

REAU – ZAC DES PRES NEUFS GOLF

Réunion Publique du 16 juin à 19h

Compte rendu

Date et horaire : Lundi 16 juin de 19h à 21h

Lieu de rendez-vous : Salle des fêtes

Intervenants :

⊕ **Commune de Réau :**

- Alain AUZET, Monsieur le Maire de Réau
- Vincent HERMABESSIERE, service de l'urbanisme

⊕ **Epa Sénart :**

- Alexandre MAÏKOVSKY, Directeur Général Adjoint
- Pascal CLERGEAUD, directeur opérationnel
- Lyna SADAT, cheffe de projet
- Marie DE SOUSA, responsable communication
- Aurélie DEPARIS, chargée de mission communication

⊕ **Ateliers Lion**

- Antoine MORIVAL, architecte-urbaniste

⊕ **Traitclair :**

- Romain MOREAU, Directeur de l'Agence
- Virgilia DE WINDT, Chargée de concertation

Participants :

La réunion publique a réuni environ 80 personnes.

Objectifs de la réunion publique :

- Communiquer sur le projet, le périmètre, les acteurs et impliquer les habitants et usagers dans cette nouvelle étape du projet
- Partager les premiers éléments de diagnostic urbain, paysager et architectural du bourg
- Lancer officiellement la démarche de concertation et poser les bases d'une co-construction
- Recueillir les avis et opinions, répondre aux questions dans une démarche de transparence.

DÉROULÉ DE LA RÉUNION PUBLIQUE :

Introduction :

La séance a été introduite par Monsieur le Maire de Réau expliquant les objectifs et le déroulé de la concertation à venir.

Puis un rappel du contexte et de l'historique de l'opération par le DGA de l'EPA Sénart, exposant la complexité et l'historique de ce projet. Il est rappelé qu'une première concertation a eu lieu en 2015. Les évolutions du projet ont fait que l'EPA Sénart en partenariat avec la commune de Réau, relancent une nouvelle phase de concertation.

Il a été explicité le processus nécessaire pour l'élaboration d'un tel projet d'aménagement, s'opérant sur le temps long.

- Maitrise du foncier : l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France maitrise une bonne partie du foncier concerné par le projet et les porte jusqu'à l'étape de réalisation opérationnelle du projet.
- Etudes pré-opérationnelles et procédures : les projets d'aménagement sont strictement encadrés et doivent obéir à un cadre réglementaire sur différentes échelles. Le projet doit être compatible avec les documents d'urbanisme (SDRIFe, SCoT, PLU), encadrant l'action du maître d'ouvrage.
- Concertation : le dialogue avec les habitants et usagers est nécessaire durant les phases de prise de décision, permettant d'adapter le projet en fonction des besoins et de la réalité des usagers.
- Réalisation opérationnelle, dont la commercialisation des terrains aux opérateurs et la création des espaces publics et équipements.
- Rétrocession des espaces publics aux collectivités.

Historique de l'opération :

En 2003 ont eu lieu les premières opérations de maîtrise foncière. L'ambition à cette époque était déjà de constituer une réserve foncière de 65 ha avec une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour développer le bourg et accueillir de nouveaux habitants ;

En 2009, la convention d'intervention foncière avec l'EPFIF pour l'achat du foncier et son portage a été signée entre l'EPFIF, l'EPA Sénart et la Ville de Réau ;

En 2016 une première phase de concertation a donné lieu à des réunions publiques, des ateliers, des discussions qui ont permis de synthétiser de la matière pour nourrir le projet.

En 2018, la révision des documents réglementaires a obligé de mettre un temps d'arrêt sur le projet qui s'est suivi d'une période covid.

Depuis 2021, a été lancée la révision du PLU de Réau et du SDRIF 2013 devenu récemment SDRIFe. En parallèle, une reprise progressive du projet.

En 2025, la nouvelle phase de concertation est lancée, sur la base du nouveau périmètre stabilisé autour de 17,8 ha.

Les enseignements du dialogue citoyen de 2015 :

La concertation ayant eu lieu entre 2015 et 2016 a réuni 55 participants autour de 2 réunions publiques, 1 diagnostic en marchant et 2 ateliers de concertation. Il en est ressorti la nécessité de s'appuyer sur l'identité architecturale du plateau de Melun-Sénart, le rapport du lieu de vie et de l'emploi, les réflexions sur la sécurisation d'itinéraires piétons et cyclables pour faciliter les déplacements au sein du bourg et favoriser les promenades et les espaces de loisirs.

