

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



1.1 Notice de présentation DOCUMENT APPROUVÉ



La présente notice de présentation est à annexer au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2015. Elle le complète ou s'y substitue selon les différents sujets objet de la modification N°2 du PLU

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II PROJET DE MODIFICATION	16
III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	63
IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU	81

**PREAMBULE**

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

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

Le projet de modification est soumis à enquête publique car il implique de :

- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine (U).



I. EXPOSE DES MOTIFS



La commune de Samois-sur-Seine se situe à proximité des pôles urbains de Melun au Nord-Ouest et de Fontainebleau/Avon au Sud-Ouest dans le département de Seine-et-Marne (77). Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau créée le 1er janvier 2017.

La commune est située entre la Seine à l'Est et le Massif de la Forêt de Fontainebleau. Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, la commune est située à 10 kilomètres de la gare de Bois-le-Roi placée sur la ligne R du transilien reliant Paris-Gare de Lyon en 30 minutes.

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

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Samois-sur-Seine engagée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 15 octobre 2020 porte sur les éléments suivants :

Depuis l'approbation du PLU 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 (jardins, bois, parcs...). Ainsi, la commune a sollicité la communauté d'agglomération afin de prescrire une procédure de modification du PLU avec, notamment, les objectifs suivants :

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

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE : LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ILE DE FRANCE



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

Samois-sur-Seine fait partie de l'entité géographique « Agglomération des pôles de centralité » celle-ci correspond au réseau des villes qui ont vocation à mailler l'espace rural. Elles sont définies par la présence du pôle de centralité proprement dit, désignant la commune regroupant les fonctions économiques, les équipements et les services indispensables à la vie quotidienne, et par le reste des communes qui lui sont agglomérées (selon la définition de l'INSEE). **A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible, soit 4,15 ha.** Or le PLU ne permet qu'une extensions d'environ 7 300m², dans la continuité de l'enveloppe urbanisée, au lieu-dit « Les sablons » (OAP n°2).

Les « secteurs de développement à proximité d'une gare » :

A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible, dans la continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Les « quartiers à densifier à proximité d'une gare » :

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La densité humaine

D'après le PADD approuvé le 17 décembre 2015, l'objectif de la commune est « d'atteindre environ 2 330 habitants d'ici 2025, soit une évolution annuelle de l'ordre de 0.7% par an, moyenne légèrement supérieure à celle observée sur les 4 dernières années mais en parfaite cohérence avec la moyenne relevée entre 1982 et 2011 et les prescriptions du SDRIF (0.7% par an pour atteindre les 2415 habitants d'ici 2030, population qui correspond à une densité moyenne supérieure de 15% par rapport à la valeur actuelle). Il doit donc être construit environ 119 logements d'ici 2025 pour que la commune atteigne un total de 2330 habitants, soit un rythme de 8 logements par an d'ici à 2025. Avec ce rythme de construction, Samois sur Seine devrait atteindre 159 logements supplémentaires d'ici 2030. »

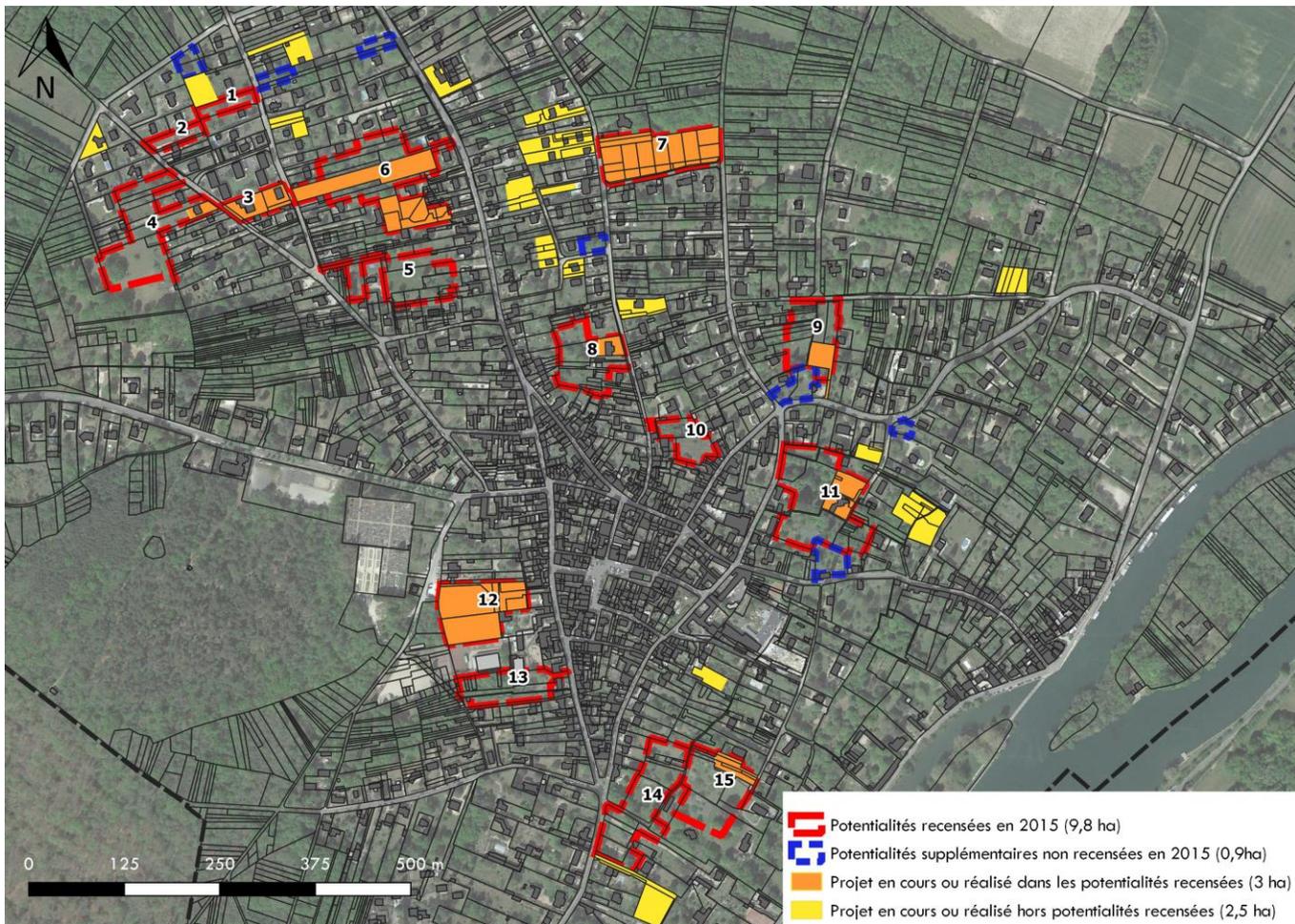
La densité des espaces d'habitat

D'après le rapport de présentation, « la commune doit prévoir une densification de 15% des espaces d'habitat. Avec 1044 logements répartis sur un MOS de 168.57 hectares, la commune de Samois sur Seine présente une densité moyenne de 6.2 logements à l'hectare. Pour répondre à cet objectif de 15% supplémentaire, Samois sur Seine devra présenter à l'horizon 2030 une densité moyenne de 7.1 logements à l'hectare, soit 159 logements supplémentaires. Le projet communal prévoit la création de 119 logements d'ici à 2025, sans extension urbaine, soit une moyenne de 8 logements par an, ce qui est conforme au SDRIF qui lui prévoit une évolution moyenne de 7.65 logements /an. »

Les permis de construire donnant lieu à de nouveaux logements sur la commune représentent une moyenne de 14 logts/an sur la période 2013 – 2020. Au cours de cette période 99 logements ont été produits, dont 97 depuis 2015. **60 logements resteraient donc à produire pour atteindre l'objectif des 159 logements en 2030.**

Avec un rythme de production annuel identique sur la période 2020/2030, les objectifs du SDRIF seraient largement dépassés (17 ans x 14 logts/an = 238 logements). C'est pourquoi, il convient de mieux encadrer l'évolution des capacités restantes afin de garantir un développement résidentiel harmonieux et permettant de préserver les qualités paysagères, architecturales et environnementales du village.

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE : LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE

Analyse des capacités restantes

Sur les 9,8ha de potentialités foncières recensées dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2015, 3 ha ont été pourvus. 6,8ha restent donc potentiellement constructibles.

Par ailleurs, plusieurs projets ont été réalisés ou sont en cours en dehors des potentialités recensées sur une superficie globale d'environ 2,5ha.

Les 99 logements réalisés depuis 2015, l'ont donc été sur une superficie globale de 5,5 ha, dans la zone UCa, soit une densité moyenne de 18 logements/ha. Cette densité est supérieure à la densité de 16,2 logements/ha correspondant aux objectifs de production de 159 logements inscrits dans le PADD : (159 logements / 9,8 ha = 16,2 logements / ha).

A densité équivalente aux objectifs du PADD, le potentiel foncier restant de 6,8 ha représente un potentiel d'environ 110 logements, permettant d'atteindre les objectifs du SDRIF. A cela s'ajoutent le potentiel des grandes maisons divisibles estimés à 25 logements, (cf page suivante) ainsi que des terrains non comptabilisés lors de l'élaboration du PLU (en bleu sur la carte ci-contre), situés en bordure de rue et en zone constructible, qui pourraient accueillir environ 15 logements sur une superficie globale de 0,9ha. Ce qui représenterait un potentiel total d'environ 150 logements constructibles dans l'enveloppe urbanisée, bien supérieur aux objectifs du SDRIF.

Ces terrains se trouvent essentiellement au sein de la zone UCa qui présente un tissu pavillonnaire agrémenté d'un couvert arboré dense au sein des nombreux parcs et jardins. C'est pourquoi un des objets de la présente modification est de « compléter les dispositions sur la protection des espaces paysagers au sein des zones urbanisées » et d'encadrer le développement des constructions au sein du tissu urbanisé afin d'éviter un mitage des cœurs d'îlot et de préserver le cadre de vie remarquable de la commune de Samois-sur-Seine située entre la Seine et la Forêt de Fontainebleau ».

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE : LE SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE

Analyse des capacités restantes : le potentiel des grandes maisons divisibles



Le nombre de logements potentiels dans les grandes maisons

Ce nombre a été déterminé comme suit :

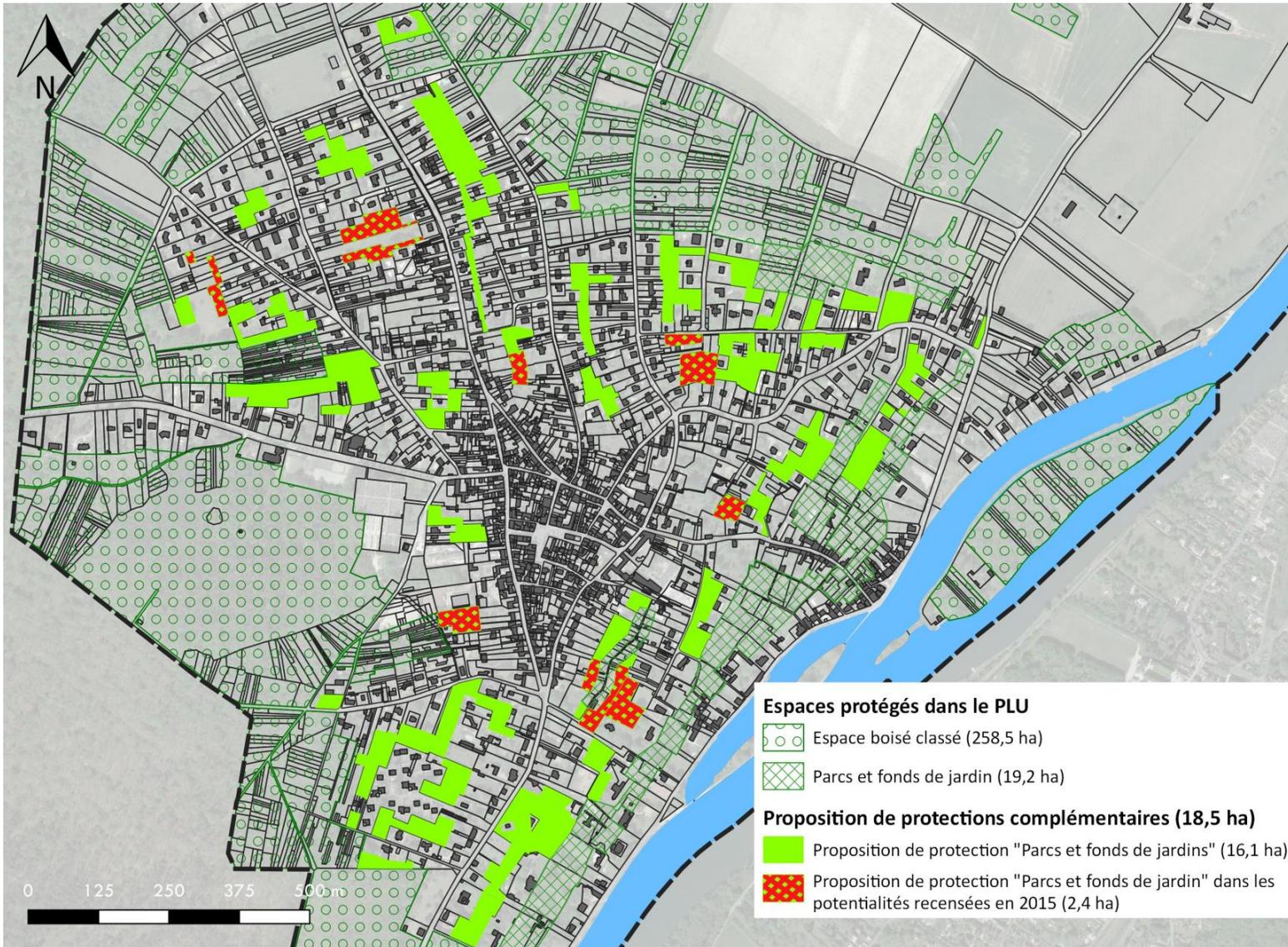
1. les bâtiments de plus de 150 m² et de 7 m de hauteur ou plus sont sélectionnés
2. On en retire les équipements et locaux d'activités
3. On enlève également les bâtiments de logements collectifs et grandes maisons déjà divisées en plusieurs logements.

On recense ainsi dans l'enveloppe bâti de Samois-sur-Seine, 37 grandes maisons susceptibles d'être divisées en plusieurs logements, pour un potentiel global estimé à 123 logements (cf Tableau ci-dessous).

Nombre de maisons divisibles supérieures à 7 mètres de hauteur et à 150 m ² de surface au sol	Surface totale au sol (en m ²)	Surface totale de plancher (en comptant 2 niveaux et en retranchant 10% de la surface au sol)	Nombre de logement (100 m ²) potentiellement réalisables
35	6850	12 330	123 logements

Si l'on applique une rétention foncière de 80%, cela représente **un potentiel de 25 logements.**

PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ

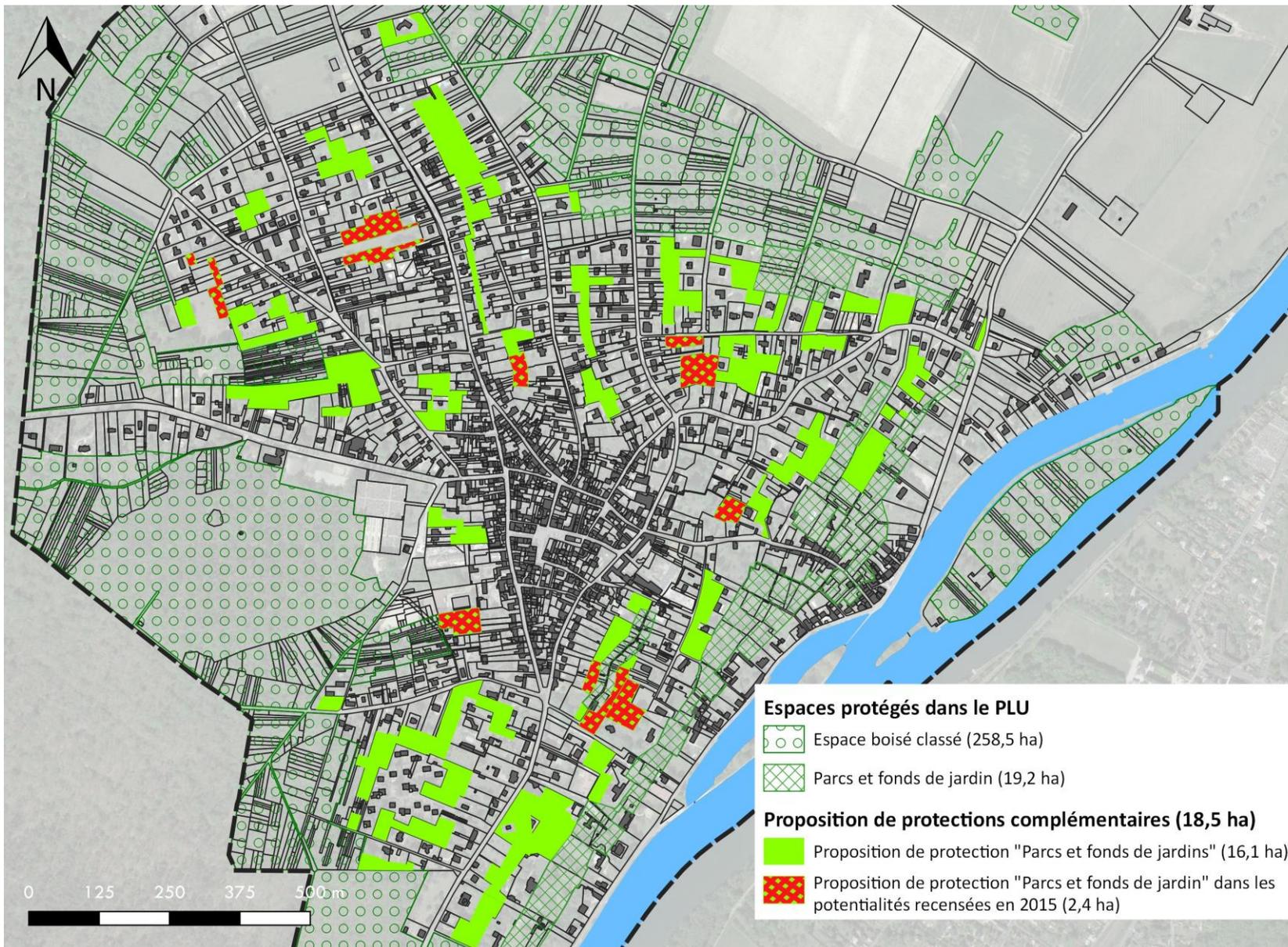


En dehors du noyau ancien, le tissu urbain de Samois-sur-Seine accueille de nombreux espaces verts contribuant à la qualité mais également à la diversité des ambiances paysagères des espaces bâtis.

Ont été identifiés, des terrains situés:

- en cœur d'îlot afin de préserver les espaces verts autour desquels l'habitat a été organisé, dans ces endroits de nouvelles constructions permettraient des vis-à-vis dommageables et fractionneraient ces espaces naturels,
- en frange des boisements, 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 mais identifiés comme boisements au MOS (Mode d'Occupation des Sols) ou en bordure de chemins dont la capacité de desserte est saturée.

PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ



Il est ainsi proposé de protéger 18,5 ha supplémentaires d'espaces paysagers, dont 2,4 ha dans les potentialités recensées en 2015.

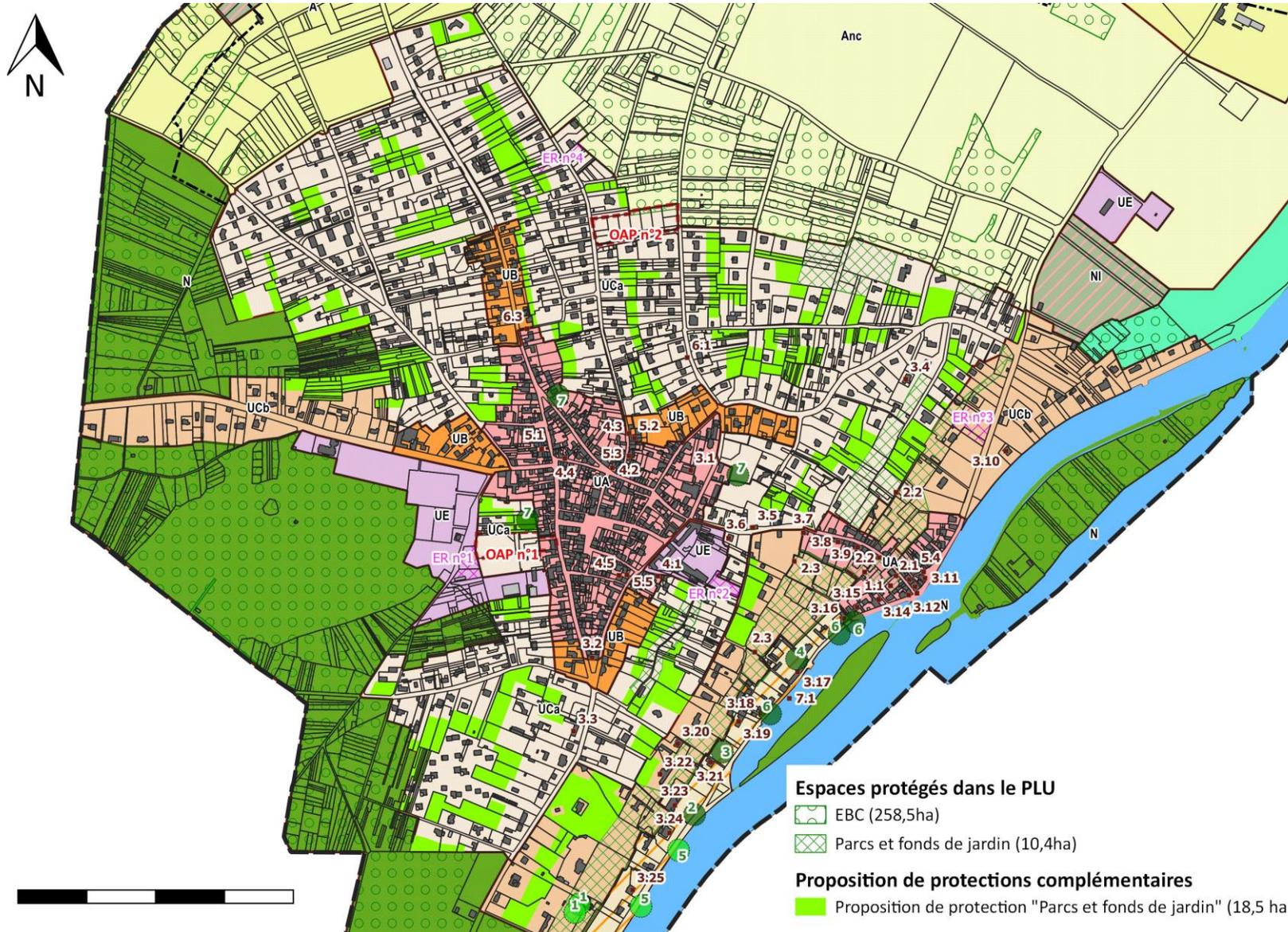
Le potentiel foncier estimé plus haut (p.7), intégrant le potentiel foncier de 0,9ha non comptabilisé en 2015, serait donc de (6,8 ha – 2,4 ha) + 0,9 ha = 5,3 ha.

Si l'on tient compte d'une densité moyenne de 16,2 logements/ha, cela représente un potentiel de 86 logements dans les capacités restantes.

Si on y applique une rétention foncière de 50%, cela représente un potentiel de 43 logements auquel s'ajoute les 25 logements potentiels dans les grandes maisons estimé plus haut, ce qui représente un total de 68 logements, compatible avec les objectifs du SDRIF (60 logements à produire d'ici 2030).

PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS DANS LE TISSU URBANISÉ

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



Ces espaces sont majoritairement situés en zone UCa.

Quelques espaces en franges du massif de Fontainebleau ou des parcs et fonds de jardins protégés, sont situés en zone UCb.

Il est proposé d'appliquer à ces espaces la protection « Parcs et fonds de jardin », existante dans le PLU en vigueur où seules sont autorisées :

- les piscines et bassins ;
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif ;
- les dépendances à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, remise, pool house, ...) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol dans la zone concernée.

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'un couvert végétal très dense, notamment dans les secteurs bordant la forêt de Fontainebleau ou les coteaux :

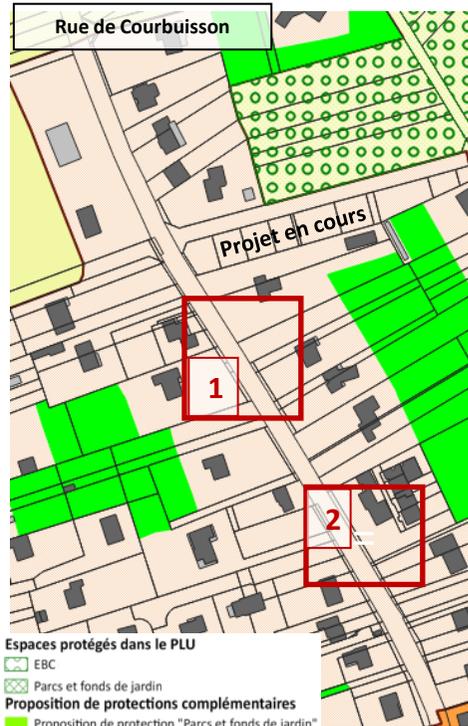
Il est ainsi proposé d'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives afin de garantir une meilleure préservation de la physionomie du tissu de la zone UC, notamment.

