



CHARTRE POUR UNE URBANISATION RAISONNÉE ET DURABLE



SAMOIS-SUR-SEINE

Des sites et monuments classés, un patrimoine protégé

Samois-sur-Seine bénéficie d'un patrimoine architectural, urbain et paysager varié qui participe à l'attrait de la commune. Il est témoin de son histoire et porteur de son identité.

Protéger ce patrimoine témoigne de la volonté de transmettre l'héritage des générations passées tout en assurant la pérennité d'un cadre de vie apprécié de tous.

La commune possède des sites naturels remarquables :
- deux sites classés: le boisement en continuité de la forêt de Fontainebleau, le Ru de la Gaudinél ;
- un site inscrit regroupant: les îles aux Barbier, de la Jochère et du Berceau.

Des éléments du patrimoine architectural, paysager sont également protégés :
- l'église Saint Hilaire - Saint Loup, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques ;
- des jardins d'agrément de plusieurs villas de Samois-sur-Seine et du château de Bellefontaine, inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel ;
- le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui rassemble à la fois des rues, passages, ruelles, sentes, murs, maisons, lavoirs, cours communes.

La commune a également souhaité intégrer au répertoire du patrimoine plusieurs arbres remarquables. (protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou Espace Boisé Classé)

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute

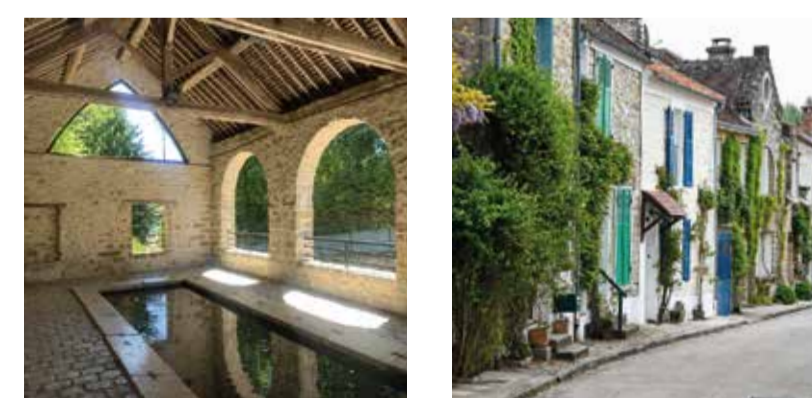
Tous les éléments faisant l'objet d'une protection sont listés dans l'annexe du PLU: Répertoire du patrimoine. (consultable sur le site web de Samois et celui de la CPPF)

Les modifications des murs de clôtures inscrites comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

Pour les arbres remarquables, l'espace doit être conservé en pleine terre dans un rayon de 10m autour de l'arbre et l'aménagement des réseaux dans ce périmètre est interdit.

Pour situer votre propriété et savoir si vous vous trouvez dans le périmètre des abords d'un monument classé ou inscrit, vous pouvez consulter le plan des servitudes d'utilité publique du PLU ou le site internet de l'atlas des patrimoines (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>).

demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection autour des monuments historiques. Toutes modifications extérieures même si elles n'interviennent pas sur le bâti (création d'un cheminement, abattage d'un arbre...) sont soumises à déclaration préalable.



1- Église de Samois
2- Lavoir
3- Rue du Bas-Samois
4- Une affolante

Pourquoi cette charte ?

Chères Samoisiennes, chers Samoisiens,

Installés de longue date ou nouveaux arrivants, habitants permanents ou en résidence secondaire, Samois-sur-Seine vous accueille entre Seine et forêt dans un environnement remarquable dont nous sommes les dépositaires pour les générations à venir.

La pression immobilière s'accroît, le milieu naturel s'appauvrit, le climat se réchauffe, et, plus que jamais, sauvegarder le bien commun que constituent les paysages urbains et naturels de notre village de caractère, ainsi que la biodiversité de son territoire, mérite l'engagement de l'ensemble des Samoisiens. C'est pourquoi la commune a souhaité mettre en place une Charte qualitative pour une urbanisation raisonnée et durable, elle a été conçue et rédigée à l'issue d'un processus de concertation animé par le CAUE77, organisme d'intérêt public spécialisé dans l'architecture, l'urbanisme et l'environnement.

