



SAVE

**SAVE**

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

Versailles, le 7 février 2021

Association agréée protection environnement  
Siège social : Maison des Associations  
2 bis, Place de Touraine 78000 VERSAILLES  
Internet : [www.save1.fr](http://www.save1.fr)  
Mail : [claudeducarouge@wanadoo.fr](mailto:claudeducarouge@wanadoo.fr)

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

**Observations SAVE n°2 le 7 février 2021**

**Compléments aux observations communiquées le 5 février 2021**

^^^^^^

**Des éléments sont absents dans le dossier présenté.**

**1) Sur les copropriétés à constituer suivant diversité des immeubles**

\*Le dossier ne permet pas d'identifier les découpages en copropriétés ni les imbrications obligatoires entre certaines copropriétés. Une clarification est absolument nécessaire.

= **Les maisons individuelles** auront des caves et parkings probablement dépendantes d'un syndicat spécifique, qui devra gérer les parties partagées. Quelles tailles et combien de syndicats ?

et cela repose la question du découpage et de l'indépendance ou non des zones de parkings (voiture, vélos-motos, caves) en sous-sol et pas seulement les vélos électriques??? avec les obligations de clôture et de sécurisation (éclairage, boxes, dépôts de déchets, nettoyage, dispositifs de contrôle d'accès), gardiennage-entretien ou non de ce parking.

= **Les petits immeubles de 3 ou 4 logements** auront ils leur propre syndicat ? avec quels terrains privés associés et locaux communs de services (déchets, entretien)?

= **Les grands immeubles** (surtout logement social ? ce n'est pas clair dans le dossier) auront probablement leurs propres syndicats. Mais combien y aura t'il au total de syndicats pour ces immeubles? (entretien collectif nécessaire)

210207-v0-Contribution SAVE 2 dans EP sur PION

Association déclarée à la Préfecture des Yvelines, inscrite sous le n°0784004371  
Association agréée pour la protection de l'environnement par arrêté préfectoral 2017 089-0002 du 30/03/2017

= **Le centre commercial** comportera plusieurs lots avec des propriétaires exploitants différents. Il aura aussi son propre syndicat...

**Ces éléments devraient déjà figurer dans le dossier présenté.**

Une délimitation des voies municipales devrait être clairement identifiée de même que les espaces non constructibles mais plantés dont l'entretien reviendra en totalité à la commune.

## **2) Sur la sécurisation des opérations de protection masquage des terres polluées**

\*A propos de la sécurité santé liée à la présence d'anciennes zones polluées, on a le sentiment de ne pas avoir de certitude sur la prescription concernant l'épaisseur minimum de terre réputée non polluée devant être assurée dans les zones d'espaces verts publics mais aussi dans les zones vertes privatives des copropriétés ou les jardins privés.

30 cm en profondeur puis grille de délimitation posée en sécurisation ? sur tous les espaces ?

ou

50 cm puis grille de délimitation ???

**Quelles traces administratives des opérations préalables de dépollution seront communiquées contractuellement aux futurs acquéreurs ou résidents ? avec consignes spécifiques concernant la grille enfouie de délimitation.**

Ce sujet important n'est pas précisé dans le dossier

## **3) Sur le dimensionnement de l'équipement scolaire**

Il est prévu dans le projet une école maternelle de 2 classes et une école primaire de 4 classes. De plus une crèche serait ouverte pour les plus jeunes.

Pour environ 500 logements hébergeant des familles (les studios n'apportant pas probablement d'élèves candidats) on peut s'interroger sur la pertinence du dimensionnement. Il serait utile de connaître de l'inspection Education Nationale quelle est la situation dans les établissements scolaires à proximité immédiate sur la commune de St Cyr.

Il faudrait dans cette étude inclure la solution pour les élèves en CES et Lycée pour lesquels à l'évidence il ne faudra pas chercher sur Versailles mais sur St Cyr.

Ces éléments sont absents du dossier.

#### **4) Sur les dessertes du quartier par les transports urbains**

Le dossier évoque très succinctement le TRAM13. Par contre aucune mention des dessertes depuis la RD10 alors que pourtant à consulter le plan d'équipement du carrefour entrée unique vers le quartier, des réserves pour halte de bus sont mentionnées (dans les deux sens de circulation) sur le dessin proposé.

Il aurait été utile de traiter les dessertes pouvant être empruntées avec estimations de fréquentations et ? éventuelles navettes scolaires en relation avec les plans des circuits de desserte dans la ville de St Cyr sans oublier les liens vers SQY, Versailles !.

#### **5) Sur les données financières du projet**

Le dossier n'apporte pas de suivi ni d'éclaircissement sur le montage financier entre aménageur et collectivités publiques (ville et département) pas plus que des indications sur les niveaux prévisionnels des prix de vente des logements destinés à l'accession à la propriété et aux ventes aux organismes d'habitat social. Les délibérations du conseil municipal 2018-03-28 et 2018-03-29 font référence à un bilan prévisionnel de l'opération qui n'est pas accessible au public. Le contrat et le contrat annexe référencés dans la délibération sont inconnus du public, non publiés. Une répartition des charges du cout des équipements publics est évoquée au chapitre 4 de la délibération du CM de Versailles 2018-03-29 mais à l'évidence avec les modifications récentes du projet que l'on découvre dans le dossier de décembre 2020 ce bilan devrait être mis à jour et rendu public.

L'équipement avec hall hippique a disparu, un chauffage unique par géothermie est introduit, les habitations sociales sont réorganisées, l'hôtel est agrandi, les espaces verts ajustés, une ferme est créée, une pépinière ajoutée, une maison du Bois ?, le hall événementiel reste flou, ....

Il est évident que la répartition des charges des couts d'équipements public (partie 4 de la délibération 2018-03-29 du conseil municipal de Versailles) devrait être actualisée et détaillée à la vue des modifications du projet de 2020. Une mise à disposition du public est nécessaire.

\*\*\*\*\*

Lors de la concertation de fin 2016 les associations avaient posé des interrogations dont certaines restent ouvertes. Traces écrites sur le site Internet de SAVE

<https://www.save1.fr/dossiers-d-actualit%C3%A9/quartier-pion-versailles/>

Le dossier actuel dans ses multiples pièces pointes conduit à de nouvelles interrogations encore à lever, des données absentes, des incertitudes et des demandes de diagnostics supplémentaires. Il est nécessaire de définir au plus vite et avant lancement des permis de construire, les modalités pour préparer un suivi précis des étapes ultérieures encore à formaliser en y incluant les acteurs locaux : élus, administrations, aménageur, associations.

210207-v0-Contribution SAVE 2 dans EP sur PION