

PROJET DE SKI DÔME COLLINE D'ÉLANCOURT

CONTRIBUTION DU CODESQY

Décembre 2013





Préambule

Par lettre du 25 juin 2013, le président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) a saisi le Conseil de Développement de Saint-Quentin-en-Yvelines (CODESQY) afin qu'il élabore un avis sur le projet d'aménagement de la colline d'Élancourt, apportant « une analyse présentant l'ensemble des données pour une meilleure appréhension des différents enjeux inhérents à ce projet ».

Le projet objet de cette saisine consiste en une proposition d'un investisseur-exploitant d'établir sur la colline d'Élancourt un centre de sports et loisirs constitué de pistes de ski couvertes et de services associés ou complémentaires : enseignement du ski, vente de vêtements et équipements pour les sports de montagne, restauration, hôtel, centre de séminaires, centre de remise en forme, activités sportives et loisirs d'extérieur.

Le CODESQY s'est fait présenter le projet par cet industriel lors d'une assemblée plénière tenue le 24 septembre 2013, et une délégation du CODESQY a rencontré le Président de la CASQY le 25 octobre 2013.

Le Président de la CASQY ayant souhaité un avis dans un délai rapproché, le CODESQY a conduit sa réflexion sur la base des informations recueillies et des documents remis lors de ces deux rencontres, complétés par quelques recherches documentaires.

La présente contribution a été rédigée avec l'intention de faire une place aux différents arguments avancés. Elle a été débattue en assemblée plénière le 6 novembre 2013 et a été finalisée par le groupe de projet constitué sur le sujet. Des membres ont émis des réserves sur le document final.

Le Conseil de Développement de Saint-Quentin-en-Yvelines est une instance de démocratie participative créée en 2002 par délibération du Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le cadre de la loi d'orientation pour l'aménagement durable du territoire du 25 juin 1999.

Il est constitué de membres bénévoles issus des milieux économiques, sociaux, associatifs, et sa mission est d'élaborer des propositions à l'attention des élus sur l'avenir du territoire dans une perspective de développement durable.

Par sa composition, il prend en compte les attentes et les besoins des habitants, des acteurs économiques, des salariés et des usagers de l'agglomération et de son bassin de vie.



Synthèse

Le CODESQUY a établi son avis sur le projet à partir des seules données fournies par l'investisseur.

Les membres du CODESQUY sont partagés sur le projet. La présente contribution exprime les différentes positions argumentées, indépendamment du nombre de membres qui les soutiennent.

1. D'une part, le CODESQUY relève l'intérêt du projet sous plusieurs aspects :

- une offre pour pratiquer en salle diverses disciplines du ski de piste et du snowboard, toute l'année, selon une grande amplitude horaire (jusqu'à 23h) ;
- cette offre sportive dans le domaine de la glisse est très attractive pour les jeunes ;
- elle s'adresse à différents segments de clientèle, chacune pouvant y trouver des pratiques adaptées à ses attentes ou ses besoins : les scolaires, les jeunes, les familles, les sportifs de haut niveau, les entreprises ;
- l'offre s'adresse principalement aux habitants d'une zone géographique s'étendant typiquement de Paris à Rambouillet et au plateau de Saclay. Avec 300 000 visiteurs par an espérés, elle est porteuse de notoriété et d'image positive pour Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- elle est complétée par une offre d'hôtellerie, de bar et restauration, de remise en forme, et de commerce, qui fait de cet ensemble un lieu d'animation à SQY pour les entreprises et les habitants : offre d'hôtellerie et de services pour les séminaires et événements d'entreprise, actuellement insuffisante, lieu d'animation en soirée pour les Saint-Quentinois ;
- cette activité économique, proposée par un investisseur-exploitant privé qui porte entièrement les investissements correspondants, génère 200 emplois directs en phase d'exploitation, auxquels il convient d'ajouter les emplois indirects chez les fournisseurs et prestataires de service, ainsi que les emplois induits par la construction ;
- elle est bénéfique pour les finances de l'agglomération, du fait des loyers à percevoir, en plus des taxes dues comme toute activité économique.

Ces points positifs suscitent néanmoins un certain nombre de réserves, qui nécessitent, selon le CODESQUY, une prise en compte attentive par la CASQUY et une négociation avec l'investisseur-exploitant sur les conditions d'un accord éventuel :

- des mesures en faveur des scolaires, des étudiants, de certaines catégories de la population (tarifs préférentiels, accès gratuit au ski dôme pour chaque enfant de SQY au cours de sa scolarité,...), afin d'aider la population à accéder à cette activité, proposée à un prix relativement élevé ;
- des précautions contre les nuisances sonores générées par les activités extérieures (équipements, pratiquants) ;
- des garanties pour une synergie entre les activités de la base de loisirs et les activités extérieures du projet, lesquelles ne doivent pas être de type parc d'attractions afin de ne pas nuire à l'image de sports-nature que SQY cherche à construire ;



- des exigences concernant les diverses nuisances générées par le ski dôme (bruits dus aux installations techniques, circulation et stationnement, risques de pollutions environnementales de l'air et de l'eau,...).
2. D'autre part, une ligne de clivage subsiste sur la pertinence du projet, même en tenant compte des réserves et précautions ci-dessus. Les deux principaux critères sur lesquels les positions n'ont pas pu être conciliées sont relatifs à l'énergie et à l'occupation de l'espace.

Sur l'énergie, le CODESQY a effectué des comparaisons chiffrées de la consommation énergétique du ski dôme avec d'autres bâtiments et avec la pratique du ski en montagne. Il considère que, en raison des engagements pris par la France et des impératifs de la transition énergétique, le projet doit au minimum respecter des normes d'autant plus exigeantes qu'elles doivent être appréciées dans une perspective de long terme.

