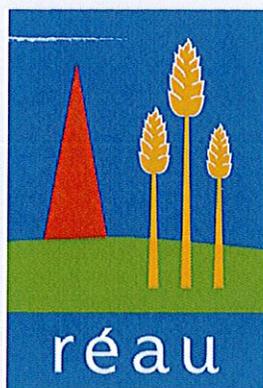


DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE
DE
REAU



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé :
le 19/10/2009

Modification 1 du PLU approuvée :
le 28/06/2012

Révision du PLU approuvée :
le 01/07/2013

Modificarion 2 du PLU approuvée :
le 05/09/2016

Modification 3 du PLU approuvée :
le 12/06/2017

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Mairie de Réau

2, rue de la Croix des Anges
77 550 Réau

Téléphone : 01 60 60 85 55
Fax : 01 60 60 26 48
<http://www.reau.fr/>

VISA

Le Maire
Alain AUZET



PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ
REÇU LE

15 JUN 2017

Les OAP portant sur l'aménagement (L. 123-1-4 1°) :



5
Orientations
d'aménagement



Mairie de Réau

Plan Local d'Urbanisme - Orientations d'aménagement -

OAP n°1 - Zones IAUXa et IAUXb

Le parc d'activité de l'A5 s'inscrit en continuité des implantations existantes du parc d'Arvigny à l'Ouest en proposant un aménagement sur 190 hectares.

Sur sa façade est et nord-est, coté parc d'activité, un grand merlon paysager, façade végétale et boisée atténue visuellement l'impact des implantations.

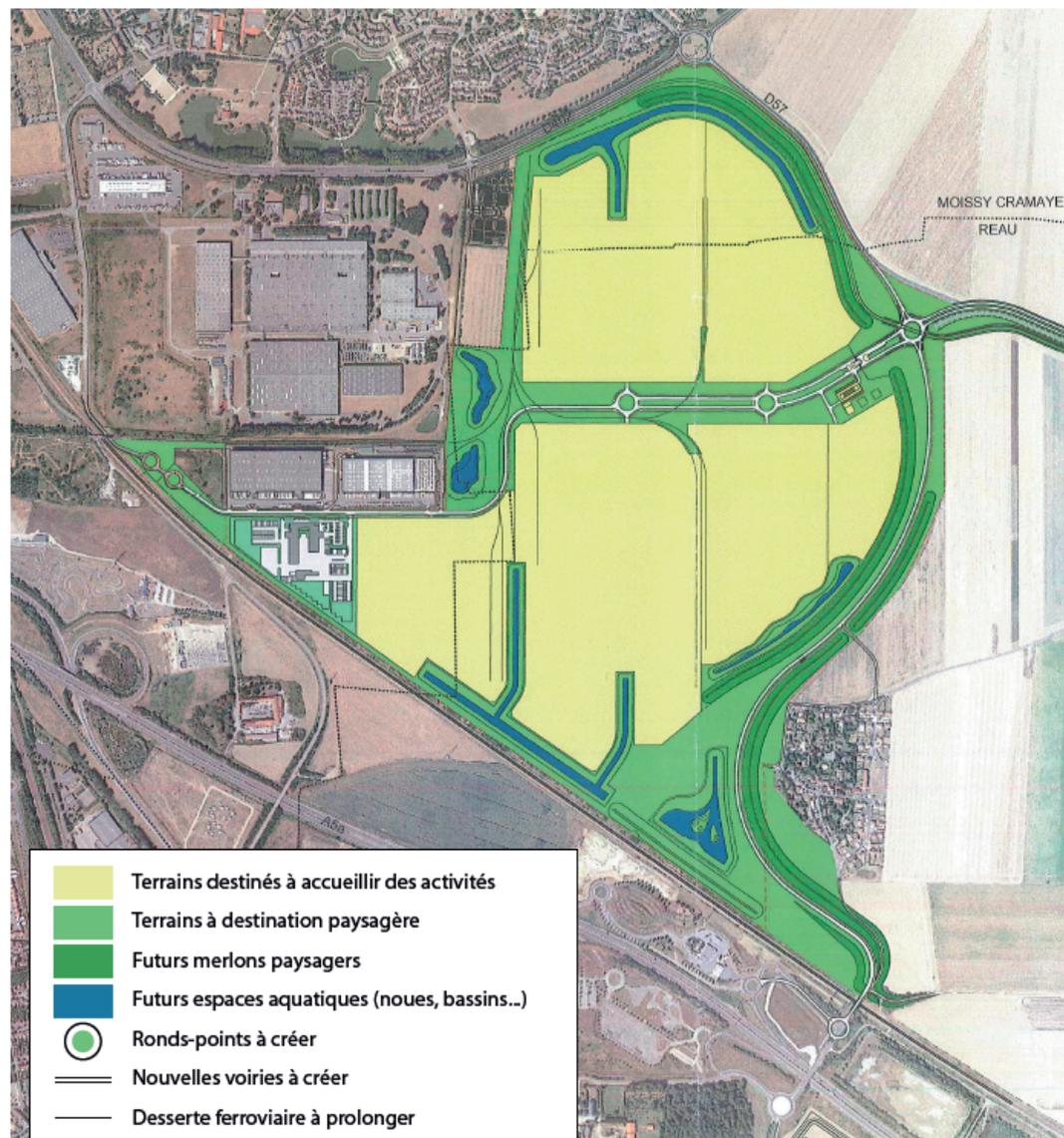
Côté hameau cette fois, face à Ourdy, un deuxième merlon paysager s'interpose entre ce secteur habité et la voirie de liaison qui permet à terme de relier l'Avenue Paul Delouvrier à la RD 306. Ces merlons jouent également un rôle de protection acoustique.

