

Plan de reconversion du Fort de Buc



Idées pour aujourd'hui et pour demain

Proposées par



&



Notre expérience et notre vision :

Le Fort du Haut Buc est un espace chargé d'histoire et doté d'une configuration très particulière. Ces caractéristiques interdisent un projet classique d'aménagement urbain.

Le lieu mérite un concept ambitieux, associant public et privé, autofinancé et indépendant de la conjoncture. Sa synergie de développement doit lui permettre de s'intégrer dans la ville de Buc à moindre coût.

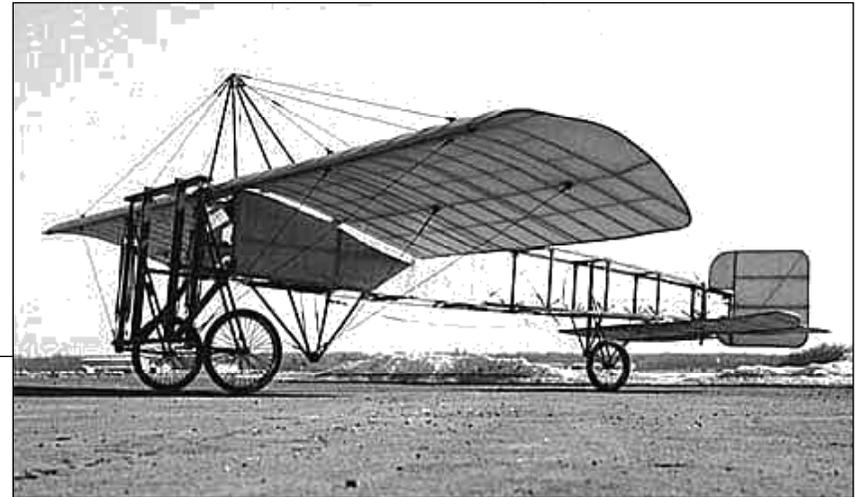
Le succès du Centenaire de l'aérodrome de Toussus, en septembre 2007, nous a démontré que seul un projet ambitieux peut être fédérateur, et apporter la volonté nécessaire permettant d'aboutir à sa réalisation.

Notre souhait, pour cette reconversion du Fort de Buc, est de contribuer au souffle économique nouveau de la Communauté de communes et l'aménagement futur du plateau de Saclay, dans le cadre d'un projet global rentable.



La Vie et l'Histoire

Le Blériot



&

L'Isoptera

du Grec iso (égal)
et ptera (ailes) : termite

Créer la vie : le principe anthropique

Le principe anthropique énonce que les lois de la physique sont nécessairement telles qu'elles permettent à la vie d'apparaître.

Ce principe a été récemment appliqué pour la création du récif « REDBIRD » aux Etats-Unis

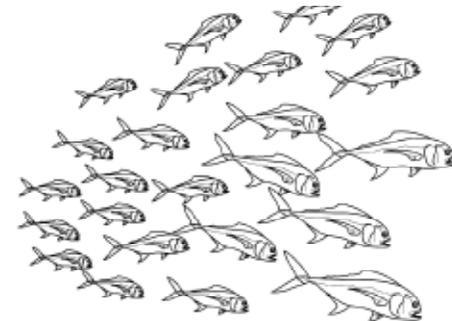
Cette opération, du nom des rames du métro de New York, a permis de redonner vie à des fonds marins en y déposant d'anciens wagons réformés.

Très vite, leur présence a transformé le fond des mers déserts en un biotope tapissé d'algues, de moules bleues et d'éponges. Les rames regorgent depuis d'une grande diversité de poissons.

La quantité des espèces aquatiques y a été multipliée par 400 en sept ans !

Devant un tel succès, d'autres Etats demandent à obtenir aussi ces wagons.

Dans le même esprit, nous souhaitons recréer la vie sur le Fort de Buc.



Le Fort de Buc

Situation actuelle

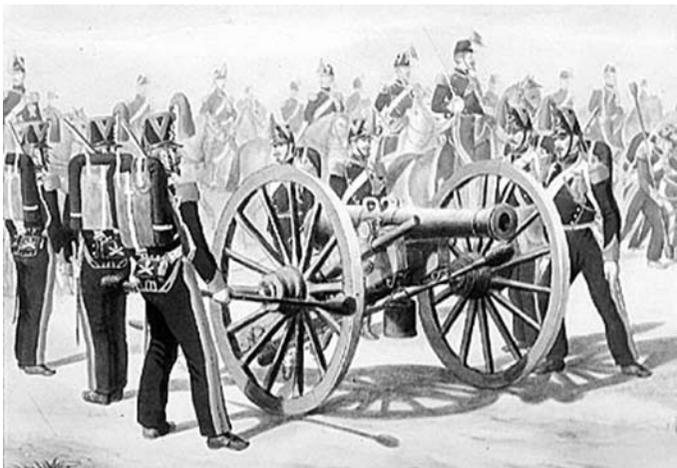


Il s'agit d'un espace boisé, privé, mystérieux de prime abord.

