

Prés Neufs Golf

Projet
d'aménagement
à Réau

Réunion publique

16 juin 2025

**ATELIERS LION
ASSOCIÉS** | ARCHITECTES
URBANISTES
PAYSAGISTES



Mots d'introduction

Monsieur le Maire de Réau
Alain Auzet

Mots d'introduction

Le Directeur Général Adjoint – EPA Sénart
Alexandre Maïkovsky

Contexte et rappel historique du projet

Depuis les années 2000, l'EPA Sénart et la commune se sont engagés dans le projet d'aménagement ambitieux des Prés Neufs Golf.

Objectif ? Encadrer la croissance de sa population, de 3 500 à 4 000 habitants d'ici 2040 à 2045.

Ce développement s'inscrit dans le respect de l'identité villageoise de Réau,

revalorisant deux secteurs sous utilisés :

- le secteur Prés Neufs avec la reconversion de la friche de la zone artisanale « Bouzigues »,
- le secteur Golf avec la mutation et la requalification des emprises en interface avec le golf, notamment les hangars abandonnés et la frange Ouest du golf.

50
Logements
/an



Un développement urbain maîtrisé pour un cadre de vie de qualité

Située dans le périmètre de **l'Opération d'Intérêt National (OIN)**, la commune de Réau inscrit son développement urbain dans une démarche de **planification globale**. Cette inscription oriente la stratégie des pouvoirs publics, en intégrant les perspectives de croissance du territoire :

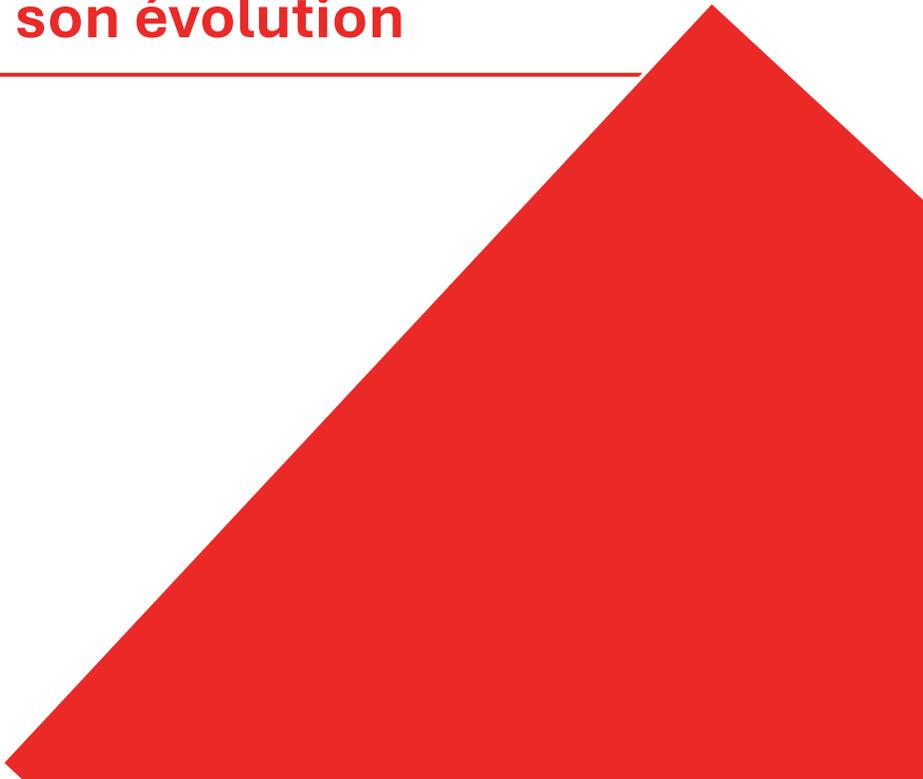
- Un des **bassins d'emploi les plus dynamiques** d'Ile-de-France ;
- Une **typologie de logements adaptés** au parcours résidentiel des habitants de la commune
- Une **mobilité repensée**, notamment aux abords de l'école
- Un développement des **commerces, services publics et équipement de proximité** de qualité
- Une **croissance encadrée** inscrite dans **la valorisation du cadre de vie rural** de la commune

+700
à 800

Emplois par
an à Sénart

Territoire
d'industrie

Le projet dans son évolution



Un projet qui s'inscrit dans le temps long

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'idf, la commune et l'EPA Sénart

2014 – Délibération modalités de concertation

2016 – Réduction du périmètre à 21 hectares

2016 – Concertation citoyenne

2018 – Evolution du document réglementaire régional nécessaire

2021 – Délibération Conseil Municipal – révision générale du PLU

2021 – Lancement de l'élaboration du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E)

2022/2024 – Relance des études pré-opérationnelles

Etude d'impact
Etudes environnementales (*phytosanitaire, hydraulique, géotechnique*)
Etudes urbaines et architecturales (*Ville Ouverte, Agence TER, Ateliers Lion, etc.*)

