

A.P.A.C.H.

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



Buc le 2 octobre 2026

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

Contribution A.P.A.C.H. à la concertation portant sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Buc

Le projet concerné par l'appel à contribution publique, en cours aujourd'hui, suscite les considérations qui suivent de la part de l'Association.

A.P.A.C.H. n'est pas opposée à un aménagement du site du Fort de Buc.

D'autres communes proches ont su tirer parti de leur patrimoine immobilier historique (Fort de Saint-Cyr à Montigny-le-Bretonneux, batterie à Bouviers par exemple). Cela n'a malheureusement pas été le cas jusqu'à présent à Buc.

L'opportunité qui se présente aujourd'hui de le faire mérite d'être saisie.

A.P.A.C.H. regrette cependant que le projet tel qu'il est conçu induise la perturbation voir la mise en danger d'un si grand nombre d'espèces protégées, en particulier au vu de contexte actuel de perte massive de biodiversité constatée en général.

Elle demande l'étude et la présentation d'une proposition alternative permettant de diminuer drastiquement le volet compensation (à la destruction d'espèces) au profit du volet évitement.

La question de l'augmentation de la population induite

Les nouvelles orientations pour l'OAP5 Fort de Buc annoncent (dans le document 3 mis en ligne : Orientations d'Aménagement et de Programmation 1-UP5) environ 200 à 220 logements sur l'ensemble du secteur. Cela représente environ 520 habitants.

La réunion publique du 16 septembre nous a appris qu'à cela « pourra s'ajouter une offre d'hébergement complémentaire de type résidence (jeunes actifs, saisonniers, seniors, étudiants, etc.) », pouvant aller jusqu'à 320 hébergements supplémentaires.

Cette nouvelle annonce va entraîner une augmentation de l'ordre de mille nouveaux habitants selon la déclaration de Monsieur le maire.

D'après les chiffres officiels de l'INSEE (millésimés 2023 publiés par la base nationale sur l'intercommunalité) la population municipale officielle de Buc est de **5 816 habitants** en 2026.

Mille habitants de plus projetés, cela représente 17% de la population actuelle avec la seule opération du Fort. C'est loin d'être anecdotique.

[A.P.A.C.H. estime cette augmentation excessive au regard](#)

*du trop grand nombre de nouveaux habitants à assimiler d'un seul coup

*de la non prise en compte des nombreuses augmentations de logements construits par le passé (au-delà de ce que la commune était tenue de réaliser) et dont le surnombre n'a pas été pris en compte dans les exigences ultérieures.

On ne s'est pas demandé non plus si une augmentation de cet ordre correspondait à un souhait des Bucois en place.

Une procédure de modification simplifiée inadaptée à une augmentation de population dépassant les prévisions du PAGD

Avec une augmentation de population de l'ordre de mille habitants sur le seul secteur du Fort (non compte tenu des BRS de la rue Collin Mamet, des logements de l'OAP7 et des logements supplémentaires de l'OAP2), les nouveaux objectifs de l'OAP5 sortent du cadre du PADD en vigueur.

[A.P.A.C.H. considère que le projet présenté ne peut, dans ces conditions, pas relever d'une procédure de modification simplifiée.](#)

Dérive des modifications simplifiées et opportunistes répétées

Le PLU d'une commune est en principe établi pour gérer son évolution dans une perspective de long terme jusqu'à une trentaine d'années.

Ces dernières années cette vision à long terme a disparu au profit d'une adaptation quasiment au jour le jour à une évolution qui ne dépend plus seulement du projet propre de la commune mais de projets privés ou de l'Etat auxquels la commune de Buc fait le choix de s'adapter, voir de se soumettre. C'est malheureusement une tendance qui est favorisée par l'Etat avec la loi dite de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 qui, sous prétexte de simplification administrative, libéralise dangereusement l'évolution de l'urbanisme au profit d'intérêts privés.

A Buc, depuis le nouveau PLU adopté en février 2018, modification simplifiée, de droit commun, mise à jour ou corrections d'erreurs matérielles ont eu lieu, toujours sans plan d'ensemble de ce que les Bucois souhaitent comme évolution pour leur commune d'ici 2050.

Les modifications simplifiées portées aujourd'hui à la connaissance du public vont dans le sens d'un développement urbain accéléré et plus libéral en adaptant le plan local d'urbanisme à un projet privé et non l'inverse.

La question de savoir si ces modifications participent à une amélioration du plan d'évolution à long terme pour Buc garde tout son sens.

Concentration d'une importante population nouvelle à une extrémité de la commune, physiquement séparée du reste avec les difficultés d'intégration à la population en place que cela va engendrer

La nombreuse population nouvelle projetée est cloisonnée à l'extrémité sud de la commune, physiquement séparée du reste avec un exutoire principal unique en sortie sud est vers la ZAE et la sortie de Buc, sans beaucoup de porosité avec les habitants en place.

