

Révision du Plan Local d'Urbanisme de REAU

Débat sur les orientations du projet
d'aménagement et de développement durables

Conseil Municipal du 27 janvier 2025

République Française

Département

Date de la convocation
18/01/2021

Date d'affichage
18/01/2021

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de REAU**

Séance du 25 JANVIER 2021

Nombre de membres : 19

Afférents au Conseil Municipal : 19

En exercice : 19

Qui ont pris part à la délibération : 18

L'an deux mil vingt et un et le vingt-cinq janvier à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain AUZET Maire de REAU.

Présents : Mmes ARZUR Elodie, DAVID Dominique, KLECZINSKI Nathalie, LETACHE Angélique, PADUA Elisabeth, PADUA Virginie, PETROPOULOS Muriel, VIMONT Isabelle

MM.AUZET Alain, BAUDIN Daniel, BA IDRISSE Farid, BROUAZIN Loick, ESCARGUEL Joffrey, LEQUERTIER Sébastien, MARTIAL Laurent, MARTIAL Pierre-Louis, PERREAU Michel

Absents excusés : -----

Absent : M. BONTEMPI Nicolas

Représentés : Mme HARZOUNE Nathalie par Mme KLECZINSKI Nathalie

M. MARTIAL a été élu secrétaire de séance

OBJET :

MISE EN REVISION DU PLU

Monsieur le maire présente au conseil municipal les raisons qui conduisent à envisager la révision du Plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Cette procédure doit permettre l'actualisation du projet de territoire de la municipalité, dans une démarche de développement durable, en tenant compte des évolutions démographiques, économiques et environnementales à court et à moyen terme.

L'ambition définie est celle d'une commune "à taille humaine" qui conservera un esprit de village tout en atteignant une taille critique, d'environ 3500 à 4000 habitants, permettant de proposer un minimum de services à ses habitants : quelques commerces de proximité, professions médicales, transports.

Les développements à venir, tel que le projet de ZAC des Prés Neufs, devront s'inscrire dans cette perspective en respectant l'aspect patrimonial de la commune.

L'évolution du secteur du Plessis-Picard représente également un enjeu important pour la commune avec la juxtaposition d'un développement économique et la mutation effective d'un Parc Résidentiel de Loisir (PRL situé en zone N) en zone d'habitat principal.

Le fort développement économique projeté, sur le secteur de Villaroche notamment, permettra à la commune d'assurer son autonomie financière et contribuera à

améliorer le quotidien des Réaltais (routes adaptées, création de liaisons douces, paysagement, etc.).

L'amélioration de l'offre de stationnement sera également un enjeu important pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Parallèlement, la volonté de la municipalité est de développer l'offre de modes de déplacement doux pour les trajets intra-communaux (ruelles et pistes cyclables ou piétonnes pour se rendre à l'école ou dans les commerces à pied ou à vélo), ou en lien avec les communes voisines (liaisons douces pour se rendre au collège ou au lycée à vélo, se promener le week-end, etc.).

Enfin, les développements futurs de la commune devront être pensés en lien avec l'activité agricole présente sur le territoire. La question des franges agricoles et de la circulation des engins agricoles sont par exemple des sujets qui devront être pris en compte.

Monsieur le Maire propose la mise en révision du plan local d'urbanisme sur la base de ce projet de territoire.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu plus spécifiquement les articles L.153-31 à L.153-35, R.153-11 et R.153-12 du code de l'urbanisme, relatifs à la procédure de révision d'un plan local d'urbanisme ;

Vu les articles L.103-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs à la participation du public ;

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par le Conseil d'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 19 octobre 2009, modifié le 28 juin 2012, révisé le 1er juillet 2013, modifié le 5 septembre 2016, le 12 juin 2017, le 10 septembre 2018, le 13 mai 2019 et le 14 septembre 2020 ;

Vu la délibération n°2021/001 en date du 25 janvier 2021 portant sur l'abrogation de la délibération n°2015/061 en date du 7 décembre 2015 prescrivant la mise en révision du PLU ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par

POUR	18 voix
CONTRE	00 voix
ABSTENTION	00 voix

DECIDE de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L153-11 et suivants, R152-2 et suivants du code de l'urbanisme ;

PRECISE que la révision du plan local d'urbanisme a pour objectif de :

République Française

Département

Date de la convocation
18/01/2021

Date d'affichage
18/01/2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de REAU

Séance du 25 JANVIER 2021

Nombre de membres : 19

Afférents au Conseil Municipal : 19
En exercice : 19

L'ambition définie est celle d'une commune "à taille humaine" qui conservera un esprit de village tout en atteignant une taille critique, d'environ 3500 à 4000 habitants, permettant de proposer un minimum de services à ses habitants

OBJET :

MISE EN REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le maire présente au conseil municipal les raisons qui conduisent à envisager la révision du Plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Cette procédure doit permettre l'actualisation du projet de territoire de la municipalité, dans une démarche de développement durable, en tenant compte des évolutions démographiques, économiques et environnementales à court et à moyen terme.

L'ambition définie est celle d'une commune "à taille humaine" qui conservera un esprit de village tout en atteignant une taille critique, d'environ 3500 à 4000 habitants, permettant de proposer un minimum de services à ses habitants : quelques commerces de proximité, professions médicales, transports.

Les développements à venir, tel que le projet de ZAC des Prés Neufs, devront s'inscrire dans cette perspective en respectant l'aspect patrimonial de la commune.

L'évolution du secteur du Plessis-Picard représente également un enjeu important pour la commune avec la juxtaposition d'un développement économique et la mutation effective d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL situé en zone N) en zone d'habitat principal.

Le fort développement économique projeté, sur le secteur de Villaroche notamment, permettra à la commune d'assurer son autonomie financière et contribuera à

améliorer le quotidien des
paysagement, etc.).

L'amélioration de
répondre aux b

Parallèlement,
déplacement d
piétonnes pour
lien avec les com
lycée à vélo, se prom

Enfin, les développements touristiques
l'activité agricole présente sur le territoire
circulation des engins agricoles sont par
compte.

Monsieur le Maire propose la mise en révision du plan local d'urbanisme sur la base
de ce projet de territoire.

L'amélioration de l'offre de stationnement sera également un enjeu important pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

activités territoriales ;

Parallèlement, la volonté de la municipalité est de développer l'offre de modes de déplacement doux pour les trajets intra-communaux.

35, R.153-11 et R.153-12 du
plan local d'urbanisme ;

atifs à la participation du

approuvé par le Conseil

2009, modifié le 28 juin 2012,
2016, le 12 juin 2017, le 10
septembre 2020 ;

en date du 25 janvier 2021 portant sur l'abrogation de
la délibération n°2015/002 en date du 7 décembre 2015 prescrivant la mise en
révision du PLU ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par

POUR 18 voix
CONTRE 00 voix
ABSTENTION..... 00 voix

DECIDE de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du
territoire communal conformément aux articles L153-11 et suivants, R152-2 et
suivants du code de l'urbanisme ;

PRECISE que la révision du plan local d'urbanisme a pour objectif de :

