

An aerial photograph of a residential neighborhood. The central part of the image shows a large, irregularly shaped area with a mix of green trees and brownish-yellow ground, possibly a park or a wooded area. This central area is surrounded by dense residential housing with red-tiled roofs. In the bottom center, there is a large industrial or commercial building complex with a grey roof. The overall scene is a mix of urban and natural elements.

BOIS DE LA SEIGNEURIE

Atelier n°2 du 23 janvier 2025

Préambule

Préambule

- **La réflexion sur le devenir du Bois de la seigneurie est hors modification du PLU.**
- Le PLU modifié en cours d'élaboration gardera la zone en inconstructible 2AU.
- Suite à la modification n°1 du PLU, 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.

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

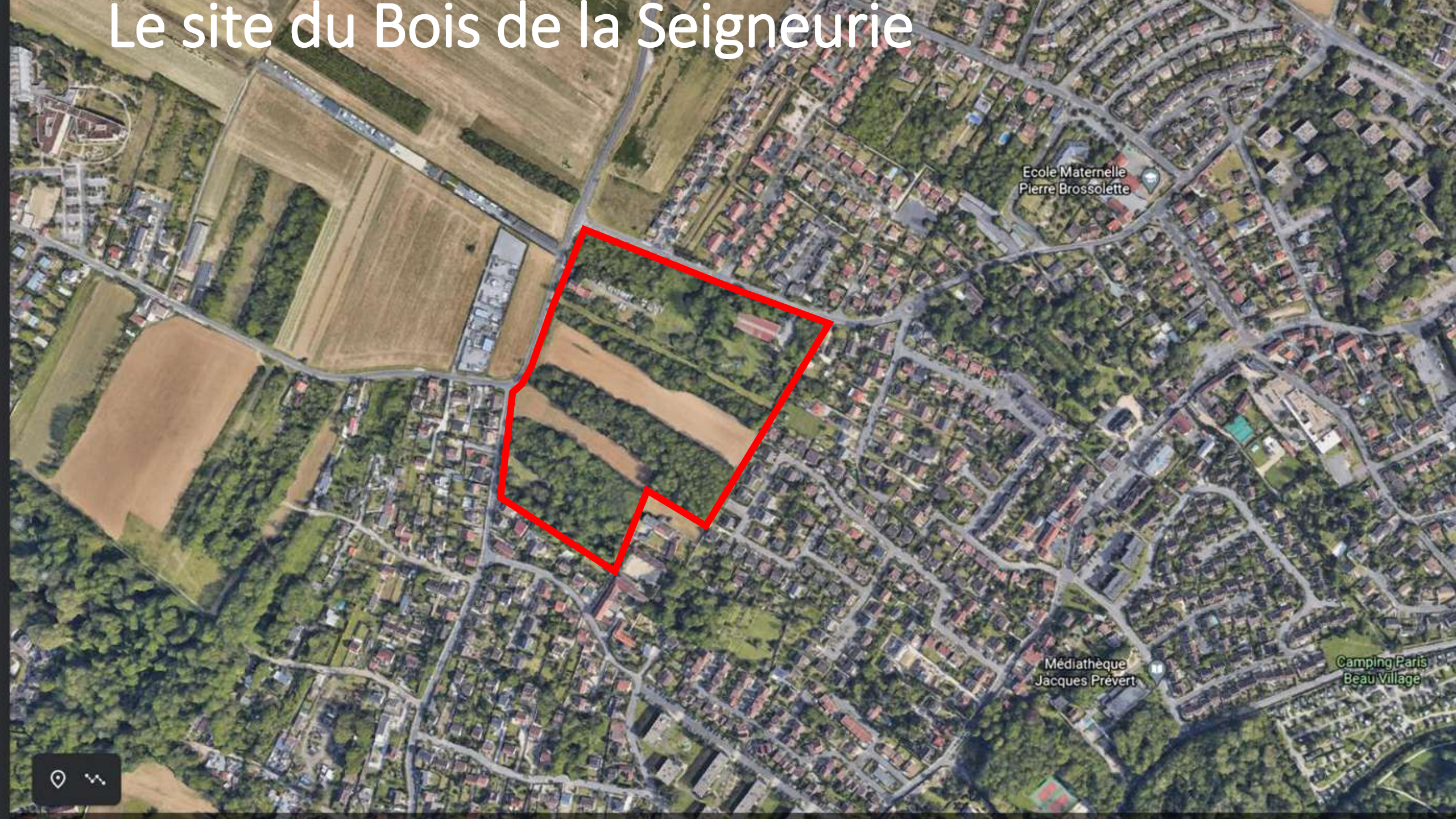
1) Atelier n° 1 : Réunion de lancement des ateliers (jeudi 19 décembre 2024)

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

Le site du Bois de la Seigneurie



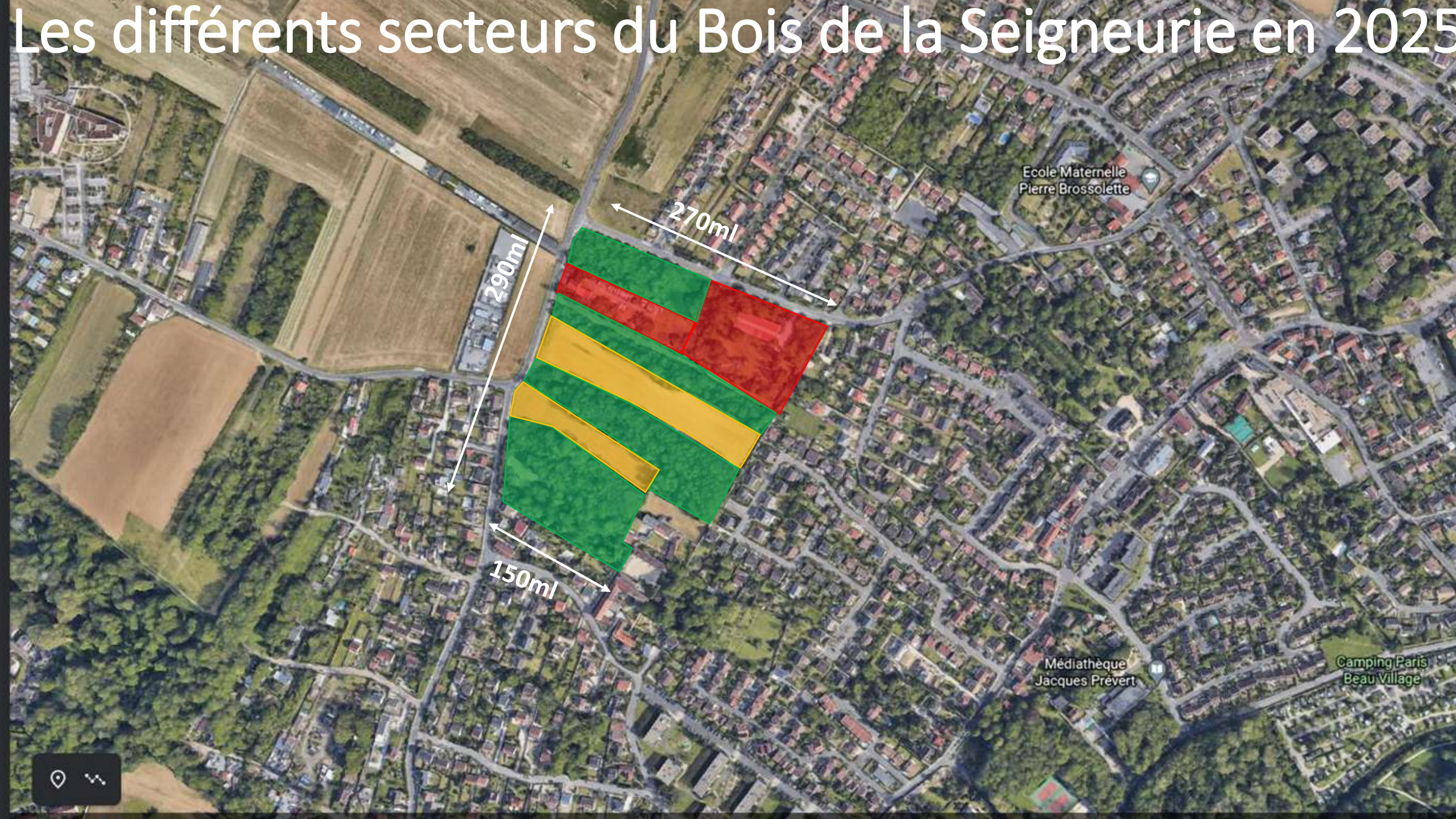
Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village

