

An aerial photograph of a residential area. The central part of the image shows a large, irregularly shaped wooded area with a brownish ground surface, possibly a pond or a cleared area. This wooded area is surrounded by dense residential housing with red-tiled roofs. In the foreground, there are large, open fields and a road intersection. The text "BOIS DE LA SEIGNEURIE" is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

BOIS DE LA SEIGNEURIE

Atelier n°3 du 13 février 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

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.

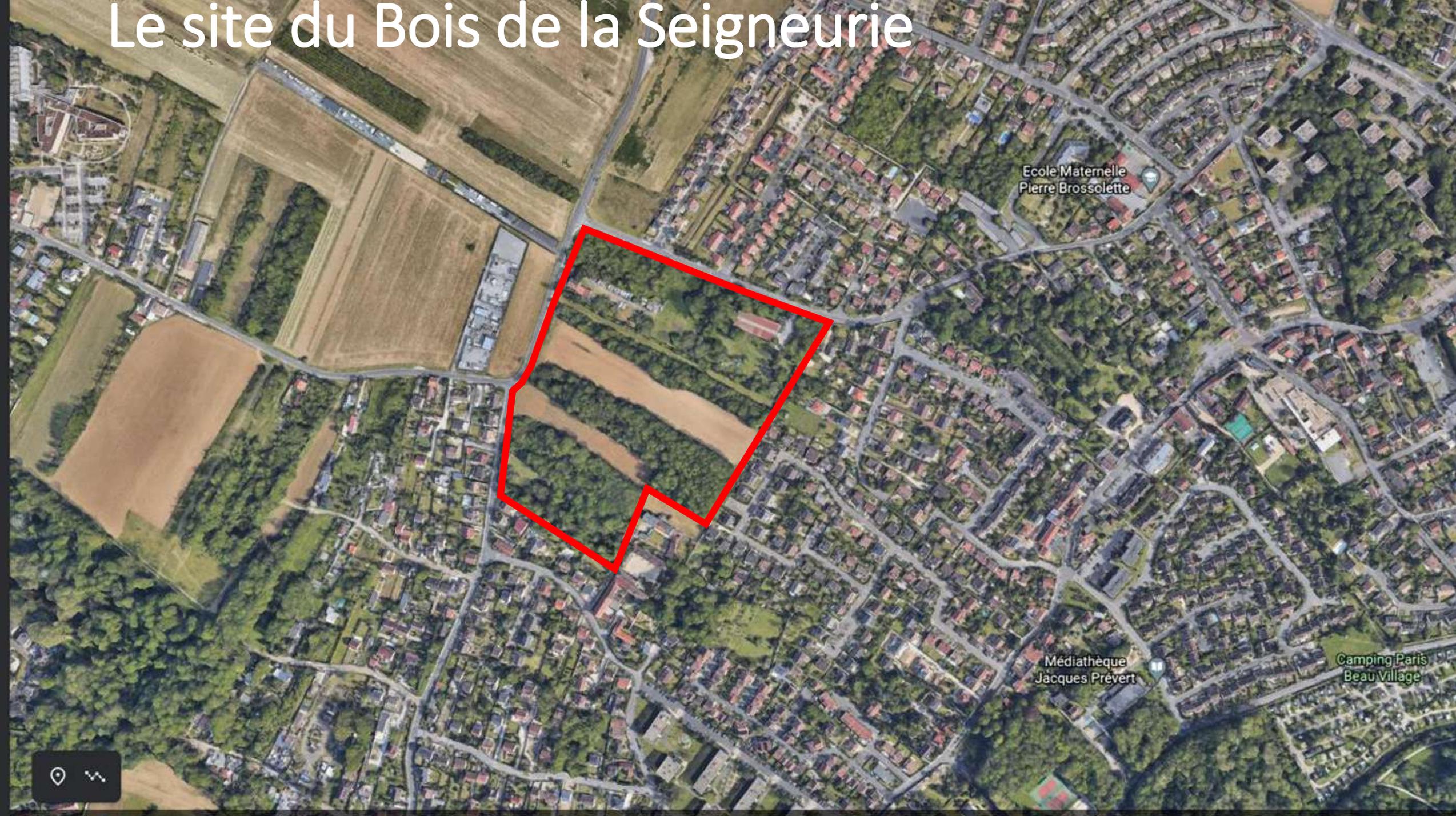
2) Atelier n°2 : Réunion diagnostic (jeudi 23 janvier 2025)

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 densité, sur la typologie des logements, sur la forme urbaine, sur la capacité des équipements publics communaux.

Le site du Bois de la Seigneurie



Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

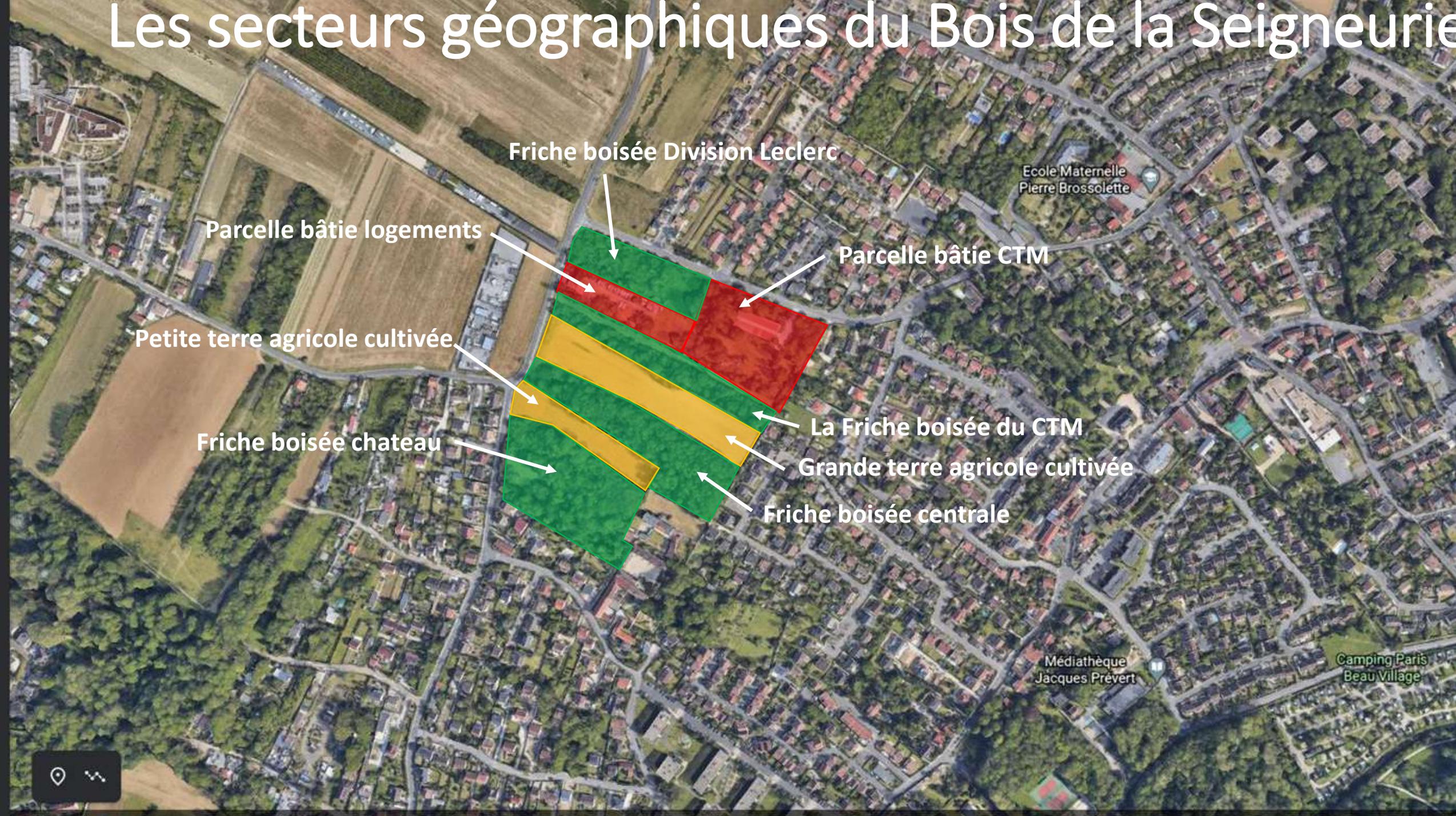
Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village

