

ASSEMBLEE GENERALE ADEEO 2021

adeeo@free.fr
<http://adeeo.free.fr>



VO

1

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

COMPTE DE RESULTAT 2020 (Euros) (DU 1/01 au 31/12)

RECETTES : 726,22Euros DEPENSES : 278,59Euros

COTISATIONS 80 ADHÉRENTS	685,00	ASSURANCE MACIF	119.99
PRODUITS FINANCIERS	41,22	Adhésion SAVE	85,00
SUBVENTION MAIRIE	0,00		
		ABONNEMENT « LES NOUVELLES DE VERSAILLES »	73,60
Solde livret A	7958,37		
Solde cpt cour. 31/12/2020	1297,37	PHOTOCOPIES	
		TRESORERIE fin 2020 : +9 255,74 €	
		VOTE	



3

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Assemblée générale ADEEO

- Le bilan financier et le budget prévisionnel
- Versailles à notre porte : quartier Terre de GALLY
- L'échangeur N12/RD91 et la desserte de Satory
- Le budget participatif de Saint Cyr
- L'Ilot Sémart
- Les dossiers locaux
- Le bureau



2

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

BUDGET PREVISIONNEL 2021 (€ TTC)

RECETTES : 782 Euros

DEPENSES : 782 Euros

COTISATIONS 85 ADHÉRENTS	740	ASSURANCE MACIF (Remise exceptionnelle de 50%)	54,20
PRODUITS FINANCIERS	42	ABONNEMENT « LES NOUVELLES DE VERSAILLES »	73,80
		COTISATION AUTRES ASSOCIATIONS (AVB, SAVE)	119
		FRAIS BANCAIRES	55
		PHOTOCOPIES	440
		RÉCEPTION AG	40
		VOTE	



4

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Le quartier « Terre de GALLY » (Ex Pion)



L'éco-quartier « Terre de GALLY »



L'éco-quartier « Terre de GALLY » se compose de

- 545 appartements et maisons individuelles, dont 30 % en logement social
- Entre 6 500 euros le mètre carré pour un appartement et 7 000 euros pour une maison
- Une école, une crèche Montessori,
- Une résidence pour femmes seules avec enfants
- Des commerces dont une boulangerie et un café-restaurant,
- Une salle de spectacle, Une ferme et un hôtel.

Les bâtiments ne dépasseront pas 11 mètres de haut et les deux tiers du terrain seront des espaces végétalisés (Jardins, potagers, vergers, ainsi qu'une terrasse végétale d'une longueur de 1,3 kilomètres agrémentés d'arbres fruitiers masquant le quartier depuis le château).

L'enquête publique

Nos remarques à l'enquête publique du début 2021 étaient principalement liées à l'impact sur notre ville:

- Impact sur les infrastructures de Saint Cyr
- Impact des déplacements des habitants
- Politique de Stationnement / Saint Cyr
- Déplacements doux vers Saint Cyr
- Politique énergétique (Géothermie)



Le quartier « Terre de GALLY » aujourd'hui

Suite à l'enquête publique les opérations de lancement du quartier sont en cours mais il manque les permis de construire de plusieurs zones : le premier quartier d'habitations, les locaux collectifs commerciaux et les écoles, l'Hôtel Huttopia.

Plusieurs sujets ont été laissés en suspens comme les parkings, le chauffage urbain (géothermie), les circulations en particulier avec la gare du Tram13 et Saint Cyr. Ces sujets devront être examinés dans les prochains mois.

Le rapport du commissaire enquêteur souligne des incertitudes restantes (rentabilité et équilibre final de l'opération, rétrocession de voirie à la ville, études complémentaires nécessaires).



