

*Etat des lieux et pistes de
valorisation des grands domaines
patrimoniaux de la plaine de
Versailles*



Miléna Boutoille

Aurelie Cordier

Camille Gerome

Aglaé Hamonic

Antoine Robert

Thomas Sberna

Sommaire

INTRODUCTION	4
<u>I. METHODOLOGIE</u>	6
A. LES DIFFERENTES ETAPES	6
B. RETRO PLANNING	8
C. DEROULEMENT DES ENTRETIENS	9
<u>II. ETATS DES LIEUX</u>	11
A. LES DOMAINES PROMETTEURS	11
DOMAINE DE GRIGNON	11
FERME DU TROU-MOREAU	18
B. LES DOMAINES AVEC DU POTENTIEL	24
FERME DES GRAVIERS	24
FAISANDERIE DE RENNEMOULIN ET FERME DU PRIEURE	31
LE CHATEAU DE VILLEPREUX	37
C. LES DOMAINES A L'ABANDON	46
FAISANDERIE DES MOULINEAUX	46
CHAPONVAL	53
<u>III. DIAGNOSTIC</u>	56
A. SWOT PAR THEMATIQUE	56
1. SWOT PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	57
2. SWOT TRANSPORT ET INFRASTRUCTURES	60
3. SWOT LOISIRS, CULTURE ET HISTOIRE	62
B. BENCHMARKING	65
1. LE DOMAINE DE GRAND'MAISON	66
2. LA MARQUE « NATTITUDE » EN AUVERGNE	72
3. LA MISE EN RESEAU DE CHATEAUX A TURIN	79
C. SCENARIOS	85
1. « VERSAILLES HERITAGE », MARQUE DE MISE EN RESEAU	85
2. LA MISE EN RESEAU DES GRANDS DOMAINES	88
3. THIVERVAL - GRIGNON	91

4. LA VALORISATION DE TROU-MOREAU : « CONVIVIALITE, LUXE ET BIEN ETRE »	96
CONCLUSION	102
BIBLIOGRAPHIE ET WEBOGRAPHIE	106
AGRICULTURE ET ENVIRONNEMENT	106
BENCHMARKING	106
HISTOIRE ET PATRIMOINE DE LA PLAINE DE VERSAILLES	107
LES GRANDS DOMAINES	107
TOURISME	108
ANNEXES	109

Introduction

L'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA) a été créée en 2004 dans le but de valoriser durablement et de protéger ce territoire à caractère rural situé à l'Ouest de Paris et constitué de 25 communes.

Cette volonté s'inscrit au cœur du projet LEADER « Un territoire vivant porteur d'innovations ». L'objectif de ce projet européen est de mettre en avant le patrimoine et l'environnement du territoire rural dans une démarche durable.

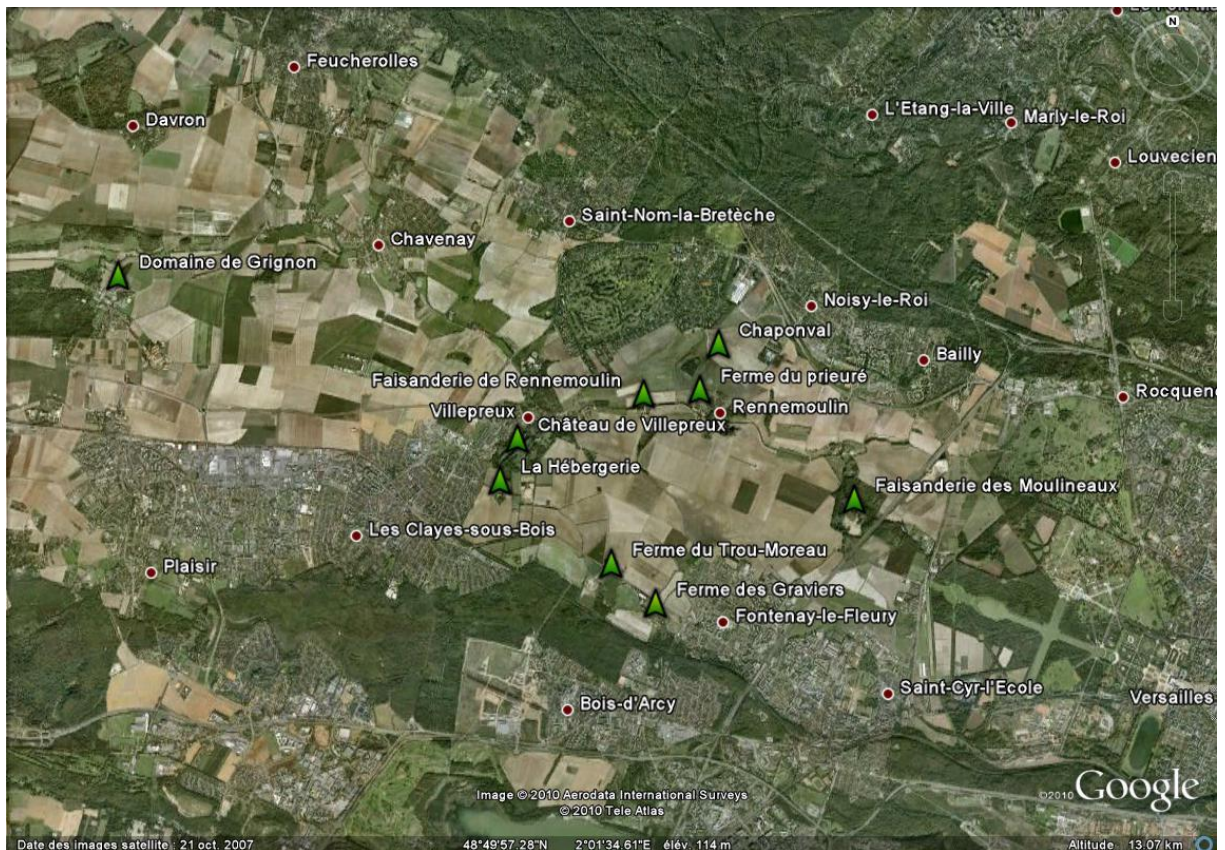
L'APPVPA souhaite travailler en accord avec les différents acteurs du territoire, répartie en trois collèges, agriculteurs, élus et associations, dans le but de développer un projet commun visant à promouvoir l'agriculture et le patrimoine de la plaine de Versailles et du plateau des Alluets.

Ce diagnostic est dans la continuité du travail réalisé par les Master 2 Tourisme et Environnement en 2009 - 2010 qui mit en valeur un potentiel touristique du territoire lié à sa proximité de grandes agglomérations d'Ile-de-France. La promotion de cette année a pour objectif de repenser la relation entre le territoire de la plaine de Versailles et la ville de Versailles (Château de Versailles) afin de mettre en évidence et améliorer la corrélation entre ces deux territoires.

A la suite des études précédemment effectuées, il est apparu judicieux de mettre en place un schéma touristique cohérent sur l'ensemble du territoire de la plaine afin de revaloriser les « coulisses de Versailles » et d'y promouvoir un tourisme durable. Dans cette perspective, les grands domaines patrimoniaux de la plaine de Versailles constituent un atout stratégique qu'il apparaît possible de sauvegarder en en développant le potentiel touristique. De plus, cela permettrait également de renforcer l'identité du territoire qui peine à se définir.

Ces grands domaines rassemblent des domaines agricoles (ex : la ferme du Trou Moreau) et des domaines historiques et culturels (ex : château de Grignon et faisanderies). Ils sont les témoins les plus emblématiques d'une époque où la plaine était un symbole de prospérité de part sa relation avec le Château de Versailles. Certains de ces lieux ne sont plus entretenus ou vont changer de propriétaire. Cette conjoncture, bien que pouvant représenter un risque pour le patrimoine, peut être favorable à une redynamisation de ces lieux.

La revalorisation de ce patrimoine local pourrait ainsi participer au développement de la plaine de Versailles et à la protection de son héritage.



Carte de la plaine de Versailles et localisation des grands domaines

Nous nous sommes donc demandé quel rôle pouvait être attribué aux grands domaines dans la perspective d'un tourisme durable ?

Afin de répondre à cette problématique, nous avons travaillé en accord avec les différents acteurs de la plaine de Versailles dans le but de recenser les « grands domaines » et, émettre des pistes de valorisation touristique dans le cadre d'un développement durable soucieux de protéger le patrimoine historique, culturel et naturel de la plaine. C'est grâce à nos différentes expériences et formations que nous proposons les meilleures solutions pour valoriser ces grands domaines.

I. Méthodologie

Cette première partie revient sur les aspects organisationnels du groupe de travail. Nous avons suivi toutes les phases prévues dans le tableau méthodologique à l'aide d'un rétro planning établi au commencement de notre étude. Cette partie regroupe également la liste des parties prenantes contactées et rencontrées. Une organisation rigoureuse est en effet un moyen efficace de travail en groupe et d'échelonnement du travail à effectuer tout au long de la période dédiée au diagnostic.

a. Les différentes étapes

Phase de travail	Description	Rendu
Travail préliminaire : comprendre le territoire	○ Définition du champ d'étude : _ Définition du sujet et du territoire _ Identifier les acteurs ○ Recherche documentaire, prise de connaissance des travaux effectués : _ Etude et support de l'APPVPA _ Source web _ Source Bibliographique _ Travaux réalisés l'année précédente par le master ○ Organisation du travail en groupe : _ Répartition des tâches _ Attribution des rôles ○ Mise en place du benchmarking : _ Listing de sites ou projets susceptibles de correspondre _ Recherche d'informations	Fiche de recensement des grands domaines Mise en place de fiches récapitulatives des informations recueillies : _ fiches par domaine _ Compte rendu de réunion de groupe (voir annexe 1) Mise en place de listes servant de base de travail : _ liste des grands domaines _ liste de benchmarking potentiel

Enquête de terrain	○ Entretiens avec les acteurs institutionnels : Chambre d'agriculture, mairies, conseil général, CAUE... ○ Entretiens avec les propriétaires ou gestionnaires des grands domaines, supervisé par Marie de Naurois : _ Support : guide d'entretien _ Méthode : entretien semi-directif _ Sujet privilégié : la vision à moyen et long terme pour leur domaine ○ Approche paysagère pour chaque domaine : _ Visite de terrain _ Support photographique à l'appui _ Tableau récapitulatif des ressentis	Fiche de synthèse par entretien (voir annexes 2 et 3) Mise en place d'une base de données photographique Fiche de synthèse paysagère (voir annexe 4)
Diagnostic	○ Bilan du travail de terrain : _ Bilan des entretiens ○ Analyse factuelle : _ Identification des enjeux grâce à des SWOT	Récapitulatif de l'ensemble des entretiens Création de SWOT thématiques
Benchmarking	○ Première partie : — Sélection de sites de benchmarking pertinent — Prise d'informations autour de sites susceptibles de correspondre à notre étude ○ Seconde partie : — Prise d'informations autour de sites correspondant à une valorisation des domaines qui va dans le sens de la vision des propriétaires/gestionnaires — Entretiens avec les porteurs de projet	Fiche benchmarking par site étudié
Orientations Stratégiques	○ Identification des scénarios : _ Fiche scénarios pour deux types de mise en réseau _ Fiche scénarios pour deux domaines	Fiche scénario, support graphique à l'appui
Rédaction	Phase finale de rédaction autour de notre problématique et restitution de notre étude	Synthétisation et explication des conclusions de notre diagnostic

B. Retro planning

Le rétro planning à comme utilité la planification des tâches à effectuer lorsque la date de fin de projet est figée.

Toutes les étapes sont ici représentées avec pour chacune le temps imparti à leur réalisation ce qui permet de les avoir achevé à temps pour le rendu final dont la date a été fixé au préalable.

Phases	Etapes	Octobre				Novembre				Décembre					Janvier	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Phase I	Travail préliminaire			😊												
Etape 1	Définition du champs d'étude															
Etape 2	Recherche documentaire, prise de connaissance des travaux effectués															
Etape 3	Organisation du travail en groupe															
Etape 4	Benchmarking															
Phase II	Enquête de terrain															
Etape 5	Entretiens individuels et synthèses															
Phase III	Diagnostic															
Etape 6	Ressentis personnel															
Etape 7	Analyse factuelle															
Phase IV	Orientation stratégique															
Etape 8	Scénarios															
Phase V	Rédaction															
Etape 9	Rédaction final groupe															
Etape 10	Préparation de la restitution globale															

 Temps imparti

 Rendu

C. Déroutement des entretiens

Afin de réaliser l'état des lieux et émettre par la suite des pistes de valorisations des grands domaines, nous avons identifié de nombreux acteurs concernés par au moins un grand domaine faisant l'objet de notre étude. Nous avons également distingué des acteurs, membres d'institutions, qui pouvaient nous apporter des informations plus générales telles que les aides accordées aux porteurs de projets sur la plaine (voir annexe 5), les obligations à respecter dues au classement du site...

Tableau récapitulatif des entretiens

Domaine	Acteurs	A savoir	Contact	Rencontre
Thiverval-Grignon	Via Marie de Naurois, Gilles Hériard Dubreuil, directeur de MUTADIS, consultants, chargé d'un audit stratégique sur le sujet	Potentiel château (état actuel, projets?)	01 48 01 88 74, g.heriard-dubreuil@mutadis.fr	Impossible
Faisanderie et ferme des Graviers	Mairie de Fontenay le Fleury, Mme Marteau du pôle urbanisme	Potentiel, vision, PLU	Madame Marteau 01.30.14.33.22 celine.marteau@fontenay-le-fleury.org	8 novembre 18h
Faisanderie et ferme des Graviers et du Trou Moreau	Association Fontenay d'hier à aujourd'hui	Histoire	tel 01.30.58.13.00 ou le 06.76.83.43.33.	18 novembre 14h30
Faisanderie et ferme du prieuré	Mairie de Rennemoulin, Arnaud HOURDIN, Maire	Potentiel, vision, PLU	01 34 62 62 80	20 novembre 12h
Trou Moreau, Val Joyeu, Hébergerie	Propriétaire du Trou Moreau, de Val Joyeu et de la Hébergerie	Potentiel, projets	M.CLERICO 06.09.17.54.69 eclerico@orange.fr	10 novembre 12h
Château de Villepreux et Trou Moreau,...	Mairie de Villepreux (service urbanisme)	Potentiel, château de Villepreux, projets?	Mme Zoubiri 01.30.80.80.33 caroline.zoubiri@villepreux.fr	16 novembre 16h
Château de Villepreux	Société d'histoire de Villepreux	Renseignement sur le château de Villepreux	via site internet	réorienté vers l'ADV
Château de Villepreux	Association Défense ville Villepreux (ADV)	Renseignement sur le château de Villepreux	via site internet	pas de réponse

Grand'Maison	Démarche de création d'une nouvelle activité	Benchmarking, démarches pour la création d'une nouvelle activité	contact par le groupe 2	7 décembre 10h30
Couronne des délices de Turin	Association des Résidences Royales	Mise en réseau, benchmarking	Céline Delmar, 01 30 83 77 55	échanges d'informations par téléphone
	Architecte des bâtiments de France (ABF)	Possibilité d'actions (utilisation, rénovation) sur les bâtiments	Via le site internet des ABF	pas de réponse
	Architecte	Benchmarking, possibilité de restauration	M. Mouy michmouy@numericable.fr	19 novembre
	CAUE	Possibilité d'actions (utilisation, rénovation) sur les bâtiments	Mme Varoquier Documentaliste 01 39 07 78 37	recherches au centre de documentation
	Chambre Agriculture	Diversification des activités, aides à la valorisation des projets	contact par le groupe 3	5 novembre
	Conseil Général / CDT	Financements, aide valorisation projets touristiques	contact par le groupe 3	10 novembre
	Commission développement économique, Versailles Grand Parc	Aides aux porteurs de projets, quel accompagnement?	01 30 97 82 63, nicole.autran@versailles.fr	contact pris, pas de nouvelles

Avant tout contact, nous avons envoyé un mail à Marie de Naurois afin de lui exposer nos intentions. Elle nous avait en effet demandé de la tenir au courant de nos prises de contact car la liste des grands domaines qui font l'objet de notre étude est confidentielle.

Ainsi, les acteurs que nous avons contacté pour obtenir des informations sur les grands domaines, connaissaient plus ou moins bien l'étude menée par l'APPVPA et ont de suite répondu à nos demandes d'entretiens. Pour d'autres n'étant pas directement concernés, cela a été plus difficile et a demandé une certaine détermination. Par conséquent, nous n'avons pas réussi à obtenir tous les entretiens, ou, à défaut, les informations souhaitées.

Dans l'ensemble, les rendez-vous nous ont apporté de précieuses informations et se sont déroulés dans une ambiance détendue.

II. Etats des lieux

Cette partie a pour vocation de répertorier et établir un état des lieux de différents grands domaines situés sur la plaine de Versailles. Les domaines étudiés sont au nombre de sept : le domaine de Grignon, la ferme du Trou Moreau, la ferme des Graviers, la faisanderie de Rennemoulin et la ferme du prieuré, le château de Villepreux, la faisanderie des Moulineaux et Chaponval.

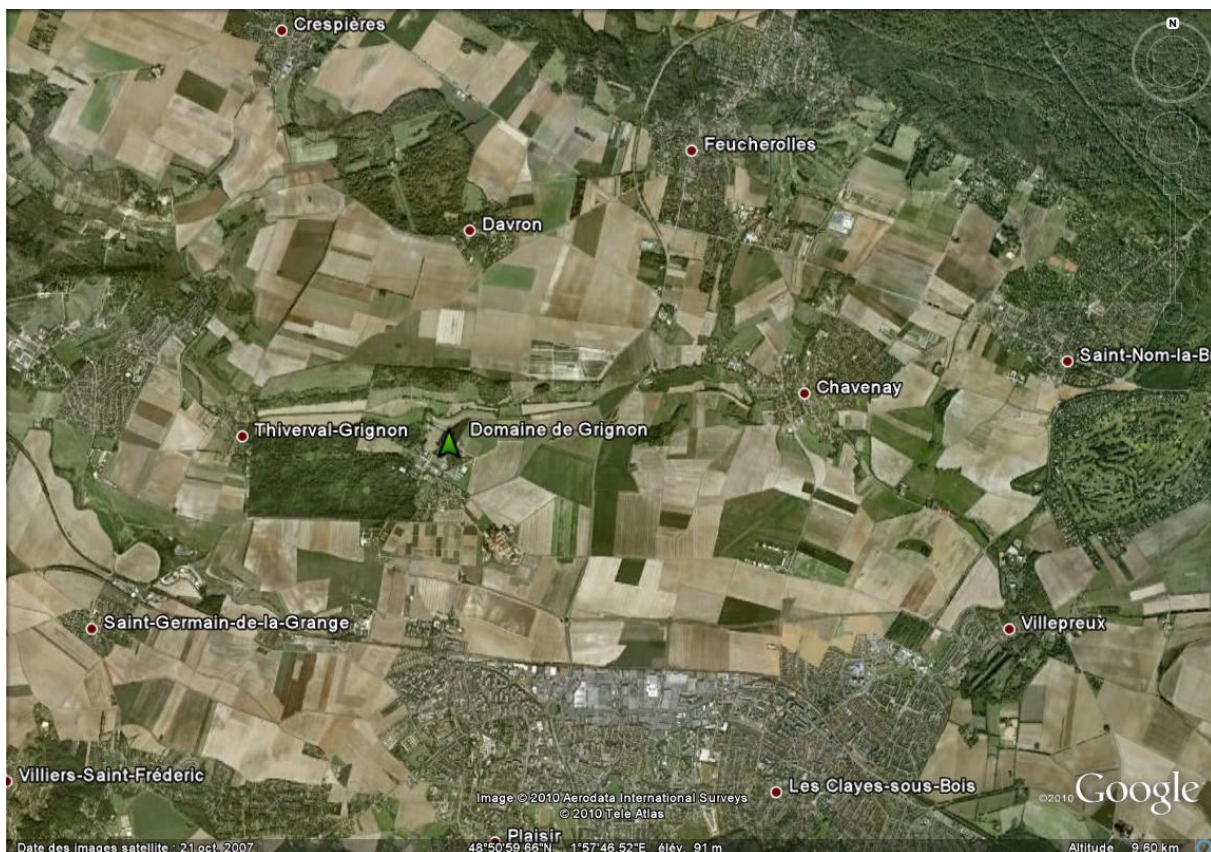
Chaque état des lieux aborde divers aspects - situation géographique, historique, environnement et paysage, infrastructures et loisirs, projets - permettant d'obtenir une vision d'ensemble des grands domaines du territoire et de réaliser un document qui dresse un constat général des sept domaines. Afin d'aborder au mieux les thématiques - environnement - paysage et infrastructures – loisirs et culture - une approche paysagère a été réalisé pour chaque domaine. Des recherches historiques et des entretiens avec des acteurs locaux ont été entrepris dans le but de recueillir des informations sur l'histoire, l'état actuel et le devenir des domaines. Tous ces bilans forment une base de données qui permet de dresser des pistes de valorisation touristique.

A. Les domaines prometteurs

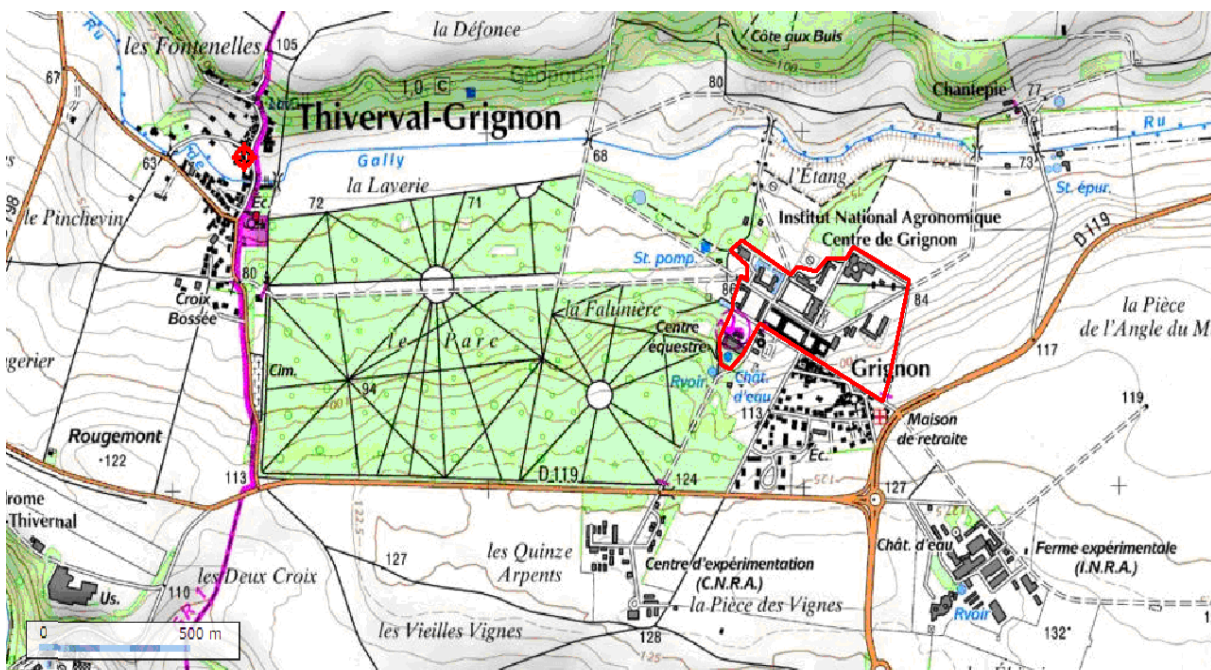
Le domaine de Grignon

Fiche d'identité

Localisation :	Avenue Lucien Brétignières
Superficie :	300 hectares dont 130 de forêt et 110 de prairies et cultures
Etat architectural :	Bon état, patrimoine bâti (brique et calcaire) inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques
Date :	Fin XVI ^{ème} et début XVII ^{ème} siècles
Accès :	Par la route, réglementé (étudiants, professionnels, centre équestre)
Ouverture au public :	Sur rendez-vous pour le musée du vivant
Nom du propriétaire :	Propriété publique, directeur délégué : Marc MICHEL



Carte de situation du domaine de Grignon sur la plaine de Versailles



Carte IGN représentant l'ensemble de l'espace occupé par les bâtiments et le parc du domaine de Grignon



Carte Cassini de Grignon



Château du domaine de Grignon

Histoire

Pomponne II de Bellièvre est sans doute le commanditaire du château actuel, elle acheta en 1582 Grignon au petit fils de Diane de Poitiers.

En 1826, Charles X rachète le domaine composé des bâtiments, d'un parc et de terres occupant une surface de près de 500 hectares.

En 1827, il y installe l'Institut Royal Agronomique, centre d'enseignement des techniques agricoles. Il s'agit d'allier sciences, techniques et pratiques pour faire progresser l'agriculture tant en France que dans le monde.

Entre 1848 et 1870, Grignon change de nom en fonction des différentes lois votées : Ecole Régionale d'Agriculture, puis Ecole Impériale d'Agriculture et enfin Ecole Nationale d'Agriculture. Ses élèves se voient décerner le diplôme d'ingénieur agricole.

En 1971, l'institut fusionne avec l'Institut National Agronomique de Paris, créé en 1848, pour former l'Institut National Agronomique de Paris-Grignon.

Dans un nouveau contexte de changement climatique, l'INA P-G, l'Ecole Nationale du Génie Rural, des Eaux et des Forêts et l'Ecole Nationale des Industries Agricoles et Alimentaires de Massy, qui avaient de longue date, et de façon complémentaire, développés des activités de formation, de recherche et d'expertise dans ces domaines essentiels, ont décidé d'unir leurs forces en créant, le 1^{er} janvier 2007, un nouvel établissement : l'Institut des Sciences et Industries du Vivant et de l'Environnement, dénommé AgroParisTech.

AgroParisTech est un établissement implanté sur 9 sites distincts : Paris (Claude Bernard et Maine), Grignon, Massy, Nancy, Montpellier, Clermont-Ferrand, Montargis/Nogent-sur-Vernisson, Kourou.

Le Comité pour l'histoire d'AgroParisTech s'est mis en place pour aider au travail d'histoire et de mémoire dans toutes les branches.

AgroParisTech à Saclay : le regroupement des sites franciliens d'AgroParisTech, actuellement dispersés en 4 lieux différents, est la traduction immobilière logique de tout le travail engagé depuis la fusion des 3 écoles le 1^{er} janvier 2007.

Environnement et paysage

Le domaine est composé d'un château, d'une résidence universitaire, de différentes salles de cours et de conférence, de laboratoires, d'équipements sportifs dont un centre équestre. Il y a également le Musée du vivant, premier musée international sur l'écologie et le développement durable et en dehors du site, mais tout proche, une Ferme expérimentale, qui met en œuvre un projet innovant d'expérimentation et de démonstration sur l'impact de l'agriculture sur les problématiques énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (Grignon Energie Positive).

Le domaine se situe dans le village de Thiverval – Grignon. Le domaine avec son parc de 300 hectares divise Thiverval et Grignon en deux parties distinctes. Le seul lien piéton entre les deux se fait en passant par le parc de grignon qui est fermé au public.