Même survolées, les constructions ne se dévoilent pas. Voir notre vidéo :

www.dailymotion.com/video/x7913t_fortdebuc_news

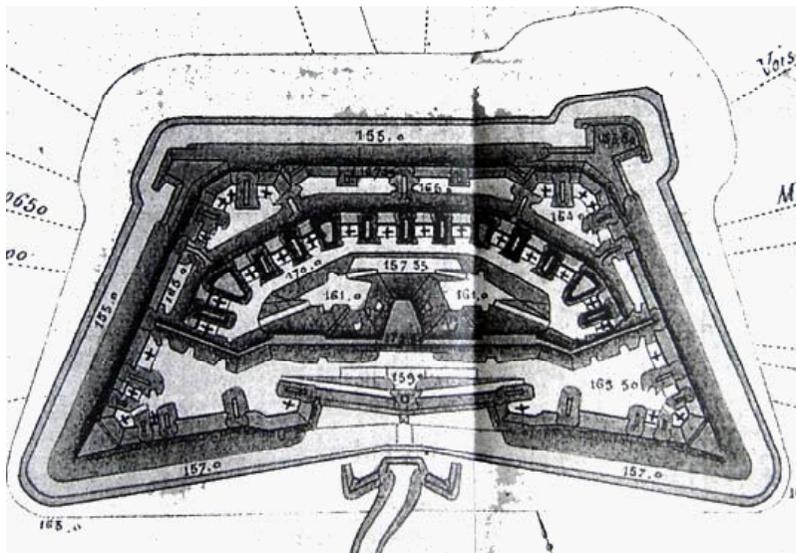
A la première visite, nous avons eu l'impression d'une termitière au sens architectural. Une construction imposante, saine, quasi-souterraine, bien structurée et fonctionnelle, dans la pure tactique militaire pour des possibilités de déplacements rapides et la garantie d'un déploiement défensif approprié.



Ce fort a abrité une garnison de plus de 850 hommes avec armes, munitions et matériels. Laisse à l'abandon, le terrain s'est naturellement fortement végétalisé.

Etat en 2008

Plan du Fort



Vue du ciel actuelle



14,8 hectares

Contexte ville de Buc

Cette commune de 5 871 habitants possède déjà une infrastructure industrielle et de services bien développée.

L'infrastructure routière est aujourd'hui insuffisante pour permettre un nouveau développement industriel décongestionné. Cela nécessiterait un investissement lourd de la part de la commune et du département, irréalisable à court et moyen terme.

Les bucois, aux revenus supérieurs à la moyenne nationale, sont très attachés à leur cadre de vie et sensibles à la préservation de leur environnement écologique plus adaptés.

Buc possède une structure pédagogique et éducative adaptée qui ne s'adresse qu'à la tranche des moins de 15 ans (jusqu'au collège), mais rien au-delà

Buc, l'un des berceaux de l'aviation, a accueilli l'aéroparc Blériot de 1909 jusque dans les années soixante, mais n'a conservé quasiment aucun vestige de ce patrimoine aéronautique.

Dans le cadre de la loi SRU, la Municipalité doit développer son parc de logements sociaux pour atteindre un taux de 20 %.

Trois objectifs :

1/ Un axe d'intérêt public

Proposer un projet vivant, complémentaire au développement de la région, qui soit dans le même axe que celui de la communauté de communes du Grand Parc de Versailles.

Créer un projet d'intérêt public afin d'éviter une main mise du seul secteur privé qui limite les capacités d'investissement et reste trop dépendant de la conjoncture.