Vous trouverez dans ce document des conseils pratiques et concrets pour préserver les arbres sur votre parcelle, limiter l'imperméabilisation du sol, favoriser les porosités écologiques, ou réaliser des clôtures en harmonie avec leur environnement.

L'application de la charte par chacun contribuera à la qualité du cadre de vie de tous.

Cette charte est un complément didactique au PLU (Plan Local d'urbanisme) qui reste la réglementation de référence pour les projets d'urbanisme.

Nous vous saurons gré de transmettre ce document (téléchargeable sur le site de la commune samois-sur-seine.fr) aux intervenants qui vous accompagneront pour concevoir et superviser vos projets (architectes, promoteurs, aménageurs, ...).

Désormais, le service d'urbanisme de Samois-sur-Seine demandera que toutes demandes d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) soient accompagnées d'une note signée par le maître d'ouvrage qui indique comment les éléments de la Charte seront pris en compte dans le projet déposé.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la lecture de ce document et, par son application, à la préservation durable de notre cadre de vie.

Michel Chariau
Maire de Samois sur Seine

Nota. : Le présent document fait référence au PLU actuellement en vigueur sur la commune. Il sera remplacé dans quelques mois par le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) en cours d'élaboration sous l'égide de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Samois-sur-Seine, un cadre de vie de caractère.

Notre cadre de vie contribue au bien-être et à l'épanouissement de chacun et est constitutif de l'identité partagée des Samoisiens. Le préserver relève de l'intérêt général.

Patrimoine culturel vivant, les paysages naturels de Samois sur Seine constituent un bien commun pour ses habitants.

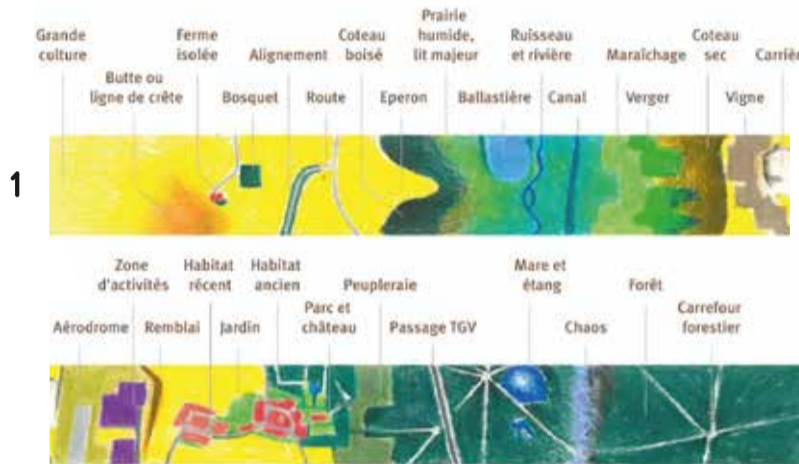
Samois-sur-Seine s'est développé dans un environnement privilégié sur un coteau délimité par la Forêt de Fontainebleau et la Seine. La commune fait donc office de transition entre ces deux entités, ce qui lui permet d'offrir un ensemble de paysages naturels riches et variés.

La diversité de ses composantes (plateau, butte, talus, plaine alluviale) intègre des milieux naturels floristiques et faunistiques à sauvegarder.

Le territoire de la commune comprend notamment 120 ha de forêts, et 70 ha de terres cultivées. Ces espaces boisés et agricoles sont identifiés dans notre PLU et font l'objet de réglementations spécifiques visant à préserver leurs destinations et à encadrer leurs usages.