Voir annexe 6 : Plan actuel du domaine de Grignon

Infrastructures et loisirs

Présence / Avantage	Absence / Manque
→ Musée du Vivant → Centre équestre → Ferme expérimentale → Un restaurant à Grignon → Gare à Plaisir – Arrêt de bus	→ Commerces locaux type boulangerie, épicerie...

*Projets et Visions***Leurs idées :**

En lien avec son histoire, Grignon pourrait devenir une « Cité des Agricultures », un site polyvalent qui soit un lieu de ressources, de développement et d'innovation, d'accueil et de tourisme « culturel ». Cette Cité pourrait :

- Accueillir un « INSEAD du Vivant » pour proposer une formation de type MBA aux hauts potentiels des organisations agricoles, para-agricoles et des activités touchant au « Vivant » de façon plus large.
- Organiser des formations continues sur des sujets innovants et accueillir des dispositifs formant à de nouveaux métiers. Les métiers de demain liés à l'énergie, au besoin de nature, aux écosystèmes en ville, ne sont pas encore connus.
- Héberger le siège d'organisations pilotes sur les questions de développement agricole et territorial.
- Recevoir des séminaires nationaux et internationaux.
- Abriter une pépinière d'entreprises sur les nouvelles économies « vertes » et mettre en place les conditions de rencontre favorables à l'innovation.
- Etant un lieu d'accueil et de démonstration, être un lieu d'exemplarité dans la gestion du vivant : éco-construction, gestion des ressources, lien agriculture-territoire, management énergétique....

- Développer une activité de tourisme « intelligent », « pour apprendre » sur diverses composantes du développement durable, de l'agriculture, de la gestion de la nature, en lien avec la « Cité Verte » que forme déjà la Ferme expérimentale et le Musée du Vivant, et ce, dans un cadre exceptionnel.

Nos idées :

- Le domaine connaît déjà des salles de réunion, des salles de restauration, des cuisines, des logements sans oublier le parc, le centre équestre qui pourrait rester sur place (en location) et la ferme expérimentale à proximité.
Cela peut permettre de développer une offre comprenant tous les services disponibles : hébergements, restauration, activités de nature favorisant la sensibilisation à la protection de l'environnement, l'agriculture d'autrefois à aujourd'hui...
- Une offre complète pour le tourisme haut de gamme, de bien-être et/ou le tourisme d'affaires.

Étude de faisabilité du projet :

- Ces pistes sont à structurer autour d'un projet cohérent, innovant, viable économiquement et multi activités. Le premier projet est à définir avec un cercle élargi d'acteurs.
- Quel que soit le projet, il nécessite un investissement important. Faire appel à plusieurs investisseurs pour les différents bâtiments composant le domaine de Grignon semble plus judicieux.
- L'avenir incertain du domaine de Grignon suscite l'intérêt de nombreux acteurs locaux mais ils n'ont pas réellement d'idées de projets à développer, ni même de possibilités d'actions pour leur réalisation du fait de la propriété public du site.

Swot global du domaine de Grignon

FORCES	FAIBLESSES
→ Grand parc → Bon état architectural → Musée du vivant	→ Nombreux bâtiments → Présence de bâtiments modernes
OPPORTUNITES	MENACES
→ Petit village → Ferme expérimentale à proximité → Ouverture du parc au public → Situé entre les 2 projets d'OIN du Plateau de Saclay et de Seine Aval	→ Accès limité en transport en commun → Situé entre les 2 projets d'OIN du Plateau de Saclay et de Seine Aval

Acteurs institutionnels et associatifs rencontrés

- Mme Marie De Naurois, Chargée du projet LEADER au sein de l'APPVPA

Conclusion

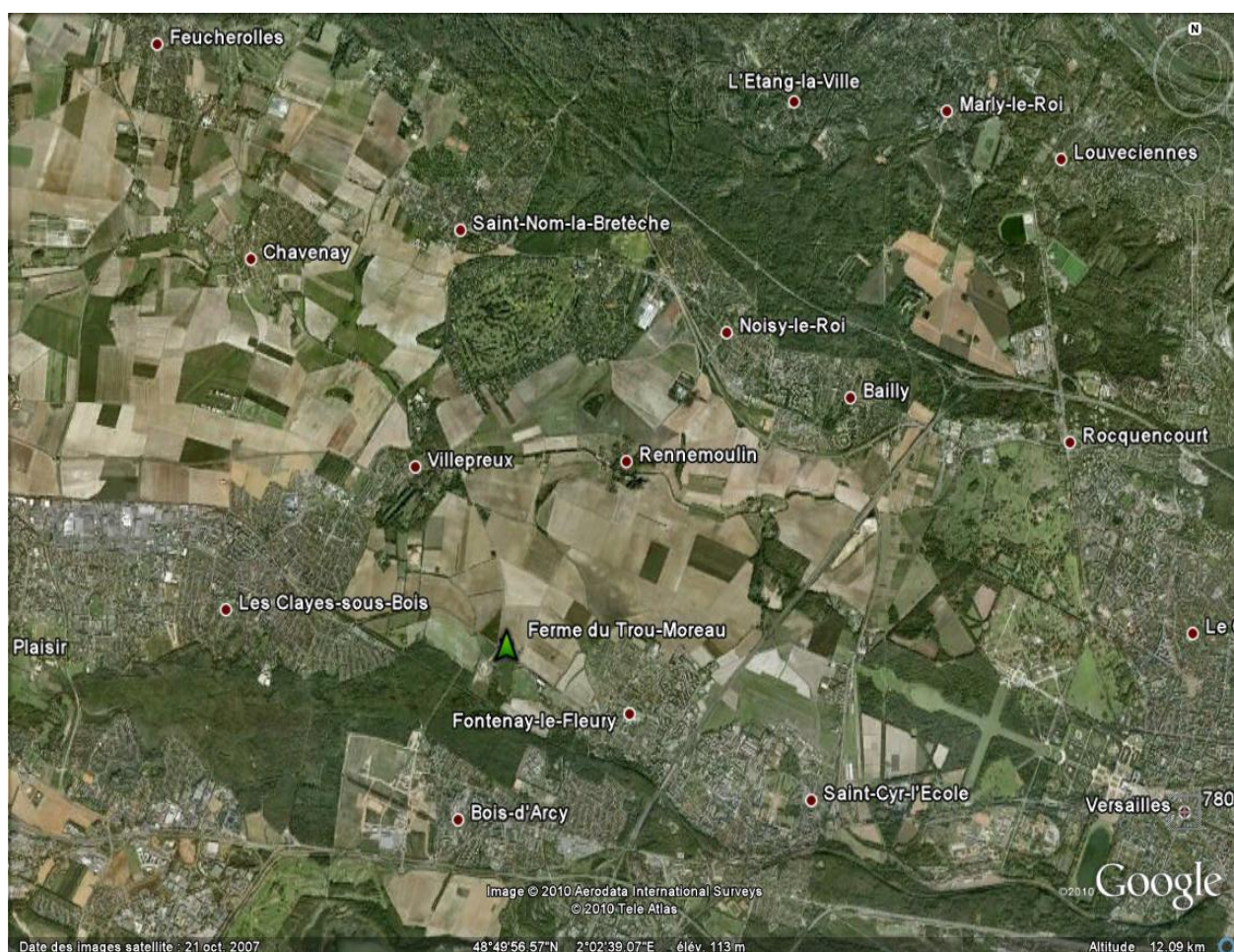
Le domaine de Grignon est la représentation d'une riche histoire en lien avec Versailles, son château et les sciences. L'avenir incertain du domaine de Grignon suscite l'intérêt de nombreux acteurs locaux mais ils n'ont pas réellement de possibilité d'actions concernant les potentiels projets.

Les pistes de valorisation sont davantage développées dans la partie III.C. Les scénarios.

La ferme du Trou-Moreau

Fiche d'identité

Localisation :	Fontenay-le-Fleury
Superficie :	163 hectares
Etat architectural :	Bon état, patrimoine bâti (calcaire)
Date :	14 ^{ème} siècles
Accès :	Par la route (D11)
Ouverture au public :	Aucune, propriété privée
Nom du propriétaire :	Emmanuel Clérico



Carte de situation de la ferme du Trou-Moreau sur la plaine de Versailles



Vue aérienne de la ferme du Trou-Moreau



Photographie du Trou-Moreau

Histoire

On ne sait rien de très précis sur l'origine du nom « Trou moreau », mais il semblerait que le Trou viendrait de la cuvette situé aux abords de la ferme et « moreau » de la race de chevaux de traits qui y était gardé à l'époque de la réalisation du château de Versailles et de son parc. Ces chevaux assuraient les charrois de pierre entre les carrières d'extraction de Villepreux et le chantier et, au retour, rapportaient terre ou gravats.

Le réseau hydrographique est constitué de plusieurs sources donnant naissance à des rus, dont le tracé principal prend le nom de ru d'Arcy. Une fontaine, partant de l'ancienne ferme du Petit-Arcy, s'écoule en direction du nord et arrive à la ferme du Trou-Moreau. Au XIX^{ème} siècle, les béliers mécaniques remontaient l'eau de ces sources jusqu'à la ferme du Trou-Moreau. Aujourd'hui, l'eau potable sous pression est fournie par la communauté de Fontenay-le-Fleury.

Les bâtiments de la ferme étaient implantés de manière traditionnelle de façon à former une surface quadrangulaire fermée de tous côtés et donc facile à défendre à une époque où des rôdeurs de tous poils parcouraient la campagne : Anglais, bandit de grands chemins, soldats impayés, Armagnacs, Bourguignons, catholiques et protestants sans compter les Jacques. Une cave située sous l'habitation est sensée remontée au XIII^{ème} siècle.

Ses bâtiments occupent l'emplacement d'une ferme mérovingienne, dont l'exploitation a perduré. En 1571, Étiennette Denison, veuve de Jean Compains, obtient l'autorisation de l'évêque de Paris de faire construire une chapelle dans sa ferme. Celle-ci est en effet située à 2,5 kilomètres du village, et les chemins étaient alors en mauvais état. La chapelle est transformée ultérieurement en fournil. En 1607, la ferme appartient à Antoine Huault, bourgeois de Paris, qui la vend à Pierre de Gondi pour la somme de 1 200 livres. Le 21 nivôse an V (10 janvier 1797) elle est vendue comme bien national à Revel, horloger à Paris. Du XIXe au début du XXe siècle, la ferme fournit une grande quantité de fécule de pommes de terre. Aujourd'hui, elle produit uniquement des céréales et est exploitée par la famille Fourré de St-Cyr l'Ecole.

Environnement et paysage

Le Trou-Moreau est une ferme éloignée de toute urbanisation. Elle se trouve entourée de champs mais à l'intersection de routes départementales reliant Fontenay-le-Fleury à Les Clayes-sous-bois et Villepreux. Elle n'est donc pas isolée en termes d'accessibilité. La ferme comporte un corps de ferme avec un réel cachet et de grandes terres.

Infrastructures et loisirs

Présence / Avantage	Absence / Manque
→ Le gros du corps de ferme est encore debout. → Petite dépendance pleine de charme en cours de rénovation. → Bonne accessibilité et très proche de Villepreux.	→ Aucun aménagement pour recevoir des touristes n'a encore été créé. → Isolation sonore

Projets et Visions

Leurs idées :

E. Clérico est ouvert à toutes propositions mais avait déjà pensé à restructurer la ferme pour en faire un équivalent de la ferme de Gally en partenariat avec la famille Laureau et d'en réhabiliter une partie pour l'aménagement d'un gîte.

Un autre projet envisagé est de rénover la ferme et de la transformer entièrement en gîte de luxe et d'y créer une petite écurie afin de proposer des balades à cheval aux différents hôtes en partant directement de la ferme pour aller dans la plaine et vers la Château.

Nos idées :

Les pistes de valorisation sont davantage développées dans la partie III.C. Les scénarios.

Étude de faisabilité du projet :

Le fait de faire partie du Site Classé empêche l'installation de panneaux solaires/éoliennes, la construction de nouveaux bâtiments ainsi que la modification du bâti existant, si ce n'est pour le restaurer. Toutefois, E. Clérico est sensible à la durabilité énergétique de son projet et aimerait pouvoir envisager d'autres alternatives (ex : biomasse, poêle et chaudière à bois et granulé de bois...).

SWOT global de la ferme du Trou-Moreau

Forces	Faiblesses
→ Très beau corps de ferme → Facilement accessible → Propriétaire volontaire et plein d'idées → Très grande propriété avec beaucoup de terre autour.	→ Bruit de la route (16 000 véhicules/jour) → Mauvais état du bâti (beaucoup de rénovation à prévoir) → Entourée par des routes sur deux de ses versants → Fait partie du patrimoine classé
Opportunités	Menaces
→ Proche de Versailles (5 km), Villepreux et Fontenay-le-Fleury. → Possibilité de connecter la ferme avec le centre équestre de la Hébergerie. → Projet du Grand Paris → Projet sur le plateau de Saclay	→ Expansion urbaine

Acteurs institutionnels et associatifs rencontrés

- Clérico, propriétaire du domaine.
- Mme Zoubiri, mairie de Villepreux, service urbanisme.
- Madame Micheline Couillet, Présidente de l'Association de l'histoire locale et patrimoniale de Fontenay d'hier à aujourd'hui.

Conclusion

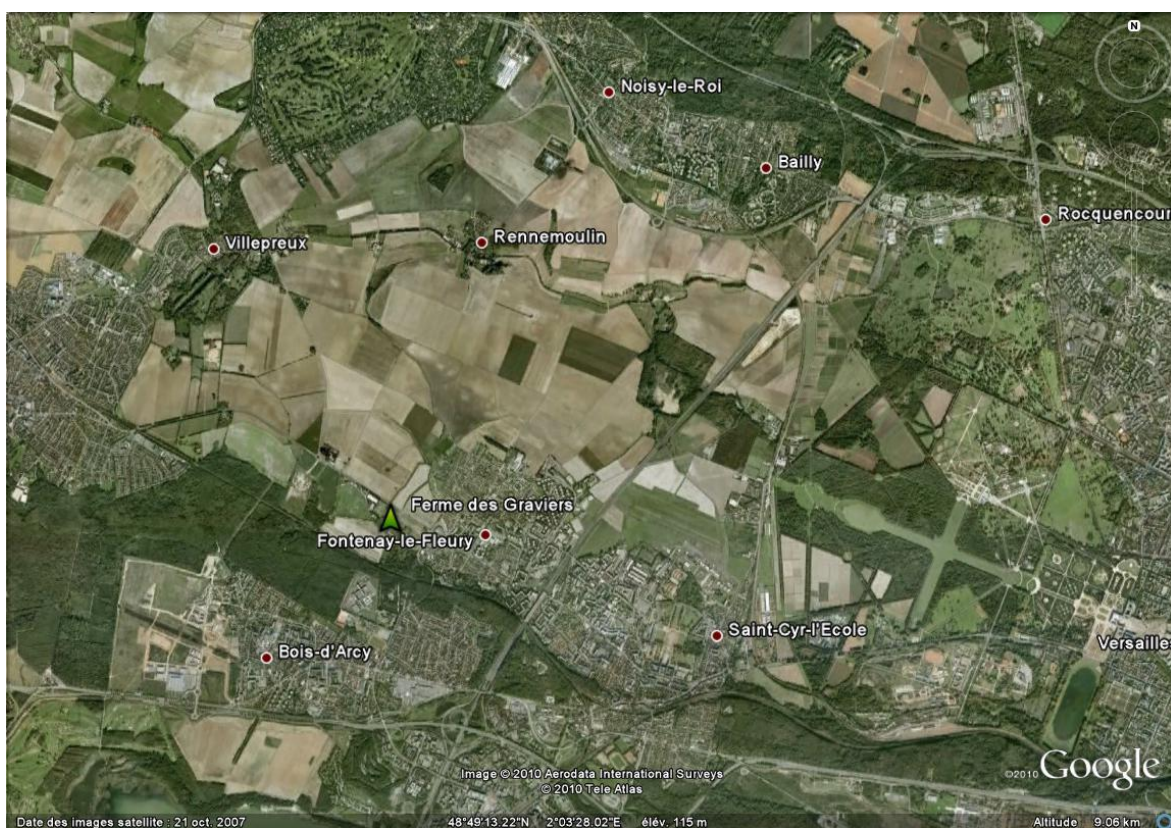
La ferme du Trou-Moreau présente de nombreux atouts de par sa position géographique, la qualité du bâti présent sur le domaine et le volontarisme exprimé par son propriétaire. Bien que sa rénovation nécessite d'importants investissements, il apparaît tout à fait envisageable de transformer le bâtiment en structure d'accueil adaptée au tourisme et rendre viable économiquement l'infrastructure créée. M. Clérico étant aussi propriétaire de la Hébergerie, il est tout à fait envisageable de mettre en réseau ces deux domaines via des activités équestres.

B. Les domaines avec du potentiel

La ferme des Graviers

Fiche d'identité

Localisation :	Rue René Dorme à Fontenay le Fleury (78 330)
Superficie :	178 hectares de terre
Etat architectural :	Etat de délabrement, fenêtre muré
Date :	Avant la révolution
Accès :	Petite route
Ouverture au public :	Aucune, propriété privée
Nom du propriétaire :	M. Flé



Carte de situation de la ferme des Graviers sur la plaine de Versailles

Situé à l'extrémité ouest de la commune de Fontenay-le-Fleury, la ferme des Graviers est un domaine composé d'un corps de ferme et de terrain agricole d'une superficie d'environ 178 hectares. Elle faisait autrefois partie du Grand Parc de Versailles où sa fonction était d'alimenter la consommation de Fontenay-le Fleury, de Versailles et de St Cyr en bœuf et lait. (voir annexe 7 : Schéma et carte de situation de la ferme des Graviers au 18^e siècle réalisés par Mr Gautier ROBERT)



Vue aérienne de la ferme des Graviers



Photographie de la partie ouest



Photographie de la partie est



Vue en sortant de la ferme des Graviers

Historique

Les Graviers semble avoir été dès le Moyen Age une ferme d'importance comparable à celle de Gally.

Avant la Révolution, la ferme des Gravieres passe entre différents mains de propriétaires et locataires.

Avec les fermes proches du Trou-Moreau et du Petit-Arcy, les Gravieres formaient une sorte de communauté rurale. Les personnels de ces fermes travaillaient dans des champs très imbriqués, ce qui entraînait convivialité et assistance mutuelles dans ce coin peu peuplé.

La Révolution va avoir pour principale conséquence, au niveau du Haut de Fontenay de morceler brutalement le Domaine royal. Tous les fiefs et seigneuries acquis patiemment par les trois monarques de Versailles afin de constituer un seul et unique territoire dans le Grand Parc, sont déclarés Biens Nationaux. Ils seront vendus aux enchères par lots et achetés par des marchands de Versailles enrichis par le commerce avec la Cour et par des gens de Paris qui ont fait fortune en profitant des événements. Le lot de la ferme des Gravieres, débitée en 62 articles, est acquis par François Philippe Patinot le 3 décembre 1800. Elle atteint 183.000 francs.

Sous Louis XIV, l'élevage du bétail a pris naissance depuis quelques années dans la ferme des Gravieres, la plus importante du village, elle élève une cinquantaine de bœufs pour la boucherie, et nourrit plus de 125 vaches laitières. Les autres fermes possèdent également des vaches laitières et le nombre total de ces animaux est en moyenne de 180, produisant environ 22 hectolitres de lait. Il sert à la consommation de Fontenay-le Fleury, de Versailles et de St Cyr.

Dans les dernières années du XIXe siècle, la fille du comte Cholet, qui avait épousé le comte Bégouin, devint veuve. La comtesse vendit en 1900 la ferme au fermier qui l'exploitait, M. Paul Flé. Vers 1893, la ferme s'était lancée dans l'élevage. Des moutons, une cinquantaine de bœufs destinés à la boucherie et une centaine de vaches laitières occupaient les pâtures qui descendaient vers le village de Fontenay. Le lait était distribué sur Fontenay et dans les communes voisines, notamment St Cyr et Versailles. M. Lucien Flé succéda à son père et continua le développement de cette ancienne et grande exploitation.

Les animaux domestiques disparurent dans les années 1970, l'évolution agricole s'orientant davantage sur des cultures céréalières. Actuellement, M. Jean-Paul Flé, fils de Lucien, continue d'exploiter les terres.

Quant aux bâtiments d'habitation qui formaient le siège de cette dynastie fermière, c'est-à-dire les bâtiments historiques, ils ont été transformés en un groupe d'habitations en 1990. La ferme des Graviers qui continue à vivre compte aujourd'hui environ 178 hectares de terres presque tous cultivés.

Liste des propriétaires (depuis la Révolution)

Etienne Nonuzzi, en 1528

Nicolas Simon, en 1651

En 1658, achat de la ferme par Gilles de Juigné à Geneviève Paquier, veuve de Nicolas Simon, et Michel Simon. Bail à Charles Dégenètes et Geneviève Odier sa femme, par de Juigné le 24.04.1701 pour deux fermes (Graviers et Petit-Arcy)

Le 26.10.1706, de Juigné revend la ferme aux Francini qui la recèdent à Louis XIV. A partir de cette date, la ferme fait partie du Domaine Royal. Désormais, les baux sont établis par le gouverneur de Versailles. Pendant la période précédant la Révolution, le gouverneur de Versailles est Mgr Philippe Marc-Antoine de Noailles, prince Poix, capitaine des Gardes du corps du Roy.

Bail à Charles Dégenètes	28.09.1736
Bail à Charles Dégenètes	31.05.1737
Bail à Charles Dégenètes	21.05.1739
Bail à Charles Dégenètes	01.04.1741
Bail à Jeanne Verrien, veuve Dégenètes	18.08.1748
Bail à Charles Péron et Jeanne Verrien, sa femme	19.11.1757
Bail à Charles Péron et Jeanne Verrien, sa femme	04.11.1763
Bail à Charles Péron et Jeanne Verrien, sa femme	12.08.1773
Bail à Charles Péron et Catherine Vavasseur	30.12.1778
Bail à Charles Péron	30.10.1780
Bail à Jean-Baptiste Gilbert et Catherine Vavasseur sa femme	1784
Bail à Jean-Baptiste Gilbert et Catherine Vavasseur sa femme	1793

1800, Déclarée bien national et achetée par Philippe Patinot

1806, Jacques Renault, fermier vers 1838, Victor Renault, fils du précédent

1860, Louis Poupinet, fermier locataire du comte Cholet puis du comte de Bégouin

1900, Achat par le fermier Paul Flé vers 1924, Lucien Flé, son fils

1973, Jean-Paul Flé, fils du précédent

Environnement et paysage

La ferme des Gravieres se situe à l'ouest de Fontenay-le-Fleury. Elle est excentrée du centre de la commune dans un petit quartier pavillonnaire. Ainsi son environnement immédiat est agricole et calme (Cf. Photographie de la vue en sortant de la ferme des Gravieres).

Le domaine complet, bâtiment et terres, couvre 178 hectares.

Infrastructures et loisirs

Présence / Avantage	Absence / Manque
→ Route départementale → Centre équestre « Le domaine des pins » → Artisan tapissier « L'élancrin » dirigé par Cécile Detriche → Apiculteur	→ Panneau de signalisation → Aucun aménagement pour accueillir des touristes n'a encore été créé → Commerces de proximité

Projets et Visions

Leurs idées :

La réhabilitation de la ferme des Gravieres concerne la partie bâtie. La direction souhaitée est de développer un pôle touristique en complémentarité avec les activités environnantes. Ainsi, l'orientation de la ferme tend vers l'aménagement d'un lieu d'hébergement afin de compléter l'offre de loisirs du centre équestre et accueillir les pratiquants.

De plus, le seul apiculteur de la plaine de Versailles se situe tout proche de la ferme ainsi son activité pourrait être mise en valeur par la découverte de son savoir-faire, la commercialisation de ses produits au sein de l'hébergement...

Nos idées :

Elles tendent dans la même direction que le service urbanisme de la mairie de Fontenay-le-Fleury qui est de développer un lieu d'hébergement type Gîte ou Chambre d'hôte avec la possibilité de s'inscrire dans la démarche Gîte de France, dans le but d'accroître sa clientèle et son image ; de réaliser un partenariat avec le centre équestre avoisinant et créer le concept de « Séjours ou Week-End Equestres » (activité équestre et hébergement compris) avec tarifs avantageux et le commercialiser sous forme de coffrets cadeaux.

Étude de faisabilité du projet :

- Nécessite une rénovation du bâti
- Contraintes liées au Site Classé

Acteurs institutionnels et associatifs rencontrés

- Madame Marteau, Responsable du pôle urbanisation et Monsieur Urlacher, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme de la Mairie de Fontenay-le-Fleury.
- Madame Micheline Couillet, Présidente de l'Association de l'histoire locale et patrimoniale de Fontenay d'hier à aujourd'hui.
- Monsieur Gautier Robert, historien de Fontenay-le-Fleury et auteur de nombreux ouvrages sur l'histoire de la commune.

Swot global de la ferme des Graviers

FORCES	FAIBLESSES
→ Corps de ferme typique → Lieu calme, en retrait de la route principale → Vue agréable sur maison en pierre ou champs	→ Quelques nuisances sonores : . Voie ferrée au bout du champ . Aéroport à proximité → Maison neuve à proximité → Routes d'accès trop étroites pour le passage d'engins agricoles
OPPORTUNITES	MENACES
→ Activité équestre à proximité → Proximité de Versailles (5km) → Proximité d'un apiculteur	→ Avancement du front urbain

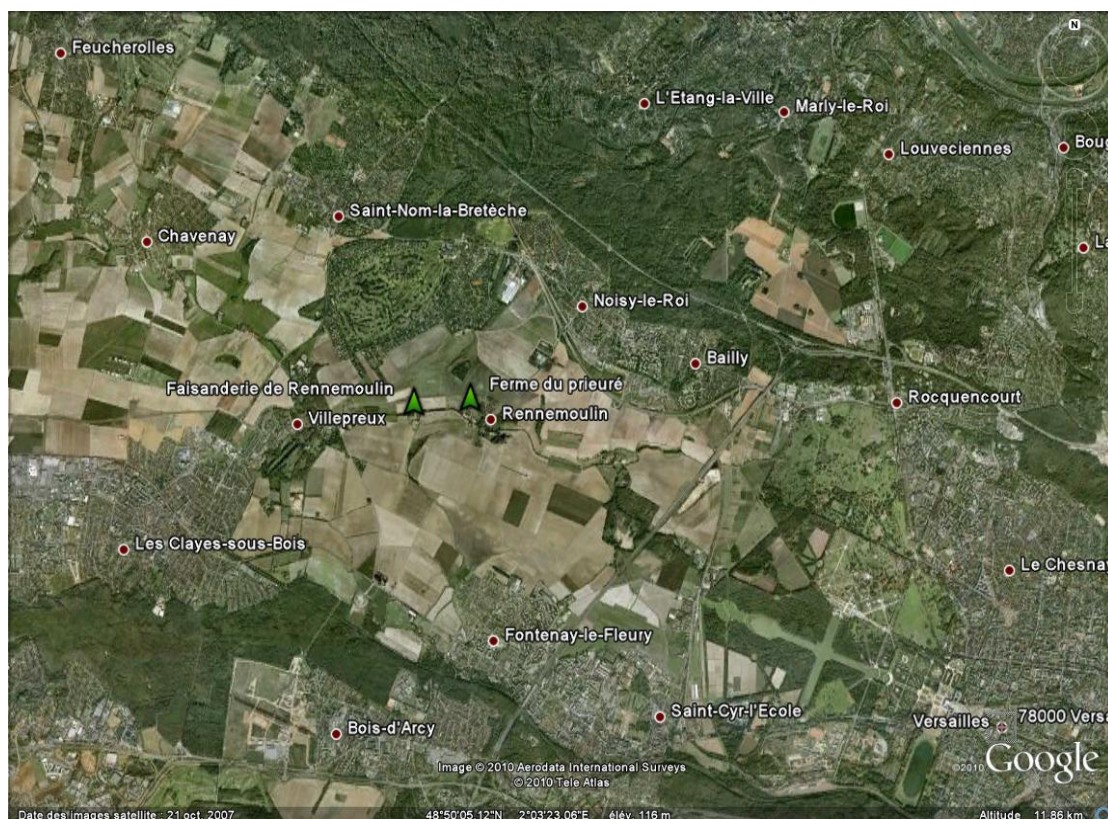
Conclusion

Le cachet de la ferme, sa situation géographique, les activités de loisirs et agricoles alentours, sa fonction agricole et surtout son historique est un atout dans une réhabilitation en lien avec le château de Versailles.