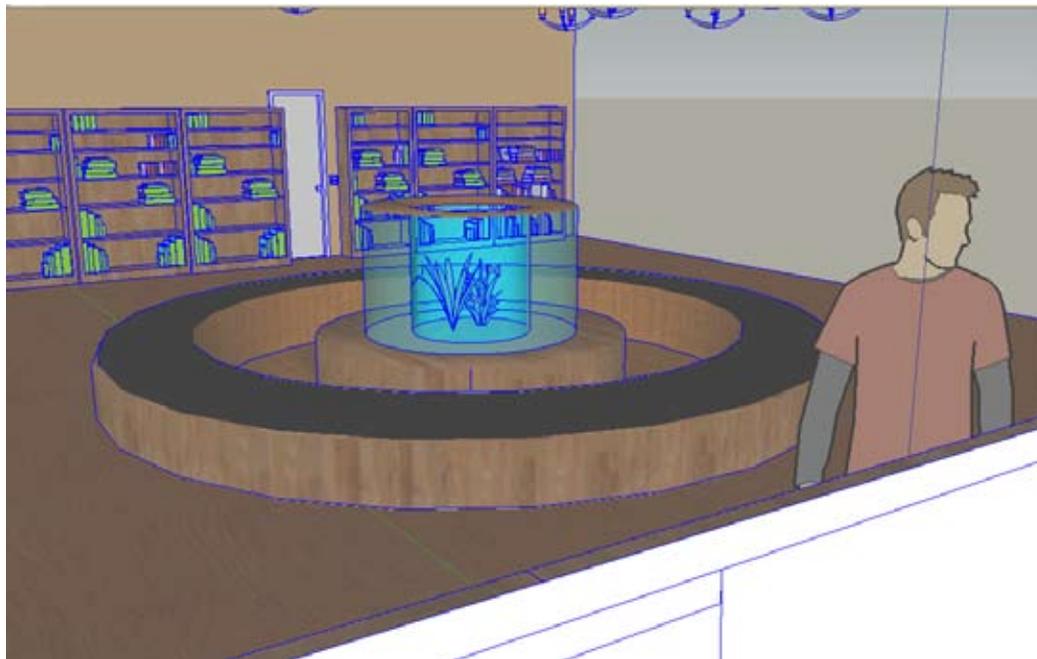
© Pascal Bouchain

Trois objectifs :

2/ Création d'un pôle jeunesse

Promouvoir une activité de jeunesse estudiantine (Grande Ecole) qui créera son propre environnement d'activités et de loisirs avec des satellites gravitant autour de ce pôle et d'une pépinière d'entreprises.

Développer un campus de vie active jeunes permettant un renouvellement de l'activité. Cette synergie évitera un sédentarisme à long terme de l'économie.



© Gérard Finan sur sketchup

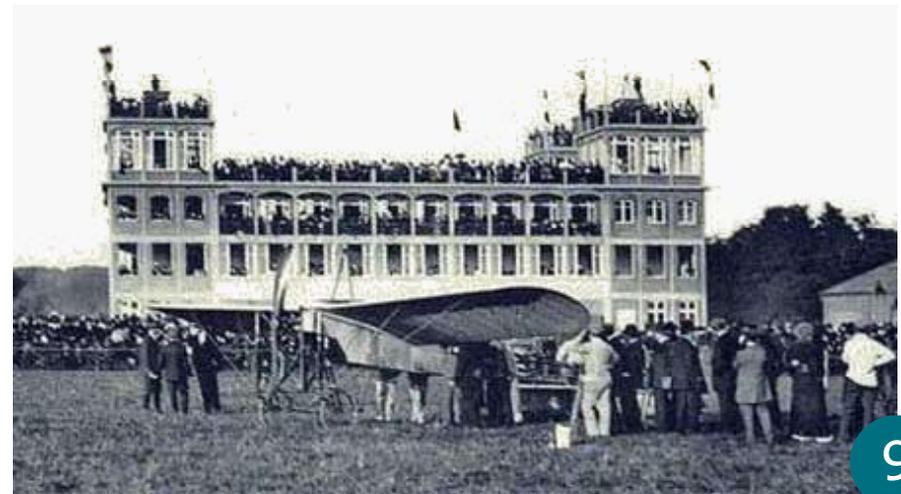
Bâtir les logements sociaux en nombre suffisant pour atteindre l'objectif des 20 % requis par la loi SRU.

Trois objectifs :

3/ Ouvrir un espace virtuel «Blériot»

Mise à disposition d'un lieu pour le développement d'un espace virtuel «Blériot» sur un système de croissance anthropique en vue de la création d'un musée conjoint à faible coût.

Création d'un espace culturel virtuel sur le thème de l'histoire aéronautique de Buc et sa région, l'un des plus importants berceaux de l'aviation mondiale.



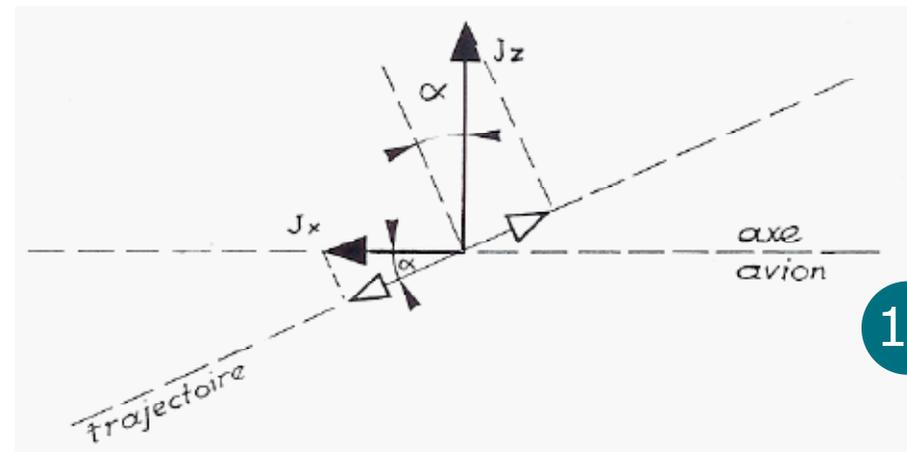
Trois stratégies communes possibles :

1/ Une Grande Ecole d'ingénierie

Reconversion d'une partie du Fort de Buc en Grande Ecole pour accueillir une entité existante, à l'étroit actuellement dans ses locaux.