2025 – Réduction du périmètre opérationnel à **17,8 hectares**

Jun 2025 – Nouvelle phase de concertation citoyenne

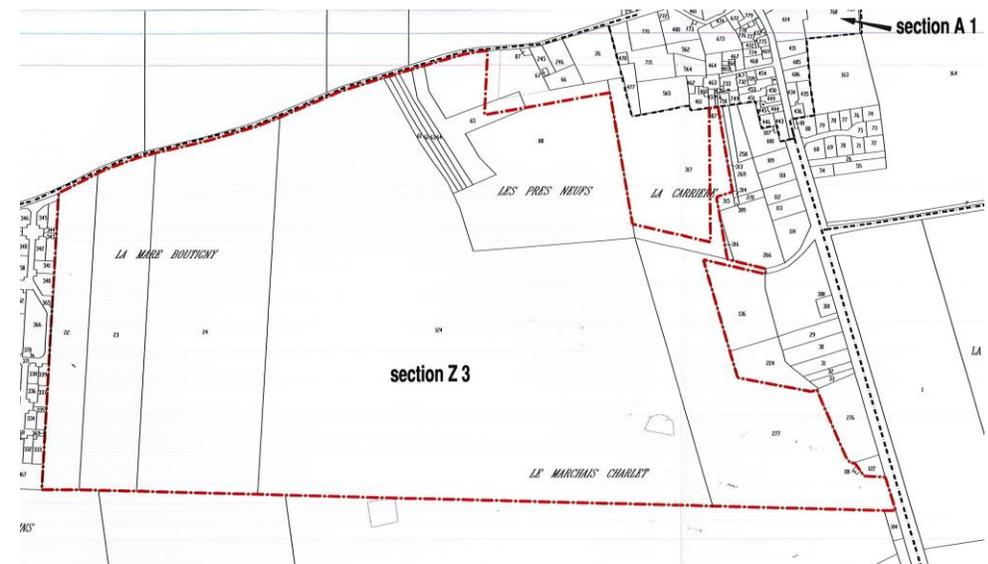
14 ans

3 mandats

50 logements par ans

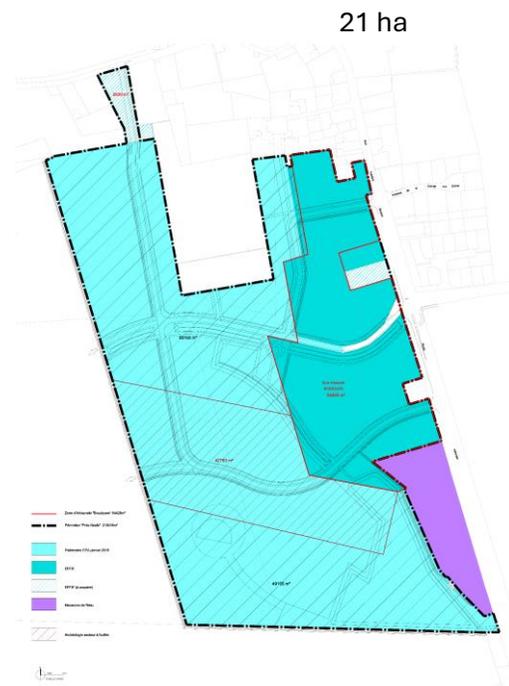
1 génération

Un projet qui s'inscrit dans le temps long



65 ha env

2003



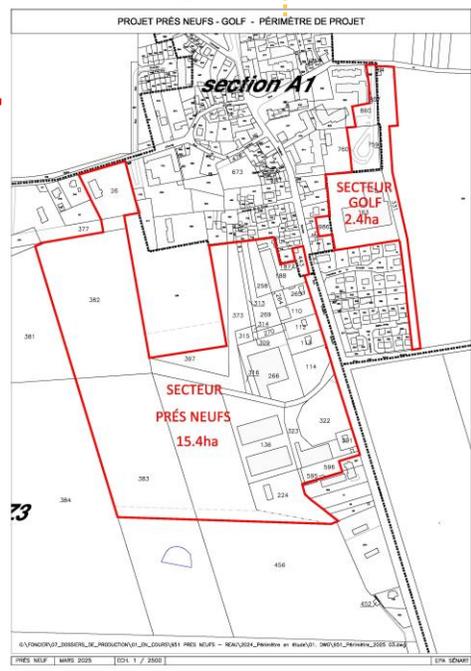
21 ha

2015



30 ha

2016



2025

17,8 ha

Les enseignements du dialogue citoyen

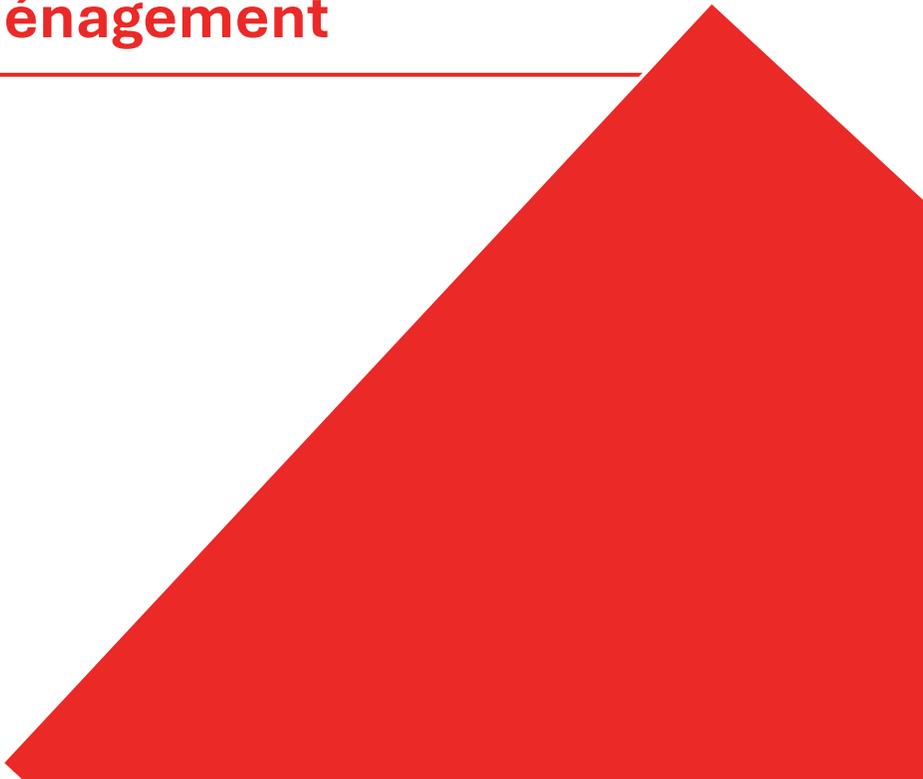
Première phase de concertation
2016

- 55 participants
- 2 réunions publiques
- 1 diagnostic en marchant
- 2 ateliers de concertation