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.

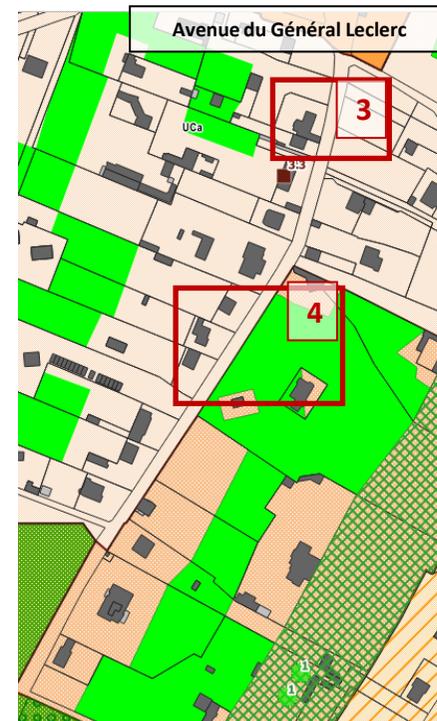
Ce recul imposé par rapport aux emprises publiques correspond à un mode d'implantation couramment observé dans ces secteurs, notamment au droit des avenues de la libération et du Général Leclerc où les reculs sont même beaucoup plus importants dans la zone UCb. D'une manière générale, l'objectif est 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 ponctuellement 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.

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS AU SEIN DU TISSU URBANISÉ

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives:

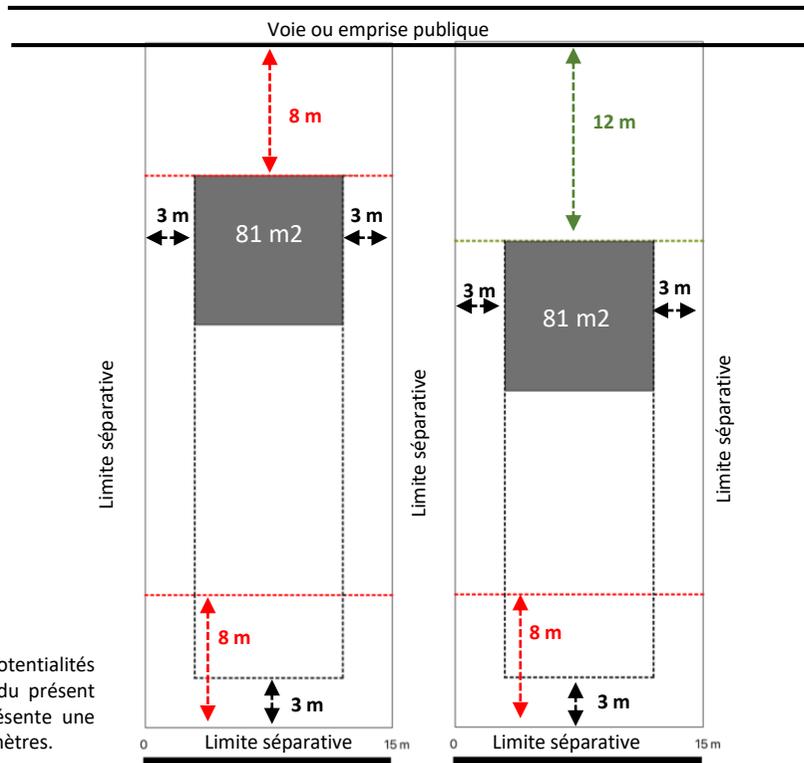
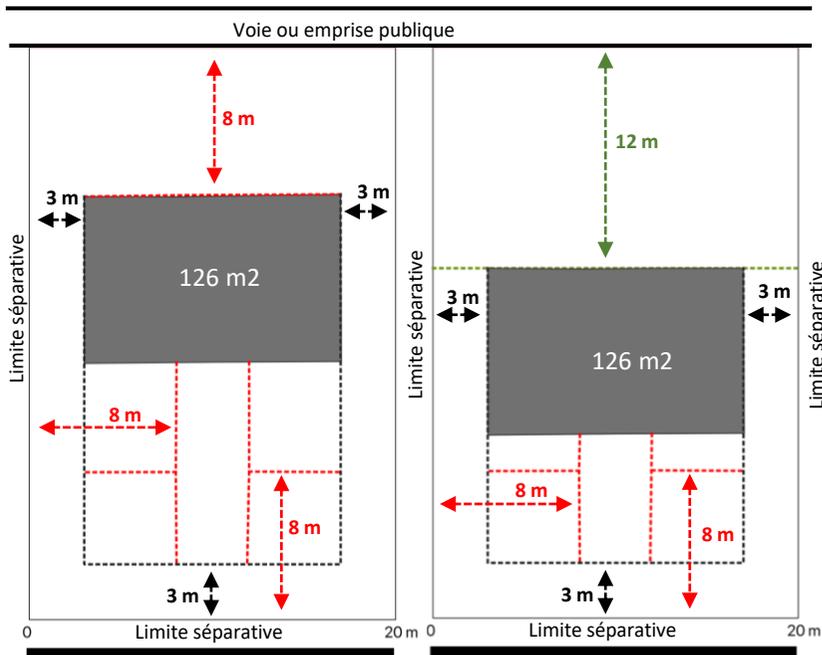
Dans les zones Uca et Ucb, il est prévu d'augmenter le recul minimal imposé par rapport aux limites séparatives de 8 mètres si la façade comporte des baies et de 3 mètres si la façade est aveugle.

Comme on l'a vu plus haut (cf p.10), le potentiel foncier estimé restant dans le tissu, principalement dans la zone UC s'élève à environ 5,3ha, pour environ 86 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 620m² en moyenne (53 000m² : 86 logements = 616m²). En zone UCa, l'emprise maximale autorisée est de 25% de l'unité foncière, soit environ 155m².

En zone UCa, si l'on applique les règles du PLU modifié à une parcelle type d'environ 620m² et d'environ 20 mètres de largeur, il est par exemple possible d'édifier une construction principale de 126m² 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 227m² (126+126 = 252m². 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 80m² 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 81m² 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 146m² ((81+81) - 10%x(81+81) = 146), soit une constructibilité qui permet la réalisation d'1 à 2 logements (de 80m² en moyenne) et donc d'une densité potentiellement supérieure à 16,2 logements/ha.



* Parmi les potentialités présentées en page 7 du présent rapport, aucune ne présente une largeur inférieure à 15 mètres.

PROTECTION DES ESPACES BOISÉS



Des défrichements de lanières boisées dans la zone ANC ont été observés ces dernières années. Ce phénomène a notamment été rappelé dans le cadre de l'enquête publique.

Pour rappel, 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.

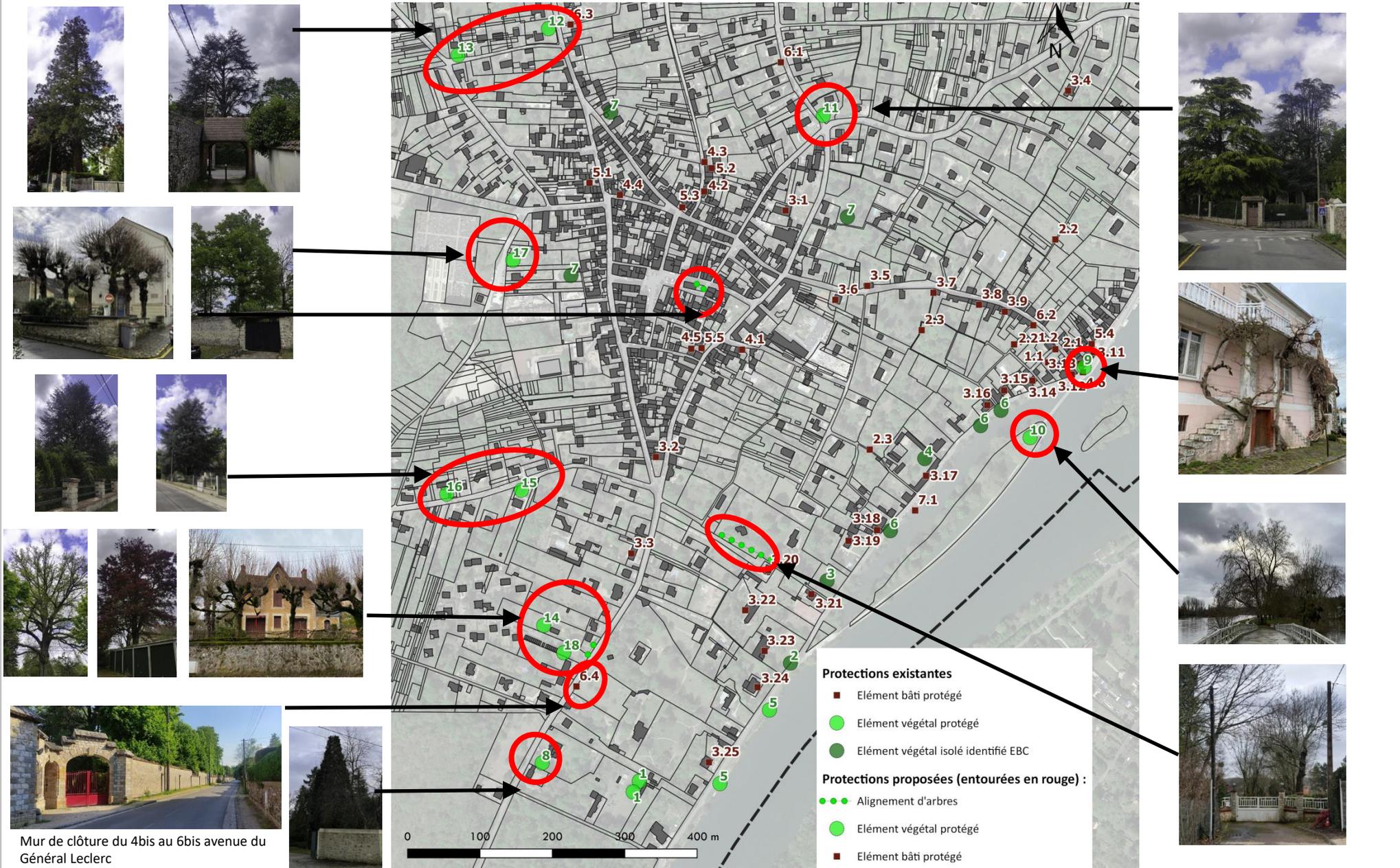
Par ailleurs, les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. La référence à l'article relatif aux espaces boisés classés sera d'ailleurs actualisée dans le règlement écrit. Ce classement interdit tout défrichement en dehors 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, il est proposé de classer en EBC les lanières et emprises boisées actuellement non protégées, au titre du site classé, de la forêt de protection ou des espaces boisés classés.

Il est par ailleurs proposé de protéger un boisement en EBC dans la continuité de l'Espace Boisé Classé existant entre l'espace agricole au nord et le chemin des Feuillardes.

Ainsi ce sont 4,2 ha supplémentaires de boisements qu'il est proposé de protéger au titre des EBC dans le cadre de la présente modification.

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



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

A cela s'ajoute trois éléments identifiés par les associations locales dans le cadre de l'enquête publique relative à la présente modification :

Un chêne isolé dans l'espace agricole, au droit du chemin du puits Bardin qui constitue un point de repère et un élément marquant de l'espace agricole.



- La Villa Soleil, située au 3 Quai Franklin Roosevelt



- La Villa Ruissel-sous-Bois, située au 10 quai des plâtreries :



PROTECTION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET ARTISANAUX



Les commerces et équipements de Samois sont essentiellement rassemblés dans le centre ancien qui s'organise autour de la Mairie et de la place de la République qui accueille également un marché tous les jeudis après-midi. Ces commerces et services contribuent fortement à la qualité de vie et au dynamisme de la commune. Il convient donc de protéger et de favoriser le développement de cette armature commerciale afin d'en renforcer l'attractivité.

Une réflexion sur l'adaptation et la qualification de l'offre de stationnement à l'échelle du centre ancien est par ailleurs menée avec le CAUE 77, dans le cadre de la charte architecturale « village » en cours d'élaboration.

Quelques restaurants sont également implantés sur les bords de Seine, témoignant de l'attractivité touristique de la commune (cf carte page suivante).

Les locaux commerciaux relevés en janvier 2021 :

- Dans le centre ancien :

3 cafés/restaurants, 1 cabaret diners-spectacles, 1 salon de coiffure, 1 boulangerie, 1 pharmacie, 1 brocante, 1 boucherie, 1 superette, 2 agences immobilières, 2 agence de services à la personne, ainsi que 5 anciens locaux commerciaux qui n'ont plus de vocation commerciale.

La pharmacie actuellement implantée à côté du bureau de poste est destinée à déménager à l'est de la rue des Martyrs, dans le pôle santé.

- Sur les bords de Seine :

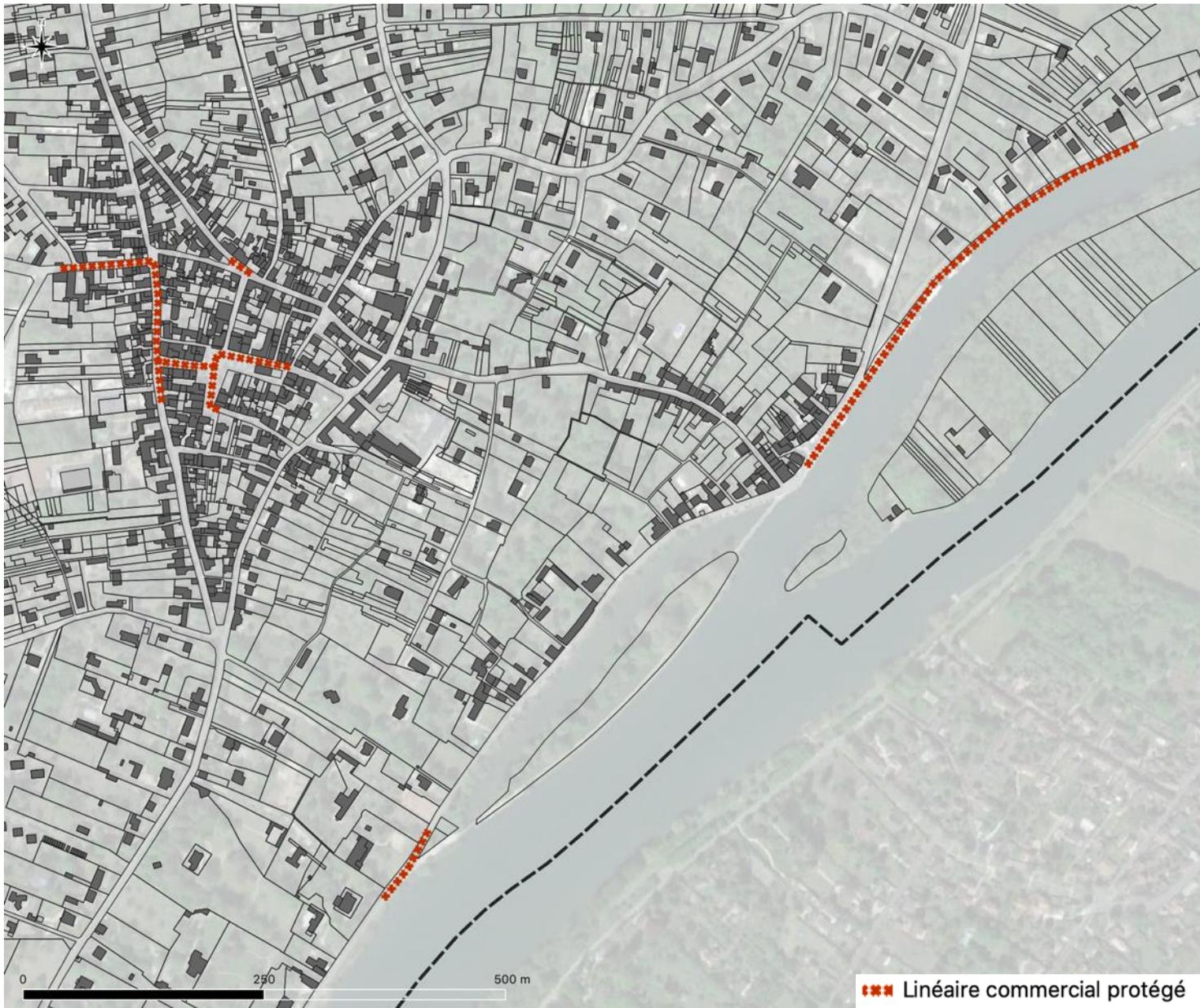
4 restaurants, dont un hôtel.



PROTECTION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET ARTISANAUX (SUITE)



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

**Proposition de prescription à inscrire dans le règlement écrit:**

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

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

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



II. PROJET DE MODIFICATION



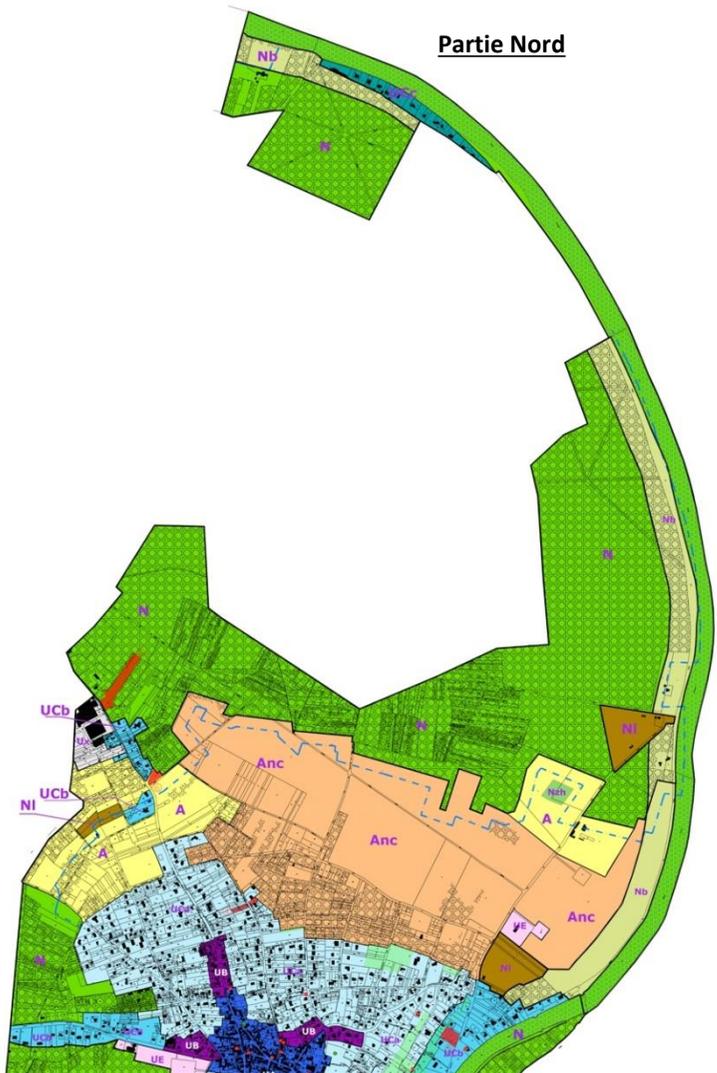
LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

N°	Objet de la modification	Document affecté par la modification	Zones concernées	Articles concernés
1	- Conversion du règlement graphique au format CNIG 2107	Règlement graphique	-	-
2	- Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement graphique, règlement écrit	UA – UB - UC - N	13
3	Nouvelles protections au titre des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du CU)			
4	-Ajustement de la délimitation de la zone UCa, au nord de la rue de Courbuisson : versement de la partie cultivée, au nord du hangar, en zone A	Règlement graphique	UC - N	-
5	- Instauration d'un périmètre de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement graphique, Règlement écrit	UA, UC	2
6	Corrections d'erreurs matérielles dans le règlement graphique	Règlement graphique	-	-
7	Création de l'OAP n°3 « Rue des Feuillardes »	Règlement graphique - OAP	UB	-
8	Ajustement des règles relatives aux espaces libres et aux plantations	Règlement écrit	UA, UB, UC	13
9	Ajustement des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol	Règlement écrit	UA, UB, UC, UX, ANC	1 et/ou 2
10	Ajustement des règles relatives aux accès et voiries et conditions de desserte des terrains	Règlement écrit	Totalité	3 et/ou 4
11	Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Règlement écrit	UC	6
12	Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des constructions sur une même propriété	Règlement écrit	Totalité	7 et 8
13	Inscription d'un bonus de constructibilité pour les constructions performantes énergétiquement dans la zone UC.	Règlement écrit	UC	9
14	Ajustement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	Règlement écrit	Totalité	11 et annexes
15	Ajustement des règles relatives au stationnement	Règlement écrit	Totalité	Annexes
16	Renforcement des exigences relatives aux performances énergétiques des constructions	Règlement écrit	Totalité	15
17	Autorisation des CINASPIC seulement à l'intérieur des constructions existantes en zone Ne	Règlement écrit	Ne	2
18	Clarification et mises à jour réglementaires de règles	Règlement écrit	-	-
19	Mises à jour des annexes - Actualisation des annexes sanitaires - Ajout du Règlement Local de Publicité Intercommunal approuvé le 20 mars 2020 - Intégration d'un plan des zones réglementaires du PPRI à l'échelle communale	Annexes	-	-

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

- 1. Conversion au format CNIG 2017 :

Document existant

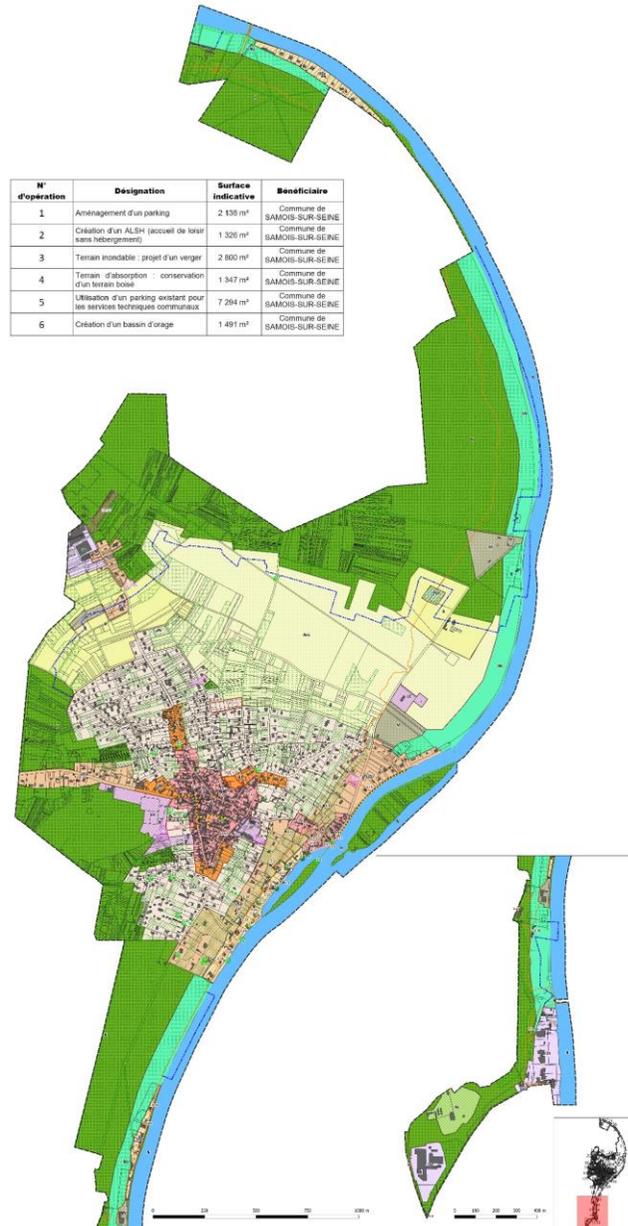


II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

Modification apportée:

Justifications : l'objectif est de permettre son versement sur le Géoportail de l'Urbanisme.