Un espace paysager marque également la limite Sud du parc en façade le long des voies ferrées de la ligne TGV.

Deux grands bassins paysagers de rétention d'eaux pluviales s'implantent : l'un en façade Nord, l'autre aux abords du bourg de Ourdy, adossé au merlon mentionné précédemment. Les eaux pluviales du parc sont collectées par un ensemble de noues et de canaux jusqu'à ces bassins régulateurs, eux-mêmes reliés via des canalisations aux exutoires existants : le Ru des Hauldres pour le Nord, le Ru de Balory pour le Sud.

Le parc s'organise autour d'un grand mail central regroupant les infrastructures mères en terme de voirie et de réseau ferré. Ce mail paysager orienté ouest est s'inscrit dans le prolongement de la voie ferrée existante côté ouest et de la RD57 côté est, voie d'accès principale qui connecte le parc à l'A5 dans sa première phase d'aménagement.

Ce mail peut accueillir des services communs : postes de gardiennage, aire d'information, signalétique principale...



A l'intérieur, ce parc s'organise en plusieurs entités de part et d'autre du mail central, entités qui peuvent être indépendantes ou reliées entre elles selon les besoins de commercialisation. Les activités nécessitant les bâtiments les plus imposants sont implantées préférentiellement à l'Ouest et au centre du parc, la partie Est située de fait en entrée de parc ayant vocation à accueillir des bâtiments de moindre taille et ceux à plus forte proportion de tertiaire.

Compte tenu des surfaces cessibles hors merlons, la réceptivité maximale de ce parc d'activités peut être évaluée à terme à 550 000 m² de Surface de Plancher.

Les différentes entités s'organisent selon une trame orthogonale :

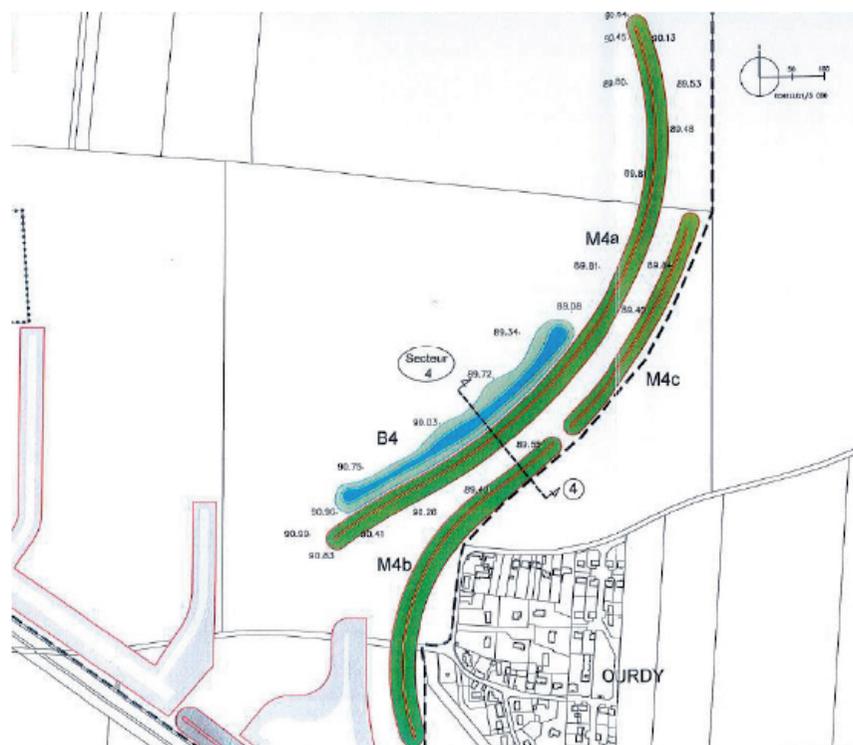
- le mail central paysager est orienté ouest-est
- de part et d'autre, bâtiments, voiries principales de desserte des entités et espaces paysagers avec arbres de haute tige s'implantent selon une orientation privilégiée nord-sud.

