis en mars 2021, les parcelles en zones constructibles numérotées au cadastre 1091, 1092, et 552. La mairie n'a pas préempté ces parcelles. Associées à la parcelle n° 546, qui appartient à une autre personne elles font l'objet du projet d'OAP n°3 « rue des Feuillardes ». Cette OAP est apparemment appuyée par la municipalité et l'Association CASA pour « ses objectifs de préservation du cadre de vie samoisien », dont nous sommes aussi soucieux. Elle présente un projet « d'implantation de deux volumes bâtis pour 4 à 5 logements, principe de desserte piétonne interne, espace collectif de stationnement, perméable automobile et vélos ». Une destination de ces parcelles qui semble taillée sur mesure pour une entreprise de travaux publics, ou un promoteur immobilier, quand notre projet initial est de faire des parcelles qui nous appartiennent un verger, et à terme d'y faire bâtir une maison individuelle. Nous ne comprendrions pas que CASA et la municipalité ne nous soutiennent pas dans notre projet car il est de loin le plus protecteur de notre environnement et du cadre de vie de nos voisins immédiats dont les arrières cours et jardins pourraient passer au contact d'un espace sinon public au moins collectif, très enclavé.

**11.2/** De plus l'accès par la rue auguste JOLY, tel qu'il est présenté pour 4 à 5 logements, les allées et venues que cela suppose paraissent irréalistes compte tenu de l'enclavement et de la déclivité du terrain, de la largeur de l'entrée, 5m50 maximum, et de la largeur de la rue Auguste JOLY à cet endroit où elle se rétrécit.

Les implantations d'arbres de hautes tiges sur le plan sont erronées.

Le point de collecte des containers à déchets sur le plan qui figure au projet d'OAP suffirait à compromettre le passage d'une voiture.

Evidemment, si ce projet d'OAP risque de faire obstacle au projet qui nous a motivé pour l'acquisition de ces parcelles, nous nous y opposons.

**12/ Mme Claire TRANCHANT et M. Mathias GAULT**, le 22/01/2022 par email

**12.1/** Nous vous écrivons dans le cadre de l'Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine, suite au mail de M. Dillon ci-dessous. Nous avons consulté les plans à date, la modification demandée a bien été prise en compte, et nous tenons à vous en remercier.



**Pièce 6 (7/20)**

Avons-nous d'autres démarches à effectuer ? Nous restons disponibles si besoin.

**13/ M. Jacques BOUSQUET**, Président de CASA, le 25/01/2022 par email

13.1/ Les semaines passées l'agriculteur qui exploite les champs situés le long du chemin de la Grange Rebut et de la route du Petit Barbeau (paysage remarquable de Samois) a procédé à des abattages et dessouchages d'arbres, allant jusqu'à supprimer totalement un îlot boisé au centre de son champ. Il apparaît que ces opérations sont réalisées sans avoir au préalable fait l'objet d'une quelconque déclaration auprès de la Mairie. Sauf erreur de notre part, il n'existe aucune obligation dans ce sens dans le PLU. Il nous semble qu'il serait judicieux de l'intégrer dans les évolutions, afin de pouvoir vérifier au préalable de tous travaux s'ils portent atteinte de manière irrémédiable à des arbres ou paysages remarquables ou à des Zones classées, type Habitat 2000, ZICO (conservation des oiseaux), réserve de biosphère ou EBC (espace boisé classé).

**14/ Mme Elisabeth PRAIZELIN**, le 26/01/2022 par email

14.1/ mon opinion !

Je remercie tous ceux qui ont contribué à ce nouveau PLU modifié ; c'était un gros travail d'après ma relecture (rapide quand même) des plus de 100 pages du projet de modification récent. Il tient compte de la spécificité du village, son habitat concentré au centre, épars avec les extensions récentes, les espaces boisés, naturels à protéger afin que l'urbanisme "respire". Et il faut tenir compte des règles de densification car elles ont une finalité écologique en réduisant l'emprise au sol, l'artificialisation et les distances entre les habitations et les commodités. En résumé, il fallait être un peu protectionniste de notre environnement exceptionnel mais pas trop. La population augmente, nos jeunes ont besoin de se loger et il n'est pas bon de rassembler trop de familles dans les tours de nos grands ensembles dépassés. Il faut donc construire un peu dans les villages, mixer les populations...Sinon les choses ne changeront jamais.

**15/ Mme MAUCLERC épouse LEPLUS-HABENECK**, 99 rue de Courbuisson à Samois, sur le RP.

15.1/ Les parcelles « sous les Rousseaux » ZB 151 de 30a 75ca et « les Couardes » ZD 154 de 33a 35ca ont toujours été cultivées et sont actuellement louées à M. HUMBERT agriculteur qui les exploite. Elles doivent donc être en zone ZA (= zone agricole) et non en zone espace bois classé.

**16/ Mme Françoise BICHON-LHERMITTE**, 7 rue des Turlures à Samois, sur le RP doublé sur RD le 04/02/2022

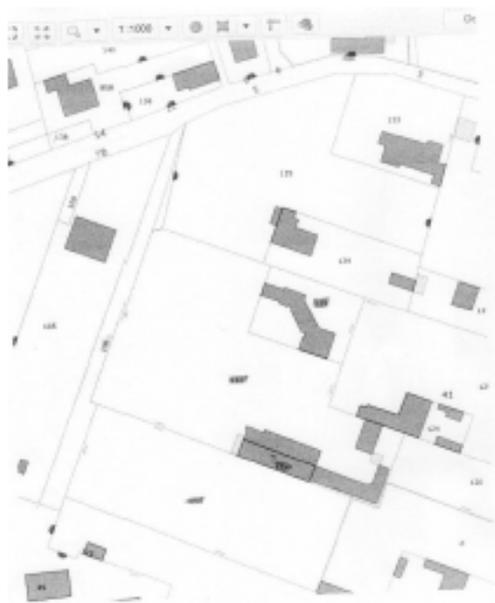
16.1/ Mon propos concerne l'article 3 du règlement modifié qui stipule :

*Pour être constructible ou aménageable, une unité foncière doit avoir un accès direct sur une voie publique qui ne pourra être inférieur à 4 mètres, ou privée.*

*Les terrains desservis par servitude sur fonds voisins dite servitude de passage (fonds n'appartenant pas au même propriétaire ou à la même indivision) ne sont pas constructibles. Cette interdiction ne concerne pas les parties communes des copropriétés.*

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas elles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.*

## Pièce 6 (8/20)



Je m'intéresse particulièrement à la zone UC où j'habite mais l'article est identique dans toutes les zones.

Je possède les parcelles 121, 122, 123 et 893 (plan cadastral joint ci-après). J'accède à ma propriété par un chemin qui dessert aussi la parcelle 113. Le propriétaire de cette parcelle et moi-même sommes propriétaires de la parcelle 106 qui est notre chemin d'accès.

Ce chemin est parfaitement utilisable par tout véhicule mais il n'est pas public. Sa sortie sur la voie publique (rue des Turlures) fait 6 m de large. Il ne s'agit pas d'une servitude de passage sur un fond voisin, ni d'une partie commune d'une copropriété horizontale. Juste une voie privée dont la propriété est partagée entre deux voisins depuis plus de 100 ans. Je ne vois pas en quoi le fait d'interdire la constructibilité d'un terrain parce qu'on y accède par une voie privée et conforme mais

partagée représenterait un intérêt pour justifier cette évolution du PLU.

En conséquence je souhaite que l'article soit réécrit afin de permettre une éventuelle extension des constructions déjà existantes sur mes parcelles.

**17/ M. Philippe MONTENAT, Mme Claudie PERRAUD, 38 rue de Courbuisson à Samois, le 28/01/2022, complété le 31/01/2022 par email**

**17.1/** Nous partageons les objectifs de ce projet afin de préserver et le cadre de vie et la bonne sociabilité de notre village ainsi que la maîtrise de l'urbanisation. Cependant nous avons une observations et une objection.

**17.2/** Nous habitons au 38 rue de Courbuisson et avec un terrain mitoyen au chemin, des hauts sablons. Le mur ancien a été inscrit dans les éléments bâtis à protéger Cette inscription prendra toute sa valeur quand la collectivité assurera sa part dans l'entretien du chemin. Entretien que nous effectuons par défaut.

**17.3/** Plus de la moitié de notre terrain est inscrit en projet dans la protection des espaces paysagers au titre de la protection "parcs et fonds de jardin". Soit 900 à 1000 mètres carrés. Ce dimensionnement par ces proportions inhabituelles dans ce secteur de Samois nous parait excessif et préjudiciable. Cette proposition préjudiciable par ce dimensionnement excessif nous empêcherait toute évolution du bâti sur notre propriété. Elle aurait un caractère unique et discriminatoire et attentatoire au droit à bâtir ou aménager sur ce secteur alors que les autres propriétés sont épargnées. Il n'y a pas de fondement a ce dimensionnement comme il n'y a pas eu de rencontre discussion avec les auteurs de la proposition. Nous contestons donc ce dimensionnement et proposons que la limitation soit ramenée dans le prolongement des murs de fonds de jardin des 34 et 32 rue de Courbuisson soit une mesure portant sur une bande de 10 mètres de largeur en fonds de jardin. Il y a une cohérence au vue de la continuité des murs du voisinage. Nous vous invitons ainsi que la commission et les élus à venir examiner notre proposition.

En complément de notre observation N13 du registre (cf ci-dessus) nous vous précisons que les 2 parcelles composant notre propriété sont les 142 et 143.

Notre proposition est de délimiter à 8 ou 10 mètres de largeur la zone de protection "Fonds de jardin". Elle ne vise pas à lotir et/ ou redécouper et bâtir densément comme cela a été fait dans le voisinage.

Mais elle permettrait dans l'avenir et potentiellement - et pour de futurs propriétaires - un positionnement facilité de soit un agrandissement soit d'une piscine ou abri de plus de 20 mètres carrés..

**Pièce 6 (9/20)**

Cela permettra aussi de garder plus de distance avec notre voisinage en particulier les parcelles 144 et 483 et 139<sup>e</sup> (soit les 34,36 et 40 rue de Courbouisson). Je vous précise que nous n'avons pas de projet.

Notre proposition porte donc sur une délimitation dans le prolongement des murs de fond de jardins des parcelles 483, 480 et 479....



Il y a d'ailleurs une cohérence et une continuité avec le bâti puisque le mur mitoyen au 483 a une hauteur de 2.50 mètres, puis abaissée à 1,5 m à partir de la limite proposée (mitoyen des 493 et 494 ).

Ce point de décrochement marquerait la limite de la zone CF photo en PJ.

Nous renouvelons notre invitation à vous-même et aux adjoints et membres de la commission à examiner sur place notre proposition.

**18/ Mme Mathilde LAPCZYNSKI, 10 rue des Turlures à Samois (parcelle AN140),  
Mme Catherine DELBOVEN, (parcelles AN236/237/1025), le 30/01/2022 sur RD**

Monsieur le commissaire enquêteur, Comme convenu lors de votre permanence en mairie du 29 janvier, nous nous permettons de formuler par écrit les questions que nous avons eu l'occasion de vous poser. Nos interrogations concernent le secteur situé dans le prolongement du chemin des Turlures, derrière le poney-club les tennis et l'OAP n°1.

**18.1/** La zone classée N et espaces boisés classés constituée sur ce secteur fait-elle l'objet de modifications de périmètre ou de classement dans le cadre de cette modification n°2 du PLU ? Dans l'affirmative, merci d'explicitier le périmètre de ces changements et leurs motivations.

**18.2/** La zone UE constituée sur le même secteur, présente au document graphique mais non répertoriée dans les pièces écrites à disposition lors du rendez-vous fait-elle l'objet de modifications de périmètre ou de classement ? Dans l'affirmative, merci d'explicitier le périmètre de ces changements et leurs motivations. Au-delà, est-il possible de préciser la motivation du classement de cette zone en UE même si celle-ci était préexistante à la modification ?

**18.3/** Nous avons évoqué l'existence d'un emplacement réservé n°1 sur ce secteur, merci d'explicitier la finalité de ce classement et l'éventuel projet à court ou moyen terme qui a présidé à l'identification de cet espace comme tel.

**19/ M. Mme Georges et Sylvie PENALVER, 2 rue Fouquet à Samois, le 02/02/2022 sur le RD le 02/02/2022 et par envoi recommandé électronique (ERE)**

**19.1/** Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, nous souhaitons vivement que soient prises en compte les remarques suivantes, et notre proposition concernant la parcelle AR136. Cette parcelle AR136 a une surface d'environ 2.300 m<sup>2</sup>, dont une partie est déjà classée en zone protégée, réduisant ainsi la surface constructible à 2 000 m<sup>2</sup> environ. La modification numéro 2 du PLU prévoit un agrandissement significatif de cette zone protégée, réduisant la surface constructible à moins de 1500 m<sup>2</sup>, en forme de "L". Notre projet, sur cette parcelle, reste de construire une grande maison de "plein pied", au centre du terrain afin de profiter d'une "accessibilité" maximum à l'intérieur comme à l'extérieur. Nous aurions bien sûr souhaité conserver la situation actuelle, néanmoins, conscients du besoin de protéger l'environnement, nous proposons une augmentation de la zone protégée à 600m<sup>2</sup> (limite de ce qui nous semble "non confiscatoire").

Cette zone prendrait alors la forme d'un rectangle le long du sentier des BÉREAUX et préserverait ainsi les arbres de hautes tiges existants le long de ce sentier. La surface constructible resterait un rectangle ramené à 1700m<sup>2</sup> environ. Merci de trouver ci joint cette proposition.

## Pièce 6 (10/20)



**20/ Mme Laurence DEVAULT**, Samoisiennne depuis 15 ans, le 03/02/2022 sur le RD

**20.1/** La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois semble vouloir limiter la densification de l'habitat dans notre village. C'est une bonne chose car nous constatons les dégâts réalisés par les derniers projets immobiliers et leurs effets néfastes sur les déplacements et le quotidien des habitants.

**20.2/** Néanmoins il est regrettable qu'aucun argument ne soit développé pour démontrer que cette densification n'est pas tenable dans notre village : les rues sont trop étroites pour une double circulation, les trottoirs sont majoritairement absents car les rues sont trop étroites, la structure du sol n'est pas appropriée pour de la densification (et c'est bien dit à chaque paragraphe), entre autres exemples.

**20.3/** Il est aussi dommage que cette modification, tout en voulant diminuer la densification, propose en pièce jointe un nouveau projet de construction dans le centre du village où la circulation des voitures et des piétons est déjà extrêmement compliquée.

**20.1/** Enfin, il est effrayant de voir que la DDT est défavorable à cette modification en référence à des schémas régionaux qui ne tiennent pas compte du contexte de notre village qui, s'il s'étend, ne va pas nuire aux exploitations agricoles alors que des entrepôts de plusieurs milliers de m<sup>2</sup> se développent au milieu de plaines entièrement agricoles. Merci à ceux qui œuvrent pour protéger et sauvegarder notre village dont la particularité date du Moyen âge et qui est coïncé entre Seine et Forêt.

**21/ Mmes Sylvie SOULIER-BIAIS et Pascale BOURGENEUF**, respectivement 25 et 27 rue Auguste Joly, par oral

**21.1/** S'inquiètent des conséquences de l'aménagement de l'OAP n°3 :

- en phase travaux sur les bâtiments adjacents, notamment la crypte de l'ancienne chapelle
- à terme sur le flux des voitures le long de la maison à l'entrée du lotissement et la sortie sur la rue A. Joly.

**22/ M. et Mme ANTON**, 24 rue du Puits Bardin à Samois, par courrier reçu le 03/02/2022

**22.1/** Demande de reclassement de parcelles.

Nous habitons rue du Puits Bardin et notre terrain est constitué des parcelles 124, 125, 126 et 127.

Notre maison est construite sur la parcelle 124 et, à ce jour, seule cette parcelle, et la parcelle 125 (en partie) sont constructibles.

Ce « découpage » avait peut-être un sens à l'époque du vieux verger de la rue des Bas-Sablons. Mais, depuis, le verger est construit dans sa totalité, et la limite de construction (parcelles 619, 620, 621 et 622) va bien au-delà de la limite de construction imposée sur notre terrain.

