



26, rue St Médéric - 78000 VERSAILLES

Tél : 06 60 62 93 83 - Courriel : [contact@versaillesenvironnementinitiative.fr](mailto:contact@versaillesenvironnementinitiative.fr)

## **Association VEI**

### **Avis sur l'enquête publique (EP) sur la zone PION, 6 février 2021**

#### **1 L'association Versailles Environnement Initiative**

Créée il y a 20 ans, VEI touche le périmètre Versailles et ses environs proches.

Son objet est la protection et la connaissance de l'environnement, mais aussi le porté- a- connaissance des projets publics auprès des habitants.

VEI cible plus spécifiquement les aspects environnementaux

C'est à ce titre que nous participons aux enquêtes publiques

#### **2 Forme de l'enquête publique et ses conséquences : la surabondance des pièces empêche le public de s'y retrouver**

\* Le dossier de cette EP comprend plus de 100 pièces dont certaines font des centaines de pages : comment le public peut-il s'y retrouver. ? Même pour une association cela relève quasiment de l'impossible. : cet aspect est très dommageable pour les habitants découragés de participer.

\*l'EP est disponible en ligne sur le site de la mairie et sur Publlegal, avec un sommaire, ce qui est appréciable. En effet à Versailles, le sommaire des EP est souvent absent

Malheureusement le nom des pièces est parfois peu explicite, et leur rangement ne correspondant ou les pièces ne sont pas rangées de manière similaire en ligne !cela induit une difficulté supplémentaire puisqu'il y a une énorme quantité de documents : autre aspect qui ne favorise pas la participation du public

\*Elle est disponible en mairie de Versailles, dans 8 classeurs énormes, avec des documents de bonne qualité graphique.

\*Cette enquête publique manque de pièces de synthèse, de réponses claires pour être compréhensible par le public

C'est finalement la publicité du promoteur en images qui donne une idée du futur aménagement.

C'est pourquoi notre contribution associative, non exhaustive, ne peut s'appuyer que sur les documents qui ont pu être lus, et il ne s'agit pas de la totalité.

Les documents les plus étudiés sont l'avis de la MRAE(très complet) et les réponses à cet avis, l'étude d'impact, le permis d'aménager, les études relatives à l'eau, à la dépollution, et à l'énergie.

### **3 Le projet « Pion » : choix du type de projet**

Initié par la ville de Versailles, soucieuse d'éviter « autre chose » sur un terrain en déshérence de l'armée, le projet a une ambition environnementale affichée, puisqu'il s'agit de créer une cite-jardin. L'on peut s'en réjouir, a priori, par rapport à un projet industriel, ou très dense.

Cependant cela ne doit pas occulter la réalité : les caractéristiques d'implantation du projet, hors la proximité du Parc du célèbre Château, et la proximité de transports en commun, sont peu favorables au point de vue environnemental :

- un enclavement au sein de nœuds de transports routiers, ferroviaires et aériens d'où des nuisances sonores et de pollution,
- un lotissement éloigné de l'entrée de Versailles (environ 2,5km), ce qui crée non seulement un cout budgétaire d'équipement supplémentaire, mais aussi un cout environnemental marginalement négatif, ajoutant des effets de circulation et des déplacements supplémentaires vers le quartier de Versailles le plus proche(St louis) et vers st Cyr, sur des routes saturées en Heures de Pointe du Matin(HPM) et surtout HPSoir.
- des contraintes physiques difficiles liées à la topographie, la pollution et la mauvaise qualité des sols et sous-sol, et au problème de l'eau.

### **4 Public concerné**

Même s'il n'est pas au rendez-vous, n'ayant peut-être pas eu le courage de lire 30kg de document et les 110 pièces, le public concerné existe pourtant : ce sont certes les futurs habitants, qu'on ne connaît pas pour le moment, mais surtout la commune de St Cyr et ses habitants, et les habitants de Versailles du quartier st louis, quartier le plus « proche » si l'on peut oser utiliser cet adjectif par rapport à cette parcelle enclavée au bout de la commune, à presque 3 km

Eux seront impactés par la phase travaux et par les présences futures.