Découpage géographique



Les secteurs géographiques du Bois de la Seigneurie



Friche boisée Division Leclerc

Parcelle bâtie logements

Parcelle bâtie CTM

Petite terre agricole cultivée

Friche boisée château

La Friche boisée du CTM

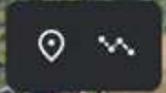
Grande terre agricole cultivée

Friche boisée centrale

Ecole Maternelle
Pierre Brossolette

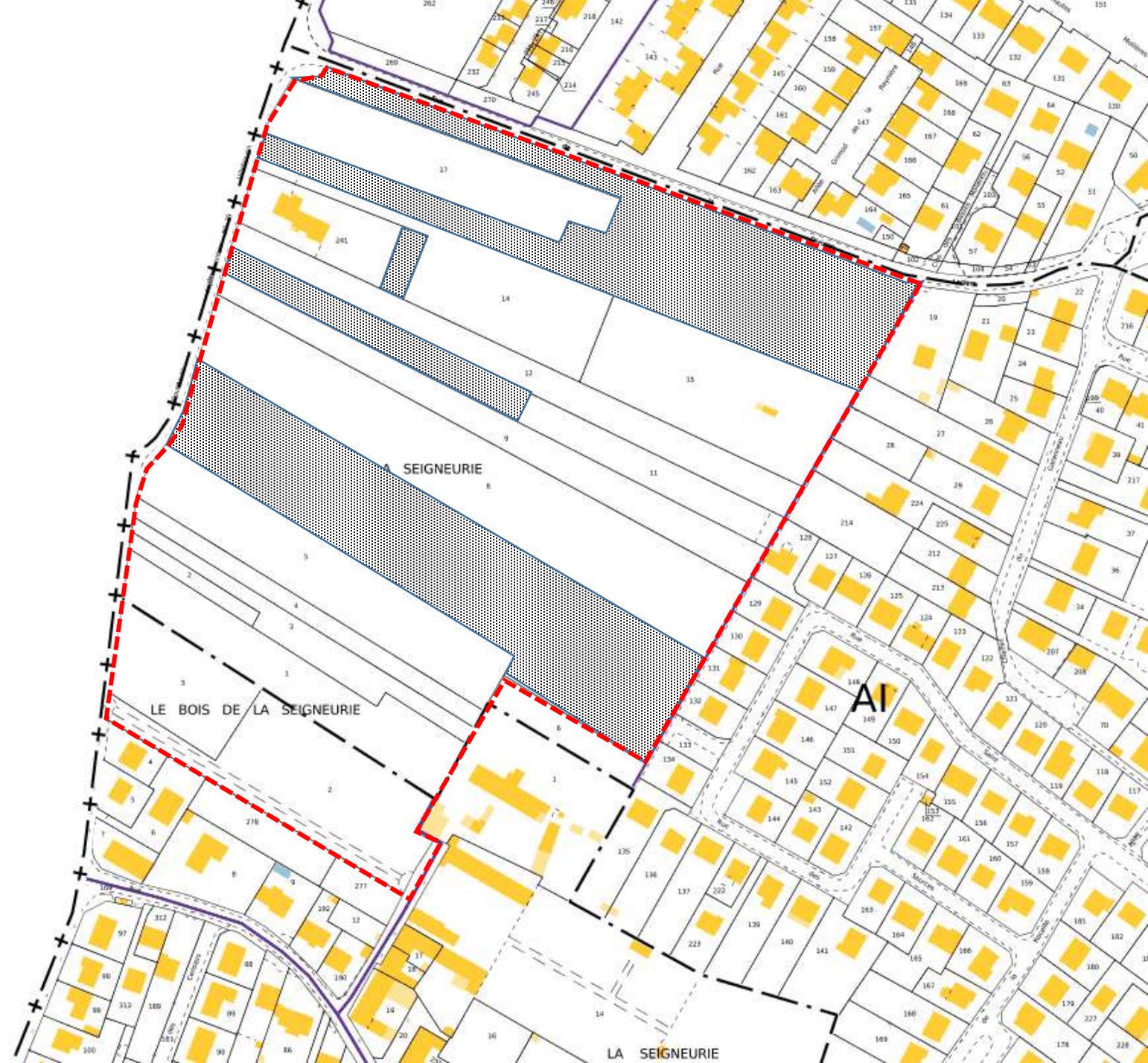
Médiathèque
Jacques Prévert

Camping Paris
Beau Village

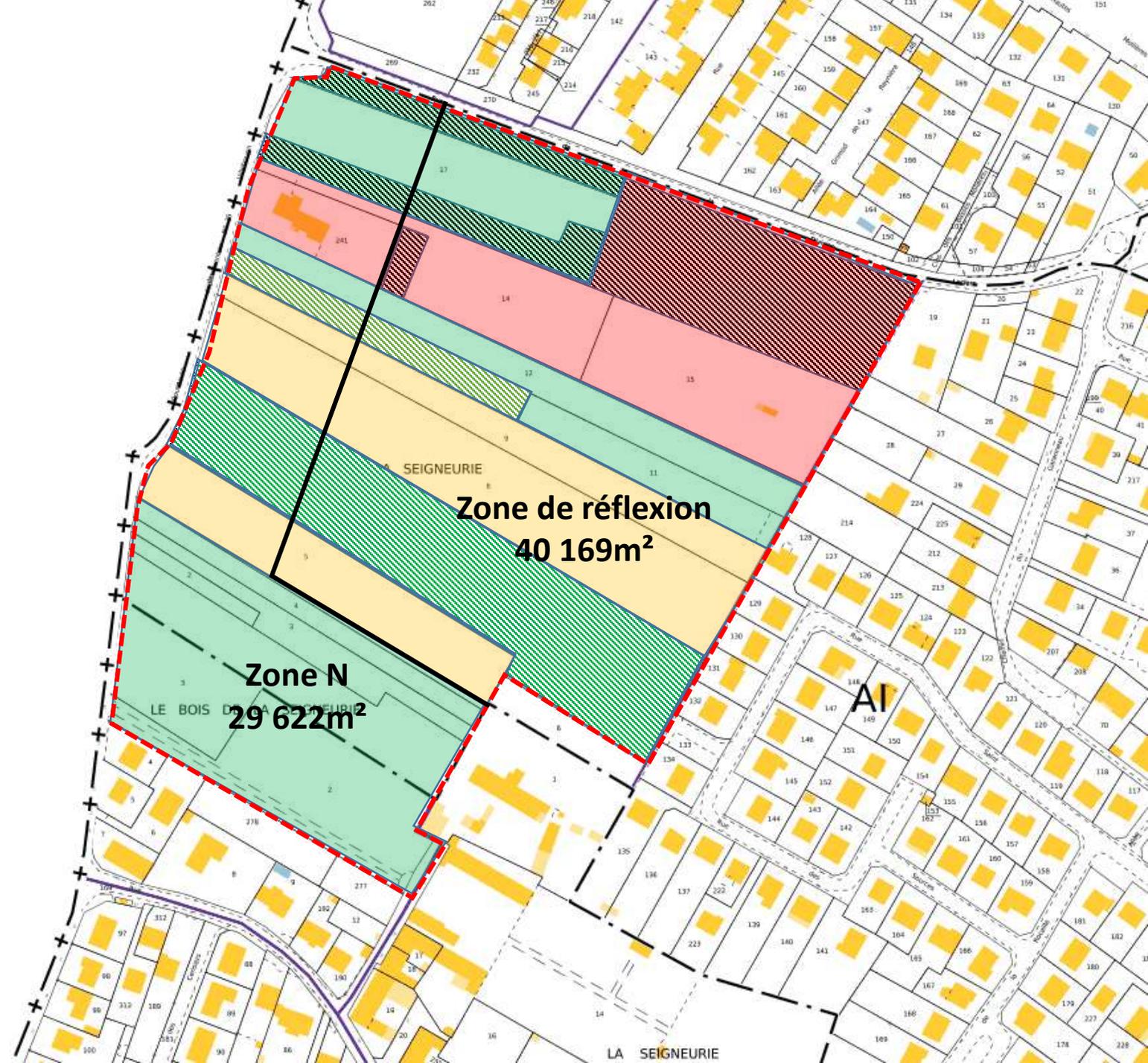


Diagnostic foncier et zone de réflexion

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	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



La répartition des logements par typologie à Villiers-sur-Orge

Le parc de logements à Villiers sur Orge

Selon les chiffres de 2013, Villiers comptait 1741 logements soit :

- 2% pour les T1 soit 34 logements.
- 8% pour les T2 soit 139 logements
- 15% pour les T3 soit 261 logements.
- 76% pour les T4-T5 soit 1323 logements

Logements (INSEE, 2013)	Nombre de logements en 2013	Part des logements vacants	Part des résidences principales	Part des logements collectifs	Part des logements construits avant 1946
Données communales	1 741	3,8%	95%	34%	9,6%
<i>Coeur d'Essonne</i>	77 717	4,1%	95%	46%	9,3%
<i>Essonne</i>	526 433	5,7%	93%	51%	12,2%