Nous demandons donc que, dans le futur PLU, la totalité de notre terrain (à savoir les parcelles 124 à 127) soit « alignée » sur la limite de construction du lotissement de neuf maisons situé entre le chemin du Puits Bardin, la rue du Bas-Sablons et la rue des Feuillardes, afin que toutes nos parcelles deviennent constructibles.

Ce ne serait que justice et nous voyons mal ce qui peut justifier à l'heure actuelle cette limite sur notre terrain ! Nous vous remercions pour l'attention portée à cette requête.

**Pièce 6 (11/20)**

**23/ Mme Françoise MAURO**, 15 rue de la Paix / 10 rue Maximilien Lambert à Samois, par courrier reçu le 08/02/2022

Dans le cadre de l'enquête sur l'aménagement de la commune de Samois et en tant que résident au 15 rue de la Paix, je me permets de partager quelques réflexions sur le sujet :

**23.1/** Il me paraît souhaitable que les trottoirs, quand ils ont le mérite d'exister, puissent être utilisés, donc de procéder à leur réfection, et voire, d'en créer dans les rues où la largeur le permet.

**23.2/** Nous sommes nombreux à rêver d'une piste cyclable séparée des voitures, pourquoi pas avec un éclairage automatique par capteur de passage. Cette piste pourrait permettre d'aller du centre du village jusqu'à la gare de Bois-le-Roi.

**23.3/** Le bord de Seine pourrait faire l'objet d'un ralentissement entre le Country Club et le bas de l'avenue Aristide Briand. L'été, les voitures qui roulent rapidement sont peu compatibles avec les touristes à pied et les vélos.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces suggestions.

**24/ M. Jacques BOUSQUET**, pour l'association CASA, le 08/02/2022 par email

**24.1/** Dans le cadre de l'évolution du PLU, il est prévu d'intégrer un inventaire complet des arbres remarquables de Samois-sur-Seine. Nous portons à votre attention le chêne isolé dans un champ cultivé sur le chemin du puits Bardin. Nous proposons de rajouter ce magnifique spécimen à l'inventaire.



**25/ M. Philippe MONTENAT**, le 09/02/2022 par email

**25.1/** Le chêne isolé dans un champ cultivé sur le chemin du puits Bardin est un repère et un élément du paysage remarqué et apprécié de nombreux samoisiens. cf photo en pj. IL mériterait de faire l'objet d'une protection au titre des arbres remarquables protégés

**26/ Mme Delphine REMY**, le 08/02/2022 par email

**26.1/** J'apporte mon soutien au projet soutenu par l'association CASA concernant le PLU. Je souhaite que Samois soit préservé et reste un village de caractère.

**27./ Mme et M. Françoise et Pierre DONAT**, le 09/02/2022 par email

**27.1/** Par la présente, nous souhaitons faire savoir que nous soutenons pleinement et totalement l'évolution du PLU à Samois-sur-Seine et que nous remercions la Mairie et les citoyens qui sont à l'initiative de cette démarche. Samoisiens depuis plus de trente-cinq ans, nous sommes heureux de voir enfin une évolution positive du PLU, notre environnement ne faisant que se dégrader au fil des années.

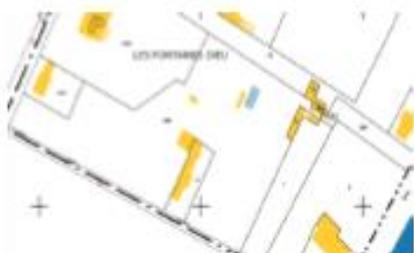
**28/ Mme et M. Delphine et Maxime GRIMPREL**, 2 av. Général Leclerc à Samois, le 09/02/2022 par email

**28.1/** Nous avons acquis il y a un an une propriété située 2 avenue du Général Leclerc à Samois et constituée des parcelles AR384, AR4 et AR382 (cf extrait cadastral ci-joint). Notre projet est de résider définitivement à Samois et d'y accueillir nos enfants et petits-enfants. Nous comprenons parfaitement les enjeux et objectifs de cette révision du P.L.U. afin de poursuivre le développement harmonieux du village et la protection des espaces paysagers et de mieux contrôler les aménagements. Si notre choix s'est porté sur Samois pour l'acquisition de cette propriété c'est bien sûr pour la beauté du village et son environnement mais aussi parce que nous avons la possibilité de bâtir sur une partie de la parcelle AR384 qui est actuellement en zone UCb dans sa partie haute et déjà classée « Parcs et fonds de Jardin » dans sa partie Basse (cf Zonage 2018 ci-après). Notre intention reste limitée à l'accueil de notre

## Pièce 6 (12/20)

famille et nous envisageons de bâtir une maison pour nos enfants. Or dans le projet de révision du P.L.U. c'est la totalité de la parcelle 384 qui devient « Parcs et fonds de jardin » (cf Extrait document provisoire Oct 2021 ci-après). Nous trouvons cette proposition excessive et nous souhaitons vous soumettre une contre-proposition qui permettrait d'empêcher tout aménagement de type lotissement tout en nous laissant la possibilité de nous agrandir (cf Graphique Contre-proposition ci-après) Il s'agit de conserver une bande rectangulaire classée UCb au-dessus et à l'Est de la maison actuelle et dans le prolongement de ce qui est proposé pour nos voisins situés à l'Est de cette parcelle. Nous espérons que cette contre-proposition sera examinée avec considération et nous restons à votre disposition pour en discuter si nécessaire.

Extrait Cadastral Parcelles AR384 Extrait P.L.U. 2018 Extrait document provisoire Oct 2021 ? Atlas communal Contre-proposition Parcelle AR384



1- Extrait Cadastral Parcelles AR384



2- Extrait P.L.U. 2018



3- Extrait document provisoire Oct 2021 – Atlas communal



4- Contre-proposition Parcelle AR384

## 29/ Mme Virginie PENALVER, le 10/02/2022 par email et sur RD

29.1/ Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, nous souhaitons que soient prises en compte les remarques suivantes, et notre proposition, portant sur la parcelle ZA002. Cette parcelle ZA002 a présentement, une surface constructible d'environ 4000 m<sup>2</sup> en zone UCA.

La modification numéro 2 du PLU prévoit la mise en place d'une zone protégée (parcs et fonds de jardin) d'environ 2000 m<sup>2</sup>, et place la partie constructible où se situent 4 arbres centenaires qui méritent d'être protégés.

Conscient du besoin de préserver l'environnement, veuillez trouver ci joint, notre proposition de plan qui protégerait ces arbres et placerait la partie constructible au centre du terrain, qui est à notre sens, l'emplacement idéal pour une construction de qualité (pas de projet actuellement).

Veillez trouver en PJ, le plan du PLU existant, le plan avec la vue aérienne des arbres, deux photos des arbres en question, ainsi que notre proposition de plan. Je suis à votre disposition à tout moment.



## Pièce 6 (13/20)

Parcelle ZA002 PLU existant



Parcelle ZA002 PLU existant



Parcelle ZA002 modification N°2 du PLU



Parcelle ZA002 Proposition



30/ M. et Mme François et Sophie GAINARD, le 10/02/2022 par email

30.1/ Monsieur, Nous vous écrivons pour apporter tout notre soutien à l'ensemble des évolutions objets de l'enquête publique. Le PLU actuellement en vigueur à Samois démontre chaque jour un peu plus son inadéquation en laissant défigurer un peu plus certains quartiers de la commune.

Nous pensons que le projet d'évolution soumis aujourd'hui à l'enquête répond aux enjeux des années à venir :

- en conservant des espaces de vie sans vis-à-vis, principalement dans les quartiers périphériques, et pour cela en adaptant les distances de recul des constructions et les coefficients d'emprise au sol ;
- en valorisant la nature et ses éléments et pour cela, en imposant des coefficients d'imperméabilisation, de pleine terre et d'espace végétalisé compatibles avec la préservation des espaces naturels ;
- en protégeant des îlots de verdure, situés dans les parcs, mais surtout dans les fonds de jardin et cœurs d'îlots, qui sont des terrains particulièrement prisés par les promoteurs ;
- en référant le patrimoine de la commune que sont les constructions, habitations, arbres ou sites remarquables afin de mieux les protéger.

30.2/ Il nous semblerait également intéressant d'ajouter une obligation d'isolation phonique des moteurs de climatisation, pompes à chaleur et piscines afin de limiter au plus la pollution sonore de ces équipements.

31/ M. Yann RAOULT, 9 chemin des Couardes à Samois, le 11/02/2022 sur RD

31.1/ Bonjour, Je souhaite remercier vivement l'équipe municipale et les parties prenantes pour cette initiative de modifications techniques du PLU à Samois-sur-Seine. En effet, ces modifications sont non seulement nécessaires mais vitales pour rétablir un équilibre entre un développement urbain nécessaire (proposition de protection des locaux commerciaux et artisanaux par exemple) et alléger une densification de construction excessive (proposition de protection « parcs et fonds de jardin » par exemple). Une nouvelle construction et l'imperméabilisation associée d'une surface perturbent le ruissellement et les écoulements dans les premiers mètres des sols. De plus, les réinfiltrations des eaux pluviales sont très localisées (puits de réinfiltration) et représentent parfois de grandes quantités d'eau suivant l'évènement

## Pièce 6 (14/20)

pluvieux. Avec un sous-sol samoisien parfois constitué de lentilles d'argiles gonflantes les propositions de protections « Parc et fond de jardins » vont contribuer à maintenir un équilibre pédologique et hydrogéologique des espaces de « pleine terre ». Merci encore pour ce travail.

Yann Raoult samoisien, hydrogéologue agréé

32/ M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samoisi, le 11/02/2022 sur RP et sur RD

32.1/ Nous tenons tout d'abord à féliciter les différents acteurs, dont la Municipalité, pour le travail effectué dans l'optique louable de stopper la dégradation du paysage urbain de notre commune, paysage chamboulé en 6 ans par les trop nombreux permis accordés comme en témoigne le nombre de constructions (99) sur cette période.

**32.2/ Remarques concernant la Proposition de protection Parcs et fonds de Jardins.**

S'il est impératif de modifier le PLU il est toutefois important de ne pas le faire aux dépens des habitants en place qui ont à l'origine acheté un terrain, pensé et fait construire leurs demeures sans pouvoir imaginer et donc anticiper les contraintes qui risquent de leur être désormais imposées, à posteriori.

Les propriétaires des terrains concernés ont acheté ces terrains en totalité au prix de terrains constructibles et subitement la modification du PLU déclarerait jusqu'à 30 ou 40 % de leur terrain impropre à tous type de construction sauf piscines, bassins ou dépendances à vocation de loisirs limités à 20m<sup>2</sup>.

**Cette décision entraîne de fait une baisse du prix potentiel des résidences concernées et un traitement inégal et arbitraire des habitants de Samoisi-sur-Seine.**

32.3/ La notion de préservation des parcs et fonds de jardins est une bonne idée pour préserver la caractéristique naturelle de notre environnement à condition de ne pas créer d'iniquité trop importante entre tous.

- Pourquoi certaines habitations sont concernées par cette notion de parcs et fonds de jardin et pas d'autres ?

- Qui a défini ces zones ?

- Comment est défini le volume considéré désormais comme « parcs et fonds jardin » pour tel ou tel propriétaire ?

Les délimitations sur le Règlement graphique - Atlas communal - A3- Octobre 2021 semblent tracées à main levée et en tout cas sans logique apparente.

- Dans notre cas (Zone Uca parcelles 101, 102, 105, 106), un relevé approximatif donne une surface de plus de 600 m<sup>2</sup> désormais considérée comme inconstructible mais également impropre à l'implantation potentielle d'une piscine ou d'un abri voiture de plus de 20 m<sup>2</sup>.

Trois options semblent devoir être réfléchies pour éviter de faire porter l'amélioration de l'aspect de notre village sur les seuls propriétaires de terrains boisés ou préservés en annihilant autoritairement les projets de vie qu'ils avaient peut-être prévus de réaliser :

- Soit réduire les surfaces considérées par le classement en Protection Parcs et Fonds de Jardins, en les laissant bien en fond de jardin si l'idée est d'empêcher les constructions en lot arrière : inutile de bloquer 40% du terrain pour atteindre cet objectif.

- Soit au moins ne pas bloquer arbitrairement la surface des piscines, bassins ou dépendances à vocation de loisirs à une valeur de 20 m<sup>2</sup> mais à une valeur proportionnelle à la surface subitement passée inconstructible par son classement en « parcs et fonds de jardin » : 20 m<sup>2</sup> sur une surface de 100 m<sup>2</sup> bloquée n'a rien à voir avec 20 m<sup>2</sup> sur 600 m<sup>2</sup> bloquée.

Une valeur de 20 % de la surface semble ainsi parfaitement raisonnable, laissant 80 % de la surface considérée en pleine terre végétale.

- Soit demander au coup par coup à chaque propriétaire concerné le volume qu'il estime devoir et pouvoir allouer au concept « Parcs et fonds de jardins ».

Ces réflexions sont parfaitement compatibles avec l'Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Nombre de samoisiens ont toujours joué le jeu, en respectant toutes les normes, en gardant toutes une partie de forêt en fond de jardin, en gardant les arbres remarquables, en mettant des haies vives : il serait donc judicieux que la notion de « parcs et fonds de jardin » soit juste repensée et adaptée pour ne pas

## Pièce 6 (15/20)

léser ou modifier abusivement les projets de vie des seuls propriétaires de terrains boisés ou préservés, ceci caractérisant un traitement que certains jugeront abusifs et potentiellement inégalitaire entre les habitants de Samois-sur-Seine, en tout cas ressenti comme injustement punitif.

Pour conclure, en discutant récemment avec des Samoisiens nous nous sommes rendu compte que personne n'avait saisi l'ampleur des contraintes générées par le classement de parties de terrains de particuliers en Protection Parcs et Fonds de Jardins : seules les personnes qui se sont penchées sur la modification du PLU l'ont compris et en lisant les commentaires sur ce point précis dans la liste des observations on se rend aisément compte que cela ne fait absolument pas l'unanimité parmi les samoisiens concernés personnellement car trop brutal.

32.4/ Dans notre cas, si aucune des options évoquées ci-dessus n'est retenue, nous souhaiterions que vous étudiez la possibilité de réduire à 12 m de profondeur notre zone Parcs et fonds de jardin, ce qui amènerait à une surface de 300 m<sup>2</sup>, zone correspondant déjà actuellement à une partie boisée de notre terrain.

Cela nous permettrait de conserver une petite surface dégagée entre la partie forêt et la zone d'enfouissement de notre capteur horizontal de géothermie dans l'optique d'une potentielle implantation de piscine, implantation difficile à réaliser ailleurs du fait de la présence justement de ce capteur de géothermie (pour le chauffage)



### 33/ Famille WASZCZUK/RICARDO, 71 rue des Feuillardes à Samois, le 11/02/2022 par email

33.1/ Propriétaires d'un terrain bâti au 71, Rue de Feuillardes de notre village depuis 2008, nous nous sommes beaucoup inquiétés du nombre de constructions neuves et de leur manque d'"intégration" dans notre paysage de qualité. Nous sommes heureux de constater que des attentions sont apportées sur le Règlement Graphique d'octobre 2021 du PLU 2, dans le sens de la préservation de "nos petits bois" et de la restriction de la densification des prochaines constructions.

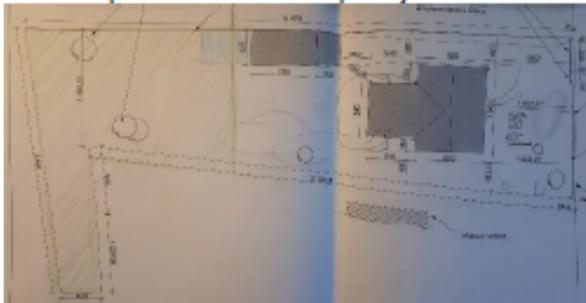
Nous comptons d'ailleurs sur ce document provisoire, pour qu'il rappelle les règles de hauteurs de clôtures et proportions de haies végétales sur rue et mitoyennes (utilisation de grilles et non de panneaux pleins) afin de garder un aspect respirable à nos promenades dans les rues de Samois-Sur-Seine. Nous proposons également que le respect de la lumière naturelle bénéfique à chaque habitant soit intégré. Ajouter cette règle à celle des distances entre constructions habitées et vis-à-vis (règle d'architecture sur le droit à l'ensoleillement).

