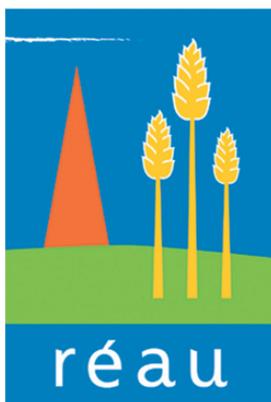


**DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE**

**COMMUNE
DE
REAU**



PLU approuvé :
le 19/10/2009

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

**Révision du PLU approuvée :
le 01/07/2013**

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Mairie de Réau
2 route de Villaroche
77 550 Réau

VISA

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

Sommaire

Préambule	1 - 3
QU'EST CE QU'UN PADD ?	2
QUEL DÉVELOPPEMENT POUR RÉAU ?	3
Les orientations d'aménagement	4 - 18
1. Permettre le renouvellement et la diversification du parc de logement	5
2. Poursuivre le développement économique	9
3. Améliorer et diversifier les déplacements	12
4. Valoriser les ressources naturelles, paysagères et architecturales existantes	14
5. Préserver la qualité et le cadre de vie des habitants et prévenir contre les risques	16
Carte de synthèse du PADD	19 - 20

Préambule

QU'EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Les lois Grenelle I et II ont complété les éléments à aborder.

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme déclare :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.»

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

L'article R.123-3 précise :

«Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.»

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports, c'est à dire les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le périmètre de transports urbains.»

QUEL DÉVELOPPEMENT POUR RÉAU ?

Le PLU doit tenir compte des hypothèses de croissance urbaine exposées dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France (1994) ainsi que du PLH en cours d'élaboration.

Même si le PLU ne fixe pas un objectif de population à atteindre mais seulement des prévisions, il doit mettre en place les outils permettant de répondre aux besoins futurs tout en tenant compte de la volonté des élus municipaux.

Dans un premier temps, et en compatibilité avec les schémas supra-communaux, la volonté de la municipalité est pour :

- Densifier le tissu urbain existant pour accueillir de nouveaux habitants et leur offrir un certain nombre d'équipements,
- Développer l'urbanisation au sud-ouest du bourg,
- Développer et diversifier l'activité économique en direction de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple ainsi qu'en direction de Boissénart.

Le PLU doit donc à la fois :

- Promouvoir une grande qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage,
- Prévoir des mesures permettant de construire les logements et les équipements publics nécessaires à la population envisagée,
- Assurer le développement économique de la commune.

Il doit également prendre en considération les choix des communes voisines, du SAN et de l'Établissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Sénart.

Le PLU de Réau s'attache donc à limiter au maximum l'extension de l'urbanisation sur les espaces non urbanisés et en particulier les espaces identifiés comme nécessaires pour le développement des continuités écologiques, ainsi que les espaces cultivés. Pour se faire, la commune se fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, seuls 2 hectares sont effectivement ouverts à l'urbanisation par rapport au PLU précédent :

- Dans le bourg, de nouveaux terrains sont urbanisables pour permettre la réalisation d'une voirie de désengorgement de la voie principale afin de renforcer la sécurité routière et de desservir une dent creuse de 4.500 m²,
- Dans la zone IAUa, de nouveaux terrains sont urbanisables pour améliorer la viabilisation de terrains situés à l'ouest de la zone UC,
- A Villaroche, de nouveaux terrains sont urbanisables pour poursuivre la densification du hameau comme l'évolution de la vocation de la ferme.

Ceci représente un accroissement des terres urbanisables de l'ordre de 2%.

Les Orientations d'Aménagement

1. Permettre le renouvellement et la diversification du parc de logements

Le territoire de la commune est destiné à s'ouvrir très largement à l'urbanisation afin de tendre vers une population de 2450 habitants à l'horizon 2014/2015.

Réau souhaite favoriser la mixité de l'habitat. Cette demande pourra se faire par une répartition plus judicieuse du type d'habitat, mais aussi du mode d'occupation et de financement des logements. Tout ceci afin de satisfaire à la fois aux besoins de la population actuelle (décohabitation des jeunes et des personnes âgées) comme à l'accueil de populations nouvelles diversifiées. Ceci se traduit de la façon suivante :

Conforter les noyaux urbains existants

- Maintenir la forme urbaine traditionnelle dans le village (caractéristiques morphologiques du centre bourg : mixité, alignement, mitoyenneté, gabarit maximum R+2+C...) tout en autorisant les projets intégrant des éléments de production d'énergie renouvelables.
- Assurer le renouvellement et la diversification du parc de logements.
- Favoriser toutes les formes urbaines qui s'intégreront aux volumétries du village et des constructions existantes, en veillant à l'aménagement des clos et des cours communes. Ainsi les maisons individuelles, les maisons de ville ou les petits collectifs pourront être édifiés.
- Favoriser le commerce de proximité, les activités libérales et de services, en rez-de-chaussée des bâtiments.
- Conforter la mixité des fonctions urbaines habitat/commerces/activités, dès lors qu'elles n'occasionnent pas de nuisances et qu'elles sont compatibles avec les différentes formes d'habitat.
- Maintenir le statut de parc résidentiel de loisirs du Plessis Picard sans permettre son extension.