Les acteurs autour du projet :

Le projet d'aménagement Prés Neufs Golf réunit un nombre important d'acteurs permettant de le faire aboutir.

- Partenaires institutionnels et collectivités
- Citoyens
- Porteur de projet et ses prestataires et spécialistes

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

La Zone d'Aménagement Concerté est un outil juridique codifié permettant d'assurer la cohérence d'ensemble du projet et de faire bénéficier le territoire concerné des éventuelles participations aux espaces et aux équipements publics (voiries, écoles, espaces verts).

Le projet :

Le projet d'environ 17,8 ha est constitué de la friche Bouzigues avec l'ancienne zone artisanale qui a été démolie, et du secteur golf avec des bâtiments qui ont encore certains usages aujourd'hui (le club house qui sert à l'association, et un hangar abandonné), ainsi que des terrains à usage agricole.

Le secteur du golf devra porter l'extension du groupe scolaire et de fluidifier la circulation et un stationnement plus adapté. Y seront adossés quelques logements.

Le secteur Prés Neufs portera une grande partie de l'offre de nouveaux logements, des espaces publics, des parcs, espaces de loisirs et zones humides, cheminements piétons et cycles.

Le futur quartier apportera une attention particulière à la qualité architecturale, urbaine et paysagère et devra s'inscrire dans la continuité de l'existant en respectant l'identité briarde du village.

Il permettra en plus de la création de logements mixtes, adaptés et diversifiés, de renforcer le maillage entre les quartiers existants et futurs en développant les liaisons, et de redonner un nouvel usage aux espaces en friche tout en permettant leur dépollution.

Le projet sera rythmé en développant en moyenne 50 logements par an.

Les orientations urbaines, paysagères et architecturales :

Le représentant de la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a exposé la méthodologie consistant en la réalisation d'un diagnostic partant du contexte et de l'existant, pour ensuite soumettre des orientations d'aménagement cohérents et en continuité. Parmi ces orientations :

- S'appuyer sur la **trame et la structure urbaine de l'identité des villages briards** et du vocabulaire architectural en place. Réau est « un village-rue », les habitations sont

alignées le long de l'axe principal autour de laquelle s'étendent des rues étroites, courbées, des maisons en pierre meulière et des corps de fermes en cours carrées, emblématiques de la région. Ce qui développe un vocabulaire de la rue avec la cour intérieure, le mur d'enceinte, le porche d'entrée, le mur pignon. Finalement, tout autant d'éléments qui permettent de caractériser l'architecture briarde et dont souhaite s'inspirer les architectes à la fois dans l'architecture mais aussi dans la manière de composer la trame urbaine.

La question de la densité se pose d'un point de vue quantitatif (nombre de logements, nombre de personnes, mètres carrés) mais se ressent également d'un point de vue qualitatif : la densité perçue. Pour illustrer, plusieurs exemples de communes rurales comparables à Réau sont exposés.

- **La question du paysage** avec la volonté de valoriser les milieux humides et favoriser la présence de la biodiversité, d'aménager des sentiers et des allées boisées intégrées au projet et au bourg, apporter les éléments caractéristiques des villages briards aux nouveaux espaces publics (placette, parcs, arbres, etc). Ces intentions permettent d'orienter les principes d'aménagement pour traiter qualitativement la relation entre le périmètre d'opération, les lisières agricoles et le centre-bourg.

Le calendrier prévisionnel et prochaines étapes :

Présentation des grandes prochaines étapes après la concertation : création, réalisation de la ZAC, premiers travaux d'espaces publics, premiers nouveaux habitants à horizon 2030, suivant le déroulé des procédures et des études.

Les prochaines étapes liées à la concertation à la suite de la réunion publique de lancement se dérouleront sur les prochaines semaines. Le jeudi 19 juin, l'équipe projet sera devant l'école à la sortie pour échanger avec les parents et les enfants et recueillir leurs avis et contributions. Cela sera suivi de deux ateliers thématiques le 23 juin et le 30 juin de 19h à 21h en Salle des Fêtes : « un projet à faire évoluer ensemble » et « un projet à coconstruire ».