33.2/ Nous avons une demande concernant la proposition de règle sur "Protection des "Parcs et Fonds de jardins" que nous approuvons pour les nouvelles constructions :

- appliquée à notre terrain elle occuperait la moitié de notre jardin actuel
- nous avons pour projet d'agrandir notre garage d'environ 40m<sup>2</sup> pour un \*usage d'atelier d'artiste\*
- notre garage actuel est mitoyen. Nous envisageons l'agrandissement dans la continuité mais d'une hauteur plus basse (environ 5m au faitage)
- dans le respect des vis-à-vis (ouvertures vers notre jardin)
- dans le respect des matériaux et assortis à ceux de notre maison (petite tuile, enduit pierre et brique sous gouttière)
- nous demandons afin de pouvoir déployer l'activité que nous avons prévu en nous installant à Samois de réfléchir à la réduction d'environ 6 m la zone verte sur votre proposition de plan (voir la photo du croquis joint)

**Pièce 6 (16/20)**

- notre emprise en BLEUE sur la photo jointe



Complément sur RP le 11/02/2022

Je m'oppose à l'identification d'une zone en « fonds de jardin » sur mes parcelles 570 et 572 (UCa) car j'envisage soit d'agrandir mon garage dans la longueur, soit de construire un atelier "d'arts" mais tout en gardant l'esprit extérieur de mon habitation, c'est-à-dire avec une toiture double pente et petites tuiles ; incompatible avec une contrainte de 20 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur maximum.

34/ Anonyme, le 11/02/2022, sur RD

34.1/ En ce qui concerne l'OPA numéro 3, ne trouvez-vous pas que cela charge encore plus le centre du village en véhicules qui stationneront dans les rues car en proposant 4 à 5 logements avec zone de parking incluse, on sait très bien que cette zone ne sera pas suffisante pour toutes les nouvelles voitures de ces nouveaux habitants ( 1 logement = 2 voitures) ? 1 ou 2 logements seraient amplement suffisants. Il est aussi à considérer le fait que les parcelles concernées appartiennent à des propriétaires privés qui ne sont peut-être pas tous vendeurs. De plus, tout autour de cette zone, il existe plusieurs habitations qui n'ont pas à subir le bruit et la promiscuité de la rue grâce à leurs fenêtres côté jardin. Si ces logements sont construits un jour, ils n'auront plus cette jouissance.

35/ Mme Jennifer HENRIOT, 15 rue Auguste Joly à Samois, le 11/02/2022 sur RD

35.1/ Projet d'OAP n°3 « rue des Feuillardes ».

Nous vous remercions de la qualité de notre entretien du 29 janvier 2022 et de vos éclaircissements. Nous retenons que les conditions de l'OAP ne pourraient s'appliquer sans le consentement des deux propriétaires des terrains concernés. Nous ne sommes pas contre l'OAP dans l'absolu mais avons tout de même des remarques quant à ses caractéristiques.

Nous réitérons nos observations quant à l'enclavement certain de notre terrain (parcelle 555/554) si les conditions de l'OAP telles que décrites venaient à se concrétiser. La distance de 4 mètres prévue à date est largement insuffisante.

Nous sommes en contrebas et en double mitoyenneté. La simple construction d'une habitation conforme au PLU en face de notre terrain de 70 m<sup>2</sup>, nous enclaverait de manière notable. Réduisant notre espace extérieur en aquarium.

De plus, au regard de sa proximité avec l'église, notre questionnement se porte sur les caractéristiques du bâti. Si un jour les deux terrains sont amenés à se réunir, bien entendu.

Sans compter les nuisances multiples qu'occasionneraient des véhicules qui circuleraient sur la voie prévue dans l'OAP avec une rue Auguste Joly déjà passante. A ce jour, faune, flore, calme, cohabitent en ces lieux. Un cadre bucolique et peut-être privilégié mais qui est et sera encore longtemps j'espère, l'essence même de Samois.

36/ M. LAINÉ, 32 rue de la Brunette à Samois, le 11/02/2022 sur RP

36.1/ Arrivé à Samois depuis environ 5 ans, habitant sur la parcelle n° 462-561 et logeant jusque là dans une petite surface de 63 m<sup>2</sup>, j'ai le projet depuis le début de créer une extension de mon habitation principale pour un projet global de 110 m<sup>2</sup> environ.

**Pièce 6 (17/20)**

Mon second projet est de créer une serre aquaponique de grande surface sur le côté est de mon terrain (la seule partie ensoleillée de celui-ci) . Sur le nouveau PLU, cette implantation n'est plus possible car incluse en "protection parcs et fonds de jardin".

Je constate par ailleurs que les 3 parcelles (n° 464, 178, 419), voisines à mon terrain et non constructibles en l'état car elles ont une largeur de 6-7 m et appartiennent à 3 propriétaires différents, sont notifiées en jaune "projet en cours ou réalisé hors potentialités recensées". Ces 3 bandes pourraient plus naturellement être incluses dans la zone "protection parcs et fonds de jardin"

**37/ Mme Kathrin PARMENTIER, 4 avenue du Général Leclerc à Samois, le 11/02/2022 sur RP**

37.1/ Nous sommes propriétaires des parcelles AR16, AR18, AR 19 et AR423 au 4 av. GI Leclerc  
Nous avons un projet de réaménagement et de mise en valeur du terrain et du jardin intégrant les éléments suivants :

- dé-bétonner une partie de la parcelle AR18 (places de parking transformées en jardin)
- construire un abri voitures (espace 2 voitures + vélos et scooter, soit espace environ 3 voitures) en parcelle AR423, pour servir de parking (l'un des rares espaces plats et adaptés sur le terrain)
- construire une serre sur la parcelle AR16 offrant suffisamment d'espace pour les semis d'une aussi grande propriété et pour servir d'abri aux plantes fragiles (bout plat et au soleil).

Mon paysagiste est encore en train d'élaborer le plan d'implantation précis mais la nouvelle classification en "parcs et fonds de jardin" sur les parcelles AR423 et AR16 ne semble pas compatible avec ce projet. Le terrain étant en pente, assez accidenté et arboré, peu d'endroits se prêtent bien à ces projets et je serais désolée de renoncer à un plan qui embellirait la propriété.

Je précise que :

- cette zone "parcs et fonds de jardin" vient couper en deux la propriété
- que notre projet serait invisible côté rue
- qu'il ne s'agit en rien de créer une nouvelle entité habituelle, mais d'améliorer la praticité et la beauté du jardin.

37.2/ Je me joins par ailleurs aux demandes des différents Samoisiens proposant de limiter en décibels les nuisances sonores des pompes à chaleur.

**38/ M. Martial VESPIER, 75 rue des Feuillardes à Samois, le 11/02 2022 sur RP**

38.1/ Suite au projet d'une zone "Fonds de jardin"

Mes deux propriétés,

- l'une sur mon terrain situé 75 rue des Feuillardes 394. Voulant vendre le fond à mes enfants avec enfants, avec possibilité de laisser 4 m de large pour construire derrière chez moi.
- et 2<sup>ème</sup> projet : j'ai un autre terrain en parcelles 542, 55, 57, rue des Feuillardes, d'une superficie constructible de 1200 m<sup>2</sup> 60 X 20 en façade sera réduit de moitié.

Donc je m'oppose à ce projet avec fermeté.

**39/ M. François OUDIOU, 31 rue du Coin Muzard à Samois, le 11/02/2022 sur RP**

39.1/ Je souscris au constat dressé par la CASA.

Les évolutions proposées vont permettre d'attendre plus sereinement la mise en place du PLUi, à l'horizon 2025. Samois de par sa situation géographique et sa spécificité touristique devra bénéficier de dispositions particulières, voire dérogations.

39.2/ Je déplore que durant ces dernières années, des constructions implantées de surcroît dans le périmètre de l'Eglise aient pu être permises en contradiction complète avec le style traditionnel des maisons environnantes. Ceci n'étant pas a priori lié aux dispositions du PLU actuel.

## Pièce 6 (18/20)

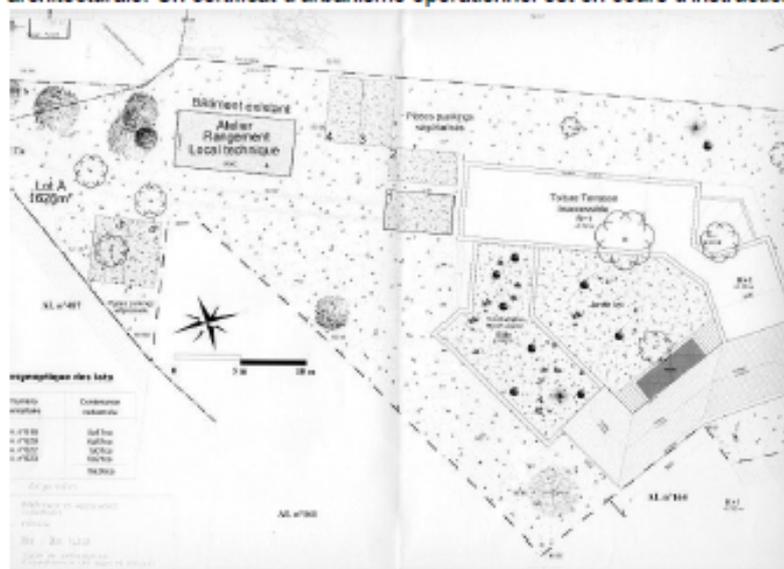
**40/ M. MEURET, SCI VOLFOX, 24 avenue de la Libération à Samois, le 11/02/2022 sur RP**  
Parcelles n° 618, 620, 622, 623

**40.1/** Dans le cadre de la révision du PLU, je m'aperçois une nouvelle fois (cf le registre de la concertation) que mes parcelles sont au projet classées en zone inconstructible : zone de protection Parcs et fonds de jardin. Je demande que mes parcelles soient retirées d'une telle protection.

En effet mon projet de maison bioclimatique avec toiture végétalisée est situé en plein milieu de la zone de protection. J'ai pour projet d'insérer au maximum la construction dans son environnement.

D'ailleurs, vis-à-vis de son environnement, je n'ai pas retrouvé d'étude ou d'analyse d'expert sylvicole ou d'un BET environnemental. Il n'y a aucune essence remarquable ou arbre à protéger sur mes parcelles. Il s'agit uniquement de repousse de robinier faux-acacias, espèce invasive.

Mes terrains proviennent d'une division de terrain d'une maison de Maître – donc aucune valeur architecturale. Un certificat d'urbanisme opérationnel est en cours d'instruction pour mon futur permis.



P.S. : la zone de protection pourra rester cohérente sans mes terrains. Ces derniers sont situés en extrême limite et en non-continuité de la bande de protection.

**41/ Mme Rolande BEURTHEY, Maire adjointe, 91 rue de Courbuisson à Samois, le 11/02/2022 sur RP**  
Parcelle ZA 0560

**41.1/** Observation relative à la "protection des parcs et fonds de jardin".

La consultation du document soumis à l'enquête publique fait apparaître une zone neutralisée "non constructible" représentant environ un tiers de la superficie totale de la parcelle. Cette amputation n'est pas sans avoir des incidences sur la valeur actuelle de notre propriété et représente une iniquité par rapport à la majorité des modifications proposées.

Dans ces conditions, j'émet des réserves quant à ce projet de PLU sur les mesures restrictives qui, si elles présentent un intérêt quant à la conservation du patrimoine communal, n'en sont pas moins pénalisables à titre personnel.

A cet effet nous souhaitons que la mesure d'amputation (enviro 900 m<sup>2</sup>) soit ramenée à une superficie moindre et inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

## Pièce 6 (19/20)

B – Observations réunies par thèmesThème 1 - Avis global sur la modification n°2 du PLUT11 - Soutien sans réserve :

2.1 ; 3.1 ; 4.1 ; 5.1 ; 6.1 ; 7.1 ; 9.1 ; 10.1 ; 14.1 ; 17.1 ; 20.1 ; 26.1 ; 27.1 ; 30.1 ; 31.1 ; 32.1 ; 33.1 ; 39.1

T12 - Avis critiques :

20.2

32.3

Thème 2 – Règlement écrit, articlesT21 – Art. 11, dernier paragraphe concernant les petits éléments

1.1 ; 2.7 ; 3.2 ; 8.3 ; 30.2 ; 37.2 :

T22 – Art. 3

16.1 .

T23 – Art. 13

2.5

## T24 – Autre

13.1

Thème 3 – Règlement graphique, zonageT31 – Demande de modification de zonage

2.2

2.3

2.6

15.1

T32 – Demande de renseignement

18.1 ; 18.2 ; 18.3

Thème 4 – Demande de modification à la parcelle

12.1 : Mme Claire TRANCHANT et M. Mathias GAULT

17.3 : M. MONTENA demande de décaler la limite de la zone de protection de fonds de jardin, en prolongement du mur de la parcelle 483 et de la zone de protection des parcelles 493 et 494



(visite sur place)

19.1 : M. Mme Georges et Sylvie PENALVER, parcelle AR136

**Pièce 6 (20/20)**

22.1 : M. et Mme ANTON, parcelles ZD 124 à 127

28.1 : Mme et M. Delphine et Maxime GRIMPREL, parcelles AR384, AR4 et AR382

29.1 : Mme Virginie PENALVER, parcelle ZA 2

32.4 : M. et Mme UZEL 18 chemin du Terroir parcelles ZD 101, 102, 105, 106

33.2 : M. WASZCZUK et Mme RICARDO 71 rue des Feuillardes parcelles ZA 570, 572

36.1 : M. LAINÉ, 32 rue des Brunettes, parcelles ZA 462, 561

37.1 : Mme Kathrin PARMENTIER, 4 av. GI Leclerc, parcelles AR 16, 18, 19 et AR 423

38.1 et 38.2 : M. Martial VESPIER, 75 rue des Feuillardes, parcelles ZB 394 et parcelle 542

40.1 : M. MEURET, 24 av. de la Libération, parcelles AL 618, 620, 622, 623

41.1 : Mme BEURTHEY, 91 rue de Courbuisson, parcelle ZA 0560

**Thème 5 – OAP n°3**

11.1

20.3

21.1

34.1

35.1

**Thème 6 – Protection, répertoire du patrimoine**

2.4

24.1 ; 25.1 .

39.2

**Thème 7 – Autres**

17.2

23.1 à 23.3

39.2

## Pièce 7 (1/29)

## Réponses au procès-verbal de synthèse

**Thèmes retenus par le commissaire enquêteur à partir des observations recueillies**

- sur le registre papier,
- sur le registre dématérialisé,
- par courriel

**Thème 1 : avis global sur la modification n°2 du PLU de Samois-sur-Seine****Sous-thème 11 : avis favorable sans réserve ou commenté**

Observation n° 2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samois-sur-Terre sur le registre papier :

*« Tout d'abord l'association approuve l'ensemble des mesures proposées pour renforcer la protection des espaces naturels, pour mieux encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbanisé, et pour renforcer la protection du patrimoine de Samois qu'il soit architectural, paysager ou naturel. »*

Observation n° 3 de M. IRIS, 33 bis rue des Feuillardes à Samois-sur-Seine sur le registre papier

*« En tant que citoyen habitant Samois et comme beaucoup d'autres Samoisiens, je me réjouis de cette initiative de modification du PLU, pour un développement harmonieux et respectueux de notre village et de ses habitants. Elle est urgente et indispensable, le PLU actuel ayant en effet conduit à une densification anarchique, à des projets scandaleux qui suscitent un sentiment de révolte. »*

Observation n° 4 de M. Axel SCHOPPHOFF, par email

*« Besoin d'évolution du PLU à Samois-sur-Seine.*

*Par la présente, je souhaite faire savoir que je soutiens pleinement et totalement l'évolution du PLU à Samois-sur-Seine. Je remercie la Mairie et les citoyens qui sont à l'initiative de cette démarche.*

*Notre village est un village enclavé entre la Seine et la forêt. C'est un village qui a une histoire et la manière dont il a été conçu, il n'a pas vocation à grandir comme il a été forcé de le faire ces 10 dernières années. D'une part les espaces naturels ne le permettent pas et d'autre part, la circulation risque de devenir un problème si le présent PLU est maintenu.*

*Les personnes qui sont venues s'installer à Samois-sur-Seine l'ont fait en pleine conscience. Nous étions tous à la recherche de la quiétude et de la nature. Le présent PLU a créé de grands dommages à notre village et à ses habitants. Nous sommes heureux qu'un nouveau PLU soit à l'étude pour être adopté. Il est dans l'esprit de ce que les samoisiens recherchent.*

*J'habite à Samois-sur-Seine depuis 2004. Ceux qui connaissent et aiment Samois-sur-Seine savent que les choses ne peuvent pas continuer en l'état. Il y a un an, j'ai hésité à vendre ma maison et à partir, tant notre village était en train de se dénaturer.*

*Merci de respecter l'avis des samoisiens. »*

Observation n° 5 de M. Jacques BOUSQUET, Président de l'association CASA, par email

*« CASA, association de défense du CAdre de vie SAmoisien, regroupe à ce jour 95 habitants de la commune. Elle a milité pour faire évoluer le PLU (Plan Local d'urbanisme) et tient aujourd'hui à apporter tout son soutien à l'ensemble des évolutions objets de l'enquête publique.*

*Pour mémoire, le PLU actuellement en vigueur à Samois, en laissant libre cours à des projets inadaptés dans le contexte de notre commune, a démontré ses limites et laissé défigurer certains quartiers de la commune.*

*CASA s'est donc impliquée dans le groupe de travail constitué par la municipalité pour remanier ce document afin de mieux préserver la qualité de notre cadre de vie.*

*Au final, le projet d'évolutions soumis aujourd'hui à l'enquête nous semble répondre aux enjeux des années à venir*

## Pièce 7 (2/29)

- pour défendre une densification raisonnée de notre habitat (en évitant les 2 écueils de l'immobilisme passéiste ou de la transformation en cité-dortoir) ;
- pour conserver à Samois le label de "Village de caractère" (sélectionné plus beau village d'Île-de-France en 2021), sans entraver son développement ;
- en préservant dans les quartiers périphériques des espaces de vie sans vis à vis, grâce à l'adaptation des distances de recul des constructions et des coefficients d'emprise au sol ;
- en imposant de respecter les éléments naturels existants au travers de coefficients d'imperméabilisation, de pleine terre et d'espace végétalisé ;
- en protégeant des îlots de verdure : parcs, fonds de jardin et cœurs d'îlots ;
- en prenant le soin de référencer pour mieux le protéger le patrimoine de la commune (constructions, habitations, arbres ou sites remarquables).

