



Domaine des Réaux

Présentation de l'avancement des études
en cours sur le devenir du site

Réunion publique

22 janvier 2025

Mot d'accueil

Ville de Soisy-sur-Ecole

Franck Lefèvre - Maire



Déroulé de la réunion

1. Introduction

- / Rappel de la situation
- / Partenaires mobilisés
- / Méthodologie d'intervention
- / Présentation des études engagées

3. Prochaines étapes

- / Calendrier prévisionnel

2. Présentation des études en cours

- / Volet diagnostic des études urbaines et programmatiques
- / Recherche d'investisseurs
- / Premiers principes structurants identifiés

4. Echanges avec la salle

- / Questions – réponses





Situation juridique et économique

- Le domaine des Réaux relève du **régime de la copropriété**.
- Elle est placée **sous administration judiciaire** depuis 2010.
- Le tribunal judiciaire d'Evry a déclaré **l'état de carence** de cette copropriété en octobre 2022
- Les dettes de la copropriété sont de l'ordre de 11 millions d'euro.
- La copropriété est aujourd'hui vide de tout occupant. Le site a été fermé début 2023.
- Depuis avril 2024 le gardien a été licencié faute de pouvoir le payer.

Partenaires mobilisés



Préfecture et DDT du 91

/ Participe aux comités de pilotage technique et politique



ANAH

/ Co-finance les études
/ Participe aux comités de pilotage technique et politique



Village de Soisy-sur-Ecole

/ Co-finance les études
/ Participe aux comités de pilotage technique et politique



Grand Paris Aménagement

/ Pilote et coordonne les études
/ Participe aux comités de pilotage technique et politique



Etablissement Public Foncier d'Ile de France

/ Participe aux comités de pilotage technique et politique
/ Convention foncière 2022-2028



Deux conventions de coopération ont été signées avec Grand Paris Aménagement et l'EPFIF, visant à réaliser des études de calibrage nécessaires à l'élaboration du projet de transformation du Domaine des Réaux et à en assurer le portage foncier (étape nécessaire au projet de déclaration d'utilité publique).

D'autres partenaires sont mobilisés ponctuellement en fonction des ordres du jour (Communauté de communes, Parc Naturel Régional, l'Agence Régionale de Santé, Choose Paris Région, ...)

Méthodologie d'intervention cible

- **2023** : conventionnement avec les partenaires et mise en place de la gouvernance. Démarrage des premières études.
- **2024** : réalisation des diagnostics pour connaître les contraintes et opportunités du site afin d'élaborer un projet réaliste basé sur une bonne connaissance du domaine. Identification des partenaires et programmations envisageables.
- **S1 2025** : mise au point d'un projet partagé et cohérent sur la base d'un diagnostic fiabilisé.
- **S2 2025** : lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique une fois les partenaires identifiés et le bilan de l'opération consolidé.

Etudes engagées

Les études menées en 2024

Diagnosics environnementaux

- Diagnostic Faune et Flore
- Diagnostic zones humides
- Diagnostic phytosanitaire des arbres

Diagnosics techniques

- Relevés géomètres
- Géotechniques
- Pollution des sols
- Amiante, voirie et réseaux
- Etat réseaux et voiries

Étude de faisabilité

- Urbaniste-Paysagiste
- BET VRD
- Etude de programmation commerces, services et équipements
- Étude de programmation logements
- Etude de mobilité et déplacement
- Etude du potentiel de réhabilitation/transformation
- Etude d'impact / Identification des mesures ERCA

Prospection opérateur

- Modéliser un programme multi-usage du site
- Objectiver les compatibilités/ incompatibilités entre programmes et les potentiels de développement complémentaires (tènements constructibles)
- Cartographier les investisseurs/ opérateurs pertinents
- Fiabiliser ce programme par des marques d'intérêt d'exploitants et/ou d'investisseurs

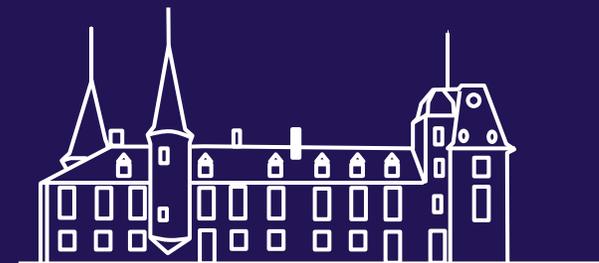
➤ **Comprendre les contraintes techniques et environnementales du site**

➤ **Réaliser des scénarii et des hypothèses crédibles de restructuration du site, et comprendre leurs impacts**

