

Enquête publique sur
Aménagement ancienne caserne Versailles PION
Janvier-Février 2021

Observations de SAVE *version v 1.1* le 5 février 2021

**A) Observations préalables générales sur le dossier
mis à disposition du public**

***Une débauche de documents**

On doit constater la présence de 110 documents dans le dossier présenté.

Curieusement un manque de rigueur dans la gestion documentaire complique la circulation du lecteur dans les dossiers, pas de table unique véritable et les références entre documents sont approximatives ! Il n'y a aucune numérotation unique des documents offerts à la lecture.

Il est aussi surprenant de voir qu'il y a dans le dossier plusieurs doublons de mêmes documents présentés sous des titres et couvertures différentes alors que les contenus sont identiques ... !

Exemples :

Permis d'aménager P14 >>>>> Etude d'impact (v8) 2020 V15

Etude Transitec Stationnement déplacement >> !

Etude Transitec de fonctionnement du carrefour RD10 >> !

Etude historique de pollution pyrotechnique >> !

Etude environnementale Tesoa >> ! (Diag complémentaire)

PION Phase 2 MDP Notice paysagère >> !

PION Phase 2 TRIBU Développement durable >> !

***Des documents non actualisés**

Si l'on peut admettre que certains documents anciens soient présentés, on doit aussi observer que les ajustements des dernières années n'ont pas toujours été reportés avec rigueur dans les documents finalement présentés.

>L'étude d'impact datée d'avril 2020, mentionne par exemple le PLHi de VGP qui lui date de 2012 et évoque les objectifs de 2017 mais n'en fait même pas le bilan et il n'évoque nullement 2020 et encore moins la suite !...

>Les études de circulation EGIS au chapitre « déplacement fonctionnement » comportent la date 2014 dans leurs titres, mais c'est faux, les documents datent de mai 2012 pour l'un et même de 2011 pour l'autre ... pas de mise à jour faites. Par contre ce sont les seuls du dossier qui abordent la situation sur St Cyr, exception notable et positive, mais bien insuffisante dans le dossier !

***Des informations financières extrêmement succinctes**

Il est singulier de constater que l'énormité du dossier présenté ne permet pas de comprendre quelles seront les charges financières de réalisation puis le bilan final pour le concessionnaire quand toutes les opérations d'infrastructure puis immobilières auront été soldées après livraisons des équipements à la collectivité municipale (et organismes HLM) et les logements vendus aux particuliers. Par ailleurs aucune des charges ultérieures d'exploitation du nouveau quartier ne semble exister alors que des bâtiments et des rues des espaces verts vont rentrer dans le domaine public.

En page 321 de l'étude d'impact, un petit tableau affiche 10 lignes de dépenses uniquement sur des mesures de « compensation des effets du projet » (3,029 millions d'Euros HT)! mais aucune indications sur les coûts des diverse opérations préalables. On se demande d'où sortent ces chiffres. ! . Quelle source ?

En page 10 du résumé non technique on trouve enfin une phrase évoquant le bilan financier prévisionnel du Traité de Concession : « pour l'opération d'aménagement fait apparaître un poste de dépense d'environ 56,7 millions d'euros HT, dépenses compensées par la vente des charges foncières et des participations. ». Quel sera le bilan en finalisation de l'opération quand les transferts auront été faits à la commune ?

Quelles seront ensuite les charges de gestion que la commune devra supporter ?

La non publication de la convention liant la ville de Versailles à l'aménageur rend à ce jour ces questions sans réponse.

Cette convention aurait dû figurer dans le dossier mis à disposition du public.

Soulignons qu'une autre convention est mentionnée dans le dossier avec le département pour l'aménagement du carrefour avec la RD10. Elle n'est pas plus présente dans le dossier.

***Les interrelations avec la gare du TRAM13 quasiment passées sous silence**

La présence de la halte du TAM dite « gare StCyrZAC », n'est que très peu étudiée. Seule la page 31 du document annexe d'aout 2018 sur stationnements déplacement évoque les fréquentations (très faibles) envisagées. Aucune analyse des origines et destinations des passagers ni étude des capacités de garage autour de la halte ne figure dans le dossier. Prise en compte de St Cyr occultée !

Les prévisions des relations entre le projet TRAM et le projet PION restent à être exprimées et quantifiées...

