

REAU – ZAC DES PRES NEUFS GOLF

Atelier participatif du lundi 23 juin de 19h à 21h

Compte rendu

Date et horaire : lundi 23 juin de 19h à 21h.

Lieu de rendez-vous : Salle des fêtes, Réau.

Intervenants :

- EPA Sénart
 - Alexandre MAIKOVSKY, directeur général adjoint
 - Pascal CLERGEAUD, directeur opérationnel
 - Lyna SADAT, responsable d'opérations
 - Marie DE SOUSA, responsable communication
 - Aurélie DEPARIS, chargée de mission communication

- Commune de Réau :
 - Vincent HERMABESSIERE, service urbanisme de la commune de Réau

- Ateliers Lion :
 - Antoine MORIVAL, Architecte-urbaniste
 - Adrien LECLERC, Architecte-urbaniste

- Traitclair :
 - Romain MOREAU, directeur de l'agence
 - Virgilia DE WINDT, chargée de concertation

Participants :

L'atelier a réuni une trentaine de participants.

Il est à noter que de nombreux participants étaient mobilisés sur les différents ateliers pour exprimer leur opposition au projet et venir s'informer sur la réglementation, plutôt que pour participer aux ateliers.

Objectifs de l'atelier :

- L'enjeu de cette concertation est de mettre en place un atelier pédagogique pour engager une continuité de dialogue.
- Recueillir les opportunités et les points de vigilance sur l'état existant et sur le projet présenté à partir de plans et de cartes mentales.
- Echanger sur les lieux de vies, les itinéraires et mobilités actuelles pour orienter les choix sur les futurs aménagements.
- Réfléchir conjointement à la meilleure adaptation possible du projet

DEROULE DE L'ATELIER :

Une trentaine de personnes ont répondu présent à l'atelier de participation n°2 sur les mobilités et les espaces verts et de loisirs. Disposés par table de 10 personnes environ, les participants étaient guidés par un animateur (Traitclair) accompagné d'un concepteur de l'équipe projet (EPA Sénart et Ateliers Lion), pour répondre aux questions, échanger et dialoguer autour des ambiances et des paysages, sur l'identité de Réau et sur les itinéraires et mobilités.

Les trois thèmes ont été traités avec 3 supports différents :

- **Intégration du projet/ identité de Réau** sous un format « carte postale » qui permettait de structurer un récit commun autour de ce qui fait l'identité de Réau.
- **Mobilité et itinéraire.** Un travail sur plan a pu être mené avec l'ensemble des participants de la table pour dessiner les itinéraires souhaités, les cheminements, signaler les espaces dangereux et proposer un schéma de circulation pour relier le centre-bourg au périmètre de la future ZAC.
- **Espaces verts et de loisir.** Une grille présentait les références ambiances et paysages et questionnait les habitants sur leurs habitudes de promenades, sur la préservation de la biodiversité, sur leurs souhaits en termes de traitement paysager, etc.

A la fin des échanges par table, une synthèse collective a permis de partager les réflexions de chaque groupe de travail. Un animateur et un participant présentait leur carte et les points de vigilance/ les opportunités soulevées.

Romain Moreau a remercié les participants pour leur participation, et a proposé de continuer les échanges autour d'un verre et d'une collation.

INTRODUCTION

La réunion s'est ouverte sur le rappel des orientations du projet d'aménagement présentées par Romain Moreau.

[Une première interrogation a émergé concernant le périmètre du projet et le nombre de logements prévus. Plusieurs participants ont exprimé le besoin de clarifier les bases réglementaires des choix définis.](#)

En réponse, Lyna Sadat (EPA Sénart) explique que les documents d'urbanisme tels que le SDRIF-E, le SCoT et le PLU orientent les choix d'aménagement. Ils servent également à calculer la densité minimale obligatoire

Adrien Leclerc (Ateliers Lion), a ensuite apporté des éléments de cadrage en rappelant que les niveaux de densité sont encadrés par les documents d'urbanisme en vigueur. Il a évoqué une densité de l'ordre de 40 à 45 logements à l'hectare, en précisant que la perception de cette densité dépend également de la manière dont elle est mise en œuvre : traitement architectural, intégration paysagère et qualité des espaces publics jouent un rôle central dans cette perception.