Deux points de vue se dégagent à partir de cet accord :

- un premier point de vue est de considérer que, même avec ces conditions, le projet représente un modèle de développement incompatible avec les impératifs de la transition énergétique,
- un second point de vue consiste à conclure que l'impact climat-énergie de ce projet n'est pas déraisonnable, et pas de nature à remettre en cause le grand intérêt du projet en termes de services proposés et d'image pour SQY.

Sur l'occupation de l'espace, le CODESQY prend en compte la priorité forte de freiner l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Sur cette base commune, deux points de vue se dégagent :

- un premier point de vue consiste à reconnaître une vocation forestière à la colline et à élaborer des projets d'aménagement à moyen terme sur les quartiers environnants, en vue conforter leur vocation urbaine, en bénéficiant de l'interface avec la colline,
- un autre point de vue consiste à considérer que le projet de ski dôme est comparable à d'autres activités sportives en termes d'utilité de l'occupation de l'espace, d'autant plus qu'il n'occupe qu'une fraction de la colline et n'empêche pas de développer un parc urbain arboré sur le reste de la colline.

En conclusion,

- les membres défavorables au projet arguent de son incompatibilité avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, ou mettent également en cause la nature de l'activité proposée et sa pertinence ;
- les partisans du projet considèrent qu'il représente une vraie chance pour l'agglomération, particulièrement vis-à-vis des scolaires, des jeunes et des entreprises, et qu'il est un facteur d'animation, de notoriété et d'image pour Saint-Quentin-en-Yvelines.

Pour bénéficier de cette notoriété ils préconisent que son intitulé comprenne, comme pour le Vélodrome, les mots « Saint-Quentin-en-Yvelines »



Développement de l'avis

1 Présentation générale du projet

1.1 Introduction

La colline d'Élancourt est située à l'emplacement d'une ancienne carrière, comblée par une décharge de déchets ménagers, puis dans un deuxième temps par des déblais des chantiers de construction de SQY.

La colline artificielle ainsi constituée est aujourd'hui le point culminant de l'Île de France à 230m d'altitude.

Elle occupe la partie centrale d'un espace boisé d'une soixantaine d'hectares. La colline elle-même est un espace de taillis et de friches alors que le boisement se situe essentiellement sur le pourtour.

Elle sert actuellement occasionnellement de terrain de bicross et de lieu de balades pédestres.

Les sociétés SODEARIF, dont le siège est à Guyancourt, en tant que promoteur et SNOWWORLD, investisseur et exploitant hollandais ont fait connaître leur proposition d'implanter sur le versant sud-sud-ouest de la colline un projet de ski dôme (piste de ski couverte et magasins et services liés au sport).

1.2 Caractéristiques du projet tel que présenté au CODESQY par SODEARIF et SNOWWORLD

Le CODESQY a pris connaissance du projet et des documents fournis.

Du fait du souhait du Président de la CASQY que le CODESQY élabore un avis dans des délais courts, le CODESQY a conduit son analyse en fonction des informations telles que fournies par SnowWorld et Sodéarif.

1.2.1 La société SNOWWORLD

La société SNOWWORLD est une société hollandaise leader dans la réalisation et l'exploitation de structures de ski indoor en Europe. Elle exploite déjà 2 skis-dômes aux Pays-Bas et projette de se développer ailleurs en Europe.

Le premier ski dom fonctionne à Zoertermeer depuis 1996 avec :

- 3 pistes de ski, 14 400 m², 5 bars et restaurants sur une superficie de 3 500 m², et 1 centre de fitness de 1 750 m².

La fréquentation est de 200.000 entrées par an.

Le second, à Landgraaf, a ouvert en 2001 et propose :

- 5 pistes de ski, sur 35 700 m², 9 bars et restaurants sur 5 000 m², 1 centre de fitness de 1 750 m², 1 hôtel de 100 chambres, avec 420 lits, un parc de plein air de 25 000 m².

La fréquentation est de 300.000 entrées par an.

1.2.2 Le public et l'offre

L'esprit du projet est d'accueillir un vaste public. L'offre s'adresse avant tout aux habitants régionaux (scolaires, jeunes, familles,...), ainsi qu'aux sportifs de haut niveau pour des entraînements hors saison et aux entreprises.



Actuellement aux Pays-Bas, SnowWorld offre de nombreuses formules d'abonnement, des forfaits à la journée ou à la semaine, et des tarifs dégressifs.

1.2.3 Le choix du site : Saint-Quentin-en-Yvelines

SnowWorld cherche à s'étendre en Europe et ce projet serait son troisième site. Le choix de Saint-Quentin-en-Yvelines relève des raisons suivantes :

- il existe une très forte culture des sports d'hiver en France,
- le public francilien est particulièrement amateur de sports d'hiver (28 % des pratiquants français sont des franciliens),
- SQY est un territoire de référence pour les sports et les loisirs en Île de France avec ses nombreux équipements variés,
- le territoire de SQY est une aire urbaine à proximité de Paris, desservie par des infrastructures routières et ferroviaires,
- il y a une clientèle potentielle importante de Rambouillet à l'ouest parisien (familles, jeunes, entreprises ...),
- la colline d'Élancourt, point culminant d'Île de France présente une topographie favorable pour l'implantation d'un tel projet,
- ce type de projet rencontre la volonté des élus de faire de cette colline un espace de loisirs pour les Saint-Quentinois.