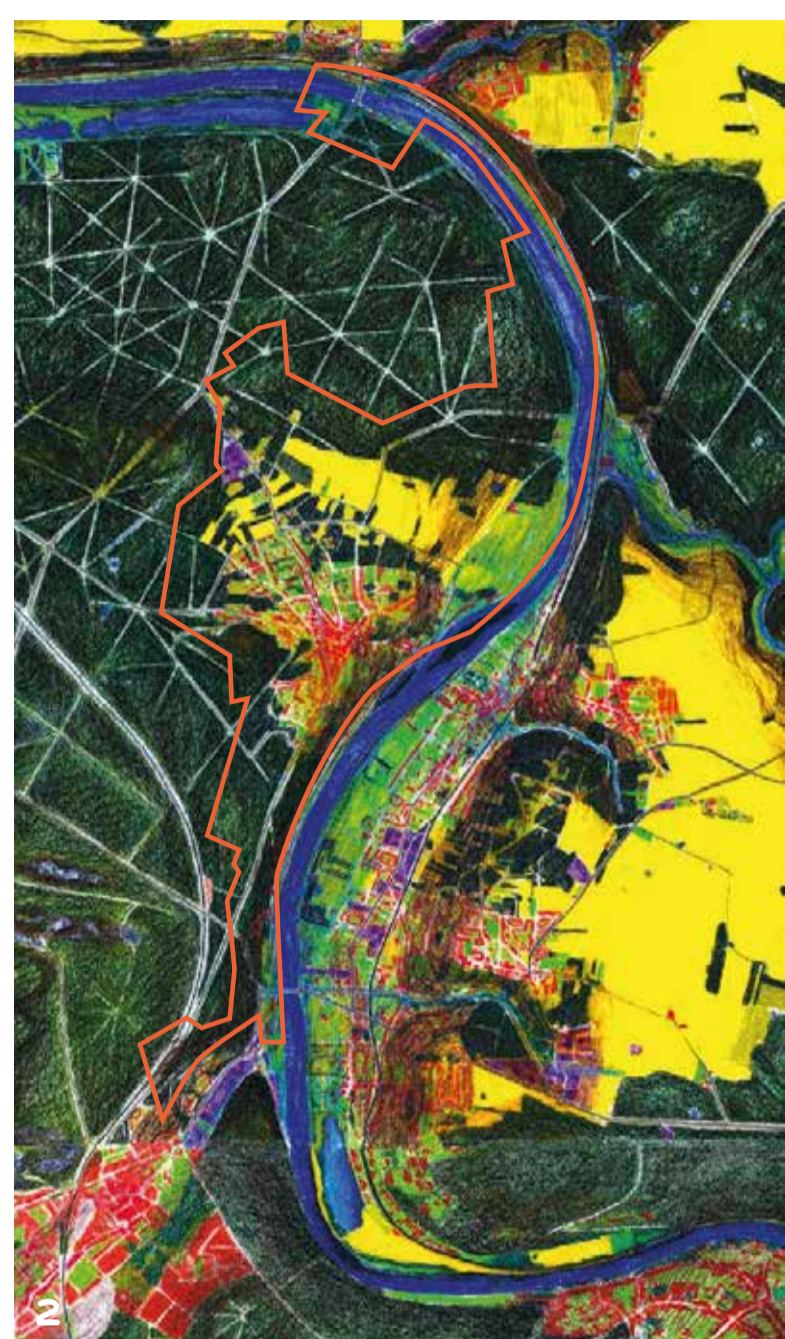
Les jardins, les haies et les arbres des zones urbanisées permettent de maintenir des continuités écologiques reliant ces réservoirs de biodiversité.

Samois-sur-Seine se distingue par un patrimoine bâti varié, témoin des différentes périodes



1 - Coupe légende
2 - Paysage de Seine-et-Marne
3 - Passerelle pour l'île du Berceau
4 - Plaine et forêt de Samois

de construction. L'architecture de son centre ancien et celle de ses maisons de villégiature en bord de Seine et en périphérie participent fortement à son identité et à sa qualité patrimoniale.



Pour plus de renseignements sur la commune, vous pouvez consulter le rapport de présentation du PLU (consultable sur le site internet de la commune samois-sur-seine.fr ainsi que l'atlas des paysages du 77. (<https://www.caue77.fr/paysage/atlas-des-paysages-de-seine-et-marne>))

L'arbre : un héritage

L'arbre est un élément d'agrément qui structure le jardin.

Mais pas seulement :
- il apporte de l'ombre et de la fraîcheur pour vos activités en extérieur.
- il contribue à votre confort en rafraichissant votre maison, par l'ombre projetée.
- il abrite du vent et isole du voisinage,
- il retient la terre et lutte contre l'érosion des sols,
- il stocke le carbone
... et il est également nourricier.

La présence d'arbres matures et en bonne santé sur votre terrain est une valeur ajoutée, source de bien-être, qui en se multipliant à l'échelle du quartier devient un élément essentiel d'un cadre de vie partagé.

