

Prés Neufs Golf

Projet
d'aménagement
à Réau

ATELIER – Un projet à coconstruire

30 juin 2025

1 - Stand sortie d'école



Jeudi 19 juin

ATELIER 2 : « *Un projet à faire évoluer ensemble* »

Mobilités, espaces verts et intégration du projet



Lundi 23 juin

ATELIER 3 : « *Un projet à coconstruire* »

Programmation, services et commerces, phasage



Lundi 30 juin

LA DENSITÉ

CADRE REGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL



**SDRIF-E et ses
orientations
réglementaires (OR)**

L'aspect réglementaire



OR 83 : définit le volume des capacités d'urbanisation et leur localisation

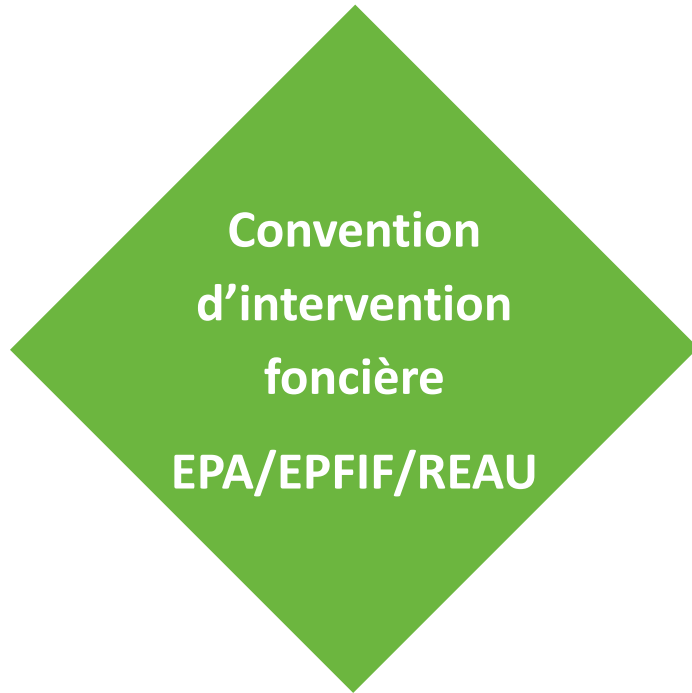
Une demi-pastille correspondant à une urbanisation de 10ha. Cette pastille traduit une densité au moins égale à 45 logements/hectare.

OR 57

Densification des espaces urbanisés existants, avec une augmentation d'au moins 13% à horizon 2040.

À l'échelle de la commune :

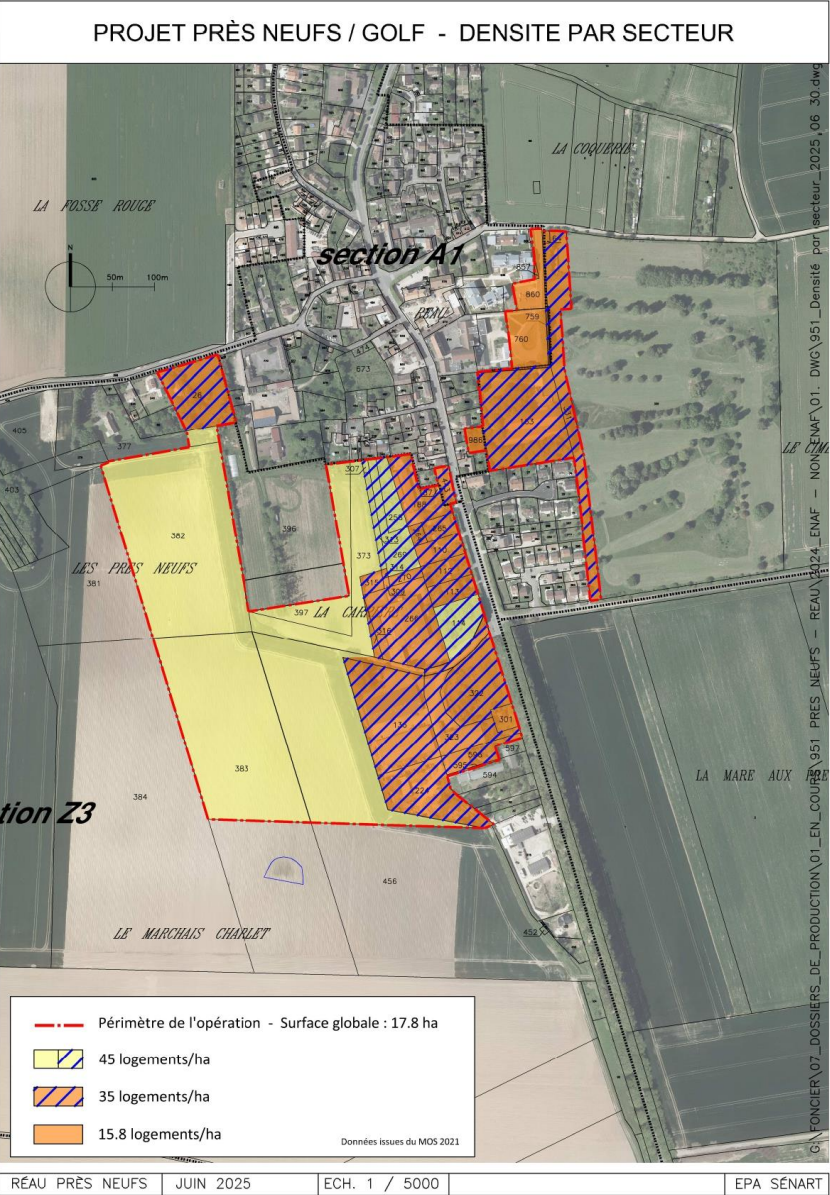
- La densité moyenne sur l'ensemble de la commune est de 14 logements/hectare. L'augmenter de 13% = 15,8 logements/hectare
- Il est recensé 701 logements* au sein de la commune de Réau
- Augmenter de 13% signifie créer 91 logements en densifiant les espaces urbanisés.