1.2.4 Le programme prévisionnel

Ce projet, qui prévoit 300.000 entrées par an, comprend 4 types d'équipements :

1.2.4.1 *Ski Dôme*

Sous un dôme skiable de 22.000 m², 50m de large au sommet et 115m en bas des pistes, sur 60m de dénivelé et 320 m de long, plusieurs pistes de ski (débutant, confirmé, fun park, entraînement sportif, ensemble modulable), une école de ski, un télésiège de 6 personnes...

1.2.4.2 *Bâtiment*

Un bâtiment au pied des pistes réalisé en matériaux durables de grande qualité environnementale doit intégrer

- un hôtel 3 étoiles de 100 chambres et 400 lits,
- un magasin spécialisé en accessoires et équipements de montagne (surface de vente de 1 500 m²), avec possibilité de tester les matériels avant achat,
- un service de location de matériel
- une offre de restauration avec des bars sur les pistes et à l'extérieur, accessible à tous,
- une salle de fitness et spa de qualité qui fonctionnent sur la base de leur propre clientèle
- un centre de conférences et séminaires pour des événements d'entreprises, sportifs ou commerciaux.

1.2.4.3 *Parc de plein air*

Un parc de plein air avec piste de luge sur rail, tyroliennes, sorte de parc d'aventures ~~destinée~~ **destiné** à parfaire la proposition de loisirs.

1.2.4.4 *Parkings*

Des parkings privés (pour le personnel du site) et publics (pour les clients) à proximité de l'aménagement.



1.2.5 Une démarche de développement durable

Pour l'investisseur, le projet intègre la démarche du développement durable

- Préservation de la qualité environnementale du site : étude d'impact, respect des espaces boisés classés, préservation des corridors écologiques.
- Gestion de l'énergie : les déperditions thermiques sont limitées par une enveloppe isotherme performante, le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par la récupération de chaleur issue de la production de froid du dôme skiable, la consommation électrique est estimée à 217 kWh/m²/an.
- Gestion de l'eau : enneigement complet pour l'ouverture puis apport d'eau ponctuel. La neige est fabriquée par des canons à neige à partir d'eau du réseau, sans adjuvants. La température de l'air étant maintenue constante à -5°C la neige fond lentement. L'eau de fonte est récupérée et recyclée. L'eau de pluie est récupérée et réutilisée.
- Conception d'une architecture qui tient compte de l'environnement grâce à des matériaux durables disposant de qualités environnementales et sanitaires, des matériaux qui s'intègrent bien à la colline et présentent un nuancier de couleurs permettant d'atténuer la vision lointaine de l'ensemble
- Gestion des déplacements : L'entrée des véhicules est prévue sur la RD 912. L'accessibilité en transports en commun existante sera renforcée par une navette depuis la gare. Le développement des transports en modes doux et la mutualisation des aires de stationnement seront privilégiés.

1.2.6 Un projet privé d'un investisseur exploitant qui a des objectifs et qui veut les remplir

1.2.6.1 Un projet privé proposé pour tous

- Il est prévu une politique tarifaire dédiée aux habitants (familles, entreprises, écoles, professionnels) et des journées dédiées à des causes sociales.

1.2.6.2 Un projet privé proposé à la collectivité

- Il n'engage que des investissements privés. Il va créer environ 200 emplois directs et environ 200 emplois indirects auprès des fournisseurs. Il s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement initié par la CASQY.
- Ce projet a la capacité à renforcer la valeur du lieu et à le rendre accessible à un beaucoup plus large public Saint-Quentinois
- Il offre des activités sportives et de détente originales pour le public local et qui donnent une large visibilité au territoire.

1.3 Cadre contractuel envisagé entre la CASQY et le porteur du projet

1.3.1 Cadre contractuel : bail à construction

Il est envisagé un bail à construction. C'est un contrat se présentant sous forme d'un bail de location à long terme assorti d'obligations contractuelles de la part du preneur, et en particulier une obligation de construire les équipements prévus dans le contrat, en respectant un cahier des charges contractuel. Le cahier des charges peut comporter des clauses concernant l'exploitation et de définition de l'état dans lequel la parcelle est rendue à la collectivité en fin de bail, ou en cas d'interruption du bail.

A ce titre la CASQY percevra un loyer.



1.3.2 Cahier des charges

Un projet de cahier des charges a été élaboré par l'agglomération. Il traite notamment de :

- L'accessibilité : l'afflux de nouvelles personnes ne doit pas perturber le secteur de la Clef de Saint Pierre,
- La location payée par l'investisseur exploitant pour une partie de la colline : les ressources tirées de la location permettront d'aménager l'autre partie de la colline.
- Eaux recyclées : les eaux de ruissellement et de fonte de neige devront être recyclées.
- Énergie : respect de règles de construction immobilière pour un maximum d'économie d'énergies, même si les normes n'existent pas encore pour des bâtiments sportifs.
- Volonté d'avoir une charpente en bois et un éclairage le plus possible naturel.
- Projet d'ouvrir le site à toutes les écoles de SQY pour permettre chaque année aux enfants d'un niveau scolaire donné de faire l'apprentissage du ski.
-



2 Intérêt du projet

L'analyse du projet est faite à partir des seules données fournies par l'investisseur.

Cette partie présente l'intérêt du projet vu par ses partisans.

Pour ceux-ci, le projet :

- représente une vraie chance pour l'agglomération, particulièrement vis-à-vis des scolaires, des jeunes et des entreprises,
- constitue un facteur d'animation, de notoriété et d'image pour Saint-Quentin-en-Yvelines.
- Apporte un intérêt certain dans le domaine des sports, des loisirs et du tourisme, non seulement pour le territoire de Saint Quentin mais aussi pour les différents bassins de vie proches, dont ceux existants de l'ouest et du sud-ouest de Paris et ceux en développement du plateau de Saclay.