Ces trois temps ont pour objectif d'échanger et d'orienter le projet ensemble. Les différentes contributions et pistes de réflexions menées par les habitants et l'équipe projet donneront lieu à une restitution le 20 septembre lors de la journée du patrimoine qui synthétisera ce qui a été dit, les invariants et les contributions sur une première proposition.

Romain Moreau rappelle qu'il y a également un registre en mairie avec des panneaux d'explication (présents dans la salle ce soir) et un site d'information visible sur le site de l'EPA Sénart et de la mairie.

QUESTIONS/ REPONSES

Un participant s'interroge sur la durée longue du projet, estimant qu'il risque de ne pas voir le jour avant 2030, voire 2040, et se demande si passer par des acteurs privés ne permettrait pas d'accélérer sa réalisation ?

Alexandre Maïkovsky précise que la réalisation d'une opération d'aménagement se fait sur le temps long. La différence c'est qu'un opérateur privé va réaliser une opération ponctuelle, alors qu'un

aménageur public dans le cadre d'une ZAC réalise une opération d'ensemble. Cela permet de mutualiser les coûts pour financer des espaces et équipements publics.

Un participante demande qui a fixé les chiffres de 3500 ou 4000 habitants pour environ 700 logements ?

Alexandre Maïkovsky rappelle que ces chiffres sont fixés par les documents réglementaires qui posent des obligations de construction.

Un participant revient sur les chiffres annoncés. L'objectif n'est finalement pas de doubler la population (y compris carcérale) mais bien de multiplier par 3,5.

La population actuelle à Réau (y compris population carcérale) est de 1 966. L'opération permettra d'accueillir 1 610 personnes. La population à terme est donc projetée à 3 576 habitants environ.

Un participant souligne que ce n'est pas parce que le pouvoir d'achat des Français a baissé de manière générale qu'il faut construire des logements sociaux.

Un autre souligne que ce projet de logements sociaux n'est pas en phase avec la ligne politique du maire pour lequel il a voté.

Romain Moreau répond que c'est effectivement une question et un besoin à l'échelle nationale. L'objectif du projet est avant tout d'inscrire ce développement dans le respect de l'identité villageoise de Réau. Et c'est pour ça que l'équipe projet met en place cette concertation publique.

Monsieur le Maire souligne par ailleurs qu'il y a des gens qui vivent dans des logements sociaux et en sont satisfaits. En effet, il est à rappeler qu'environ 70% de la population française est éligible aux logements sociaux.

Un participant souhaite une présentation de l'intérêt et des externalités positives qu'apportera le projet aux habitants de Réau.

Un participant questionne sur la typologie des bâtiments.

Ateliers Lion répond qu'il y aura probablement trois types d'habitats : des logements individuels, intermédiaires, et quelques petits collectifs. Les bâtiments ne dépasseront pas les hauteurs maximales autorisées.

Un participant demande si les logements seront de l'accession ou des logements sociaux.

L'EPA Sénart répond que ce sera un mix entre des logements en accession et des logements sociaux. Le pourcentage sera autour de 30% de logements sociaux. Ce chiffre est issu d'une obligation réglementaire sur le périmètre de l'ancienne friche Bouzigue (qui a fait l'objet d'une démolition) et des obligations SRU auxquelles la commune sera contrainte.

Un participant souligne que selon l'article 55 de la loi SRU, l'obligation est fixée à 25% et non à 30%.

L'EPA Sénart souligne que le seuil de la population avec les détenus a dépassé 1500 habitants. Si aujourd'hui Réau n'est pas assujéti à la loi SRU, à terme avec l'évolution de la population du bourg, la population dépassera 3500 habitants et y sera assujéti.

En 2024, le taux de logements sociaux sur la commune est à 12%. Le non-respect des taux de logements sociaux à terme pourrait impliquer des sanctions par l'Etat. Le chiffre de 30% est fixé pour rattraper le retard de la commune et tendre vers les 25%.

Monsieur le Maire souligne que la commune reçoit des demandes tous les jours pour accéder à un logement social, qui aujourd'hui sont laissées sans réponse, y compris pour des enfants de la commune. Il y a plusieurs catégories de logements sociaux à destination de personnes avec plus ou moins de revenus.

Par ailleurs, si les 25% sont un objectif obligatoire minimal, pour Réau c'est un maximum. Développer davantage de logements sociaux n'est pas la vision politique actuelle du territoire communal.

