



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

Notice explicative

Site du Moulin de Saint-Cyr

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
2022

SOMMAIRE

I. Présentation du site

- A. Les communes de Versailles et de Saint-Cyr-l'École
- B. Le site de projet
- C. Le « Moulin de Saint-Cyr »

II. Présentation du projet

- A. Le projet en phase « Jeux »
- B. Le projet en phase « Héritage »

III. Contexte règlementaire

- A. Le SDRIF
- B. Le SRCE
- C. Le PLU de la commune de Saint-Cyr-l'École
- D. Le PLU de la commune de Versailles
- E. Les servitudes d'utilité publique

IV. Justification du projet

- A. La restauration de la qualité environnementale du site
 - 1. Un site en plein cœur de la Plaine de Versailles
 - 2. Un site à proximité immédiate de l'Allée de Villepreux
 - 3. Un site à proximité immédiate de la future cité jardin
- B. La création d'une aire de stationnement
 - 1. Un parking pour les usagers du Tram 13 en semaine
 - 2. Un parking visiteurs
- C. Un espace logistique pour les Jeux Olympiques
- D. L'exclusion de l'hypothèse de la rénovation du Moulin

V. Le Maître d'ouvrage : la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

VI. La nécessité de la déclaration d'utilité publique

I. Présentation du site

A. Les communes de Saint-Cyr-l'École et de Versailles

Les communes de Saint-Cyr-l'École et de Versailles sont des communes limitrophes situées dans la banlieue Ouest de Paris au sein du département des Yvelines (78) en Ile-de-France.

Elles sont toutes les deux membres de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, issue d'une évolution effectuée en 2009 de la Communauté de communes du Grand Parc créée en 2002.

❖ La commune de Saint-Cyr-l'École

La commune de Saint-Cyr-l'École est située à environ 21 kilomètres au Sud-Ouest du centre de Paris.

La commune est principalement desservie par les routes départementales 10 et 11, et par la gare de Saint-Cyr, gare du réseau transilien située sur les lignes N et U et du RER C.

La commune comptait 18 795 habitants en 2017, en augmentation de 7,02% par rapport à 2012.

Historiquement connue pour son Ecole militaire, aujourd'hui délocalisée au Morbihan, la commune connaît une croissance démographique parmi les plus fortes du département notamment grâce à d'importantes constructions de logements neufs sur d'anciennes friches, notamment militaires (ZAC Charles Renard par exemple).

❖ La commune de Versailles

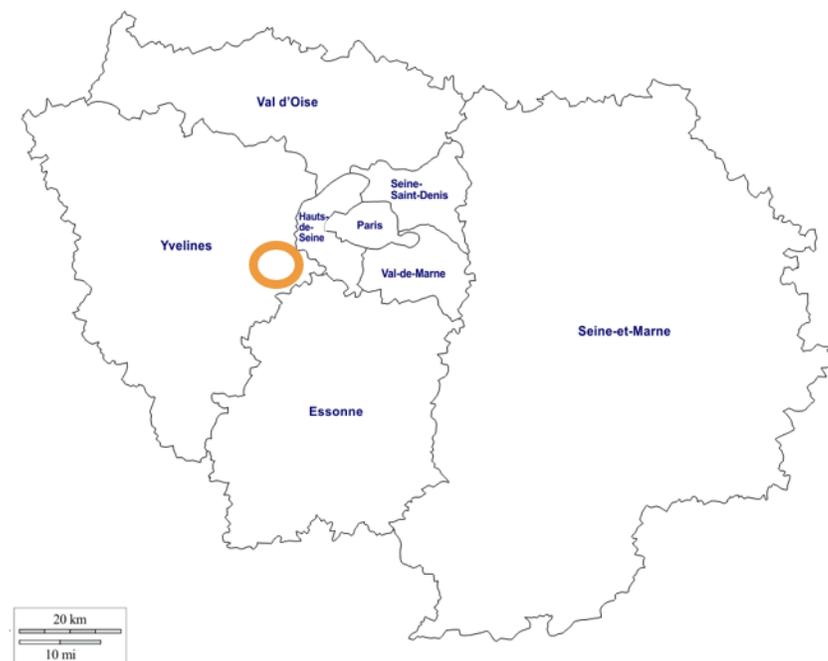
La commune de Versailles, le chef-lieu du département des Yvelines, est située à environ 19 kilomètres au Sud-Ouest du centre de Paris.

Elle est principalement desservie par la RD 10, l'A13, la RN12, l'A86, par le TGV, les lignes U, N et L du Transilien et la ligne C du RER. Cette desserte place Versailles à une quinzaine de minutes du centre de la capitale.

La commune comptait 85 862 habitants en 2017, en augmentation de 0,51% par rapport à 2012. C'est l'une des communes les plus peuplées et des plus vastes d'Ile-de-France.

Elle fut le siège du pouvoir politique français pendant plus d'un siècle, de 1682 à 1789, et un des berceaux de la Révolution française. Aujourd'hui, elle est une destination touristique internationale de premier plan (3 millions de visiteurs du château par an).

Siège de l'Université Versailles-Saint-Quentin et à l'économie principalement tertiaire, la ville fait partie du projet de « Paris-Saclay » qui regroupera à terme des organismes de recherche, des grandes écoles, universités et entreprises privées, afin de créer un pôle d'excellence scientifique et technique de dimension internationale, comparable à la Silicon Valley ou à la région de Cambridge.



B. Le site de projet



L'emprise faisant l'objet de la demande de déclaration d'utilité publique est constituée de plusieurs parcelles d'une superficie totale de 9 188 m², sises sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole et sur la commune de Versailles ainsi qu'il est précisé ci-dessous :

	Commune de Versailles	Commune de Saint-Cyr-l'Ecole		
Parcelle	BY75	AH109	AH84	AH112
Adresse	La Sablière	Rue du Docteur Vaillant		
Superficie	732 m ²	7 527 m ²	270 m ²	659 m ²

Ces parcelles forment l'assiette du site dit du « Moulin de Saint-Cyr » du fait du bâtiment qui s'y trouve édifié.

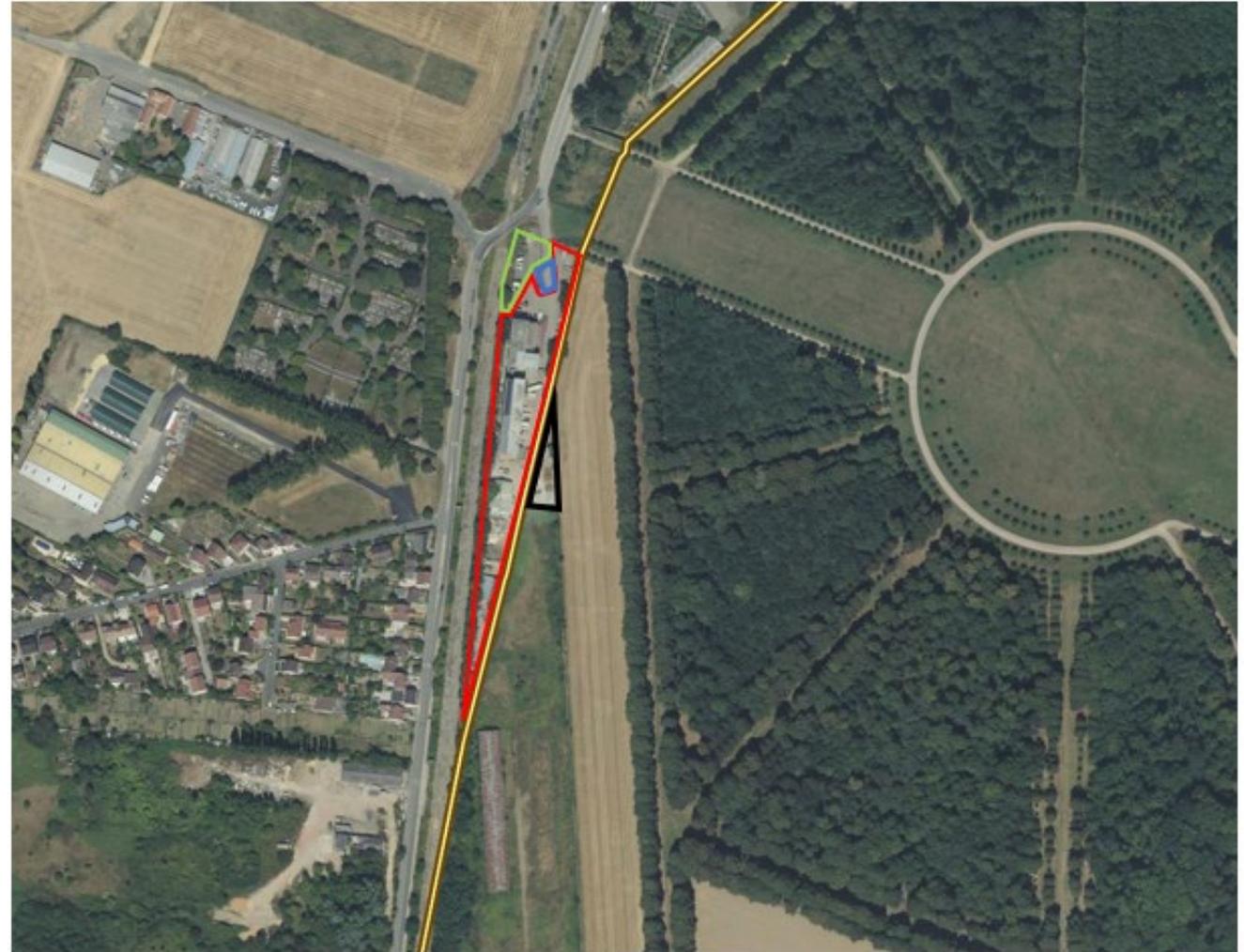
Ce terrain se situe à l'entrée de la Grille Royale, à l'Ouest du parc du Château de Versailles, en bordure de la rue du Docteur vaillant – portion urbaine de la RD7 – et d'une voie ferrée désaffectée qui sera prochainement empruntée par le Tram 13 Express.

