



# Révision du Plan Local d'Urbanisme de REAU

Présentation du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et du  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

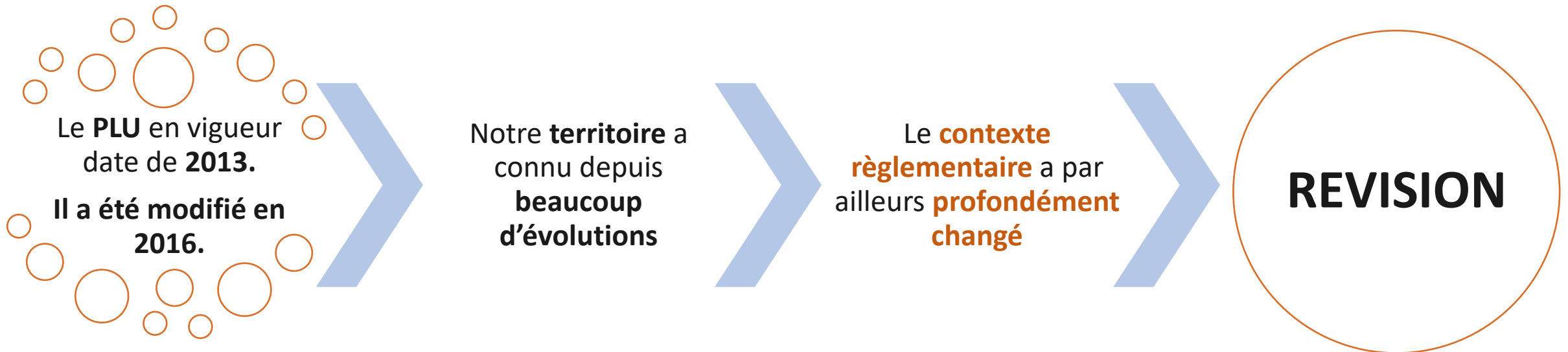
Réunion Publique  
10 février 2025





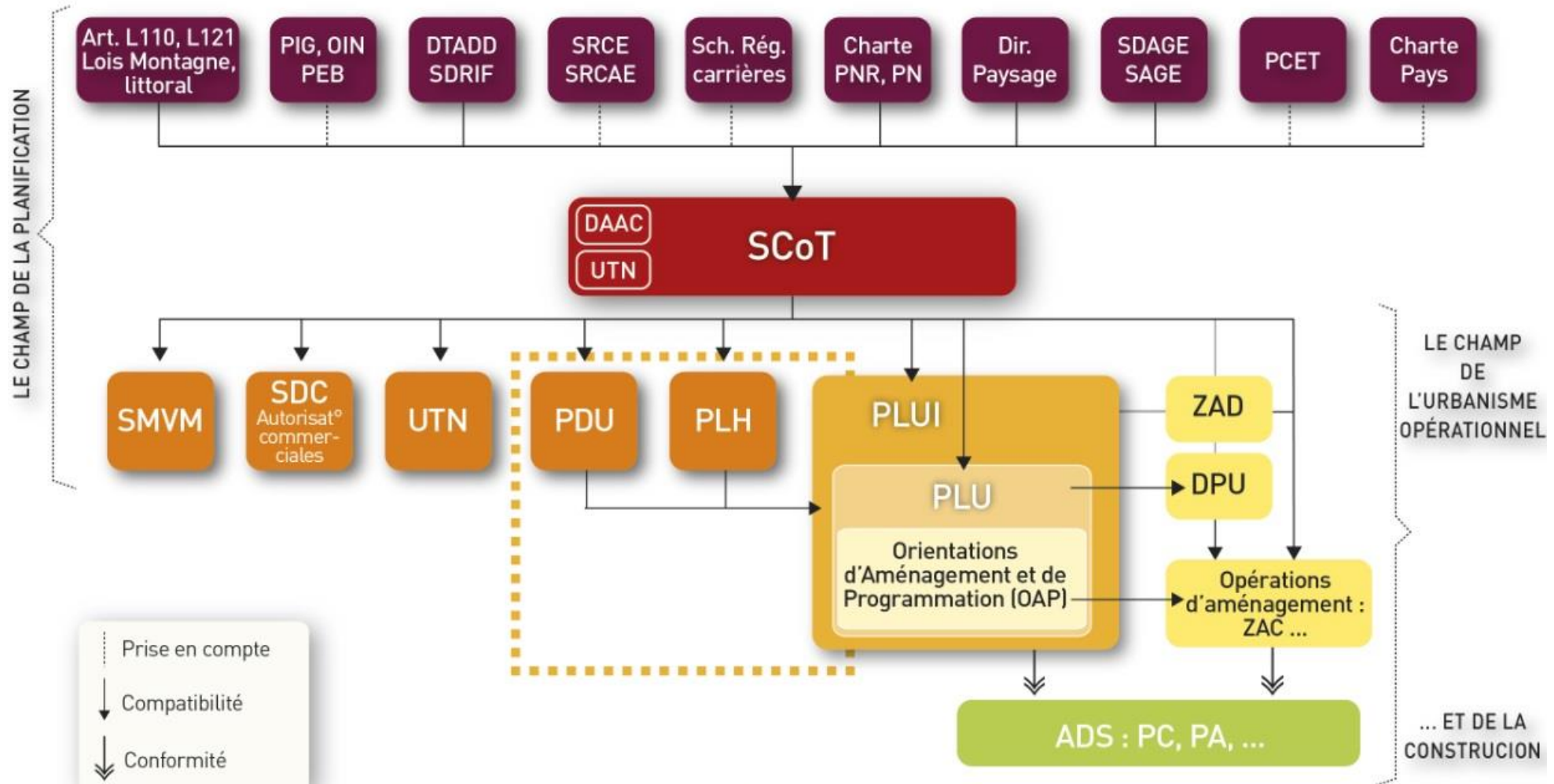
# 1. LA REVISION DU PLU

# POURQUOI REVISER LE PLU ?

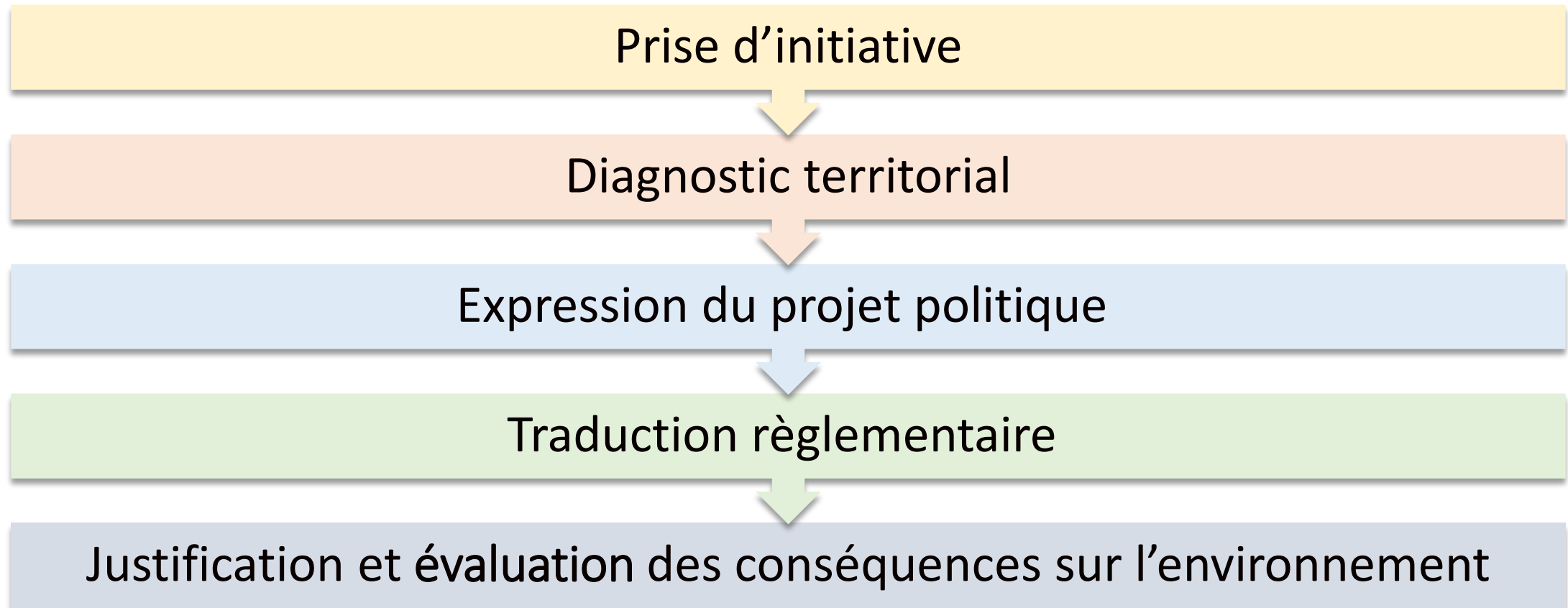


**Le PLU doit être compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux et décliner leurs orientations.**

# LA HIERARCHIE DES NORMES EN URBANISME



# LES ETAPES DE LA REVISION



**RAPPORT DE PRESENTATION**

**PADD**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**OAP**

Orientations d'Aménagement et de Programmation

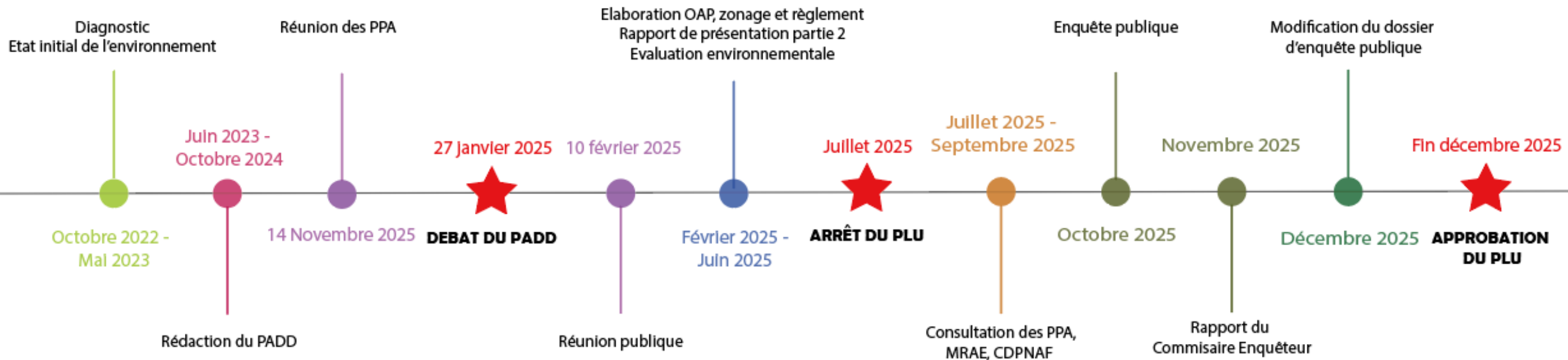
**REGLEMENT : Partie écrite**

**REGLEMENT : Documents graphiques**

**ANNEXES**



# UNE PROCEDURE AUJOURD'HUI ENGAGEE



## La Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

- Entrée en vigueur le 01/07/2015.
- Echelle intercommunale réaffirmée : le SCOT intègre l'ensemble des documents de cadrage, le PLU communautaire s'affirme comme référence.
- Consommation foncière sur les 10 dernières années
- Potentiel de densification et de mutation des espaces et du bâti
- Capacités de stationnement vélos, VM dont hybrides