Le boisement existant est préservé en cœur de Parc, les espaces paysagers créés permettant d'assurer une relative continuité d'espaces verts jusqu'aux grands espaces paysagers (merlons, bassins) situés en limite du parc.

La charte de Développement Durable des parcs d'activités, adoptée par le SAN et l'EPA de Sénart s'imposera aux constructeurs dans la ZAC par l'annexion aux actes de vente des terrains d'activités du cahier des prescriptions «Développement Durable».

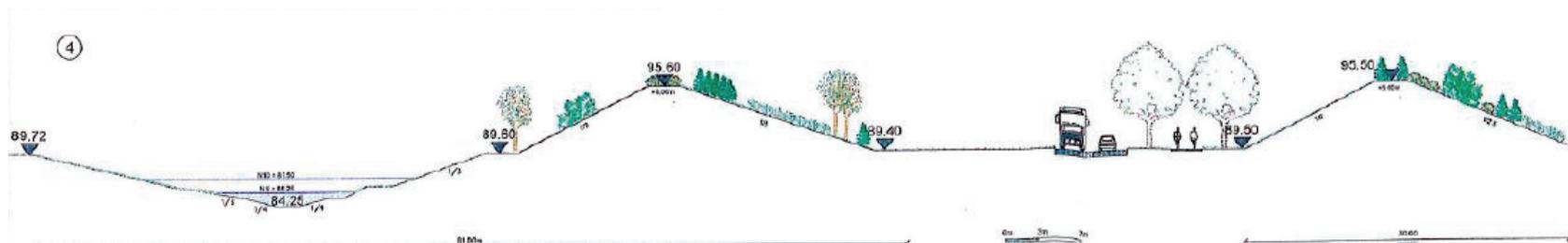
Le document contractuel prescrit dix objectifs environnementaux à atteindre pour l'aménagement des parcelles et la construction des bâtiments, 4 au niveau performant, 6 au niveau de base, au choix.

Par exemple, l'objectif «Energie» fixe deux axes : Réaliser des bâtiments performants sur le plan énergétique et favoriser le recours aux énergies renouvelables. Le niveau performant pour les bâtiments tertiaires ou les parties tertiaires des bâtiments d'activités est d'appliquer au minimum la réglementation thermique en vigueur moins 20%, ou moins 10% pour le niveau de base, ce qui correspond au label HPE (Haute Performance Energétique)



Plan d'insertion de la liaison RD306 - A5a - RD 57

7
Orientations
d'aménagement



Esquisse d'insertion de la liaison RD306 - A5a - RD 57

OAP n°2 - Zones UC, IAUa et Ne

L'aménagement de ces zones devra respecter les orientations suivantes :

La première d'entre elles est la mise en place de principes de voirie permettant de créer un réseau de voies nouvelles se raccordant aux voies existantes. Une entrée sortie sera aménagée à hauteur du chemin rural d'ourdy, une autre à hauteur du croisement existant avec la RD305, un autre à hauteur de l'entrée de ville actuelle.

Le second aspect concerne le paysagement des espaces libres. Les voiries principales devront être plantées et le traitement de la lisière entre espace urbanisé et terres agricoles devra être particulièrement soigné. Les voies devront permettre de maintenir une liaison écologique entre le nord et le sud de la commune. par exemple, un terre-plein enherbé entre la chaussée et le trottoir pourra contenir des plantations d'arbres de haut jet et des espèces buissonnantes. Les haies seront constituées d'espèces locales, champêtres.