N° d'opération	Désignation	Surface indicative	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un parking	2 135 m²	Commune de SAMOIS-SUR-SEINE
2	Création d'un ALSH (accueil de loisirs sans hébergement)	1 326 m²	Commune de SAMOIS-SUR-SEINE
3	Terrain inondable : projet d'un verger	2 800 m²	Commune de SAMOIS-SUR-SEINE
4	Terrain d'absorption : conservation d'un terrain boisé	1 347 m²	Commune de SAMOIS-SUR-SEINE
5	Utilisation d'un parking existant pour les services techniques communaux	7 284 m²	Commune de SAMOIS-SUR-SEINE
6	Création d'un bassin d'orage	1 491 m²	Commune de SAMOIS-SUR-SEINE



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

- Éléments de paysage protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU**
- Parcs et fonds de jardin
 - Alignement d'arbres
 - Élément bâti protégé
 - Élément végétal protégé

Zonage

- UA
- Ub
- UCa
- UCb
- UCC
- UE
- Ux
- Uxa
- A
- Anc
- N
- Ne
- Nb
- Ni
- Nj
- Nzh

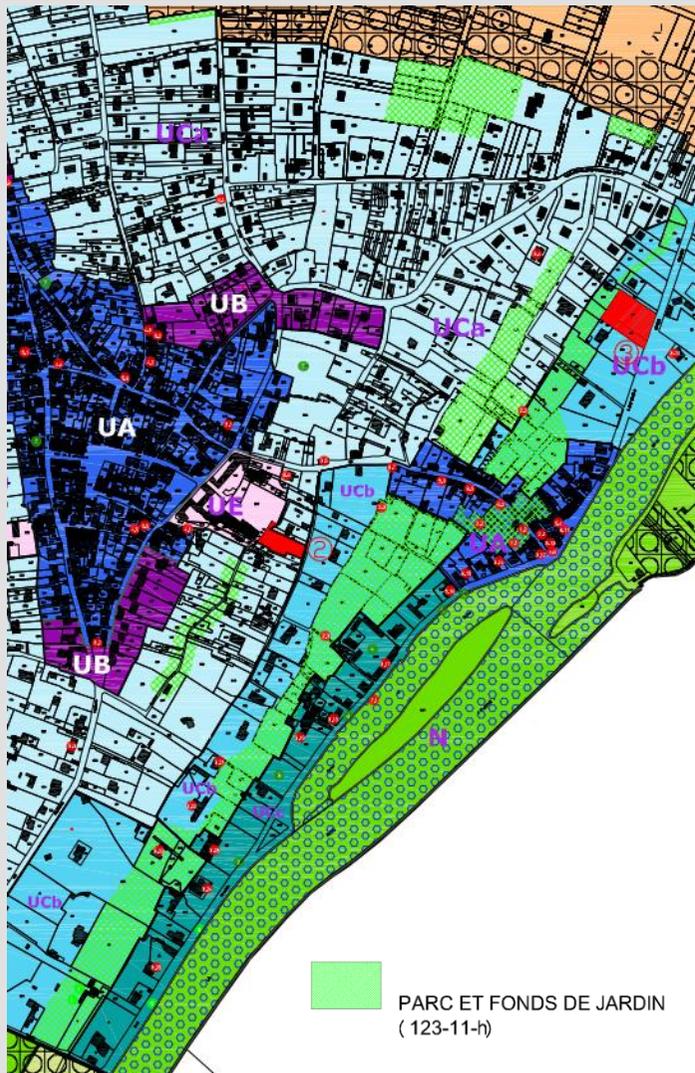
Informations

- Périmètre du PPRI
- Cours d'eau

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2.1 Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant : les parcs et fonds de jardins de jardins

Document existant



Modification proposée



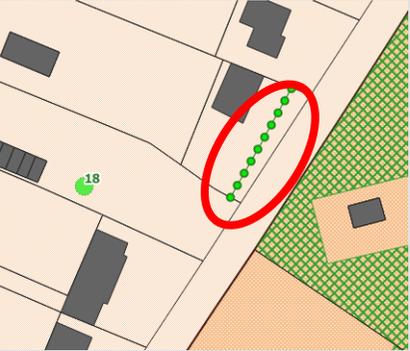
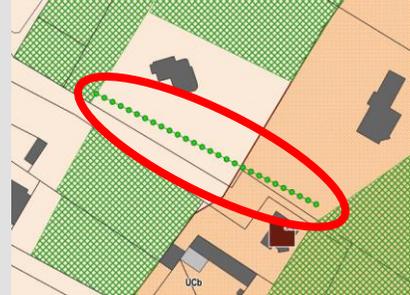
Justification explications

Identification de nouveaux « Parcs et fonds de jardins » à protéger en zone UCa, en complément des éléments repérés dans le PLU approuvé en 2015.

Cf page 9 à 11.

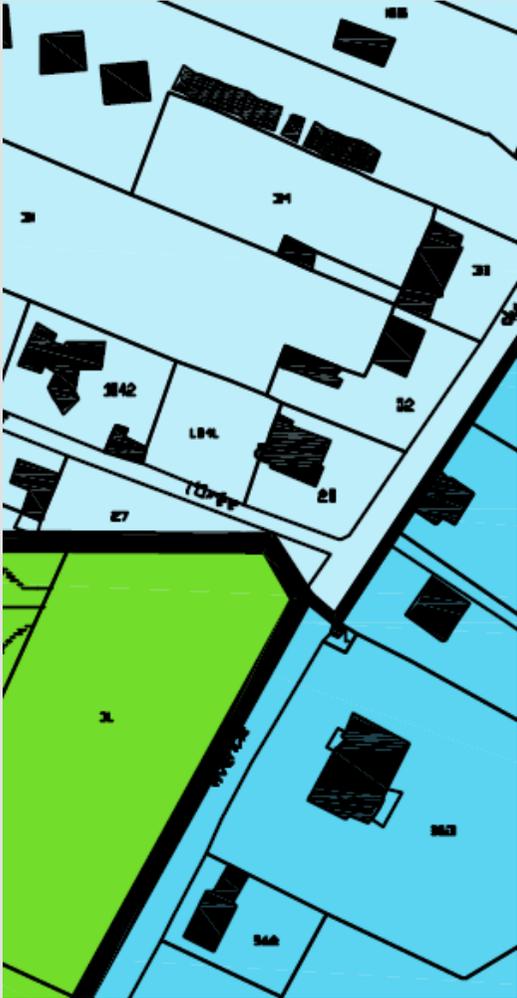
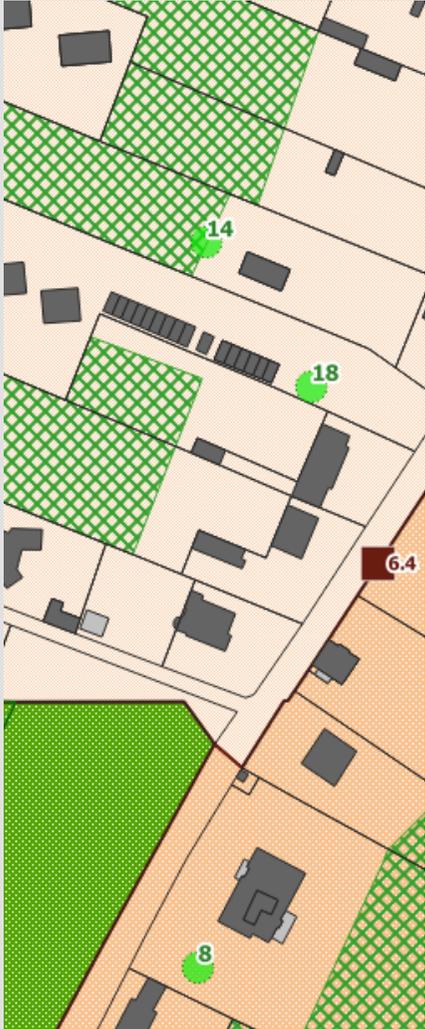
II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2.2. Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant : les alignement d'arbres

Document existant	Modification proposée	Illustration	Justification - explications
			<p>Ces alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L.151-19 , en ce qu'ils participent à la qualité des perceptions depuis l'espace public ou sur le coteau.</p>
			<p>Ces derniers doivent être conservés et entretenus. Ils ne pourront pas être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé.</p>
			

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2.3 Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant : les éléments végétaux isolés

Document existant	Modification proposée	Illustrations	Justification explications
			<p>Ces arbres visibles depuis l'espace public, sont protégés au titre de l'article L.151-19, en ce qu'ils participent à la qualité paysagère des espaces bâtis.</p> <p>Ces derniers doivent être conservés et entretenus.</p> <p>Le règlement écrit intègre des prescriptions visant à assurer leur préservation.</p> <p>L'identification de ces nouveaux éléments végétaux isolés est également ajoutée dans le répertoire du patrimoine.</p>

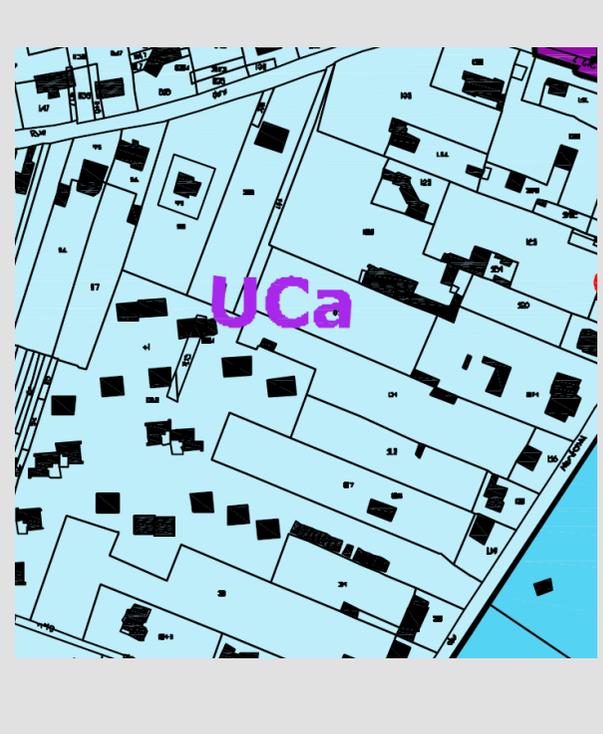
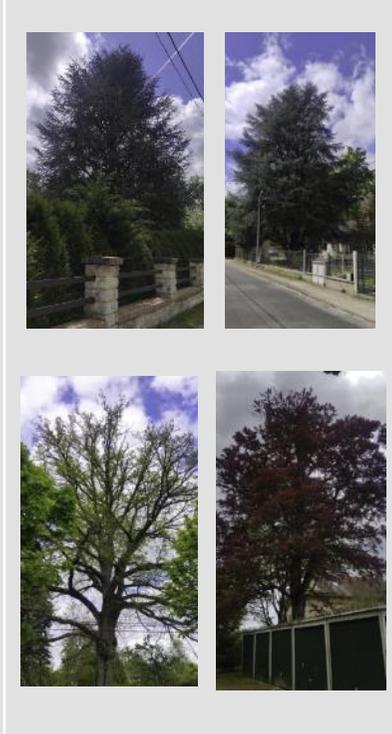
II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2.3 Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant : les éléments végétaux isolés

Document existant	Modification proposée	Illustrations	Justification - explications
			<p>Cf page précédente.</p>

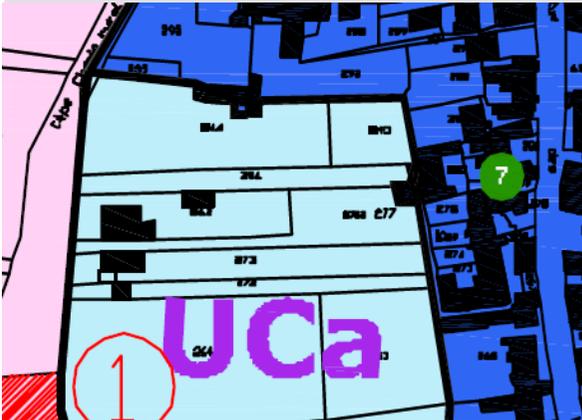
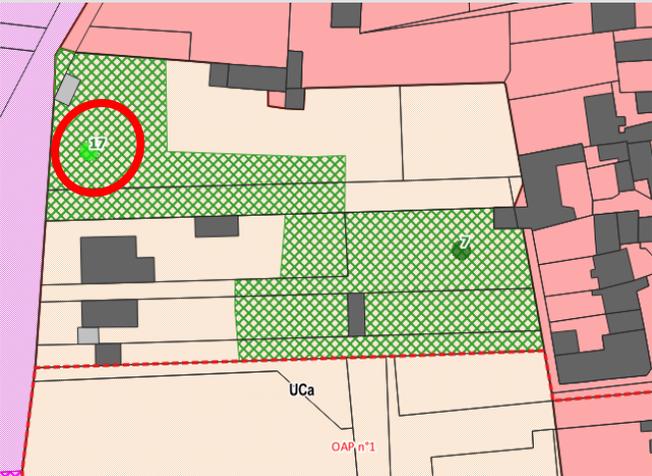
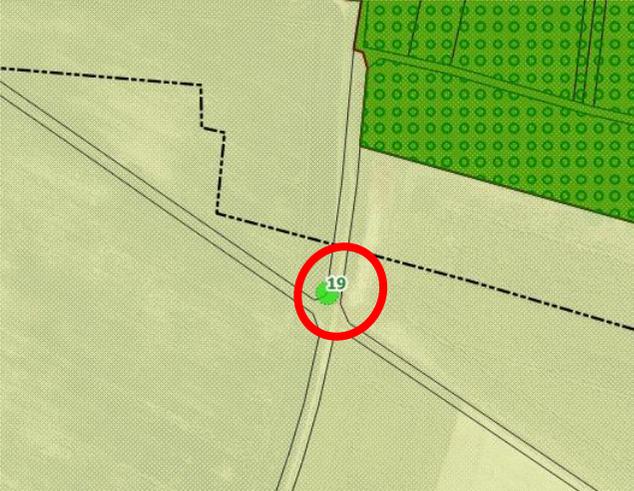
II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2.3 Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant : les éléments végétaux isolés

Document existant	Modification proposée	Illustrations	Justification explications
			Cf page précédente.
			

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2.3 Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant : les éléments végétaux isolés

Document existant	Modification proposée	Illustrations	Justification explications
			Cf page précédente.
			

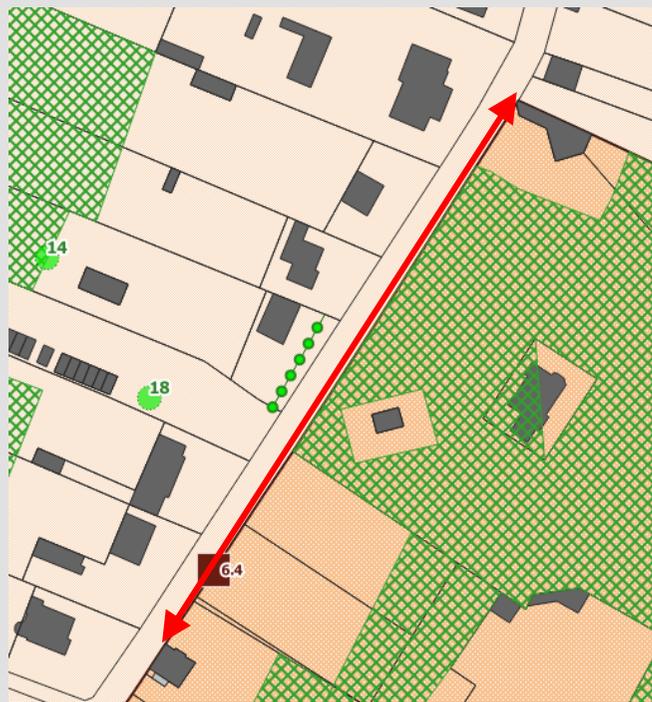
II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2.4 Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant : les murs de clôture

Document existant



Modification proposée



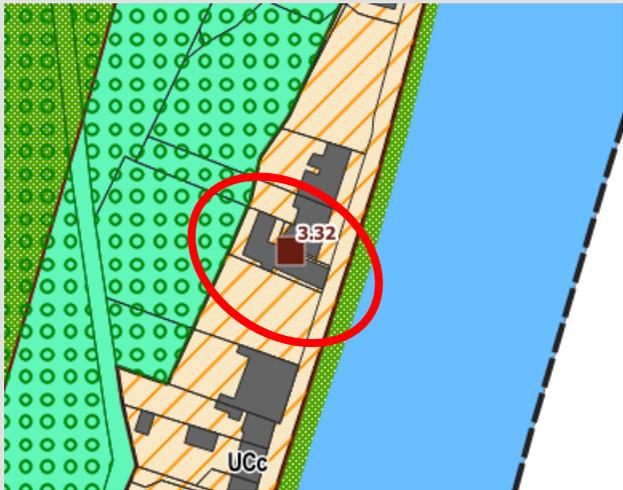
Justification - explications

L'objectif de cette modification est de garantir la conservation du mur de clôture et des portails situés entre le 4bis et le 6bis de l'avenue du Général Leclerc , qui présentent un intérêt architectural et paysager, en entrée de ville Sud.

L'identification de ce nouvel élément est également ajoutée dans le répertoire du patrimoine.

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

2.5 Identification de nouveaux parcs fonds de jardins et éléments de paysages à protéger au titre de l'article L.151-19 et inscription des prescriptions s'y appliquant : les éléments bâtis protégés

Document existant	Modification proposée	Illustration	Justification explications
		<p>La Villa Soleil, 3 Quai Franklin Roosevelt</p> 	<p>Ces deux villas identifiées dans le cadre de l'inventaire réalisés par l'association Samois-sur-Terre n'avaient pas été intégrées lors de l'élaboration du PLU. Leur caractère remarquable justifie l'ajout de cette protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p>
		<p>La Villa Ruissel-sous-Bois, 10 Quai des plâtreries</p> 	<p>L'identification de ces nouvelles villas est également ajoutée dans le répertoire du patrimoine.</p>

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

3a. Nouvelles protections au titre des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du CU) : Versement en EBC et en zone N du boisement situés dans la continuité de l'EBC existant au nord de la rue des Feuillardes

Document existant



Modification proposée



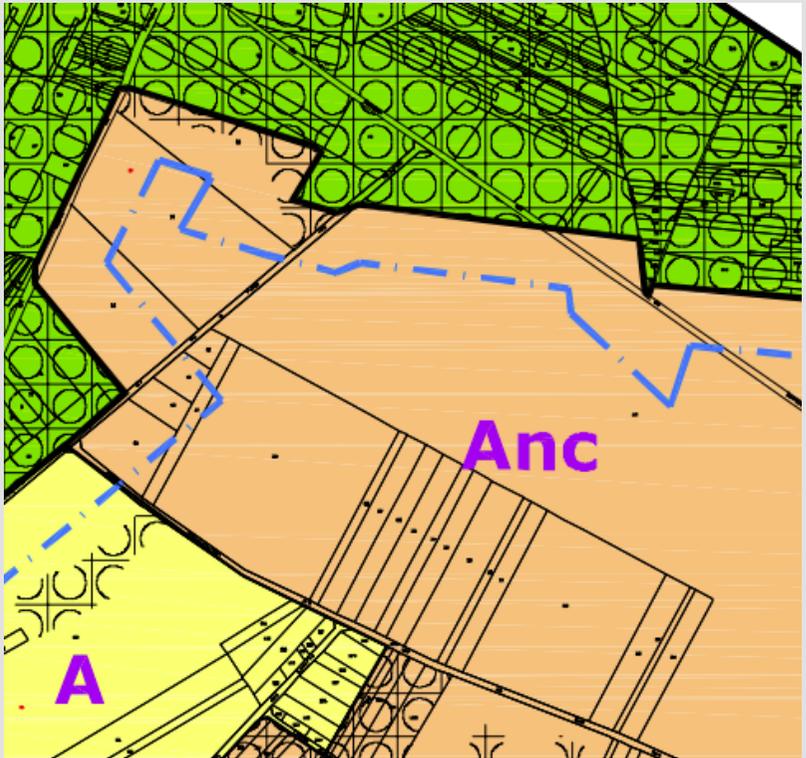
Justification - explications

Cf page 14.

L'objet de la modification est de préserver le boisement sur ces terrains situés entre l'espace boisé existant et le chemin des Feuillardes. Les terrains sont versés en zone N afin de sanctuariser la vocation naturelle de ces espaces, à l'interface du tissu bâti.

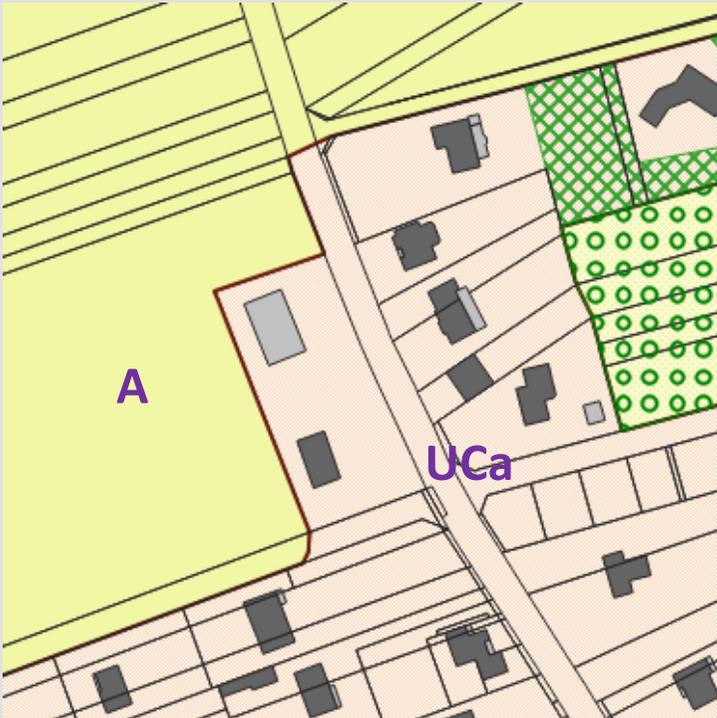
II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

3b. Nouvelles protections au titre des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du CU) : classement en EBC des emprises boisées non protégées au titre du site classé ou de la forêt de protection dans la zone ANC.

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
		<p>Cf page 14.</p> <p>L'objet de la modification est de préserver de tous défrichement ces emprises boisées ne bénéficiant actuellement d'aucune protection.</p>

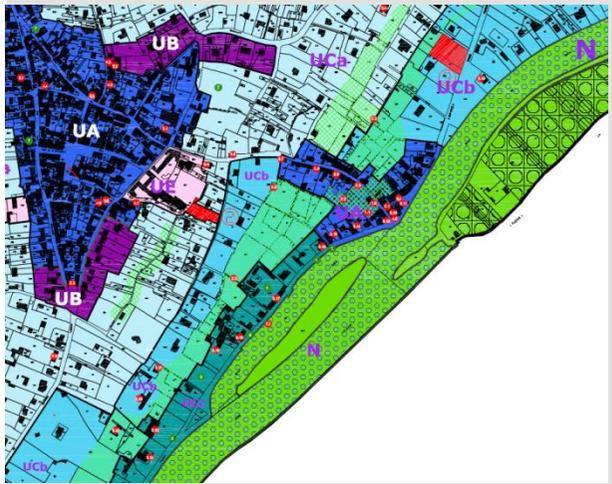
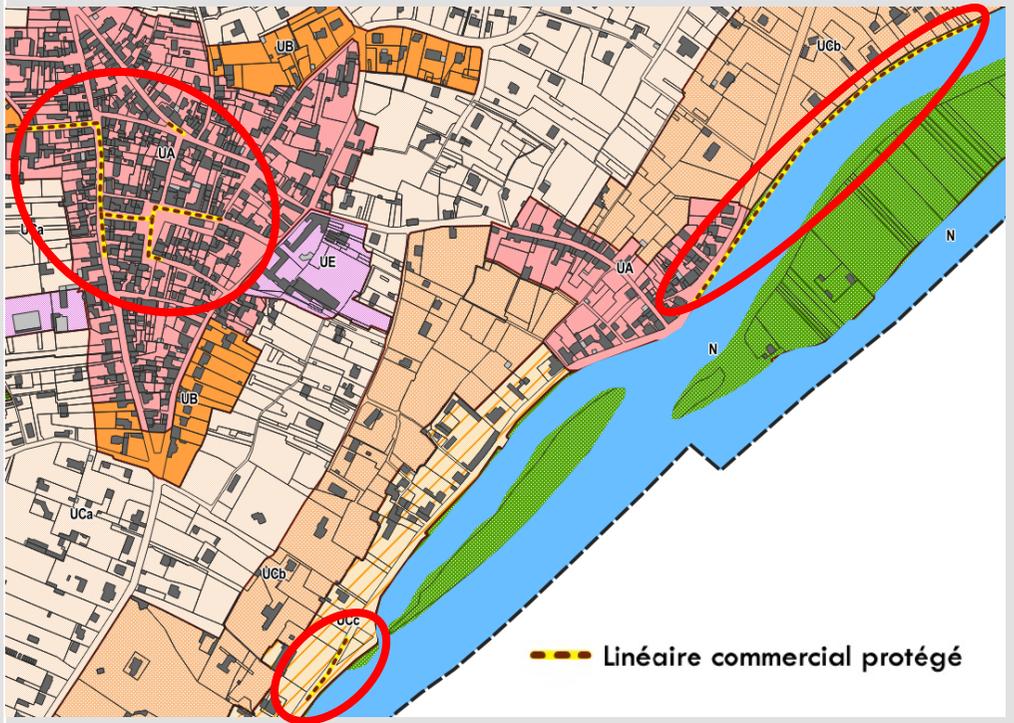
II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

4. Ajustement de la délimitation de la zone UCa, au nord de la rue de Courbuisson : versement de la partie cultivée, au nord du hangar, en zone A

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
		<p>L'objet de la modification est de préserver la vocation agricole des terrains.</p>