La parcelle cadastrée section BY n°75, sise sur la commune de Versailles et d'une superficie de 732 m², est libre de toute construction.

La parcelle cadastrée section AH n°109, sise sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole et d'une superficie de 7 527 m², comprend plusieurs corps de bâtiments : l'ancien moulin et plusieurs hangars vétustes.

La parcelle section AH n°84, sise sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole et d'une superficie de 270 m², est libre de toute construction.

La parcelle section AH n°112, sise sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole et d'une superficie de 659 m² est libre de toute construction.





VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

C. Le « Moulin de Saint-Cyr »

L'ancien moulin est un bâtiment édifié en 1932 d'élévation variable jusqu'à 5 étages. A l'origine, ce moulin servait à la production et à la commercialisation de farine de blé.

La surface utile de ce bâtiment est de 4 193 m².

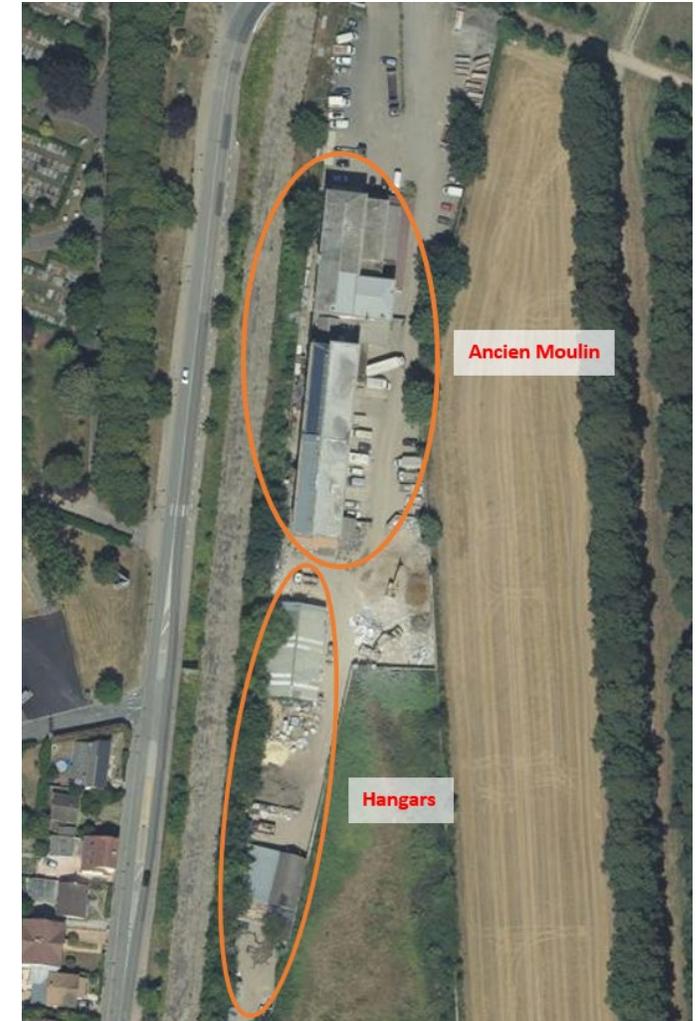
Son édification est en maçonnerie de béton et de briques. Sa toiture est composée de couvertures en tôles ondulées, bac acier ou terrasses.

Il s'agit d'une construction industrielle massive et carrée, jurant avec l'environnement du Château de Versailles.

Aujourd'hui, ce site est occupé par plusieurs entreprises y exerçant des activités diverses (supermarché, tri de déchets, stockages, bureaux, etc).



Le bâtiment est en mauvais état : le gros œuvre est robuste mais les façades sont à ravalier, le second œuvre et l'intérieur du bâtiment sont entièrement à rénover (plomberie vétuste, système électrique non aux normes, chauffage à remplacer, menuiseries rouillées et parfois vitres brisées).



II. Présentation du projet

A. Le projet en phase « Jeux »



Les épreuves équestres des Jeux Olympiques 2024 se dérouleront dans l'enceinte du Petit Parc du Château de Versailles, au niveau de l'Etoile Royale.

Les parcelles du site du Moulin de Saint-Cyr ont été intégrées par le Comité d'organisation des Jeux Olympiques dans les emprises à mobiliser dans la perspective de ces jeux afin d'y accueillir un espace « logistique » et de dépose de populations.

Dès lors, la démolition du Moulin-de-Saint-Cyr dans le cadre du projet par Versailles Grand Parc bénéficiera dans un premier temps à l'organisation des Jeux Olympiques 2024.

Aussi, avant l'été 2024, plusieurs étapes devront avoir été effectuées sur le site du Moulin et des hangars annexes (après acquisition et éviction des entreprises occupantes) :

- Curage et déconstruction sélective préalable du Moulin ;
- Phase de désamiantage ;
- Déconstruction intérieure (mise à nue des structures) ;
- Démolition lourde (superstructure) ;
- Démolition des dallages et infrastructures ;
- Mise en état du site : site stabilisé et nu ;
- **Aménagement d'une plateforme pour accueillir un espace logistique et de dépose de populations pour les JO 2024.**

B. Le projet en phase « Héritage »

Après les Jeux 2024, Versailles Grand Parc réalisera un parking paysager de 150 places environ.

Ce parking sera principalement utilisé par les visiteurs du Château, de la Plaine de Versailles ou du Parc du Château, et les usagers du tram en semaine. Il sera le point de départ de randonnées équestres.

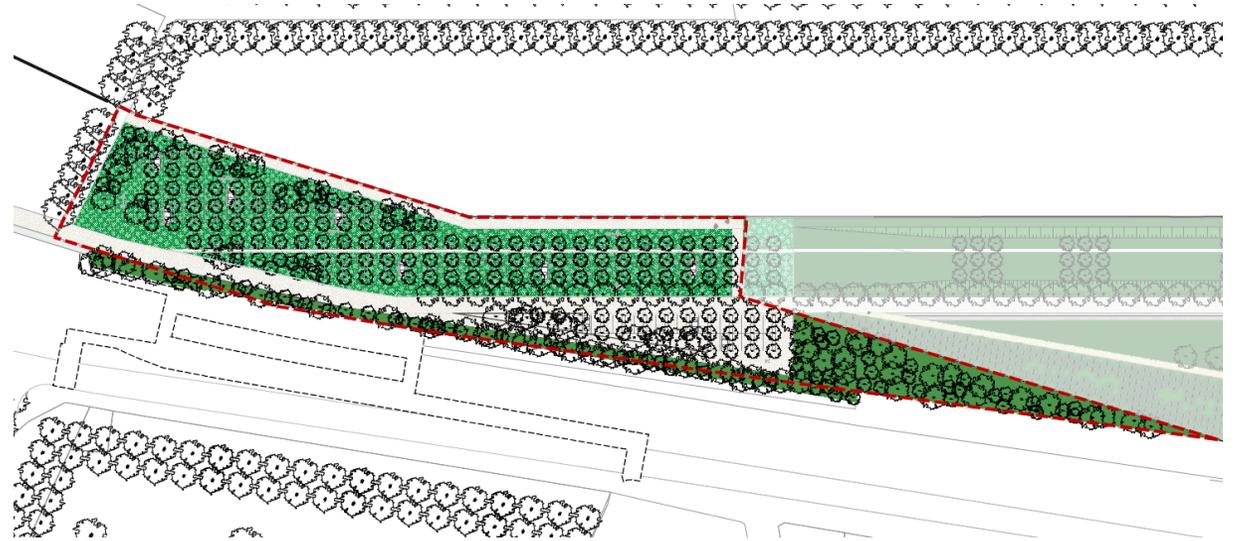
Ce parking sera idéalement situé afin de se rendre dans le Parc du Château, par la Grille Royale.

