



Commune de Remauville

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n° 4.16 - Compte-rendu de réunion avec les Personnes Publiques Associées

Date d'arrêt du PLU	02/08/2024
Date d'approbation du PLU	07/11/2025

PLU de REMAUVILLE

Réunion

16 juin 2023 à 10h30 - mairie de Remauville

Nom	Structure	Coordonnées	Prés.	Diff.
Catherine PENIFAURE	Maire	mairie.remauville@wanadoo.fr	X	X
Carole LOVERGNE	1ère adjointe		X	x
Jean-Sébastien DEPAUW	2ème adjoint		X	X
Léone BOUVARD	Conseillère municipale		X	X
Frédéric FROT	Conseiller municipal		X	X
Marc-Antoine d'Halluin	Conseiller municipal			X
Lysiane Daguet	Conseiller municipal			X
Michèle BANNERY	Conseiller municipal		X	X
Cyril COURBE	Conseiller municipal			X
Stéphane MARTIGNON	Conseiller municipal			X
Sékolène LEFEVRE	DDT-Chargée de planification	segolene.lefevre@seine-et-marne.gouv.fr	X	X
Emmanuelle SUZANNE	Chambre d'Agriculture IDF-Chargée d'étude aménagement	emmanuelle.suzanne@idf.chambagri.fr	X	X
Catherine GARDIOL	CC Moret Seine & Loing - Responsable Service Urbanisme	catherine.gardiol@ccmsl.com	X	X
Hawa TIMERA	URBANEA	hawa.timera@urbanea.fr Tél : 06 29 71 64 38	X	X
Max MAURANGES	URBANEA	max.mauranges@urbanea.fr Tél : 06 74 87 14 63	X	X
Mohand AIT HAM	URBANEA	mohand.aithami@urbanea.fr Tél : 07 63 90 13 79		X
Aymeric BOURGEOIS	URBANEA	aymeric.bourgeois@urbanea.fr	X	X

Objet : Présentation de l'avancée du PLU en présence des Personnes Publiques Associée

Document joint :

- Diaporama de présentation
- Règlement écrit en version provisoire

Résumé de la séance de travail et des échanges

Après une présentation des participants, la réunion est introduite par Mme TIMERA qui récapitule l'état d'avancement de l'élaboration du PLU : la production de l'ensemble des documents constitutifs du PLU est en voie d'être terminée. Les dernières modifications à faire concernent les règlements écrit et graphique, sur lesquels une réunion de travail doit se tenir l'après-midi du même jour. L'Étude d'Impact Environnementale est également en passe d'être terminée, sous réserve de prendre en compte les remarques finales sur les pièces du règlement.

Sur la question du planning prévisionnel : l'objectif fixé avec la Mairie est d'arrêter le PLU au plus tard au début du mois de septembre afin d'engager l'enquête publique dans la foulée et de visée une approbation et une entrée en vigueur du PLU avant la fin de l'année 2023.

Mme TIMERA présente ensuite les différentes pièces réalisées et leur contenu, sur lesquelles les participants de la réunion ont pu réagir.

Présentation du Rapport de Présentation :

Remarque de Mme LEFEVRE : Est-ce que le bureau d'étude URBANEA a connaissance des dernières données démographiques de l'INSEE (2022) afin d'apporter une précision sur les dernières évolutions démographiques.

- Mme TIMERA indique que le diagnostic est basé sur les données INSEE de 2018 mais que si la commune a reçu l'actualisation réalisée par l'INSEE, cela peut être actualisé dans le rapport de présentation
- Mme PENIFAURE indique que cette actualisation sera transmise à URBANEA si elle a bien été reçue par la commune
- Mme GARDIOL indique que le service d'instruction du droit des sols a enregistré une augmentation des dépôts de PC suite à la période COVID, qui pourrait marquer une légère augmentation de la population.

Il est convenu que Mme GARDIOL envoie à URBANEA la liste des PC depuis 2019, avec l'accord de la commune.

Présentation PADD :

Remarque de Mme LEFEVRE : La compatibilité avec le SDRIF a-t-elle été vérifiée en termes de consommation d'espace et de densité humaine ?

- Mme TIMERA indique que l'exercice a déjà été réalisé sur la base du projet de PADD. Il sera actualisé suite à la mise à jour du règlement graphique issue de la réunion de travail prévue le même jour. Mme TIMERA précise que les capacités d'urbanisation inscrites dans le zonage avaient été réalisées sur la base des 2,165ha attribués à la commune (évoqués lors de la première réunion d'information avec la DDT en date du 21 octobre 2021).

Il est convenu que URBANEA et la DDT échange plus étroitement autour de la question de la consommation foncière afin d'être en accord au moment de l'arrêt du PLU, l'objectif étant que la conformité SDRIF-PLU ne soit pas mise en question au moment de l'enquête publique.

Présentation OAP 1 :

Remarque de Mme SUZANNE : il est courant de voir des chemins agricoles proposés pour étendre le réseau des circuits piétons et cyclables mais il faut bien veiller à ne pas renforcer de conflits d'usages.