Le troisième aspect est lié à l'assainissement. Il pourra être en partie assuré par des méthodes alternatives. Ils pourront s'inscrire dans le profil des écoulements actuels qui appartient au bassin versant du ru de Balory.

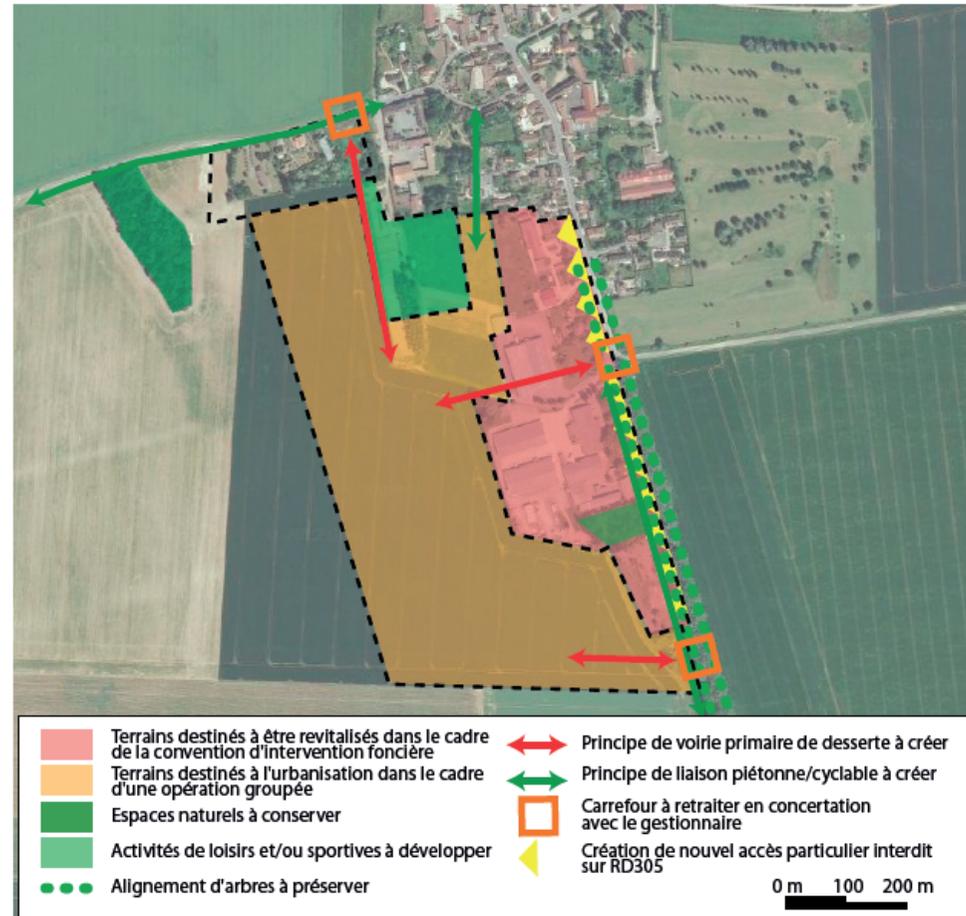
Le dernier aspect est lié à la programmation en termes de logements. La future opération d'aménagement devra assurer une mixité urbaine et sociale en prévoyant :

- un minimum de 30% de logements locatifs sociaux répartis au sein de typologies de bâtis différenciés dans la zone UC.

- un minimum de 25% de logements locatifs sociaux répartis au sein de typologies de bâtis différenciés dans la zone IAUa.

La densité minimale sera de 35 logements à l'hectare dans le respect de la convention d'intervention foncière.

Dans le cadre de la réalisation de ce nouveau quartier, les aménagements et les constructions devront tendre vers une excellente qualité environnementale, en s'appuyant



notamment sur l'intégration des énergies renouvelables et des principes d'éco-construction, et contribuer ainsi à atteindre l'objectif majeur d'un développement urbain durable.

Ainsi, à titre d'exemple, depuis juin 2006, date de la convention EPA Sénart / CERQUAL, tous les programmes de logements neufs de l'EPA Sénart doivent obtenir la certification «Habitat et environnement».