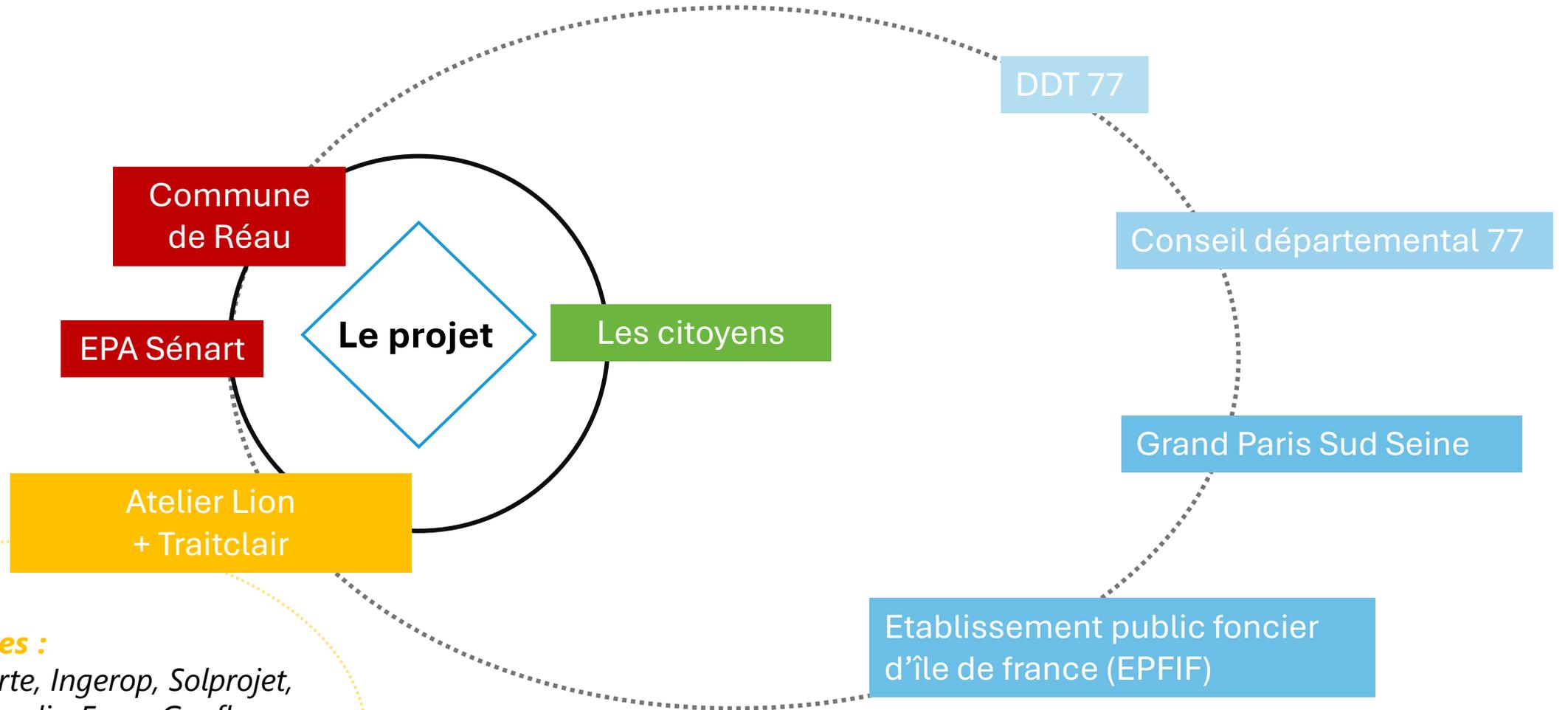


- ◆ S'appuyer sur **l'identité architecturale** du plateau de Sénart
- ◆ Un **territoire dynamique** en proximité du site de Safran
- ◆ Une ville à **caractère résidentiel** malgré la présence de sites d'activités (Safran, parc de l'A5-Sénart)
- ◆ Une **commune attractive**, tout en restant abordable, avec un certain nombre **d'activités**
- ◆ Une commune où se développe **d'autres mobilité** que la voiture

Le projet d'aménagement



Les acteurs du projet



Spécialistes :

Ville Ouverte, Ingerop, Solprojet,
Cèdres, Arcadis, Essor, Confluences,
Mediaterre Conseil, CIA, CDvia,
INRAP

Qu'est ce qu'une ZAC ?

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

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.

Le projet de ZAC permet de contribuer à la **réalisation d'équipements publics** (voiries, écoles, espaces verts) qui bénéficient **aux habitants** de la zone, mais aussi **aux quartiers voisins**.