Ce parking sera un parking librement accessible au public. Il fera partie du domaine public de Versailles Grand Parc.

L'accès se fera par l'ancienne RD7.



Exemple de projet de parking paysager tel qu'envisagé par Versailles Grand Parc
(Source : Parking paysager et Pôle d'accueil touristique à Saint-Valery-sur-Somme - Image de Claire Morel et Atelier de l'Ile)



L'objectif de ce projet est qu'il ne dénature pas le cadre naturel et paysager en intégrant le stationnement le plus naturellement possible dans le paysage, jusqu'à ce qu'il devienne invisible, grâce à un maillage important en végétation et plantations.

De plus, ce projet permettra une perméabilisation des sols qui sont actuellement très artificialisés et contribuera donc à la réduction du risque de ruissellement des eaux et d'inondations.

III. Contexte réglementaire

A. Le SDRIF

La révision du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvée par décret n°2013-1241 en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Le SDRIF définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la Région Ile-de-France.

Les orientations et les prescriptions du SDRIF s'imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux que sont les schémas de cohérence territoriale (SCoT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Cette compatibilité suppose que les dispositions retenues dans le PLU concourent à la mise en œuvre des orientations définies dans le SDRIF.

Le site du Moulin de Saint-Cyr semble se situer à l'intersection de deux types de zonage :

 Les espaces naturels (domaine du Parc du Château)

 Les espaces agricoles (zonage couvrant la majorité de la Plaine)

Dans un zonage comme dans l'autre, ces espaces sont à préserver de l'urbanisation.

 De plus, une « liaison verte » est schématisée sur l'Allée de Villepreux, à proximité immédiate du site du Moulin de Saint-Cyr : en tant qu'espace assurant une « continuité » entre les espaces verts, boisés, agricoles ou naturels, cette emprise doit être protégée. Le rétablissement de ces espaces « doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement ».

Aussi, le projet de démolition du Moulin et de construction d'un parking paysager, visant à restituer une certaine perméabilité des sols et une qualité paysagère au site, se situe dans la droite ligne des orientations du SDRIF.

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

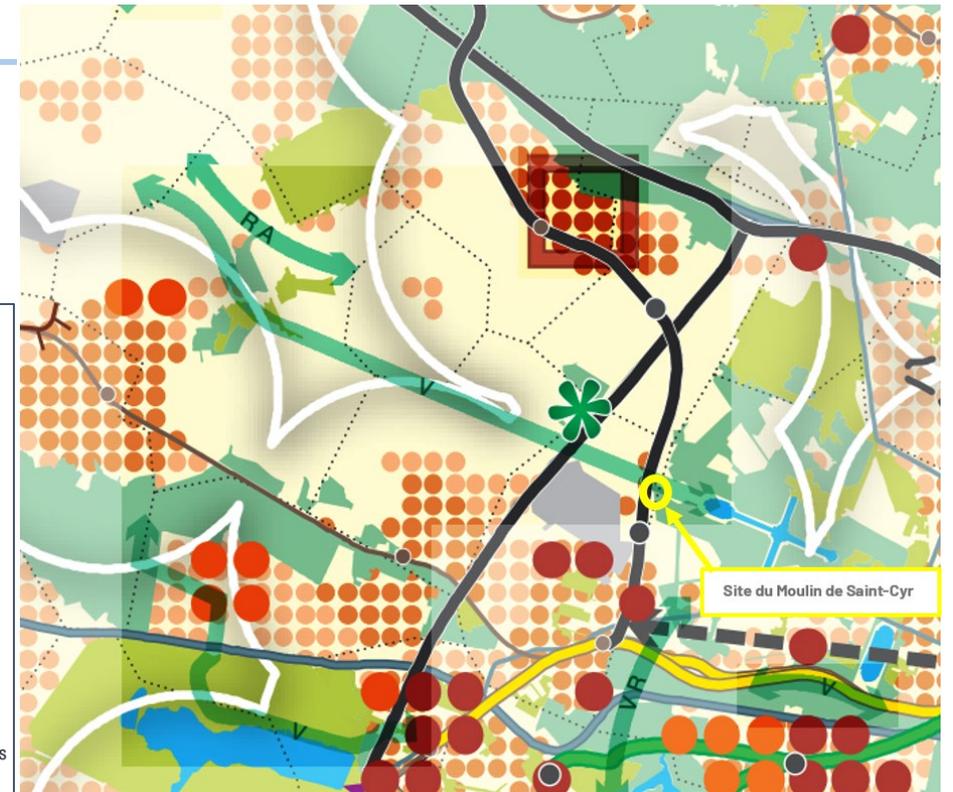
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

-  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

- 



Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Les réseaux collectifs de transports collectifs			
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	 Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	 Nouveau Grand Paris tracé de référence	
Niveau de desserte territoriale			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			
Les réseaux routiers et fluviaux			
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			
Aménagement fluvial			

B. Le SRCE

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau ou canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, n°2013294-0001 du 21 octobre 2013, après approbation par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013.

Le plan d'action du SRCE fixe des objectifs généraux de préservation et de restauration des continuités écologiques :

- La préservation ou la restauration des corridors contribuant aux grands axes d'influence biogéographiques, aux connexions entre les principaux réservoirs de biodiversité et aux continuités des zones naturelles en contexte urbain ou périurbain ;
- Le traitement des éléments fragmentants pour lesquels la mise en œuvre d'actions visant le rétablissement de la fonctionnalité des corridors est prioritaire (notamment infrastructures de transport) ;
- La préservation des habitats favorables à la biodiversité (principalement réservoirs de biodiversité et milieux humides) ;
- La préservation des autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités.

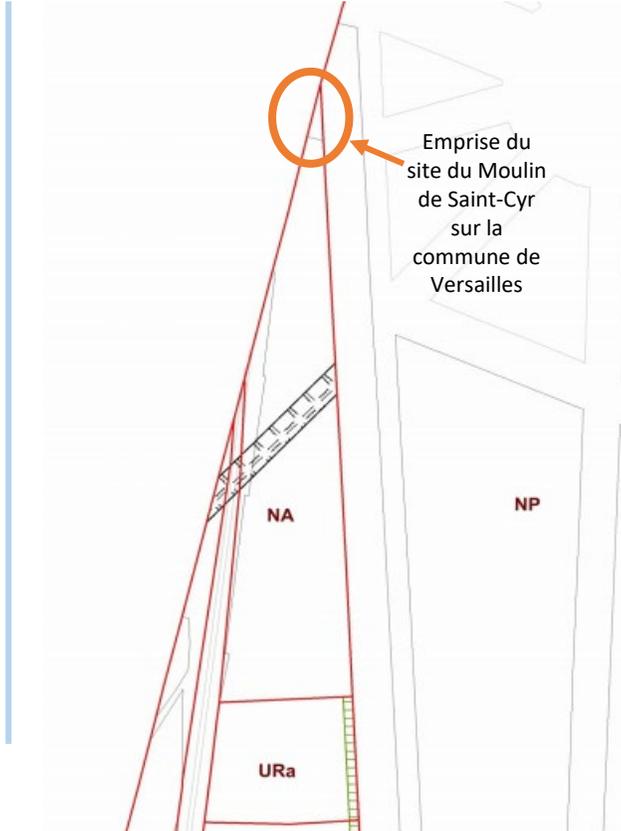
Neuf domaines d'action liés aux continuités écologiques ont été identifiés et sont traités par le SRCE : la connaissance, la formation et l'information, l'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, la gestion des espaces, les milieux forestiers, les milieux agricoles, le milieu urbain, les milieux aquatiques et humides, et les actions relatives aux infrastructures linéaires.

Le site du Moulin de Saint-Cyr ou ses espaces proches ne sont concernés par aucun corridor écologique identifié par le SRCE. Le site est en revanche compris dans un secteur de « boisements » et « formations herbacées », ce qui informe sur la typologie du site en termes d'habitat.



