

CONTRIBUTION À LA CONCERTATION

Modification simplifiée n°2 du PLU de Buc

Après lecture attentive du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Buc, je souhaite attirer particulièrement l'attention sur l'évolution de l'OAP n°5, qui soulève plusieurs interrogations importantes.

Les observations formulées par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dans son avis du 17 décembre 2025 doivent notamment être pleinement prises en compte, celui-ci concluant à la nécessité de soumettre le projet à une évaluation environnementale.

1. Impacts environnementaux, sanitaires et circulation

Le projet est susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement et la santé des habitants. Il est donc nécessaire d'évaluer précisément :

- L'imperméabilisation des sols ;
- les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité ;
- Les éventuels risques de pollution des sols ;
- Les nuisances et pollutions liées à l'augmentation du trafic routier.

La question des déplacements apparaît aujourd'hui insuffisamment documentée. **Une étude de circulation indépendante et exhaustive doit être réalisée en amont**, comme le demande notamment la MRAe.

Elle devra prendre en compte l'ensemble du secteur du Haut et du Bas Buc, ainsi que le projet de raccordement D91/D938 et ses éventuelles conséquences sur le secteur du Fort.

2. Une augmentation importante de la population

Aux 200 à 220 logements envisagés s'ajouteraient des résidences destinées notamment aux jeunes actifs, aux seniors et aux étudiants, évoquées lors de la réunion publique du 16 septembre.

Cette évolution pourrait représenter **environ 1 000 habitants supplémentaires**, soit une augmentation très importante de la population communale. A priori plus de 18 %. On peut aussi se poser la question de l'intégration de cette nouvelle population.

Cette concentration de population doit être appréciée au regard de la configuration du Bas Buc, qui fonctionne comme un village-rue, et des difficultés de circulation et de nuisances déjà rencontrées rue Blériot.

Les capacités des transports en commun doivent également être prises en compte, notamment en soirée, les dessertes s'arrêtant actuellement avant 22 heures.

3. Le passage à R+4 : une évolution à justifier

La possibilité de construire jusqu'à **R+4** constitue une évolution importante du paysage urbain de Buc et de la perception du Fort depuis les quartiers environnants.

Cette augmentation de hauteur doit donc être précisément justifiée. Il convient notamment de connaître :

- le nombre de bâtiments concernés ;
- leur hauteur exacte ;
- leur impact visuel depuis le Haut et le Bas Buc ;
- la compatibilité de cette densification avec le caractère urbain et paysager du site.

À défaut d'une justification démontrant la nécessité de cette hauteur, une hauteur plus limitée et mieux adaptée à la sensibilité du site devrait être privilégiée.

Il est également indispensable que cette disposition reste strictement limitée au périmètre concerné par l'OAP n°5 et ne puisse être transposée à d'autres projets, notamment l'OAP n°2. Ce point, évoqué et confirmé oralement lors de la réunion publique du 16 septembre, doit être clairement inscrit dans les documents officiels.

4. Biodiversité : privilégier l'évitement à la compensation

Le site du Fort présente une sensibilité environnementale particulière, notamment en raison de ses boisements et de la présence potentielle d'espèces protégées.

La priorité doit donc être donnée à **l'évitement des secteurs écologiquement sensibles**, plutôt qu'à leur simple compensation.

Il convient notamment de :

- préserver les arbres existants, en particulier les arbres remarquables ;
- limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées ;
- préserver les secteurs naturels présentant le plus fort intérêt écologique ;
- justifier la nécessité de toute artificialisation, notamment celle des cheminements ;

- mettre en place un suivi faune-flore avant, pendant et après les travaux ;
- maintenir autant que possible l'espace boisé destiné à revenir à la commune dans son état naturel.

La création de nouveaux cheminements et équipements doit également être appréciée au regard de l'augmentation prévisible de la fréquentation du site.

Conclusion

Je ne suis pas opposé au principe de la reconversion du Fort de Buc. **Je demande simplement que l'ampleur du projet reste proportionnée à la capacité de la commune et à la sensibilité exceptionnelle du site.**

Avant toute décision, plusieurs questions essentielles doivent être clairement documentées :

- **Pourquoi porter la hauteur des constructions jusqu'à R+4 ?**
- **Quel sera l'impact réel de l'arrivée de cette nouvelle population sur la circulation et les nuisances dans l'ensemble de Buc ?**
- **Comment garantir la préservation effective de la biodiversité et des espaces naturels du Fort ?**
- **Quelles garanties existent quant à la solidité financière du promoteur et à la viabilité économique du projet ?**

Ces éléments sont indispensables pour permettre une appréciation complète, transparente et objective du projet dans le cadre de la concertation.