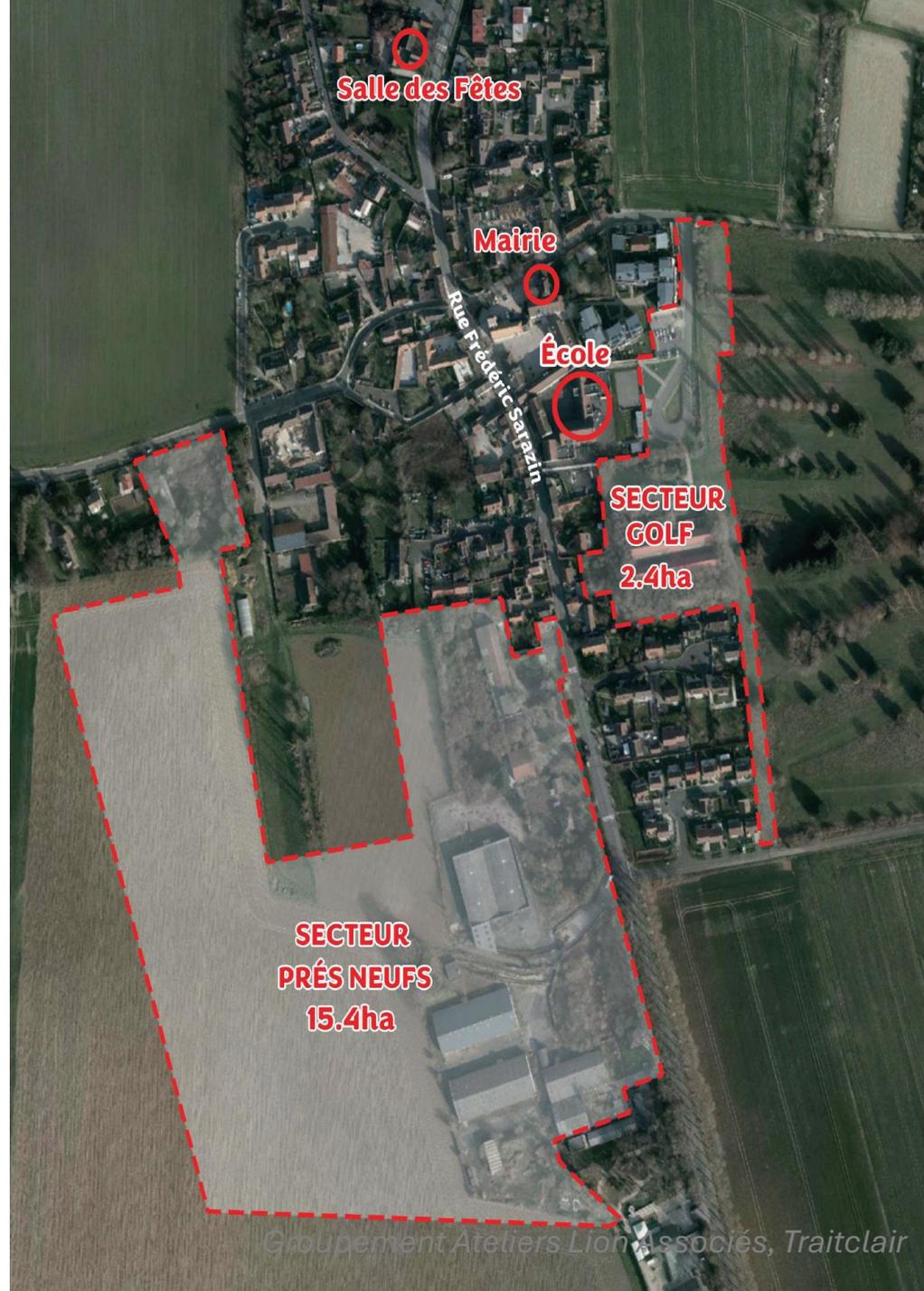
Ces aménagements génèrent des **externalités positives**, comme une meilleure accessibilité et un cadre de vie amélioré, renforçant ainsi l'attractivité du territoire au-delà du périmètre strict de la ZAC

Le périmètre

Au Sud et à l'Est du centre-bourg de Réau. La future Zac Prés-Neufs-Golf sera délimitée par :

17,8 ha

- ◆ Le centre bourg au nord
- ◆ La RD 305 / rue Frédéric Sarazin traversant les deux secteurs
- ◆ Les parcelles agricoles à l'Ouest
- ◆ Le golf à l'Est

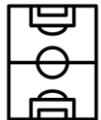


Les objectifs



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

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



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



Le cadre de vie



Préserver le **caractère rural**
de la commune

Développer des **liaisons douces**
afin d'assurer une continuité des itinéraires

Traiter de façon particulière et soignée
la lisière entre les différentes entités

Créer une **offre de stationnements**
adaptée au contexte réaltais

Renforcer le maillage entre les quartiers
Existants et futurs

Favoriser une **mixité des logements** :
Individuels, intermédiaires, petits collectifs

Redonner un **nouvel usage** aux **espaces**
en friches et les **dépolluer**



Un nouveau quartier intégré à son environnement

Secteur des Près-Neufs

**Vocation
résidentielle**

Espaces et parcs de
loisirs, cheminements
cycles et piétons
espaces verts, zones
humides

