



Commune de Réau

Canton de Combs-la-Ville
Département de Seine-et-Marne

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le 03/07/2026
ID : 077-217703842-20260629-DEL_2026_035-DE

DEL n°2026/035

Délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2026

L'an deux mil vingt-six et le vingt-neuf juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, à la salle des fêtes de Réau, sous la présidence de Monsieur Alain AUZET, Maire de REAU.

Date de convocation :	22/06/2026	Nombre de conseillers municipaux : 19		
Date d'affichage :	22/06/2026	En exercice : 19	Présents : 18	Votants : 19
Présents : (18) Mmes ARZUR Elodie, BONNOMET Muriel, DA SILVA Marta, KLECZINSKI Nathalie, LETACHE Angélique, PADUA Elisabeth, PADUA Virginie, PROFFIT Florence, VIMONT Isabelle. MM. AUZET Alain, BA IDRISSE Farid, CORMIER Stéphane, ESCARGUEL Joffrey, LEQUERTIER Sébastien, MARTIAL Pierre-Louis, ROSSIT Alexandre, SIMONNET Pascal, VICTOR Jordan. Absents excusés : (00) Absents : (00) Représentés : (01) M. MARTIAL Laurent par M. MARTIAL Pierre-Louis				
Secrétaire de séance : Mme KLECZINSKI Nathalie				

Objet : DEFINITION DES OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REAU, SUR LE PERIMETRE DE LA ZAC PARIS VILLAROCHE, ET ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme relatif à la procédure de déclaration de projet permettant de déclarer l'intérêt général d'une opération ou d'un projet, et de le cas échéant, de mettre en compatibilité un document d'urbanisme (PLU) lorsque celui-ci ne permet pas la réalisation du projet ;

Vu l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme disposant que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque « celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 » ;

Vu l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme précisant qu'une révision est nécessaire notamment lorsqu'il est décidé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme soumettant à concertation préalable la mise en compatibilité des PLU soumis à évaluation environnementale ;

Vu la délibération n°03/2022 du 24 mars 2022 du Conseil d'Administration de l'EPA Sénart relative à l'autorisation de prise d'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur de Villaroche sur la commune de Réau ;

Vu le projet partenarial d'aménagement (PPA) de Paris-Villaroche signé le 19 décembre 2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2026/05/DCSE/BPE/EXP du 16 avril 2026 signé par Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne déclarant d'utilité publique le pôle d'activité de Paris-Villaroche ;

Vu le SDRIF-E approuvé par l'Etat par décret N°2025-517 du 10 juin 2025 ;

Vu le SCOT de l'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart approuvé par le Conseil Communautaire par délibération n°DEL 2025/387 du 16 décembre 2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Réau approuvé par délibération du 19 octobre 2009 et modifié en dernier lieu le 07 mars 2022 et dont la révision générale a été lancée par délibération du 25 janvier 2021 ;

Vu le projet de pôle d'activités de Paris-Villaroche, qui sera réalisé dans le cadre d'une ZAC dite « Paris Villaroche », et qui aura pour vocation d'accueillir, sur environ 146 hectares situés sur la commune de Réau, un grand compte industriel ainsi que des entreprises relevant de filières de hautes technologies (automobile, énergie, numérique, agroalimentaire, aéronautique, spatial et défense)

Vu la saisine de l'EPA Sénart en date du 8 juin 2026 exposant ce projet dont la réalisation nécessite une adaptation du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de la ZAC Paris Villaroche ;

Considérant que le site de Paris-Villaroche, situé sur le territoire de la commune de Réau, est identifié par le SDRIF-E comme étant un « secteur de développement industriel d'intérêt régional » sur 175 hectares (et 225 hectares en cumulant les deux pastilles plus éloignées sur la commune de Montereau-sur-le-Jard) ;

Considérant que ce site est un pôle d'activités déjà constitué cumulant plus de 10 000 emplois sur site ;

Considérant que le projet de pôle d'activités de Paris-Villaroche, qui s'inscrira dans le prolongement direct de l'aérodrome, aura pour vocation d'accueillir, sur environ 146 hectares situés sur la commune de Réau, un grand compte industriel ainsi que des entreprises relevant de filières de hautes technologies (automobile, énergie, numérique, agroalimentaire, aéronautique, spatial et défense) ;

