



**SAVE**

**SAUVEGARDE ET ANIMATION DE VERSAILLES ET ENVIRONS  
UNION D'ASSOCIATIONS DE VERSAILLES ET DE SES ENVIRONS**

Association agréée, déclarée loi de 1901  
Siège social : chez Maison des Associations  
2 bis, Place de Touraine 78000 VERSAILLES  
Internet : [www.save1.fr](http://www.save1.fr)

Le 30 septembre 2016

## **Nouvelles remarques de SAVE sur le dossier PION à la suite de la réunion publique du 18 septembre 2016 et au projet de révision du PLU de Versailles**

Ces remarques viennent en ajout de nos remarques faites dans la note SAVE du 20 juillet 2016 et celle du 10 septembre 2016.

### **Préliminaire :**

La réunion du 18 septembre a confirmé que le dossier présenté est centré sur un avis de paysagiste (certes éminent) mais il ne traite pas de l'essentiel. C'est l'aménagement d'un quartier avec des habitants, des besoins, des services, bref la vie quotidienne dans une zone que l'on souhaiterait approcher. Les voisins immédiats semblent ne pas exister. Et c'est même un peu un quartier clos qui a été esquissé. Une seule sortie routière et un passage sous la voie TGO-TRAM13 réservé aux piétons et vélos.

Il est urgent de mieux définir les schémas de circulations dans la zone et les échanges par les sorties avec le voisinage immédiat. Il convient aussi de ne pas laisser le dossier au seul paysagiste et de fixer des recommandations vers les aménageurs-promoteurs ceci avant que ces derniers ne prennent la main sur le dossier.

Comprendre les prévisions des prochaines étapes des concertations avant le choix du concessionnaire aménageur est donc à ce jour impossible alors que c'est pourtant nécessaire. Une concertation sérieuse ne peut s'envisager que sur un dossier présentant les hypothèses et limites du programme dans ses dimensions urbaines, économiques et humaines.

## Le programme

Lors de la réunion quelques chiffres ont été évoqués oralement 350 à 450 logements. Mais aucun chiffre de population .... ?environ 1600 ?? Quelle ventilation entre types de logements ? Il serait très utile de savoir où l'on souhaite aller. Le dossier présenté est vide sur ce point et sur d'autres.

Absence de précisions sur importance et nature des activités économiques pouvant être accueillies (bureaux, artisans, commerçants) avec nécessaires parkings.

Pas d'indications sur les équipements publics scolaires et sociaux nécessaires sauf mention sans précision de la halle comme zone possible d'accueil.

Aucun schéma sur l'organisation interne des 8 hectares à construire ni sur les dessertes vers et depuis l'extérieur. Stationnements non évoqués alors que la proximité de deux gares TGO (puis de 3) peut induire des risques de reports d'autant plus que l'exiguïté des parkings actuels en gare de St Cyr est bien connue.

Quelle sera le devenir de la zone de 12 hectares non constructibles ? .Quels aménagements et quelles dispositions pour l'entretien d'un tel espace ? Les besoins d'entretien concernent aussi le mail annoncé le long du parc du château mais aussi le cordon boisé en limite de St Cyr et le mur qui délimite la zone (limites des espaces publics et des espaces de copropriétés).

De façon étonnante le dossier n'évoque pas les effets des deux gares TGO- Tram13 prévues (La première existante « **StCyr-ZAC** » et la prochaine « **Allée Royale** »). Le dossier n'évoque même pas ces deux gares et il semble même les confondre. Un seul passage sous les voies ? Relevons que la configuration précise de la première gare située entièrement sur le sol communal devrait être évoquée dans le dossier avec dispositions des équipements d'accompagnement qui impacteront la zone et les circulations (parkings, garages véligo, ?autolib, arrêts de bus,....).

Les vagues flèches au dossier désignant des circulations possibles avec RD7 et RD10 ne sont pas suffisantes pour situer les types de voies de communications dans la zone et les carrefours devant être installés.

Les haltes pour les transports en commun routiers ne sont pas esquissées pas plus sur la zone qu'en proximité immédiate.

## Timide évocation d'un quartier dans la verdure

Curieusement aucune mention n'est faite d'un éco quartier, concept pourtant bien à la mode avec ses exigences pour le construit et pour les voiries.

Le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome a été mentionné mais sans évocation des dispositions à prendre pour les constructions.

La hauteur constructible n'est pas clairement annoncée dans le dossier initial. Les courbes de niveau qui ont été présentées lors de la réunion explicitent l'effet belvédère sur lequel nous nous interrogeons. Un dénivelé de 15 m sur la zone rend cette question d'autant plus critique pour préserver les vis-à-vis. Il est impératif d'avoir des courbes précises au mètre avec prévisions des niveaux des sols, en relation avec les visibilitées depuis les points sensibles du parc du château. Une référence à l'INRA proche pour situer les hauteurs des constructions, comme cela a été dit en réunion, est très insuffisante et n'a pas de signification.