- Affirmer la volonté d'un développement urbain maîtrisé en :
 - Préservant l'identité architecturale et le tissu urbain existant
 - Encourageant l'installation de commerces de proximité
 - Promouvant une gestion économe de l'espace avec une priorité donnée au renouvellement urbain et à la densification en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes
 - Diversifiant la fonction des espaces publics (usage ludique, culturel, événementiel, etc.)
 - Définissant les principes d'aménagements des secteurs correspondant au projet de la ZAC des Prés Neufs et au projet de développement économique de Villaroche
- Adapter l'offre des équipements afin d'accompagner l'évolution démographique du territoire,
- Poursuivre la réalisation du maillage des liaisons douces pour les trajets intra-communaux et avec les communes voisines, et permettre la création de porosités dans le tissu existant à destination des piétons,
- Définir des dispositions visant à améliorer l'offre de stationnement des véhicules automobiles afin de répondre à la fois à la demande existante et aux projets futurs,
- 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 franges entre l'urbanisation et les espaces agricoles
- Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux existants, notamment avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par le Conseil d'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.
- Prendre en compte le projet de Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration et dont l'approbation pourrait être effective afin celle de la révision du PLU,

PRECISE que la procédure sera menée selon le cadre défini par les articles L132-7 à L132-13, R132-4 à R132-9 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des personnes publiques ;

DEFINIT les modalités de concertation prévues par les articles L153-11 et L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- Annonces dans deux journaux locaux
- Annonces dans le bulletin municipal (Info Réau)
- Annonces sur le site internet de la commune (www.reau.fr)
- Mise à disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, d'un dossier de concertation qui sera complété pendant la procédure

- Mise à disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant la durée de la procédure
- Mise à disposition d'une adresse mail destinées aux observations éventuelles par voie électronique
- Organisation d'un minimum de 2 réunions publiques

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU.

À l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

PRECISE que, conformément aux articles R153-16 du code de l'urbanisme, le projet arrêté sera soumis pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux personnes publiques et autres organismes, qui auront demandé à le recevoir ;

PRECISE que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

PREND bonne note qu'en application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération donne la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme ;

AUTORISE Monsieur le maire à mettre en œuvre les procédures de commandes publiques nécessaires à la sélection du maître d'œuvre qui sera chargé de la révision du plan local d'urbanisme ;

DECIDE d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du plan local d'urbanisme au budget de l'exercice 2021 en section d'investissement ;

AUTORISE Monsieur le maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaire à la procédure de révision de son document d'urbanisme, y compris saisine d'un avocat par la commune en cas de contentieux ;

DECIDE de solliciter une dotation de l'État, conformément à l'article L132-15 du code de l'urbanisme, pour les dépenses liées à la révision du plan local d'urbanisme.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L153-11 et L132-7 à L132-13 du code de l'urbanisme à :

- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne
- Madame la Présidente du conseil régional d'Ile-de-France,

*Affirmer la volonté d'un
développement urbain maîtrisé*

*Adapter l'offre des équipements
afin d'accompagner l'évolution
démographique du territoire*

- Prendre en compte la place et le devenir de l'agriculture dans un contexte de réduction et de fragmentation des terres agricoles et des entrées de champs :
 - Intégrant dans les réflexions les enjeux agricoles et des entrées de champs
 - Définissant un traitement approprié de l'urbanisation et les espaces agricoles
- Se mettre en compatibilité avec les documents d'urbanisme, notamment avec le Schéma Directeur d'urbanisme approuvé par le Conseil d'Etat par le préfet de la région Ile-de-France
- Prendre en compte le projet de Schéma Directeur d'élaboration et dont l'approbation est en cours de révision du PLU,

PRECISE que la procédure sera menée selon le cas, les articles 7 à L132-13, R132-4 à R132-9 du code de l'urbanisme, l'association et la consultation des personnes publiques ;

DEFINIT les modalités de concertation prévues par les articles L153-1 à L103-6 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- Annonces dans deux journaux locaux
- Annonces dans le bulletin municipal (Info Réau)
- Annonces sur le site internet de la commune (www.reau.fr)
- Mise à disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, d'un dossier de concertation qui sera complété pendant la procédure

*Poursuivre la réalisation du
maillage des liaisons douces pour
les trajets intra-communaux et
avec les communes voisines, et
permettre la création de porosités
dans le tissu existant à destination
des piétons.*

*Définir des dispositions visant à
améliorer l'offre de stationnement
des véhicules automobiles afin de
répondre à la fois à la demande
existante et aux projets futurs*

PRECISE que, conformément aux articles R153-16 du code de l'urbanisme, le projet arrêté sera mis pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux personnes publiques et autres organismes, qui auront demandé à le recevoir ;

PRECISE que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

PREND bonne note qu'en application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération donne la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme ;

AUTORISE Monsieur le maire à mettre en œuvre les procédures de commandes publiques nécessaires à la sélection du maître d'œuvre qui sera chargé de la révision du plan local d'urbanisme ;

DECIDE d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du plan local d'urbanisme au budget de l'exercice 2021 en section d'investissement ;

AUTORISE Monsieur le maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaire à la procédure de révision de son document d'urbanisme, y compris saisine d'un avocat par la commune en cas de contentieux ;

DECIDE de solliciter une dotation de l'État, conformément à l'article L132-15 du code de l'urbanisme, pour les dépenses liées à la révision du plan local d'urbanisme.

La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L153-11 et L132-7 à L132-13 du code de l'urbanisme à :

- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne
- Madame la Présidente du conseil régional d'Ile-de-France,

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-5 du Code l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

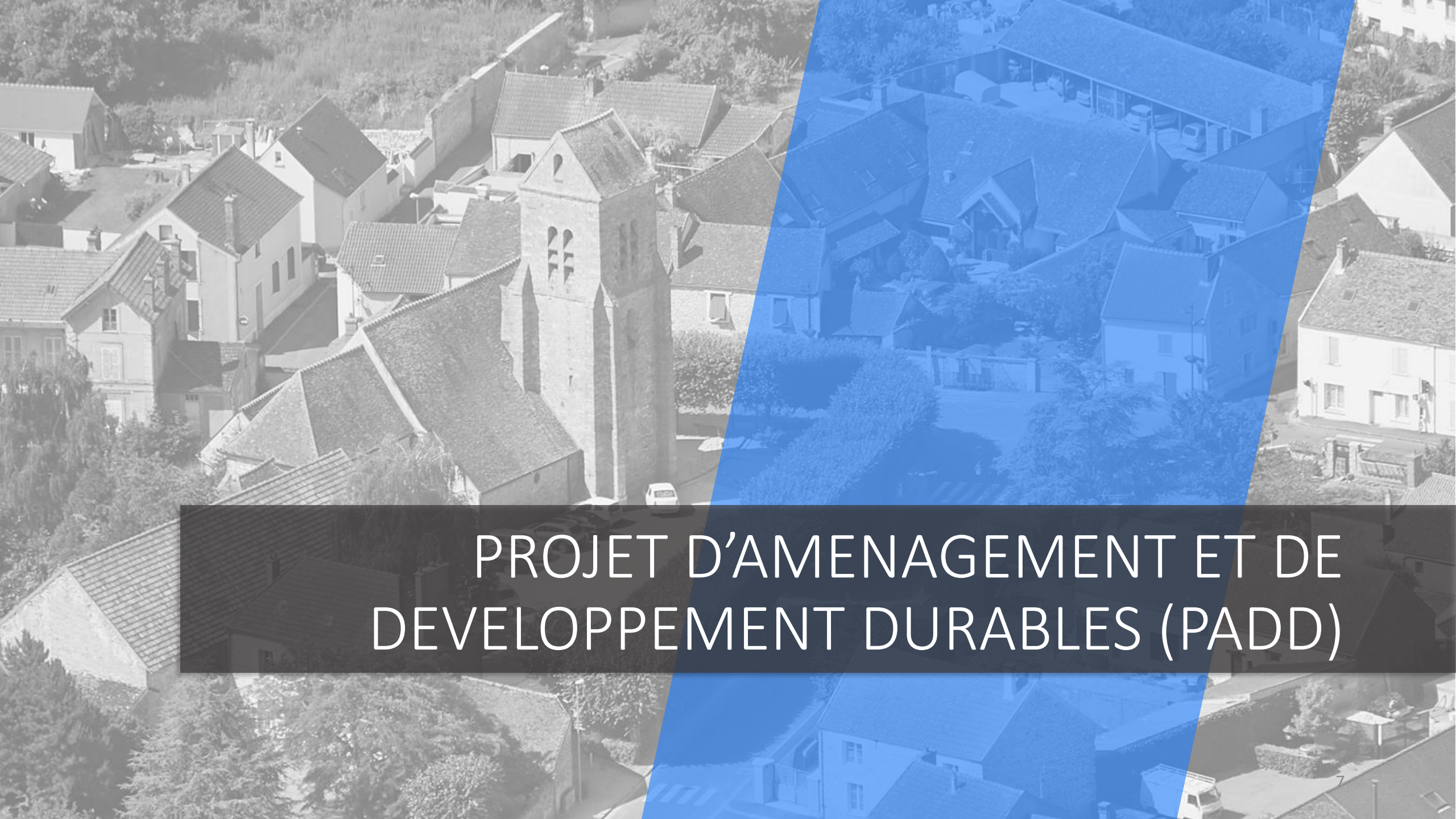
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Article L153-12 du Code de l'Urbanisme

