

An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows a dense cluster of houses with red and grey roofs, interspersed with green trees. A central area is dominated by a large, rectangular, brownish-green field, possibly a park or a large lawn, surrounded by trees. A road runs horizontally across the bottom of the image, with a building complex visible below it. The overall scene is a mix of urban and natural elements.

**Atelier n°1 du 19 décembre 2024**

# Préambule

# Préambule

- **Le PADD, qui fixe les orientations du PLU de 2018, a fixé comme obligation de lancer une réflexion sur le devenir du bois de la Seigneurie entre 2025 et 2030.**
- La délibération du Conseil municipal du 2 avril 2024 a lancé la modification du PLU pour s'engager dans une réflexion pour le devenir du site.
- Il était proposé de bloquer l'urbanisation du site pour 5 ans (2025-2030) avec un PAPAG pour se laisser le temps d'élaborer un projet.
- L'autorité environnementale (MRAE) en août 2024 a demandé une évaluation environnementale du projet mais celui-ci n'existe pas encore.

# Préambule

- **Le point est retiré de la modification n°1. La réflexion sur le devenir du Bois de la seigneurie sera donc hors modification du PLU.**
- Le PLU modifié en cours d'élaboration gardera la zone en inconstructible 2AU.
- Dans le PLU modifié, il ne sera pas possible de construire, de déposer un permis de construire sur le site du Bois de la Seigneurie.
- Un futur projet d'aménagement du Bois de la Seigneurie devra être dans une autre modification du PLU.
- Cependant il est proposé de réfléchir ensemble à travers ces ateliers sur le devenir de ce site pour préparer l'avenir.