[Un participant témoigne de son expérience dans un village voisin. Il demande comment le projet va être financé et si les habitants seront soumis à des hausses de taxes foncières.](#)

Sur la question de la taxe foncière, Monsieur le Maire souligne que Réau a l'un des taux les plus bas du département, notamment parce que la commune accueille beaucoup d'entreprises (Le groupe Safran à Villaroche, les entreprises du Parc A5-Sénart).

Concernant les infrastructures et équipements publics, l'EPA Sénart rappelle que c'est justement l'intérêt d'une ZAC. Une étude des équipements est en cours. Le but de l'opération est de répondre à la demande générée par les nouveaux logements, ce qui est permis par l'outil « ZAC », contrairement aux promoteurs privés.

Quant aux financements, la mutualisation de l'ensemble des coûts et recettes permet de pouvoir participer aux financements de ces infrastructures.

[Un participant questionne le périmètre et le nombre de logements. Pourquoi de 735 logements sur 21 ha, le projet a conservé 700 logements pour seulement 17ha ? Il demande que soient rappelés les objectifs du SDRIFe et du SCoT en termes de nombre de logements.](#)

L'EPA Sénart souligne que le SDRIFe donne des capacités de construction. Sa révision a augmenté la densité à l'hectare, d'où le nombre de logements sur ce périmètre. Quant au SCoT, il vient préciser un développement à l'échelle de l'agglomération et précise les besoins de développement sur la partie déjà urbanisée qui concentre des capacités d'extension. Il dépend en réalité des terrains disponibles quand il y en a, des reventes de logements, des densifications souhaitées par les habitants. C'est à la fois ce qui est dans l'extension urbaine et ce qui est au cœur de l'agglomération.

[Le participant demande pourquoi 700 logements, alors que le SCoT précise 91 logements seulement, et le SDRIFe préconise une augmentation de 13% des logements existants.](#)

L'EPA Sénart répond que les 13% correspondent à la capacité d'extension sur la zone urbaine déjà existante du bourg, et ne tient pas compte des autres secteurs Près Neufs et golf, ni des obligations contractuelles de la convention d'intervention foncière.

Concernant le SCoT, il impose la création de 91 logements minimum, sur les espaces déjà urbanisés au sein du bourg et des hameaux.

[Un participant revient sur les financements de l'Etat qui sont liés spécifiquement aux logements sociaux sur ce type d'opération. Il souhaite vérifier que le projet respecte bien le PLH, le PLU, le SCoT et la Conférence intercommunale du logement.](#)

L'EPA Sénart rappelle que le SDRIFe était en révision depuis plus de deux ans qui est désormais opposable. Le SCoT lui n'est pas encore en application. Porté par un opérateur public tout est étroitement contrôlé par les services de la commune mais aussi de l'Etat.

Concernant le choix des logements sociaux, un participant souligne que certains maires choisissent de payer une amende plutôt que d'appliquer la règle.

Monsieur le Maire souligne que c'était vrai avant, mais que les règles sont durcies. Les préfets sont beaucoup plus impératifs dans leur façon d'agir vis-à-vis des logements sociaux. Réau fait partie de l'Opération d'Intérêt National de Sénart.

Un participant intervient sur le logement social en soulignant qu'il y a beaucoup de demandes. Il a lui-même pu en bénéficier et est content de pouvoir vivre à Réau aujourd'hui. Si les discussions tournent autour de 30% de logements sociaux il ne faut pas non plus oublier qu'il y a 70% de personnes qui n'ont pas de logement derrière. Aujourd'hui, dans cette salle, il y a des gens qui habitent dans des logements sociaux, et ce seront peut-être nos enfants, nos futurs enfants. Aujourd'hui, acheter une maison, ce n'est pas facile.

Un participant demande des précisions sur l'aménagement des transports.

Le transport en lui-même n'est pas partie intégrante du projet de ZAC. Cependant, un des objectifs est justement d'améliorer la desserte de transports en commun (fréquence, horaires). Ce travail d'élaboration se fait en collaboration avec la Région Ile-de-France et avec Ile-de-France Mobilité, Grand Paris Sud et la RATP, compétents en matière de transport.

Une participante demande des précisions sur la rénovation de l'école, et souhaiterait que le bâtiment de l'ancienne bibliothèque soit réhabilité. Cela garderait l'esprit du village.