**VEI demande** : une présentation synthétique du projet actuel municipal en conseil de quartier St Louis et à st Cyr, car les études ont apporté beaucoup d'éléments nouveaux inconnus lors de la concertation de 2016, et que cette enquête publique est « inaccessible ».

**Le document « Concertation préalable » de 2016 (il y a 5 ans !) présentait les enjeux du projet et des pistes de réflexion**

**\*\*Une mixité des fonctions**

**\*\* Une réflexion globale sur la desserte du quartier**

**\*\* La préservation des éléments paysagers et patrimoniaux**

Puis le bilan de la concertation préalable a donné certaines pistes sur :

2.5. La gestion des déplacements

2.7. La Synergie avec la commune de Saint-Cyr-l'Ecole

2.8. Les modalités financières

L'EP répond très incomplètement à ces questions alors que la concertation a maintenant 5 ans

Et aujourd'hui dans le dossier d'EP, on constate **l'absence de positions de certains acteurs jugés importants dès le départ**

-Etablissement public du Château, du Muse et du Domaine National de Versailles

- Commune de st Cyr

**VEI demande** : quelle est la raison de ces retards ? est-ce inquiétant ? Le public pourrait-il avoir connaissance de ces positions ?

## 5 Economie, budget et maintenance, durabilité

### **\*Budgets**

Il s'agit d'une sorte de partenariat public-privé.

Les données financières pour les parties publiques ne figurent pas dans le dossier hors celui de « la terrasse », ce qui particulièrement choquant pour « le contribuable ».

Une convention de financement existe, on en parle, mais elle n'est pas jointe : elle aurait pu au moins être résumée clairement. La délibération municipale a cité un montant d'investissement public de 23 M€ à répartir entre aménageur et ville, certaines études ont été payées par la ville, d'autres non.

**VEI demande** un tableau « au carré » des participations financières.

Mais selon la « publicité » ICADE, c'est un projet pilote et l'architecte veut obtenir un label à terme. Ceci peut expliquer les efforts importants faits en matière d'études préalables, sans doute très coûteuses, et peut conduire à penser que le coût de vente final sera élevé.

***Le programme dans la publicité du site ICADE:***

<https://www.icade.fr/projets/amenagement-urbain/terres-de-versailles>

- *Il a été conçu pour réaliser une cité jardin nouvelle génération, une Cité Fertile, dans laquelle les habitants vivent au plus près de la Nature. Dans cette perspective, le projet prévoit l'implantation d'une micro-ferme, un centre de formation à la*

*permaculture, 150 jardins partagés pour les habitants, une pépinière, un verger et une maison du Bois.*

- *La philosophie du projet repose sur le tryptique Nature-Art-Education pensé par Deyrolle et qui deviendra bientôt un Label. Quartier du Parc (anciennement Terres de Versailles) sera le premier projet à obtenir ce label Nature-Art-Education.*

### \* **Le développement durable**

S'appuie sur 3 piliers : écologique, économique et social

Les 3 piliers sont abordés dans ce projet, mais de manière inégale.

L'équilibre financier et la durabilité économique, ainsi que l'atteinte d'une biodiversité « correcte » ne sont ni démontrés, ni assurés.

Les investissements et le fonctionnement pourraient être coûteux, et ce projet est trop petit pour être autonome comme un éco-quartier,

30% de logement social, et non plus 25% : on peut s'en réjouir, simplement la question est de savoir comment se régleront les problèmes de répartition des coûts de maintenance et les charges entre une partie privée et une partie sociale

Rappel : pour **concevoir un quartier écologiquement acceptable**, il faut se servir de certains outils méthodologiques, pour évaluation et prise en compte du long terme, de manière systémique: cela ne semble pas être vraiment le cas pour ce projet, en tout cas pas dans la présentation qui reste parcellaire.