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce courrier et restons à votre disposition pour toute précision ou question complémentaire. »

Observation n°8 de M. Jacques BOUSQUET, par email

« Je vous ai déjà envoyé une contribution en tant que Président de l'association CASA. Si bien évidemment j'adhère totalement aux remarques transmises par l'association, je souhaite vous transmettre aujourd'hui des éléments complémentaires à titre personnel.

En ce qui concerne le contexte qui a amené à travailler sur des modifications de la réglementation, il y a bien entendu la défiguration constatée de plusieurs quartiers qui a révolté les Samoisiens. Cette évolution, conséquence de la mise en vigueur du PLU actuel, a été brutale et spectaculaire. Non seulement elle heurte les habitants de la commune, mais elle pose de cruciaux problèmes à la commune. En effet, au-delà de la destruction du cadre de vie, elle pose le problème de l'inadaptation des infrastructures de la commune à une croissance trop rapide de sa population. Nos réseaux arrivent tous à saturation :

- le réseau de circulation hérité de l'époque médiévale converge vers un centre construit avec des voies particulièrement étroites. Conséquences :
    - les voitures ont envahi le centre-ville (autrefois si charmant), la circulation piétonne est très difficile, celle des personnes à mobilité réduite impossible, celle des vélos délicate. Il faudrait pourtant faciliter les mobilités douces, et l'accès des PMR au centre-ville est une obligation réglementaire...
    - matin et soir, à l'entrée et sorties des bureaux et de l'école, des problèmes de croisement entravent la circulation automobile.
  - le réseau d'assainissement (eaux usées) est proche de la saturation et son extension et/ou l'élargissement des canalisations représenteraient des travaux et un budget considérables.
- Le réseau d'alimentation en eau est repris au coup par coup pour s'adapter aux nouvelles constructions. Il atteint ses limites. »

Observation n°6 de Mme Marie GRIVOT avenue de la Libération à Samois, par email

« Je souhaite vous faire part de tout le bien que je pense de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Il me semble que les évolutions de la réglementation envisagées dans ce projet vont permettre d'enfin arrêter la défiguration de notre beau village. Depuis quelques années, nous avons vu se multiplier des constructions sans âme sur des parcelles minuscules. La promiscuité, le bruit, le trafic en forte croissance (2 à 3 voitures / maison) tout cela participe à la dégradation de notre environnement quotidien. Par ailleurs, la prise en compte des éléments naturels (zones de bois ou jardins, coefficient de pleine terre et d'imperméabilisation, protection des arbres) va permettre de préserver ce qui fait le charme de notre commune : une cohabitation harmonieuse et durable des espaces urbains et naturels. Je vous remercie donc de bien vouloir prendre en compte mon soutien sans réserve au projet d'évolution n°2 du PLU de Samois-sur-Seine. »

Observation n°7 de Mme Christine SCHOPPHOFF, par email

« Samoisiennne depuis 17 ans, j'ai été témoin des dernières modifications du PLU qui ont malheureusement dégradé l'environnement samoisien et le caractère de charme du village. C'est

**Pièce 7 (3/20)**

*pourquoi, je me permets de revenir vers vous pour vous transmettre mon total soutien aux propositions qui font l'objet d'une enquête publique au sein de notre village. En espérant que ce PLU modifié puisse permettre un développement raisonné des constructions. »*

Observation n°9 de Mme Nathalie NICLOUX, par email

*« Je tiens par la présente à assurer mon entière solidarité au PLU modifié. Je suis contente de pouvoir m'exprimer enfin car je n'ai jamais eu le sentiment de pouvoir le faire. Je trouve qu'il y a déjà eu assez de nouvelles constructions qui ont défiguré notre village et je pense qu'il devient urgent de maîtriser cette urbanisation. »*

Observation n°10 de M. et Mme DELAHAYE, 3 chemin des Essarts à Samois, sur le registre dématérialisé

*« Je tiens à vous faire part de mon avis plus que favorable à la modification du PLU. L'urbanisation déjà en cours de réalisation, et d'autant plus si celle-ci continue à se développer, enlève tout le caractère naturel, calme si particulier à notre village, sans compter les désagréments environnementaux imposés à tous et chacun. »*

Observation 14 de Mme Elisabeth PRAIZELIN, par email

*« Mon opinion !*

*Je remercie tous ceux qui ont contribué à ce nouveau PLU modifié ; c'était un gros travail d'après ma relecture (rapide quand même) des plus de 100 pages du projet de modification récent. Il tient compte de la spécificité du village, son habitat concentré au centre, épars avec les extensions récentes, les espaces boisés, naturels à protéger afin que l'urbanisme "respire". Et il faut tenir compte des règles de densification car elles ont une finalité écologique en réduisant l'emprise au sol, l'artificialisation et les distances entre les habitations et les commodités. En résumé, il fallait être un peu protectionniste de notre environnement exceptionnel mais pas trop. La population augmente, nos jeunes ont besoin de se loger et il n'est pas bon de rassembler trop de familles dans les tours de nos grands ensembles dépassés. Il faut donc construire un peu dans les villages, mixer les populations...Sinon les choses ne changeront jamais. »*

Observation n° 17 de M. Philippe MONTENAT, Mme Claudie PERRAUD, 38 rue de Courbuisson à Samois, par email

*« Nous partageons les objectifs de ce projet afin de préserver et le cadre de vie et la bonne sociabilité de notre village ainsi que la maîtrise de l'urbanisation. »*

Observation n°20 de Mme Laurence DEVAULT, Samoisienne depuis 15 ans, sur le registre dématérialisé

*« La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois semble vouloir limiter la densification de l'habitat dans notre village. C'est une bonne chose car nous constatons les dégâts réalisés par les derniers projets immobiliers et leurs effets néfastes sur les déplacements et le quotidien des habitants. [...] Enfin, il est effrayant de voir que la DDT est défavorable à cette modification en référence à des schémas régionaux qui ne tiennent pas compte du contexte de notre village qui, s'il s'étend, ne va pas nuire aux exploitations agricoles alors que des entrepôts de plusieurs milliers de m² se développent au milieu de plaines entièrement agricoles. Merci à ceux qui œuvrent pour protéger et sauvegarder notre village dont la particularité date du Moyen âge et qui est coincé entre Seine et Forêt. »*

Observation n°26 de Mme Delphine REMY, par email

*« J'apporte mon soutien au projet soutenu par l'association CASA concernant le PLU. Je souhaite que Samois soit préservé et reste un village de caractère. »*

Observation n°27 de Mme et M. Françoise et Pierre DONAT, par email

*« Par la présente, nous souhaitons faire savoir que nous soutenons pleinement et totalement l'évolution du PLU à Samois-sur-Seine et que nous remercions la Mairie et les citoyens qui sont à l'initiative de cette démarche. Samoisiens depuis plus de trente-cinq ans, nous sommes heureux de voir*

**Pièce 7 (4/29)**

enfin une évolution positive du PLU, notre environnement ne faisant que se dégrader au fil des années. »

Observation n°30 de M. et Mme Francois et Sophie GAINARD, par email

« Nous vous écrivons pour apporter tout notre soutien à l'ensemble des évolutions objets de l'enquête publique. Le PLU actuellement en vigueur à Samois démontre chaque jour un peu plus son inadéquation en laissant défigurer un peu plus certains quartiers de la commune. Nous pensons que le projet d'évolution soumis aujourd'hui à l'enquête répond aux enjeux des années à venir :

- en conservant des espaces de vie sans vis-à-vis, principalement dans les quartiers périphériques, et pour cela en adaptant les distances de recul des constructions et les coefficients d'emprise au sol ;
- en valorisant la nature et ses éléments et pour cela, en imposant des coefficients d'imperméabilisation, de pleine terre et d'espace végétalisé compatibles avec la préservation des espaces naturels ;
- en protégeant des îlots de verdure, situés dans les parcs, mais surtout dans les fonds de jardin et cœurs d'îlots, qui sont des terrains particulièrement prisés par les promoteurs ;
- en référençant le patrimoine de la commune que sont les constructions, habitations, arbres ou sites remarquables afin de mieux les protéger. »

Observation n°31 de M. Yann RAOULT, 9 chemin des Couardes à Samois, sur le registre dématérialisé

« Je souhaite remercier vivement l'équipe municipale et les parties prenantes pour cette initiative de modifications techniques du PLU à Samois-sur-Seine. En effet, ces modifications sont non seulement nécessaires mais vitales pour rétablir un équilibre entre un développement urbain nécessaire (proposition de protection des locaux commerciaux et artisanaux par exemple) et alléger une densification de construction excessive (proposition de protection « parcs et fonds de jardin » par exemple). Une nouvelle construction et l'imperméabilisation associée d'une surface perturbent le ruissellement et les écoulements dans les premiers mètres des sols. De plus, les réinfiltrations des eaux pluviales sont très localisées (puits de réinfiltration) et représentent parfois de grandes quantités d'eau suivant l'événement pluvieux. Avec un sous-sol samoisien parfois constitué de lentilles d'argiles gonflantes les propositions de protections « Parc et fond de jardins » vont contribuer à maintenir un équilibre pédologique et hydrogéologique des espaces de « pleine terre ». Merci encore pour ce travail. Yann Raoult samoisien, hydrogéologue agrée »

Observation n°32 de M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samois, sur le registre papier et dématérialisé

« Nous tenons tout d'abord à féliciter les différents acteurs, dont la Municipalité, pour le travail effectué dans l'optique louable de stopper la dégradation du paysage urbain de notre commune, paysage chamboulé en 6 ans par les trop nombreux permis accordés comme en témoigne le nombre de constructions (99) sur cette période. »

Observation n°33 de M. WASZCZUK et Mme RICARDO, 71 rue des Feuillardes à Samois, par email

« Propriétaires d'un terrain bâti au 71, Rue de Feuillardes de notre village depuis 2008, nous nous sommes beaucoup inquiétés du nombre de constructions neuves et de leur manque d'"intégration" dans notre paysage de qualité. Nous sommes heureux de constater que des attentions sont apportées sur le Règlement Graphique d'octobre 2021 du PLU 2, dans le sens de la préservation de "nos petits bois" et de la restriction de la densification des prochaines constructions.

Nous comptons d'ailleurs sur ce document provisoire, pour qu'il rappelle les règles de hauteurs de clôtures et proportions de haies végétales sur rue et mitoyennes (utilisation de grilles et non de panneaux pleins) afin de garder un aspect respirable à nos promenades dans les rues de Samois-Sur-Seine. Nous proposons également que le respect de la lumière naturelle bénéfique à chaque habitant soit intégré. Ajouter cette règle à celle des distances entre constructions habitées et vis-à-vis (règle d'architecture sur le droit à l'ensoleillement) ».

Observation n°39 de M. François OUDIOU, 31 rue du Coin Muzard à Samois, sur le registre papier

« Je souscris au constat dressé par la CASA.

**Pièce 7 (5/29)**

*Les évolutions proposées vont permettre d'attendre plus sereinement la mise en place du PLU, à l'horizon 2025. Samoisiens de par sa situation géographique et sa spécificité touristique devra bénéficier de dispositions particulières, voire dérogations. »*

**Sous-thème 12 : avis critiques**

Observation n°20 de Mme Laurence DEVAULT, Samoisiennne depuis 15 ans, sur le registre dématérialisé

*« La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samoisiens semble vouloir limiter la densification de l'habitat dans notre village. C'est une bonne chose car nous constatons les dégâts réalisés par les derniers projets immobiliers et leurs effets néfastes sur les déplacements et le quotidien des habitants. Néanmoins il est regrettable qu'aucun argument ne soit développé pour démontrer que cette densification n'est pas tenable dans notre village : les rues sont trop étroites pour une double circulation, les trottoirs sont majoritairement absents car les rues sont trop étroites, la structure du sol n'est pas appropriée pour de la densification (et c'est bien dit à chaque paragraphe), entre autres exemples.*

*Il est aussi dommage que cette modification, tout en voulant diminuer la densification, propose en pièce jointe un nouveau projet de construction dans le centre du village où la circulation des voitures et des piétons est déjà extrêmement compliquée. »*

Réponse des collectivités :

*Le nouveau « projet de construction » est en réalité l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 dont l'objectif est justement de limiter la densification de ces terrains de superficies importante en cœur d'îlot et offrant un fort potentiel de constructibilité.*

*Pour le reste, l'établissement d'un plan global de circulation/stationnement est en cours de réflexion avec un bureau d'études spécialisé.*

Observation n°32 de M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samoisiens, sur le registre papier et dématérialisé

**« Remarques concernant la Proposition de protection Parcs et fonds de Jardins.**

*La notion de préservation des parcs et fonds de jardins est une bonne idée pour préserver la caractéristique naturelle de notre environnement à condition de ne pas créer d'iniquité trop importante entre tous.*

*- Pourquoi certaines habitations sont concernées par cette notion de parcs et fonds de jardin et pas d'autres ?*

*- Qui a défini ces zones ?*

*- Comment est défini le volume considéré désormais comme « parcs et fonds jardin » pour tel ou tel propriétaire ?*

*Les délimitations sur le Règlement graphique - Atlas communal - A3- Octobre 2021 semblent tracées à main levée et en tout cas sans logique apparente.*

*- Dans notre cas (Zone Uca parcelles 101, 102, 105, 106), un relevé approximatif donne une surface de plus de 600 m<sup>2</sup> désormais considérée comme inconstructible mais également impropre à l'implantation potentielle d'une piscine ou d'un abri voiture de plus de 20 m<sup>2</sup>.*

*Trois options semblent devoir être réfléchies pour éviter de faire porter l'amélioration de l'aspect de notre village sur les seuls propriétaires de terrains boisés ou préservés en annihilant autoritairement les projets de vie qu'ils avaient peut-être prévus de réaliser :*

*- Soit réduire les surfaces considérées par le classement en Protection Parcs et Fonds de Jardins, en les laissant bien en fond de jardin si l'idée est d'empêcher les constructions en lot arrière : inutile de bloquer 40% du terrain pour atteindre cet objectif.*

**Pièce 7 (6/29)**

- Soit au moins ne pas bloquer arbitrairement la surface des piscines, bassins ou dépendances à vocation de loisirs à une valeur de 20 m<sup>2</sup> mais à une valeur proportionnelle à la surface subitement passée inconstructible par son classement en « parcs et fonds de jardin » : 20 m<sup>2</sup> sur une surface de 100 m<sup>2</sup> bloquée n'a rien à voir avec 20 m<sup>2</sup> sur 600 m<sup>2</sup> bloquée.