Résidences principales (INSEE, 2013)	T1	T2	T3	T4 et +	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social (35)	Logés gratuitement
Données communales	2%	8%	15%	76%	72%	14%	12%	1%
<i>Coeur d'Essonne</i>	5%	11%	22%	63%	61%	17%	21%	2%
<i>Essonne</i>	6%	13%	22%	59%	60%	18%	20%	2%

Le parc de logements à Villiers sur Orge

Selon les chiffres 2013, il existe une différence avec les autres villes de Cœur d'Essonne. La différence est encore plus marquée avec le reste des communes de l'Essonne

Il existe une sous représentation de petits logements soit :

- - 3% pour les T1 soit 52 logements. (-4% - 70 logements de différence pour l'Essonne)
- - 3% pour les T2 soit 52 logements (-5% - 87 logements de différence pour l'Essonne)
- - 7% pour les T3 soit 121 logements. (-7% - 121 logements de différence pour l'Essonne)

Par contre Villiers a une surreprésentation de grands logements

- + 13% pour les T4-T5 soit 226 logements (+17% + 296 logements de différence pour l'Essonne)

Logements (INSEE, 2013)	Nombre de logements en 2013	Part des logements vacants	Part des résidences principales	Part des logements collectifs	Part des logements construits avant 1946
Données communales	1 741	3,8%	95%	34%	9,6%
<i>Coeur d'Essonne</i>	77 717	4,1%	95%	46%	9,3%
<i>Essonne</i>	526 433	5,7%	93%	51%	12,2%