Renforcer le dynamisme et la centralité de Réau

La commune souhaite profiter de la croissance urbaine envisagée pour renforcer le dynamisme du bourg de telle sorte que les habitants actuels et futurs participent activement à l'animation et au fonctionnement de la commune. Ceci se traduit par:

- Organiser et permettre une croissance harmonieuse de la commune autour du centre bourg.
- Favoriser le renouvellement urbain dans le tissu existant afin de promouvoir la reconstruction de la ville sur la ville.
- Créer un schéma de recomposition urbaine, prenant en compte l'occupation actuelle du territoire au regard des servitudes, des objectifs d'urbanisation et de l'implantation d'équipements publics.
- Créer ou agrandir tous les équipements nécessaires à la vie et à l'extension de la commune : petite enfance, locaux administratifs et techniques (mairie), groupe scolaire, équipements sportifs, équipements culturels et de loisirs, etc. et inscrire de nouveaux emplacements réservés afin de garantir leur localisation.
- Proposer une réflexion sur l'évolution et l'agrandissement du cimetière actuel.
- Veiller à l'insertion paysagère des grands équipements (prison, déchèterie et d'un quai de transfert des déchets ménagers).

Organiser la croissance urbaine en réussissant une intégration harmonieuse des nouveaux quartiers

Aspect quantitatif:

Les objectifs d'évolution démographique de la Ville Nouvelle de Sénart créent les conditions d'une poursuite d'une forte croissance de la population de Réau et fixent un plafond pour la population communale à 2 450 habitants à l'horizon 2014/2015.

Afin d'accueillir cette population nouvelle, la commune s'engage à permettre la construction d'un minimum de 273 logements, prioritairement en revitalisation du centre-ville et en requalification de la zone Bouzigues, et enfin en extension urbaine.

Par ailleurs, l'objectif de population étant supérieur à 1.500 habitants, la commune sera soumise au taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux (article 11 de la Loi DALO du 5 mars 2007 modifiant l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation). L'urbanisation future devra donc contribuer à rattraper le retard en logement social.

Aspect qualitatif:

La commune de Réau souhaite organiser la croissance urbaine en développant en même temps et progressivement de nouveaux quartiers d'habitat et d'activités, en renforçant le rôle central du bourg et en s'appuyant sur les hameaux existants pour les conforter.

Cette évolution progressive et continue de l'équilibre habitat/emploi est seule garante de l'amélioration de la qualité de vie des habitants, actuels et futurs, de la commune.

Il s'agit de:

- Proposer un accueil progressif des nouveaux habitants, dans les meilleures conditions d'équilibre habitat / emploi, avec une capacité de réalisation des équipements nécessaires, en améliorant la desserte de transports collectifs et en conservant la qualité de vie liée à la spécificité de la commune.
- Favoriser la forme urbaine de type maison individuelle et maison de ville en évitant les impasses.
- Assurer une diversification de l'habitat par la création de logements individuels et de petits collectifs, locatifs et en accession.
- Permettre la création d'activités libérales, de services et de commerces.
- Veiller à l'insertion paysagère des nouveaux secteurs urbanisés.