Faire appel à une école spécialisée dans l'ingénierie française du secteur des transports aéronautique, automobile, et de l'espace, pour s'insérer naturellement dans le « cluster » formé par l'aéroport de Toussus, le Techno-centre Renault à Guyancourt, les usines Peugeot de Vélizy, le centre spatial des Mureaux et le CEA de Saclay...

Il existe une grande similitude entre un fort militaire moderne et une école : salles de réunions, chambres, lieux de détente et de restauration, parcs et espaces naturels, déplacements facilités...



Trois stratégies communes possibles :

2/ Une école d'infographisme

En plus d'une université d'ingénierie, favoriser la création d'une école d'infographisme, à proximité.

Comme son nom l'indique, l'infographie est l'art du graphisme utilisant l'outil informatique et des logiciels adaptés pour un travail en 2D et 3D pour assembler et mettre en page différents médias et supports de communication.

Soutenir financièrement ces deux établissements en contrepartie de certaines prestations souhaitées par la commune et la région, réalisées dans un cadre pédagogique.



Trois stratégies communes possibles :

3/ Un musée virtuel de l'aviation

Quelques propositions :

Travailler conjointement entre l'Université d'ingénierie, l'école d'infographisme et les communes pour réaliser des maquettes, des images 2D et 3D, des films numériques relatant l'histoire de l'aviation locale sur le modèle du Futuroscope de Poitiers, en y intégrant ses associés.

Impliquer les groupes de recherches tels que le *Groupe Historique de Toussus le Noble (GHTN)*, *Fontenay d'hier à aujourd'hui*, le *hangar Y* de Meudon... pour présenter une exposition commune, permanente et itinérante, sur l'histoire de l'aviation, dans un but pédagogique.

Créer une bibliothèque spécialisée dédié au monde aéronautique.

Se rapprocher des musées français de l'aviation, notamment ceux du Bourget et d'Angers.

Se positionner dans l'axe des projets de l'aériapole à Toussus, comme l'utilisation de simulateurs de vols dans les écoles de pilotage.

Faire évoluer les programmes pédagogiques de l'aviation virtuelle en partenariat avec Aviation Sans Frontière, Microsoft et Aéroport de Paris.

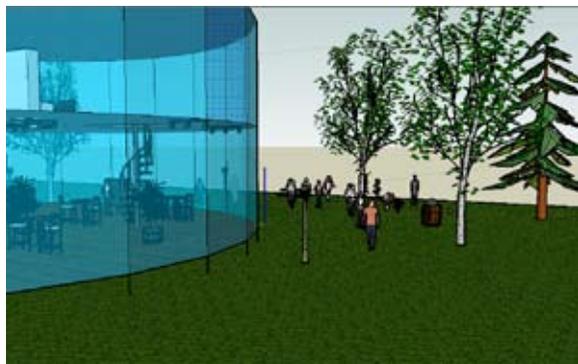
Environnement

La présence d'une telle Université implique l'aménagement d'un parc arboré et d'un campus de vie pour les étudiants.



© Gérard Finon sur sketchup

Activités autour de l'Université : commerçants, restaurants, clubs musicaux, logements sociaux et universitaires qui une fois les investissements initiaux lancés pourront s'autofinancer.



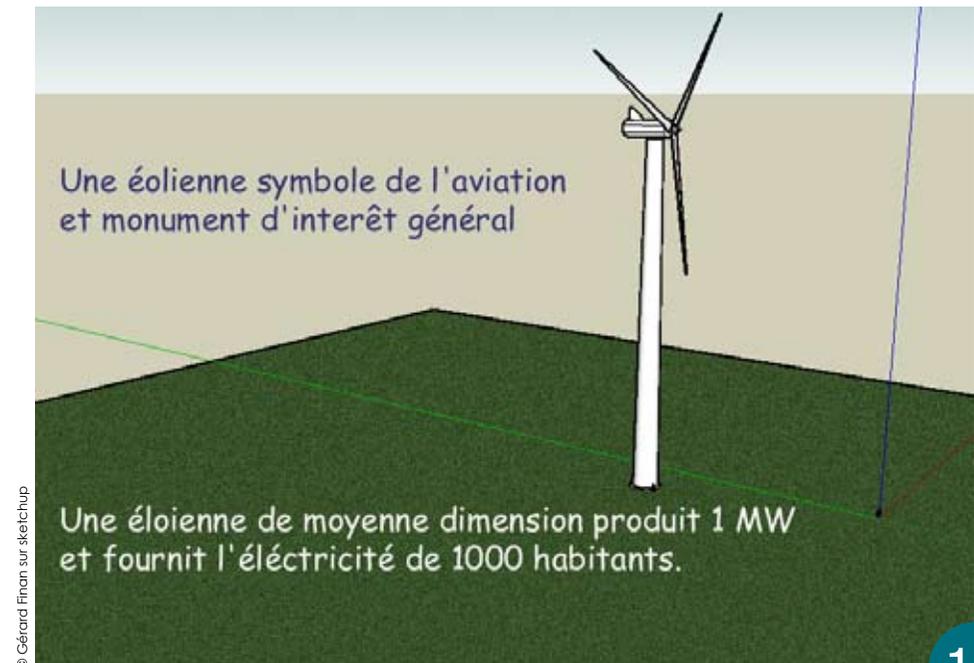
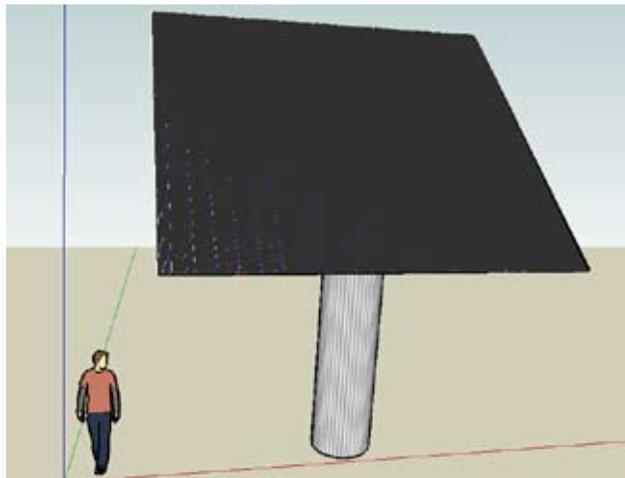
© Gérard Finon sur sketchup