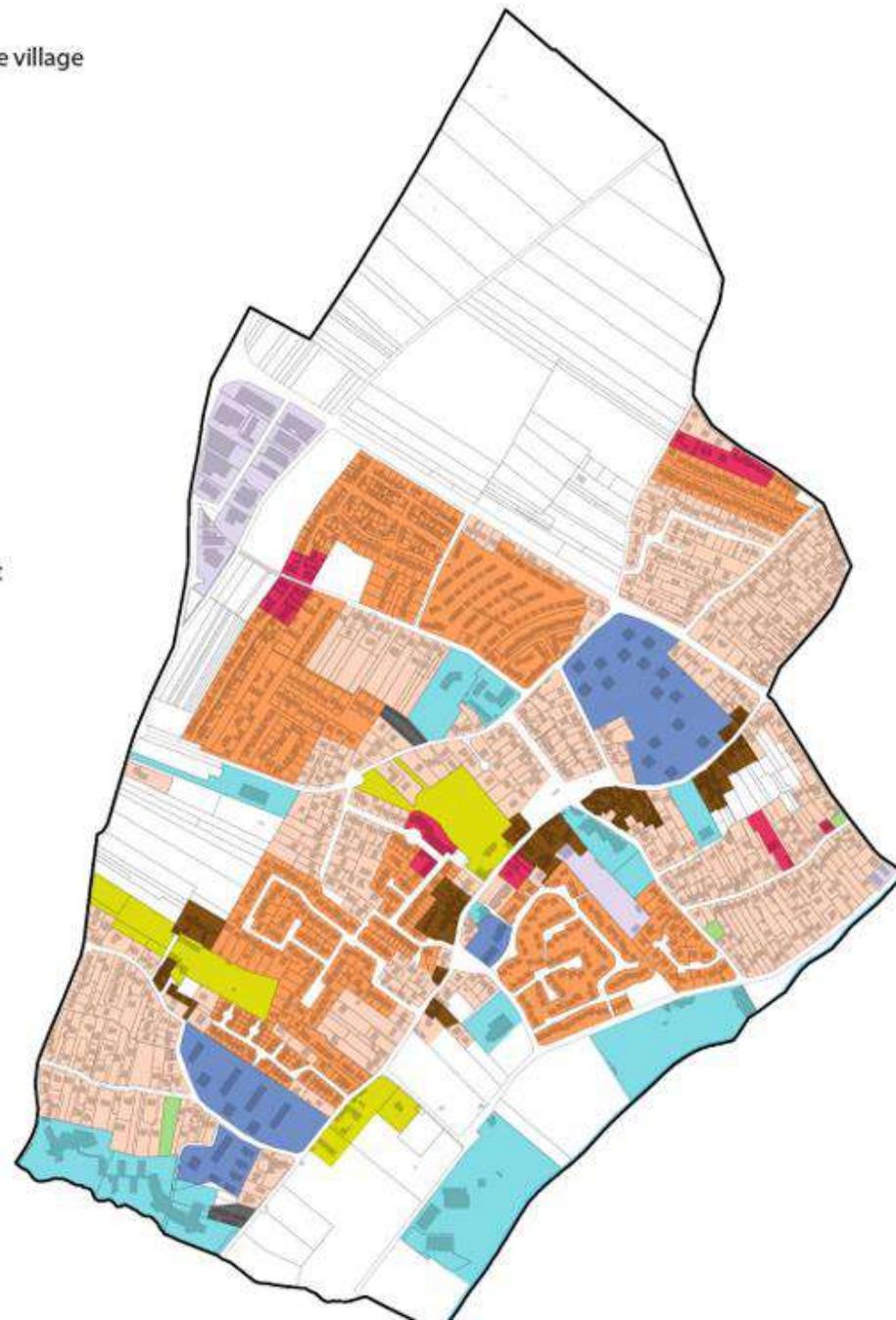
Résidences principales (INSEE, 2013)	T1	T2	T3	T4 et +	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc social (35)	Logés gratuitement
Données communales	2%	8%	15%	76%	72%	14%	12%	1%
<i>Coeur d'Essonne</i>	5%	11%	22%	63%	61%	17%	21%	2%
<i>Essonne</i>	6%	13%	22%	59%	60%	18%	20%	2%

Les grandes familles de formes urbaines à Villiers sur Orge

Rappel des objectifs

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.

-  Bâti ancien et maisons de village
-  Grandes propriétés
-  Individuel spontané
-  Individuel organisé
-  Collectifs en coeurs d'îlot
-  Collectif
-  Equipements
-  Activités diverses
-  Hangar, garage, entrepot, station-service



Le bâti collectif en cœur d'îlot années 60 en R+3

Ils se distinguent à Villiers par une hauteur en R+3 sans ascenseurs. Ils regroupent l'essentiel des logements en T1-T2-T3. Ils ont des parties communes avec des parkings communs extérieurs.

