

REAU – ZAC DES PRES NEUFS GOLF

Atelier participatif du lundi 30 juin de 19h à 21h

Compte rendu

Date et horaire : lundi 30 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
 - Andrien LECLERC, Architecte-urbaniste

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

Participants :

22 participants se sont mobilisés pour cet atelier.

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.

A la suite des contestations exprimées par certains habitants lors des précédents ateliers, et les questions relatives à la réglementation en vigueur à laquelle est soumis le projet, ce dernier atelier de travail n°3 a été scindé en deux : une partie explicative de présentation de la réglementation en vigueur (à laquelle s'est engagée l'EPA Sénart) et une partie atelier de réflexion collective sur la programmation.

Objectifs de l'atelier :

- L'enjeu de cet atelier est de poursuivre le dialogue à travers un atelier pédagogique sur la typologie des ilots, la programmation, la densité, les commerces et les services.
- 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.

- Recueillir le retour d'expérience des participants au sujet des commerces et services existants, et leur avis sur les typologies et les densités des ilots projetés, sur les promenades et accès aux ilots, et ainsi orienter les choix sur les futurs aménagements.
- Réfléchir conjointement à la meilleure adaptation possible du projet

INTRODUCTION

Romain Moreau (Traitclair) a introduit l'atelier en rappelant qu'il s'inscrivait dans la suite des précédents ateliers mis en place autour du projet de la future ZAC des Prés Neufs Golf. Ce dernier atelier comportait deux parties, une partie d'introduction rappelant les différents documents réglementaires auxquels est soumis l'EPA Sénart (notamment sur la densité). Et une seconde partie qui portait sur la coconstruction de la programmation, avec pour objectif de poser une base commune de réflexion à partir d'un schéma de principe élaboré à partir des échanges précédents. Le rappel a été fait concernant le plan présenté, étant un support de travail et non le schéma d'aménagement définitif.

Cadre réglementaire et contractuel

Alexandre Maikovsky (EPA Sénart) présente le cabinet d'architecte-urbaniste Ateliers Lion et rappelle que le projet est mené en concertation avec la commune de Réau, les habitants et les partenaires du territoire. Les architectes n'ont pas été invités à proposer directement un dessin, mais bien à coconstruire le projet à partir des échanges avec la population, ce qui constitue une démarche importante.

L'EPA Sénart a ensuite fait une présentation du cadre réglementaire, en réponse à des questions posées lors des précédentes réunions. Lyna Sadat (EPA Sénart) a rappelé que ce projet s'inscrivait dans une dynamique contractuelle et qu'il était contraint par des documents d'urbanisme supra-communaux :

- Le SDRIFe (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France environnemental) à l'échelle régionale,
- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) à l'échelle de l'agglomération,
- Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) à l'échelle de la commune.

Le SCoT définit les orientations en termes de développement urbain, et fixe 91 logements à réaliser sur les emprises déjà urbanisées au sein de la commune et qu'il convient de densifier. Le SCoT évoque également le développement de la future ZAC Prés Neufs Golf.

Le SDRIFe met en place certaines orientations stratégiques et réglementaires appelées OR. Le projet en cours sur le territoire de Réau est soumis à l'OR83 (demi-pastille de 10 ha) qui impose une densité de 45 logements/ha sur les emprises prédéfinies dans le document, et à l'OR 57, imposant la densification des espaces urbanisés existants d'au moins 13% supplémentaires.

Lyna Sadat a précisé que le SDRIFe est maintenant opposable, ayant été validé par la Région Ile-de-France et passé en Conseil d'État.

Il est à noter que la densité s'apprécie à l'échelle de l'ensemble de l'opération, et non parcelle par parcelle, en prenant en compte les spécificités du site afin de garantir une cohérence urbaine.