01 juillet 2021

Satory ouest

Echangeur/Diffuseur N12/RD91



11

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Le quartier « Terre de GALLY » demain

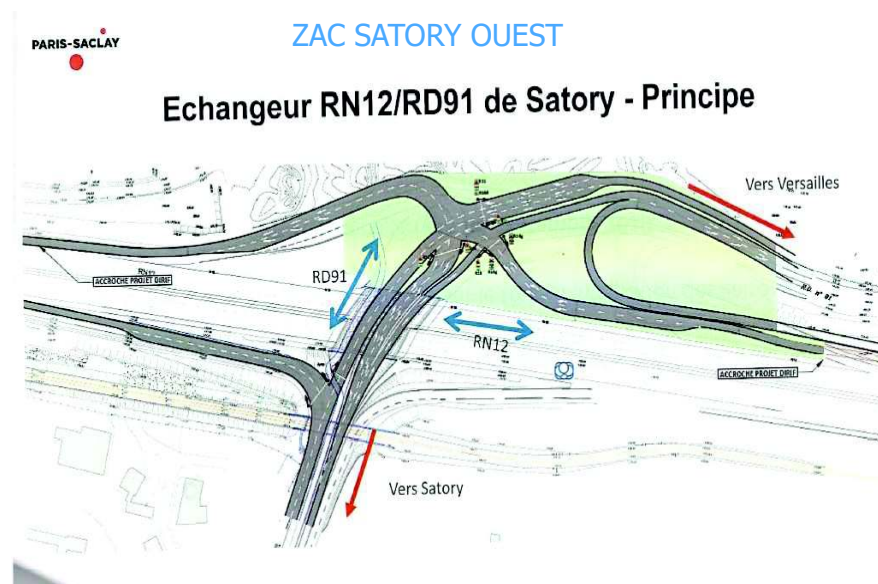
Les travaux préalables devraient débuter à la rentrée 2021 et les chantiers au second trimestre 2022 et il est possible que l'hôtel soit démarré sous forme de camping de luxe pour loger les employés pour les épreuves d'équitation pour les JO 2024.

En proximité immédiate, la démolition du « moulin » devrait intervenir courant 2023 avec création d'un parking et d'une entrée sur le parc en prévision des JO.



10

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021



12

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Carrefour RD91/N12

Réunion de concertation avec la DIRIF et l'EPAPS du 29 janvier 2021

- **Demandes par les associations**
 - Diminution empiètement forestier
 - Facilitation des passages des modes doux
 - Communiquer les études de trafic prises en compte
- **L'échangeur est assez bien perçu par les associations**
- **Les études coté DIRIF continuent...**



13

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Programme Immobilier « Lignes d'Horizons » Place Sémard

Démolition de 1450 m² & Construction de 6938 m² par Sefri-Cime : Mise en vente le 12 mai 2021 et Livraison mars 2024

La plus grande hauteur côté place Sémard est de 17m

Le programme comprend :

102 logements, 2 Commerces et 1 micro-Crèche

119 emplacements de parking.

Indication de prix incluant parkings et terrasses : 5800-7500+ m²

Tous les détails sur le site, y compris un maquette virtuelle :

<https://www.emerige.com/programme-immobilier-versailles>



15

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Voie Ferrée Militaire

Réunion EPAPS / mairie de Saint Cyr en Mai 2021

- **Projet EPAPS pour relier Saint Cyr à Satory**
 - Utiliser la voie ferrée militaire
 - Liaison sous forme de bus (navette non autonome)
 - Voie de retournement via le parvis de la gare RER
 - Manifestement au niveau étude de faisabilité