Romain Moreau recentre les échanges sur la question des itinéraires et de la logique d'organisation des circulations au sein du projet.

[Une question a ensuite été soulevée concernant certaines zones situées hors du périmètre d'étude, notamment l'enclave au centre du périmètre.](#)

Il a été précisé que ces zones ne sont pas incluses dans le projet en raison de l'absence de maîtrise foncière, celles-ci étant en propriété privée et les accords datant d'il y a déjà plusieurs années. En revanche, les terrains compris dans le périmètre appartiennent en grande partie à l'Établissement Public d'Aménagement (l'EPA Sénart) ou l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), ce qui permet une maîtrise du projet à la fois foncière et opérationnelle.

Le débat s'est poursuivi sur le sujet de la densité, en particulier avec l'objectif affiché de 700 logements. Certains participants ont questionné la pertinence de ce volume, en se demandant s'il répondait uniquement à des logiques financières.

Il a été répondu que ce chiffre découle d'obligations imposées par les documents de planification à l'échelle régionale et supra-communale (SDRIF-E, SCoT) et que la même règle s'applique à l'ensemble des territoires franciliens porteurs de projets d'aménagement. Il a également été rappelé que la densité du projet fait l'objet d'un travail d'équilibre entre les différentes typologies d'habitat et que certaines zones plus sensibles pourront accueillir des formes de logement plus espacées.

Des échanges ont également porté sur le rythme et le mode de développement urbain : faut-il opter pour une densification ponctuelle ou un aménagement progressif et continu dans le temps ?

La question est restée ouverte, mais elle reflète une attente forte quant à la qualité du cadre de vie et au phasage du projet.

Un participant a demandé des précisions sur la notion de logement intermédiaire.

Adrien Leclerc a expliqué qu'il s'agit d'une forme d'habitat superposé, qui combine les caractéristiques du logement individuel (accès privatif, jardin ou terrasse) avec celles de l'habitat collectif. Ce type de logement permet d'élargir l'offre résidentielle tout en limitant l'impact foncier.

Des questions ont été posées sur le devenir des arbres et sur une éventuelle replantation.

Plusieurs participants ont exprimé des inquiétudes concernant le traitement paysager et la préservation des espaces naturels existants, notamment les arbres situés autour du clubhouse et des hangars ainsi que ceux situés le long du golf, qui jouent aujourd'hui un rôle de protection contre les nuisances sonores de l'autoroute A5.

Adrien Leclerc a répondu que l'objectif n'est pas de remplacer systématiquement les éléments naturels par du bâti, mais au contraire de composer avec les lisières existantes, en menant un travail de conception qui tienne compte des équilibres paysagers et écologiques. Une attention particulière sera portée au traitement des lisières et à l'intégration des espaces naturels dans le futur projet.

Concernant la dépollution du site, notamment en lien avec l'ancienne station-service, un participant a demandé quelles mesures étaient prévues pour le traitement des terres potentiellement polluées (présence de métaux lourds, hydrocarbures, amiante).

À ce stade, l'EPA Sénart a précisé qu'aucune évaluation définitive des volumes n'a encore été faite, et que les mesures à mettre en œuvre dépendront des résultats d'analyses complémentaires. L'option d'une phytoremédiation pourra être envisagée selon la nature des polluants.

Un certain scepticisme s'est exprimé quant à l'intérêt des ateliers de concertation. Un participant a notamment déclaré avoir l'impression de perdre son temps.

Les animateurs ont rappelé que ces ateliers sont conçus pour alimenter le projet, non pas en dessinant une solution définitive, mais en recueillant les attentes, les interrogations et les inspirations des participants, afin de mieux construire la phase de conception.

Enfin, la question de l'identité du territoire a été soulevée. Certains participants ont demandé si le projet allait préserver l'identité briarde de la commune de Réau.