Il va falloir faire preuve de beaucoup d'ingéniosité pour intégrer DANS Buc cette population (dont de nombreux étudiants et jeunes actifs isolés prévus) pour ne pas créer un ghetto avec ses problèmes induits prévisibles et difficiles à juguler.

Tentative de réponse à un besoin en matière de logement, notamment pour les salariés de la ZAE, mais sans la moindre garantie que les nouveaux logements seront occupés par la population souhaitée

Le projet prévoit 30% de logements sociaux. Cela doit en principe permettre de respecter la loi SRU en matière de logements sociaux requis dans Buc, tout en tentant de combler la sortie du panier social, notamment de 25 logements Loi Pinel au Cerf Volant à la suite de l'expiration de la durée obligatoire de leur mise en location sociale.

Les études ont montré (par exemple sur Saint-Quentin-en-Yvelines) que ce n'est pas parce qu'une commune possède autant de logements que d'emplois, que les salariés qui travaillent dans la commune y résident.

L'offre de logements et l'offre d'emplois, même s'ils coïncident en nombre, n'empêchent pas le mouvement pendulaire lieu de résidence-lieu de travail. Il n'est donc pas garanti que l'objectif, poursuivi ici pour la réduction des mouvements pendulaires, soit atteint.

La main-mise de la commune pour la première attribution des nouveaux logements sociaux est une bonne chose qu'A.P.A.C.H. espère voir concrétiser pour l'attribution des nouveaux logements sociaux aux salariés de la ZAE qui relèvent du logement social et aux étudiants, qu'ils soient de Buc Ressources ou du nouveau centre de formation projeté sur place pour les métiers de l'électronique.

Evaluation environnementale requise et en cours mais absence d'étude d'impact du projet

L'étude environnementale requise par la MRAe est en cours mais il manque les études d'impact du projet sur l'environnement existant.

A.P.A.C.H. demande la réalisation et la diffusion des études de l'impact du projet sur

*la riche biodiversité qui s'est développée au fil du temps sur le site.

Une étude diagnostic de la biodiversité en place a été réalisée à la demande du promoteur par le cabinet Alizéa.

A.P.A.C.H. demande de pouvoir consulter cette étude et soutient le souhait exprimé par le cabinet Alizéa de suivre la mise en oeuvre des mesures d'évitement, de réduction et, en fin de course, de compensation proposées pendant toute la période des travaux.

*le dimensionnement initial du parking mutualisé à la suite de l'ajout au projet de 320 unités d'hébergement supplémentaires

*la circulation dans la zone et dans Buc

L'arrêté 2025-209 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU considère qu'elle a notamment pour objet de modifier « le tracé de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur ».

Or, à ce jour, aucun plan d'organisation de ces voies dans le secteur n'a été rendu public. Il n'a pas été évoqué lors de la réunion publique du 16 septembre, hormis l'allusion à un rond point qui serait aménagé à l'angle formé par les rues Morane Saulnier et Roland Garros. Dans ces conditions, on peut se demander si un plan précis de cette nature existe pour le moment malgré l'impact évident que les déplacements de 1000 personnes supplémentaires va engendrer dans le secteur et dans l'ensemble de la commune.

A.P.A.C.H. demande la réalisation et la communication d'un plan précis de circulation des nouveaux habitants à l'extérieur du site pour accéder aux divers services communaux ou sortir de la commune dans les quatre directions.

Quels sont les coûts annexes pour les routes et circulations douces induites par le projet à l'extérieur du site et qui va les financer ?

Une étude de sol a-t-elle été réalisée et si oui, peut-on en avoir connaissance ?

Quel niveau de dépollution est-il envisagé et quel en est le coût ?

Artificialisation- Imperméabilisation

Artificialisation

L'arrêté 2026-106 du 11 mai 2026, complète l'arrêté 2025-209 en se référant à la nouvelle obligation introduite par le SDRIFe de mettre en place une trajectoire de réduction du rythme d'artificialisation du sol dans l'objectif d'aboutir à une absence d'artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Cet objectif n'avait pas été initialement intégré dans la justification de la modification en cours.

La présentation publique du 16 septembre a révélé un dépassement de 4,7 ha de la capacité d'urbanisation autorisée par le SDRIF-e dans le PLU actuel et la volonté de la commune d'y remédier.

En vue de participer à cet objectif, il a été annoncé le 16 septembre l'intégration d'une petite bande de 1 ha au sud ouest du projet dans le décompte des superficies participant à la réduction du rythme d'artificialisation du sol.