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, **au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.**

The background image is a grayscale aerial photograph of a village. A large, prominent church with a tall, square tower and arched windows is the central focus. The surrounding area is filled with residential houses of varying sizes, some with tiled roofs. A blue, semi-transparent overlay covers the right side of the image, showing a modern architectural rendering of a development plan, including a large building with a flat roof and a parking area. The text 'PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)' is written in white, uppercase letters across the bottom center of the image, overlaid on a dark gray rectangular background.

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

AXE 5 : Améliorer les performances et la qualité environnementale des réseaux

AXE 1 : Affirmer un développement urbain encadré

1- Privilégier la valorisation des espaces libres (dents creuses) et la mutation de tissus vieillissants pour la réalisation de nouveaux logements tout en permettant une extension limitée de l'enveloppe urbaine

- **Limitier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante :**
 - Privilégier la réalisation de nouveaux programmes de logements dans les dents creuses du tissu urbanisé : environ 4,5 ha
 - Encourager la mutation de tissus anciens vétustes ou inoccupés, notamment la zone d'activités Bouzigues : 6,5 ha
- **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 de l'urbanisation non-cartographiée au SDRIF-E

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 (2045 habitants en 2025).
- **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

- Adapter et développer l'offre d'équipements à la forte croissance démographique.
- Développer une offre commerciale de proximité.



- **Limitier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante :**
 - Privilégier la réalisation de nouveaux programmes de logements dans les dents creuses du tissu urbanisé : environ 4,5 ha
 - Encourager la mutation de tissus anciens vétustes ou inoccupés, notamment la zone d'activités Bouzigues : 6,5 ha



AXE 1 : Affirmer un développement urbain encadré

1- Privilégier la valorisation des espaces libres (dents creuses) et la mutation de tissus vieillissants pour la réalisation de nouveaux logements tout en permettant une extension limitée de l'enveloppe urbaine

- Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante :
 - Privilégier la réalisation de nouveaux programmes de logements dans les dents creuses du tissu urbanisé : environ 4,5 ha
 - Encourager la mutation de tissus anciens vétustes ou inoccupés, notamment la zone d'activités Bouzigues : 6,5 ha
- **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 de l'urbanisation non-cartographiée au SDRIF-E

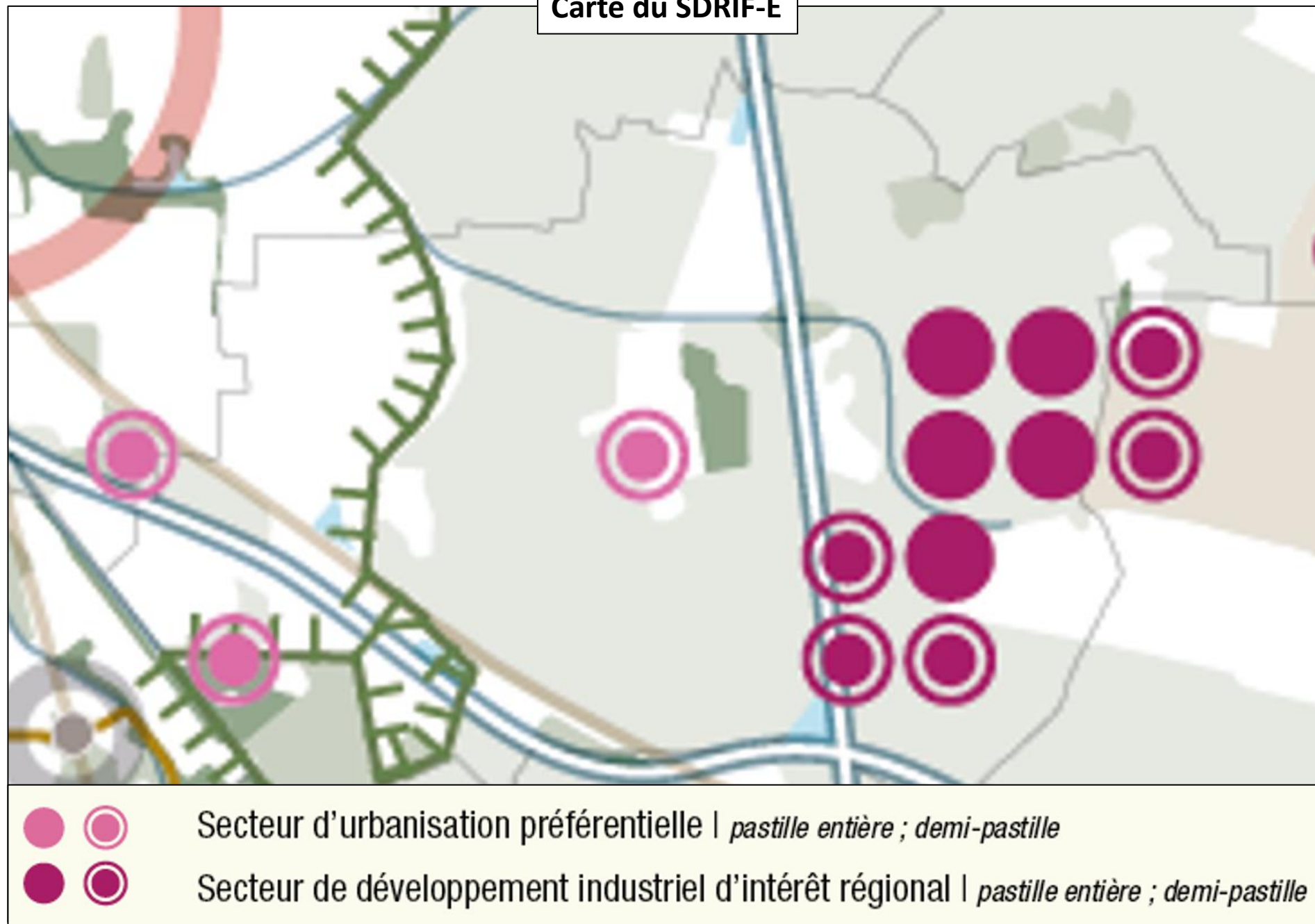
2- Répondre aux objectifs de production de logements en favorisant une diversification de l'offre existante

- Objectif démographique : 3 500 à 4 000 habitants en 2040 (2045 habitants en 2025).
- **Renforcer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des habitants** en privilégiant la production de petits logements.