Reportage photographique
et
découpage géographique

Les différents secteurs du Bois de la Seigneurie en 2025



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

290ml

270ml

150ml

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village

Le secteur du Centre technique Municipal



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village



Rue de la Division Leclerc

Rue de la Division Leclerc

Centre technique municipal



Centre technique municipal



Centre technique municipal



Sente au départ de la rue de la Division Leclerc



Sente au départ de la rue de la Division Leclerc



Parcelle communale du Centre Technique Municipal



Sente au départ de la rue de la division Leclerc



Propriété privée en bordure du Bois de la seigneurie



Le secteur de la friche en bordure du CTM



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village





Terrain privé en friche en bordure du CTM



Terrain privé en friche en bordure du CTM



Terrain privé en friche en bordure du CTM



Le secteur du grand terrain agricole



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village



Rue de Verdun

D35



Grand terrain agricole au milieu du Bois de la seigneurie



Grande terre agricole au milieu du Bois de la Seigneurie



Grande terre agricole cultivée



Grande terre agricole au milieu du Bois de la Seigneurie



Grande terre agricole au milieu du Bois de la Seigneurie



Le secteur de la friche boisée centrale



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village



Friche boisée centrale



Friche boisée centrale



Friche boisée centrale le long du mur d'enceinte historique



Friche boisée centrale le long du mur d'enceinte historique



Le secteur du petit terrain agricole



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village



Petite terre agricole cultivée



Petite terre agricole cultivée



Petite terre agricole cultivée



Petite terre agricole cultivée



