

## A.P.A.C.H.

Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du  
Cadre de vie, de l'Habitat et de l'Environnement



<https://www.apachbuc.org/>  
apachbuc@yahoo.fr

## Evolution des OAP

### **Concernant la création de l'OAP7**

#### **Evaluation environnementale**

Le projet de la commune a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MARE) d'Ile de France. La MARE a émis, le 28 août 2024, un avis conforme (AKIF-2024-085) au projet de modification du PLU de Buc en concluant à la nécessité de soumettre partiellement le projet à une évaluation environnementale du fait de la création de l'OAP7.

Cette nécessité provient du fait que la commission a jugé que le projet est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. La justification donnée est particulièrement intéressante et mérite une lecture complète :

#### **« 3- Les incidences potentielles notables de ce projet sur l'environnement et la santé humaine :**

- le site de l'OAP n°7 occupe un foncier actuellement arboré sur ses pourtours, et en continuité au nord avec un massif boisé de plus de 100 hectares, classé comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 et identifié comme réservoir de biodiversité dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ; il convient d'étudier précisément les enjeux concernant les milieux naturels (flore, faune et continuités écologiques) du contexte dans lequel s'inscrit le projet et de prévoir en tant que de besoin les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaires des incidences négatives potentielles du projet de modification du PLU ;
- ce secteur appartient en outre au site classé de la Vallée de la Bièvre et présente à ce titre une forte sensibilité paysagère dont il convient d'évaluer également les enjeux et qu'il importe de prendre en compte afin de limiter les impacts visuels associés au projet rendu possible par la modification du PLU ;
- l'OAP n°7 vise la requalification d'un site d'activités ayant potentiellement pollué les sols et il y a lieu de préciser comment le PLU a pris en compte les éventuels risques sanitaires associés dans le parti d'aménagement ;
- l'OAP n°7 vise à créer une offre de logements principalement intermédiaires et groupés, desservis par une voie en impasse dans un secteur éloigné des principales infrastructures de transport lourd ; cette offre de logements est susceptible d'accroître

les trafics motorisés individuels sur le chemin de la Geneste et les axes alentour, aucune alternative à l'automobile n'étant proposée dans cet environnement résidentiel pavillonnaire » ...

La Mission conclut en rendant l'avis suivant :

**« Concluant que la modification du plan local d'urbanisme de Buc, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale est susceptible, par la création de l'OAP n° 7, d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive, la modification du PLU doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Buc pour les dispositions qui concernent la création de l'OAP n°7 »**

Et la Mission motive sa décision comme suit :

« Les objectifs motivant la décision prise portent sur l'analyse des effets du projet de modification du PLU et la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires en ce qui concerne :

- les milieux naturels ;
- le paysage du site classé ;
- l'exposition des occupants futurs du secteur aux risques sanitaires créés par les éventuels sols pollués ;
- l'accroissement des déplacements automobiles, du fait de la localisation du site de l'OAP n°7 et de la nature des développements de l'urbanisation prévus ou permis par le projet de PLU, responsables de nuisances sonores, d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques plus importantes, et indirectement d'une dévitalisation des secteurs accessibles par d'autres moyens de déplacement (centre urbain, polarités du réseau de transport en commun) »

### **Dans le rapport de présentation du dossier soumis à concertation publique,**

La création de l'OAP7 est présentée comme permettant « la renaturation » du secteur concerné.

L'objectif annoncé devrait préciser qu'il s'agit également de redonner à ce secteur un caractère compatible avec son intégration dans le site classé de la vallée de la Bièvre conformément aux justifications du classement en juillet 2000. Lors de la délimitation du périmètre du site classé, le choix a en effet été fait d'intégrer des parcelles enclavées au milieu d'un ensemble plus vaste retenu pour le classement, même si l'état de ces parcelles ne justifiait pas le classement à ce moment-là. Il s'agissait alors d'encourager leur évolution vers une qualité compatible avec le site classé. Cela a été le cas pour la zone artisanale de La Geneste.

Aucune justification n'est donnée dans le document quant au choix de la commune de faire évoluer la zone artisanale existante vers une zone de construction de logements plutôt que de réhabiliter la zone pour la remettre aux normes avec des constructions peu denses sur un seul niveau, la rendant compatible avec l'environnement remarquable et protégé dans laquelle elle se trouve.