➤ **Associer des opérateurs et investisseurs privés à la démarche.**



2. Présentation des études en cours



DOMAINE DES RÉAUX

Diagnostic Réglementaire

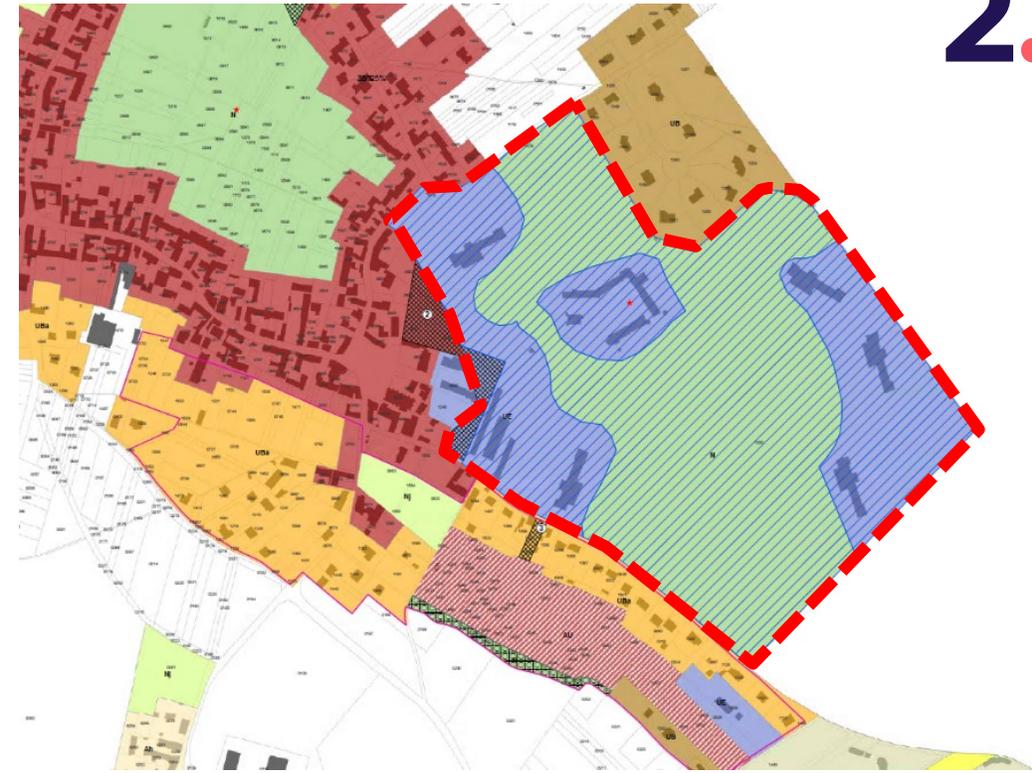


L'évolution du site est contrainte par des documents communaux (PLU) et supra-communaux/ régionaux (SDRIF) qui encadrent ce qu'il est possible ou non de faire.

Zonage réglementaire applicable au Domaine des Réaux :

- Zone N : Naturelle (stricte)
- Zone UE : Urbaine à vocation d'équipement
- PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (délimité au titre de l'article L123-1-58°)

➤ L'évolution des zones N est extrêmement contrainte. Dans le cas du domaine des Réaux, le potentiel de construction est donc très limité, ce que confirme le nouveau SDRIF. Le cadre réglementaire impose par ailleurs de prioriser la réhabilitation.



Zonage réglementaire

UA : zone urbaine de centre-bourg	Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1
UB : zone urbaine mixte à vocation principale résidentielle	Continuité écologique
UBa : zone urbaine mixte dense à vocation résidentielle	Obligation de plantation au titre de l'article L.130-1
UE : zone urbaine à vocation d'équipement	Lisière de 50 mètres
UX : zone urbaine à vocation d'activités	Elément ou ensemble remarquable recensé au titre de l'article L123-1-5-III-2°
AU : zone d'urbanisation future à vocation résidentielle	PAPAG - Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (délimité au titre de l'article L123-2-a)
AUX : zone d'urbanisation future à vocation d'activités	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
A : zone agricole	Bande de constructibilité de la zone AUX
Ai : zone stricte agricole	Emplacement réservé au titre de l'article L123-1-58°
Ah : zone d'urbanisation limitée en secteur agricole	
N : zone naturelle (stricte)	
Nj : zone naturelle de jardins	
Ni : zone naturelle à vocation d'activités de loisirs	

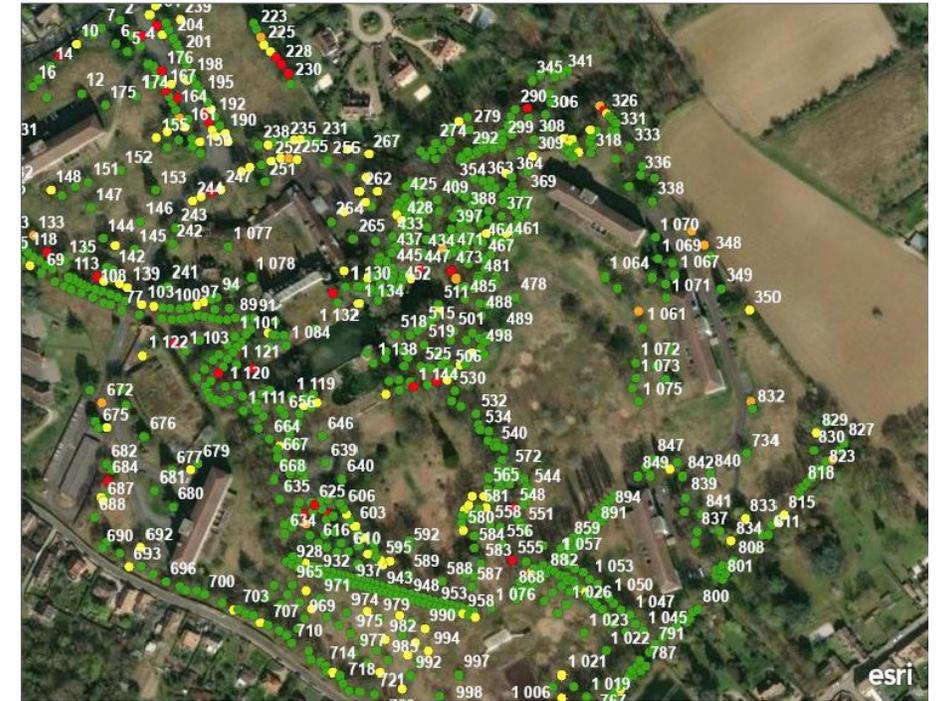
Diagnostiques Environnementaux

Diagnostic Ecologique (Faune/Flore et ZH)

- Plusieurs espèces d'oiseaux et d'amphibiens présentant un intérêt écologique assez fort à fort ont été identifiées sur le domaine, particulièrement **sur la zone boisée centrale (notamment pics noirs).**
- Une **séquence ERCA** sera à réaliser sur l'entièreté du site pour limiter l'impact du projet
- **Aucune zone humide** n'a en revanche été identifiée

Diagnostic phytosanitaire des arbres

- L'ensemble des arbres ont été étudiés
- Le rapport finalisé indique des arbres remarquables à conserver, **plusieurs sujets à abattre.**
- Certains arbres à proximité du château sont potentiellement contaminés par un champignon (*Armillaria mellea*) qui accentue la dégradation des arbres.

