

MAIRIE

de



THIVERVAL-GRIGNON

« Avenir du parc de Grignon »

Cahier des charges communal Business plan

PRESENTATION DU DOSSIER

Dans le cadre de sa future installation sur le plateau de Saclay (*regroupement d'universités*), l'AgroParisTech doit quitter le site de Grignon à l'horizon 2022.

Quatre sites sont mis en vente : Grignon, Claude Bernard, Massy et Maine.

Le site du Parc de Grignon (*sur la commune de Thiverval-Grignon*) représente au total 310 hectares intramuros ceints de 7 km de mur, dont 288 hectares de zone « N » naturelle (*dont 133 hectares forestiers, des sites remarquables, des zones protégées...*), et de 22 hectares en zone « UD » aménagée, regroupant le château et dépendances, de nombreux bâtiments d'administration, le campus et résidences d'étudiants, quelques logements, des bâtiments de recherche, le CETIOM, la restauration, les équipements d'une association hippique, un gymnase, un amphithéâtre...

Le statut de la zone « UD » au PLU de la Commune est le suivant : « *destinée à recevoir des constructions en lien avec les activités de l'AgroParisTech* ». Cela signifie que toute autre activité nécessitera une révision importante du PLU. Cette révision préalable à tout projet est de la seule responsabilité et compétence de la Commune.

Il est très difficile d'imaginer dès lors une valeur vénale précise de Grignon. Si l'Etat attend bien sûr le maximum possible de cette vente pour atteindre le niveau souhaité de la vente des quatre sites, il faudra tenir compte de nombreux paramètres : prix de vente des autres sites, valorisation possible sur Grignon, détermination de la Commune à accepter ou pas une révision du PLU sur des projets présentés, etc...

La Commune peut donc bloquer un acheteur sur un projet qui ne lui conviendrait pas, pouvant créer ainsi des divergences fortes avec l'Etat vendeur, mais nous sommes malgré tout pragmatiques et optimistes. En effet, pour la Commune rien ne serait pire qu'un départ de l'Agro sans projet concret pour le site, sans occupation nouvelle. Nous avons donc une « convergence d'objectif » avec l'Etat ; convergence qui devra trouver une résolution dans un dialogue franc, constructif, et prenant en compte objectivement les intérêts et les possibilités de chacun.

Charge aux acheteurs de gérer avec l'Etat les baux en cours sur le site : HOLMER et CETIOM.

PARC INTRA-MUROS

Nous pensons que le site représente trois zones spatiales distinctes qui méritent chacune une réflexion différente...

- 1) **Le château et dépendances** (*par dépendance nous entendons le bâtiment dit « maison du Directeur », les pavillons de « l'horloge », « rose des vents » et « Dehérain »*). Le tout pour 8 400 m² de SHON.
- 2) **Le Campus, recherche et administration**. 38 700 m² de SHON.
- 3) **La zone naturelle « N »**. 288 hectares, auxquels nous ajoutons le centre équestre (2 000 m²).

Il s'agit donc pour nous de réfléchir davantage sur une « base spatiale » avec trois projets partiels, plutôt que sur une « base fonctionnelle ». Pour autant, le zonage pourrait être réduit à deux, car le campus et le château peuvent malgré tout devenir un lot unique dans un projet global cohérent.

Dans le cas d'acheteurs multiples et afin d'assurer et de pérenniser cette cohérence globale de fonctionnement, un règlement intérieur devra être rédigé pour éviter un cloisonnement des différentes nouvelles propriétés. Une forme de copropriété doit donc être envisagée, prenant en compte les espaces verts, les axes routiers, etc...

La zone naturelle « N » isolée du reste du site mérite une réflexion particulière.

A) LE CHATEAU ET DEPENDANCES

Il va de soi que la valeur architecturale de cette zone spatiale doit être préservée. Aucune transformation ou modification extérieure ne peut être envisagée.

Cette zone spatiale nous semble être adaptée (*sans bloquer d'autres formes de projets*) à des activités de type hôtellerie de luxe, centre de séminaire... Plusieurs options spatiales seraient possibles en y joignant (*ou pas*) les résidences Holmer et Ratineau, la restauration éventuellement...

Cela pourrait aussi devenir le siège social d'une entité désireuse de se donner une certaine image de marque. Dans ce cas, d'autres bâtiments pourraient être inclus : Administration, Grands laboratoires...

On peut aussi imaginer un musée ou bâtiment d'exposition, de structure privée ou publique.

L'accès à cette unité spatiale devra se faire :

Soit par l'avenue Brétignières et le porche d'entrée actuel, donnant ainsi un accès direct aux bâtiments concernés...

Soit par la porte de Folleville au sud (RD 119), en traversant la partie boisée. Ce schéma engendrerait des travaux de sécurisation, avec déplacement partiel du mur pour permettre un dégagement sur la RD.

B) LE CAMPUS, RECHERCHE et ADMINISTRATION... Pôle d'activités

La Commune ne s'oppose pas à des destinations et activités diverses. Regroupement d'activités, de sociétés, de start up, bureaux, co-working, etc...

Le monde de l'agriculture et du vivant, l'histoire du site, les énergies renouvelables, la recherche, doivent trouver leurs places dans un pôle spécifique.

