

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune de SAMOIS SUR SEINE

Dossier de Permis d'Aménager

« Le Verger »

PA 02 – Notice de Présentation

Maîtres d'ouvrage



Geoterre

7 bis rue des Sesçois

77590 BOIS LE ROI

Tel : 01.64.71.18.70

Email : contact@geoterre.fr

SAMOIS SUR SEINE
Le 08 SEP. 2019
Vu pour être annexé
à mon arrêté
du 06 SEP. 2019



Maîtres d'œuvre

Architecte – Urbaniste



SJLArchitecte

26 Avenue du 8 mai 1945

95200 SARCELLES

Tel : 09.52.05.02.55

Email : sluzon@sjlarchitecte.com

Géomètre-Expert



ECMO

27 rue des Hauteurs du Loing

77140 NEMOURS

Tel : 01.64.28.02.63

Email : nemours@ecmo.fr

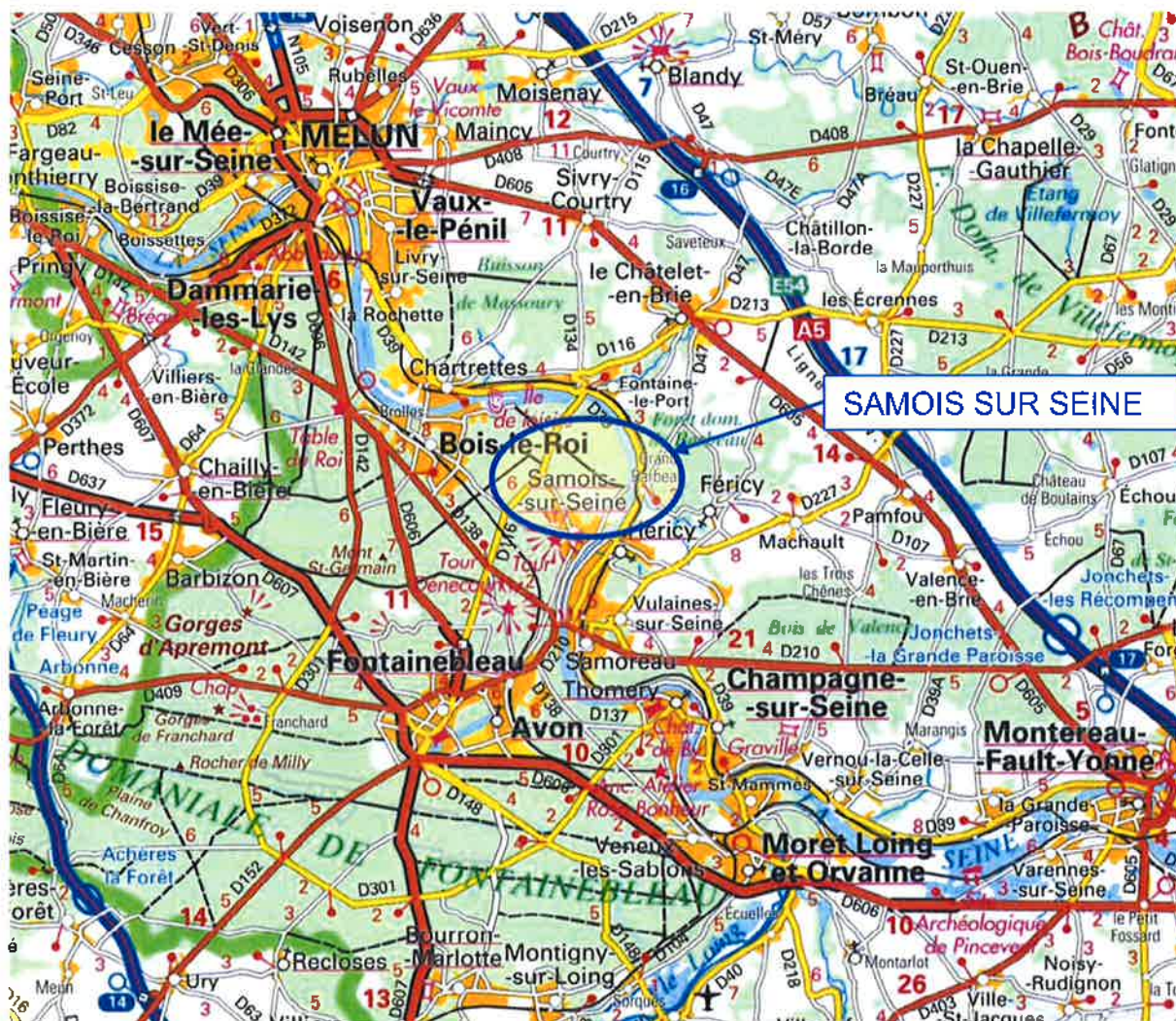
Date : 01/07/2019

NOTICE (Art. R441-3 du code de l'urbanisme)