## La LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)

- Entrée en vigueur le 13/10/2014
- Encadre la constructibilité en zones Agricole et Naturelle. Renforce la protection des espaces boisés et des zones humides

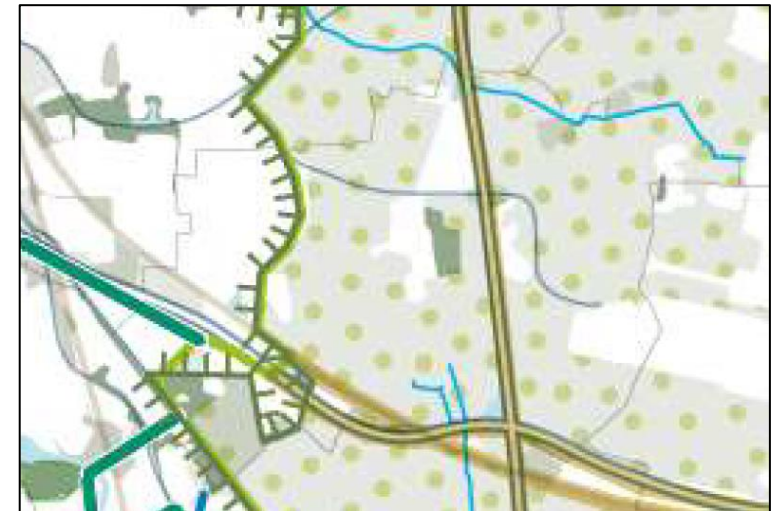
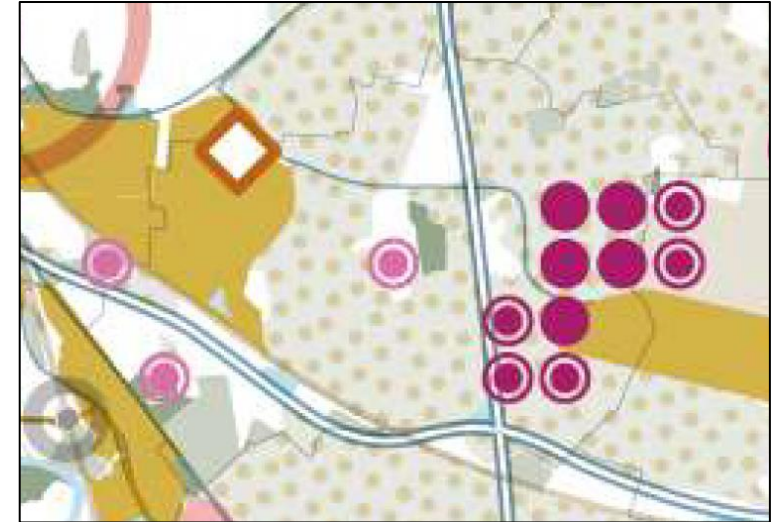
## La loi Climat et Résilience

- Entrée en vigueur en aout 2021.
- Intègre la lutte contre l'artificialisation des sols dans le contenu des documents d'urbanisme. Le « ZAN » est un objectif à atteindre en 2050 afin de lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes.



# PRINCIPALES ORIENTATIONS DU SDRIFe

- Réau fait partie de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Ville nouvelle de Sénart et du Contrat de Développement Territorial (CDT) de Sénart.
- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental (SDRIFe) :
  - Augmentation de +13% du nb de logements dans l'espace urbanisé = + 100 logements environ
  - Potentiels d'extension : 10 ha au sud du bourg + 10 ha au nord du Plessis-Picard + 175 ha sur Villaroche (répartis sur Réau et Montereau-sur-le-Jard) + environ 3 ha (non cartographiées)
  - Préserver les espaces naturels, les espaces verts, les espaces agricoles
  - Renforcer la liaison végétalisée le long de l'A5a.
  - Rétablir un franchissement des voies ferrées.
  - Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
  - Préserver les cours d'eau et reconquérir leurs berges des rus des Hauldres et de Balory.



# LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE POUR LA REVISION DU PLU

## Objectifs définis dans la délibération de lancement de la révision du PLU, du Conseil municipal du 25 janvier 2021 :

**Ambition : une commune « à taille humaine » qui conservera un esprit de village tout en atteignant une taille critique d'environ 3 500 à 4 000 habitants, permettant de proposer un minimum de services à ses habitants : quelques commerces de proximité, professions médicales, transports.**

- Affirmer la volonté **de développement urbain maîtrisé**
- **Adapter l'offre des équipements** afin d'accompagner l'évolution démographique du territoire
- **Poursuivre la réalisation du maillage des liaisons douces**
- Définir des dispositions visant à **améliorer l'offre de stationnement des véhicules automobiles**
- **Prendre en compte la place et le devenir de l'agriculture** sur la commune dans un contexte de réduction et de fragmentation des espaces agricoles en :
  - > Intégrant dans les réflexions à mener l'enjeu des circulations agricoles et des entrées de champs
  - > Définissant un traitement particulier au niveau des granges entre l'urbanisation et les espaces agricoles.
- **Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux existants,**
- **Prendre en compte le projet de SCoT** en cours d'élaboration et dont l'approbation pourrait être effective avant celle de la révision du PLU.



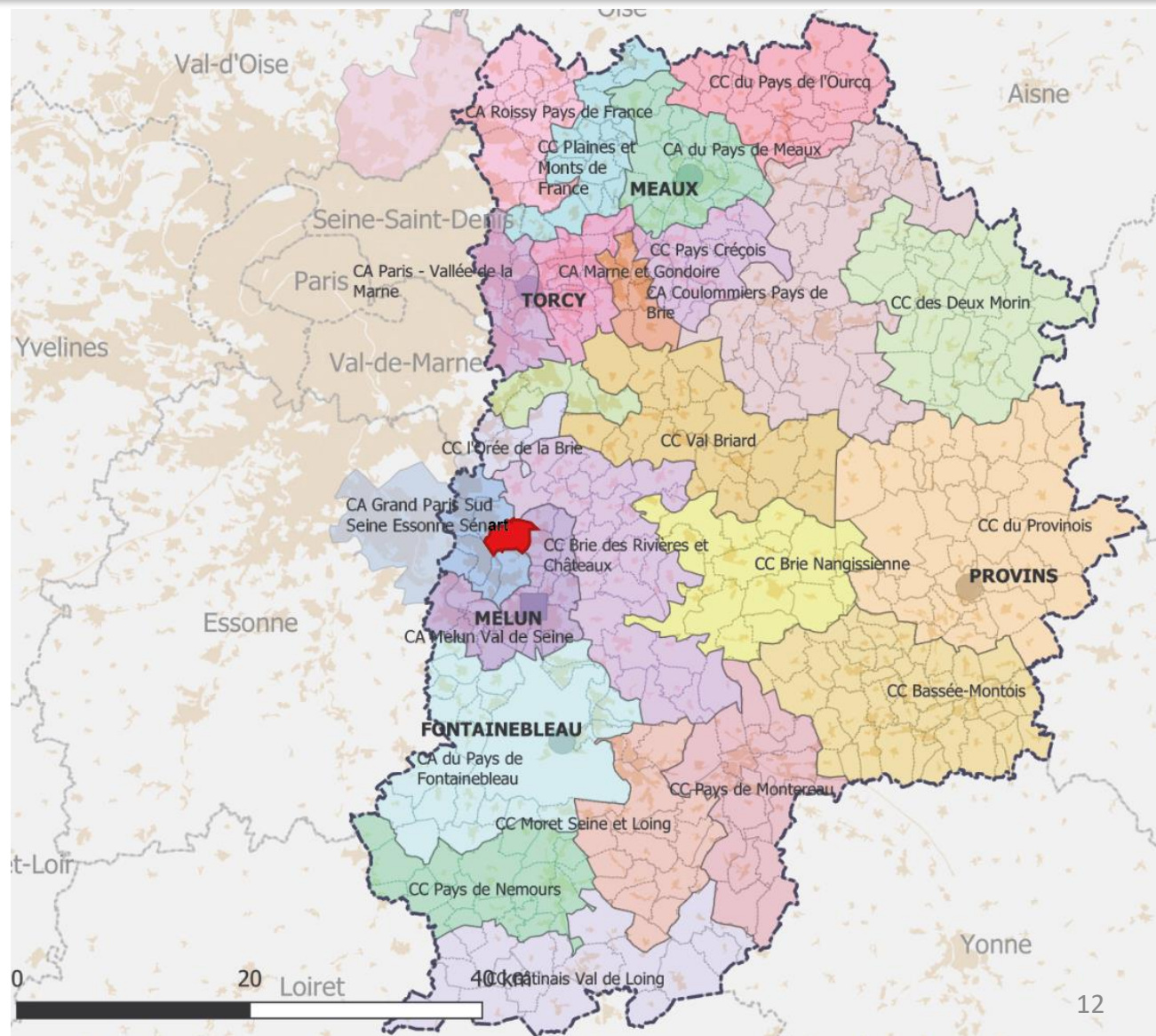


## 2. DIAGNOSTIC



# PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

- Réau est située à l'ouest du département de la Seine-et-Marne.
- L'A5 traverse le territoire et permet de rejoindre Paris à 40 km au nord et Melun (chef-lieu) à 10 km au sud.
- Superficie : 13,32 km<sup>2</sup>
- 5 lieux-dits : Villaroche, le Plessis-Picard, Ourdy, Galande et Eprunes.
- La commune fait partie de la **Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart** : 23 communes et 357 664 habitants. La CA est un pôle économique majeur de la région francilienne.