L'EPA Sénart précise qu'à ce jour une extension du groupe scolaire existant est prévue. Le dimensionnement est mené en collaboration avec le bureau d'étude Ville Ouverte qui accompagne l'EPA sur les besoins en équipements publics. La ZAC va concourir à la construction nécessaire des classes mais aussi des équipements culturels et sportifs et de l'agrandissement du parking.

Si à l'origine le bâtiment de l'ancienne bibliothèque n'était pas intégré au projet d'extension de l'école, le bureau d'étude en a rediscuté car c'est un bâtiment ayant un réel intérêt architectural et patrimonial.

Une question porte sur la politique tarifaire de la cantine et de la garderie. La participante souhaite qu'elle soit conservée et qu'il ne soit pas appliqué de réduction aux bénéficiaires de logements sociaux.

Monsieur le Maire répond qu'aujourd'hui, il ne peut rien garantir, car la question ne s'est pas encore posée. C'est l'intérêt des ateliers de concertation de pouvoir poser ce genre de questions et en tenir compte à l'avenir.

Une question porte sur la temporalité, la dimension, la capacité d'accueil et le phasage de l'extension de l'école par rapport aux logements.

L'EPA Sénart précise que c'est bien compris dans le phasage de l'opération. Le phasage n'est pas encore établi mais les équipements publics se développeront en même temps que les besoins émergeront sur la commune. Ville Ouverte a également travaillé sur le sujet en réalisant une courbe tendancielle de l'évolution de la commune. Au bout d'un moment, si aucun logement ne se construit maintenant, la fréquentation de l'école va baisser et risque des fermetures de classes. La ZAC va apporter de nouveaux enfants progressivement et année par année. Une étude est également menée conjointement avec l'Observatoire de Grand Paris-Sud, qui se charge aussi des études programmatiques pour ce domaine-là.

Dans la mesure où il y a un phasage dans le temps qui va s'étaler sur une quinzaine d'années, les enfants ne vont pas tous arriver en même temps, et au fur et à mesure d'autres sortiront de l'école.

Une participante exprime son inquiétude quant à la possibilité d'avoir des commerces viables compte tenu des habitudes de vie de chacun d'aller s'approvisionner à Carré Sénart. Pour elle construire plus va apporter de la population mais pas changer les habitudes de chacun.

Monsieur le Maire précise qu'il y a des locaux commerciaux qui ont de l'intérêt mais dont les coûts sont trop élevés par rapport au peu d'habitants qui viendrait rentabiliser. Il a reçu le directeur du développement du groupe Casino qui s'intéressait à Réau pour installer une supérette. Ceux-ci ne souhaitant pas s'installer compte tenu du faible nombre d'habitants.

L'EPA Sénart précise que la population est l'une des conditions nécessaires pour qu'un commerce fonctionne. Par ailleurs, le dernier village que l'EPA a accompagné dans son développement est Tigery. Le commerce y est mieux installé car la population a augmenté.

Un participant revient sur le visuel de la commune de Bonbon pour illustrer la densité. Il souligne que le visuel aérien n'apporte pas de vraie perception de la densité ni de la qualité de vie. Il demande ce qui va être mis en place sur le point de vue patrimoine et la qualité architecturale et comment répondre à l'intégration de 700 logements dans le respect des limites de hauteur sans créer des vis-à-vis et une proximité porteuse de nuisances.

Concernant le moyen de se figurer la densité, des références à 40-45 logements à l'hectare seront présentées lors des ateliers.

Sur la hauteur des bâtiments, le PLU fixera les hauteurs maximales.

Sur la densité, pour donner un exemple, l'opération France-Pierre présente une densité moyenne de 130-140 logements à l'hectare. La ZAC aura une densité moyenne de 45 logements à l'hectare, donc beaucoup moins importante que l'opération France-Pierre.

L'idée est d'apporter de la mixité avec des logements collectifs, des logements individuels et de l'intermédiaire, pour essayer de répondre à tous les habitants dans le cadre de leur parcours résidentiel.

Une question porte sur le risque d'inondation en parking souterrain, et demande les modalités prévues pour les places de stationnements.

L'EPA Sénart souligne que le stationnement souterrain va sans doute être proscrit vu que la ZAC est située sur un point bas de la commune.

Une question porte sur l'aménagement du secteur Golf.

Monsieur le Maire souligne que ce qui a été prévu jusque-là c'était la construction d'une vingtaine de maisons sur l'emprise du club house. C'est l'ensemble de la ZAC qui va participer au financement de la voirie et à la refonte du parking de l'école.