On doit imaginer dans cette zone spatiale plusieurs pôles d'activités à thèmes différents.

La Commune ne souhaite pas de programme d'habitat, à la vente ou à la location. Les seules formes d'habitat possibles peuvent être des postes de gardiens, des salariés logés dans l'entreprise. On peut imaginer aussi certaines formes d'habitat, telles résidences séniors adaptées (*médicalisées ou pas*), résidences étudiants...

Ces pôles devront garder intacts les bâtiments à valeur architecturale (*rénovations si nécessaires à l'identique*) ; l'avis des ABF sur ce sujet sera prépondérant.

On peut imaginer que des bâtiments plus récents, sans valeur architecturale réelle, soient totalement réhabilités afin de les adapter à une nouvelle activité.

Les axes routiers devront au maximum respecter leurs implantations actuelles. Un nouveau projet devra donc se rapprocher le plus possible des 47 000 m² de SHON actuelle.

L'accès à cette unité spatiale d'activités devra se faire par l'ouverture existante en haut de l'avenue Brétignières, afin de limiter la circulation dans le bourg de Grignon.

C) LA ZONE NATURELLE

Elle est depuis toujours la seule « continuité territoriale » piétonne entre les bourgs de Thiverval et Grignon (*hormis RD 119 dangereuse*). Fermée aujourd'hui, c'est un point crucial pour la Commune.

Elle doit devenir « zone publique » accessible (*statut à définir*) et elle prend à notre sens une nouvelle dimension spatiale dans notre vision du futur site, en intégrant la falunière, le centre hippique, le jardin botanique, l'arboretum...

Bien qu'aucune terre ne soit classée « Agricole » dans le parc, 110 hectares de terres sont cultivés aujourd'hui par la ferme expérimentale de Grignon. Elles doivent lui rester accessibles, par convention.

Les chemins forestiers, accès, ponts sur le ru, devront être sécurisés.

L'accès à cette zone naturelle devenue publique devra se faire par la même entrée que le pôle activité (*haut de Brétignières*). Un parking visiteur devra être envisagé au bas de cet axe (*vers le gymnase*).

Côté Thiverval, aucun stationnement n'est possible chemin du parc ni dans le bourg. L'accès piétonnier sera alors limité ici aux seuls résidents, munis de badges.

DEMANDES COMMUNALES PARTICULIERES

Outre ce qui est dit dans ce document, zone par zone :

- La Commune souhaiterait récupérer dans le futur projet le bas de l'avenue Brétignières (*après le stop*), incluant l'Agence Postale Communale et le parking du pigeonier. Ce découpage est cohérent ; il respecte l'aspect « intramuros » du site mis en vente, la géographie du village, il permet l'accès permanent à l'Agence

Postale Communale existante et de faire entrer dans le giron communal l'arrêt de bus d'une ligne régulière (*dans le parking*).

- Le parc de Folleville doit être « raccordé » au village de manière sécurisée. Le passage sous-terrain de la RD 119 (*existant*) doit être réouvert afin de permettre un libre accès. Une voie d'accès piétonne derrière le mur et une ouverture dans celui-ci doivent être faites afin d'accéder à la Cité résidentielle de Grignon en toute sécurité. La continuité territoriale piétonne sécurisée par le parc de Grignon, entre les trois quartiers du village, sera alors complète.
- Une réflexion doit avoir lieu sur les deux monuments aux morts (*et les plaques et stèles du château*). En effet, selon le type de projet accepté et dans le cadre d'une privatisation du château, un déplacement pourrait être nécessaire. La Commune propose ce déplacement dans le cimetière de Thiverval, tout à fait en capacité d'accueillir un coin particulier dédié à Grignon et son histoire.
- Nous aimerions mettre à l'étude la possibilité de remise en eau de l'étang du XVIIème siècle, au nord du château jusqu'à Chantepie. Envisager une filtration de l'eau du ru de Gally par des moyens écologiques. Imaginer un chemin de promenade. Cette réalisation aurait le double mérite de devenir aussi un bassin de rétention qui éviterait des inondations en aval (*problèmes déjà rencontrés sur le quartier de Thiverval en cas de très fortes pluies*).

OBSERVATIONS

Interlocuteur incontournable de tout projet, du fait d'une révision obligatoire du PLU, la Commune travaillera avec ceux dont le projet sera le plus proche des orientations de ce document ; en restant ouverte à d'autres idées, d'autres propositions, dont elle considèrera qu'elles ne nuisent pas à l'équilibre souhaité du présent cahier des charges.

Ce document est fourni librement aux potentiels acheteurs qui nous le demandent, afin qu'ils puissent travailler en amont dans le but d'aboutir, en tenant compte des spécificités de ce site et des orientations communales voulues.

Afin de décourager aussi certains qui ne verraient dans ce projet qu'une rentabilité possible par le biais d'un aménagement massif de logements.

Ce site doit devenir un pôle d'activités, dans lequel son histoire, son patrimoine, sa valeur, son environnement, sa vocation, doivent être omniprésents et représentés. Dans lequel bien sûr, d'autres activités en lien direct ou pas pourront trouver leurs places pour un équilibre financier fatalement nécessaire.