Une valeur de 20 % de la surface semble ainsi parfaitement raisonnable, laissant 80 % de la surface considérée en pleine terre végétale.

- Soit demander au coup par coup à chaque propriétaire concerné le volume qu'il estime devoir et pouvoir allouer au concept « Parcs et fonds de jardins ».

Ces réflexions sont parfaitement compatibles avec l'Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Nombre de samoisiens ont toujours joué le jeu, en respectant toutes les normes, en gardant toutes une partie de forêt en fond de jardin, en gardant les arbres remarquables, en mettant des haies vives : il serait donc judicieux que la notion de « parcs et fonds de jardin » soit juste repensée et adaptée pour ne pas léser ou modifier abusivement les projets de vie des seuls propriétaires de terrains boisés ou préservés, ceci caractérisant un traitement que certains jugeront abusifs et potentiellement inégalitaire entre les habitants de Samois-sur-Seine, en tout cas ressenti comme injustement punitif.

Pour conclure, en discutant récemment avec des Samoisiens nous nous sommes rendu compte que personne n'avait saisi l'ampleur des contraintes générées par le classement de parties de terrains de particuliers en Protection Parcs et Fonds de Jardins : seules les personnes qui se sont penchées sur la modification du PLU l'ont compris et en lisant les commentaires sur ce point précis dans la liste des observations on se rend aisément compte que cela ne fait absolument pas l'unanimité parmi les samoisiens concernés personnellement car trop brutal. »

**Réponse des collectivités :**

Pour rappel, la protection "Parcs et fonds de jardin" existe déjà dans le PLU en vigueur avant modification :

Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, remise, pool house, ...) dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la zone concernée.

Seules les piscines et bassin, les systèmes d'assainissement individuels ou semi-collectifs et les dépendances à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, remise, pool house, ...) y sont autorisés. L'objectif de cette règle est bien de ne pas permettre de nouvelles constructions dans ces secteurs protégés. Pour rappel l'emprise au sol autorisée en zone UCa est de 25% pour les habitations ; en zone UCb elle est de 15%. Permettre une emprise au sol de 20% des constructions, qu'elles soient annexes ou non, au sein de la partie couverte par la protection revient à permettre une constructibilité quasiment équivalente, voire supérieure, en zone UCb.

D'une part, ceci est contradictoire avec l'objectif de la protection existante dans le PLU en vigueur, qui ne peut, par ailleurs, pas être levée dans le cadre d'une procédure de modification. D'autre part, ceci n'est pas cohérent avec les objectifs de la présente modification, qui sont bien de compléter les dispositions liées à la protection des espaces paysagers afin de mieux encadrer le développement des constructions au sein des zones urbanisées.

Outre l'identification de nouveaux secteurs à protéger, le présent projet de modification prévoyait de renforcer la règle existante en limitant l'emprise des bassins et piscines à 20m<sup>2</sup> afin de préserver les espaces de pleine terre dans ces zones. Cette exigence supplémentaire sera néanmoins supprimée afin de revenir à la règle actuellement appliquée dans le PLU en vigueur.

**Pièce 7 (7/29)**

*Le motif de la délimitation de ces zones ne s'appuie pas sur la qualité écologique ou paysagère propre aux essences existantes, mais sur la nécessité de limiter les constructions en second rang, susceptibles de provoquer des problèmes de voisinages, mais aussi de maintenir des espaces de pleine-terre plantés dans le tissu bâti, qui permettent également de limiter le ruissellement des eaux pluviales.*

*Comme exposé dans la notice de présentation de la présente modification, les nouveaux espaces paysagers à protéger ont été identifiés (notamment par vue aérienne) en tenant compte :*

- *de leur situation en cœur d'îlot afin de préserver les espaces verts existants autour desquels l'habitat a été organisé, dans ces endroits de nouvelles constructions permettraient des vis-à-vis dommageables et fractionneraient ces espaces naturels,*
- *de leur situation en frange des boisements, afin de conserver la transition entre l'espace bâti et la lisière du boisement,*
- *de leur absence de desserte ou d'une desserte difficile qui engendreraient des problèmes de circulation ou de stationnement*

*Par ailleurs, ont été inclus quelques terrains en bordure de rue mais identifiés comme boisements au MOS (Mode d'Occupation des Sols) ou en bordure de chemins dont la capacité de desserte est saturée.*

*Certaines délimitations ont été ajustées durant la concertation, afin, notamment de tenir compte des autorisations délivrées durant le temps des études préalables au présent projet de modification.*

*D'une manière générale, la mairie est favorable aux demandes d'ajustement de délimitations exprimées dans le cadre de la présente enquête publique, dans la mesure où celles-ci répondent aux stricts besoins d'évolution des habitations existantes (extension ou annexes), tenant compte des caractéristiques des unités foncières et qu'elles ne remettent pas en cause les objectifs d'origine de la modification.*

**Thème 2 : Règlement écrit, articles****Sous-thème 21 : article 11**

Observation n°1 de Mme Agnès MEGIS, 2bis rue de la Brunette à Samois-sur-Seine, sur le registre papier

*« Référence à l'article 11 concernant l'intégration paysagère des petits éléments (PAC, récupérateurs eaux pluviales...) ajouter : « Insonorisation ».*

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samois-sur-Terre, sur le registre papier

*« Nous souhaitons ajouter un point :*

*A une époque où les pompes à chaleur et les piscines se développent de plus en plus, il serait souhaitable que le règlement comporte un article sur l'isolation des moteurs : "Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les pompes des piscines doivent impérativement faire l'objet d'une protection phonique." »*

Observation n°3 de M. Pascal IRIS, 33 bis rue des Feuillardes à Samois-sur-Seine, sur le registre papier

*« Les nouvelles orientations envisagées me paraissent très bien, mais je souhaiterais qu'on tienne compte d'un point qui n'a, sauf erreur de ma part, pas été traité et qui me paraît important : il s'agit des pollutions sonores liées aux pompes à chaleur qui vont se multiplier sous l'effet de la réglementation. Il s'agit de troubles potentiels de voisinage qui pourront s'avérer particulièrement sensibles dans un village comme le nôtre. Aussi je demande qu'on intègre dans le texte le paragraphe suivant, tiré d'un PLU existant : "les moteurs de climatisation, les organes techniques extérieurs de pompe à chaleur et les moteurs de piscine devront être intégrés aux bâtis ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique." »*

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

**7**

**Pièce 7 (8/29)**

*Merci de prendre en compte cette demande car si le problème ne se pose pas encore massivement il a toutes les chances de l'être à l'avenir compte tenu de la réglementation en vigueur qui impose le chauffage électrique dans les logements neufs et privilégie en particulier les pompes à chaleur. La tendance à la multiplication des piscines renforce aussi cette demande.*

*Le bruit est bien une pollution majeure et donc une atteinte à l'environnement et au cadre de vie des citoyens. »*

Observation n°8 de M. Jacques BOUSQUET, 9 rue de la Libération à Samois-sur-Seine, par email

*« Je souhaiterais revenir sur un point qui a échappé à notre vigilance lors du groupe de travail ? propos des pompes à chaleur. Si l'aménagement visuel est bien pris en compte, rien n'est prévu pour limiter les nuisances sonores induits par ce type de machines. Je me permets donc de vous transmettre une proposition de modification de modification repris du PLU d'une autre commune et qui permet de prévenir les problèmes de nuisances sonores pour le voisinage : " Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique." »*

Observation n°30 de M. et Mme François et Sophie GAINARD, par email

*« Il nous semblerait également intéressant d'ajouter une obligation d'isolation phonique des moteurs de climatisation, pompes à chaleur et piscines afin de limiter au plus la pollution sonore de ces équipements. »*

Observation n°37 de Mme Kathrin PARMENTIER, 4 avenue du Général Leclerc à Samois, sur le registre papier

*« Je me joins par ailleurs aux demandes des différents Samoisiens proposant de limiter en décibels les nuisances sonores des pompes à chaleur. »*

Réponse des collectivités :

*La commune est favorable à l'ajout dans le règlement écrit de la mention suivante :*

*"les moteurs de climatisation, les organes techniques extérieurs de pompe à chaleur et les moteurs de piscine devront être intégrés aux bâtis ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique."*

**Sous-thème 22 : article 3**

Observation 16 de Mme Françoise BICHON-LHERMITTE, 7 rue des Turlures à Samois, sur le registre papier et doublé sur le registre dématérialisé

*« Mon propos concerne l'article 3 du règlement modifié qui stipule :*

*Pour être constructible ou aménageable, une unité foncière doit avoir un accès direct sur une voie publique qui ne pourra être inférieur à 4 mètres, ou privée.*

*Les terrains desservis par servitude sur fonds voisins dite servitude de passage (fonds n'appartenant pas au même propriétaire ou à la même indivision) ne sont pas constructibles. Cette interdiction ne concerne pas les parties communes des copropriétés.*

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas elles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.*

*Je m'intéresse particulièrement à la zone UC où j'habite mais l'article est identique dans toutes les zones.*

*Je possède les parcelles 121, 122, 123 et 893 (plan cadastral joint ci-après). J'accède à ma propriété par un chemin qui dessert aussi la parcelle 113. Le propriétaire de cette parcelle et moi-même sommes propriétaires de la parcelle 106 qui est notre chemin d'accès.*

*Ce chemin est parfaitement utilisable par tout véhicule **mais il n'est pas public**. Sa sortie sur la voie publique (rue des Turlures) fait 6 m de large. Il ne s'agit pas d'une servitude de passage sur un fond voisin, ni d'une partie commune d'une copropriété horizontale. Juste une voie privée dont la propriété est partagée entre deux voisins depuis plus de 100 ans. Je ne vois pas en quoi le fait d'interdire la*

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

8

**Pièce 7 (9/29)**

constructibilité d'un terrain parce qu'on y accède par une voie privée et conforme mais partagée représenterait un intérêt pour justifier cette évolution du PLU.

En conséquence je souhaite que l'article soit réécrit afin de permettre une éventuelle extension des constructions déjà existantes sur mes parcelles. »

**Réponse des collectivités :**

L'objectif de cette modification était de ne plus permettre la réalisation de nouveaux accès en impasse ou desservant des constructions de second rang. Cependant, il ne s'agit pas d'empêcher l'urbanisation des terrains dont la desserte est actuellement possible. La commune est donc favorable à la modification de l'article 3 de la manière suivante : "Pour être constructible ou aménageable, une unité foncière doit avoir un accès direct sur une voie publique, ou privée existante au moment de l'approbation de la modification n°2 du PLU, qui ne pourra être inférieure à 4 mètres."

**Sous-thème 23 : article 13**

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samoï-sur-Terre, sur le registre papier

« Demande concernant la Section : Ux-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATION 2<sup>ème</sup> partie

Voir l'extrait du règlement UA-13 p.18, UB-13 p. 33, UC-13 p.47, UE-13 p.55 ci-dessous

Les arbres et arbustes de plus de 10m de hauteur ou, à moins de 10m de hauteur, de plus de 10cm de diamètre à la base, sont considérés comme des arbres. Les arbres et arbustes de moins de 10m de hauteur ou, à moins de 10m de hauteur, de moins de 10cm de diamètre à la base, sont considérés comme des arbustes.

- Espaces libres et plantations

- Développement de nouveaux espaces libres

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation de projets, un nombre équivalent d'arbres de hautes tiges et d'essences identiques devra être replanté.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation de projets, un nombre équivalent d'arbres de hautes tiges et d'essences identiques devra être replanté.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation de projets, un nombre équivalent d'arbres de hautes tiges et d'essences identiques devra être replanté.

Nous souhaitons revenir sur la phrase du 2<sup>e</sup> paragraphe cité : « En cas d'abattage nécessaire pour la suffirait pour cela de planter un nouvel arbre à grand développement ! Nous exprimons notre totale

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

9

**Pièce 7 (10/29)**

opposition avec cette possibilité. Il faut au contraire **interdire l'abattage de tout arbre protégé et concevoir tout projet en prenant en compte la présence des arbres protégés.**

Cela est exprimé pour les alignements d'arbres. Voir le dernier paragraphe sur les alignements d'arbres cité plus haut, où il est exprimé que les projets doivent être réalisés sans abattage d'arbres protégés. »

**Réponse des collectivités :**

Cette mention ne concerne pas les arbres protégés au règlement graphique qui ne peuvent être abattus que pour des motifs de sécurité et d'état sanitaire. Le paragraphe sera déplacé et la règle clarifiée afin d'éviter toute ambiguïté.

**Sous-thème 24 : autre**

Observation n°13 de M. Jacques BOUSQUET, Président de CASA, par email

« Les semaines passées l'agriculteur qui exploite les champs situés le long du chemin de la Grange Rebout et de la route du Petit Barbeau (paysage remarquable de Samois) a procédé à des abattages et dessouchages d'arbres, allant jusqu'à supprimer totalement un îlot boisé au centre de son champ. Il apparaît que ces opérations sont réalisées sans avoir au préalable fait l'objet d'une quelconque déclaration auprès de la Mairie. Sauf erreur de notre part, il n'existe aucune obligation dans ce sens dans le PLU. Il nous semble qu'il serait judicieux de l'intégrer dans les évolutions, afin de pouvoir vérifier au préalable de tous travaux s'ils portent atteinte de manière irrémédiable à des arbres ou paysages remarquables ou à des Zones classées, type Habitat 2000, ZICO (conservation des oiseaux), réserve de biosphère ou EBC (espace boisé classé). »

**Réponse des collectivités :**

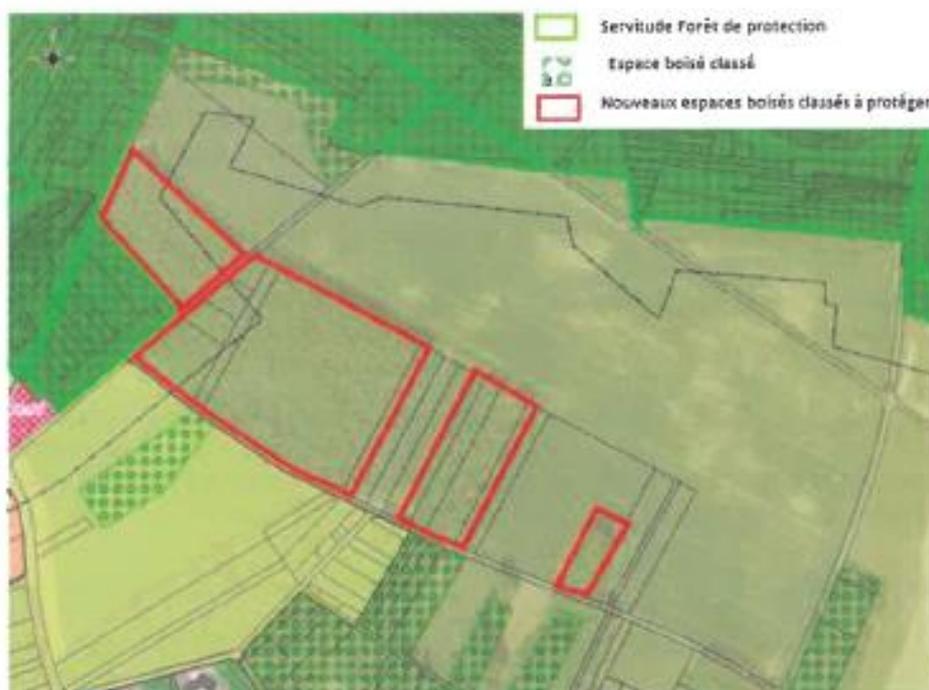
Dans le site classé et dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres de hautes tiges sont soumis à déclaration préalable et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les boisements couverts par les servitudes relatives aux forêts dites de protection, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit. Aucun défrichement n'y est autorisé, sauf autorisation spéciale de l'autorité administrative.