Adrien Leclerc a répondu qu'il ne s'agit pas de faire un pastiche architectural ou de reproduire un style figé, mais de s'inspirer des caractéristiques fondamentales du territoire, tout en composant une nouvelle pièce urbaine, cohérente avec son époque et son contexte. Il a également été précisé que, dans le cadre d'une ZAC, la maîtrise d'ouvrage et la commune de Réau disposent d'un droit de regard renforcé sur la qualité architecturale, au-delà des seules obligations du PLU, contrairement à un projet privé comme les récentes opérations de logement effectuées par France Pierre. Cette capacité de contrôle s'exercera tout au long de l'élaboration du projet, en concertation constante avec les habitants.

Des participants ont souligné que la révision du PLU était en cours et suspectent que cela soit liée à la ZAC pour augmenter les hauteurs réglementaires ou les densités. Une question a été posée sur le maintien du contrôle de l'ABF au sein du périmètre de la ZAXC dans la mesure où le périmètre de protection des monuments historiques pourraient être réduit dans le cadre de la révision du PLU.

Vincent Hermabessière confirme qu'une procédure dite de périmètre délimité des abords a été lancée dans le cadre de la révision du PLU. Elle a pour objet d'affiner le périmètre dans lequel l'ABF serait consulté pour les demandes d'autorisation d'urbanisme. Les avis rendus par l'ABF au sein de ce périmètre seraient des avis conformes : les prescriptions éventuelles formulées devront obligatoirement être respectées. Actuellement le périmètre de 500m autour de l'église St Julien peut conduire à des avis simples accompagnés de recommandations (elles peuvent ne pas être respectées). La définition du nouveau périmètre doit être discutée conjointement entre la commune et l'ABF, et fera l'objet d'une enquête publique.

Romain Moreau a clos les débats en remerciant les participants pour leurs contributions, afin de lancer les ateliers participatifs qui ont suivi cette première phase d'échange.

SYNTHESE DE L'ATELIER

La trentaine de participants se sont répartis par groupe d'environ 10 personnes autour de trois tables table, animées par un animateur de Traitclair et accompagné de deux membres de l'équipe projets (architecte et maîtrise d'ouvrage).

Les trois tables n'ont pas toutes eu la même dynamique de progression. L'une d'entre elle a longuement dialogué autour de la nécessité du projet et de l'intérêt de faire une concertation, notamment sur la pertinence et les réelles mesures de modifications que les citoyens pouvaient apporter au projet.

IDENTITE DE REAU ET INTEGRATION DU PROJET – *format carte postale*

Le tableau recense les participations de 5 cartes postales écrites en commun par groupe de 2 à 3 personnes. Ce format a plus ou moins fonctionné en fonction de la dynamique des tables et des échanges engagés.

LE DIAGNOSTIC		
Question	Réponses	Mots clés
Endroit décrit comme...	Rural, à taille humaine La tranquillité, la convivialité Un village rural calme, charmant, un ancien village avec de belles vieilles maisons en pierre de taille, avec de grands terrains / Calme, agréable tranquille, pas dans la cité, village briard.	Rural Calme Pierre de taille Village
Ce qui fait l'identité de Réau...	Caractère rural, la dimension, l'aspect « village » Village Eglises, ses macarons, sa qualité de vie au calme mais avec toutes les commodités à proximités. On le savait en achetant ici il y a 10 ans. Sa pierre meulière, la tuile plate, petit village calme (des chiens aussi) Eglise, Macarons, pierre meulière	Dimension Village Charme Eglise
Les lieux appréciés...	Le bourg, pas de nuisances sonores car peu de voisins direct, les espaces en friche La nature comme les espaces verts (liaisons douces), les promenades / / Les macarons de Réau.	Nature Macarons de Réau Eglise
Les lieux à améliorer...	Les accès à vélo, les parcs, l'offre commerciale et culturelle Liaisons douces (transport Ourdy au bourg), le terrain de tennis et basket, la salle des fêtes (climatisation), le stade de foot / / /	Commerces Equipements
Difficulté de se déplacer à pied car...	Trottoirs étroits / / Petits trottoirs. /	Trottoirs trop étroits
Circulation en dehors de Réau (en voiture) pour...	Aller en forêt, dans les commerces et lieux culturels La gare pour travailler, faire les courses. Auchan, travailler Moissy, Bois Sénart/ Carré Sénart /	Commerces Travail (gare) Loisir (forêt)
Il manque...	Pistes cyclables, promenade et espaces sans voiture Les transports et un petit gymnase Un accès voie douce pour aller à la gare RER Pistes cyclables, de vrais trottoirs, des places de stationnement /	Liaisons douces (vélo, piéton, transport en commun) Itinéraires promenades Place de stationnement

