

OBSERVATION N°7 : ZONE UF et OAP VERDENNES :

Les terrains situés en bord de Seine sous la référence UF sont classés en zone à (urbaniser) par le règlement alors même que le reste des orientations du projet d'aménagement et de développement durable manifeste la volonté de rendre l'ensemble de la commune durable.

Zone dite « à potentialité de mutation et à vocation de logements collectifs ».

[Annexe 9 P 50](#) Les opérations de 10 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 20% de logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sans toutefois excéder 50% de logements sociaux.

[Annexe 5 P28](#) dans tableau colonne compatibilité ; il est précisé :

Le règlement écrit du PLU prévoit pour la zone UF une mixité de fonction pour les opérations de plus de 200 m. de surface de plancher.

[Annexe 5 P 73](#) Développement du zonage UF absent de la liste

[Annexe 5 p 98](#) ; il est reconnu, « Dégradation potentielle du paysage dans le périmètre de protection des monuments historiques et sites d'intérêt en raison du développement urbain programmé ».

[Annexe 5P 99](#) Reconnaissance de risque d'inondation par débordement de cours d'eau, Risque d'inondation par débordement de cours d'eau (présence du PPRI de la vallée de la Seine de Samoreau - Nandy)

[Annexe 5 P 79](#) Zone UF, incidences négatives significatives sur l'environnement sous estimées notamment sur l'imperméabilisation des sols, le risque de remontée de la pollution du fait de la contamination (ancien site Henkel), perte de la biodiversité si trop d'activités à proximité de la SEINE, risque d'inondation partielle de la zone,

Emprise au sol non cohérente avec le reste du plu 70% zone UF, contre 50 % zone UC et UCs, 65% zone UA,(normal car forte densification et terrain rares) 35 % zone Ub et UBs, 10% en zone A/A1/A2 et Aco

[Annexe 5 p106](#) : Dégradation potentielle du paysage dans le périmètre de protection des monuments historiques. Il est dit : - Aucun secteur d'OAP situé dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques ;
- Mise en place d'une protection du patrimoine bâti (L151-19 du CU). Zone UF non citée.

[Annexe 5 p107](#). Il est dit « La programmation de 960 logements ainsi que le développement d'activités économiques d'ici 2030 augmente la pression sur la ressource en eau potable. Quelles conséquences sur l'environnement ?

Cette zone UF est en complète contradiction avec les autres éléments proposés pour la révision du Plu des autres secteurs. Elle ne respecte pas non plus les orientations des différentes loi et mesures pour assurer une transition écologique urgente et nécessaire.

Pour l'OAP VERDENNES elle est en AU maintenant. Avant en UE qui mentionnait « peut de nouvelles constructions autorisées ». C'est donc la confirmation d'une perspective d'un nouveau lotissement et l'occupation d'une surface de 1,5 ha, en complète contradiction avec la loi climat et résilience qui vise une zéro artificialisation.

[Annexe 5 p10](#) « Ce secteur, nommé Verdennes, était déjà inclus comme secteur Urbanisé sous le PLU en vigueur et vient fermer l'enveloppe urbaine au niveau de la rue Barbara. Il est également à noter que les secteurs d'OAP comporte des espaces libres de construction (espaces vert, végétalisation renforcée, zone tampon) venant réduire la consommation finale ».

Le PLU prévoit 4 secteurs de STECAL au sein de l'espace agricole et naturel (A1, A2, A3 et N1).

Par ailleurs, l'OAP des Verdennes se situe en continuité du tissu urbain existant, à proximité du centre bourg.

Grande contradiction avec l'objectif du PADD (AXE 2 Objectif 1 : ralentir la croissance résidentielle afin d'assurer à tous le maintien de la qualité de vie et l'accès aux équipements) avec le programme de 950 logements projeté sur les années à venir sans considération de l'urbanisation intensive des années passées