***UN PROJET A GEOMETRIE VARIABLE***

**Aux origines… PADD pièce n° 2**

**« Maintenir la frange paysagère Nord**. Au nord de l’enveloppe urbaine, la transition urbain/agricole se fait de manière progressive. Cette zone tampon entre le bâti et l’espace agricole se matérialise par une bande alternant pâturages, champs de petites tailles et végétation. Cette végétation se compose d’une trame arborescente et/ou arbustive qui masque en partie les constructions, permettant ainsi un passage progressif du milieu urbain vers la zone agricole. Initialement composée de jardins et vergers dont on perçoit encore les vestiges, cette bande de transition est actuellement en voie de reconquête par les boisements. Bien que les possibilités d’extension soient limitées voire impossible **(sic)** sur ce secteur, la commune souhaite se garantir de sa préservation par l’intermédiaire d’un zonage spécifique qui viendra compléter les protections déjà existantes. **En effet, la disparition de cette zone de transition provoquerait une rupture paysagère violente, avec une confrontation directe entre l’urbain et le naturel, ce qui annihilerait l’équilibre paysager actuellement observé. Cette volonté de la municipalité permettra à terme de maintenir le cadre de vie de qualité et l’identité de la commune. »**

<http://www.samois-sur-seine.fr/fichiers/1785/PADD%20version%20AP.pdf>

**Puis… Orientations d’Aménagement et de Programmation pièce n°3 – OAP 2 Les Bas-Sablons**

« Opération d’aménagement n°2 : parcelles ZB 226 – ZB 227 – ZB 228 le long du chemin des Bas Sablons Ces parcelles d’une superficie totale de 7215 m², sont situées au nord de la zone agglomérée. Il s’agit actuellement d’un ancien verger en friche Il s’agit d’un contexte péri-urbain, la zone ouverte à l'urbanisation se situant en limite Nord de l'enveloppe urbaine, le long du chemin des Bas-Sablons. La présence d’arbres fruitiers indique une utilisation ancienne de la parcelle comme verger, elle est aujourd’hui à l’abandon (1). **Objectifs de l’OAP : 1. Construction de logements Les locaux d’habitation proprement dits et locaux annexes devront respecter les prescriptions de la zone UCa du PLU. Il est demandé qu’au moins 25% des logements créés soient affectés au locatif et que 25% supplémentaires soit affectés au parc de logements sociaux en accession à la propriété et/ou en locatif. 2. Traitement particulier de la zone S’agissant de la limite du village, il est nécessaire de créer une zone de transition paysagée entre la partie bâtie et la zone naturelle. »**

<http://www.samois-sur-seine.fr/fichiers/1785/OAP.pdf>

1. Pour information, si la parcelle était à l’abandon, c’est parce qu’une ancienne équipe municipale avait refusé au propriétaire un permis de construire, au motif que cette zone devait être protégée et était donc non-constructible. Le propriétaire avait donc renoncé à entretenir son terrain.

**Puis… Samois info n° 12 – Février 2017**

« A propos de l’OAP (opération d’aménagement et de programmation) des Bas-Sablons Le terrain dit « verger des Sablons » est constitué de trois parcelles. Deux d’entre elles appartiennent à un ensemble de propriétaires dans le cadre d’une succession, la troisième à un propriétaire différent. Sur les 7215 m² de terrain, environ la moitié était constructible dans le cadre de l’ancien POS. Une extension de constructibilité à l’ensemble du terrain a été négociée avec l’Etat lors de l’élaboration du PLU communal. Le terrain se situe en zone UCa, le règlement relatif à cette zone est donc applicable : • Coefficient d’imperméabilisation : 0,20 • Emprise au sol des constructions à usage d’habitation : 25 %, emprise au sol globale : 30 % • Recul par rapport aux voies : 5 m • Hauteur maximale des constructions à usage d’habitation : 10 m pour une toiture à deux pentes, 7 m à l’acrotère pour un toit terrasse et 5 m pour les constructions annexes. • 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. Le règlement du PLU est opposable à tout projet dans une relation de conformité. Le PLU prévoit une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur l’ensemble de ces trois parcelles. Une OAP est opposable aux projets d’occupation du sol dans une relation de compatibilité. Il s’agit donc d’énoncer des principes tout en laissant aux aménageurs et constructeurs des marges de manœuvres. L’OAP faisant partie du PLU, elle a été approuvée par les personnes publiques associées. En conséquence elle se doit de rappeler les contraintes d’ordre supérieur, en particulier celles issues du Schéma directeur régional d’Ile de France. Ainsi les densités de logement par hectare et la répartition à l’échelle de la commune entre logement individuel et logement collectif y sont rappelées. Il est précisé qu’il faut garantir une transition paysagère de qualité avec l’espace boisé classé situé sur la limite Nord de la parcelle et que le caractère arboré du terrain est à conserver. Il est également écrit, en vertu de l’article R 111-27 du code de l’urbanisme : « l’environnement étant constitué d’une zone pavillonnaire avec des terrains de taille faible à moyenne sur la commune (de 600 à 1000 m²), l’objectif est de réaliser un ensemble immobilier qui s’insère dans cette morphologie urbaine environnante ». **L’OAP suggère que 25% des logements construits soient du logement social et que 25% soient du locatif mais précise également que le terrain, éloigné du centre du village n’est pas le mieux adapté au logement social. Le projet peut donc comprendre ou non de tels logements. Enfin l’OAP précise que pour toutes les raisons évoquées et compte tenu de sa taille limitée, cette unique extension du territoire communal ne contiendra pas une importante quantité de logements. Imaginons qu’un aménageur suive à la lettre l’OAP. Il pourrait construire un collectif de sept logements (il peut s’agir d’un petit immeuble ou de maisons mitoyennes) et implanter dix pavillons sur des terrains d’environ 500 m². Mais il peut aussi envisager un lotissement ne comprenant que des maisons individuelles.** En revanche, il ne peut pas envisager une barre d’immeuble. Les propriétaires peuvent travailler avec l’aménageur de leur choix, lequel peut imaginer diverses solutions. Le rôle de la mairie sera de vérifier le respect des règles du PLU. Il faut au préalable que les documents relatifs à un permis de construire ou d’aménager soient déposés. Il convient de rappeler que conformément aux dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 consacrée à l'accès aux documents administratifs et notamment à la communication des autorisations d'urbanisme, durant l'instruction, un dossier de demande de permis de construire constitue un document préparatoire. Il ne devient communicable qu'à compter de la prise de décision. Il est évidemment conseillé à l’aménageur ou au propriétaire de faire connaître leur projet aux riverains du terrain afin d’éviter les problèmes futurs. »

<http://www.samois-sur-seine.fr/fichiers/1994/SAMOIS%20INFO%2012.pdf>

**Commentaire**

*Rappelons que le projet actuel comprend 15 maisons, sur des terrains de 350 à 400 m2, et qu’il n’y a plus ni logements sociaux ni logements locatifs. Le projet évolue donc, non en fonction des options ou des desiderata de la mairie mais de ceux des promoteurs/aménageurs.*