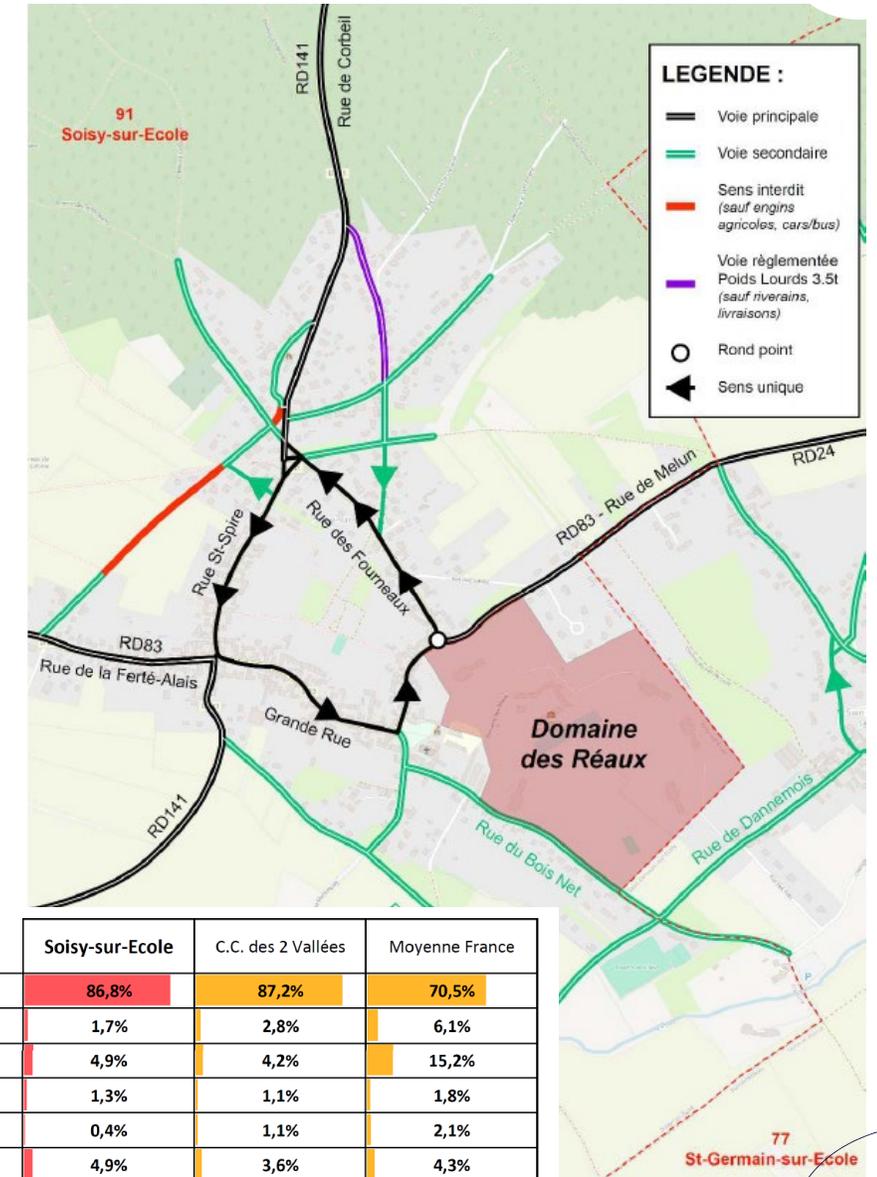


Diagnostic Mobilité

La ville de Soisy-sur-Ecole présente ;

- Une **part modale de la voiture très importante** (+16% par rapport à la moyenne française), 95% des ménages possède au moins une voiture,
- Une trame urbaine contrainte par une faible largeur et **saturer par le stationnement** qui laisse peu de possibilité pour des infrastructure liées aux modes doux,
- Une desserte en **transport en commun très marginale**.

- **Problématiques soulevés pour la transformation du Domaine :** dépendance à la voiture qui est rédhibitoire pour de nombreux programmes.
- **Enjeux pour l'aménagement du Domaine - dans la mesure du possible :**
 - **Limiter les nouveaux besoins en stationnement ou prévoir les stationnements nécessaires**
 - **Créer de nouveaux espaces piétons et cyclable**



Diagnostic Paysager

Le domaine des Réaux présente différentes couches arboristes qui se sont ajoutées au fil des changements et aménagements du site. On observe une différence d'essences entre :

- **les allées historiques** marquant les premières entrées du site à l'ouest
 - **celles de l'axe Nord/Sud** développé pour le domaine des Réaux,
 - **les derniers alignements** mis en place sur le site pour compléter les axes historiques, se différenciant également par leurs essences.
 - **la forêt de feuillus** notamment au sein du petit parc central, en expansion, surtout depuis que le site a été délaissé.
- **Plusieurs patrimoines à sauvegarder, avant tout la structure du Domaine, son patrimoine paysager et le château.**



TILLEUL COMMUN
TILIA X EUROPAEA

L'ensemble des axes historiques de l'entrée Ouest et du cheminement «circulaire».

Egalement des arbres plus jeunes pour le dédoublement de l'alignement d'arbres de l'entrée Nord rajouté lors de la création du domaine de Réau.



