

Conseil d'administration du 25 mars 2021

4] Rapport de présentation relatif à l'autorisation de prise d'initiative d'une opération d'aménagement sur le secteur des Près Neufs/Golf sur la commune de Réau

1. Contexte et enjeux

L'Etat a pris l'initiative, dès 2003, de déclarer d'utilité publique les emprises foncières agricoles sur le secteur des Près Neufs, situées dans la continuité du tissu urbain existant au Sud du bourg de Réau, dans la perspective de :

- maîtriser et structurer le développement urbain du bourg ;
- enrayer les phénomènes spéculatifs et opportunistes ;
- développer le bassin résidentiel de Réau concomitamment au développement du bassin d'emploi pour favoriser l'installation des salariés sur la commune, rendu possible par la révision du PEB ;
- développer une offre de services de proximité venant consolider l'armature commerciale existante.

De cette initiative et dans le cadre fixé par l'Arrêté n° 03 DAI EXP 069, l'EPA Sénart, en partenariat avec la commune de Réau, a engagé les études du projet d'aménagement des Près Neufs sur un périmètre de 21 ha.

De nombreuses actions ont été menées sur ce projet, notamment :

- le conventionnement de l'intervention foncière de l'EPFIF, depuis 2009, pour la maîtrise foncière d'une zone industrielle de 6ha (ZA des Bouzigues) qui sera requalifiée dans le cadre du projet. L'EPFIF s'est déjà rendu propriétaire de 9 556 K€ de foncier ;
- la concertation préalable, la définition des objectifs et les modalités de concertation ont fait l'objet d'une délibération au Conseil d'administration de l'EPA en juillet 2014 ;
- le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil d'administration de l'EPA en juin 2018 ;
- l'évaluation environnementale et le dossier d'étude d'impacts ont été adressés à la Direction Départementale des Territoires en 2018 pour saisine de l'Autorité Environnementale.

Toutefois, la création de la ZAC n'a pas pu aboutir en 2018, la Direction Départementale des Territoires considérant que le périmètre du projet dépassait les capacités d'urbanisation autorisée par le SDRIF en vigueur, à savoir « *une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal* » au titre des « *Bourgs, villages et hameaux* ».

De ce postulat, le périmètre de l'opération sur le secteur des Près Neufs a été retravaillé passant de 21 ha à 14,2 ha, comprenant 6 ha de reconversion de la zone artisanale de Bouzigues.

Parallèlement, le maire avait sollicité l'EPA pour des aménagements en bordure du golf afin de permettre à celui-ci de réaliser des travaux et d'améliorer la circulation aux abords. Les secteurs des Près Neufs (14,2 ha) et Golf (2,5 ha) ont été réunis pour constituer un seul et même projet d'ensemble sur un périmètre de 16,7 ha (cf. plan en annexe 1 ci-après), ce qui contribue également à sécuriser la viabilité économique et financière du projet.

Ces modifications de périmètre nécessitent de retravailler intégralement le programme et le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement. Il s'agira également de relancer la phase de concertation sur les termes du nouveau périmètre et du nouveau programme du projet.

2. Caractéristiques du projet

L'opération Près Neufs/Golf est envisagée pour partie en renouvellement urbain notamment à partir d'une ancienne friche artisanale dite « Bouzigues », pour partie sur d'anciens terrains du golf et pour partie en extension du centre-bourg de Réau. Le projet est actuellement en cours d'études en lien avec la révision du PLU que la commune a initié par délibération du 25 janvier 2021 et dans l'attente du porté à connaissance que la Préfecture devrait adresser courant mars 2021.

L'opération se développe sur 2 secteurs distincts mais fonctionnellement liés.

Sur le secteur dit du Golf, le projet vise à prolonger la voirie existante (Chemin du Savoir) pour améliorer la circulation. La voirie existante dessert l'actuel groupe scolaire ainsi qu'un parking qui sera requalifié dans le cadre de cette opération. La vente des terrains du golf au bénéfice de l'EPA permettra au propriétaire de restructurer cet équipement de loisir fortement ancré dans la commune.

Le projet d'ensemble recouvre une superficie totale de 16,7 ha. La commune souhaite que la nouvelle offre de logements ainsi créée puisse être destinée à l'accueil de nouveaux actifs sur la commune. La programmation porte sur un total prévisionnel d'environ 500 logements.

Le programme des équipements publics comprend les infrastructures liées aux réseaux, aux espaces publics de circulation et aux espaces verts développés sur près de 1,5 ha. Une réserve foncière pour un équipement sportif sur 1.871 m² est prévue. L'accroissement de la population nécessitera une extension du groupe scolaire de la Colombe.

S'agissant de l'extension du centre-bourg de Réau, le projet d'aménagement de haute qualité environnementale devra s'adapter au paysage et à l'identité villageoise de la commune.

3. Objectifs de l'opération d'aménagement des Près Neufs/Golf

- Accroître l'offre résidentielle, au rythme d'environ 50 logements par an, grâce à une programmation d'environ 500 logements de typologies diversifiées pour accompagner la croissance des emplois sur la commune de Réau, suite à la réalisation du Parc d'activité de l'A5, en prévision du futur projet de développement économique autour de l'aérodrome de Villaroche, et compte tenu de la présence d'un important site SAFRAN (SAE) à quelques kilomètres. Il s'agit donc de rapprocher les logements des emplois et ainsi limiter les migrations pendulaires ;
- Créer une offre de logements sociaux (25%) pour répondre aux besoins de la population et contribuer à l'équilibre de mixité sociale à l'échelle de la commune et de l'agglomération ;
- Organiser et structurer un développement urbain maîtrisé et limité ;
- Reconvertir la Zone Artisanale de Bouzigues en friche et propice à une occupation illégale sans droit ni titre.

Sur la base de ce rapport, il est proposé au Conseil d'administration :

- d'abroger la délibération du Conseil d'administration de l'EPA Sénart n°08/2018 du 28 juin 2018, relative à l'arrêt du bilan de la concertation de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC des Près Neufs sur le territoire de la commune de Réau en Seine-et-Marne.
- d'approuver les objectifs de l'opération d'aménagement sur «les secteurs des Près Neufs et Golf » tels que définis dans le présent rapport de la Directrice générale ;
- d'autoriser l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE SENART à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur les secteurs des Près Neufs et Golf sur la commune de Réau, dans la perspective d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), et à réaliser, pour ce faire, les études opérationnelles relatives à la faisabilité de l'opération.



Annexe 1 : Plan périmétral de l'opération d'aménagement des Près Neufs et Golf