Petite terre agricole cultivée



Petite terre agricole cultivée



Le secteur du Bois du château de la Seigneurie

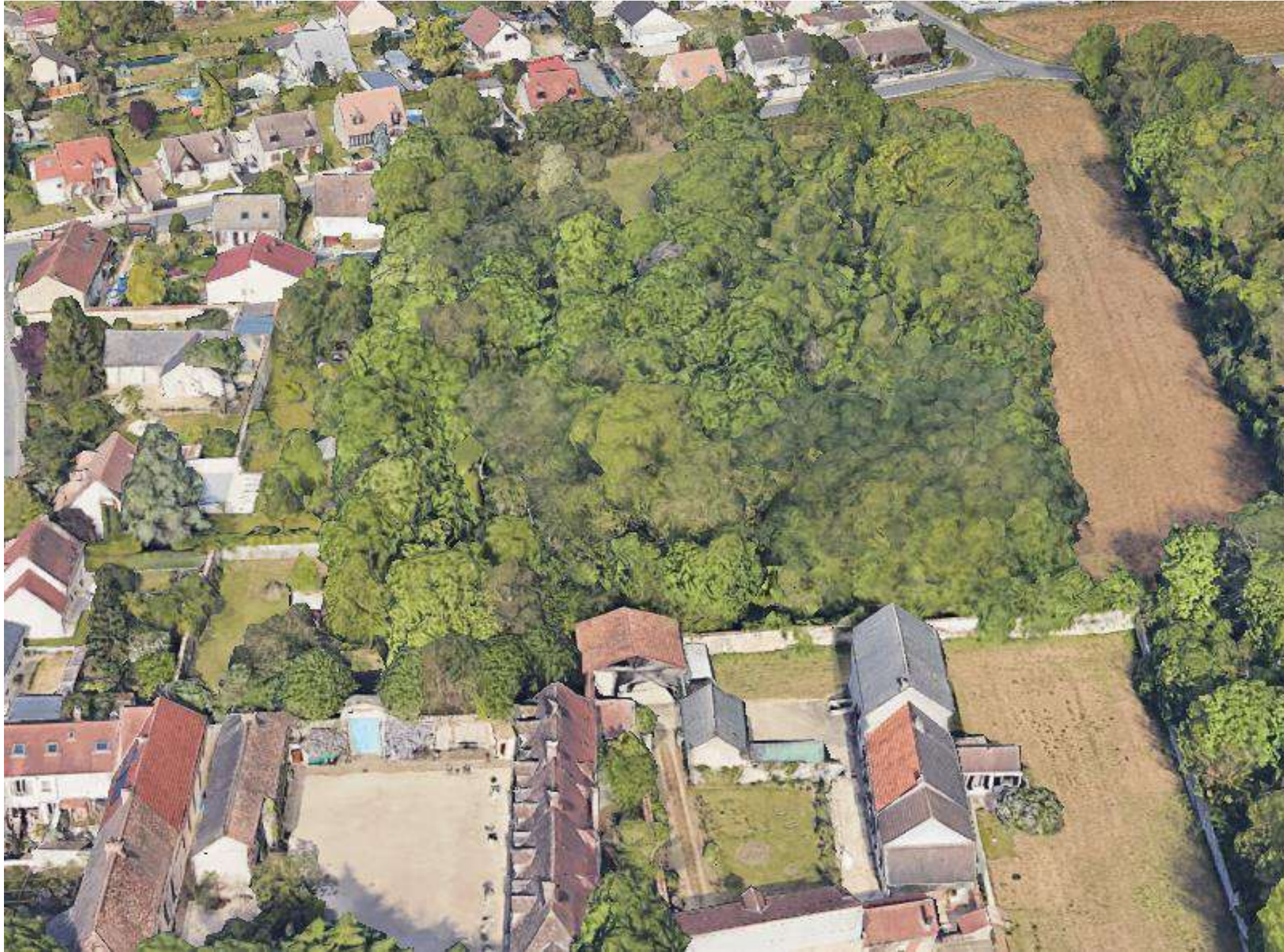


Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village





Mur d'enceinte du château de la seigneurie



Ancienne entrée du château de la Seigneurie



Friche boisée le long de la rue de Verdun





RGD Elec

Imp. de la Seigneurie

Rue de la Seigneurie

Rue de la Seigneurie

rie

Sente le long du château de la Seigneurie



Sente le long du château de la Seigneurie



Sente le long du château de la Seigneurie



Impasse de la rue de la Seigneurie



Le secteur bâti



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village



Division Leclerc

Baptiste Huet

Rue de la Division Leclerc

D35

D35

Construction existante sur le site



Construction existante sur le site



Le secteur de la friche boisée



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village



D35

Rue de la Division Leclerc

Rue de la Division Leclerc

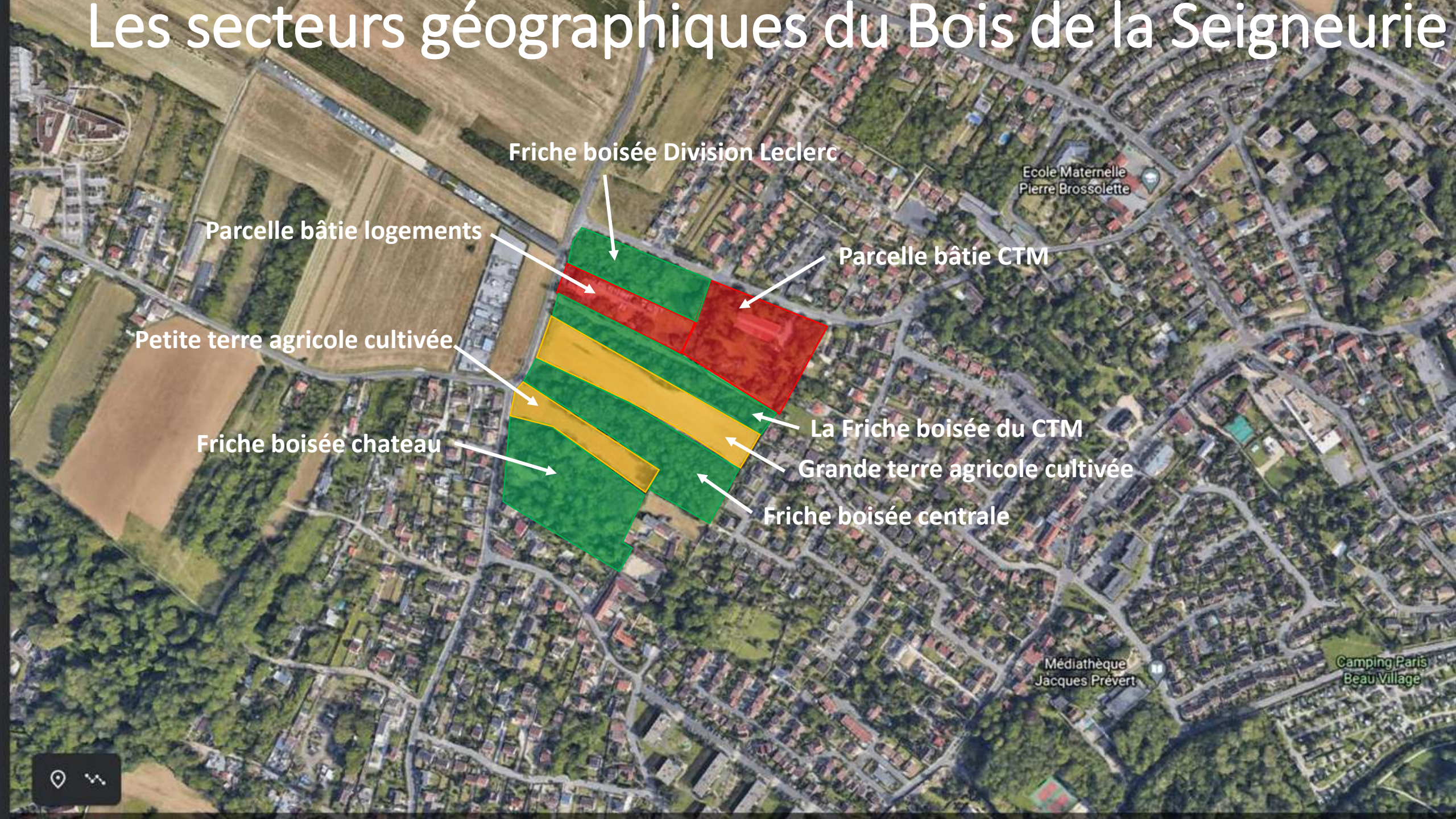
Rue Jean-Baptiste Huet

arc

Friche boisée rue de la division Leclerc



Les secteurs géographiques du Bois de la Seigneurie



Friche boisée Division Leclerc

Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Parcelle bâtie logements

Parcelle bâtie CTM

Petite terre agricole cultivée

Friche boisée chateau

La Friche boisée du CTM

Grande terre agricole cultivée

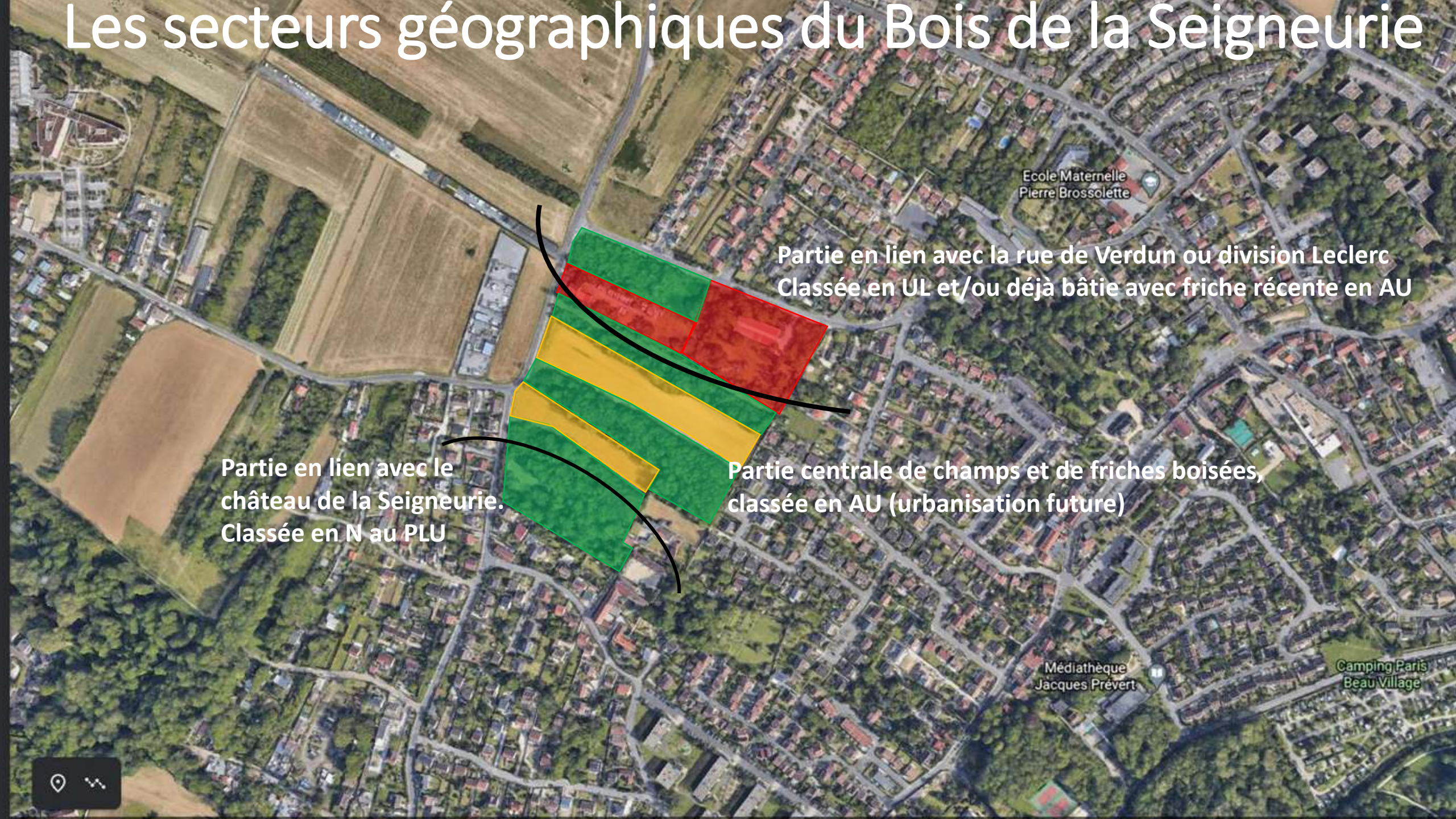
Friche boisée centrale

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village



Les secteurs géographiques du Bois de la Seigneurie



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Partie en lien avec la rue de Verdun ou division Leclerc
Classée en UL et/ou déjà bâtie avec friche récente en AU

Partie en lien avec le
château de la Seigneurie.
Classée en N au PLU

Partie centrale de champs et de friches boisées,
classée en AU (urbanisation future)