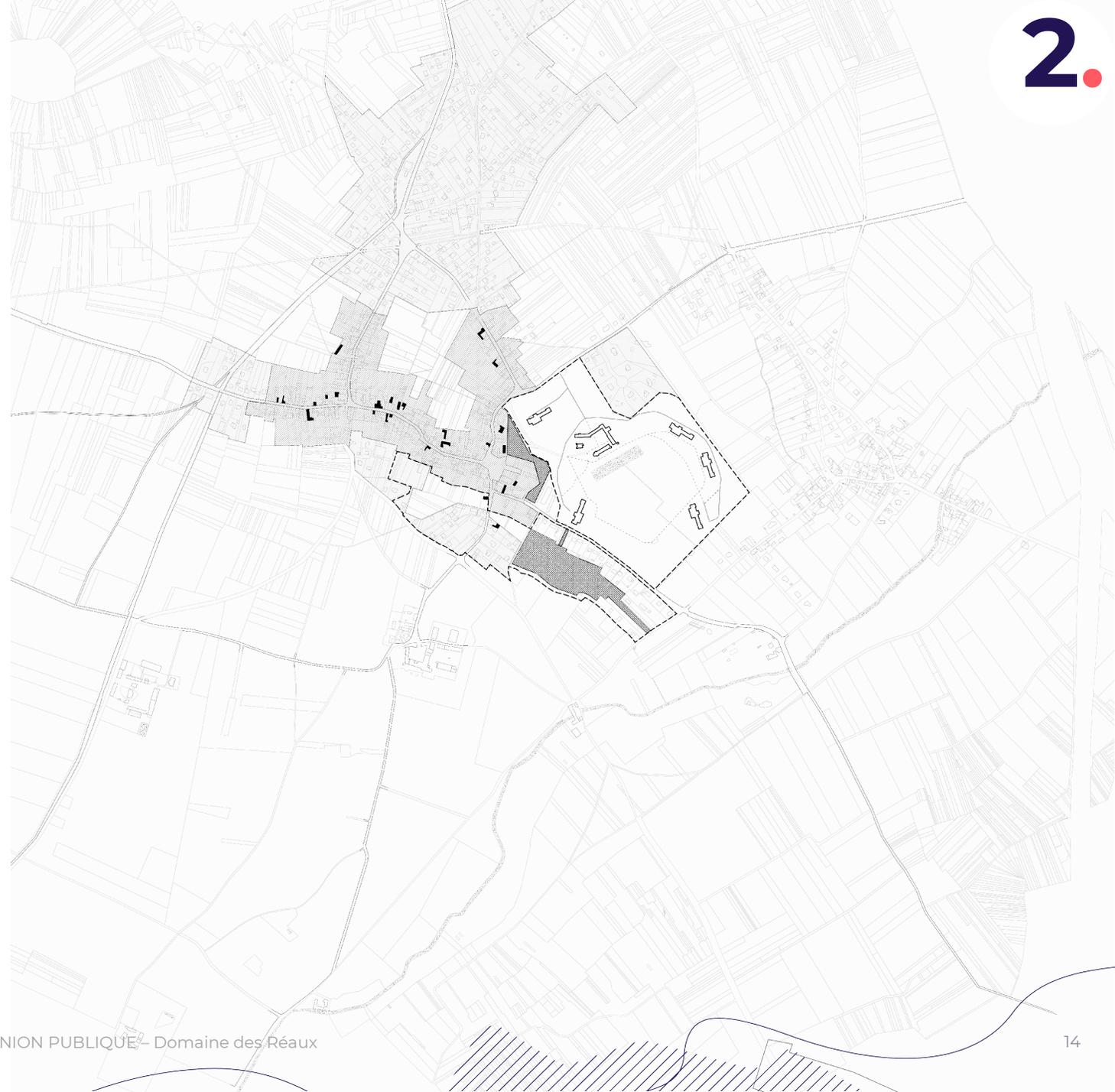
ERABLE PLANE
ACER PLATANOIDES

Dédoublement de l'alignement d'arbres de l'entrée Nord rajouté lors de la création du domaine de Réau.



Diagnostic Urbain

- **La réhabilitation du bâti est centrale, son adaptabilité est mise à l'épreuve par des problématiques programmatiques, techniques et financières**
- **L'adaptabilité de l'armature urbaine sous conditions avec des invariants d'aménagement :**
 - la recherche d'une plus grande ouverture sur le centre bourg
 - l'évolution des franges en lien avec le bourg et les espaces déjà imperméabilisé
 - la préservation des trames paysagères
 - l'inscription du parc dans un maillage de continuités douces à l'échelle du territoire dans le sens nord-sud



Diagnostic Bâti

Outre le caractère patrimonial indéniable du Domaine, un diagnostic détaillé des bâtiments du site a été réalisé.

Géométrie :

L'organisation spatiale du château présente plusieurs points faibles en vue d'un projet de transformation. Pas de grands espaces et une distribution en enfilade. Celle des résidences est plus adaptée aux usages modernes, mais ne répond plus aux normes actuelles (incendie, accessibilité, etc).

- L'évolutivité du site n'est pas évidente car la plupart des bâtiments ont été conçus pour répondre à un besoin spécifique et immédiat, sans envisager une évolution possible. La structure des bâtiments est assez contraignante et ne permet pas d'envisager des usages différents.

Techniquement :

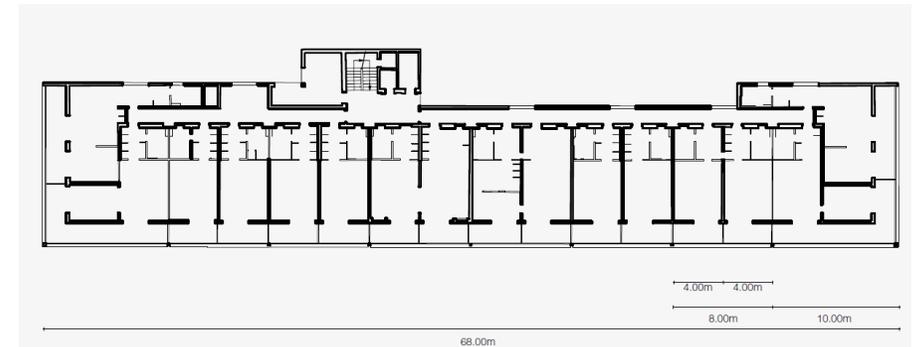
La solidité des bâtiments est bonne cependant elle va se dégrader progressivement compte tenu des infiltrations et des fissurations visibles dans les porteurs en façade. L'étanchéité et l'isolation sont à reprendre. Les équipements techniques (chauffage, etc) sont également insuffisants et vétustes.