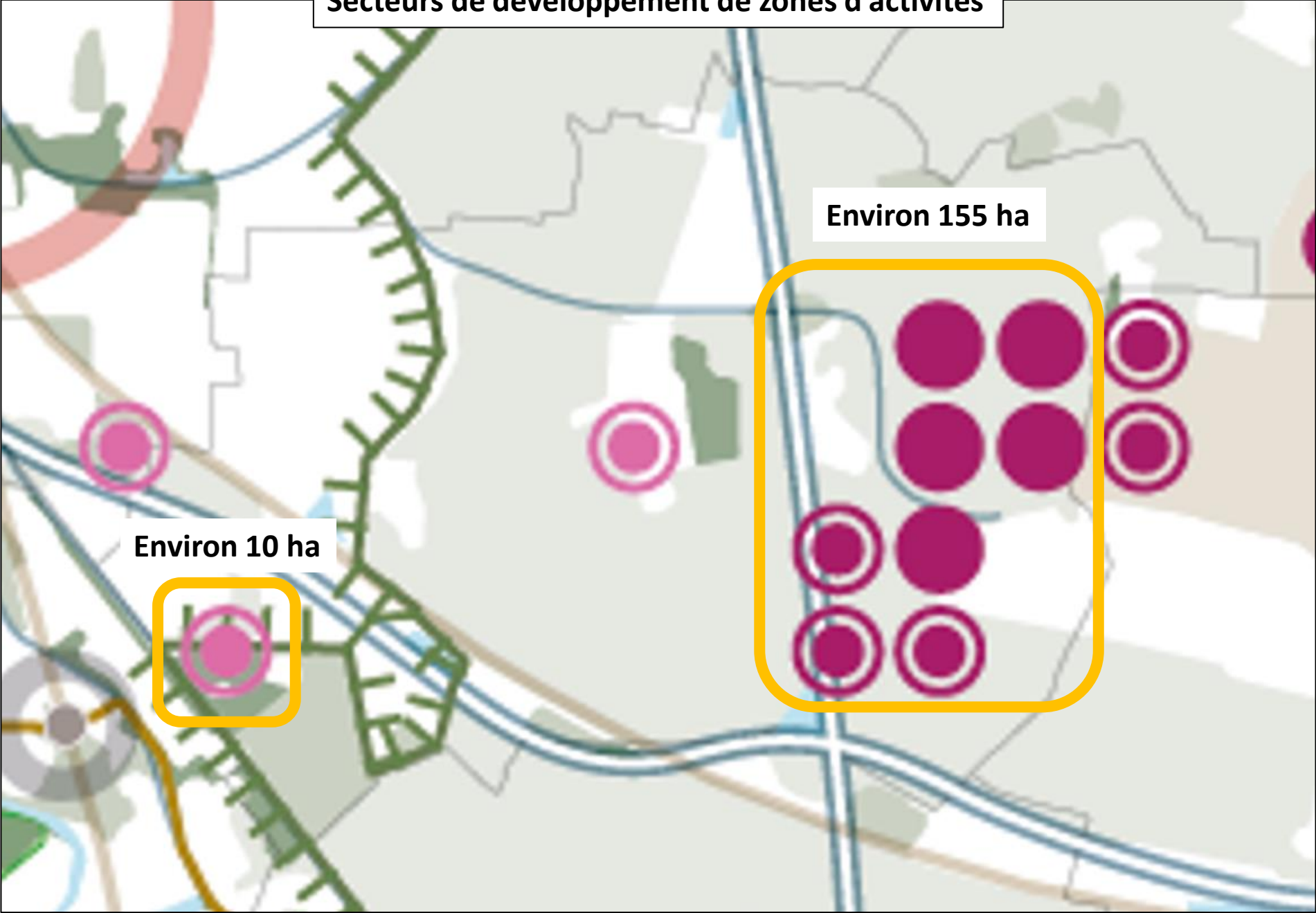
3- Développer l'offre en équipements et en commerces afin de répondre aux besoins des habitants de renforcer l'attractivité de la commune

- Adapter et développer l'offre d'équipements à la forte croissance démographique.
- Développer une offre commerciale de proximité.