En parallèle de ces documents réglementaires, le projet est soumis au cadre contractuel de la convention d'intervention foncière signée en 2009 entre la commune de Réau, l'EPA Sénart et l'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Ile-de-France). Il s'agit d'un outil opérationnel pour porter la charge foncière des terrains en amont de la réalisation des projets, le temps des études et procédures. Dans le cadre du portage foncier qu'assure l'EPFIF, il est imposé une densité imposée de 35 logements / hectares sur les emprises foncières concernées

Une participante demande s'il ne faut pas craindre que la convention fasse l'objet d'un avenant pour imposer une densité de 45 logements/ha pour refléter le nouveau SDRIF-E, dans la mesure où les 35 logements/ha imposés par la convention EPFIF se basaient sur une réglementation issue du SDRIF précédent.

Un autre participant répond en demandant qui est le commanditaire dans le cadre de la convention EPFIF ?

Alexandre Maïkovsky souligne que c'est une convention tripartite entre l'EPA Sénart, la commune et l'EPFIF. La densité de 35 logements/ha imposée contractuellement par la convention découle des conditions définies par l'EPFIF dans le cadre de son intervention.

Par ailleurs, le territoire est dans une OIN (Opération d'Intérêt National), jugée stratégique et imposée par l'Etat.

Une question porte sur les enjeux de densité sur les deux périmètres projets de la ZAC.

Concernant la distinction entre les zones déjà urbanisées et les secteurs agricoles à urbaniser, Lyna Sadat a expliqué que les objectifs et règles de densité varient selon le type de foncier. Cela se reflète dans les différentes légendes des documents d'urbanisme. Par suite, c'est le cumul des différentes règles en fonction des types de fonciers et de leur occupation antérieure, qui fabriquent la programmation et les objectifs de densité. Cependant l'intérêt d'un périmètre ZAC, c'est que toutes ces règles s'appliquent au sein d'une seule et même opération qui induisent un raisonnement global sur la densité mais aussi le pourcentage d'espaces publics et d'espaces privés qui permet d'éviter un raisonnement de calcul à la parcelle. C'est important car sinon cela amènerait des surdensités par endroit, alors que ce type d'opération globale repose la question d'intégration du projet et des cadres réglementaires aux spécificités du milieu dans lequel ils s'implantent.

Un participant a pris la parole pour revenir sur l'évolution du projet d'aménagement, en rappelant qu'il y a quelque temps, la surface évoquée était de 60 hectares pour environ 725 logements, alors qu'aujourd'hui, bien que la surface ait été ramenée à environ 20 hectares, le nombre de logements restait quasiment identique, ce qui soulevait des questions sur l'augmentation de la densité.

Il est à noter que le périmètre initial posé par l'Etat sur le développement urbain de Réau concernait plus de 60 ha entre le bourg de Réau et le hameau de Ourdy sous forme d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) lancée en 2003. Sur ces 60 ha, le nombre de logements projeté n'a pas été spécifié.

D'autres participants ont exprimé leur incompréhension face à cette évolution et évoqué les craintes autour des impacts d'une telle densification, notamment en matière d'aménagement, d'équipements

publics, et de qualité de vie. Ils ont expliqué craindre une urbanisation mal maîtrisée, citant comme contre-exemple la zone de Woodi (Melun) qu'ils considèrent comme un aménagement peu satisfaisant.

Alexandre Maïkovsky partage leur avis concernant l'exemple mentionné et a rappelé que l'EPA Sénart n'était pas à l'origine de cette opération et que l'objectif ici n'est pas de recréer Woodi.

Un participant a souligné l'importance du vocabulaire, notamment sur les notions de réglementation et de contractualisation, en insistant sur l'importance de distinguer la loi – qui ne se négocie pas – des choix conventionnels. La densité, comme le nombre de logements, relevait d'une contractualisation entre plusieurs acteurs, et que cela laissait une certaine marge de manœuvre. Ils ont précisé que si l'on évoque 700 logements, c'est une estimation « verrouillée » dans les faits, mais issue d'une convention, donc négociable à la marge. Une contractualisation s'avenant là où la loi ne s'avenant pas, et permet de faire évoluer, de négocier, d'améliorer. Il souligne que l'opération n'est fondamentalement pas obligatoire, c'est un choix et une demande qui a été prise d'un commun accord entre l'Etat, la Commune et l'aménageur.