La présence d'amiante (résidences) et de plomb (château) est probable au regard des années de construction.

- Une réhabilitation possible des bâtiments, mais à un coût important à prendre en compte dans le bilan de l'opération.

22/01/2025

REUNION PUBLIQUE – Domaine des Réaux



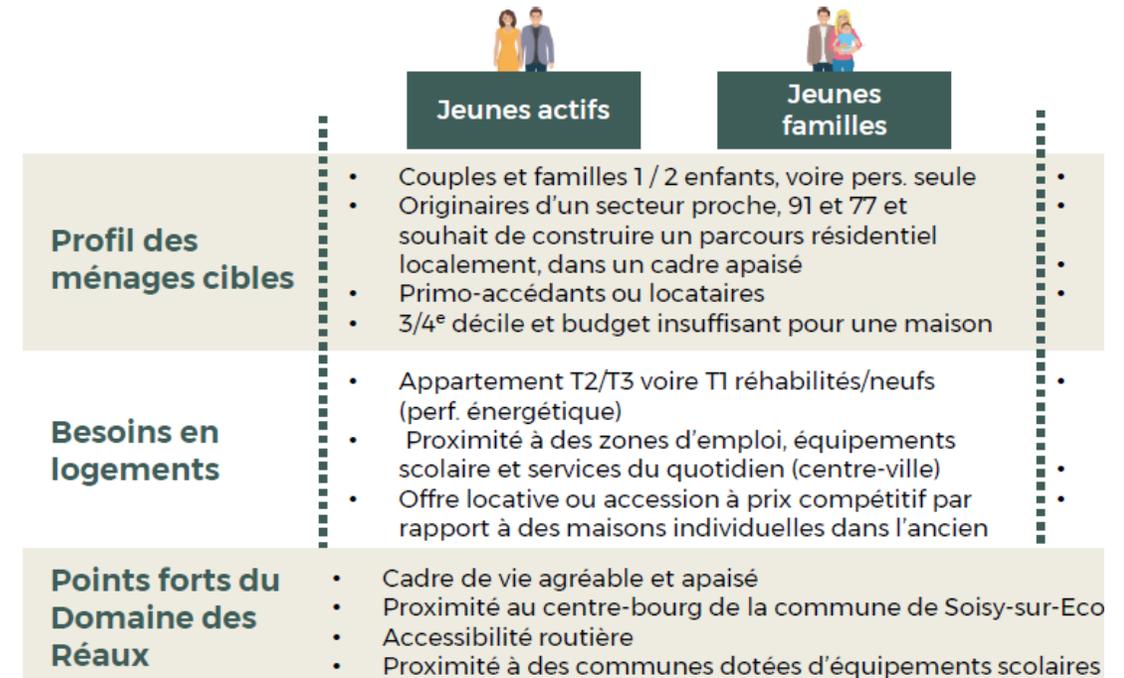
Besoins locaux en logements et commerces

Le bureau d'étude Adéquation à réaliser une analyse des besoins de la collectivité en termes de **logement** :

- Un besoin réel de **petits logements (T2-T3) à destination d'un public intergénérationnel** ; des personnes seules, des couples, des jeunes familles et seniors.

Le bureau d'étude Segat à réaliser une analyse des besoins concernant le **commerce** :

- Un centre-ville de bonne taille qui présente néanmoins des manques (restauration, tabac, presse, jeux, fleuriste, etc) et une organisation peu optimale ;
- Un **environnement concurrentiel important** qui capte la consommation locale et limitant le potentiel de développement.



Recherche d'opérateur / prospection investisseurs

Trois thématiques identifiées pour le château et les dépendances :

- **L'hôtellerie – événementiel et loisir :**

*/Groupe Galia /Paris Society /The Oasis House / Pierre d'histoire /Eoden
/La pensée sauvage /Le Domaines de Fontenille /Chateauform' /UCPA
Sport Station /Pierre et Vacances /VVF Village /CenterParcs*

- **La santé :**

*/Agence Régionale de la Santé /Clariane (ex-Korian) / StevaVilla
beausoleil / Fondation Elan Retrouvé / Groupe SOS /Domitys*

- **L'enseignement**

- **Les partenaires institutionnels également contactés :**

*/Caisse des dépôts / Banques des territoires /Atout France / Visit Paris
Région*



Rencontre avec des opérateurs de l'hôtellerie



Trois thématiques identifiées pour le château et les dépendances :

- **L'hôtellerie – événementiel et loisir :**

*/Groupe Galia /Paris Society /The Oasis House / Pierre d'histoire /Eoden
/La pensée sauvage /Le Domaines de Fontenille /Chateauform' /UCPA
Sport Station /Pierre et Vacances /VVF Village /CenterParcs*

- **La santé :**

*/Agence Régionale de la Santé /Clariane (ex-Korian) / StevaVilla
beausoleil / Fondation Elan Retrouvé / Groupe SOS /Domitys*

- **L'enseignement**

- **Les partenaires institutionnels également contactés :**

*/Caisse des dépôts / Banques des territoires /Atout France / Visit Paris
Région*



Rencontre avec des opérateurs de l'événementiel



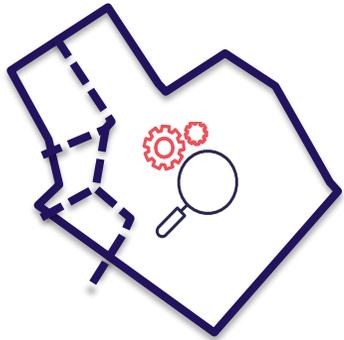
Rencontre avec des opérateurs dans les secteurs du loisir