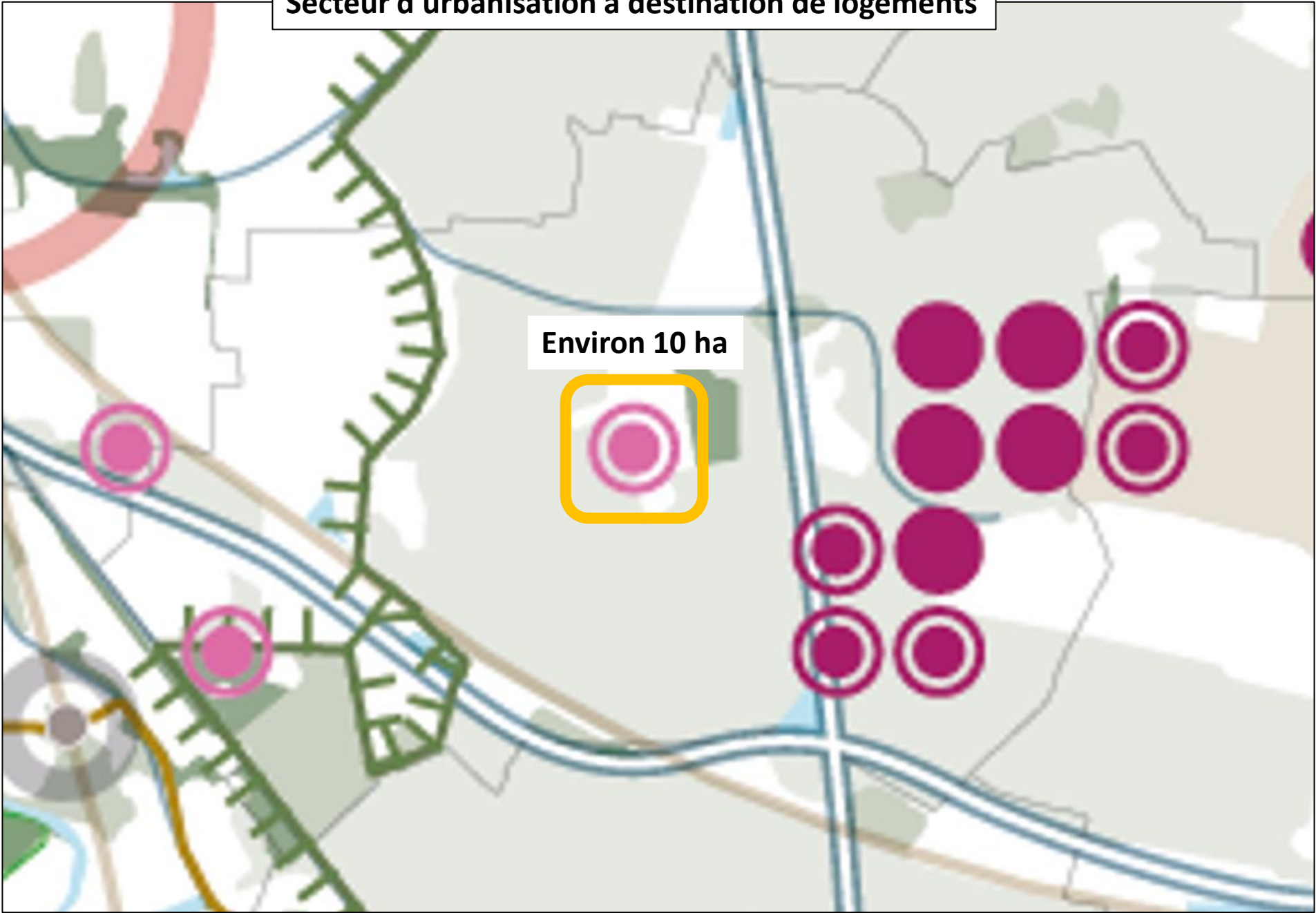
Carte du SDRIF-E



Secteurs de développement de zones d'activités



Secteur d'urbanisation à destination de logements



AXE 1 : Affirmer un développement urbain encadré

1- Privilégier la valorisation des espaces libres (dents creuses) et la mutation de tissus vieillissants pour la réalisation de nouveaux logements tout en permettant une extension limitée de l'enveloppe urbaine

- Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante :
 - Privilégier la réalisation de nouveaux programmes de logements dans les dents creuses du tissu urbanisé : environ 4,5 ha
 - Encourager la mutation de tissus anciens vétustes ou inoccupés, notamment la zone d'activités Bouzigues : 6,5 ha
- 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 de l'urbanisation non-cartographiée au SDRIF-E

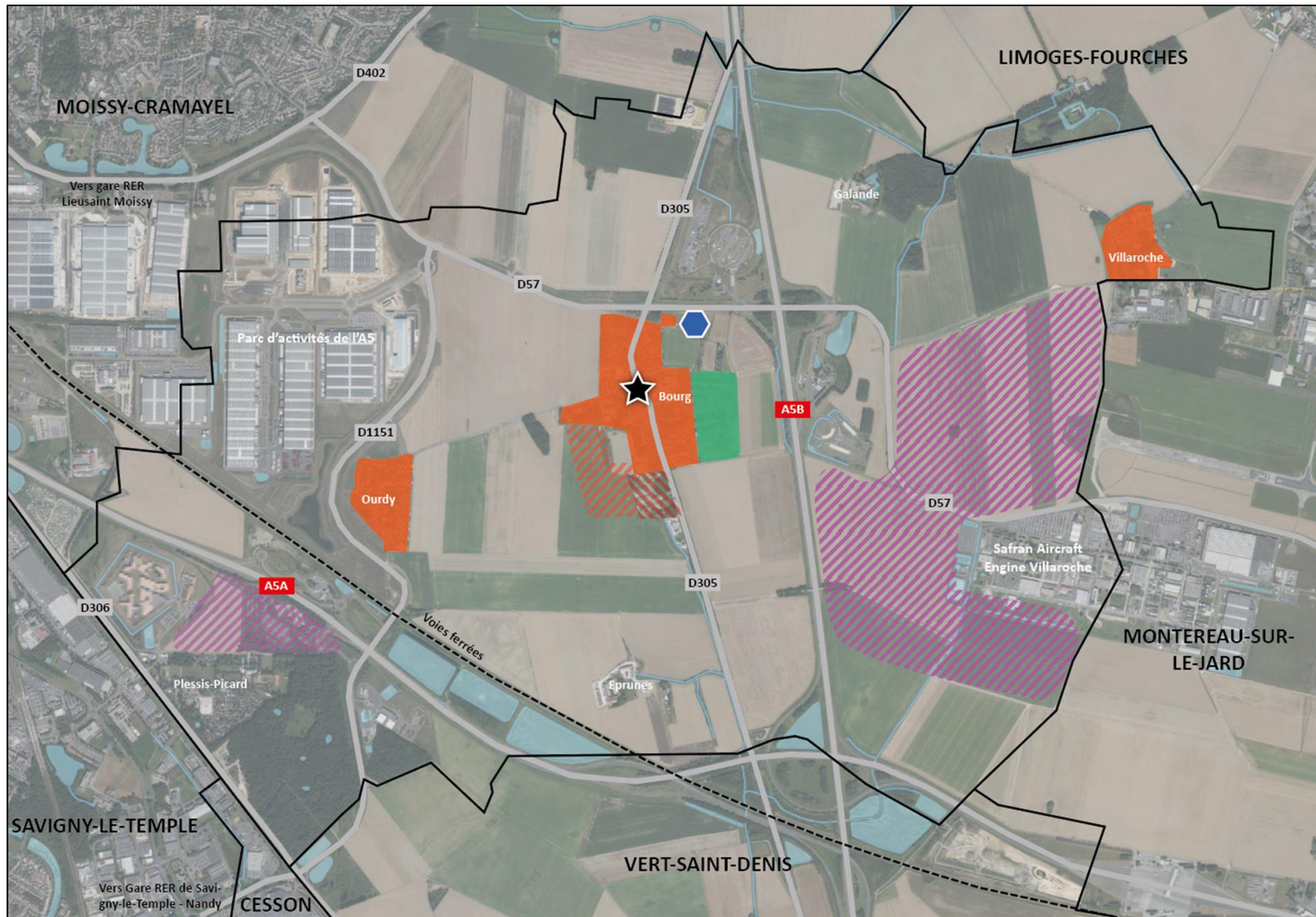
2- Répondre aux objectifs de production de logements en favorisant une diversification de l'offre existante

- Objectif démographique : **3 500 à 4 000 habitants en 2040** (2045 habitants en 2025).
- **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

- **Adapter et développer l'offre d'équipements** à la croissance démographique.
- **Développer une offre commerciale de proximité.**

AXE 1 : Affirmer un développement urbain encadré



AXE 1 : ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE REpondant AUX BESOINS DES HABITANTS

-  Privilégier une urbanisation au sein du tissu urbain existant (mutation ou dents creuses)
-  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 développer le pôle d'emploi attractif/ les activités économiques

