



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme de Buc (78)
après examen au cas par cas**

**N° 007349 / KK AC PLU
du 17/12/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 17 décembre 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 27 février 2025, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025 et 8 décembre 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Buc approuvé le 12 février 2018 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 17 octobre 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU de Buc, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Buc (78), qui visent à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement modifié sur le secteur du fort de Buc, site d'environ 14,3 ha presque entièrement boisé et actuellement occupé par les anciennes casernes du fort militaire ainsi que des bâtiments industriels désaffectés, qui prévoit :

- la construction de 200 à 220 logements, potentiellement accompagnés d'une offre d'hébergement en résidence et de commerces, sur un tiers du site ;
- l'aménagement d'un cheminement dédié aux modes actifs de déplacements parcourant le secteur, ainsi qu'un parking mutualisé en entrée sud-est ;
- l'accueil d'un cimetière « naturel » au sein de l'espace boisé et la mise en valeur d'un parc boisé de 6 ha ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste à :

1. modifier l'OAP n°5 « secteur du fort de Buc », notamment en :
 - déplaçant la zone constructible vers les parties est et sud du secteur, qui comportent notamment les bâtiments industriels désaffectés ;
 - ajoutant une offre d'hébergement en résidence, en plus des logements prévus, et augmenter d'un niveau la hauteur maximale des bâtiments (de R+2 à R+3) ;

- supprimant le principe de création de voiries internes ouvertes au trafic motorisé et accompagnées de stationnement, dont l'une est reliée au futur barreau routier RD91/RD938 ;
 - introduire la possibilité de réalisation d'un cimetière « naturel », accompagné de services installés au sein des bâtiments du fort réhabilités, et d'aménagements légers au sein des espaces verts boisés ;
2. modifier le règlement écrit du secteur (zone UP5), en :
- instaurant une limite d'emprise au sol des constructions, à hauteur de 75 % de l'emprise constructible permise par l'OAP (soit un tiers du secteur) ;
 - augmentant la hauteur maximale autorisée pour les constructions, qui passe de R+2 à R+4 (soit de 9 à 14 m pour la façade, 10 à 15 m pour les toitures végétalisées et 12 à 16 m pour les autres types de toitures) ;

Considérant qu'un diagnostic faune-flore du site, transmis à l'Autorité environnementale en cours d'instruction, a été réalisé et met en évidence la présence d'espèces faunistiques protégées et/ou patrimoniales (notamment de chiroptères, d'avifaune et d'amphibiens), et que :

- la réalisation du projet d'aménagement prévu par l'OAP, bien que limité à un tiers de l'emprise et concernant notamment des surfaces déjà artificialisées (bâtiments abandonnés et anciens cheminements), va entraîner des déboisements et une imperméabilisation importants du secteur, qui ne sont pas caractérisés ;
- hormis la limitation de l'emprise maximale des constructions au sein de l'emprise constructible et une mention d'ordre générale dans l'OAP¹, aucune mesure d'évitement et de réduction des impacts du projet sur la nature des sols et la biodiversité, notamment les espèces identifiées, n'est définie ;

Considérant que le site a accueilli les bâtiments de l'ancien fort militaire de Buc, que le dossier ne présente pas d'éléments de nature à écarter la présence de polluants tant dans les sols que les remblais, et qu'il convient de caractériser ce risque et définir des mesures de nature à les éviter dans le cadre de l'introduction de la destination d'habitat sur ce secteur, afin de garantir que la procédure n'exposera pas de nouvelles populations à une pollution potentiellement néfaste pour la santé ;

Considérant qu'un projet de barreau de raccordement routier entre la RD 91 (à Guyancourt) et la RD 938 (à Buc) passant à proximité du secteur (entre 50 et 80 m au sud), porté par le conseil départemental des Yvelines, est prévu par le PADD du PLU en vigueur et figure comme emplacement réservé dans son règlement graphique, non modifié par l'actuelle procédure, et que :

- sa représentation dans le schéma de l'OAP n°5 et la mention des potentielles nuisances ont été supprimées, sans que le dossier ne précise si le projet a été abandonné ;
- le projet de PLU, et notamment l'OAP, ne comporte aucune mesure visant à limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances et pollutions engendrées par le trafic routier dans le cas où le projet serait réalisé ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Buc (78), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 17 octobre 2025 **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Buc.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment

¹« Le projet devra chercher à viser une réduction des espaces imperméabilisés du site ».

sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs, en ce qui concerne :

- l'imperméabilisation des sols ;
- les milieux naturels, leurs fonctionnalités écologiques et la biodiversité ;
- la pollution des sols ;
- l'exposition des populations aux nuisances et pollutions engendrées par le trafic routier en cas de réalisation du barreau RD91/RD938.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Buc rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Délibéré en séance le 17/12/2025

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*,
Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Clara HERER, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président par intérim



Guillaume Choisy