Pour un projet de construction, il est donc conseillé de composer en préservant l'existant, plutôt que de devoir replanter. En effet, la croissance d'un arbre jusqu'à sa stature adulte peut s'étaler sur plus de 50 ans, délai avant qu'il constitue un réservoir de fraîcheur, d'abri pour la faune.

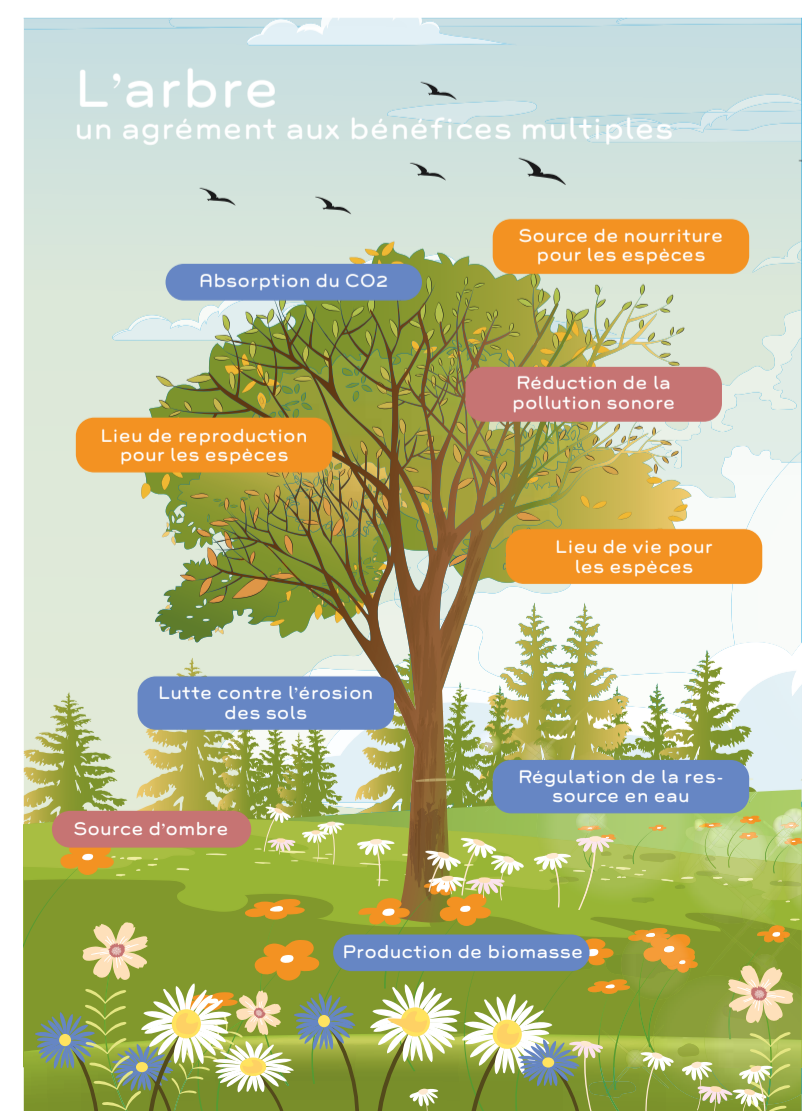
COMMENT PRÉSERVER LES ARBRES SUR VOTRE PARCELLE ?
• Faire un diagnostic des arbres.
• Conserver les végétaux en bon état.
• Prévoir un périmètre pour protéger racines et branches si vous réalisez des travaux.
• Planter à bonnes distances des limites de propriétés, suivant la réglementation.
• Privilégier des espèces adaptées au climat et au sol.

Dans le règlement du PLU, les prescriptions concernant les plantations sont détaillées dans l'article 13, et la liste des essences locales et des plantations dans l'annexe VIII.

De manière générale, un arbre abattu pour la réalisation d'un projet devra être remplacé par un arbre de même taille à terme choisi parmi les essences recommandées.

Tout végétal (arbres ou arbustes) de plus de 2 mètres de haut à la plantation ou ultérieurement doit être planté à plus de 2 mètres de la limite séparative des propriétés voisines. Les végétaux de taille inférieure à 2 mètres doivent être plantés au minimum à 0,50 mètre de la limite séparative.