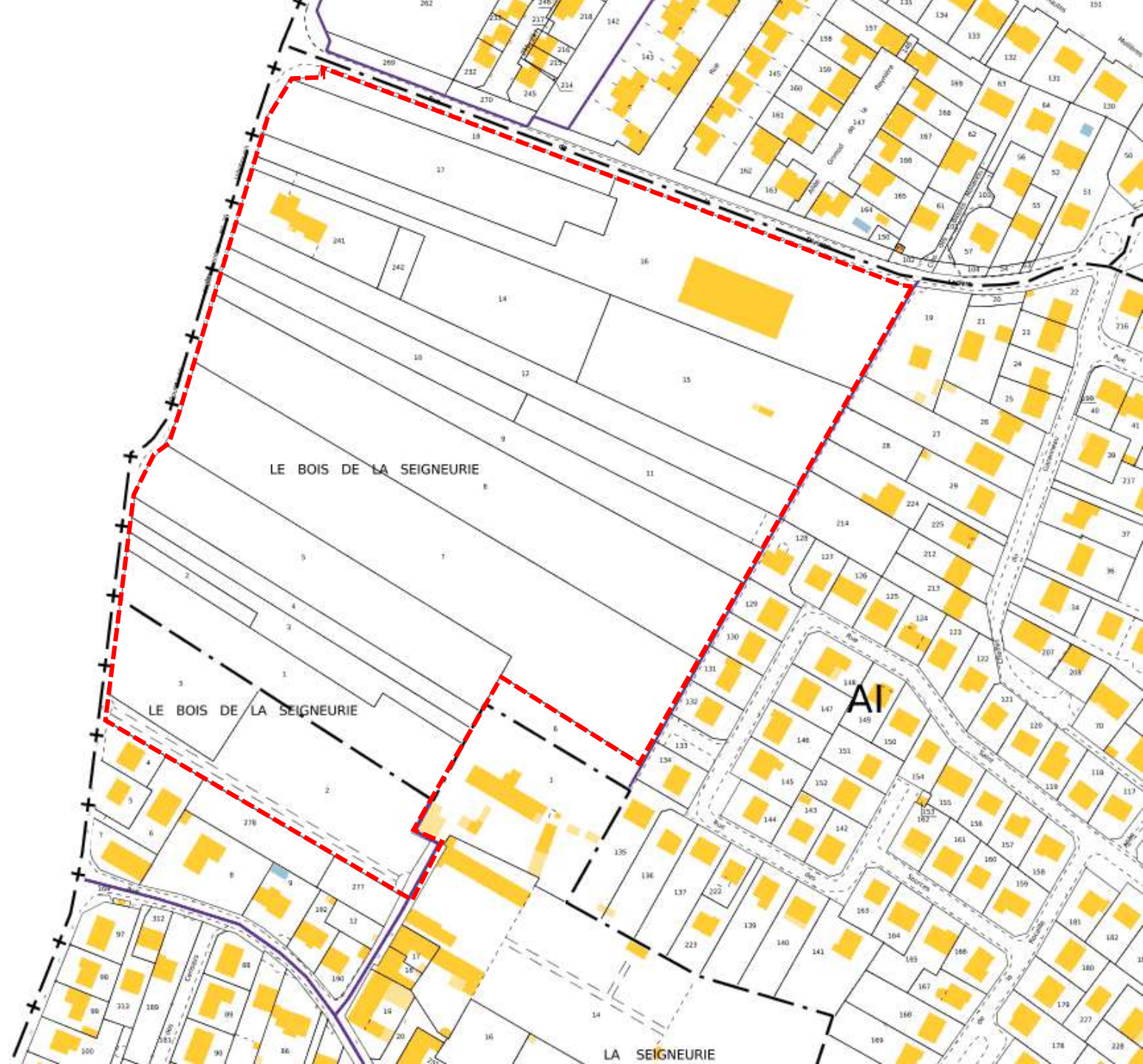
Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village