2.1 Services rendus et bénéfiques escomptés

2.1.1 Une offre de sports-loisirs

Développer sur cette colline des équipements sportifs qui complètent l'offre sportive déjà proposée à SQY paraît une bonne solution pour l'aménagement de ces terrains et pour les Saint-Quentinois.

Le projet de ski dôme, qui n'occuperait qu'une partie du site (8 ha pour le site, + 7 ha de parkings, soit 15 ha de surface artificialisée, sur les 52 ha de la colline, soit 28% de la surface du site), s'inscrit dans ce processus d'offre de sports loisirs en proposant un nouveau type de sport qui se développe et se développera très certainement dans le futur proche à proximité des grandes métropoles, pour permettre une pratique de proximité, et éventuellement pour pallier le déficit en neige des stations de montagne.

Avec 60m de dénivelé et 320m de longueur de piste, ce ski dôme permettra l'accès aux **sports de glisse et de « fun »**, si l'on se réfère aux projets de ce type existants ailleurs : disciplines nouvelles comme bosses, snowboard et autres, tant pour l'entraînement que pour des compétitions. C'est un type d'activité sportive en progression très rapide (les disciplines sportives du ski acrobatique ont été reconnues par la Fédération Internationale et ouvertes aux JO d'hiver en 1979. Parmi ces disciplines figurent le saut, le half pipe, les bosses, les bosses en parallèle, le ballet et le skicross).

Pour le **ski alpin**, ce type d'équipement se prête bien à l'initiation, aux entraînements techniques, à la remise en forme en intersaison, particulièrement pour les disciplines les plus techniques (slalom).

En complément, le projet prévoit des **activités extérieures** : actuellement de la luge sur rail et ainsi qu'un parc aventure et des tyroliennes. Le CODESQY pense qu'il faut être très prudent dans le choix de ces activités, en raison de la concurrence possible avec les activités offertes par la base de loisirs et du bruit pour les riverains (voir § 3.2).

De plus, le CODESQY considère que les activités extérieures doivent conserver un caractère sportif et ne pas verser dans le parc d'attractions, afin de conserver à Saint-Quentin-en-Yvelines son positionnement « sports-loisirs ».

2.1.2 Une diversité de publics

C'est un projet intéressant pour les **jeunes** déjà pratiquants de sports de neige (slalom, bosses, snowboard, et autres sports de glisse sur neige mettant en évidence technicité et « fun »), en leur permettant de pratiquer et de s'amuser en toute saison.



Avec les projets de développement du plateau de Saclay, cette clientèle jeune, tant étudiants qu'actifs, ira croissant : il est important de leur offrir des activités sportives qu'ils apprécient et valorisantes pour le territoire.

Il permettra aux **scolaires** qui ne vont jamais à la neige de découvrir et pratiquer des sports de glisse à proximité de leur résidence. Cette activité pourra toucher tous les scolaires de l'agglomération, alors que les séjours scolaires au ski sont très chers, ne concernent que peu de classes, et sont très limités dans la durée.

La CASQY doit s'assurer auprès de l'exploitant qu'il offre un vrai projet pour les jeunes et les scolaires, comme cela se fait dans les stations de sports d'hiver.

Cette offre sportive s'adresse également aux **familles**. Le CODESQY propose que les activités extérieures développent cet aspect, avec par exemple un espace d'activités pour les jeunes enfants, y compris éventuellement une garderie.

2.1.3 Tourisme d'affaire

- L'extension de la **capacité hôtelière** répond à un besoin actuellement mal couvert, même en tenant compte du complexe vélodrome.
- Le projet propose une **infrastructure pour des séminaires**, qui manque actuellement sur SQY. La possibilité d'inclure une session de ski dans les séminaires les rendra plus attractifs, par exemple pour des sessions de cohésion d'équipe.

2.1.4 Synergie avec les activités de sport-loisirs et sport-nature de SQY

- L'offre sport-loisirs et événementielle du ski dôme doit être gérée pour assurer une **complémentarité avec l'offre actuelle du territoire** (golfs, vélodrome, base de loisirs, ...), sans concurrencer notamment les activités de la base de loisirs
- Avec ses 52 ha, la colline, en dehors de l'emprise limitée des 8 ha du ski dôme, offre la possibilité de développer la pratique d'autres activités comme le VTT, la marche, et la découverte de l'espace naturel.

2.1.5 Lieu d'animation

Le ski dôme, avec ses brasseries et restaurants, en complément des activités sportives, sera un des rares endroits ouverts tard à SQY, 365 jours par an.

2.2 Économie - Emploi

2.2.1 Emploi

Le projet va générer de l'emploi localement, incluant des emplois peu qualifiés, dont le territoire a besoin.

En phase d'exploitation, il est prévu :

- 200 emplois directs, dont 100 permanents et 100 saisonniers.
- 200 emplois induits (fournisseurs, services divers, nettoyage)

De plus, pendant la phase de construction, l'équipement fournira également de l'emploi.



2.2.2 Impact économique indirect

Le projet permettra d'augmenter l'attractivité de SQY pour les salariés des entreprises, en leur offrant un cadre de vie animé pour eux et leurs familles, contribuant ainsi à ancrer les entreprises dans le territoire.

2.3 Notoriété et image de Saint-Quentin

Ce projet devrait drainer 300 000 visiteurs/an, venant d'une zone géographique s'étendant de Paris à Rambouillet et au plateau de Saclay.