LE PROJET		
Ce projet apporterait...	Un garage (parcelle A443), des espaces de stationnement en location possible L'autonomie Pas vraiment, je pense plus à des inconvénients. Rien /	Stationnement Autonomie Rien
Les inquiétudes...	La dévaluation des maisons limitrophes du projet à cause du logement avec vis-à-vis, trop de proximité. La nuisance de détérioration des espaces verts ou des équipements, l'augmentation de la taxe foncière / La circulation, la tranquillité /	Dévaluation des maisons Augmentation de la taxe foncière Vis-à-vis Nuisance Circulation difficile Tranquillité perturbée

- ⇒ **Identité** : Réau est décrit comme un village calme et rural, caractérisé par sa dimension, son charme architectural avec son bourg ancien, ses maisons en pierre de taille et son église. Les participants apprécient particulièrement ce lieu emblématique, la nature qui l'entoure et les Macarons de Réau, mais ils soulignent aussi le manque de commerces et d'équipements, même si certains ont explicitement rappelé que c'est aussi une des raisons de pourquoi ils sont venus s'installer à Réau, sachant que cela impliquerait de se déplacer vers les zones d'activité alentours qui offrent toutes les commodités.
- ⇒ **Mobilité** : Les participants se déplacent principalement en voiture pour aller travailler, aller faire leurs courses ou pour les loisirs et lieux de promenade (forêt). Les pistes cyclables et les déplacements à pied sont peu agréables ou dangereux du fait des trottoirs trop étroits, du manque d'infrastructures sécurisées et de l'absence d'itinéraires de promenades agréables. Les liaisons en transport en commun sont peu utilisées et peu effectives.
- ⇒ **Le projet** génère davantage de craintes et d'inquiétudes, notamment financières (taxe d'habitation, dévaluation des prix des maisons), sur les nuisances en termes de circulation, de densité et de tranquillité que va générer la construction de ces nouveaux logements. Cependant, il peut également apporter du dynamisme et de l'autonomie à la commune (notamment en matière de commerce).

ESPACES VERTS ET DE LOISIRS (3 feuilles, une table n'a pas rempli de feuille).

Feuille 1 : Sur les ambiances paysagères, rien n'a été souligné. Seuls les immeubles et collectifs des références de Nantes ont été rayés.

Feuille 2 :

Pour	Contre
<p>Samoreau => + Samoreau traitement pavé => +, notamment pour la place du village. Les Baux Ste-Croix => esprit de village Chemin des roses => pour les chemins de promenade Besançon => esprit parc Gronningen-Bispeparken => plus d'aires de jeux.</p>	<p>Nantes => Trop urbain Parc du Vallon et Kirkkojärvi Flood Park => attention à la gestion. Lovedon Fields, Gronningen-Bispeparken</p>

- ⇒ **Les images de référence sont appréciées**, notamment pour le traitement des ilots de fraîcheur (Samoreau), le traitement des pavés (Samoreau), les ambiances esprit de village (Les Baux Ste-Croix) et leurs cheminements de promenade (Chemin des Roses), l'esprit de parc (Besançon) et les aires de jeux (Gronningen-Bispeparken).
- ⇒ Cependant **des points d'attention** sont soulevés sur la gestion des espaces verts (Parc du Vallon), l'intranquillité avec les lisières en bordure d'habitation, et les références trop urbaines (Nantes).
- ⇒ A Réau, il n'y a pas d'espaces de promenade. Les participants vont se promener en forêt (Sénart, Forêt de Rougeau), à Ourdy (liaisons douces).
 Une proposition sur la gestion du milieu et de la biodiversité vise à conserver les points d'eau et à les étendre.
 Les participants semblent au fait et enclins à la fauche tardive et à une gestion différenciée des espaces verts.
- Certains participants ont émis un intérêt sur la préservation du golf comme un nouvel espace public, végétal et familial.

MOBILITE ET ITINERAIRES (plans).

Une réflexion globale sur le sens de la circulation.