Un participant demande quelle sera la nature de la voirie secteur golf (à sens unique ?), car la rue des deux mares qui lui est perpendiculaire, pose un véritable enjeu de sécurité. Les véhicules qui s'y engouffrent opèrent un demi-tour à toute vitesse, alors même que de nombreux enfants y jouent.

L'EPA Sénart précise que la rue des deux Mares n'est pas dans le périmètre de la ZAC mais sera incluse dans le périmètre de réflexion, notamment en termes de continuité cyclable.

Une participante témoigne du temps de commercialisation des pavillons de sa rue achevés en 2018. Le dernier a fini par trouver preneur en 2025. Elle s'inquiète de la commercialisation effective sur Réau, et de se retrouver avec un village fantôme.

L'EPA Sénart souligne que ne connaissant pas les prix de commercialisation, peut-être que ces derniers étaient complètement hors marché. Par ailleurs, il souligne que le milieu de l'immobilier sort doucement d'une crise ses dernières années qui ont mené à de fortes difficultés d'accès à la propriété.

L'EPA Sénart est également un observatoire de vente sur le territoire. Les chiffres restent stables entre offre et demande quels que soient les lots à bâtir, maisons individuelles, petits collectifs, etc. Le rythme est cependant soumis à des variations.

Monsieur le Maire apporte des précisions sur l'opération France Pierre qui était effectivement à des prix trop chers par rapport aux produits proposés.

Une question revient sur le choix d'avoir multiplié quasiment par 9 le chiffre de 91 logements et les minimas des documents supra communaux (comme le SDRIFe).

Il souligne également que le ratio moyenné des 45 logements à l'hectare ne précise pas qu'il y aura des équipements, des parcs, des voiries. Il souhaiterait avoir des rapports entre le % d'espaces verts, de logements et de commodités pour donner à voir la véritable densité entre les logements.

L'EPA Sénart s'engage à exposer une présentation explicite avec documents à l'appui des différents documents réglementaires qui ont conduit aux résultats des 700 logements, 30% de logements sociaux et les densités appliquées.

Une question porte sur l'accord mené avec France Pierre.

Monsieur le Maire répond que ce n'est pas véritablement un accord. France Pierre est un projet privé, un promoteur qui a acheté un terrain privé et a construit des logements. La commune n'est pas du tout satisfaite de leur travail, mais ils ont fini leur opération et la commune ne souhaite pas continuer de travailler avec eux. Dans le cadre de la ZAC, l'EPA Sénart a un droit de maîtrise au regard des promoteurs qui vont réaliser les îlots.

Une question porte sur l'engorgement des camions lors des chantiers sur des axes déjà saturés.

L'EPA Sénart rappelle que la construction de 50 logements par an est une moyenne. S'il n'a pas encore de réponse à apporter à l'instant au vu de l'avancement des études, c'est une question de premier ordre. La sécurisation et la continuité de circulation sont obligatoires.

Un participant pose la question de l'accessibilité de Réau en venant de Moissy, qui est de plus en plus compliquée avec le flux logistique de camions et parce qu'il n'y a pas d'autres moyens de rejoindre Moissy. Il demande pourquoi ne pas créer une nouvelle route et des pistes cyclables sécurisées.

Monsieur le Maire répond que la route de Moissy est la RD57, une route départementale. Pour autant, il était prévu dans le projet de réalisation du parc de l'A5-Sénart, un certain nombre de voiries :

- la création du barreau sud qui détourne le trafic du Hameau d'Ourdy et a permis de désengorger le village.
- Le réaménagement de la route d'Ourdy avec un élargissement.
- Et le troisième aménagement structurant, c'est le réaménagement de la RD57 avec la création d'une liaison douce et la création d'un giratoire en entrée du bourg de Réau prévu à la fin de l'année 2025.

Un participant demande si le besoin en infrastructures pour les nouveaux flux générés par les logements est déjà anticipé ou s'il faudra rectifier le tir comme c'est le cas pour la RD57.

L'EPA Sénart confirme que les infrastructures routières ont effectivement été pensées en termes d'études en intégrant 700 logements.

Par ailleurs Monsieur le Maire précise qu'il a demandé qu'il n'y ait pas de délibération sur la création de ZAC tant que les travaux du giratoire ne seront pas réalisés.