Considérant que le projet de pôle d'activités de Paris-Villaroche est donc une opération d'aménagement destinée à la souveraineté industrielle et notamment numérique du territoire français, et qu'il poursuit, à ce titre, un objectif économique fort pour l'Etat, la Région Ile-de-France et pour les collectivités locales ;

Considérant que le projet de pôle d'activités de Paris-Villaroche est porté par l'EPA Sénart conformément à sa prise d'initiative, dans le cadre d'une ZAC ;

Considérant que la réalisation de la ZAC Paris Villaroche présente un caractère d'intérêt général pour le territoire communal, notamment en matière de développement économique, d'aménagement urbain et de création d'équipements publics ;

Considérant que la mise en œuvre de cette ZAC nécessite une évolution du PLU afin de permettre sa réalisation ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU permet d'adapter rapidement celui-ci aux besoins du projet ;

Considérant que le projet de ZAC Paris Villaroche va avoir pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Considérant que selon l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme, les PLU doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque « celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 » ;

Considérant que l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme soumet à concertation préalable la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme soumis à évaluation environnementale ;

Considérant qu'il y a donc lieu, préalablement à l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, d'organiser une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

Considérant que les objectifs de cette concertation consistent à informer le public sur les caractéristiques et ambitions du projet, à recueillir les observations et propositions du public et à enrichir le projet avant l'arrêt du dossier ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par :

POUR : 19 voix

CONTRE : 00 voix

ABSTENTION : 00 voix

DÉCIDE d'engager la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme à l'échelle du périmètre de la zone d'aménagement concerté dite « ZAC Paris Villaroche » sur la commune de Réau

APPROUVE les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme sur le périmètre de la ZAC Paris Villaroche sur le territoire de la commune de Réau, tels qu'ils sont exposés dans la note annexée à la présente délibération et qui sont les suivants :

- un dossier de concertation sera mis à disposition du public en mairie de Réau aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- un registre qui sera joint au dossier de concertation déposé en mairie, consignant les observations et propositions du public pendant toute la durée de la concertation ;
- les dates, lieux, horaires et plus généralement, les modalités d'information du public relatives à la concertation seront portés à la connaissance du public par tout moyen approprié, notamment par insertion dans le journal municipal, publication sur le site internet de la commune et de l'EPA Sénart et le cas échéant, par tout autre support ;
- une ou plusieurs réunions publiques de présentation du projet, de ses objectifs, des modalités de participation et du déroulé de la concertation sera organisée par la commune et l'EPA Sénart ;
- à titre indicatif, la concertation est envisagée sur une période de deux mois, à partir du 1^{er} septembre ;

CONFIE à l'EPA Sénart la réalisation des études et documents nécessaires à la procédure.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la bonne conduite de la procédure.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,

En Mairie le 29 juin 2026

Le Secrétaire de séance
Nathalie KLECZINSKI



Le Maire
Alain AUZET



Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le

ID : 077-217703842-20260629-DEL_2026_035-DE



CONSEIL MUNICIPAL du 29 juin 2026

Annexe à la délibération n°2026/035

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le

ID : 077-217703842-20260629-DEL_2026_035-DE

Objet de la délibération :

Définition des objectifs et modalités de la concertation préalable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Réau, sur le périmètre de la ZAC « Paris Villaroche », et engagement de cette procédure de déclaration de projet

Note de synthèse

Contexte, objectifs et enjeux du projet Paris-Villaroche

Par la présence du groupe SAFRAN AIRCRAFT ENGINES (SAE), motoriste aéronautique de premier rang mondial, son potentiel foncier unique en Ile-de-France et son aérodrome, le site de PARIS-VILLAROCHE poursuit un enjeu économique fort pour l'Etat, la Région Ile-de-France et pour les collectivités locales, reconnu tant par le SRDEE que par le SDRIF-E. Ce dernier identifie Paris-Villaroche comme étant un « secteur de développement industriel d'intérêt régional » sur 175 hectares (et 225 hectares en cumulant les deux pastilles plus éloignées sur la commune de Montereau-sur-le-Jard). Villaroche est d'ores et déjà un pôle d'activités déjà constitué en cumulant plus de 10 000 emplois sur site.