La particularité de la résidence du Parc est d'être située dans un parc



Le bâti collectif

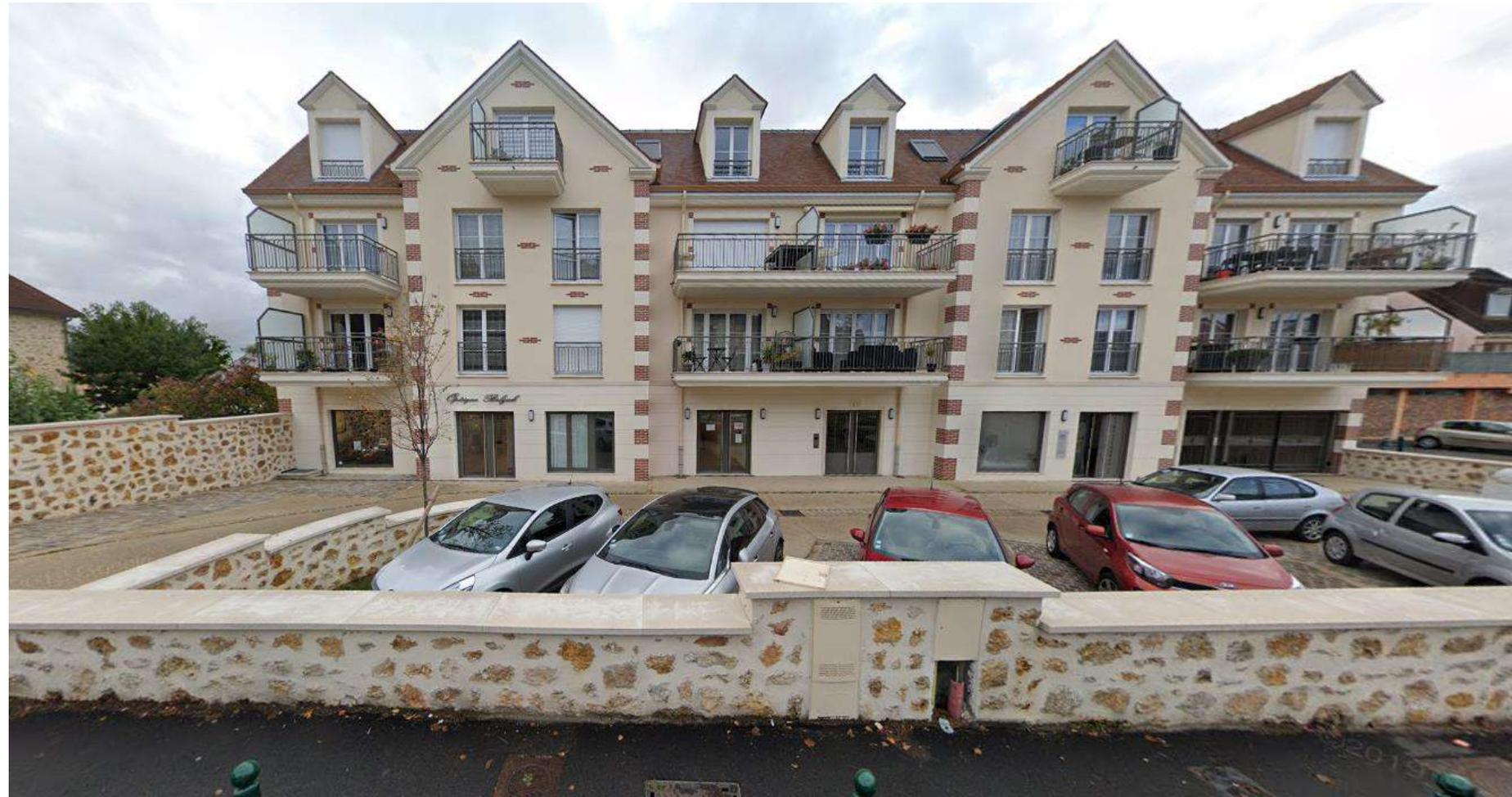
années 70 en R+3

Ils se distinguent à Villiers par une hauteur en R+3 sans ascenseurs. Ils regroupent l'essentiel des logements en T1-T2-T3. Ils ont des parties communes avec des parkings communs extérieurs.



Le bâti collectif récent en R+3

Ils se distinguent à Villiers par une hauteur en R+3 avec ascenseurs. Ils regroupent l'essentiel des logements en T1-T2-T3. Ils ont des parties communes avec des parkings communs en sous-sols.



Le petit collectif en R+1 ou R+2

- Ils se distinguent à Villiers par une hauteur en R+1 ou R+2. Ils regroupent l'essentiel des logements en T1-T2-T3. Ils n'ont pas de parties communes ni de parkings communs. Il y a plusieurs logements dans un même bâtiment



Le petit collectif en R+1 ou R+2



La maison de ville en R+1



- Ce sont des maisons en bande en mitoyenneté, avec des jardins de 200m² à 300m² maximum. Pour du T4-T5.



La maison individuelle en RDC ou R+1



- Maison individuelle, collée ou non sur un côté maxi pour du T4-T5 Les terrains sont à partir de 300m².



Répartition fréquente des logements par forme urbaine

Habitat	T1 - Studio	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4	T5	Total
Collectif R+3	X	X	X			
Petit collectif R+1 voire R+2	X	X	X			
Maison de ville			X	X		
Maison individuelle				X	X	
Surface moyenne par logement	25	45	60	80	110	

Exemples de densité à Villiers sur Orge

Rappel des objectifs

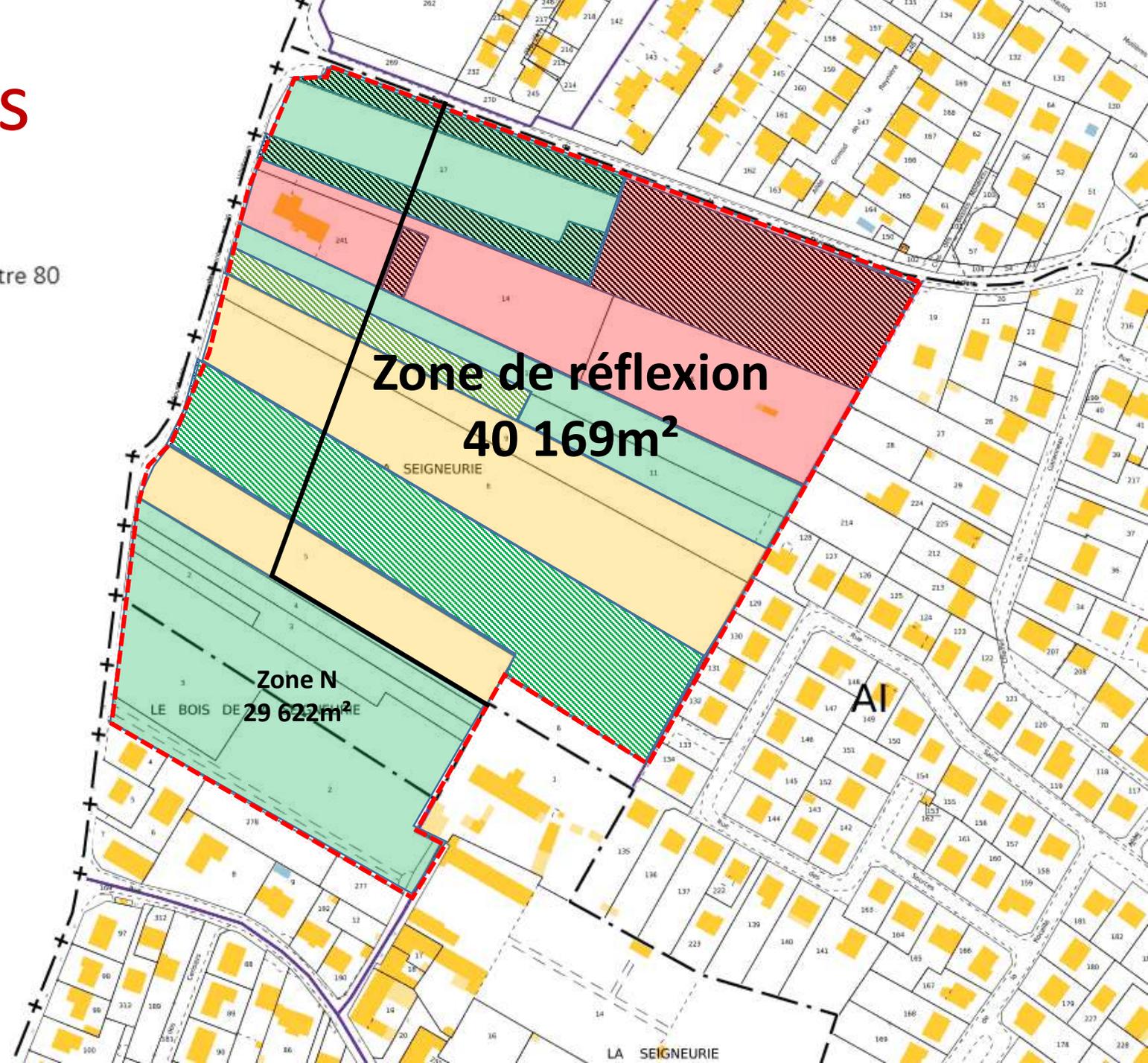
- La construction d'espaces résidentiels mixtes, comprenant entre 80 et 120 logements, dont des logements destinés aux seniors