Vous pouvez consulter le site samois-sur-seine.fr, où vous trouverez des conseils de plantation, coupe, élagage etc., ainsi que la législation concernant la protection des arbres.



La perméabilité des sols

Les conséquences de l'imperméabilisation des sols sont multiples : saturation des systèmes d'assainissement, dysfonctionnement des stations de traitement des eaux usées, pollution des nappes phréatiques, inondation...

Cette eau trop vite évacuée est pourtant une denrée précieuse dont le volume tend à diminuer depuis des années.

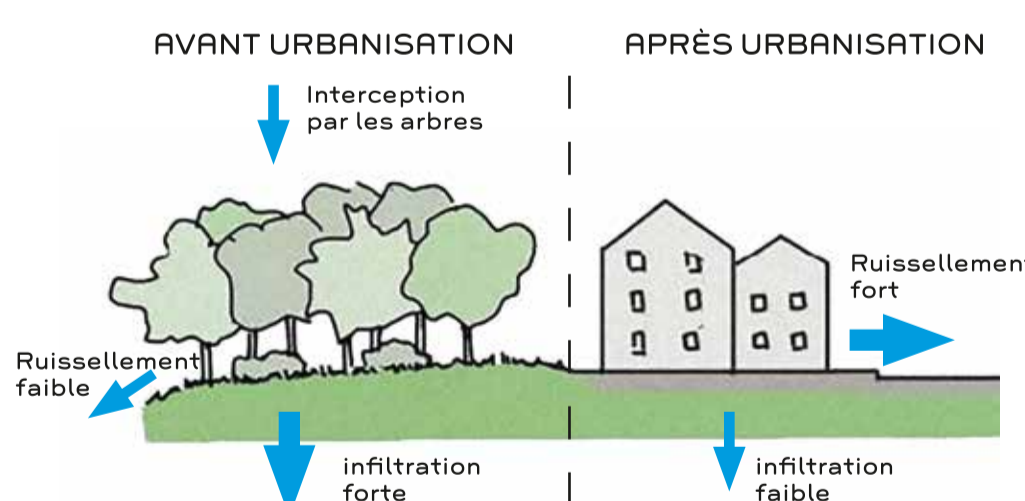
Laisser au sol sa capacité à recevoir et à drainer les précipitations pour alimenter les nappes phréatiques

permettra de limiter l'impact sur l'environnement.

Un sol perméable évitera aussi les flaques, favorisera le développement des végétaux et contribuera à rafraichir l'atmosphère hors période de pluie en restituant la rosée du matin.

De façon générale, il est capital de permettre à l'eau d'entrer dans le sol et de faire en sorte qu'il respire naturellement.

Chacun peut agir en choisissant les bons revêtements de sols sur sa parcelle.



COMMENT LIMITER L'IMPERMÉABILISATION ?
• Stationnements : proscrire les enrobés au profit de matériaux perméables tels que les pavés/dalles à joints végétalisés, les dalles alvéolées garnies d'éléments naturels, les pavés autobloquants, les graviers...
• Allées pour accéder au stationnement : aménager que les bandes de roulement et conserver le reste de la surface en espace engazonné.
• Terrasses : une structure sur plots réglables, surmontés de lambourdes et de lames en bois labellisé ou autre permettra à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol.

EXEMPLES DE SOLS PERMÉABLES



On retrouve dans le PLU, les coefficients de non imperméabilisation et de pleine terre et la réglementation pour les places de stationnement pour chaque zone. Le PLU mentionne également que la gestion des eaux de pluie doit se faire à la parcelle.

Attestation

Je, soussigné,
Nom, Prénom :

déposant du projet de construction ou de travaux situé :
Adresse :
à Samois-sur-Seine

déclare avoir pris connaissance de la Charte pour une urbanisation raisonnée et durable de Samois-sur-Seine,

et m'engage à la respecter dans le cadre de la demande que je vous soumetts*.

Fait le
date :/...../.....
à Samois-sur-Seine

Signature

Vous impliquer ?

Plusieurs associations samoisiennes œuvrent à la préservation du patrimoine et du cadre de vie :

CASA : association pour la sauvegarde du CAdre de vie SAmoisien - www.casasamois.fr

Les Amis de Samois : promotion du patrimoine local - www.amidesamois.com

Samois-sur-Terre : environnement - samois-sur-terre@orange.fr

*Une copie de cette attestation accompagnée d'une note reprenant les éléments de la charte pris en compte dans le projet, est à retourner au service urbanisme avec votre dossier.



