



Ville de Wissous

L'ÉQUIPIER ÉCO-RESPONSABLE
DES MAÎTRES D'OUVRAGES

Château de Montjean

Appel à Manifestation d'Intérêt - AMI

Annexe au Règlement de l'AMI – Dossier de site & Orientations programmatiques



Sommaire

- Objet du présent document
- Le site et ses principales composantes
- Les acteurs parties prenantes
- Les projets satellites structurants
- Le périmètre dédié à l'AMI
- Les capacités bâties
- Le bilan SWOT
- Les grands enjeux
- Les orientations programmatiques
- Les lignes rouges
- Les usages possibles



Objet du présent document

- Le présent document constitue le dossier de site et les orientations programmatiques pour l'AMI
- Il est annexé au Règlement valant publicité de l'AMI
- Il présente de façon synthétique le site et son contexte, ses composantes, ses acteurs, ses grands enjeux, ainsi que le périmètre dédié à l'AMI et les orientations programmatiques de la Collectivité
- Il peut être complété à la demande des soumissionnaires par des informations ou des documents, si disponibles, pendant les étapes 1 et 2 décrites dans le Règlement de l'AMI.
- Les dossiers à remettre à l'issue des étapes 1 puis 2 doivent se conformer au présent document qui vaut programme de l'AMI.



Le Château de Montjean et ses annexes

Le site et ses principales composantes

- Situation générale
- La Plaine de Montjean, poumon vert
- Le Parc de Montjean, ouvert au public
- Le Château de Montjean et ses annexes, objet de l'AMI
- Quelques jalons d'histoire
- Accessibilité, stationnement, mobilités, activités ...
- Urbanisme réglementaire et maîtrise foncière

NB : il s'agit ici des principaux extraits du dossier de site

Le dossier de site complet et détaillé est à la disposition des soumissionnaires sur demande



Le Château au cœur d'un poumon vert francilien à valoriser, la Plaine de Montjean



Une localisation stratégique

La Plaine de Montjean, un Poumon Vert francilien, à proximité de Paris, au cœur des grands axes, mélange d'histoire et de biodiversité, à vocation maraîchère et agricole

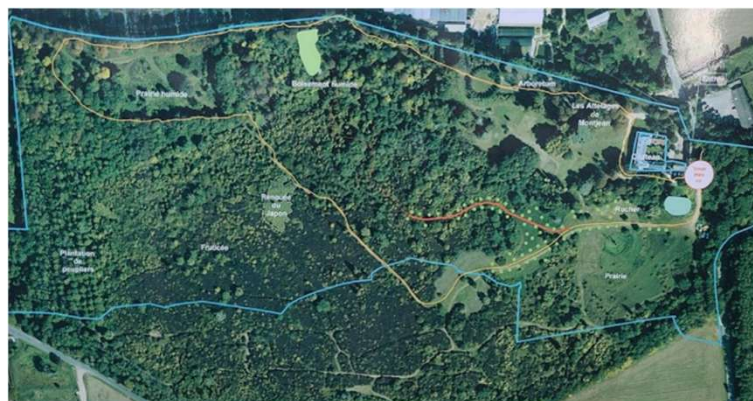


Le Parc, Espace Naturel Sensible

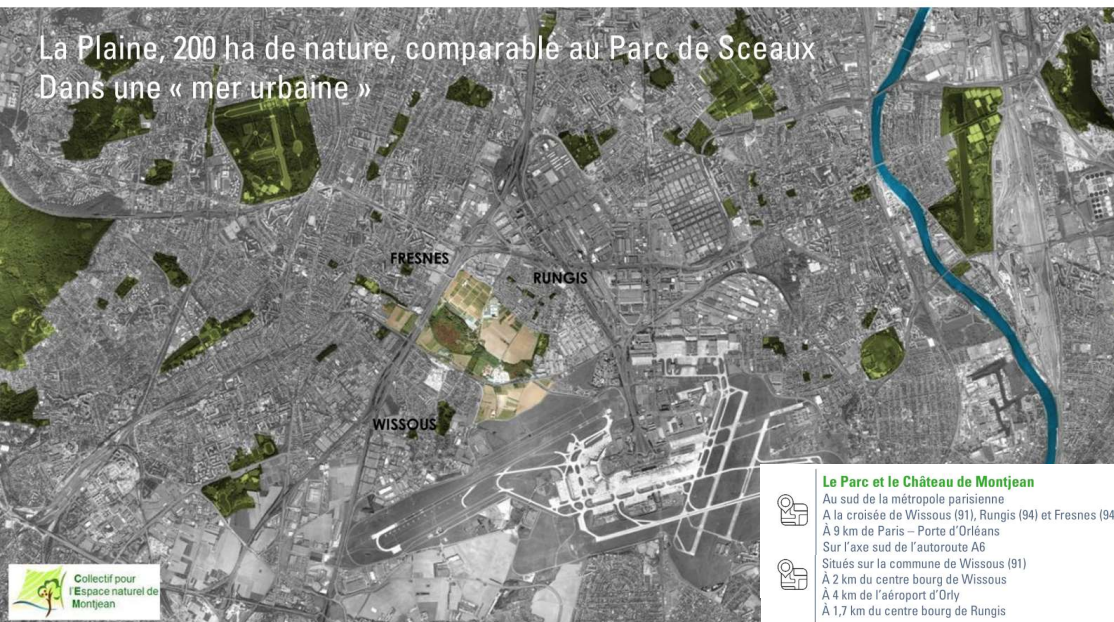
Le Parc de Montjean, au cœur de la Plaine, 20 hectares de prairies et de bois, richesse écologique, non entretenus, à restaurer et valoriser pour le public



Un Château construit au XIXème siècle, agrandi au XXème siècle, témoin de l'histoire, laissé à l'abandon, devenu invisible derrière ses palissades de protection, revêtant un enjeu majeur de valorisation, pour devenir une pépite du Parc et de la Plaine



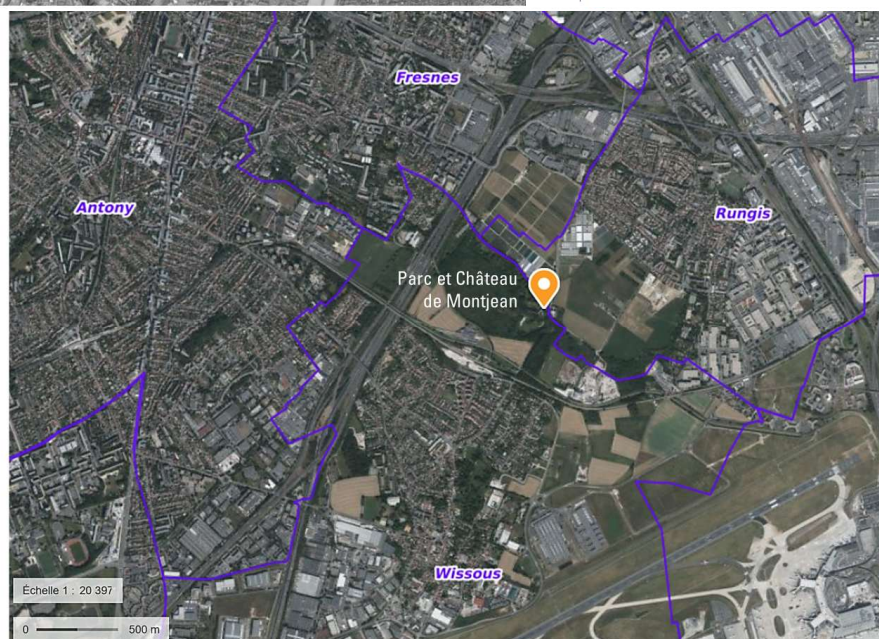
La Plaine, 200 ha de nature, comparable au Parc de Sceaux
Dans une « mer urbaine »



