



Commune de Remauville

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n° 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dossier arrêté le : 02/08/2024

Dossier approuvé le : 07/11/2025

Sommaire

I. OAP 1 [Thématique] : Constituer un réseau des mobilités douces.....	2
1. Aménager et compléter le réseau des chemins agricoles existants.....	2
2. Synthèse cartographique de l'OAP	3
II. OAP 2 [Sectorielle] : Entrée de ville sud Remauville	4
1. Embellir l'entrée Sud de la commune.....	4
2. Accompagner le renouvellement urbain sur l'actuel parking à camion.....	5
4. Schéma d'OAP.....	6
III. OAP 3 [Sectorielle] : Extension cœur de Remauville	7
1. Offrir de nouvelles habitations s'intégrant dans l'existant	7
2. Renforcer la trame verte et améliorer les déplacements piétons/cycles, via l'aménagement d'une liaison douce et d'un espace vert	8
3. Schémas d'OAP.....	9
IV. OAP 4 [Sectorielle] Extension entrée de ville nord Remauville	10
V. OAP 5 [Thématique] : Trames écologiques.....	12

I. OAP 1 [Thématique] : Constituer un réseau des mobilités douces

1. Aménager et compléter le réseau des chemins agricoles existants

Les potentialités de cheminements doux sont très nombreuses à Remauville grâce au maillage dense de ce territoire par les chemins agricoles. Le PLU donne l'opportunité de les formaliser et de les compléter dans un objectif de mise en valeur du cadre de vie rural et de renforcement de l'attractivité de la commune.

De nombreux chemins et sentiers divers à vocation agricole existent. En plus de mailler la commune, ils relient indirectement les trois secteurs urbanisés du bourg de Remauville et des deux hameaux de Bouchereau et Savigny. Leur typologie varie ainsi que leur état et la nature de leur revêtement, avec des chemins en terre, d'autres enherbées et parfois bitumés sur lesquels circulent des véhicules motorisés.

Le but de cette OAP est de constituer un réseau de cheminements doux à travers la commune, notamment entre le bourg et les hameaux. Cette démarche s'appuie et renforce les chemins agricoles et de randonnée déjà présents tel que le chemin de ronde autour du bourg.

L'OAP préconise :

- La mise en place sur les itinéraires de randonnée qui traversent la commune via le bourg et Bouchereau de revêtements perméables adaptés aux besoins des véhicules agricoles ainsi qu'aux usages des piétons et des cyclistes et ce, dans le but de rendre praticables ces chemins toute l'année. La typologie des revêtements peut varier pour s'adapter à la fréquentation et aux usages, avec pour le chemin de ronde un revêtement meuble minéral et pour les itinéraires en appui sur les chemins agricoles un simple revêtement meuble organique avec dessous l'ajout possible d'un géotextile ;
- L'installation de panneaux de signalisation indiquant aux usagers les itinéraires de cheminements doux alternatifs à la voiture ;