Préalablement à la revitalisation de la zone UC et à l'ouverture à l'urbanisation de la IAUa, il sera nécessaire de finement étudier l'adaptation du réseau viaire (étude de trafic et de sécurité routière, raccordement au réseau viaire départemental, liaisons douces...), en concertation avec l'ART de Melun.

OAP n°3 - La ferme d'Eprunes

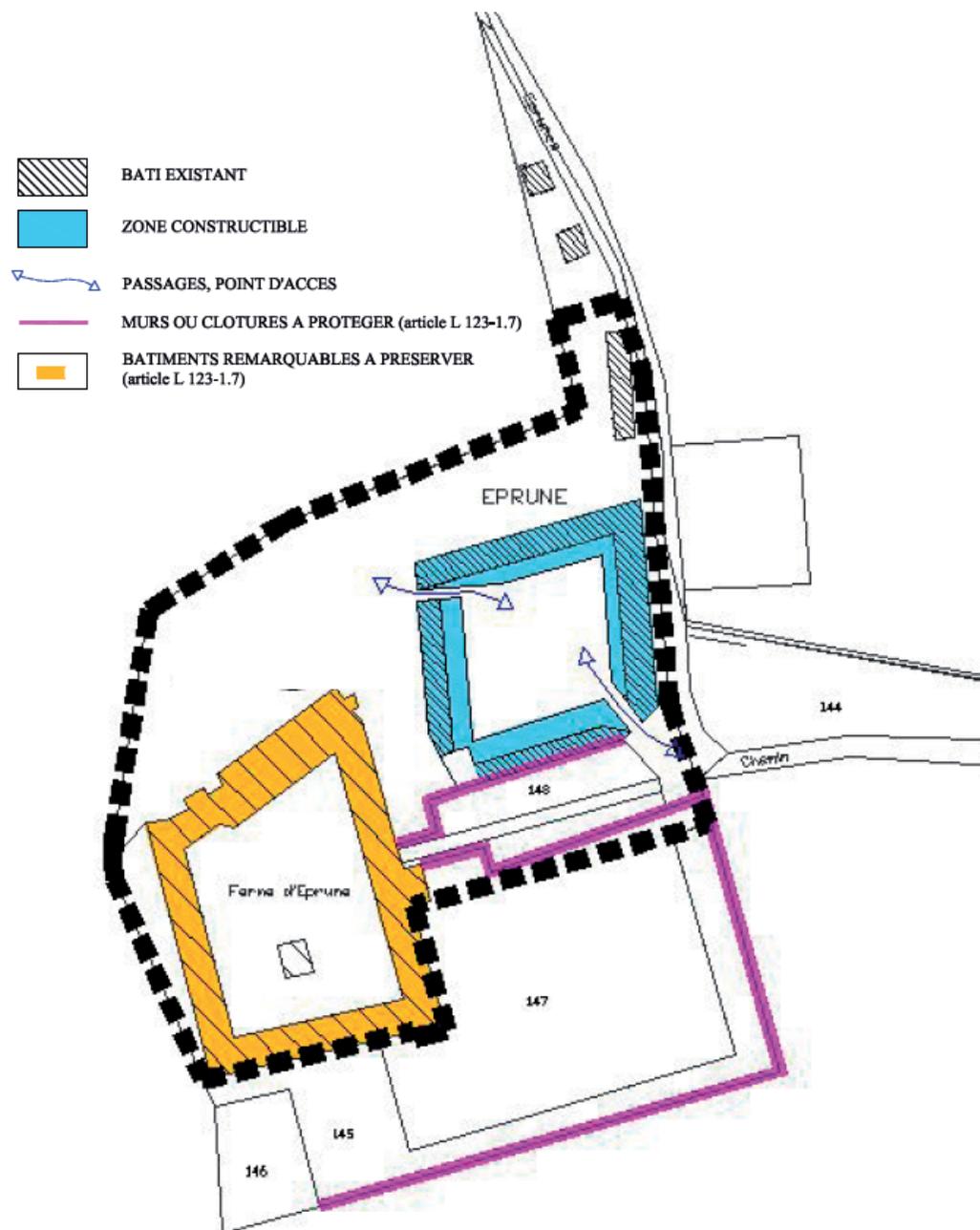
Cette orientation d'aménagement est créée pour permettre le développement des activités autorisées par le règlement grâce au réaménagement, à l'extension ou à la démolition reconstruction des bâtiments au nord-est de la ferme d'Eprunes, identifiée comme bâtiment remarquable dans le rapport de présentation et sur les documents graphiques.