La nouvelle résidence du
Bois de la Seigneurie

4 hectares = 40 000m²

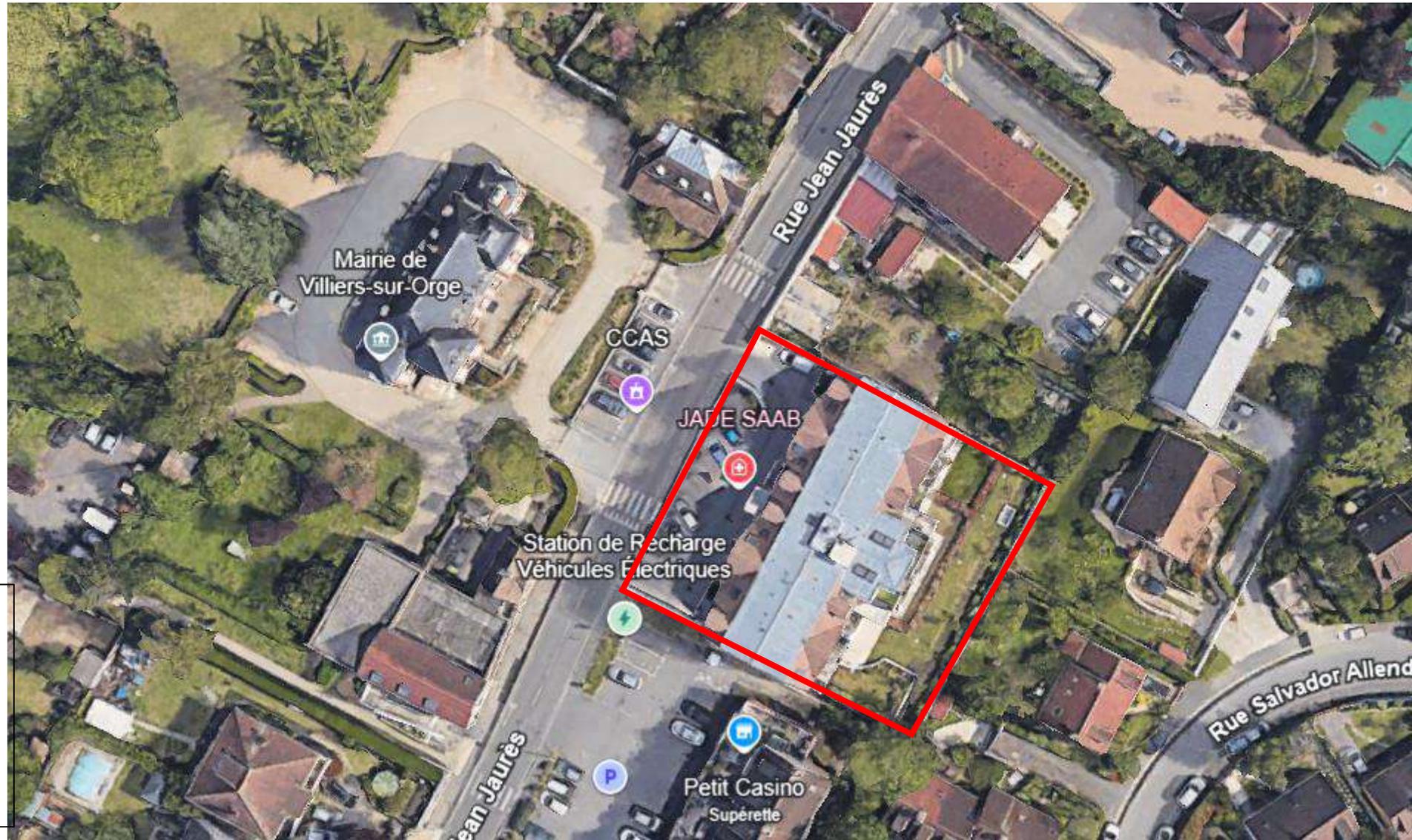
Ratio 20 à 30 logements à l'hectare

80 à 120 logements pour 4 hectares



Densité pour le bâti collectif en R+3 individuel

- Nouvelle Résidence
- 24 logements
- 1440m²
- Ratio **167 logts à l'hectare**
- **1logt pour 60m² au sol**
- *667 logts pour 4ha*



La nouvelle résidence du Bois de la Seigneurie

*4 hectares = 40 000m²
Ratio 20 à 30 logements à l'hectare
80 à 120 logements pour 4 hectares*

Densité pour le bâti collectif R+3 dans une résidence

Résidence la Seigneurie
200 logements
3,4 hectares = 34 000m²

Ratio 59 logts à l'hectare

1 logement pour 170m² au sol

235 logts pour 4 ha

*La nouvelle résidence du
Bois de la Seigneurie*

4 hectares = 40 000m²

Ratio 20 à 30 logements à l'hectare

80 à 120 logements pour 4 hectares



Densité pour la maison de ville en R+1

Quartier Brinvilliers

187 logements

3,57 hectares = 35 794m²

Ratio 52 logts à l'hectare

1 logement pour 190m² au sol

210 logements pour 4 hectares

La nouvelle résidence du Bois de la Seigneurie

4 hectares = 40 000m²

Ratio 20 à 30 logements à l'hectare

80 à 120 logements pour 4 hectares



Densité pour le bâti collectif en R+3 dans un parc



Résidence du Parc :
190 logements
4 hectares = 40 000m²

Ratio 47,5 logts à l'hectare

1 logement pour 210m² au sol

190 logts pour 4 ha

*La nouvelle résidence du
Bois de la Seigneurie*

*4 hectares = 40 000m²
Ratio 20 à 30 logements à l'hectare
80 à 120 logements pour 4 hectares*