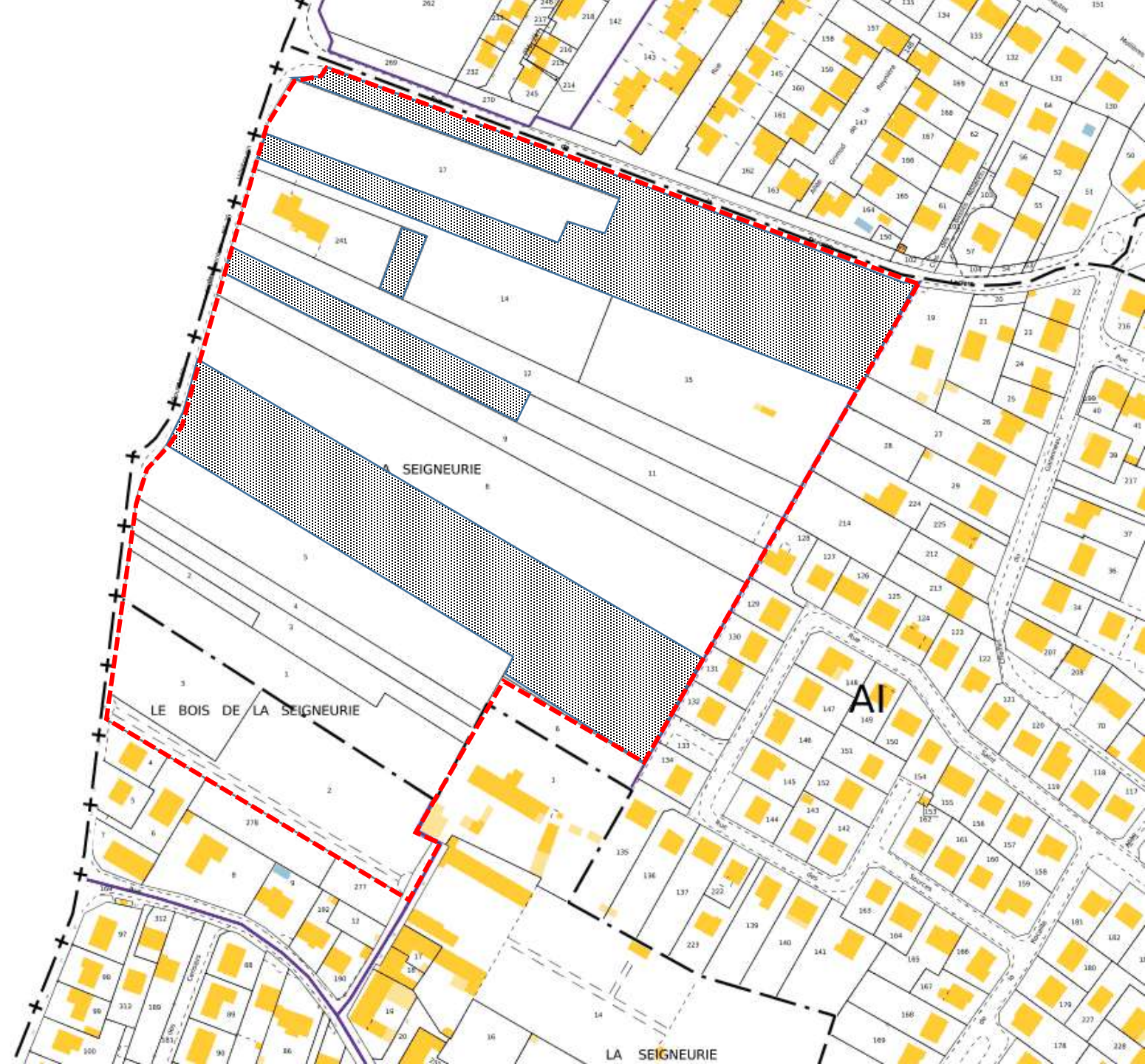


Diagnostic foncier

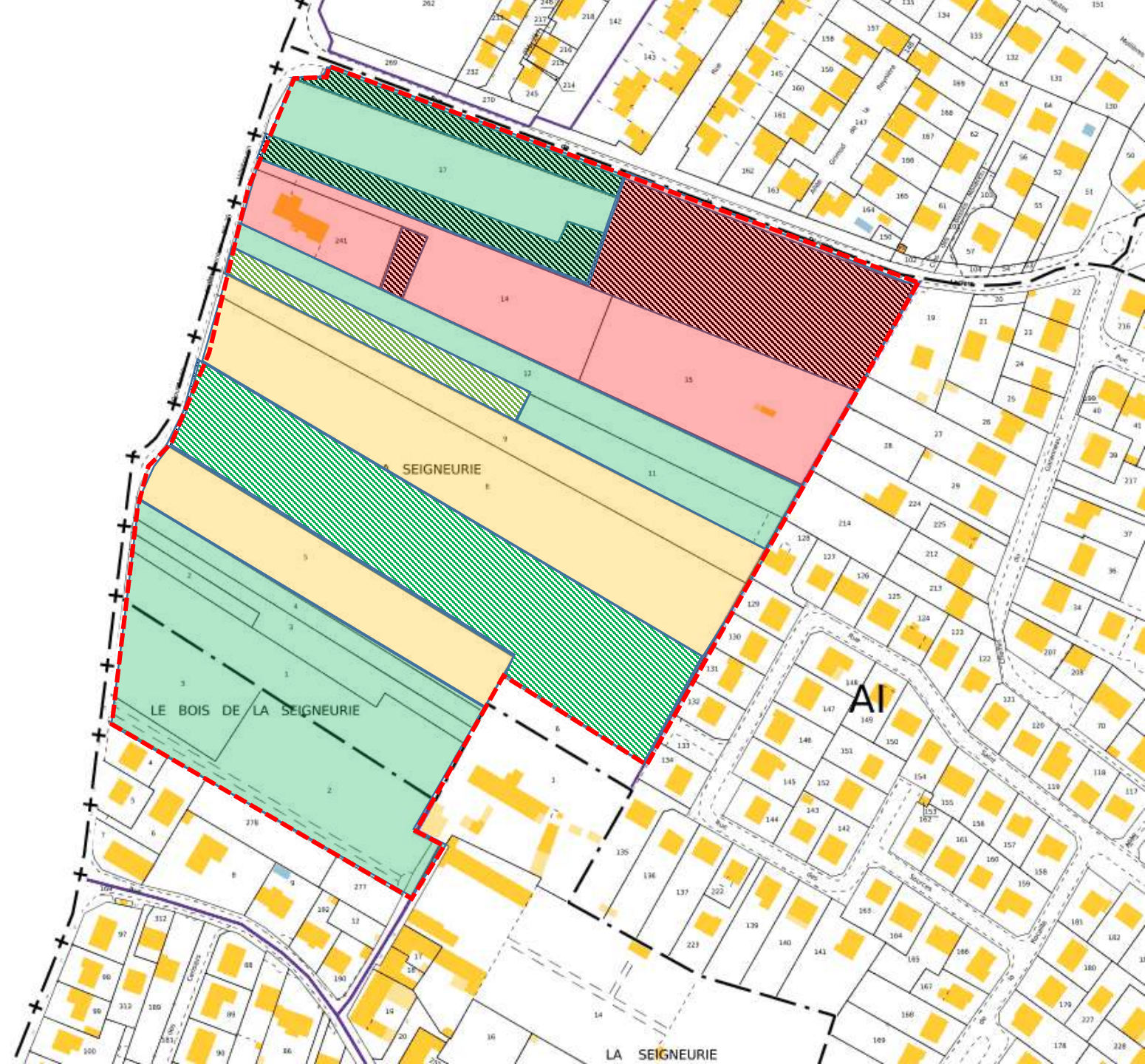
Parcelles cadastrales		M ²
AK	2	4 465
AK	3	2 253
AI	1	3 451
AI	2	428
AI	3	1 552
AI	4	1 376
AI	5	4 566
AI	7	10 048
AI	8	8 451
AI	9	3 341
AI	10	1 694
AI	11	1 687
AI	12	3 421
AI	241	1 600
AI	242	435
AI	14	3495
AI	15	4 686
AI	16	7 858
AI	17	3 861
AI	18	1 123
Total		69 791



Parcelles cadastrales		Privée M ²	Publique M ²
AK	2	4 465	
AK	3	2 253	
AI	1	3 451	
AI	2	428	
AI	3	1 552	
AI	4	1 376	
AI	5	4 566	
AI	7		10 048
AI	8	8 451	
AI	9	3 341	
AI	10		1 694
AI	11	1 687	
AI	12	3 421	
AI	241	1 600	
AI	242		435
AI	14	3495	
AI	15	4 686	
AI	16		7 858
AI	17	3 861	
AI	18		1 123
Total		48 633	21 158

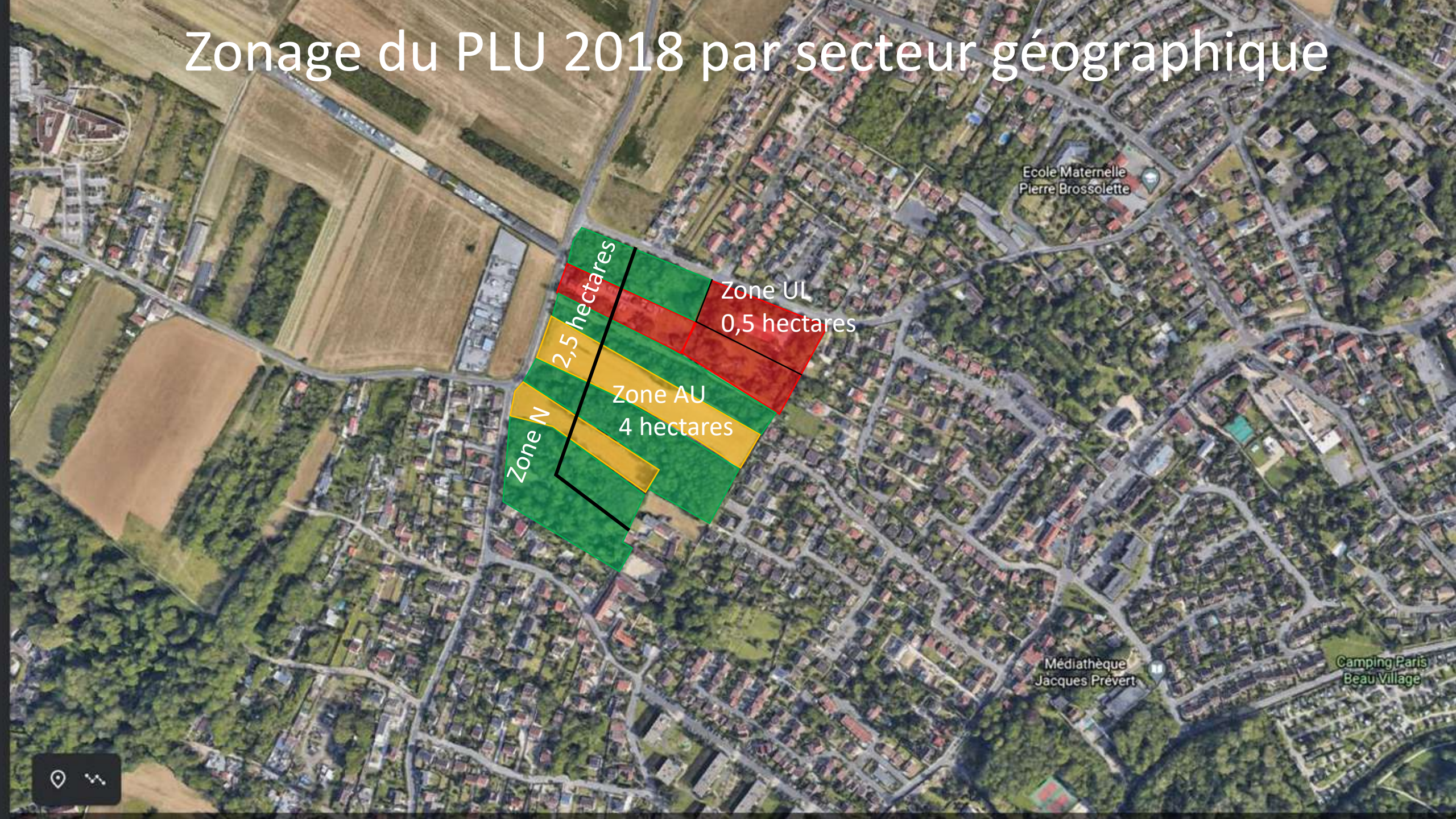


Parcelles cadastrales		Privée M ²	Publique M ²
AK	2	4 465	
AK	3	2 253	
AI	1	3 451	
AI	2	428	
AI	3	1 552	
AI	4	1 376	
AI	5	4 566	
AI	7		10 048
AI	8	8 451	
AI	9	3 341	
AI	10		1 694
AI	11	1 687	
AI	12	3 421	
AI	241	1 600	
AI	242		435
AI	14	3495	
AI	15	4 686	
AI	16		7 858
AI	17	3 861	
AI	18		1 123
Total		48 633	21 158