Le schéma indique une zone constructible de 12m de largeur qui permet à la fois la réutilisation des bâtiments existants tout en garantissant la conservation de leur aspect. Ainsi, les hauteurs des constructions nouvelles ne peuvent excéder celles des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

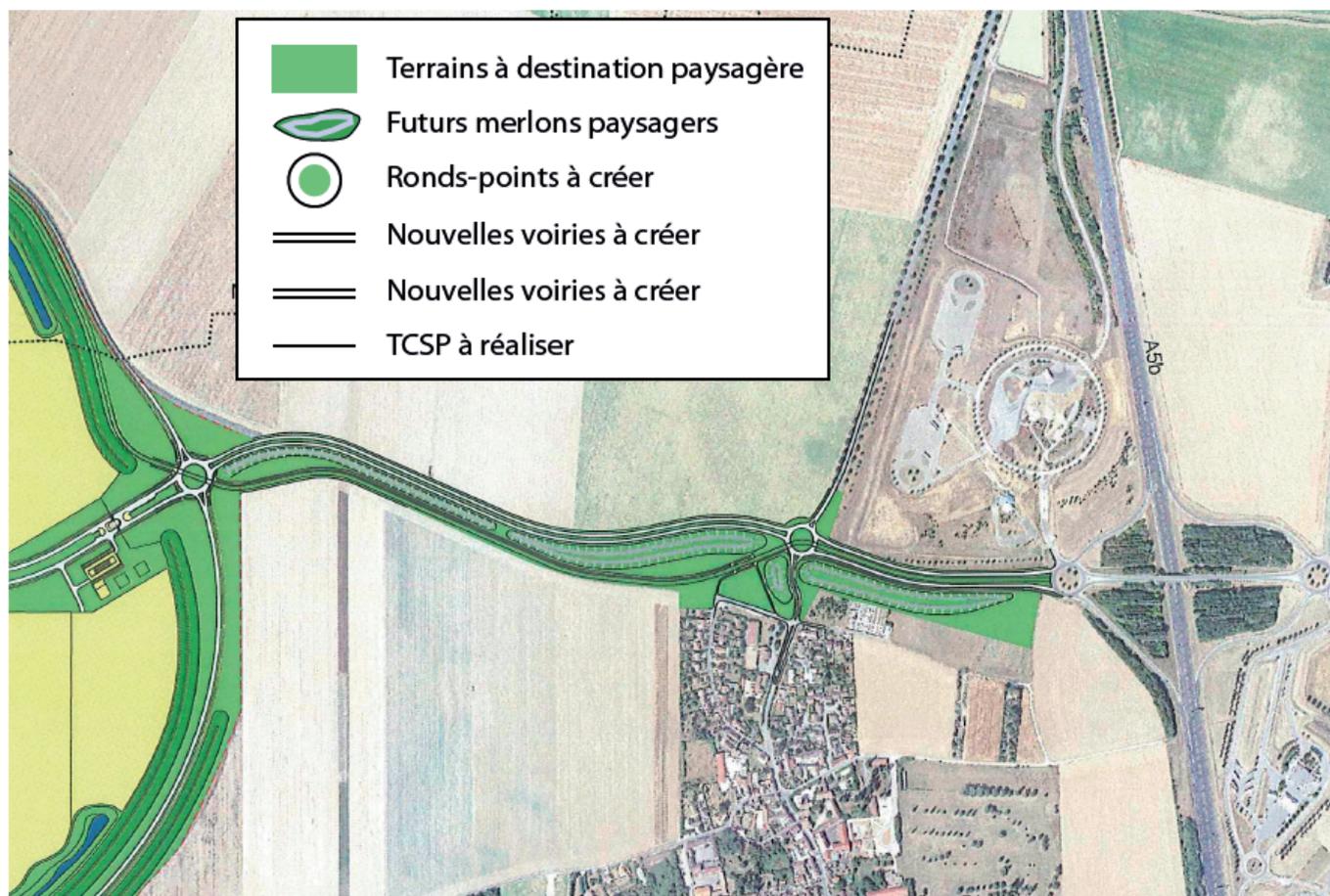
Les accès devront être maintenus afin d'assurer une sécurité maximale sur le secteur, l'entrée nord-ouest permettant aux véhicules de secours d'intervenir en cas d'incident. Ces accès pourront toutefois être fermés par des portails ou des grilles.