## 2. LES MOBILITES

### 2.1

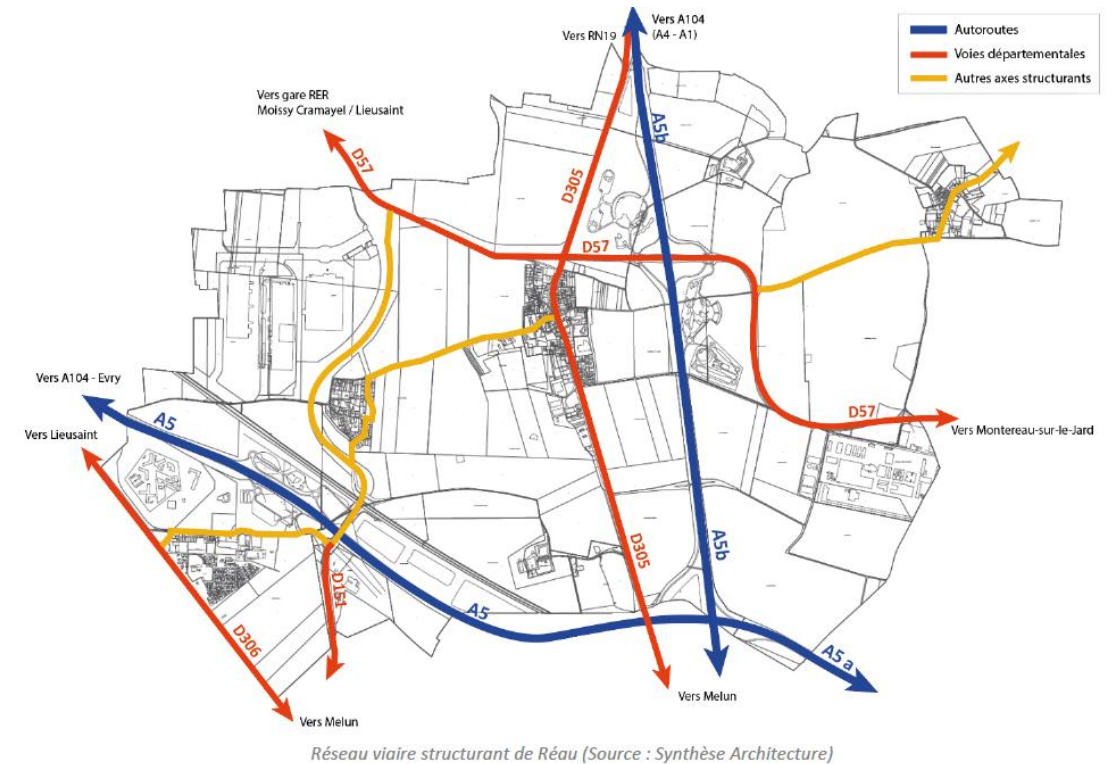
RESEAU VIAIRE ET STATIONNEMENT

### 2.2

TRANSPORTS EN COMMUN ET MODES  
ACTIFS



- Un réseau viaire **de bonne qualité et en cours d'évolution**.
- La commune est traversée par l'autoroute A5 et l'autoroute A5b et plusieurs axes départementaux (D57, D305, D306, D151).
- Projets viaires à venir : réaménagement de la RD57, réaménagement de la rue Frédéric Sarazin
- **Offre de stationnement : environ 140 places** (parkings, stationnement longitudinal sur la RD305 et sur certaines voies en impasse, etc.)
- Le nombre d'emplacement par ménage (0,83), reste trop faible par rapport au taux de motorisation des ménages (95% ont au moins une voiture et 51% ont 2 voitures ou plus) => **les habitants se stationnent alors sur les trottoirs**.
- 1 double borne de recharge électrique ou hybride sur le parking de la Mairie.

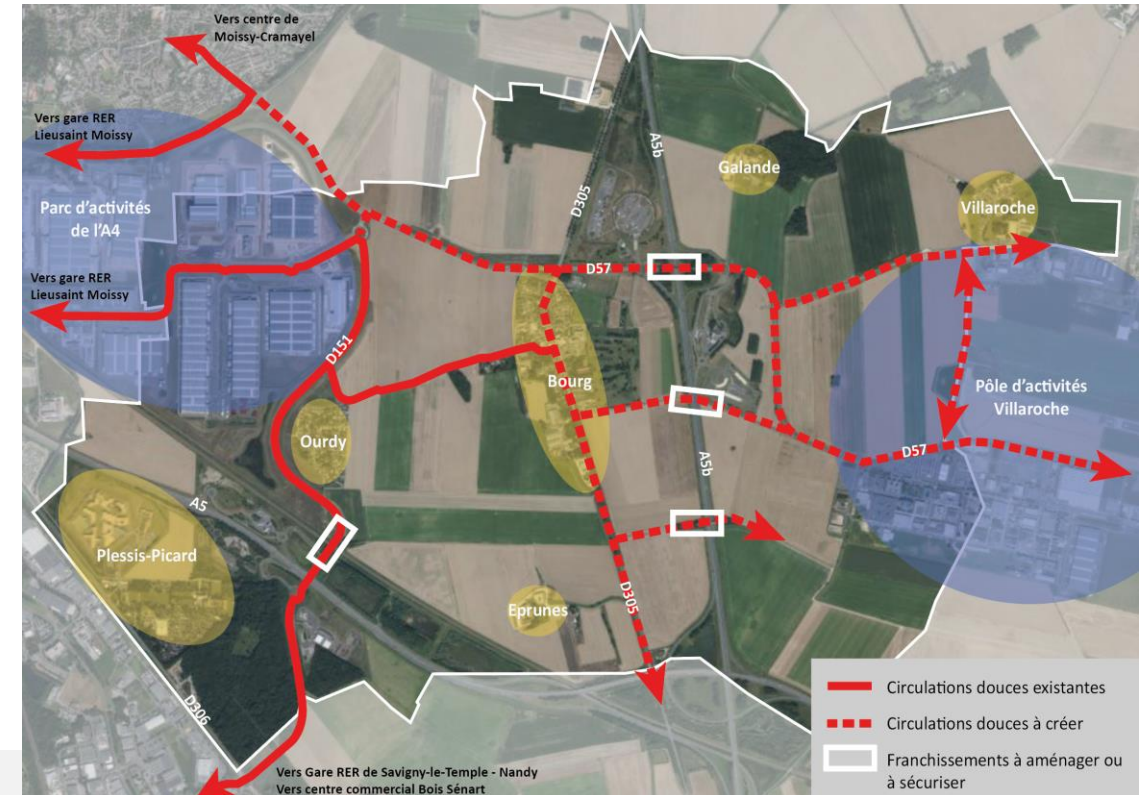


#### ENJEUX :

- ➔ **Prévoir un nouveau maillage viaire apaisé et sécurisé** pour les secteurs d'extension ou de requalification du centre bourg
- ➔ **Favoriser le développement du stationnement privé**, en lien avec le taux de motorisation élevé des ménages, afin d'éviter un report sur l'espace public.
- ➔ **Développer l'offre de stationnement à destination des véhicules électriques ou hybrides.**



- Réau **n'est pas desservi par un transport en commun lourd** mais se trouve à proximité des gares de Savigny-le-Temple/Nandy et Lieusaint/Moissy, desservies par le RER D.
- La commune de Réau est directement **desservie par 5 lignes de bus**.
- **Plan Vélo 77 : des sections d'aménagements cyclables locaux à réaliser** sur la RD57, la RD306 et la RD305.
- **Les voies nouvellement créées disposent d'aménagements doux** qui permettent de rejoindre les gares du RER D, le centre commercial Bois Sénart, le centre-ville de Moissy-Cramayel, etc.
- **La ville souhaite développer les liaisons douces sur la RD57** afin de connecter le pôle d'activités de Villaroche au RER D, **mais également sur la RD305** afin de desservir le centre-bourg et ses équipements.



#### ENJEUX :

- ➔ **Poursuivre les projets de création ou de requalification des voies** afin de les adapter à l'évolution du trafic et d'y intégrer des aménagements cyclables.
- ➔ **Renforcer la desserte en transport en commun**, notamment pour les hameaux d'Ourdy et du Plessis-Picard, afin de favoriser la connexion avec le centre-bourg et les gares RER.
- ➔ **Développer des itinéraires doux continus**, notamment pour rejoindre le pôle d'activités de Villaroche et pour desservir le centre-bourg depuis les gares du RER D. L'inscription dans un réseau intercommunal est également un enjeu important.