Il renforcera la notoriété de SQY en tant que ville sports-loisirs et sports-nature, en adjoignant une activité glisse, appréciée par les jeunes, aux activités existantes :

- base de loisirs : voile, parcours dans les arbres, natation, équitation, golf, marche, pêche, réserve naturelle,
- vélodrome (piste et BMX)

2.4 Finances publiques

En investissement, l'ensemble du projet ne devrait pas coûter aux Saint-Quentinois si ce n'est d'éventuels aménagements des infrastructures de voirie et de transports (rond-point). L'accès aux parkings (route intérieure) est pris en charge par l'investisseur dans son projet ainsi que les parkings.

En fonctionnement, le ski dôme rapporterait un loyer pour le terrain occupé et des taxes.

Ce loyer permettrait de financer des projets d'aménagement du reste de la colline.

3 Points de vigilance

Dans cette partie, sont examinés les points du projet qui nécessitent, si le projet se réalise, une attention forte de la CASQY et la prise de mesures d'atténuation ou de mesures compensatoires.

3.1 Accessibilité tarifaire

3.1.1 Comparaison sur les tarifs

En ce qui concerne les tarifs pour un tel ski dôme, le groupe projet a fourni des exemples de prix basés sur la référence de Landgraaf : tarifs adulte 20€ pour une heure, 40€ pour 8 heures, location ski-chaussures 12,5/jour, soit un total de 52,5€/jour pour un adulte. Enfants : 43€/jour.

En comparaison, les tarifs du seul autre ski dôme de France, le Snowhall d'Amnéville en Lorraine sont : 17 € adulte pour 2 heures en semaine et 1h30 le weekend, (tarif 2013)

Il est intéressant par ailleurs de comparer avec d'autres activités de type sportif ou de type loisir pur :

- aventure dans les arbres (base de loisirs) : 23€ adulte tous parcours,
- Eurodisney : 46€/jour,
- piscine de Montigny : entrée 7 € adulte,
- golf de la base de loisirs SQY : parcours 18 trous en semaine à 35€ ; parcours 6 trous en semaine à 17 € (ajouter licence obligatoire annuelle 54 €)



Au vu de ces quelques chiffres il ressort que :

- le niveau de prix d'accès pour le ski-dôme est proche de celui d'un parc de loisirs, d'un golf, ou d'un parcours aventure, et nettement plus élevé que le prix d'accès d'une installation classique indoor comme une piscine,
- ce niveau de prix, situé donc dans une tranche haute, le rend difficilement accessible pour une partie non négligeable de la population en tant qu'activité sportive régulière

3.1.2 Conditions pour que le projet soit socialement acceptable

Le projet doit permettre de découvrir les sports de glisse à des conditions accessibles.

Le CODESQY propose que la CASQY :

- négocie avec l'exploitant une obligation d'offrir à chaque enfant de Saint-Quentin-en-Yvelines une session au ski dôme une fois au cours de sa scolarité en primaire,
- négocie des tarifs facilitant les projets pédagogiques autour de la neige pour les écoles de Saint-Quentin,
- fixe avec l'exploitant une clause incitative de maintien dans le temps d'une grille de tarifs adaptée et optimisée, et de niveau comparable avec le(s) ski dôme(s) existant(s) en France (Amnéville actuellement).

De plus, la CASQY pourrait envisager une aide financière à certaines catégories de population.

Le CODESQY demande également que soit assurée la transparence des différents postes de recettes et dépenses publiques liés au projet.

3.2 Nuisances sonores

Les activités extérieures et les installations de compression sont susceptibles de générer des nuisances sonores pour les riverains.

Le CODESQY demande que le cahier des charges :

- précise, compte-tenu de la proximité des habitations, une prise en compte de la diminution des nuisances sonores dues aux équipements techniques, notamment aux souffleries des compresseurs.
- prévoit que toute activité extérieure ne dépasse pas un seuil de bruit compatible avec le bien-être des riverains
- exclue les activités de style « parc d'attraction ».

3.3 Circulation

Le CODESQY a pris connaissance des études de flux automobiles effectués par l'investisseur.

Il préconise un complément d'étude sur l'impact de ces flux sur la fluidité du trafic, notamment pour les véhicules venant de la direction de Dreux par la N12.



Le CODESQY s'interroge sur la possibilité d'une implantation du ski dôme permettant de localiser les bâtiments d'accueil plus près de la D912, de façon à faciliter l'accès par les transports collectifs, et de mieux contribuer à l'animation urbaine.

3.4 Viabilité du projet sur le long terme

3.4.1 Éléments

Le bail à construire est basé sur une longue durée.

L'équilibre financier est établi sur une hypothèse de fréquentation de 300 000 visiteurs par an. Cette hypothèse repose sur une étude de clientèle comprenant la population de la région ouest de Paris, des Yvelines et du plateau de Saclay, dans un périmètre d'une heure de véhicule ou de transport du domicile à Saint Quentin en Yvelines.

Les statistiques montrent que 28 % des pratiquants de ski en France résident en Ile-de-France.

3.4.2 Arguments minimisant le risque

Le projet est présenté par un exploitant qui bénéficie de l'expérience de deux sites en activité aux Pays Bas depuis plus de 10 ans.

S'il y a nécessité de s'adapter aux changements de demande des pratiquants, la configuration de la piste est évolutive. On peut même envisager une reconfiguration éventuelle pour d'autres sports ou d'autres activités si nécessaire.

Le projet est basé seulement sur des capitaux privés, le risque pour la collectivité se limitant aux conséquences pour le site.

Pour le CODESQY, le cahier des charges doit prévoir les conditions de remise en état soit du bâtiment, soit du site, sans impact financier pour la collectivité.