L'importance des porosités écologiques

L'extension du tissu urbain a des conséquences directes sur la biodiversité (destruction d'habitats naturels, perte d'espèces), mais également sur l'imperméabilisation des sols (risques de ruissellement, d'inondation et de sécheresse).

La préservation d'un cadre de vie de qualité passe donc aussi par la prise en compte de l'environnement, de ses milieux et de ses ressources. Les porosités écologiques entre les différentes composantes du territoire sont primordiales pour garantir le maintien et le développement de la biodiversité.

COMMENT FAVORISER LES POROSITÉS ÉCOLOGIQUES ?

• Conserver les arbres existants.
• Limiter l'imperméabilisation des sols.
• Planter des haies constituées de plusieurs essences végétales (haies vives) et des arbres en privilégiant les espèces locales.
• Diversifier les plantations et les strates végétales (vivaces, grimpantes, haies, bosquets, vergers, graminées).
• Ne pas nécessairement clôturer ou aménager des passages dans les clôtures pour la petite faune.

LA COMPOSITION DU JARDIN

En variant les espaces ayant des strates de végétation plus ou moins développées et en alternant des espaces ouverts et fermés constitués d'espèces variées, vous pouvez déterminer différentes zones plus ou moins intimes, créer des points de vue sur le paysage environnant et déterminer différentes ambiances dans votre jardin. Cette diversité augmentera considérablement la richesse floristique et faunistique et multipliera les niches écologiques (ressources alimentaires végétales plus variées, gîtes potentiels plus nombreux, proies plus abondantes, etc.).

Privilegier les espèces de végétaux économes en besoin d'arrosage permettra de préserver la ressource en eau.

L'environnement urbain et nos jardins, s'ils sont préservés, sont propices au développement de la faune et de la flore : un grand nombre d'oiseaux et d'insectes peuvent s'y installer.

LES QUATRE STRATES DE LA STRUCTURE VÉGÉTALE



Dans le règlement du PLU, les prescriptions concernant l'emprise au sol, les espaces libres et plantations sont détaillées.

Avant tout projet de construction, il est conseillé de consulter la liste des espèces et des éléments de paysage protégés dans le PLU et d'établir un diagnostic des arbres en place afin de trouver la meilleure implantation possible du bâtiment tout en préservant le maximum d'arbres et en respectant les règles d'implantation du PLU.

Les clôtures

La clôture joue un rôle aussi important que le bâti dans la constitution de l'environnement communal. Elle valorise votre maison mais aussi le quartier.
Même si le souhait de chacun est à la préservation de l'intimité de sa parcelle, l'effet de

cloisonnement doit être limité pour créer une continuité entre les jardins et la rue. L'enjeu principal est de trouver une harmonie en préservant une diversité tout en cherchant la cohérence à l'échelle de la rue et du quartier.

LES TROIS PRINCIPAUX TYPES DE CLÔTURES

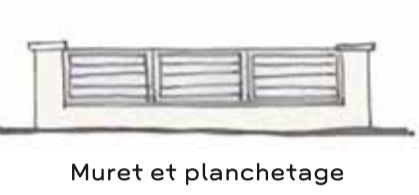
Les murs pleins, en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronnés d'un chapéon.
Les murs existants doivent être conservés et rénovés dans les règles de l'art même si des percements peuvent être autorisés ponctuellement pour créer de nouveaux accès.
Le PVC est fortement déconseillé.

Les murs bahuts ou murets en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres surmontés d'une grille ou d'un planchetage.
La couleur des barreaudages et du planchetage devra s'accorder avec celles du portail et du portillon.
Le PVC est fortement déconseillé.

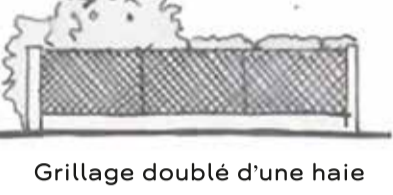
Les haies seules et les grillages doublés d'une haie avec ou sans soubassement.
Il est préférable de mélanger plusieurs essences locales pour éviter la monotonie.