Le projet concernant le site du Moulin de Saint-Cyr prévoit la réalisation d'un parking paysager, ce qui, par la perméabilisation des sols et la réalisation de plantations, permettra de rétablir une certaine continuité écologique entre l'espace boisé et naturel du Petit Parc du Château de Versailles et la partie Ouest de la Plaine à dominante agricole.

E. Le PLU de Versailles



Le conseil municipal de Versailles a approuvé, par délibération en date du 08 septembre 2018, son plan local d'urbanisme.

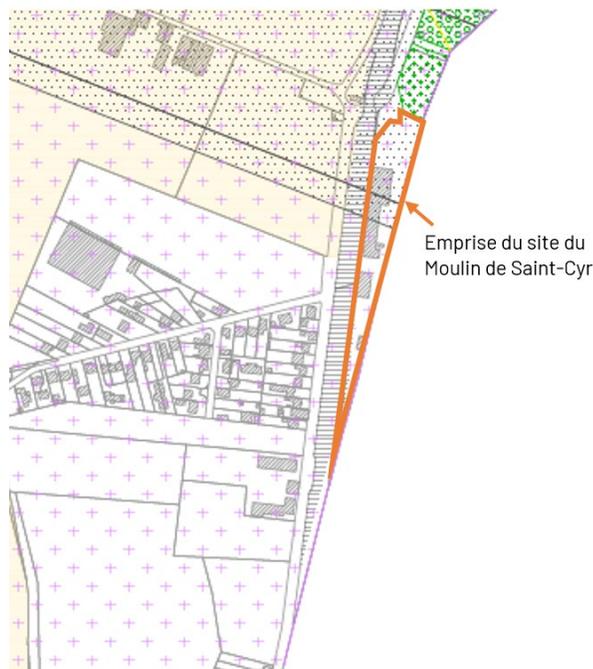
En vertu de ce plan, l'emprise du site du Moulin de Saint-Cyr présente sur la commune de Versailles est comprise pour partie en **zone « NA »**.

Ce zonage interdit toutes tous les travaux, constructions ou ouvrages à l'exception des « *occupations et utilisations suivantes dès lors qu'elles concourent à la mise en valeur du site et qu'elles s'insèrent en harmonie avec les caractéristiques paysagères de leur environnement* » :

- 1° Les constructions et installations à destination agricole, y compris les activités équestres ;
- 2° Les constructions et installations nécessaires à la pratique d'activités sportives de plein air ;
- 3° Les constructions et installations liées à des animations culturelles sportives et à l'accueil du public ;
- 4° Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries, aires de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage ;
- 5° Les travaux ou ouvrages destinés à la mise en valeur du site (*cheminement piétons, mise en valeur de perspectives...*) ;
- 6° Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés ou à un aménagement de mise en valeur du site ».

Le PLU de Versailles permet donc la réalisation du projet objet de la présente notice.

F. Les servitudes d'utilité publique



 Perspectives du Grand Canal de Versailles

 Domaine de Versailles et de Trianon (zone de 5000 m de rayon de la chambre du Roi)

PPRN:

 Zone fortement exposée

 Zone faiblement à moyennement exposée

Le site du Moulin de Saint-Cyr est soumis au respect des servitudes d'utilité publique suivantes :

❖ Domaines classés de Versailles et de Trianon (AC1) :

Le régime de protection des abords d'un monument historique a été spécialement élargi et adapté au cas de Versailles : un périmètre de 5000 mètres (et non 500 mètres tels que prévus par le régime de droit commun) de rayon depuis la chambre du roi est soumis aux prescriptions des immeubles classés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques (décret du 15 octobre 1964 fixant le périmètre de protection des domaines classés de Versailles et de Trianon).

Du fait de ce classement, aucun travaux ne peut être effectué sans l'accord du préfet de région.

❖ Perspective du Grand Canal de Versailles (AC2) :

Le site est pour partie soumis à une servitude de protection des sites et des monuments naturels du fait de son inscription par arrêtés du 8 décembre 1932 et du 17 mai 1934.

Du fait de cette inscription, aucun travaux ne peut être effectué sans l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

❖ PPRN Retrait-gonflements des sols argileux :

La commune de Saint-Cyr est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflements des argiles » approuvé par arrêté du Préfet des Yvelines n°SE-2012-0000106 en date du 21 juin 2012.

Le site du Moulin de Saint-Cyr est pour partie situé au sein du zonage réglementaire suivant : « zone fortement exposée (B1) ».

Ce plan impose le respect de certaines dispositions constructives permettant de limiter les effets du risque de retrait-gonflement des sols argileux.

IV. La justification de l'utilité publique du projet

A. La restauration de la qualité environnementale et paysagère du site

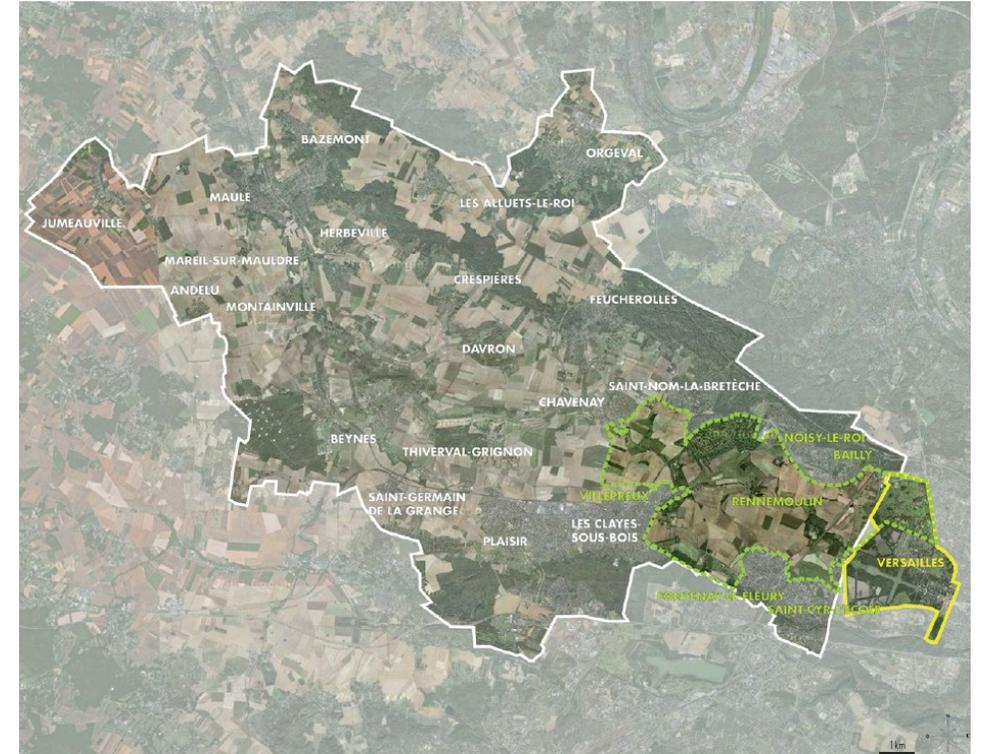
1. Un site en plein cœur de la Plaine de Versailles

La Plaine de Versailles est un espace ouvert qui s'étend entre le Château de Versailles à l'Est et la vallée de la Mauldre à l'Ouest.

Depuis la fin du XXème siècle, la question de sa mise en valeur se pose, alors qu'une grande partie de son patrimoine a disparu ou est en péril du fait d'une urbanisation non contrôlée. En effet, des pressions urbaines, routières, de loisirs et d'infrastructures diverses tendent à rogner progressivement les espaces ruraux qui caractérisent la Plaine de Versailles et rendent vulnérables ses riches patrimoniales et paysagères

Aussi, un décret du 7 juillet 2000, classe tente de protéger un site de 2650 hectares au sein de cette Plaine en classant ce dernier au titre des sites de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Le site classé de la Plaine de Versailles recouvre 10 communes (Le Chesnay-Rocquencourt, Bailly, Noisy-le-Roi, Saint-Nom-la-Bretèche, Chavenay, Villepreux, Rennemoulin, Fontenay-le-Fleury, Saint-Cyr-l'École et Versailles).