***Des études géothermie encore à lancer**

L'historique des recherches pour le choix d'un dispositif de chauffage des bâtiments est évoqué avec des précisions utiles sur plusieurs pages. On découvre que le choix proposé finalement très récemment (2020) de s'orienter vers la géothermie nécessite tout un ensemble d'études préalables et de consultations pour solidifier le projet avant réalisation. Les modalités ultérieures de gestion du dispositif de géothermie ne sont pas évoquées alors que plusieurs solutions sont possibles par exemple Délégation de service public. On aurait dû trouver dans le dossier une analyse préalable des étapes et durées incompressibles sur la mise en place. Ces étapes prochaines sont esquissées dans le dossier mais sans précisions (consultations publiques, choix, réalisations, livraisons). Avec les dates annoncées pour la première phase livraison des habitations en 2023, **il est plus que temps de préciser les choses !**

Ces éléments importants auraient dû figurer au dossier de la présente enquête et doivent avoir une réponse publique.

***Incidences et relations avec les préparatifs des JO de 2024 encore incertaines**

A l'évidence des informations d'avril 2020 ont alimenté quelques pages de l'étude d'impact mais on ne voit pas dans le document présenté les incidences prévues sur la zone PION, si ce n'est le projet nouveau d'hôtel pour les grooms équestres.

On n'imagine mal qu'il n'y ait pas d'autres incidences... et de plus la reconversion de l'hôtel n'est pas évoquée dans le dossier.

***Silences du voisin immédiat : la commune de St-Cyr, pourtant première concernée**

Les premières habitations du quartier St Louis de Versailles se situent à plus de 2, 5 kilomètres de l'entrée du quartier PION, alors que les villas de St Cyr sont juste de l'autre côté de la voie ferrée du TRAM qui longe le quartier PION.

Il est incompréhensible que les élus de St Cyr-Ecole n'aient pas été sollicités pour donner leurs observations sur un projet qui va manifestement avoir des effets sur les commerces, les écoles, les circulations dans les rues de St Cyr. La modification du R7bis aura des conséquences pour les deux côtés.

Pourquoi ces sujets ne sont pas étudiés dans le dossier actuel avec la ville mitoyenne?

***Des rapports de récolement successifs encore attendus en suivant l'avancement des travaux concernant les opérations de sécurisation des sols.**

Le rapport SOPOL joint à la réponse de l'aménageur sur l'avis de la MRAE est daté du 1 décembre 2020. Donc tout récent. Il comporte 707 pages. Il fait le point sur des observations faites sur des prélèvements de sol réalisés sur la surface du projet.

Les EQRS Evaluations Quantitatives Sanitaires conduisent à des conclusions et aussi des incertitudes. Il est fait mention des incompatibilités de certains lots de terre avec les usages envisagés. Des recommandations de gestion sont ensuite proposées.

La conclusion conduit à recommander un suivi méticuleux des futurs mouvements de terre des chantiers et aussi à ouvrir un dispositif de suivi du chantier par un bureau d'études spécialisé. Avec dossiers de récolement à chaque phase.

Trois questions :

***Quel organisme de contrôle va suivre ces opérations et en valider la qualité ?**

***Quelle publicité (communication) sera faite vers les organes spécialisés sur les questions sanitaires dans la commune de Versailles et informations vers les organes publics et citoyens ?**

*** Est-il bien prévu un archivage des résultats destiné aux futurs occupants du quartier ?.**

Cette étude impose en fait un plan de gestion complexe pour les terres qui seront manipulées lors des opérations de construction et d'installation des voiries.

Ce plan et son suivi sont à venir. Le sujet impose rigueur, méthode et moyens.

B) Observations au fil de la lecture des documents principaux mis à disposition du public

Analyse du dossier « Etude d'impact » version v8 d'avril 2020 pièce de 329 pages (ref 05 dans le dossier)

Observations au fil de la lecture du document, le numéro de page est mentionné en tête.

Page 33 Changement notable dans les destinations prévues en pointe Nord du projet par rapport aux communications des années passées. Par contre les responsables financiers des nouveaux espaces définis en charge des exploitations entretien ne sont pas clairement évoqués. Aucune analyse ni trace ensuite dans tout le dossier.

*Ferme urbaine

*Ecocentre avec des serres ...

*Verger

*Jardin lacustre

*jardins partagés (? gestion ville ?)

Qui équipe ?, Qui exploite ? et supporte les coûts.

Qui est propriétaire ?

Quelles relations avec l'Hôtel à proximité ?

Evocation du bilan financier prévisionnel du « traité de concession pour l'opération d'aménagement ».

Relevons que le dit « Traité » n'est pas à notre connaissance connu du public .. !

Pas même de date connue pour les signatures ?.

Le document devrait être mis à disposition du public.