Elle est pauvre en matière de projection y compris en matière de sociologie et de population On peut se poser deux questions pour cette cité : les écoles pour 544 logements, dont des studios, soit une population totale de 1000 à 1500 personnes, de la pérennité des écoles primaires, qui suppose un renouvellement régulier de la population de la cité

**VEI demande** : une approche globale du projet et des projections sociologiques

## 6 Déplacements et éloignement de Versailles

### \***Eloignement de Versailles : un cout budgétaire financier et environnemental et d'équipements non présentés dans l'enquête publique**

Ceci pose la question des relations « fonctionnelles » de cette résidence, d'environ 1000 personnes( ?)avec le quartier st louis le plus proche (10000 habitants environ) auquel il sera administrativement rattaché, qui accueille les commerces, collèges et lycées, bibliothèque a poste, laboratoires médicaux, du secteur

### \***Les liaisons et déplacements : inciter aux déplacements alternatifs à la voiture**

Les déplacements induits nous semblent le principal problème qui va impacter les futurs habitants et les riverains du projet de Versailles st louis et st Cyr. Mouvements vers les

commerces (équilibre économique positif) mais aussi mouvements vers tous les services publics (collège bibliothèque , maison de quartier, centres sociaux, etc.

Car Versailles se dépeuple, et vieillit. Mais sa circulation de transit augmente !

**VEI demande** : un fort affichage et une incitation dans le projet du recours aux modes de déplacements alternatifs, transports en commun, bus et modes doux, qui pourraient limiter le recours à la voiture qui asphyxie déjà Versailles, commune classée (ainsi que le note la MRAE ) en zone « sensible » rouge pour la qualité de l'air dans le PPA ile de France

### Autobus

Si crèche, école primaire, et superette sont prévues sur place, et outre les liaison tram et le train pour la domicile travail, il convient de poser la question des autobus ,et des lignes régulières desservant la RD 10 récemment réorganisées, avec des arrêts en diminution pour la société Phébus sur ce tronçon :

**Vei demande** : au moins fixer des fourchettes d'objectifs de desserte bus de la zone Pion

### Marche et velo,

Une partie des structures sont déjà en place ou prévues dans le projet, on peut espérer qu'elles ne seront pas minorées.

## **7 Le lien avec st Cyr :**

Il est noté dans l'EP « pas d'avis de la commune de ST CYR », ce qui est assez inquiétant. Comment se fait la synergie avec st cyr annoncée dans le bilan de la concertation préalable(voir ci-dessous) ? se passe-t-elle, se passe-t-elle MAL ?

*Citation du bilan de la concertation*

### *2.7. La Synergie avec la commune de Saint-Cyr-l'Ecole*

*ϖ En termes d'équipements, de déplacements... Les communes de Versailles et Saint-Cyr-l'Ecole échangent sur les différents sujets qui les concernent conjointement. En matière de déplacements, la communauté d'agglomération compétente en la matière coordonne les différentes études réalisées et à venir sur le secteur. Le dialogue se poursuivra au fur et à mesure que les études opérationnelles seront engagées dans le cadre de la concession d'aménagement.*

## **8 Les éléments physiques et naturels**

### **8-1 L'eau**

C'est certainement l'un des principaux problèmes qui se pose : eaux souterraines profondes ou superficielles, liens avec la pollution, évacuation du pluvial, constriction de noues, bassin de rétention, risque de glissement, modification du sous- sol excavation des parkings, passage éventuels de la géothermie : l'eau sera chaque fois concernée

\*Etude TESORA : Vulnérabilité inquiétante

Citation « La présence d'une nappe superficielle :(nappe des Sables de Fontainebleau) entre 1.5 et 5.5 m de profondeur au droit du site, sensible à une éventuelle pollution de surface. Une nappe superficielle localement présente dès 50 cm de profondeur a été observée ;...()e. En cas de forte précipitation elle est susceptible d'affleurer »

« D'eau stagnante (suivant la nature des sols) en cas de forte précipitation. »

\* »Cependant un captage d'Alimentation en Eau Industrielle est recensé. Cet ouvrage référencé 01828X0001/F capte la nappe des calcaires grossiers du Lutétien entre 28,45 et 54 m de profondeur ».