Par ailleurs, les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. La référence à l'article relatif aux espaces boisés classés sera d'ailleurs actualisée dans le règlement écrit. Ce classement interdit tout défrichement en dehors des cas particuliers mentionnés à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, afin d'éviter tout nouveau défrichement dans la zone ANC, les landes et emprises boisées actuellement non protégées, au titre du site classé, de la forêt de protection ou des espaces boisés classés, seront protégés en tant qu'EBC dans le cadre de la présente modification (cf schéma infra)

## Pièce 7 (11/29)



## Thème 3 – Règlement graphique, zonage

## Sous-thème 31 – Demande de modification de zonage

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samoï-sur-Terre, sur le registre papier « Augmenter la protection de la zone des contre-fossés le long de la Seine située en aval de l'ancienne écluse.

*Les contre-fossés sont alimentés en eau de la Seine par capillarité. Ce sont des zones humides dont les écosystèmes sont fragiles mais très riches en biodiversité. Elles jouent aussi le rôle de vase d'expansion des eaux en cas de crue. Ils sont à protéger.*

*Samoï sur Terre, par un courrier à l'attention du maire de Samoï daté du 28 décembre 2020, faisait l'état des lieux de cette zone. Globalement en termes d'environnement, les constats étaient alarmants. Un groupe de travail pour restaurer cette zone devait être mis en place par la mairie. A ce jour, nous ignorons s'il a vu le jour.*

*Samoï sur Terre demande que la protection de cette zone soit renforcée et qu'elle soit classée NzH, c'est-à-dire avoir la même protection que la zone dite du "gouffre". »*

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samoï-sur-Terre, sur le registre papier « Augmenter la protection du Bois de Grillés.

*Le Bois des Grillés se trouve sur les parcelles 125, 126, 128, 129 et 145 à 149, 310 à 314. Il est à l'emplacement d'un ancien bras de la Seine. La nature ordinaire ainsi que les espèces indigènes s'y sont développées. C'est aujourd'hui une zone boisée riche en biodiversité.*

*Ce Bois, en zone UCb se trouve au cœur d'une trame verte. Il est protégé par le statut de "parcs et fonds de jardin" qui interdit les constructions de bâtiments, mais qui autorise diverses activités en particulier la construction de piscines et d'abris de jardin.*

*A l'heure où la biodiversité est gravement mise en danger, cette protection nous semble insuffisante.*

*Rappelons-nous que dans un passé très récent, plusieurs zones naturelles ont été sacrifiées au bénéfice du développement du village :*

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

11

**Pièce 7 (12/29)**

- ✓ La zone "pôle santé" et du nouvel immeuble dont le terrain a été artificialisé aux trois quarts voire plus ;
- ✓ Le verger des Bas-Sablons remplacé par un lotissement ;
- ✓ La zone du "pôle enfance" où la quasi-totalité du terrain a été artificialisé.

**Afin de conserver le caractère de ce biotope, Samoïs sur Terre demande de classer le Bois des Grillés en zone Naturelle N. »**

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samoïs-sur-Terre, sur le registre papier

**Zone Ne**

« Nous ne comprenons pas son maintien dans le parc du château de Bellefontaine, alors que la décision a été annoncée de construire l'aire d'accueil des gens du voyage dans la zone du camping du petit Barbeau. »

Observation n°15 de Mme MAUCLERC 99 rue de Courbuisson à Samoïs, sur le registre papier.

« Les parcelles « sous les Rousseaux » ZB 151 de 30a 75ca et « les Couardes » ZD 154 de 33a 35ca ont toujours été cultivées et sont actuellement louées à M. HUMBERT agriculteur qui les exploite. Elles doivent donc être en zone ZA (= zone agricole) et non en zone espace bois classé. »

Réponse des collectivités :

Les questions relatives à la protection de la zone des contre-fossés et du Bois de Grillés, ainsi qu'à la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, bien que légitimes, ne pourront être résolues dans le cadre de cette procédure de modification. Ces points nécessitent une réflexion plus approfondie qu'il s'agira de mener dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Enfin, la réduction d'un EBC, qui semble dans le cas de l'observation n°15, être le fruit d'une erreur d'appréciation, relève de la procédure de révision et ne peut être mise en œuvre légalement dans le cadre de la présente procédure de modification dont le champ est strictement encadré par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme. Là encore, ce point pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

**Sous-thème 32 – Demande de renseignement**

Observation n°18 de Mme Mathilde LAPCZYNSKI, 10 rue des Turlures à Samoïs (parcelle AN140), et Mme Catherine DELBOVEN (parcelles AN236/237/1025), sur le registre dématérialisé

« Nos interrogations concernent le secteur situé dans le prolongement du chemin des Turlures, derrière le poney-club les tennis et l'OAP n°1.

- La zone classée N et espaces boisés classés constituée sur ce secteur fait-elle l'objet de modifications de périmètre ou de classement dans le cadre de cette modification n°2 du PLU ? Dans l'affirmative, merci d'explicitier le périmètre de ces changements et leurs motivations.

- La zone UE constituée sur le même secteur, présente au document graphique mais non répertoriée dans les pièces écrites à disposition lors du rendez-vous fait-elle l'objet de modifications de périmètre ou de classement ? Dans l'affirmative, merci d'explicitier le périmètre de ces changements et leurs motivations. Au-delà, est-il possible de préciser la motivation du classement de cette zone en UE même si celle-ci était préexistante à la modification ?

- Nous avons évoqué l'existence d'un emplacement réservé n°1 sur ce secteur, merci d'explicitier la finalité de ce classement et l'éventuel projet à court ou moyen terme qui a présidé à l'identification de cet espace comme tel. »

Réponse des collectivités :

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

**12**

**Pièce 7 (13/29)**

*La zone naturelle et l'espace boisé classé mentionnés n'ont fait l'objet d'aucune modification.  
La zone UE mentionnée n'a fait l'objet d'aucune modification.  
L'emplacement réservé n°1 existe dans le PLU en vigueur et n'a fait l'objet d'aucune modification.*

*Les motifs de la délimitation de la zone UE sont exposés en page 135 du rapport de présentation :  
"L'objectif de la réglementation applicable à la zone UE permet le développement des infrastructures et équipements publics de la commune. Cette zone est dévolue exclusivement aux besoins de la commune."*

*Les motifs de l'instauration de l'emplacement réservé n°1 sont exposés en page 131 du rapport de présentation : il est dédié à l'aménagement d'un parking, en prévision des besoins induits dans le cadre du développement communal.*

**Thème 4 – Demande de modification à la parcelle**

Observation n°12 de Mme Claire TRANCHANT et M. Mathias GAULT par email

*Nous vous écrivons dans le cadre de l'Enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Samois-sur-Seine, suite au mail de M. Dillon ci-dessous. Nous avons consulté les plans à date, la modification demandée a bien été prise en compte, et nous tenons à vous en remercier. Avons-nous d'autres démarches à effectuer ? Nous restons disponibles si besoin.*

Réponse des collectivités :

*Votre observation formulée dans le cadre de la concertation a bien été prise en compte. Elle n'appelle aucune autre démarche de votre part.*

Observation n°17 de M. Philippe MONTENAT, Mme Claudie PERRAUD, 38 rue de Courbuisson à Samois, par email

*« Plus de la moitié de notre terrain est inscrit en projet dans la protection des espaces paysagers au titre de la protection "parcs et fonds de jardin". Soit 900 à 1000 mètres carrés. Ce dimensionnement par ces proportions inhabituelles dans ce secteur de Samois nous paraît excessif et préjudiciable. Cette proposition préjudiciable par ce dimensionnement excessif nous empêcherait toute évolution du bâti sur notre propriété. Elle aurait un caractère unique et discriminatoire et attentatoire au droit à bâtir ou aménager sur ce secteur alors que les autres propriétés sont épargnées. Il n'y a pas de fondement à ce dimensionnement comme il n'y a pas eu de rencontre discussion avec les auteurs de la proposition. Nous contestons donc ce dimensionnement et proposons que la limitation soit ramenée dans le prolongement des murs de fonds de jardin des 34 et 32 rue de Courbuisson soit une mesure portant sur une bande de 10 mètres de largeur en fonds de jardin. Il y a une cohérence au vue de la continuité des murs du voisinage. Nous vous invitons ainsi que la commission et les élus à venir examiner notre proposition.*

*En complément de notre observation N13 du registre (cf ci-dessus) nous vous précisons que les 2 parcelles composant notre propriété sont les 142 et 143.*

*Notre proposition est de délimiter à 8 ou 10 mètres de largeur la zone de protection "Fonds de jardin". Elle ne vise pas à lotir et/ ou redécouper et bâtir densément comme cela a été fait dans le voisinage.*

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

**13**

**Pièce 7 (14/29)**

Mais elle permettrait dans l'avenir et potentiellement - et pour de futurs propriétaires - un positionnement facilité de soit un agrandissement soit d'une piscine ou abri de plus de 20 mètres carrés.

Cela permettra aussi de garder plus de distance avec notre voisinage en particulier les parcelles 144 et 483 et 139 (soit les 34,36 et 40 rue de Courbuisson). Je vous précise que nous n'avons pas de projet.

Notre proposition porte donc sur une délimitation dans le prolongement des murs de fond de jardins des parcelles 483, 480 et 479....

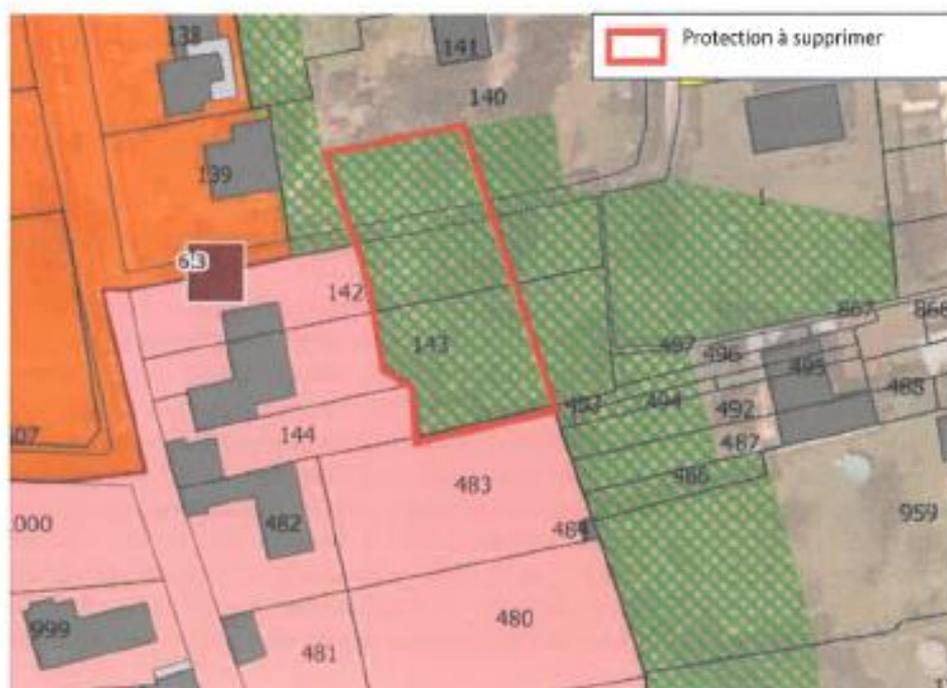
Il y a d'ailleurs une cohérence et une continuité avec le bâti puisque le mur mitoyen au 483 a une hauteur de 2.50 mètres, puis abaissée à 1,5 m à partir de la limite proposée (mitoyen des 493 et 494 ). Ce point de décrochement marquerait la limite de la zone CF photo en PJ.

Nous renouvelons notre invitation à vous-même et aux adjoints et membres de la commission à examiner sur place notre proposition. »

**Réponse des collectivités :**

Cf réponse apportée à l'observation n°32 (sous thème n°12).

La commune est favorable à l'ajustement demandé, tenant compte de la possibilité de desserte par le chemin des Hauts Sablons, tel que proposé ci-dessous :



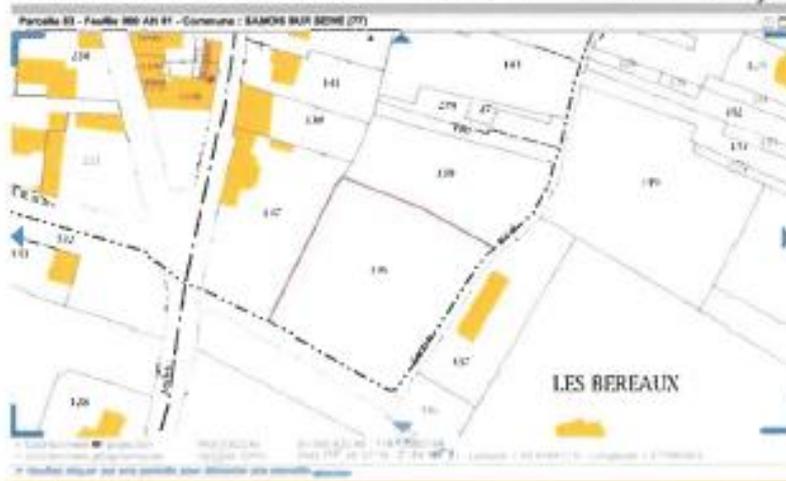
## Pièce 7 (15/29)

Observation n°19 de M. Mme Georges et Sylvie PENALVER, 2 rue Fouquet à Samois, sur le registre dématérialisé et par envoi recommandé électronique (ERE)

« Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, nous souhaitons vivement que soient prises en compte les remarques suivantes, et notre proposition concernant la parcelle AR136. Cette parcelle AR136 a une surface d'environ 2.300 m<sup>2</sup>, dont une partie est déjà classée en zone protégée, réduisant ainsi la surface constructible à 2 000 m<sup>2</sup> environ. La modification numéro 2 du PLU prévoit un agrandissement significatif de cette zone protégée, réduisant la surface constructible à moins de 1500 m<sup>2</sup>, en forme de "L". Notre projet, sur cette parcelle, reste de construire une grande maison de "plein pied", au centre du terrain afin de profiter d'une "accessibilité" maximum à l'intérieur comme à l'extérieur.

Nous aurions bien sur souhaité conserver la situation actuelle, néanmoins, conscients du besoin de protéger l'environnement, nous proposons une augmentation de la zone protégée à 600m<sup>2</sup> (limite de ce qui nous semble "non confiscatoire").

Cette zone prendrait alors la forme d'un rectangle le long du sentier des BÉREAUX et préserverait ainsi les arbres de hautes tiges existants le long de ce sentier. La surface constructible resterait un rectangle ramené à 1700m<sup>2</sup> environ. Merci de trouver ci joint cette proposition. »



#### Réponse des collectivités :

Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12).

La commune est favorable à l'ajustement demandé, tenant compte de la compensation proposée qui permet de préserver des sujets de hautes tiges existants. La délimitation de la protection existante dans le PLU en vigueur ne peut néanmoins être ajustée dans le cadre d'une procédure de modification.

Observation n°22 de M. et Mme ANTON, 24 rue du Puits Bardin à Samois, par courrier

« Demande de reclassement de parcelles.

Nous habitons rue du Puits Bardin et notre terrain est constitué des parcelles 124, 125, 126 et 127.

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

15

## Pièce 7 (16/29)

Notre maison est construite sur la parcelle 124 et, à ce jour, seule cette parcelle, et la parcelle 125 (en partie) sont constructibles.

Ce « découpage » avait peut-être un sens à l'époque du vieux verger de la rue des Bas-Sablons. Mais, depuis, le verger est construit dans sa totalité, et la limite de construction (parcelles 619, 620, 620, 621 et 622) va bien au-delà de la limite de construction imposée sur notre terrain.

Nous demandons donc que, dans le futur PLU, la totalité de notre terrain (à savoir les parcelles 124 à 127) soit « alignée » sur la limite de construction du lotissement de neuf maisons situé entre le chemin du Puits Bardin, la rue du Bas-Sablons et la rue des Feuillardes, afin que toutes nos parcelles deviennent constructibles.