# 3. LA MORPHOLOGIE URBAINE



## 3.1

OCCUPATION DES SOLS

## 3.2

PAYSAGE URBAIN

## 3.3

MORPHOLOGIE URBAINE

## 3.4

CONSOMMATION DES 10 DERNIERES ANNEES

## 3.5

CAPACITES DE DENSIFICATION / MUTATION

## 3.6

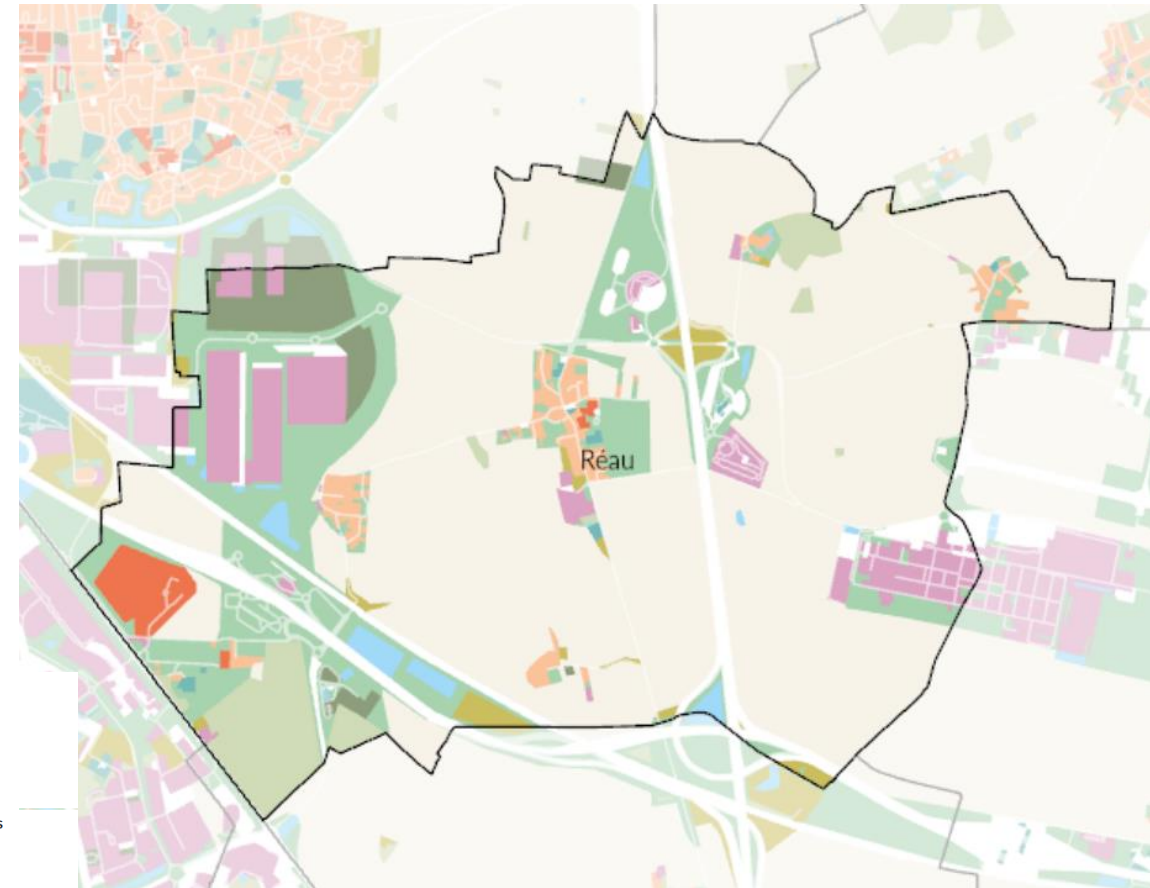
PROJETS DES 15 PROCHAINES ANNEES

## 3.7

PATRIMOINE



- **Les espaces agricoles sont majoritaires** (près de 60% du territoire) mais en forte baisse depuis 2012 (-11%).
- **La plus forte expansion concerne les espaces ouverts artificialisés** (15,6% en 2021 contre 10,3% en 2012) principalement liés aux espaces non construits du parc de l'A5.
- **L'activité représente une plus grande superficie que l'habitat** (5,8% du territoire contre 3,7% pour l'habitat) et ne cesse de s'étendre depuis 2012 (2,6% du territoire), notamment avec le projet du parc d'activités de l'A5.
- Le MOS ne recense **pas de gros équipements**. Le centre pénitentiaire et la maison de retraite sont identifiés comme « habitat collectif ».

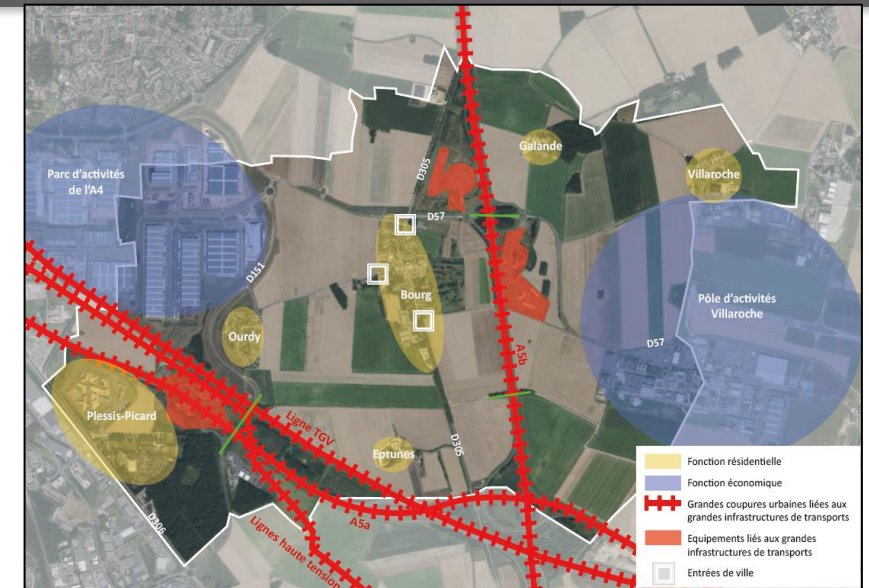


Le paysage de Réau est marqué par :

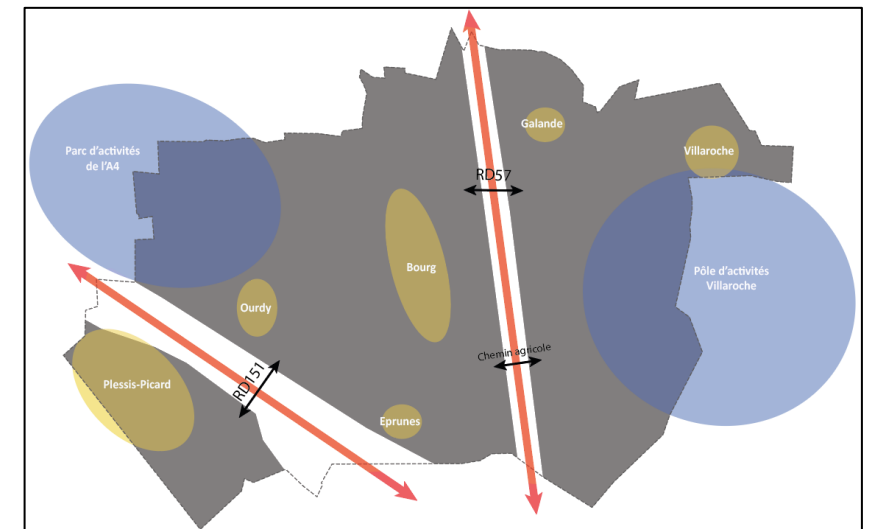
- **Un tissu urbain fragmenté** entre un bourg, des hameaux et des zones d'activités ;
- **Une faible mixité fonctionnelle** avec une séparation des fonctions économiques et résidentielles ;
- **De grandes coupures urbaines** formées par des infrastructures importantes (autoroutes, TGV et lignes haute tension) ;
- **Des entrées de ville plus ou moins valorisées.**

#### ENJEUX :

- ➔ **Renforcer les connexions urbaines et fonctionnelles** entre les différentes entités du territoire (Bourg, hameaux, zones d'activités).
- ➔ **Limiter l'impact des coupures** formés par les grandes infrastructures sur le territoire.
- ➔ **Préserver et/ou valoriser les entrées de ville**, véritables marqueurs de l'identité du territoire



Paysage urbain de Réau (Source : SYNTHÈSE ARCHITECTURE)



Découpe du territoire par les grandes infrastructures (Source : SYNTHÈSE ARCHITECTURE)

**Le bourg :**

- **un habitat rural ancien**, qui se concentre principalement au croisement entre la rue Frédéric Sarazin (RD305) et la rue d'Ourdy / rue de la Croix des Anges.
- **un tissu pavillonnaire plus récent** aménagé sous forme d'opérations d'ensemble ou implanté de manière spontanée.
- **une opération d'habitat collectif** : les Jardins de Réau

**Les hameaux :**

- **Ourdy :**
  - Des constructions anciennes regroupées le long de la rue des Bergers
  - Un tissu pavillonnaire plus récent de formes variées
  - Une opération de petits collectifs en R+1
- **le Plessis-Picard autour du château :**
  - 162 chalets à l'origine de l'habitat secondaire, qui a muté en résidences principales
  - De nombreux équipements dans le parc du château et une ferme vouée à muter.
- **Eprunes et Galandes** composés uniquement de fermes.
- **Villaroche :**
  - Des constructions anciennes à l'entrée Nord
  - Une ferme et un ancien hôtel restaurant transformé en logements
  - Un tissu pavillonnaire plus récent avec ou sans opération d'ensemble

**ENJEUX :**

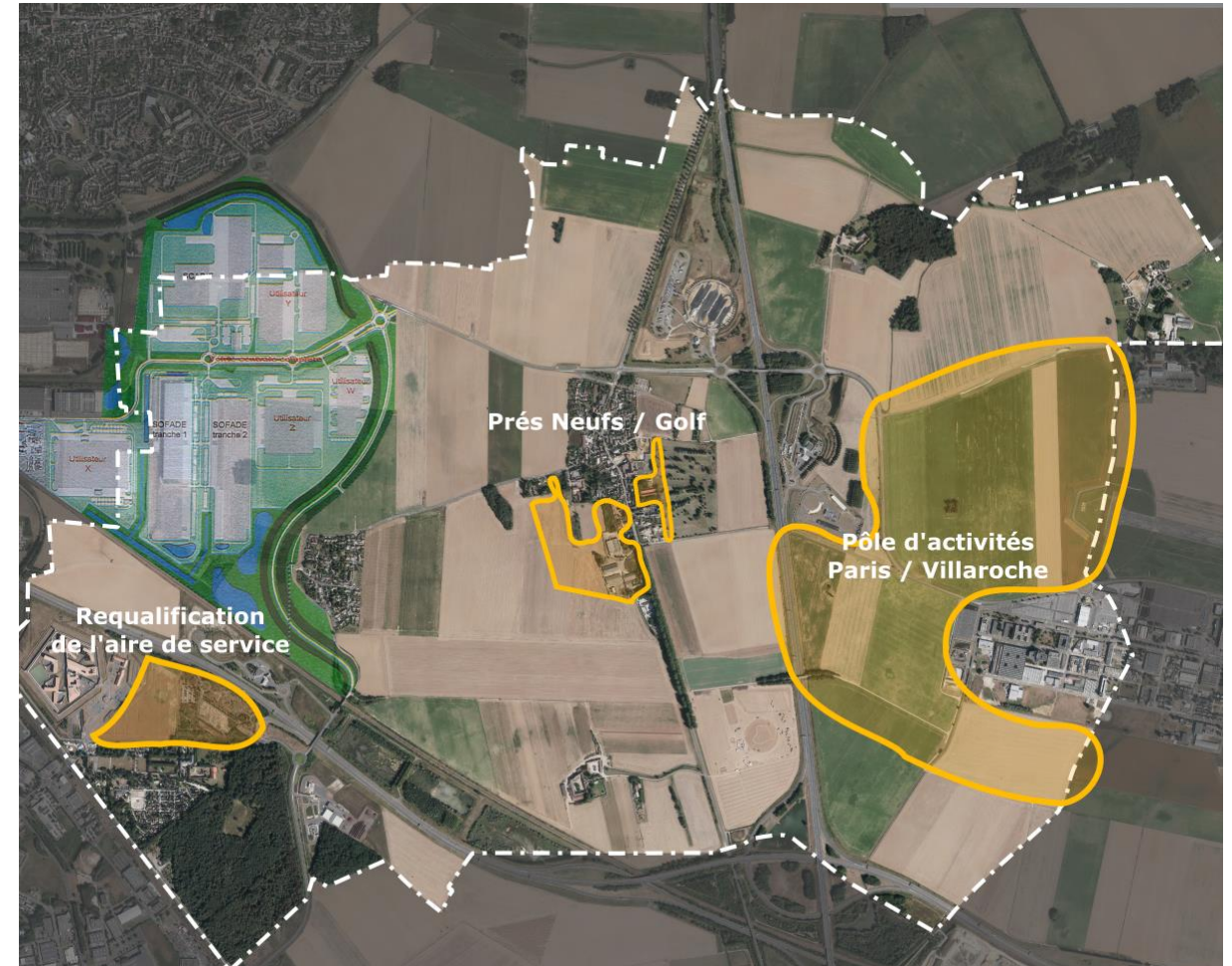
- ➔ **Veiller à ce que les nouvelles constructions s'inscrivent au mieux dans les formes urbaines et architecturales existantes.**