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

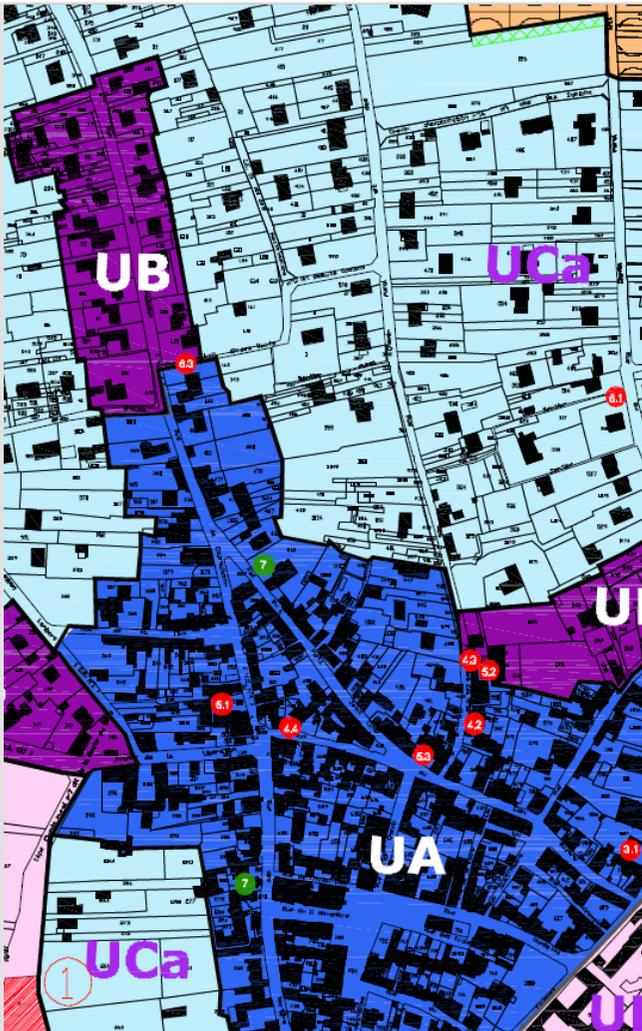
5. Instauration d'un linéaire de protection de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
	 <p data-bbox="1173 1139 1608 1171">—●— Linéaire commercial protégé</p>	<p data-bbox="1659 539 1800 571">Cf page 13.</p> <p data-bbox="1659 603 2042 826">Lorsque le règlement inscrit des règles destinées à protéger et développer la diversité commerciale en application de l'article L.151-16, les secteurs concernés doivent être repérés sur le document graphique.</p>

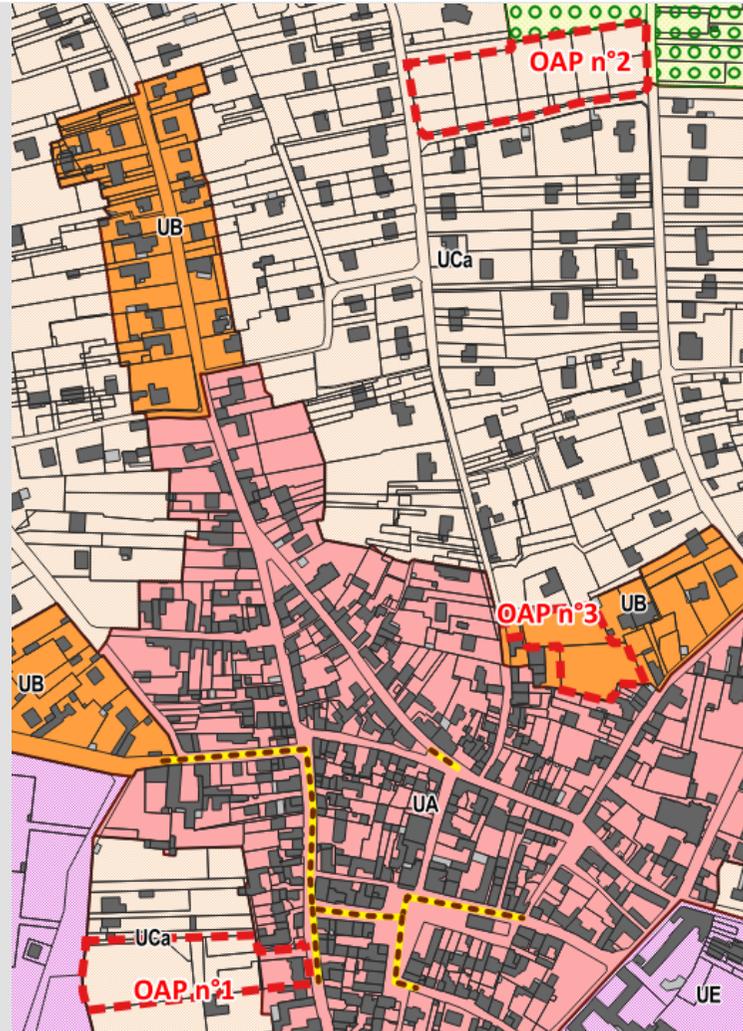
II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

6. Correction d'erreurs matérielles dans le règlement graphique : identification des OAP sur le règlement graphique

Document existant



Modification proposée



Justification - explications

Conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités sur le règlement graphique.

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

6. Correction d'erreurs matérielles dans le règlement graphique

Document existant	Modification proposée	Justification - explications
<p data-bbox="22 518 772 582">Repérage des éléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23</p> 	<p data-bbox="772 518 1612 582">Repérage des éléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23</p> 	<p data-bbox="1612 550 1991 614">Rectification de la localisation erronée du prieuré.</p>

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

6. Correction d'erreurs matérielles dans le règlement graphique

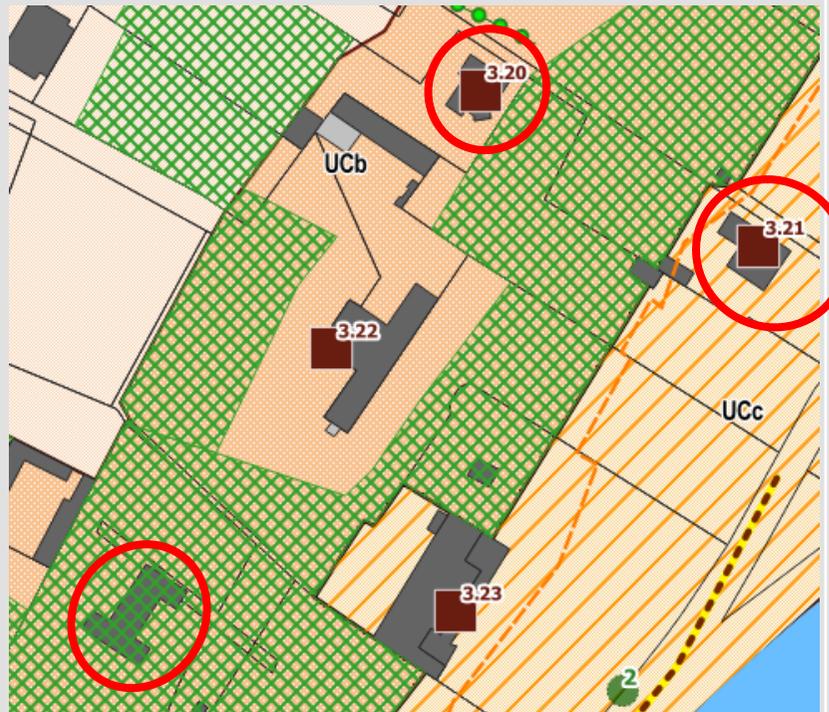
Document existant

Repérage des éléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23



Modification proposée

Repérage des éléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23



Justification - explications

Rectification de la localisation erronée de la villa Clairefontaine et de la villa Art Déco du 17 quai François Roosevelt.

II. 1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE)

6. Correction d'erreurs matérielles dans le règlement graphique

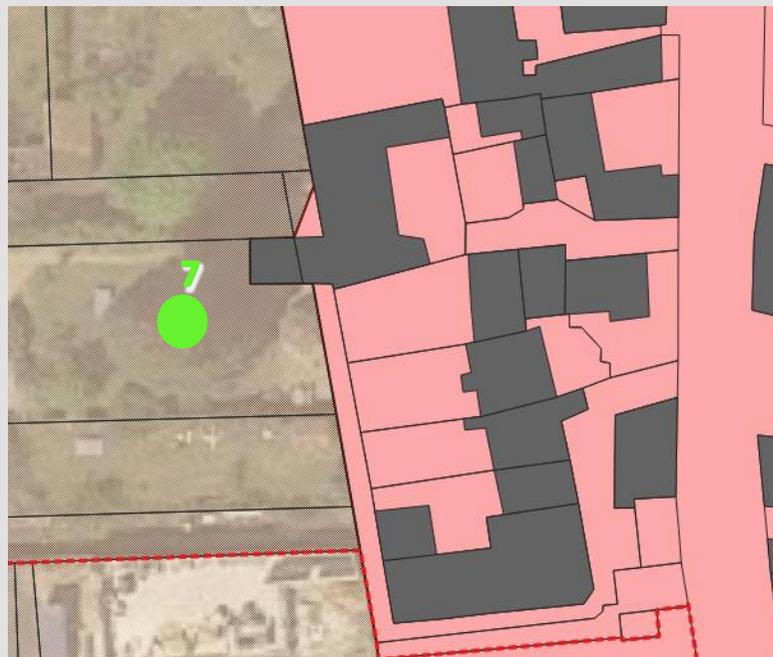
Document existant

Repérage des éléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23



Modification proposée

Repérage des éléments de paysage protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23



Justification - explications

Rectification de la localisation de l'arbre remarquable positionné par erreur sur le bâti.

II. 2. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

7. Création de l'OAP n° 3 « Rue des Feuillardes »

Site et situation :

Le secteur de la présente OAP constitue aujourd'hui un espace urbain en frange du centre ancien de Samois. Versé en zone UB du PLU, le site est aujourd'hui occupé par des espaces de jardins occupés par quelques arbres et de la végétation invasive (bambous) visible depuis la rue des Feuillardes, à l'Est, qui constitue son principal accès.

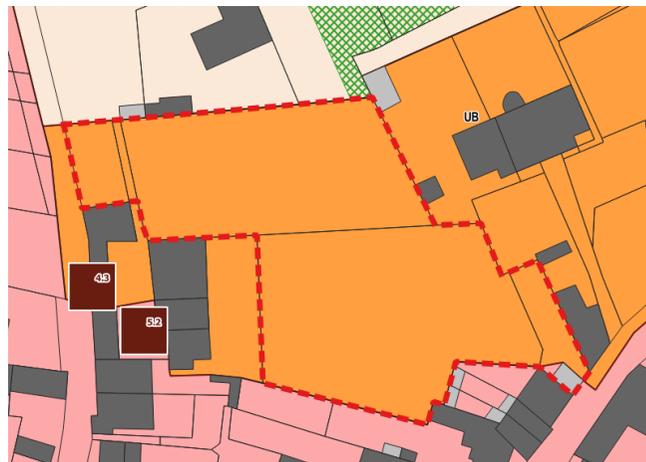
D'une surface de 2 937m², il est bordé par le tissu dense du centre ancien, au Sud, et le tissu plus lâche de ses extensions résidentielles, au Nord.

Cet ensemble de parcelles appartient à différents propriétaires dont l'accord sera nécessaire pour la réalisation d'une opération d'ensemble.

Enjeux et objectifs :

- Compléter l'urbanisation du bourg par l'aménagement de parcelles libres, déjà desservies à leurs abords.

Les objectifs de l'aménagement de cette zone sont de compléter le dispositif urbain existant en reliant l'aménagement aux voies de dessertes existantes et de permettre le développement d'une offre de logements dont les caractéristiques soient compatibles avec le tissu urbain environnant.



Accès possible depuis la rue des Feuillardes



Deuxième mur de clôture et végétation invasive occupant les espaces de jardin au Nord-Est du site.

II. 2. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

7. Création de l'OAP n° 3 « Rue des Feuillardes »

Orientations : (Emplacements et tracés de principe)

 Périmètre de l'OAP

 Accès automobile unique et mutualisé depuis la rue Auguste Joly. Afin de qualifier sa perception depuis la rue, un porche d'accès sera aménagé, dans l'esprit du porche existant.

 Principe de desserte piétonne interne accompagnée de noues à ménager. La voie sera accessible et calibrée pour le passage des véhicules prioritaires.

 L'implantation de deux volumes bâtis au maximum visera à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant les orientations Nord / Sud.

 Espace collectif de stationnement perméable automobile et vélos.

 Préserver les arbres de haute-tige existants en s'appuyant sur l'établissement d'un relevé et d'une étude phytosanitaire. Les sujets abattus seront remplacés par un sujet de haute-tige d'essence locale.

 Point de collecte des containers à déchets

 Recul de 4 mètres, planté d'essences locales et variées

Programmation :

4 à 5 logements dans le cadre d'une opération d'ensemble





II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

N°	Objet de la modification	Zones concernées	Articles concernés
8	<p>Ajustement des règles relatives aux espaces libres et aux plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remplacement du « coefficient d'imperméabilisation » par la « superficie minimale de surface non-imperméabilisée » - Remplacement du terme « végétalisé » par le terme « pleine terre » - Application du pourcentage minimal de surface de pleine terre à 80% à l'ensemble de la zone UC - Intégration de prescriptions applicables aux arbres d'alignement protégés et aux arbres protégés. 	UA, UB, UC	13
9	<p>Ajustement des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'emprise des annexes à 20m² - Interdiction des résidences démontables à vocation d'habitat permanent en zone UC - Intégration des prescriptions applicables le long des linéaires commerciaux protégés (zones UA et UC) - Autorisation des extensions des habitations existantes en zone ANC 	UA, UB, UC, UX, ANC	1 et/ou 2
10	<p>Ajustement des règles relatives aux accès et voiries et conditions de desserte des terrains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inscription d'une obligation d'accès de 4 mètres minimum sur une voie publique exclusivement. (zones UA, UB, UC) - Inscription d'une obligation de recul du portail de 5m pour sécuriser les accès (Zones UA, UB, UC) - Interdiction des voies en impasse en zone UC - Renforcement des exigences en matière de traitement des eaux usées et des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur (cf délibération du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020.) 	Totalité	3 et/ou 4
11	<p>Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du recul minimal imposé à 8 mètres en zone Uca, sauf au droit de la rue de Courbuisson et de l'avenue du Général Leclerc ou le recul est porté à 12 mètres - Augmentation du recul minimal imposé à 12 mètres en zone Ucb 	UC	6

Code couleur des modifications du règlement écrit

Noir : texte non-modifié

Rouge : texte supprimé

Vert : texte ajouté ou modifié

Orange : justification



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

N°	Objet de la modification	Zones concernées	Articles concernés
12	Ajustement des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des constructions sur une même propriété : - Clarification de la règle en zones UA et UB - Clarification de la règle et instauration d'une obligation de retrait en zone Uca.	Totalité	7 et 8
13	- Inscription d'un bonus de constructibilité pour les constructions performantes énergétiquement dans la zone UC.	UC	9
14	Ajustement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions : - Renforcement des exigences d'intégration architecturale des panneaux photovoltaïques. - Mise en conformité des règles applicables aux enseignes avec le RLPI - Précision des règles applicables aux façades et aux clôtures. - Renforcement des exigences d'intégration paysagères des petits éléments (Pompes à chaleur ,récupération des eaux pluviales ,etc.)	Totalité	11 et annexes
15	Ajustement des règles relatives au stationnement	Totalité	annexes
16	Renforcement des exigences relatives aux performances énergétiques des constructions	Totalité	15
17	Autorisation des CINASPIC seulement à l'intérieur des constructions existantes en zone Ne.	Ne	2
18	Clarifications et mises à jour réglementaires	-	-

Code couleur des modifications du règlement écrit

Noir : texte non-modifié

Rouge : texte supprimé

Vert : texte ajouté ou
modifié

Orange : justification

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

8. Ajustement des règles relatives aux espaces libres et aux plantations

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<ul style="list-style-type: none"> Dans la zone UA Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics Dans la zone UA, sauf impossibilité technique dument constatée (telle une absence totale de terrain utilisable pour l'infiltration), le coefficient d'imperméabilisation tel que défini en annexe ne peut excéder 0.50. Article 9 : Emprise au sol Non réglementée 	<ul style="list-style-type: none"> Dans la zone UA <i>Est remplacé par :</i> Article 13 : Espaces libres et plantations : Au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone doit rester non imperméabilisée. Article 9 : Emprise au sol L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements, telle que définit dans le lexique est limitée à 70 % de l'unité foncière. 	<p>L'objet de cette modification consiste à remplacer le coefficient d'imperméabilisation réglementé à l'article 4 par une superficie minimale de surface devant rester non-imperméabilisée, réglementée à l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations.</p> <p>En effet, tel qu'il était défini dans le PLU approuvé en 2015, le coefficient d'imperméabilisation comprenait « la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol ». Il était précisé dans le lexique que le calcul de la surface imperméable concernait les surfaces construites, les terrasses, voies d'accès ou aires de stationnement en matériaux non perméables...</p> <p>Il a été choisi de remplacer ce coefficient d'imperméabilisation par un coefficient de non-imperméabilisation pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans un premier temps, ce coefficient n'était pas cohérent avec l'emprise au sol autorisée dans les différentes zones, à l'exception de la zone UA où l'emprise au sol n'était pas réglementée. Ainsi, par exemple, en zone UB, où l'emprise au sol maximale autorisée est de 50% de la superficie de l'unité foncière, le coefficient d'imperméabilisation était seulement de 35%. Il s'avérait donc inapplicable et inopérant, notamment dans les zones où sa valeur était inférieure à celle de l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions. L'objectif premier était donc de mettre ces valeurs en cohérence avec les emprises autorisées dans chaque zone. - dans un second temps, la mise en place d'une superficie minimale de surface non-imperméabilisée, c'est-à-dire d'un coefficient de non-imperméabilisation, vise à rendre la règle plus simple d'application et plus lisible au regard de l'objectif poursuivi qui consiste précisément à limiter l'imperméabilisation des sols et à préserver leur capacité d'infiltration. Les ratios instaurés sont cohérents avec les emprises au sol autorisées dans chaque zone. Il s'agit de la différence entre la superficie de l'unité foncière et de l'emprise au sol autorisée sur cette dernière à laquelle s'ajoute un delta de 10% pour l'aménagement d'éventuelles voies d'accès, espaces de stationnement ou terrasse dont les revêtements ne seraient pas perméables. La constructibilité dans chaque zone reste donc inchangée. La mise en place de ce coefficient de non-imperméabilisation complété par le ratio minimal de pleine terre dont la définition est par ailleurs clarifiée et renforcée dans le cadre de la présente modification constitue un dispositif plus cohérent et plus simple d'application traduisant de manière plus claire l'objectif poursuivi en matière de préservation de la qualité des sols. <p>Dans un souci de cohérence, l'emprise au sol maximale en zone UA est donc réglementée à hauteur de 70% de l'unité foncière. Ce ratio est adapté à la densité actuelle du tissu ancien et cohérent avec le coefficient de non imperméabilisation de 20% inscrit à l'article 13.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Dans la zone UB Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics Dans toute la zone UB le coefficient d'imperméabilisation tel que défini dans l'annexe ne peut excéder 0,35. 	<ul style="list-style-type: none"> Dans la zone UB <i>Est remplacé par :</i> Article 13 : Espaces libres et plantations : Au moins 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UB doit rester non imperméabilisée. 	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

8. Ajustement des règles relatives aux espaces libres et aux plantations

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone UC</u> Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics Dans le secteur UCa le coefficient d'imperméabilisation tel que défini en annexe du présent règlement ne peut excéder 0.20.</p> <p>Il est limité à 0,15 dans les secteurs UCb et UCc.</p> <p><u>Dans la zone UE</u> Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics Dans toute la zone UE le coefficient d'imperméabilisation ne peut excéder 35%</p> <p><u>Dans la zone UX</u> Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics Pour les constructions à destination d'habitation l'emprise au sol est limitée à 25 % de l'unité foncière. Pour les constructions à usage de commerces, artisanat, industrie... l'emprise au sol est fixée à un maximum de 70% de la surface totale de l'unité foncière.</p>	<p><u>Dans la zone UC</u> <i>Est remplacé par :</i> Article 13 : Espaces libres et plantations : Dans la zone UCa : Au moins 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UCa doit rester non imperméabilisée. Dans le cas des constructions mentionnées à l'article UC-9, faisant l'objet d'une majoration de l'emprise constructible en application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, cette superficie pourra être réduite à 55%. Dans la zone UCb : Au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UCb doit rester non imperméabilisée.</p> <p><u>Dans la zone UE</u> <i>Est remplacé par :</i> Article 13 : Espaces libres et plantations : Au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UE doit rester non imperméabilisée. En zone UE, au minimum 20 % de la surface des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit rester en espace de pleine-terre planté (arbres, arbustes ou massif végétal).</p> <p><u>Dans la zone UX</u> <i>Est remplacé par :</i> Article 13 : Espaces libres et plantations : Au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone UX doit rester non imperméabilisée. En zone UX, au minimum 20 % de la surface des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit rester en espace de pleine-terre planté (arbres, arbustes ou massif végétal).</p>	<p>Cf page précédente. Dans les différentes zones, le ratio minimal de surface devant rester non-imperméabilisée est mis en cohérence avec les emprises au sol autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone Uca, l'emprise maximale autorisée est de 30%. Par ailleurs, la modification tient compte de l'instauration du bonus de constructibilité inscrit pour les constructions présentant des performances énergétiques exemplaires (cf p.59). - Dans les zones UE et UX, l'emprise maximale autorisée est de 70%. - Dans la zone A, l'emprise maximale autorisée est de 20%. Dans la zone N, le coefficient d'imperméabilisation était de 0,15. - Dans un souci de cohérence avec les autres zones, un minimum de pleine terre est également inscrit dans les zones UE, UX, A et N, tenant compte de leurs vocations respectives.



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

8. Ajustement des règles relatives aux espaces libres et aux plantations

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p><u>Dans la zone A</u> <u>Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</u> Dans toute la zone A le coefficient d'imperméabilisation ne peut excéder 0.20.</p> <p><u>Dans la zone N</u> <u>Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</u> Dans toute la zone N le coefficient d'imperméabilisation est limité à 0.15.</p>	<p><u>Dans la zone A</u> <i>Est remplacé par :</i> <u>Article 13 : Espaces libres et plantations :</u> Au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone A doit rester non imperméabilisée. En zone A, au minimum 80 % de la surface des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit rester en espace de pleine-terre.</p> <p><u>Dans la zone N</u> <i>Est remplacé par :</i> <u>Article 13 : Espaces libres et plantations :</u> Au moins 85% de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone N doit rester non imperméabilisée. En zone N, au minimum 80 % de la surface des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit rester en espace de pleine-terre planté (arbres, arbustes ou massif végétal).</p>	<p>Cf page précédente.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

8. Ajustement des règles relatives aux espaces libres et aux plantations

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 13 : xx% de la surface des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doivent rester ou être végétalisés. [...] Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.</p>	<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 13 : <i>Est remplacé par :</i> Au minimum xx% de la surfaces des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit rester en espace de pleine-terre. [...] En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grands développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté. (Voir annexe VIII : Les plantations : les essences locales. [...] Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document. Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 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. Les arbres identifiés en tant qu'éléments végétaux isolés 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.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici clarifiée et renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf page suivante) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p> <p>Les exigences en matière de plantation et de végétalisation dans les différentes zones ne sont pas modifiées.</p> <p>Par ailleurs, conformément aux article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement intègre et renforce les prescriptions applicables aux alignements d'arbres et aux arbres remarquables identifiés sur le règlement graphique, notamment afin de préserver le réseau racinaire, et par conséquent le bon état de santé des sujets repérés. La liste des plantations est intégrée en annexe VIII du règlement écrit.</p>
<p>Dans la zone UC Article 13 : Dans le secteur UCa 70% de la surfaces des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doivent rester ou être végétalisés. Cette valeur est portée à 80% en dans les secteurs UCb et UCc.</p>	<p>Dans le zone UC Article 13 : <i>Est remplacé par :</i> Au minimum 80% de la surfaces des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit rester en espace de pleine-terre.</p>	<p>La ratio minimal de pleine terre est élevé à 80% dans la zone UCa, et est uniformisé dans l'ensemble de la zone UC. Outre l'objectif de non-imperméabilisation, la modification participe à l'objectif d'une meilleure préservation des espaces paysagers dans la zone UCa.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