On souhaiterait disposer du plan prévisionnel plus détaillé des dépenses d'équipement prévues mais aussi des ventes des charges foncières vers les différents opérateurs en charge des constructions, soit vers bâtiments rétrocédés ville, soit vers organismes de gestion des logements sociaux, soit des ventes aux particuliers ou investisseurs (centre commercial en particulier, et hôtel).

Page 126 Il est question du stationnement des véhicules en gare haute de St CYR. La réorganisation prévue va réduire le nombre de place de 20% donc de 60 places, associé à un passage à stationnement payant : cela va obligatoirement induire des transferts vers les zones proches, donc en priorité celles du centre commercial de PION qui sont les plus proches.

Page 132 Renvoi au schéma directeur des circulations douces mais sans précisions ni sur la date du document, ni surtout sur les éléments applicables à la zone StCyr-PION.

Page 199 Evocation des garages de véhicules particuliers en sous-sol de chaque résidence et villa. Pas clair pour l'hôtel. Mais quels ratios vis-à-vis des logements ? de plus y aura-t-il des caves, des garages cycles ? On ne parle que d'une place pour un velo-elec par logement... c'est ridicule pour les familles. Et les vélos cargo familiaux ? et ceux des livreurs ?

Attention de ne pas retomber dans la situation des résidences de PARLY 2, pourtant édifiées dans les années 1960, qui sont confrontées encore maintenant à des insuffisances de parkings

voitures avec effets de débordements sur le voisinage ! (Voir aussi nos remarques sur page 247 concernant les véhicules)

Pages 201 et 202 belles intentions dans un appel aux résidents pour une participation citoyenne à analyser les améliorations avant réalisation... ! sauf que c'est du rêve éveillé, les habitants arriveront quand ce sera construit.. !

Page 214 évocation des besoins éventuels de devoir faire des fondations profondes ... jusqu'à 12m ? Flous sur les sous-sols des villas individuelles et pas de précisions sur stationnements sous immeubles. Aucune évocation des dessertes des parkings en sous-sol pour regagner la seule sortie vers la RD10. Il faut éviter les parkings avec trop grand nombre de places sources d'insécurité. Aucune mention dans le texte... !

Page 229 Mention d'annexes sur les opérations de dépollutions. Mais où sont **les annexes ? références ? Dates ? Attestations de dépollution ?**

Page 232 des investigations complémentaires seront menées après achèvement des opérations de dépollution... ? Un plan de gestion des terres sera élaboré. A quelles dates ? le document a été revu en avril 2020 ! Qui doit publier ? Il est question de densifier le maillage des sondages. **Un plan de gestion et des études sanitaires devront être réalisés....qui ? quand ? la document date d'avril 2020 !**

>>>> Le document mis à jour devrait être mis à disposition du public.

Page 233 des études complémentaires en cours ou à venir ...

bien flou, seront communiquées à qui et sur quels sujets ?

Page 234 à page 238 longs développements sur les matériaux amiante ciment présents dans le sol qu'il faut isoler et enterrer...

Qui fait un bilan des opérations et quand ?

Page 239 du rêve... ! navette autonome à la demande pour regagner !!! le centre-ville de Versailles !!! freefloating pour automobiles... !! on rêve encore... Il manque un parking réservé pour le co voiturage !!!!

Page 245 mention de « chênes persistants » pour une canopée permanente dense ???Chênes verts ?

Des précisions sont impérativement nécessaires ... ! en particulier sur la croissance lente de ces espèces végétales particulières. Aucun arbre de cette essence n'est à ce jour en place.

Page 247 supputations sur le besoin de places de parking pour les véhicules des résidents. Il est en effet possible que les ratios ne soient pas les mêmes entre étudiants-femmes isolées et familles mais un calcul précis est indispensable dans une éventuelle fourchette.

Page 251 Stationnement privé en sous-sol. Pas clair sur l'accessibilité aux 800 places en sous-sol. Quels portails d'entrée, desservant à chaque fois combien de places ? Attention au gigantisme et aux risques de sécurité induits. Les dessertes et plans inclinés depuis le niveau 0 ne sont pas évoquées. Position des portails fermés à clé ?

Le dossier ne comporte aucun plan des circulations en sous sol !

Les sorties entrées depuis de niveau 0 ne sont pas positionnées.

Places ou boxes fermés ? Places pour vélos et motos ? Caves ? Aucune précision.

Page 257 « Il est prévu l'installation d'une structure d'accompagnement au recyclage de type recyclerie ou compostage. » Aucun détail sur ce projet. Il n'en est pas question dans les questions de VGP qui figurent par ailleurs dans le dossier (Avis VGP sur le permis d'aménager concernant la gestion des déchets)

Implantation au sol ? Gestion ? règles pour les futurs occupants ???