S'agissant d'une très petite bande de terrain aujourd'hui en espace boisé et dont le projet n'a pas l'intention de changer la destination, [A.P.A.C.H. considère que l'intégration de cet hectare est anecdotique par rapport à la superficie qui devrait être protégée sur le site du Fort.](#)

Imperméabilisation

D'après les chiffres diffusés aujourd'hui, il semblerait que le projet aboutisse à une imperméabilisation du site très légèrement inférieure à l'existant :

37228 m² (25,94% de la superficie totale) contre 37563 m² actuellement (26,18% de la superficie totale) d'après l'étude réalisée par le cabinet SEIRI en juillet 2026 pour la SARL Fort de Buc.

[On est loin d'un objectif volontariste de des-imperméabilisation des terrains.](#)

Malgré un coefficient d'imperméabilisation qui diminue très légèrement, on constate par ailleurs une diminution annoncée de la superficie des espaces verts et boisés (18612 m²) et une artificialisation de la partie boisée à l'ouest et au nord-ouest avec l'aménagement projeté d'un cimetière (même s'il est qualifié de naturel) et d'un cheminement pour la population à l'intérieur du massif boisé aujourd'hui protégé de toute intrusion humaine organisée.

L'espace boisé classé, présent au plan de zonage du PLU de 2007 disparaît intégralement.

[A.P.A.C.H. préconise une protection forte de l'espace boisé actuel qui abrite une importante biodiversité dont la survie est clairement menacée par le projet d'aménagement.](#)

Hauteurs augmentées projetées

D'après l'arrêté 2025-209, les augmentations de hauteurs annoncées ne seraient pas limitées à UP5.

Si, comme cela a été dit lors de la réunion publique du 16 septembre, les augmentations de hauteurs proposées SONT limitées à UP5 (sans extension aux OAP 7 et 2 notamment), [A.P.A.C.H. demande que cette limitation soit reportée avec précision dans les documents d'urbanisme.](#)

Qualité des nouveaux équipements projetés

Un engagement de réalisation d'un écoquartier Re 2028 est-il acté ?

[A.P.A.C.H. n'a pu avoir accès au moindre bilan de l'étude géothermie réalisée sur la commune.](#)

Une possibilité de chauffage par géothermie est-elle réalisable sur le site ? Si oui, est-elle envisagée, étudiée ?

Avec l'abandon définitif du barreau sud, annoncé clairement lors de la réunion publique du 16 octobre, les nouveaux habitants ne site ne seront pas exposés aux nuisances sonores de cette voie. En revanche, ceux qui logeront dans la partie sud du site seront concernés par les nuisances sonores de l'aérodrome Paris-Saclay-Versailles juste en face.

[Les conséquences de cette exposition doit figurer dans l'étude environnementale.](#)

[Les nouveaux occupants devront par ailleurs être avertis de cette exposition avant leur installation.](#)

Réhabilitation de la partie historique du Fort

[A.P.A.C.H. considère que l'intégration de la réhabilitation de la partie historique du Fort dans le projet est une bonne chose.](#)

Des communes voisines ont démontré qu'une utilisation fonctionnelle de leur patrimoine historique était possible après réhabilitation. Certains de ces bâtiments ont été intégrés dans la liste des monuments historiques, permettant l'obtention de subventions pour leur entretien.

La réhabilitation de la partie historique du Fort de Buc nous met cependant face à un dilemme.

L'abandon du site du Fort à la nature pendant de nombreuses années a permis le développement d'une riche biodiversité qui va évidemment payer le prix fort de la réapparition d'une activité humaine soutenue sur le site et des travaux réalisés pour la recevoir.

[A.P.A.C.H. considère néanmoins qu'il n'est pas de l'intérêt général de laisser le site du Fort à l'abandon](#) aux seuls squatteurs sans tentative de tirer parti de ces 14 ha dans Buc au profit des habitants et dans le respect maximum possible de la biodiversité qui s'y est développée.

Traitement des lisières

A.P.A.C.H. demande que la question du traitement de la lisière entre l'espace agricole de la ZPNAF contigu et le site en projet soit étudiée avec beaucoup de soin et de finesse et qu'il fasse partie des nouvelles orientations définies pour l'OAP5.

On ne peut pas se satisfaire d'un rideau d'arbres essayant de masquer les nouvelles constructions.

Le passage de l'agricole à l'urbain doit être progressif et adapté au paysage ouvert assez exceptionnel dans lequel le site s'insère avec les pistes de l'aérodrome à l'horizon.

Conditions de la rétrocession d'une partie du Fort à la commune

Les plans communiqués laissent supposer qu'une partie du Fort historique serait rétrocédée par le promoteur à la commune.

A.P.A.C.H. demande la communication publique des conditions de cette rétrocession.

Sécurité financière de l'opération

La question de la sécurité financière du projet est fondamentale et conditionne sa réalisation.

A.P.A.C.H. demande quelles sont, à ce stade, les garanties de la solidité financière de l'aménageur et la teneur du Projet Urbain Partenarial (PUP) conclu avec la ville.

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