Murs en moellons



Muret et planchetage



Grillage doublé d'une haie



Murs enduits



Murets et barreaudages



Haie vive

COMMENT AMÉNAGER SA CLÔTURE ?

- Clôture existante : dans la mesure où elle participe à un ensemble architectural intéressant, l'entretenir ou la restaurer en restituant son état d'origine.
- Nouvelle construction : concevoir la clôture en même temps que le bâtiment et penser à intégrer les coffrets, boîte à lettres et autre local à poubelles.
- Clôture en dur : ne pas mélanger les styles.
- Haie de clôture : opter pour des essences végétales adaptées au sol et résistantes au gel et au manque d'eau.
- Portail et portillon : choisir des formes droites, de même hauteur que la clôture et des couleurs assorties aux menuiseries du bâtiment.

Le projet de clôture doit être intégré à la demande de permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable y compris en cas de modification, rénovation ou création d'un nouvel accès. Dans le règlement du PLU, les prescriptions concernant les clôtures sont détaillées pour chaque zone.
A noter également
- 2 terrains peuvent être séparés par une clôture mitoyenne dont la construction et l'entretien seront partagés par les deux propriétaires (articles 653, 654, 661, 663 du code civil).
- tout végétal (arbres ou arbustes) de plus de 2 mètres de haut à la plantation ou ultérieurement doit être planté à plus de 2 mètres de la limite séparative des propriétés voisines. Les végétaux de taille inférieure à 2 mètres doivent être plantés au minimum à 0,50 mètre de la limite séparative.
Pour des conseils de plantation et d'entretien, vous pouvez également consulter le site arbrecaue77.fr.

Vous avez un projet

Avant de déposer votre projet, il est nécessaire de s'assurer de sa faisabilité. Contacter le service d'urbanisme de la commune et entourez-vous d'experts (architectes, paysagistes...)
Un soin particulier devra être apporté aux insertions de la construction dans le site, notamment vis-à-vis des habitations voisines (pollutions visuelles et sonores) mais aussi vis-à-vis de l'espace public partagé.

Le projet devra décrire tous les éléments concourant à la construction et aux aménagements extérieurs : éléments minéraux et végétaux, nature et couleurs des matériaux, détails décoratifs, nature et forme des plantations, et traduire son insertion dans le paysage proche et lointain.

- Vous pouvez aussi demander conseil au CAUE77. Dans le cadre de sa mission pour la promotion de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, le CAUE77 propose :
 - un service de conseils personnalisés gratuits sur rendez-vous pour toute démarche de projet architectural et paysager (réhabilitation, reconstruction, extension, agrandissement, surélévation, construction contemporaine).
 - différentes fiches thématiques et conseils.
- Les nanciers des couleurs d'enduits et de menuiseries peuvent vous être envoyés gratuitement (CAUE77 27, rue du Marché 77120 Coulommiers 01 64 03 30 62 accueil@caue77.fr).

- Si votre projet concerne la rénovation énergétique de votre maison, vous pouvez vous faire accompagner dans votre projet pour identifier les travaux à faire en priorité,
 - établir une enveloppe budgétaire prévisionnelle,
 - identifier et évaluer les aides disponibles en fonction du logement et des revenus du ménage,
 - vérifier la qualification des intervenants.
- [CAPE Espace Info Energie : infoenergie@pays-fontainebleau.fr](mailto:infoenergie@pays-fontainebleau.fr)
- [France RENOV : https://france-renov.gouv.fr](https://france-renov.gouv.fr)

LES DÉMARCHES À ENTREPRENDRE

• **Déposer un dossier conforme**
Le service urbanisme est en mesure de vous renseigner sur toutes les règles d'urbanisme applicables sur votre parcelle.
Vous pouvez consulter la « notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable » et télécharger tous les formulaires (cerfa) pour vos projets de constructions sur le site www.service-public.fr. Chacun d'entre eux dispose de la liste des documents à fournir lors du dépôt de votre dossier.

• **Les délais d'instruction**
Le délai d'instruction d'une déclaration préalable est fixé à un mois.
Le délai d'instruction du permis de construire est fixé à 2 mois pour les constructions individuelles et 3 mois pour les autres constructions.
Attention, dans certains cas, le délai d'instruction peut être majoré : abords des monuments historiques,...