# 3.4

## PROJETS DES 15 PROCHAINES ANNEES

- **Centre bourg : Projet des Prés Neufs + Golf** : quartier de logements en extension du bourg : environ 700 logements sur 17 ha
- **Développement du pôle d'activités de Villaroche** (160 ha)
- **Plessis-Picard :**
  - Ex-aire de service de l'A5
  - Projet autour de la ferme



### ENJEUX :

- ➔ **Accompagner et encadrer l'extension** du tissu urbain conforme aux documents supra-communaux.



- **Aucun site inscrit ou classé**
- **Un monument historique inscrit : l'Église Saint-Julien.** La commune souhaite mener une réflexion pour redéfinir le périmètre de protection.
- **Autres patrimoines remarquables sur la commune :**
  - Les fermes du bourg et des hameaux
  - L'habitat briard traditionnel : la ville va mener un travail de recensement des bâtiments à préserver dans le cadre du PLU



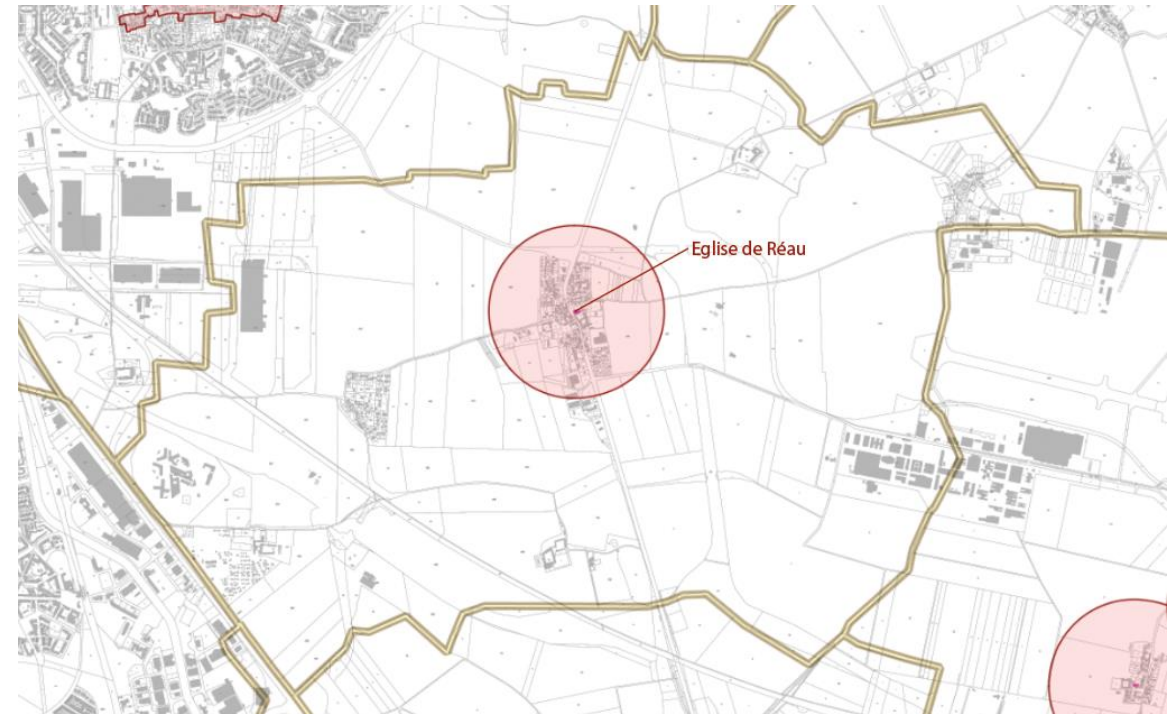
Ferme des Saint-Pères



Centre d'affaire du domaine



Ancien corps de ferme rue d'Ourdy



Monuments historiques (Source : Atlas des patrimoines)

## ENJEUX :

- ➔ **Préserver le patrimoine remarquable** de la commune, principalement constitué de fermes et d'habitat briard.

## 4. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE



### 5.1

LA POPULATION

### 5.2

LE LOGEMENT

### 5.3

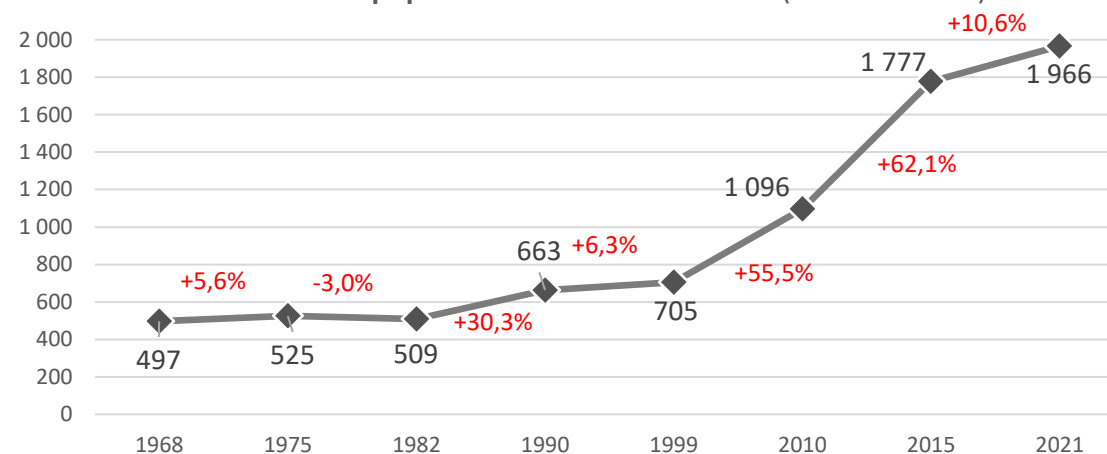
LES EMPLOIS ET LES ACTIVITES  
ECONOMIQUES

### 5.4

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

- Population de Réau : **2 045 habitants** (au 1<sup>er</sup> janvier 2022)
- La plus forte période de croissance (2010-2015) est **liée à l'implantation du centre pénitentiaire** en 2011 (aujourd'hui 800 places).
- Un solde migratoire positif sur la période 2015-2021, contrairement à la CA et au département => **attractivité de la commune**.
- Prépondérance des tranches d'âge intermédiaires** (15-60 ans) liée à la présence du centre pénitentiaire et **part importante des plus de 75 ans** en lien avec la présence d'une maison de retraite sur le Plessis-Picard.
- Taille des ménages (2,44 en 2021) en baisse constante**, comme à l'échelle nationale.
- Un revenu disponible médian par unité de consommation (25 660 € par an) supérieur** à celui de la CA (21 910 €) et du département (24 640 €).
- Une part très importante d' « autres inactifs »** (près de 45%) en raison de la comptabilisation du centre pénitentiaire.

Evolution de la population entre 1968 et 2021 (Source : INSEE)



Tranches d'âge	Réau	Grand Paris Sud	Seine-et-Marne
0-14 ans	14,0%	23,0%	20,7%
15-29 ans	22,0%	20,8%	18,5%
30-44 ans	29,7%	20,7%	20,4%
45-59 ans	20,9%	18,5%	20,0%
60-74 ans	7,9%	11,8%	13,9%
75 ans et plus	5,6%	5,2%	6,6%

**ENJEUX :**

- ➔ **Accroître la population sur le territoire afin de répondre aux objectifs supra-communaux de production de logements**, en renforçant l'attractivité de la commune (développer une offre de logements plus diversifiée, proposer une offre commerciale de proximité, maintenir les équipements, etc.).

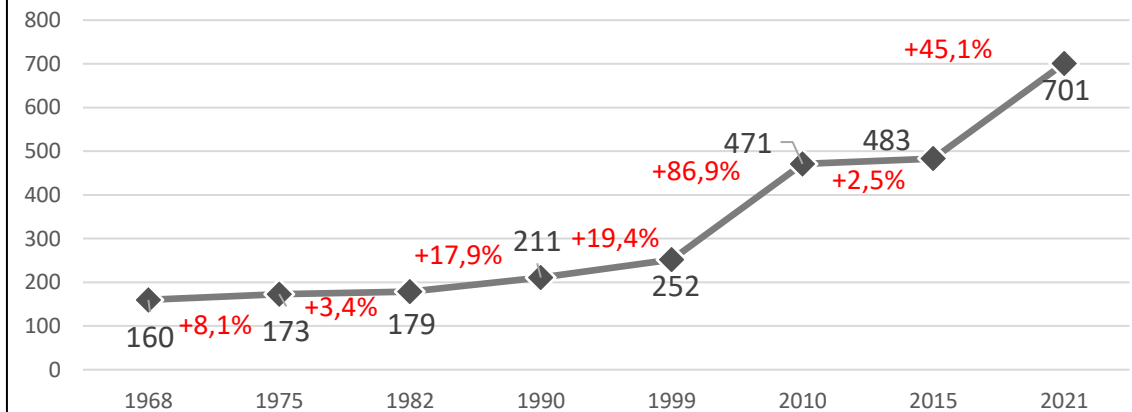


- La commune de Réau compte **701 logements** (INSEE 2021). En 2024, 767 logements ont pu être recensés.
- Croissance continue du parc de logements** mais évolution forte sur les périodes :
  - 1999-2010** : allègement des règles de constructibilité et desserte de la commune par l'A5 achevée en 1995.
  - 2015-2021** : réalisation d'opérations d'ensemble (ferme des St-Pères, lotissement les Epinettes, Domaine de Villaroche, etc.)
- Une large majorité d'habitat individuel** (73% du parc) et **une part de propriétaires très importante**.
- Une vacance très importante** (22% du parc) à nuancer (peut être liée à la livraison des Jardins de Réau).
- Une part très faible de petits logements** => **incohérence avec la taille moyenne des ménages**.
- 14% de logements sociaux** mais non concernée par la loi SRU.