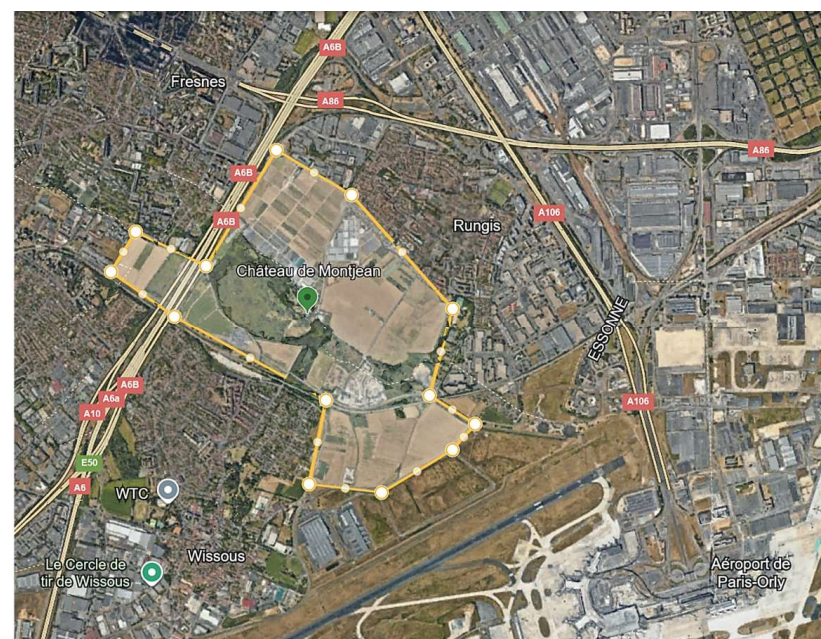
Le Parc et son Château, situés à Wissous, à la croisée des trois communes

- Wissous (91) : 120 Ha
- Rungis (94) : 40 Ha
- Fresnes (94) : 40 Ha

Wissoussiens, Rungissois, Fresnois...
Promeneurs et joggeurs...
Tous fréquentent le Parc

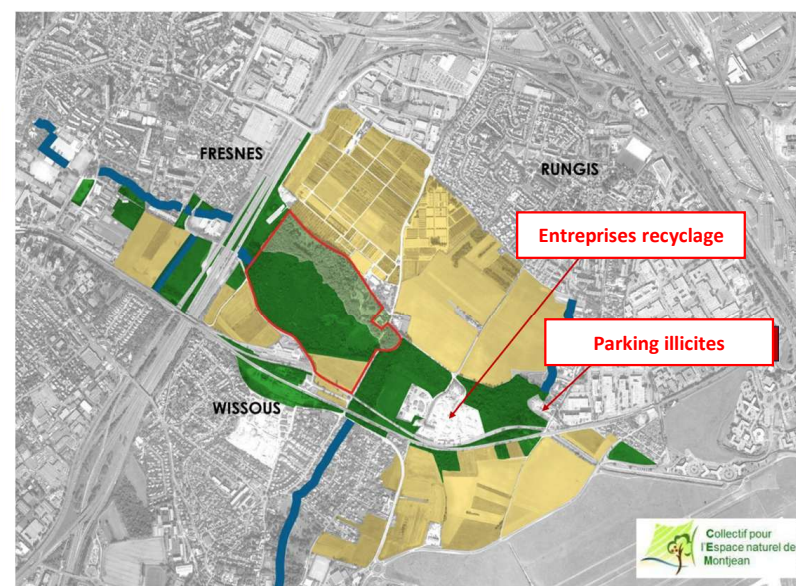
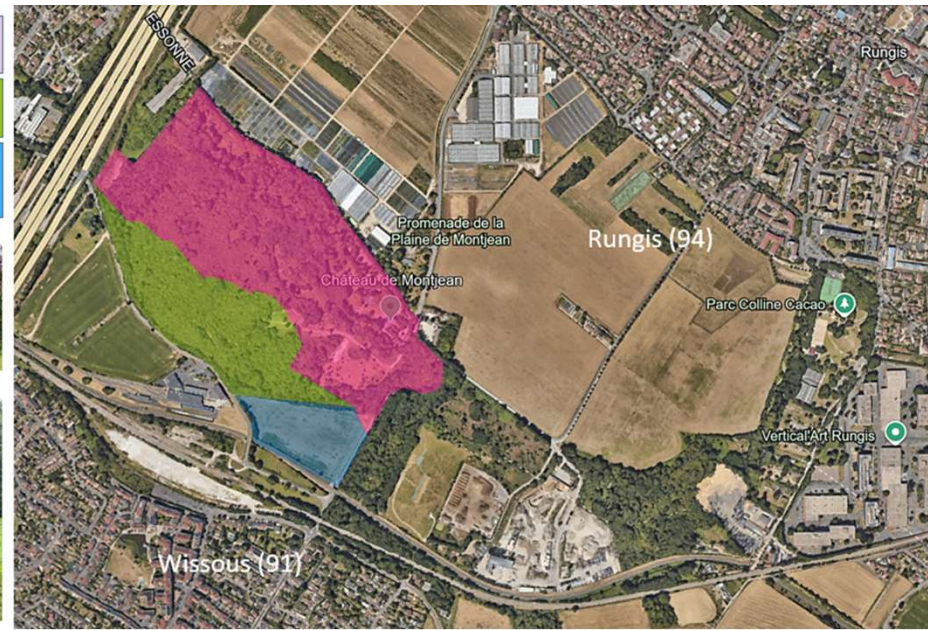


La Plaine de Montjean
220 Ha, 7,5 km de périmètre
Une vocation agricole et maraîchère, qui doit désormais échapper à l'urbanisation





- Espace naturel, dont ENS
- Friches vert clair
Sur terrains naturels non
remblayés
- Friches vert foncé
Sur remblais de chantiers
(années 60 et 70)
- Rû
de Rungis et des Glaises
Tronçons non enterrés
- Les « intrus » dans la Plaine,
sujets de crispation



Propriété de Wissous depuis 2002

- Recensé Espace Naturel Sensible (ENS)
- Superficie : 17,42 Ha

Accès routier unique :

- Route de Montjean
- Voie des Laitières
- Voie des Jumeaux

Fréquentation :

- Promeneurs, joggers, associations locales (Rucher et Attelages équestres)

Trois entités morphologique :

- Le Plateau
- Le coteau
- L'ancien fond de Vallon

Écologie et biodiversité :

- Espèces protégées :** Pipistrelle de Nathusius, Alyte accoucheur, Hironnelle rustique, etc.
- Espèces invasives :** Robinier faux-acacia, Renouée du Japon (principalement), Buddleia, etc.
- Habitats prioritaires à protéger :** Boissements humides, prairies de fauche, rucher de Montjean



Les Attelages de Montjean

Des chevaux de trait entretiennent la prairie

Promenades, événements, contribution à l'agriculture locale (fumier)



L'Adesim

Gère le rucher du Parc

Récolte et fabrique le miel (algéco dans la cour du Château)

Animations pour public et écoles



Fête médiévale annuelle
Au cœur de la prairie

Promeneurs Joggers

Accédant au site par le portique véhicules, actuellement seul point d'accès, avec un parking improvisé



Périmétrie :

- Mur d'enceinte dégradé, là où il existe
- Accès dédiés piétons et vélos par la route de Montjean, le parking voiture et le portail

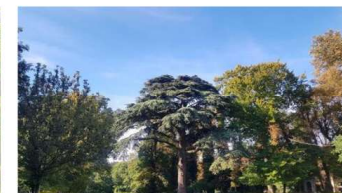
Conditions d'usage :

- Un parc ouvert au public, à long terme selon le souhait des élus
- Ouvret la nuit, avec problèmes potentiel de type squats et deal
- Des sentiers peu voire pas entretenus, sauf la grande allée principale des marronniers
- Manque d'élagage générant des risques pour les piétons dans certaines zones
- Manque d'entretien d'une majorité de zones occupées désormais par les espaces invasives

Pressions sur le site :

- Pollution :** métaux lourds, hydrocarbures, remblais de chantiers (inertes mais problématiques)
- Menaces écologiques :** espèces invasives, fragmentation écologique

→ Nécessité de concilier usages et préservation



Une nature « libre »
Grand Cèdre
Source de Montjean
Grande prairie
Chemins ombragés

Mais un manque d'entretien (sentes, élague, mur périmétrique, etc.) induisant des risques ponctuels pour le public





Le Château et les communs

- En 2010 (à gauche) puis en 2022 (à droite)
- Grange
- Aile principale napoléonienne
- Ailes latérales (20^{ème} siècle)
- Écurie
- Laiterie