Découpage géographique,
PLU
et zone de réflexion

Zonage du PLU 2018 par secteur géographique



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

Zone UL
0,5 hectares

Zone AU
4 hectares

Zone N

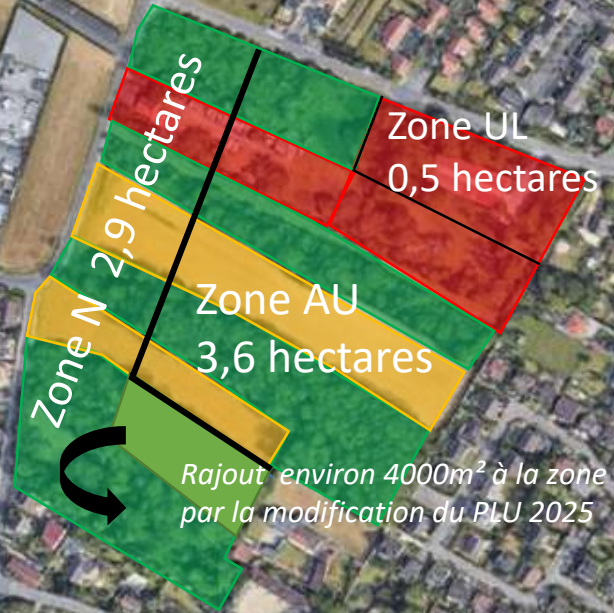
2,5 hectares

Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village



Zonage du PLU 2018 puis modification du PLU 2025



Rajout environ 4000m² à la zone N par la modification du PLU 2025

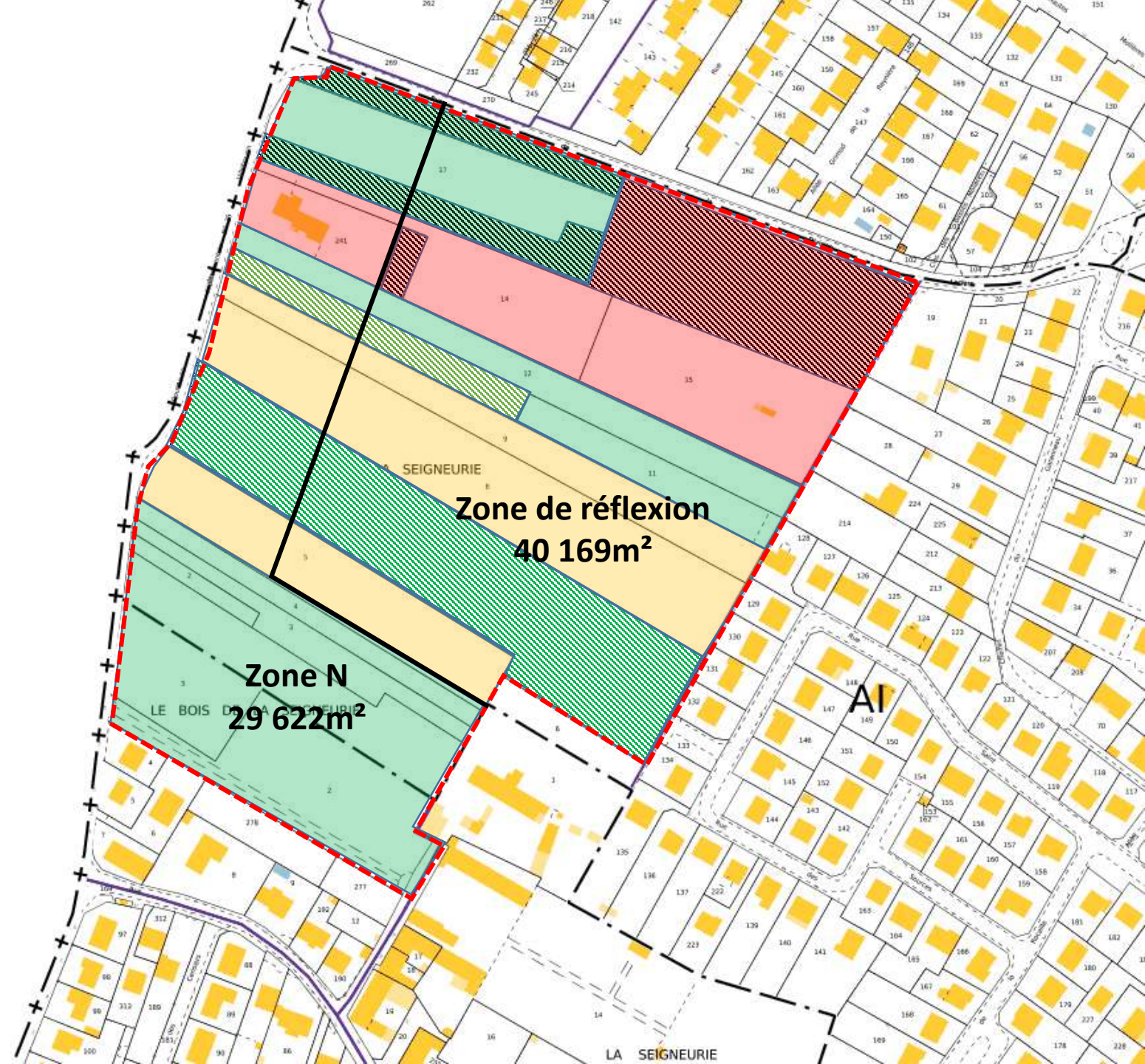
Ecole Maternelle Pierre Brossolette

Médiathèque Jacques Prévert

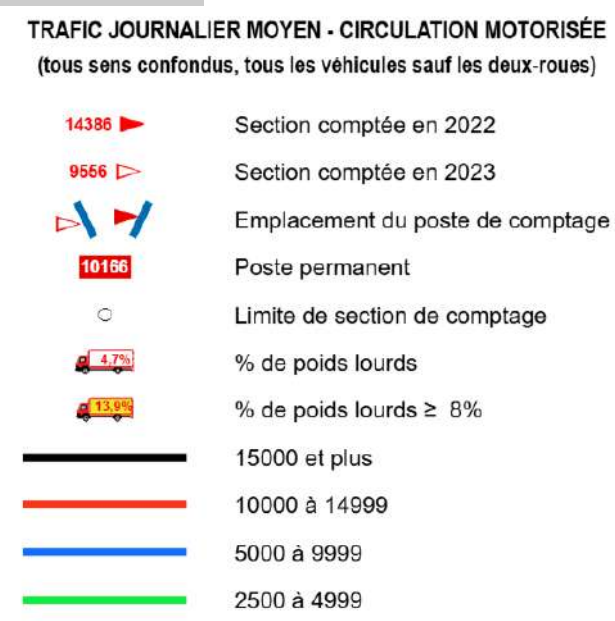
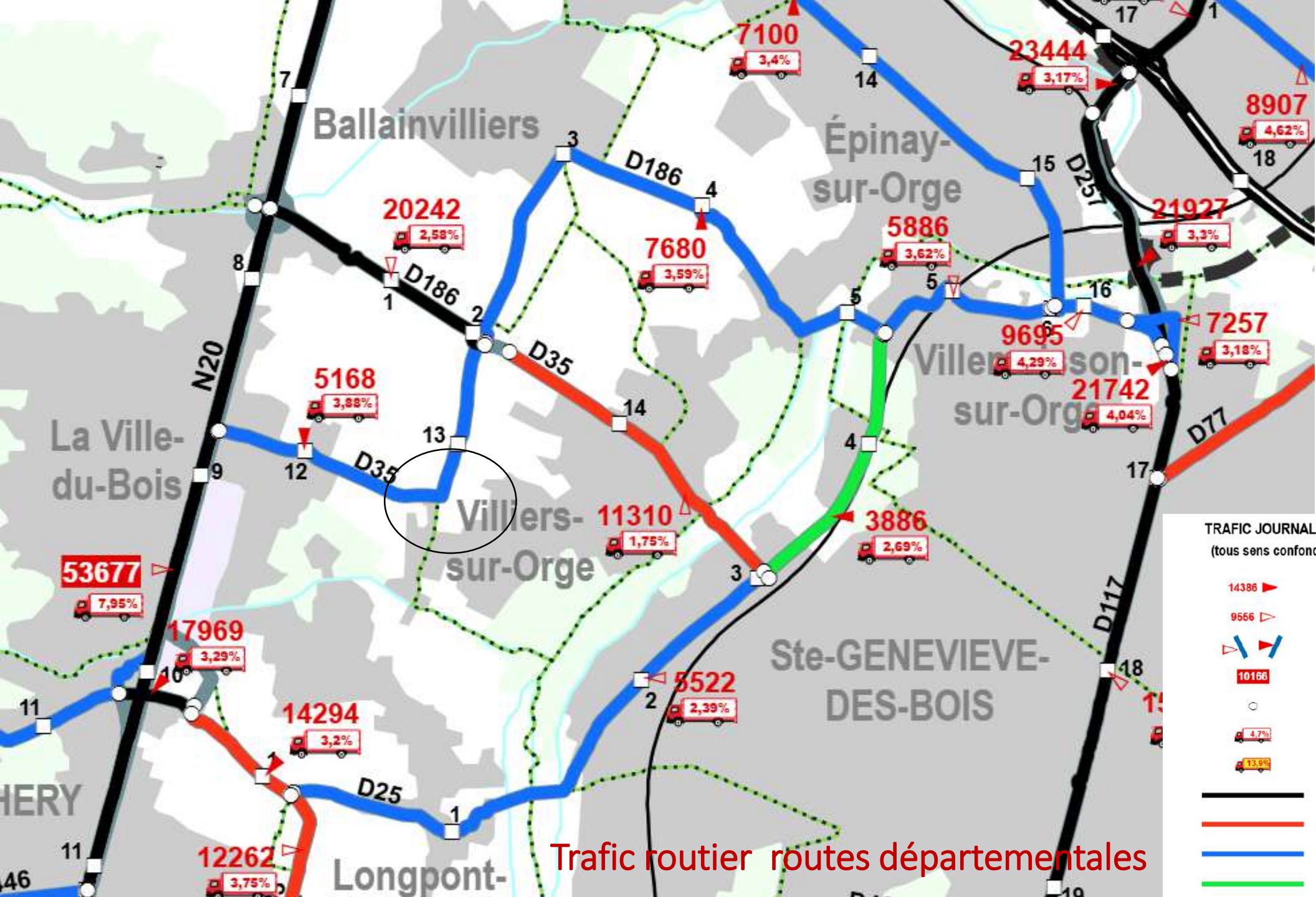
Camping Paris Beau Village