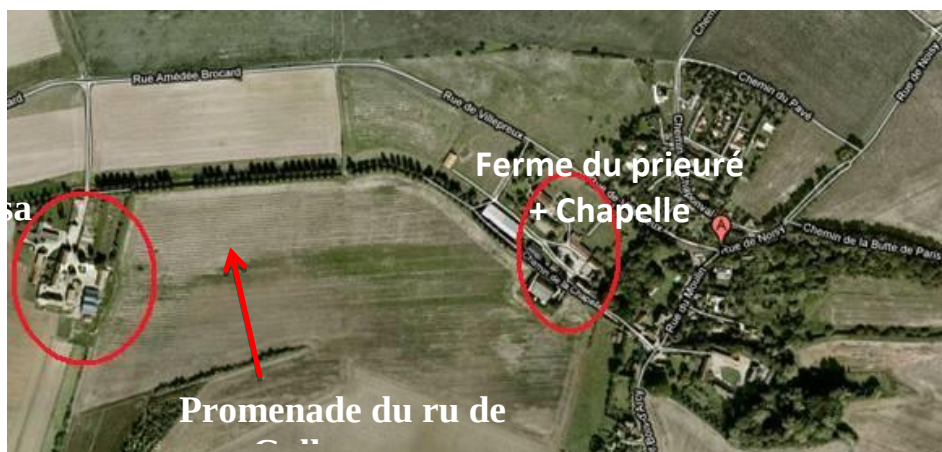
La faisanderie de Rennemoulin et la ferme du prieuré

Fiche d'identité

Localisation :	La faisanderie 78590 Rennemoulin Domaine du prieuré 78590 Rennemoulin
Superficie :	Les deux domaines sont distants de 250m par une promenade le long du ru de Gally
Etat architectural :	2 unités de bâtiment, le prieuré avec un cachet ancien et la faisanderie sans grand cachet
Accès :	Route de Rennemoulin pour la faisanderie et par le village pour le prieuré, chemin le long du ru de Gally
Ouverture au public :	Aucune, propriété privée
Nom du propriétaire :	Institut Pasteur, Organisme de recherches scientifiques et techniques



Carte de situation de la faisanderie de Rennemoulin et de la ferme du prieuré sur la plaine de Versailles



Vue aérienne de la faisanderie et de la ferme



Plan de la Faisanderie dans Rennemoulin



Le chemin le long du Ru de Gally



Le prieuré de Rennemoulin

L'Institut Pasteur est une fondation française privée à but non lucratif qui se consacre à l'étude de la biologie, des microorganismes, des maladies et des vaccins. Il est ainsi nommé d'après Louis Pasteur, son fondateur et premier directeur qui, en 1885, a mis au point le premier vaccin contre la rage. Il a été fondé le 4 juin 1887, grâce à une souscription nationale et inauguré le 14 novembre 1888. Pour plus d'informations contacter : <http://www.pasteur.fr/>. L'antenne de Rennemoulin est dédiée à la recherche contre le SIDA (recherche sur des singes auxquels le Virus du SIDA a été inoculé).

Histoire

Le nom de Rennemoulin vient du latin Ranae Molendium, qui désignait un moulin implanté sur le Ru de Gally. Pour certains auteurs, ranae désignerait les rainettes (grenouilles), pour d'autres ce nom viendrait d'un patronyme germanique.

Le village s'est constitué dès le XIII^e siècle autour du moulin et du prieuré Saint-Nicolas dont il ne reste plus que la chapelle.

L'église date du XIV^e siècle.

Rennemoulin a été englobée au XVIII^e siècle dans le grand parc de Versailles.

Le prieuré a été racheté en 1916 par l'Institut Pasteur.

Ecrit sur le site :

« Monsieur le Comte de Noailles, l'un des administrateurs royaux, écrit à Monsieur de la Motte, contrôleur du Parc de Versailles:

Versailles, le 2 octobre 1764,

J'ai l'honneur de vous représenter, Monsieur, que la petite rivière de Galie qui reçoit toutes les eaux de Versailles est si pleine de vase et d'ordures que les eaux n'y pouvant plus couler, se répandent dans les prairies au point qu'on n'y peut rien récolter. Les foins de la Faisanderie de Rennemoulin ont été perdus aussi par ce débordement qui, détournant en même temps du moulin l'eau qui le fait tourner, l'empêche de travailler surtout en hiver. L'écurage de cette rivière se faisait tous les cinq ans. Il y en a quinze qu'il n'a été fait.

C'est une chose trop nécessaire et trop urgente à présent pour que je ne vous supplie pas de vouloir bien l'ordonner le plus tôt qu'il sera possible.

Le moulin en question était le moulin des Bourgeaux, situé sur la rive droite du ru, en face de l'abreuvoir. Comme on prétendait que sa retenue gênait l'écoulement de la rivière, le roi Louis XV l'acheta à Monsieur de Francini et le fit démolir. Ce qui n'empêcha pas d'ultérieurs débordements, tels celui du 6 juillet 1766, quand un orage d'une grande violence noya les terres de la Faisanderie, les prés de Grand'Maisons, les jardins... et emporta une partie des murs de l'abreuvoir public (à la hauteur de la première porte de Paris). Le moulin fut reconstruit en 1789 par Sieur Maingot. Il sera redémoli, puis reconstruit toujours au même emplacement en 1853. Une nouvelle inondation, en 1930, fut à nouveau raison de plainte (un siècle d'images) »

Source : *documents.irevues.inist.fr*

Environnement et paysage

La faisanderie de Rennemoulin se situe tout proche du village alors que le prieuré et la chapelle se situent au sein même du village. Tous les trois se trouvent le long de la promenade du ru de Gally. L'environnement immédiat est agricole et très calme.

Infrastructures et loisirs

Présence / Avantage	Absence / Manque
→ Chapelle Saint-Nicolas, ancienne église paroissiale, actuellement désaffectée. → Lavoir Saint-Nicolas (XIII^e siècle), contigu à un oratoire dédié à <u>saint Nicolas</u>	→ Commerce de proximité → Activité touristique accessible à pied → Parking client dédié

Projets et Visions

Leurs idées :

Création d'un gîte, site d'événementiel et centre équestre

Possibilité de financement par système de don (ISF par exemple)

Nos idées :

Mise en place d'un parc animalier dédié au passé de chasse de la plaine de Versailles (cerf, biche, chevreuil, faisan, lièvre et sanglier...) avec une salle d'exposition permanente et temporaire (les traces d'animaux, le domaine de chasse de l'ancien grand parc etc.)

Étude de faisabilité du projet :

- Dynamique du projet porté par le maire du village de Rennemoulin.
- Faible soutien de la part du conseil d'administration.
- L'institut pasteur ne semble pas capable de mener un tel projet entrepreneurial (problème de compétences)
- Volonté de non parcellisation :
 - Point positif : conserve une unité
 - Point négatif : nécessite un plus fort investissement immédiat par un seul homme (et même de préférence par une famille souhaitant porter le projet sur le long terme)
- Volonté de conserver le caractère agricole (afin de protéger et d'entretenir le territoire)

Acteurs institutionnels et associatifs rencontrés

- Mr Arnaud Hourdin, Maire de Rennemoulin
- Mr Jacques de Givry, historien et cartographe su site
- Mr Colin, Maire de Noisy-le-Roi et président de l'APPVPA
- Mme Marie De Naurois, Chargée du projet LEADER au sein de l'APPVPA

Swot global de la faisanderie de Rennemoulin

FORCES	FAIBLESSES
→ Calme : source de bien-être → Proche du ru de Gally : au cœur de la nature → Cachet du bâtiment : un gout d'authentique → Lieu clos : suscite l'imagination → Composé de plusieurs bâtiments	→ La faisanderie est habitée → Le site de la faisanderie manque de cachet (dénaturé par le temps) → Palliatif : restaurer la valeur historique du site → Maisons à proximité : risque de conflit d'intérêt
OPPORTUNITES	MENACES
→ Avec la réalisation du projet de Saclay, l'institut pasteur va prochainement de vendre le site (3 à 6 ans) → Terrain agricole en fonctionnement : valeurs pour la restauration d'une activité agricole	→ Site fermé par l'Institut Pasteur → La projection sur le site aura sans doute tendance à être biaisé

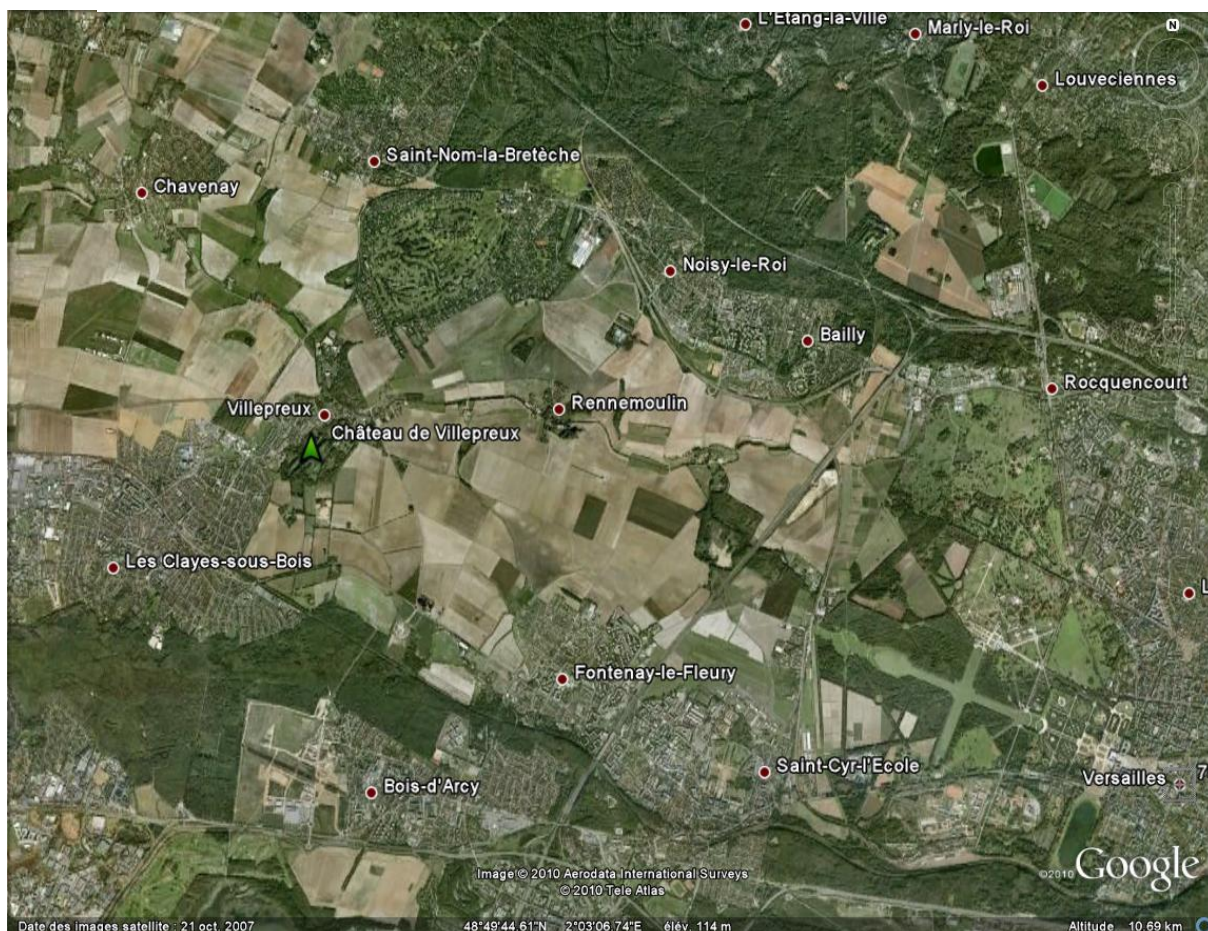
Conclusion

Par son cachet et la dynamique de la mairie, ce grand domaine a un potentiel dans le tourisme durable. Néanmoins, l'enjeu est de monter un projet qui pourrait commencer d'un moment à l'autre dès que l'institut pasteur déclarera la mise en vente.

Le Château de Villepreux

Fiche d'identité

Localisation :	Rue Amédée Brocard, Villepreux
Superficie :	53 hectares
Etat architectural :	Patrimoine bâti
Date :	XVIème siècle
Accès :	Par la route
Ouverture au public :	Exceptionnellement sur rendez-vous, propriété privée
Nom du propriétaire :	Famille Clérico
Interlocuteur principal :	Emmanuel Clérico



Carte de situation du Château de Villepreux sur la plaine de Versailles

(Voir annexe 8 : Plan actuel du domaine du château de Villepreux selon le PLU)

Histoire

En 1885, Georges Nagelmackers, directeur de la Compagnie internationale des wagons-lits, achète l'ancien domaine des Gondi, alors en ruines. Il reconstruit le château de Villepreux dans le style Louis XV, en lieu et place de l'ancien château du XVII^e siècle ayant appartenu à la famille des Gondi. Il fit raser les restes du château renaissance, près de l'église. Sur les hauteurs du parc, il fit construire une vaste demeure en utilisant des pierres provenant d'un ancien château sis à Saint Cloud. Seuls les deux pavillons d'entrée à la Mansart, sont conservés. Un parc de 53 hectares, comprenant un plan d'eau, entoure la demeure.

Georges Nagelmackers est l'inventeur des grands trains de luxe. En 1872, il créa sa première sa première compagnie de Wagons-lits sur la ligne Paris-Vienne, puis l'Orient-Express en 1883, et enfin en 1898, le Transsibérien qui est inauguré entre Moscou et Tomsok.

C'est lui qui eut le premier l'électricité dans son château, en 1885. Ce remarquable inventeur mit au point une installation fonctionnant grâce à une turbine et à une cinquantaine de batteries alimentées par l'eau de son canal.

Dans son parc coulait une source si pure qu'il eut l'idée de la faire mettre en bouteilles pour la commercialiser dans les wagons-restaurants de ses trains de luxe, sous le nom de « Source de la Fontaine Riante ». Les habitants de Villepreux avaient accès gratuitement à cette source.





Le canal d'une superficie de 17000m² environ, est très ancien et figure sur le plan de Trudaine de 1750. Il servit de cadre aux fêtes somptueuses données par Georges Nagelmakers.

Après la mort de M.Nagelmakers en 1905, la propriété fut rachetée par Monsieur Sigismond Jarislowski, banquier, président du conseil d'administration du Chemin de fer métropolitain de Paris. En 1912 il fit appel à Marcel Cochet, architecte à Paris, pour construire des communs (à la place des arbres) afin de loger le chef jardinier, le garde-chasse, le mécanicien et le chef de chaufferie. Le beau portail en fer forgé dessiné par Marcel Cochet est dû au talent de Monsieur Briant, serrurier à Paris. En médaillon, les initiales entrelacées du châtelain : SJ.

Le château fut ensuite racheté par M. Montupet, industriel, directeur des fonderies qui portent son nom.

M. Clérico en est l'actuel propriétaire. Le domaine est en vente depuis une dizaine d'années et ne trouve pas d'acquéreur. (Voir annexe 9 : extrait du journal « Le Parisiens » sur le projet de vente aux Mormons, datant du 05 mars 2006)



Environnement et paysage

Le château n'est pas visible depuis l'extérieur, car il est entouré de hauts murs. Un chemin le longeant s'appelle d'ailleurs « chemin entre les murs ». Le domaine a un grand parc arboré avec une pièce d'eau.

Infrastructures et loisirs

Présence / Avantage	Absence / Manque
→ 2 principaux bâtiments par leur taille, dont un qui est régulièrement loué pour la réalisation de films → Plusieurs petites dépendances → Axes de transport → Aérodrome de Villepreux → Golfs → Situation géographique au sein du village	→ Parking → Droit de passage pour la population de Villepreux → Dans l'optique d'une transformation du domaine en lieu à vocation touristique, il manque des commerces de proximité, ainsi que des restaurants, bars, brasseries.

Projets et Visions

Les projets précédents et actuels:

En 2006, les mormons avaient pour projet d'acheter le domaine Clérico afin d'implanter un de leurs temples. Très vite, les habitants de Villepreux se sont intéressés à ces "gens venus d'ailleurs" et se sont fortement opposés au projet. Devant le rejet de la population et le choix du vendeur, les mormons ont lâché prise et jeté l'éponge, très mécontents qu'on leur résiste. Voir en annexe : un extrait du Parisiens datant du 5 mars 2006.

Actuellement la mairie souhaiterait développer sur le domaine une activité d'hébergement touristique, mais elle-même ne peut pas acquérir les lieux, donc attend du futur investisseur d'aller dans ce sens.

Nos idées :

En ce qui concerne la valorisation touristique du Château de Villepreux deux projets ont été imaginés pour un tourisme haut de gamme. L'aménagement touristique du Château peut s'orienter comme proposés ci-après.

Première variante : Créer un pôle tourisme Haut de Gamme tout en respectant l'histoire des lieux. En termes d'aménagement et de valorisation du site il faut :

- Créer un Hôtel de Charme 4* moderne, écologique et innovant qui s'inscrit dans une démarche de développement durable : bonne isolation thermique, autonomie totale en énergie (possibilité de réutiliser l'eau du canal comme l'avait fait M.Nagelmakers pour produire de l'énergie) et adhérer par exemple à l'Ecolabel Européen catégorie « Services d'hébergement touristique » afin de présenter les actions durables menées au sein de l'établissement.
- Adhérer à la marque/label de la plaine de Versailles telle que « Versailles Héritage », explicité dans la partie III.C Scénarios
- Faire revivre les écuries avec la création d'un Poney Club qui serait accessible aux enfants de Villepreux. Organiser des balades à cheval pour les clients dans le domaine et/ou dans la plaine de Versailles.
- Inclure le Château de Villepreux dans les arrêts d'un circuit équestre qui relierait tous les domaines remarquables de la plaine.
- Créer un restaurant gastronomique avec menu innovant utilisant pour la grande partie des produits locaux de la plaine de Versailles et si possible issus de l'agriculture biologique.
- Installer des chalets de luxe, en matériaux biodégradables (bois etc.) en utilisant les meilleures technologies existantes puisque la construction en dur dans le domaine n'est pas possible ou très limitée.
- Aménager le lieu avec une piscine, un spa, un terrain de tennis/sport, un practice de golf... De plus, créer des partenariats avec les golfs de la plaine de Versailles avec tarifs avantageux pour les clients du domaine.

- Dynamiser la pièce d'eau/canal avec des fontaines, barques, pédalos... et réhabiliter la source, tout en la rendant accessible aux Villepreusiens comme à l'époque de M.Nagelmakers, en canalisant une partie de l'eau vers la limite du domaine.
- Dans une des dépendances du Château, faire revivre l'histoire des lieux avec un mini-musée (photos, objets, commentaires) accessible sur réservation pour les visites guidées et inclus dans la package pour la clientèle du domaine.
- Aménager un lieu de stationnement pour les véhicules
- Equiper le domaine de voiturettes à énergie renouvelable, de chevaux ou de petites calèches pour que les clients circulent au sein du Château de manière écologique.
- Pour élargir l'offre du domaine, utiliser la proximité de l'aéroport de Villepreux pour créer un partenariat et proposer des baptêmes de l'air à tarifs avantageux pour les clients et si possible, offrir des cours de pilotage avec moniteurs parlant des langues étrangères pour la clientèle internationale.

Deuxième variante : Fonder une école privée internationale de langue française (un peu sur le modèle de l'Ecole des Roches) où des enfants du monde entier pourront venir faire des stages de français, une sorte de colonie de vacances de luxe avec des cours de langues. En même temps on peut imaginer de profiter du séjour des enfants pour les sensibiliser à la protection de l'environnement (intervention de professionnels).

Dans de nombreux pays où on ne parle pas beaucoup de protection de l'environnement (Chine, Inde, Russie...) il y a beaucoup de familles fortunées qui envoient leurs enfants à l'étranger pour apprendre des langues. Le concept langue-sensibilisation à l'environnement, pourrait être innovant et avoir un attrait supplémentaire pour le choix de l'école.

La présence de chevaux sur le territoire, l'environnement: en pleine nature et en même temps en ville – tout ceci est favorable à ce genre de projet.

D'autre part l'identité remarquable du site, son prestige, sa proximité avec Versailles et Paris seront aussi des atouts pour attirer cette clientèle.

Une école de langue française de renommée internationale implantée à Villepreux, aura une incidence également sur la renommée de la ville et générera probablement des retombées : création d'autres activités autour du site, des emplois etc....

En termes d'aménagement du site il faut :

- Transformer un des bâtiments en salles de classes/activités, un autre pour l'hébergement des élèves (en chambres individuelles ou à 2 lits maximum) dans des conditions luxueuses et un dernier pourra accueillir un restaurant avec des produits de saison.
- Créer des activités de plein air : poney club, potager, pêche, accro-branches, cabanes, aires de jeux, terrain de tennis, terrain de foot, piscine etc.
- Construire un hôtel de charme avec un restaurant gastronomique (dans la partie constructible du domaine), qui accueillera les familles lorsqu'elles viennent déposer leurs enfants ou lorsqu'elles leur rendent visite. Cet hôtel-restaurant aura un fonctionnement indépendant de celui de l'école et sera accessible à la population locale.

Etude de faisabilité des projets :

Le domaine se situe sur le Site Classé et il y a beaucoup de contraintes de sauvegarde du patrimoine : Château classé Bâtiment de France. Les intérêts sont nombreux : nationaux, régionaux, départementaux et locaux. Tous ces acteurs ont leur mot à dire dans la rénovation, ce qui décourage les investisseurs potentiels. Pour y remédier, il faut avoir un ou deux intervenants, afin de clarifier le dialogue et d'assurer la promesse.

Le PLU vient de passer en commission le 18/11/10. Il contient une orientation concernant le Parc des Gondis. La mairie a décidé de rendre constructible une partie du Parc des Gondis pour faciliter la revente du domaine - l'impossibilité de construire étant un des principaux freins au rachat du domaine. Dans le nouveau PLU on a le droit de construire autour de la Maison des Sœurs, sur une zone de 6000m² avoisinante un quartier résidentiel de Villepreux.

Contraintes liées au PLU :

- Limitation en hauteur (maximum 11 mètres + maximum 3 étages : rez-de-chaussée + étage + comble)
- Superficie constructible au sol 25 % (sur les 6000 m²), soit 1500 m²
- Obligation de garder la rangée d'arbres et l'espace vert sur la parcelle
- Les futures constructions doivent être à vocation touristique et en accord avec le Site Classé, toute demande de construction ou de rénovation passera en Commission des Sites.

- Besoin d'autorisations pour faire un terrain de tennis/sport, construire un parking, une piscine, des chalets en bois.

SWOT global du Château de Villepreux

FORCES	FAIBLESSES
→ Sur le Site Classé = préservation du lieu → Lieu doté d'une histoire → Parc boisé de 53 ha → Beaucoup de végétation, animaux (biches) → Plan d'eau de 17 000 m² → Source → D'un côté – la Ville de Villepreux et de l'autre – des champs appartenant aussi à la famille Clérico → Bâtiments important en taille, dont un qui est régulièrement loué pour la réalisation de films → Plusieurs petites dépendances → Forte motivation de la part de la ville de faciliter la vente du domaine et le valoriser : autorisation partielle de constructibilité votée dans le nouveau PLU	→ Grand domaine, donc très cher à entretenir et aussi prix de vente élevé. → Sur le Site Classé : on ne peut pas construire ou uniquement sur autorisations – frein à la vente et à la création de nouveaux projets pour le site. → Pas d'autorisation de construction à l'intérieur du domaine donc possibilité restreintes de réaménagement des lieux par un nouvel investisseur. → Parcelle constructible autorisée dans le PLU est à proximité des habitations du village, cette proximité doit être prise en compte pour les futurs projets de construction
OPPORTUNITES	MENACES
→ Autorisation de construire sur une partie du domaine, cela pourra faciliter la revente. → Par sa situation (en bout de l'allée) le domaine pourrait profiter des retombées de la réalisation du projet d'aménagement de l'Allée de Villepreux et inversement.	→ Conflits d'intérêts : nombreux intervenants, nombreux décisionnaires – difficultés pour la revente du domaine. → Dégradation progressive du domaine, suite aux freins à la vente et les difficultés pour l'entretenir.

Acteurs institutionnels et associatifs rencontrés

- M.Collin, maire de Noisy-le-Roi et président de l'APPVPA
- Mme Zoubiri, Responsable du pôle urbanisme de la mairie de Villepreux

Conclusion

Le Château de Villepreux a un fort potentiel architectural et paysager pour la création d'un lieu à vocation touristique. La mairie de Villepreux en est consciente et souhaiterait aller dans ce sens pour le valoriser. Il est situé sur le Site Classé de l'Unesco ce qui d'un côté est important pour la préservation des lieux, mais d'un autre engendre de réelles difficultés pour la revente. Le futur propriétaire doit faire face à de nombreuses restrictions et contraintes pour le réaménagement du domaine, son projet doit passer par la Commission des Sites. Pour faciliter sa revente, la mairie a fait un grand pas en avant et a donné son accord pour rendre constructible une petite partie du domaine aux abords de la ville, mais le projet de construction doit toujours être en accord avec la Commission des Sites.

Pour faciliter la revente et rendre possible la valorisation du domaine, il serait judicieux de démarcher des investisseurs avec un projet concret assorti d'une étude de faisabilité. Cela demandera peut être un investissement de la part du propriétaire ou pourquoi pas une avance publique récupérable à la revente des lieux, mais facilitera probablement la vente, rendra la marge de manœuvre plus visible pour le nouvel acquéreur et donc la prise de décision en sera facilitée.

C. Les domaines à l'abandon

La faisanderie des Moulineaux

Fiche d'identité

Localisation :	Les Moulineaux, Fontenay-le-Fleury
Superficie :	32 hectares
Etat architectural :	En ruine
Accès :	Entrée au nord de la commune de Bailly
Ouverture au public :	Propriété privée
Nom du propriétaire :	Famille Royale d'Arabie Saoudite



Carte de situation de la Faisanderie des Moulineaux sur la plaine de Versailles

Histoire

Cette faisanderie était avant le fief des Moulineaux, il a été construit au 12^{ème} siècle sur les bords du ru de Gally sur les communes de Bailly et de Fontenay le Fleury. Ce fief était constitué d'un château ; de trois moulins et d'une ferme.