EVOLUTION PHYSIQUE DE LA COMMUNE



Urbanisation existante



Densification de l'urbanisation



Extension de l'urbanisation



Extension à long terme de l'urbanisation

EVOLUTION STRUCTURELLE DE LA COMMUNE



Extension du cimetière



Implantation préférentielle d'équipement sportif ou de loisirs



Equipements à pérenniser



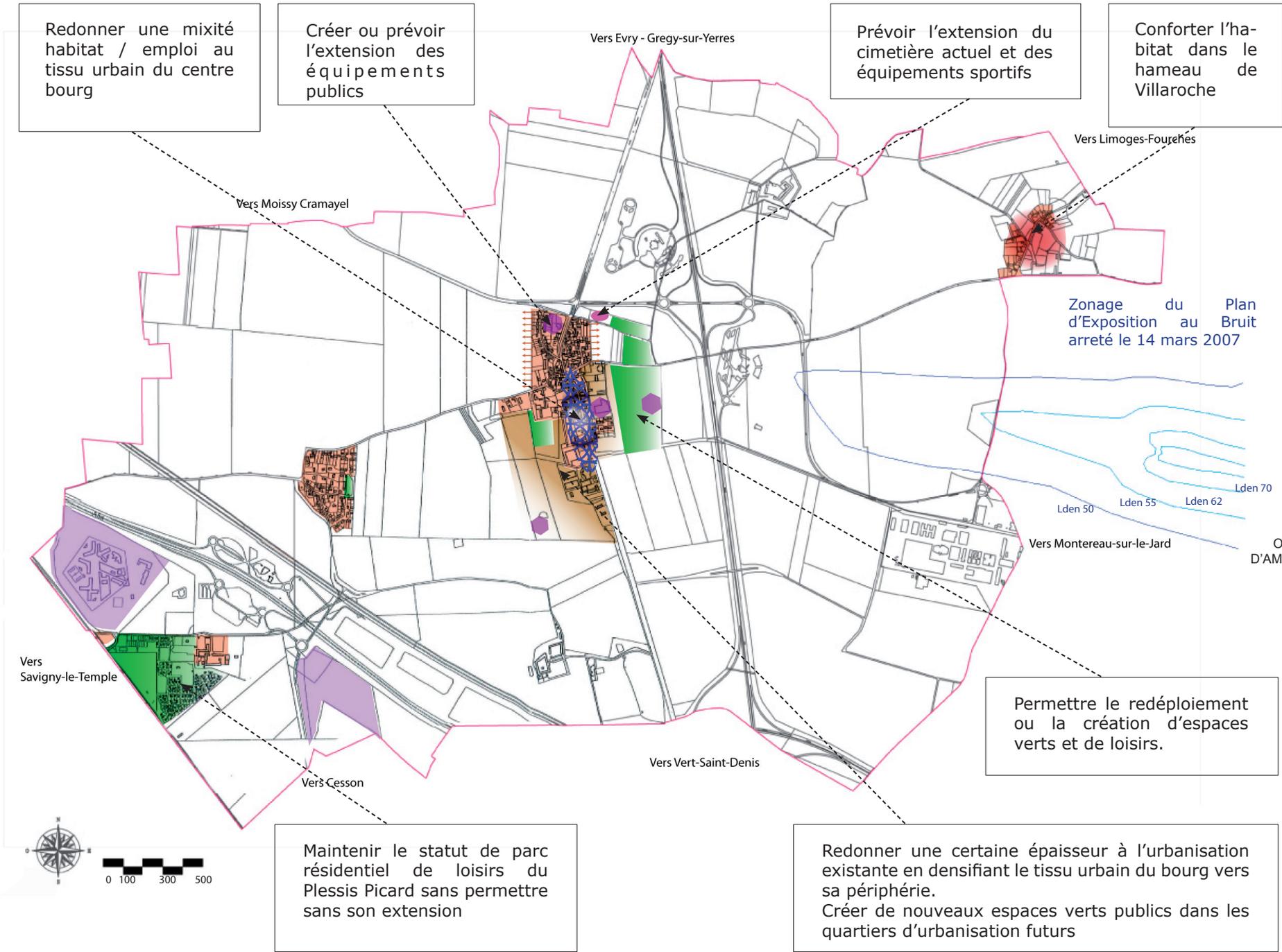
Redéploiement ou création d'espaces verts et de loisirs

Redonner une mixité habitat / emploi au tissu urbain du centre bourg

Créer ou prévoir l'extension des équipements publics

Prévoir l'extension du cimetière actuel et des équipements sportifs

Conforter l'habitat dans le hameau de Villaroche



2. Poursuivre le développement économique

Maintenir et diversifier l'activité agricole

La valorisation de l'économie rurale nécessite que soit affirmée la pérennité de l'usage agricole des terres. Le SDRIF de 1994 prévoit qu'une grande partie du territoire communal reste agricole.

Dans ces espaces, le maintien et la protection de l'agriculture, activité économiquement forte, et la pérennité des exploitations seront assurés. Le maintien de l'activité agricole nécessitera de rendre possible l'évolution du bâti nécessaire aux exploitations agricoles existantes sur la commune.

Il faudra par ailleurs veiller à ce que les accès aux terres agricoles soient pris en compte dans les projets d'aménagements de voiries. Les plateformes de chargement des productions agricoles devront être intégrées dans les projets de voirie.

Développer l'armature commerciale et les services du centre bourg

Il s'agit d'implanter et maintenir les activités commerciales, de bureaux et de services compatibles avec l'habitat dans le bourg autour des centralités commerciales existantes et le long de la rue Frédéric Sarazin et de son prolongement, et ce, dans le respect des formes urbaines existantes.

Le développement des communications numériques sera accentué afin de faciliter l'implantation d'activités commerciales ou de service, spécialisées ou non dans les NTIC. Toute nouvelle activité économique devra pouvoir se connecter à un réseau à haut débit.