Situation géographique

# Le site du Bois de la Seigneurie

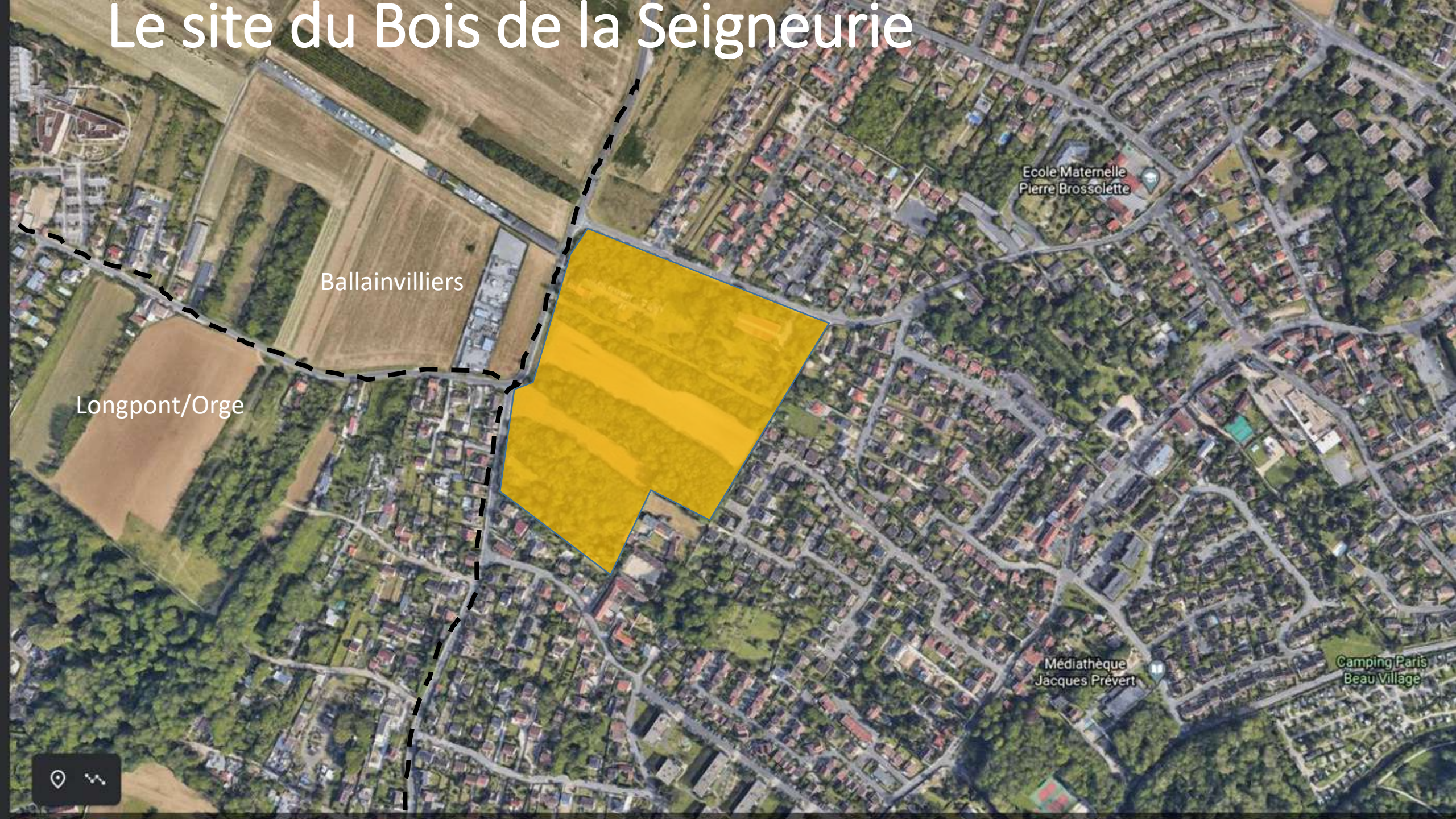


Ecole Maternelle  
Pierre Brossolette

Médiathèque  
Jacques Prévert

Camping Paris  
Beau Village

# Le site du Bois de la Seigneurie



Ballainvilliers

Longpont/Orge

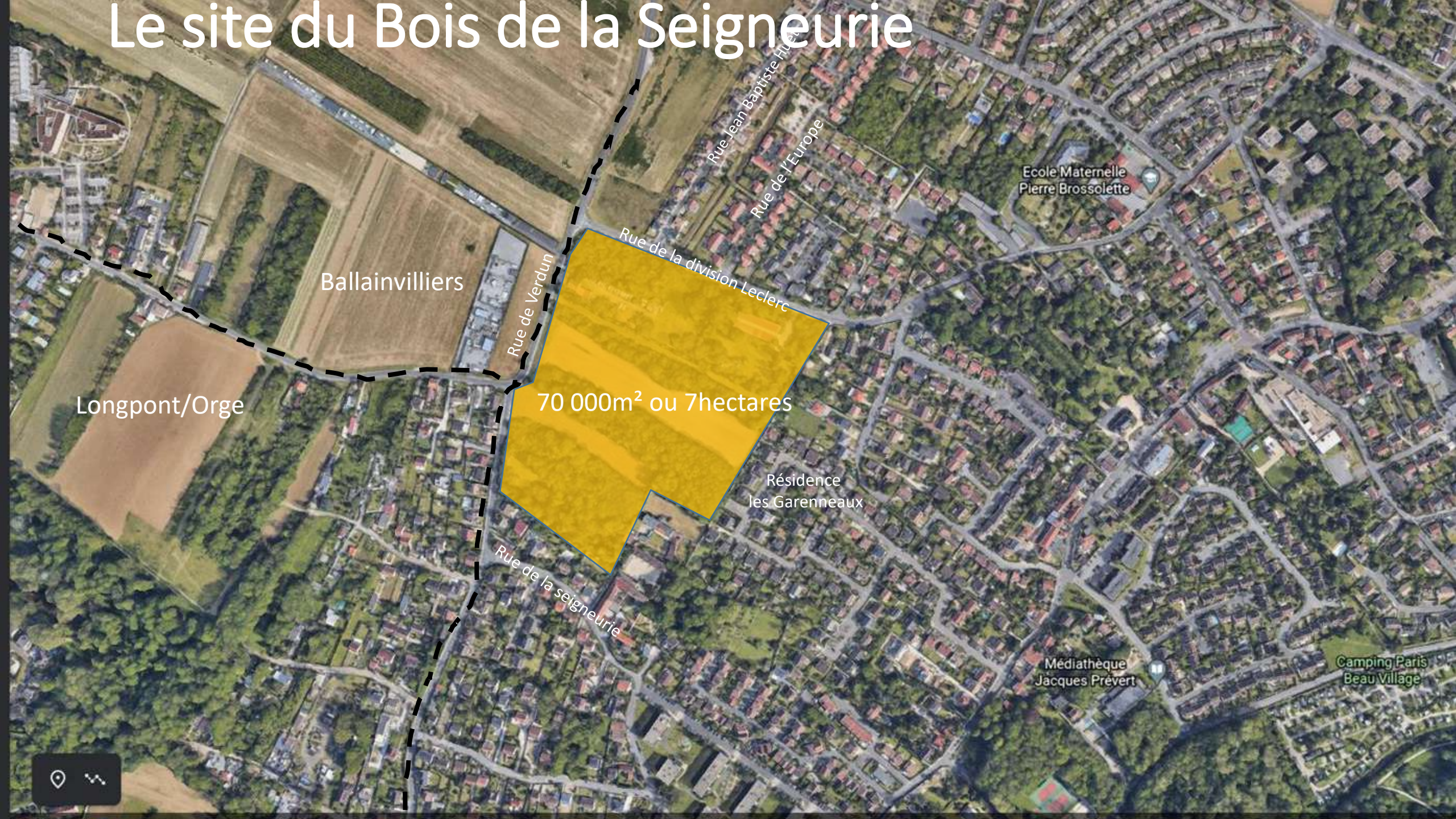
Ecole Maternelle  
Pierre Brossolette

Médiathèque  
Jacques Prévert

Camping Paris  
Beau Village



# Le site du Bois de la Seigneurie



Ballainvilliers

Longpont/Orge

70 000m<sup>2</sup> ou 7hectares

Résidence  
les Garenneaux

Ecole Maternelle  
Pierre Brossolette