Un projet qui s'intègre naturellement dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et l'aménagement du territoire envisagé, avec des partenaires identifiés : Etat, OIN, Communes, Ministères, Département et Région.

Energies renouvelables

Les alimentations en électricité et en chauffage pourraient être fournies par l'énergie éolienne et/ou la géothermie et/ou l'énergie solaire.

Ces énergies sont actuellement sous-exploitées sur le plateau. Leur développement susciterait un intérêt de l'Etat qui pourrait soutenir ce projet.

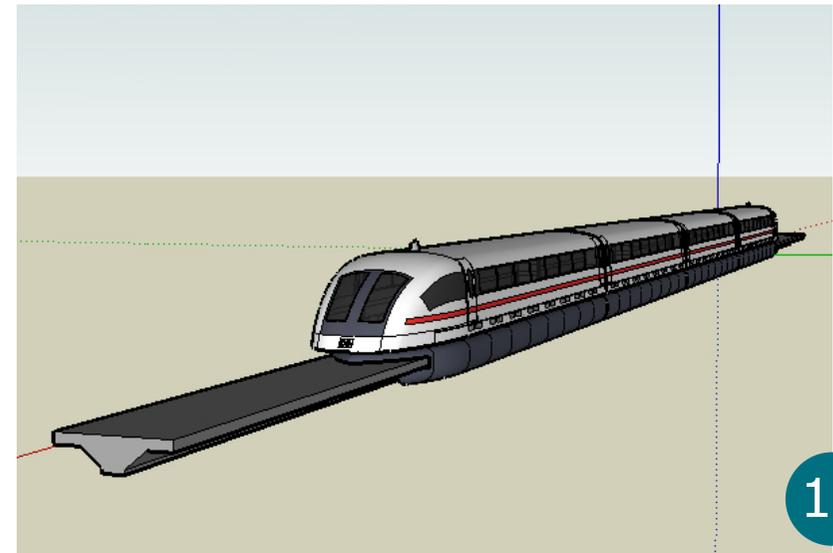
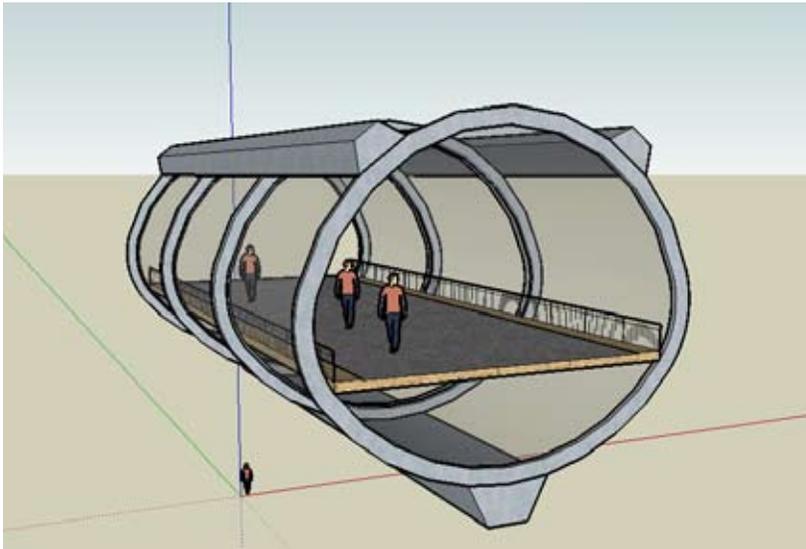