3.4.3 Arguments en défaveur du projet

Certains membres du CODESQY s'inquiètent du risque de désaffection du public après une période d'engouement, et donc d'un risque sur la pérennité de l'exploitation. Le projet ne leur semble pas pensé comme un projet durable pour 30 ans et plus.

Ils donnent en exemple « France miniature », dont les chiffres de fréquentation se sont révélés bien inférieurs aux prévisions, alors même que le projet était présenté comme une réplique d'un site de même nature aux Pays-Bas.



4 Points en débat

L'analyse du projet de Ski dôme s'inscrit dans une période particulièrement sensible aux aspects énergétiques et écologiques.

Les contraintes et les objectifs relevant de ces aspects ont été discutés et définis dans les récentes campagnes de réflexion et de débat nationaux dont certains débouchent déjà sur des réglementations applicables. Celles-ci sont principalement le Grenelle de l'environnement et la réglementation thermique associée RT 2012, le débat national sur la transition énergétique, et depuis novembre 2013 la publication du Livre Blanc sur le financement des principes de la transition écologique et des 63 mesures de financement de cette transition écologique. Ce est d'ailleurs actuellement l'objet d'un débat public jusqu'au 15 janvier 2014.

Les principes de la transition écologique, objet du Livre Blanc, incluent le besoin d'adapter chaque nouvel investissement aux conditions écologiques qui prévaudront sur leur durée de vie.

Le CODESQY accorde une grande importance à ces critères et considère qu'il est essentiel d'évaluer le projet sous cet aspect.

Sur les deux enjeux essentiels que sont l'impact climat-énergie et la préservation des espaces naturels, le CODESQY n'est pas parvenu à un consensus et ne peut trancher.

Chacun des points est examiné en trois parties :

- 1 – analyse du point concerné et de ses enjeux ;
- 2 – argumentaire tendant à conclure que le point n'est pas de nature à remettre en cause la pertinence du projet, mais que des mesures pour minimiser ou compenser les impacts négatifs sont à considérer ;
- 3 – argumentaire tendant à conclure que le point est suffisamment important pour remettre en question la pertinence du projet.

4.1 Impact énergie-climat

La France s'est engagée à réduire de 21% ses émissions de gaz à effet de serre (GES) et de 20% sa consommation d'énergie finale d'ici 2020.

Dans ce cadre, et celui plus large du Grenelle de l'environnement, la CASQY s'est dotée d'un plan de développement durable (PDD), et d'un plan climat-énergie territorial (PCET), qui sont des programmes d'action visant notamment à « réduire l'empreinte carbone du territoire Saint-Quentinois ».

Comment le projet de ski dôme peut-il être positionné par rapport à ces objectifs ?

4.1.1 Éléments d'analyse

→ *Consommation énergétique du ski dôme comparé à d'autres équipements*

L'une des critiques avancées contre le projet est sa consommation d'énergie totale, étant donné la taille du dôme et sa consommation énergétique par m². La consommation électrique totale du ski dôme est de 4,8 millions de kWh/an. Une comparaison a donc été effectuée avec d'autres bâtiments, en s'appuyant sur des données accessibles.



- Une première comparaison a été effectuée avec les **bâtiments sportifs** que sont les **piscines**. D'après un guide d'EdF¹, une piscine de 25 m consomme entre 3 et 4 millions de kWh/an, pour un nombre de visiteurs de 130 000 nageurs par an, soit une consommation par utilisateur nettement supérieure.

Une piscine parfaitement optimisée (bonne orientation, très bonne isolation, systèmes performants, températures de bassins et d'air modérées) permet un gain de 30 à 40%, et **atteint une consommation par visite sensiblement** égale à celle du ski dôme.

Ces résultats sont confortés par le bilan énergie-carbone des équipements publics de la ville de Boulogne, effectuée avec le soutien de l'ADEME, et qui détaille le bilan de sa piscine-patinoire.

- Une seconde comparaison a été effectuée avec les **bâtiments de grande taille** que sont les **hypermarchés**. Les plus grands hypermarchés offrent une surface de vente de 20 000 à 25 000 m² (15 500 à 18 800 m² pour les hypermarchés de Vélizy, Plaisir, SQY) contre 22 000 m² pour le ski dôme.

Les hypermarchés conçus suivant la réglementation thermique 2012 consomment 325 kWh/m².an². Le ski dôme, bien que de taille supérieure, consommerait donc moins qu'un grand hypermarché aux normes thermiques les plus récentes.

→ **Bilan carbone du ski dôme par rapport à celui d'une journée de ski à la montagne**

Les données de cette partie sont issues du bilan carbone de la commune de Saint-Martin-de-Belleville, en Savoie (stations des Menuires et Val Thorens)³. Ce bilan a été effectué avec le soutien de l'ADEME.