Page 260 à 263 >>> curieuse opération théorique pour le cas où ?????? Figure de style....

Page 272 le tableau annonce réalisation de 544 logements alors qu'il est question de 578 logements un peu avant en page 257.... !

Page 276 la carte dite de localisation du projet et les débits moyens **est incompréhensible**

Pages 278 à 296 analyse de diverses possibilités (9) pour assurer le chauffage et ECS des habitations pour aboutir finalement à la recommandation d'une installation de géothermie.

P295 : « **Il a donc été décidé d'approfondir et confirmer l'étude d'un réseau en géoth pour l'approvisionnement énergétique du quartier en consultant plusieurs opérateurs.**»

P296 : « Le potentiel effectif (débit et température) de la **ressource en géothermie sera vérifié** à l'aide d'un forage test. »

Pour l'instant dans le dossier on ne trouve pas des indications pourtant indispensables :

- *Modalités des opérations préalables
- *Vérification des capacités. Comment ?
- *Consultation d'opérateurs ? plusieurs ? Quand ?
- *Types de contrats envisagés : Conventions et contrats ? Délégation de service public ?
- *Précisions sur l'implantation des superstructures station principale et puit aval ? pour l'instant absent de tous les plans proposés dans le dossier.
- *Modalités d'implantation d'un réseau de distribution quadrillant toute la zone, quelles galeries en sous sol ?
- *Bilan financier des investissements nécessaires puis des comptes d'exploitation en relation avec les tarifs proposés aux consommateurs habitants.

Page 305 : Réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées :

Il est prévu un bassin de filtration des eaux « faisant démonstration d'une intégration paysagère » avec dispositif d'arrosage des espaces verts.

L'intention louable n'est pas détaillée dans ses conséquences : espaces réservés, canalisations nécessaires, surveillances d'entretien à la charge de ? , incidences financières.

Pages 309 à 313 : Hôtel et les JO de 2024

Hébergement prévu durant les JO pour 236 grooms ! Aucune description sommaire de l'hôtel qui n'est plus un cylindre comme dans le projet antérieur mais une construction complexe si l'on analyse le schéma unique qui laisse bien des interrogations !

Comment la transformation post JO est prévue ? Silence.

Quelle accessibilité dans le futur pour la clientèle ? Où seront installés les panneaux de publicité ? Quels garages pour le personnel et la clientèle ? Quid des Bus en stationnement ? ...

Plusieurs pages évoquent la préparation des épreuves des JO qui se dérouleront à proximité dans le parc du château en 2024. Aucune incidence n'est évoquée vis-à-vis de PION. On ne peut que s'étonner si ce n'est que de supputer qu'il y en aura, mais que ce sera étudié plus tard.... !

On peut supposer que la pelouse au Nord ne restera pas sans attributions et constructions pour les JO et ? pour la suitel'absence de liaison routière vers le nord sera probablement une question....(la nature a horreur du vide !).

Page 314 : TRAM 13 et gare StCyr-ZAC

Des banalités dans le texte mais aucune indications sur les facilités de la gare dite StCyr- ZAC. Les parkings offerts voitures et vélos ? Pas de mentions **sur les prévisions de fréquentation (provenances in et out PION mais aussi ! St Cyr, totalement oublié).**

Page 316 Projet Portes de StCyr

La zone artisanale et hôtelière qui va se développer à proximité immédiate de PION va générer des flux de circulation.

Evocation très floue des augmentations de circulation induites... dates ? volumes ?

Page 321 Enfin des données financières, mais bien limitées !

L'indication d'un cout de 56,7 millions d'Euros est intéressante. Mais elle laisse le lecteur dubitatif.

Etagement dans le temps, répartitions entre divers projets, modalités d'équilibrage de l'opération grâce aux reventes de droits à construire vers des opérateurs différents. Modalités des remises des installations publiques : bâtiments communaux, voiries, réseaux divers.

On aurait souhaité bien comprendre comment les 30 % de logements sociaux pouvaient être construits avec leurs financements propres.

Quels sont actuellement les prévisions de prix de vente pour les maisons et appartements prévus pour particuliers ?

Pages 322 et 323 des intentions, des généralités

Des actions éventuelles sont abordées mais pas associées à des responsables devant assurer mise en place, suivi puis conclusions...

On aurait souhaité connaître des unités désignées responsables qui devront réaliser puis rendre des comptes.

Analyse de certains avis sur le permis d'aménager

Chapitre 04 du dossier

Observations au fil de la lecture des documents,

En préalable on peut s'étonner de l'absence de retours de certaines institutions pourtant concernées. Comment ont-elles été sollicitées ?