27



Quelques éléments de décor et modénature et déposer et restaurer



État technique critique

À l'exception des deux logements rénovés dans l'aile sud-ouest (ancien gardien)

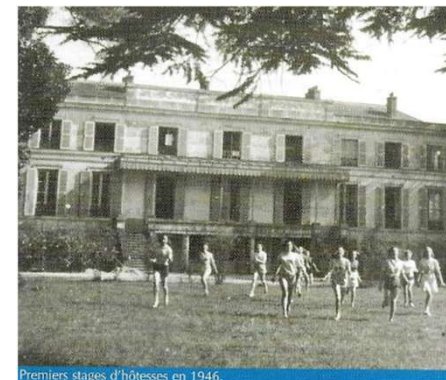
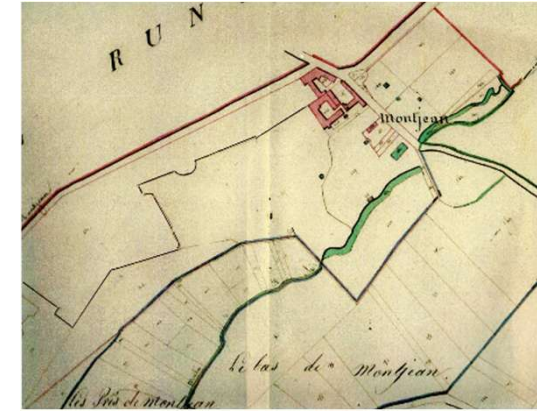
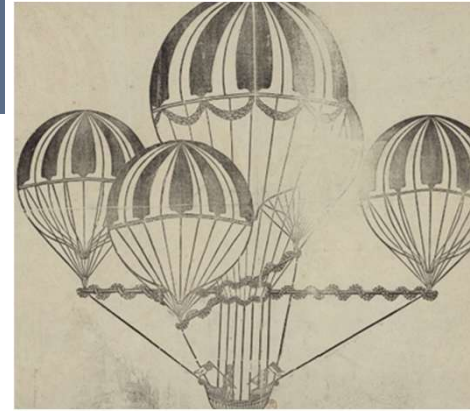
Le Château de Montjean

- **Aile principale, napoléonienne (XIX^{ème} siècle)**
 - Pas de caractère architectural majeur, mais témoin de l'histoire, volumétries, modénatures et éléments de décors à préserver et valoriser
 - **État technique critique** de la superstructure principale (charpentes effondrées, planchers à refaire, murs porteurs nécessitant consolidation)
 - Second œuvre et lots techniques obsolètes
 - Absence d'amiante, présence ponctuelle de plomb
 - Travaux conservatoires depuis 3 ans (étaisements)
- **Aile Nord-Est (XX^{ème} siècle)** : charpente et couverture en dégradation rapide, planchers à refaire, second œuvre et lots techniques obsolète
- **Aile Sud-Ouest (XX^{ème} siècle)** : état du clos et couvert légèrement meilleur, mais nécessitant renforcement et isolation, second œuvre et lots techniques obsolète
- **Travaux conservatoires et de sécurisation** réalisés par Paris Saclay Agglomération depuis 3 ans
- Le Château est devenu « **invisible** » pour le public derrière ses palissades de protection
- **Surfaces :**
 - Sous-sol : 80 m²
 - RDC : 750 m²
 - R+1 : 750 m²
 - R+2 : 750 m²
 - **Total : 2330 m² SHON**

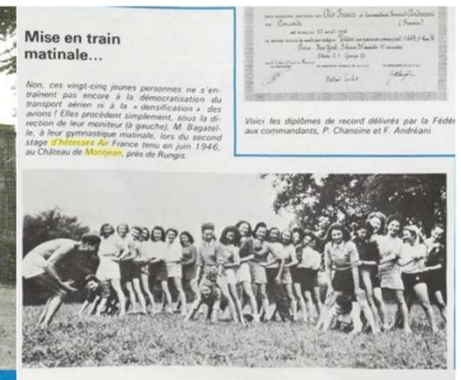


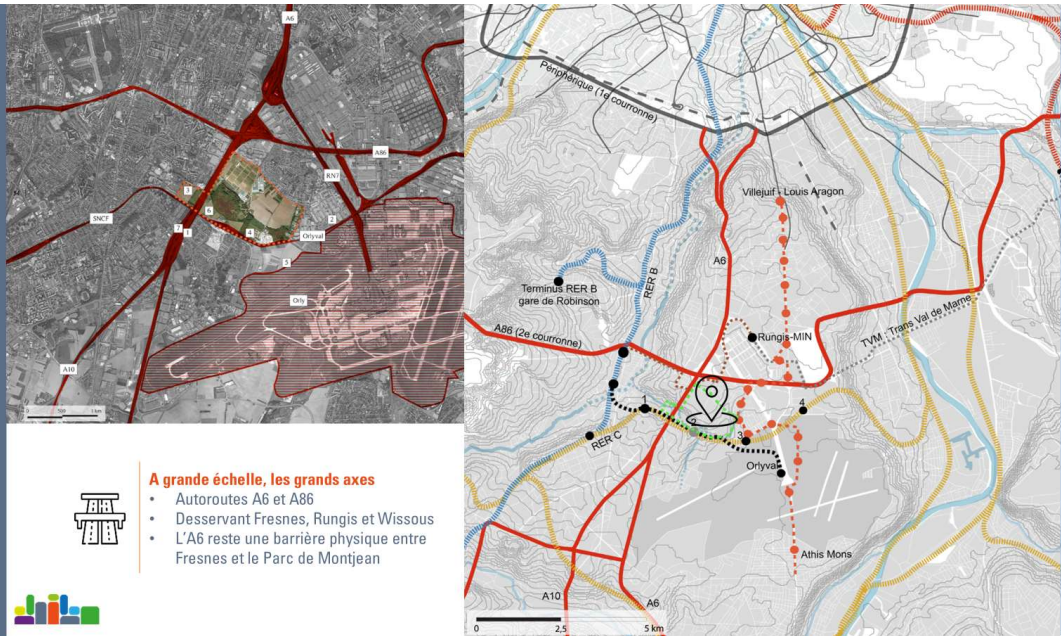
Quelques jalons d'histoire

- **Antiquité :**
 - Présence de l'aqueduc de Lutèce (200 ap. J.-C.), retrouvé sous le parc.
- **Moyen Âge – Renaissance :**
 - propriété des nobles Jacques de Beauvais et Jean-Charles-Joseph Lenoir.
- **Début XIXe siècle :**
 - Château achevé sous l'Empire
 - Résidence de notables tels que le marquis de Clermont-Gallerande et le duc Adolphe-Henri-Emery d'Aumont.
- **Événement marquant (1824) :**
 - Ascension expérimentale de la "flottille-aérostatique" par l'aéronaute Jules-François Dupuis-Delcourt.
- **XXe siècle :**
 - 1ère Guerre mondiale : château utilisé comme hôpital militaire.
 - 2nde Guerre mondiale : occupation allemande (1942-1945).
 - Après-guerre (1946) : Air France y installe un centre de formation des hôtesses de l'air.
 - Abandon progressif du site, utilisation comme **décharge** (construction de l'aéroport d'Orly et de l'A6).
 - Achat par la commune de Wissous en **2000**, intégration au patrimoine public



Premiers stages d'hôtesses en 1946.





