

An aerial photograph of a residential area. 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°4 du 13 mars 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.
- Le 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.

# 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.



# Le site du Bois de la Seigneurie



Ecole Maternelle  
Pierre Brossolette

Médiathèque  
Jacques Prévert

Camping Paris  
Beau Village





Les 5 densités proposés

# Rappel des 8 exemples densités par forme urbaine

- Le collectif permet de construire davantage de logements sur une même surface.
- Le lotissement pavillonnaire est très consommateurs d'espace.
- Il est proposé d'en retenir 5 pour réaliser le dessin du 5<sup>ème</sup> atelier.

	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 <sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup>*

*Ratio 20 à 30 logements à l'hectare*

*80 à 120 logements pour 4 hectares*



# 1) Le bâti collectif isolé 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.



	Collectif R+3 récent
	Bâtiment devant Mairie
Nombre de logements à l'hectare	167
Nombre de m <sup>2</sup> au sol pour un logt	60
Nombre de logements pour 4 hectares	667

- Il faudra considérer qu'un bâtiment à 4 niveaux soit un R+3. Il compte un mélange de T1-T2-T3.
- Il aura au moins 20 logements soit une surface au sol minimale de 1 200m<sup>2</sup> (60m<sup>2</sup> X 20 logements)



# Exemple d'implantation bâti collectif isolé





## 2) Le bâti collectif en résidence en R+3

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



	Collectif R+3 ancien
	Résidence du Parc
Nombre de logements à l'hectare	47,5
Nombre de m <sup>2</sup> au sol pour un logt	210
Nombre de logements pour 4 hectares	190

- Il faudra considérer qu'une résidence regroupe au moins 3 bâtiments en R+3 (soit 4 niveaux). Elle compte un mélange de T1-T2-T3.
- Cette résidence aura au moins 45 logements (15logts X 3 bâtiments ) soit une surface au sol minimale de 9 450m<sup>2</sup> (45 logements X 210m<sup>2</sup>) avec des arbres.



# Exemple d'implantation





### 3) 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.



	Petit collectif en R+1
	Rue Saint Exupéry
Nombre de logements à l'hectare	42
Nombre de m <sup>2</sup> au sol pour un logt	237
Nombre de logements pour 4 hectares	168

- Il faudra considérer qu'une résidence regroupe au moins 3 bâtiments en R+1 ou R+2. Elle compte un mélange de T1-T2-T3.
- Cette résidence aura au moins 9 logements ( 3 logts X 3 bâtiments ) soit une surface au sol minimale de 2 133m<sup>2</sup> (9 logements X 237m<sup>2</sup>)



# Exemple d'implantation





# La maison de ville en R+1 (voire R+2)

- Ce sont des maisons en bande en mitoyenneté, avec des jardins de 200m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup> maximum. Pour du T4-T5 (rue du verger, sociaux voie des mares)



	Maison de ville R+1
	Lotissement Verger
Nombre de logements à l'hectare	32
Nombre de m <sup>2</sup> au sol pour un logt	306
Nombre de logements pour 4 hectares	130

- Il faudra considérer qu'une résidence regroupe au moins 8 bâtiments en R+1. Elle compte un mélange de T4-T5.
- Cette résidence aura au moins 8 logements soit une surface au sol minimale de 2 448m<sup>2</sup> (8 logements X 306m<sup>2</sup>)



# Exemple d'implantation





# 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 300m<sup>2</sup>.



	Maison individuelle
	Garenneaux
Nombre de logements à l'hectare	16
Nombre de m <sup>2</sup> au sol pour un logt	614
Nombre de logements pour 4 hectares	65

- Il faudra considérer qu'une résidence regroupe au moins 8 bâtiments en R+1. Elle compte un mélange de T4-T5.
- Cette résidence aura au moins 8 logements soit une surface au sol minimale de 4 912m<sup>2</sup> (8 logements X 614m<sup>2</sup>)