Le participant continue en précisant que parmi les membres du conseil d'administration de l'EPA, il y a des élus et des représentants de l'Etat. En outre c'est donc bien le maire qui a délibéré à un moment donné.

Alexandre Maïkovsky rappelle que l'Etat n'était pas partie prenante lors de la Convention, c'est uniquement l'EPA Sénart, la commune de Réau et l'EPFIF. La convention d'intervention foncière a été signée en 2009 par le maire en fonction à l'époque.

Le participant continue en soulignant que depuis 2003 il y a eu des délibérations et des avenants. Il suppose qu'il y a eu des évolutions notamment par rapport à la partie foncière et qu'à un moment donné un choix politique d'une certaine époque a été soit reconduit, soit évolué dans un sens positif, soit amélioré. Il conclut en rappelant que c'est bien le maire ou un élu qui signé au nom de son conseil municipal, au nom de sa représentation à plusieurs moments de l'évolution du projet.

Plusieurs intervenants ont cherché à comprendre les conditions de sortie d'une telle opération d'aménagement.

Alexandre Maïkovsky a expliqué que celle-ci était liée au portage foncier : si la commune souhaitait mettre fin à l'opération, le foncier maîtrisé devra être racheté au prix du revient (acquisition + portage). Par ailleurs, si on doit parler d'évolution, le projet est sur des horizons temporels qui sont extrêmement longs et finalement ce qui a le plus impacté l'évolution du territoire depuis cette époque c'est le besoin de logement et c'est la capacité à les vendre.

Concernant l'évolution du projet, il a été rappelé que la principale modification avait été la réduction du périmètre, acte formalisé dans le contrat avec l'EPFIF. Les intervenants ont précisé qu'aucune autre décision n'avait été prise en raison des obligations liées aux documents réglementaires régionaux, qui ne permettaient pas d'aller plus loin à ce stade. Cependant, la relance de l'opération est désormais amorcée, avec l'implication conjointe de la commune de Réau, de l'EPFIF et de l'EPA Sénart.

Atelier et programmation

Adrien Leclerc (Ateliers Lion) a ensuite repris la main pour présenter l'objectif de construire collectivement une proposition cohérente, sans prétendre pouvoir répondre à toutes les questions immédiatement. Des marges de manœuvre existent, notamment sur le dessin du futur quartier, car aucun plan définitif n'a encore été arrêté ou même dessiné. À ce stade, les rues, les bâtiments ou encore la trame viaire ne sont que des hypothèses posées sur des plans d'étude et issus des contributions de l'atelier précédent.

L'idée est de préserver les lisières paysagères, les zones humides, de favoriser la perméabilité du quartier, et de garantir la connexion aux équipements structurants, comme les écoles et le stade, tout en introduisant une réflexion globale sur la circulation et l'évolution de la départementale. Ils ont rappelé que les tracés visibles sur les plans constituaient une première ébauche servant de support aux échanges. Les ilots permettent de donner une première échelle pour aider à imaginer et comprendre ce qui est compris dans la notion de densité, qui recoupe un sujet sur la forme (typologie des bâtis) et sur le nombre de logement à l'hectare. Les maillages représentés sur le plan sont des schémas de principes issues des réflexions passées qui permettent de desservir chacun des ilots afin de pouvoir imaginer une diversité de programmations et d'itinéraires.

Les discussions ont ensuite porté sur les stationnements. Un habitant a souligné que le minimum pour le territoire c'est trois places de stationnement par logement.