Poursuivre le développement des zones d'activités pour sécuriser l'emploi

Il s'agit de :

- Poursuivre le développement du parc d'activité de l'A5 en relation avec la commune de Moissy-Cramayel, conformément au dossier de la ZAC.
- Traiter cette zone d'activités de manière paysagère pour une bonne intégration sur la commune.
- Pérenniser les activités aéronautiques.

ACTIVITES



Mixité habitat / emploi de centre-bourg



Zone d'activités existantes ou à créer



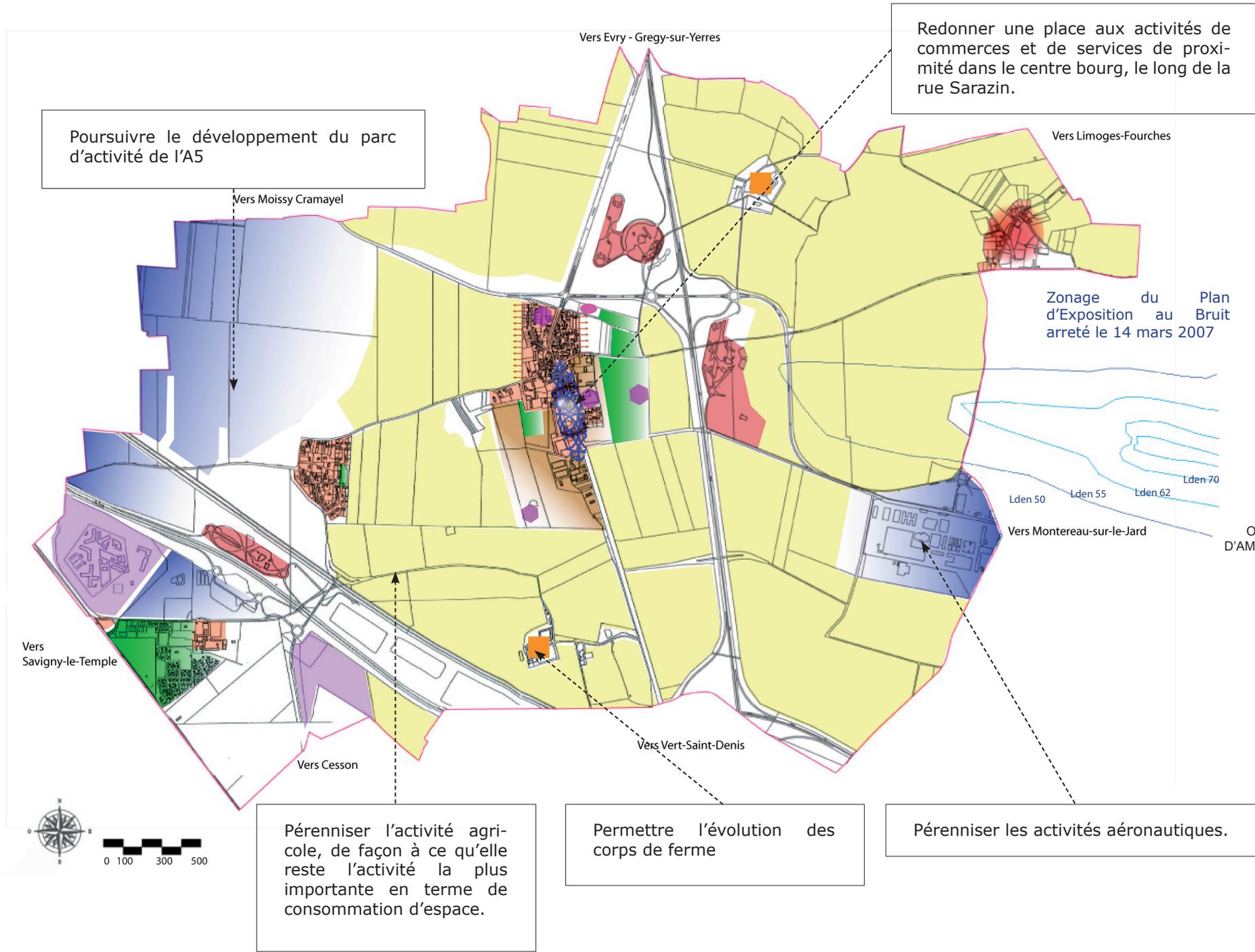
Activités liées aux autoroutes



Activités agricoles à maintenir et diversifier



Exploitation agricole à conforter



3. Améliorer et diversifier les déplacements

Améliorer le plan général de circulation

L'amélioration du plan général de circulation visera à :

- Réduire le trafic de transit et les nuisances qu'il engendre dans les secteurs urbains.
- Définir des accès et des voies adaptés au passage des engins agricoles.
- Améliorer la desserte entre les différents quartiers et hameaux (Le Plessis Picard, Ourdy, le bourg, Eprunes, Villaroche).