L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) assure le portage du foncier de l'ancienne zone artisanale et du golf (convention de 2009).

Son intervention impose l'application d'une densité au moins égale à 35 logements/hectare.

Traduction de la densité appliquée au périmètre



OR 83	Convention EPF	OR 57
45 logements / hectare	35 logements / hectare	15,8 logements / hectare
10 hectares	7 ha	0,8 ha
450 logements	245 logements	12 logements

➡ **Moyenne 32 logements / hectare**

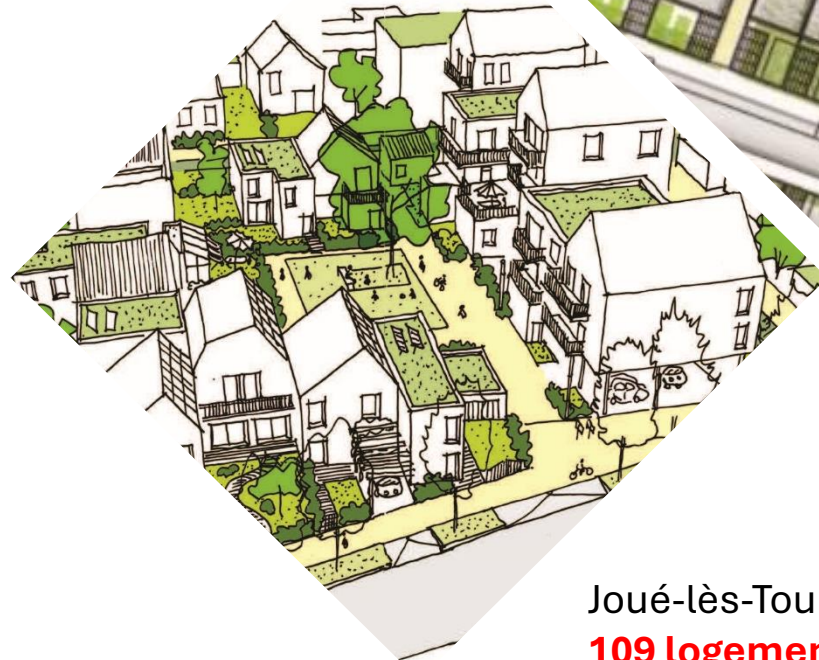
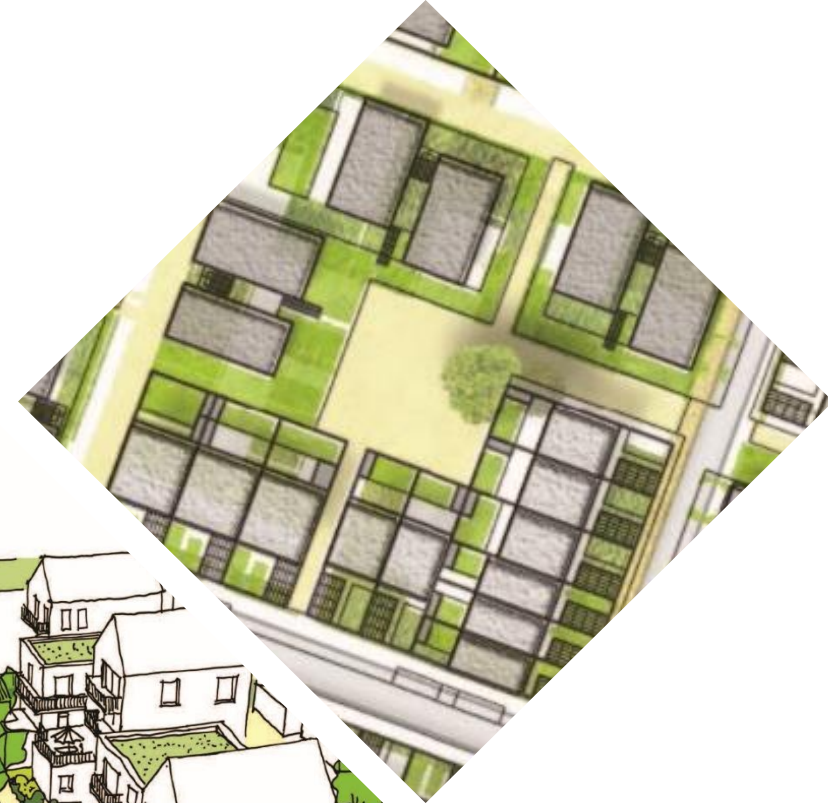
➡ **Surface totale 17,8 hectares**