***Ville de St-CYR-l'Ecole**

*Aviation civile

*Etablissement public du Château, du Musée et du Domaine National de Versailles

Dans l'avis de l'ABF des demandes mais aussi des points à préciser :

Les prescriptions sont impératives mais génériques. On aurait souhaité des quantifications !

*Opacité de rideaux d'arbres, couvert boisé plus dense...

*Filtres paysagers à feuillages marcescent ??? ?? **Chênes verts ? autres espèces ?**

*Entraxes resserrés c'est-à-dire ?

Pas d'indications sur les maturités minimum des sujets plantés.

Des recommandations

*Plantages plus affirmés.... **Mais encore ?**

*Epaisseur de terre sur dalle à augmenter ? **Combien ?**

Dans l'avis du département 78 : une courte page

Mention de la **convention signée pour l'aménagement du carrefour RD10**. Document inconnu non communiqué dans l'enquête présente. A commencer par sa date de signature mais il serait nécessaire d'en savoir plus...

Avis du SDIS remarques et demandes des pompiers

Les bâtiments n'étant pas décrits l'avis reporte donc à plus tard des remarques ?

Y aura-t-il des permis de construire par zone ?

Rappel des conditions d'accès pour les secours vers habitations mais aussi établissements recevant du public

Avis de la SNCF

Mention est faite des règlements et servitudes pour les riverains des voies ferrées. Mais absence de précisions sur les passages sous les voies pour piétons et surtout véhicules de secours ???

On remarquera aussi une absence de prescriptions concernant l'équipement de la halte : abris piétons, parkings voitures, parkings motos, parkings vélos trottinettes, vélos cargos.

Avis de l'agglomération VGP sur la gestion des déchets

Mention du besoin d'ajout de PAV à la vue du projet qui en a oublié. Ordures ménagères et papiers.

Par contre aucune mention sur ramassages des verres, ni végétaux, ni rebus électriques dont il faut rappeler que les enlèvements se font par des camions, ce qui impose des configurations de voirie adaptées pour manœuvres et retournements.

Sujets non traités par ailleurs dans le dossier en général.

Analyse du document 5.3.13 Stationnements et déplacements

Chapitre 05 du dossier le document de 40 pages est daté de 2018

Son double est aussi au dossier en 5.3.16 !

Observations au fil de la lecture des documents, le numéro de page est mentionné en tête.

Page 12 (et 22 et 23) mention d'un **risque créé par le projet de réduction de capacité du parking véhicules actuel de 300 places utilisé pour accéder à la gare de St Cyr RER. Passerait à 240 places avec risque de report vers voisinage dont PION.**

Page 16 Mention de 4 importants projets de modification des dessertes routières en proximité

- la création d'une nouvelle bretelle entre l'A12 et la RD7 ;
- une nouvelle liaison entre la RD11 et la RD129 ;
- un nouveau barreau entre la RD7 et la RD10 (projet RD7bis) ; mitoyenne de PION <<<<<

Aucune date n'est avancée pour réalisation, or ce projet aura des incidences pour l'accès à la halte SNCF Tram13 mais aussi pour la proximité vis-à-vis des habitations situées à l'Ouest. Circulation routière importante déjà à ce jour avec embouteillages quotidiens.

Le département a-t-il un calendrier pour engager l'opération ?

- la réaménagement de l'axe RD127 – Bois d'Arcy.

Page 18 Indépendamment du quartier Pion, le développement du territoire entraîne, à l'horizon 2030, une augmentation du trafic de 20% sur la RD10 et de 36% sur la RD7.

Page 24 texte incompréhensible sur les modes doux... !

Page 25 nombre de logements non conforme il y a maintenant plus de 544 logements prévus

Page 31 grande surprise !!! La gare du Tram 13 ne verrait **que 100 personnes dans la journée** ?????!!!

Quelles ont été les études de fréquentation consultées pour afficher ces chiffres ?

Aucune mention sur la part de fréquentation liée d'une part à PION et d'autre part à St Cyr.

Pas de mention des origines et destinations des voyageurs, c'est bien faible pour comprendre !

?? absence d'étude des effets induits par les logements ZAC en voisinage sur St Cyr ????