Ce domaine a connu de nombreuses modifications au fil des siècles. Le château des Moulineaux a été détruit en 1732 et a été remplacé par la suite par la construction de la ferme de Pontaly.

C'est en 1680 que la faisanderie des Moulineaux est construite, comme son nom l'indique ce lieu servait d'élevage de faisans et de gibiers à plumes pour les chasses du roi Louis XIV, ce lieu fut intégré au sein du Grand Parc de Versailles. C'est le roi qui rachetait les différentes terres aux abords du Grand Parc pour agrandir son territoire de chasse.

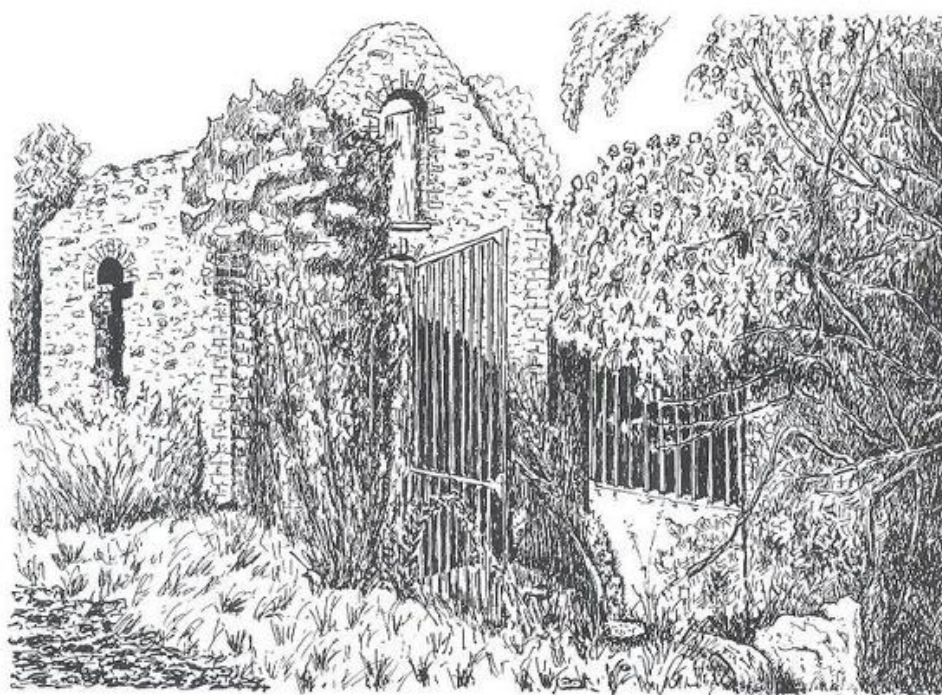
La faisanderie des Moulineaux s'étend sur trente-deux hectares et comprend plusieurs bâtiments pour l'élevage des gibiers, pour l'accueil des souverains lors des chasses royales, des logements pour les gardes et un bâtiment pour la lessive du roi près du ru de Gally. Tout ce domaine est entouré par un mur. La faisanderie constituait un ensemble d'activités sous tutelle du roi.

C'est à l'apparition des premiers signes de la révolution que le domaine des Moulineaux commença à se disloquer, de nombreux bâtiments sont détruits et la faisanderie perd son activité d'élevage de gibiers à plume pour les chasses royales.

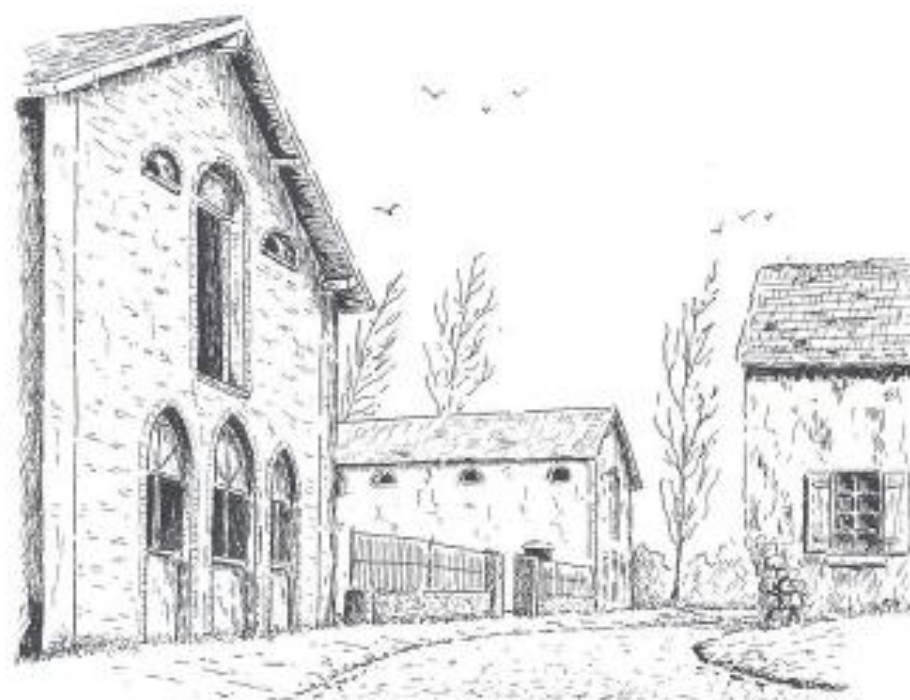
Au cours du 18^{ème} et 19^{ème} siècle le domaine de la faisanderie connaîtra différents propriétaires à la suite de nombreuses ventes, qui ont permis de maintenir et de préserver le patrimoine architectural du lieu. Par la suite de nombreux projets ont été proposés sur le site.



Bâtiment d'élevage en 1982



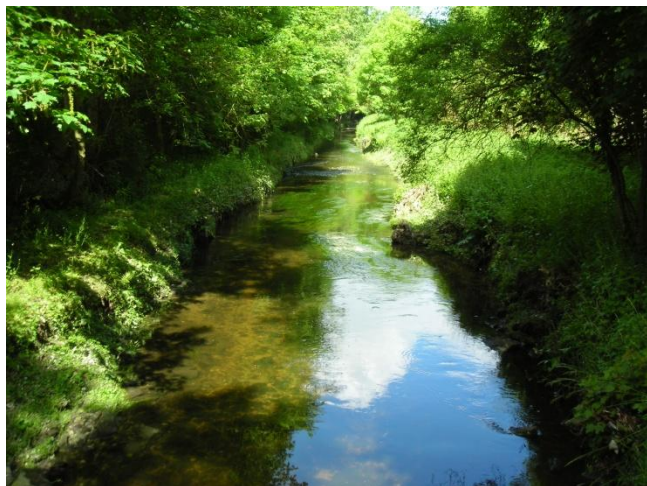
La Faisanderie: l'entrée sud en 1998



La Faisanderie des Molineux en 1980
Les anciens bâtiments pour l'élevage des faisans.

Environnement et Paysage

La faisanderie des Moulineaux est désormais un très grand domaine de 32 hectares de terres où les bâtiments sont en ruine. La végétation est abondante. Le domaine est traversé par le ru de Gally et c'est le grand domaine le plus proche de l'Allée de Villepreux.



Ru de Gally



Espace végétalisé

Infrastructures et loisirs

Présence / Avantage	Absence / Manque
→ Gîte des Moulineaux → Centre équestre → Axes de transports	→ Structure d'information et prévention sur l'environnement → Musée sur l'histoire du territoire → Lieu gastronomique

Projets et Visions

Un site qui peine à revivre

C'est à partir de 1970 que les projets sur le site de la faisanderie des Moulineaux vont se succéder. En 1970, la compagnie des Bétons Armés et Travaux Hydrauliques proposa un projet de lotissements avec 92 logements sur les 32 hectares, mais il fut rejeté pour un non-respect de la vocation d'usage du site et de la réglementation environnementale.

D'autres projets furent proposés tels qu'un centre de convalescence, une aire de camping aménagée, ces projets n'ont jamais abouti en raison de nombreuses restrictions liées à la situation géographique du lieu (exemple : proximité château de Versailles) et à la protection de l'environnement (préservation de l'écosystème).

Le dernier projet qui a échoué est celui de la municipalité de Fontenay-le-Fleury qui consistait en la construction de logements pour les diplomates étrangers en mission en France sur la longue durée, mais la réglementation stricte a eu raison de ce projet et a annulé la vente du domaine en 1988.

A ce jour le propriétaire n'est autre que la famille royale d'Arabie Saoudite, il y a quelques années elle souhaitait créer une résidence royale sur ce terrain avec des activités de luxe. Le projet a été accepté par la municipalité et malheureusement des bâtiments historiques et des arbres centenaires ont été détruits en raison de travaux de nivelassions et compactage du terrain, ce qui a engendré de vives réactions de leur part et donc un arrêt des travaux. L'interdiction par la réglementation du Site Classé de faire de nouvelles constructions, ainsi que la demande rejetée d'une sortie d'autoroute en direction de la Faisanderie ont également contribué à décourager les propriétaires et le site a été laissé à l'abandon.

Un projet qui colle à l'image du territoire

Depuis cette date, la faisanderie des Moulineaux se résume à une zone en friche sans perspective de valorisation. L'abandon de ce site a engendré de nombreuses activités illégales comme le braconnage, la déchèterie sauvage, qui ont fait perdre à ce lieu tout son charme. Malgré ce climat les communes de Bailly et de Fontenay-le-Fleury, ainsi que l'APPVPA et Versailles Grand Parc réfléchissent à une valorisation de ce domaine.

En effet en Septembre 2009 la ville de Fontenay-le-Fleury via son Service du Développement Local, Vie Economique et développement durable, a réalisé une étude d'opportunité sur la Faisanderie des Moulineaux.

Cette étude consiste à valoriser le patrimoine environnemental du territoire en définissant une orientation claire et pertinente du projet (identifier les enjeux, les acteurs...). L'objectif de ce projet est de proposer une offre touristique et de loisirs complémentaire de celle existante sur le territoire et aux alentours.

L'image du projet se résume dans l'idée de « ville à la campagne » en raison de la situation géographique. Le scénario qui reprend cette vision consiste à la création d'un parc de la découverte environnementale « Plaine de Versailles ».

Ce projet est constitué de différentes activités dans le but de toucher un public le plus large possible et de communiquer au maximum sur l'image de la plaine de Versailles. Le détail de ces étapes se trouve au sein du dossier « Perspectives pour le site de la faisanderie : étude d'opportunité » Service du Développement local, Vie économique et Développement durable, Septembre 2009.

Acteurs institutionnels associatifs rencontrés

- Madame Marteau et Monsieur URLACHER du service urbanisme de la mairie de Fontenay le Fleury
- Madame Micheline Couillet, Présidente de l'Association de l'histoire locale et patrimoniale de Fontenay d'hier à aujourd'hui.

SWOT global de la faisanderie des Moulineaux

FORCES	FAIBLESSES
→ Lieu historique → Situation géographique et superficie → Volonté des acteurs de valoriser ce domaine → Environnement très végétalisé	→ Bâtiments détruites → Difficulté à mettre en place un projet sur ce lieu → Propriétaire difficilement joignable → Proximité avec l'axe autoroutier
OPPORTUNITES	MENACES
→ Réaménagement de l'allée de Villepreux → La faisanderie : une porte d'entrée sur la Plaine de Versailles	→ Nombreuses restrictions et contraintes → Nombreux acteurs → Activités illégales → Conflits entre les différents acteurs → Développement du réseau des transports (projet Grand Paris)

Conclusion

En somme le domaine de la faisanderie des Moulineaux possède de nombreux atouts pour être valorisée malgré un état critique (bâtiments détruits, activités illégales). Pour ce domaine on ressent une forte volonté publique de rénover et de valoriser ce domaine comme nous l'a confirmé Monsieur Colin lors de sa rencontre.

Le projet proposé par la ville de Fontenay-le-Fleury est très intéressant même s'il semble très ambitieux. Il respecte toute à fait l'environnement et tend à valoriser le territoire. Il y a plusieurs problèmes qui se posent : le rachat du domaine aux propriétaires, un nombre important de réglementations et restrictions, ainsi qu'un nombre important de décisionnaires. Pour ce site il serait intéressant de réaliser des études de faisabilité pour différents projets en raison des réglementations et contraintes liées au lieu.

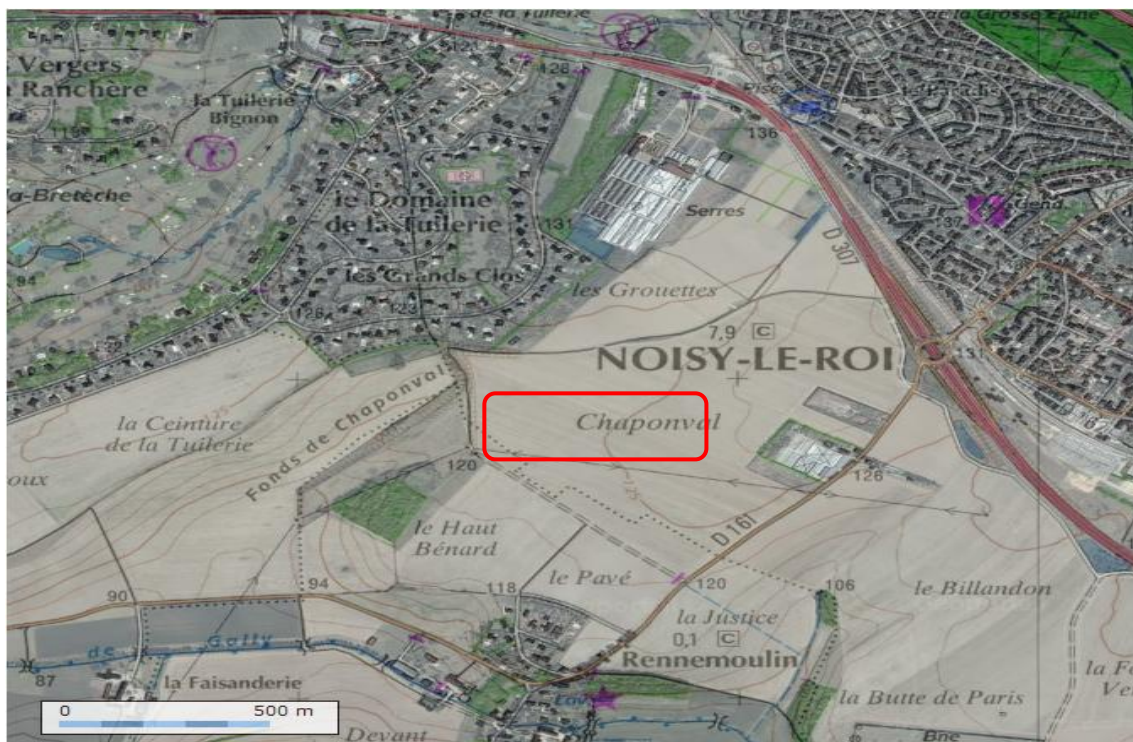
Chaponval

Fiche d'identité

Localisation :	Noisy-le-Roi
Superficie :	18 hectares
Etat architectural :	Mauvaise état (friches), zone à urbaniser
Accès :	Par la route
Ouverture au public :	Aucune
Nom du propriétaire :	Ville de Noisy-le-Roi



Carte de situation de Chaponval sur la plaine de Versailles



Carte IGN de Chaponval

Environnement et Paysage

Il s'agit d'un terrain en friche, aucun bâtiment constitue ce domaine.

Infrastructure et loisirs

Présence / Avantage	Absence / Manque
→ Proximité de la ville de Noisy-le-Roi et Rennemoulin → Proximité du ru de Gally	→ Panneau d'indication du lieu

Projets et Visions

Actuellement, aucun projet touristique n'a été élaboré sur le domaine de Chaponval.

Acteurs rencontrés

- Mr Colin, maire de Noisy-le-Roi et président de l'APPVPA

SWOT global de Chaponval

FORCES	FAIBLESSES
→ Grand espace → Proximité avec la ville de Versailles et de Paris	→ En friche : il s'agit donc uniquement d'un terrain → Pas de valeur historique
OPPORTUNITES	MENACES
→ Projet du Grand Paris et de Saclay	→ Abandon / oubli du site

Conclusion

Malgré nos recherches et nos différentes démarches (approche paysagère, visite du terrain...) nous avons récolté très peu de renseignements sur ce domaine. En raison de ce déficit d'information, nous avons décidé d'accentuer notre travail sur les autres grands domaines.

En **conclusion générale** de cet état des lieux, ces grands domaines sont très hétéroclites tant par rapport à la superficie du bâti et des terres, qu'à l'état des bâtiments et aux projets en cours, mais ils ont tous un lien fort avec le château de Versailles. Ils se situent majoritairement sur le Site Classé de la plaine de Versailles, ce qui signifie qu'ils sont soumis aux mêmes contraintes d'aménagement que l'espace classé. Leurs différences peuvent être des atouts entraînant le développement d'activités touristiques complémentaires sur le territoire de la plaine de Versailles.

III. Diagnostic

Afin de mettre en ordre notre réflexion de réalisation d'un projet de tourisme durable sur le territoire de la plaine de Versailles nous avons effectué dans un premier temps un état des lieux des grands domaines. Dans un second temps, nous avons travaillé à la création d'un diagnostic, étape essentielle pour mettre en évidence les enjeux auxquels il va falloir répondre.

Ce diagnostic révèle des forces et des faiblesses, des menaces à neutraliser et des opportunités à saisir pour assurer la viabilité du projet. Nous exposons également des projets qui ont été mis en place dans d'autres régions et dont certaines techniques et méthodes peuvent servir de modèle pour le projet de valorisation touristique de la plaine de Versailles. Finalement, les conclusions tirées de cette étude servent de base aux scénarios, pistes de valorisation que nous proposons.

A. SWOT par thématique

« L'analyse SWOT ou matrice SWOT, de l'anglais Strengths (forces), Weaknesses (faiblesses), Opportunities (opportunités), Threats (menaces), est un outil de stratégie d'entreprise permettant de déterminer les options stratégiques envisageables au niveau d'un domaine d'activité stratégique. » (source : Wikipedia)

Cette partie a pour finalité de rassembler toutes les informations perçues durant notre travail de terrain (entretiens, analyse paysagère ...), nos recherches sur les grands domaines ; et de les analyser avec la méthode SWOT pour en faire ressortir les forces, les faiblesses, les menaces et opportunités.

Avant de réaliser ce travail d'analyse nous avons distingué trois thématiques. La première regroupe les loisirs, la culture et l'histoire, la seconde aborde le paysage et l'environnement, et la troisième réunit les infrastructures et le transport.

Chaque approche thématique se compose d'une partie explicative et d'un récapitulatif sous forme de tableau. En se détachant d'une vision domaine par domaine, cette partie apporte une vision plus globale qui permet une meilleure visualisation des différents enjeux.

1. Swot paysage et environnement

Afin de mieux saisir les forces et les faiblesses du paysage et de l'environnement des grands domaines de la plaine de Versailles nous avons cherché à appréhender le territoire des grands domaines selon ses forces, ses faiblesses, les opportunités qui peuvent contribuer à son développement et les menaces qui risquent de freiner son essor.

Les atouts environnementaux majeurs des grands domaines résident dans le fait qu'ils sont à prédominance rurale, verte, au calme et qu'ils possèdent un bâti architectural remarquable. Certains villages de la plaine comme Rennemoulin possèdent moins de 150 habitants, l'activité économique dominante est agricole ce qui contribue à l'entretien des chemins de randonnées et à une anthropisation traditionnelle du paysage, ainsi de nombreux espaces boisés sont entretenus. Ce contexte contribue à une valeur ajoutée importante pour le développement d'une économie touristique. Représentant un écrin de verdure à proximité de grandes agglomérations, le territoire permet un réel dépaysement. Ceci est accentué par le classement UNESCO de certains grands domaines comme par exemple la faisanderie des Moulineaux. Cette identification permet de protéger l'environnement et d'avoir une reconnaissance institutionnelle du territoire.

Un second avantage pour la plaine est la situation architecturale des grands domaines étudiés. En effet, de nombreux bâtiments possèdent un réel cachet (Ferme du Trou Moreau), souvent fermés par une enceinte (Château de Villepreux), ils sont parfois de très grande ampleur (Domaine de Thivernal-Grignon) et certains possèdent plusieurs bâtiments (Val Joyeux). Ces multiples aspects architecturaux favorisent le potentiel de ces domaines dans une valorisation touristique. Les grands domaines de la plaine possèdent plusieurs forces en termes paysagères. Des terres agricoles (Ferme des Gravières), des espaces boisés (La Hébergerie) ou la présence du ru de Gally (Prieuré de Rennemoulin) sont présents dans certains domaines.

Ces multiples caractéristiques paysagères contribuent à un cachet authentique des grands domaines de la plaine de Versailles. Il est à noter également la singularité paysagère autour des grands domaines. Par exemple, de nombreux villages possèdent un caractère rural (centre historique de Villepreux ou Rennemoulin) et un petit patrimoine bâti qui contribue au charme du territoire dans sa globalité. Enfin, une certaine qualité de vie et une image écologique de la plaine sont également des atouts pour le développement économique touristique de la plaine.

Cependant, certaines limites apparaissent pour les grands domaines du territoire de la plaine de Versailles.

En ce qui concerne la situation environnementale, deux faiblesses majeures sont apparues. La première correspond à l'état de délabrement des sites (Faisanderie des Moulineaux) et la seconde porte sur le fait que d'une manière générale, il y a une mauvaise qualité de l'eau et un manque d'aménagement des berges.

Pour le contexte architectural, trois déficiences ont été identifiées. En effet, globalement les grands domaines de plaine ont un état de délabrement avancé (problème récurrent de l'entretien des grandes propriétés) avec pour certains des aménagements défavorables qui ont été réalisés (Ferme des Gravieres avec les fenêtres emmurées). Il arrive parfois que des habitations récentes (maison individuelle de lotissement) soient à proximité du domaine ce qui risque de poser problème lors de sa rénovation. Néanmoins, la plus importante contrainte est celle correspondant aux contraintes juridiques dues au site classé (problème par exemple pour la pose de panneau solaire).

Pour finir, les axes routiers et l'aéroport de Fontenay le Fleury engendrent une pollution sonore et visuelle, ce qui est peu favorable à l'essor touristique des grands domaines. De plus, certains lieux sur la plaine génèrent également quelques faiblesses quant au développement touristique de site à proximité (camp des personnes du voyage).

Des opportunités et menaces apparaissent dans cette étude. La première opportunité est que prochainement certains grands domaines vont être en vente (Domaine de Thiverval-Grignon / Prieuré et faisanderie de Rennemoulin) ou le sont déjà (Châteaux de Villepreux). Les terrains agricoles associés aux fermes sont pour la plus part en activité. La plupart des villages où se situent les grands domaines possèdent un réel cachet, élément très favorable dans leur valorisation touristique. Les fermes expérimentales sont un moteur d'évolution du territoire (Ferme de Gally et Domaine de Grignon).

Enfin, un réseau d'entraide est déjà présent au sein du territoire. En effet, dans une perspective de meilleure rentabilité d'exploitation agricole, certains agriculteurs ont mutualisé leurs moyens et leurs temps de travail notamment sur les nouvelles générations. La chambre d'agriculture peut apporter une aide aux agriculteurs volontaires dans la diversification de leur activité agricole. Le CAUE peut également déployer des aides aux particuliers souhaitant réhabiliter ou rénover leurs bâtiments. Aide institutionnelle ou entraide de terrain, le territoire possède un potentiel de capacité qu'il ne faudra pas négliger.

Les nombreuses restrictions et contraintes architecturales (site classé ou architectes des bâtiments de France) peuvent représenter un obstacle important dans la réhabilitation ou la rénovation des bâtiments. Dans un même ordre d'idée, les conflits entre différents protagonistes (Cf. Conflit autour de l'achat du château de Villepreux) ne facilitent pas la valorisation du patrimoine. Le développement du réseau des transports du Grand Paris peut constituer une menace pour le territoire en termes de paysages, d'environnement et de pollution visuelle et sonore s'il n'est pas fait de manière concertée.

Enfin, la diminution du nombre d'agriculteur semble problématique dans le sens où l'agriculture est la base du cachet authentique et rural de la plaine et la base de notre politique de valorisation touristique. Le risque d'urbanisation des sites ou autour des sites est non négligeable pour l'essor touristique.

FORCES	FAIBLESSES
• Situation environnementale : Site calme et rural Site de pleine nature Environnement protégés : site UNESCO • Situation architecturale : Cachet des bâtiments Lieu clos par une enceinte Certains domaines sont de grande ampleur • Situation paysagère : Espace agricole et boisés Ru de Gally Village rural avec une haute qualité de vie Image écologique de la plaine	• Situation environnementale : Site environnant parfois à l'abandon Site avec aménagement défavorable Qualité de l'eau et aménagement des berges • Situation architecturale : Etat de délabrement assez généralisé Parfois habitations récentes à proximité Contraintes juridiques • Situation paysagère : Axes routier à proximité (A12) Aéroport de Fontenay le Fleury Quelques espaces à attractivité touristique limitée
OPPORTUNITES	MENACES
• Grand domaine prochainement en vente • Terrain agricole utilisé • Villages possède tous un certain cachet • Ferme expérimental moteur d'évolution du territoire • Entraide :	• Nombreuses contraintes architecturales • Conflits entre les différents protagonistes • Développement du réseau des transports (projet Grand Paris) • Diminution du nombre d'agriculteur • Pression foncière

2. *Swot transport et infrastructures*

Ce Swot tend à analyser les infrastructures et les transports sur le territoire des grands domaines. En effet, la présence d'infrastructures et d'un réseau de transport adapté est indispensable dans le cadre d'une valorisation touristique des grands domaines. Ainsi, cette analyse en termes de SWOT va nous permettre de mieux cerner les besoins d'aménagement et les enjeux qui y sont liés.

En termes de de transport, un point positif est que le réseau routier est relativement bien développé d'est en ouest permettant ainsi une bonne accessibilité du territoire des visiteurs provenant des grandes agglomérations environnantes (Versailles, Paris). Le projet du Grand Paris ainsi que celui du plateau de Saclay paraissent représenter une bonne opportunité de développement des transports et donc de l'accessibilité de la plaine de Versailles.

En termes d'infrastructures, nous avons pu constater une réelle volonté des acteurs locaux de les développer sur le territoire et plus particulièrement celles liées aux grands domaines afin de mieux les mettre en valeur. Bien que pointant un manque de structures adaptées, cela représente une réelle opportunité dans le cadre d'une valorisation des sites étudiés puisqu'une demande concrète d'infrastructure existe sur le territoire. Toutefois, il existe des difficultés de communications engendrant un manque de consensus et certains conflits d'intérêt entre les acteurs concernés quant aux différents projets liés à la mise en tourisme du territoire et son patrimoine remarquable.