Les mesures à prendre en compte dans le PLU sont de :

- Créer de nouvelles voies dans les zones à ouvrir à l'urbanisation, notamment pour la desserte du parc d'activités de l'A5. Le tracé indiqué ci-après est subsidiaire à celui indiqué au PLU précédent. Sa réalisation devra s'accompagner d'un aménagement du pont afin de permettre le passage simultané des véhicules légers, des poids lourds, des cyclistes et des piétons.
- Calibrer les voies en fonction de l'évolution du trafic, notamment au niveau des flux avec les autres communes,
- Prendre en compte les personnes à mobilité réduite dans les aménagements de voiries,
- Prévoir et définir le nombre de places de stationnement selon le type d'occupation des sols.

Accroître la desserte et la fréquence des transports en commun

Il faut prévoir et anticiper une meilleure desserte de la commune par les transports en commun selon l'urbanisation des nouveaux quartiers à venir. Il faut donc améliorer la desserte en transports collectifs des quartiers d'habitats et des zones d'activités.

Cela passe notamment par l'accompagnement de l'arrivée du bus à haut niveau de service sur la RD57

Poursuivre la mise en place d'un réseau de circulations douces

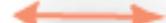
La commune souhaite créer des cheminements piétons et des pistes cyclables pour développer le réseau de circulations douces fonctionnelles et de loisirs.

Ils devront s'interconnecter avec les itinéraires intercommunaux du Schéma de liaisons douces de la Ville Nouvelle.

Les circulations agricoles seront maintenues ou réorganisées afin d'être le support des circulations piétonnes.

Une passerelle pourra être réalisée entre Ourdy et le Plessis Picard afin de séparer les circulations automobiles des circulations piétonnes et cycles.

LIAISONS

-  Améliorer les dessertes entre les hameaux et le bourg
-  Circulations douces à créer
-  Compléter le réseau viaire pour l'extension du bourg et des hameaux
-  Voirie de structuration du bourg
-  Voiries de contournement
-  Transport en Commun en Site Propre

VOIRIES

-  Voirie de desserte locale
-  Voirie apaisée de centre bourg

T5, voirie projetée de contournement d'Ourdy et de desserte du parc d'activités de l'A5.

Prévoir un nouveau maillage pour l'extension du bourg afin de lui donner une certaine épaisseur.

Améliorer les dessertes et la communication entre les hameaux et le centre bourg
Améliorer la signalétique du bourg vers les hameaux.



Zonage du Plan d'Exposition au Bruit arrêté le 14 mars 2007

Lden 50 Lden 55 Lden 62 Lden 70

13
ORIENTATION
D'AMÉNAGEMENT
OBJECTIF 3

Améliorer la desserte en transports collectifs des pôles de vie et d'activités.

Requalifier la rue principale du bourg (Sarazin) selon le milieu traversé; dans le centre bourg en voirie apaisée, dans les espaces ouverts en voie de desserte locale.

Réorganiser et maintenir les chemins agricoles, support d'une activité agricole pérenne et de futurs cheminements piétons.

4. Mettre en valeur les ressources naturelles, paysagères et architecturales

Hormis les espaces urbanisables, il s'agira d'utiliser de façon économe et équilibrée les espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, de les protéger et de les préserver.

Protéger et gérer l'espace agricole de manière économe

Il existe des espaces agricoles directement protégés par le SDRIF de 1994 et des espaces agricoles (40%) partiellement urbanisables au titre du SDRIF, sur l'Ouest du territoire de Réau.

La commune souhaite prévenir le mitage des espaces agricoles en évitant d'accentuer l'étalement urbain. L'objectif de consommation des terres agricoles est donc nul.

- Protéger les zones agricoles situées en limite des zones d'urbanisation tout en valorisant les franges urbaines.
- Maintenir le rôle agricole des terrain dans l'attente de la viabilisation des zones à urbaniser.

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et boisé

- Protéger et mettre en valeur les massifs boisés afin de mieux les maîtriser et de leur donner un rôle plus marqué dans le paysage et dans les usages. En cas de suppression, les éléments boisés existants non protégés devront être compensés en surface et en nombre.
- Protéger et renforcer les espaces verts de l'espace urbain.
- Veiller à favoriser la création de nouveaux espaces verts publics ou privés dans les quartiers d'urbanisation future.
- Favoriser, inciter le maintien de la biodiversité des espèces végétales des jardins privés.
- Maintenir les alignements d'arbres le long des routes structurantes pour la commune et en créer de nouveaux.
- Assurer le maintien, la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides (rus, fossés et bassins de rétention).
- Mettre en valeur les chemins ruraux.
- Conserver un horizon dégagé et des vues lointaines sur le plateau agricole.
- Préserver les arbres isolés remarquables.