« Le site Versailles Pion est desservi directement par l'arrêt de tramway "Saint-Cyr ZAC". Néanmoins, même en considérant une augmentation de la demande en déplacement liée à la création d'une nouvelle offre, l'utilisation du tram express 13 par les habitants du quartier devrait concerner des volumes de déplacements faibles, de l'ordre de 1 à 2% des émissions et 3 à 4% en attraction, soit environ une centaine de déplacements par jour. Avec une cadence estimée à 10 minutes aux heures de pointe et de 30 minutes en heure creuse, l'attractivité du tramway pour du rabattement à la gare de Saint-Cyr RER reste faible. »

Page 32 Très intéressante, enfin une vue des parkings de véhicules en sous sol

972 places **mais on ne trouve dans l'ensemble du dossier aucun plan d'accès sous dalle ??? aucune trace sur les plans. Aucune trace sur les accessibilités routières mais aussi piétons à ces parkings.**

De telles installations imposent des modalités de sécurisation à commencer par le cantonnement des zones en espaces de tailles limitées et des contrôles d'accès. Aucune indication sur cette problématique dans le dossier.

Page 34 Où seront situées les 85 places visiteurs ???

?? places pour salle polyvalente si événement ? 70 à ? 140 ???

Analyse du document 5.3.39

Etude de pollution Etude Environnementale

Chapitre 05 du dossier le document TESORA version v3 est daté de avril 2017 160 pages

Son double est aussi au dossier en 5.3.38 !

Observations au fil de la lecture des documents, le numéro de page est mentionné en tête.

Document très détaillé comportant 10 annexes, avec bilans de plus de 80 sondages et des études analytiques des prélèvements. Des tentatives d'investigations des eaux sous terraines.

Page 38 en conclusion du rapport on relève :

« Au vu des observations de terrain et des résultats analytiques, seules les zones de déchets sont considérées comme sources de pollution concentrées. La mise en œuvre de mesures de gestion visant à éliminer ces sources concentrées représente un budget de l'ordre de 220 à 290 k€ HT.

Au vu des résultats analytiques, la zone de mâchefers identifiée ne représente pas une source de pollution concentrée. Cependant, il conviendra de tenir compte dans l'aménagement du site et que, si leur évacuation est rendue nécessaire (par la réalisation de sous-sol par exemple), ceux-ci devront être orienté en filière de type ISDND, ce qui peut représenter un surcoût de gestion de l'ordre de 2,3 M€ HT en cas d'élimination des 23 000 m³ identifiés sur site. »

Mais on aurait souhaité trouver dans le dossier de l'enquête publique un retour sur les bilans des opérations réalisées suite aux recommandations du présent rapport qui identifie des fragilités et des risques liés au passé de la zone.

Page 39 sur les limites du rapport :

Des précautions des rédacteurs....ceintures et bretelles !

« Les sondages ponctuels ne peuvent offrir une vision continue de l'état des terrains du site. Leur implantation et leur densité permettent d'avoir une vision représentative de l'état du sous-sol, sans qu'une anomalie d'extension limitée entre deux sondages et/ou à plus grande profondeur et qui aurait échappé à nos investigations ne puisse être exclue. »

On aurait souhaité trouver dans le dossier de l'enquête publique une analyse sur les choix des points de sonde et sur l'éventualité des risques résiduels du fait des choix des points d'analyse en relation avec certains bâtiments dans le futur de la zone.

Analyse du dossier « Avis MRAE » du 22 octobre 2020

Pièce de 20 pages (ref 06 dans le dossier)

MRAE = Mission régionale IdF d'autorité environnementale

Observations au fil de la lecture du document, le numéro de page est mentionné en tête.

En page 1 Les recommandations principales, qui sont en fait des critiques du dossier.

« approfondir de manière très significative la présentation du volet paysager du projet, en présentant une analyse des vues sur le projet depuis le château de Versailles, son parc et ses perspectives historiques ;

- mener des **investigations complémentaires concernant la pollution des sols en place**, définir des mesures de gestion nécessaires pour rendre le site compatible avec les usages projetés ;
- approfondir les mesures de réduction de l'impact du projet sur la biodiversité.

De plus en relation avec les JO de 2024 : La MRAe note « qu'une étude d'impact dédiée **sera réalisée par le comité d'organisation des Jeux Olympiques (COJO)**. Elle portera sur l'emprise globale des installations des JO ». Cette étude d'impact fera l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du CGEDD. »

Concernant les prochains Jeux olympiques nouvelle alerte sur le dossier.

Il faut que le porteur du projet mais aussi les institutions (élus, administrations, citoyens) se donnent des rendez vous précis sur l'avancement d'un projet qui ne va pas manquer d'avoir des incidences en particulier sur PION, mais pas que !.

En pages 8 et 9 : La MRAe note que les plans présentant l'implantation envisagée des équipements équestres ne sont plus présentés dans l'étude d'impact et qu'une incertitude semble demeurer concernant le centre équestre sur le site Pion.

La fameuse pelouse restera t'elle pelouse ???