Circulations douces et transports collectifs

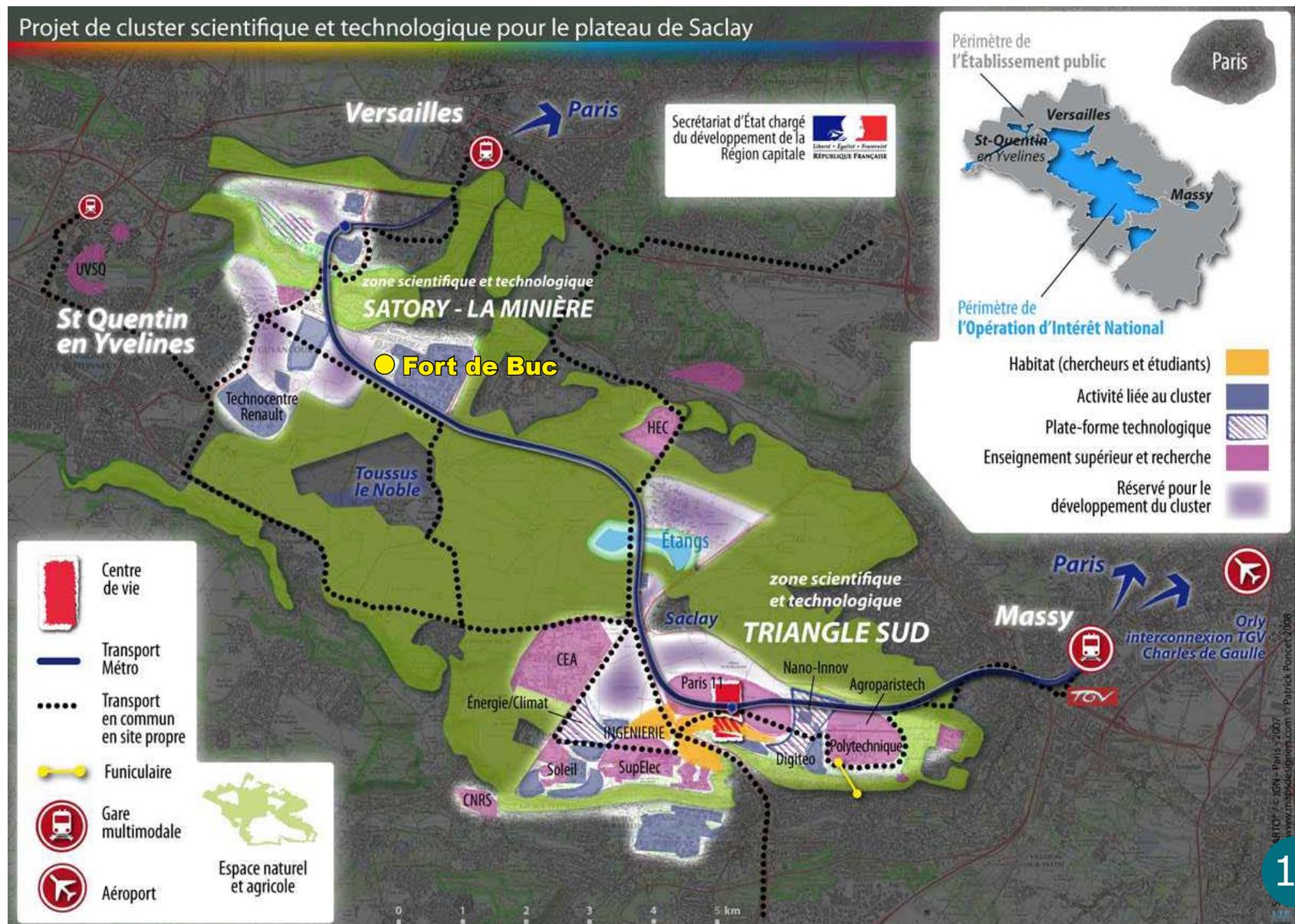
Encourager le déplacement sur site par la création de voies adaptées aux circulations pédestres et cyclistes.

Des tunnels vitrés dans le style du parc d'exposition de Villepinte, favoriseraient les déplacements pédestre par mauvais temps.

Développer les transports en commun «propres» afin de limiter les déplacements automobiles individuels. La ligne de train reliant Massy à Saint-Quentin prévue dans le cadre de l'OIN projette de passer à proximité du Fort (voir annexe 1).



Annexe 1 : Plan projet de l'OIN



Annexe 2 : Extrait projet de l'OIN

Dossier de présentation du projet de cluster scientifique et technologique sur le Plateau de Saclay (novembre 2008) :

Jusqu'à présent, les pouvoirs publics ne se sont pas donné les moyens de concrétiser un projet susceptible d'exploiter les formidables potentialités du territoire, dans le respect et la préservation d'un environnement naturel, agricole et rural exceptionnel.