Adrien Leclerc a répondu qu'à ce stade deux places par logement sont prévues, quelle que soit la forme urbaine (collectif ou individuel) conformément aux règles actuelles du PLU de Réau. Des places visiteurs seraient également intégrées dans l'espace public. Il a été précisé que cette organisation restait évolutive en fonction des typologies retenues.

Un participant a demandé s'il était envisageable de construire uniquement des logements individuels ou des petits collectifs pour limiter la densité et les hauteurs.

Adrien Leclerc a répondu que la seule contrainte actuelle était d'atteindre l'objectif global de 700 logements. À l'intérieur de cette contrainte, différentes formes urbaines restaient possibles, et l'enjeu du projet est d'atteindre une diversité de logements.

Un habitant a également souligné que la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) protège les terres agricoles en empêchant la constructions neuves sur un terrain non artificialisé. De même le règlement du PLU contraint les possibilités de construction en fonction de la classification des parcelles, notamment agricoles. Cela contraint l'étalement urbain et empêche d'implanter uniquement du pavillonnaire sur une grande surface par exemple.

Le débat s'est ensuite orienté vers la notion de densité. Certains ont exprimé leur étonnement face à des chiffres de densité très élevés localement (par exemple, 142 logements par hectare à Réau pour l'opération Les jardins de Réau), en comparaison avec la moyenne visée de 45 logements/hectare.

Adrien Leclerc a précisé que ces chiffres ponctuels ne reflétaient pas la densité globale, calculée sur l'ensemble de l'emprise (y compris les parcelles non bâties). Par exemple, une parcelle d'un hectare où il n'y a qu'une maison avec un grand jardin participe à diminuer la densité globale. Pour Réau, les 142 logements à l'hectare sont issus de l'opération des « Jardins de Réau ». Cette référence a été prise pour

montrer qu'il y a aussi des îlots denses à l'échelle de la commune. De même pour Tigery par exemple, à hauteur de 31 logements par hectare.

Un habitant souligne que ce n'est pas parce qu'il y a 142 lgts/ha à un endroit qu'il faut étendre cette densité partout.

Adrien Leclerc rappelle que ce n'est pas l'objectif, mais qu'il s'agit d'atteindre les densités imposées sur les surfaces concernées (règlement SDRIFe, obligations contractuelles de la convention EPFIF).

Ateliers Lion a présenté des exemples concrets d'aménagements réalisés ailleurs, en France, où la diversité des formes urbaines — maisons, logements intermédiaires, petits collectifs — permettait d'atteindre les objectifs de densité tout en maintenant une qualité de cadre de vie. Ils ont expliqué que la densité ressentie dépendait autant de la composition architecturale que du nombre de logements, et que cela faisait précisément l'objet de l'exercice de conception en cours.

Les différents exemples ont été retranscrits par table de manière schématique puis traduits sous forme d'îlots de 15, 25, 34 ou 45 logements/ha que les participants ont pu collectivement répartir sur le périmètre projet afin de composer la programmation.

La densité bâtie nécessaire pour arriver au nombre de logements n'est pas la même en fonction de la typologie choisie, et parfois le choix de maisons individuelles moins hautes, peut produire un projet qui paraîtra beaucoup plus dense. Par ailleurs, si le pavillonnaire est construit sur des densités qui paraissent faibles, il y a tout de même de nombreuses routes pour desservir les îlots. Cela participe à occuper le sol, et c'est autant d'espaces consommés pour la voirie et réduits pour le traitement paysager, les cheminements piétons, les lisières etc. qui participent à atténuer l'effet de densité.

Un participant souligne que pour résumer il suffirait de faire une grosse résidence étudiante avec une faible surface de plancher et beaucoup de logement pour que la question des 700 logements soit réglée.

Adrien rappelle que ce n'est pas si simple. Le nombre de logement semblera être atteint mais dans les faits, le terrain vendu au CROUS sera revalorisé à une charge financière moins cher. A termes, il faudra désormais créer 900 logements, pour conserver l'équilibre foncier. De plus, il est à rappeler que l'objectif du projet n'est pas de créer des logements étudiants sur ce secteur, d'autant plus que le besoin de logements étudiants est en priorité à proximité des secteurs universitaires.

Aujourd'hui, l'équipe projet souhaite recueillir l'opinion des participants sur ce qui leur apparaît intéressant et acceptable afin de commencer à réfléchir conjointement sur la disposition des typologies et les densités d'îlots. Par ailleurs le projet se déroulant sur une temporalité longue (entre 10 et 15 ans), il y a toute une réflexion à porter sur le phasage et la façon dont on construit l'imaginaire du village et du futur quartier.

Un participant demande si c'est une logique de rentabilité commerciale qui oriente l'aménagement de la densité pour atteindre un modèle économique qui soit plus facile à commercialiser.

À ce stade, l'équipe d'architectes-urbanistes n'a pas encore dessiné le plan final, mais a commencé à effectuer des exercices de répartition pour donner un ordre d'idée. La part de logements collectifs est assez faible, de l'ordre de 5 % dans les scénarios qui intègrent aussi des logements intermédiaires, ayant l'intérêt notamment de rationaliser l'organisation des constructions. Ces logements intermédiaires sont

souvent superposés, avec des accès individualisés et des espaces extérieurs (jardin, terrasse), et permet d'atteindre une diversité équilibrée entre maisons individuelles et logements collectifs.

Si ces proportions peuvent être ajustées, aujourd'hui le petit collectif semble plus rentable pour l'opérateur, malgré les contraintes qu'il impose.

Adrien Leclerc précise également le processus de suivi d'une opération. L'équipe d'architecte réalise le plan d'aménagement qui fixe une première répartition des densités et une première image du projet, sans que ce soit définitif. Ce plan donne une idée des limites entre espaces publics et privés, et de la structure générale (granulométrie). Ensuite, dans le cadre du projet, ils précisent davantage avec des fiches détaillées sur chaque bâtiment, qui sont soumises aux opérateurs et à leurs architectes pour validation et ajustements. Les architectes-urbanistes coordinateurs de la ZAC (Ateliers Lion) accompagnent ce suivi pour que les objectifs initiaux de qualité et d'intégration paysagère soient respectés jusqu'à la livraison.

Ce processus est très différent des opérations privées habituelles dans le diffus : dans ce cas, la conformité se limite souvent à vérifier des règles du PLU (gabarit, implantation, nombre de stationnements), et la vérification se fait souvent de façon informelle par les élus, sans ingénierie dédiée. Ceci résulte à des opérations non satisfaisantes.

Le processus mis en place dans le cadre d'une ZAC est plus long mais plus rigoureux et permet d'encadrer les opérateurs en imposant un cadre et un suivi fin.

A ce jour les équipes projet n'ont pas encore toutes les réponses en termes de densité et typologie d'ilots car le projet évoluera dans le temps. Un premier plan masse sera présenté d'ici la fin de l'année, qui donnera une vision d'ensemble et un état d'esprit, mais pas encore la version finale. Il précisera la répartition entre maisons individuelles, terrains à bâtir, logements intermédiaires, et un minimum de logements collectifs (estimés entre 5 et 10 %).

L'équipe d'architecte-urbaniste (Ateliers Lion) accompagnera ensuite les commercialisations de chaque lot à bâtir en imposant certaines contraintes de conception : le traitement paysager, évitement des vis-à-vis, part d'espaces en pleine terre, traitement architectural des futurs bâtiments, leur intégration dans l'existant, etc.

L'opération inclut aussi une répartition des espaces publics et privés. L'objectif est de rationaliser les espaces publics pour garantir la qualité des itinéraires tout en limitant les coûts d'entretien à long terme. Concernant la voirie, l'équipe d'architecte n'a pas encore pris de décisions définitives ; mais a entamé une réflexion sur le profil des voies (largeur, distances, sens de circulation), avec des échanges collectifs impliquant les habitants et les élus. Ces derniers sont aussi associés aux décisions techniques importantes pour choisir les solutions les plus adaptées, en tenant compte des avantages, inconvénients, et des contraintes budgétaires.

L'objectif est aussi que ce projet apporte des aménités et externalités positives aux habitants actuels, pas seulement qu'il serve son propre développement. Il peut permettre de régler certains dysfonctionnements existants, ouvrir des impasses, améliorer les usages.

Enfin, la densification en centre-bourg liée à ce projet n'est pas forcément incluse dans le périmètre d'opération. Le potentiel de densification des parcelles en centre-bourg fait l'objet d'évaluations,

souvent réalisées dans le cadre du PLU. Ces évaluations doivent indiquer la densité possible sur les différentes parcelles.

[Un participant a demandé s'il était légalement possible pour un propriétaire de vendre son terrain à un promoteur.](#)

Un autre participant lui a répondu que oui, c'était possible, en vertu du droit de propriété, surtout depuis la suppression du COS (coefficient d'occupation des sols). Autrefois, celui-ci limitait les constructions, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. Désormais, les contraintes reposent surtout sur les limites de fond de parcelle, la hauteur et le stationnement (réglementés dans le PLU). Par ailleurs il a été rappelé que les propriétaires de grandes parcelles peuvent plus facilement vendre une partie de leur terrain.

Toutefois, la commune de Réau pourrait utiliser en dernier recours son droit de préemption pour empêcher certains projets immobiliers.

Une certaine densification progressive des villages est inévitable, surtout sur les petites parcelles où une maison supplémentaire est envisageable. En cas d'évolution inverse, comme un nouvel exode rural, certaines parcelles pourraient à nouveau être disponibles. C'est une mécanique, rien n'est linéaire.

[Un participant demande quelle est la hauteur maximale autorisée au PLU de Réau.](#)

Vincent Hermabessière (Commune de Réau) a confirmé que le PLU impose une hauteur réglementaire maximum de 13 m. Il a été précisé que cette règle s'appliquerait à l'ensemble du périmètre concerné par l'opération. Aucun bâtiment ne pourra donc dépasser cette hauteur.

Adrien Leclerc précise que même si le PLU fixe un cadre général, il est possible d'être plus contraignant localement grâce à l'outil juridique de la ZAC. Par exemple, on peut interdire un bâtiment sur une parcelle pour préserver une perspective ou éviter un vis-à-vis. C'est le rôle de la maîtrise d'œuvre urbaine représentée par Ateliers Lion (architecte-urbaniste). Cela permet de composer finement l'organisation spatiale, en veillant à la qualité des relations entre bâtiments, espaces publics, ensoleillement, etc.

Le projet ne se construit pas seulement selon les envies du promoteur : des règles d'implantation spécifiques sont imposées, via des fiches de lot. Celles-ci précisent les matériaux, les couleurs, les formes architecturales ou encore les retraits par rapport à la voirie, afin de garantir une cohérence d'ensemble. Des ateliers avec les architectes seront organisés avec les futurs acquéreurs pour leur expliquer les objectifs architecturaux et paysagers. Il s'agit de coordonner chaque construction pour garantir l'homogénéité du quartier.

Il a été souligné que l'un des principes majeurs du projet était que « le projet fasse la règle », et non l'inverse. Autrement dit, les règles sont définies en fonction de la composition urbaine souhaitée, en lien avec les élus et les habitants, plutôt que simplement dictées par un cadre technique figé.

A la suite, Lyna Sadat présente quelques conclusions qualitatives et quantitatives issues des études sur les commerces, protégées par le bureau d'étude Ville Ouverte :

- Développer en priorité le bourg pour en refaire un lieu de destination
- Tirer parti des caractéristiques urbaines préexistantes : cadre patrimonial, proximité, co visibilité, espace public dédié, stationnement proche
- S'appuyer sur la dynamique programmatique prévue avec le projet pour atteindre une masse critique et permettre le développement du commerce

SYNTHESE DE L'ATELIER

Les participants étaient répartis sur deux tables de 10 et 12 personnes. Ces tables de travail ont donné lieu à trois cartes de principe d'aménagement et de programmation, et une réflexion sur l'intégration paysagère et les commerces.

COMMERCES ET SERVICES

Lieux : les habitants vont faire leurs courses à Bois Sénart (Auchan via la rocade d'Ourdy), Carré Sénart, Grand Frais à Cesson (environ une dizaine de magasins variés), ou Lidl à Vert-Saint-Denis. Ils empruntent principalement la RD 306

Problématiques : selon eux, les commerces n'ont pas pu se développer car les loyers ou prix d'acquisition des locaux commerciaux prévus étaient trop importants, l'offre commerciale était inadaptée (exemple : salon de thé) et la qualité n'était pas au rendez-vous, à la fois dans les produits proposés et dans les équipements (exemple : machine de dépôt de pain souvent en panne).

Critères essentiels au fonctionnement du commerce à Réau :

- Offre de stationnement suffisante
- Bonne visibilité du commerce

Par ailleurs, certains participants ont indiqué ne pas souhaiter changer leurs habitudes, et préfèrent continuer à utiliser la voiture pour se rendre au centre commercial pour avoir une offre plus complète. Les commerces de proximité resteront des solutions de dépannage, sauf en cas d'installation d'une boulangerie de qualité dans le bourg.

Enfin, concernant le **circuit court**, une participante a trouvé l'idée très bien mais avec une vigilance sur les prix parfois trop élevés (exemple positif cité : « La Ruche qui dit Oui ».).

Souhaits : certains participants sont opposés à l'arrivée de nouveaux commerces, jugeant cela non viable. D'autres ont proposé :

- Une boulangerie de qualité
 - Une petite supérette
 - Une pharmacie.
- ⇒ Les commerces doivent être localisés dans le bourg et pas dans le périmètre de la future ZAC.

CARTE ET PROGRAMMATION

Les contributions ci-dessous synthétisent l'ensemble des trois cartes travaillées et les retours des participants.

1. Une approche progressive et contextuelle de la répartition de la densité et des typologies de bâtis :

- Densité plus faible en lisière, notamment en contact avec les paysages agricoles (fonds de parcelle) pour conserver une entrée de village qualitative.
 - Densité plus forte dans les cœurs d'îlots, à proximité des voiries principales ou des espaces verts.
 - Dominante de maisons individuelles, surtout sur les petits îlots ou à proximité de l'école, du Golf et des quartiers déjà bâtis.
 - Secteur Golf : disposer les maisons dos à dos, avec des velux en R+1, pour limiter les vis-à-vis.
 - Privilégier des maisons individuelles en lisière de voirie, avec un seul mitoyen pour permettre un accès facile autour de la maison (jardin, garage).
 - Collectifs modérés ou petits collectifs près des voiries principales ou espaces publics majeurs.
- ⇒ L'idée est d'assurer une continuité urbaine. Les zones d'amorce doivent s'adapter aux constructions existantes (maison-maison, pavillonnaire-pavillonnaire) et la programmation doit appliquer une logique de cohérence avec les densités voisines.
- ⇒ Une seconde réflexion à partir des flux générés par typologies de bâtis et des dessertes qu'ils induisent a pu orienter le travail sur carte de répartition de la densité des logements.

2. Le souhait de construire des logements évolutifs et durables pour assurer une population pérenne.

- Logements évolutifs, réversibles ou modulables pour s'adapter aux étapes de vie (naissance, adolescence, vieillesse). Volonté d'avoir des logements adaptables, prévu au vieillissement (éviter les escaliers, prévoir des aménagements simples) et présentant la possibilité de s'agrandir (ex. : chambre supplémentaire à la place du garage).
- Favoriser des logements pour les primo-accédants et les familles qui s'installent dans la durée et éviter les résidences à forte rotation (ex. : logements étudiants).
- Importance d'un peuplement pérenne pour renforcer l'identité villageoise.