**VEI demande** :a qui est destiné ce captage ?

\*Inondations et bassins

« Bassin temporaire :Le bassin pourra être enherbé afin de favoriser la filtration des eaux de voiries potentiellement polluées. »

**Demande VEI** : il devrait être enherbé, parce qu'il y aura déjà des habitations,

« Bassin définitif : De plus si le choix d'un bassin non étanche est retenu, celui-ci ne devra pas se trouver proche des habitations présentes au nord-ouest du site. En effet le contexte géologique du site peut induire une infiltration latérale des eaux et provoquer la détérioration des caves voisines ».

**Demande VEI** respecter cette alternative ou étanchéité ou éloignement, avoir des maintenant des échanges avec commune de st cyr

\*Avis non rendus de gestionnaires des eaux

-Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (COBAHMA)

-Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP)

**Demande VEI** : explication de cette carence et communication publique de ces avis hors EP

\*La récupération des eaux de pluie ,

**Attention** : même pour usage extérieur, la récupération pour usage nécessite une maintenance rigoureuse

Exemple : Arrosage : Extrait de l'arrêté de 2008, sur la récupération des eaux de pluie :

L'arrosage des espaces verts accessibles au public est effectué en dehors des périodes de fréquentation du public

\*pollutions résiduelles, circulations des eaux pluviales ou souterraines

Le Parc du château tout proche connaît des problèmes de pollution dans ses bassins, sans cause encore identifiée, probablement extérieure par pollution souterraine. Le secteur Pion pourrait être dans la même situation, en cas de stockage d'eau stagnante lors des périodes de fortes pluies.

## 8-2 La dépollution

Les études et diagnostics sur la dépollution sont nombreux, On voit donc qu'il y a plusieurs problèmes, mais on ne sait pas où on en est actuellement

**Vei demande** : un tableau synthétique expliquant ce qui a été fait par type de pollution et ce qui reste à faire, où et quand et dans quel cas ?

## 8-3 Les déchets : un sujet négligé

Dans un quartier de ce type, à la fois éloigné du centre de collecte, et prétendant à un équilibre écologique novateur, l'évacuation et le recyclage des déchets sont de grande importance.

Dans l'enquête publique, il n'y a pas grand-chose, ni évaluation de volume et pas même pas un objectif : quelle part de recyclage sur place, quels circuits d'évacuation par bennes ?

Les partenaires existent pourtant déjà

\*doivent être créés

- un circuit interne dans la zone, des espaces assez grands pour le relevage des Points d'apport volontaire par benne, et des espaces de retournement, cela ne s'improvise pas dans les espaces contraints (attention problèmes récents rencontrés car mal anticipés sur le dernier gros chantier versaillais de PEM Versailles chantiers),

- des horaires et dates de collecte collective, calée sur Versailles ou st Cyr( ?) par la RD 10

**VEI demande** : une évaluation des volumes et au moins un objectif vertueux en matière de déchets, et une attention portée aux espaces nécessaires

## 8-4 Energies : quelques remarques

### Le recours au bois

Il n'est valable que quand il existe une source importante d'approvisionnement proche : est-ce le cas ? Actuellement l'approvisionnement en bois en Ile de France n'est plus bien assuré ; il y a trop de demandes. Et les livraisons de pellet font appel à des mouvements de camion dont la zone locale est déjà saturée, notamment le quartier st louis et st Cyr.