8. Ajustement des règles relatives aux espaces libres et aux plantations

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Lexique</p> <p>Coefficient d'imperméabilisation du sol (article 4 du règlement) Ce coefficient représente le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (par exemple construction de bâtiments d'habitation, d'annexes, de terrasse, de voirie...). Pourquoi un tel coefficient ? -Pour rendre obligatoire la conservation sur la parcelle des eaux de pluie et limiter ainsi les eaux envoyées à l'égout, -Pour favoriser l'alimentation des nappes phréatiques, -Pour limiter le ruissellement sur la parcelle et en dehors. Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière. Définition de la surface globale imperméabilisée : Entre dans ce calcul la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine... Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée : la surface des toitures végétalisées, les zones imperméabilisées si l'infiltration des eaux qu'elles reçoivent est réalisée dans des noues ou dans un puisard situés à leur proximité immédiate.</p> <p>Espace de pleine terre Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.</p> <p>Surface imperméable Le calcul de la surface imperméable prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès, etc. en matériaux constituant une imperméabilisation locale du sol. Le PLU limite dans l'article 4 pour chaque unité foncière le pourcentage de surface imperméable. Les surfaces imperméables équipées d'un dispositif de récupération des eaux (noue, puisard...) situé à leur proximité immédiate n'entrent pas dans le calcul des zones imperméabilisées.</p>	<p>Lexique</p> <p><i>Est remplacé par :</i></p> <p>Espace de pleine terre Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.</p> <p>Surface non imperméabilisée : Une surface non imperméabilisée permet l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>En corollaire aux modifications précédentes, les définitions du coefficient d'imperméabilisation et de la surface imperméable sont supprimées. A l'inverse, la définition de la surface non-imperméabilisée est ajoutée. La définition de la pleine-terre est quant à elle précisée afin d'intégrer la notion d'équilibre pédologique des sols et de garantir le maintien de ses capacités filtrantes.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Ajustement des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UC Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Sont admis aux conditions suivantes en UCc : -Sur un terrain comprenant une construction à usage d'habitation, dans les zones non impactées par le PPRI, un seul bâtiment annexe de moins de 25 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m.</p>	<p>Dans la zone UC Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <i>Est remplacé par :</i> Dans toute la zone 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 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m.</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone UC, seule une annexe de petite dimension est autorisée. Cette disposition ne s'appliquait initialement qu'à la zone UCc.</p> <p>Leur emprise au sol est réduite à 20m².</p> <p>De la même manière, l'emprise des annexes autorisées dans les parcs et jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est limitée à 20m².</p> <p>L'objectif à la fois d'uniformiser les règles et de limiter l'imperméabilisation des sols dans la zone UC.</p>
<p>Dans les zones UA et UC Article 2 : -Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R.123-11 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 m² d'emprise au sol dans la zone concernée.</p>	<p>Dans les zones UA et UC Article 2 : -Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article L 151-23 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 20 m² d'emprise au sol dans la zone concernée.</p>	
<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Ces règles ne s'appliquent pas [...] -lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3.00 mètres au faîtage ou à l'acrotère</p> <p>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] -les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 25 m² d'emprise au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3,00 mètres au faîtage,</p>	<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <i>Est remplacé par :</i> Ces règles ne s'appliquent pas [...] -lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3.00 mètres au faîtage ou à l'acrotère</p> <p>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] -les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3,00 mètres au faîtage,</p>	<p>Dans un souci de cohérence, dans les zones UA et UB, l'emprise des annexes à l'habitation de petite dimension (abris de jardins, remise...) auxquels ne s'appliquaient pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives sont réduites à 20m². Cette exception est en contrepartie inscrite dans la zone UC.</p> <p>La modification traduit l'objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols et à limiter l'impact des annexes, même lorsqu'elles sont de dimension réduite.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Ajustement des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières - sur un terrain faisant l'objet d'un permis de construire, le stationnement d'une seule habitation légère et/ou mobile de loisir (surface maximum 20 m²), appartenant au propriétaire du dit terrain, pour une durée de 18 mois maximum à compter de la date de délivrance du permis de construire. - le stationnement d'une unique caravane non habitée (garage mort) et en bon état, sur le terrain où est implantée la construction à usage d'habitation, constituant la résidence principale de son propriétaire.</p>	<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <i>Cette mention est supprimée.</i> - le stationnement d'une unique résidence mobile de loisirs non habitée (garage mort) et en bon état, sur l'unité foncière où est implantée la construction à usage d'habitation, constituant la résidence principale de son propriétaire.</p>	<p>Il n'est pas jugé utile de maintenir cette règle.</p>
<p>Dans les zones UA et UC Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>Dans les zones UA et UC : Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <i>Est ajouté :</i> De part et d'autre du linéaire commercial protégé identifié au règlement graphique : En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, le bureau, ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.</p>	<p>Un linéaire de protection de la diversité commerciale a été instauré dans le bourg ainsi qu'au droit des restaurants et hôtels des bords de Seine en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette prescription est de protéger l'offre de commerces en inscrivant l'obligation pour les rez-de-chaussée actuellement affectés à ces activités de conserver une vocation similaire, par exemple des habitations ne pourront y être installées à la place de commerces. Cette disposition ne concerne pas les anciennes boutiques déjà transformées en logements.</p>
<p>Dans la zone UC Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites : [...]</p>	<p>Dans la zone UC Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites <i>Est ajouté :</i> [...] Les terrains d'accueil des résidences démontables à vocation d'habitat permanent définies à l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>L'objectifs de cette règle est de ne pas permettre le développement de ce type d'habitat dans la zone UC, afin de préserver la physionomie de ce secteur.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

9. Ajustement des règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone A Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>	<p>Dans la zone A Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <i>Est ajouté :</i> En zone Anc, ne sont admis aux conditions suivantes que : [...] Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20 %supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à a date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière.</p>	<p>La zone ANC accueille quelques constructions destinées à l'habitation dont l'évolution et l'adaptation doit être possible. C'est pourquoi leur extension modérée est autorisée.</p>

10. Ajustement des règles relatives aux accès et voiries et conditions de desserte des terrains

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 3 : accès et voirie</p> <p>Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.</p>	<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 3 : Accès et voirie <i>Est remplacé par :</i> Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, qui ne pourra pas être inférieur à 4 mètres.</p>	<p>La règle est ici précisée afin de garantir l'aménagement d'accès suffisamment larges et adaptés aux dimensions des véhicules.</p>
<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 3 : accès et voirie</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p>	<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 3 : accès et voirie <i>Est ajouté :</i> La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les portails des nouvelles clôtures pourront être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement en fonction de la configuration de la voirie publique au droit du projet.</p>	<p>Pour une meilleure sécurisation des accès, cette disposition impose que soit ménagé un espace suffisant pour permettre le stationnement du véhicule dans l'attente de l'ouverture du portail, lorsque la configuration de la voirie le permet.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

10. Ajustement des règles relatives aux accès et voiries et conditions de desserte des terrains

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone UC</u> <u>Article 3 : accès et voirie</u></p> <p>Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules sont à éviter ; toutefois, si elles sont nécessaires, ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour. Ces dispositions s'appliquent aux voies de desserte affectée à l'usage public, y compris quand elles sont internes à l'assiette d'un lotissement.</p>	<p><u>Dans la zone UC</u> <u>Article 3 : Accès et voirie</u> <u>Est remplacé par :</u></p> <p>Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules sont interdites.</p>	<p>L'objectif est de ne plus permettre le développement de voies en impasse dans la zone UC et de s'appuyer sur le réseau viaire existant. Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver les cœurs d'îlots en privilégiant les constructions en premier rang des voies de desserte existante.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

10. Ajustement des règles relatives aux accès et voiries et conditions de desserte des terrains

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans toutes les zones Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>Eau : L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.</p> <p>Assainissement : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur. En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de difficultés trop importantes de s'y raccorder reconnues par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur.</p>	<p>Dans toutes les zones Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics <i>Est remplacé par :</i> Eau potable : L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.</p> <p>Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.</p>	<p>Mise en conformité de la règle avec la réglementation en vigueur (cf délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

10. Ajustement des règles relatives aux accès et voiries et conditions de desserte des terrains

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans toutes les zones</u> <u>Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</u></p> <p>Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant de l'unité foncière seront conservées sur celle-ci. D'une façon générale l'écoulement des eaux de pluie reçu par les surfaces imperméabilisées doit obligatoirement être absorbé sur le terrain dans un ou plusieurs puisards ou autres dispositifs raccordés à un puisard pour le trop plein, permettant la récupération totale et permanente des eaux pluviales, attenants aux dites surfaces. Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.</p>	<p><u>Dans toutes les zones</u> <u>Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</u> <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum. Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.</p> <p>Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.</p>	<p>Mise en conformité de la règle avec la réglementation en vigueur (cf délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).</p>
<p><u>Dans la zone UC</u> <u>Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</u> Stockage et enlèvement des déchets</p>	<p><u>Dans la zone UC</u> <u>Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</u> Stockage et enlèvement des déchets</p>	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

10. Ajustement des règles relatives aux accès et voiries et conditions de desserte des terrains

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone UC</u> <u>Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</u> Stockage et enlèvement des déchets Afin d'éviter la présence de bacs de stockage de déchets sur la voie ou l'espace public, toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son terrain ou dans ses locaux d'un emplacement permettant le stockage de ces bacs de déchets dit « espace poubelles ». La superficie de cet espace devra être cohérente avec le nombre de logements créés. L'espace créé sur l'unité foncière ne doit pas être obligatoirement matérialisé par un abri ou quoi que ce soit d'autre.</p>	<p><u>Dans la zone UC</u> <u>Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics</u> Stockage et enlèvement des déchets Afin d'éviter la présence de bacs de stockage de déchets sur la voie ou l'espace public, toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son unité foncière ou dans ses locaux d'un emplacement permettant le stockage de ces bacs de déchets dit « espace poubelles ». La superficie de cet espace devra être cohérente avec le nombre de logements créés et ne pourra être inférieure à 3m² d'emprise au sol. L'espace créé sur l'unité foncière ne doit pas être obligatoirement matérialisé par un abri ou quoi que ce soit d'autre, mais doit être invisible depuis l'espace public et être implanté en retrait de la limite de propriété.</p>	<p>L'objectif de la modification est de garantir le ménagement d'espaces de dimension suffisante ainsi que de permettre une meilleure insertion paysagère des « espaces poubelles ».</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

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

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UC Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 5 mètres minimum dans le secteur UCa et de 8 mètres dans le secteur UCb.</p>	<p>Dans la zone UC Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Dans le secteur UCa Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 8 mètres minimum, sauf de part et d'autre de la rue de Courbuisson et de l'avenue du Général Leclerc où les constructions doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum.</p> <p>Dans le secteur UCb Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 12 mètres minimum.</p>	<p>Cf page 12.</p> <p>L'obligation de recul par rapport aux voies et emprises publiques est élevé à 8 mètres en zone Uca et à 12 mètres en zone Ucb. L'objectif est de mieux préserver la physionomie de ces secteurs pavillonnaires marqués par un important couvert végétal. En effet, ces retraits correspondent à des modes d'implantation couramment observés dans ces zones, notamment au droit des avenues de la libération et du Général Leclerc où les reculs sont généralement beaucoup plus importants, en zone UCb.</p> <p>Ainsi, sur les grandes voies d'entrée de village (rue de Courbuisson, avenue du Général Leclerc et Avenue de la libération), l'obligation de retrait est élevée à 12 mètres à la fois pour garantir la sécurisation des accès, et la qualité des entrées de village marquées par un couvert arboré important notamment en lisière de forêt.</p>

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

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Est ajouté:</i></p> <p>Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.</p>	<p>La règle est ici précisée et appliquée aux piscines afin de mieux préserver l'intimité des constructions voisines.</p> <p>De même, il convient de préciser que les règles s'appliquent même en cas de création de servitude de cour commune.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

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

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UC Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Secteur UCa 1 - Construction de hauteur inférieure ou égale à 7,50 m au faitage ou inférieure ou égale à 5,5 m à l'acrotère pour les toitures terrasse. La construction peut être implantée : ·sur une seule limite séparative pour un pignon ou une façade aveugle si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 8 m, ·sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite, ·à 3 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 10 m, ·à 5 m des limites séparatives dans tous les autres cas. 2 - Construction de plus de 7,50 m de hauteur au faitage ou de plus de 5,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasse La construction peut être implantée : ·sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite, ·à 5 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée est inférieure ou égale à 10 m, ·à 6 m des limites séparatives dans les autres cas. Dans le cas d'une construction présentant des parties de hauteurs différentes la plus grande hauteur est seule prise en compte.</p> <p>Secteur UCb 1 - Construction de hauteur inférieure ou égale à 7,50 m au faitage ou inférieure ou égale à 5,5 m à l'acrotère pour les toitures terrasse. La construction peut être implantée : ·sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite, ·sur une seule limite séparative pour un pignon ou une façade aveugle de longueur inférieure à 7m ·à 5 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée est inférieure ou égale à 10 m, ·à 7 m dans les tous les autres cas. 2 - Construction de plus de 7,50 m de hauteur au faitage ou de plus de 5,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasse La construction peut être implantée : ·sur une limite séparative si elle est adossée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite, ·à 6 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée est inférieure ou égale à 10 m, ·à 8 m des limites séparatives dans les autres cas. Dans le cas d'une construction présentant des parties de hauteurs différentes la plus grande hauteur est seule prise en compte.</p>	<p>Dans la zone UC Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Secteur UCa Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à : -3 mètres si la façade est aveugle -8 mètres si la façade comporte des baies.</p> <p>Secteur UCb Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à : -3 mètres si la façade est aveugle -8 mètres si la façade comporte des baies.</p>	<p>Cf page 13. La règle est ici simplifiée et permet d'inscrire un retrait suffisant pour garantir l'intimité des vues.</p> <p>Le retrait par rapport aux limites séparatives est imposé indépendamment de la dimension des constructions.</p> <p>Là encore, l'objectif et de ménager un espace suffisant afin de préserver l'intimité des constructions ainsi que le couvert végétal dense qui caractérise la zone UC.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

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

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UB Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées : [...] <ul style="list-style-type: none"> - sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite, - à 3 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 12 m et si la hauteur est inférieure ou égale à 7 m au faitage ou 5,50 m à l'acrotère; respectivement si la longueur totale fait moins de 10 m et si la hauteur est supérieure à 7 m au faitage ou à 5,50 m à l'acrotère, - à 4 m des limites séparatives dans tous les autres cas. </p>	<p>Dans la zone UB Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Est remplacé par :</i> Les constructions peuvent être implantées : [...] <ul style="list-style-type: none"> - sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction existante, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et sa longueur. - à 4 m des limites séparatives dans tous les autres cas. </p>	<p>De la même manière la formulation de la règle est simplifiée en zone UB.</p> <p>Par ailleurs, la règle conditionnant l'implantation sur les limites séparatives en zone UA et UB est reformulée afin de correspondre à l'objectif d'insertion poursuivi. La formulation de la règle dans le PLU approuvé en 2015 était source de contresens.</p>
<p>Dans la zone UA Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives En arrière du front bâti (quand il existe une construction en lot avant), la nouvelle construction peut être implantée : [...] <ul style="list-style-type: none"> O sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite, </p>	<p>Dans la zone UA Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Est remplacé par :</i> En arrière du front bâti (quand il existe une construction en lot avant), la nouvelle construction peut être implantée : [...] <ul style="list-style-type: none"> o sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction existante, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et sa longueur </p>	



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

13. Inscription d'un bonus de constructibilité pour les espèces performantes énergétiquement en zone UC:

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans la zone UC Article 9 : emprise au sol</p> <p>Secteur UCa L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements, telle que définit dans le lexique est limitée à 30 % de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol des seules constructions à usage d'habitation est limitée à 25 % de l'unité foncière.</p>	<p>Dans la zone UB Article 9 : emprise au sol <i>Est ajouté :</i></p> <p>Secteur Uca L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements, telle que définit dans le lexique est limitée à 30 % de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol des seules constructions à usage d'habitation est limitée à 25 % de l'unité foncière.</p> <p>En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions et aménagements, telle que définie dans le lexique, présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 35%.</p> <p>En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des seules constructions à usage d'habitation présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 30%.</p>	<p>En application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, ces dispositions visent à encourager la réalisation de constructions exemplaires sur le plan énergétique ou environnemental.</p> <p>Cette disposition traduit la volonté d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation de la zone UCa, tenant compte des objectifs de qualité architecturale et environnementale poursuivis par la commune.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

14. Ajustement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions:

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 11 : aspect extérieur</p> <p>Les éléments d'architecture remarquable, inventoriés, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments d'architecture remarquable annexé au présent document.</p>	<p>Dans la zone UA, UB et UC Article 11 : aspect extérieur <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Pour les constructions et les murs répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.</p>	<p>Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement écrit doit intégrer les prescriptions liées à la préservation, la conservation et la mise en valeur des éléments répertoriés au règlement graphique.</p>
<p>Dans la pièce n°5.2 Répertoire du patrimoine</p>	<p>Dans la pièce n°5.2 : Répertoire du patrimoine <i>Est ajouté :</i></p> <p>Pour les bâtiments à protéger, présentés ci-après et identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.</p> <p>Les extensions de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.</p> <p>Les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment ou répondent à des impératifs d'ordre technique.</p> <p>Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Les percements supplémentaires seront réalisés en cohérence avec les percements existants (même dimension et ordonnancement).</p> <p>Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.</p> <p>Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.</p> <p>Les murs/clôtures à protéger, présentés ci-après et identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.</p>	<p>Ces prescriptions sont complétées dans le répertoire du patrimoine.</p> <p>En effet, le PLU approuvé en 2015 ne comportait aucune prescription portant sur les éléments de paysage répertoriés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, si ce n'est un objectif de conservation.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

14. Ajustement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions:

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UA, UB et UC Article 11 : aspect extérieur</p> <p>Toitures</p>	<p>Dans la zone UA, UB et UC Article 11 : aspect extérieur <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Toitures Dans le cas des constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent, s'ils sont visibles depuis l'espace public, être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Dans le cas des constructions existantes, les panneaux solaires peuvent être en saillie à condition d'être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.</p>	<p>Cette disposition est ajoutée afin de permettre la pose de panneaux solaires tout en garantissant leur bonne insertion architecturale et paysagère.</p>
<p>Dans toutes les zones Article 11 : aspect extérieur</p> <p>Enseignes :</p>	<p>Dans toutes les zones Article 11 : aspect extérieur <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Enseignes : La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.</p>	<p>Les prescriptions applicables aux enseignes dans les différentes zones sont remplacées par un renvoi aux prescriptions du règlement intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du PLU.</p>
<p>Dans la zone UA Article 11 : aspect extérieur</p> <p>Matériaux et couleurs :</p> <p>Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun) et de forme rappelant la tuile plate petit moule.</p>	<p>Dans la zone UA Article 11 : aspect extérieur <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Matériaux et couleurs : Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (ton rouge-brun aspect vieilli) et de forme rappelant la tuile plate petit moule.</p>	<p>La règle est ajustée en zone UA, tenant compte des tons observés dans la zone.</p>
<p>Dans les zones UA, UB, UE, UX et A Article 11 : aspect extérieur</p> <p>Matériaux et couleurs : Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.</p>	<p>Dans les zones UA, UB, UE, UX et A Article 11 : aspect extérieur <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Matériaux et couleurs : Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue ou en couverture sont interdits.</p>	<p>Cette modification consiste en un renforcement des exigences en matière d'insertion architecturale et paysagère des constructions.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

14. Ajustement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions:

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone UC</u> <u>Article 11 : aspect extérieur</u></p> <p>Matériaux et couleurs :</p> <p>Les matériaux de couverture seront de tons terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). Les tons ardoise sont autorisés dans le cas de travaux de réparation ou d'extension pour une construction ayant déjà une toiture de ce type ou pour un projet d'architecture contemporaine (voir plus haut).</p> <p>Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.</p>	<p><u>Dans la zone UC</u> <u>Article 11 : aspect extérieur</u></p> <p><i>Est remplacé par :</i></p> <p>Matériaux et couleurs :</p> <p>Les matériaux de couverture seront de tons terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). Les tons ardoise sont autorisés dans le cas de travaux de réparation ou d'extension pour une construction ayant déjà une toiture de ce type.</p> <p>Les matériaux de façade sont choisis parmi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'enduit lissé, taloché ou gratté - le bois de finition naturelle ou prépatiné - le zinc naturel ou prépatiné - la pierre - la brique de ton uni <p>Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.</p>	<p>Cette modification consiste en un renforcement des exigences en matière d'insertion architecturale et paysagère des constructions, tenant compte des objectifs d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation de la zone UC.</p>
<p><u>Dans toutes les zones urbaines</u> <u>Article 11 : aspect extérieur</u></p>	<p><u>Dans toutes les zones urbaines</u> <u>Article 11 : aspect extérieur</u></p> <p>Petits éléments</p> <p>Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue du voisinage et depuis l'espace public.</p> <p>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.</p>	<p>Cette modification consiste en un renforcement des exigences en matière d'insertion architecturale et paysagère des constructions en zone urbaine. La règle d'isolation phonique inscrite en réponse à plusieurs observations formulées dans le cadre de l'enquête publique vise à limiter les nuisances sonores potentiellement induites par les pompes à chaleurs, etc.</p>

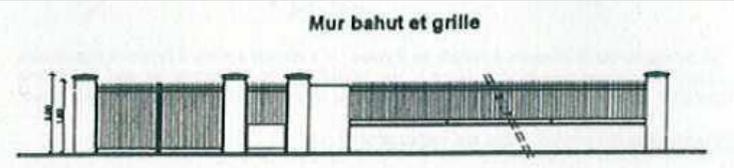
II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

14. Ajustement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions:

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p>Dans les zones UA et UB Article 11 : aspect extérieur</p> <p>Clôtures : Les clôtures sur rue seront composées soit : [...]</p> 	<p>Dans les zones UA et UB Article 11 : aspect extérieur <i>Est remplacé par:</i> Clôtures : Les clôtures sur rue seront composées soit : [...] les piliers devront s'harmoniser avec le mur de clôture.</p> 	<p>Cette modification consiste en un renforcement des exigences en matière d'insertion architecturale et paysagère des clôtures, tenant compte des types de clôtures observées dans chaque zone.</p> <p>Les illustrations sont actualisées en conséquences.</p> <p>Seuls les types de clôtures énumérés sont autorisés, il n'est donc pas utile de mentionner les types interdits. C'est pourquoi ces mentions sont supprimées.</p>
<p>Dans les zones UB et UC Article 11 : aspect extérieur Les clôtures en limites séparatives seront composées :</p> <p>Les clôtures en limites séparatives seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage vert foncé, ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. -d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon. <p>Pour l'ensemble des clôtures : Les plaques de béton sont interdites. Les éléments hétéroclites sont interdits (par exemple roue de charrette...) Les pare vues textiles sont interdits</p>	<p>Dans les zones UB et UC Article 11 : aspect extérieur <i>Est remplacé par :</i> Les clôtures en limites séparatives seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas. -éventuellement doublées d'un grillage galvanisé ou vert foncé ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement. 	

II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

14. Ajustement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions:

Document existant	Document modifié	Justification explications
<p>Dans la zone UC Article 11 : aspect extérieur</p> <p>Clôtures : Les clôtures sur rue seront composées soit : [...] Les clôtures sur l'espace public (hors zone concernée par les dispositions du PPRI) seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un muret (environ 1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété, sur les 2/3 suivants, d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.  <p>Cette règle ne s'applique pas dans le secteur impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux.</p> <p>Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la façade.</p> <p>Les pare-vue textiles sont interdits. Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures sur l'espace public.</p>	<p>Dans la zone UC Article 11 : aspect extérieur <i>Est remplacé par:</i> Clôtures : Les clôtures sur l'espace public (hors zone concernée par les dispositions du PPRI) seront composées soit : [...] - d'un muret (environ 1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété, sur les 2/3 suivants, d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur. - d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas, éventuellement doublées d'un grillage galvanisé ou vert foncé ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement.</p>  <p>Cette règle ne s'applique pas dans le secteur impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux.</p> <p>Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la façade. les piliers devront s'harmoniser avec le mur de clôture.</p>	<p>-</p> <p>Cf page précédente.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

15. Ajustement des règles relatives au stationnement :

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans l'annexe VII - Règles de calcul du stationnement</u></p> <p>Habitat : [...] Lotissement à usage d'habitation ou les groupes d'habitations dans les ZAC : 1 place / logement</p> <p>Remarques : Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévue conformément à la réglementation en vigueur (voir page ci-dessous).</p>	<p><u>Dans l'annexe VII - Règles de calcul du stationnement</u> <i>Est remplacé par :</i></p> <p>Habitat : [...] Lotissement à usage d'habitation créant au moins 2 lots à bâtir ou les groupes d'habitations dans les ZAC : 2 places / logement</p> <p>Remarques : 1. A l'exception des places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite (voir page ci-dessous), les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes : - longueur de la place : 5 mètres - largeur de la place : 3 mètres Il convient de compter 30 m² au minimum pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévue conformément à la réglementation en vigueur (voir page ci-dessous). [...] 3. Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le décompte des emplacements de stationnement du projet. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.</p>	<p>Samois-sur-Seine étant éloignée de la gare la plus proche, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, il convient de garantir que le nombre et les caractéristiques des places de stationnement soit adaptés aux besoins des habitants.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

16. Renforcement des exigences relatives aux performances énergétiques des constructions:

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans les zones UA, UB et UC</u> <u>Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performance énergétique</u></p> <p>Les nouvelles constructions à vocation d'habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.</p>	<p><u>Dans les zones UA, UB et UC</u> <u>Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performance énergétique</u> <i>Est ajouté :</i> Les nouvelles constructions à vocation d'habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques. Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud. Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser les énergies renouvelables, - valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. 	<p>L'objectif est de renforcer la qualité environnementale des constructions en favorisant les modes de conception bioclimatiques. Pour rappel, la RE 2020 sera applicable aux bâtiments d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2022.</p>

17. Autorisation des CINASPIC seulement à l'intérieur des constructions existantes en zone Ne

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone Ne</u> <u>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>En secteur Ne sont admises uniquement :</p> <p>Les constructions, installations, travaux et aménagements directement liés à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Les constructions, installations, travaux et aménagement destinés à des équipements d'intérêt public ou collectif, à l'intérieur des bâtiments existants.</p>	<p><u>Dans la zone Ne</u> <u>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> <i>Est ajouté :</i> En secteur Ne sont admises uniquement :</p> <p>Les constructions, installations, travaux et aménagements directement liés à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Les constructions, installations, travaux et aménagement destinés à des équipements d'intérêt public ou collectif, à l'intérieur des bâtiments existants.</p>	<p>L'objectif est de préserver l'intégrité patrimoniale du domaine du château de Bellefontaine.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