Médiathèque  
Jacques Prévert

Camping Paris  
Beau Village

Rue de Verdun

Rue de la division Leclerc

Rue de la seigneurie

Rue Jean Baptiste Huet  
Rue de l'Europe



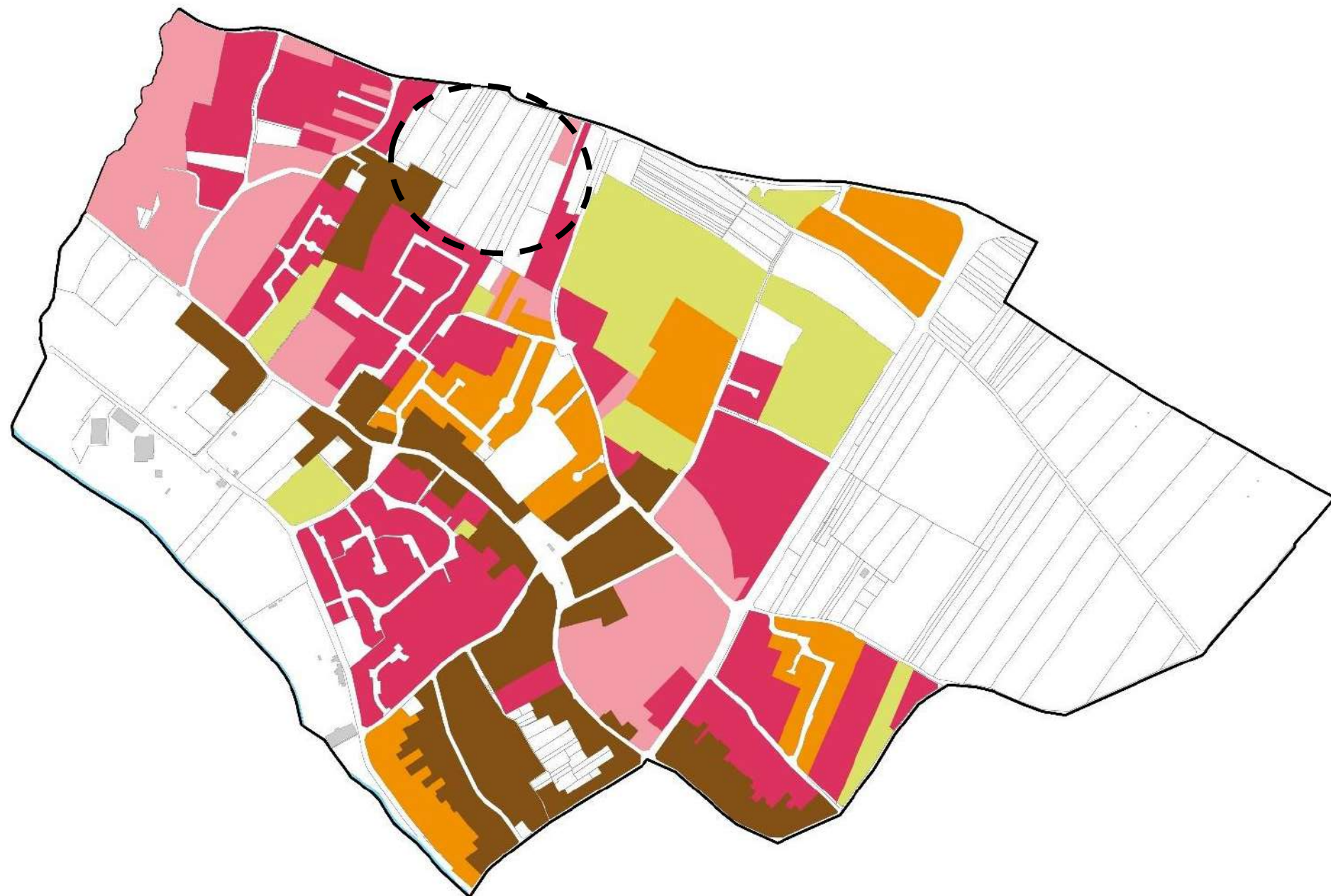
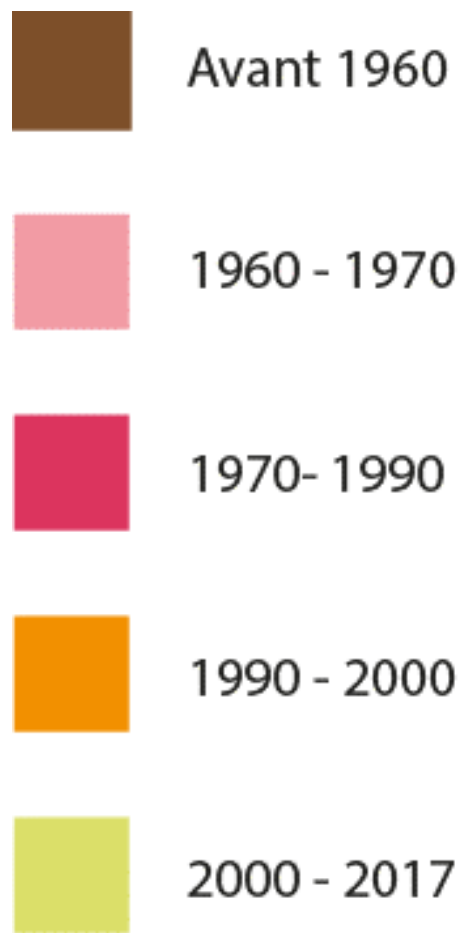


# Evolution urbaine 1950-2024

# Une évolution urbaine continue à Villiers-sur-Orge

- La commune a été marquée par des phases de construction successives depuis le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle.
- Sur le plateau agricole, l'urbanisation est plus récente mais constante depuis la fin des années 50.