Le développement du site de Paris-Villaroche s'inscrira dans le prolongement direct de l'aérodrome et aura pour vocation d'accueillir, sur environ 146 hectares situés sur la commune de Réau, un grand compte industriel ainsi que des entreprises relevant de filières de hautes technologies (automobile, énergie, numérique, agroalimentaire, aéronautique, spatial et défense).

Le projet prévoit également le développement d'une offre de services et d'aménités destinée aux actifs déjà présents sur le secteur comme à ceux appelés à s'y implanter.

L'attractivité du site est ainsi pleinement confirmée, tant par l'ampleur du foncier disponible, permettant de répondre aux besoins de très grands industriels, que par sa localisation stratégique, bénéficiant d'une excellente desserte par un réseau routier structurant et de l'ancrage historique et fonctionnel de la vocation industrielle du pôle de Villaroche.

Aussi le projet de pôle d'activités de Paris-Villaroche constitue-t-il une opération d'aménagement destinée à la souveraineté industrielle et notamment numérique du territoire français.

C'est dans ce cadre que le 24 mars 2022, le Conseil d'Administration (CA) de l'établissement public d'aménagement de Sénart (EPA Sénart) a autorisé la prise d'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur de Paris-Villaroche à Réau.

En amont de la signature du PPA Paris-Villaroche en décembre 2025, l'EPA Sénart a par ailleurs œuvré à la labellisation du site au titre du dispositif « France 2030 – 55 sites clés en main », offrant au projet une visibilité renforcée à l'échelle nationale et permettant l'activation de plusieurs dispositifs d'accompagnement de l'Etat, notamment via l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), mais également l'ADEME, la Banque des Territoires et le CEREMA. Cette labellisation a d'ores et déjà permis l'organisation d'un premier atelier stratégique, présidé par le sous-préfet de Seine-et-Marne, réunissant l'ensemble des partenaires institutionnels publics et privés du projet, ainsi que l'amorce d'un accompagnement par la Banque des Territoires.

Par ailleurs, l'EPA Sénart conduit parallèlement les études urbaines, techniques et juridiques nécessaires à la constitution des dossiers réglementaires, à l'obtention des autorisations environnementales, à la conduite de l'évaluation environnementale et aux procédures d'évolution du PLU de la commune de Réau. À ce titre, le plan masse d'aménagement est en cours d'élaboration par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine. Un diagnostic et une étude de dimensionnement des réseaux sont menés.

Enfin, l'étude d'impact est en cours de réalisation.

L'avancement opérationnel du projet se poursuit, notamment au travers de la progression de la maîtrise foncière. Une nouvelle Convention d'Intervention Foncière a ainsi été établie et signée le 22 avril 2025 entre l'EPA Sénart et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF).

L'EPFIF a par ailleurs engagé des négociations amiables avec les propriétaires et exploitants agricoles. À ce jour, deux tiers des promesses d'acquisition ont été signées représentant 110 ha de terrains désormais sous promesse de vente.

L'EPA Sénart a obtenu la déclaration d'utilité publique (DUP) pour réserve foncière du projet de Réau Paris Villaroche par arrêté préfectoral du 16 avril 2026, afin de garantir et sécuriser la maîtrise foncière du secteur.

Par délibération du CA de l'EPA Sénart en date du 06 mars 2026, ce dernier a décidé de lancer la concertation préalable à la création de la ZAC de Paris Villaroche.

En parallèle, un porteur de projet s'est rapproché de l'EPA dans l'optique de réaliser une première implantation au titre de l'industrie numérique par la réalisation d'un centre de données.

Cette première réalisation a pour objectif d'amorcer la desserte en puissance électrique pour permettre le développement clé en main d'implantation industrielle.

Les premiers travaux, aménagements et ouvrages de la ZAC Paris Villaroche à Réau ne peuvent attendre l'aboutissement de la révision générale du PLU en cours, c'est pourquoi l'EPA Sénart a souhaité que la Commune de Réau prenne l'initiative de lancer une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU à l'échelle de la ZAC, afin que le projet de ZAC de Paris Villaroche à Réau puisse se réaliser, considérant son intérêt général.