Secteur du Golf

**Extension
du groupe scolaire**

Circulation plus fluide

**Stationnement
plus
adapté**

**Le futur
quartier :**

S'inscrit dans
la continuité de l'existant

Respecte l'identité
Briarde du village

**Une attention particulière
sera
portée sur :**

La qualité architecturale

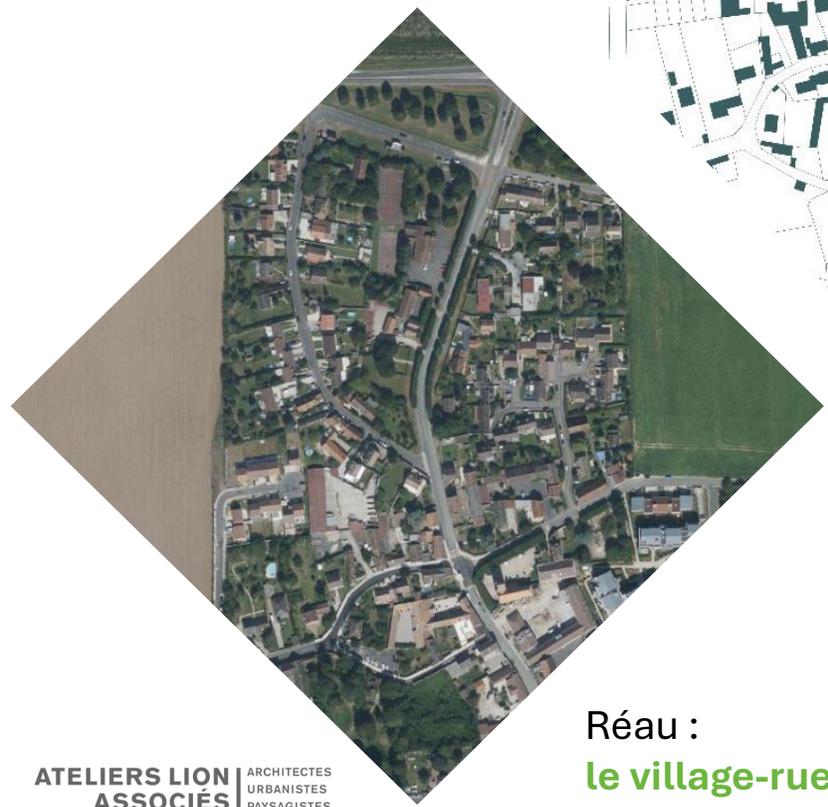
La qualité urbaine
Et paysagère

LES GRANDES ORIENTATIONS

PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES



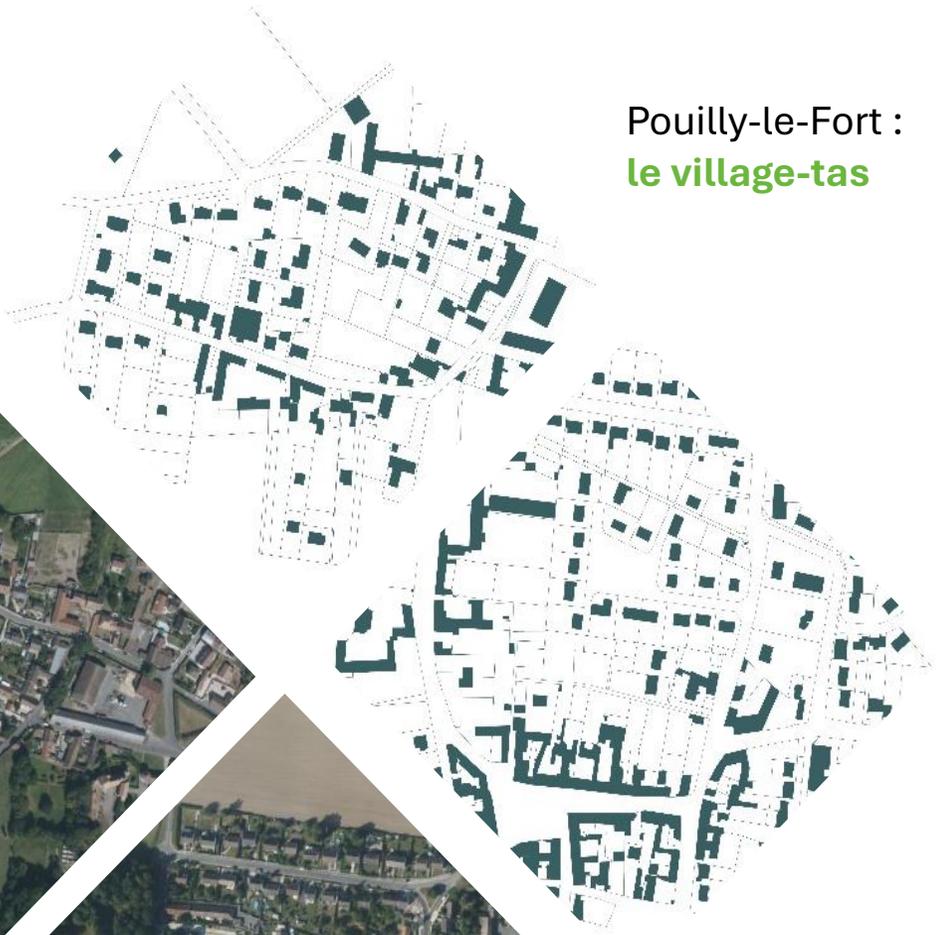
Identité des villages Briards



Réau :
le village-rue



Pouilly-le-Fort :
le village-tas



Champeaux :
le village en étoile

Identité des villages Briards



Objectiver la densité



- La notion de densité prise à **elle-seule est insuffisante** pour mesurer la qualité d'un projet.
- Elle apporte également des **externalités positives**.

Une offre de **service et d'équipement**

La participation citoyenne et la **contextualisation** du projet pour assurer son intégration dans un environnement déjà existant

La qualité de l'opération et son **intégration paysagère et architecturale**

La qualité du projet

Limiter l'étalement urbain tout en produisant des logements et activités

Des enjeux contradictoires

Densifier tout en protégeant et développant la nature

Le **bon équilibre** entre l'offre de service et l'attractivité

La convivialité avec l'arrivée de nouveaux habitants

Objectiver la densité

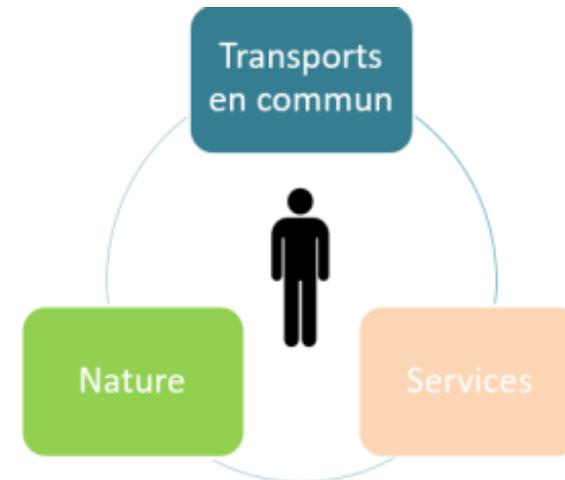
Densité objective

- **Densité résidentielle** : nb de logements / surface d'unité géographique
- **Densité bâtie** : surface plancher / surface du terrain
- **Densité de population** : nombre d'habitant par ha.
- **Densité humaine** : nombre d'habitants et de salariés par ha.