14

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Vue depuis le dessus



16

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

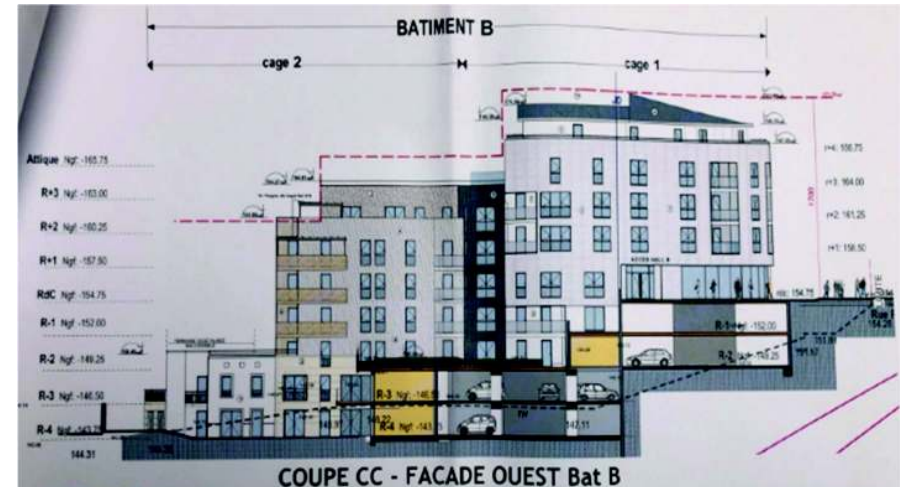
Vue depuis le bas



17

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

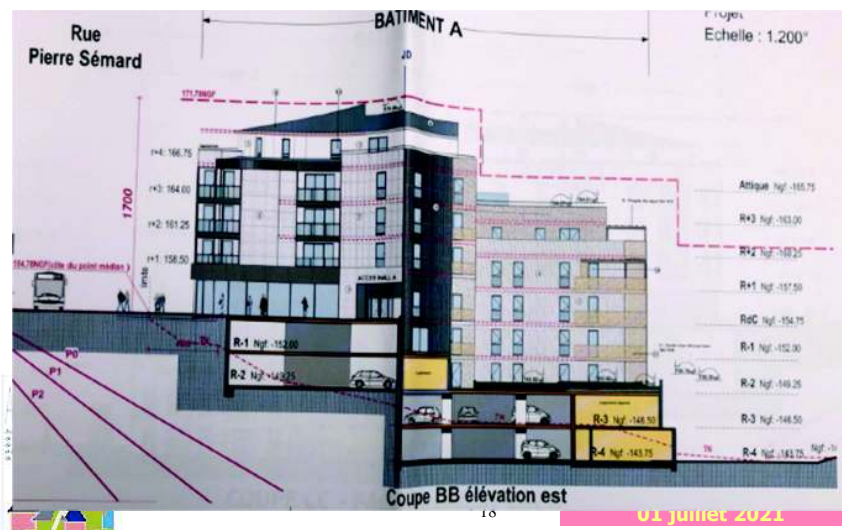
Coupe bâtiment B



19

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Coupe bâtiment A : +4, -4 = 0 à 8



18

01 juillet 2021

Les dossiers locaux : les réunions avec la mairie

- Le 13 août 2020 et le 14 mai 2021 l'ADEEO a rencontré l'urbanisme
- Le 11 mars et le 31 Mai 2021, l'ADEEO a rencontré l'équipe municipale (Madame le Maire, le directeur de cabinet et la directrice des services)



20

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Les dossiers locaux : Urbanisme & PLU

- **Situation du PLU**
 - Notre actuel PLU date de Octobre 2017
 - Principales évolutions : emprise au sol 25% de la surface du terrain, hauteur toiture 9m , hauteur gouttière ou acrotère 9m , pas de maison au-delà des 20m
- **Critiques remontées par les adhérents sur des constructions récentes**
 - Dépassement de l'emprise au sol
 - Esthétique « cube , tour carrée » avec toit terrasse, décalée dans notre environnement



21

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Les dossiers locaux : Urbanisme & PLU

- **Notre analyse du dossier de ce dernier projet**
 - Nous sommes en désaccord sur le PLU à appliquer (la demande de division de parcelle date du 23/11/2017, le dépôt du PC date du 1/07/2019)
 - La dérogation sur l'emprise n'est pas minimale (écart de 25%)
 - Des cubes peuvent être esthétiques mais il faut que le contexte s'y prête
 - La mairie aurait du suivre la recommandation des bâtiments de France qui font remarquer que ce style ne s'intègre pas très bien avec l'environnement du quartier.



23

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Les dossiers locaux : Urbanisme & PLU

- **Réponses de la Mairie à ces critiques sur le dernier projet**
 - Les règles de l'ancien PLU (antérieur à 2017) ont été respectées
 - La dérogation sur l'emprise au sol est de toutes façons minimale et liée à la configuration du terrain (division de parcelle)
 - La mairie ne trouve pas la forme cubique inesthétique en soi (et l'esthétique de toutes façons n'est pas un critère du PLU pour rejeter un dossier)



22

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Les dossiers locaux : PLU quelles modifications pour l'Épi d'Or ?