- Accès à l'école et secteur Golf : Les participants ont souligné l'urgence d'améliorer les chemins menant à l'école. Les nouvelles connexions prévues sont perçues comme des atouts majeurs, car elles multiplient les moyens de déplacement.
 La route secteur golf doit cependant être intégrée à une réflexion globale sur la circulation qui favorise des boucles de circulation. L'idée d'une voie en sens unique, jusqu'à l'espace de retournement devant le portail périscolaire a été proposée comme solution possible pour fluidifier les accès.
 Cette option nécessiterait toutefois une concertation avec les riverains concernés.
- Impasse de la Forge : Un habitant a partagé son expérience personnelle concernant l'impasse de la Forge, qu'il a qualifiée de véritable cul-de-sac, inaccessible à la circulation. À ce titre, **la question des flux** a été jugée prioritaire.
- Rue Frédéric Sarazin : Attention à l'augmentation de la circulation sur la rue Frédéric Sarazin (ne souhaite pas d'augmentation).

Les participants souhaitent la réfection de la rue Frédéric Sarazin avec des trottoirs, des pistes cyclables, préserver les arbres et la végétation.
Conserver les platanes rue Frédéric Sarazin.

- Rue des deux mares : sécuriser la voirie avec un double sens qui permettent aux voitures de se retourner sans débouler à toute vitesse ou de continuer sur l'aménagement d'une voirie en lisière du golf qui serait à sens unique jusqu'à la placette de retournement devant l'école et permettrait de reboucler sur la route de Villaroche. De nombreux enfants jouent sur cet espace. Il faut y ajouter du stationnement avec des arbres et des ralentisseurs, plateformes ou dos-d'âne.
- Stationnement :
Un parking collectif à côté des Macarons de Réau tout en assurant l'accès
- Pistes cyclables :
 - Itinéraire le long de F. Sarazin vers Ourdy.
 - Une boucle par des cheminements internes au périmètre projet (périmètre Bouzigue) et une continuité qui mène de l'avenue F. Sarazin vers le passage sous l'autoroute et les promenades dans les champs.
 - Une autre qui part de F. Sarazin vers la rue des deux marres et rejoindrait par le secteur golf la route de Villaroche et le centre-bourg.

Boucles d'itinéraires, chemins de promenades fonctionnels et agréables :

- Certains participants ont évoqué la possibilité de s'appuyer sur des tracés historiques pour aménager les nouveaux cheminements.
- Le traitement des lisières a été présenté comme un élément structurant, capable de générer des parcours piétons ou cyclables agréables, tout en offrant une transition paysagère vers le cœur du village. Le travail sur les lisières de l'opération permettra également de contribuer à la qualité du paysage et à la perception du village depuis l'extérieur.
- Il a été rappelé l'importance de créer des boucles cyclistes et piétonnes dans le bourg et dans le périmètre projet qui puisse relier les différents lieux emblématiques (ex : les macarons de Réau).
Créer des itinéraires en pourtours qui rejoindront les cheminements intérieurs et créeront des boucles d'itinéraires.
L'idée étant de favoriser une perméabilité du périmètre projet par le prolongement des rues existantes en de nouveaux cheminements piétons.
- Conserver le point d'eau (voir l'étendre en un lac) et y apporter des aménagements paysagers avec des mobiliers urbains, des arbres, des lieux de pique-nique, parcours sportifs, pontons, etc.
 - ⇒ Cela permettra de favoriser le lien entre l'ancien bourg et le nouveau quartier en traversant le projet.
 - ⇒ Une attention particulière a été soulevée sur l'importance de ne pas enclaver la zone d'habitation ouest par un aménagement paysager.

- Végétaliser pour éviter la dégradation des voiries tout en appliquant une gestion adaptée et réfléchie sur le long terme (gestion de sac pour les chiens, nettoyage, fauchage etc.)
- Plusieurs participants ont mentionné le problème de rodéo urbains. Il faudrait penser les aménagements dès les cheminements réalisés pour ne pas favoriser leur installation.