# L'évolution urbaine



Fin des années 50

Château de la seigneurie



# Fin des années 60

Boxs

Résidence  
Seigneurie

Pavillon



# Fin des années 70



Pavillons  
D.Leclerc

Résidence des garenneaux

Hangar Gibert

Rue de Verdun  
Rue de la Seigneurie  
Rue des charetieres

Maisons Longpont/Orge

Fin des années 80

Résidence Valophis  
+ pavillons



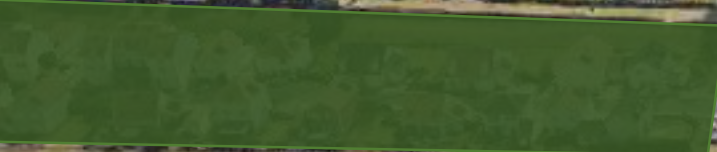
Fin des années 90

Rue du Verger

Grimod de la Reynière

Rue des hautes Mollières

Rue de l'Europe





Fin des années 2010



Brinvilliers

Gens du Voyage

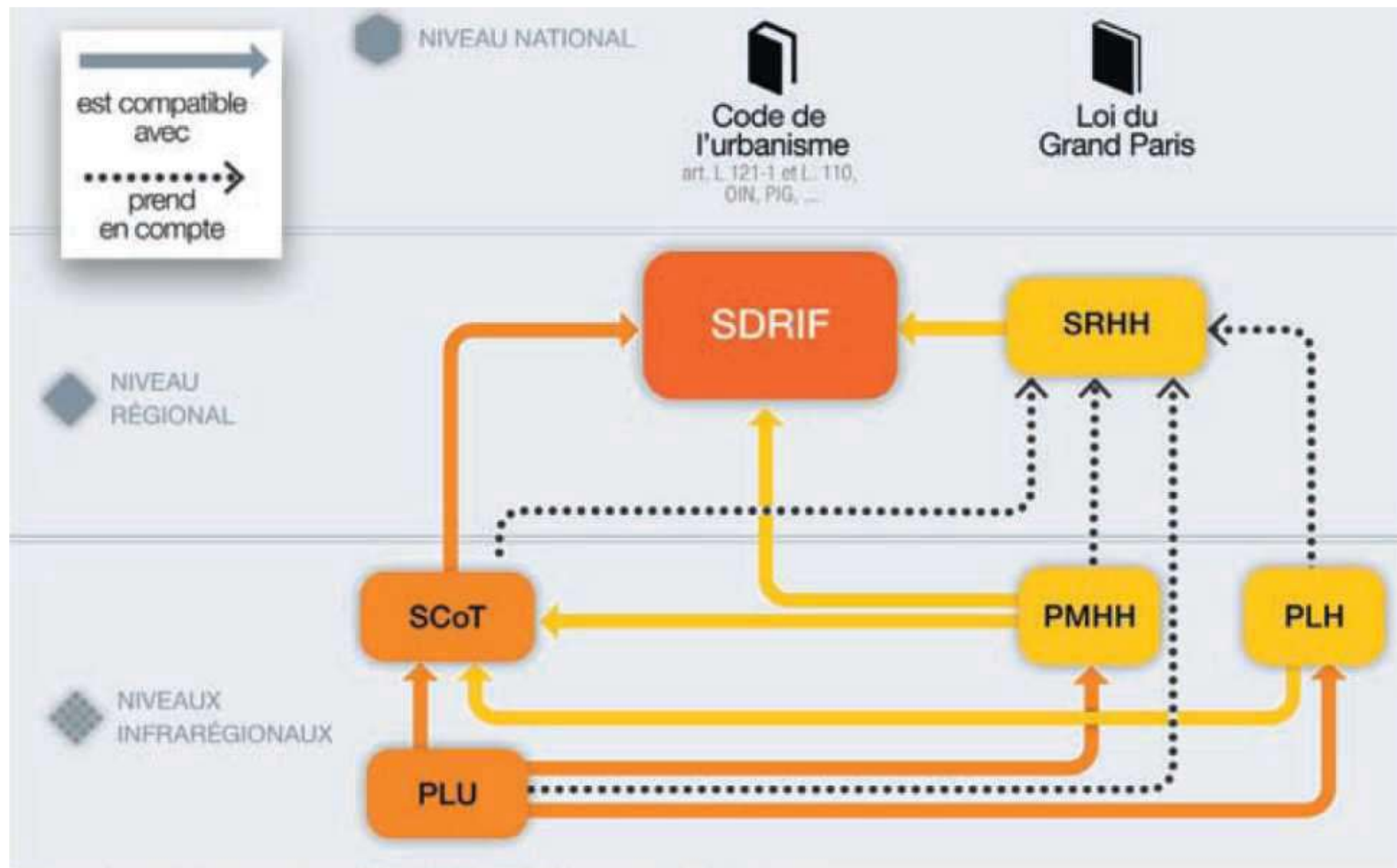


70 000m<sup>2</sup> ou 7 hectares

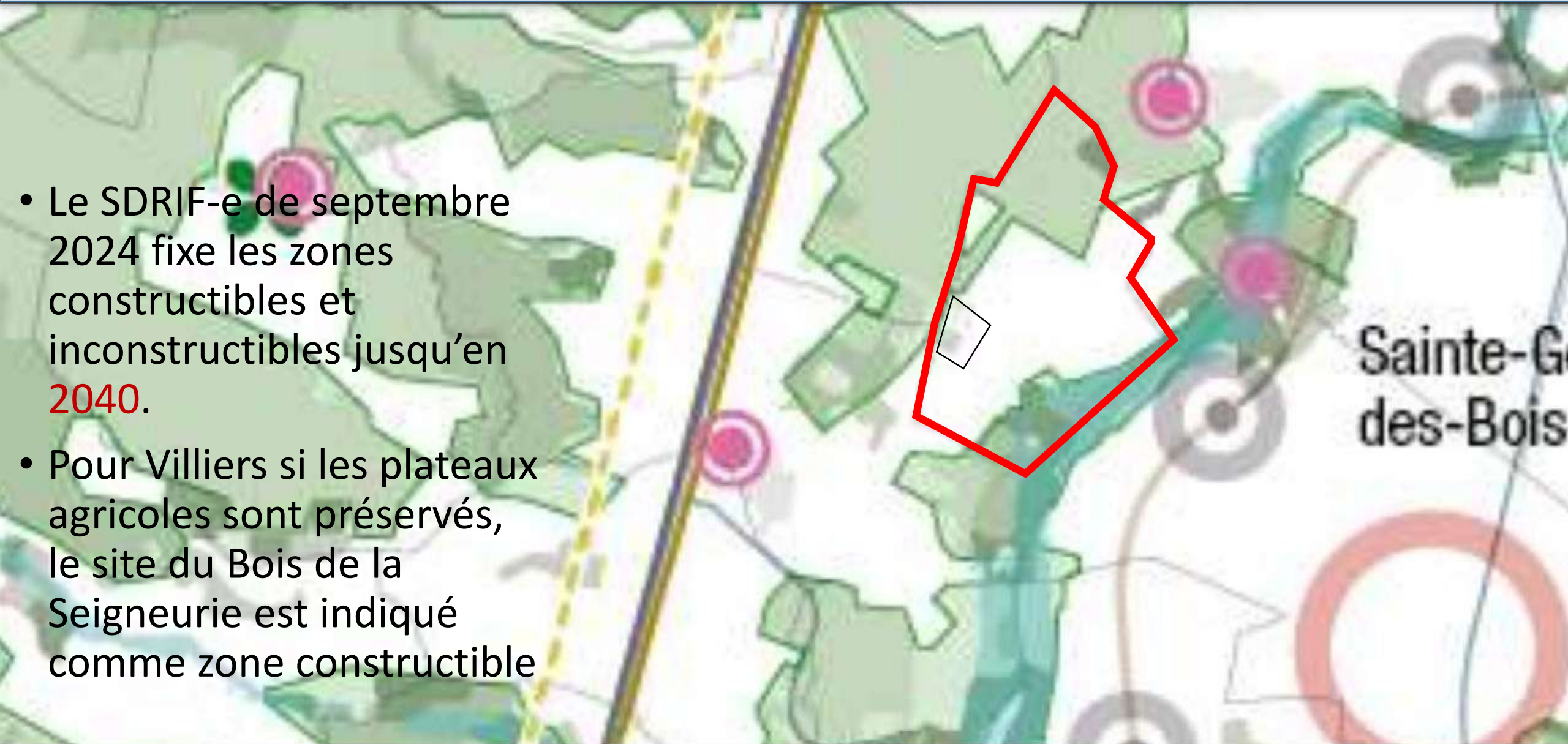
Des obligations  
réglementaires  
de construire  
pour Villiers-sur-Orge

# Des obligations supra-communales

- Le PMHH, Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, fixe la production de logements pour la Métropole.
- Le SRHH, Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, fixe la contribution en logement par territoire.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH2019-2025) réalisé par la CDEA fixe la production de logements par commune. Il est prévu pour la CDEA 1.100 logts/an dont 43% de Logts Locatifs Sociaux soit 12 000 logts sur la période 2019-2030.
- La loi SRU impose à Villiers sur Orge d'avoir 25% de logements sociaux sur son territoire.
- Le SDRIF-E impose une localisation des sites pour la construction et une densité de construction. Il fixe aussi les zones inconstructibles.