En zoomant, le Château et le Parc de Montjean sont desservis par 3 routes secondaires en vitesse 30 km/h :

- La route de Montjean depuis Wissous, deux voies étroites
- La voie des Jumeaux depuis Rungis
- Le Chemin de Fresnes, depuis Fresnes, route étroite avec passage sous l'A6
- La voie des Laitières depuis Fresnes ou Rungis



Faible desserte pour les piétons, vélos et trottinettes

Rungis et IDFN (cadre PRIF)

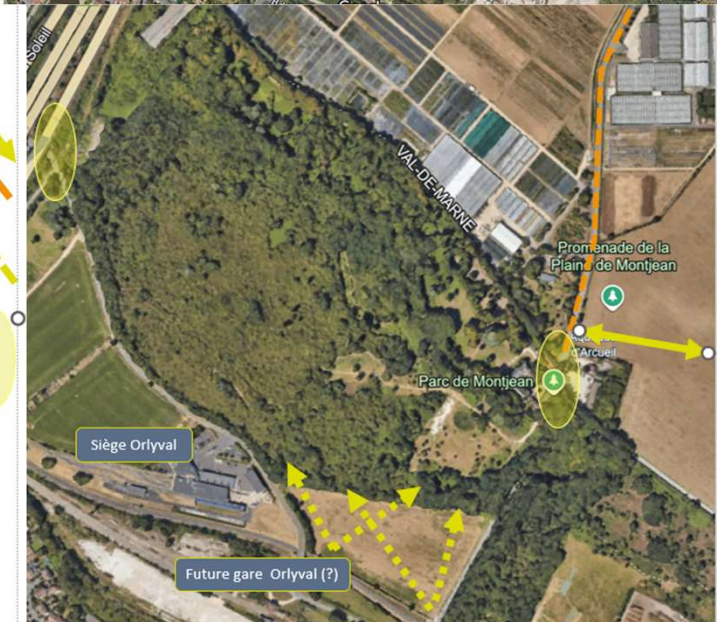
- Voie piétonne « La Méridienne »
- Projet de voie cyclable

Wissous

- Projet de sentes piétonne dans la zone de renaturation du Rû (confluence des 2 Rû)
- Projet de sente vers le Parc depuis la future gare Orlyval de Wissous

Zones dangereuses pour les piétons

- Accès unique dans un virage à l'entrée du site
- Passage souterrain sous l'A6 étroit en venant de Fresnes



Une seule zone de stationnement, spontanée, non aménagée, depuis l'entrée véhicules / piétons
Environ 20 places, non balisées, en pente, sous les arbres
Insuffisant pour un projet de valorisation du Château et du Parc

Desserte pour les piétons, vélos et trottinettes

- Rungis et IDFN (cadre PRIF)**
- Voie piétonne « La Mérienne »
 - Projet de voie cyclable

- Wissous**
- Projet d'ouverture d'accès aux parc côté centre ville Wissous
 - Projet de sentes piétonne dans la zone de renaturation du Rû (confluence des 2 Rû)

- Zones dangereuses pour les piétons**
- Accès unique dans un virage à l'entrée du site
 - Passage souterrain sous l'A6 étroit en venant de Fresnes



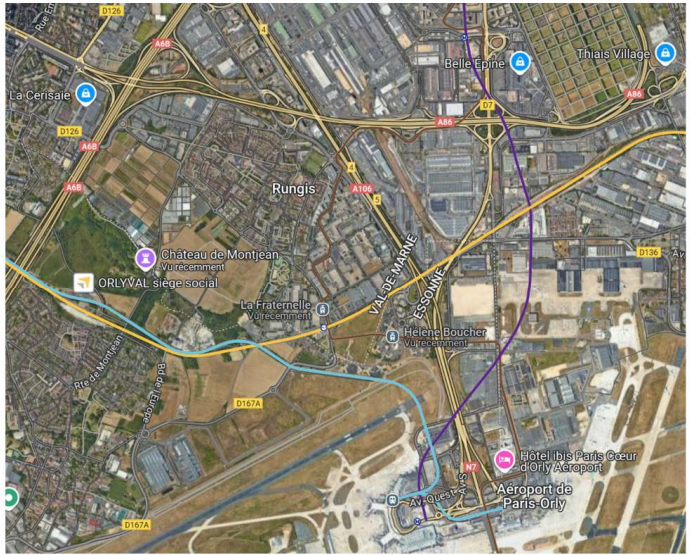
Le **maillage de Bus** à Wissous et à Rungis contourne mais ne dessert pas correctement le site, Parc et Château.

RER C : La Fraternelle, gare de Rungis la plus proche du Parc, à 4km

Orlyval : pas de desserte directe
Il est question d'un arrêt à Wissous

Lignes 14 du Métro : éloignée du site

Un enjeu majeur est d'améliorer la desserte en Bus locaux et d'obtenir un arrêt Orlyval au Sud du Parc



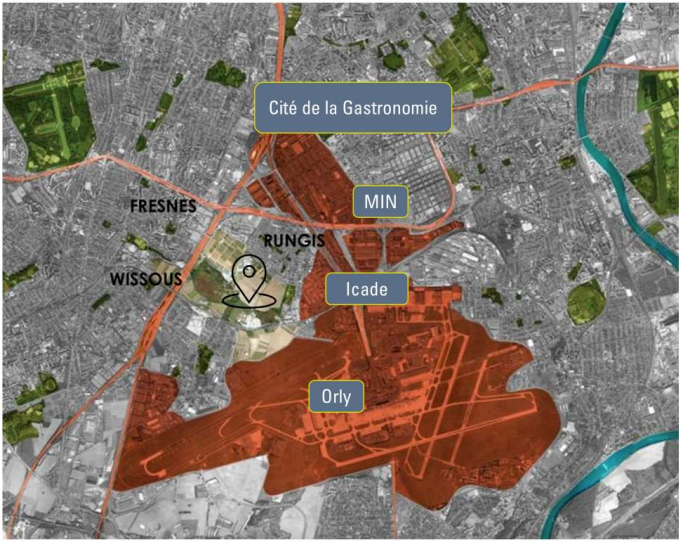
L'amélioration de la desserte du site par les transports en commun passera également par le **Grand Paris Express**

Ligne 18 reliant Versailles et Orly



Autour de la Plaine et du Parc de Montjean

- **Le MIN (marché international de Rungis)**
 - Projet restauration haut de gamme avec le Chef Nicolas Sale
- **Le projet de Cité de la Gastronomie**
 - Syndicat mixte dédié
 - Ouverture en 2028
- **Le parc ICADE, Rungis**
 - Activités
 - Infrastructures
 - Projet de Food Court haut de gamme avec Pierre Hermé et Lenôtre
- **Aéroport d'Orly**
 - Infrastructures hôtelières
 - Stationnement
 - Orlyval et Ligne 14
 - Projet de ligne 18
 - Stratégie Orly 2035





Le Parc de Montjean est majoritairement **ENS**, sous le contrôle du Département 91.

L'outil réglementaire a permis à Wissous d'obtenir un soutien financier, du CD 91, pour l'acquisition du Parc

L'ENS permettra de poursuivre ce soutien financier pour la valorisation du Parc en faveur du grand public : aménagement de sentes, parcours sportif, jardins, sécurisation périmétrique, etc.

Tout projet d'aménagement d'infrastructures bâties est pros crit dans l'ENS.

A noter :
Le Château et ses annexes ne sont pas formellement inscrits dans ce périmètre.



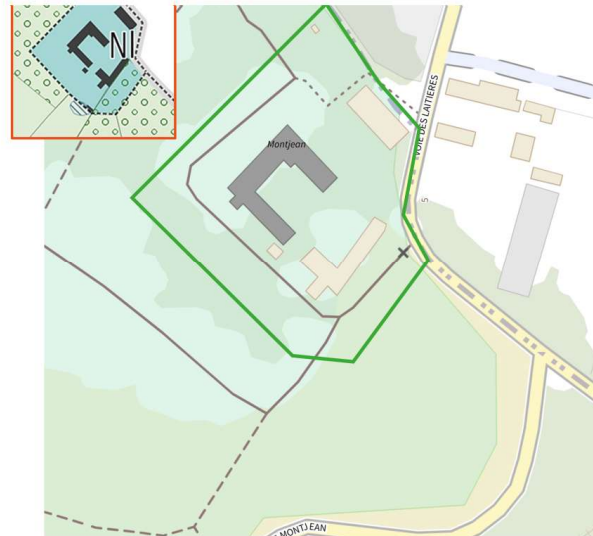
→ Surfaces existantes bâties au sol : 1 700 m² environ
→ Surfaces totales de planchers existant : 3 300 m² environ

- **Potentiel supplémentaire d'emprises au sol :**
 - Maximum 30% de l'emprise = 3 000 m²
 - Potentiel supplémentaire : 3000-1400 = 1 600 m²
 - Hauteur maximale = Château
 - Non réglementée si intérêt public
- **Potentiel total surfaces bâties :**
 - Hypothèse haute : 9 000 m²
 - Hypothèse raisonnable : 5 000 m²

Wissous a deux options sur le PLU pour valoriser un projet bâti « Château » en zone NI :