➡ **Total logements : 707 arrondis à 700 logements**



ORIENTATIONS ARCHITECTURALES - Références





Villeneuve d'Ascq (59) :
58 logements / ha

Joué-lès-Tours (37) :
109 logements / ha



Tigery(77) :
31 logements / ha

Puisseaux (45) :
36 logements / ha



Vouneuil-sous-Biard(86) :
44 logements / ha



Pleslin-Trigavou (22) :
41 logements / ha





Vouneuil-sous-Biard(86) :
110 logements / ha

Asnières-sur-Seine (92) :
142 logements / ha

COMMERCE ET SERVICES



Les commerces et services : première approche

Approche qualitative : un bourg en quête de centralité

ECHELLE TERRITOIRE



CONSTATS

Une armature commerciale territoriale concurrentielle

Zone commerciale de Savigny à 10 min en voiture
Carré Sénart à 20 min en voiture

ENJEUX / PISTES

ECHELLE COMMUNE



Une chalandise limitée (masse critique) et un bourg qui ne polarise pas (aucune offre)

Une offre de restauration dans un autre bourg, un « magasin d'usine » pâtisserie en zone artisanale (Les Macarons de Réau)

ECHELLE BOURG



Une « place commerçante » sans fonctions

- ~700 m2 de rdc commerciaux répartis en 3 bâtiments et 5 locaux de 50 à 325 m2 (*commerce pionnier en cessation d'activité*)
- Une halle et une place végétalisée sans usages
- Prix/loyers élevés : plus de 2 000 euros du m2

1. Développer en priorité le bourg pour « faire destination » (ne pas « diluer » les efforts)

2. En tirant parti des caractéristiques urbaines préexistantes : cadre patrimonial, proximité, co-visibilité, espace public dédié, stationnement à 1 minute

3. Et en s'appuyant sur la dynamique programmatique : la future mairie « retournée » sur la place source de flux, la hausse de chalandise due à la ZAC



Les commerces et services : première approche



Approche quantitative : repères théoriques

Aujourd’hui, une offre commerciale inexistante, des surfaces disponibles dépassant le potentiel théorique

	1000/2000 habitants	2000/3000 habitants	3000/6000 habitants
Offre commerciale	Offre réduite aux composantes de base des besoins de proximité		Offre de proximité attractive
Volume surface comm. totale (vente+réserve+locaux techniques)	< 500 m² 3 à 5 unités	< 1000 m² 5 à 10 unités	1500/2500 m² 10 à 15 unités
Alimentaire	Boulangerie/dépôt de pain	Supérette (150/250 m² de vente), Boulangerie	Grande supérette/petit supermarché (400/800 m² de vente), Boulangerie, Boucherie/charcuterie, charcuterie-traiteur, Primeur
Services de proximité	Coiffeur	Pharmacie, presse/tabac/loto, coiffeur, laverie	Pharmacie, presse/tabac/loto, institut de beauté, 1 ou 2 coiffeurs, pressing, cordonnerie
Services tertiaires	-	Banque	Banque, agence immobilière
Autres	-	-	Carterie, papeterie (+ presse), la Poste, Cabinet médical

Rappel :
capacité 5 locaux de 50 à 325 m2

Demain, une offre potentielle qui peut se déployer à partir des surfaces existantes en centre-bourg

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

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



ATELIERS

Merci pour votre écoute !

ATELIERS LION
ASSOCIÉS | ARCHITECTES
URBANISTES
PAYSAGISTES



**EPA
SENART**