Protéger le patrimoine Bâti

- Préserver les formes caractéristiques de la morphologie urbaine du bourg et des hameaux.
- Mettre en valeur leur patrimoine bâti de qualité.
- Préserver le caractère des fermes briardes tout en permettant leur évolution.
- Contrôler les démolitions et préserver l'intégrité des maisons rurales et des grandes demeures.
- Préserver certaines séquences de voies remarquables par le caractère de leurs clôtures, l'implantation du bâti et la qualité des plantations visibles de l'espace public en prévoyant une réglementation particulière.

RESSOURCES ARCHITECTURALES



Conserver et préserver la morphologie urbaine du village (minérale et végétale)

Préserver les clôtures, murs et bâtiments remarquables

RESSOURCES PAYSAGERES



Préserver et/ou créer des alignements de platanes en entrée de bourg (requalifier l'entrée de ville)



Préserver les alignements de tilleuls à l'intérieur du bourg



Préserver les arbres isolés remarquables

TRAME VERTE ET BLEUE



Préserver les cours d'eau permanents et intermittents existants et leurs végétations



Restaurer / préserver les corridors alluviaux



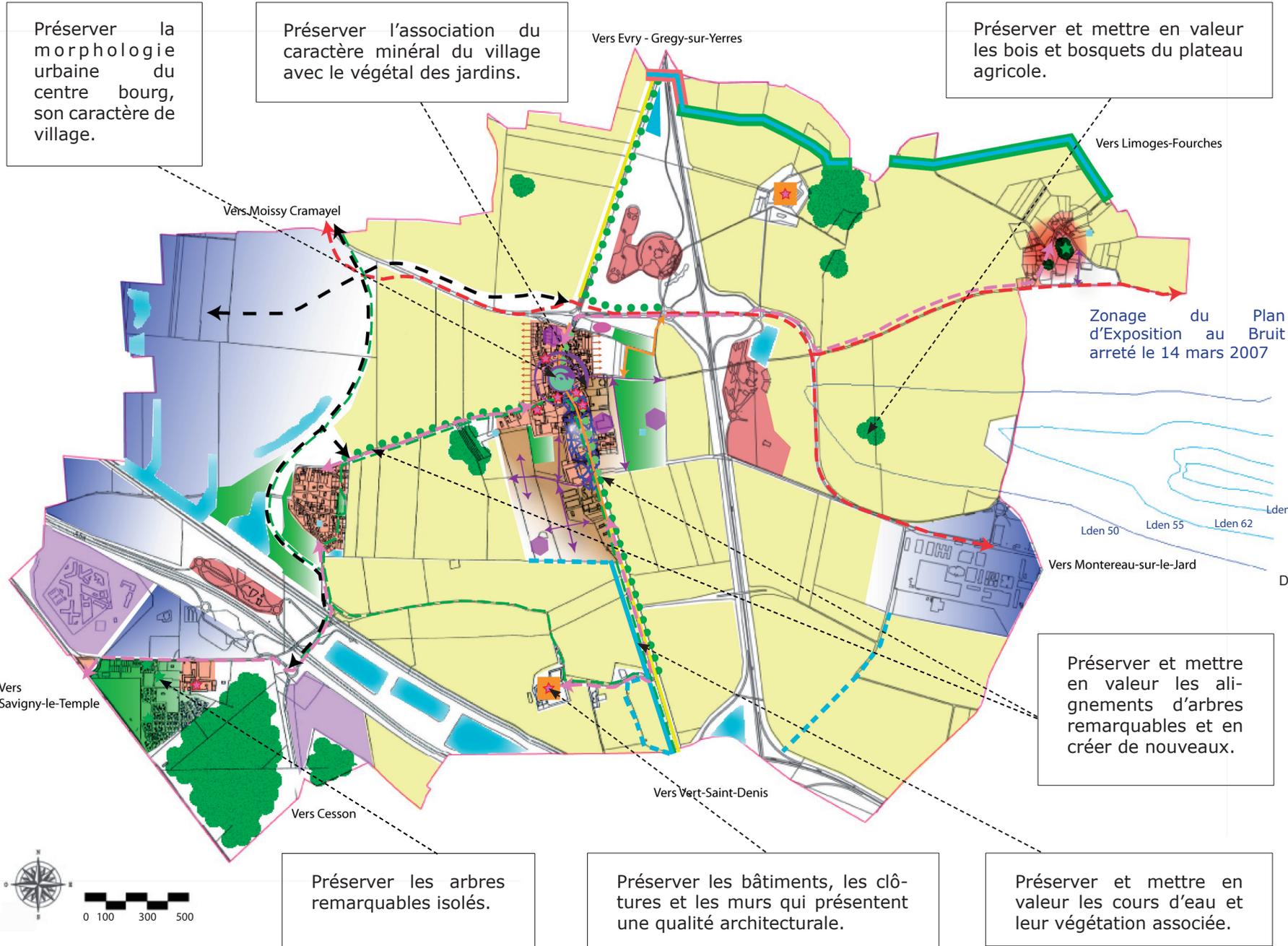
Préserver les bassins et mares existants et leurs abords