### La géothermie

À la lecture, des contradictions apparaissent dans les documents dédiés (étude d'impact et études complémentaires)

Extraits du document étude d'impact

Au début

« Selon la *DRIEE Ile-de-France* (voir cartographies ci-après), il n'existe pas de bon potentiel technico-économique à l'échelle de la zone d'aménagement pour le développement de la géothermie superficielle à l'horizon 2020. »

À la fin

« La proposition de géothermie retenue repose sur les bases suivantes

:  Réalisation d'une boucle d'eau en géothermie (90% des besoins) ainsi qu'une chaudière biomasse d'appoint pour les 10% des besoins restants

Une boucle d'eau chaude BT (Basse Température, 55 °C)

Raccordement de l'ensemble du quartier (collectifs, intermédiaires, maisons individuelles, hôtel et équipements). Les maisons pourront éventuellement être raccordées à des PAC individuelles  Part d'ENR : 77%

Un linéaire de réseau d'environ 1 700 ml interne au quartier, desservant l'ensemble des sous-stations des bâtiments, avec puits de production et de réinjection,

Un financement par investissement de l'opérateur, subventions ADEME et droits de raccordement

La prise en compte du phasage de l'opération  Une facture abonnés limitée, inférieure à 10 €/m<sup>2</sup>/an  Un réseau privé, porté par une société de projet (SPV). »

### **Question de VEI**

L'investissement est-il vraiment l'optimal au point de vue environnemental ? On en attend la démonstration..

La ville de Versailles avait étudié cette possibilité il y a quelques années pour un site proche (un apport énergétique pour le centre de chauffage urbain) et avait jugé que ce n'était pas souhaitable, l'apport étant faible (à vérifier).

Bien sûr l'ADEME doit donner des aides, et pour un label attendu cela donne une bonne image, mais il faut se méfier de l'effet d'aubaine.

### **8-5 Biodiversité : un effort supplémentaire pour être cohérent sans être prétentieux**

Trop souvent on évoque la biodiversité en pensant à des espèces rares et protégées mais il y a aussi la biodiversité «ordinaire» avec une richesse de faune et flore « ordinaires ». dans ce projet, en commençant par être plus précis sur les espèces arborées qu'on y plantera et qui sont surtout considérés comme des protections paysagères, alors que ce sont aussi des habitats !

Les noues et mares seront aussi des habitats, ou il aura peut être autre chose que des moustiques..

**VEI propose**: (comme la MRAE) : le projet a des prétentions en matière de « compensation » de la biodiversité, assez pauvre au départ et mise à mal par la dépollution les travaux de retournement de terrain puis 'l'imperméabilisation.

Qu'il incorpore un programme sérieux sur la biodiversité « ordinaire », et la mise en place de suivi régulier pour en mesurer les effets



**En résumé,**

Les nombreuses études présentées dans cette enquête publique « PION » sont d'une bonne qualité, y compris matérielle (les grands exemplaires papiers disponibles à la mairie, très lisibles).

-Elles sont cependant trop nombreuses pour être toutes lues, ce qui empêche le public de se faire une idée claire des enjeux et impacts.

-Leur conclusion contient souvent des demandes d'études supplémentaires, pointent des données manquantes, des points d'incertitude ou indiquent des contraintes fortes. Elles n'ont souvent pas de conclusion quant au scénario optimal.

- Les avis (ARS,,etc) émettent aussi de nombreuses réserves ou des demandes de diagnostic supplémentaires à faire.

-Et tous ces compléments demandés ne sont pas réalisés, et on n'en a donc pas les résultats.

-La concertation préalable avait amené un certain nombre de questions de la population en 2016, et une partie des réponses ne sont pas vraiment présentes dans ce dossier

-Et on constate aussi que toutes les études et avis révèlent une situation assez contrainte et difficile, sans qu'il soit encore trouvé de réponses stables ou rassurantes

On a donc l'impression-que cette enquête publique sur un projet de petite taille, mais relativement audacieux, est faite à mi-chemin : toutes les difficultés et vulnérabilités du lieu ressortent, mais des points essentiels ne semblent pas tranchés, en tout cas pour ce qui est de l'environnement et de la sécurité.

Anne Boisroux-jay

Présidente de VEI

Le 6 février 2021