# Le SDRIF-E maintient le site pour l'urbanisation

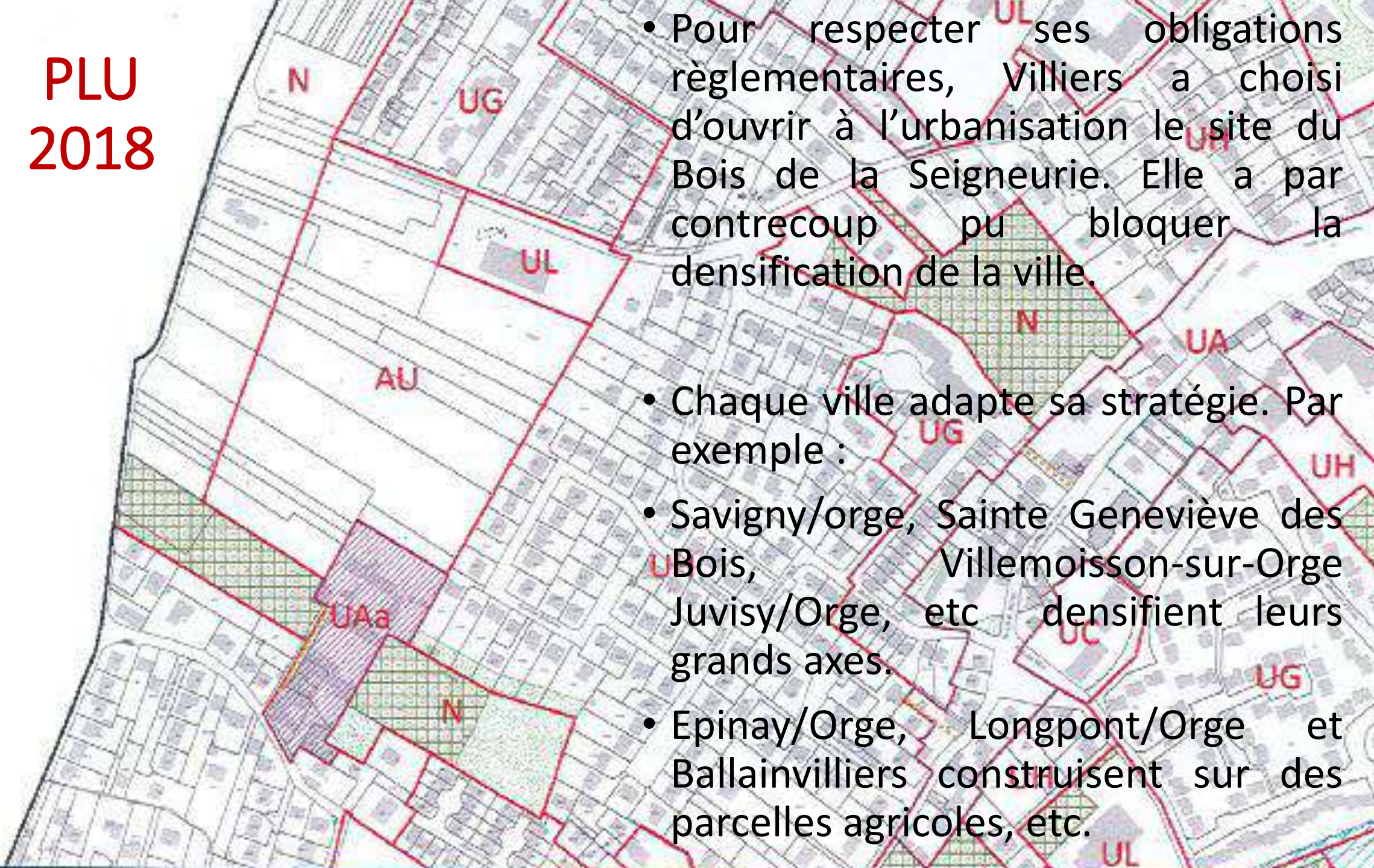


- Le SDRIF-e de septembre 2024 fixe les zones constructibles et inconstructibles jusqu'en **2040**.
- Pour Villiers si les plateaux agricoles sont préservés, le site du Bois de la Seigneurie est indiqué comme zone constructible

# Un SCOT en lien avec le SDRIF

- Le SCOT de la Communauté d'Agglomération du 12 décembre 2019 prévoit l'aménagement du site du Bois de la Seigneurie.
- Le SCOT devra être révisé à partir de 2026 pour se mettre en conformité du SDRIF-e. Il devra tenir compte de la zone constructible mais aussi intégrer un projet d'aménagement de la commune.