Les principaux résultats, en termes de consommation énergétique, sont résumés dans le tableau suivant, et comparés à ceux du ski dôme :

Dépense énergétique (kWh)	Ski dôme (par visite)	Station de ski (par journée-skieur)
Service des pistes (remontées mécaniques, damage, canons à neige)	16	7
Déplacements des skieurs	10-30	157 (moyenne pour tous les skieurs) 30 (usagers du train, 17% des cas)
Hébergement des skieurs		60 (hébergement en station) 12 (à défalquer : dépenses énergétiques du domicile)
Total	26 - 46	212 (moyenne pour tous les skieurs) 85 (usagers du train)

Le tableau montre que :

- Le transport est de loin la principale source de dépense d'énergie et d'émissions carbone d'une station de sports d'hiver (75% des émissions de gaz à effet de serre, 65% de l'énergie consommée)

¹ « Piscines publiques – de la conception au fonctionnement, quels enjeux pour l'élu ? », téléchargeable [ici](#)

² Référence : étude du PERIFEM (association technique du commerce et de la distribution), effectuée avec le soutien de l'ADEME, pour le ministère du Développement Durable, téléchargeable [ici](#) et

³ Téléchargeable [ici](#)



- L'hébergement en station de ski est très énergivore (la dépense d'énergie à domicile est calculée « généreusement » sur la base de 150 kWh/m².an et 30 m² par habitant)
- le bilan énergétique est très favorable au ski dôme par rapport à la moyenne des skieurs (tous modes de déplacement confondus)
- par rapport aux seuls skieurs se déplaçant en train pour se rendre dans la station, le bilan énergétique entre les deux modes de pratique devient équilibré si les pratiquants du ski dôme skient moins de trois heures en moyenne

→ **La pratique du ski sous le ski dôme correspond-elle, dans l'absolu, à une activité énergivore ?**

Du point de vue énergétique, la pratique du ski sous ski dôme se compare favorablement à la pratique en montagne. Est-elle pour autant « raisonnable » dans l'absolu ?

Un séjour de quelques heures sous le ski dôme correspond, en moyenne, à une dépense d'énergie de 16 kWh.

Une séance de piscine est plus énergivore, sauf dans une piscine très optimisée.

Traduit en termes de déplacements, ceci se convertit en 10 à 15 km en voiture à moteur thermique, et 70 ou 80 km en véhicule électrique.

→ **Efficacité énergétique par emploi créé**

L'énergie électrique consommée par emploi créé sera 5 à 6 fois supérieure à la consommation moyenne d'un emploi ou d'un habitant de Saint-Quentin-en-Yvelines.

4.1.2 Raisonement pour un arbitrage en faveur du projet

En faveur du projet, on peut retenir les arguments suivants :

- Les performances énergétiques du bâtiment, telles qu'annoncées par le promoteur du projet, semblent bonnes à la lumière d'une comparaison avec d'autres équipements.
- Le plan de développement durable de l'agglomération consiste principalement à mieux utiliser l'énergie et à diminuer les rejets, à services équivalents. Remettre en cause un projet d'équipement sportif au motif qu'il consomme de l'énergie revient à remettre en cause une opportunité de développement des services pour la population. Ceci se justifierait pour un sport particulièrement énergivore et polluant. Au vu des ordres de grandeur ci-dessus, on peut considérer que le ski dôme ne relève pas de cette appréciation, sauf à remettre en cause un grand nombre d'activités au nom du développement durable.
- Le bilan énergétique de l'heure de ski sous le ski dôme est bien meilleur que celui d'une heure ski en montagne : pour qu'il devienne comparable, il faut comparer un cas moyen pour le ski dôme, avec le cas le plus vertueux en montagne (voyage en train amorti sur un séjour d'une semaine).
- Le critère de l'énergie consommée par emploi créé ne saurait constituer un guide du développement économique, car il est nécessaire de développer de façon équilibrée tous les secteurs et tous les services.

Dans l'hypothèse d'un arbitrage de la CASQY pour le lancement du projet, le CODESQY recommande les actions suivantes :

- Une analyse par la CASQY des moyens mis en œuvre par le promoteur pour optimiser les performances thermiques du bâtiment, afin de s'assurer que le projet proposé est effectivement suffisamment ambitieux du point de vue des objectifs « climat-énergie » du Grenelle de



l'environnement, y compris dans le long terme (renchérissement du coût de l'énergie, amélioration des performances des énergies renouvelables, notamment le solaire,...).

- La mise à l'étude de l'utilisation de l'énergie solaire, soit dès la construction, soit dès que la technologie rendra cette énergie utilisable. La taille du bâtiment et l'orientation de son toit vers le sud-ouest créent des conditions particulièrement favorables.
- Un plan d'actions pour minimiser l'impact carbone de l'utilisation du ski dôme, ce au vu du plan de transition énergétique prévu pour 2015-2020, notamment en agissant également sur le second facteur de d'émission, à savoir les transports domicile/ski dôme. Ceci peut se faire en favorisant l'utilisation des transports en commun pour se rendre au ski dôme, en incluant par exemple :
 - un accès aisé, depuis les sites d'information et de billetterie du ski dôme (sites propres de l'opérateur, sites de tour-opérateurs,...), à des fonctionnalités de covoiturage, de transports en commun, etc...
 - la mise en place d'une offre de transports en commun attractive, en liaison avec les autres besoins de l'ouest de la CASQY,...
 - une tarification globale « transport + activité »
 - ...

4.1.3 Raisonement pour un arbitrage en défaveur du projet

Certains membres du CODESQY restent opposés au projet, avec le principal argument suivant :

- les engagements de la France en matière de réduction de la consommation d'énergie nécessitent de porter des projets urbains et industriels qui fassent progresser l'efficacité énergétique, en augmentant de manière significative la valeur ajoutée par unité d'énergie consommée. Le projet de ski dôme va à contre sens de cette orientation.

4.2 Utilisation de l'espace naturel

D'une part, la recherche d'une utilisation satisfaisante de la colline remonte à plusieurs années. L'idée d'utiliser la colline en y aménageant une piste de ski n'est pas d'aujourd'hui. Mais pas ou peu de solutions alternatives réalisables ont été proposées.

D'autre part, le développement des villes et des réseaux de voirie consomme chaque année en France plus de 60 000 ha de terres agricoles ou forestières, qui ne peuvent se compenser. Les lois Grenelle de l'environnement ont réformé le code de l'urbanisme pour inviter les communes à s'orienter vers un mode de développement moins consommateur d'espaces.