Une notion complexe

Densité subjective

L'acceptabilité est un mélange complexe qui est lié à la proportion d'espaces publics, leur qualité et le bon équilibre du cadre de vie :



Objectiver la densité



- **Tranche 1**

Nombre potentiel
(100 m² / logt) : 48 maisons

Equivalent de 16 logements / ha
Ou 40 logements / ha avec 65 m² / logement

- **Tranche 2**

Nombre potentiel
(120 m² / logt) : 35 maisons

Equivalent de 11 logts / ha
Ou 20 logements / ha avec 65 m² / logement

- **Tranche 3**

Nombre potentiel
(150 m² / logt) : 60 maisons

Equivalent de 20 logements / ha
Ou 60 logements / ha avec 65 m² / logement



Objectiver la densité



Surface îlot : 5800 m²

SDP : 5600 m²

COS : 0,96

Nombre potentiel de logements
10 maisons

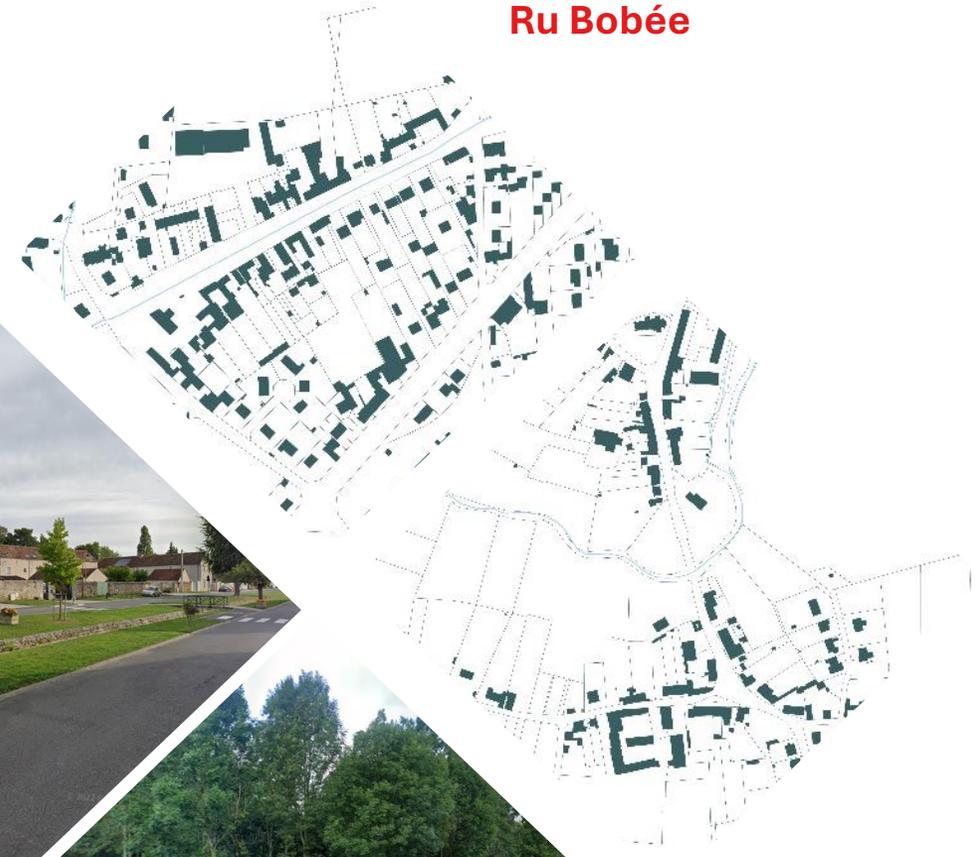
(65 m² / logt) : 86 logements

Equivalent de 148 logements / ha



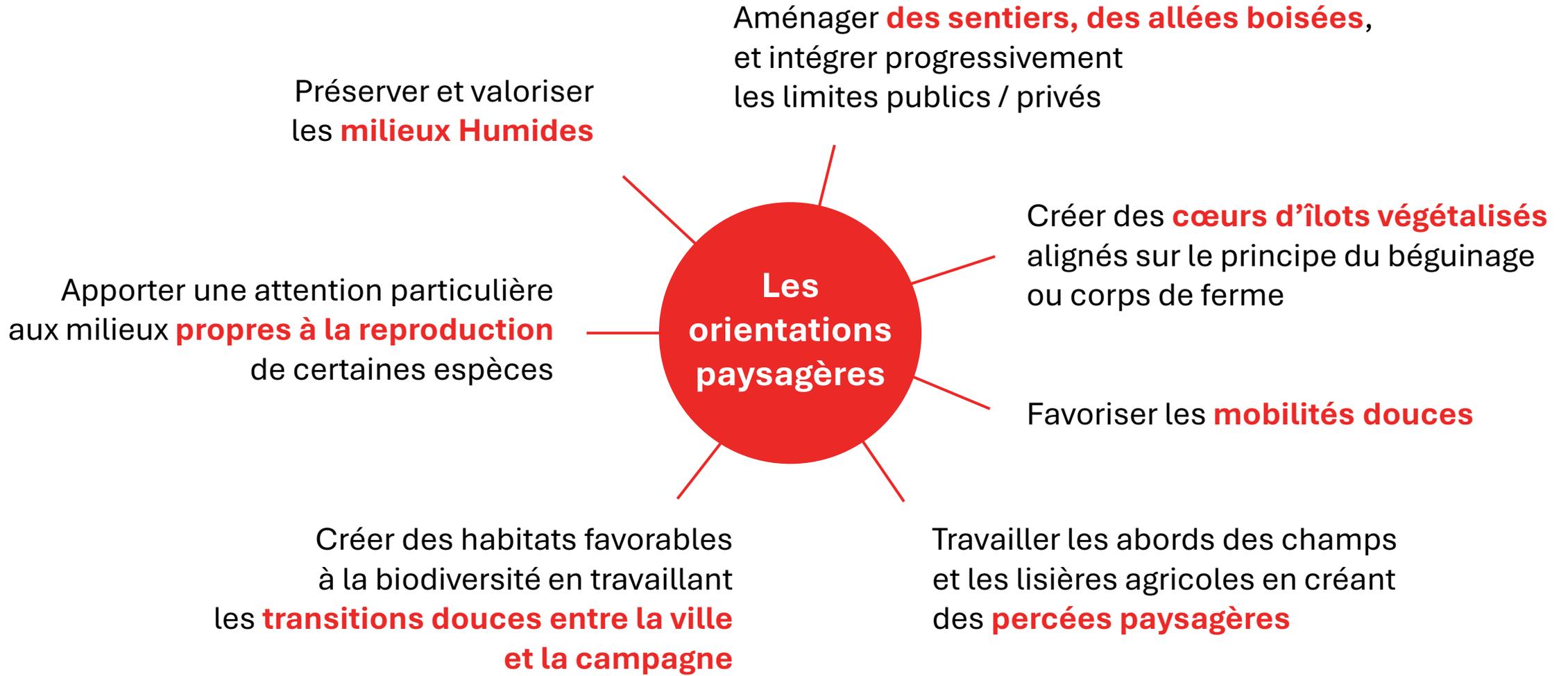
Formes et usages des espaces publics

Saint-Germain Laxis :
Ru Bobée



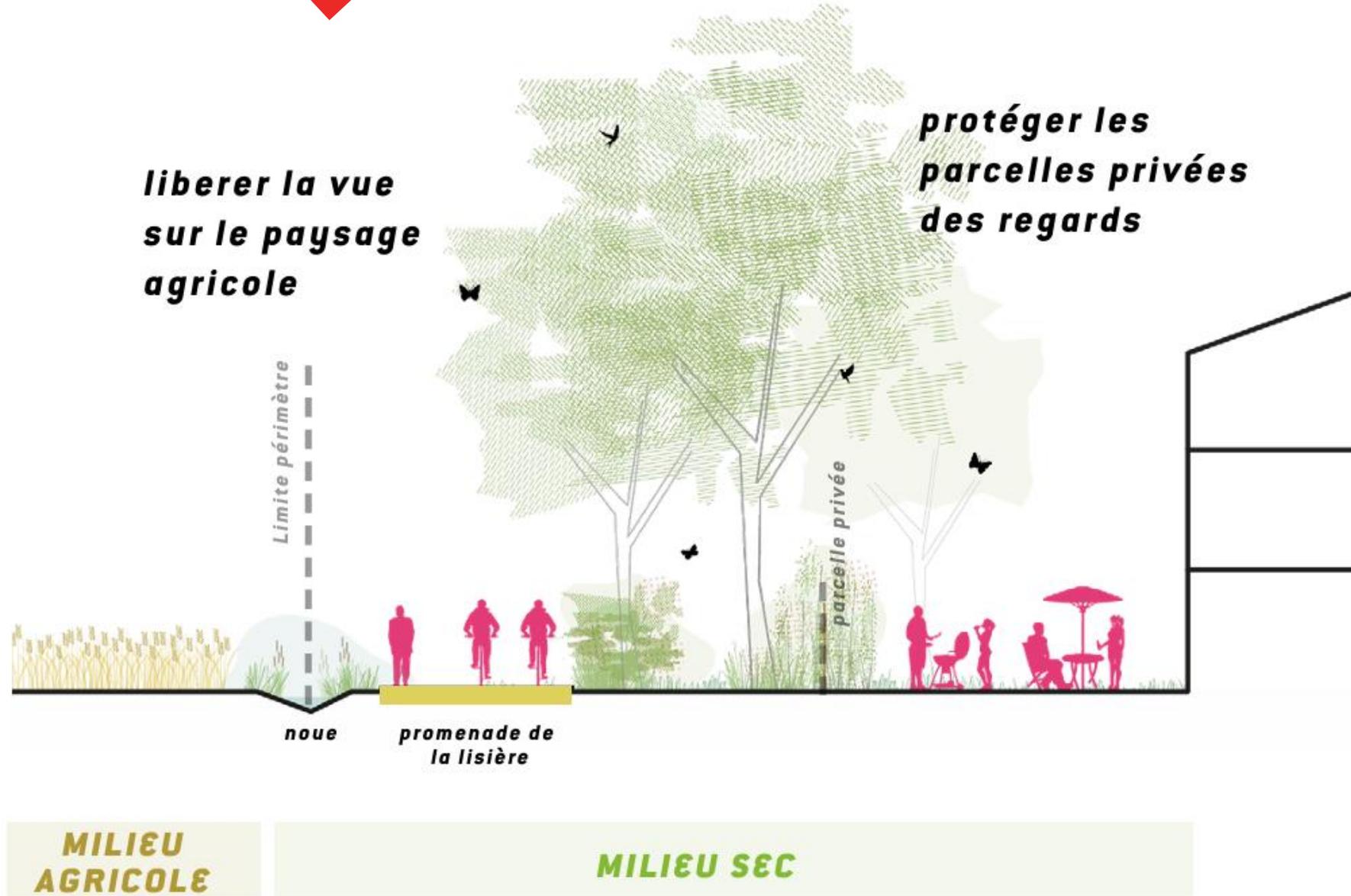
Ozouer-le-Voulgis:
Place de la Mairie

Bernay-Vilbert :
Espace inondable de l'Yerres

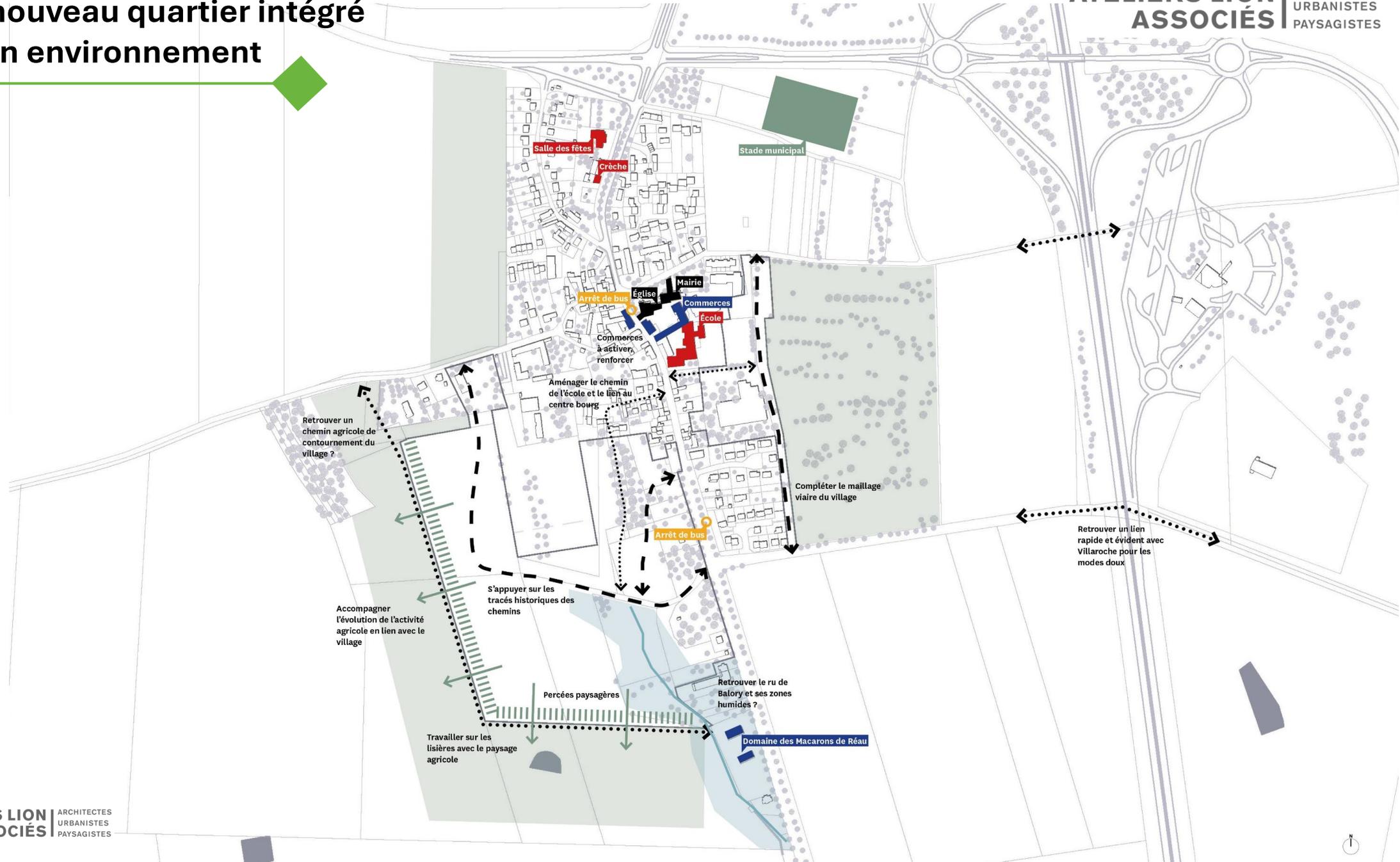




Les orientations paysagères

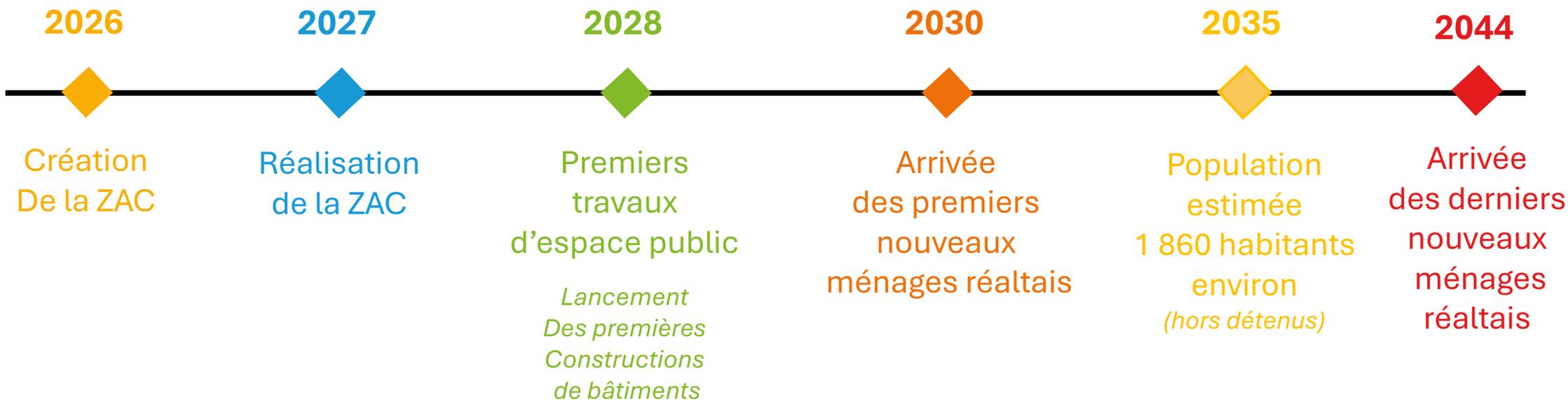


Un nouveau quartier intégré à son environnement



Après une première étape **d'étude collective menées entre 2014 et 2018**, l'évolution du périmètre de la future ZAC fait entrer le projet dans une **nouvelle phase de concertation préalable**

CALENDRIER DU PROJET



Les prochaines étapes de la concertation

Le site web
de Réau et
de l'EPA
Sénart

Des panneaux
d'explications
Un registre et un dossier
de concertation
en mairie

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

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

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

Atelier « un projet à coconstruire »
Le **lundi 30 juin 2025**, à 19h en salle des fêtes

Evènement de restitution,
Le **samedi 20 septembre**, stand de la journée
du Patrimoine



QUESTIONS – RÉPONSES

Merci pour votre écoute !

ATELIERS LION
ASSOCIÉS | ARCHITECTES
URBANISTES
PAYSAGISTES



EPA
SENART



Réau