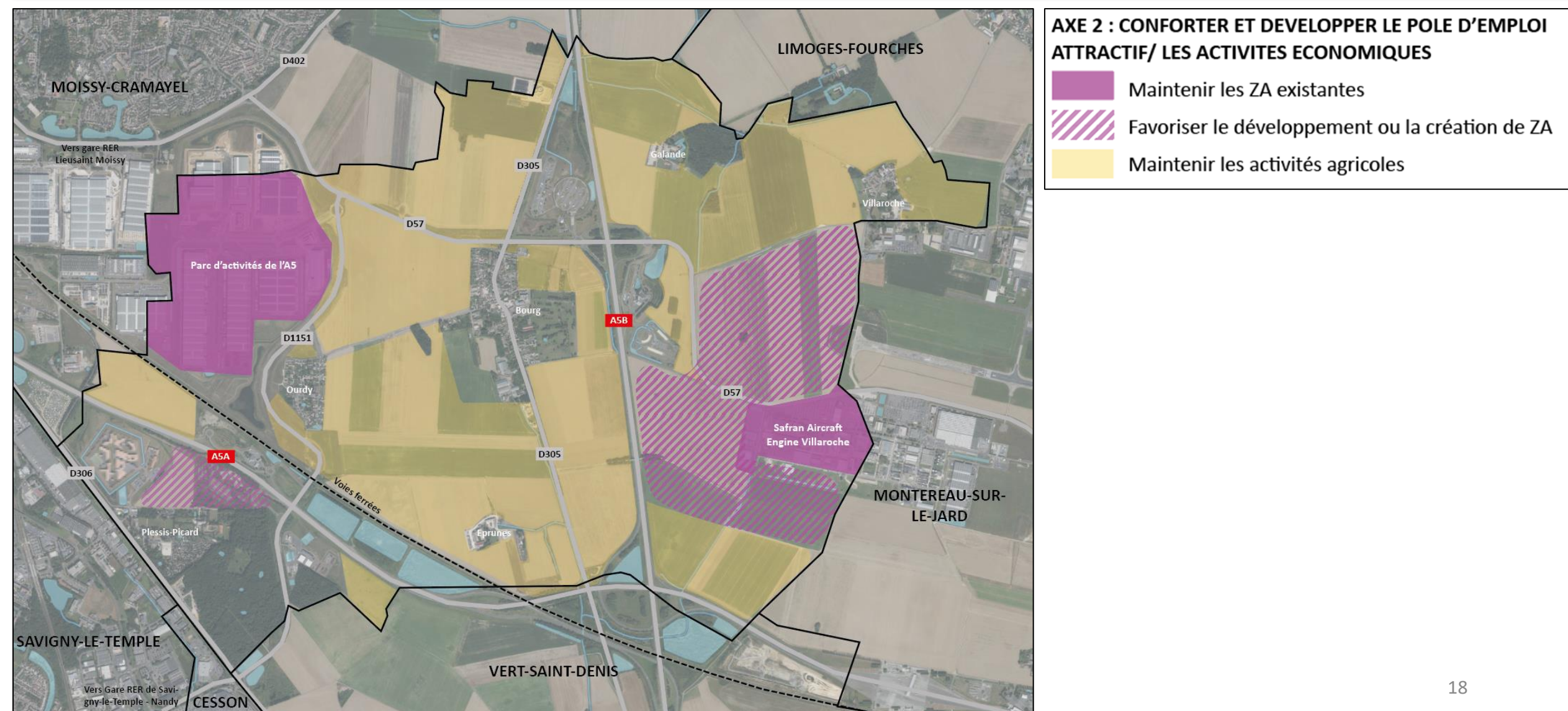
1- Maintenir les activités agricoles fondées sur les richesses du territoire réaltais

- **Maintenir autant que possible l'activité agricole** en veillant à pérenniser cette fonction économique et paysagère du territoire 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 culturelles, 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**, secteur à fort potentiel de développement faisant l'objet **d'un important projet d'aménagement et de développement global** du pôle centré sur les activités industrielles avec l'accueil de nouvelles entreprises et d'équipements.
- **Favoriser la reconversion de l'ancienne aire de services** de Plessis-Picard permettant l'accueil de cellules d'activités, de services à forte valeur ajoutée. Un projet de data center est actuellement à l'étude.

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



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** mais également 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. Le réseau réaltais sera complété par les circulations douces suivantes permettant :
 - De connecter le centre bourg à la commune de Moissy-Cramayel et à sa gare RER
 - De connecter le centre bourg à la commune Vert-Saint-Denis
 - De rejoindre le secteur Villaroche (actuelle et future zone d'activités et hameau) depuis le centre-bourg. Plusieurs scénarios de franchissement de l'A5 sont à l'étude.

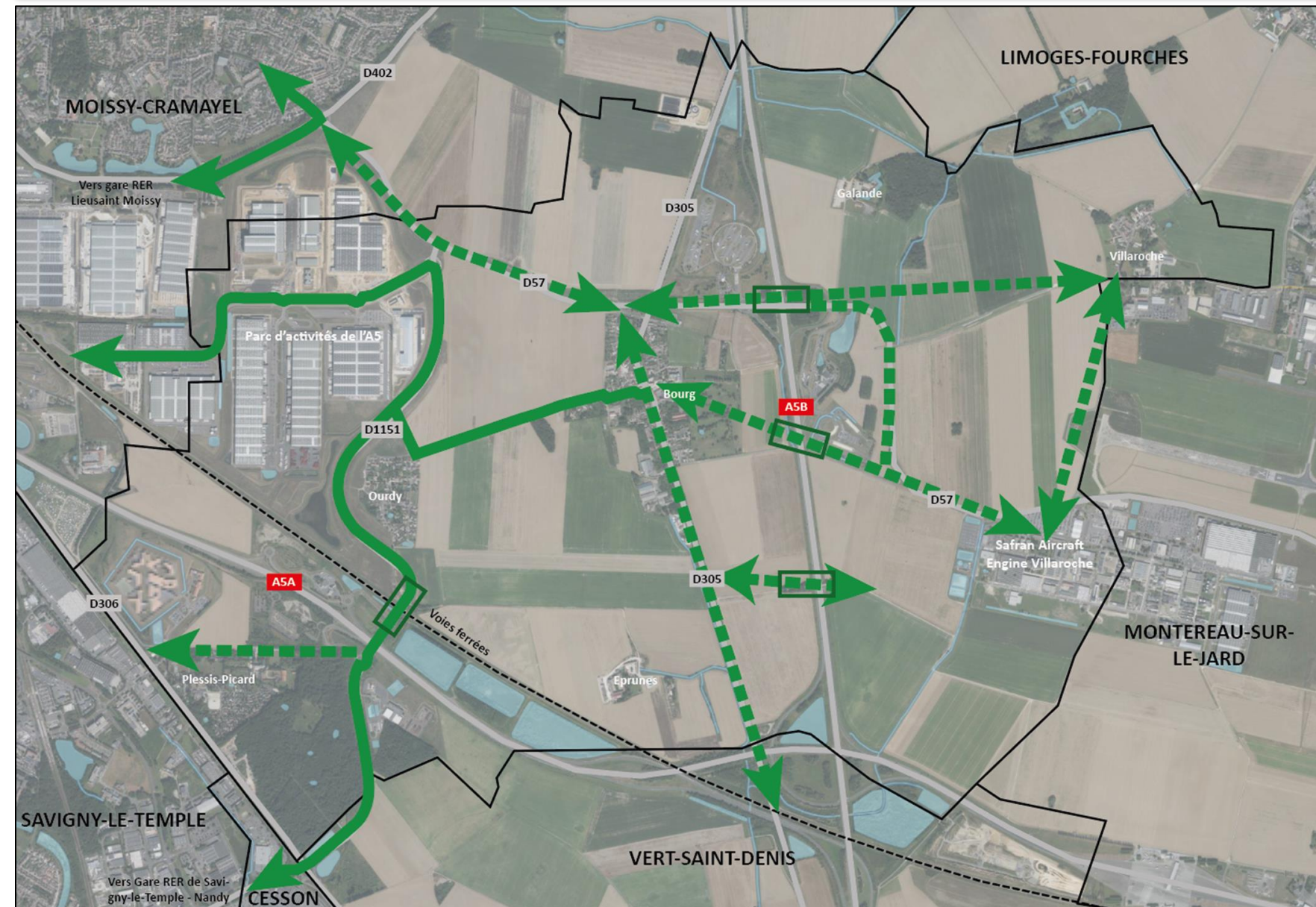
2- Renforcer la desserte des transports en commun

- **Renforcer l'accessibilité aux gares du RER D** depuis Réau par les modes doux afin de proposer des alternatives à la voiture plus durables.
- **Accompagner la communauté d'agglomération dans une réflexion sur l'amélioration du service des lignes de bus** : desserte du hameau d'Ourdy et recherche d'une plus grande régularité.