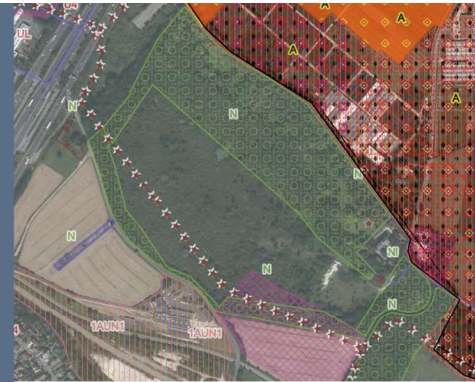
- **La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**
 - Pour développer un projet spécifique, par exemple après concours ou AMI
 - Il faut alors réaliser une évaluation environnementale
- **Le règlement de zone NI en l'état :**
 - Plus simple et directe
 - Permettant plus de 5000 m² de planchers
 - Largement suffisant pour développer un projet rentable, public et/ou privé selon le résultat de l'appel à projets

→ Voir Rapport 5 / Propositions stratégiques



Cliquez pour ajouter un titre

Le PLU – Zoom sur le Parc – Zones N et NI



- « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. »
- « La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur de la plus haute construction existante à l'approbation du PLU »
 - **Soit la hauteur actuelle du Château**
- « La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. »
 - **Opportunité le cas échéant**



PRIF DE LA PLAINE DE MONTJEAN PROPRIÉTAIRES FONCIERS



Parcelles privées
En gris

Objet de **reconquête foncière**
→ Préemptions en zone N

À l'ouest du parc, les parcelles (entourées) sont un enjeu majeur de préemption pour réaliser les nécessaires projets structurants :

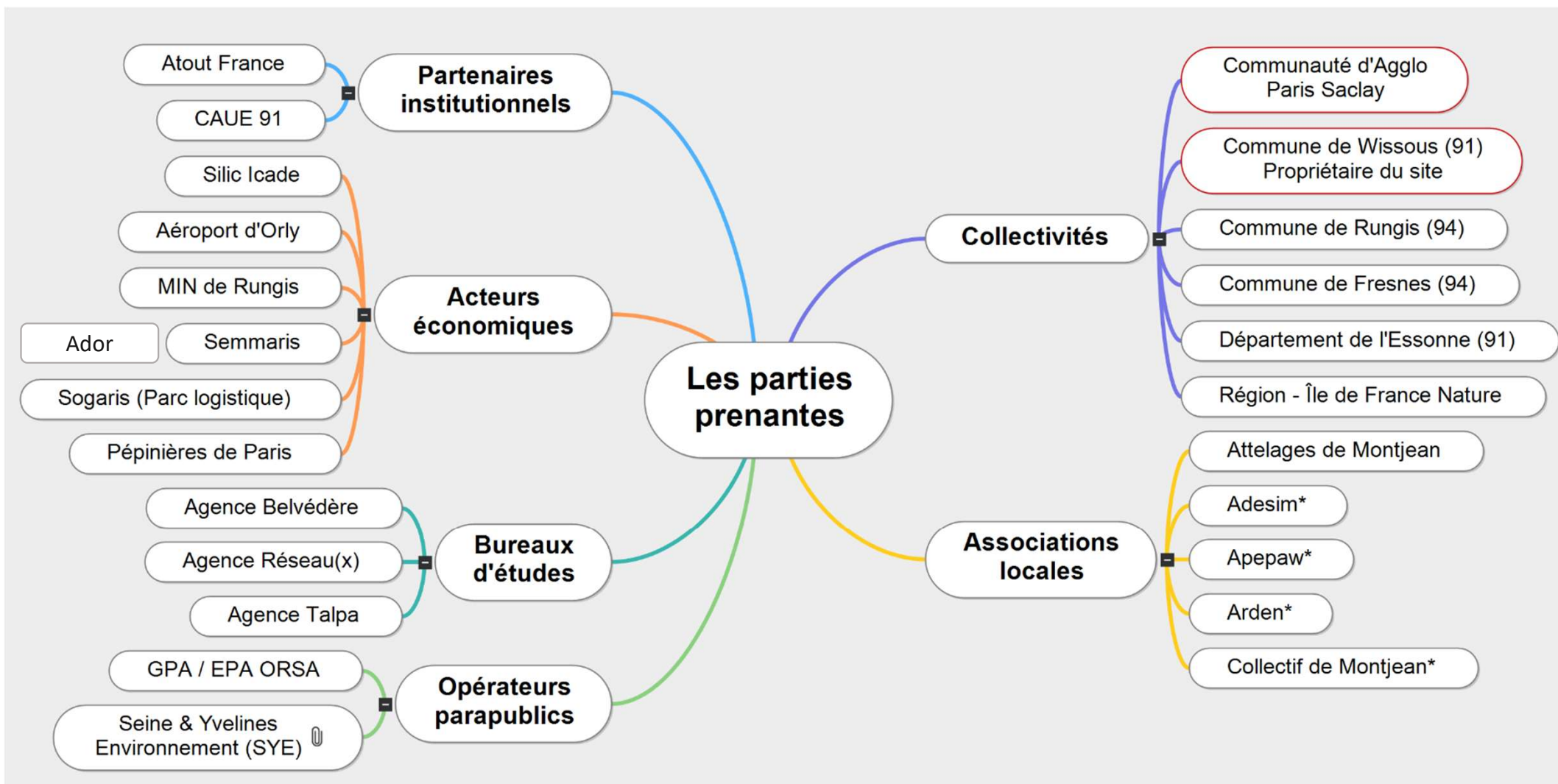
Stationnement
Mobilités
Renaturation
Valorisation du Parc
Locaux des associations

La ferme des Palettes, voisine de l'entrée du parc, est en cours d'acquisition par Rungis

Les acteurs parties prenantes

- Cartographie
- Enjeux





Les principales parties prenantes et leurs champs d'action

Pépinières de Paris

Activités en cohérence avec la vocation horticole de la Plaine



Adesim

Promotion de l'apiculture au cœur du Parc

Attelages de Montjean

Chevaux et animations au cœur du Parc



CD 91 / SYE / CAUE

Compensations écologiques, renaturation, Programme aménagement

Wissous/SIAVB

Propriétaire du Parc & Château, renaturation du Rû, reconquête sud du Parc, valorisation du Château et du Parc

Paris Saclay Agglo

Travaux conservatoires Château et annexes, soutien de Wissous dans projets valorisation touristique



Cité de la Gastronomie

Au nord du MIN, projet phare porté par syndicat mixte et Altaea

MIN Rungis

Poids économique, projets restauration haut de gamme

Silic Icade

Une « 4^{ème} collectivité », Vision « sport et nature » de la Plaine, « Food-Court » avec Hermé et Lenôtre

Rungis / IDFN

Promotion du maraichage, maîtrise foncière, emplacements réservés, sentes piétonnes et cyclables, projets soutien agriculture biologique et viticoles

Aéroport d'Orly

Projet Orly 2035
Prône corridor écologique, maîtrise des flux véhicules, modes doux et transports en commun

Les projets satellites structurants

- Améliorer les infrastructures « mobilités et stationnement »
- Aménager et entretenir le Parc de Montjean pour le grand public
- Reloger les associations locales à proximité
- Reconquérir le foncier privé stratégique de la Plaine

Un engagement des Collectivités parties prenantes en parallèle de tout projet de valorisation du Château, objet du présent AMI



Le site est actuellement enclavé

- Son accessibilité par les piétons et les véhicules est inconfortable, voire dangereuse dans certaines conditions
- Le parking actuel, spontané et non aménagé, d'environ 25 places à l'entrée du site, est très insuffisant

Les actions à engager (ou poursuivre), prérogatives des collectivités locales

- **Élargissement des voiries d'accès** à l'approche du site (chemin des laiteries, route de Montjean)
- **Réalisation d'un giratoire** à l'entrée du site pour sécuriser l'accès
- **Réalisation d'un parking de surface** éco responsable, à l'entrée du site
- **Poursuite des projets de sentes piétonnes et voies cyclables** engagés
 - La Méridienne au nord, par Rungis et Ile de France Nature
 - Au sud, sur l'emprise de renaturation maîtrisée par Wissous

Prérequis

- Réaliser dès 2025 une étude dénommée « **Accessibilités et stationnement pour le désenclavement du Parc et du Château de Montjean** », qui propose un programme des travaux, un planning et un budget.