LA PLAINE DE VERSAILLES UN SITE ENCLAVE ET DENATURE SUR SES RIVES
Le triangle des infrastructures



Si le classement de la Plaine au titre des sites protège cette dernière de nouvelles urbanisations inadaptées à la qualité du site, il ne suffit pas à lui donner un avenir à la mesure de son histoire. En effet, avant ce classement, des programmes, tels que le Moulin de Saint-Cyr (autoroute, route départementale, voie ferrée, cimetière, terrain de sport, station d'épuration), se sont accumulés et rendent difficile la perméabilité entre le Château et le territoire agricole de la Plaine.

En effet, désormais, la Plaine se décompose en deux unités distinctes et contrastées :

- À l'Ouest un territoire agricole unitaire et largement ouvert jusqu'à l'horizon ;
- À l'Est un territoire périurbain dévalorisé soumis à la pression des programmes et projets existants et à venir.

Le rétablissement de porosités et de franchissements est indispensable afin de réactiver le maillage du territoire et de rétablir le dialogue et les usages (« Triangle des infrastructure »).



Dans les années 2005, la DRIEE Ile-de-France a commandé la réalisation d'un « Guide Patrimonial et Paysager pour la gestion du site classé de la Plaine de Versailles » afin d'élaborer un projet d'aménagement et de développement pour la Plaine qui s'appuie sur les richesses du patrimoine et des paysages. Ce guide a été achevé en juillet 2011.

Il relève que dans les abords de la Grille Royale, la qualité des espaces ruraux s'est dégradée et qu'elle nécessite d'être reconquise : restitution des prés, vergers et maraîchage, démolition des constructions dégradées ou inadéquates, déplacement du terrain de foot et du cimetière, etc.

Ont en effet été définis les axes stratégiques de la gestion du territoire suivants :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel de Versailles. Cet objectif se concrétise notamment par la reconquête de la qualité des vues vers le Château de Versailles par la résorption des problèmes paysagers ponctuels, la reconstitution de l'Allée Royale de Villepreux, etc.
- Préserver les espaces agricoles non bâtis au cœur de l'agglomération de Paris, et les gérer dans le respect du patrimoine et des paysages, notamment par l'interdiction de construire dans le périmètre classé.
- Apporter un appui aux activités de découverte de qualité, respectueuses des richesses du site, notamment par la création des conditions favorables à la randonnée pédestre, équestre et VTT en aménageant des points d'accueil avec aires de stationnement et par la résorption des constructions et équipements mal insérés dans l'environnement ;
- Promouvoir une gestion urbaine qui préserve l'identité du site classé, notamment en maîtrisant le développement de l'urbanisme en son sein.

Située en plein cœur de la Plaine de Versailles, au sein du « Triangle des infrastructures » la démolition du Moulin de Saint-Cyr est évoquée à plusieurs reprises dans ce Guide en qualifiant ce dernier de « construction dégradée ou inadéquate » et « problème paysager face à la Grille Royale ».



2. Un site à proximité immédiate de l'Allée de Villepreux

Sous l'Ancien Régime, la perspective du Château de Versailles s'étendait au-delà du parc actuel, à travers la Plaine de Versailles, au moyen d'une allée arborée d'environ 90 mètres de large, dénommée « Allée de Villepreux », donnant l'impression que la vue s'étendait jusqu'à l'infini.



Peinture Vue du Château de Versailles et des jardins de Versailles, prise de l'avenue de Paris, 1668 – Pierre Patel.

Cette grande perspective est aujourd'hui coupée physiquement et visuellement entre le Parc du Château et la Plaine de Versailles par divers ouvrages, notamment au point de passage du futur Tram 13 et de la RD7. En effet, vendue parcelle par parcelle, à la Révolution, il ne reste aujourd'hui de cette allée majestueuse qu'un chemin rural d'exploitation agricole de 5 mètres de large, traversant un paysage dégradé par des infrastructures et une occupation du sol parfois désorganisée et délaissée.

Elaborée par Le Notre, architecte et dessinateur du Parc du Château de Versailles, l'ancienne allée de Villepreux débutait à l'Ouest de la Grille Royale et se prolongeait jusqu'au village de Villepreux sur une longueur de plus de 4 kilomètres.

Cette Allée Royale était la principale des cinq allées partant en faisceau depuis l'Etoile Royale, formant un ensemble paysager majestueux qui fut comparé à « la main du Roi se posant sur son territoire ».

Le Notre souhaitait faire de cette allée un axe dégagé visible de la Galerie des Glaces et s'étendant jusqu'à l'horizon pour sublimer la perfection géométrique des jardins du Château.

Elle était une avenue enherbée, cadrée de part en part par deux allées principales de 5 mètres, bordées d'un double alignement d'ormes champêtres et, à l'extérieur des contre-allées de 3 mètres.



Vue 2014 ca Grand Axe, extr. Video Le Notre en perspectives

L'Allée de Villepreux a été classée par l'UNESCO au patrimoine mondial de l'Humanité depuis 1979, au même titre que le domaine du Château.

L'Etat et les collectivités locales, et principalement la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, poursuivent le projet de restituer l'Allée royale de Villepreux, afin de rétablir la grande perspective et de favoriser la circulation des personnes entre le parc du Château et la Plaine de Versailles. Le projet de restauration vise à reconstituer le double alignement d'arbres depuis la grille du Château de Versailles jusqu'à l'autoroute A12.

Cette allée mesurera 97 mètres de large avec un espace central rendu à l'agriculture. De part et d'autre se trouveront deux allées latérales de circulations douces (allée piétonne et piste cyclable reliant le Petit Parc du Château de Versailles à Villepreux), bordées de chaque côté par un double alignement d'arbres (ormes).

L'objectif est de redonner vie et splendeur à cet espace considéré comme l'une des plus grandes perspectives paysagères d'Europe et de restituer la vocation agricole de l'espace central.

Le projet de restauration de l'Allée royale de Villepreux comporte plusieurs enjeux majeurs pour le territoire :

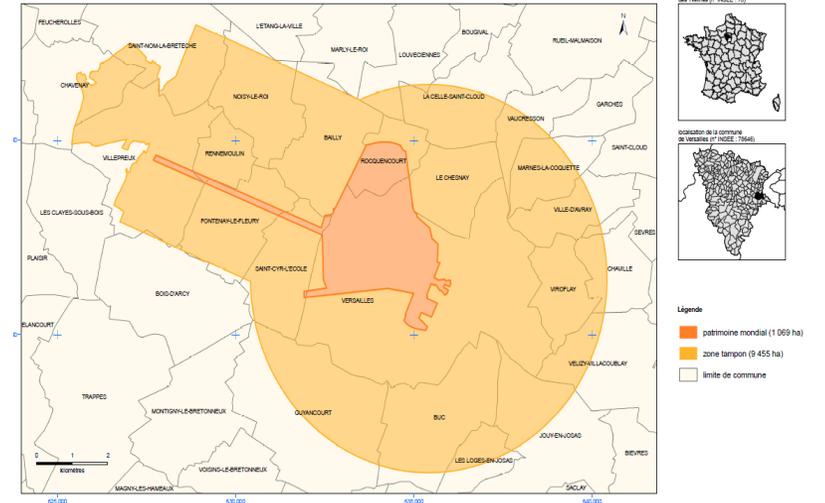
- La protection et la valorisation du patrimoine et du paysage. En effet, cette restauration permettra de restituer un patrimoine historique disparu, d'ouvrir la vue sur la Plaine de Versailles et de redonner une qualité de vie à cette zone géographique dégradée ;
- Le développement et l'aménagement des circulations douces (équestres, pédestres et cyclables) sur plusieurs kilomètres, propice au développement du tourisme local ;
- La protection de l'environnement avec un développement de la biodiversité et la confirmation de la vocation agricole de ce secteur avec une restitution de plusieurs terrains à l'agriculture.



ATLAS DES BIENS FRANÇAIS INSCRITS SUR LA LISTE DU PATRIMOINE MONDIAL, EN APPLICATION DE LA CONVENTION ADOPTÉE PAR L'UNESCO EN 1972

MISE À JOUR DE MARS 2011

083bis - Palais et parc de Versailles : délimitation du bien lors de son inscription sur la Liste en 1979 et de sa zone tampon approuvée en 2007



Le Moulin de Saint-Cyr est situé à quelques mètres à l'Ouest de la Grille Royale et de l'Allée de Villepreux, impactant fortement les perspectives vers le Château de Versailles. Sa démolition et sa requalification en parking paysager apporteront donc une contribution essentielle au projet de restauration de l'Allée royale, classée au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

3. Un site à proximité immédiate de la future cité-jardin

Dans le cadre d'un projet de reconversion d'un ancien site militaire désaffecté, la Caserne Pion a été acquise en 2011 par l'Établissement Public Foncier des Yvelines pour le compte de la Ville de Versailles, qui lui a confié la démolition des constructions existantes et la dépollution des sols.

