

Objet : Contribution à la consultation du public – Modification simplifiée n°2 du PLU de Buc – OAP UP5 « Fort de Buc »

Madame, Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations suivantes.

1. Cohérence avec le PADD et choix de la procédure

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme impose que les orientations d'aménagement et de programmation soient établies « en cohérence avec le PADD ». Or le projet prévoit, en plus des 200 à 220 logements initialement programmés, une offre d'hébergement de type résidences (séniors, étudiants, jeunes actifs), présentée en réunion publique comme représentant 250 à 320 places supplémentaires. Cette offre n'est pas chiffrée dans le document d'OAP lui-même (elle « pourra s'ajouter ») et relève d'une sous-destination distincte du logement.

Je demande que le dossier précise :

- si le PADD de Buc a anticipé un tel cumul de population et de lits sur ce secteur, au-delà du seul objectif de logements ;
- quel est l'impact de ce cumul sur les équilibres généraux du PADD (équipements publics, réseaux, mobilités, consommation d'espace).

Au-delà de cette question de cohérence, le cumul d'habitants qui représenterait environ le ⅓ de la population totale de Buc me conduit à m'interroger sur le recours à une modification simplifiée. Ne peut-on envisager que les orientations du PADD en soient fortement changées conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Je demande que la commune justifie précisément le choix de la procédure.

2. Biodiversité

Le secteur comporte environ deux tiers d'espaces verts boisés maintenus « libres de toute construction ». Je demande que soit précisé si le PADD identifie ce boisement comme réservoir de biodiversité ou élément de la trame verte communale, et que soit démontrée la compatibilité de cette qualification avec les évolutions introduites par la modification (aménagements légers, cimetière naturel), notamment au regard de la fragmentation des continuités écologiques.

Je demande également :

- que le projet soit repensé pour privilégier l'évitement des atteintes aux espèces protégées plutôt que leur compensation, et qu'une variante en ce sens soit étudiée et présentée ;
- la garantie que l'étude sur la biodiversité sera poursuivie pendant toute la période des travaux ;
- les mesures de protection prévues pendant le chantier, notamment pour les chauves-souris : les chasser de leur gîte, c'est en principe les faire disparaître définitivement.

3. Artificialisation des sols et protection du boisement

La trajectoire de réduction de l'artificialisation fixée par le SDRIF-e (objectif d'absence d'artificialisation nette en 2050) a été ajoutée aux motifs de la modification par un arrêté du 11 mai 2026, alors qu'elle n'y figurait pas à l'origine. Or la présentation publique a révélé que le PLU actuel

dépasse de 4,7 hectares la capacité d'urbanisation que le SDRIF-e autorise à Buc. La mesure présentée lors de la réunion n'apporte aucun effet réel. Je demande que la commune présente un bilan chiffré de sa consommation d'espace au regard du SDRIF-e et les mesures concrètes prévues pour résorber ce dépassement.

Par ailleurs, l'espace boisé classé inscrit au PLU de 2007 disparaîtrait entièrement, tandis que le massif boisé accueillerait un cimetière naturel et un cheminement ouvert au public. Je demande le maintien d'une protection forte du boisement existant, et la justification précise de la suppression de son classement.

4. Mobilités et circulation

Le projet prévoit un cheminement doux traversant le site et une desserte piétons/vélos vers les axes environnants. Je demande que soit vérifiée la continuité réelle de ces cheminements avec le maillage communal, et que le dimensionnement des voiries et du stationnement mutualisé soit réexaminé au regard de l'augmentation de population induite par les résidences. Je m'interroge par ailleurs sur le caractère indispensable du parcours autour du fort.

L'arrêté n°2025-209 prescrivant la modification indique qu'elle porte notamment sur le tracé de principe des voies de desserte et de déplacement du secteur. Pourtant, aucun plan de ces voies n'a été rendu public : seul un rond-point à l'angle des rues Morane Saulnier et Roland Garros a été mentionné en réunion publique. Je demande la publication d'un plan précis de circulation, à l'intérieur du site comme à l'extérieur, montrant comment les nouveaux habitants rejoindront les services de la commune et en sortiront dans toutes les directions.

5. Précision du volet programmatique

Comme l'avaient déjà relevé les services de l'État lors d'une précédente modification du PLU portant sur une autre OAP (absence de seuil minimal garanti de logements), il me paraît nécessaire de fixer un plancher et un plafond précis pour le nombre de logements et de places d'hébergement. Cela garantirait le respect des objectifs du PADD et permettrait une évaluation réelle des impacts du projet.

6. Impacts non étudiés

- **Circulation et transports** : l'impact du surcroît de population lié aux résidences n'a pas été étudié (circulation, accès à Guyancourt, desserte en bus, etc.).
- **Géothermie** : le projet évoque cette option, mais les résultats des phases d'analyse n'ont jamais été communiqués, pas plus que leur coût. Je demande leur publication.
- **Écoquartier et performance énergétique** : le projet évoque un écoquartier, mais l'OAP n'inscrit aucune exigence environnementale précise et contraignante (niveau de performance énergétique, part d'énergies renouvelables, objectifs de sobriété carbone). Sans prescriptions fixées dans le document, cette ambition reste une simple intention. Je demande que l'OAP précise le niveau de performance attendu, au minimum celui de la réglementation environnementale en vigueur (RE2020), et indique si le projet entend aller au-delà. Par ailleurs, ce quartier, isolé du reste de la commune, risque de fragmenter le village.
- **Effets cumulés** : aucune étude ne porte sur les sites en devenir de Villaroy et de Satory, ni sur leurs impacts cumulés sur Buc. Je demande que ces effets soient évalués.

7. Garanties financières et partenariat avec l'aménageur

La réalisation de l'opération dépend de sa solidité financière, et les Bucois n'en connaissent à ce stade ni les termes ni les garanties. Je demande que soient rendus publics :

- la teneur du Projet urbain partenarial (PUP) conclu entre la commune et l'aménageur ;
- les garanties de solidité financière de l'aménageur ;
- les conditions de la rétrocession à la commune d'une partie du Fort historique (hypothèse évoquée lors de la réunion publique) ;
- le chiffrage des aménagements de voirie et de circulations nécessaires hors du site, avec l'indication de qui les finance.

8. Mise en place d'un dispositif de suivi

Ces interrogations montrent la nécessité de créer un groupe de suivi associant les acteurs concernés tout au long du projet. Je propose :

- un comité de suivi citoyen associant habitants et associations ;
- la publication annuelle d'un bilan des impacts (circulation, environnement, finances) ;
- un plan de circulation actualisé avant chaque grande phase de travaux ;
- un engagement de zéro perte nette d'espaces verts, avec renforcement des plantations ;
- une charte de qualité de vie fixant des objectifs mesurables sur le bruit, les déplacements, les équipements et la préservation du patrimoine.

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations.

Pierrette Mazery