Préserver les bois et bosquets



Restaurer les corridors de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite



5. Préserver la qualité et le cadre de vie des habitants et prévenir contre les risques

Renforcer la sécurité routière

- Intégrer une meilleure signalétique.
- Réaménager les carrefours et les entrées de ville particulièrement accidentogènes.
- Requalifier certaines voies, afin de permettre notamment la réduction de la vitesse automobile en milieu urbain.
- Améliorer l'accessibilité des espaces et équipements publics ainsi que de la voirie.

Prévenir des nuisances sonores induites par les transports terrestres et aériens

- Protéger les équipements et les habitations contre le bruit des transports terrestres et aériens par la limitation du bruit à la source (revêtement des chaussées, murs antibruit, merlons paysagers, ...), notamment en entrée de bourg nord ainsi qu'au sud d'Ourdy. Des mesures de réduction de la vitesse des véhicules pourront également permettre de réduire les nuisances sonores pour les riverains.
- Protéger les équipements et les habitations contre le bruit des transports terrestres et aériens par la réalisation de l'isolation des logements dans les zones affectées par le bruit.

Prévenir des risques et des nuisances induites par les activités économiques actuelles et futures

- Interdire les activités non compatibles avec l'habitat dans les secteurs mixtes (nuisances sonores, visuelles, olfactives, ...).
- N'accepter que des activités à pollution ou à risques parfaitement contrôlés.

Requalifier les entrées de ville et réglementer la publicité

- Requalifier les entrées de ville, en relation avec l'environnement existant ou projeté.
- Agrémenter les voiries en entrées de bourg par des plantations visant à renforcer l'identité des lieux.
- Réglementer la publicité en contrôlant l'implantation des enseignes publicitaires.