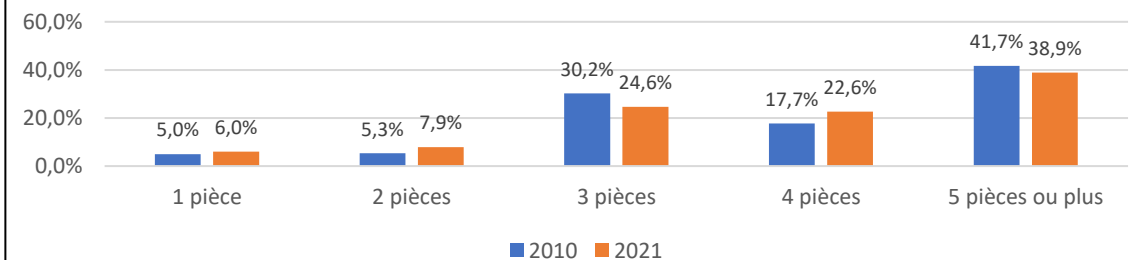
**ENJEUX :**

- ➔ **Renforcer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des habitants** en privilégiant notamment la production de petits logements.
- ➔ **Continuer les efforts de production de logements sociaux**.

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2021 (Source : INSEE)



Evolution de la répartition de la taille des logements entre 2010 et 2021 (Source : INSEE)



- Un nombre d'emplois largement supérieur au nombre d'actifs sur le territoire (**indicateur de concentration d'emploi de 531,4 en 2021**).
- 3 508 postes salariés (INSEE 2021) avec 62 établissements dont **13 de plus de 50 salariés** (SAFRAN, centre pénitentiaire, etc).
- 3 grandes zones d'activités :
  - **La zone d'activité de Bouzigues** : requalification (opération des Prés Neufs)
  - **SAFRAN AIRCRAFT ENGINE VILLAROCHE** qui est le plus gros employeur de la commune (6 000 personnes). Villaroche présente une activité centrée autour de l'aéronautique.
  - **Le parc d'activités de l'A5**
- **L'agriculture occupe 60% du territoire mais les activités agricoles diminuent.**
- **Proximité de 2 grands centres commerciaux** mais **pas d'offre commerciale de proximité.**

**ENJEUX :**

- ➔ **Poursuivre les projets de revitalisation / extension / mutation / création de zones d'activités** (parc de l'A5, Villaroche, ancienne aire de service de l'A5 du Plessis-Picard, ZA de Bouzigues).
- ➔ **Maintenir l'activité agricole du territoire** à travers la préservation autant que possible des terres agricoles et veiller à un traitement adapté des lisères agri-urbaines.
- ➔ **Développer une offre commerciale et de services de proximité.**

- Les équipements de Réau sont **principalement situés dans le bourg**. Cette concentration permet de maintenir le rôle d'animation du centre-bourg.
- Des effectifs scolaires en hausse entre 2015 et 2023 mais **une légère baisse cette année** (2024-2025) qui concerne l'école élémentaire (-14 élèves).
- **La part des locaux raccordables FFTH en 2024 est faible** (36,1%) au regard de la situation régionale (94,2%), mais va progresser de façon très importante au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, grâce à une deuxième phase de développement du réseau fibre de Seine-et-Marne Numérique.

**ENJEUX :**

- ➔ **Adapter l'offre en équipements** au besoins futurs liés au développement de la commune envisagé sur les 16 prochaines années (horizon 2040).



An aerial photograph of a town, likely in Europe, featuring a prominent stone church tower with a square top and arched windows. The town is built on a hillside, with numerous houses and buildings. A blue, semi-transparent overlay covers the right side of the image. A dark blue banner at the bottom contains the text '3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)'.

### 3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)



- 3 entités géologiques principales :

- Les sables de Fontainebleau

- Les limons des plateaux

- Le calcaire de Brie Stampien

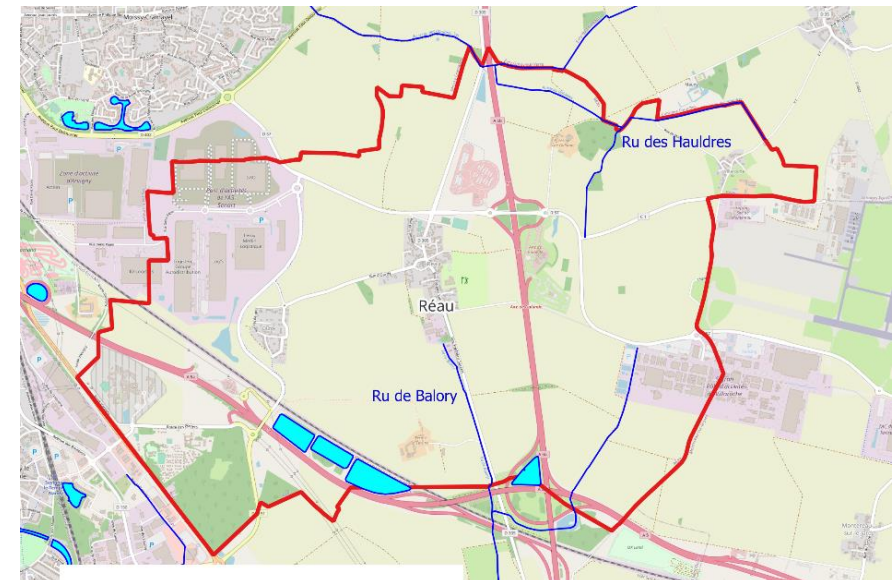
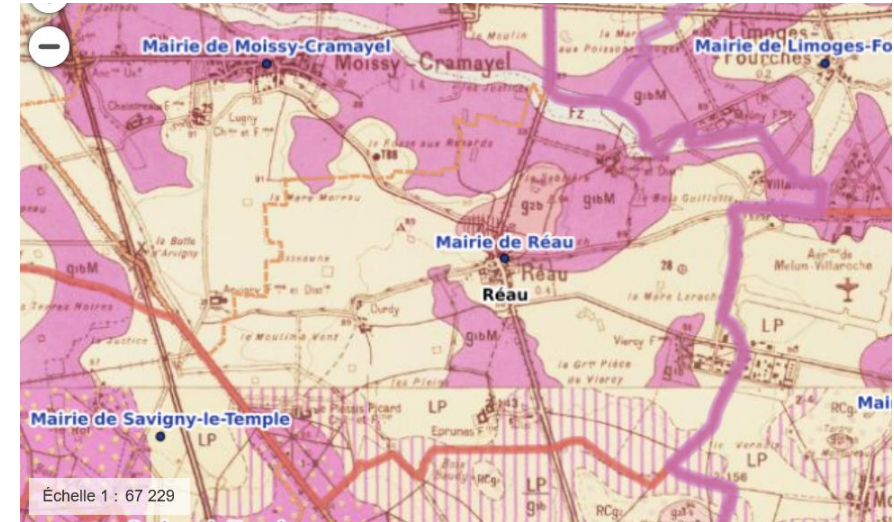
Les entités géologiques ne constituent pas une contrainte.

- 2 cours d'eau majeurs : ru des Hauldres et ru de Balory.

- Objectif SDAGE 2022-2027 Seine Normandie : 52 % de cours d'eau en bon état écologique d'ici 2027.

- 4 masses d'eau souterraines qui présentent un bon état quantitatif : la nappe de l'Oligocène, la nappe de l'Oligocène inférieure, Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais, Albien-néocomien captif.

- Etat chimique : bon état chimique pour l'Albien-néocomien captif mais état chimique médiocre pour la masse d'eau Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais (pression des pesticides).

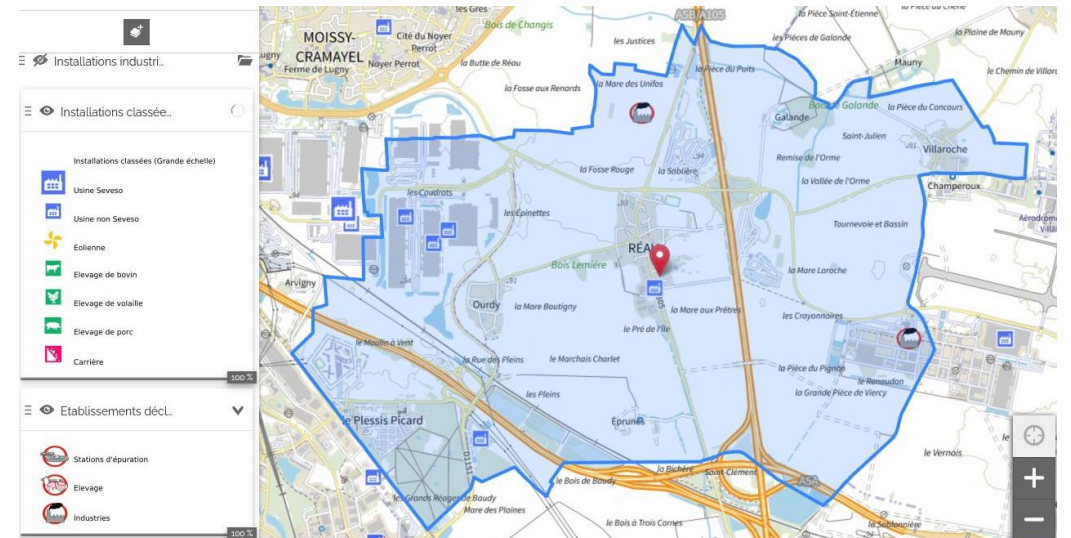
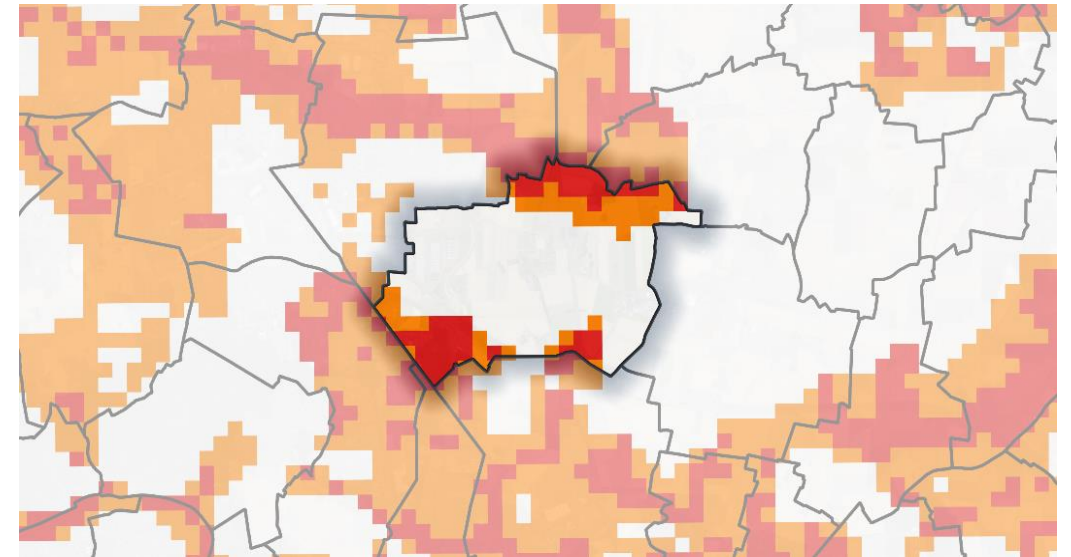