En page 11 sur le paysage et le patrimoine : « La MRAe recommande d'approfondir très significativement le volet paysager du projet, en présentant une analyse des visibilitées sur le projet depuis le château, son parc et les perspectives historiques, avec notamment une estimation des hauteurs des bâtiments et du masque végétal de la grande Terrasse, dans les conditions les plus défavorables, ainsi que des co-visibilitées entre le projet « et ses voisins ». »

En page 12 sur la pollution des sols et des bâtiments : « La MRAe recommande : • si le plan de gestion et l'évaluation quantitative des risques sanitaires ont été réalisés lors de l'ouverture de l'enquête publique, de mettre ces documents à la disposition du public et de présenter les conséquences qui en ont été tirées pour le projet pour maîtriser les risques pour les usagers ; • et, dans le cas contraire, de communiquer ces éléments au public dès qu'ils seront disponibles. »

Quand les documents demandés seront-ils accessibles au public ?

En page 13 sur les diagnostics amiante des bâtiments : « La MRAe recommande de présenter de manière claire les résultats des diagnostics amiante réalisés dans les bâtiments et les conclusions qu'il faut en retenir en fonction de la destination finale des bâtiments (bâtiments conservés ou démolis). »

En page 13 sur le risque pyrotechnique : une remarque que nous avons faite par ailleurs,

Certaines zones n'ont pas fait l'objet de vérifications.... En effet parfois des tranchées sélectives...

En page 14 sur les milieux naturels : « La MRAe recommande d'approfondir les mesures de réduction mises en place pour la biodiversité (localisation, surfaces, gestion, etc.) afin d'étayer l'appréciation de l'impact résiduel du projet sur la biodiversité. »

En page 15 sur les déplacements : « La MRAe fait observer que le futur quartier devrait fonctionner davantage, d'un point de vue urbain, avec la commune de SaintCyr-l'École dont il est en continuité de la partie urbanisée. Le site est également contraint par son enclavement lié aux infrastructures (voie ferrée et routes). »

Une observation de bon sens.. ! mais en effet oubliée dans le dossier

En page 16 sur les stationnements : « En ce qui concerne le stationnement des vélos prévu sur le site, l'étude d'impact indique que chaque logement disposera d'un espace clos et couvert pour ranger un vélo et que des stationnements pour les vélos seront aménagés sur l'espace public (page 199). »

Comme nous l'avons déjà signalé plus haut, remarquons qu'il n'y a aucune quantification ni localisation précise prévue pour ces stationnements. Enfin un vélo par logement est irréaliste quand on loge une famille.

En page 16 sur l'ambiance sonore : Le dossier évoque des mesures ultérieures RD10 RD7 et aérodrome. Mais il devrait aussi évaluer l'effet ultérieur du RD7bis reporté en limite immédiate de la zone habitée.

En page 18 sur l'eau : « L'étude d'impact mentionne la réalisation d'un bassin entourant l'hôtel « nécessaire à la **gestion des eaux pluviales du quartier** » (page 259), alors que la description du projet n'évoque pas cet ouvrage note 48 (page 194). Il conviendra, le cas échéant, d'apporter des informations complémentaires concernant le rôle et le fonctionnement de ce bassin. » note 48 La MRAe relève que ce bassin était explicitement prévu dans le précédent projet d'aménagement du site, ce qui ne semble pas le cas du présent projet. Dans son avis de février 2019, la MRAe recommandait de préciser notamment au sujet de ce bassin : quel est le volume de ce bassin ? Sera-t-il toujours en eau ou non ? Comment sera-t-il rempli (eaux de pluie ou eau potable) ? Quel est son rôle dans le système de gestion des eaux pluviales du quartier (stockage, volume d'expansion et/ou traitement) ? »

Ces questions sont en effet encore ouvertes à ce jour. Quand est-il prévu d'y apporter des réponses ? Qui en seront les destinataires ?

En page 19 sur les bassins en aval et les eaux en sous sol : « l'étude d'impact évoque (page 305) « l'aménagement d'un bassin de filtration des eaux usées d'un équipement public qui pourra faire la démonstration d'une intégration urbaine et paysagère de ce type dispositif », avec utilisation de l'eau traitée pour l'arrosage des espaces verts, sans apporter plus de précisions ou analyser les impacts potentiels de cette installation. Enfin, la présence possible d'eau à 50 cm de profondeur peut engendrer des survenues d'eau dans les sous-sols des bâtiments. D'après l'étude d'impact, l'étude géotechnique réalisée en 2019 permettra de définir les prescriptions particulières à prendre en compte pour réduire la vulnérabilité des bâtiments et des sous-sols au risque d'inondation par remontée de nappe (page 252). Certains résultats de cette étude géotechnique (jointe en annexe49) sont présentés dans l'étude d'impact (pages 213 à 214), mais pas les mesures relatives à la protection vis-à-vis de l'eau (mesures mentionnées aux pages 38 et 39/68 de l'étude géotechnique précitée). L'étude d'impact rappelle toutefois que la réalisation d'une « mission spécifique hydrogéologique » est recommandée pour mieux appréhender le niveau d'eau dans le sol (page 214). »

Constat et questions utiles ... méritent des réponses du porteur de projet.