18. Clarifications et mises à jour réglementaires.

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans le lexique</u></p> <p>Dérogation Conformément à l'article L. 123-1-9 du CU « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».</p>	<p><u>Dans le lexique</u></p> <p>Dérogation Conformément à l'article L.152-3 du CU : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »</p>	<p>Mise à jour tenant compte des évolutions législatives et réglementaires.</p>
<p><u>Titre I – Dispositions générales</u> CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.</p>	<p><u>Titre I – Dispositions générales</u> Ce règlement s'applique à tous les travaux, qu'ils soient soumis ou non à permis de construire ou déclaration préalable.</p>	<p>Mise à jour tenant compte des évolutions législatives et réglementaires. D'une manière générale, l'ensemble des articles du code de l'urbanisme sont actualisés selon la version en vigueur au moment de la présente modification.</p>



II. 3 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

18. Clarifications et mises à jour réglementaires.

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans les zones concernées</u> <u>Caractère de la zone</u></p>	<p><u>Dans les zones concernées</u> <u>Caractère de la zone</u> <i>Est ajouté :</i> 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.</p> <p>Cette zone est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le risque « inondation » par remontée de nappes : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque. . Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en annexe IX le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux. <p>Une charte architecturale et paysagère complète les prescriptions du présent règlement.</p>	<p>Ajout d'informations quant aux contraintes architecturales et aux risques affectant l'utilisation des sols dans les différentes zones.</p> <p>La guide régional d'information sur les constructions sur terrain argileux est par ailleurs intégré en annexe IX du présent PLU.</p> <p>Les pétitionnaires sont également informés de l'existence d'une charte architecturale et paysagère intégrant des recommandations favorisant la qualité architecturale, paysagère et environnementale des constructions, en complément des prescriptions du règlement.</p>
<p><u>Dans les zones UA, UB et UC</u> <u>Caractère de la zone</u> En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p>	<p><u>Dans les zones UA, UB et UC</u> <u>Caractère de la zone</u> DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Actualisation de l'article du code de l'urbanisme permettant d'appliquer les règles du PLU aux parcelles créées et non au terrain d'origine en cas de division. en cas de division foncière.</p>

II. 4 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES

- Actualisation des annexes sanitaires

Conformément aux dispositions de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les annexes sanitaires sont mises à jour :

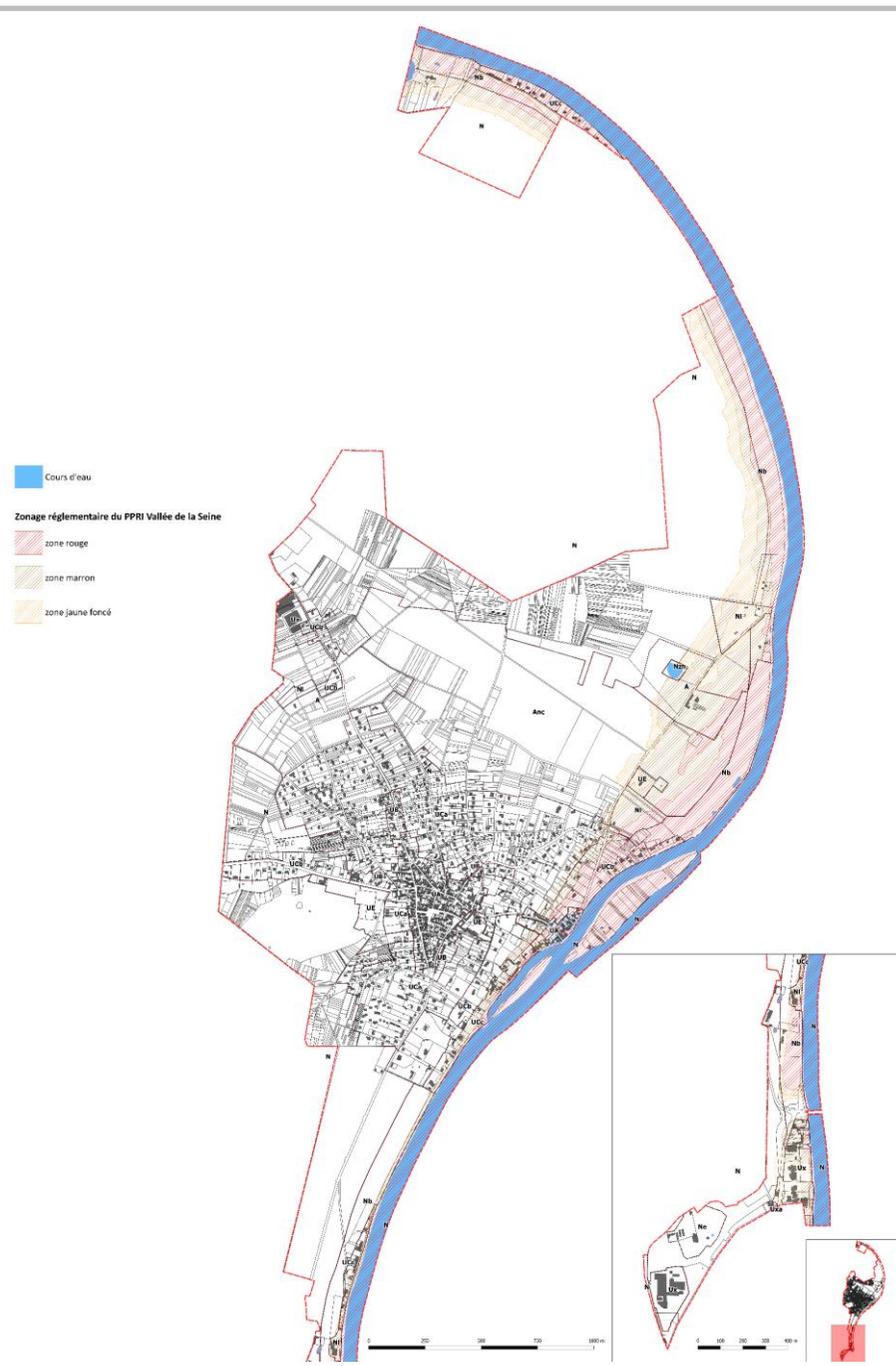
- Plan du réseau d'eau potable
- Plan du réseau d'assainissement
- Délibération relative à la gestion des eaux pluviales.

- Ajout du Règlement Local de Publicité Intercommunal approuvé le 20 mars 2020

Conformément aux dispositions de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, le règlement local de publicité de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau approuvé par le conseil communautaire du 20 mars 2020 est intégré aux annexes du PLU.

- Intégration d'un plan des zones réglementaires du PPRI à l'échelle communale

Un plan parcellaire de la commune à l'échelle 1/5000 est intégré à l'annexe relative au Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de la Seine pour une meilleure information des pétitionnaires.

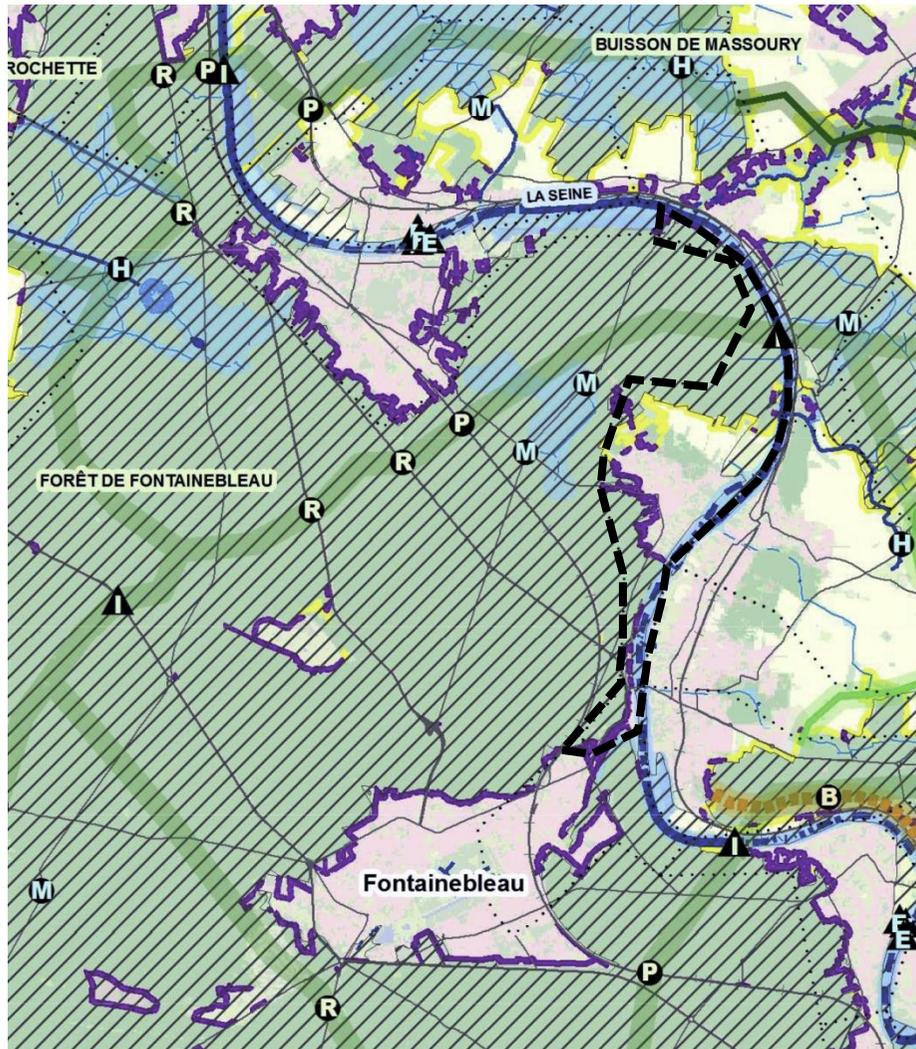




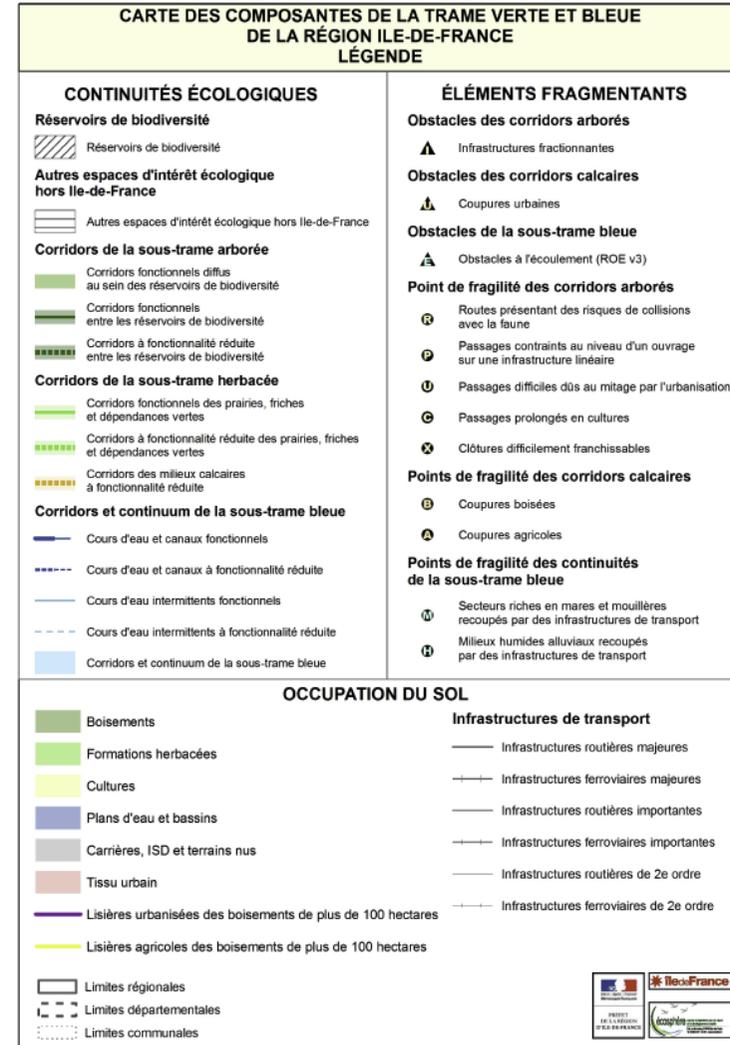
III. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALE, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

- Schéma régional de cohérence écologique
- Les continuités écologiques et la biodiversité
- Zones humides
- Milieux naturels
- La ressource en eau
- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et nuisances

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ILE DE FRANCE

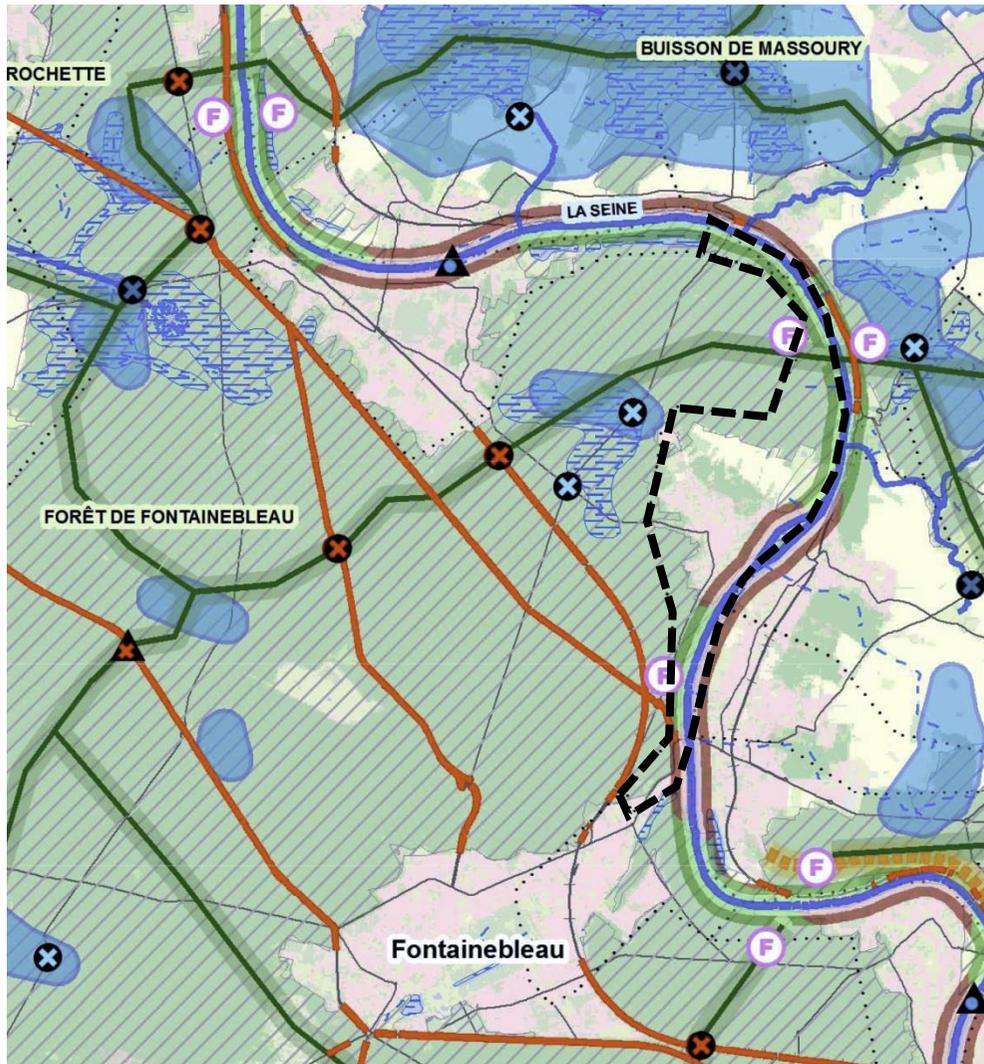


SRCE IDF : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Samoos-sur-Seine



La carte des composantes du SRCE identifie la forêt de Fontainebleau comme réservoir de biodiversité majeur. Par ailleurs, le territoire communal de Samoos-sur-Seine est traversé par 2 corridors : un corridor de la sous trame arborée, fonctionnel diffus, traversant la forêt de Fontainebleau et un corridor de la sous trame bleue constitué par la Seine. Sur la commune, aucun obstacle à l'écoulement n'est répertorié.

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE

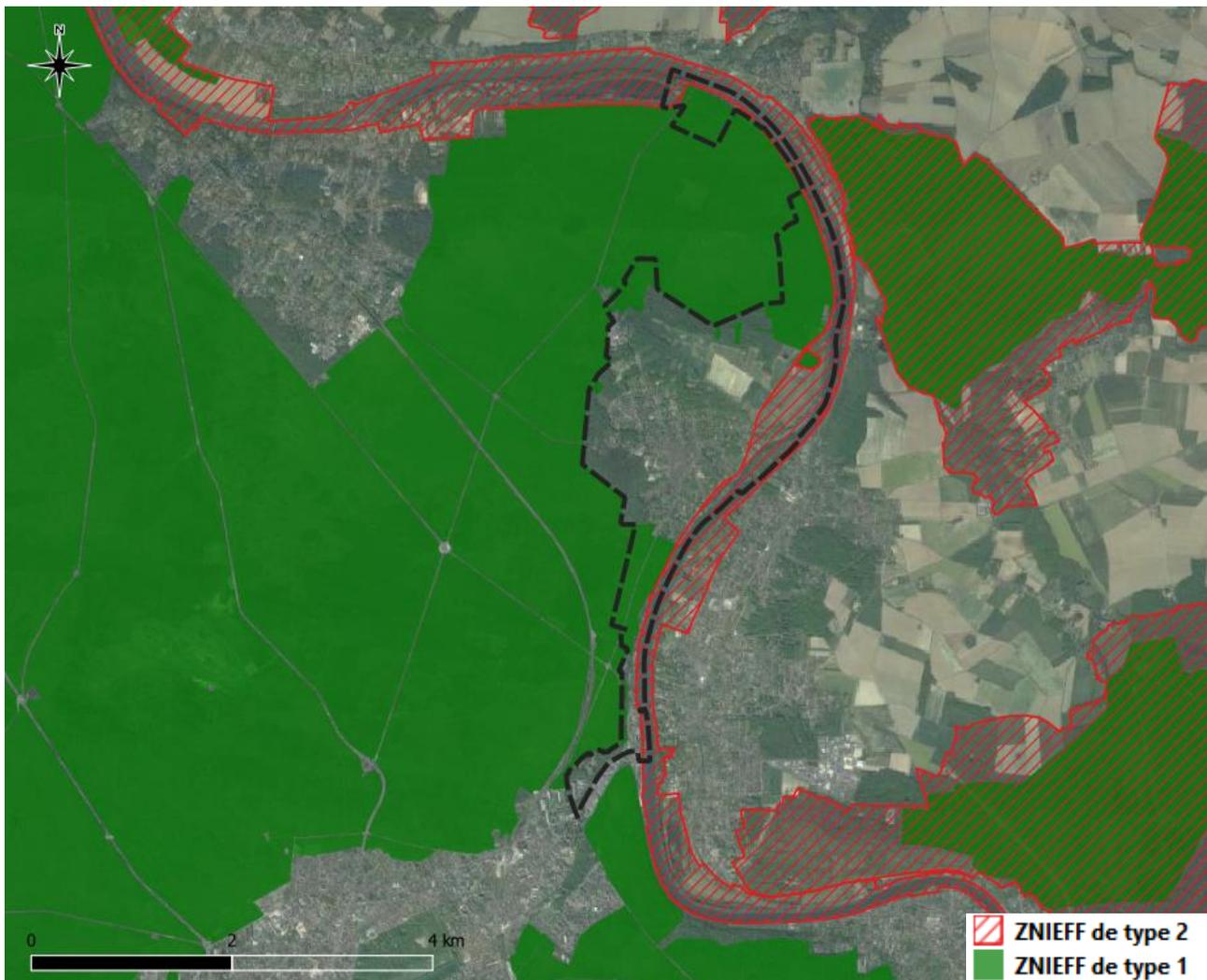


SRCE IDF : Objectifs de la trame verte et bleue sur la commune de Samois-sur-Seine



La carte des objectifs du SRCE identifie le réseau hydrographique de la Seine, le réservoir de biodiversité de la forêt de Fontainebleau et les milieux humides des îles du Berceau et aux Barbiers comme corridor ou éléments à préserver. La Seine et ses berges constituent par ailleurs un corridor multitrames en contexte urbain à restaurer. Le renforcement des mesures de protection des espaces verts dans le tissu urbain aura un impact positif sur cet objectif. Les lisières des boisements de plus de 100 ha sont protégées par le PLU.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ



Cartographie des ZNIEFF de types 1 et 2 - Source : INPN

Les Z.N.I.E.F.F

En termes de protections écologiques, le territoire de Bois le Roi est par ailleurs concerné par :

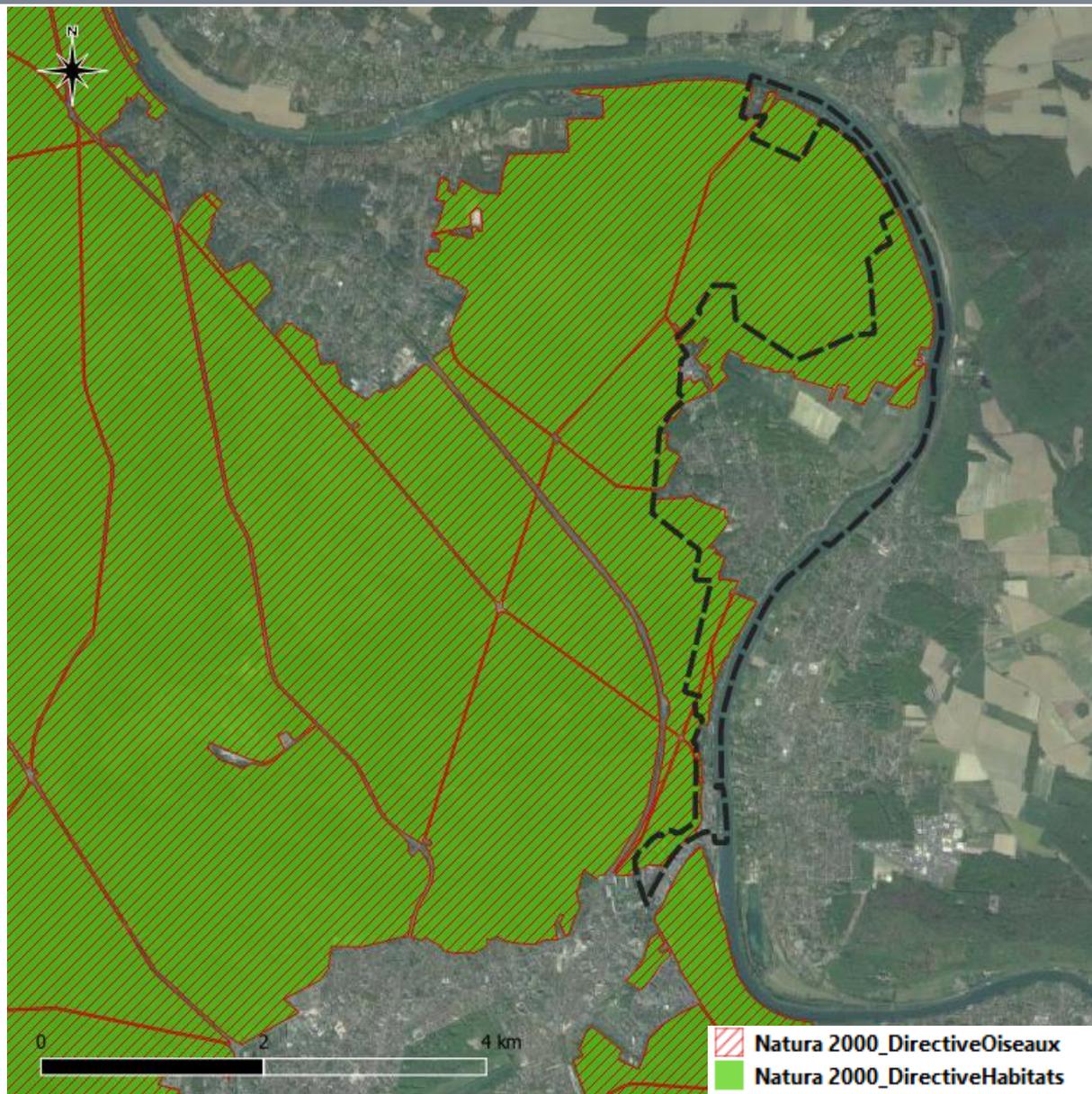
-La zone de coopération de la réserve de biosphère « Fontainebleau & Gâtinais »

-La ZNIEFF type I n°77186121 « Massif de Fontainebleau qui borde le territoire communal à l'Ouest et couvre ses espaces boisés au Nord ».