A un niveau institutionnel, il existe certaines difficultés à surmonter dans le cadre de la valorisation des grands domaines. En effet, la plus part de ces sites font partie du patrimoine classé ou de zone protégée. Cette situation, bien qu'assurant la protection de l'héritage patrimonial, rend plus difficile la conception et la mise en place de projet touristique. La pression urbaine met aussi en lumière la dualité existante entre une volonté des élus de développer leur agglomération tout en voulant préserver l'authenticité du territoire, sa ruralité et la nature agricole qui lui est liée. On a pu voir qu'il existe plusieurs facteurs déterminants dans le développement du transport et des infrastructures sur le territoire.

Il existe déjà un réseau routier relativement important qui pourrait favoriser la mise en tourisme des grands domaines bien qu'il demeure une réelle lacune en termes d'accessibilité via les transports en commun. Toutefois, une amélioration des ces derniers favoriserait une dynamique de développement des infrastructures d'accueil et des services de proximité. Cette amélioration engendrerait une valorisation touristique des sites remarquables de la plaine de Versailles.

FORCES	FAIBLESSES
- Volonté des acteurs locaux de créer des infrastructures de tourisme et de loisirs - Réseau routier développé de l'ouest vers l'est - Proximité de Paris et Versailles - Bonne accessibilité des grands domaines	- Réseau routier peu développé axe Nord Sud - Manque de structures diversifiées à proximité des grands domaines - Zone protégée donc difficulté de développer les transports et infrastructures
OPPORTUNITES	MENACES
- Développement du plateau de Saclay - Développement du projet de Seine Aval - Projet du grand Paris - Demande de structure de la part des touristes et populations locales	- Pression urbaine - Conflits d'intérêts entre les différents organes de décisions et les acteurs concernés (difficulté de consensus)

3. Swot Loisirs, Culture et Histoire

Ce SWOT a pour thématique les loisirs et la culture ce qui comprend également l'aspect historique. Dans la volonté d'une valorisation touristique du territoire de la plaine de Versailles, il est indispensable d'analyser ces différents éléments et d'identifier les enjeux relatifs aux grands domaines de la plaine.

Le territoire connaît un important patrimoine hérité de l'époque notamment de Louis XIV (XVIIème – XVIII ème siècles) lorsqu'il résidait au château de Versailles. De grands domaines tels que des châteaux, des fermes royales mais aussi le petit patrimoine, sont les témoins de l'histoire passée. Bien qu'une volonté de valorisation et/ou de conservation de ce patrimoine, qu'il soit privé ou public, demande un important investissement financier et, peut entraîner la désuétude du patrimoine. La mise en place de projets comme la valorisation touristique des grands domaines patrimoniaux peut permettre un retour sur investissement et ainsi assurer la pérennité du bâti. Le développement de ces projets doit s'imprégner de l'histoire locale.

L'influence royale sur ce territoire ne se limite pas à ces éléments architecturaux mais également à l'espace naturel, aujourd'hui protégé, et qui correspond à l'ancien grand parc de chasses royales. De ce fait, 2 690 hectares de terres sont classés, favorisant la pratique d'activités de plein air. D'un point de vue des loisirs, un certain nombre de boucles de randonnées pédestre ou équestre passe à proximité de nos grands domaines. Des infrastructures de loisirs sont déjà présentes sur le territoire comme des golfs, des centres équestres et des musées. En dehors de ce périmètre se trouvent des paysages variant entre plaine et forêt.

Malgré ces points forts, la plaine de Versailles possède encore trop peu de structure de loisirs culturels. En effet, seul un musée est présent sur le domaine de Grignon et son accès est freiné par la réglementation d'entrée sur le site. Il est important de préciser que des activités s'adressant à un tourisme trop élitiste peu exclure certaines couches de la population.

Le nouveau dynamisme local et notamment la mise en réseau des exploitants agricoles peut permettre d'aller dans le sens d'une valorisation culturel et historique de la plaine de Versailles à travers les grands domaines.

FORCES	FAIBLESSES
• Edifices architecturaux chargés d'histoire en lien avec celle du château de Versailles • Importance du patrimoine vernaculaire • Evènementiels plutôt bien développé • Nombreuses activités de loisirs de plein air (randonnées, golfs, centre équestre...)	• Encore peu de loisirs culturels (sauf musée du vivant à Grignon et Musée de Maule) • Désuétude du patrimoine par manque d'investissements ou de financements
OPPORTUNITES	MENACES
• Flux touristique en provenance de Versailles et Paris • Actions des institutions locales, départementales et régionales en termes de promotion touristique du territoire • Volonté de la région, des communes et des associations pour valoriser le patrimoine historique en lien avec le Château de Versailles	• Concurrence de la ville de Versailles et de Paris pour les loisirs culturels • Des activités s'adressant à un tourisme trop élitiste peu exclure certaines couches de la population

En somme, cette analyse en termes de SWOT nous a permis de mettre en lumière les grandes problématiques concernant les grands domaines au niveau de leur intégration territoriale. En distinguant les forces et faiblesses ainsi que les différentes opportunités et menaces, il est alors possible de mettre en perspective leur développement au sein d'une valorisation touristique du territoire et ainsi d'adapter leur avenir aux différentes potentialités selon leur réalité structurelle. En complétant cette analyse par une étude benchmarking, il nous sera alors possible d'envisager des scénarios de développement en cohérence avec la réalité des grands domaines et la place qu'ils occupent dans l'espace.

B. Benchmarking

« *Le benchmarking est tout simplement le processus par lequel une organisation se compare à d'autres organisations et au terme duquel elle tire des leçons* ». Source: Code de conduite européen sur le benchmarking.

Cette partie est consacrée à l'étude de quelques cas de valorisation touristique en France et à l'étranger. Une attention particulière a été portée aux méthodes appliquées, aux résultats obtenus et à l'identification des meilleures pratiques appliquées. Les informations collectées ont donné lieu à une réflexion sur la manière dont les procédés identifiés pourront servir à notre projet de valorisation touristique de la Plaine de Versailles.

La méthode appliquée pour ces études de cas est la suivante : recherche de partenaires et prise de rendez-vous, observations et questionnements, analyse et synthèse des informations obtenues et enfin réflexion sur l'adaptation des méthodes constatées à notre propre projet.

Collecter des informations n'a pas été chose facile, pour plusieurs raisons : difficulté à trouver des partenaires souhaitant partager leur expérience, éloignement physique des partenaires sélectionnés ainsi que des sites web en langue étrangère. De ce fait, l'information collectée est parfois basée uniquement sur des sources provenant du WEB, sans forcément passer par l'étape du rendez-vous.

Les cas étudiés sont : le domaine de Grand'Maison à Villepreux, la marque « Nattitude » en Auvergne et la mise en réseau des châteaux de la « Couronne Des Délices » de Turin en Italie.

1. Le domaine de Grand' Maison



Présentation du domaine

Grand'Maisons est un imposant corps de ferme typiquement Ile-de-France, à 20 km de Paris Ouest, au cœur de ses 300 ha de plaines verdoyantes, de cultures et de bois, Grand'Maisons accueille dans une ancienne propriété du Domaine Royal de Versailles, adossée au château de Villepreux, construite au XVII^e siècle, des événements privés et/ou professionnels tels que des séminaires, réceptions, conventions et autres manifestations.

Cette ancienne ferme du Domaine Royal de Versailles datant du XVII^e siècle, adossée au Château de Villepreux est située au cœur de 300ha de plaines verdoyantes, de cultures et de bois. Elle a été réhabilitée en lieu de réception pour des événements tels que des séminaires, conventions et autres manifestations privées ou professionnelles.

Cette petite entreprise familiale embauche une dizaine de personnes dans différents secteurs : administration, commerce, hôtellerie, entretien, agriculture et ouvriers pour la réhabilitation de la ferme de Mézu qui appartient également au propriétaire de Grand'Maisons.

Grand'Maisons est caractérisé par un grand espace intérieur mais également extérieur dans un cadre chaleureux et verdoyant à seulement 20 km de Paris, cela permet au domaine d'avoir une image séduisante pour les professionnels et particuliers à la recherche d'un cadre agréable. Pour rendre ce lieu le plus agréable possible les employés n'hésitent pas à proposer des activités ludiques. C'est un lieu qui « transpire l'histoire » ce qui amène parfois le personnel à faire visiter le château de Villepreux à leurs clients, mais les liens avec le château de Versailles sont quasi inexistantes. Le domaine de Grand'Maisons donne une grande importance à la dimension familiale et chaleureuse du lieu tout en essayant de travailler avec des professionnels de la région (traiteurs, fleuristes...).

Situation Géographique

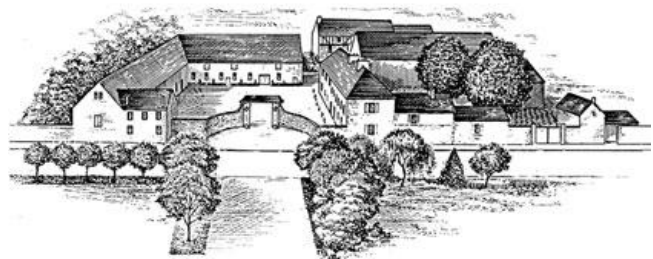


Adresse : Chemin de Grand'Maisons
78450 VILLEPREUX

Comme nous l'avons précisé précédemment ce domaine est situé à 20 km à l'Ouest de Paris. Il se situe au cœur de la plaine de Versailles au sein du village de Villepreux. Les autres avantages liés à sa situation géographique sont sa proximité : avec le golf de Saint Nom la Bretèche, avec la route départementale 98, mais surtout le cadre verdoyant de la plaine de Versailles. Sa proximité avec la ville de Versailles, tout comme celle avec la Défense et le futur pôle de Saclay n'est pas à négliger.

Un domaine avant tout historique

Grand'Maisons est un imposant corps de ferme typiquement Ile-de-France, adossé au Château de Villepreux.



Sur le site de Grand'Maisons se trouvait préalablement la Maladrerie (lieu d'accueil des malades), ainsi que le monastère Saint Vincent au 13^{ème} siècle (Saint Vincent était un moine espagnol).

Par la suite ce domaine fut occupé par le futur roi Henri IV en 1591, malgré la guerre de cent ans la propriété survécut. A partir du 18^{ème} siècle Grand'Maisons devient le lieu de résidence de la famille Francine célèbre pour avoir créé les bassins, les jardins et fontaines de Versailles, Saint germain en Laye et Fontainebleau.

C'est en 1768 que Louis XV acheta Villepreux pour agrandir son domaine de chasse qui lui était si cher. Par la même occasion c'est en 1776 que Grand'Maisons devient une Ferme Royale, ce changement de statut entraîna des modifications et des agrandissements sur le site avec la cours, le parc et les jardins, tout cela dans un respect de l'architecture et de l'histoire.

De nos jours les propriétaires le Comte et la Comtesse de Saint Seine ont la volonté de préserver, protéger et valoriser le cachet indéniable de ce site.

Grand'Maisons est un lieu réaménagé avec goût et respect de l'histoire et de l'architecture, ce qui en fait un exemple pour la valorisation des grands domaines sur le territoire.

L'Evolution de la propriété

A partir de 1972 la ferme de Grand'Maisons se retrouve sans exploitant, Monsieur Luc De Sen seine décide de saisir cette opportunité et devient propriétaire de cette ferme. A cette époque les bâtiments sont en mauvais état et ne sont plus adaptés aux pratiques de l'agriculture moderne. C'est en tant qu'agriculteur qu'il se pose la question de l'avenir de ces bâtiments, malgré les conseils propriétaire décida de s'atteler à la valorisation de ces lieux lui-même accompagné d'un employé de la ferme.

Il lui semblait indispensable de diversifier son activité pour compenser les coûts liés à l'entretien et la revalorisation de ce patrimoine architectural. Avant le premier choc pétrolier le propriétaire souhaité créer des pensions pour chevaux. Mais avec ce contexte de crise il décida de changer de projet et de s'orienter vers la création d'une quinzaine de chambres puis vers la réception d'évènements, qu'il décrit comme une activité intéressante car demandant moins d'investissement que l'hôtellerie.

Le soutien des banques a été indispensable pour la réalisation de ce projet, et l'implication du propriétaire également car connaissant très bien les lieux il se sentait le plus compétent pour apprécier les lieux et les différentes contraintes et obligations.

Au début de son activité seule les petits salons étaient rénovés. Mais avec l'apparition d'une forte demande de la part des professionnels, cela a poussé le propriétaire à rénover les grands salons du domaine.

Le propriétaire est conscient du succès de son projet et également de la chance qu'il a pu avoir tout au long de la mise en place de cette activité.

L'offre de Grand'Maisons

La propriété de Grand'Maisons propose différents services à ses clients voici le détail de ce que l'on peut trouver sur le site.

Pour les journées d'études, séminaires ou autres évènements, Grand'Maisons possède 10 salons de 60 à 650 m². La capacité d'accueil elle varie selon le type d'évènement, 500 personnes en convention, 1000 personnes en cocktail seul, 600 personnes en cocktail plus dîner assis. Les propriétaires mettent également en avant la possibilité d'augmenter la capacité d'accueil grâce aux différents espaces extérieurs, tels que l'esplanade, le parc, le jardin, la cours fleuries, les terrasses pavées à l'ancienne avec bassins et fontaines. Cela permet aux clients d'avoir une liberté de création lors de leurs évènements.

Ces infrastructures sont accompagnés de services habituels comme l'accès à internet, une régie technique(...) tous les équipements indispensables lors d'évènements.

De nos jours il est important de savoir détendre et divertir les clients, le domaine l'a bien compris en proposant l'organisation d'activités détentes :

- Grand choix d'animations : culturelles, sportives, artistiques, musicales, ludiques.
- Suggestions : team building, casino, golf, œnologie, découvertes des cigares, des cafés et thés, mini olympiades, accrobranches, tir à l'arc, ball trap lazer, orchestre, DJ.

Pour séduire les professionnels et les privés, ils misent sur une qualité de service, un savoir-faire dans l'organisation d'événements et un cadre historique, avec le charme et le confort d'une demeure historique et traditionnelle, une atmosphère conviviale, confidentielle, une ambiance chaleureuse et studieuse, professionnelle et décontractée, tout cela dans un cadre verdoyant.

Clientèle du domaine

Le domaine accueille deux types de clientèle :

- Entreprises : pour des séminaires (2 à 5 jours) ou des événements (à la journée ou soirée)
- Particuliers : pour des mariages (surtout le Week-end) ou des communions ...

La moitié de la clientèle vient de Paris et le reste vient du reste de l'Ile de France pour les particuliers, tandis que pour les entreprises comme de nombreux sièges se trouvent à Saint Quentin en Yvelines de nombreuses entreprises viennent de la région. Les vacances scolaires sont des périodes creuses pour l'activité événementielle, ils doivent alors s'adapter à cette activité saisonnière.

La communication est réalisée de deux manières différentes :

- Guides de l'événementiels : « Bedouk Guide » et « Réunir »
- Le bouche à oreille : il s'agit de la première source de communication du lieu, cela s'explique par une expérience dans le secteur de 40 ans.

La fréquentation de ce lieu pour le secteur professionnel a été excellente en 2008, puis la crise en 2009 a engendré une chute de 40% dans le secteur, l'année 2010 a été caractérisée par une stabilisation du marché. 2011 s'annonce comme une année plus stable pour les professionnels de l'événementiel. Pour ce qui concerne le secteur des particuliers cela est resté régulier mais on remarque que les gens font attention aux nombres de personnes qu'elles invitent.

En somme les services proposés sont destinés à une clientèle exigeante et de luxe car il s'agit de la clientèle qui subit le moins les crises financières, donc qui est la plus régulière. C'est pour cette raison que ce secteur exige de nombreuses qualités.

Les projets

Sur le domaine de Grand'Maisons, il y a une politique d'investissement qui est menée dans le but de garantir au client un service de qualité (développement d'activités liées à la « détente ») mais aussi de charme (entretien permanent et remise en état des bâtiments).

Il y'a également comme projet d'augmenter le nombre de chambres sur le domaine pour mieux répondre à la demande émanant des professionnels, mais cela dépend de la situation du marché de l'événementiel.

Le domaine est ouvert à un développement et à une valorisation de l'image locale à travers la vente de produits locaux.

Le propriétaire de Grand'Maisons s'investit également dans un autre projet de valorisation de domaine, il s'agit de la ferme de Mézu qui se situe entre Chavenay et Villepreux. Ce bâtiment est décrit comme un lieu chaleureux et d'apparence charmante. Le projet lié à ce domaine est de développer la pension pour les chevaux mais également des chambres, tout cela dans un certain standing. Ce projet a comme objectif de déployer l'activité touristique de loisir (cheval) sur le territoire, mais en raison du climat de crise financière l'avancement du projet est ralenti.

Un modèle pour les grands domaines du territoire

Grand'Maisons peut être pris comme exemple en matière de valorisation de grands domaines en raison de différents éléments.

Ce que l'on ressent de ce lieu c'est qu'il y'a avant tout une forte volonté des propriétaires de préserver ce domaine avec son histoire mais aussi toute son architecture. Cela montre l'importance de l'aspect historique de ces grands domaines et que sa valorisation est indispensable.

Mais il ne vaut pas que de l'envie et de la motivation, ce genre de projet demande également des ressources financières importantes, et de travailler en accord avec des collaborateurs et avoir des partenaires tout comme le montre le site internet de Grand'Maisons.

Pour valoriser un domaine il faut aussi mettre en place des activités qui permettent de conserver et entretenir le cachet de la propriété. Les propriétaires de Grand'Maisons l'ont très bien compris, avec l'organisation et l'accueil d'évènements privés ou professionnels qui

touchent une clientèle de luxe ou avec un certain standing. Cela montre que la mise en place d'activités touristiques pour un public haut de gamme peut avoir un succès sur le territoire.

Le succès de cette valorisation est due à une implication sur le long terme des propriétaires, il faut prendre conscience que ce genre de résultat n'arrive pas du jour au lendemain et qu'un investissement personnel est indispensable.

De plus Grand'Maison est un site intéressant, car situé proche d'un golfe, d'une forêt et d'un axe routier, cela montre l'importance de la proximité des services pour pouvoir valoriser un domaine.

2. La marque « Nattitude » en Auvergne

L'Auvergne est un territoire peu connu avec une image largement liée à la nature. Elle souffre d'une atomisation de son offre et plus particulièrement des hébergements, ce qui la rend peu visible et lisible en France comme à l'étranger.

La démarche Nattitude (nature attitude) tend à faire évoluer, orienter et rassembler une offre d'hébergement en phase avec l'image de l'Auvergne pour une meilleure mise en marché.

La stratégie consiste à proposer une offre qualitative, moderne et attractive, en phase avec les demandes actuelles et futures. Elle comporte deux volets : un sur la création de nouveaux hébergement (les éco-resorts) et un autre sur l'accompagnement de ceux qui préexistent (mise en place d'une franchise).

Projet intéressant dans la mesure où il consiste en une valorisation de grands domaines sur un territoire dont l'image est en relation avec une nature et une ruralité préservées. La création d'une marque de qualité d'un territoire dans le but de relancer le tourisme, d'augmenter la qualité et l'offre d'hébergement s'inclut tout à fait dans nos perspectives de travail. Cet exemple nous paraît donc être un bon modèle de développement d'une offre d'hébergement haut de gamme telle que nous l'envisageons dans la plaine de Versailles.

Présentation

Le conseil régional d'Auvergne mène depuis trois ans une politique touristique visant à développer une offre qualitative répondant aux nouvelles exigences d'une clientèle de

tourisme de nature qui, dans un secteur de plus en plus concurrentiel, fait valoir des demandes de confort et de services auxquels les opérateurs auvergnats doivent répondre. Il suit en cela les orientations publiées dans son schéma régional de développement touristique.

Celui-ci est issu à la fois de l'important programme de démocratie participative mené en 2004, qui a donné lieu à la publication de 82 engagements, et des différentes études et observations réalisées par le comité régional de développement touristique d'Auvergne.

Le projet Nattitude

A l'origine, le concept de Nattitude est le résultat de l'analyse croisée de trois éléments :

- Le capital d'image de l'Auvergne, fortement nourri de naturalité (authenticité, nature omniprésente et très préservée, espaces exceptionnels...)
- Les tendances de fond de la consommation qui mettent en évidence les paradoxes des consommateurs (besoin de sens et de responsabilité et recentrage, c'est-à-dire un repli sur soi et sa cellule, besoin de connexion permanente et besoin de vivre des expériences uniques, besoin d'être assuré de ne pas prendre de risque...)
- Les freins à la consommation des destinations de moyenne montagne (offre atomisée, hétérogène, anxiogène, mal distribuée...)

Le projet de Nattitude, qui s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement économique de l'Auvergne, doit permettre le développement d'une nouvelle identité touristique régionale et d'améliorer la productivité touristique. Son objectif global est de recruter de nouvelles clientèles, notamment urbaines et étrangères et d'améliorer la rentabilité des lits pour pérenniser les entreprises afin de contribuer à l'objectif de création d'emplois et de participer à une politique de protection des ressources naturelles du territoire.

Le projet consiste à créer une gamme d'hébergement qui contribue à rendre plus attractive la moyenne montagne et l'Auvergne en particulier en traduisant, en offre marquée, l'aspiration à une « Nature Attitude » où l'on consomme responsable et citoyen tout en étant parfaitement en phase avec des aspirations égocentriques.

Trois types d'hébergements sont concernés :

- Des « resorts », équipement emblématique de 500 lits environ. Il s'agit précisément d'hébergements qui présentent la forme la plus aboutie de la démarche Nattitude en terme de respect de critères haute qualité de services, d'aménagement et d'environnement.
- Des hébergements existants qui pourront bénéficier du programme Nattitude dans le cadre d'une organisation de type franchise regroupant l'offre existante la plus en phase avec les valeurs développées dans les « resorts » à condition à minima de bénéficier du label national « Qualité tourisme ». L'objectif principal sera de leur proposer un meilleur positionnement de leur offre et donc une meilleure mise en marché.
- Des hébergements à créer ou à rénover dont les programmes seront ainsi guidés par le cahier des charges précisant les valeurs précédemment évoquées et les services offerts par la démarche.

A travers la démarche Nattitude, l'Auvergne se fixe un double objectif : la valorisation de la destination et la modernisation de son économie. Le concept de *resort* sensoriel haut de gamme « Nattitude » s'appuie naturellement sur la tranquillité du territoire et la qualité des paysages naturels préservés. Il se décline en un complexe écologique combinant des activités de bien-être autour de la nature et de la valorisation de l'eau, des aménagements de haute technologie et des loisirs créatifs.

Les valeurs Nattitude

Les valeurs du programme, réparties en thématique majeures, sont traduites en quelques 300 idées-ressources réunies dans le recueil « l'Esprit Nattitude ». Le dénominateur commun de ces valeurs, illustrant l'image voulue pour l'Auvergne, est la notion de haute qualité :

- Haute qualité d'implantation : parce que les paysages font partie des premières motivations des clientèles venues en Auvergne, les établissements privilégieront comme site d'implantation un cadre naturel à l'écart de toutes formes de pollutions y compris visuelles, olfactives ou auditives.
- Haute qualité d'environnement : mise en œuvre d'une politique environnementale significative. Elle concerne tous les stades de la vie de l'entreprise et favorise l'émergence d'une offre spécifique « éco-labélisée ».
- Haute qualité d'aménagement : élément fondamental de l'identité régionale perçue par les visiteurs, les Nattitudes disposent d'un bâti soit en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale, soit d'un intérêt patrimonial ou d'un cachet particulier voire atypique. L'essence de leur atmosphère se décline sur le triptyque technologie-écologie-éthique. L'ambiance dégagée par les hébergements Nattitude est primordiale : plénitude, bien-être, quiétude, harmonie, confort, chaleur, originalité...
- Haute qualité d'intégration au territoire : axe important de l'image de l'Auvergne et suscitant des attentes très fortes, il s'agit d'intégrer l'établissement dans le tissu économique et social au niveau local, de manière à donner sens aux principes d'éthique et de « durable ». Cet objectif concernera autant les matériaux utilisés lors d'une construction ou d'une rénovation que le recours à du personnel local, ou encore le fait de privilégier les prestataires d'activité les plus proches et d'apporter un soin particulier aux produits utilisés pour la restauration (identification des producteurs, circuits courts, signes officiels de qualité, bio...).
- Haute qualité de service : au-delà du respect des règles de base de la profession garantie par la marque « Qualité Tourisme », la haute qualité de service est transversale à l'ensemble du produit Nattitude. Elle suppose une connaissance et une prise en compte des attentes spécifiques des clientèles visées par l'établissement, traduite par la segmentation Nattitude (sportif, écolo et art de vivre).

La promotion et la mise en marché de Nattitude : un fonctionnement de type franchise.

Terme impropre sur un plan juridique, la franchise désigne néanmoins le type de relations souhaitées entre le CRDTA et les prestataires de tous types. En résumé, l'hébergeur s'engage à intégrer les cahiers d'idées Nattitude en contrepartie de quoi, le CRDTA s'engage à mettre en œuvre un plan promotionnel (business pack) destiné à améliorer la mise en marché et la commercialisation des hébergements Nattitude mais également à proposer des outils d'ingénierie et de conseil.

L'accompagnement des prestataires s'adapte à leur niveau de départ :

- Une première phase de mise en conformité avec le niveau minimal requis est proposée aux prestataires par le biais de démarche qualité (qualité auvergne et autres démarches reconnues nationalement par Qualité Tourisme)
- Une deuxième étape se traduit par l'accompagnement pour leur prise en compte des valeurs Nattitude. Cette deuxième étape peut consister également à orienter les prestataires vers des labels reconnus de type éco-label européen ou clef verte, famille plus, rando'accueil... labels qui viendraient renforcer le positionnement privilégié par l'établissement.
- Une troisième étape concerne la mise en marché, avec la recherche de partenariats locaux prioritairement permettant de renforcer la lisibilité et la crédibilité du positionnement du prestataire.

La place des habitants

Au lendemain des élections de 2004, le Conseil régional a initié une vaste opération de démocratie participative reposant sur des réunions décentralisées sur toute la région (11 en tout) à l'occasion desquels les participants étaient invités à travailler par ateliers thématiques. Ce travail a donné lieu à la publication en 7 points et à 82 engagements formels d'actions, officiels, publics et suivis en chiffre et bilans.

84% des propositions reçues ont été prises en compte pour la rédaction des engagements. Tout un chacun a donc pu s'exprimer sur le sens du développement économique régional, ses priorités, ses enjeux et ses choix.

L'un des prérequis pour concevoir de véritable « éco-resorts » est que leurs activités et leurs espaces bien-être et autres puissent être accessibles aux clientèles externes, séjournant dans d'autres hébergements ou habitants le territoire. Cet élément, qui peut sembler anecdotique, est apparu comme fondamental pour une insertion optimale de l'hébergement sur son territoire.

La place du territoire

La préservation de l'environnement et des paysages est une priorité pour le développement du territoire pour le CRDTA. Le lien entre le concept et son territoire est indissociable. Nattitude est une émanation directe de son territoire, c'est la traduction de ses ressources propres et identitaires. L'ensemble des valeurs recensées dans le cahier d'idées remis aux exploitants priorise la mise en valeur de la ressource locale, que ce soit pour l'organisation d'un programme d'activités comme pour la préparation de pique-nique ou de goûters bio en utilisant des produits identitaires de proximité.