Besoins

- **Miellerie de l'Adesim** :
 - Bâtiment de 85 m², à plus de 200 m du rucher
 - Voir programme dans notre Rapport 2
- **Attelages de Montjean** :
 - Aire tracteurs et structure couverte pour les matériels + 5 box
- Des **constructions bois** éco-responsables **qualitatives**
- **Capex : 160 k€ HT**
- Deux hypothèses d'implantation en zone NI du PLU :
 - Au sud Est de l'entrée du site en marge de l'aire de stationnement – si périmètre opérationnel 1
 - Au Nord Ouest en zone Orangerie – si périmètre opérationnel 2



35

Cliquez pour ajouter un titre

Aménagement du Parc Public de Montjean

- Le **Parc de Montjean**, Espace Naturel Sensible, doit rester maîtrisé par Wissous à long terme

Il doit rester accessible au grand public

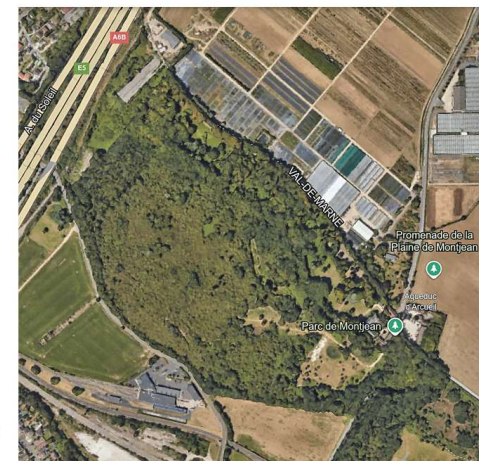
- Il doit être aménagé et sécurisé pour le public et les usages locaux
 - Création de sentes de promenades sécurisées et de zones de détente
 - Création d'un « parcours sportif et santé »
 - Jardins paysagers, potager biologique,
 - Affichage d'informations sur la biodiversité
 - Maintien et sécurisation du rucher
 - Maintien de l'éco pâturage par les chevaux dans la prairie
 - Travaux de sécurisation périmétrique (mur d'enceinte segmenté, entrées secondaires)
 - Travaux de sécurisation et d'aménagements du parc pour les événements annuels (Fête médiévale notamment)

- Il devra ensuite être géré et entretenu

- Sentes, élagage, maîtrise des espèces invasives déjà présentes

Prérequis :

- Réaliser dès 2025 une étude **programmatique opérationnelle**, qui notamment valorise les travaux du CAUE et de l'école d'architecture et des paysages de Versailles
- Examiner la nécessité de délocalisation des compensations écologiques hors parc (CD 91 et SYE)



39



Ile de France nature

PRIF DE LA PLAINE DE MONTJEAN
PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Parcelles privées
En gris

Objet de **reconquête foncière**
→ Préemptions en zone N

À l'ouest du parc, les parcelles (entourées) sont un enjeu majeur de préemption pour réaliser les nécessaires projets structurants :

Stationnement
Mobilités
Renaturation
Valorisation du Parc
Locaux des associations

La ferme des Palettes, voisine de l'entrée du parc, est en cours d'acquisition par Rungis

56

Le périmètre dédié à l'AMI

- Un périmètre restreint
- Dans une zone adéquate du PLU permettant une réelle valorisation du bâti
- Connexe au Parc, devant rester public à terme

Les soumissionnaires pourront proposer des variantes si nécessaire

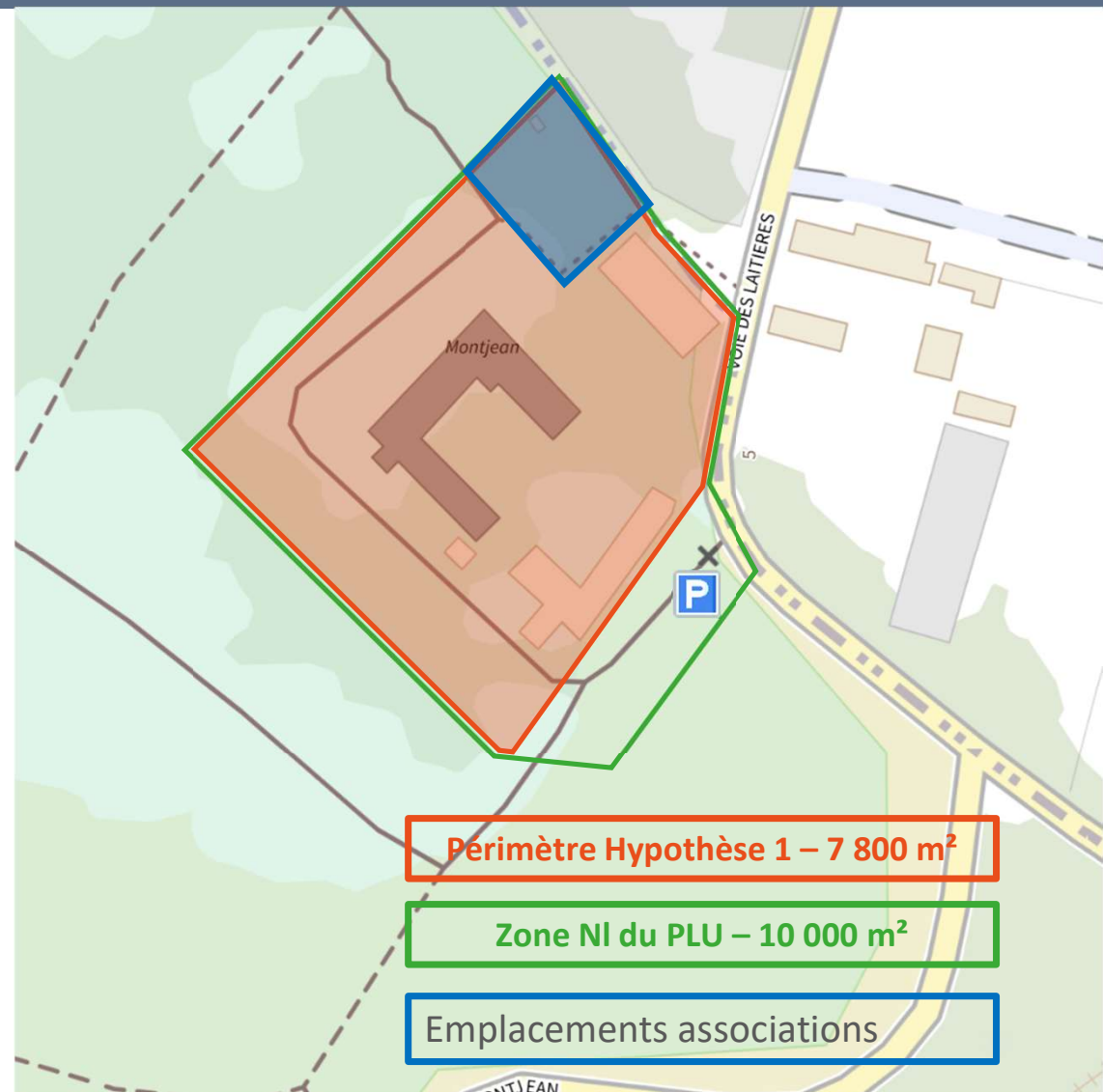
Elles auront accès sur demande à un plan au format [.dwg]