Photo aérienne de la ferme d'Eprunes



OAP n°4 - Aménagement de voirie au nord du bourg



Le Nord de la commune est amené à connaître quelques réaménagements au niveau des voies de communication.

Voie de desserte privilégiée du futur parc d'activités de l'A5, la RD57 sera concernée par un doublement, passant de 2x1 à 2x2 voies avec terre-plein central, gage de sécurité et de protection acoustique pour les riverains. Cette déviation permettra le renforcement des circulations douces par le futur passage d'un Transport en Commun en Site Propre. Le tracé de ce doublement n'étant pas défini à l'heure de l'approbation du PLU, un faisceau de passage permet de visualiser les possibilités.

C'est pour cette raison qu'aucun emplacement réservé n'est défini. Le projet définitif devra répondre à la loi sur l'air, en matière d'accessibilité des liaisons douces.

L'entrée de ville nord profitera directement de ces travaux d'élargissement puisqu'un rond-point sera réalisé pour relier la RD 57 à la RD 305, ce qui devrait entraîner une diminution de la vitesse sur cette portion de la route, et donc du nombre d'accidents. Aucune construction d'habitation n'est prévue pour accompagner la réalisation de cette infrastructure.

OAP n°5 - Aménagement de voirie à l'ouest du bourg

L'ouest du bourg présente actuellement une dent creuse qui devrait accueillir une opération de logements collectifs bioclimatiques.

la desserte de cette opération devant être réalisée au moyen d'une impasse de près de 150 mètres, les élus souhaitent encadrer strictement sa réalisation afin de garantir la qualité de l'ouvrage.

Son emprise sera de 10 mètres minimum avec réalisation :

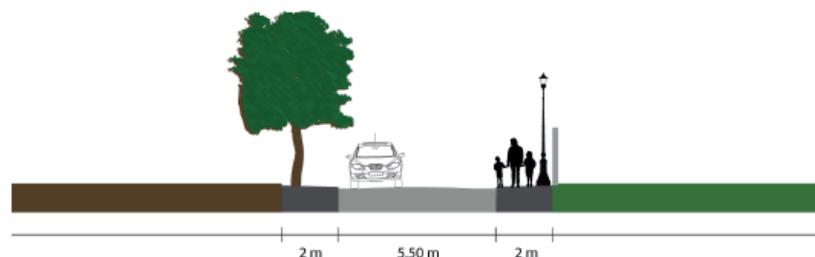
- d'une bande roulante de 5,50 mètres minimum,
- d'un trottoir planté côté ouest, d'une largeur minimale de 2 mètres
- d'un trottoir équipé d'un éclairage public côté est, d'une largeur de 2 mètres minimum avec plantation basse d'accompagnement.

Cette voie d'accès ne pourra desservir que cette opération et en aucun cas d'autres fonds de parcelles.

Le retournement des véhicules devra être assuré sur la parcelle concernée par l'opération.



- Voirie privée à double sens à créer avec trottoir PMR
- Plantation d'alignement
- Eclairage public
- Opération de logements collectifs bioclimatiques
- ↻ Système viaire permettant les retournements à position sur la parcelle



Esquisse d'insertion de la voie de desserte de l'opération

OAP n°6 - Reconversion du site de l'ancienne aire de Services de Plessis-Picard

Le programme de l'opération :