Par ailleurs, dans le concept même de resort, la mise en thématique de chaque unité se fait en fonction de son territoire d'implantation de ses caractères et ressources propres. Sur la franchise, chaque prestataire peut se positionner de manière plus aboutie sur l'une des clientèle majeure de l'Auvergne (sport, nature, famille...). L'enjeu réel de ce positionnement est qu'il soit partagé et conforté par le territoire.

Cette attractivité que cherche à acquérir l'Auvergne auprès de nouveaux touristes, de nouveaux actifs, de nouveaux distributeurs (...) vise aussi les investisseurs privés.

Au-delà de cette réflexion spécifique aux hébergements touristiques, l'Auvergne a lancé également une réflexion sur son identité, son image et ce qui contribue à les nourrir. Il s'agit bel et bien d'identifier les valeurs transversales fondamentales communes sur lesquelles un consensus peut s'établir, dépassant les clivages public-privé, culture-économie-agriculture.

Les leçons à tirer

Si l'Auvergne est une destination peu connue, c'est aussi en passe de devenir son premier argument de séduction. Le truchement du concept Nattitude resort a permis de faire passer l'Auvergne dans le champs des possibles, de raviver une image de naturalité tout en lui donnant une dimension économique réelle. Le volet appliqué aux hébergements existants à mettre en réseau doit suivre la même logique en permettant de communiquer sur une offre emblématique et exemplaire peu nombreuse au départ mais dont le rôle sera moteur sur le reste de la filière.

La division du marché va continuer de s'accroître entre d'une part, un tourisme de masse, pour lequel production et consommation se concentrent et d'autre part un tourisme de niche, sur un concept de type « territoire d'origine contrôlée » où l'offre est en parfaite cohérence avec l'identité du territoire et génère des émotions et des souvenirs réellement atypiques.

Tout comme l'Auvergne a décidé, contraint ou pas, de faire partie de cette deuxième démarche, il nous apparaît essentiel que le territoire de la plaine de Versailles en fasse de même. En ce sens, ce modèle de mise en réseau d'hébergements sur fond de valeurs communes tel que mise en place en Auvergne nous paraît être un modèle tout à fait adapté à notre territoire et les grands domaines, de la même manière que les « éco-resorts » auvergnats, pourraient jouer le rôle de figure emblématique d'un tel positionnement territorial. Toutefois, la démarche Nattitude a vu le jour, comme nous avons pu le constater précédemment, sur une base de concertation commune et de démocratie participative. En ce sens, il nous paraît intéressant de noter que la réalisation et le succès d'une telle démarche paraît ainsi être basée sur ces fondations qu'il serait alors indispensable de mettre en place sur le territoire de la plaine de Versailles.

3. La Mise En Réseau De Châteaux A Turin

Présentation

L'édification de la capitale de la Savoie au cours de la seconde moitié du XVI^e siècle modifia la physionomie de Turin mais aussi de ses environs. Suivant un projet dynastique clairement défini, la maison des Savoie acquit des domaines situés autour du « centre de commandement » turinois afin d'étendre son pouvoir sur les territoires alentours. Aux côtés des anciens châteaux, de nouvelles résidences apparurent le long du fleuve, sur les hauteurs et jusqu'à la plaine : villas au bord de l'eau, exploitations viticoles, relais de chasse, villégiatures... Reliées entre elles par un réseau dense de voies bordées d'arbres et rayonnant à partir du centre vers la campagne, elles constituèrent un système qui modela toute la région et imposa une certaine image du pouvoir. Dès la fin du siècle, cette structure était surnommée « couronne des délices ». Absolument unique en Europe, cet ensemble de résidences royales a été inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 1997.

La «couronne des délices», toujours bien visible et présente, recouvre dans son acception actuelle toutes les résidences de Savoie avec leurs jardins, leurs possessions, leur mobilier et leurs collections sans oublier les voies qui relient les lieux du pouvoir politique à ceux des divertissements royaux et, parfois, à des lieux de culte.

Villas et palais eurent un impact profond sur l'environnement : leur présence amena des évolutions dans la forme et l'utilisation des terres, des domaines agricoles, des forêts, contribuant à la naissance d'économies locales ou à la constitution de fermes d'élevage. Les activités que l'on rencontre aujourd'hui dans le Piémont sont bien souvent les héritières de métiers anciens : du jardinier de cour aux cultures expérimentales, des écoles d'équitation d'antan aux haras d'aujourd'hui, des cuisines royales à la gastronomie piémontaise, des vignobles à une véritable « culture du vin », le passé vit ici au présent.

Les différents domaines comprennent chacun plusieurs édifices :

- Palazzi del Potere (Les Résidences du Pouvoir)

Palazzo Reale, Palazzo Madama, Palazzo Carignano, Palazzo Chiabrese.

Palaces majestueux et bâtiments sévères de commandement dans le cœur de Turin, lieu où résidaient la Savoie et d'où les souverains exerçaient leur contrôle sur le territoire.

- La Vita de Corte (La Vie de Cour)

La Villa della Regina, le Castello del Valentino, la Reggia di Venaria, le Castello di Rivoli, le Castello di Moncalier et la Palazzina di caccia di Stupinigi.

Une "couronne" de splendides résidences de plaisir et de chasse à peu de distance de la ville, où ils se déroulaient cérémonies et réceptions qu'ils scandaient les temps de la vie de cour.

- La Regie Villeggiature (Les Royaumes Vacances)

Le Castello di Agliè, le Borgo Castello della mandria, le Castello di Susa, le Castello e parco di Racconigi, le Castello di Santena, le Castello di Govone, la tenuta reale di Pollenzo, le Castello di Casotto.

En 1800 la cour aimait s'établir en résidences accueillantes de campagne entourées par des parcs pour passer des vacances dans une dimension plus intime et privée.

- La Devozion (La Dévotion)

Le santuario di vicoforte et la Basilica di Superga.

La religiosité de la dynastie émerge dans les églises baroques somptueuses de la Savoie et dans les interventions d'agrandissement d'anciens sanctuaires, déjà endroits de dévotion populaire.

Les avancées

Dix ans de travaux et 200 millions d'euros d'investissements (principalement de la Région du Piémont aidée par l'Union européenne) auront été nécessaires pour restaurer le palais baroque de la Venaria Reale.

Le (petit) "Versailles piémontais" ainsi qu'on le surnomme, situé à 10 km de Turin. Soit 70 000 m² de surface de bâtiments abritant 145 000 m² de stucs et d'enduits et 1 000 m² de fresques, auxquels il faut ajouter 80 hectares de jardins et, au-delà, les 6 000 hectares protégés du Parc de la Mandria, ancienne réserve de chasse.

Autre chiffre qui en dit long : le palais a subi, dès la fin du XVIIIe, deux siècles d'usages impropres (comme caserne notamment), d'abandon, de délabrement et de spoliation. Il y a quelques années, *"ce sont des moutons qui se baladaient dans ces bâtiments"*, témoigne notre guide. C'est dire combien, le 12 octobre dernier, la réouverture de ce palais, inscrit avec 20 autres "résidences des Savoie" au Patrimoine mondial, était un événement pour les Piémontais.

D'autres résidences royales de la "Couronne des délices" ont récemment rouvert leurs portes après de longs travaux, tels le Palazzo Madama au centre-ville. D'autres encore sont en cours de rénovation : les châteaux d'Agliè et du très rococo Stupinigi, entre autres. Petit à petit, la "Couronne" retrouve son éclat autour de Turin, qui s'apprête à fêter, en 2011, le 150e anniversaire de l'unification de l'Italie.

Les résultats

De lieux de loisirs réservés à la cour, aujourd'hui les palais royaux s'ouvrent au public et ils confirment leur vitalité en découvrant une nouvelle vocation culturelle, en recevant de nombreuses collections historiennes et en organisant des événements qui en renouvellent le charme et la splendeur scénographique.

Place des habitants et du territoire

Le territoire a été aménagé dès les premiers projets du XVI^e siècle. Turin est resté aménager de cette façon et les grands domaines sont donc encore aujourd'hui reliés les uns aux autres.

Un des enjeux actuels est de restaurer l'urbanité par une diversification des fonctions des bâtiments et par une réactivation de l'usage des espaces publics. L'ouverture au public après leur restauration des grands domaines permet aux habitants de se réapproprier leur patrimoine et de le partager avec les visiteurs.

Leçons à tirer

<i>Similitudes</i>	<i>Différences</i>
~ Même sujet de Pépites de leur territoire ~ Même problématique de mise en réseau ~ Même volonté d'ouverture au public ~ Même enjeux de valorisation touristique	~ Territoire plus vaste ~ Pépité mieux préservée ~ Identité territoriale plus marquée (causes historiques)

Cartes marketing des grands domaines de Turin



L'étude de ces trois cas, montre bien que pour la mise en touristicité de plusieurs sites sur un même territoire, il est important d'avoir une vision plus globale. Une mise en réseau semble être la méthode la plus appropriée, mais elle doit se faire tout en respectant la particularité de chaque domaine en prenant soin de le différencier par rapport aux autres, afin d'éviter une mise en concurrence trop forte. L'enjeu est de rendre les sites complémentaires et susciter ainsi un plus grand intérêt de la part de la clientèle en lui proposant une offre élargie et des alternatives.

Enfin, la création d'une marque, peut avoir un effet fédérateur, mais aussi donner une identité, une meilleure visibilité des domaines sur le territoire et faciliter leur commercialisation.

C. Scénarios

Cette partie de notre diagnostic se penche sur des pistes de mises en valeurs touristique des grands domaines. La mise en réseau semble un moyen idéal de valorisation, de cohésion et de promotion du territoire, c'est pourquoi nous avons fait le choix de développer deux axes de mise en réseau en se basant sur notre étude benchmarking préalable. Nous avons également sélectionné deux grands domaines à valoriser : celui de Thiverval-Grignon et le Trou Moreau à Villepreux. Par son étendue le domaine de Grignon possède à la fois un potentiel touristique important et une valorisation ardue à cause de sa superficie, nous avons donc souhaité étudier ce domaine en particulier afin d'apporter une vision nouvelle et originale. Le propriétaire du domaine du Trou Moreau, Mr Emmanuel CLERICO, est le plus avancé dans la rénovation de son patrimoine. Nous avons donc fait le choix de soutenir son projet en lui apportant des idées complémentaires à nouveau empreinte d'originalité.

Il faut enfin préciser que ces scénarios apportent une vision originale et souhaitent proposer un angle nouveau de valorisation du ou des grands domaines. Néanmoins, nous ne nous sommes pas penchés sur l'aspect réalisation de nos idées. Si certaines idées sont retenues, il conviendra de réfléchir à une possible mise en pratique dans la phase de travail suivante de janvier à mars.

1. « Versailles Heritage », marque de mise en réseau

Présentation

La mise en réseau est apparue comme un élément indispensable dans le cadre d'une valorisation touristique de la plaine de Versailles et plus particulièrement dans une perspective de valorisation des grands domaines. En ce sens, sur le modèle développé par le conseil régional d'Auvergne, il serait parfaitement approprié d'adapter le concept d'une labellisation territoriale de l'offre touristique au contexte de la plaine de Versailles.

En effet, bien qu'il soit essentiel que chaque domaine envisage la mise en place de projet particulier à leur structure, leur intégration sur un marché pérenne ne sera rendu possible que s'il existe une cohérence territoriale de l'offre afin de capter au mieux la demande touristique de proximité, nationale et internationale. Les grands domaines pourraient ainsi devenir la tête de proue d'une offre touristique harmonisée sur la plaine et symbole de qualité, d'intégration territoriale et de respect de l'environnement.

Le projet consiste à créer une gamme d'hébergement qui contribue à rendre plus attractive la plaine de Versailles en traduisant, en offre markétée, l'aspiration à un rapprochement de la nature et l'idée d'une retraite loin de la frénésie urbaine de Paris. Ayant pour finalité d'accueillir une clientèle française mais également internationale, nous avons choisi le terme de « héritage » pour sa traduction française comme anglaise.

La place des grands domaines

Bien que le label soit ouvert à tous types d'acteurs et à différentes échelles d'hébergements afin de ne pas sectoriser l'offre touristique et donc d'en assurer l'unité et la cohérence, les grands domaines, de part leur taille et la qualité du bâti, pourraient, comme dit précédemment, être la tête de proue, la vitrine de la plaine de Versailles en y développant des structures exemplaires de part leur haute qualité de service, d'intégration au territoire et d'aménagement. En ce sens, ils pourraient faire partie d'une offre d'éco-lodges. Fort de leur histoire, ils marqueraient le lien fort avec le château de Versailles tout en s'en distinguant par l'idée d'« Heritage » culturel et historique de Versailles et leur situation sur le territoire. Intégrés dans un environnement préservé à caractère majoritairement agricole, ils souligneraient ainsi le lien entre ruralité et modernité et favoriseraient la communication entre tourisme et agriculture.

La démarche

Afin de garantir l'appropriation du projet par les acteurs de la plaine, il paraît essentiel d'en assurer la participation active dans la définition des valeurs que devrait respecter la marque « Versailles Heritage » et les grandes lignes de son développement. Inviter les habitants du territoire à participer aux groupes de travail thématique pourrait ainsi permettre de constituer des cahiers d'idées « Versailles Heritage » et d'intégrer ensuite les différentes propositions dans une charte synthétique de la marque.

La démarche pourrait à notre sens concerner différents types d'hébergement. Ceux déjà existant et ainsi les adapter aux critères de la marque. Ceux à créer et dont le développement pourrait être suivie par l'organisme chargé de la labellisation afin de les constituer en une sorte d'éco-lodge. Le système de franchise paraît ainsi être le mieux adapté à ce projet. En résumé, l'hébergeur s'engage à intégrer les cahiers d'idées « Versailles Heritage » en contrepartie de quoi, l'organisme en charge de la labellisation (le conseil départemental ou régional par exemple) s'engage à mettre en œuvre un plan promotionnel (business pack) destiné à améliorer la mise en marché et la commercialisation des hébergements mais également à proposer des outils d'ingénierie et de conseil.

L'accompagnement des prestataires pourrait ainsi s'adapter à leur niveau de départ : Une première phase de mise en conformité avec le niveau minimal requis est proposée aux prestataires par le biais de démarche qualité (démarches reconnues nationalement par « Qualité Tourisme »). Une deuxième étape se traduit par l'accompagnement vers la prise en compte des valeurs « Versailles Heritage ». Cette deuxième étape peut consister également à orienter les prestataires vers des labels reconnus de type Écolabel Européen ou Clef Verte, Famille Plus, Rando'Accueil... Labels qui viendraient renforcer le positionnement privilégié de l'établissement. Une troisième étape concerne la mise sur le marché, avec la recherche de partenariats locaux prioritairement permettant de renforcer la lisibilité et la crédibilité du positionnement du prestataire.

Conclusion

Le projet « Versailles Heritage » nous paraît être adapter au contexte de valorisation territoriale de la plaine de Versailles. Assurant une cohérence de l'offre d'hébergement sur le territoire, il participerait ainsi activement à renforcer une identité du territoire. De la même manière que la démarche Nattitude, l'accès aux activités proposées par les grands domaines et leur espace bien-être nous paraissent devoir être accessibles aux clientèles résidentes dans d'autres hébergements et aux habitants du territoire afin d'assurer une intégration optimale des grands domaines dans le territoire.

De plus, dans la mesure où l'offre serait soutenue par la région ou le département et où sa commercialisation serait homogénéisée par un carcan franchisé, la captation des marchés potentiels et de la demande existante s'en verra largement facilitée, et partant, la rentabilité économique des projets s'en verra renforcée.

De par l'importance des investissements à effectuer sur le territoire, et plus particulièrement dans les grands domaines, il apparaît indispensable de faire appel à des investisseurs extérieurs disposant de moyens importants. Dès lors, cet exemple de mise en réseau territorial d'une offre marketée nous paraît constituer une condition de réussite dans la promotion du territoire auprès d'investisseur potentiel, d'une clientèle à attirer et des populations locales.

2. La mise en réseau des Grands Domaines

La valorisation touristique de la totalité des grands domaines de la plaine de Versailles peut s'effectuer par un autre type de mise en réseau à travers un circuit équestre ou pédestre de découverte. Même si ils se distinguent déjà par leur histoire et dans le but d'obtenir une diversité de l'offre, de faire ressortir le caractère des différents patrimoines, d'éviter la concurrence et de développer la complémentarité entre les grands domaines, le concept de cette mise en réseau réside dans la spécialisation de chaque domaine autour d'une thématique de décoration, de gastronomie voire d'animation permettant de développer une ambiance unique par lieu. Diverses thématiques ont été pensées pour illustrer et permettre une meilleure image du concept.

La thématique agricole

Autour d'une exposition de matériels agricoles ancestraux et de la valorisation des activités artisanales présentes du territoire (ex : l'apiculture), ce grand domaine pourra proposer un menu du terroir, issue d'agriculture biologique ou végétarien avec des produits locaux. Les chambres pourront être sur le thème des fruits et légumes. Dans cette thématique en particulier mais comme dans chaque grand domaine, un partenariat étroit avec les artisans et producteurs locaux permettra une valorisation du domaine et un maillage du territoire propice à son développement.

La thématique chasse

Avec une décoration rude autour de peaux de bête, d'animaux empaillés, de tableaux de chasse...

Ce grand domaine pourrait s'orienter vers une clientèle amatrice de chasse à cour. La présence d'une cheminée semble importante et bien sûr le menu proposera majoritairement du gibier.

La thématique équestre

Des chambres bois, paille et pierre avec un restaurant installé dans d'anciennes écuries donneront à ce domaine un cachet de terroir et d'authenticité. Une décoration autour de l'activité équestre avec par exemple l'intégration de selle ou de fer à cheval. Un menu du cavalier pourra être intégré à la carte composé de plat rustique mais rénové avec subtilité pour convenir à une clientèle haut de gamme.

La thématique château

Remarqué par une décoration moderne-baroque composée de lustres et chandeliers, le confort sera la caractéristique principale de cette propriété. Moquette épaisse à l'intérieur, jeux d'eau et jardin à la française à l'extérieur du domaine, ce restaurant pourra représenter le site le plus gastronomique de la plaine de Versailles.

La thématique développement durable

Grace à des expositions autour de la plaine de Versailles (histoire, actions des acteurs locaux s'inscrivant dans une démarche de développement durable...), ce domaine pourrait se composer d'une thématique de sensibilisation à l'environnement. Dédié une salle à des expositions temporaires permettra un renouvellement de l'offre thématique. Les noms des chambres pourront être liés avec l'environnement (eau, vent, terre, soleil, végétation, air, forêt...). Enfin, le restaurant pourra se spécialiser dans la restauration biomoléculaire et végétarienne.

Ce concept de mise en réseau a été conçu afin d'attirer plus facilement des investisseurs et d'incorporer un maillage social facilitant la discussion dans le local grâce au développement de ces grands domaines. En effet, cette mise en réseau permet d'exposer le potentiel touristique des grands domaines et d'apporter une vision globale des forces de la plaine de Versailles.

Cette orientation thématique des domaines et leur mise en réseau par un circuit de découverte s'inscrit dans une démarche innovante qui tend majoritairement vers un tourisme équestre aisé. Ainsi ces touristes itinérants pourront profiter des qualités de la plaine de Versailles en journée grâce aux boucles équestres préexistante et bénéficier le soir et en fin de journée d'un confort de qualité haut de gamme.

<i>Profitez chaque soir du luxe des différentes demeures qui vous accueilleront.</i> <i>Chateau, ancienne ferme royale ou faisanderie vous recevront dans un décor à la fois d'époque et moderne.</i> <i>Leur histoire, leur architecture et leur confort répondra à toutes vos attentes...</i>	<i>De nombreuses activités sont à votre disposition : spa pour votre bien-être, salle de repos, golf,...</i> <i>Des expositions sur les thèmes de l'agriculture, de l'écologie et du développement durable vous seront librement accessibles et vous permettront de découvrir ce territoire porteur d'innovations.</i>	<i>Un ensemble de restaurants vous fera découvrir la cuisine gastronomique, les produits locaux labellisés Plaine de Versailles mais aussi la cuisine biomoléculaire ou encore végétarienne.</i> <i>Le vrai art de vivre à la française.</i>
		

(Photos de Jacques de Givry)

A pied, à cheval ou à vélo, nous vous proposons un circuit de découverte de la Plaine de Versailles à travers un réseau de grands domaines patrimoniaux datant de l'époque de Louis XIV.



A seulement 15 km de Paris et au plus proche de La ville royale Française, découvrez le charme et le luxe d'un territoire qui a su préserver son environnement.



Pour tout renseignement.

Venez découvrir les trésors de la Plaine de Versailles



3. Thiverval - Grignon

Le départ d'Agroparitech en 2015 du Château de Grignon remet en question le devenir de ce domaine royal qui est également un lieu de mémoire pour l'Histoire de l'Agronomie. Durant des années il a été un site innovant, un site de formation à l'Agronomie où était allié les sciences, les techniques et les pratiques pour faire progresser l'agriculture tant en France que dans le monde. Immense domaine doté d'un parc de plusieurs hectares et de nombreux bâtiments, il est la propriété de l'Etat. Différents scénarios sont envisageables.

La Cité internationale du Développement Durable

Le scénario le plus proche de la fonction actuelle du site, serait d'en faire un haut lieu de sensibilisation aux changements climatiques, de réflexion sur la préservation de la Terre, un lieu de recherche et d'enseignement des bonnes pratiques (construction, agriculture etc.), un lieu de séminaires nationaux et internationaux : **La CITE INTERNATIONALE du DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Cette Cité Internationale du Développement Durable regroupera : un pôle recherche, un pôle enseignement des métiers de demain, un pôle séminaires, un pôle hébergements, un pôle bureaux d'entreprises innovantes, un pôle mémoire avec le Musée du Vivant et un Musée de l'Histoire de l'Agronomie etc.

Ce projet sera envisageable uniquement s'il est subventionné en grande partie par l'Etat. Il fait l'objet d'un dossier antérieur à notre étude.

Le complexe de loisirs et de tourisme haut standing de la plaine de Versailles

Le deuxième scénario envisageable provient d'une réflexion de valorisation touristique de la plaine de Versailles. Il porte sur un découpage du domaine managé en gestions mixte : publique et investisseur privé (sans pour autant que celui-ci soit propriétaire du sol et des murs). Nous avons pensé à un ensemble de pôle de compétence spécifique.

Un pôle hébergement avec 2 hôtels : Composé d'un Hôtel Grand Luxe 4* ou 5* labélisé « Versailles Héritage » et faisant partie d'une des chaînes prestigieuses : « Relais et Châteaux » ou « Châteaux et Hôtels de France » pour une meilleure commercialisation de l'hôtel à l'International, ce grand domaine pourrait proposer un hébergement haut de gamme et luxueux pour cibler une clientèle privilégiée. Néanmoins la création d'un Hôtel 3* permettrait de rendre le domaine accessible à une clientèle plus modeste mais aspirant néanmoins à un haut niveau de confort.

Un pôle RESTAURATION : Ce pôle essentiel au déroulement d'un bon séjour pourrait se composer de deux restaurants. Le premier serait bien sûr gastronomique. Il pourrait proposer des cours de cuisine à la française qui est un produit sollicité par la clientèle étrangère d'autant plus depuis que la cuisine française est devenue Patrimoine Mondial de l'Unesco. Le deuxième restaurant pourrait être une brasserie de qualité. Pour une ambiance plus rustique mais néanmoins haut de gamme. Ces deux restaurants pourraient être accessibles à la clientèle des hôtels comme à une clientèle extérieure.

Un pôle DETENTE Avec des services d'esthétique, de massages, un salon de coiffure, une piscine couverte chauffée, un sauna, un hammam, un jacuzzi et une salle de fitness, ce pôle pourrait représenter la vitrine du grand domaine. Avec une déclinaison résolument luxueuse, ce pôle pourrait également être à la disposition de la clientèle locale.

Un pôle MINI-CLUB : Dédiés aux enfants de la clientèle de luxe, mais également aux enfants des villages environnants (maison des jeunes et de la culture), ce pôle d'animation pourrait se composer d'un ensemble d'ateliers portant sur des thèmes de pleine nature, de sensibilisation à l'environnement ou des activités sportives.

Un pôle SPORT : Grace à une piscine écologique ouverte en été et une piscine d'intérieur chauffée en hiver (qui pourrait également servir de piscine municipale en période touristique creuse), grâce à un cours de tennis, un centre équestre, un mini-golf, et un gymnase, ce pôle serait le support d'une activité ludique dans ce domaine. Il est à préciser que le centre équestre est déjà existant et que celui-ci est ouvert au public extérieur.

Un pôle SEMINAIRES : L'organisation de salle de réunion de différentes tailles et de différentes configurations permettrait d'accueillir une clientèle incentive. Proposer des séjours alliant sport et conférence serait alors possible. Par ce biais, la plaine pourrait devenir un lieu de travail au cœur de la nature et à proximité de Paris.

Un pôle ARTS : Avec un ensemble de salle d'exposition permanente et temporaire, une salle de spectacles pouvant s'ouvrir sur l'extérieur et la création d'un Conservatoire des Arts, ce pôle permettrait une ouverture culturelle. Cette structure pourrait aboutir à la création de produit touristique du type : « Une nuit, Un concert » associant une nuit dans un hôtel de luxe avec un concert de musique classique par exemple..

Un pôle NATURE : Avec le Musée du vivant et les salles pédagogiques adjacentes, ce pôle inscrirait le site dans une continuité d'éducation à l'environnement. Une serre aux papillons avec des plantes exotiques (orchidées, carnivores etc.), une serre aux roses, un labyrinthe végétal pourrait être des idées de support à l'éducation à la nature tout comme la ferme expérimentale à proximité est un lieu d'apprentissage et de sensibilisation.

L'enjeu est d'organiser les bâtiments en fonctions de la clientèle, l'objectif étant de réserver la partie la plus typique du domaine à la clientèle haut de gamme et lui donner ainsi le privilège du calme et du luxe. Les déplacements dans le parc se feront à pieds, à vélo, à cheval, en calèches ou en voiturettes électriques ou hybrides, de manière à avoir le moins de bruit possible, mais aussi dans un souci de préservation de l'environnement. Tous les bâtiments pourraient être mis aux normes écologiques et autonomes en énergies. Les pôles SPORT, ARTS, NATURE, SEMINAIRES, ainsi que l'Hôtel 3* et la Brasserie pourraient être disposés plutôt dans les parties les plus proches de l'entrée du Domaine de manière à rendre accessible tout ceci à la population locale.

L'intérêt de ce projet est donc double : d'un côté participer au développement touristique de la région tout en préservant le site, et de l'autre : faire de la population locale un allié pour ce projet en lui offrant la possibilité de profiter d'une partie du domaine.

Le site de Thiverval- Grignon se prête parfaitement à un projet de Valorisation Touristique. C'est un site historique important et imposant avec un parc de 300ha, de nombreux bâtiments qui nécessitent un réaménagement et une mise aux normes écologiques. Certains équipements sont à créer, mais d'autres existent déjà : gymnase, centre équestre, musée du vivant, ferme expérimentale. Sa mise en valeur et sa commercialisation seront facilitées par une labellisation « Versailles Héritage » intégrant ainsi le cercle des domaines historiquement liés au Château de Versailles.