Actuellement, le site, en limite des jardins du Château de Versailles, fait l'objet d'un projet de réalisation d'un nouveau quartier porté par la Ville de Versailles. Suite à une consultation, Icade Promotion a été désignée concessionnaire d'aménagement pour la réalisation d'une opération mixte à dominante résidentielle présentant de grandes qualités environnementales et s'intégrant harmonieusement dans la Plaine.

Outre la construction de 544 logements et de commerces le projet prévoit l'implantation d'une micro-ferme, d'un centre de formation à la permaculture, de jardins partagés, d'une pépinière, d'un verger, d'une maison du Bois, d'un centre équestre et d'une plaine dédiée au sport.

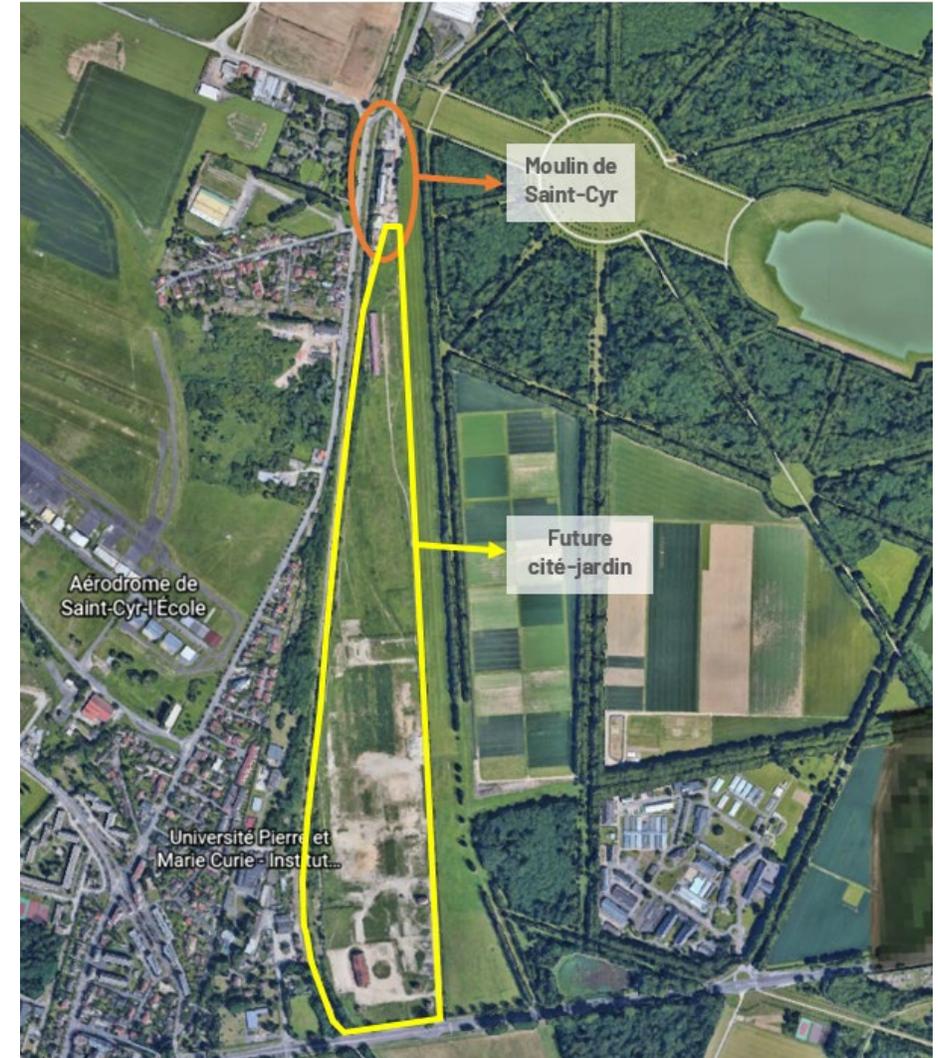
Le projet sera de grande qualité environnementale, aéré, végétalisé, de faible hauteur et contemporain. Plus de la moitié de la superficie du site sera conservée en espaces paysagers.

La conception des espaces publics permettra des vues dégagées, en écho avec le domaine du Château.

Le projet devrait être achevé en 2026.

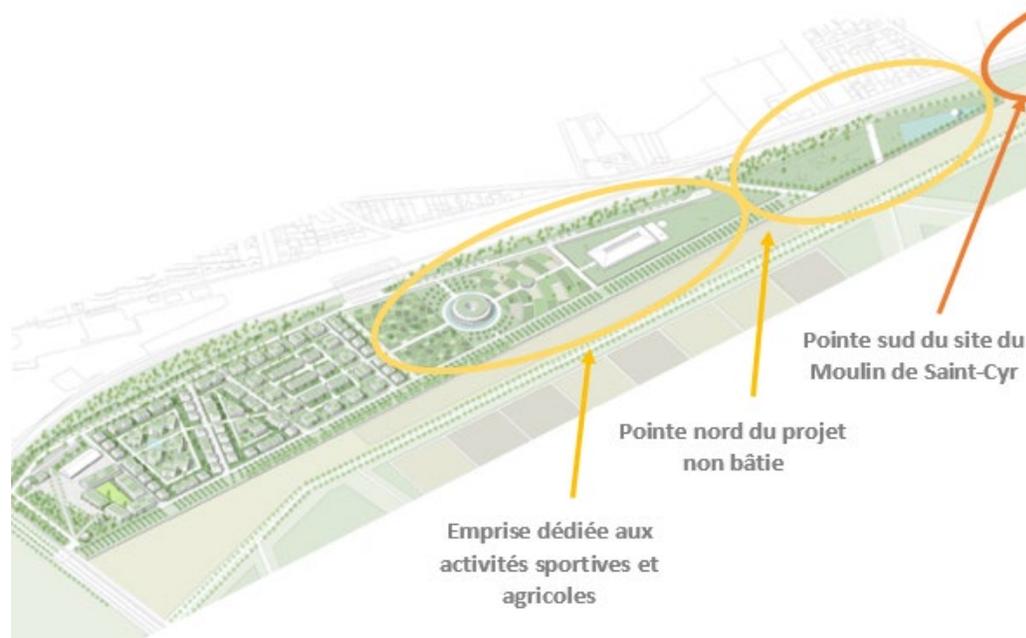


Crédits Images : Icade - Lambert Lénack - Deyrolle



La pointe Nord de l'emprise de l'opération, soit à proximité immédiate du site du Moulin de Saint-Cyr, ne sera pas bâtie (à l'exception d'équipements dédiés aux activités agricoles et équestres) : elle sera dédiée au maraîchage et aux sports et se terminera par un jardin lacustre venant souligner les lignes du grand paysage.

La démolition du Moulin situé en fond de ce jardin lacustre semble indispensable à l'atteinte des objectifs environnementaux et patrimoniaux de ce projet d'aménagement de qualité et intégré à son environnement.



Crédits Images : Icade - Lambert Lénack - Deyrolle

B. La création d'une aire de stationnement

1. Un parking pour les usagers du Tram 13 en semaine

Le tram 13 express (ex Tangentielle Ouest – TGO) est un projet de transport dont l'objectif est d'améliorer les déplacements dans les Yvelines en reliant le nord au sud du département, par un mode fiable et performant, permettant d'assurer l'interconnexion avec plusieurs lignes de transport.

Misant à la fois sur la vitesse en ligne du train et les performances urbaines du tram, le tram 13 express circulera aussi bien sur le R2seau Ferré National (Grande Ceinture Ouest) que sur des voies urbaines dédiées : cette combinaison spécifique est appelée « Tram-Train ».

La phase 1 du Tram 13 express reliera Saint-Cyr-l'École et Saint-Germain en Laye sur une distance de 18,8 km.

Des correspondances seront assurées avec les lignes A, C, L, U et N du réseau francilien et les réseaux de bus locaux.

Etant entendu que le futur Tram 13 Express coupera l'Allée Royale, un important travail de concertation a été mené avec SNCF Réseaux et SNCF Mobilités, Ile-de-France Mobilités (ex-STIF) et le Département des Yvelines afin de garantir la meilleure interface entre ces différentes infrastructures et la bonne intégration des voies ferrées et routières et ainsi d'en réduire l'impact visuel.