A-Description du terrain

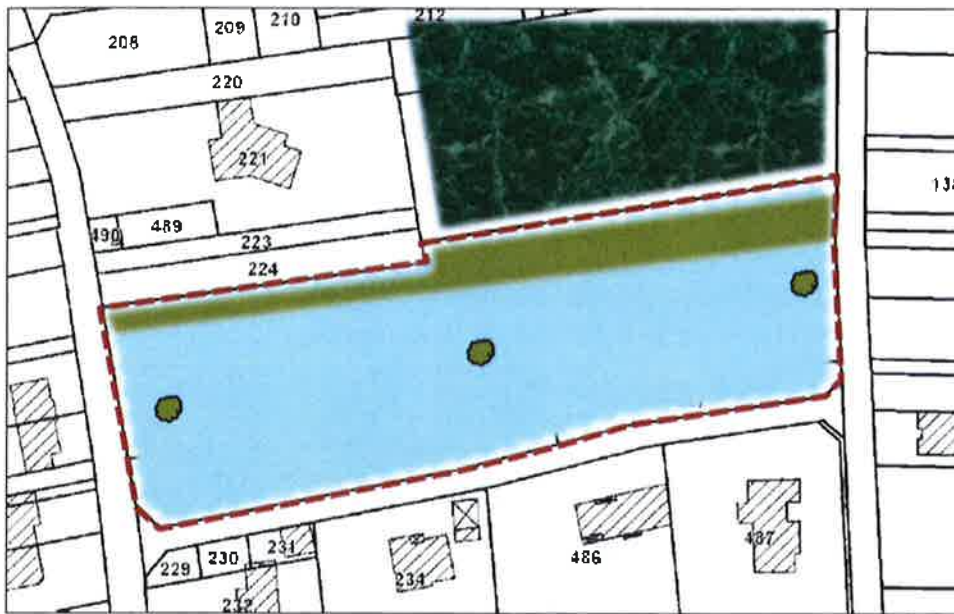
- Situation générale :

La commune de SAMOIS SUR SEINE est située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, au sud de Melun et en bordure de la forêt de Fontainebleau.



Le terrain d'assiette du lotissement est actuellement soumis à la zone UCa du PLU de la commune de SAMOIS SUR SEINE.

Il doit respecter les orientations d'aménagement définies pour ce secteur.



Limite de la zone



Secteur réservé à l'habitat avec au moins 25% de logement social (accession propriété ou locatif) et 25 % supplémentaires en locatif



Garantir une transition paysagère de qualité avec les EBC situé en arrière de la zone



Maintenir le caractère boisé de la zone



Espaces boisés classés à maintenir (EBC)

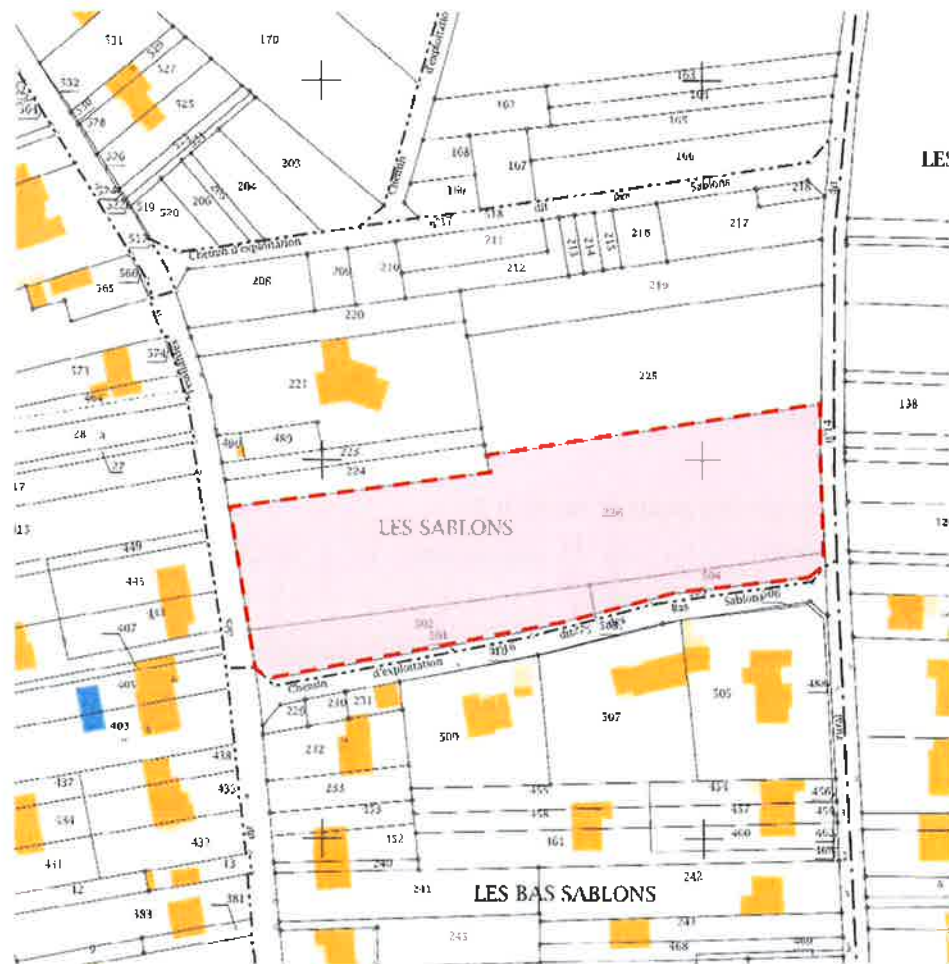
Le terrain d'assiette du lotissement est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques. C'est la raison pour laquelle cette demande de division prend la forme d'un permis d'aménager et non d'une Déclaration Préalable, alors même qu'il n'est pas prévu de travaux.