-La ZNIEFF de type II n°20280000 « Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » qui couvre les berges de Seine, en frange Est du territoire communal.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les inventaires Z.N.I.E.F.F

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



Cartographie des sites Natura 2000 à proximité de la zone d'étude– Source :DRIEE IDF

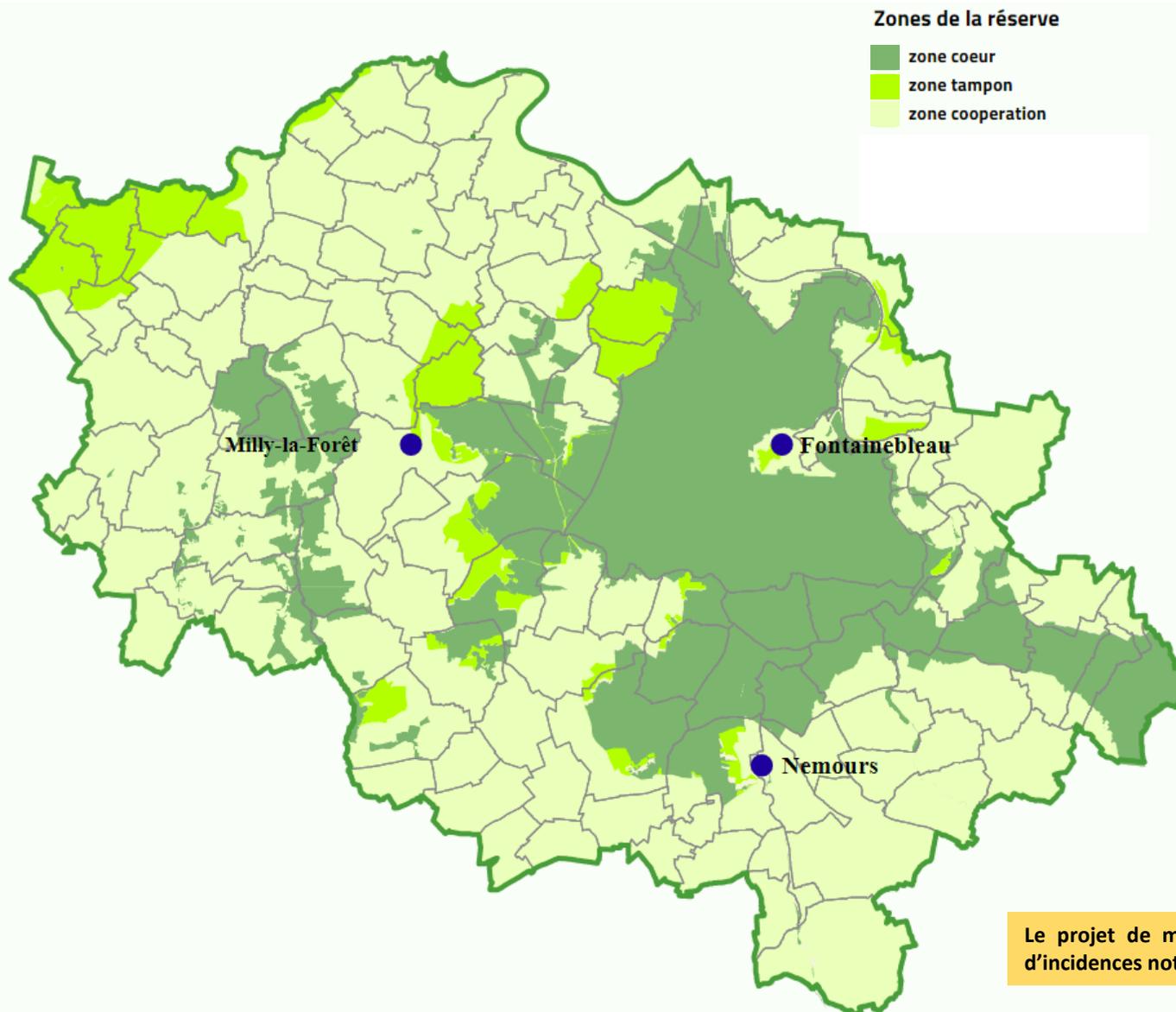
La Zone Natura 2000

La zone d'étude est couverte par le Massif de Fontainebleau, classé Natura 2000 («Massif de Fontainebleau» - FR 1100795), au titre des Directives « Oiseaux » (ZPS) et « Habitats »(ZSC), qui borde sa frange Ouest et Nord.

Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, conformément aux dispositions de l'article R.414-23 du Code de l'environnement.

Aucun site destiné à évoluer n'est concerné. Le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

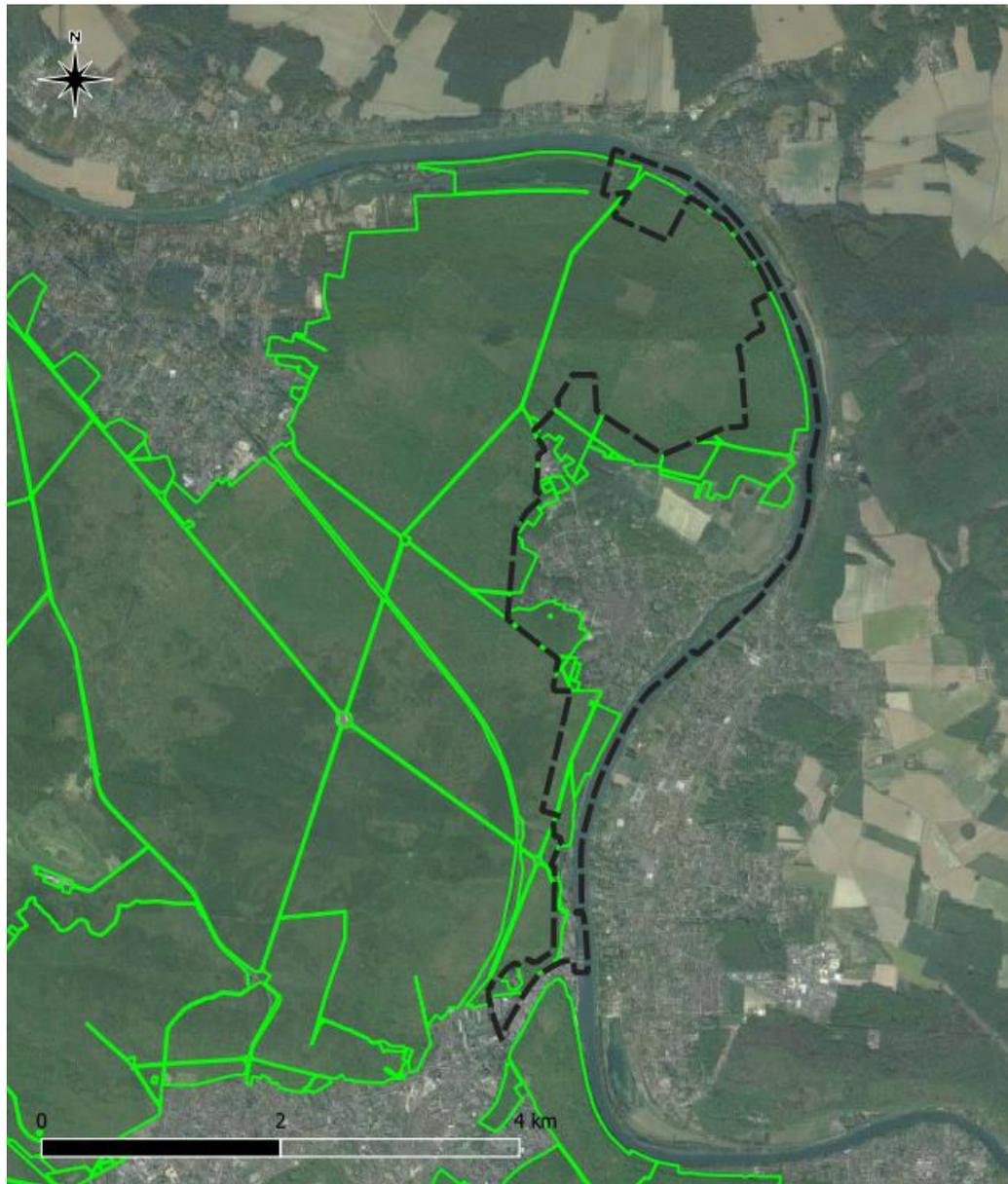


Réserve de Biosphère

Samois-sur-Seine est incluse dans la réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur la réserve de biosphère.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



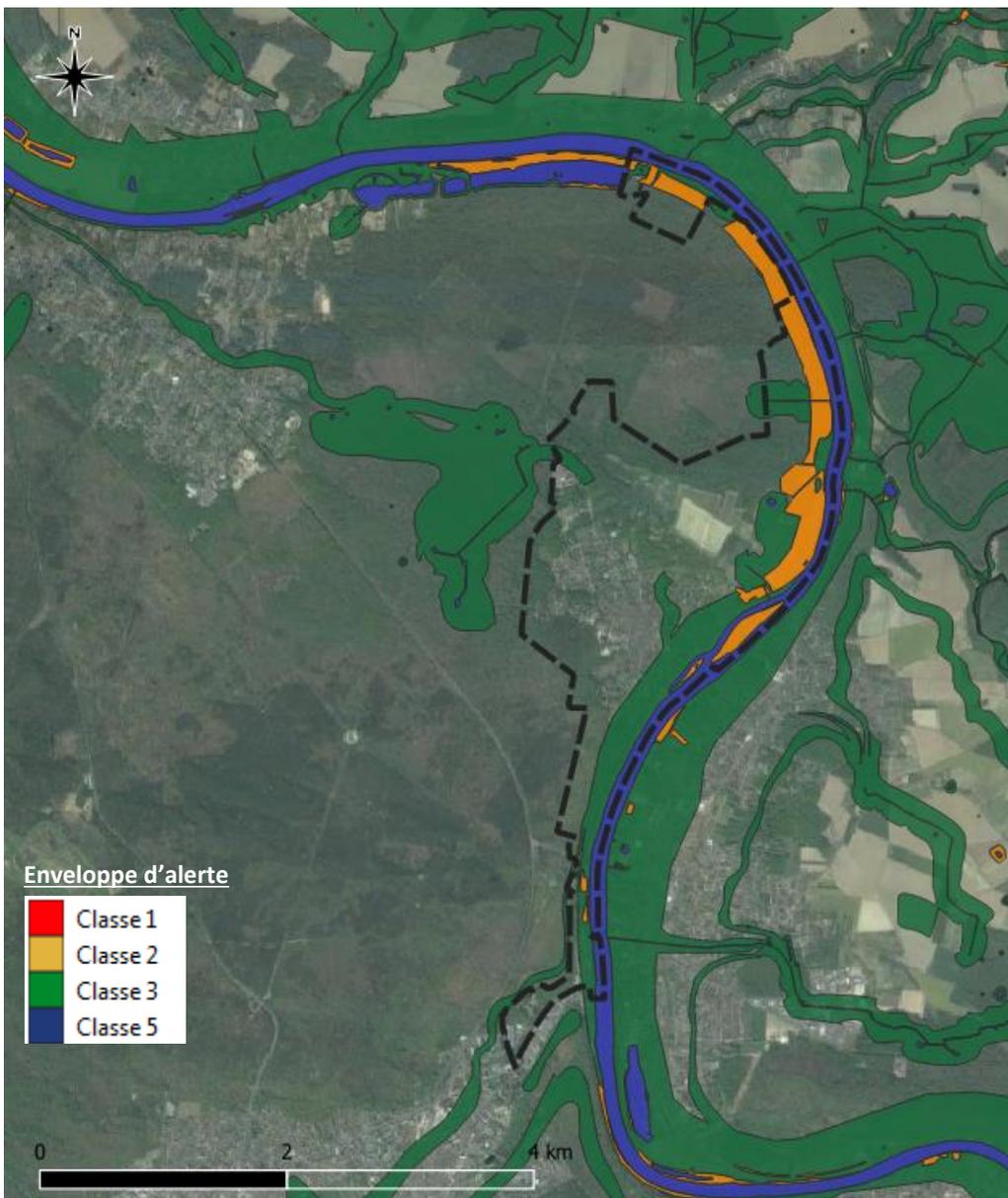
Périmètre protégé par la servitude « Forêt de protection » (A7).

La forêt de Protection

En termes de protections écologiques et environnementales, le territoire de Samois-sur-Seine est par ailleurs concerné par la servitude d'utilité publique de forêt de protection (A7) couvrant le massif de Fontainebleau.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur la Forêt de protection.

LES ZONES HUMIDES



On trouve à Samois-sur-Seine des enveloppes d'alerte zone humide de classe 2, 3 et 5.

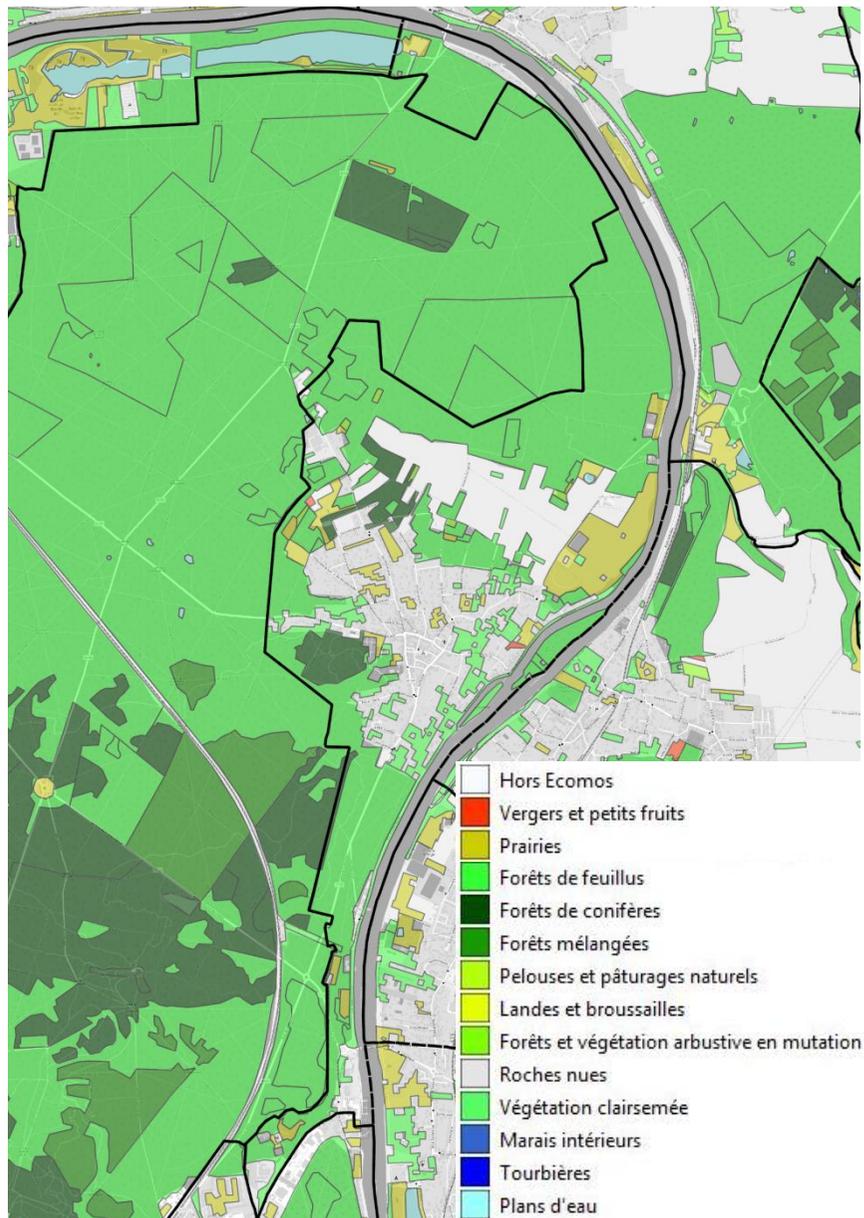
Les principaux couloirs d'enveloppe se trouvent de part et d'autres de la Seine.

Une enveloppe d'alerte de classe 3, laissant présager d'une forte probabilité de présence de zone humide, qui reste à vérifier, traverse partiellement les espaces bâtis, à l'Est du territoire, de la rue du Petit Pont à la rue du Puits Bardin, ainsi qu'au Nord-Ouest, au droit du hameau de Courbuisson.

La majorité des zones humides avérées (classe 2) est préservée par le PLU approuvé en 2015, par leur classement en zone naturelle, dont la zone humide permanente délimitée autour de la mare située au lieu-dit du Gouffre qui est classée en zone Nzh.

Aucun secteur concerné par la présente modification n'impacte les zones humides avérées ou potentielles. Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'impact sur la protection des zones humides.

LES MILIEUX NATURELS



Ecomos 2008 – Source IAU IDF

Selon l'ECOMOS (2008) de l'IAU, les milieux naturels de la commune sont essentiellement constitués par des prairies, des forêts de conifères et une végétation dense de feuillus, tant au niveau des boisements qu'au sein du tissu bâti, ainsi que quelques vergers en frange des espaces bâtis et agricoles.

Le renforcement des protections des espaces verts au sein du tissu bâti prévu dans le cadre de la présente modification est susceptible d'avoir une incidence positive sur les milieux naturels.

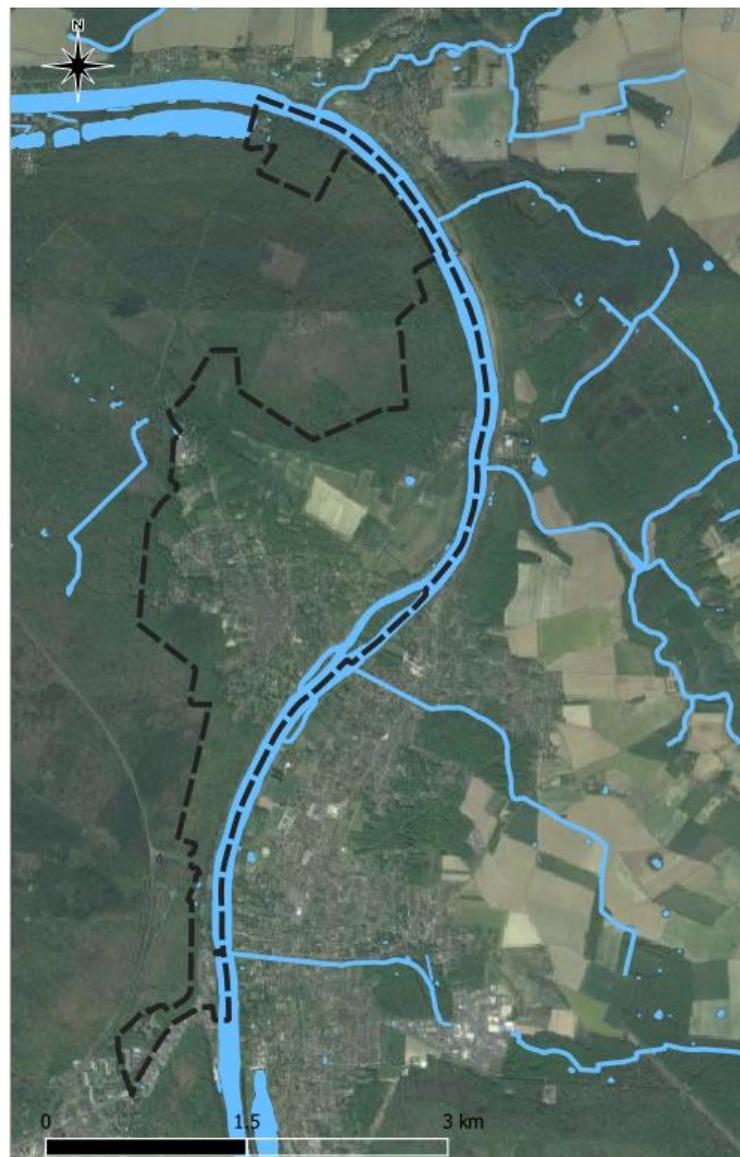
LA RESSOURCE EN EAU

Hydrologie

L'hydrographie du territoire est marqué par la Seine qui délimite la commune sur sa frontière Est du Nord au Sud. L'enfoncement progressif de la Seine s'est effectué tout au long de l'ère quaternaire. A cette époque, le fleuve, encombré de bancs de galets, possédait une très grande puissance d'érosion, qui a facilité le creusement de la vallée et qui explique sa topographie actuelle. Aujourd'hui, le débit est plus lent qu'autrefois et ne permet plus le creusement des rives. L'eau libre de la Seine est reliée à sa nappe phréatique souterraine de part et d'autre de son lit. Cette nappe, appelée nappe des alluvions parce qu'elle imbibe les terrains alluvionnaires de la vallée, constitue une « zone tampon » lors de crues ou de montée des eaux. Plus en profondeur, les roches perméables sont de vastes réservoirs dont la saturation en eau dépend de ses entrées et sorties.

La nappe phréatique se situe entre 6 et 8 mètres de profondeur. Elle intéresse tout d'abord les alluvions au fond de vallée puis s'étend latéralement dans les formations suivantes : le calcaire de Saint-Ouen, les sables de Beauchamp et les marnes et caillasses épousant la surface topographique. Cependant, la nappe des marnes et caillasses peut devenir captive sous les sables de Beauchamp et les alluvions aquifères. Malgré une différence de pression due au système multicouche de terrains aquifères de propriétés hydrodynamiques équivalentes, les nappes conservent des relations permanentes entre elles. A l'intérieur de chaque couche, la perméabilité verticale étant faible, les caractéristiques chimiques restent en général propres à chaque niveau.

Outre la présence de la Seine, le réseau hydrographique de la commune n'est pas très développé. On observe néanmoins quelques petits rus intermittents ainsi que des retenues d'eau, dont la mare du « Gouffre » qui constitue une zone humide au biotope particulièrement riche au niveau floristique et faunistique.



Réseau hydrographique Source : IGN – BDTOP0 - 2020

LA RESSOURCE EN EAU

Eau potable

ZRE Nappe de Beauce

La nappe de Beauce est en tension quantitative forte. C'est pourquoi elle a été classée en zone de répartition des eaux. Une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone.

Captages

Samois-sur-Seine possède sur son territoire huit captages d'eau potable dont 5 sont abandonnés et ont été rebouchés conformément à la loi. Les trois actuellement en fonction sont concernés par des déclarations d'utilité publique (DUP) donnant lieu à des périmètres de protection :

- Samois 6: DUP du 06/10/1986,
- Samois 7, DUP du 6/10/86,
- Samois 8, DUP du 19/03/2008.

Les eaux pompées sur Samois 8 alimentent les réservoirs de la commune. Les dernières analyses effectuées le 4 février 2021 au point d'alimentation et sur le réseau de distribution prouvent que l'eau est conforme aux normes physico-chimiques et bactériologiques.

Réseau

Le service de l'eau est assuré par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. Celle-ci a confié la gestion de la ressource en eau potable à la SAUR (déléataire) par l'intermédiaire d'un contrat de gestion.

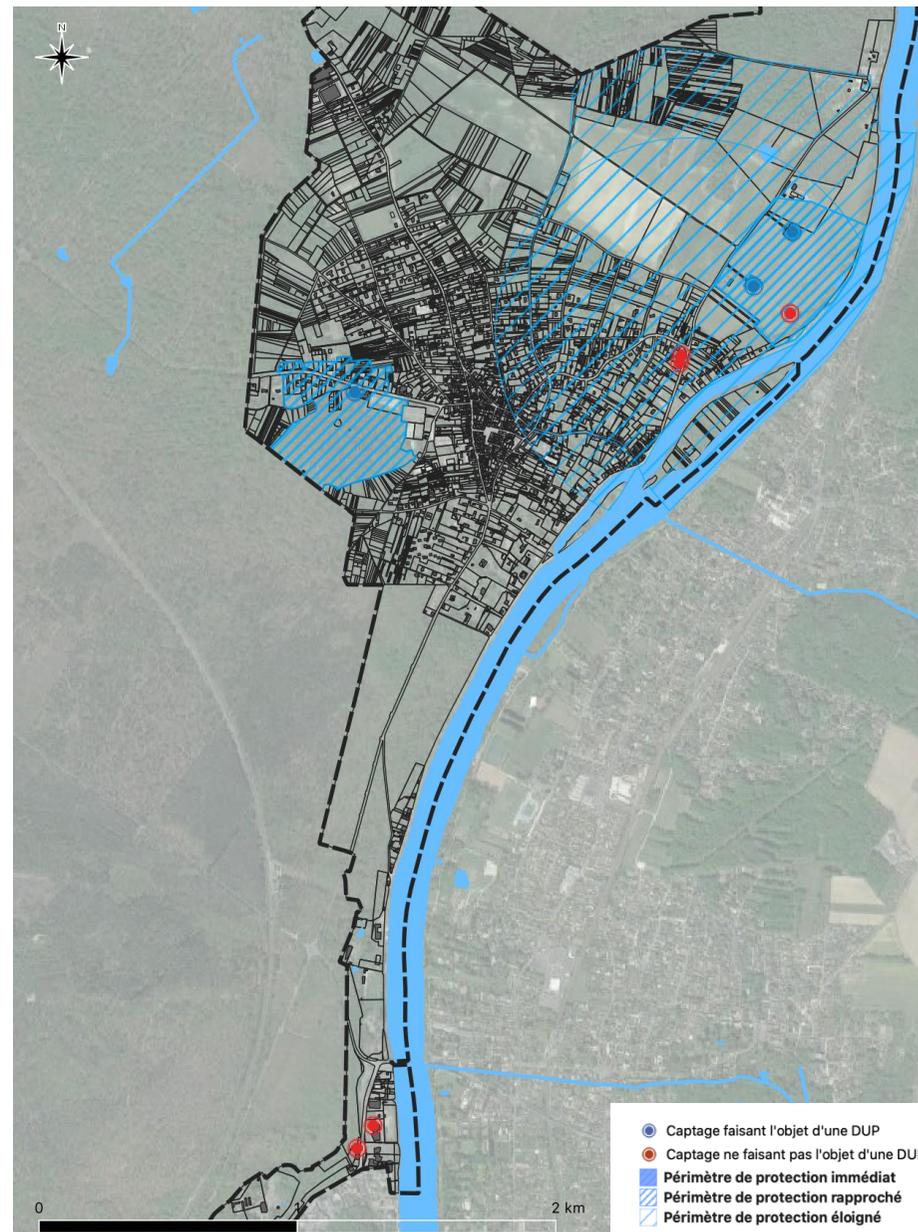
Desservant plus de 2000 habitants, le réseau d'eau potable de Samois est composé de:

- 1 032 branchements ;
- 3 unité(s) de production d'eau potable d'une capacité totale de 800 m3 par jour 1 réservoir(s) d'une capacité totale de stockage de 775 m3 ;
- 25 km de canalisations de distribution.