# Exemple de densité de 26 maisons individuelles



# Rappel des 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

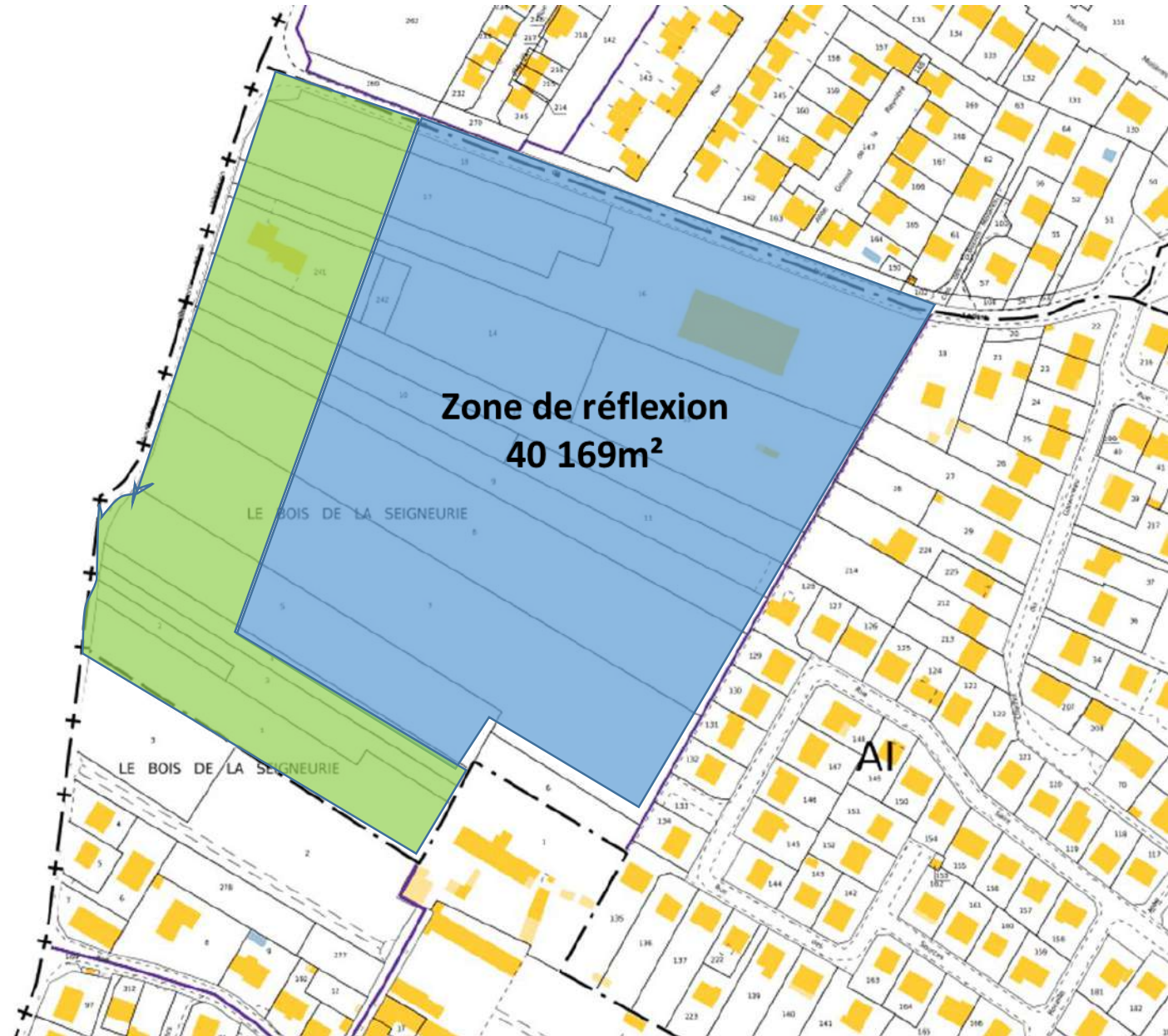
*Ce projet figure également dans l'OAP Circulations douces et dans le Plan Vélo de Cœur d'Essonne Agglomération adopté le 17 décembre 2020.*

- 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.*

# Coulée douce II et espace de réflexion de 4ha

- Il faudra que les constructions entrent dans le périmètre de la zone de réflexion .
- Il sera possible de déborder dans la zone N pour les cheminements piétons et les accès.
- L'aménagement de la future Coulée Douce II ne fait pas partie de la réflexion. Elle fera partie de prochains ateliers pour définir son aménagement.