Entre l'intérêt du projet de ski dôme résumé en partie 2 et l'impératif de limiter l'artificialisation des sols, comment situer le projet ?

4.2.1 Eléments d'analyse

- La colline occupe la partie centrale d'un espace d'une soixantaine d'hectares. Si son pourtour est classé en espace boisé depuis longtemps, la colline elle-même comprend une végétation irrégulière et clairsemée, comme le CODESQY l'a observé lors d'une visite sur site. Cette partie centrale est classée en « autre rural » dans l'occupation du sol détaillée de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Ile-de-France (IAU).

L'implantation proposée pour le projet se situe en quasi-totalité dans la partie non ou peu boisée, sur le flan sud-ouest de la colline.

- En matière d'occupation de l'espace, le nombre d'emplois créés par hectare aménagé serait environ dix fois inférieur à ce qu'il est dans les zones d'activité de Saint-Quentin-en-Yvelines.



4.2.2 Arguments en faveur du projet

Les partisans du projet considèrent que :

- l'argument « faible densité d'emploi par hectare » n'est pas très convaincant : il est fortement dépendant de l'activité, et une activité sportive, surtout de sport-nature, nécessite de l'espace. Un stade de foot ou un golf sont également peu générateurs d'emplois par hectare, il est néanmoins nécessaire d'en prévoir pour un développement urbain équilibré
- le projet est d'intérêt subrégional, à l'échelle d'un territoire de Paris à Rambouillet et Saclay. Il ne s'agit pas « juste d'un autre équipement sportif à SQY ». Les sites propices à une implantation de ce projet ne sont pas nombreux.
- la question de la densification de la ville se pose pour des types de projet qui offrent le choix entre une stratégie d'étalement et une stratégie de densification. Dans le cas du ski dôme, le type de projet est unique, et la topographie s'impose.
- le projet alternatif proposé ci-dessous est très intéressant, mais n'est pas exclusif du projet de ski dôme, car celui-ci n'occupe qu'une partie de la colline.

4.2.3 Arguments pour un projet alternatif de type parc urbain

Reconnaître la vocation forestière de la colline (et établir un plan de gestion forestière à long terme dans ce but) peut être la composante d'un projet urbain ambitieux à moyen terme pour faire évoluer vers plus « d'intensité urbaine » les quartiers et les zones d'activité situés le long des axes routiers qui entourent la colline.

Une partie pourrait être aménagée pour la pratique d'activités sportives comme le VTT, complétant le positionnement vélo et sport-nature de Saint-Quentin-en-Yvelines, et utilisant utilement la topographie des lieux.

Un tel projet permettrait de :

- freiner l'étalement urbain : tout hectare prélevé sur le milieu naturel doit être intégré dans un projet d'aménagement présentant une vraie « intensité urbaine ».
- contribuer à faire progresser l'efficacité énergétique, en augmentant de manière significative la valeur ajoutée par unité d'énergie consommée

4.2.4 Combinaisons

Il y a de réelles possibilités de "cohabitation" de différents projets sur la colline.

On peut envisager

- le ski dôme d'un côté de la colline comme actuellement proposé
- une zone d'urbanisation en pied de colline,
- la mise en place d'un parc arboré dans le reste de l'emprise de la colline.



5 Conclusion

Pour ses partisans, le projet de ski dôme sur la colline d'Elancourt confère à Saint-Quentin-en-Yvelines une spécificité particulière en Ile-de-France et accroît son attractivité : une agglomération économique active, une ville qui peut offrir à ses habitants des activités sportives de qualité (base de loisirs, vélodrome, golf national, et demain ski dôme), déjà très prisées par les jeunes actifs qui viennent s'installer sur notre territoire ou qui s'installent en bordure avec l'opération Paris-Saclay, où aucune offre comparable n'existe.

Il est aussi bénéfique pour l'attractivité de futures entreprises qui permettront à SQY de poursuivre son développement, avec une offre harmonieuse d'activités et de loisirs pour les salariés. Il est enfin un point de départ pour poursuivre l'aménagement de la colline d'Elancourt, avec l'objectif d'en faire un site sportif diversifié, qui attire jeunes et moins jeunes.

Cependant, on ne peut pas ignorer l'impact important qu'il aura en matière de consommation d'énergie et d'occupation d'espace. En ce sens il est critiquable au regard des orientations générales en matière d'aménagement urbain issues des lois du Grenelle de l'environnement. De plus, il correspond, pour ses opposants, à un modèle de société et de développement qui ne doit pas être encouragé.

Enfin, le CODESQY pense que l'attention ne doit pas se focaliser uniquement sur la colline, mais sur l'ensemble constitué par la colline et les quartiers qui l'entourent. Des projets d'aménagement à moyen terme doivent s'élaborer pour développer une vocation de forêt urbaine sur la colline et faire évoluer les quartiers environnants vers plus « d'intensité urbaine », en bénéficiant de l'interface valorisante avec la colline.

En synthèse, ce projet, compte-tenu des remarques émises et de la nécessaire vigilance de la CASQY pour sa mise en œuvre, est certes critiquable par rapport au plan de développement durable, mais constitue une chance pour SQY, son image, et son attractivité.

Afin qu'ils soient acceptés et intégrés le mieux possible, de tels projets nécessitent une information vers le grand public et une concertation adaptée.



Contact : Service Coordination CODESQY

Anne ROUSSEAU
Responsable du Service
anne.rousseau@agglo-sqy.fr

Assistante Administrative
01 30 96 96 93 - codesqy@agglo-sqy.fr