Ce ne serait que justice et nous voyons mal ce qui peut justifier à l'heure actuelle cette limite sur notre terrain ! Nous vous remercions pour l'attention portée à cette requête. »

Réponse des collectivités :

*La suppression d'un EBC n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification.*

Observation n°28 de Mme et M. Delphine et Maxime GRIMPREL, 2 av. Général Leclerc à Samois, par email

« Nous avons acquis il y a un an une propriété située 2 avenue du Général Leclerc à Samois et constituée des parcelles AR384, AR4 et AR382 (cf extrait cadastral ci-joint). Notre projet est de résider définitivement à Samois et d'y accueillir nos enfants et petits-enfants. Nous comprenons parfaitement les enjeux et objectifs de cette révision du P.L.U. afin de poursuivre le développement harmonieux du village et la protection des espaces paysagers et de mieux contrôler les aménagements. Si notre choix s'est porté sur Samois pour l'acquisition de cette propriété c'est bien sûr pour la beauté du village et son environnement mais aussi parce que nous avons la possibilité de bâtir sur une partie de la parcelle AR384 qui est actuellement en zone UCb dans sa partie haute et déjà classée « Parcs et fonds de Jardin » dans sa partie Basse (cf Zonage 2018 ci-après). Notre intention reste limitée à l'accueil de notre famille et nous envisageons de bâtir une maison pour nos enfants. Or dans le projet de révision du P.L.U., c'est la totalité de la parcelle 384 qui devient « Parcs et fonds de jardin » (cf Extrait document provisoire Oct 2021 ci-après). Nous trouvons cette proposition excessive et nous souhaitons vous soumettre une contre-proposition qui permettrait d'empêcher tout aménagement de type lotissement tout en nous laissant la possibilité de nous agrandir (cf Graphique Contre-proposition ci-après) Il s'agit de conserver une bande rectangulaire classée UCb au-dessus et à l'Est de la maison actuelle et dans le prolongement de ce qui est proposé pour nos voisins situés à l'Est de cette parcelle. Nous espérons que cette contre-proposition sera examinée avec considération et nous restons à votre disposition pour en discuter si nécessaire.

Extrait Cadastral Parcelles AR384 Extrait P.L.U. 2018 Extrait document provisoire Oct 2021 ? Atlas communal Contre-proposition Parcelle AR384 »

1- Extrait Cadastral Parcelles AR384



2- Extrait P.L.U. 2018

Pièce 7 (17/29)



3- Extrait document provisoire Oct 2021 – Atlas communal



4- Contre-proposition Parcelle AR384



Réponse des collectivités :

Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12).

## Pièce 7 (18/29)

*La commune est favorable à la nouvelle délimitation proposée, dans la mesure où elle répond aux besoins d'évolution de l'habitation existante (extension ou annexes) sur son unité foncière et qu'elle est cohérente avec la délimitation limitrophe.*

Observation n°29 de Mme Virginie PENALVER, par email et sur le registre dématérialisé

« Dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, nous souhaitons que soient prises en compte les remarques suivantes, et notre proposition, portant sur la parcelle ZA002. Cette parcelle ZA002 a présentement, une surface constructible d'environ 4000 m<sup>2</sup> en zone UCA.

La modification numéro 2 du PLU prévoit la mise en place d'une zone protégée (parcs et fonds de jardin) d'environ 2000 m<sup>2</sup>, et place la partie constructible où se situent 4 arbres centenaires qui méritent d'être protégés.

Conscient du besoin de préserver l'environnement, veuillez trouver ci joint, notre proposition de plan qui protégerait ces arbres et placerait la partie constructible au centre du terrain, qui est à notre sens, l'emplacement idéal pour une construction de qualité (pas de projet actuellement).

Veuillez trouver en PJ, le plan du PLU existant, le plan avec la vue aérienne des arbres, deux photos des arbres en question, ainsi que notre proposition de plan. Je suis à votre disposition à tout moment. »



Parcelle ZA002 PLU existant



Parcelle ZA002 PLU existant



Parcelle ZA002 modification N°2 du PLU



Parcelle ZA002 Proposition



Réponse des collectivités :

*Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12).*

*La commune est favorable à la nouvelle délimitation proposée, dans la mesure où elle offre une meilleure protection de la lisière de forêt.*

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

18

## Pièce 7 (19/29)

Observation n°32 de M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samois, sur le registre papier et dématérialisé (parcelles 101, 102, 105, 106)

« Dans notre cas, si aucune des options évoquées ci-dessus n'est retenue, [cf sous-thème 12] nous souhaiterions que vous étudiez la possibilité de réduire à 12 m de profondeur notre zone Parcs et fonds de jardin, ce qui amènerait à une surface de 300 m<sup>2</sup>, zone correspondant déjà actuellement à une partie boisée de notre terrain.

Cela nous permettrait de conserver une petite surface dégagée entre la partie forêt et la zone d'enfouissement de notre capteur horizontal de géothermie dans l'optique d'une potentielle implantation de piscine, implantation difficile à réaliser ailleurs du fait de la présence justement de ce capteur de géothermie (pour le chauffage) »



Réponse des collectivités :

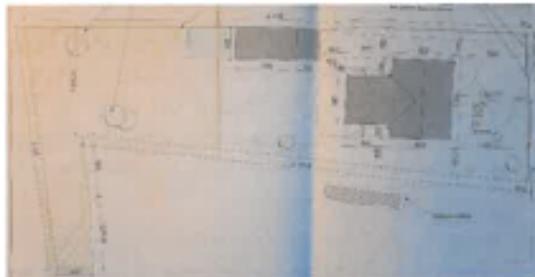
Cf réponse apportée à m'observation en sous-thème n°12.

La commune est favorable à la nouvelle délimitation proposée, dans la mesure où elle répond aux besoins d'évolution de l'habitation existante et que la partie boisée reste protégée en limite séparative.

Observation n°33 de M. WASZCZUK et Mme RICARDO, 71 rue des Feuillardes à Samois, par email

« Nous avons une demande concernant la proposition de règle sur \*Protection des "Parcs et Fonds de jardins" que nous approuvons pour les nouvelles constructions :

- appliquée à notre terrain elle occuperait la moitié de notre jardin actuel
- nous avons pour projet d'agrandir notre garage d'environ 40m<sup>2</sup> pour un \*usage d'atelier d'artiste\*
- notre garage actuel est mitoyen. Nous envisageons l'agrandissement dans la continuité mais d'une hauteur plus basse (environ 5m au faitage)
- dans le respect des vis-à-vis (ouvertures vers notre jardin)
- dans le respect des matériaux et assortis à ceux de notre maison (petite tuile, enduit pierre et brique sous gouttière)
- nous demandons afin de pouvoir déployer l'activité que nous avons prévu en nous installant à Samois de réfléchir à la réduction d'environ 6 m la zone verte sur votre proposition de plan (voir la photo du croquis joint)
- notre emprise en BLEUE sur la photo jointe »



Complément sur le registre papier

## Pièce 7 (20/29)

« Je m'oppose à l'identification d'une zone en « fonds de jardin » sur mes parcelles 570 et 572 (UCa) car j'envisage soit d'agrandir mon garage dans la longueur, soit de construire un atelier "d'arts" mais tout en gardant l'esprit extérieur de mon habitation, c'est-à-dire avec une toiture double pente et petites tuiles ; incompatible avec une contrainte de 20 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur maximum. »

Réponse des collectivités :

Cf réponse apportée à l'observation n°32 (sous thème n°12).

La commune est favorable au recul de la protection de 6 mètres afin de permettre l'extension de l'annexe existante, dans la continuité de son emprise actuelle. Pour une meilleure équité et cohérence de la protection, ce recul sera appliqué à l'ensemble des terrains situés au nord de la rue des feuillarde, en écho à l'observation n°38 (infra) et tenant compte de leur profondeur plus importante.



Observation n°36 de M. LAINÉ, 32 rue de la Brunette à Samois, sur le registre papier

« Arrivé à Samois depuis environ 5 ans, habitant sur la parcelle n° 462-561 et logeant jusque-là dans une petite surface de 63 m<sup>2</sup>, j'ai le projet depuis le début de créer une extension de mon habitation principale pour un projet global de 110 m<sup>2</sup> environ.

Mon second projet est de créer une serre aquaponique de grande surface sur le côté est de mon terrain (la seule partie ensoleillée de celui-ci). Sur le nouveau PLU, cette implantation n'est plus possible car incluse en "protection parcs et fonds de jardin".

Je constate par ailleurs que les 3 parcelles (n° 464, 178, 419), voisines à mon terrain et non constructibles en l'état car elles ont une largeur de 6-7 m et appartiennent à 3 propriétaires différents, sont notifiées en jaune "projet en cours ou réalisé hors potentialités recensées". Ces 3 bandes pourraient plus naturellement être incluses dans la zone "protection parcs et fonds de jardin" »

Réponse des collectivités :

Cf réponse apportée à l'observation n°32 (sous thème 12)

La commune n'est pas favorable à la nouvelle délimitation proposée, dans la mesure où la protection inscrite est réduite à la limite séparative Est de l'unité foncière (encadrée en jaune sur le plan ci-dessous) et n'empêche pas l'extension de la construction existante. Elle ne souhaite pas rendre possible la réalisation d'une éventuelle construction en troisième rang, et en cœur d'îlot. Par ailleurs, la

## Pièce 7 (21/29)

création d'une serre aquaponique à vocation économique n'est pas compatible avec le caractère résidentiel de la zone UCa.

En revanche, les 3 parcelles n°146,147 et 419 ont été identifiées à tort comme "projet en cours". Ce point sera corrigé dans la notice de présentation. Par ailleurs, il conviendra en effet de les protéger en cœur d'îlot, là encore, afin de pas permettre le développement de constructions en second rang en cas de vente des terrains. (Cf schéma page suivante)



Observation n°37 de Mme Kathrin PARMENTIER, 4 avenue du Général Leclerc à Samois, sur le registre papier

« Nous sommes propriétaires des parcelles AR16, AR18, AR 19 et AR423 au 4 av. G1 Leclerc. Nous avons un projet de réaménagement et de mise en valeur du terrain et du jardin intégrant les éléments suivants :

- dé-bétonner une partie de la parcelle AR18 (places de parking transformées en jardin)
- construire un abri voitures (espace 2 voitures + vélos et scooter, soit espace environ 3 voitures) en parcelle AR423, pour servir de parking (l'un des rares espaces plats et adaptés sur le terrain)
- construire une serre sur la parcelle AR16 offrant suffisamment d'espace pour les semis d'une aussi grande propriété et pour servir d'abri aux plantes fragiles (bout plat et au soleil).

Mon paysagiste est encore en train d'élaborer le plan d'implantation précis mais la nouvelle classification en "parcs et fonds de jardin" sur les parcelles AR423 et AR16 ne semble pas compatible avec ce projet. Le terrain étant en pente, assez accidenté et arboré, peu d'endroits se prêtent bien à ces projets et je serais désolée de renoncer à un plan qui embellirait la propriété.

Je précise que :

- cette zone "parcs et fonds de jardin" vient couper en deux la propriété
- que notre projet serait invisible côté rue
- qu'il ne s'agit en rien de créer une nouvelle entité habituelle, mais d'améliorer la praticité et la beauté du jardin. »

#### Réponse des collectivités :

Cf réponse apportée à l'observation n°32 (sous thème n°12)

**Pièce 7 (22/29)**

La délimitation de la protection proposée a été établie sur la base du référentiel cadastral de la DGFIP de 2020, année de lancement des études. (cf plan page suivante). La division en trois de la parcelle 17 n'avait pas été réalisée.

La protection proposée est suffisamment éloignée de la construction existante pour permettre son évolution (extension ou annexe). Mais, elle pourra être reculée, sur la parcelle 423 et 18 et compensée sur la parcelle 16 (appartenant à la même unité foncière) afin de permettre la réalisation des annexes évoquées et tenant compte des contraintes topographiques du terrain. (cf plan page suivante)

Localisation : parcellaire en 2020



Localisation : parcellaire en 2022



Observation n°38 de M. Martial VESPIER, 75 rue des Feuillardes à Samois, sur le registre papier

« Suite au projet d'une zone "Fonds de jardin"

Mes deux propriétés,

- l'une sur mon terrain situé 75 rue des Feuillardes 394. Vouant vendre le fond à mes enfants avec enfants, avec possibilité de laisser 4 m de large pour construire derrière chez moi.

- et 2<sup>ème</sup> projet : j'ai un autre terrain en parcelles 542, 55, 57, rue des Feuillardes, d'une superficie constructible de 1200 m<sup>2</sup> 60 X 20 en façade sera réduit de moitié.

Donc je m'oppose à ce projet avec fermeté. »

Réponse des collectivités :

Cf réponses apportées à l'observation n°32 (sous thème n°12) et à l'observation n°33.

Observation n°40 de M. MEURET, SCI VOLFONIX, 24 avenue de la Libération à Samois, sur le registre papier

Parcelles n° 618, 620, 622, 623

Dans le cadre de la révision du PLU, je m'aperçois une nouvelle fois (cf le registre de la concertation) que mes parcelles sont au projet classées en zone inconstructible : zone de protection Parcs et fonds de jardin. Je demande que mes parcelles soient retirées d'une telle protection.

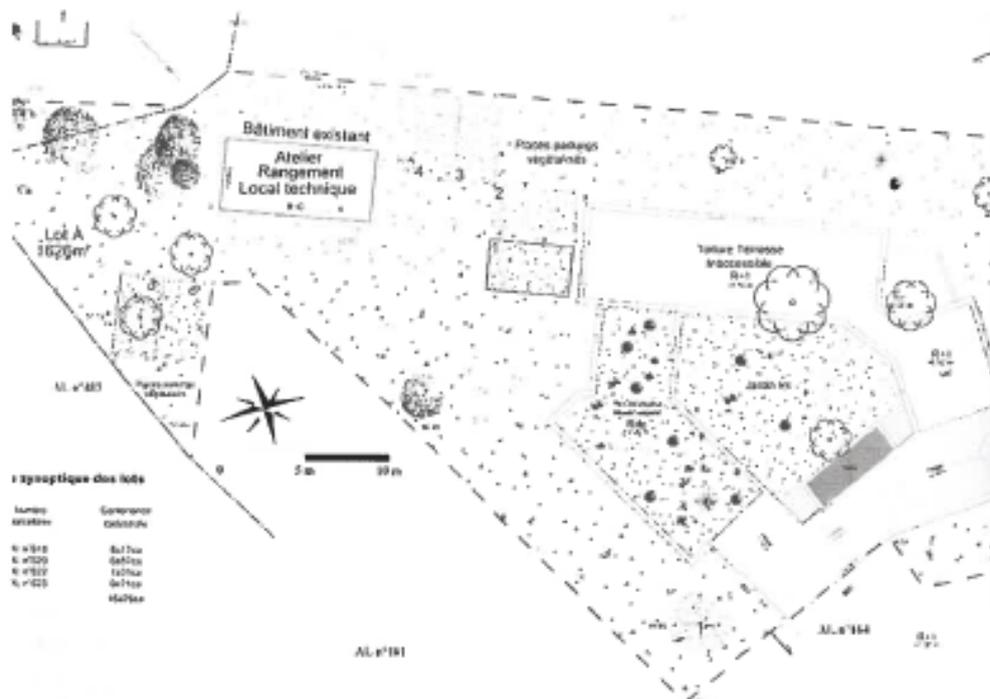
En effet mon projet de maison bioclimatique avec toiture végétalisée est situé en plein milieu de la zone de protection. J'ai pour projet d'insérer au maximum la construction dans son environnement.

D'ailleurs, vis-à-vis de son environnement, je n'ai pas retrouvé d'étude ou d'analyse d'expert sylvicole ou d'un BET environnemental. Il n'y a aucune essence remarquable ou arbre à protéger sur mes parcelles. Il s'agit uniquement de repousse de robinier faux-acacias, espèce invasive.

Mes terrains proviennent d'une division de terrain d'une maison de Maître – donc aucune valeur architecturale. Un certificat d'urbanisme opérationnel est en cours d'instruction pour mon futur permis.

P.S. : la zone de protection pourra rester cohérente sans mes terrains. Ces derniers sont situés en extrême limite et en non-continuité de la bande de protection.

## Pièce 7 (23/29)

Réponse des collectivités :

Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12)

La délimitation de la protection avait pourtant été ajustée dans le cadre de la concertation tenant compte du projet exposé à l'époque. Mais, dans la mesure où un certificat d'urbanisme est en cours de délivrance. La protection instaurée ne sera plus opérante, il n'y a pas lieu de la maintenir.

Observation n°41 de Mme Rolande BEURTHEY, Maire adjointe, 91 rue de Courbuisson à Samois, sur le registre papier

« Parcelle ZA 0560

Observation relative à la "protection des parcs et fonds de jardin".

La consultation du document soumis à l'enquête publique fait apparaître une zone neutralisée "non constructible" représentant environ un tiers de la superficie totale de la parcelle. Cette amputation n'est pas sans avoir des incidences sur la valeur actuelle de notre propriété et représente une iniquité par rapport à la majorité des modifications proposées.