# Préservation des arbres ...ou compensation

## ➤ 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, préférentiellement d'essence et de niveau de développement équivalents. Les espaces boisés seront ouverts au public ; pourront y être aménagés des cheminements doux.*

- Toute masse boisée abattue sera compensé par la plantation d'une autre masse boisée dans le secteur de réflexion.
- L'objectif est de préserver au sein des 4 hectares la même quantité de masse boisée existante
- Suite à l'évaluation environnementale, un diagnostic précis de la faune et la flore sera réalisé. Il sera possible que le projet évolue selon les résultats. Ce sera le cas, si des arbres majeurs ou des zones humides sont repérées et méritent d'être préservées.

# Construire entre 80 et 120 logements

- Il est possible de choisir entre 80 et 120 logements, de choisir la forme urbaine, les emplacements.

**Cependant il est proposé d'intégrer des minimas :**

- **Au moins 30% de petits logements T1-T2.**
- **Au moins 20% de T3.**
- **Au moins 20% de T4-T5**



# Des formes urbaines diversifiées

« Les formes urbaines (logements individuels, collectifs) et les tailles (T1 à T4-T5) y seront diversifiées ».

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	

# Déménagement possible du CTM

- Il faut intégrer l'hypothèse d'un déménagement du Centre Technique Municipal du site du Bois de la Seigneurie.



# 30% de logements sociaux

- Depuis la loi SRU la commune est obligée de construire de logements locatifs sociaux (LLS). A ce jour le taux est de 25% minimum.
- A ce jour la commune a un taux de 22,45% de logements sociaux soit un manque de logements. Cela ne permettra pas de rattraper le retard.
- Il est proposé de construire 30% de logements sociaux soit 5% de plus que le loi pour essayer de réduire le retard.
- Les logements sociaux pourront être de typologies différentes (T1 au T5) dans des formes urbaines variées (maison de ville, collectif).
- Pour des raisons de gestion il est préférable de regrouper les LLS dont le nombre pourra varier entre 24 et 36.

# Les accès routiers et les nouvelles rues

- Ils devront être situés dans le linéaire de la rue de la Division Leclerc.
  - Il n'est pas nécessaire de mesurer leur largeur.
- 
- On considérera 2 cas :
  - Une rue simple avec chaussée et trottoir (ex : rue Louise Michel)
  - Une rue arborée avec stationnement et plantation d'arbres (ex rue de l'Europe)