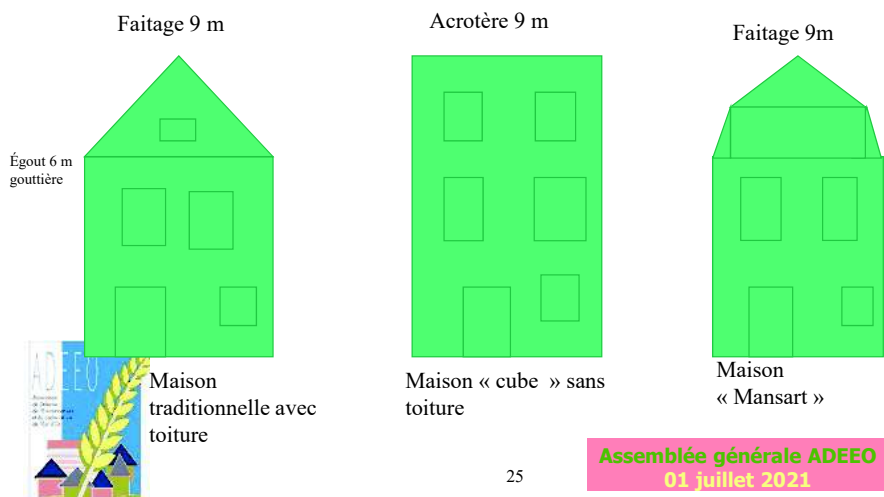
- **Le PLU est en phase de modification par la Mairie.**
 - A priori nos demandes ne sont pas intégrées. Il faut peser lors de l'enquête publique (ou par d'autres moyens ?)
- **Quels pourraient être nos souhaits pour notre quartier ?**
 - Les Dérogations d'emprise au sol : uniquement pour les cas spéciaux, c'est à dire pour des modifications de maisons très anciennes et pas pour des constructions neuves ?
 - Limiter les « cube ou tour carrée » : modification de la hauteur de l'acrotère pour revenir à 6 mètres ?



24

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Les dossiers locaux PLU- quelles modifications pour l'Epi d'Or



Les dossiers locaux

- Chantier Square Wallon/ Maison de quartier
 - Ecole Bizet livrée en Sept 2021
 - L'école maternelle Wallon va être démolie en Sept/nov 2021
 - La construction de la maison de quartier (ou des associations) suivra et la réfection du square finiront cette phase de travaux (Dec 21/Aout 22)
- Agrandissement foyer Sonacotra
 - L'architecte a été choisi mais pas de PC déposé
 - C'est un beau projet (dixit la mairie)
 - Les enfants iront à l'école du quartier Terre de GALLY
 - ➔ La maire participe aux réunions avec l'aménageur
 - ➔ Elle nous dit être attentive au problème de l'accès des camions au chantier et fera tout pour que l'accès se fasse par la forêt



27

01 juillet 2021

ADEEO

Les dossiers locaux

- La mise en ligne des permis de construire
 - Perfectible car le retard des mises à jour sur le site de la mairie ne permet pas les recours
- Les ralentisseurs en creux
 - Ces ralentisseurs ne sont pas normalisés
 - La municipalité ne craint pas d'être attaquée sur ses réalisations
 - La maire est satisfaite de leur efficacité (3 sur Saint Cyr) !
- La vitesse excessive Rue du Bois Robert et rues attenantes)
 - La tempo du feu rue de L'Union (testée en juin 21 ?)
 - Table ronde sur plan de circulation Bd Barbusse Sud proposé par la maire (à venir) : il faudra participer !
- Le réaménagement de la gare
 - Aucune avancée du dossier



26

Les dossiers locaux

- La video protection
 - Des caméras vont équiper les ronds points sortie N12 et Butzbach
 - Ces caméras pourront être utilisées pour de la vidéo verbalisation
 - Les images seront visualisées à Fontenay le Fleury
 - Un agent assermenté devra constater l'infraction pour verbaliser
 - En cas de signalement précis, des recherches sont possibles...
 - Le champ d'application semble restreint pour l'instant (pas de verbalisation automatique des camions)
 - La police nationale ou un juge peut demander à voir les images