La proximité de Paris, de Versailles et des golfs est un atout pour la clientèle internationale de luxe, Le type de produit développé est donc en lien avec cette analyse.



4. La valorisation de Trou-Moreau : « Convivialité, luxe et bien être »

Le domaine de la Ferme de Trou Moreau est un lieu en pleine mutation. Son propriétaire souhaite valoriser son patrimoine en accord avec l'image du milieu rural (filière équestre, confort, charme, espace...). Monsieur Clérico souhaite restructurer sa ferme dans une idée de la ferme de Gally en y ajoutant des gîtes. Son autre projet serait de créer un gîte de luxe avec une activité équestre à destination des clients qui souhaitent découvrir la plaine et le château de Versailles à cheval. Notre scénario reprend l'idée de gîte de luxe mais avec une activité liée au bien-être et aux plaisirs de la campagne. Ce scénario permet d'avoir une autre idée de valorisation de ce domaine. Il est important de préciser que cette offre est destinée surtout à une clientèle aisée, exigeante et luxueuse.

La volonté du propriétaire de revaloriser ce lieu nous a poussés à travailler sur un scénario pour lui proposer une offre qui pourrait séduire une clientèle exigeante tout en valorisant le patrimoine et l'activité locale. Ce scénario permet également d'apporter un soutien au propriétaire ainsi qu'une vision un peu plus approfondie.

Une offre de logement, le gîte de luxe

En raison de l'image du château de Versailles, un gîte de luxe semble le plus à même pour représenter l'image de ce lieu chargé d'histoire et de richesse culturelle. Dans ce cadre nous pourrions parler de « Gîte rural de luxe ». Ce produit est adapté également aux souhaits du propriétaire qui voudrait créer un domaine chaleureux à l'image du milieu rural qui valoriserait le territoire et son activité.

Mais quoi correspond un gîte rural ?

« Le Gîte rural est un logement de vacances, classé meublé de tourisme, dans une maison située en espace rural, dans un bourg ou à l'extérieur. Il est destiné à accueillir des familles pendant les vacances ou durant les week-ends. Ces familles doivent trouver sur place l'équipement nécessaire pour leur séjour. Le propriétaire, par son accueil chaleureux et sa disponibilité, contribuera au bon déroulement du séjour de ses vacanciers.

Les Gîtes ruraux font l'objet d'un classement en épis (1 à 5) en fonction de leur environnement extérieur, de la qualité du gros œuvre et de l'aménagement intérieur. »
(Source : www.gites-de-france-haute-loire.com).

Un objectif de confort et de luxe

La clientèle ciblée par le projet correspondrait à un certain standing qui souhaite retrouver le confort et luxe liés à l'histoire du territoire mais surtout du château de Versailles. L'idée serait donc de proposer un gîte rural comme il définit au-dessus mais avec un standing adapté à la clientèle ciblée. On se projettera donc vers un gîte à 5 épis, cela traduira la qualité du lieu, de l'accueil et de la politique menée par le domaine.

Néanmoins l'obtention d'un tel label se fait sous condition de service et de prestation spécifique, d'une politique exemplaire et d'une clientèle haut de gamme.

Des services et une politique au service de l'environnement et du luxe

Un modèle pour le territoire

Voici un détail des différents services et prestations que pourrait proposer le gîte. L'importance doit être dans un premier temps axée sur la qualité et le confort des chambres.

Pour cela, il serait intéressant de proposer des chambres différentes les unes des autres. Elles devront être réalisées avec des matériaux rappelant la campagne (bois, pierres apparents...) mais également le luxe et le confort. Des thèmes seront attribués aux différentes chambres pour qu'elles gagnent en cachet et en charme. Il faudrait donner l'impression au client d'être dans



un lieu unique propice au calme et au confort. Ces chambres seront accompagnées par des salles de bain classique ou plus moderne. Ces lieux devront être spacieux pour que le client s'y sente le mieux possible, l'espace est une des principales composantes du luxe.

Pour satisfaire le client, une table d'hôte gastronomique sera accessible pour découvrir les produits locaux et les recettes de la région.

Le gîte proposera des menus du terroir, mais également des recettes familiale et rustique ; tout en voulant valoriser la gastronomie et la qualité des produits locaux. Cette table d'hôte pourra être ouverte à une clientèle extérieure. Cela permettra de combler un manque de lieu gastronomique sur le territoire mais surtout de combler les exigences de la clientèle à la recherche d'une immersion totale durant un week-end à la campagne.

Un accueil de qualité est indispensable. Le gîte doit être un lieu chaleureux, cela passe par un accueil convivial fourni par les propriétaires et travailleurs du gîte. Les professionnels doivent transmettre l'histoire du lieu mais également être une source d'information sur la région et surtout être à l'écoute du client.

L'environnement au cœur du gîte

Le site de la ferme de Trou Moreau possède une belle cour au cœur de la ferme mais également un espace vert derrière une rangée de bâtiment. Cela constitue un atout il est important d'ouvrir la ferme sur la cour et d'en faire un lieu de repos et de réception en valorisant la végétation.

Valoriser l'environnement c'est aussi faire attention aux dépenses énergétiques, l'idée serait de réussir à faire coexister le luxe avec l'environnement, chose difficile car le luxe se définit souvent par l'excès qui s'oppose à la mesure liée au respect de l'environnement. Le propriétaire de la ferme est intéressé par ce concept de durabilité. Il faudrait mettre en place un système de chauffage écologique (exemple : biomasse, chaudières à bois ...) mais aussi la récupération des eaux de pluie, la présence de composteur... De plus cela permettra de sensibiliser la clientèle à ces pratiques respectueuses de l'environnement.

Pour que l'environnement soit au maximum présent au sein du gîte, la création d'une mini ferme pédagogique grâce à une activité agricole sur le site consentira à sensibiliser les familles à l'agriculture biologique mais également aux produits locaux. Cela pourra être complété par une serre pour que les clients puissent pratiquer le jardinage et apprendre différentes techniques.

Une priorité pour le local

Ce gîte sera également une vitrine pour la plaine de Versailles et le plateau des Alluets. Cela signifie que le lieu devra valoriser toutes les richesses du territoire.

Nous proposons pour cela la vente de produits issus de l'agriculture biologique locale aux clients du gîte, pour les sensibiliser aux pratiques agricoles du territoire.

Le gîte sera également le lieu où l'on pourra obtenir des renseignements sur les différents lieux historiques et culturelles présents sur le territoire. Des expositions sur le territoire pourront également être réalisées au sein de la salle de réception pour prévenir les clients sur les richesses du territoire.

Pour compléter l'ancrage territorial du grand domaine, les différents travaux pourraient être réalisés par des entreprises locales, ce qui favoriserait l'économie locale.

Des espaces de bien être, de détente et de loisirs

Le bien-être et la détente des outils de séduction pour la clientèle

La clientèle haut de gamme est exigeante et demande souvent des activités liées au bien-être et à la détente. La ferme possédant de nombreux bâtiments cela ne risque pas de poser de problème. Nous allons développer d'avantage l'espace détente puis l'espace bien-être.



L'espace détente se résumerait à une grande pièce de vie où les clients pourraient retrouver différentes activités de détente liées à la culture ou aux loisirs.

Voici une description du lieu, on y trouvera une bibliothèque avec des ouvrages sur l'histoire du territoire, l'environnement, le développement durable mais également une sélection de romans avec des critiques (possibilité pour le client d'emprunter gratuitement des ouvrages pendant son séjour). Il y aura un espace musique composé de fauteuil avec casque audio pour écouter des artistes tout en respectant le confort et la tranquillité des autres hôtes. Muni également d'un espace vidéo avec une pièce équipée d'un rétroprojecteur pour visionner des films ou documentaires sélectionnés selon les critiques.

Enfin, cette espace pourrait être complété par un emplacement informatiques pour accéder à internet, cette espace sera complété par une borne WIFI permettant l'accès à internet sur l'ensemble du site.

En parallèle de cette espace détente, l'accueillant pourrait créer un lieu de bien-être. La présence d'activités de bien-être se justifie par le succès de ce marché depuis plusieurs années. Il est important que le client puisse se décontracter, pour cela le client pourra compter sur différents services : massage (intervenant extérieur au gîte), sauna et jacuzzi avec une vue sur la plaine. Il serait également possible d'envisager une piscine extérieur mais également intérieur pour que la clientèle puisse en profiter tout au long de l'année. Tous ces services permettront aux clients de se détendre et de profiter au maximum de leur séjour au sein de ce gîte rural de luxe.

La filière équestre caractéristique du territoire

La filière équestre est très développée sur le territoire et cela est un atout pour le gîte si celui-ci est équipé. Cette activité serait en accord avec les projets du propriétaire qui souhaitaient développer l'activité équestre en créant petite écurie afin de proposer des balades à cheval aux différents hôtes en partant directement de la ferme pour aller dans la plaine et vers la Château.

Il faudrait donc aménager une écurie ou sinon se mettre en relation avec les centres équestres des environs.

La labellisation comme moyen de communication

Pour que le gîte soit reconnu et que les clients viennent au domaine, il est indispensable de communiquer sur la structure. Pour cela il existe plusieurs possibilités, la première est de communiquer avec les différents organismes liés au tourisme (Office du Tourisme, Syndicat d'initiative, associations ...), la deuxième consiste à intégrer l'offre proposé dans un produit Smartbox, et en troisième il est indispensable d'obtenir des labels permettant d'apparaître dans les différents guides et permettant surtout de valoriser le gîte et de communiquer sur sa politique et ses valeurs.



Voici les différents labels que le gîte pourrait obtenir pour valoriser et communiquer sur son activité :

- Gîte rural 5 épis attribué par Gîte de France 
- Le label « Accueil Paysan » 
- Le label « Bienvenue à la ferme » 
- Le label « Ecogite » 

Conclusion

En somme, ce scénario vise à valoriser un domaine mais surtout une image d'un territoire rural, en travaillant avec les acteurs locaux. Le gîte rural de luxe est un produit adapté à la demande mais également un outil de sensibilisation et de valorisation de l'environnement. Néanmoins, la réalisation de ce projet ne pourra se faire que dans le cadre d'un investissement personnel et financier conséquent.

Ces scénarios représentent une partie de nos idées autour de la valorisation touristique du territoire. Néanmoins, cette mise en valeur sera durable si les pistes de valorisation sont issues d'une participation de la population locale. La concertation par la mise en place de table de réflexion autour de projet porté par les autochtones permettra de rendre la mise en valeur véritablement efficiente.

Conclusion

A sillonner le territoire de la plaine de Versailles, nous avons appréhendé les grands domaines d'un œil extérieur mais également de l'intérieur à travers les visions des différents acteurs rencontrés. Selon différents prisme d'environnement, d'infrastructure et de culture, c'est une analyse du potentiel de chaque grand domaine que ce rapport a fourni. Au-delà de toutes ces informations récoltés, il semble évident de conclure sur la synthèse des enjeux des grands domaines. le tableau suivant se charge de cette synthèse.

	Etat/qualité du bâti	Accessibilité	Projets de conversion	Environnement	Conflits d'intérêts	Potentialité	Priorités d'action
Trou moreau	3	3.5	3.5	3	4.5	3.5	😊
Château de Grignon	4	3.5	2.5	4	2.5	3.3	😊
Ferme des Graviers	2.5	3	2	3.5	2	2.6	😄
Faisanderie de Rennemoulin	3.5	2.5	1	3	3	2.6	😄
Château de Villepreux	4	3	2	4.5	2	3.1	😊
Faisanderie des Moulineaux	0	2.5	0	3	2	1.5	😞
Chaponval	0	2	0	1	2	1	😞
Moyenne générale des patrimoines remarquables	2.4	2.9	1.6	3.1	2.6	2.5	

- 😊 Domaine à prendre en considération à court terme
- 😄 Domaine à prendre en considération à moyen terme
- 😞 Domaine à prendre en considération à plus long terme

La notation se lit de manière croissante sur une échelle de 0 à 5, le 0 étant la note inférieure et le 5 la note maximale. Nous précisons que dans le cas des conflits d'intérêts, le 0 signifie qu'il existe des conflits d'intérêts insurmontables et le 5 qu'il n'existe pas de conflit d'intérêt ou qu'il existe une entente parfaite entre les différentes parties prenantes.

Grâce à ce tableau synthétique, nous pouvons distinguer le potentiel touristique de chaque grand domaine évalué selon différents critères choisis comme étant les plus marquants ainsi que la potentialité générale du patrimoine remarquable de la plaine de Versailles.

Bien que certains des domaines étudiés possèdent en eux même un fort potentiel touristique, la potentialité générale n'est que de 2.5, soit plutôt moyenne. Cependant, nous nous permettons de signaler que cette moyenne pourrait être réévaluée en positif dans le cas où seraient mis de côté les domaines les moins prometteurs.

Toutefois, ici n'ont pas été pris en compte la hauteur les investissements à effectuer pour rendre exploitables ces grands domaines ni leur viabilité économique. Ce dernier facteur demanderait bien évidemment des études plus approfondies en termes de business plan et de rentabilité économique.

Il paraît évident que chacun des domaines gagnerait en potentialité s'il faisait partie d'un réseau de grands domaines qui les fédérerait autour d'une même logique et qui pallierait aux difficultés quant à la captation de marché et qui réduirait les frais investis dans les opérations de communications et de marketing. En privilégiant la complémentarité à la complémentarité, l'offre de la plaine de Versailles se verrait alors dotée d'un véritable « fer de lance touristique » qui permettrait ainsi au territoire de mieux pénétrer le marché et mieux capter les clientèles potentielles.

De plus, il nous paraît aussi indispensable que soit pleinement intégrée une logique de participation des populations locales dans le processus de choix des critères à respecter dans le cadre d'une valorisation touristique à un niveau territorial et dans l'homogénéisation de l'offre de la plaine de Versailles.

Il existe plusieurs types de participation dite démocratique qui ont chacune des objectifs différents. Le tableau ci-dessous en expose les différences et les grandes lignes les caractérisant.

Orientation démocratique	Usage attendu/fonction	Objectif en matière d'évaluation	Inclusion	Dialogue	Discours délibératif	Rôle de l'évaluateur
Pour la population	Contrôle	Production et résultats attendus, accomplissement	Concepteurs de politiques et programmes	Pas important	Pas important	Expert
Par la population	Autonomie, apprentissage	Développement, processus d'apprentissage et de progrès	Gestionnaires de programmes, citoyens/clients affectés	Très important	Pas important	Avocat, facilitateur
Avec la population	Savoir-faire, apprentissage, contrôle, débat public	Critères des parties prenantes, apprentissage, résultats	Tous groupes légitimes	Très important	Très important	Médiateur, conseiller

Caractéristiques des trois formes d'évaluation et de décisions démocratiques.

Dans le cadre d'une approche territoriale, le troisième modèle paraît être le plus approprié. De ce système de concertation dépendra la légitimité des projets mis en place sur le territoire et leur bonne intégration au sein de leur environnement social, écologique et économique. Il est commun aujourd'hui de faire référence au triptyque du développement durable dont les trois sphères sont composées par les éléments précédemment cités mais il ne faut pas perdre de vue l'essentiel : le centre, composé des projets à caractère durable. Cette durabilité n'est donc rendue possible que lorsqu'elle concilie les trois sphères du développement, laquelle conciliation ne peut être atteinte que lorsque le dialogue entre les acteurs est cadré par une certaine éthique de la discussion au sens où J. Habermas peut l'entendre. C'est-à-dire lorsque les règles de discussion sont elles-mêmes clarifiées et acceptées pleinement par les différents partis prenant part au dialogue. Les décisions prises au cours des processus de délibération pourront alors être pleinement assumées par tous les acteurs concernés par le projet discuté.

De cette fondation éthique de la discussion pourra alors naître une plus grande légitimité, au sens politique du terme, des décisions prises concernant les projets à mettre en place et, partant, une intégration optimale de ces derniers au sein du territoire.

A partir de ces observations, nous préconisons donc la constitution de groupes de travail thématique auxquels pourront, dans un premier temps tout du moins, participer tout acteurs concerné par la thématique en question. En exemple de thématique pourrait figurer l'identité du territoire, la place à accorder au patrimoine remarquable dans le cadre d'une valorisation touristique de la plaine, les valeurs et critères à respecter dans la mise en tourisme du territoire. Cette liste n'étant bien évidemment pas exhaustive, elle donne cependant une idée du thème-type qui pourrait être abordé et il va sans dire qu'effectuer un travail de formalisation plus approfondit d'une telle concertation territoriale reste indispensable. Dans un second temps de la concertation, il serait aussi important de constituer des groupes de travail plus spécifiques en regroupant les acteurs concernés par une thématique plus précise telle que celle des grands domaines afin de faire naître une vision commune de leur valorisation au sein de leur territoire et de créer un réseau dont les liens seraient soudés par un projet commun. Ainsi, dans le cadre d'une valorisation touristique de la plaine et plus spécifiquement des grands domaines, dépasser les clivages et faire naître une unité au sein d'un projet commun nous paraît être une condition indispensable afin d'assurer la réussite économique, le succès social et l'excellence environnemental du projet LEADER sur la plaine de Versailles.

Bibliographie et webographie

Agriculture et environnement

- V. PUPIN, juin 2003, *Etude sur Les Conditions et moyens d'adaptation de l'agriculture périurbaine et la gestion du vivant dans la métropole francilienne*, 35 pages,
- CAUE, septembre 2006, *Etude : La ferme de Pontaly, Réflexion sur le devenir de la ferme*,
- « La démarche patrimoniale de la gestion de la qualité du vivant en Ile de France, L'expérience de la plaine de Versailles et du plateau des Alluets », *Le courrier de l'environnement de l'INRA*, 2008, n°55, pages 125 – 134,

Benchmarking

- <http://www.regionepiemonte.it/notizie/piemonteinforma/diario/intesa-sulla-gestione-delle-residenze-reali.html>: documentation *La Corona del Delice* créée par la Region Piemonte d'Italie
- http://www.lavenaria.it/index_eng.shtml
- <http://www.lalibre.be/culture/arts-visuels/article/380452/le-versailles-piemontais-renait.html> : article *Le "Versailles piémontais" renaît* de Sophie Lebrun
- http://dehrr.patrimonionacional.es/fr_participantes_turin_01.html: le site des Résidences Royales Européennes

Histoire et patrimoine de la plaine de Versailles

- APPVPA, 2009, *Les chemins de Gally*, APPVPA, 112 pages,
- V. MAROTEAUX, J. DE GIVRY, 2004, *Versailles Le Grand Parc*, Editions JDG, Les Loges en Josas, 238 pages,
- P. FLOHIC, 2000, *Le Patrimoine des Communes des Yvelines Tome I*, FLOHIC Editions, Paris, 555 pages,
- P. FLOHIC, 2000, *Le Patrimoine des Communes des Yvelines Tome II*, FLOHIC Editions, Paris, pages 556 à 1155,
- F. MOREAU, S. ORENGE et V. RIEUSSET, 2002, *La Plaine de Versailles dans le Grands parc de chasses de Louis XIV*, Ecole de Paysage,

Les grands domaines

- Fontenay au Val de Gally, Fontenay-le-Fleury, des origines à nos jours, édition Mairie de Fontenay-le-Fleury de Robert Gautier, 1984, 228 p
- Le Haut-Fontenay Lieux Seigneuriaux de Robert Gautier, éditions Champflour Marly-le-Roi, 1995, 180 p
- http://shvillepreux.canalblog.com/archives/31__fontenay_le_fleury/index.html
- <http://www.agroparistech.fr/-Centre-de-Grignon-.html>
- <http://adv.villepreux.free.fr/>
- <http://www.notrefamille.com/78450-villepreux/yvelines-78/documents-73872-ville-village.html>
- <http://villepreux.fr/>

Tourisme

- A. BAUER, 2006, *Guide de savoir-faire : le marché du tourisme de luxe, évolution des clientèles et de leurs attentes, impacts, menaces et opportunités pour le tourisme français*, ODIT France, 136 pages,
- X. LECHIEN, *Tourisme durable : devenir une destination d'excellence*, Edipro, 195 pages,
- J-M. POUTREL, 2007, *Analyses et Perspectives : Tableau de bord des investissements touristiques*, ODIT France, 64 pages,

Annexes

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE COMPTE RENDU DE REUNION DE GROUPE	110
ANNEXE 2 : EXEMPLE DE GUIDE D'ENTRETIEN	112
ANNEXE 3: EXEMPLE DE COMPTE RENDU D'ENTRETIEN	114
ANNEXE 4 : SYNTHESE DES RESENTIS PAYSAGERS	117
ANNEXE 5 : AIDES ACCORDEES PAR LE CONSEIL GENERAL DES YVELINES AUX EXPLOITANTS AGRICOLE DANS LE CADRE D'UNE DIVERSIFICATION DES ACTIVITES	119
ANNEXE 6 : PLAN ACTUEL DU DOMAINE DE GRIGNON	120
ANNEXE 7 : SCHEMA ET CARTE DE SITUATION DE LA FERME DES GRAVIERS AU 18^E SIECLE REALISES PAR MR GAUTIER ROBERT	123
ANNEXE 8 : PLAN ACTUEL DU DOMAINE DU CHATEAU DE VILLEPREUX SELON LE PLU	125
ANNEXE 9 : EXTRAIT DU JOURNAL « LE PARISIENS » SUR LE PROJET DE VENTE AUX MORMONS, DATANT DU 05 MARS 2006	125

Annexe 1 : Exemple de compte rendu de réunion de groupe

Compte rendu de réunion 24 novembre 2010

*Maitre de cérémonie : Aglaé
Secrétariat : Camille*

○ Benchmarking

- Thomas et Aurélie pour Auvergne : Nattitude
Organisation du travail et mise en place des fiches
- Grand Maison : Antoine et Milena
Beaucoup d'informations sur le net mais attend toujours une réponse de RDV
- Turin : Camille et Aglaé
Toutes les informations aussi et fiche en cour de finition

➤ **Finir les fiches de benchmarking pour le 29 novembre**

○ Les fiches des grands domaines

- Réalisation des fiches en cour
- Relecture des fiches
- Explication du cas de la faisanderie des Moulineaux

- Pour l'instant, faire les documents en faisant figurer toutes les informations, à voir par la suite pour faire une page par domaine ?
- A la fin, établir un visuel pour la mise en réseau : fiche de projet par domaine avec la réalisation ou non de leur idée
- Deux points important à rajouter : Listes des acteurs institutionnels et associatifs rencontrés et la bibliographie

➤ **Faire les SWOT pour les grands domaines et finir les fiches de grands domaines pour Lundi 29 novembre après-midi**

◎ Le point sur les entretiens

Réessayé de contacter :

- CAUE
- Grignon
- Mr Flé (à voir avec l'APPVPA)
- Association historique de Villepreux

◎ La suite des réjouissances

- *Du 1^{er} au 10 décembre :*
Nos SWOT
L'analyse prospective
- *Du 10 au 17 décembre :*
Etablir les enjeux et les scénarios
On regroupe nos informations et on monte le dossier

Annexe 2 : Exemple de guide d'entretien

Mairie de Fontenay le Fleury

Ferme des Graviers

Faisanderie des Moulineaux

Le lundi 8 novembre 2010 à 18h

A la mairie de Fontenay le Fleury

Avec Madame MARTEAU, Responsable du pôle urbanisme

Ferme des Graviers

- Qui sont les propriétaires ?
- Ont-ils réellement un projet de vente ? Connaissez-vous un ou des acheteur(s) potentiel(s) ?
- Quels sont les acteurs concernés ou potentiellement concernés ?
- Quelles sont les limites géographiques du domaine ? Cadastre
- Existe-il des contraintes ou des obligations à respecter en termes d'architecture pour une éventuelle réhabilitation ?
- Avez-vous ou connaissez-vous des personnes qui auraient des projets pour la ferme ? Quelle en est votre vision ? Censé être porteur d'innovation (tourisme, environnement), vitrine du territoire pour luxe, gastronomie,...
- Quels liens peuvent être créés avec les acteurs locaux ?
- Freins au développement ?

Faisanderie

- Quels sont vos liens avec les propriétaires d'Arabie ?
- Quel champ d'actions avez-vous sur la faisanderie ?
- Avez-vous ou connaissez-vous des personnes qui auraient des projets pour la faisanderie?
- Possibilité de rénovation ?
- L'APPVPA propose une ouverture au public, quel est votre avis à ce sujet ?
- Quels liens peuvent être créés avec les acteurs locaux (gîte des Moulineaux, ferme de Gally) ? frein ou développement ?

Annexe 3: Exemple de compte rendu d'entretien

Ferme des Graviers – Faisanderie des Moulineaux

Le lundi 8 novembre 2010 à 18h
A la mairie de Fontenay le Fleury
Avec Madame MARTEAU, Responsable du pôle urbanisme
Et Monsieur URLACHER, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme

Agriculture à Fontenay

Il y a un grand propriétaire terrien à Fontenay : la famille Flé.

Il y a un apiculteur à Fontenay.

Agriculture essentiellement céréalière mais besoin de diversification.

A l'extrémité ouest de la ville, voulait développer du maraichage mais difficile de s'en sortir économiquement et problème des serres sur l'espace classé. Projet de jardins familiaux, veut limiter l'urbanisation. (flèche rouge sur la carte)

▲ En projet! Nouvelle ferme au début de l'allée couverte près de l'ancienne maison des Flé. (flèche verte)





La ferme des Gravieres

La ferme des Gravieres appartient à la Famille Flé. Alexandre Flé voulait l'exploiter mais le cousin n'était pas d'accord. ET puis problème avec les chemins étroits et les machines trop grosses !

Aujourd'hui certains membres veulent vendre leur part, mais la mairie ne veut pas que la ferme soit morcelée.

La mairie veut réhabiliter le quartier de la ferme avec une petite activité sachant que les terrains ne sont constructibles que pour des activités agricoles (peut pas construire de logements, la maison neuve à côté n'est pas dans les normes). Mairie pense à un relais, gîte, auberge,...une activité à vocation agricole et en lien avec le développement de la plaine. A une époque voulait faire un petit golf mais problème de pollution des sols.

Monsieur Pollien du centre équestre des Pins (tout proche) aurait des projets pour développer la filière équestre.

Son centre équestre possède le plus grand manège du coin, écurie de propriétaires, développe des activités avec des personnes handicapées. Les terrains appartiennent en fait à Flé mais les loue pour y mettre les chevaux.

Allée de Villepreux

Sur la commune de Fontenay elle est prévue agricole, piétonne, équestre et cycliste. Au nouveau PLU prévu NA (non agricole) pour permettre sa réhabilitation.

Problème de l'autoroute.

La route de Bailly (qui relie Fontenay et Bailly) est déjà fermée aux automobilistes les dimanches et les jours fériés pour permettre aux promeneurs d'en profiter et de profiter de l'allée de Villepreux.

La faisanderie

Terrain agricole mais pour la vente une dérogation a été obtenue pour permettre de construire à surface égale couverte. Débordement des promoteurs, finalement c'est le roi d'Arabie qui achète avec comme projet de recréer le désert à cet endroit. Détruit les bâtiments mais du coup il a plus le droit de construire et abandonne le terrain refusant de la vendre à un prix de terrain agricole.

Il voulait également avoir une entrée personnelle depuis l'autoroute mais a été refusé.