- Le SRCE de Réau identifie :
  - Corridors fonctionnels de la sous-trame herbacée qui permettent de relier des prairies.
  - Corridors de la sous-trame bleue correspondant aux cours d'eau avec des formations herbacées et boisés humides.
  - Mosaïque agricole localisé au nord-est : ces secteurs abritent au moins 10 % de bosquets et milieux herbacés afin d'être préserver.
  - Aucune rupture dans les liaisons à l'exception du réseau près du ruisseau des Hauldres.
- Aucun espace naturel présentant un intérêt patrimonial n'est recensé sur la commune dans l'inventaire national du patrimoine nature.
- Aucune ZNIEFF et aucune Zone Natura 2000
- Les sondages réalisés par Egis ont montré que les zones humides ne sont pas présentes près de la ZAC des Prés Neufs, ni près du fossé de Saint-Julien et de la Justice aux Chiennes.

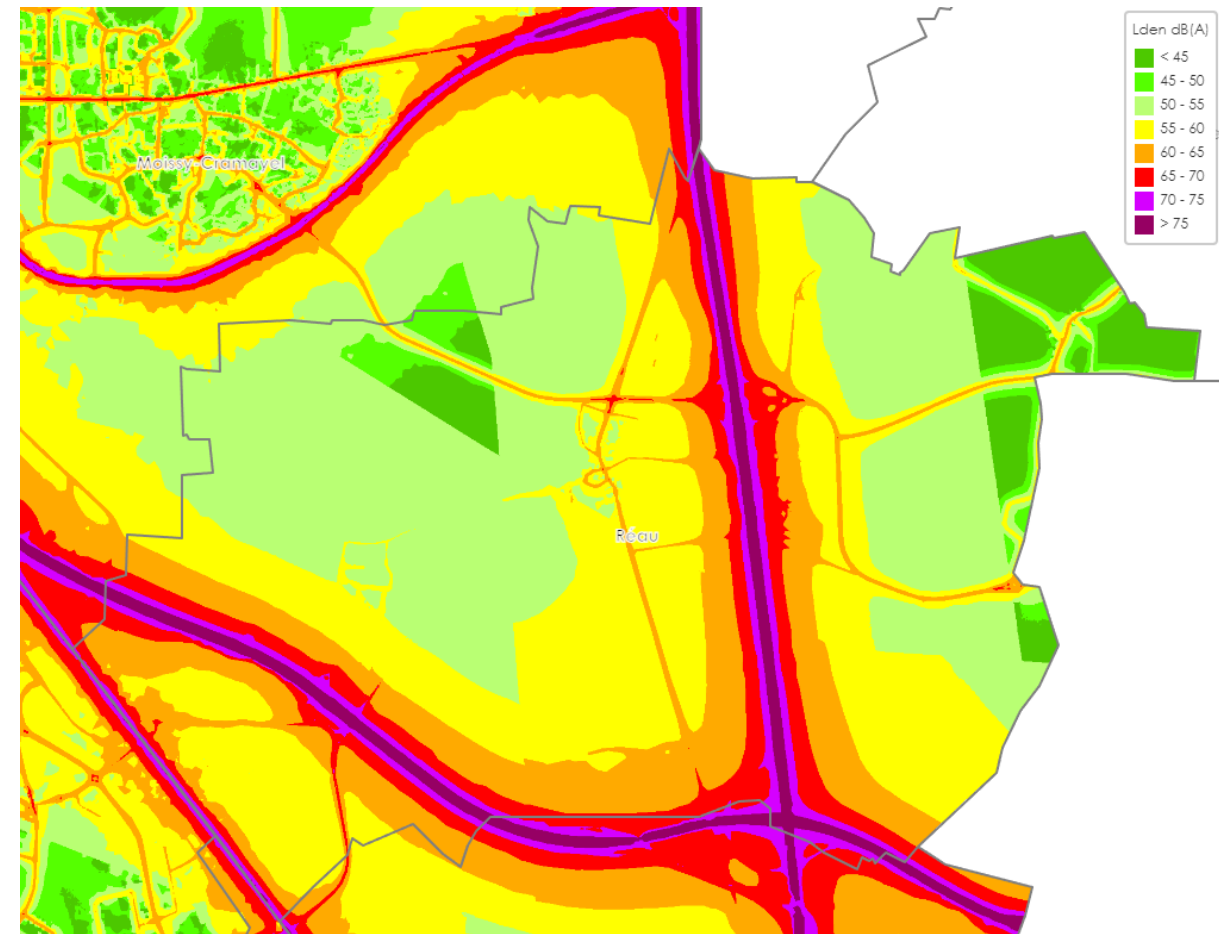




- Pas de **PPR prescrit** ou **approuvé**.
- **Risque de remontée de nappes** sur les **secteurs proches des limites communales** (Plessis-Picard, Ru des Hauldres).
- Les **inondations potentielles** issues des **données des Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles (EAIP)** se localisent dans les **zones proches des cours d'eau** et des **plans d'eau de Réau**.
- À l'**exception du parking près de l'A5b** et du **Stade de Réau**, la commune est **exposée à un aléa moyen de retrait du gonflement des argiles**. L'aléa devient **fort près du Plessis-Picard** et de **la Ferme d'Eprunes**.
- **Canalisation de gaz naturel** à l'**est** de la commune (entre **Villaroche** et le **musée aéronautique et spatial Safran**).
- **5 ICPE** localisés dans Réau. Aucune n'est **classé Seveso**.
- **2 sites BASOLS** et **4 sites BASIAS**.



- **Nuisances sonores** liées aux **autoroutes** autour des **axes de circulations** et jusqu'au **centre-ville de Réau**.
- La **qualité de l'air** est **plutôt bonne** à Réau à l'**exception des émissions d'Ozone** qui sont **moyennes**.
- **Pollution lumineuse** localisée le **long des axes routiers** et des **logements de la commune de Réau**.



# SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Atouts :

- Vastes espaces agricoles dont la potentialité écologique est à développer.
- Présence de motifs paysagers pittoresques : fermes, bois, bosquets.
- Faible urbanisation sur le territoire, diminuant le risque de ruissellement.
- Territoire bénéficiant de plusieurs sources potentielles d'énergie renouvelable.

## Faiblesses :

- Faible débit des eaux rendant les eaux sensibles à la pollution.
- Aucun périmètre de protection réglementaire.
- Pression urbaine et réduction des surfaces agricoles.
- Sols pollués présents sur le territoire, sites BASIAS et BASOL.
- Territoire dépendant aux énergies fossiles.

## Opportunités

- Mise en place de MAEC sur le territoire et développement de l'agriculture biologique, agriculture locale au changement climatique.
- Mise en œuvre de mesures et de réduction et de compensation dans les plans, programmes et projets, permettant d'augmenter la biodiversité.
- Mesures d'aménagement d'hydraulique douce et renaturation à proximité des cours d'eau.
- Développer les mobilités décarbonées.

## Menaces :

- Masses d'eau souterraines affleurantes très sensibles aux pollutions et augmentant les risques d'inondation.
- Cours d'eau de mauvaise qualité, peu favorable à la biodiversité.
- Risque d'effacement de certains motifs paysagers traditionnels.
- Difficulté d'accès aux transports en commun.

## Enjeux climatiques et environnementaux :

- Adapter le territoire au changement climatique notamment face au risque de remontée de nappe.
- Proposer de nouveaux déplacements actifs voire décarbonés au sein de Réau.
- Limiter les atteintes à la qualité paysagère du territoire.
- Préserver une part importante d'espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter les îlots de chaleur.
- Conserver les milieux riches et les liaisons écologiques face au changement climatique.



The image is a composite of two aerial photographs of a town. The left side shows a real-world view with a prominent stone church tower in the center. The right side is a blue-tinted architectural rendering of the same town, showing a more modern or planned layout. A large, semi-transparent blue shape overlaps the right side of the image. A dark grey horizontal bar is positioned across the middle, containing the title text in white.

# 4. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

# LES GRANDES ORIENTATIONS

**AXE 1 : Affirmer un développement urbain encadré**

---

**AXE 2 : Conforter et développer le pôle d'emploi attractif/ les activités économiques**

---

**AXE 3 : Faciliter le recours aux mobilités alternatives à la voiture**

---

**AXE 4 : Préserver le caractère agricole et rural de la commune**

---

**AXE 5 : Améliorer les performances et la qualité environnementale des zones bâties**

---

# AXE 1 : Affirmer un développement urbain encadré

## 1- Valoriser les espaces libres (dents creuses) et faire muter les tissus vieillissants pour la réalisation de nouveaux logements tout en permettant une extension de l'enveloppe urbaine, conforme aux documents cadres

- **Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante**
- **Permettre une consommation d'espaces agricoles et naturels** conforme aux documents cadres :
  - A destination d'activités avec 155 ha à Villaroche et 10 ha sur l'aire de service du Plessis-Picard.
  - 10 ha à destination de logements autour de l'emplacement actuel de la zone d'activités des Bouzigues.
  - Potentiel d'environ 3 ha d'extension non cartographiée au SDRIFe

## 2- Répondre aux objectifs de production de logements en favorisant une diversification de l'offre existante

- Objectif démographique : **3 500 à 4 000 habitants en 2040** (2 045 habitants en 2022).
- **Renforcer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des habitants** en privilégiant la production de petits logements.