Requalifier les espaces vacants des anciennes aires d'autoroute

CADRE DE VIE



Valoriser les franges urbaines



Permettre la création de merlons paysagers
et/ou de murs anti-bruit

NUISANCES ET RISQUES



Renforcer la sécurité routière



Atténuer les nuisances des grandes infrastructures

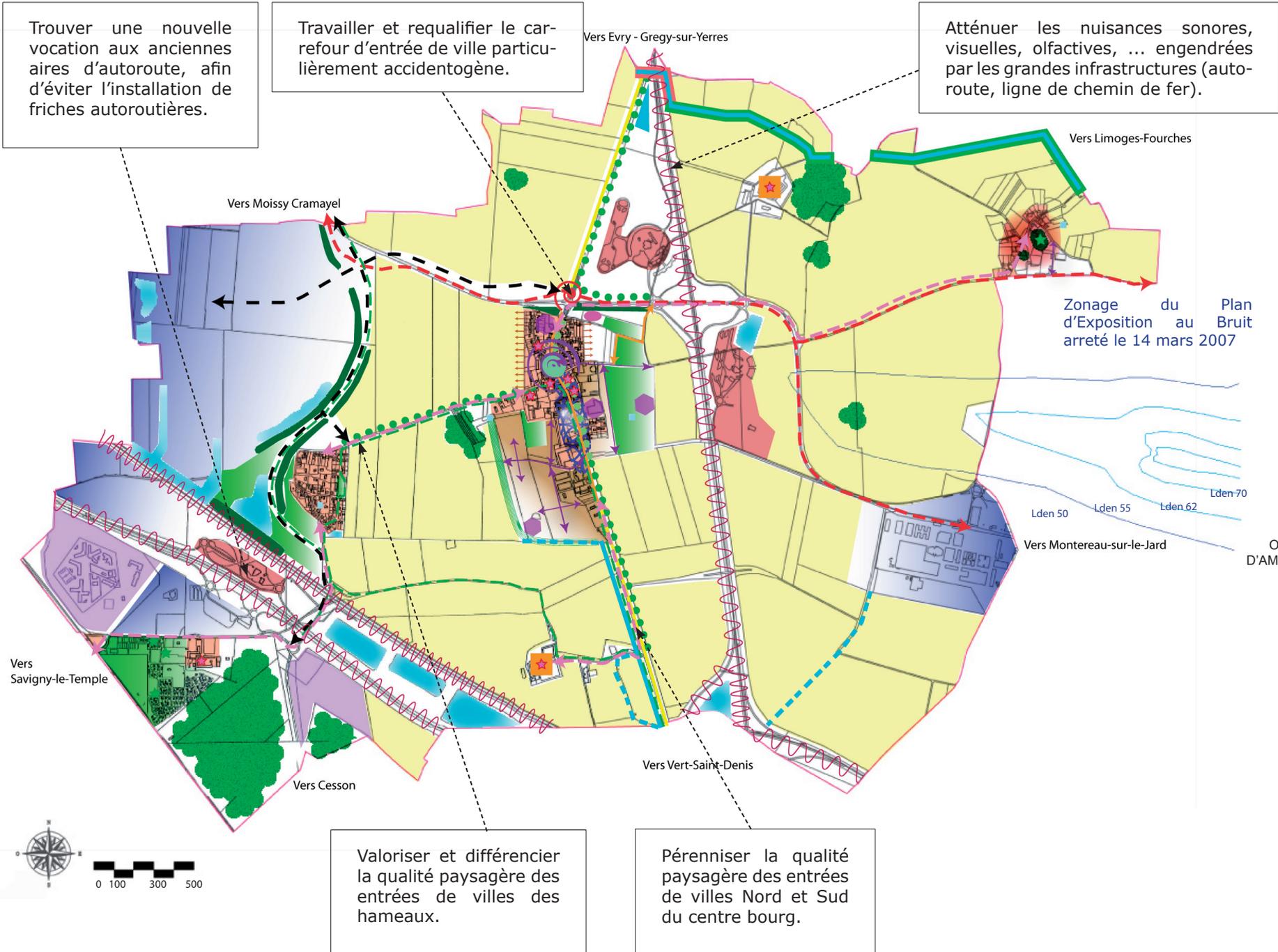


Zonage du plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome
de Villaroche arrêté le 14 mars 2007

Trouver une nouvelle vocation aux anciennes aires d'autoroute, afin d'éviter l'installation de friches autoroutières.

Travailler et requalifier le carrefour d'entrée de ville particulièrement accidentogène.

Atténuer les nuisances sonores, visuelles, olfactives, ... engendrées par les grandes infrastructures (autoroute, ligne de chemin de fer).



Valoriser et différencier la qualité paysagère des entrées de villes des hameaux.

Pérenniser la qualité paysagère des entrées de villes Nord et Sud du centre bourg.

Carte de synthèse du PADD

EVOLUTION PHYSIQUE DE LA COMMUNE

-  Urbanisation existante
-  Densification de l'urbanisation
-  Extension de l'urbanisation
-  Extension à long terme de l'urbanisation

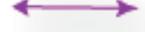
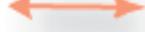
EVOLUTION STRUCTURELLE DE LA COMMUNE

-  Extension du cimetière
-  Implantation préférentielle d'équipement sportif ou de loisirs
-  Equipements à pérenniser
-  Redéploiement ou création d'espaces verts et de loisirs

ACTIVITES

-  Mixité habitat / emploi de centre-bourg
-  Zone d'activités existantes ou à créer
-  Activités liées aux autoroutes
-  Activités agricoles à maintenir et diversifier
-  Exploitation agricole à conforter

LIAISONS

-  Améliorer les dessertes entre les hameaux et le bourg
-  Circulations douces à créer
-  Compléter le réseau viare pour l'extension du bourg et des hameaux
-  Voirie de structuration du bourg
-  Voiries de contournement
-  Transport en Commun en Site Propre

RESSOURCES ARCHITECTURALES

-  Conserver et préserver la morphologie urbaine du village (minérale et végétale)
-  Préserver les clôtures, murs et bâtiments remarquables

RESSOURCES PAYSAGERES

-  Préserver et/ou créer des alignements de platanes en entrée de bourg (requalifier l'entrée de ville)
-  Préserver les alignements de tilleuls à l'intérieur du bourg
-  Préserver les arbres isolés remarquables

TRAME VERTE ET BLEUE

-  Préserver les cours d'eau permanents et intermittents existants et leurs végétations
-  Restaurer / préserver les corridors alluviaux
-  Préserver les bassins et mares existants et leurs abords
-  Préserver les bois et bosquets
-  Restaurer les corridors de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite

CADRE DE VIE

-  Valoriser les franges urbaines
-  Permettre la création de merlons paysagers et/ou de murs anti-bruit

NUISANCES ET RISQUES

-  Renforcer la sécurité routière
-  Atténuer les nuisances des grandes infrastructures
-  Zonage du plan d'exposition au Bruit de l'aéroport de Villaroche arrêté le 14 mars 2007

VOIRIES

-  Voirie de desserte locale
-  Voirie apaisée de centre bourg