La faisanderie est aujourd'hui à l'abandon, seul le ru est entretenu. Le domaine demande un coût important pour son entretien. Reste le mur d'enceinte mais il est abîmé.

Un projet de vente est plus ou moins émis par les propriétaires. Un prix a même été établi mais n'en a pas connaissance.

Le terrain de la faisanderie est en majeure partie sur la commune de Fontenay, un peu sur Bailly et un tout petit peu sur St Cyr.

Fontenay a un projet de bassin (d'écêtement ?) sur une partie du terrain.

Il ne reste rien et ne sait pas trop quoi faire. Est-ce que le conseil général investirait ? Créer une fondation pour venter le mérite agricole de la plaine ?

Peut voir Monsieur CONVAIN, ancien maire de Bailly. (toujours à la mairie)

N.B : Peut contacter de la part de Madame MARTEAU Caroline ZUPIRI du service urbanisme de la mairie de Villepreux.

Annexe 4 : Synthèse des ressentis paysagers

La plus part de nos grands domaines ont comme point en commun de posséder un mur d'enceinte.

Grignon

+	-
Immense	Trop de potentiel ??
Bonne état	
Cachet	
Village typique à proximité	

Trou-Moreau

+	-
En plutôt bon état	Bruyant (route, aérodrome)
Esthétique	Q : le terrain autour restera-t-il agricole ?
Accès très facile	

Villepreux

+	-
Ecrin inaccessible	Difficile à trouver
Grand parc entretenu (biche)	fermé

La ferme des Graviers

+	-
Centre équestre à proximité (le domaine des pins)	Voie ferré au bout du champ
Artisan tapissier à proximité	Aérodrome à proximité
Typique, isolé	Etat de délabrement
	Maison neuve à proximité immédiate

Faisanderie de Rennemoulin

+	-
Calme	Habiter
Proche du ru de Gally	Pas de cachet
	Maison à proximité

Faisanderie des Moulineaux

+	-
Proche du Château de Versailles	In visitable pour cause de domaine de chasse
	en activité en période de chasse

Chaponval

+	-
	Difficilement situable
	Correspond à une propriété privé en activité

Annexe 5 : Aides accordées par le Conseil Général des Yvelines aux exploitants agricole dans le cadre d'une diversification des activités

Source : Rapport de stage au Conseil Général des Yvelines de Marjolaine MONDON (étudiante à l'institut national agronomique de Paris-Grignon). Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, sous-direction de l'environnement, aout 2003

Marjolaine MONDON

2.2. Politiques d'aides du Conseil Général

Le détail des aides est en annexe 1 du document.

Dans le cadre de ce stage, ces descriptions ont pour but de montrer les possibilités d'actions du Conseil Général. L'esprit de la démarche patrimoniale engagée dans la Plaine de Versailles impliquera aussi de chercher ce qui pourrait motiver réellement le Conseil Général pour participer à une telle opération.

AXE 1. Le Conseil Général peut aider les exploitants agricoles ou les communes à valoriser un bâti ou un patrimoine à travers différentes aides :

- Gîtes de France

Les bénéficiaires peuvent être des communes, en fonction de la situation du bâtiment ou du terrain concerné au regard de son environnement, des propriétaires habitant ces mêmes communes y compris les exploitants agricoles, possédant un bâtiment ou un terrain susceptible d'accueillir un Gîte Rural, une Chambre d'Hôtes, un Gîte d'Etape et de Séjour, un Gîte d'Enfant ou un camping à la ferme ou encore souhaitant valoriser un corps de ferme existant. Tous travaux de réhabilitation ou d'aménagement de bâtiments existants peuvent être subventionnés.

- La mise en valeur et la restauration du patrimoine non protégé

Les bénéficiaires sont les communes et groupements de communes. L'aide peut être attribuée sous deux formes : soit dans le cadre d'un Contrat Rural ou Départemental, soit dans le cadre d'une subvention spécifique au titre du Patrimoine Rural Non Protégé (PRNP), pour les collectivités de moins de 2 000 habitants. Les subventions sont affectées pour tous travaux de mise en valeur ou de restauration des éléments du patrimoine communal non protégé au titre de la législation sur les monuments historiques (églises, lavoirs, monuments, etc...).

- La mise en valeur et la restauration du patrimoine protégé

Cette aide s'adresse aux communes et groupements de communes. L'aide peut être attribuée sous deux formes : soit dans le cadre d'un Contrat Rural pour les édifices ou objets d'art, soit dans le cadre d'une subvention spécifique au titre du Programme Concerté avec l'Etat. La restauration et mise en valeur des monuments historiques ou objets de mobilier classés ou inscrits peuvent être subventionnées.

ANNEXE 1 : DETAIL DES AIDES DU CONSEIL GENERAL

AXE 1 : VALORISER ET AMELIORER LA QUALITE DU BATI AGRICOLE ET HISTORIQUE

Le Conseil Général peut aider les exploitants ou les communes à valoriser un bâti ou un patrimoine à travers différentes aides :

❖ Gîte de France:

Les bénéficiaires peuvent être des communes de moins de 2 500 habitants et propriétaires habitant ces mêmes communes y compris les exploitants agricoles, possédant un bâtiment ou un terrain susceptible d'accueillir un Gîte Rural, une Chambre d'Hôtes, un Gîte d' Etape et de Séjour, un Gîte d'Enfant ou un camping à la ferme. Des exploitants agricoles souhaitant valoriser un corps de ferme existant. Exceptionnellement, les communes de plus de 2 500 habitants, en fonction de la situation du bâtiment ou du terrain concerné au regard de son environnement.

Tous travaux de réhabilitation ou d'aménagement de bâtiments existants sont subventionnables. L'achat de matières premières et les heures de main-d'oeuvre peuvent à ce titre être subventionnés, les deux postes pouvant ou non être dissociés. Le taux d'attribution est de 15 % du montant TTC des travaux. D'autres sources de subventions peuvent également intervenir. Le plafond est de 54 000 Euros TTC de dépense subventionnable

Dispositions particulières : Subvention complémentaire de 1 850 Euros pour un exploitant agricole souhaitant valoriser son corps de ferme dans le cadre de la diversification d'activité. Cette subvention peut être portée à 3 700 Euros, si le corps de ferme est situé en secteur stratégique au Schéma Départemental des Espaces Naturels (voir fiche sur le sujet).

❖ La mise en valeur et la restauration du patrimoine non protégé

Les bénéficiaires sont les communes et groupements de communes. L'aide peut être attribuée sous deux formes :

1. soit dans le cadre d'un Contrat Rural ou Départemental, respectivement pour les collectivités de moins de 2 000 habitants et de 2 000 habitants et plus. Dans ce cas, la mise en valeur ou la restauration d'un élément du patrimoine communal non protégé ne peut constituer que l'une des opérations d'un Contrat.

2. soit dans le cadre d'une subvention spécifique au titre du Patrimoine Rural Non Protégé (PRNP), pour les collectivités de moins de 2 000 habitants, sous réserve que soient remplies certaines conditions.

Les subventions sont affectées pour tous travaux de mise en valeur ou de restauration des éléments du patrimoine communal non protégé au titre de la législation sur les monuments historiques (églises, lavoirs, monuments, ouvrages d'art, etc...).

Les taux de subventions sont les suivants :

1. Financement dans le cadre d'un Contrat Rural : 80% du montant HT des travaux, dont 35% du Département et 45% de la Région (il s'agit d'une procédure conjointe).
2. Financement dans le cadre d'un Contrat Départemental : 30% du montant HT des travaux, bonifiés de 5% pour les opérations intercommunales et pour les opérations réalisées par des communes défavorisées, dont la liste est arrêtée chaque année par l'Assemblée Départementale.
- Financement dans le cadre d'une subvention spécifique : 30% de la dépense subventionnable retenue par l'Etat.

Les plafonds attribués sont :

1. Financement dans le cadre d'un Contrat Rural ou d'un Contrat Départemental :
La mise en valeur ou la restauration d'un élément du patrimoine communal non protégé ne peut représenter au maximum plus de 60% du montant total subventionnable du Contrat, soit
60% de 300 000 Euros HT pour les communes de moins de 1.000 habitants.
60% de 370 000 Euros HT pour les communes comprises entre 1.000 et 2.000 habitants.
60% de 1 300 000 Euros HT pour les communes de plus de 2.000 habitants du territoire à dominante rurale.
60% de 1 500 000 Euros HT pour les communes de plus de 2.000 habitants du territoire à dominante urbaine.

Pour les groupements de communes, la mise en valeur ou la restauration d'un élément du patrimoine communal peut représenter l'opération unique du contrat dont le montant subventionnable est de :

- 762 245 Euros HT pour les groupements de communes de moins de 2. 000 habitants
- 1 300 000 Euros HT pour les groupements de communes de plus de 2.000 habitants du territoire à dominante rurale.
- 1 500 000 Euros HT pour les groupements de communes de plus de 2.000 habitants du territoire à dominante urbaine ou pour ceux situés à la fois en territoire à dominante urbaine et rurale.

2. Financement dans le cadre d'une subvention spécifique : 91 500 Euros de subvention.

❖ La mise en valeur et la restauration du patrimoine protégé

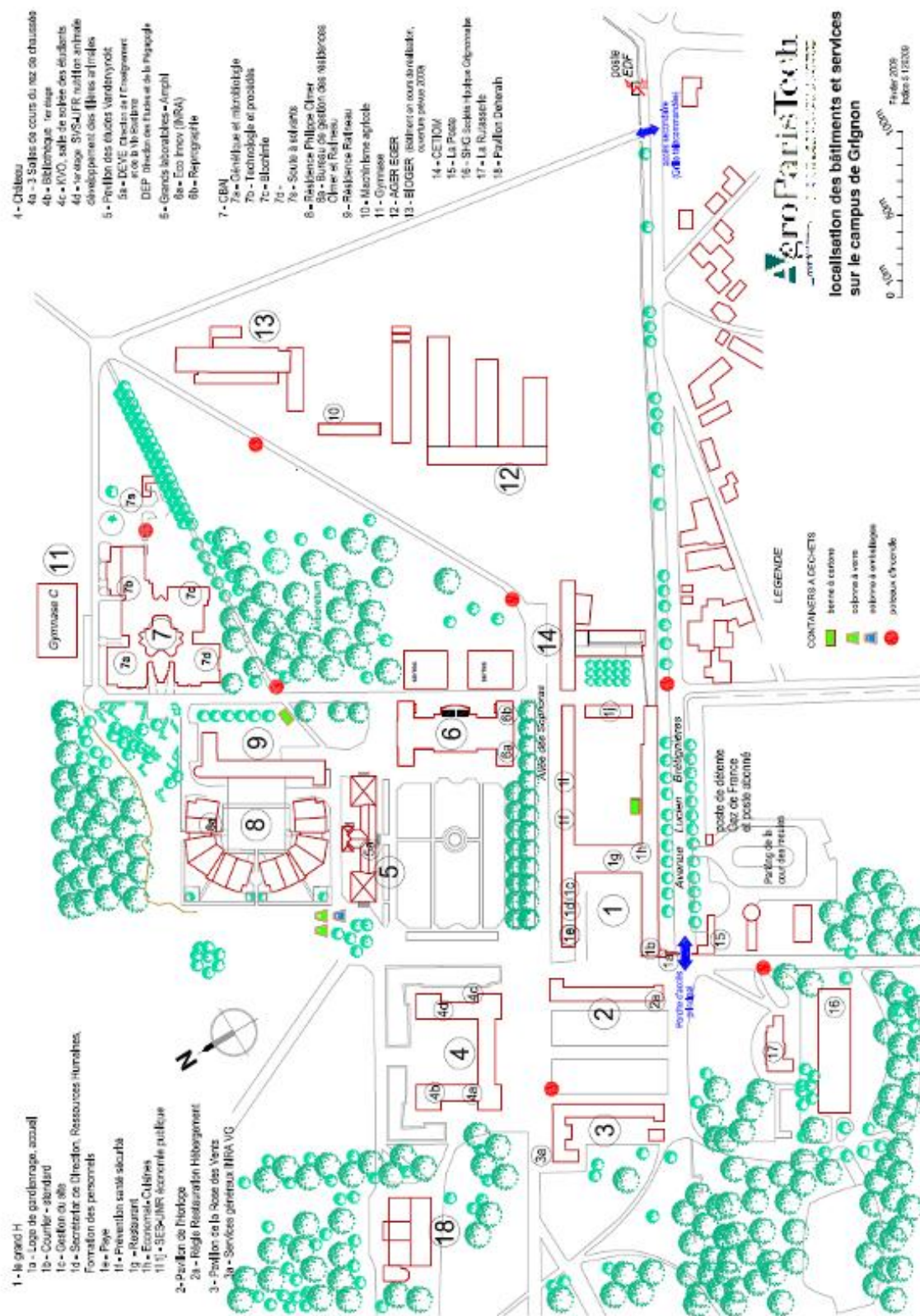
Cette aide s'adresse aux communes et groupements de communes. L'aide peut être attribuée sous deux formes :

1. Soit dans le cadre d'un Contrat Rural pour les communes et groupements de moins de 2.000 habitants pour les édifices ou objets d'art. Dans ce cas, la mise en valeur ou la restauration d'un élément du patrimoine communal protégé ne peut constituer que l'une des opérations d'un Contrat.
2. Soit dans le cadre d'une subvention spécifique, au titre du Programme Concerté avec l'Etat, pour les communes et groupements, quelle que soit leur taille.

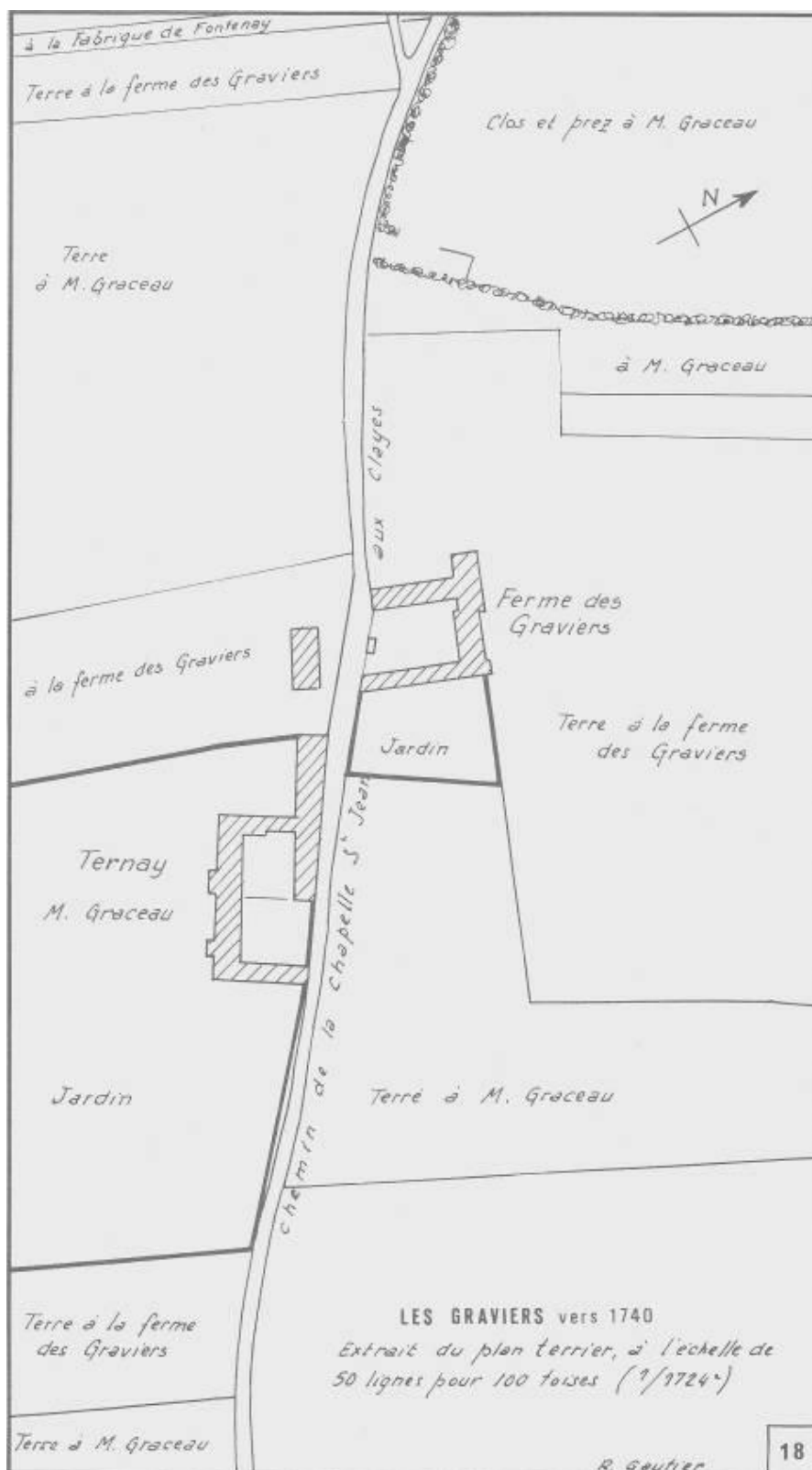
Les opérations subventionnables sont :

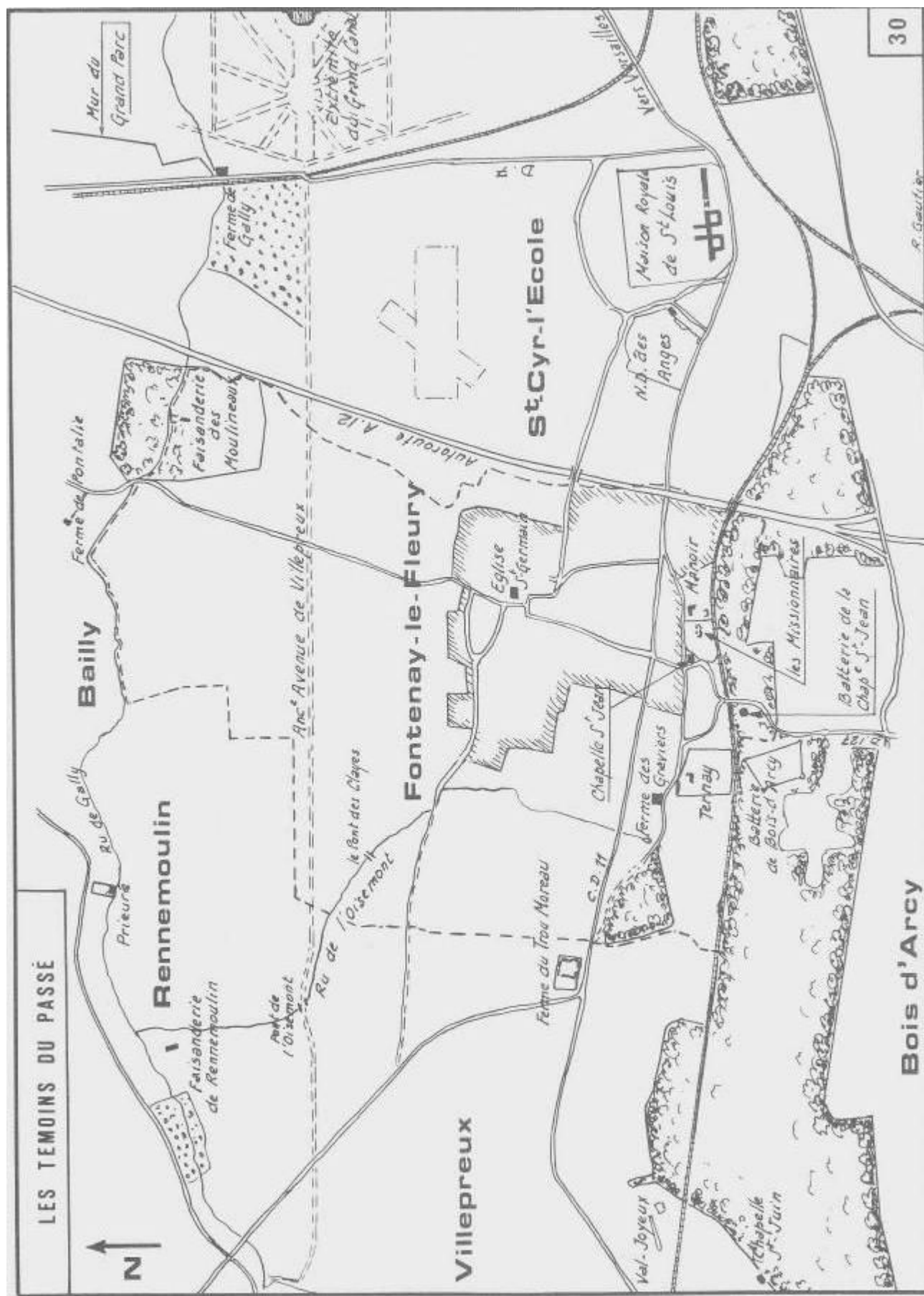
- Edifices ou objets d'art : restauration et mise en valeur des monuments historiques ou objets mobiliers classés ou inscrits, à l'exclusion des dépenses d'entretien.
- Musées : mise en valeur et aménagement des musées contrôlés, uniquement dans le cadre d'une subvention spécifique.

Annexe 6 : Plan actuel du domaine de Grignon

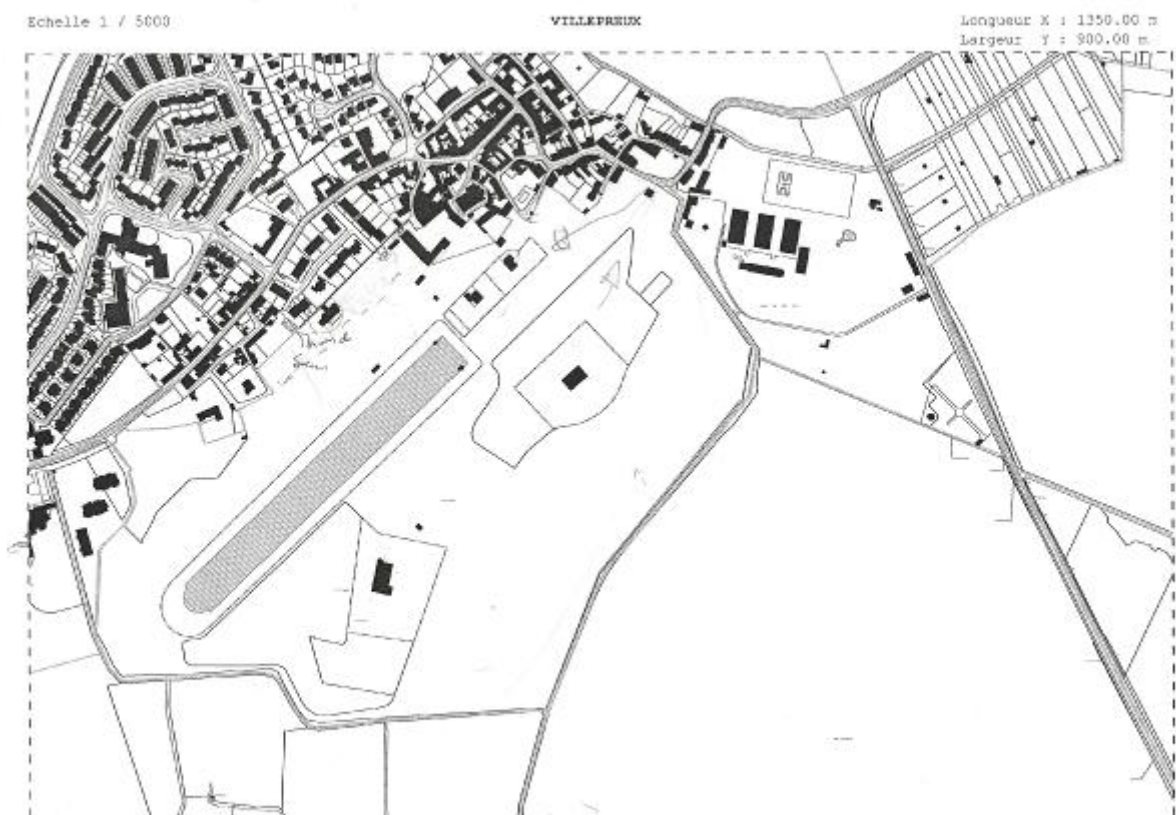


Annexe 7 : Schéma et carte de situation de la ferme des Graviers au 18^e siècle réalisés par Mr Gautier ROBERT





Annexe 8 : Plan actuel du domaine du château de Villepreux selon le PLU



Annexe 9 : extrait du journal « Le Parisiens » sur le projet de vente aux Mormons, datant du 05 mars 2006

« Les Mormons s'offrent le tiers de Villepreux »

Le Parisien, 5 mars 2006 par Véronique Beaugrand

Yvelines - En toute discrétion, les mormons sont en train d'acquérir un immense domaine à Villepreux. Sur un site de 400 ha, à moins de 30 km de Paris, l'organisation religieuse envisage de construire son premier temple français.

Le projet est gigantesque. Les mormons sont en passe de faire l'acquisition de 400 ha à Villepreux (Yvelines), soit un tiers de la superficie de cette ville de 10 000 habitants située à quelques kilomètres de Versailles.

Ils souhaitent édifier sur ce domaine appartenant à la famille Clérico - propriétaire du Moulin-Rouge, notamment - le premier temple en France de l'Eglise de Jésus-Christ des saints des derniers jours. « *Aujourd'hui, pour nous marier, nous devons nous rendre soit en Angleterre, soit en Allemagne ou encore en Hollande. En France, nous n'avons aucun temple* », explique un responsable de la communauté religieuse qui précise que « *ce n'est pour le moment qu'un projet* ». Il n'empêche que l'idée avance très vite et qu'une promesse de vente a déjà été signée. L'ancien domaine de Gondi, doté de plusieurs bâtisses, de deux exploitations agricoles, d'un haras, d'un plan d'eau et d'un parc arboré serait estimé... entre 38 et 40 millions d'euros. « *L'achat devrait être financé par la dîme versée par les fidèles* », explique-t-on chez les mormons.

Réticence des habitants

En janvier, des responsables de l'Eglise, accompagnés d'un architecte et d'un avocat, ont rencontré la maire (PS) Michèle Valladon pour lui faire part de leurs intentions. « *Je me suis renseignée auprès de communes qui accueillent des mormons.*

Toutes m'ont dit que c'était une communauté très discrète, qui ne posait pas de problèmes, explique l'élue. C'est une solution qui me semble la moins préjudiciable à l'environnement, au développement de Villepreux et aux habitants. Par ailleurs, qui est prêt à investir une telle somme pour garder des terres agricoles ? », Interroge-t-elle.

Pas question en effet de réaliser n'importe quoi sur les parcelles constructibles. Le site se trouve dans la perspective du château de Versailles. Le projet des mormons devra donc être soumis à l'architecte des Bâtiments de France. Prudente, l'Eglise a d'ailleurs assorti son achat d'une condition suspensive. Si jamais elle n'obtenait pas l'accord du ministère de la Culture, elle pourrait faire marche arrière. Villepreux est-il destiné à devenir le Salt Lake City français ? « *Non* », répondent les mormons, qui savent qu'ils devront rassurer la population. Déjà, les rares habitants au courant du projet se montrent extrêmement réticents. Ils entendent « *tout mettre en œuvre pour empêcher cette implantation* ».