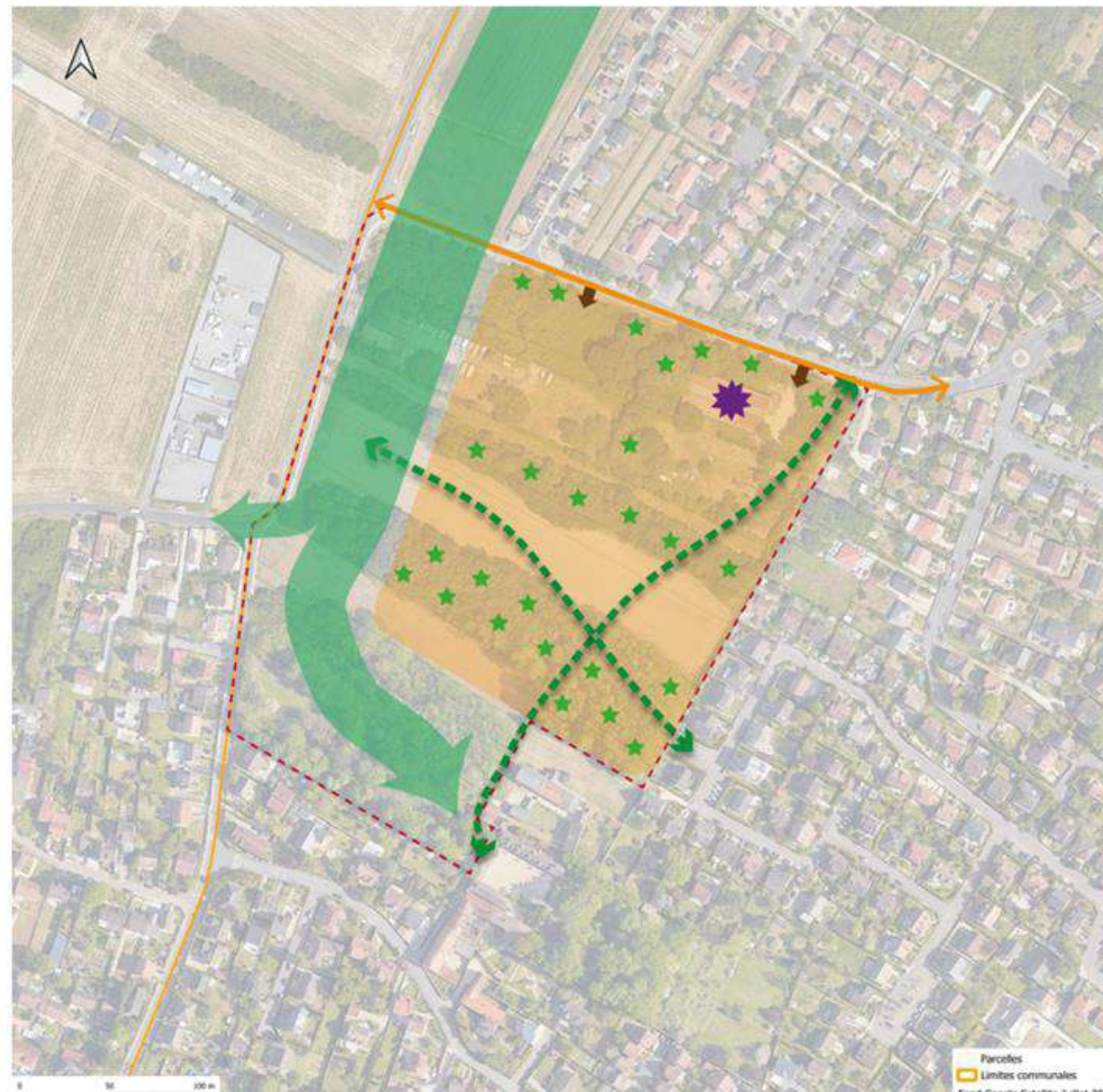


# Les cheminements piétons + piste cyclable

- Il existera un 1<sup>er</sup> axe le long de la rue de la division Leclerc pour piéton et vélos.
- Les axes seront par principe piétons + cyclable. Il ne faut pas s'occuper de leur largeur, ni de leur aménagement potentiel.
  
- Par contre il faut au minimum 2 autres axes qui seront traversant :
  - Rue de la division Leclerc vers l'impasse de la Seigneurie (Nord-Sud)
  - Mur ancien des Garenneaux vers la Coulée Douce II (Est-Ouest)
- Il peut en exister d'autres si nécessaire. Ils peuvent être placés différemment comme le long du mur, au milieu, etc.

## 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





Proposition de légende

# La légende de l'atelier n°5

- **Les espaces naturels**

- Les surfaces boisées existantes préservées
- Les surfaces boisées futures à créer
- Les espaces verts non boisés futurs

- **Les 5 densités bâtis**

- Le bâti collectif isolé récent en R+3
- Le bâti collectif en résidence en R+3
- Le petit collectif en R+1 ou R+2
- La maison de ville en R+1
- La maison individuelle en RDC ou R+1

- **Les circulations**

- Une rue simple avec chaussée et trottoir (ex : rue Louise Michel)
- Une rue arboré avec stationnement et plantation d'arbres (ex rue de l'Europe)
- Un cheminement piéton-vélo