28

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Proposition de nouvelles pistes cyclables

- Suite aux modifications du carrefour D129/N10 engendrées par le projet de LIDL
 - Prolonger la piste cyclable existante Bd Barbusse
 - Mais pas de nouvelle du projet LIDL aujourd'hui
- Suite aux modifications liées à l'arrivée du Tram 13 express en gare de Saint Cyr
 - Création d'une piste cyclable entre la gare et la N10
 - Mais difficulté pour rencontrer le maître d'ouvrage VGP (Ping-pong entre Mairie de St Cyr et VGP)



29

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Le budget Participatif

<https://www.saintcyr78.fr/ma-mairie/vie-des-quartiers/budget-participatif-2021-a-vous-de-voter/>

3 projets concernent notre Quartier

- Boîte à livres entrée du Bois Robert (au bout de la rue Francisco Ferrer) et au stade Maurice
- Jardinières décorative rue F.Ferrer
- Aire de Basket de 50 m2 au Stade M Leluc

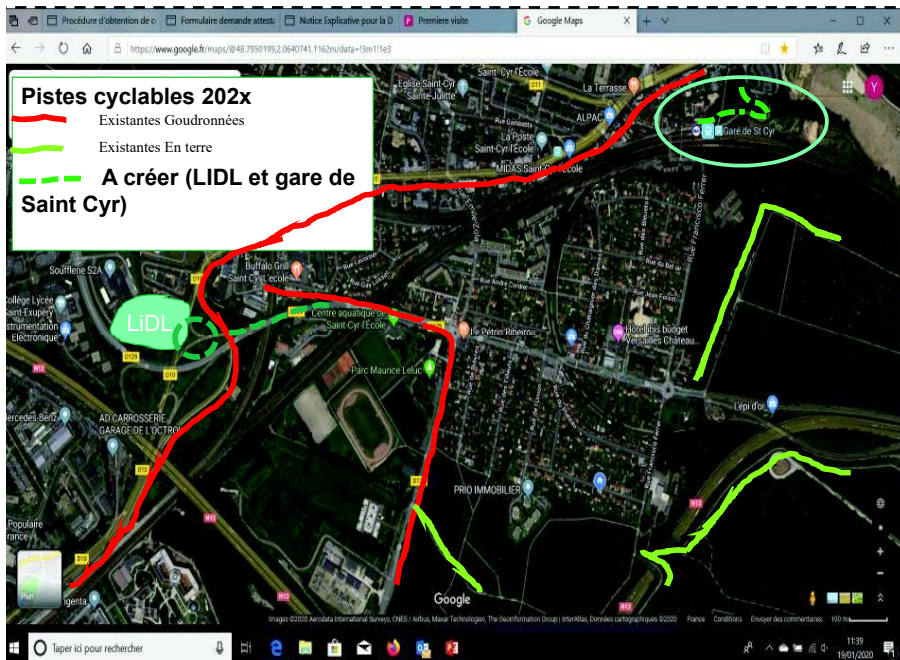
Mais d'autres peuvent retenir votre attention....

À VOUS DE VOTER ! Du 14 juin au 31 juillet 2021, désignez vos projets favoris en classant les propositions par ordre de préférences (en mairie ou site web)



31

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021



Le bureau de l'ADEEO



32

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

En 2021 les dossiers sont nombreux

Nous cherchons toujours des volontaires pour travailler sur les circulations douces, suivre le projet Pion, apporter un œil neuf sur le dossier Satory, suivre les chantiers de la ville...

Merci de votre participation et maintenant
TRINQUONS ! ...



Des candidatures ?

33

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021



35

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021

Renouvellement du bureau exécutif

Ils se représentent :

Président: P. Jennequin
Vice Président : Y. Hennequin
Secrétaire: P. Pancrace
Trésorier: F. Delamare



34

VOTE

Assemblée générale ADEEO
01 juillet 2021