## 3- Développer l'offre en équipements et en commerces afin de répondre aux besoins des habitants de renforcer l'attractivité de la commune



# AXE 2 : Conforter et développer le pôle d'emploi attractif/ les activités économiques

## 1- Maintenir les activités agricoles fondées sur les richesses du territoire réaltais

- **Maintenir autant que possible l'activité agricole** à travers la préservation des terres lorsque cela est possible ainsi que des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles.
- **Anticiper les conséquences des évolutions de l'agriculture et du monde agricole** en permettant la diversification des activités agricoles : reconversion du bâti agricole, agriculture biologique, vente directe, nouvelles pratiques culturales, création d'ateliers de transformation, etc. De nouvelles pratiques agricoles pourront être menées sur les délaissés et les franges de la zone d'activités Villaroche, dans le cadre de son extension.

## 2- Assurer le développement de zones d'activités de qualité

- **Poursuivre les projets d'extension et de mutation des zones d'activités**
- **Développer la zone de Villaroche** faisant l'objet d'un important projet d'aménagement et de développement global du pôle centré autour de l'industrie avec l'accueil de cellules d'activités, et de services.
- **Favoriser la reconversion de l'ancienne aire de services** de Plessis-Picard permettant l'accueil de cellules d'activités, de services et de logistiques à forte valeur ajoutée.

# AXE 3 : Faciliter le recours aux mobilités alternatives à la voiture

## 1- Développer les réseaux de liaisons douces

- **Développer un réseau de liaisons douces continues pour reconnecter les entités du territoire** et pour rejoindre les gares de transport en commun lourds à proximité.
- **Poursuivre les efforts d'aménagement de voies cyclables pour s'inscrire dans un réseau intercommunal** de liaisons cyclables afin de se connecter aux communes voisines.

## 2- Renforcer la desserte des transports en commun

- **Renforcer l'accessibilité aux gares du RER D** depuis Réau par les modes doux
- **Accompagner la région et la Communauté d'agglomération dans une réflexion sur l'amélioration du service des lignes de bus**

## 3- Améliorer les conditions de stationnement

- **Favoriser le développement du stationnement privé** pour éviter un report sur l'espace public
- **Développer l'offre de stationnement public notamment pour les véhicules électriques ou hybrides**

# AXE 4 : Valoriser le caractère paysager, écologique et patrimonial de la commune

**1- Protéger et développer les éléments à forte sensibilité paysagère et ou environnementale afin de préserver et de renforcer les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité :** sous-trame bleue, mosaïque agricole, espaces boisés, trame verte urbaine, etc.

**2- Reconnecter les tissus urbains et limiter l'impact paysager des coupures urbaines**

- **Créer du lien entre les différents tissus urbains** et les reconnecter en valorisant les franchissements existants
- **Développer des liaisons douces** qui permettront d'assurer une continuité des itinéraires entre les diverses entités du territoire.
- **Réfléchir sur un travail paysager pour rendre moins visibles les abords des infrastructures** en plantant par exemple de la végétation.

**3- Préserver l'identité rurale de la commune**

- **Maintenir en bon état le tissu ancien rural** et préserver les bâtiments remarquables
- **Encourager les changements de destination des fermes**

**4- Préserver et valoriser les entrées de ville**



# AXE 5 : Améliorer les performances et la qualité environnementale des zones bâties

## 1- Poursuivre le déploiement de la fibre sur l'ensemble du territoire

## 2- Améliorer la qualité de l'eau et encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle

- **Améliorer la qualité des eaux superficielles** en maîtrisant les rejets de polluants notamment la pollution domestique, industrielle et agricole.
- **Restaurer le bon état des masses d'eau souterraines** en tentant de les préserver des pollutions aux nitrates et pesticides.
- **Inciter à limiter l'imperméabilisation des sols** et imposer les techniques permettant **d'infiltrer ou de stocker l'eau sur la parcelle.**

## 3- Poursuivre les efforts en termes de gestion des déchets

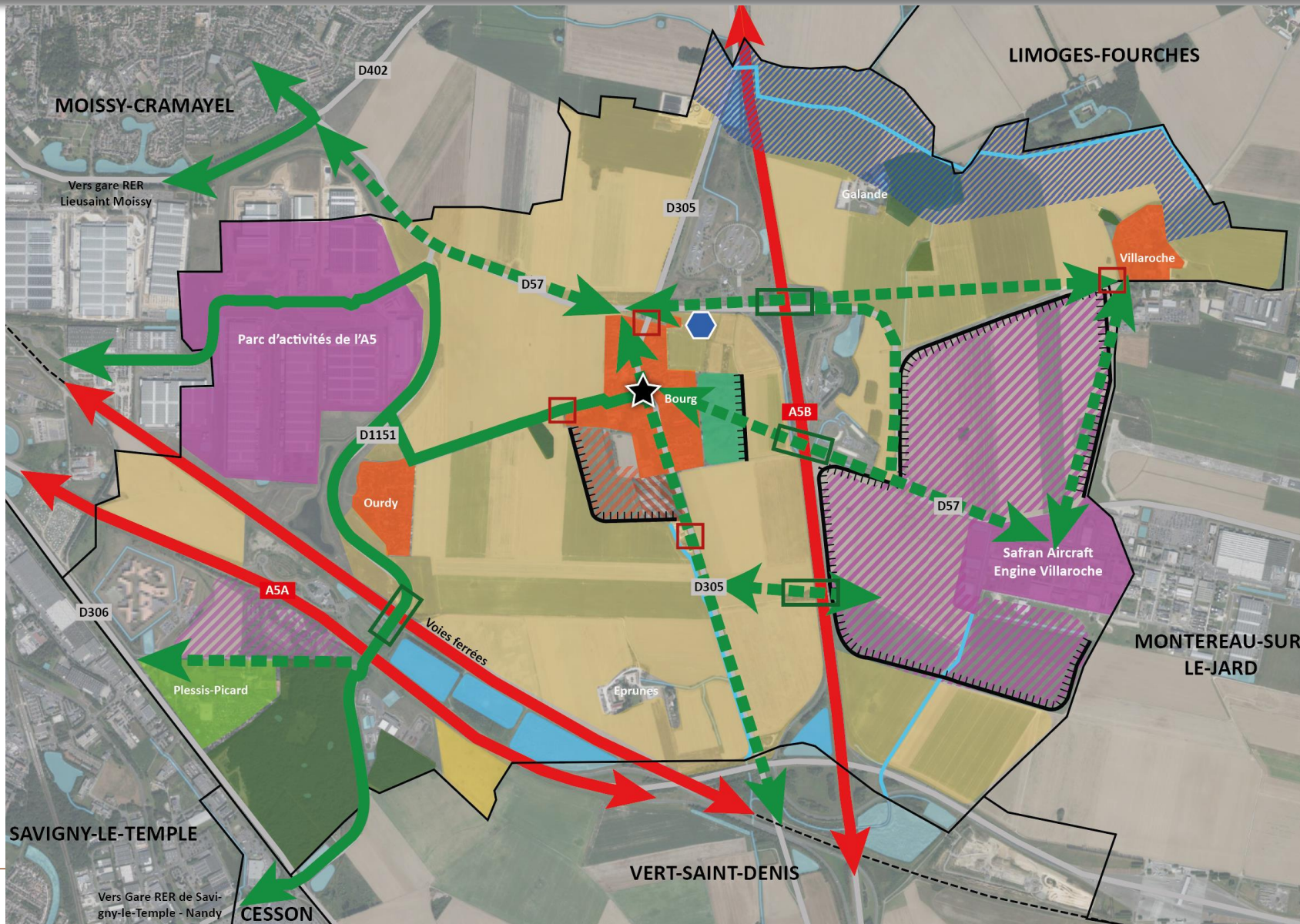
## 4- Encourager la performance énergétique des bâtiments

- **Encourager la rénovation thermique des bâtiments**
- **Limiter les émissions lumineuses**
- **Faciliter le développement de la production d'énergie renouvelable**

## 5- Prendre en compte les risques et nuisances du territoire

- **Veiller à la préservation des zones humides et à la non-constructibilité des berges des cours d'eau du territoire**
- **Prendre en compte les nuisances liées à la présence des deux autoroutes, des voies ferrées et de l'aérodrome de Melun-Villaroche** (pollutions atmosphérique et sonore) lors de la réalisation de projets à proximité.

# CARTE DE SYNTHÈSE



## AXE 1 : AFFIRMER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ENCADRE

- Valoriser les espaces libres (dents creuses) et faire muter les tissus vieillissants pour la réalisation de nouveaux logements
- Permettre une extension limitée à dominante résidentielle
- Permettre une extension limitée à dominante d'activité et de services
- Permettre la mutation du secteur d'activité en déclin en secteur à dominante d'habitat (ZA de Bouzigues)
- Renforcer l'attractivité de la commune en développant l'offre équipements et commerces dans le centre bourg
- Créer un pôle sportif autour du stade municipal
- Préserver une vocation à dominante d'espace vert ou de loisirs sur le golf

## AXE 2 : CONFORTER ET DEVELOPPER LE POLE D'EMPLOI ATTRACTIF/ LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Maintenir les ZA existantes
- Favoriser le développement ou la création de ZA
- Maintenir les activités agricoles

## AXE 3 : FACILITER LE RECOURS AUX MOBILITES ALTERNATIVES A LA VOITURE

- Conforter le réseau de liaisons douces existant
- Principes de liaisons douces à développer
- Aménager ou sécuriser les franchissements des infrastructures pour faciliter les déplacements cyclables

## AXE 4 : VALORISER LE CARACTERE PAYSAGER, ECOLOGIQUE ET PATRIMONIAL DE LA COMMUNE

- Préserver les espaces boisés
- Encadrer l'urbanisation sur le Plessis-Picard afin de préserver les espaces naturels
- Maintenir les espaces agricoles
- Aménager des transitions entre les projets et les espaces agricoles sous forme de lisières
- Préserver les milieux humides
- Protéger les cours d'eau
- Préserver le corridor alluvial
- Utiliser les nouvelles liaisons douces pour développer la trame verte

- Veiller à la qualité des entrées de ville
- Limiter l'impact paysager des coupures urbaines

## AXE 5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES RESEAUX

- Prendre en compte les nuisances (bruit et qualité de l'air) liées à la présence d'autoroutes et de voies ferrées





# Révision du Plan Local d'Urbanisme de REAU

Présentation du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et du  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Réunion Publique  
10 février 2025