- Mme TIMERA indique qu'il s'agit d'un principe d'identification permis par le PLU mais qu'il n'impose pas d'obligation d'aménager pour la commune. Les itinéraires ainsi repérés peuvent être repris dans un second temps dans le Plan Vélo de la CC MSL, à la convenance de Remauville. La question de l'aménagement des itinéraires est indépendante du PLU et se fait généralement dans le cadre de financement supra communaux (interco, département, région, État...)
- Mme PENIFAURE indique que la cohabitation des usagers des chemins agricoles (agriculteurs/randonneurs) doit se faire sur le principe de citoyenneté et peut être renforcé par des signalisations.

Présentation OAP 2 :

Remarque de Mme LOVERGNE : l'OAP n°2 constitue un point de défiance pour les élus de Remauville car ce l'impression qu'il faut à tout prix réaliser un projet sur la Ferme du Château.

- Mme TIMERA rappelle que cette OAP a déjà été validée lors de la réunion de travail dédiée. Il existe visiblement une confusion sur le rôle de l'OAP dans un PLU. Il est donc rappelé que les OAP n'obligent en aucun cas la commune à agir. Il s'agit d'une orientation (en plus du zonage et du règlement) permettant de mieux cadrer l'aménagement d'un lieu qui cristallise des enjeux. En l'occurrence il s'agit ici de conserver l'aspect architectural extérieur de la ferme du château comme élément de patrimoine du centre-bourg et comme élément d'embellissement de l'entrée Sud de Remauville. Par ailleurs, l'autre objectif poursuivi est d'ouvrir les possibilités d'aménagement sur ce lieu (aujourd'hui classé en zone Agricole et donc ne pouvant être repris que par un agriculteur dans le cadre de son exploitation) afin de faciliter sa réhabilitation. Parmi les pistes évoquées, il est question de donner la possibilité de créer des logements (en quantité raisonnable) ou de permettre l'émergence d'un projet de petite activité de service (salle de réunion, événement, etc....)
- Mme GARDIOL rappelle en 2 points les risques de ne pas encadrer le secteur de la Ferme du Château grâce à une OAP :
 - une simple zone U laisse la possibilité de construire de nombreux logements ce qui pourrait dénaturer ce patrimoine et ne pas correspondre à la vision de Remauville voulue dans le PADD
 - une simple zone A ne permet qu'un usage agricole et constitue un frein à la rénovation puisque les autres usages sont exclus.
- Mme LEFEVRE indique qu'il est également possible d'avoir recours à un sous zonage agricole (Ap par exemple, comme Agricole-patrimoine) permettant d'autoriser une vocation de logements dans le corps de ferme qui n'a plus de vocation agricole.

Il est convenu de conserver l'OAP telle que validée précédemment avec cependant des points d'attention à faire valoir de manière visible sur le plan de l'OAP : l'espace ouvert entre la Ferme et le Bois doit être protégé pour rester à vocation paysagère (pas de construction), inscrire que la vocation agricole peut être conservée.

Présentation zonage :

Remarque de Mme LEFEVRE : il est obligatoire de produire une OAP sur les zones AU (référence aux articles R.151-8 et R.151-20 du code de l'urbanisme). Mme LEFEVRE insiste sur la nécessité de bien justifier le projet de PADD via la densification humaine, bâtie, dents creuses etc. sur la période 2013—2030.

Remarque de Mme SUZANNE : le secteur UE au Nord-Ouest du bourg de Remauville est dessiné sur une zone inscrite au Registre Parcellaire Graphique et comporte donc une activité agricole. Par conséquent il ne peut être classé en zone UE et doit être classé en zone A.

Remarque de Mme GARDIOL : les fonds de jardins classés en zone A sont à classer préférentiellement en zone « Nj » donc zone naturelle à vocation de protection des fonds de jardins.

Il est convenu que URBANEA mettra les documents à jour selon les remarques précédentes

M. DEPAUW et Mme BOUVARD : est-il possible de passer en zone AU la bande reliant le secteur Uc du « château d'eau » au hameau de Savigny ?

- URBANEA fait savoir que cette bande est classée en zone agricole car les terrains sont exploités et que les besoins en ouverture à l'urbanisation sont concentrés dans le bourg de Remauville, qui doit être conforté conformément aux orientations du projet de territoire validé dans le PADD

Présentation du règlement :

Mme GARDIOL demande si URBANEA peut lui envoyer le règlement après prise en compte des dernières remarques de la journée. Cela permettrait d'avoir un point de vue du service instructeur.

Il est convenu que URBANEA enverra le règlement pour avis, une fois stabilisé et avant envoi à l'enquête publique

Envoyé en préfecture le 13/11/2025

Reçu en préfecture le 13/11/2025

Publié le 13/11/2025

ID : 077-217703875-20251107-DELIB_2025_16-DE



Prochaines étapes :

- Juin/juillet 2023 : URBANEA prend en compte les dernières remarques suite aux réunions du 16/06/23 et met à jour l'ensemble des pièces
- Fin Aout 2023 : arrêt du PLU par le conseil municipal et envoi aux préfets pour déclenchement de l'enquête publique
- Septembre 2023 : enquête publique (1mois)
- Octobre 2023 : rapport du commissaire enquêteur
- Novembre 2023 : mise à jour du dossier de PLU et approbation par le conseil municipal
- Décembre 2023 : contrôle de légalité et arrêt du PLU par la préfecture.