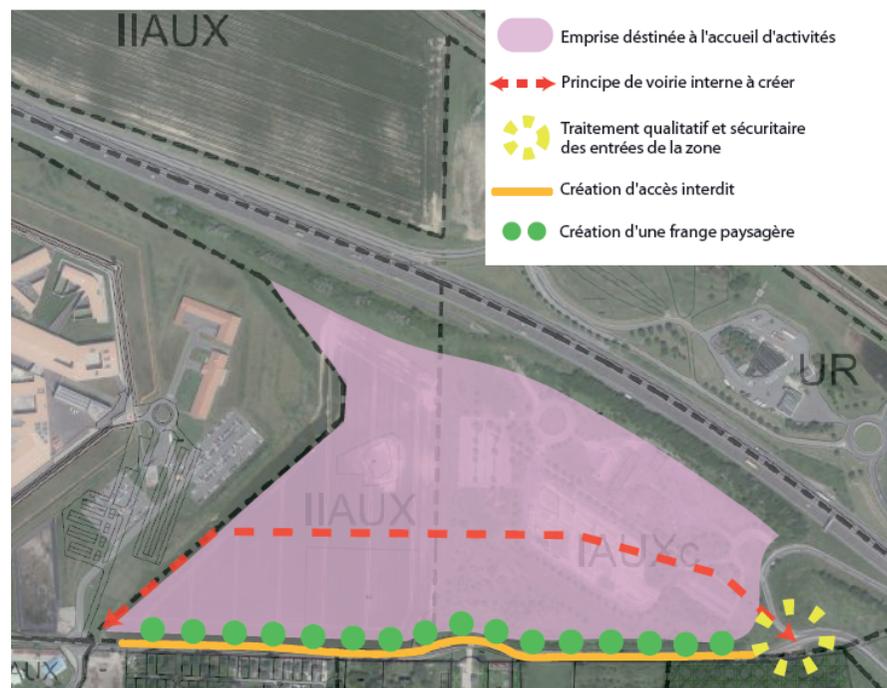
Le site de l'ancienne aire de Services de Plessis-Picard est sis au Sud-Ouest du Bourg de Réau, en façade sud de l'autoroute A5a. Il fait l'objet d'un projet de reconversion permettant l'accueil de cellules d'activités, de services et de logistiques à forte valeur ajoutée.

L'aménagement du site ne doit pas nuire aux ouvrages et aménagements autoroutiers existants c'est pourquoi seule une partie de l'emprise de la zone est destinée à l'accueil d'activités. Cette zone est définie sommairement et a vocation à exclure tous les aménagements et abords autoroutiers, elle peut accueillir tout aménagement ou ouvrage nécessaire au développement de la zone (voirie, réseaux, ouvrage de gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers...)

L'aménagement du site se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. A charge, dans le cas de la réalisation de plusieurs opérations, de permettre la poursuite ultérieure de l'urbanisation cohérente et sans ambiguïté de l'ensemble de l'emprise. Les opérations ne devront pas enclaver ou compromettre le développement et/ou l'exploitation (agricole et autoroutier) du reste de la zone.

Les modalités de desserte :

La desserte de l'opération sera assurée par une voie interne à créer qui traversera l'opération d'Est en Ouest afin de permettre à terme, la création d'un bouclage avec la Route des Poiriers.



12
Orientations
d'aménagement

La voirie sera calibrée pour accueillir le flux de véhicule engendré par l'implantation des futures activités et les accès de la zone devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, végétalisé et sécuritaire, assurant une insertion aisée des véhicules.

Seul l'accès situé à l'Est de l'opération est matérialisé sur les plans joints car l'accessibilité à l'Ouest devra faire l'objet d'un travail de réflexion quant à sa localisation.

Toutes les constructions au sein de la zone devront se desservir par la voirie interne à créer, aucun accès direct n'est autorisé sur la Route des Poiriers.



OAP n°6 - Reconversion du site de l'ancienne aire de Services de Plessis-Picard

L'aménagement de la zone devra assurer la desserte piétonne et de transport en commun.

En phase pré-opérationnelle, une concertation préalable du Conseil Départemental peut être réalisée. Une étude de trafic pourra également être réalisée en lien avec la ZAC du PARC de l'A5a si cette dernière s'avère nécessaire.

Insertion du site :

Dans un objectif de protection des riverains, et afin de créer un espace de transition et de respiration entre le bâti actuel et les constructions ou installations futures, une frange paysagère (ou tout autre aménagement paysager telles que des clôtures traitées par des grillages doublés de haies vives) devra être réalisée le long de la Route des Poiriers.

Située en bordure de l'autoroute l'opération devra limiter la banalisation paysagère du territoire, via un travail de réflexion portant sur l'implantation des futures constructions, ainsi que le traitement des abords, les dispositifs de publicités notamment devront être limités et intégrés à la façade des bâtiments.

Gestion des eaux pluviales :

Dans l'ensemble, l'altimétrie de la future voirie devra être adaptée à la problématique des eaux pluviales qui seront recueillies et dirigées vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou infiltration qui devront être traités en espace vert. Les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle.