Dans ces conditions, j'émet des réserves quant à ce projet de PLU sur les mesures restrictives qui, si elles présentent un intérêt quant à la conservation du patrimoine communal, n'en sont pas moins pénalisables à titre personnel.

A cet effet nous souhaitons que la mesure d'amputation (environ 900 m<sup>2</sup>) soit ramenée à une superficie moindre et inférieure à 500 m<sup>2</sup>. »

Réponse des collectivités :

Cf réponse à l'observation n°32 (sous thème n°12)

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

23

**Pièce 7 (24/29)**

*La commune est favorable à réduire la protection, tel que proposé ci-dessous, afin de permettre l'évolution de l'habitation existante.*

**Thème 5 – OAP n°3**

Observation n°11 de M. Alain JAMET, 11 rue Auguste Joly à Samois-sur-Seine, le 21/01/2022 sur RD  
*« Nous avons acquis en mars 2021, les parcelles en zones constructibles numérotées au cadastre 1091, 1092, et 552. La mairie n'a pas préempté ces parcelles. Associées à la parcelle n° 546, qui appartient à une autre personne elles font l'objet du projet d'OAP n°3 « rue des Feuillardes ». Cette OAP est apparemment appuyée par la municipalité et l'Association CASA pour « ses objectifs de préservation du cadre de vie samoisien », dont nous sommes aussi soucieux. Elle présente un projet « d'implantation de deux volumes bâtis pour 4 à 5 logements, principe de desserte piétonne interne, espace collectif de stationnement, perméable automobile et vélos ». Une destination de ces parcelles qui semble taillée sur mesure pour une entreprise de travaux publics, ou un promoteur immobilier, quand notre projet initial est de faire des parcelles qui nous appartiennent un verger, et à terme d'y faire bâtir une maison individuelle. Nous ne comprendrions pas que CASA et la municipalité ne nous soutiennent pas dans notre projet car il est de loin le plus protecteur de notre environnement et du cadre de vie de nos voisins immédiats dont les arrières cours et jardins pourraient passer au contact d'un espace sinon public au moins collectif, très enclavé.*

*De plus l'accès par la rue auguste JOLY, tel qu'il est présenté pour 4 à 5 logements, les allées et venues que cela suppose paraissent irréalistes compte tenu de l'enclavement et de la déclivité du terrain, de la largeur de l'entrée, 5m50 maximum, et de la largeur de la rue Auguste JOLY à cet endroit où elle se rétrécit.*

Observations recueillies sur la modification n°2 du PLU réunies par thèmes

24

**Pièce 7 (25/29)**

*Les implantations d'arbres de hautes tiges sur le plan sont erronées.*

*Le point de collecte des containers à déchets sur le plan qui figure au projet d'OAP suffirait à compromettre le passage d'une voiture.*

*Evidemment, si ce projet d'OAP risque de faire obstacle au projet qui nous a motivé pour l'acquisition de ces parcelles, nous nous y opposons. »*

Observation n°20 de Mme Laurence DEVAULT, le 03/02/2022 sur le registre dématérialisé

*« Il est aussi dommage que cette modification, tout en voulant diminuer la densification, propose en pièce jointe un nouveau projet de construction dans le centre du village où la circulation des voitures et des piétons est déjà extrêmement compliquée. »*

Observation n°21 de Mmes Sylvie SOULIER-BIAIS et Pascale BOURGENEUF, respectivement 25 et 27 rue Auguste Joly, par oral

*S'inquiétant des conséquences de l'aménagement de l'OAP n°3 :*

*- en phase travaux sur les bâtiments adjacents, notamment la crypte de l'ancienne chapelle*

*- à terme sur le flux des voitures le long de la maison à l'entrée du lotissement et la sortie sur la rue Auguste. Joly.*

Observation n°34, anonyme, sur le registre dématérialisé

*« En ce qui concerne l'OPA numéro 3, ne trouvez-vous pas que cela charge encore plus le centre du village en véhicules qui stationneront dans les rues car en proposant 4 à 5 logements avec zone de parking incluse, on sait très bien que cette zone ne sera pas suffisante pour toutes les nouvelles voitures de ces nouveaux habitants ( 1 logement = 2 voitures) ? 1 ou 2 logements seraient amplement suffisants. Il est aussi à considérer le fait que les parcelles concernées appartiennent à des propriétaires privés qui ne sont peut-être pas tous vendeurs. De plus, tout autour de cette zone, il existe plusieurs habitations qui n'ont pas à subir le bruit et la promiscuité de la rue grâce à leurs fenêtres côté jardin. Si ces logements sont construits un jour, ils n'auront plus cette jouissance. »*

Observation n°35 de Mme Jennifer HENRIOT, 15 rue Auguste Joly à Samois, sur le registre dématérialisé

*« Projet d'OAP n°3 « rue des Feuillardes ».*

*Nous vous remercions de la qualité de notre entretien du 29 janvier 2022 et de vos éclaircissements.*

*Nous retenons que les conditions de l'OAP ne pourraient s'appliquer sans le consentement des deux propriétaires des terrains concernés. Nous ne sommes pas contre l'OAP dans l'absolu mais avons tout de même des remarques quant à ses caractéristiques.*

*Nous réitérons nos observations quant à l'enclavement certain de notre terrain (parcelle 555/554) si les conditions de l'OAP telles que décrites venaient à se concrétiser. La distance de 4 mètres prévue à date est largement insuffisante.*

*Nous sommes en contrebas et en double mitoyenneté. La simple construction d'une habitation conforme au PLU en face de notre terrain de 70 m<sup>2</sup>, nous enclaverait de manière notable. Réduisant notre espace extérieur en aquarium.*

*De plus, au regard de sa proximité avec l'église, notre questionnement se porte sur les caractéristiques du bâti. Si un jour les deux terrains sont amenés à se réunir, bien entendu.*

*Sans compter les nuisances multiples qu'occasionneraient des véhicules qui circuleraient sur la voie prévue dans l'OAP avec une rue Auguste Joly déjà passante. A ce jour, faune, flore, calme, cohabitent en ces lieux. Un cadre bucolique et peut-être privilégié mais qui est et sera encore longtemps j'espère, l'essence même de Samois. »*

## Pièce 7 (26/29)

Réponse des collectivités :

*Le principe de l'OAP est précisément d'encadrer, avec les outils mobilisables dans le cadre d'un PLU, la constructibilité de ses terrains, qui s'avère potentiellement bien plus importante en appliquant simplement les dispositions du règlement actuel (avant modification).*

*L'OAP ne constitue en rien une obligation de faire, elle fixe des principes d'aménagement et des orientations que les futurs projets doivent respecter, ou au minimum, ne doivent pas contredire.*

*Par ailleurs, l'accord des propriétaires sera nécessaire pour la réalisation d'une opération d'ensemble ; cela sera précisé dans l'OAP.*

**Thème 6 – Protection, répertoire du patrimoine**

Observation n°2 de M. et Mme DELORD, pour l'association Samoisi-sur-Terre, sur le registre papier

**« Augmenter la protection du patrimoine**

*Samois sur Terre a réalisé en avril 2011 un document intitulé « recensement d'arbres remarquables à Samoisi », et en novembre 2013 un document intitulé « Propositions de Samoisi sur Terre pour la protection du patrimoine architectural et paysager ».*

*Nous écrivions en page 2 du document qui concerne le patrimoine architectural et paysager :*

*En fait, il serait souhaitable que tout le village bénéficie d'un classement "Village de caractère", avec un véritable "secteur sauvegardé" qui couvrirait :*

- Les quatre arrivées (Valvins, Av. Général Leclerc, Av de la Libération, Courbuisson)
- Le centre du bourg et la rue du Bas-Samoisi
- Les quais d'un bout à l'autre et la Queue de Fontaine.

*Samoisi sur Terre confirme que pour renforcer son classement "Village de caractère", l'harmonie architecturale et paysagère des secteurs énumérés ci-dessus doit être sauvegardée. La mairie doit pouvoir refuser toute construction et ses annexes (piscines terrasses, etc.) qui ne seraient pas conformes au caractère du secteur concerné.*

**Samoisi sur Terre demande que soit inscrit au "Répertoire du patrimoine" l'harmonie architecturale et paysagère de :**

- L'avenue du Général Leclerc, l'avenue de la Libération, la rue de Courbuisson
- Les quais de la République, Franklin Roosevelt, et des Plâtreries
- Le centre bourg délimité par le triangle formé par la rue des Martyrs, la rue Fouquet et la rue du coin Muzard
- La rue du Bas-Samoisi

**Éléments du patrimoine architectural et paysager**

*Une très grande partie des éléments répertoriés par Samoisi sur Terre dans le document de novembre 2013 ont été repris in-extenso dans le PLU d'origine approuvé en 2015 (Pièce 5.2 Répertoire du patrimoine).*

*Toutefois certains éléments du patrimoine inventoriés par Samoisi sur Terre n'avaient pas été retenus.*

- ✓ 3.5- Ancienne petite maison basse au N°9 rue St-Loup, avec pignon sur rue , dans son état d'origine : elle a conservé son niveau d'origine plus bas que le niveau de la rue qui "a monté", son sol en tomettes du 18<sup>ème</sup> siècle, sa cheminée d'angle, ses volets extérieurs en bois plein, etc.
- ✓ 3.27- La villa « Soleil » au N°3 quai F. Roosevelt qu'on imaginerait au bord d'un lac suisse ;
- ✓ 3.28- La villa « Ruissel-sous-Bois » 10 quai des Plâtreries admirable dans son style anglo-saxon médiéval. Le jardin d'eau et de verdure qui tire merveilleusement parti du terrain accidenté de la falaise, mérite largement une inscription à l'inventaire des Monuments Historiques.
- ✓ 4.9 à 4-16- La totalité des puits dans des propriétés privées qui n'a pas été prise en compte.

**Pièce 7 (27/29)**

- 6.1- Les escaliers extérieurs ; Maison Noël, Tour de Guet dans la cour des Mariniers, Cour des N°21-25 rue Fouquet, Cour du Rocher, Cour des Feuillardes, Le Coin Musard, rue de Courbuisson, et d'autres.

Il nous semble également que le bâtiment de la mairie devrait faire partie de patrimoine de Samois à protéger.

**Il convient de rajouter au "Répertoire du patrimoine" la liste des éléments remarquables cités ci-dessus.**

**Pour le patrimoine naturel**

Plusieurs arbres ont été ajoutés dans le projet de modification N°2. Nous approuvons bien évidemment cette disposition. Il serait toutefois nécessaire de désigner précisément l'essence des arbres protégés et ne pas se contenter de l'appellation « un feuillu », « un conifère ».

Toutefois, pour l'île du Berceau, seul "un feuillu" (un platane) situé à la pointe sud de l'île (repère 10) a été retenu. Nous ne comprenons pas pourquoi cet arbre est cité et les autres arbres remarquables de l'île ne sont pas mentionnés. Est-ce un simple oubli, ou y a-t-il une intention cachée ?

Dans le PLU d'origine, aucun arbre de l'île du Berceau n'est cité. Cela supposait que l'ensemble de l'île était protégé par son inscription à l'inventaire des Monuments Naturels. Ajoutons que c'est l'ensemble des îles du Berceau, aux Barbier, et de la Jonchère qui est inscrit à l'inventaire des monuments naturels.

C'est donc la totalité du biotope de l'île du Berceau et de l'île aux Barbier qui doit être inscrite dans le "Répertoire du patrimoine".

**Samois sur Terre demande que l'île du Berceau et l'île aux Barbier dans leur ensemble, soient citées dans le "Répertoire du patrimoine". »**

Réponse des collectivités :

Le PLU n'est pas le document d'urbanisme permettant de les protéger en tant que "secteurs sauvegardés", les grands ensembles urbains mentionnés, à savoir :

- Les quatre arrivées (Valvins, Av. Général Leclerc, Av de la Libération, Courbuisson)
- Le centre du bourg et la rue du Bas-Samois
- Les quais d'un bout à l'autre et la Queue de Fontaine.

En ce qui concerne les éléments bâtis cités, la commune est favorable à l'ajout au répertoire du patrimoine de la Villa Soleil et de la Villa Roussel-sous-Bois. Les autres éléments évoqués ne sont pas ou peu visibles depuis l'espace public et par conséquent difficilement identifiables. Pour rappel, les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être localisés sur le règlement graphique.

Néanmoins, la réflexion liée à la protection des composantes patrimoniales de la commune pourra être approfondie dans le cadre du PLU.

Observations n°24 de M. BOUSQUET pour l'association CASA, par email



« Dans le cadre de l'évolution du PLU, il est prévu d'intégrer un inventaire complet des arbres remarquables de Samois-sur-Seine. Nous portons à votre attention le chêne isolé dans un champ cultivé sur le chemin du puits Bardin. Nous proposons de rajouter ce magnifique spécimen à l'inventaire. »

**Pièce 7 (28/29)**

Observation n°25 de M. Philippe MONTENAT, par email

« Le chêne isolé dans un champ cultivé sur le chemin du puits Bardin est un repère et un élément du paysage remarqué et apprécié de nombreux samoisiens. cf photo en pj. IL mériterait de faire l'objet d'une protection au titre des arbres remarquables protégés. »



Observation n°39 de M. François OUDIOU, 31 rue du Coin Muzard à Samois, sur le registre papier

« Je déplore que durant ces dernières années, des constructions implantées de surcroît dans le périmètre de l'Eglise aient pu être permises en contradiction complète avec le style traditionnel des maisons environnantes. Ceci n'étant pas a priori lié aux dispositions du PLU actuel. »

Réponse des collectivités :

La commune est favorable à la protection des arbres remarquables mentionnés. Cela pourra être pris en compte dans le cadre de la présente modification, dans la mesure où ces derniers sont clairement localisés.

## Thème 7 – Autres

Observation n°17 de M. Philippe MONTENAT, 38 rue de Courbuisson, par email

« Nous habitons au 38 rue de Courbuisson et avec un terrain mitoyen au chemin, des hauts sablons. Le mur ancien a été inscrit dans les éléments bâtis à protéger Cette inscription prendra toute sa valeur quand la collectivité assurera sa part dans l'entretien du chemin. Entretien que nous effectuons par défaut. »

Observation n°23 de Mme Françoise MAURO, 15 rue de la Paix / 10 rue Maximilien Lambert à Samois, par courrier

« Dans le cadre de l'enquête sur l'aménagement de la commune de Samois et en tant que résident au 15 rue de la Paix, je me permets de partager quelques réflexions sur le sujet :

- Il me paraît souhaitable que les trottoirs, quand ils ont le mérite d'exister, puissent être utilisés, donc de procéder à leur réfection, et voire, d'en créer dans les rues où la largeur le permet.

- Nous sommes nombreux à rêver d'une piste cyclable séparée des voitures, pourquoi pas avec un éclairage automatique par capteur de passage. Cette piste pourrait permettre d'aller du centre du village jusqu'à la gare de Bois-le-Roi.

- Le bord de Seine pourrait faire l'objet d'un ralentissement entre le Country Club et le bas de l'avenue Aristide Briand. L'été, les voitures qui roulent rapidement sont peu compatibles avec les touristes à pied et les vélos.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces suggestions. »

Observation 32 de M. et Mme UZEL, 18 chemin du Terroir à Samois, sur le registre papier et dématérialisé

« S'il est impératif de modifier le PLU il est toutefois important de ne pas le faire aux dépens des habitants en place qui ont à l'origine acheté un terrain, pensé et fait construire leurs demeures sans pouvoir imaginer et donc anticiper les contraintes qui risquent de leur être désormais imposées, à posteriori.

**Pièce 7 (29/29)**

Les propriétaires des terrains concernés ont acheté ces terrains en totalité au prix de terrains constructibles et subitement la modification du PLU déclarerait jusqu'à 30 ou 40 % de leur terrain impropre à tous type de construction sauf piscines, bassins ou dépendances à vocation de loisirs limités à 20m<sup>2</sup>.

**Cette décision entraîne de fait une baisse du prix potentiel des résidences concernées et un traitement inégal et arbitraire des habitants de Samois-sur-Seine. »**

Réponse des collectivités :

La commune prend note de ces remarques qui n'appellent pas de réponses particulières au-delà de celles évoquées ci-avant dans le cadre de la modification.



A Fontainebleau, le 25 février 2022

Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération