

PRÉS NEUFS GOLF

PROJET
D'AMÉNAGEMENT
À RÉAU

Dossier de présentation
2025



**EPA
SENART**



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT PRÉS NEUFS GOLF // SON CONTEXTE

Dans le cadre de son développement, la commune de Réau s'est engagée depuis les années 2000 dans un projet d'aménagement ambitieux visant à encadrer la croissance de sa population, avec un objectif de 3 500 à 4 000 habitants d'ici 2040/2045. Ce développement s'inscrit dans le respect de l'identité villageoise de Réau, tout en répondant aux besoins croissants en logements, équipements et services.

LE SITE ET SON HISTORIQUE

2003

Déclaration d'Utilité Publique (DUP) réserve foncière sur environ 65 hectares entre le bourg de Réau et le hameau de Ourdy ;

2009

Convention d'intervention foncière avec l'établissement public foncier d'Île-de-France, la commune et l'EPA Sénart ;

2014

Délibération modalités de concertation ;

Le projet d'aménagement « Prés Neufs Golf »

répond concrètement à ces enjeux, en revalorisant deux secteurs sous-utilisés, dans le respect du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E). Le secteur des Prés Neufs intégrera la reconversion de la friche de l'ancienne zone artisanale dite Bouzigues et le secteur en interface avec le golf de la Croix des Anges comprendra la mutation des emprises sur lesquelles se trouvent les hangars abandonnés ainsi que la requalification de la frange ouest du golf.

2016

- ♦ Réduction du périmètre à 21 hectares ;
- ♦ Concertation citoyenne ;

2018

Évolution du document réglementaire régional nécessaire (incompatibilité du SDRIF 2013) ;

2021

- ♦ Délibération du Conseil municipal ;
- ♦ Révision générale du PLU ;
- ♦ Lancement de l'élaboration du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) ;

2022/2024

Relance des études pré-opérationnelles ;

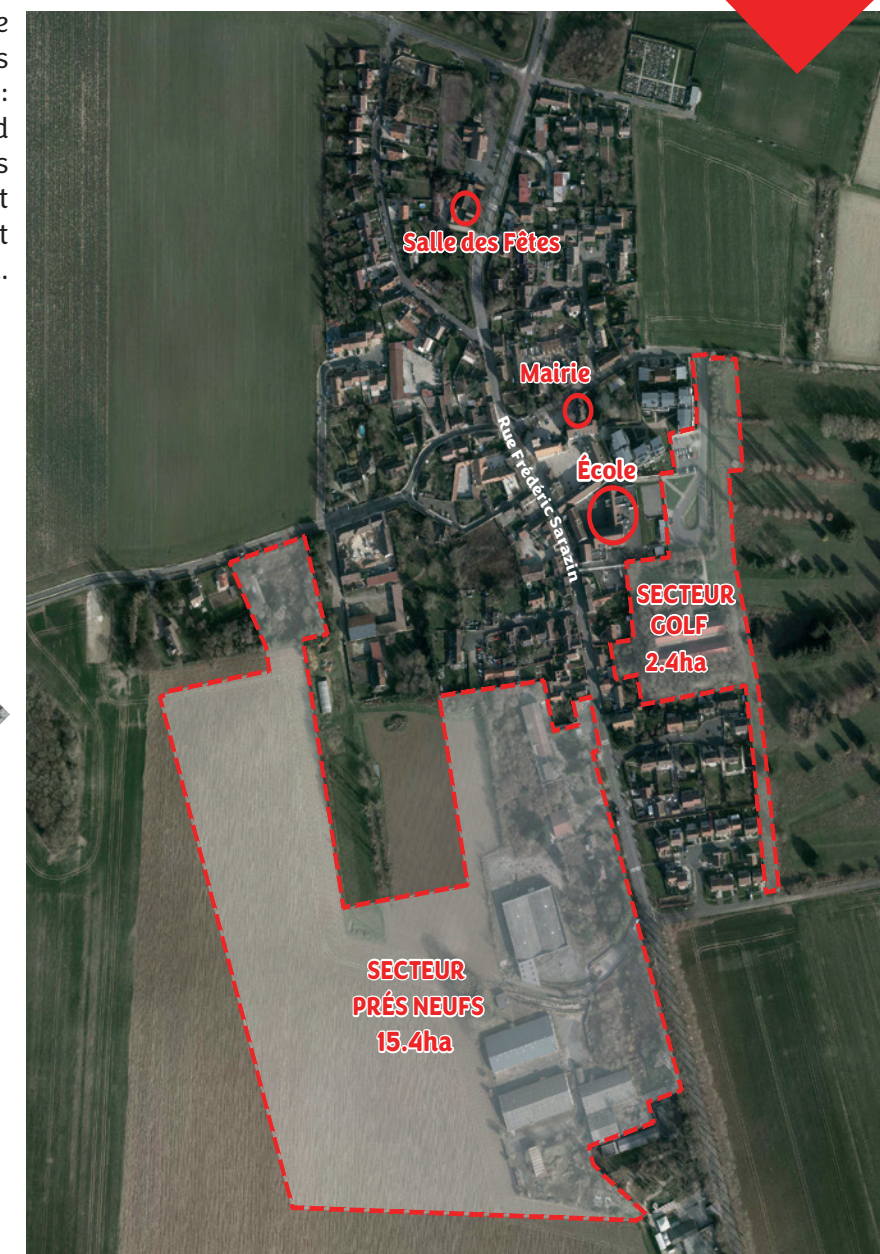
2025

Réduction du périmètre opérationnel à 17,8 hectares.

LE PÉRIMÈTRE

Au sud et à l'est du centre-bourg de Réau, la future ZAC des Prés Neufs Golf sera délimitée par :
Le centre-bourg au nord
La RD 305 traversant les deux secteurs
Les parcelles agricoles à l'ouest
Le golf à l'est
Le ru du Balory au sud.

17,8 ha



QU'EST-CE QU'UNE ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement régie par le code de l'Urbanisme au titre des articles L.301-1 et L.300-5.

C'est un dispositif qui permet la création et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement du territoire.

La création d'une ZAC relève obligatoirement de l'initiative

publique. Elle est toujours précédée d'une phase d'études et d'une concertation préalable.

Dans le cas de la future ZAC des Prés Neufs Golf, le projet est conjointement porté par la commune de Réau et l'Établissement Public d'Aménagement de l'Opération d'Intérêt National de Sénart, EPA Sénart.

LES OBJECTIFS



Dynamiser le centre-bourg en favorisant l'installation de commerces de proximité, afin de créer un véritable lieu de vie commerçant.



Créer des logements adaptés et diversifiés pour répondre à la demande croissante de logements.

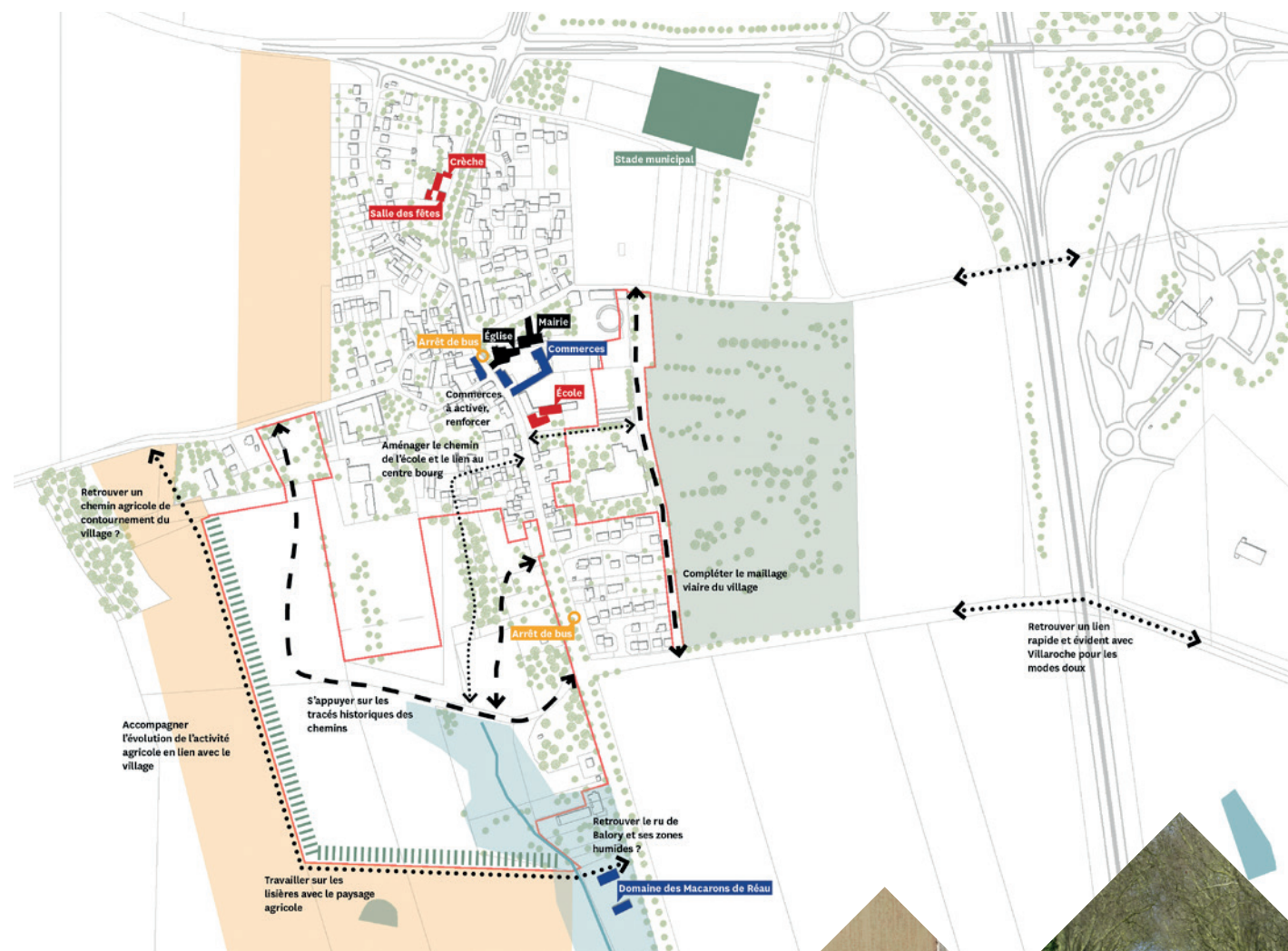


Adapter et développer l'offre d'équipements publics et de services sur les prochaines années.



Renforcer les infrastructures existantes et créer un maillage plus développé et adapté : voiries, pistes cyclables, mails piétons, permettant une meilleure mobilité au sein du bourg et du futur quartier.

UN NOUVEAU QUARTIER INTÉGRÉ À SON ENVIRONNEMENT



La révision du Plan Local d'Urbanisme de Réau, engagée en janvier 2021, a pour objectif d'accompagner le développement de la commune en termes résidentiel et d'activités. Pour cela, les études menées sur l'ensemble du secteur Près Neufs Golf ont permis de mieux comprendre **le besoin en logements et en équipements**. Il en ressort que le secteur des Près Neufs sera principalement dédié à accueillir les nouveaux logements, les espaces et parcs de loisirs, espaces verts, parc humide. De son côté, le secteur du Golf accueillera le réaménagement des espaces publics existants, en lien avec l'extension du groupe scolaire, pour améliorer les accès, la circulation et la gestion du stationnement aux abords de l'école.

Le futur quartier devra s'inscrire dans **la continuité de l'existant**, respectant **l'identité briarde du village**. Ainsi, une attention particulière sera apportée à la **qualité architecturale, urbaine et paysagère**. Ceci notamment en questionnant la densité ressentie des futures constructions, des hauteurs, des matériaux et des essences végétales employées.

LE CADRE DE VIE

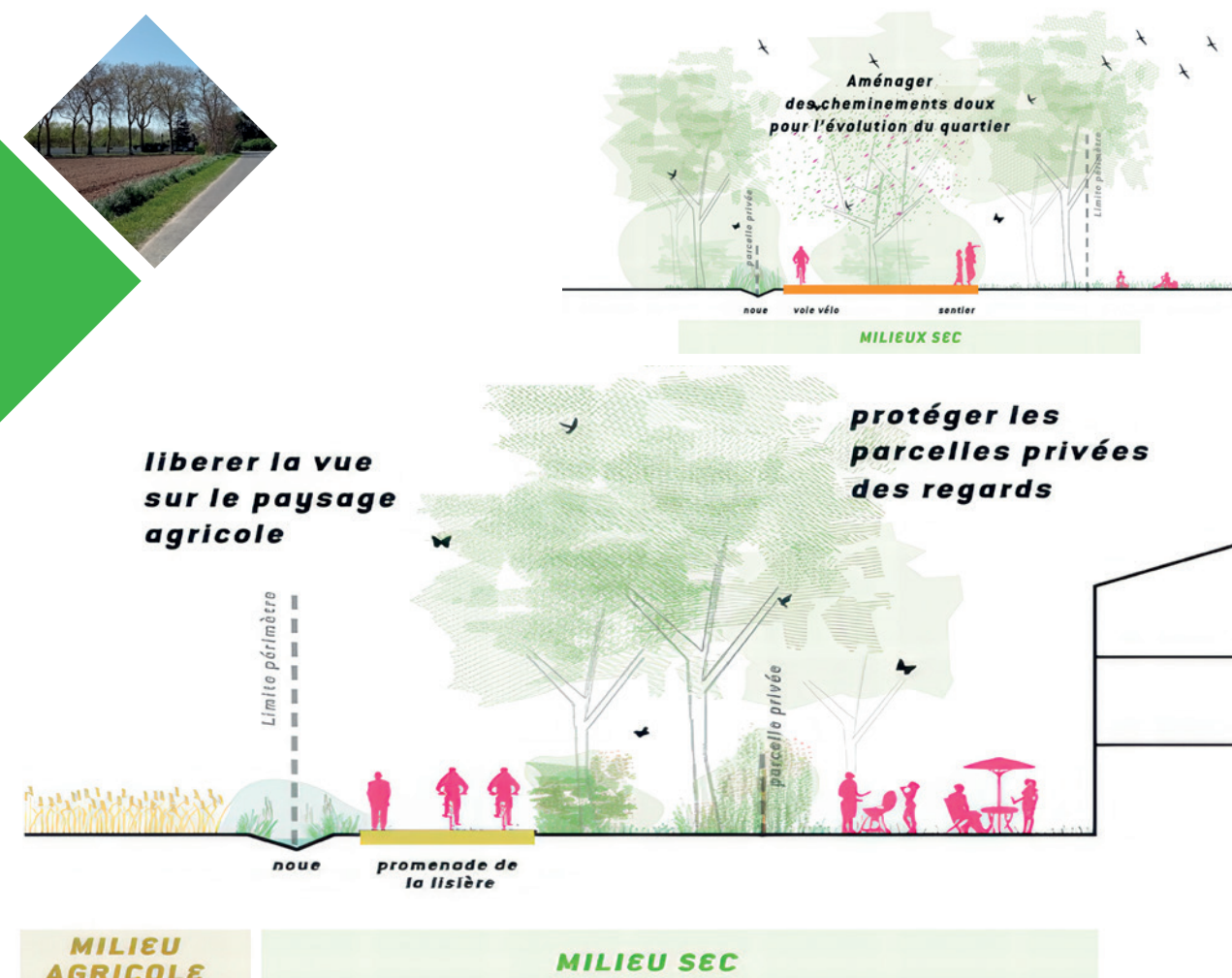
- ◆ Préserver le **caractère rural** de la commune,
- ◆ Renforcer le maillage entre les quartiers existants et futurs, permettant une meilleure circulation et une **continuité**,
- ◆ Développer des **liaisons douces** qui permettront d'assurer une continuité des itinéraires entre les diverses entités du territoire proche,
- ◆ Favoriser une mixité des logements : individuels, intermédiaires, petits collectifs,
- ◆ Traiter de façon particulière et soignée **la lisière** entre les différentes entités : bourg existant, le futur quartier, les champs agricoles, etc. ,
- ◆ Redonner un **nouvel usage et dépolluer** l'ancienne zone artisanale, la friche de la halle et de l'ancien club-house du golf,
- ◆ Créer une offre de stationnements adaptée au contexte réels.

LES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Elles définissent les grands principes d'aménagement des espaces extérieurs afin de garantir une cohérence esthétique, environnementale et fonctionnelle du futur quartier.

- ◆ Aménager des **sentiers, des allées boisés** et intégrer progressivement les limites publics/privés,
- ◆ Créer des **cœurs d'îlots végétalisés** alignés sur le principe du béguinage ou corps de ferme pour favoriser le partage d'espace commun tout en réduisant le vis-à-vis,
- ◆ Favoriser **les mobilités douces**,
- ◆ Travailler les abords des champs et les lisières agricoles en créant des **percées paysagères**,
- ◆ Créer des habitats favorables à la biodiversité en travaillant les **transitions douces entre la ville et la campagne**,
- ◆ Apporter une attention particulière **aux milieux propres à la reproduction** de certaines espèces,
- ◆ Préserver et valoriser **les milieux Humides**.

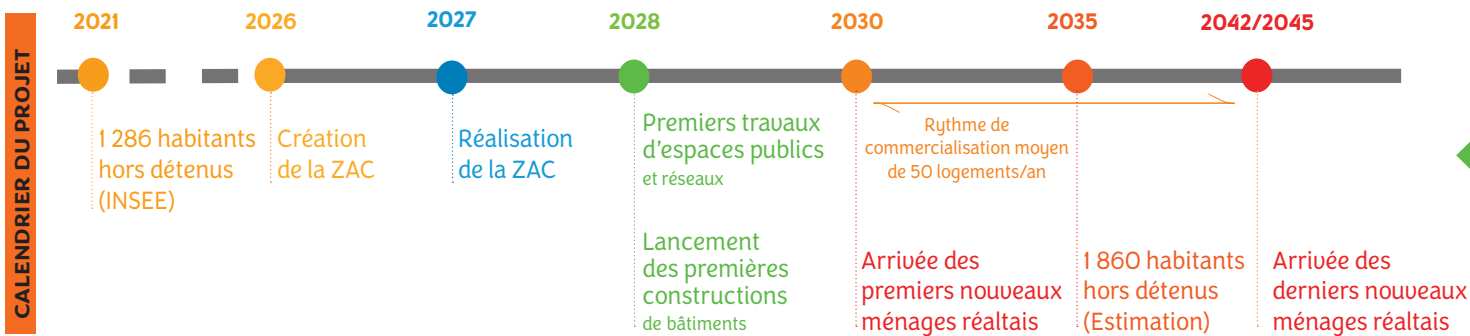
3



4

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Après une **première étape d'étude et de réflexion collective menée entre 2014 et 2018**, l'évolution du périmètre de la future ZAC fait entrer le projet dans **une nouvelle phase de concertation préalable**. L'objectif est d'échanger ensemble sur ce que sera le futur quartier, la variété des typologies de logements, la qualité des espaces publics et la diversité des paysages.



LES ACTEURS DU PROJET

CITOYENS

/Les habitants, usagers, entreprises/

EPA SÉNART

/L'Établissement Public d'Aménagement/

EPFIF

/L'Établissement Public Foncier Île-de-France/

COMMUNE DE RÉAU

GRAND PARIS SUD

/L'agglomération/

DÉPARTEMENT 77

/Le Département/

DDT 77

/La Direction Départementale des Territoires/

ATELIERS LION

/La maîtrise d'œuvre urbaine/

TRAITCLAIR

/L'agence de concertation/

SPÉCIALISTES

/Ville Ouverte, Ingerop, Solprojet, Cèdres, Arcadis, Essor, Confluences, Mediaterrée Conseil, CIA, CDuia, INRAP/

ZAC DES PRÉS NEUFS GOLF

5

LES ENSEIGNEMENTS DU DIALOGUE CITOYEN

Première phase de concertation 2016

55 participants

2 réunions publiques

1 diagnostic en marchant

2 ateliers de concertation
(sur les mobilités, les logements, les espaces publics)

- ◆ Une **identité villageoise** et **architecturale** du crû,
- ◆ Une commune qui a grandi **doucement**,
- ◆ Une commune à **caractère résidentiel** malgré la présence de sites d'activités tels que la SNECMA ou le parc de l'A5-Sénart,
- ◆ Une commune **attractive, tout en restant abordable**, et qui propose un certain nombre d'activités (Comité des fêtes, Macarons de Réau, Journées du Patrimoine),
- ◆ Une commune où se développent **d'autres mobilités** que la voiture tout en conservant son usage.

LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

Réunion publique de lancement, le **lundi 16 juin 2025**, 19h dans la salle des fêtes

Atelier familles, le **jeudi 19 juin 2025**, de 16h à 18h devant l'école

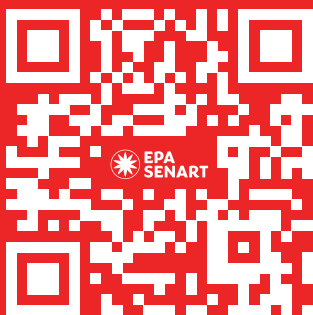
Atelier « Un projet à faire évoluer ensemble », le **lundi 23 juin 2025**, à 19h dans la salle des Fêtes

Atelier « Un projet à coconstruire », le **lundi 30 juin 2025**, à 19h dans la salle des Fêtes

Temps de restitution, le **samedi 20 septembre 2025**, stand Journée du Patrimoine.

6

COMMENT PARTICIPER ?



<https://www.epa-senart.fr/concertation-publique-zac-des-pres-neufs-golf>

**Vous êtes invités,
inscrivez-vous grâce
au QR Code !
Parlez-en
autour de vous!**

**Retrouvez toutes les informations concernant
la concertation sur les sites web de la mairie
et de l'EPA Sénart et sur les réseaux sociaux.**

**Donnez votre avis et partagez vos idées !
concertation-pres-neufs-golf@epa-senart.fr**



**ÉTABLISSEMENT PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART**

Immeuble Le Trait d'Union,
4 allée de la mixité, CS 30844, 77127 Lieusaint
Tél. 0164101515

www.epa-senart.fr



MAIRIE DE RÉAU

2 rue de la Croix des Anges
77550 Réau
Tél. 0160608555

www.reau.fr