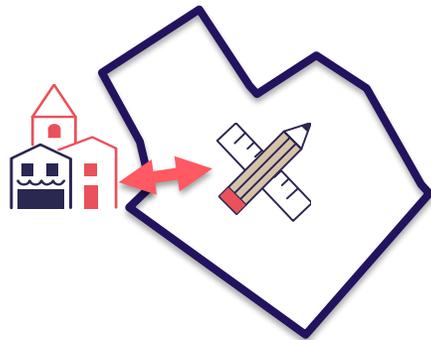
Rencontre avec des opérateurs des soins / résidences seniors

Les scénarios en réflexion

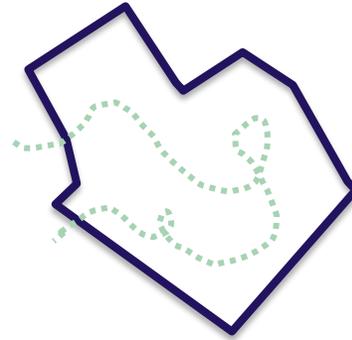
les enjeux :



Penser le séquençage du site



Travailler le fonctionnement du Domaine avec le centre bourg en lien avec les besoins de la commune



Envisager l'ouverture partielle du Domaine aux cheminements piétons



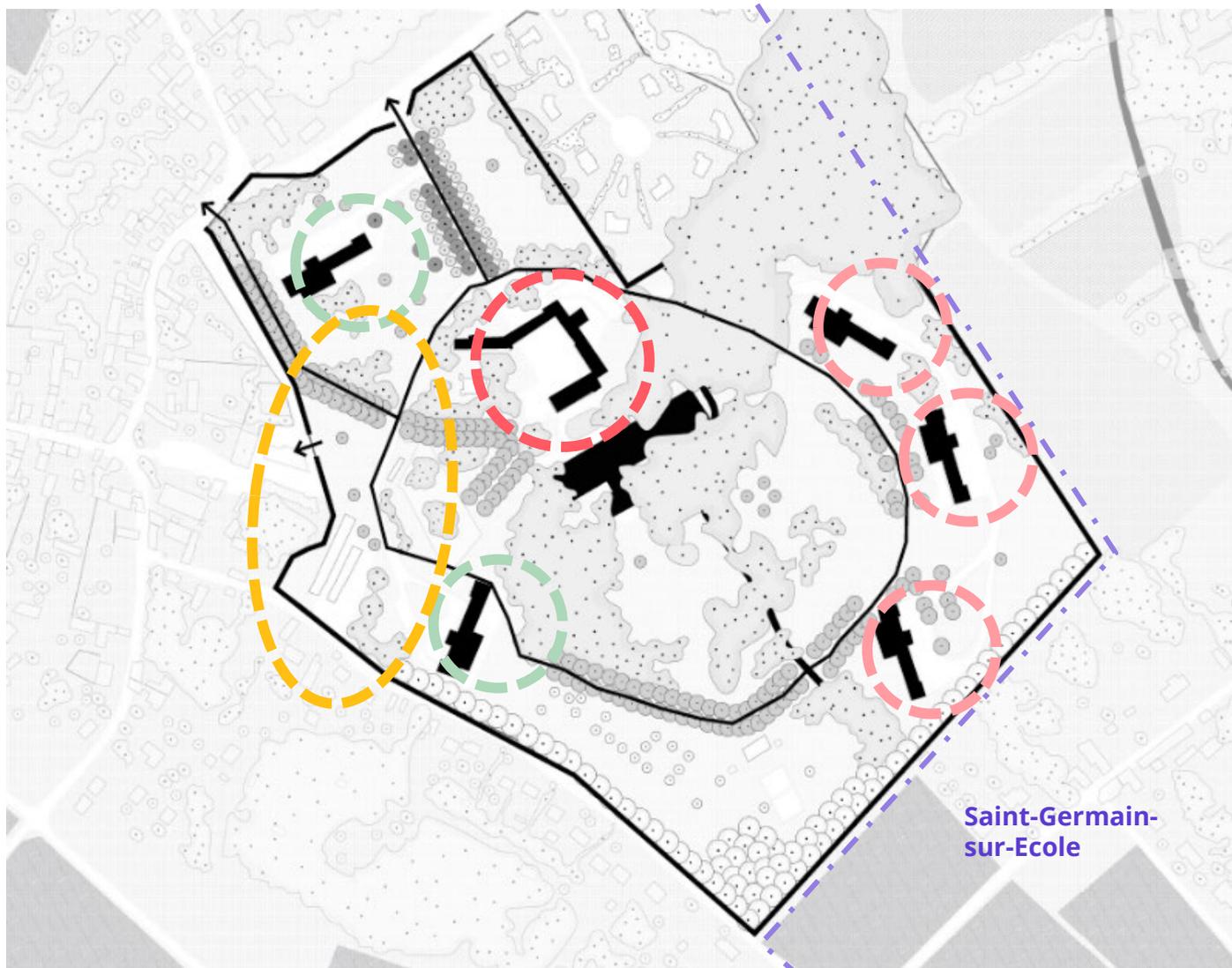
Préciser le montage partenarial et financier du projet de transformation



Garantir la protection du patrimoine naturel et des secteurs à enjeux environnementaux

Les scénarios en réflexion

la localisation des programmes envisageable



Secteur pressenti pour accueillir d'éventuels équipements publics
(plusieurs hypothèses : extension de l'école existante, parking complémentaire, équipements sportifs)