Un habitant souligne qu'il est venu s'installer à Réau parce qu'il souhaitait le calme, la tranquillité et le charme du paysage rural de Seine-et-Marne. Il s'inquiète de la perte de tranquillité avec autant de nouveaux habitants en témoignant du souvenir compliqué lors du passage des gens du voyage et des différents deals qui se sont tenus sur le parking du bâtiment.

Monsieur le Maire comprend que cela provoque des inquiétudes. L'imaginaire ZAC fait directement référence à Moissy-Cramayel ou Savigny-le-Temple. Mais le projet proposé rejoint davantage Tigery, qui apportera également des côtés positifs comme des services, des commerces, etc.

Un participant souligne qu'il n'y a cependant pas beaucoup de logements sociaux à Tigery. Par ailleurs ce sont principalement des maisons individuelles qui sont espacées en termes de densité et sans vis-à-vis.

Monsieur le Maire précise qu'il y a également des logements sociaux à Tigery qui étaient à hauteur de 20% avant mais ont beaucoup augmenté, ce qui n'est pas recherché à Réau.

Un participant demande s'il serait envisageable de faire un référendum communal.

L'EPA Sénart précise que ça n'aurait pas vraiment de sens car la ZAC s'inscrit dans la continuité. Il y a des terrains qui ont été expropriés dans les années 2000. En 2009, la mairie de l'époque a proposé au conseil municipal de délibérer sur la signature d'une convention d'intervention financière pour acheter la zone de Bouzigues et les quelques emprises du golf dans le but de réaliser la ZAC. Ces actes fondateurs ont conduit à engager autour de 11 millions. L'évolution des villages fait partie du développement du territoire et même dans 20 ans, avec 3 500 habitants à terme, Réau restera la plus petite commune de Sénart.

Une question porte sur le dimensionnement des voiries à horizon 15 ans. Le participant précise que cela pourrait générer un trafic excessif. Il demande également si ce ne serait pas plus pertinent de créer un rond-point pour sécuriser l'entrée de bourg au niveau de la rue Frédéric Sarazin, et de limiter la voie dans un sens plutôt que 2X2 voies. Il souligne que c'est dommage d'engendrer des travaux qui seront certainement à reprendre une fois la situation devenue complexe (ex : engorgement au Plessis-Picard).

Les travaux débiteront d'ici la fin de l'année pour une durée environ 3 ans. Concernant les capacités de dimensionnement, les voiries tiennent compte des développements de la future ZAC des Près Neufs Golf, de celui de Villaroche, et de tous les autres projets dans le territoire de l'OIN. Ces calculs sont également menés avec le Conseil Départemental (CD) 77 qui fait également ses propres études de trafics.

Un participant précise que le réaménagement de la RD57 démontre qu'il y a bien des évolutions possibles dans les projets d'aménagement et qu'on peut revenir en arrière. En parallèle il questionne le nombre de logements prévus sur la ZAC au regard de la viabilité des commerces. Par expérience, les Jardins de Réau n'ont pas réussi à dynamiser le commerce, il demande si une étude commerciale a été menée, et si 700 logements sont réellement suffisants.

L'EPA Sénart souligne qu'une étude est bien prévue en collaboration avec Ville Ouverte.

Concernant l'évolution du projet de la RD57, les modèles numériques évoluent, et les simulations de trafic prennent en compte les nouveaux comportements des usagers. Les déplacements et les voiries sont dimensionnés différemment. Par ailleurs, il est constaté une évolution des comportements des usagers à la baisse, ce qui induit des déplacements plus rationnels. Enfin, dans une démarche de sobriété foncière, l'objectif est de ne pas consommer inutilement des espaces.

Une participante demande si les études du dimensionnement des équipements scolaires au-delà de Réau (pour les collèges et lycée) prennent également en compte le projet d'aménagement de la ZAC Prés Neufs Golf.

Monsieur le Maire répond que c'est une question posée au niveau du département, qui mène des études prospectives en intégrant le développement de population de chacune des communes de façon à dimensionner les collèges. Aujourd'hui, les chiffres sont déjà envoyés au Département et à la Région de façon qu'ils prévoient les équipements nécessaires. Par exemple, le lycée qui va être construit à la frontière des deux communes de Lieusaint et Saint-Pierre-du-Perray est issu de l'anticipation par la Région du développement de la population.

Une question porte sur les nouveaux commerces prévus.