Densité pour le petit collectif en R+1 ou R+2

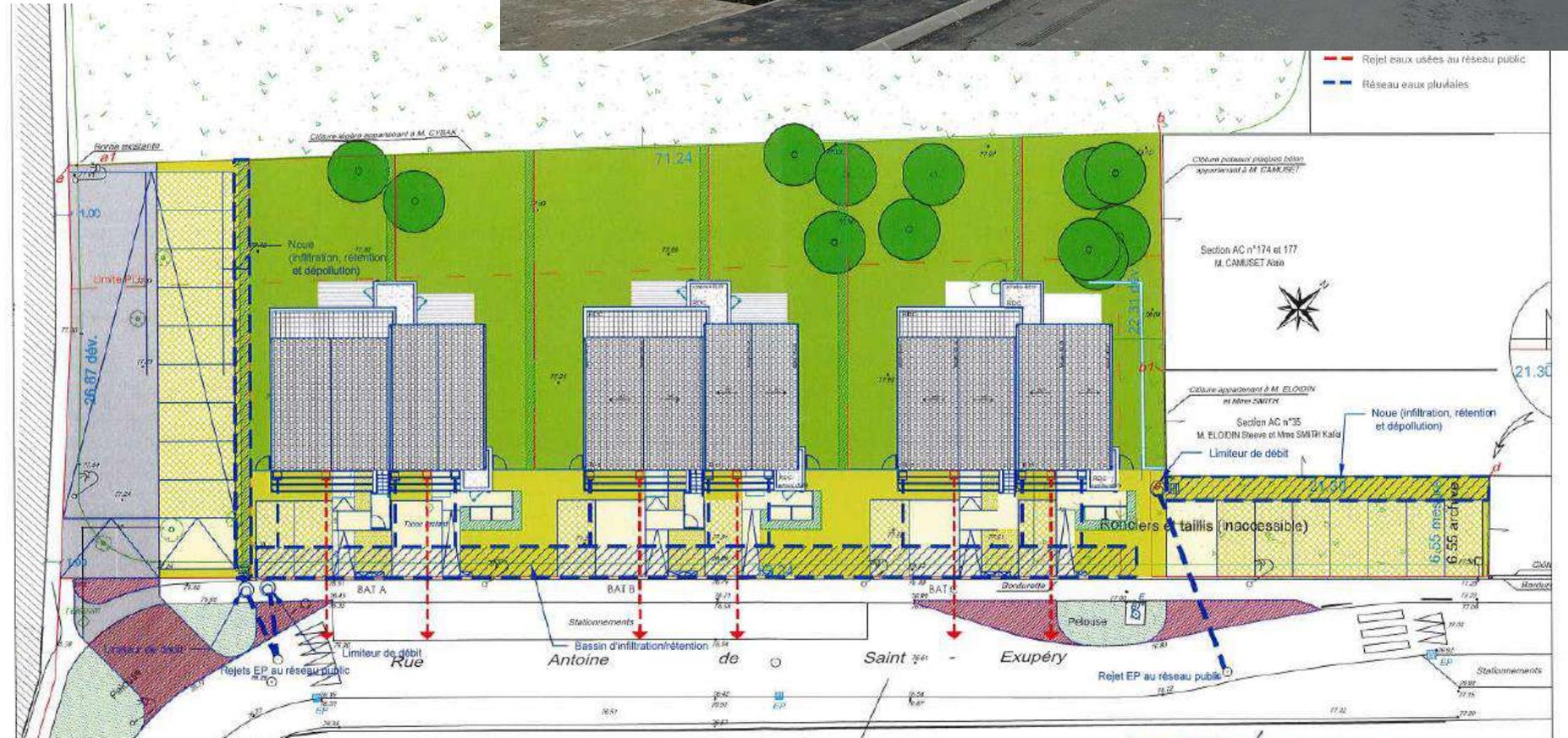
- Nouvelle Résidence
- 9 logements
- 2 135m²
- Ratio 42 logts à l'hectare
- 1logt pour 237m² au sol
- 168 logts pour 4ha

La nouvelle résidence du Bois de la Seigneurie

4 hectares = 40 000m²

Ratio 20 à 30 logements à l'hectare

80 à 120 logements pour 4 hectares



Densité pour la maison de ville en R+1

- Lotissement rue du verger
- 48 logements
- 14 700m²
- Ratio 32logts à l'hectare
- 1 logt pour 306m²
- ***130 logts pour 4ha***



*La nouvelle résidence du
Bois de la Seigneurie*

4 hectares = 40 000m²

Ratio 20 à 30 logements à l'hectare

80 à 120 logements pour 4 hectares

Densité pour la maison individuelle en R+1

Lotissement Gentilhommières I et II

4,6 hectares = 46 000m²

122 logements

Ratio 26 logements à l'hectare

1 logt pour 377m²

106 logements pour 4 hectares

*La nouvelle résidence du
Bois de la Seigneurie*

4 hectares = 40 000m²

Ratio 20 à 30 logements à l'hectare

80 à 120 logements pour 4 hectares



Densité pour la maison individuelle en R+1

- Lotissement des Garenneaux
- 51 000m²
- 83 logements
- Ratio 16 logts à l'hectare
- 1 logt pour 614m²
- **65 logts pour 4ha**

La nouvelle résidence du Bois de la Seigneurie

4 hectares = 40 000m²

Ratio 20 à 30 logements à l'hectare

80 à 120 logements pour 4 hectares



La densité par forme urbaine

- Le collectif permet de construire davantage de logements sur une même surface.
- Le lotissement pavillonnaire est très consommateur d'espace.

	Collectif R+3 récent	Collectif R+3 ancien	Maison de ville R+1	Collectif R+3 ancien	Petit collectif en R+1	Maison de ville R+1	Maison individuelle	Maison individuelle
	Bâtiment devant Mairie	Seigneurie	Brinvilliers	Résidence du Parc	Rue Saint Exupéry	Lotissement Verger	Gentilhommières	Garenneaux
Nombre de logements à l'hectare	167	59	52	47,5	42	32	26	16
Nombre de m ² au sol pour un logt	60	170	190	210	237	306	377	614
Nombre de logements pour 4 hectares	667	235	210	190	168	130	106	65

La nouvelle résidence du Bois de la Seigneurie

4 hectares = 40 000m²

Ratio 20 à 30 logements à l'hectare

80 à 120 logements pour 4 hectares

La capacité des équipements publics communaux

Des équipements publics communaux suffisants

L'arrivée d'une nouvelle population peut être absorbée par les équipements publics communaux existants comme l'hôtel de ville, les salles des fêtes, le complexe sportif qui va être remis à neuf et agrandi, la médiathèque.

L'école maternelle Brossolette compte 8 classes.
6 sont occupées pour l'année scolaire 2025-2026

L'école élémentaire compte 14 classes.
13 sont occupées pour l'année scolaire 2025-2026

Il existe à ce jour une marge de 2 classes pour la maternelle et d'une classe pour l'élémentaire. La tendance est à une classe en moins pour la rentrée scolaire 2025-2026 pour l'élémentaire.

On peut considérer qu'il existe une marge de 75 enfants en 2025 voire plus pour les prochaines années.