Périmètre proposé – Hypothèse 1

Sa justification

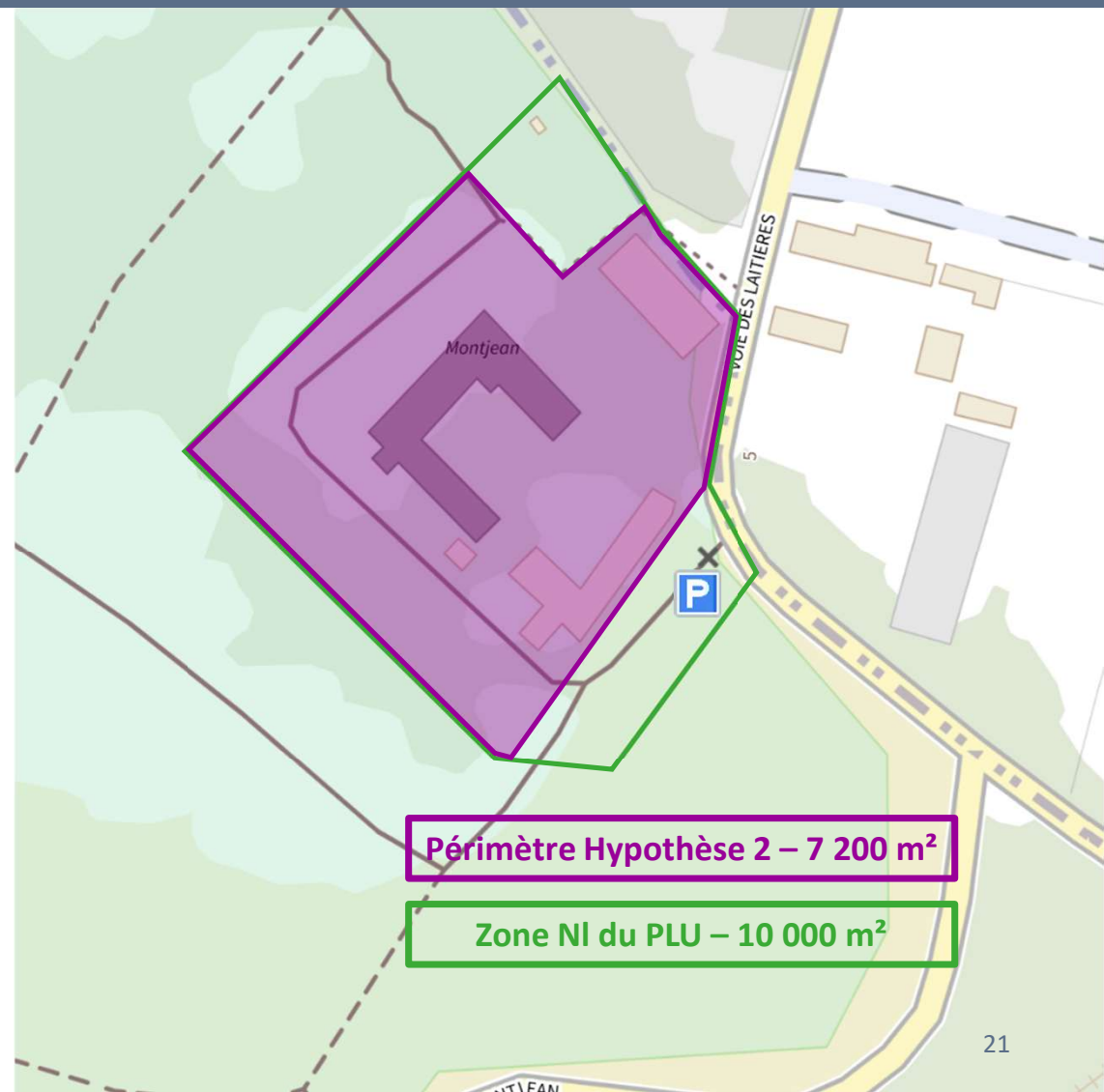
- Cohabite avec le Parc public et ses activités :
 - préserve les circulations publiques dans le parc,
 - Préserve les zones dédiées aux ruches et aux chevaux
 - Préserve les aires de la Fête médiévale annuelle
- Inclut l'ensemble du bâti valorisable dans une opération
- Conserve les alignements principaux (voies et sentes)
- Épouse les limites des jalons majeurs autour du Château
 - Grange, écuries, orangerie, source
- Épouse à 85% la zone NI du PLU
 - pour maximiser la valorisation des surfaces « projet »
 - permet au Sud-Est une réserve communale, en zone NI, pour aménager accès et stationnement au Parc
- Superficie de la zone NI : 10 000 m² environ
- Superficie du périmètre 1 : **7 800 m²** environ
- Bornage nécessaire
 - Garantir une parcelle à part entière
 - Permettre un transfert de droits réels à l'opérateur futur



Périmètre proposé – Hypothèse 2

Sa justification

- Il a les mêmes caractéristiques que l'hypothèse 1, mais exclut un trapèze d'environ 600 m² au nord, comprenant l'Orangerie
- Ce trapèze présente une continuité avec la Méridienne (accès piéton depuis Rungis) et comprend le nouveau portail installé par Wissous
- Il pourrait rester un accès pour le grand public et permettre de reloger les deux associations locales (Attelages de Montjean et Adesim) – Voir ci-après « Opérations satellites »
- Superficie du périmètre 2 : **7 200 m²** environ
- Bornage nécessaire
 - Garantir une parcelle à part entière
 - Permettre un transfert de droits réels à l'opérateur futur



Les capacités bâties

Un réel potentiel :

- De 3300 m² de SDP disponible
- À plus de 5000 m² de SDP possible, voire plus, dans une logique de valorisation et de préservation...



Le site à isopérimètre

- **Emprise totale au sol : 1 400 m²**
 - Château : 760 m² + laiterie
 - Grange : 240 m²
 - Ecuries : 400 m²
- **Surfaces totales de planchers : 3 300 m²**
 - Château (R+2) : 2300 m² + laiterie
 - Grange : 250 m²
 - Ecuries : 750 m²
- Accès piétons par grande porte réhabilitée *
- Accès véhicules vers parking public du Parc *
- (*) Opération satellite des collectivités :
 - Élargissement des voiries d'accès
 - Création d'un giratoire
 - Création d'un parking public éco-responsable du Parc et du Domaine
 - Voir « opérations satellites » ci-après



Exemple d'optimisation des surfaces dans le cadre du PLU, sans rompre l'équilibre des lieux

- Réhabilitation lourde du Château avec extensions RDC
 - Grand RDC sous verrières
 - Grand jardin d'hiver face au Parc
- Démolition reconstruction avec extension des écuries
- Réhabilitation et extension de la Grange
- Des hauteurs raisonnées : seul le Château est R+3
- Le schéma ci-contre ne fonctionne qu'avec le périmètre opération en hypothèse 1 (maximale)
- **Emprise totale au sol : $2\,400\text{ m}^2 < 3\,000\text{ m}^2$**
 - Château : $1\,330\text{ m}^2$ + laiterie
 - Grange : 500 m^2
 - Ecuries : 560 m^2
- **Surfaces totales de planchers : $5\,000\text{ m}^2$**
 - Château (R+2) : $2\,900\text{ m}^2$ + laiterie
 - Grange : $1\,000\text{ m}^2$
 - Ecuries : $1\,120\text{ m}^2$

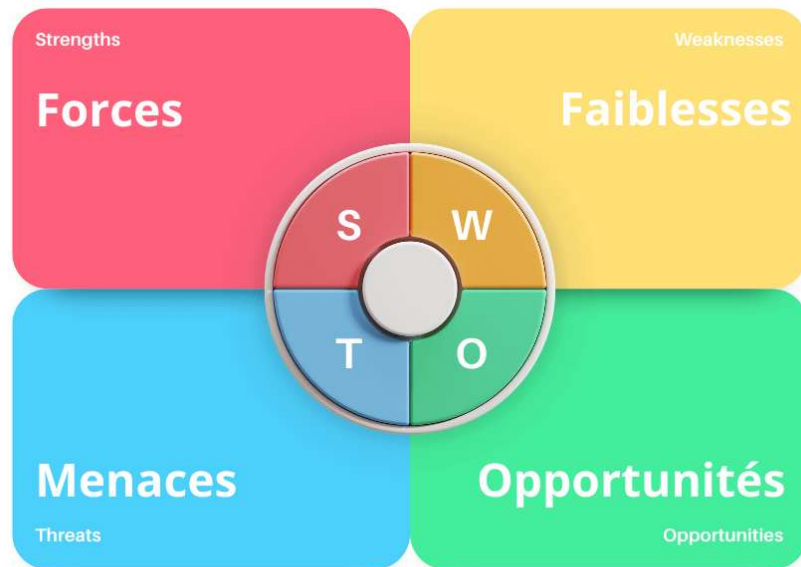
Une valorisation du Château et de la Grange par restructuration et préservation des volumes et décors

Des extensions neuves éco-responsables qualitatives, à faible empreinte environnementale

Un mix « ancien / contemporain » haut de gamme



9- Bilan SWOT



Forces

Localisation stratégique à proximité de Paris et d'Orly, poumon vert au cœur de la métropole

Présence d'un vaste espace naturel sensible (ENS), atout écologique et récréatif

PRIF et zone N du PLU préservant le site et la Plaine

Histoire riche et patrimoine architectural à valoriser

Potentiel agricole et maraîcher de la plaine de Montjean

Trames verte et bleue favorables à la biodiversité

Potentiel d'aménagement prévu par le PLU

Projet fédérateur pour le territoire

Faiblesses

Château et annexes en état de dégradation avancée (charpentes effondrées, planchers à refaire).