# PLU 2018

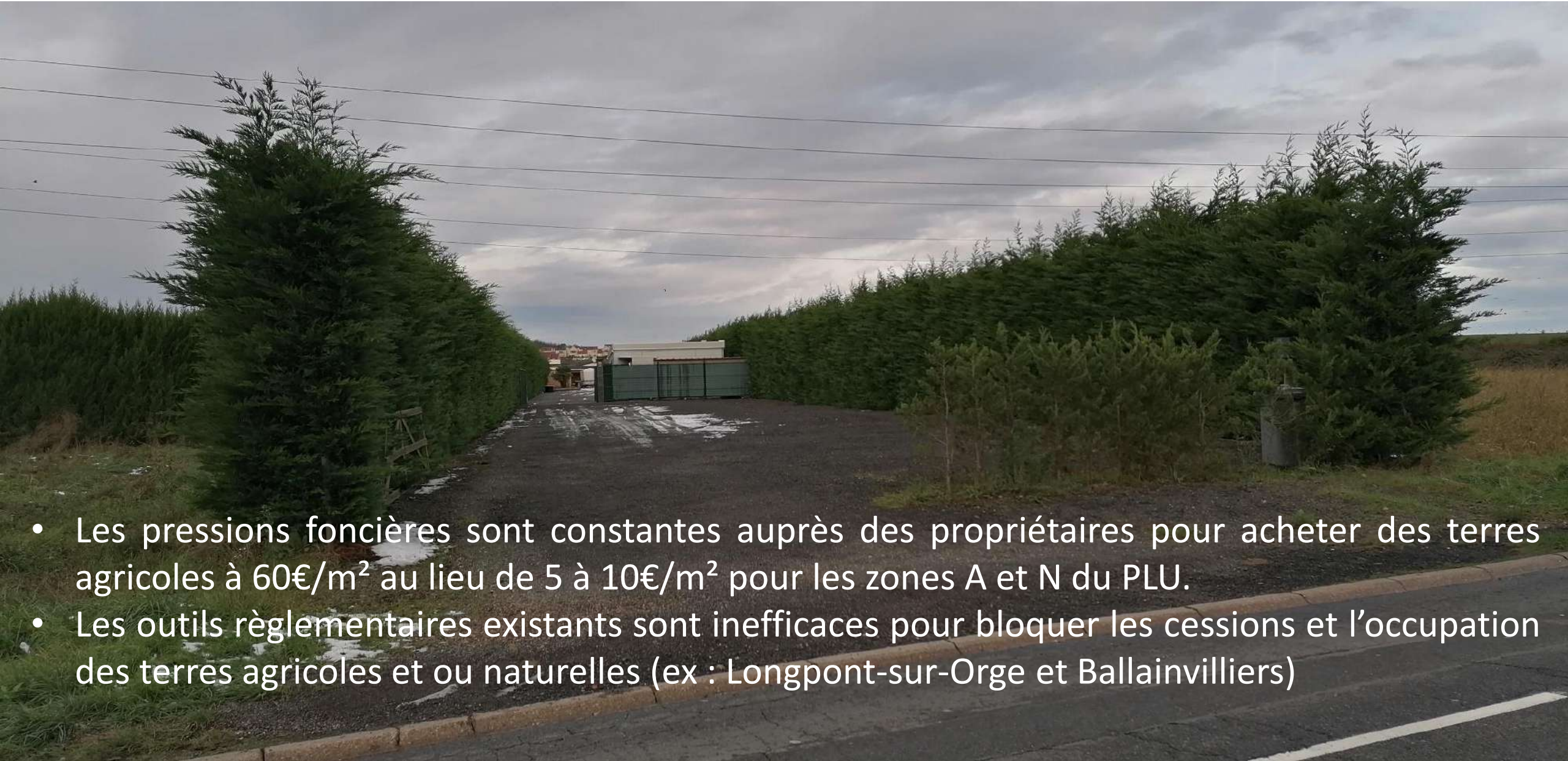


- Pour respecter ses obligations réglementaires, Villiers a choisi d'ouvrir à l'urbanisation le site du Bois de la Seigneurie. Elle a par contre coup pu bloquer la densification de la ville.
- Chaque ville adapte sa stratégie. Par exemple :
- Savigny/Orge, Sainte Geneviève des Bois, Villemoisson-sur-Orge, Juvisy/Orge, etc densifient leurs grands axes.
- Epinay/Orge, Longpont/Orge et Ballainvilliers construisent sur des parcelles agricoles, etc.

Des pressions foncières  
constantes sur  
le Bois de la Seigneurie



# Occupation illicite des terres agricoles



- Les pressions foncières sont constantes auprès des propriétaires pour acheter des terres agricoles à 60€/m<sup>2</sup> au lieu de 5 à 10€/m<sup>2</sup> pour les zones A et N du PLU.
- Les outils règlementaires existants sont inefficaces pour bloquer les cessions et l'occupation des terres agricoles et ou naturelles (ex : Longpont-sur-Orge et Ballainvilliers)

# Des promesses de ventes par des promoteurs



- Les pressions foncières sont constantes auprès des propriétaires pour signer des promesses de ventes de terres agricoles à 60€/m<sup>2</sup> au lieu de 5 à 10€/m<sup>2</sup> pour les zones A et N du PLU.
- Les outils règlementaires sont inexistants pour empêcher la signature des promesses de vente à long terme sur du foncier d'urbanisation future (2AU du PLU) à 60 à 100€/m<sup>2</sup> au lieu de 10 à 50€/m<sup>2</sup> (ex : Nexity-Brinvilliers à Villiers)

# Un abandon progressif des terres agricoles



Certains propriétaires de fonciers agricoles attendent l'opportunité financière. Ils n'essayent plus d'exploiter leurs terrains. Ces terrains sont en grand danger

# La solution de la convention EPFIF

- La commune est propriétaire d'environ 40% du foncier du site.
- Acheter le foncier manquant directement pourrait coûter 1,8 millions d'euros en intégrant toutes les terres encore privées en A, N et 2AU.
- L'EPFIF a les moyens financiers. Il achète pour la commune et porte le foncier quelques années.
- Selon la convention ville/EPFIF, la commune doit définir un projet de construction comprenant :
  - Un schéma d'aménagement
  - 35 logements à l'hectare
  - 30% de logements sociaux

# Une urgence à contrôler l'aménagement du site

- 1) Villiers subit des obligations réglementaires pour construire (PLH, SRU, SDRIF, SCOT).
- 2) Villiers a fait des choix dans son PLU de 2018 de localisation de ses nouvelles constructions en privilégiant le bois de la Seigneurie.
- 3) Villiers a passé une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF pour essayer d'éviter les achats de promoteurs et autres acteurs sur le site.
- 4) Villiers doit définir rapidement son projet d'aménagement avant que d'autres acteurs institutionnels(PLUi) ou économiques ne lui imposent

# LA DEMARCHE

# La municipalité propose une méthode : Créer ensemble

- La méthode est de travailler avec la population à travers 6 ateliers composés de riverains et de citoyens.
- La commune a fixé les grands axes des futurs aménagements à travers une pré-OAP.
- Le niveau de définition attendu par les ateliers est de permettre à la commune de travailler un règlement d'urbanisme pour un futur PLU modifié.
- Le principe est d'être accompagné par le bureau d'études Atelier Tel pour les 3 dernières phases de cet atelier.