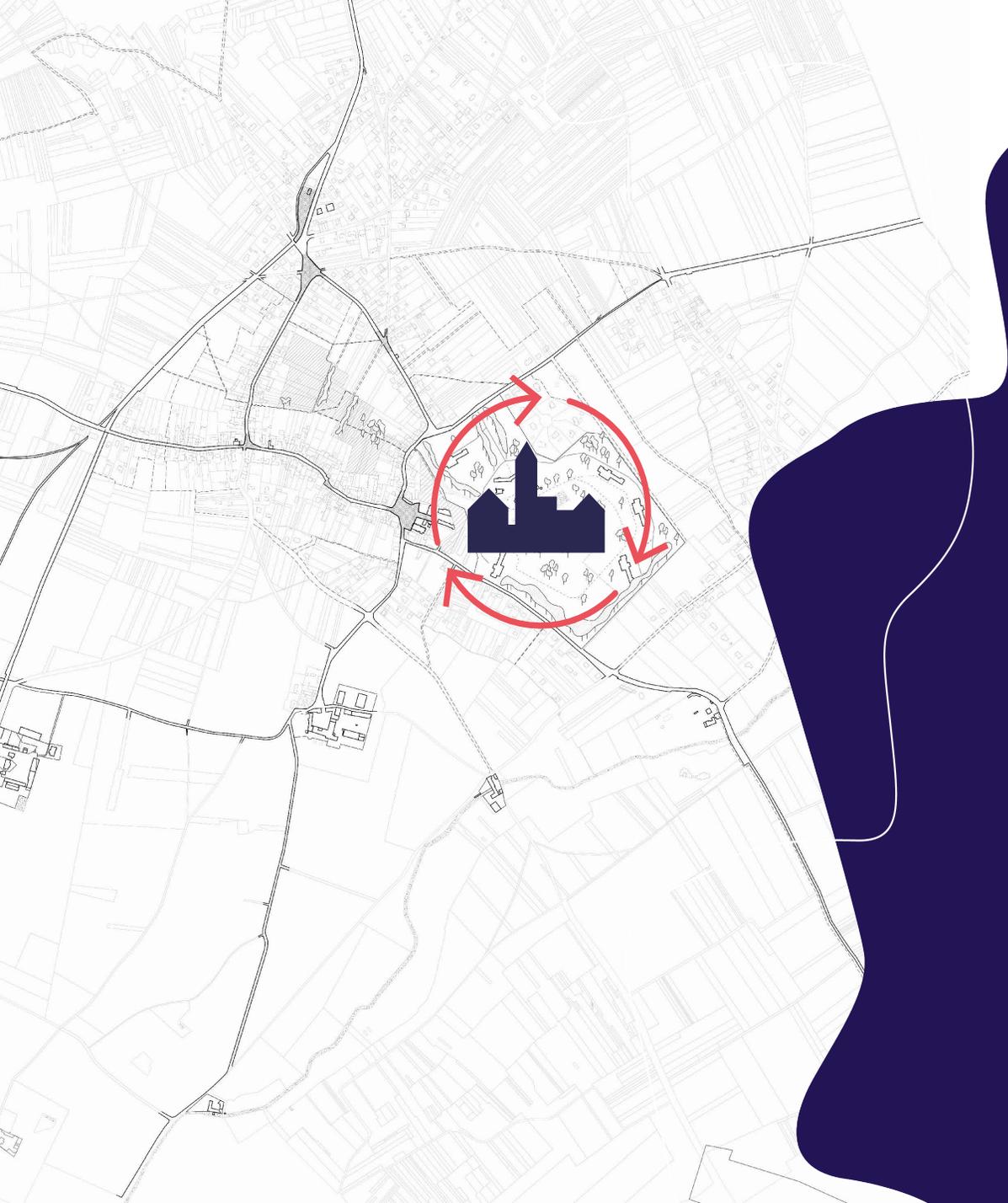
Bâtiments pressentis pour la réalisation de logements en réhabilitation du fait leur proximité au centre-bourg. Travail sur les rez-de-chaussée pour accueillir des commerces ou services.



Programme Château à l'étude :
Prospection des opérateurs sur les thématiques : Hôtellerie, loisirs, restauration, santé, éducation.



Bâtiments qui pourraient être associés à un programme dans le Château.
Une déconstruction partielle n'est pas exclue.