Manque de desserte en transports en commun, en modes doux et accès routier unique, peu sécurisé.

Entretien insuffisant des sentiers et espaces verts du parc,

Manque d'infrastructures pour l'accueil du public (stationnement, équipements, services)



Opportunités

Possibilités de valorisation du Château avec extensions de surfaces en zone NI du PLUi

Développement de mobilités douces et transports en commun

Renaturation des zones écologiques de forte valeur

Financements publics potentiels pour la valorisation du Parc Naturel

Potentiel de valorisation du parc pour des loisirs et activités écotouristiques éco-responsables

Synergies possibles avec les projets alentours
(Cité de la Gastronomie, activités du MIN de Rungis, aéroport d'Orly, Parc d'activités Icade)

Synergies politiques possibles avec convergences de visions
Extension possible du parc



Menaces

Mitage de certains milieux naturels sur la Plaine

Eventuels conflits d'usage entre préservation écologique et développement du site

Dégradations accrues en l'absence d'interventions rapides (investissements, entretiens, projets éco-responsables)

Présence de nuisances sonores liées à l'A6 et pollution lumineuse de la Métropole et de l'aéroport

Forte dépendance aux décisions politiques et réglementaires

Les grands enjeux du site

- Synthèse en vision globale et thématique



 Enjeux environnementaux

- Préservation et restauration écologique d'un Espace Naturel Sensible (ENS) de 20 ha.
- Lutte contre le mitage et l'occupation sauvage (parkings informels, remblais).
- Renforcement des trames verte et bleue, gestion des espèces invasives et maintien de la biodiversité.
- Réduction des pollutions : traitement des sols, nuisances sonores (A6, aéroport) et lumineuses.
- Valorisation des paysages ouverts et diversité des ambiances naturelles.

 Enjeux patrimoniaux

- Sauvegarde d'un patrimoine architectural dégradé (château, grange, écuries).
- Réhabilitation du Château comme repère identitaire du territoire.
- Réintégration du château dans son environnement naturel et social.
- Mise en valeur des vestiges archéologiques (aqueduc de Lutèce, ferme gallo-romaine).





Enjeux d'aménagement et d'accessibilité

- Amélioration des accès au site (entrée unique, routes secondaires).
- Création et structuration des cheminements internes (mobilités douces).
- Développement des connexions douces avec les communes voisines.
- Réflexion sur la desserte en transports en commun (projet de gare Orlyval).
- Réalisation d'un parking mutualisé pour le parc et le château.



Enjeux économiques et partenariaux

- Position stratégique dans un bassin d'activités dense (MIN de Rungis, Orlytech...).
- Développement d'activités écotouristiques, culturelles ou économiques compatibles.
- Synergies avec les projets agricoles, Cité de la Gastronomie, etc.
- Partenariats publics-privés pour la réhabilitation durable du site.
- Retombées locales positives : emploi, lien social, attractivité.



Enjeux d'urbanisme et de cohérence territoriale

- Équilibre entre écologie, cadre de vie et développement métropolitain.
- Renforcement de l'identité paysagère de la Plaine comme 'pôle vert' structurant.
- Préservation du foncier naturel en zone urbaine dense.
- Intégration dans un projet de territoire fédérateur à long terme.



Les orientations programmatiques



-  **Orientation patrimoniale et architecturale**
 - **Respect de l'histoire du lieu** : conserver l'authenticité du château, préserver les éléments architecturaux majeurs, reconstruire les écuries,
 - **Méthodes de restauration** : recourir à des techniques et matériaux compatibles avec le bâti ancien.
 - **Ouverture à l'innovation** : permettre des interventions contemporaines si elles sont lisibles et qualitative.
-  **Orientations d'usage et de programmation fonctionnelle**
 - **Réutilisation du château et des annexes** : définir les fonctions envisagées (centre culturel, café, lieu d'expositions, hébergement, séminaires, etc.).
 - **Lien avec le parc** : valoriser les interactions avec le parc public, prévoir des activités tournées vers les usagers du parc.
 - **Accessibilité** : garantir l'accès au plus grand nombre (PMR, familles, etc.).



-  **Orientations environnementales**
 - **Performance énergétique** : viser une restauration respectueuse des normes environnementales.
 - **Gestion durable** : sobriété dans les usages, cohérence et harmonie avec le cadre naturel
-  **Orientations économiques et de gestion**
 - **Modèle économique viable** : l'exploitation doit permettre un équilibre financier à moyen ou long terme.
 - **Investissements attendus** : montant indicatif, phasage, priorités.
 - **Nature de la relation avec la collectivité** : bail emphytéotique, convention d'occupation, etc.
-  **Orientations partenariales et sociales**
 - **Inscription dans la vie locale** : implication des habitants, des associations, activités intergénérationnelles ou éducatives.
 - **Ouverture au public** : degré d'accessibilité aux habitants du territoire.



Les lignes rouges



Enjeux majeurs dans la sélection des usages futurs adéquats

- **Trouver le bon curseur** (ou barycentre) entre intérêts écologiques et économiques et sociétaux créant du lien et participant à la vitalisation du lieu
- Le Parc, Espace Naturel Sensible, doit certes rester public et la fréquentation future du « Château » doit être compatible avec l'enjeu de préservation des espaces naturels
- Le patrimoine bâti et les exigences de préservation de la biodiversité et des écosystèmes excluent des usages apportant une **pollution** chimique, sonore et/ou lumineuse

Des lignes rouges, d'ores et déjà fixées par les élus et les associations locales

- Pôles commerciaux
- Activités artisanales ou industrielles générant des déchets incompatibles avec les lieux
- Promotion immobilière, logements en résidence principale ou secondaire
- Lieu d'accueil de grands événements bruyants et polluant
- Data center
- Généralement toute construction et infrastructure dans l'ENS, hors de la zone NI du PLU

Sur ces bases, le **champ des possibles reste vaste** et nous en esquissons les pistes pertinentes et compatibles ci-après



Usages - Champ des possibles compatibles

Cette liste n'est pas exhaustive :

La commune reste ouverte à toute proposition innovante, dès lors que les activités envisagées respectent les orientations et les objectifs définis dans les orientations de l'AMI.



1. Hébergement et restauration

-  Hôtel de charme / chambres d'hôtes
-  Restaurant gastronomique / bistrannique
-  Café, salon de thé ou buvette éphémère
-  Organisation d'événements privés (mariages, séminaires...)

2. Culture et patrimoine

-  Centre d'interprétation du patrimoine / musée
-  Expositions, résidences d'artistes, performances
-  Ateliers d'artisans / artisanat d'art
-  Librairie-boutique ou galerie

3. Innovation et économie sociale

-  Tiers-lieu (coworking, fablab, espace de formation)
-  Activités ESS : inclusion, économie circulaire, transition
-  Pépinière d'entreprises « vertes »



4. Nature, bien-être et loisirs

-  Centre de bien-être (yoga, méditation, spa)
-  Activités de plein air (balades nature, vélo, jeux de piste)
-  Ateliers nature (jardinage, permaculture, apiculture...)

5. Activités éducatives et sociales

-  Éducation à l'environnement / biodiversité
-  Chantiers d'insertion ou écoles du patrimoine
-  Classes vertes ou séjours scolaires

6. Gestion et animation du site

-  Maison du parc / base d'animation nature
-  Point d'accueil et d'information pour le public
-  Boutique de produits locaux / circuits courts



CE DOSSIER VAUT « PROGRAMME » DE L'AMI

Les soumissionnaires peuvent, sur demande, bénéficier d'informations ou de documentation complémentaire

Contacts : voir Règlement de l'AMI