Le terrain est situé en retrait du centre bourg, en limite Nord de la zone urbaine.



Le projet de lotissement porte sur les parcelles cadastrées section ZB n°226, 502 et 504 pour une surface totale de 6 919 m².

Les parcelles cadastrées section ZB n°501 et 503 sont hors du périmètre du lotissement et seront rétrocédées en l'état à la commune au titre de l'alignement.



- Les limites :

Le terrain est délimité :

- Au nord, par un espace boisé classé.
- A l'Est, par un chemin rural, dit du Puit Bardin.
- A l'ouest, par la rue des Feuillardes.
- Au sud, par la rue des Bas Sablons.

- Les accès :

Le terrain est accessible depuis les trois rues.

- Les données topographiques :

Le terrain présente une pente Nord-Est de 3% environ.

- **L'état actuel du terrain :**
 - La végétation : Le terrain est composé de taillis et d'arbres non entretenus depuis de nombreuses années.
 - Le bâti existant sur le site : Le terrain ne comprend pas de bâti.

- **L'environnement proche :**
 - Le bâti, caractéristique d'un tissu pavillonnaire traditionnel, est composé de maisons individuelles de type R+Combles et R+1+Combles.

 - La végétation est constituée de haies qui marquent les limites des propriétés, de potagers domestiques et d'arbres à moyens développements émergeant des jardins riverains. Au nord, est constitué un espace boisé classé.

B- Le projet d'Aménagement

-Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de 9 terrains à bâtir destinés à la construction de 9 maisons individuelles.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable notamment par une gestion économe de l'espace avec des lots s'inscrivant dans une volonté de prendre en contact la proximité de l'espace boisé classé, rendant difficile la densification, et en préservant l'intégration du projet dans le tissu existant, le paysage et l'architecture environnante.

-Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

Le projet ne prévoit pas la création d'une voie car l'objectif est de minimiser l'imperméabilisation artificielle des sols.

Cette division foncière permettra de :

- Contribuer à répondre aux besoins en logements sur la Commune.
- S'attacher au schéma urbain existant, notamment en matière de circulation.
- Garantir une bonne intégration architecturale des constructions, en application des dispositions du PLU et du périmètre Bâtiment de France.
- Inscire l'opération dans un projet global et cohérent, maîtrisé qualitativement et élaboré en partenariat avec la commune.

Les ordures ménagères seront collectées aux portes à portes.

-Comment sont traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Il n'est pas prévu de voies nouvelles ni d'espaces publics et collectifs.

-Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

Les constructions seront desservies par les 3 rues qui bordent l'opération. Les accès à chaque lot sont imposés et figurent sur le plan de composition PA4.

Le projet ne prévoit pas la création de places de stationnement visiteur. La superficie importante des lots permet le stationnement privatif sur chaque lot.

-Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite du terrain ?

Chaque pétitionnaire devra respecter le règlement du lotissement et les périmètres constructibles figurant sur le plan de composition PA4.

-Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que locaux à poubelle, garage à vélos, aires de jeux ?

Le projet privilégie l'individualisation des équipements.