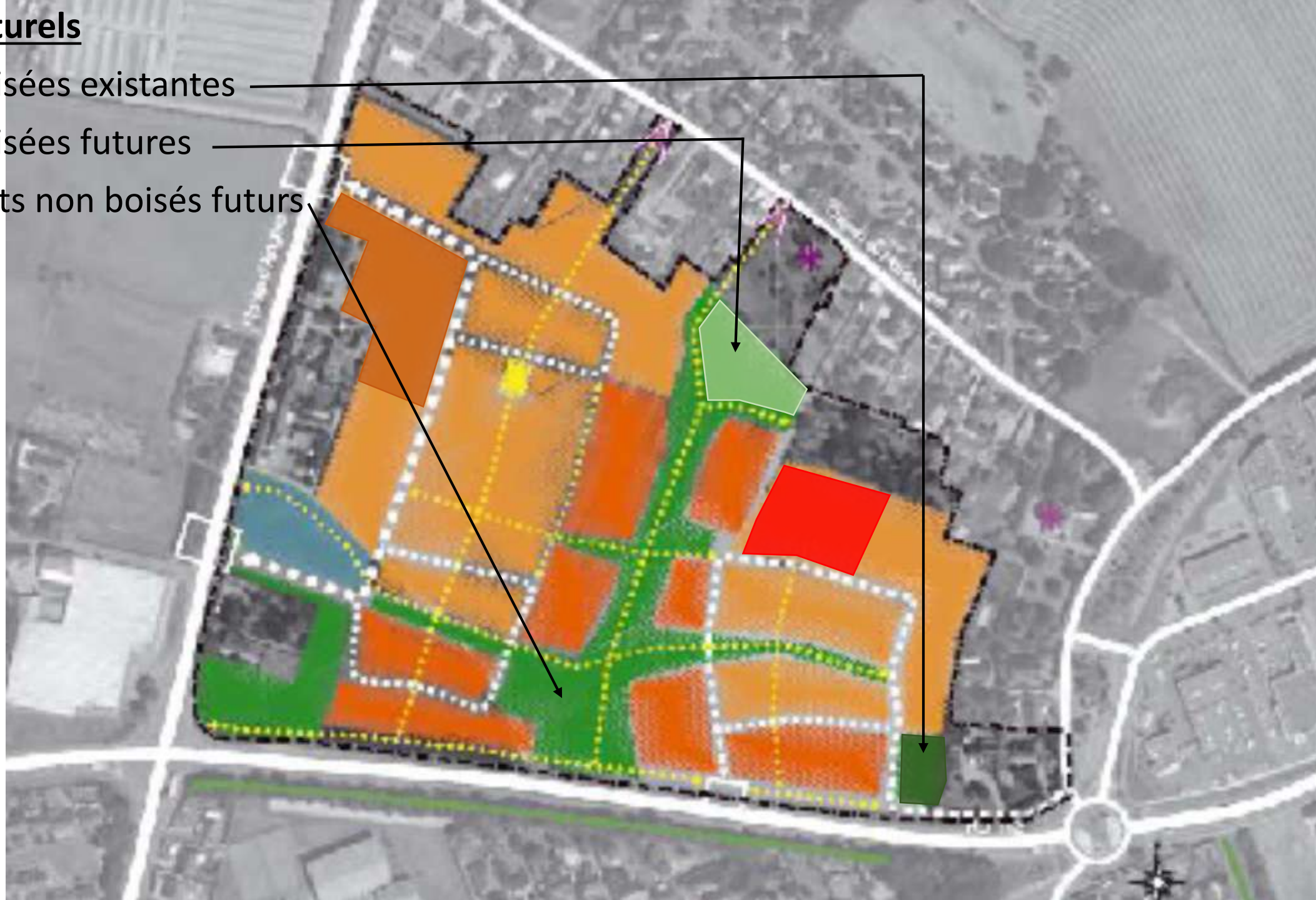
Exemple de dessin  
avec la légende

• **Les espaces naturels**

• Les surfaces boisées existantes

• Les surfaces boisées futures

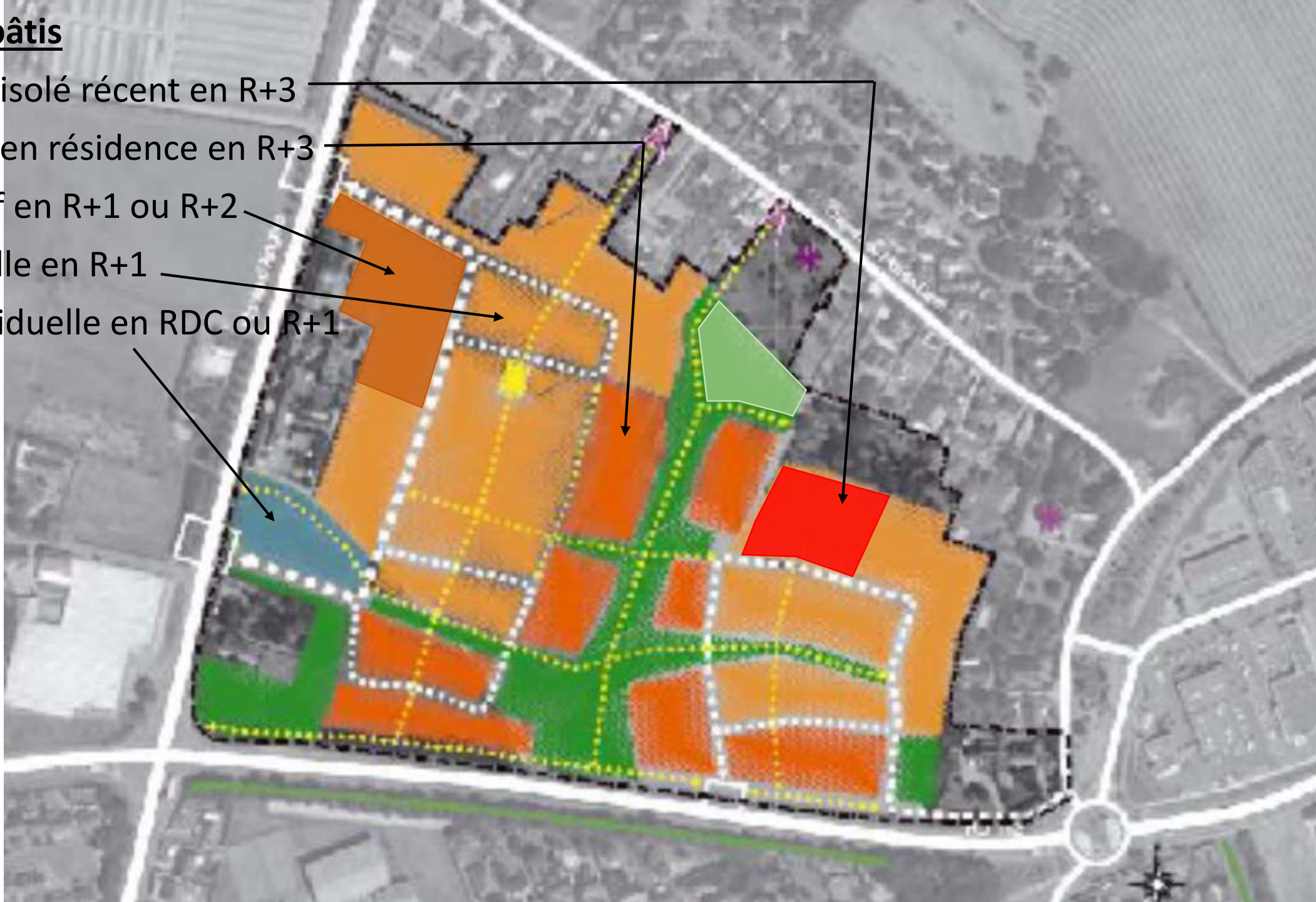
• Les espaces verts non boisés futurs





## • Les 5 densités bâties

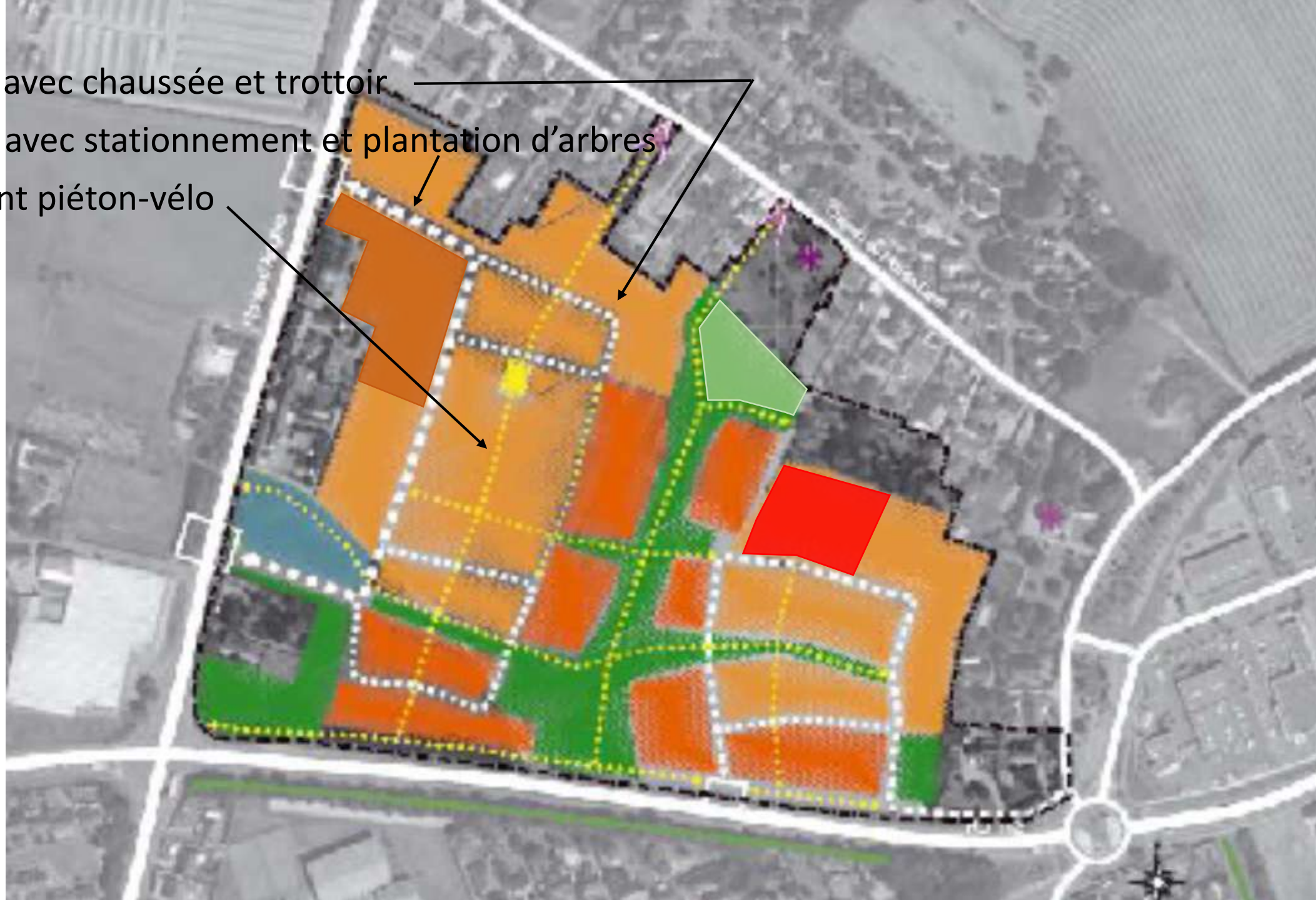
- Le bâti collectif isolé récent en R+3
- Le bâti collectif en résidence en R+3
- Le petit collectif en R+1 ou R+2
- La maison de ville en R+1
- La maison individuelle en RDC ou R+1





## • Les circulations

- Une rue simple avec chaussée et trottoir
- Une rue arboré avec stationnement et plantation d'arbres
- Un cheminement piéton-vélo





## • Les espaces naturels

- Les surfaces boisées existantes
- Les surfaces boisées futures
- Les espaces verts non boisés futurs

## • Les 5 densités bâties

- Le bâti collectif isolé récent en R+3
- Le bâti collectif en résidence en R+3
- Le petit collectif en R+1 ou R+2
- La maison de ville en R+1
- La maison individuelle en RDC ou R+1

## • Les circulations

- Une rue simple avec chaussée et trottoir
- Une rue arboré avec stationnement et plantation d'arbres
- Un cheminement piéton-vélo



# Calcul des surfaces et du nombre de logements



## • Les 5 densités bâties

- Le bâti collectif isolé récent en R+3
- Le bâti collectif en résidence en R+3
- Le petit collectif en R+1 ou R+2
- La maison de ville en R+1
- La maison individuelle en RDC ou R+1