# LES PHASES DU PROJET



# Calendrier Atelier Bois de la Seigneurie 2024-2025

1) Atelier n° 1 : Réunion de lancement des ateliers (jeudi 19 décembre 2024)

Pose du contexte, du périmètre, des objectifs, du calendrier prévisionnel, de l'historique, du jeu d'acteurs, etc.

# Calendrier Atelier Bois de la Seigneurie 2024-2025

## 1) Atelier n° 1 : Réunion de lancement des ateliers (jeudi 19 décembre 2024)

Pose du contexte, du périmètre, des objectifs, du calendrier prévisionnel, de l'historique, du jeu d'acteurs, etc.

## 2) Atelier n°2 : Réunion diagnostic (jeudi 23 janvier 2025)

Analyse du site et de son occupation, repérage des limites, reportages photographiques suite à la visite du 23 novembre, (ex : mur, puits, arbres, etc).

# Calendrier Atelier Bois de la Seigneurie 2024-2025

## 1) Atelier n° 1 : Réunion de lancement des ateliers (jeudi 19 décembre 2024)

Pose du contexte, du périmètre, des objectifs, du calendrier prévisionnel, de l'historique, du jeu d'acteurs, etc.

## 2) Atelier n°2 : Réunion diagnostic (jeudi 23 janvier 2025)

Analyse du site et de son occupation, repérage des limites, reportages photographiques, (ex : mur, puits, arbres, etc) suite à la visite sur place le 23 novembre.

## 3) Atelier n°3 : Réunion d'exemples (jeudi 13 février 2025)

Présentation d'exemples d'aménagements.

# Calendrier Atelier Bois de la Seigneurie 2024-2025

## 1) Atelier n° 1 : Réunion de lancement des ateliers (jeudi 19 décembre 2024)

Pose du contexte, du périmètre, des objectifs, du calendrier prévisionnel, de l'historique, du jeu d'acteurs, etc.

## 2) Atelier n°2 : Réunion diagnostic sur place (jeudi 23 janvier 2024)

Analyse du site et de son occupation, repérage des limites, reportages photographiques, (ex : mur, puits, arbres, etc) suite à la visite sur place du 23 novembre.

## 3) Atelier n°3 : Réunion d'exemples (jeudi 13 février 2025)

Présentation d'exemples d'aménagements.

## 4) Atelier n°4 : Réunion sur les typologies (jeudi 13 mars 2025)

Sélection des différents aménagements à retenir en présence de l'Atelier Tel.

# Calendrier Atelier Bois de la Seigneurie 2024-2025

## 1) Atelier n° 1 : Réunion de lancement des ateliers (jeudi 19 décembre 2024)

Pose du contexte, du périmètre, des objectifs, du calendrier prévisionnel, de l'historique, du jeu d'acteurs, etc.

## 2) Atelier n°2 : Réunion diagnostic sur place (jeudi 23 janvier 2025)

Analyse du site et de son occupation, repérage des limites, reportages photographiques, (ex : mur, puits, arbres, etc).

## 3) Atelier n°3 : Réunion d'exemples (jeudi 13 février 2025)

Présentation d'exemples d'aménagements.

## 4) Atelier n°4 : Réunion sur les typologies (jeudi 13 mars 2025)

Sélection des différents aménagements à retenir en présence de l'Atelier Tel.

## 5) Atelier n°5 : Réunion des propositions (jeudi 10 avril 2025)

Dessin de la nouvelle OAP avec la mise en place de groupes avec calques et crayons en présence de l'Atelier Tel.

# Calendrier Atelier Bois de la Seigneurie 2024-2025

## 1) Atelier n° 1 : Réunion de lancement des ateliers (jeudi 19 décembre 2024)

Pose du contexte, du périmètre, des objectifs, du calendrier prévisionnel, de l'historique, du jeu d'acteurs, etc.

## 2) Atelier n°2 : Réunion diagnostic sur place (jeudi 23 janvier 2025)

Analyse du site et de son occupation, repérage des limites, reportages photographiques, (ex : mur, puits, arbres, etc).

## 3) Atelier n°3 : Réunion d'exemples (jeudi 13 février 2025)

Présentation d'exemples d'aménagements.

## 4) Atelier n°4 : Réunion sur les typologies (jeudi 13 mars 2025)

Sélection des différents aménagements à retenir en présence de l'Atelier Tel.

## 5) Atelier n°5 : Réunion des propositions (jeudi 10 avril 2025)

Dessin de la nouvelle OAP avec la mise en place de groupes avec calques et crayons en présence de l'Atelier Tel.

## 6) Atelier n°6 : Réunion de rendu (jeudi XX mai 2025)

Présentation du schéma d'aménagement retenu, synthèse du travail des groupes par l'Atelier Tel. Le schéma constituera l'OAP de la prochaine modification du PLU

La municipalité a fixé  
des premiers invariants



# Les premiers invariants des ateliers

## LE BOIS DE LA SEIGNEURIE

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sont :

- La préservation des arbres et espaces boisés existants

*Tout abattage d'arbre devra être dûment justifié pour des raisons sanitaires, sécuritaires, de desserte ou de cohérence et qualité du projet d'aménagement. Tout arbre abattu sera compensé par la plantation d'un autre arbre sur le secteur, préférablement d'essence et de niveau de développement équivalents. Les espaces boisés seront ouverts au public ; pourront y être aménagés des cheminements doux.*

- La construction d'espaces résidentiels mixtes, comprenant entre 80 et 120 logements, dont des logements destinés aux seniors

*La construction de logements se fera prioritairement sur les espaces aujourd'hui agricoles ou déjà urbanisés de façon à préserver les arbres existants. Les formes urbaines (logements individuels, collectifs) et les tailles (de T1 à T4) y seront diversifiées. La programmation de l'ensemble devra comporter au minimum 30% de logements sociaux.*

- L'aménagement d'une coulée verte dans la continuité de celle existante

*La continuité du cheminement piéton-cycle devra être assurée, malgré la présence d'une maison faisant aujourd'hui obstacle, et qui devra être contournée.*

- La création de cheminements piétons/cycles traversants, s'appuyant sur les accès et chemins existants

*Seront notamment mobilisés les accès existants (sur l'impasse de la Seigneurie, la rue Saint-Claude et la rue de la Division Leclerc). Ils devront être traversants de façon à permettre une perméabilité piétonne/cyclable au sein du périmètre et vers les quartiers alentours, dont la future coulée verte. Les cheminements seront traités de façon paysagère cohérente et qualitative, en lien avec les paysages du site.*