Aussi, le profil et le tracé de la RD7 ont été revus. Une partie de la route départementale, située entre l'entrée de la ferme de Gally et l'ancien passage à niveau a été basculée du côté Ouest de la voie ferrée, via la mise en service d'un giratoire en face de la ferme de Gally. Ce nouveau rond-point permet de relier la nouvelle voie de la RD7 (du côté de l'aéroport) avec l'ancienne voie (du côté de la ferme de Gally, qui desservira le site du Moulin de Saint-Cyr).

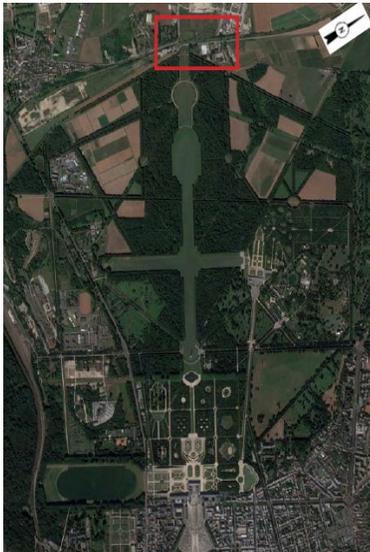


Image google earth du 23/08/2017



Un pont ferroviaire de 52 mètres de long et 12 mètres de large permettra le passage du tram au-dessus de ce rond-point, permettant ainsi de remplacer l'ancien passage à niveau situé près du Moulin et des grilles du Château de Versailles.

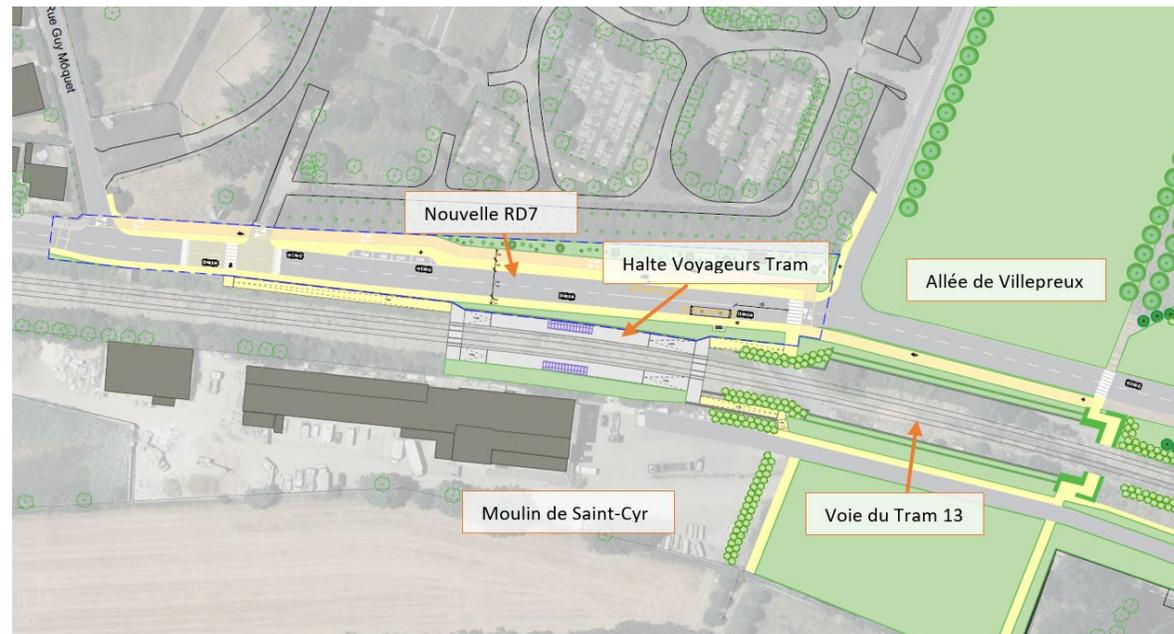
La mise en circulation du Tram 13 est prévue pour 2023.

Initialement, et au vu du secteur peu résidentiel et éloigné des activités économiques, il n'était pas envisagé de réaliser une station de Tram à proximité du Moulin et de la Grille Royale.

Toutefois, afin de favoriser le développement touristique de la Plaine de Versailles et permettre un accès pratique à l'Allée de Villepreux, une station de Tram « Allée Royale » a récemment été intégrée au projet. La Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc financera une grande partie la création de cette Halte Voyageurs, de façon à promouvoir sa politique d'aménagement de la Plaine et de développement touristique.

Cette station, qui se situera au droit de l'actuel site du Moulin de Saint-Cyr, permettra également de desservir la future cité-jardin et ses équipements sportifs et de loisirs.

Le parking paysager sera utilisé par les usagers du Tram en semaine. En facilitant l'usage des transports collectifs, il contribuera donc à la promotion et au développement de ces derniers.



2. Un parking visiteurs

Le projet de réaménagement de la Plaine de Versailles, avec la restauration de l'Allée de Villepreux, la réalisation de circulations douces propices au confort des piétons, des cyclistes et des balades équestres, a vocation à étendre le secteur touristique du Château de Versailles vers l'Ouest du Petit Parc et développer un pôle touristique orienté vers le « tourisme vert ».

Le parking paysager, en plein cœur de la Plaine de Versailles, et à proximité immédiate permettra aux visiteurs d'accéder en voiture directement à l'Allée de Villepreux et à la Grille Royale qui sera rouverte sur le Petit Parc.

Il sera également le point de départ des balades équestres avec ou sans attelage.

Actuellement, de nombreux véhicules de visiteurs se garent le long de la RD7, principalement les week-ends, ce qui en fait une zone accidentogène.

La création d'un parking ouvert et accessible au public devrait permettre de résoudre ces nuisances.

De plus, le parking du cimetière, situé en face du Moulin de Saint-Cyr de l'autre côté de la RD7, est impacté par le projet de restauration de l'allée de Villepreux et perdra ainsi en capacité d'accueil.

La création de nouvelles places de parking, en compensation de la perte de ces dernières, s'avère nécessaire.

Enfin, ce parking permettra de desservir le nouveau quartier de la cité-jardin et d'accéder à ses équipements et activités de loisirs (centre équestre, jardins partagés, maison de la permaculture, etc.) ainsi qu'à la Ferme de Gally située à quelques mètres.

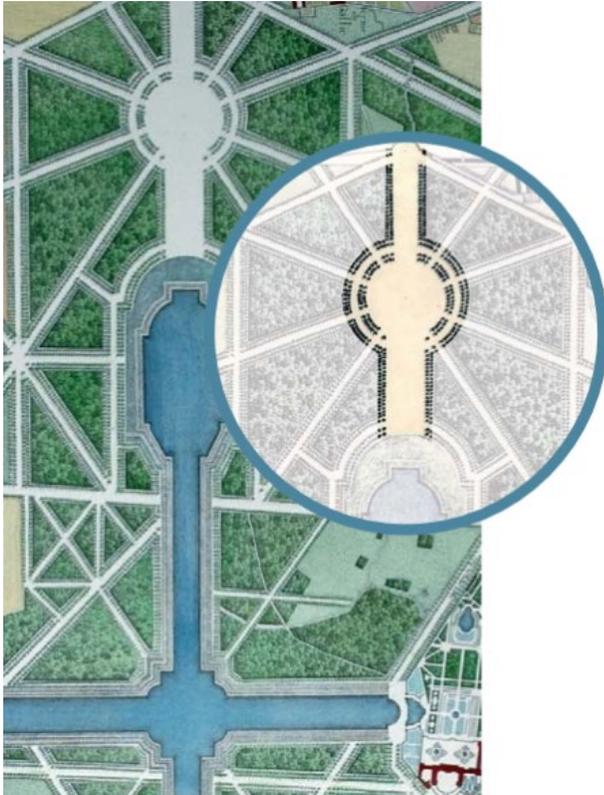


B. Un espace logistique pour les Jeux Olympiques

Le site du Moulin de Saint-Cyr fait partie des emprises nécessaires à l'organisation des Jeux Olympiques 2024.

En effet, la tenue sur le site de l'Étoile Royale des épreuves équestres des Jeux Olympiques nécessite de dégager un espace à l'extérieur du parc du Château pour accueillir un espace logistique et de déposer des populations.

Le site du Moulin de Saint-Cyr est idéal, en termes d'emplacement et de superficie pour l'installation d'un espace logistique pour ces épreuves.



Représentation de l'Étoile Royale à l'extrémité du Grand Canal (Crédits – Château de Versailles)

Carte des jeux telle qu'elle devrait être validée au Comité d'organisation des Jeux Olympiques le 17 décembre 2020

La Commission d'Accès aux Documents Administratifs estime d'ailleurs que l'organisation des Jeux Olympiques est une mission de service public (CADA, Conseil 20191480 – séance du 05/09/2019).