Sa capacité est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Le plan du réseau d'eau potable actualisé sera intégré aux annexes sanitaires dans le cadre de la présente modification..

Sources : ARS IDF – Rapport de présentation du PLU approuvé en 2015.



Captage d'eau potable et périmètre de protection - Sources : ARS IDF - 2020.



LA RESSOURCE EN EAU

Assainissement

Le service de l'eau est assuré par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. Celle-ci a confié la gestion des eaux usées à la SAUR (déléataire) par l'intermédiaire d'un contrat de gestion.

Desservant plus de 2000 habitants, le réseau d'assainissement est composé de :

- 8 poste(s) de relèvement ;
- 19 km de canalisations constituant le réseau de collecte des eaux usées, des eaux pluviales, hors branchements.

Station d'épuration :

Située sur le territoire d'Avon, la station d'épuration inaugurée en décembre 2012 a été construite afin de remplacer l'ancienne station d'épuration dont la capacité n'était plus adaptée à l'augmentation de la population et aux charges de pollutions à traiter par temps de pluie. La réalisation de cette installation s'est inscrit également dans un contexte de mise en conformité du système d'assainissement, du respect des normes DERU (normes Directive Européenne sur les rejets urbains), et de la reconquête du milieu naturel. Elle possède une capacité en pointe de 60 000 équivalents-habitants, pour un débit journalier de 24.000 m³/jour.

La capacité du réseau d'assainissement est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Le plan du réseau actualisé sera intégré aux annexes sanitaires dans le cadre de la présente modification.

La capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs. Le projet de modification prévoit le renforcement des exigences en matière de traitement des eaux pluviales et des eaux usées, inscrites à l'article 4 du règlement. Il est susceptible d'avoir des incidences positives sur la ressource en eau.

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE



Source : atlas des patrimoines- 2021

Les sites classés et inscrits au titre de la loi de 1930

Samois-sur-Seine possède deux sites classés et un site inscrit :

- La Forêt de Fontainebleau (site pluri-communal) site classé par arrêté du 2 juillet 1965, l'ensemble formé par la forêt domaniale de Fontainebleau, ce site a une superficie totale de 17 398 hectares,
- Le Ru de la Gaudinel (abords) (site pluri-communal) site classé par arrêté du 18 novembre 1986, les communes concernées de Féricy, Fontaine-le-Port, Héricy et Samois-sur-Seine, l'ensemble est formé par les abords du Ru de la Gaudinel, la superficie du site est de 401 hectares,
- Iles aux Barbier, de la Jonchère et du Berceau, sites inscrits par arrêté du 6 mars 1931.

La commune compte également plusieurs monuments historiques bénéficiant d'un périmètre de protection de 500 mètres :

- L'Eglise (1949) : inscrite à l'inventaire supplémentaire le 22 août 1949
- Les Caves (ancienne chapelle) 25 rue Auguste Joly (1949) : inscrite à l'inventaire supplémentaire le 24 septembre 1949
- La Villa « Les Fontaines-Dieu » 1 quai Franklin Roosevelt (2002) : inscrite à l'inventaire supplémentaire le 18 mars 2002.

Elle est enfin partiellement couverte par plusieurs périmètres de protection de monuments historiques implantés sur les communes voisines :

- Périmètre de protection de 500 mètres du Prieuré des Basses-Loges, inscrit le 11 juillet 1991, sur la commune d'Avon
- Périmètre de protection de 500 mètres de l'église de Samoreau inscrite le 22 août 1949, sur la commune de Samoreau
- Périmètre de protection de 500 mètres de la Ferme du Bas Samoreau inscrite le 30 mars 1926, sur la commune de Samoreau
- Périmètre de protection de 500 mètres de la Maison de Mallarné inscrite le 18 juin 1946, sur la commune de Vulaines-sur-Seine.
- Périmètre de protection de 500 mètres de l'Eglise de Fontaine-le-Port inscrite le 22 août 1949, sur la commune de Fontaine-le-Port.
- Périmètre délimité des abords de l'église d'Héricy classée le 26 septembre 1908, sur la commune d'Héricy.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les sites classés ou inscrits. Il inscrit de nouvelles protections au titre des éléments de paysage (parcs et fonds de jardins, alignement d'arbres et arbres remarquables) et renforce les prescriptions liées à leur préservation et à leur mise en valeur. Il est susceptible d'avoir des incidences positives sur le paysage.

RISQUES ET NUISANCES

Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Samois-sur-Seine est concernée par plusieurs infrastructures entraînant des nuisances sonores. Toutefois, la configuration du territoire communal et sa géographie particulière lui permettent de limiter naturellement les sources de bruit. De plus, Samois-sur-Seine est enclavée entre la forêt de Fontainebleau et la Seine. Cette configuration a naturellement limité l'implantation d'axes de circulation à proximité de la commune. Néanmoins, des axes susceptibles de générer des nuisances sonores ont été recensés et ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral DAI 1 CV 102 en date du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les axes suivants ont été classés:

La RD 138 en catégorie 4, la RD 210 en catégorie 3 et 5, la voie SNCF Corbeil Essonne à Montereau en catégorie 1.

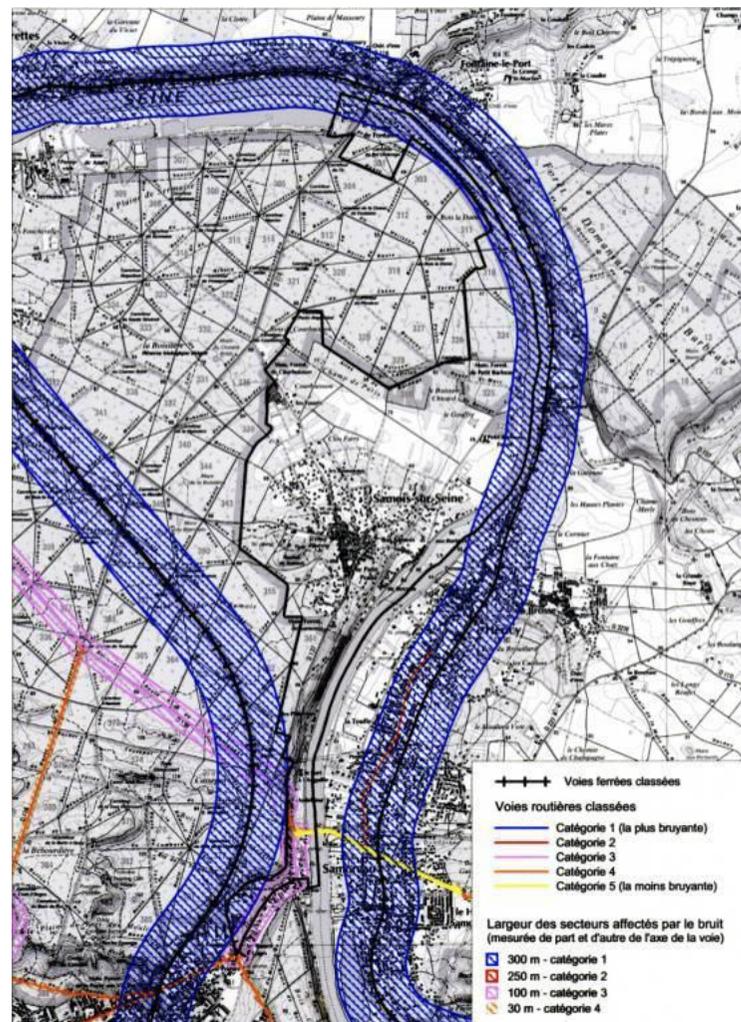
Le classement sonore des infrastructures ferroviaires est en cours d'actualisation en Seine-et-Marne : il est prévu de classer la voie SNCF impactant Samois en catégorie 2. Les communes sont actuellement en cours de consultation. Le classement sonore actualisé sera intégré aux annexes du PLU dès publication de l'arrêté.

Le parti d'aménagement des sites destinés à évoluer devra prendre en compte le bruit engendré par la voie ferrée.

Les risques technologiques

Installations classées :

La commune de Samois-sur-Seine ne comporte pas d'ICPE et n'est pas soumise à ce risque. Le projet de modification ne prévoit pas d'accueillir d'activités susceptibles d'entraîner ce type de risque.



Carte des axes classés pour nuisance sonore - Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2015.



RISQUES ET NUISANCES

Pollution des sols: Aucun site n'est répertorié sur la base de données BASOL . 17 sites sont répertoriés sur la base de données Basias, dont 4 réputées en activité :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
IDF7700567	Carrosserie des Feuillardes	Carrosserie	Chemin Feuillardes (des)	SAMOIS-SUR-SEINE	G45.20	Activité terminée
IDF7700569	Golletto (Ets)	Location et vente de bateaux	Pont Valvins (de)	SAMOIS-SUR-SEINE	G47.30Z	Activité terminée
IDF7701732	GAUMARD (Ets)	Atelier de peinture	17 rue Maximilien	SAMOIS-SUR-SEINE	C20.30Z	En activité
IDF7702403	ARCA Agencement Marine et Bâtiment	Serrurerie	Ecluse	SAMOIS-SUR-SEINE	C25.71Z	Activité terminée
IDF7702588	BRIFFE (Alain)	Fabrication de coutellerie, d'outillage et de quincaillerie	17 rue Turlures (des)	SAMOIS-SUR-SEINE	C25.71Z	Activité terminée
IDF7703884	Société d'Exploitation des Pompes	Usinage et montage de pompes à eau	22 avenue Libération (de la)	SAMOIS-SUR-SEINE	C25.62B / C25.61Z	Activité terminée
IDF7706158	Reverchon International Design, Ex. Recherchon G. Et Fils	Construction mécanique	121 rue Courbuisson (de)	SAMOIS-SUR-SEINE	G45.21B / C25.71Z / V89.03Z	En activité
IDF7707003	Chauffage Samoisien (Société de)	Société de Chauffage	9 rue Joly (Auguste)	SAMOIS-SUR-SEINE	V89.03Z	Activité terminée
IDF7707454	CORNING Research Incorporation, Ex. Verreries industrielles réunies du Loing (Société des) (SOVIREL)	Laboratoire de Recherche sur le Verre	7 bis avenue Valvins	SAMOIS-SUR-SEINE	C21.10Z / C23.1 / V89.01Z	En activité
IDF7707767	BOYER (Entreprise artisanale R.)	Serrurerie	rue Feuillardes (des)	SAMOIS-SUR-SEINE	G45.21A / C25.50A	Activité terminée
IDF7709224	Municipalité de Samois	Décharge	lieu dit Champs de Paris (les)	SAMOIS-SUR-SEINE	E38.42Z	En activité
IDF7709280	Modern Garage	Station-service - Garage		SAMOIS-SUR-SEINE	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709281	Moleux (Ets)	Station-service		SAMOIS-SUR-SEINE	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709282	Rossat (Ets)	Station-service	rue Coin Musard (du)	SAMOIS-SUR-SEINE	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709284	Auvay (Ets)	Station-service		SAMOIS-SUR-SEINE	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709285	Watteliers (Ets)	Station-service		SAMOIS-SUR-SEINE	G47.30Z	Ne sait pas
IDF7709286	Begat (Ets)	Station-service		SAMOIS-SUR-SEINE	G47.30Z	Ne sait pas

RISQUES ET NUISANCES

Les risques naturels

La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs du département de Seine-et-Marne pour les risques suivants : risque d'inondation, retrait gonflement des argiles, feux de forêts.

- L'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lents et continus dus à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux). La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait apparaître les secteurs en rive gauche de la Seine du sud au centre du village ainsi que le secteur de Courbuisson, à l'ouest du territoire, en « Aléa fort » à l'est du territoire. Le grande majorité du reste du territoire est concerné en totalité par un aléa moyen.

Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la vente, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions.

La présente modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population à ce risque. Une information quant à la présence de ce risque et de son impact sur les constructions est par ailleurs intégrée en annexe IX du règlement écrit.

- Feux de forêts

L'évolution de l'occupation du sol notamment par la déprise agricole, l'augmentation des surfaces boisées, l'extension de l'urbanisation et le développement des activités humaines au contact de la forêt sont autant de facteurs favorables à l'accroissement de la pression d'éclosion, et donc du risque d'incendie de forêt.

La présente modification tend à renforcer la préservation des espaces naturels en lisière de la forêt et à limiter l'urbanisation à son contact. Elle n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.



RISQUES ET NUISANCES

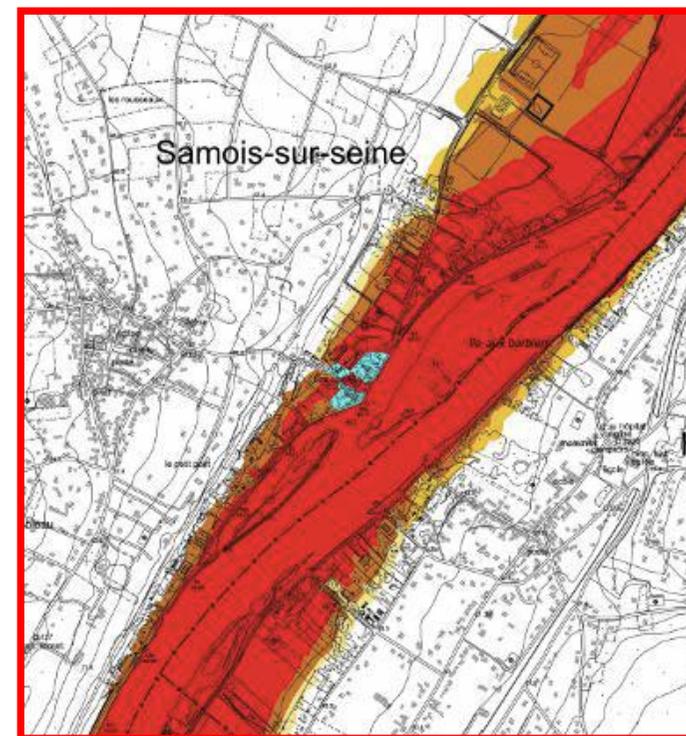
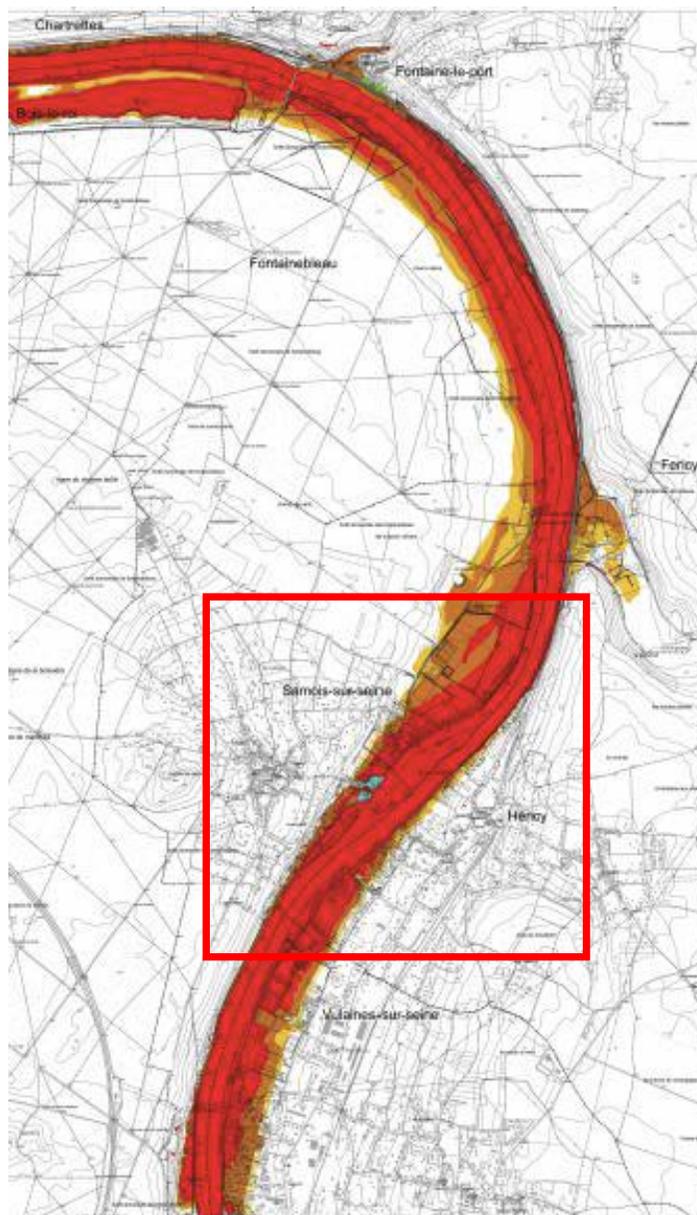
- Risques d'inondation
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de la Seine

Samois est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI de la Vallée de la Seine, de Vulaines à Fontainebleau). On remarque que la Bas Samois ainsi que l'ensemble des constructions situées le long des quais Franklin Roosevelt, de la République et du chemin de halage sont soumis à des aléas allant de très forts à moyens ou faibles.

Les prescriptions de ce PPRI sont prises en compte dans le PLU en informant d'une part les pétitionnaires de la présence de ce risque dans le règlement et les annexes du document d'urbanisme et en imposant notamment des clôtures permettant l'écoulement des eaux dans les zones concernées.

Les dispositions inscrites dans le cadre de la présente modification tendent à limiter l'imperméabilisation des sols, dans la zone UC notamment, et n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.

Pour une meilleure information des pétitionnaires, une carte du zonage réglementaire à l'échelle communale est ajoutée aux annexes relatives au PPRI.



RISQUES ET NUISANCES

- Risques liés aux remontées de nappes

La commune présente une sensibilité aux risques de remontée de cave et de nappe notamment à le long des berges de la Seine.

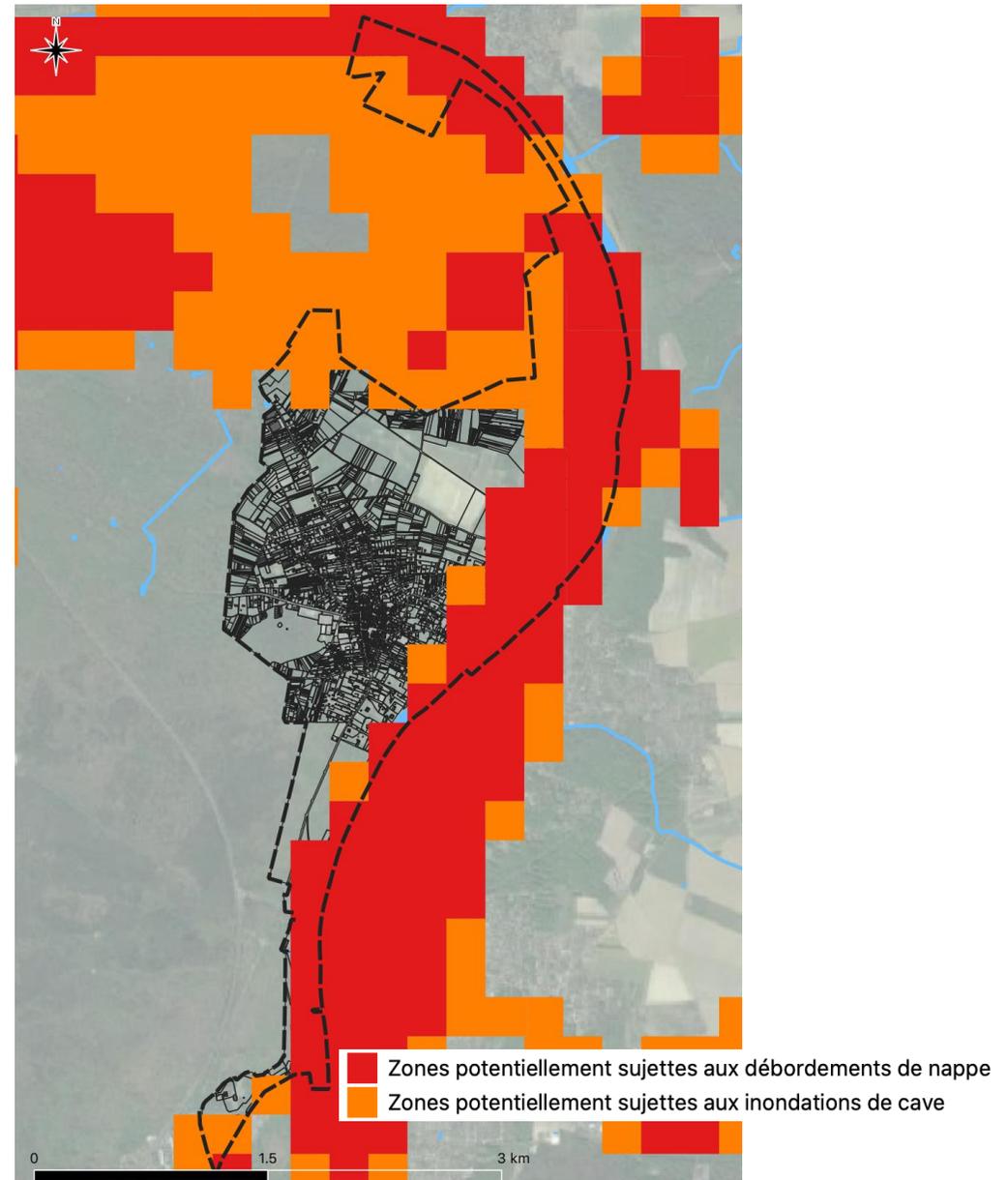
Il est recommandé de faire une étude pour se prémunir du risque inondation par remontée de la nappe.

Le projet de modification qui tend notamment à limiter l'imperméabilisation des sols dans la zone UC, concernée par ce risque, n'aura pas pour effet d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.

Une information sur la présence de ce risque est par ailleurs intégrée dans le règlement écrit.

- Mouvements de terrains

D'après le rapport de présentation, un mouvement de terrain a été observé en 1999 rue du Petit Pont. Toutefois, celui-ci est d'origine anthropique car du à une fuite d'eau accidentelle. Aucun autre mouvement de terrain n'a été enregistré à Samois sur Seine.



Carte des risques d'inondation par remontée de nappe - Source : Georisques.gouv.fr - 2018



IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE



IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les modifications ne devraient pas avoir d'incidences négatives sur les milieux naturels protégés et la biodiversité. L'identification et la protection de nouveaux espaces de parcs et fonds de jardins, des arbres remarquables et arbres d'alignement, contribue à préserver les milieux naturels du territoire. De même l'augmentation du ratio minimum de surface de pleine terre en zone UC et la mise en place de la superficie minimale de surface non-imperméabilisée visent à préserver les supports de continuités écologiques dans le tissu bâti et à limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Les principales incidences sur les paysages

Les modifications apportées sont en grande partie motivées par la volonté de renforcer les dispositions relatives à la protection des qualités patrimoniales et paysagères de la commune. Cet objectif trouve sa traduction dans l'identification de nouveaux éléments de paysage (parcs et fonds de jardin, éléments végétaux isolés, alignement d'arbres...) et le renforcement des prescriptions relatives à leur protection. Le projet de modification n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Le projet de modification n'augmente pas le risque de pollution potentielle des sols.

L'eau

L'augmentation prévisible des besoins pourra être satisfaite par les capacités du réseau de distribution existant. Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement afin de respecter les normes en vigueur, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur la qualité du milieu hydrographique superficiel. Par ailleurs, la mise en conformité du règlement avec les prescriptions fixées par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (délibération du Conseil communautaire du 10 décembre 2020) renforce les exigences liées au traitement des eaux usées et des eaux pluviales, contribuant ainsi à préserver la qualité de la ressource et à limiter le ruissellement.

Les déchets

La modification ne devrait pas avoir d'incidence puisque les capacités de collecte sont en capacité de satisfaire à l'augmentation des besoins.



IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les principales incidences sur la santé humaine

L'air et la consommation d'énergie

Les objectifs démographiques poursuivis par la commune, en conformité avec les prescriptions du SDRIF, induisent un accroissement potentiel du parc de logements, susceptible d'entraîner une incidence sur la consommation d'énergie. Toutefois, le règlement intègre des dispositions à la fois prescriptives et incitatives visant à améliorer les performances énergétiques des constructions nouvelles.

L'environnement sonore

Le projet n'est pas susceptible d'entraîner une hausse des niveaux de bruits actuels à l'intérieur des zones résidentielles. Les constructions seront assujetties au respect de la réglementation en vigueur eu égard à l'exposition aux bruits routiers et ferroviaires.

Emissions lumineuses

Le projet devra notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse en limitant dans le temps et dans l'espace les sources d'émissions.

Risques

Le projet prend en compte le PPRI et les risques d'inondation et permet d'actualiser l'information du public et des pétitionnaires sur les risques de retrait-gonflement des argiles et d'inondation par remontées de nappe.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint-Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