Parcelles cadastrales		Privée M ²	Publique M ²	En ZONE N/M ²	Zone de réflexion M ²
AK	2	4 465		4 465	
AK	3	2 253		2 253	
AI	1	3 451		3 451	
AI	2	428		428	
AI	3	1 552		1 552	
AI	4	1 376		1 376	
AI	5	4 566		2 000	2 566
AI	7		10 048	3 440	6 608
AI	8	8 451		2179	6 272
AI	9	3 341		1341	2 000
AI	10		1 694	847	847
AI	11	1 687		1 687	
AI	12	3 421		1 140	2 281
AI	241	1 600		1 600	
AI	242		435		435
AI	14	3495		450	3 045
AI	15	4 686			4 686
AI	16		7 858	850	7 008
AI	17	3 861		1700	2 161
AI	18		1 123	550	573
Total		48 633	21 158	29 622	40 169

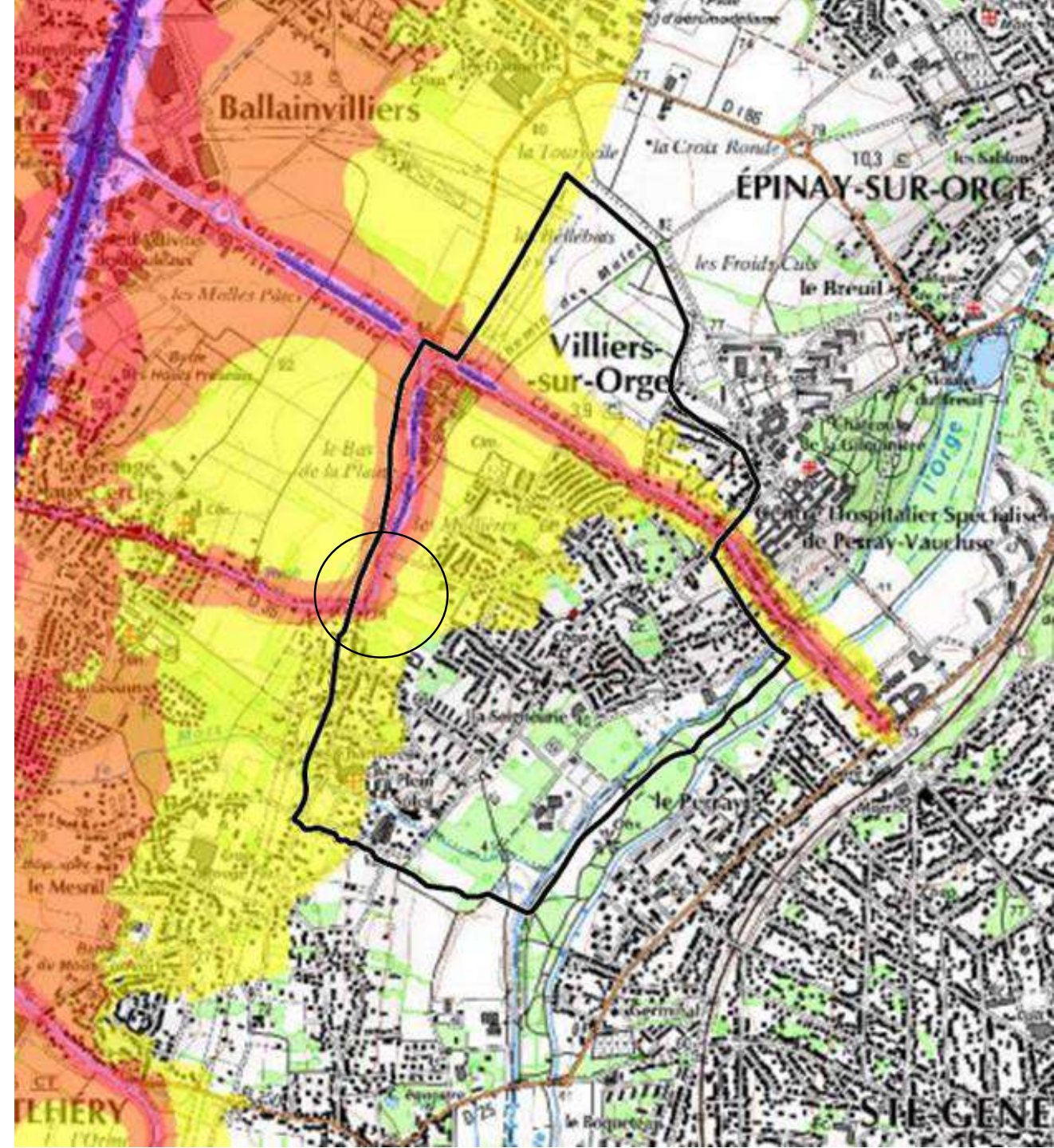


Diagnostic réseau



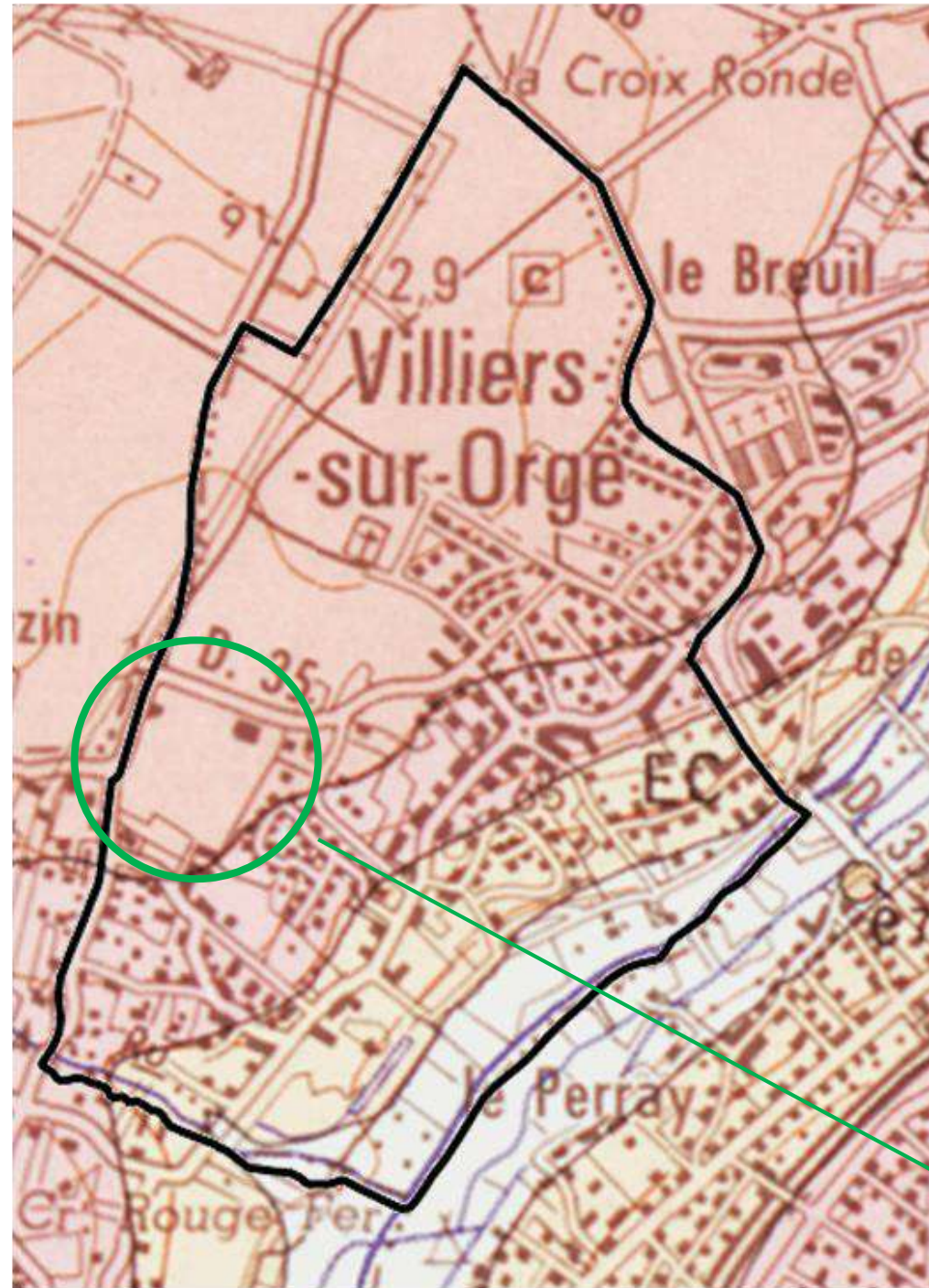
Trafic routier routes départementales

Carte du bruit



Diagnostic géologique

Géologie du territoire



TERRAINS SUPERFICIELS ET QUATERNAIRES

EC Formations de versant, éboulis et colluvions

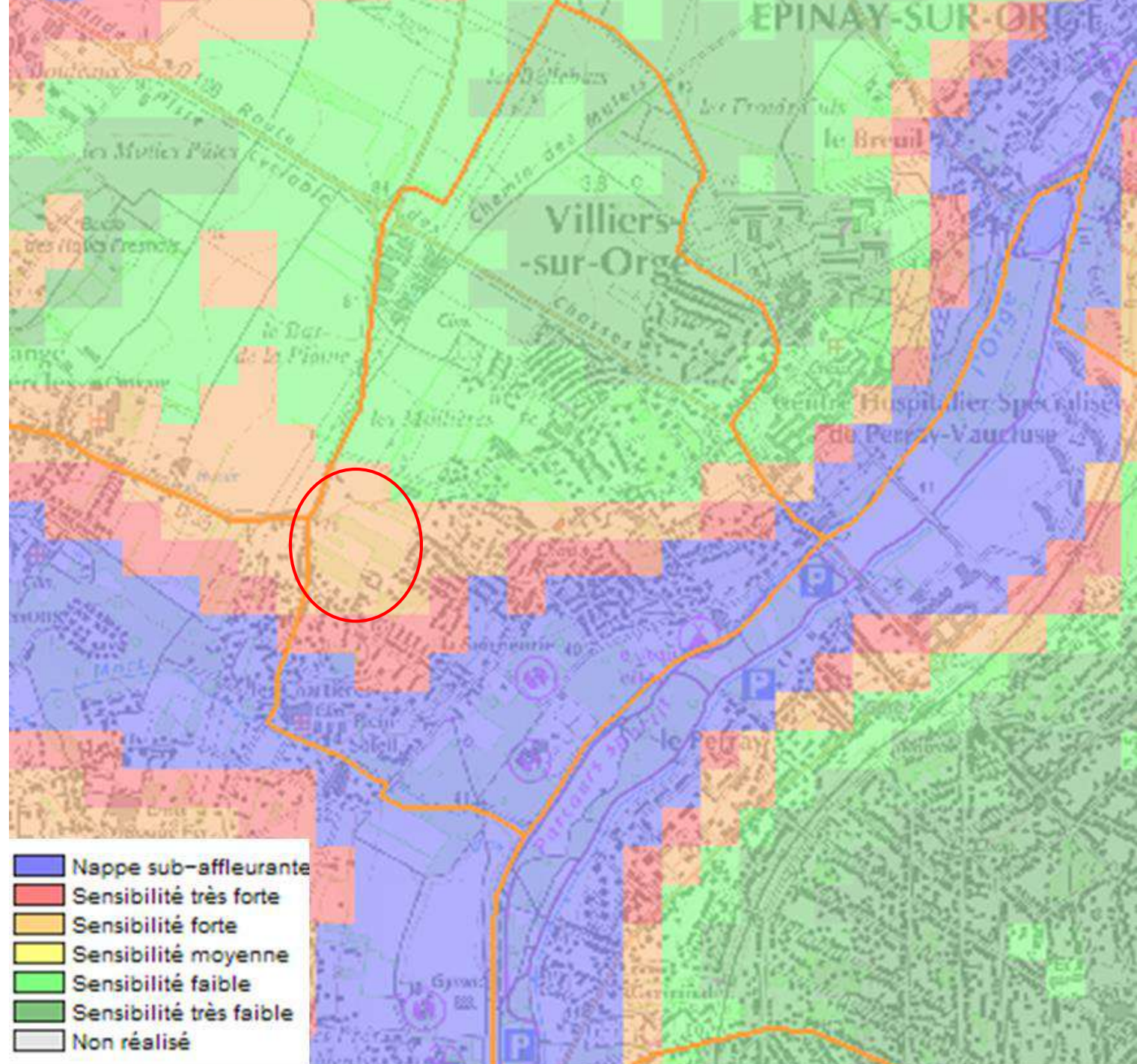
F₂ Alluvions récentes

TERTIAIRE

g_{st} Stampien supérieur
Sables et grès de Fontainebleau

g_{st} Stampien inférieur
Calcaire de Brie et argile à meulière de Brie

Carte des risques de remontée de nappes



Carte des aléas de retrait-gonflement des argiles



Diagnostic environnemental

Les espaces naturels

Trame végétale ordonnancée

- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre

- Berne avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
- Berne avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.), bouquet d'arbustes
- Berne avec embuisonnement spontané
- Arbre isolé, bouquet d'arbres
- Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
- Berne avec arbres plantés, haie arborescente
- Berne avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berne avec embuisonnement spontané

Trame végétale humide

- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

Continuité de la trame

- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieus naturels - ECOMOS (3)

- Verger et petits fruits
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mélangée
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Végétation clairsemée

Occupation du sol - MOS

- Parcs ou jardins de l'habitat
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau



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 PROCHAINES PHASES

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

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

Réflexion sur la programmation, la densité, la typologie des logements, la forme urbaine, 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.

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

Réflexion sur la programmation, la densité, la typologie des logements, 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

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

Réflexion sur la programmation, la densité, la typologie des logements, 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 par 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

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

Réflexion sur la programmation, la densité, la typologie des logements, 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 par 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

Les 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 de 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