Il sera précisé que l'article L. 153-35 du Code de l'urbanisme dispose clairement qu'entre la mise en révision d'un PLU et l'approbation de cette révision, « il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan » (Article L. 153-35 du code de l'urbanisme). Cette disposition légale confirme la possibilité d'engager et de mener une MECDU en parallèle d'une révision générale.

Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU

La déclaration de projet est prévue à l'article L.300 6 du code de l'urbanisme.

En outre, selon l'article R. 104-13 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme (PLU) font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque « celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ».

L'article L. 153-31 du même code précise qu'une révision est nécessaire notamment lorsqu'il est décidé de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une « concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

c) La mise en compatibilité (...) du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ».

La réalisation de la ZAC Paris Villaroche implique notamment la modification du zonage de plusieurs parcelles initialement classée en zone A (agricole) pour devenir des zones AU (à urbaniser). Aussi, la mise en compatibilité du PLU avec le projet aura pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

En conséquence, cette procédure est donc soumise à évaluation environnementale systématique et donc à concertation.

C'est pourquoi, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Réau, soumise à évaluation environnementale, et portant sur le périmètre de la future zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) de Paris Villaroche à Réau doit être précédée d'une concertation associant les habitants, les associations locales et l'ensemble des personnes concernées, notamment les représentants de la profession agricole et les acteurs économiques du secteur, afin de permettre aux parties prenantes de s'exprimer sur le projet.

Objectifs et modalités de la concertation

Les objectifs de la concertation sont de permettre, pendant une durée suffisante et au moyen de dispositifs adaptés à l'importance et aux caractéristiques du projet, d'assurer l'accès du public aux informations relatives au projet, et de recueillir ses observations et propositions.

Les modalités de la concertation sont arrêtées sur proposition du Conseil Municipal de Réau en lien avec l'EPA Sénart.

Ces modalités sont définies dans l'objectif de garantir la participation la plus large et la plus effective possible de l'ensemble des publics concernés. À ce titre, les dispositions suivantes sont mises en place :

- un dossier de concertation sera mis à disposition du public en mairie de Réau aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- un registre qui sera joint au dossier de concertation déposé en mairie, consignait les observations et propositions du public pendant toute la durée de la concertation ;
- les dates, lieux, horaires et plus généralement, les modalités d'information du public relatives à la concertation seront portés à la connaissance du public par tout moyen approprié, notamment par insertion dans le journal municipal, publication sur le site internet de la Commune de Réau et de l'EPA Sénart et le cas échéant, par tout autre support ;
- une ou plusieurs réunions publiques de présentation du projet, de ses objectifs, des modalités de participation et du déroulé de la concertation sera organisée par la Commune et l'EPA Sénart ;

La concertation sera menée par la commune en étroite collaboration avec l'EPA Sénart et s'inscrira dans un périmètre correspondant à la future ZAC Paris Villaroche, conformément au périmètre présenté ci-après.

Elle devrait être menée sur une période de deux mois au cours de l'automne 2026, en cohérence avec le calendrier prévisionnel du projet, en vue de l'accueil d'un projet industriel d'envergure à partir de 2029 sur la ZAC Paris Villaroche, avec un calendrier prévisionnel d'approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (DPMECDU) à l'échelle de la ZAC à l'horizon du deuxième semestre 2027.

Cette phase de concertation intervient à un moment opportun au regard des études et diagnostics réalisés. Le diagnostic de l'état initial est désormais finalisé et les premiers principes d'aménagement — notamment les trames viaires, les espaces verts et continuités écologiques, le traitement des réseaux et des flux, la gestion des lisières et le paysagement — constituent autant de sujets appelant à être partagés et débattus avec les parties prenantes, afin de les faire évoluer et de coconstruire le projet.

La concertation portera ainsi sur plusieurs thématiques du projet et permettra notamment d'échanger sur l'insertion des activités industrielles dans leur environnement, d'identifier les points de vigilance liés aux nuisances potentielles ainsi que les mesures de prévention associées, de discuter l'articulation du projet avec les quartiers environnants et les espaces agricoles et naturels, et d'affiner les principes de qualité urbaine, architecturale et paysagère de la future ZAC.

Périmètre de la Concertation