Le document ne précise pas le nombre de logements prévu dans le projet privé à l'intérieur de l'OAP7.

Afin d'être compatible avec la situation en site classé, le nombre et la disposition des logements qui pourraient être construits ne peut atteindre ni l'emprise au sol, ni la

densité, ni la hauteur des constructions de la résidence Jolie Ferme voisine par exemple. Cette dernière est en site inscrit et non en site classé.

Il faut rappeler ici qu'en 2008, lors d'une demande d'extension très limitée d'une maison située dans la résidence du Parc de Buc limitrophe, le ministre de l'Environnement de l'époque, avait précisé, en donnant son autorisation (indispensable pour tout aménagement de ce type en site classé), qu'il souhaitait que des dispositions plus précises, voire plus restrictives quant aux volumes constructibles, soient introduites dans le règlement du PLU !

60 à 70 logements étaient annoncés sur l'ensemble du secteur de l'OAP4 qui s'étendait sur une superficie plus importante (voir ci-dessous les 2 figures périmètre OAP4 et périmètre OAP7 projetée)



*Périmètre de l'OAP4*

*Périmètre de l'OAP7 projetée*

Le nombre de logements, dont la construction sera autorisée dans l'OAP7, doit être limité à la capacité du chemin de La Geneste qui en constitue l'exutoire carrossable unique. Cette impasse dessert en effet déjà de nombreuses habitations, situées le long de cette voie et dans les rues Berlioz et Bizet de la résidence Hautpré, dont elle constitue également l'unique exutoire carrossable. Un club hippique très fréquenté occupe le fond du cul de sac. Aujourd'hui, certains utilisateurs de ce club stationnent sur le terrain de la future OAP7, en plus du chemin de La Geneste, notamment lors des manifestations le week-end. Ces besoins de stationnement et la circulation seront encore accrus dans l'impasse avec le projet municipal d'aménager notamment une maison médicale sur le terrain « Pagès » (qui faisait partie de l'OAP4 au sud du chemin de La Geneste) et un nouvel accès en voiture à l'école Louis Blériot par le chemin de La Geneste pour les parents des enfants de maternelle qui viendront s'installer dans les 220 nouveaux logements qui sont prévus sur le site du Fort de Buc.



*Entouré en jaune l'ensemble des aménagements dont l'exutoire carrossable unique est le chemin de La Geneste*

La résidence Jolie Ferme a également un débouché sur le rond-point à l'extrémité est du chemin de La Geneste.

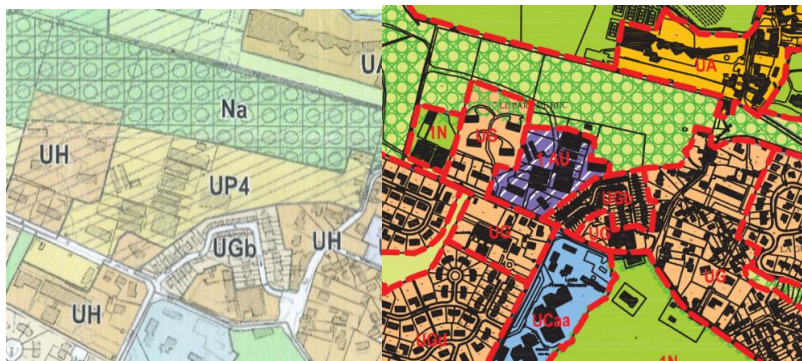
La présentation indique une emprise au sol de 28% aujourd'hui pour la quinzaine de constructions existant dans le périmètre retenu pour l'OAP7 avec un taux d'imperméabilisation totale de 46%. Le projet prévoit d'atteindre une emprise au sol des constructions à venir de 25% de la superficie totale du terrain.

A la suite de l'annulation de l'OAP4, le règlement applicable au terrain concerné par l'OAP7 est celui du PLU précédent (2006) en zone 1AU du règlement. L'emprise au sol maximale autorisée y est de 20% de la superficie totale du terrain. Cette emprise maximale ne devrait pas être dépassée dans l'OAP7.

La superficie de l'OAP7 est sensiblement réduite par rapport à celle de l'OAP4. L'OAP7 se situe totalement au nord du chemin de La Geneste.