3. L'intégration paysagère et le cadre bâti

- Attention portée à l'orientation des bâtiments, à la gestion des vis-à-vis, et au traitement des fonds de parcelles.
- Choix des matériaux, formes bâties, homogénéité et intégration au village en respect de l'identité rurale de Réau.
- Gérer les liaisons entre programmes et la capacité de l'école pour une bonne cohérence sociale.
- Une réflexion sur l'adaptation au réchauffement climatique.
 - Favoriser des logements traversants, des sols plantés, une inertie thermique et des murs épais pour optimiser la ventilation naturelle et éviter la climatisation.
 - Limiter les îlots de chaleur : présence végétale, ventilation naturelle, matériaux adaptés.

4. Espaces publics et qualité paysagère

- Bande plantée en périphérie des maisons, en limite de parcelle ou le long des voiries.
- Espaces verts en cœur d'îlot, même en zones denses : jardins potagers collectifs, zones de fraîcheur.
- Conservation de la lisière paysagère en tant que « première image du village ».
- Créer des espaces dédiés aux familles : zones de pique-nique, bancs, aires de jeux.
- Mettre en place un jardin partagé collectif au centre du quartier.

5. Mobilités douces et circulations

- Maintenir l'esprit villageois de la rue principale F. Sarazin, tout en aménageant des pistes cyclables, connectées au maillage existant et aux cheminements futurs du centre de la ZAC.
- Créer une voirie cohérente et paysagère, avec des arbres plantés et des axes décrochés pour un aspect naturel.
- Promenades piétonnes et parcours dédiés aux chiens pour éviter les conflits d'usage et notamment avec les enfants.
- Chaussées apaisées (chaussidou) évoquées sur la départementale : chaussée étroite, priorisation cyclistes/piétons, ralentissement naturel de la circulation.

- Gestion qualitative du stationnement (non inondable) intégrés pour les petits collectifs, et avec un accès jardin facilité depuis le garage ou par l'allée mitoyenne (d'un seul côté idéalement) pour les logements individuels.
- Prévoir des aménagements de voirie en entrée de village :
 - Rond-point et des panneaux stops à l'entrée de l'allée F. Sarazin pour sécuriser, rendre visible l'entrée de village et obliger les véhicules à ralentir.
 - Bien dimensionner les infrastructures pour accueillir les flux supplémentaires générés par le projet (notamment au niveau de l'école) et intégrer des aménagements physiques de la voiries (chicanes, etc.)

6. Phasage de l'aménagement

- Démarrage par les réseaux structurants (VRD), prérequis de l'aménagement des parcelles.
- Propositions de phases temporaires / définitives selon les tronçons pour amorcer le projet futur.
- Importance de ne pas saturer l'école et de lisser les livraisons de logements selon les flux scolaires, et ainsi porter une réflexion sur la progressivité de la livraison en lien avec les capacités d'équipements.

[CARTES] cf annexes.

En conclusion, Romain Moreau et Adrien Leclerc ont indiqué que la prochaine étape consisterait à réaliser la représentation graphique du projet issue de ces contributions, présentée à la prochaine réunion du 20 septembre. Ils ont précisé que ce rendu ne serait pas définitif, mais constituerait une base pour les arbitrages et ajustements à venir. Il intégrerait les remarques et contributions, tout en apportant des éléments d'éclairage sur les contraintes rencontrées, ainsi que sur les aspects qui n'ont pas pu être intégrés au projet et les raisons de ces exclusions. Les comptes rendus seront prochainement mis en ligne sur le site de l'EPA Sénart.

Enfin, ils ont tenu à rappeler que la démarche restait évolutive et participative, et que des temps de retour et d'échanges seraient organisés à l'automne, afin de poursuivre le travail collectif engagé.

ANNEXES