Quand est-il prévu d'y apporter des réponses ? Qui en seront les destinataires ?

Analyse du « Mémoire en réponse à l'avis MRAE »

Daté du 9 décembre 2020 Pièce de 47 pages (ref 07 dans le dossier)

MRAE = Mission régionale IdF d'autorité environnementale

Observations au fil de la lecture du document, le numéro de page est mentionné en tête.

Pages 5 à 36 : Multiples planches sur les efforts d'insertion paysagère.

Remarquons en page 6 une mention d'un dessin page 186 Etude d'impacts Sans explication... ! pourquoi dessin en surcharge ???

En conclusion en page 29 il est écrit : « **Un nouveau travail de renforcement des plantations est en cours avec l'agence Michel Desvigne sur ces différents secteurs afin d'apporter les réponses attendues.** »

Questions : Dates prévues de publication du travail promis, communication au public, quelle analyse publique avec les techniciens ??? .

Page 38 : sur la pollution des sols :Pour les travaux complémentaires reconnus nécessaires :

« un **Rapport de fin de travaux (dossier de récolement)** qui reprendra l'ensemble des opérations effectuées et présentera les différents justificatifs des opérations réalisées. Ce rapport sera remis à la collectivité à l'occasion de la rétrocession des espaces publics à la Ville. »

Questions : Dates prévues de publication des rapports successifs durant les 6 années des différents chantiers ? , communication au public, quelle analyse publique avec les techniciens ??? .

Page 45 sur la disparition du centre équestre et la pelouse-prairie en substitution :

Confirmation... ! mais ? ensuite ???

Analyse du « Rapport SOPOL » (ref 07.2 dans le dossier)

Daté du 1 décembre 2020 Pièce de 707 pages (143 pages plus les annexes)

Les conclusions sont en pages 141 à 143 nous en retenons :

« Dans le cadre de ces solutions proposées, il sera nécessaire de faire suivre le chantier par un bureau d'études spécialisé qui suivra les mouvements de terre, analysera les différentes lors pour en valider la compatibilité avec les usages et qui élaborera un rapport de fin de travaux (dossier de récolement) qui reprendra l'ensemble des opérations effectuées et présentera les différents justificatifs des opérations réalisées. »

Question : les rapports de récolement seront-ils rendus publics au fur et à mesure de l'avancement des chantiers (3 grandes étapes au moins) pour les habitants, en fait à assurer par zone.

comment ?, et pendant combien de temps? Seront-ils connus des acquéreurs ?

C) Observations et questions générales complémentaires sur le dossier présenté

- **Qualité des recherches historiques pour replacer les lieux dans leur contexte urbain dans le document « Etude historique des pollutions pyrotechniques »** 40 pages abondamment illustrées, document daté de 2008.
- **Absence de prescriptions concernant la gestion des déchets et encombrants pour en faciliter l'usage et les dépôts temporaires sur voie publique le temps des enlèvements. De même pas de mentions sur l'esthétique extérieure d'éventuels containers enfouis.**
- **Absence de prescriptions sur les dispositions à prendre pour les établissements qui induisent journallement des besoins de livraisons avec stationnement indispensable sur la voie publique et qui perturbent de ce fait les circulations (logistique urbaine) dans la zone commerciale mais aussi dans la zone d'habitations qui est étendue.**
- **Absence de prescriptions concernant l'éclairage public des voies de circulation. Le projet va ouvrir plus de 3 kilomètres de rues nouvelles accessibles aux piétons. Aucune mention au dossier des installations à sélectionner pour les éclairages de nuit. Choix de nouveaux dispositifs régulables ? densités suivant les zones ? incidences financières dans l'exploitation....**
 - **Les trois lignes de la page 306 de l'Etude d'impact version v8 d'avril 2020 n'apportent aucune information utile sur ce sujet !**
- **Comment vont se traiter les constructions dans chaque zone ? Des dossiers de permis de construire par immeuble et d'autres par rangée d'habitations individuelles seront ils émis normalement et ouverts à l'analyse préalable du public suivant les règles du code de l'urbanisme ???**