Monsieur le maire rappelle que dynamiser les commerces du centre-bourg est l'un des objectifs de la ZAC. Les commerces ont subi le même sort que les maisons pavillonnaires de l'opération France Pierre : vendus trop chers, ils ne trouvent pas preneurs. Le risque est trop élevé pour un commerçant d'investir dans l'achat d'un local dans une zone où la clientèle potentielle n'est pas encore suffisante pour assurer la rentabilité du commerce. Concernant les commerces ou les médecins, c'est l'étude commerciale qui va orienter les choix et apporter des réponses sur le besoin et la viabilité des commerces à Réau.

La commune a acheté le local Velvet pour le mettre en location afin de maîtriser les typologies de commerces et favoriser un loyer raisonnable. Les médecins cependant, ne s'inventent pas, toutes les communes essayent au mieux d'attirer des médecins.

Un participant demande que l'entrée de l'ancienne zone artisanale Bouzigues soit nettoyée (décharge) tout en sécurisant le lieu pour empêcher les gens du voyage de s'installer.

L'EPA Sénart précise que l'EPFIF est actuellement propriétaire de ces terrains. À la suite de la démolition, ils ont laissé tout en état de façon à empêcher l'accès aux gens du voyage. – *Après investigation, il s'agit de terrains communaux.*

Un participant demande à préciser le phasage de la ZAC.

L'EPA Sénart précise qu'à ce stade le phasage n'a pas été décidé, tout en ayant conscience qu'il y a des besoins à courts termes pour le secteur de l'école. Même si la présentation positionne deux secteurs distincts à l'écran sur le plan, c'est bien une seule et même opération d'ensemble qui mutualise les dépenses et les recettes.

Des habitants s'inquiètent de l'engorgement de la rue Frédéric Sarazin et de la route du Hameau d'Ourdy avec tant de nouveaux logements.

L'EPA Sénart souligne qu'effectivement il y aura plus de trafic mais que le projet de restructuration de la RD57 et du giratoire en entrée de bourg permettra de fluidifier le trafic et d'éviter d'avoir des voitures qui s'empilent au stop, notamment aux heures de pointes. L'EPA Sénart travaille également avec CDVIA, bureau d'étude spécialisé dans les flux des véhicules (comptages et simulations). Dans le cadre de l'étude d'impact, l'aménageur est obligé de réaliser ces études de trafic.

Un participant demande de préciser la notion de coconstruction. Il souligne demander l'avis des habitants et prendre en compte l'avis n'est pas la même chose. Le projet est-il une véritable démarche de coconstruction ou plutôt un processus d'écoute ?

Traitclair précise que la démarche engagée relève pour l'instant de la coconception, et non de la co-construction au sens strict. Le projet en est encore à une phase amont, avant la création officielle de la ZAC, ce qui permet d'intégrer les contributions des habitants dans les études en cours, notamment sur les formes urbaines, les matériaux, les espaces extérieurs ou la gestion des lots.

Il reconnaît que le terme « coconstruction » peut prêter à confusion ici, car il s'agit avant tout de concevoir ensemble le projet, non de construire directement. Cependant, si des habitants proposent des actions concrètes (jardins partagés, lieux à bâtir, etc.), cela pourrait relever d'une véritable co-construction.

Concrètement, la démarche actuelle vise à coconcevoir le dossier de création de la ZAC, qui définira notamment les limites des lots à confier aux promoteurs et les périmètres des futurs espaces publics. Les ateliers prévus permettront de travailler de manière détaillée sur des options concrètes : choix des matériaux, plantations, mobilités, gestion des franges agricoles, ou encore aménagements adaptés au contexte climatique local, comme la prise en compte du vent. Les habitants auront ainsi la possibilité de s'exprimer sur ces choix pour orienter le projet.

Il rappelle aussi que cette démarche de dialogue avec les habitants est appelée à se poursuivre tout au long du projet, y compris pendant les phases de chantier et de réalisation, le projet s'étalant sur plusieurs années.

L'EPA Sénart ajoute que dans le cas de la ZAC, le nombre de logements est contractuel et réglementaire. Mais dans une opération de logement, il y a également tout ce qui fait la qualité de vie du futur quartier (espaces publics, espaces verts, cheminements, voiries, densité et typologie du bâti, qualité architecturale, commerces, équipements scolaires, préservation et protection des milieux humides et de la biodiversité.).