3- Améliorer les conditions de stationnement

- **Favoriser le développement du stationnement privé**, dans le respect des recommandations supra-communales, pour éviter un report sur l'espace public au détriment de la circulation piétonne et du paysage.
- **Développer l'offre de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides** afin de s'adapter à ce besoin émergeant.

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



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 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

- **Protéger la sous-trame bleue** : le ru des Hauldres, le ru de Balory et les secteurs de concentration de mares et mouillères...
- **Maintenir, dans la mesure du possible, une proportion importante de mosaïques agricoles** (forte valeur économique et paysagère).
- **Préserver les espaces boisés du territoire pour leur intérêt paysager et écologique.**
- **Maintenir la trame verte située au sein du tissu urbanisé.**

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

- **S'appuyer sur le réseau de liaisons douces existantes ou à créer** pour 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.

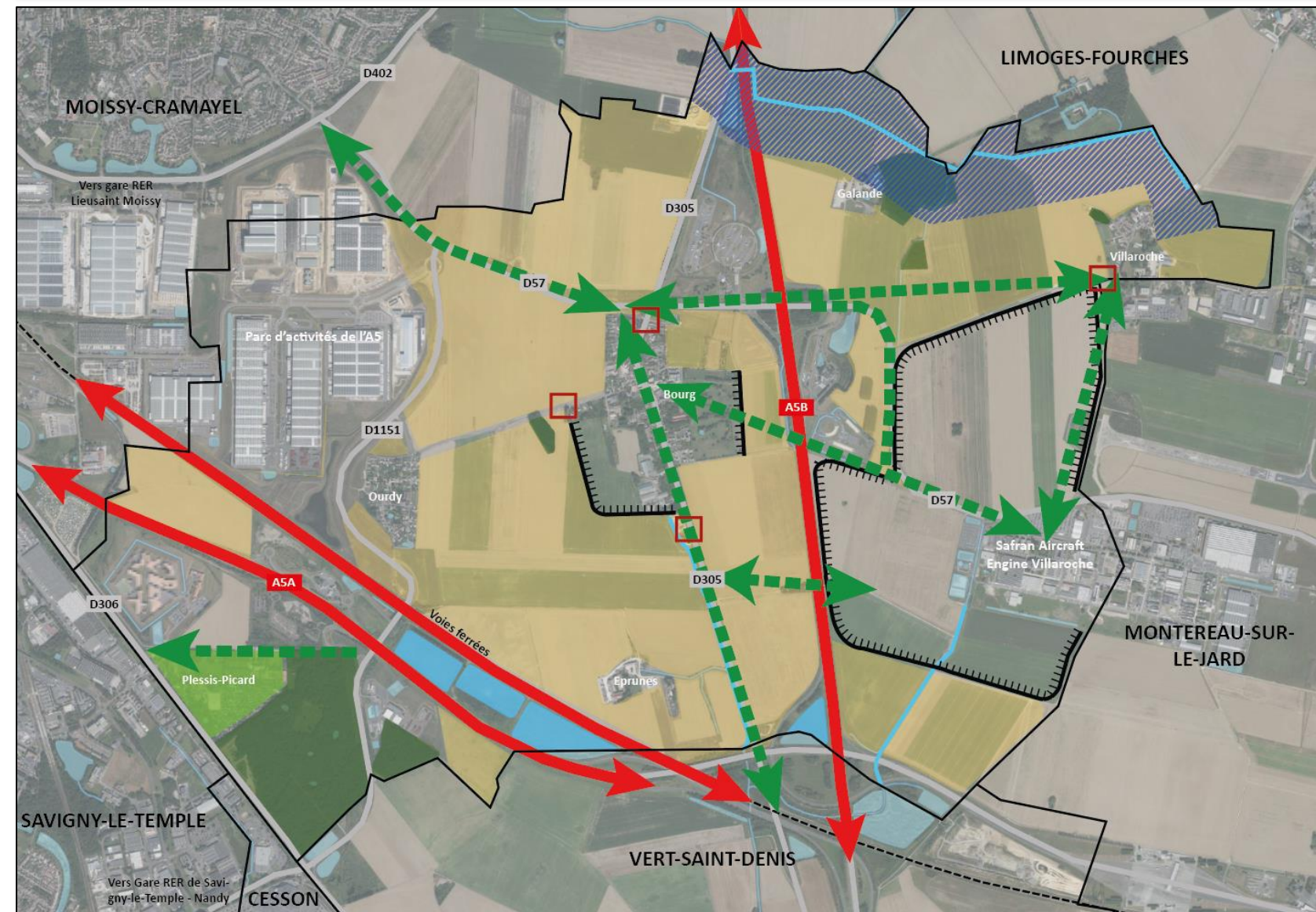
3- Préserver l'identité rurale de la commune

- **Maintenir en bon état le tissu ancien rural** du centre-bourg et des hameaux à travers des actions de préservation ou de réhabilitation.
- **Préserver les bâtiments remarquables** et monuments historiques et veiller à leur bonne intégration.
- **Encourager les changements de destination des fermes** pour préserver leur bâti rural ancien et traditionnel.

4- Préserver et valoriser les entrées de ville

- **Veiller à la qualité des entrées de villes du bourg**
- **Apporter un soin particulier au traitement de l'entrée sud du hameau de Villaroche** dans le cadre du développement du pôle d'activités industrielles Paris / Villaroche.

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



AXE 4 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE PAYSAGER 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 : Améliorer les performances et la qualité environnementale des réseaux

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- La gestion des déchets

- **Poursuivre les efforts en termes de gestion écologique des déchets** : développement du tri et valorisation participative dans le cadre d'une économie circulaire, sensibilisation de la population, etc.

4- Encourager la performance énergétique des bâtiments

- **Encourager la rénovation thermique des bâtiments** afin de limiter la consommation énergétique avec une isolation performante.
- **Limiter les émissions lumineuses** : orientation des flux lumineux vers le bas, interruption de l'éclairage au cœur de la nuit, éclairage LED, etc.
- **Faciliter le développement de la production d'énergie renouvelable** (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, biomasse...).