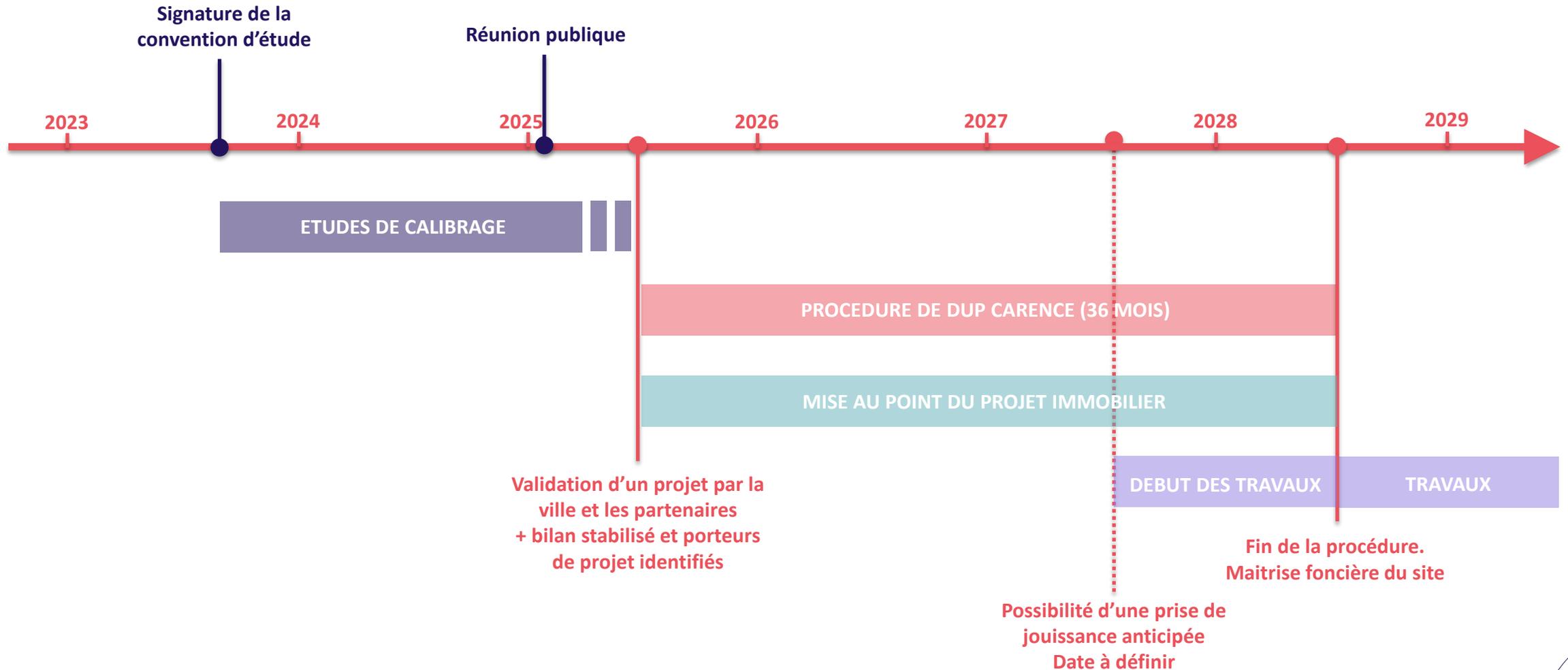


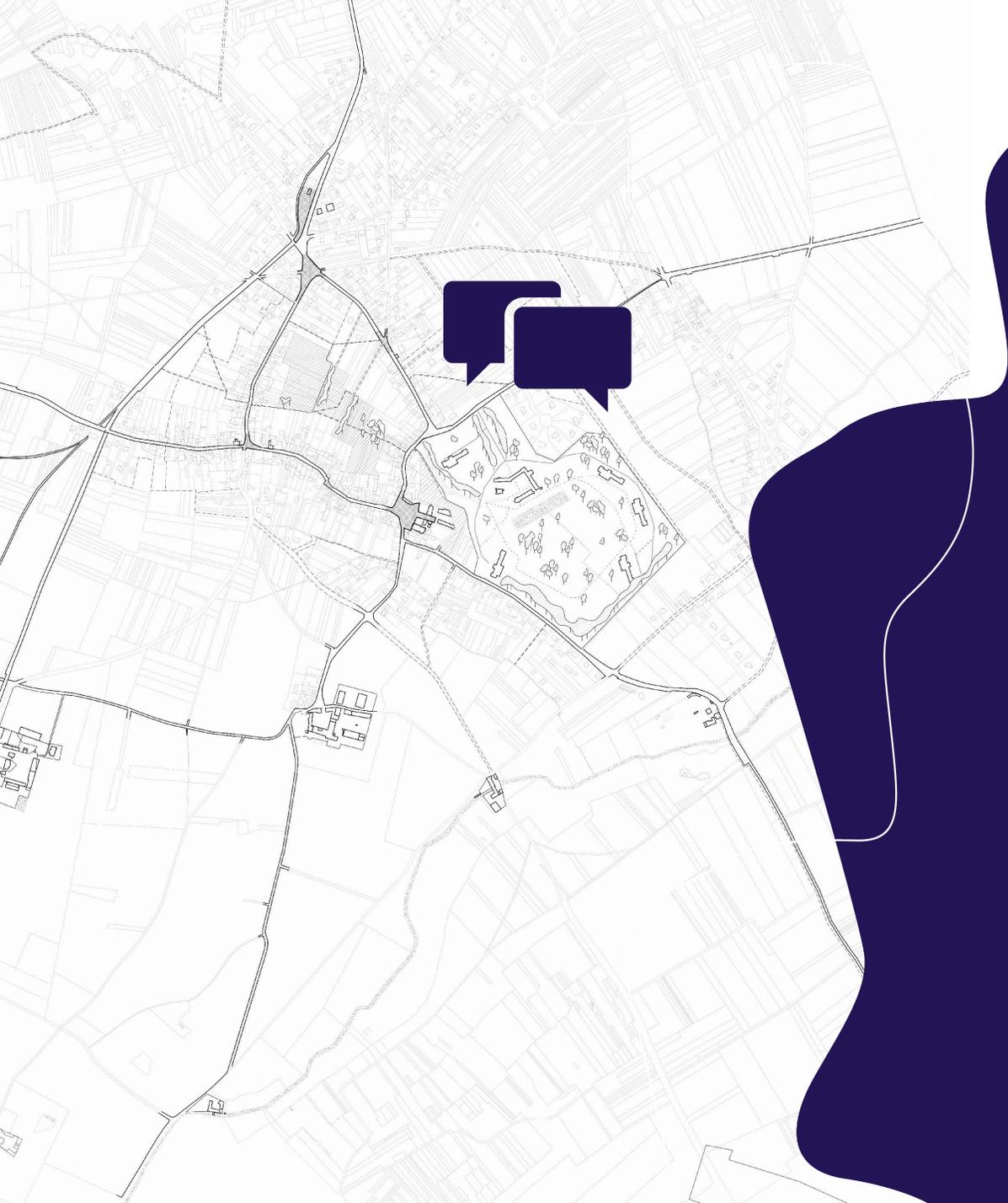
3. Les prochaines étapes



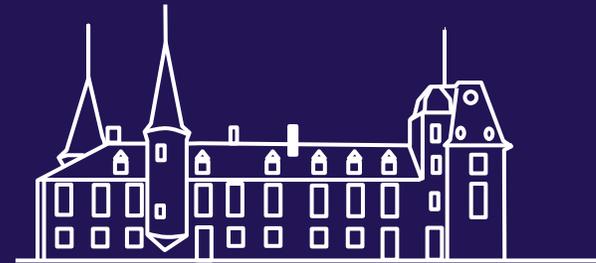
DOMAINE DES RÉAUX

Calendrier prévisionnel





4. Echanges avec la salle



DOMAINE DES RÉAUX