Le dossier de révision du PLU définit deux zones UR et URa avec des hauteurs de constructions limites différentes mais sans précision sur les courbes de niveau du terrain, ces dispositions ne sont pas suffisantes pour évaluer les incidences de vue depuis le voisinage. De plus **ces zones constructibles font à l'évidence plus de 8 hectares dans le projet PLU nouveau...** d'où une interrogation sur la cohérence entre dossier PLU mis en révision et le dossier présenté à ce jour. Le dossier présenté est donc incomplet.

Curieusement dans le dossier il n'est pas fait mention des jardins familiaux pourtant actifs à ce jour le long de la voie ferrée. De premières indications devraient figurer dans le dossier.

La présentation en réunion comportait une vue aérienne des bombardements de 1944 elle a disparu du dossier mis en ligne. La photo de la RAF est accessible publiquement, nous en disposons. Elle confirme bien le besoin d'une opération délicate de dépollution sans oublier hydrocarbures et produits chimiques du service Santé des Armées antérieurement occupant des lieux. Un rapport sur l'exécution des opérations encore à réaliser à ce jour devra être rendu public.

## **Un schéma d'organisation à mieux cerner**

Il est annoncé la désignation d'un aménageur ayant concession pour la réalisation du projet. Les dispositions préalables nécessaires n'ont pas à ce jour été bien précisées. Nous demandons qu'un cahier des charges précis soit préparé et que les associations comme les citoyens et les élus soient préalablement consultés sur un dossier cette fois plus précis que le dossier actuel.

A l'évidence les terrains occupés par l'Université mitoyenne (propriété de l'Etat) sont susceptibles d'être impactés par le projet pour permettre des liaisons au moins de piétons et vélos. Il n'en n'est fait nulle mention dans le dossier alors que ces locaux sont situés sur la commune de Versailles.

Il y a par ailleurs une implication impérative nécessaire des voisins immédiats, au moins de la commune de St Cyr tant pour situer ses réactions vis-à-vis du projet de Versailles que pour situer les effets des projets que la commune de St Cyr conduit à proximité des lieux (importante ZAC).

Soulignons que la sortie au Nord sur RD7, qu'il faudra certainement un jour organiser, repose sur la reprise en main pour éradication de l'ancienne minoterie encombrante pour le paysage et d'un

exploitant privé d'une déchetterie très polluante pour le voisinage. Ces deux installations n'ont pas leur place en ces lieux. Ces deux établissements sont localisés sur la commune de St Cyr.

## **Un bilan financier qui reste à établir**

Nos questions antérieures restent ouvertes : Contenu de la convention du 16 avril 2009, Contenu de l'accord passé avec l'EPFY pour amortir les couts.

La charge foncière parait déjà importante en additionnant les coûts du terrain de la déconstruction et de la décontamination, les 11 Millions d'Euros devraient être supportés par les installations de logements. Mais des équipements sociaux sont également nécessaires crèche, école, services sociaux mais aussi parkings, voies de circulation, abords des gares et espaces verts. On souhaiterait approcher les estimations de ces divers postes de dépenses et comprendre le montage financier envisagé pour l'ensemble des 20 hectares.

L'étendue des espaces verts à aménager induit des besoins financiers qui faut intégrer. On peut s'interroger sur l'équilibre financier de l'opération et les risques d'une commercialisation difficile si les prix de vente sont élevés à moins d'un transfert de charges vers la collectivité. Il faudrait élaborer un projet de bilan faisant un éclairage sur les équilibres prévus entre dépenses et ressources.

## **Un dispositif de concertation à mettre en place rapidement**

Plusieurs interventions des habitants de St Cyr lors de la réunion ont mis en évidence le fait que les interactions du projet avec la commune voisine auraient dû faire l'objet d'une première analyse. Soulignons que réciproquement les grands projets voisins de la commune de St Cyr sont également à inclure dans l'analyse des effets de proximité entre les deux communes. Les dossiers présentés de part et d'autre devraient comporter les avis croisés des fonctionnaires-aménageurs et des élus.

Des consultations des citoyens devraient être prévues tout particulièrement au moment crucial de la préparation de l'appel d'offre pour sélection d'un aménageur. Cet appel d'offre ne peut se faire que sur la base du cahier des charges détaillé. Ce sera le cœur des orientations pour le quartier bien au-delà des seuls paysages. IL faut en permettre l'analyse avant finalisation par les élus.

Nous n'avons pas identifié les dates précises des opérations préparatoires dans ce dispositif qui va fixer les lignes majeures du projet.

\*\*\*\*\*

A titre de remarque, il nous paraîtrait utile d'envisager de rechercher un nouveau nom pour désigner ce nouveau quartier en visant une autre désignation que celle d'une ancienne caserne. Un concours ouvert pourrait permettre de faire mieux connaitre le projet à l'ensemble des habitants des deux communes concernées.