La mise en place effective d'une OIN sur ce territoire est une étape indispensable pour bâtir un véritable « écosystème de la croissance » capable de tirer l'économie francilienne et nationale.

La mise en œuvre effective du projet de création d'un cluster technologique et scientifique de rang mondial autour du Plateau de Saclay devra prendre appui sur des acteurs aptes à assurer le développement économique, de coordonner les actions communes des établissements d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation, tout en développant des projets d'aménagement déclinés au service de cet « écosystème ».

La logique de développement de chacun des territoires de projet repose sur les mêmes fondamentaux :

- 1) le développement d'un cluster autour d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche et d'entreprises,*
- 2) une polarisation forte autour de quelques thématiques technologiques,*
- 3) la mise en place de plates-formes et démonstrateurs technologiques structurants permettant d'accélérer la maturation industrielle des découvertes scientifiques et la création d'entreprises autour des innovations correspondantes.*

Le développement de la zone de « Satory-La Minière »

Le Plateau de Satory et la ville de Guyancourt sont fortement marqués par la recherche dans le domaine des véhicules et de l'automobile. L'affirmation d'un projet ambitieux autour notamment des véhicules électriques et hybrides structurera davantage ce territoire dans ce domaine.

Ce territoire est également un des berceaux de l'aéronautique mondiale, notamment grâce au premier vol effectué par Clément Ader. Compte tenu des synergies existantes entre l'automobile et l'aéronautique dans les domaines des matériaux, de la combustion, des procédés industriels, des systèmes embarqués..., ce secteur représente également un fort axe de développement économique du territoire.

Un cluster ne produit ses effets que si les scientifiques, les chercheurs, l'industrie et les investisseurs interagissent sur des thématiques fortes et fédératrices. La proximité géographique, renforcée par le travail autour de plates-formes technologiques communes ou dans des « mini-campus » thématiques, est essentielle au développement d'une relation de confiance durable, elle-même indispensable à une valorisation efficace des fruits de la recherche.

Des infrastructures de transport et de communication modernes, des organismes financiers de capital sont aussi nécessaires. Il est également primordial de créer un territoire de haute qualité environnementale, attractif pour les chercheurs.

Annexe 2 (suite) : Extraits projet de l'OIN

Le projet de développement du réseau de transport

Un service de transport en commun rapide et performant desservant le Plateau et reliant les pôles d'Orly et de Versailles permettrait d'améliorer fortement les liaisons du cluster avec l'international, le réseau le TGV par l'intermédiaire de la gare de Massy, Paris par l'interconnexion, le RER B à Massy et avec la Défense par la gare de Versailles Chantiers.

Cette nouvelle liaison pourrait constituer l'armature du réseau de transport du territoire et constituera le point d'appui des réseaux de bus, de TCSP, de circulations douces qui assureront son maillage fin. La présence sur le territoire de l'aéroport de Toussus-le-Noble permet également d'envisager le développement d'une offre en terme d'aviation d'affaires.

D'une part, l'aviation d'affaires génère moins de nuisances que l'aviation de loisirs, d'autre part, la plate-forme de Toussus bénéficie d'infrastructures et de services aéronautiques remarquables, qui lui permettent déjà d'assurer plus de 100 000 mouvements annuels (à rapprocher des 230 000 d'Orly en 2006), à toute heure du jour et de la nuit, dont 10 à 15 % d'aviation d'affaires.

Cette part de marché s'explique notamment par la saturation de la capacité de l'aéroport du Bourget, principal aéroport d'affaires francilien, et par la proximité de Paris et de l'héliport de Paris.

Les perspectives de développement du Plateau de Saclay, l'effet d'entraînement de l'OIN sur l'emploi dans le sud-ouest francilien et la localisation de nombreux sièges d'entreprises font que la question du développement de l'aviation d'affaires sur l'aéroport de Toussus mérite d'être posée.

Au niveau local : *Le maillage fin du territoire entre les universités, les entreprises, les centres de R&D et les zones de vie augmentera les interactions entre les différents éléments qui composent le cluster.*

1/ Deux lignes de TCSP structureront les déplacements internes au territoire. Ces lignes orientées est-ouest et nord-sud desserviront Massy, le cœur du Plateau, Satory et Versailles pour la première, la vallée de l'Yvette, le CEA, HEC, Satory et Versailles pour la deuxième. Un premier tronçon de la liaison est-ouest a déjà été réalisé et est actuellement en service entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Magny-les-Hameaux. Un second tronçon reliant l'Ecole Polytechnique (RD128) à la gare RER de Massy-Palaiseau est également en travaux. Dans le cadre du doublement de la RD36, des emprises seront enfin réservées sur le tronçon Christ de Saclay – Magny-les-Hameaux.

2/ Le dispositif sera également complété par des réseaux de vélos et véhicules en libre service et des circulations douces. Le territoire pourra également valoriser l'innovation en accueillant des démonstrateurs technologiques de nouveaux véhicules ou de nouveaux services liés au transport local.