- Des accès routiers depuis la rue de la Division Leclerc

*Le nombre et l'emplacement précis des accès sera à déterminer par l'aménageur ; ils se feront depuis la rue de la Division Leclerc de façon à ce que les futurs habitants soient bien connectés au centre-ville et équipements de Villiers-sur-Orge.*

- L'aménagement d'une piste cyclable le long de la rue de la Division Leclerc

*Ce projet figure également dans l'OAP Circulations douces et dans le Plan Vélo de Cœur d'Essonne Agglomération adopté le 17 décembre 2020.*

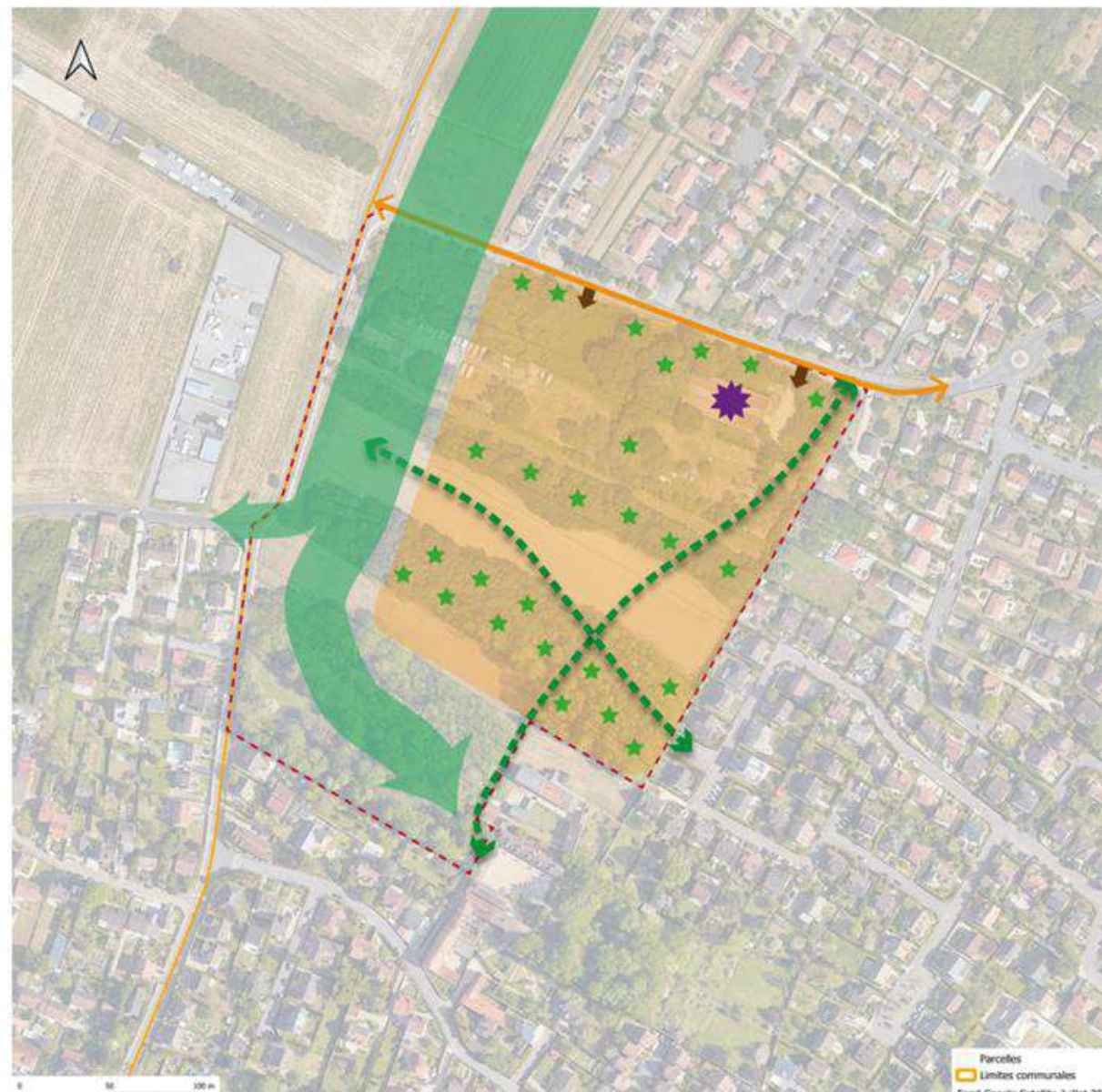
- L'aménagement d'espaces publics généreux et végétalisés

*Des alignements d'arbre seront à prévoir le long des rues, reprenant des essences existantes sur le secteur.*



## LE BOIS DE LA SEIGNEURIE

- ➔ Aménager une coulée douce dans la continuité de celle existante
- 🟠 Créer de nouveaux espaces résidentiels mixtes, comprenant éventuellement un équipement public
- ★ Préservé au maximum les boisements existants et compenser les abattages
- ↔ Aménager des cheminements piétons-cycles traversants (liaisons de principe)
- 🚲 Intégrer le projet de piste cyclable
- ➡ Prévoir des accès routiers sur la rue de la Division Leclerc
- ✳ Dans le cas d'un déménagement du CTM, remobiliser le foncier pour répondre aux besoins des habitants



Des exemples de schéma  
d'aménagements à atteindre

# Exemple n°1 d'une OAP




Schéma  
d'orientations



## A- Principes d'occupation de l'espace

-  Secteur mixte (habitat, commerce, bureaux, équipement...)
-  Vies de desserte existantes
-  Principe de maillage à créer
-  Principe d'axes à créer
-  Principe de liaisons directes à créer ou à compléter
-  TC existant
-  Principe de TC en projet
-  Espace public à créer

## C- Principes de qualité urbaine et environnementale

-  Principe de boucle ou cœur de quartier
-  Armature verte existante ou à créer
-  Passerelle piétonne vers les ateliers

## D- Principes

# Exemple n°2 d'une OAP



# Exemple n°3 d'une OAP



# Questions / Réponses

FIN

*Merci de votre participation*