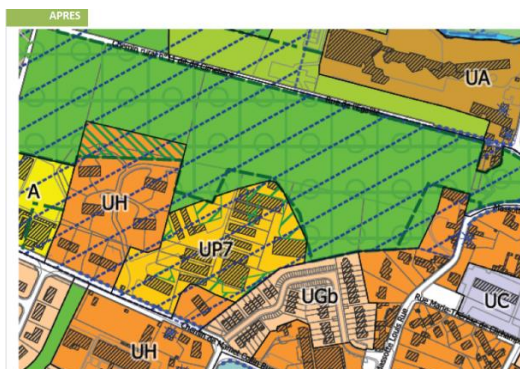
Nous ne pouvons qu'approuver et soutenir l'évolution du dispositif réglementaire visant à réduire la superficie de la zone U (urbaine) et augmenter la superficie de la zone N (naturelle) ainsi que son classement en Espace Boisé Classé (EBC) dans l'OAP7. Mais l'objectif annoncé de maintien d'espaces arborés n'est pas suffisant. L'EBC annoncé devrait à minima retrouver sa superficie définie au zonage du PLU de 2006.

Il faut vérifier si la prévision d'aménager 55% de la surface totale du terrain en espaces verts de pleine terre en zone UP7 (zone réglementaire applicable à l'OAP7) est cohérente avec la limitation à 20% d'emprise au sol des constructions à venir.



*Zonage UP4 au PLU 2018*

*Zonage 1AU au PLU 2006 pour le projet UP7*



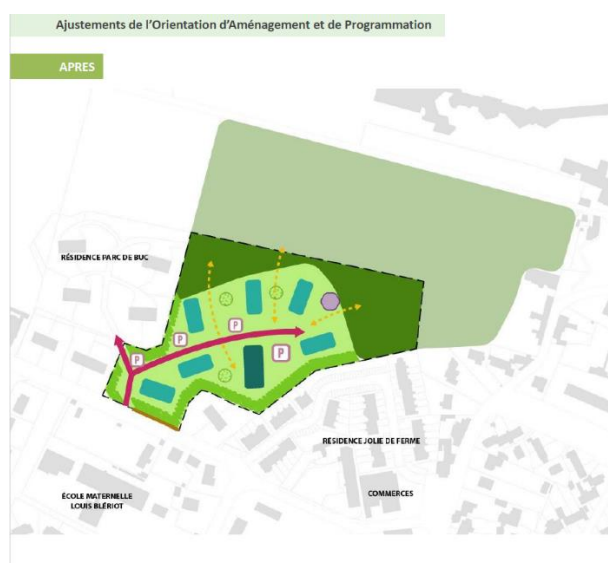
*Zonage UP7 projeté*

Création d'une catégorie **espaces verts protégés** spécifique à l'OAP7.

La limitation de la constructibilité des espaces verts protégés au profit de cheminements piétonniers doit être appliquée plus strictement que ce qui est prévu. Il ne faudrait pas que les revêtements, ou l'éclairage que l'on souhaiterait y installer, viennent contrarier le caractère naturel à préserver pour ces espaces.

De plus, un cheminement piétonnier ne peut entrer dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre, dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone, que s'il reste en pleine terre.

Il convient également de préciser où aboutissent, côté EBC, les cheminements proposés en pointillés jaunes sur la figure du projet ci-dessous.



### **Le rapport de présentation propose la modification d'une OAP et 3 non modifiées**

Trois secteurs UP demeurent sans modification : UP2 (centre village), UP5 (le Fort), UP6 (ZAE).

L'OAP6 (UP6 du règlement) devrait être supprimée. Le terrain concerné devrait retrouver sa vocation agricole.

Un secteur UP disparaît : UP4 et une UP nouvelle : UP7.

L'annonce de conservation « des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant » justifie pleinement une limitation à R+1 des nouveaux bâtiments qui seraient construits dans l'OAP7. Cette limite pourrait même être réduite, aucun des bâtiments existants sur le site ne comportant d'étage aujourd'hui et les constructions de la résidence limitrophe rue du Parc de Buc en site classé vers le club hippique étant limitées à R+combles.

La dépollution du sol devrait être ici spécifiquement mentionnée.

16 décembre 2024