En effet :

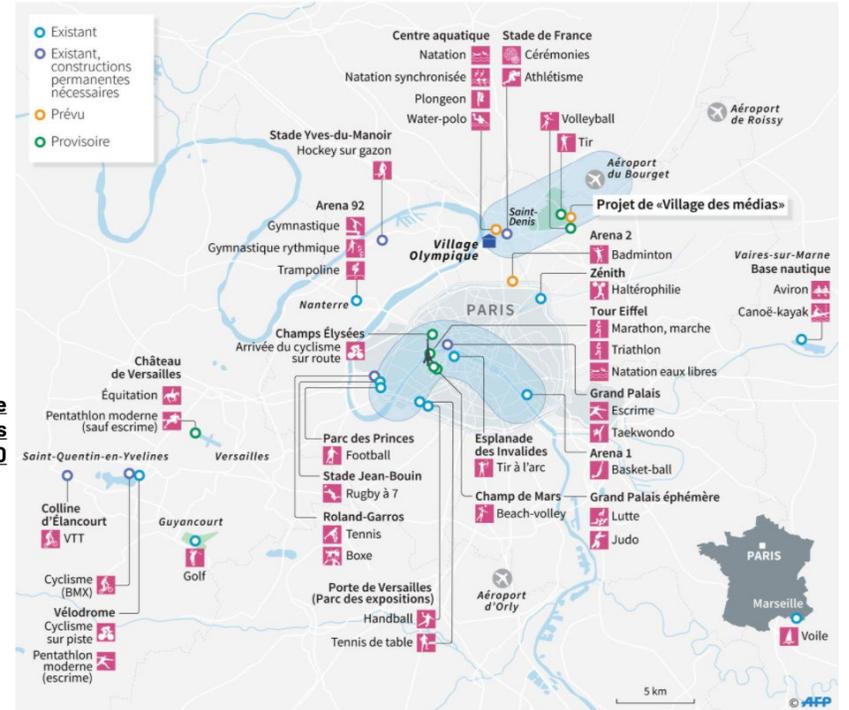
« Les activités physiques et sportives constituent un élément important de l'éducation, de la culture, de l'intégration et de la vie sociale. Elles contribuent notamment à la lutte contre l'échec scolaire et à la réduction des inégalités sociales et culturelles, ainsi qu'à la santé. La promotion et le développement des activités physiques et sportives pour tous, notamment pour les personnes handicapées, sont d'intérêt général. » (article L. 100-1 du code du sport).

La CADA considère en outre que :

« D'autre part, cette manifestation participe au rayonnement de la ville de Paris et de manière plus générale à la France eu égard au caractère planétaire de l'évènement et de la couverture médiatique. Enfin, une part importante des aménagements prévus dans le cadre de l'organisation des jeux a été pensée à partir de projets existants dans une perspective d'aménagement public de long terme dépassant le cadre de cette manifestation. ».

Aussi, par l'aménagement du site du Moulin de Saint-Cyr en un espace logistique pour les épreuves équestres des Jeux Olympiques de 2024, le projet objet de la présente notice participe à cette mission d'intérêt général et à la couverture médiatique de cet évènement à travers le Monde.

Paris 2024 : les sites des Jeux olympiques



D. L'exclusion de l'hypothèse de la rénovation du Moulin de Saint-Cyr

L'hypothèse d'une rénovation du Moulin avait été évoquée, avant d'être écartée par le Ministère de la culture et les élus locaux.

En effet, le bâtiment est en très mauvais état d'entretien : les coûts de rénovation seraient environ 4 fois supérieurs aux coûts de sa démolition et de l'aménagement du parking paysager.

Le bâtiment est mal intégré dans le paysage et son maintien irait à l'encontre de la politique de restauration des perspectives vers le Château de Versailles et de la reconquête des richesses patrimoniales et environnementales de la Plaine de Versailles. Le Guide Patrimonial et Paysager pour la gestion du site classé de la Plaine de Versailles évoque d'ailleurs à plusieurs reprises le caractère « inadapté » de ce bâtiment à son environnement.

Les activités actuellement exercées sur le site (notamment tri de déchets et entrepôts) sont source de nuisances visuelles et auditives ainsi que de poussières. Leur maintien ne peut être envisagé dans la politique de mise en valeur de la Plaine et de développement d'un « tourisme vert », propice développement des randonnées pédestres, équestres et au cyclisme dans la Plaine de Versailles.



V. Le Maître d'ouvrage : la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

Les communes de Saint-Cyr-l'École et de Versailles sont toutes les deux membres de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, maître d'ouvrage du projet présenté par le présent document.

La communauté d'agglomération Versailles Grand Parc est issue d'une transformation de la communauté de communes du Grand Parc effectuée en 2009.

Elle comprend aujourd'hui 18 communes membres et plus de 270 000 habitants. Versailles en est la ville centre.

Versailles Grand Parc exerce au lieu et place de ses communes membres les compétences suivantes :

- Le développement économique ;
- **L'aménagement de l'espace communautaire ;**
- Les déplacements ;
- La politique de l'habitat ;
- La politique de la ville ;
- La gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ;
- **La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;**
- La fourrière animale ;
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'assainissement et les eaux pluviales ;
- L'eau ;
- **Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire et création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;**
- Les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

Depuis une douzaine d'années, Versailles Grand Parc a fait de l'aménagement de la Plaine de Versailles un axe essentiel de sa politique d'aménagement territorial, l'objectif étant d'y créer un pôle de référence autour du tourisme vert, la pratique équestre et l'agriculture périurbaine.

La démolition du Moulin de Saint-Cyr et la création d'un parking paysager permettant de desservir la future halte voyageurs du tram 13 ainsi que le Parc du Château et l'Allée Royale de Villepreux est un des projets participant à cette politique d'aménagement volontariste.

Aussi, par délibération du conseil communautaire n°D2019.06.3 en date du 24 juin 2019, elle a déclaré l'intérêt communautaire de la création du parking sur le site du Moulin de Saint-Cyr. La communauté d'agglomération Versailles Grand Parc est donc compétente pour réaliser ce projet dont elle sera maître d'ouvrage.



VI. La nécessité de la déclaration d'utilité publique

Suite à l'acquisition par voie amiable en date du 5 août 2021 des parcelles dites du Moulin de Saint-Cyr, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc souhaite aujourd'hui poursuivre la procédure de déclaration d'utilité publique en vue de poursuivre l'expropriation des occupants.

En effet, dès lors que le site a été acquis amiablement, il est nécessaire pour la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc d'obtenir, conformément aux dispositions de l'article L.222-2 du code de l'expropriation, une ordonnance de « donné acte » du juge de l'expropriation qui constatera la cession amiable intervenue. Cette ordonnance de « donné acte » aura pour effet d'éteindre immédiatement les droits personnels sur le bien, en l'occurrence les baux dont sont titulaires les occupants.

La constitution du dossier de demande d'ordonnance de "donné acte » doit comprendre l'acte de cession amiable, la DUP et l'avis des Domaines.

L'obtention de la déclaration d'utilité publique revêt donc une importance capitale pour mener à bien le projet de réaménagement du site. Même si la cession est déjà intervenue, la procédure de DUP garde son utilité à travers les dispositions de l'article L. 222-2 du code de l'expropriation permettant ainsi d'éteindre tous droits personnels existants sur les immeubles concernés dès lors qu'il est donné acte par ordonnance du juge.

En outre, aucune autre mesure ne permettrait à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc d'obtenir rapidement la libération des locaux au regard des échéances des Jeux Olympiques 2024. En effet, le régime des baux commerciaux ne permet de donner congé au preneur qu'à l'expiration de chaque période triennale. Aussi, le fait de devoir attendre l'issue de chaque période triennale pourrait être de nature à compromettre la réalisation du projet, et ce, d'autant plus que, pour que les locaux soient effectivement libérés, il faut que les parties se soient accordées sur une indemnité d'éviction et que celle-ci soit effectivement versée. Certains baux voient leur fin de période triennale s'achever à l'horizon 2025, soit postérieurement à la tenue des JO, et donc évidemment bien trop tardivement pour pouvoir réaliser le projet d'aménagement dans le temps imparti. Cette procédure est donc indispensable à la poursuite du projet.

La déclaration d'utilité publique est demandée au bénéfice de Versailles Grand Parc.



Vue du Château prise depuis le chemin de Villepreux, vestige de l'ancienne Allée de Villepreux.
Le Moulin est une incongruité dans ce paysage.