PLUS D'INFORMATIONS
Service urbanisme de la commune de Samois-sur-Seine. Horaires disponible sur le site de la commune. Email : urba@samois-sur-seine.fr

Plus d'informations et consultation du PLU (Plan Local d'Urbanisme) sur Samois-sur-Seine.fr

Rues et sentes

Aristide Briand boulevard	C5-C4-D4-D5
Auguste Joly rue	C5
Barbier île aux	D5-D6
Bas-Sablons chemin des	B5
Bas-Samois rue du	C5-D5
Berceau île du	D4
Béreaux chemin des	D4
Béreaux sentier des	C3-C4
Brunette rue de la	B4-B5
Champs-de-mars rue du	B4
Cépe route du	C3-C4
Chevriers ruelle du	D5
Clos sentier des	C5
Clos-Barbier sentier du	C5
Coin Muzard rue du	C4
Courbuisson rue de	B5-A6
Courdares chemin des	C5-C6
Derrière l'Église chemin	C5
Derrière le rocher chemin	C4
Domaine de Clairbois	C3
Écoles rue des	C4
Enfer chemin de l'	C5-C6
Essarts chemin des	A6
Feuillards chemin des	B6
Feuillards sentier du clos-des-	C5
Feuillards rue des	C5-B5
Fouquet rue	C4-C5
Franklin Roosevelt quai	D3-D4-D5
Gambetta rue	C4
Général Leclerc avenue du	C4-D2
Grange à Rebut chemin de la	D6-C6
Grenier au sel rue du	C4
Grenouillère rue de la	D4
Grillés ruelle des	D5-C5
Halage chemin de	D6
Halles rue des	C4
Hauts sablons chemin des	C5
Hospice rue de l'	C4
Hôtel-Dieu rue de l'	C4
Joie ruelle de la	D4
L'île route de	D2-D3
L'agaric route de	D2
La grenouillère ruelle de la	D5
Lary sentier du	D4
Libération avenue de la	C4-A3
Mairie rue de la	C4
Martyrs rue des	C4
Maximilien Lambert rue	C4-B4
Mont Fleuri chemin du	D5-D6
Motelle chemin de la	C2
Il novembre rue du	C4
Orée chemin de l'	C3
Paix rue de la	C4
Petit Barbeau route du	D6
Petit Pont rue du	C4-D4
Petit Pont chemin du	D4
Plâtreries les	D2-D1
Port sentier du	D5
Potin passage	C3
Puits Bardin chemin du	B6
Puits Bardin rue du	C5-D5
Puits Saint-Loup sentier du	C5
Radeau sentier du	C4
Ranges chemin des	A5
République place de la	C4
Rocher de Samois chemin du	B3-B4
Rousseaux chemin des	A5-C3
Route du Cépe chemin de la	C4
Sergent rue du	C4
Rousseaux chemin sous les	B6
St-Hilaire rue	C4
St-Loup rue	C4-B4
Terroir chemin du	C5-C6
Terroir sentier du	C5
Thérouanne montée de	D3
Turlures chemin des	C4
Turlures rue des	C3-D4
Victor Chevin rue	C4

Centres d'intérêt

- Boulangerie C4
- Poste C4
- Boucherie-charcuterie C4
- Supérette C4
- Pharmacie C4
- Pôle santé C4
- Pôle enfance D4
- Potagers samoisien A5
- EHPAD Mathurin-Fouquet C4
- Groupe scolaire Alfred-Binet C4
- Foyer Django Reinhardt C4
- et bibliothèque Lo Duca C4
- Restaurants C4 - D4 - D5 - D6
- Mairie C4

- Rues
- Sentes
- Scandibérique



ASSOCIATIONS ET CADRE DE VIE
• CASA, Association pour la sauvegarde du Cadre de vie SAMOISIEN : www.casasamois.fr
• Les Amis de Samois : www.amisdesamois.com
• Samois-sur-Terre : samois-sur-terre@orange.fr



Document édité par la Mairie de Samois-sur-Seine et conçu par un groupe de travail réunissant des élus et des Samoisien(ne)s volontaires et animé par CAUE77.

Rédaction : CAUE77, C.A.S.A., service de communication de Samois-sur-Seine

Maquette : Alexandre Breuil / www.alexandrebreuil.com

Crédits photos : Anne-Sophie Michat, Denis Montel, CAUE