3/ L'amélioration du réseau routier sur le plateau s'accompagnera du développement d'une offre de parkings sous terrain évitant un stationnement de véhicules en surface trop important.

Annexe 3 : Partenaires potentiels



- ✓ Etat
- ✓ Ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche
- ✓ Ministère de l'écologie et du développement durable : www.ecoresponsabilite.environnement.gouv.fr/
- ✓ Conseil Général
- ✓ Conseil Régional
- ✓ Le Grand Parc
- ✓ La Communauté des Communes
- ✓ Chambre de Commerce de Versailles
- ✓ OIN : www.oin-h238.fr
- ✓ SYSTEMATIC : www.systematic-paris-region.org
- ✓ L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France : www.iau-idf.fr
- ✓ CAPS : www.saclay-scientipole.org

Annexe 3 : Partenaires potentiels



- ✓ Musée de l'Air et de l'Espace (MAE)
- ✓ Musée d'aviation d'Angers
- ✓ Le Futuroscope : Conseil Général de la Vienne
- ✓ Aéroclub de France
- ✓ Groupement des Industries Françaises Aéronautiques et Spatiales
- ✓ Veolia : www.veolia.com
- ✓ Bouygues : www.bouygues-construction.com
- ✓ ESTACA : www.estaca.fr
- ✓ Groupe Amaury (Associés actuels du Futuroscope)
- ✓ Hachette Filipacchi Médias (Associés actuels du Futuroscope)
- ✓ EDF Energies Nouvelles
- ✓ Agence Française pour le Jeu Vidéo : www.afjv.com
- ✓ L'Association Française de Réalité Virtuelle : www.afrv.fr
- ✓ Fédération des Industries et Métiers du Multimédia
- ✓ Fédération des Industries du Cinéma, de l'Audiovisuel et du Multimédia : www.ficam.fr

Questions / réponses

Quelle nouvelle destination pour le Fort de Buc ?

Une partie du fort sera reconvertie en campus universitaire. L' Ecole Supérieure des Techniques Aéronautiques et de Construction Automobile (ESTACA) est le type d'école qui s'intégreraient logiquement dans ce cadre.

Les écoles d'infographisme sont relativement nombreuses. Se rapprocher éventuellement de la Région de Poitiers pour s'enrichir de son expérience et de son soutien.

Comment financer les aménagements de reconversion correspondants ?

Pour engager un aménagement à cette échelle, tout investissement privé ne se ferait que sur une partie, avec un risque majeur d'influence sur le résultat selon la conjoncture du moment.

La solution serait un engagement, au départ public, dans un axe : Etat aménagement du territoire, Communauté de Communes qui favorisera ensuite les investissements privés en fonction du terrain qui leur serait alloué.

Questions / réponses

Comment assurer l'exploitation et la gestion ?

Une fois le campus universitaire présent, il assure la gestion et l'exploitation du site, la commune restant toutefois impliquée et propriétaire du terrain.

La gestion et l'entretien deviennent autonomes et créent l'effet du principe anthropique développé précédemment.

Comment organiser et concilier la création d'un nouveau quartier au sud du fort avec la destination proposée ?

Toute université aura besoin de logements pour le personnel et les étudiants. L'intégration des nouveaux bâtiments nécessaires à la vie de l'université se ferait naturellement, avec la création de commerces. Il faudra que la commune délimite les parcelles pour cette évolution.

Questions / réponses

Comment allier préservation des espaces naturels et des espaces construits ?

La particularité du fort serait d'avoir comme à l'époque de sa construction des toits gazonnés.

Cette végétation avec le temps a même permis la croissance d'arbres, un projet que nous baptiserions : **Isoptera**

Le stade de Bercy présente ces mêmes caractéristiques.

Comment traiter les transitions entre les espaces urbains et le fort ?

L'intégration des nouvelles structures se ferait de façon homogène dans le style déjà existant, avec un parc qui reliera le fort, l'espace commercial, les nouveaux logements et l'actuelle zone résidentielle.



Qui sommes-nous ?

Gérard Finan

Organisateur du centenaire de l'aéroport de Toussus-le-Noble
Concepteur de l'*Aériapole*
Profession : Cadre Commercial
Habitant Toussus-le-Noble depuis 1982
Diplômé en Economie et Gestion d'Entreprises.

Patricia Lamy

Directrice de l'agence *Arc en Ciel Communication*, spécialisée dans les questions éthiques et de développement durable
Titulaire d'un DESS d'aménagement du territoire et d'action communale (1980, Paris VII)
Secrétaire générale adjointe de l'Aéro-Club de France
Habitante de Gif-sur-Yvette depuis 2006.

Pascal Bouchain

Chargé de communication, photographe et infographiste pour une commune de 8 000 habitants appartenant au Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse
Passionné d'histoire de l'aviation locale.
Habitant Châteaufort sur quatre générations.



Nous formons une équipe locale motivée, à la fois par cette proximité géographique, et par nos centres d'intérêts qui font de nous, les acteurs du dynamisme de notre région.