	Brossolette	Malraux
Numéro de classe	Nombre d'élèves	Nombre d'élèves
1	25	25
2	23	26
3	24	23
4	24	22
5	25	26
6	25	27
7		27
8		29
9		28
10		25
11		24
12		23
13		21
TOTAL	146	305

Les ratios nombre d'enfants par nouveaux logements

Ratios globaux			
Enfants / Logement	Elémentaire	Maternelle	Naissances
Privé	0,08	0,07	0,04
Logt Sociaux	0,12	0,09	0,06
Privé	0,12	0,11	0,05
Logt Sociaux	0,16	0,13	0,07

Ratios par typologie de logement															
Enfants / Logement	Elémentaire					Maternelle					Naissance				
	T1	T2	T3	T4	T5	T1	T2	T3	T4	T5	T1	T2	T3	T4	T5
Privé	0,00	0,03	0,08	0,16	0,16	0	0,02	0,07	0,14	0,14	0	0,01	0,04	0,08	0,08
Logt Sociaux	0,00	0,04	0,12	0,24	0,24	0	0,03	0,09	0,18	0,18	0	0,02	0,06	0,12	0,12
Privé	0,00	0,04	0,12	0,24	0,24	0	0,04	0,11	0,22	0,22	0	0,02	0,05	0,1	0,1
Logt Sociaux	0,00	0,05	0,16	0,32	0,32	0	0,04	0,13	0,26	0,26	0	0,02	0,07	0,14	0,14

Typologie des logements selon la forme urbaine

Habitat	T1 - Studio	T2 - 2 pièces	T3 - 3 pièces	T4	T5
Collectif R+3	X	X	X		
Petit collectif R+1 voire R+2	X	X	X		
Maison de ville			X	X	
Maison individuelle				X	X
Surface moyenne par logement	25	45	60	80	110
Nombre d'enfants 0 à 11 ans					
Logements privés	0	0,1	0,28	0,56	0,56
Logements sociaux 30%	0	0,11	0,36	0,72	0,72
Exemple nbr enfants pour 100 logements	0	11	36	72	72

Si l'opération d'aménagement prévoyait exclusivement 100 logements T1 il n'y aurait aucun enfant supplémentaire.
Si il y avait exclusivement 100 T3, il y'aurait 36 enfants, etc.

LES 3 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 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 densité, sur la typologie des logements, sur la capacité des équipements publics communaux.

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 densité, sur la typologie des logements, sur la capacité des équipements publics communaux.

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 densité, sur la typologie des logements, sur la capacité des équipements publics communaux.

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 22 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

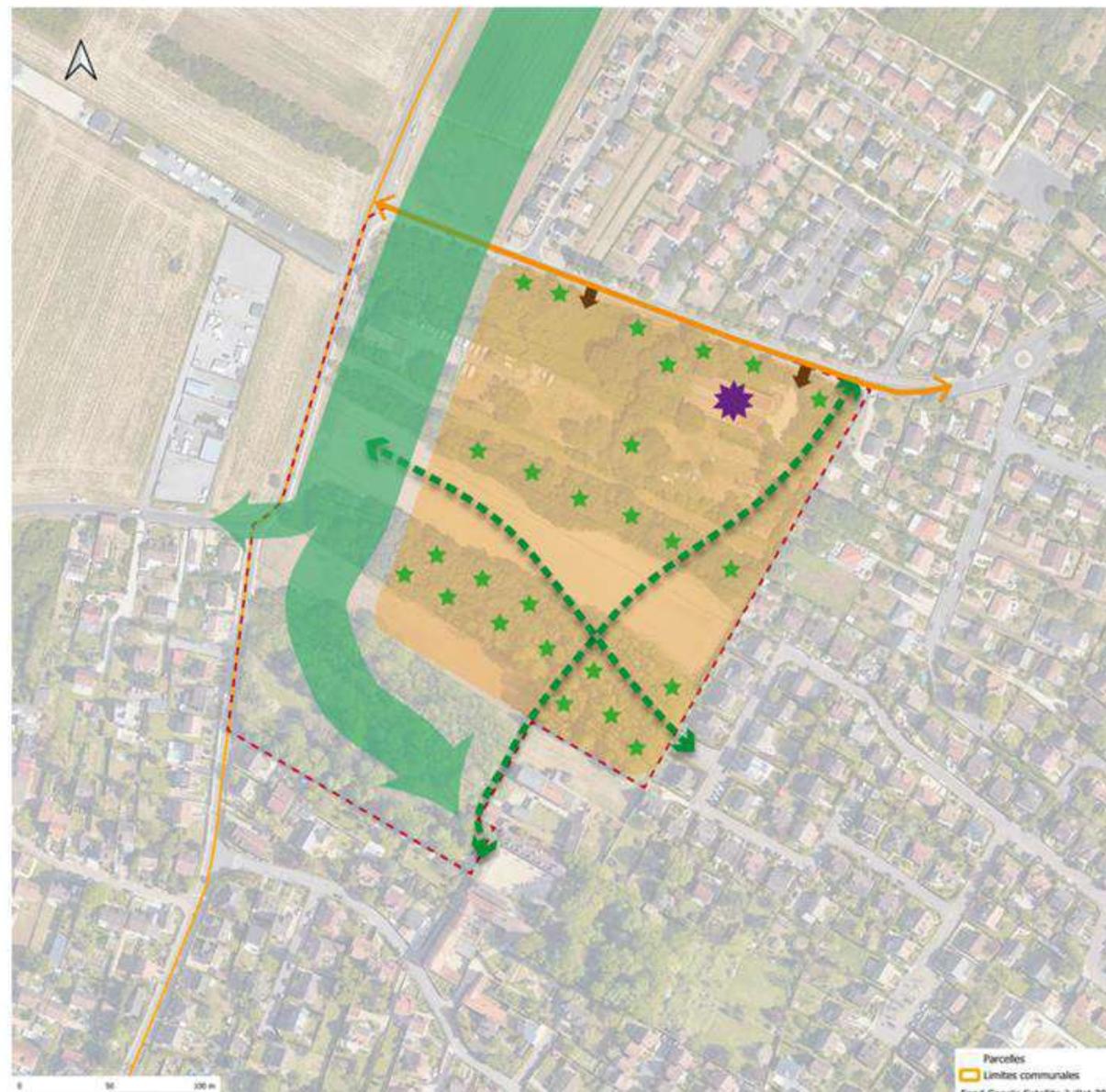
Ce projet figure également dans l'OAP Circulations douces et dans le Plan Vélo de Cœur d'Essonne Agglomération adopté le 17 décembre 2020.

- 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 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