**LES 2 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 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)

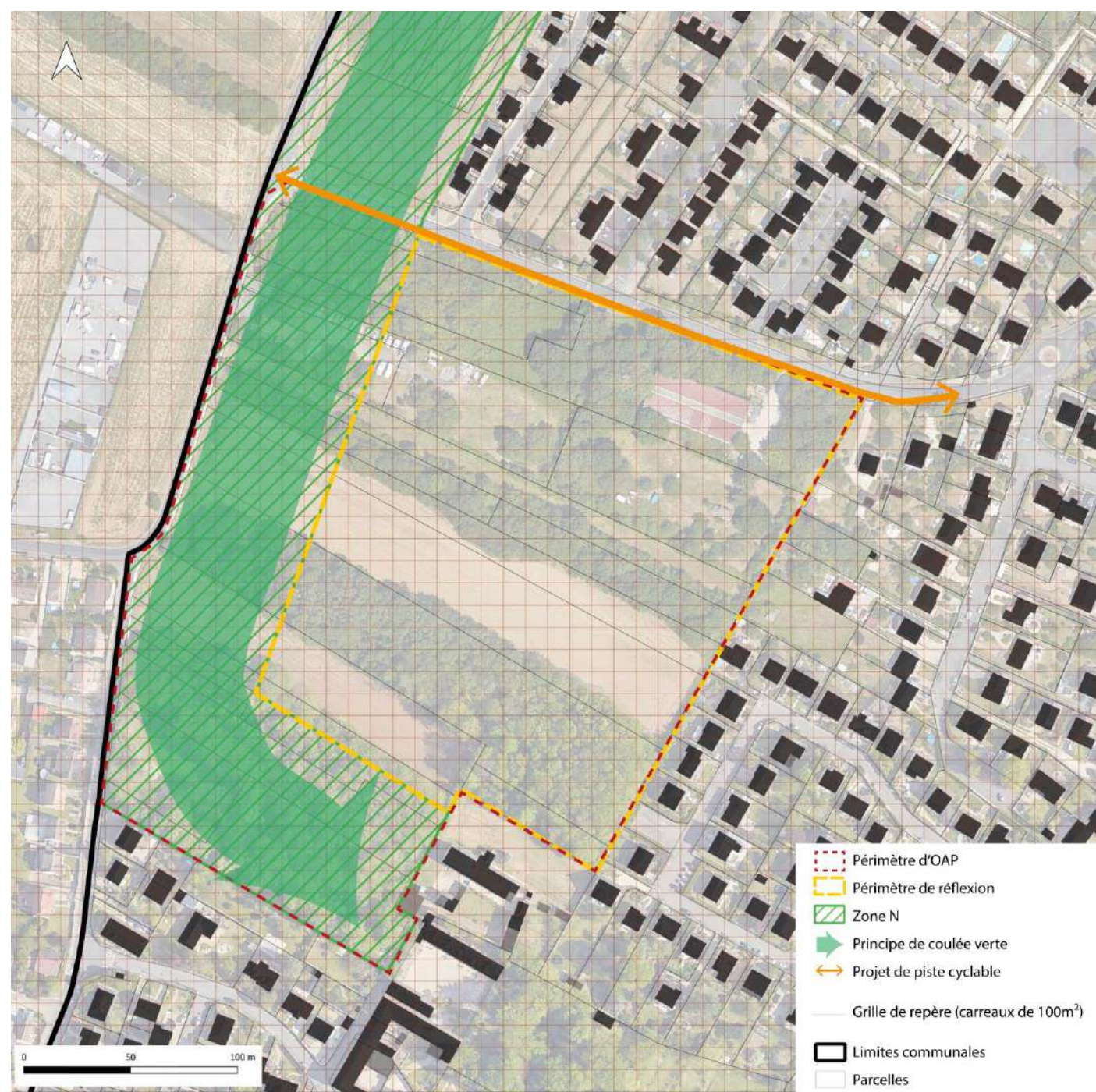
Dessin de la nouvelle OAP par la mise en place de groupes avec calques et crayons en présence de l'Atelier Tel.



# Déroulé de l'atelier n°5

- Le matériel à dessin (crayons, règles, etc) et les planches à dessiner seront fournis.
- Des exemplaires imprimés des ateliers précédents seront disponibles.
- Petit rappel juste de 5' pour les retardataires. Bien penser à arriver à l'heure.
- Regroupement par table (A partir de 3, maximum 6).
- Vous aurez 1h30 pour dessiner. L'atelier Tel sera présent pour répondre aux éventuelles questions.
- 1h de présentation des projets aux autres tables et de réponses aux questions des autres groupes.

# Support de dessin de l'atelier n°5



# 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 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



# Questions / Réponses

FIN

*Merci de votre participation*