Prise en compte des agriculteurs

- Plusieurs participants ont exprimé une forme de déception quant au manque de mesures concrètes pour les agriculteurs. Ils ont rappelé que les premières réunions en 2016 avaient mentionné des aménagements adaptés aux activités agricoles locales, mais que rien de tangible n'avait été mis en place depuis.
- Des craintes ont été exprimées sur l'impact des infrastructures (chicanes, ronds-points) sur la circulation des engins agricoles. Les témoignages ont insisté sur le fait que les agriculteurs doivent souvent circuler en convoi, ce qui complique leur passage sur des voies inadaptées.
- Une attention particulière aux merlons, qui doivent être plantée avec des haies (attention aux lapins qui détruisent les merlons).
- Une attention particulière à la largeur des voiries pour laisser les engins agricoles circuler.

Formes urbaines et densités

- La prochaine séance permettra d'échanger autour de représentations concrètes des références et des ilots types. Cela permettrait de visualiser les implantations possibles et de mieux discuter de la taille et de la diversité des logements.
- Le besoin d'une mixité des formes d'habitat a été rappelé, en opposition avec une standardisation excessive.
- D'autres remarques ont porté sur la répartition des densités. Certains ont souligné que, dans la morphologie villageoise traditionnelle, les zones les plus denses se concentraient autour des axes principaux, tandis que les zones plus périphériques restaient plus aérées et paysagères. Il a été estimé peu logique de concentrer les constructions collectives uniquement en périphérie.
- Au contraire, les différentes tables sont retombées peu ou prou sur les mêmes conclusions : les participants souhaitent davantage de maisons ou de pavillonnaire peu dense en lisières du périmètre pour créer une évolution progressive, une cohérence paysagère et favoriser l'intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain existant.
- Une vigilance accrue a été soulignée sur l'attention portée aux hauteurs des bâtiments avec le souhait de ne pas dépasser les R+2.

Nuisances et cadre de vie

- Les nuisances sonores ont été largement évoquées : autoroute, ligne TGV, avions, éclairages industriels nocturnes. Il a été indiqué que les arbres seuls ne suffisaient pas à réduire le bruit, et que les merlons étaient bien plus efficaces.

- Une remarque a été faite sur le déséquilibre entre l'emploi local (Villaroche, Safran) et la population résidente. Il a été précisé que, bien que de nombreux emplois aient été créés dans les zones logistiques voisines, ils ne profitent pas directement aux habitants du village, mais à des personnes venant de l'extérieur.
- L'enjeu du logement pour les cadres travaillant dans des zones comme Villaroche a également été mentionné. Pour les habitants, les cadres de Safran n'ont pas envie de venir à Réau.

Autre

- ⇒ Souhait de plus d'aménagements et d'espaces publics dans le bourg ;
- ⇒ Un débat autour du besoin en commerces a émergé. Plusieurs participants ont souligné ne pas vouloir de commerces quand d'autres se questionnent sur le nombre d'habitants nécessaires pour le rendre rentable.
- ⇒ Une vigilance sur le fait de ne pas chercher à vendre du rêve ;
- ⇒ Enfin, les participants ont soulevé l'importance des externalités positives du projet dès les premières phases d'aménagements. Il faut que ça leur soit profitable dès le départ.

Romain Moreau a clos la réunion en remerciant les participants de s'être mobilisés et a rappelé que la prochaine rencontre porterait plus spécifiquement sur la question de la programmation et de la typologie du bâti. Il invite les participants à rester échanger autour d'une petite collation.

Plusieurs participants ont demandé à avoir un retour sur les précédentes réunions. Il leur a été répondu que les comptes rendus seront prochainement disponibles sur le site internet de l'EPA Sénart (<https://www.epa-senart.fr/concertation-publique-zac-des-pres-neufs-golf>), où tous les documents et présentations seront mis en ligne au fur et à mesure.

ANNEXES

LA FUTURE ZAC DES PRÉS NEUFS GOLF

MOBILITÉ ET ITINÉRAIRES



LA FUTURE ZAC DES PRÉS NEUFS GOLF

MOBILITÉ ET

on veut la déviation
de la rue Faidite
Surtout avec des
voitures, piste
cyclable, passer
les arbres, la végétation

On ne veut pas de
Garages

On ne veut pas
l'amélioration de la
qualité de la rue
Faidite Surtout

les maisons
en ville

alignement de la RD