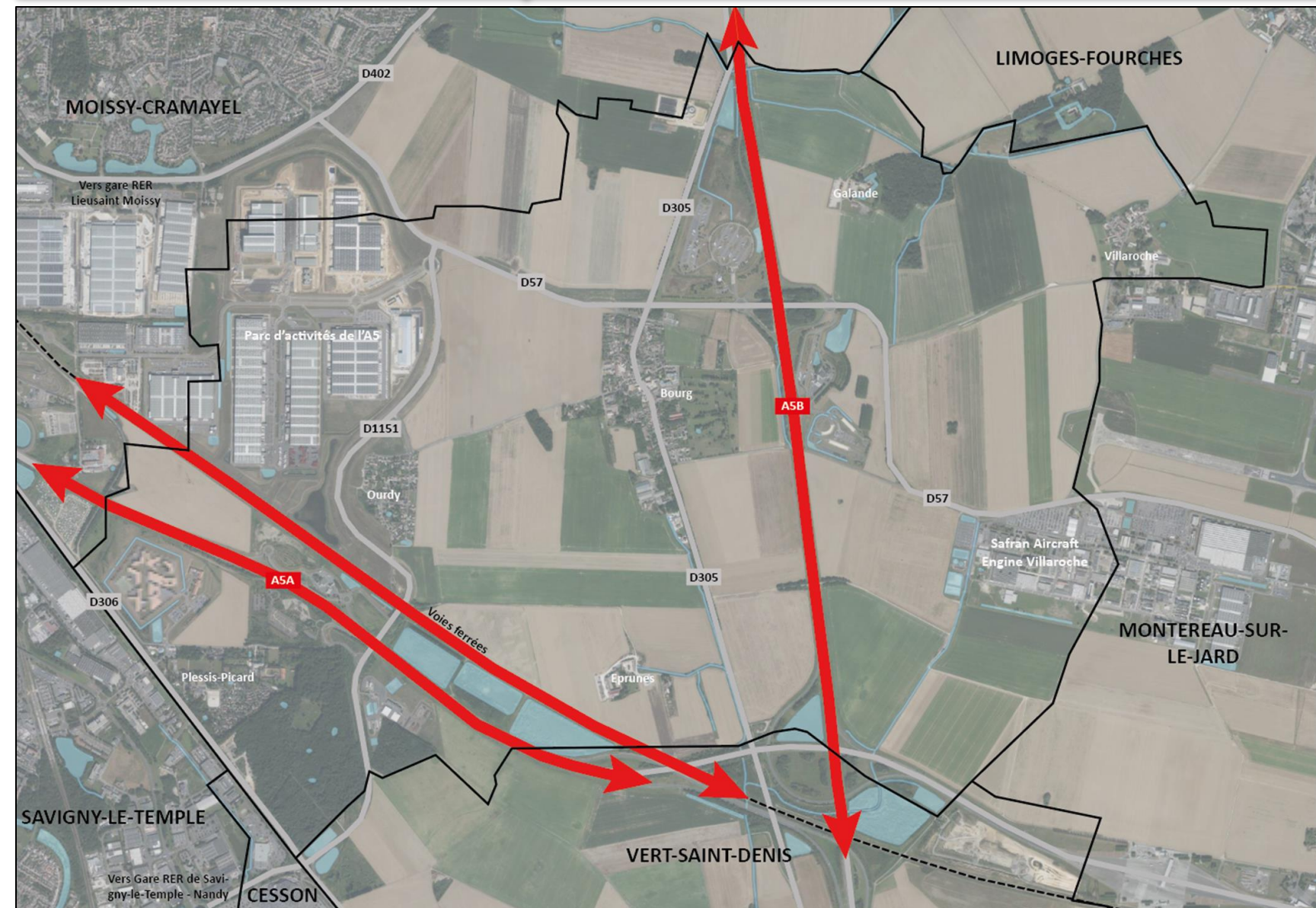
5- Prendre en compte les risques et nuisances du territoire

- **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.

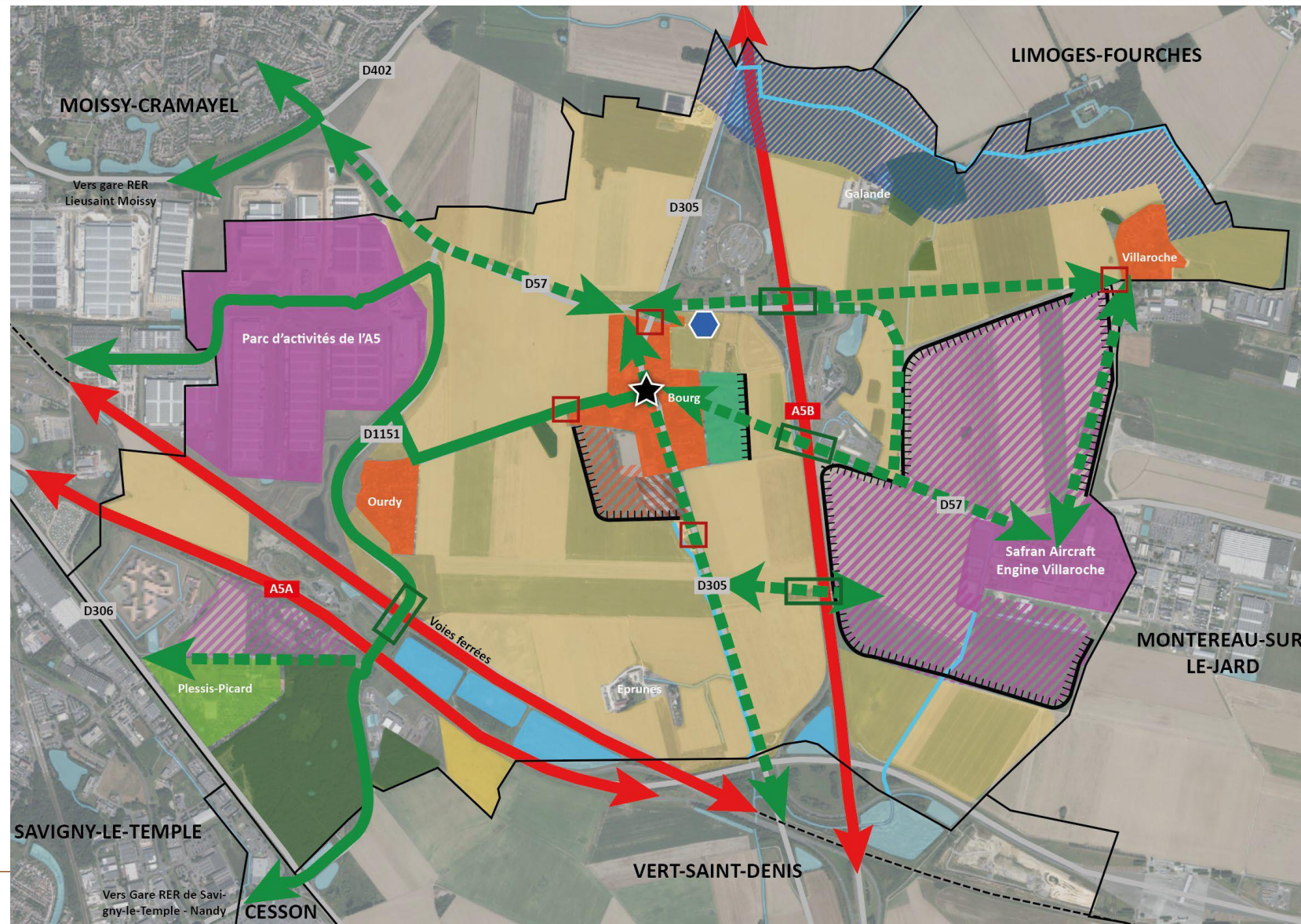
AXE 5 : Améliorer les performances et la qualité environnementale des réseaux

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



CARTE DE SYNTHESE



- AXE 1 : ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE REpondant AUX BESOINS DES HABITANTS**
- Privilegier une urbanisation au sein du tissu urbain existant (mutation ou dents creuses)
 - 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 : PRESERVER LE CARACTERE PAYSAGER 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
 - Limitier 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

PROCHAINES ETAPES

- Organisation d'une réunion publique **le 10 février 2025 à 19h00** dans la salle des fêtes municipale. Elle aurait pour objet la présentation du diagnostic territorial et des orientations et objectifs du PADD.
- Organisation de temps d'échange entre les élus et le bureau d'études pour discuter de la traduction des orientations du PADD dans les pièces règlementaires du PLU. **Dates à déterminer.**

Un groupe de travail avait été créé en 2022 dans ce sens. Voici la liste des élus qui s'étaient portés volontaires pour y participer :

- M. AUZET
- M. BAUDIN
- Mme KLECZINSKI
- M. ESCARGUEL
- Mme VIMONT
- M. LEQUERTIER
- Mme PETROPOULOS

Révision du Plan Local d'Urbanisme de REAU

Débat sur les orientations du projet
d'aménagement et de développement durables

Conseil Municipal du 27 janvier 2025