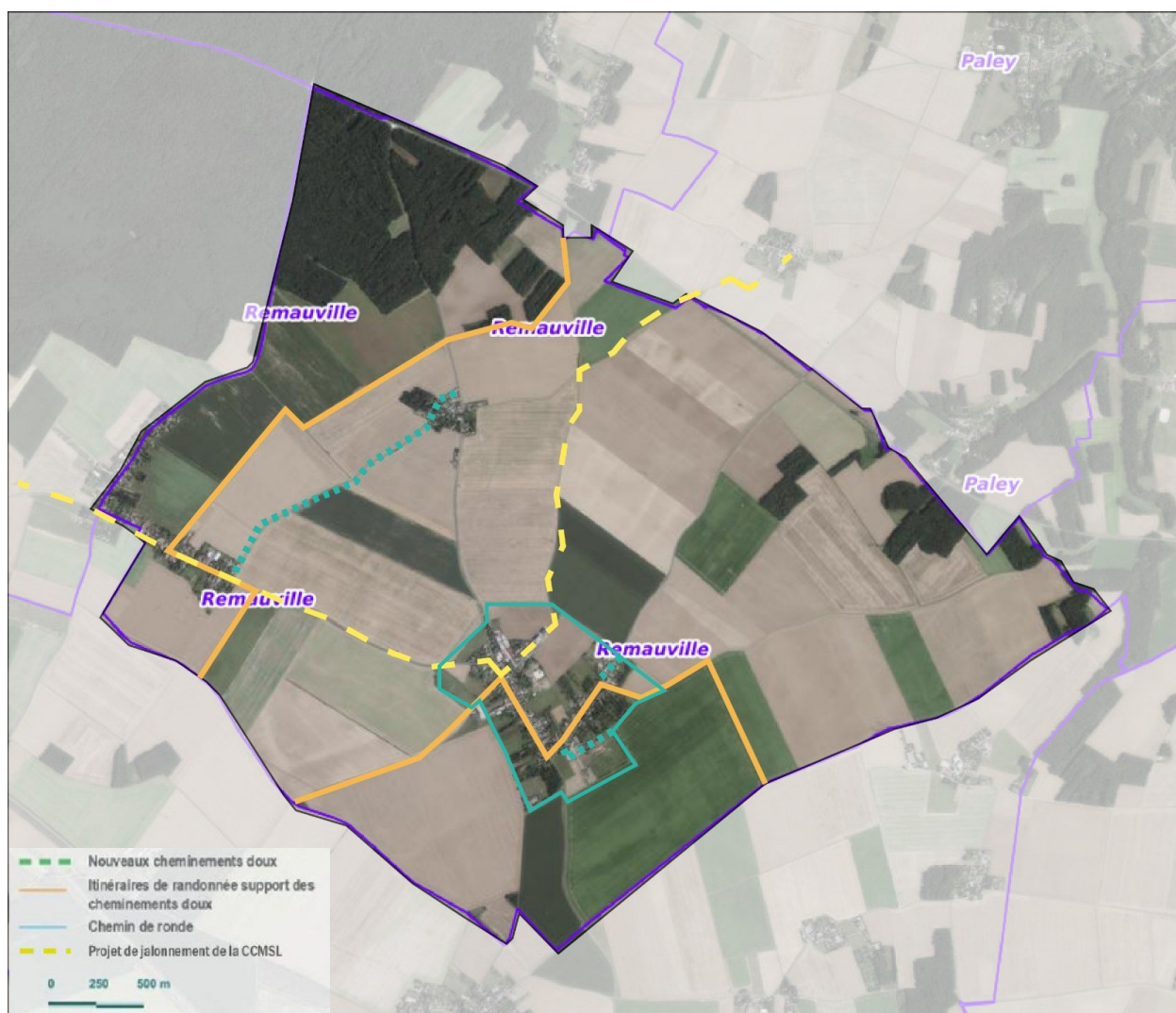


Crédits photos : URBANEA

- La mise en place d'arceaux (stationnement vélo) au niveau des arrêts de bus.

En parallèle de ces aménagements visant à connecter les trois hameaux de la commune, il est rappelé que la Communauté de Communes Moret Seine et Loing (CCMSL) prévoit, dans le cadre de son Schéma Directeur Cyclable 2023, le jalonnement (c'est-à-dire l'installation de panneaux de signalisation destinés aux cyclistes et le ralentissement de la vitesse de circulation) de plusieurs axes connectant les communes de son territoire, dont certains traversent la commune de Remauville.

2. Synthèse cartographique de l'OAP



II. OAP 2 [Sectorielle] : Entrée de ville sud Remauville

L'entrée de ville sud Remauville constitue un espace de qualité pour la commune qu'il convient de protéger à plusieurs titres. D'une part, il accueille des éléments bâtis historiques dont la qualité architecturale à protéger met en valeur l'identité de la commune. D'autre part, la qualité soignée de l'entrée de ville participe à une perception positive du centre-bourg avec l'église Saint-Médard, la mairie et l'école, le « petit château » et la Ferme du Château. Les vues sur ces éléments-repères du village de Remauville sont cependant entachées par la présence, entre l'église et le cimetière, d'une activité privée nuisible à plusieurs titres (nuisances sonores, visuelles, circulation de camions dans les rues étroites du village...) : un parking pour poids lourds. Est souhaité à terme le déménagement de cette activité en un site plus adéquat.



Figure 1 – Vue sur l'église (à gauche) et le parking à camion (à droite) depuis la rue Grande / RD58.

L'OAP s'étend sur les terrains agricoles à l'est de la RD58 et sur l'actuel parking à camion.

Cette OAP offre des propositions d'aménagement propres à :

- Améliorer visiblement l'entrée sud du village et accompagner la mutation de certains sites de façon à répondre aux besoins identifiés sur la commune ;
- Répondre aux besoins en logements et en aménités publiques de la commune ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles existants et les vues sur l'église.

1. Embellir l'entrée Sud de la commune

L'entrée de ville sud de Remauville jouit de vues sur la silhouette de l'église, marqueur identitaire du village, qui s'agit de préserver en évitant toute construction sur les parcelles 0C0477-0C0478-0C0514. Les espaces boisés existants à l'ouest contribuent également à la qualité de l'entrée de ville.

Le parking à camion en revanche nuit fortement à la qualité paysagère de l'entrée de ville, et doit être amené à muter vers des constructions et aménagements plus qualitatifs (voir point suivant).

2. Accompagner le renouvellement urbain sur l'actuel parking à camion

L'OAP prévoit à terme le **déménagement du parking à camion et l'accompagnement de ce site vers de nouvelles fonctions**. Il est envisagé sur cette surface d'environ 3 500 m² (parcelles 470-471-520) la construction de 4 à 6 logements individuels ou groupés en R+combles maximum afin de respecter les typologies existantes dans le quartier et de préserver les vues depuis et vers l'église. Etant donné leur proximité avec ce Monument Historique, les constructions privilégieront des volumétries et matériaux s'intégrant harmonieusement avec le bâti rural traditionnel du bourg. Il est rappelé que tout projet sera soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces nouveaux logements devront idéalement intégrer la question du confort d'été (constructions bioclimatiques, isolation adaptée.), dont la mise en œuvre de moyens passifs naturels (végétalisation), architecturaux (protections solaires, masques, tirage naturel, etc..) ou technologiques (verres à contrôle solaire, surventilation, etc..)

La parcelle 527 le long du chemin pourrait accueillir l'aménagement d'espaces et petits équipements publics, dont la programmation sera à déterminer en fonction des besoins : square, bancs, aire de jeux, terrain de boules,... Des espaces de stationnement (végétalisés) seront à prévoir.

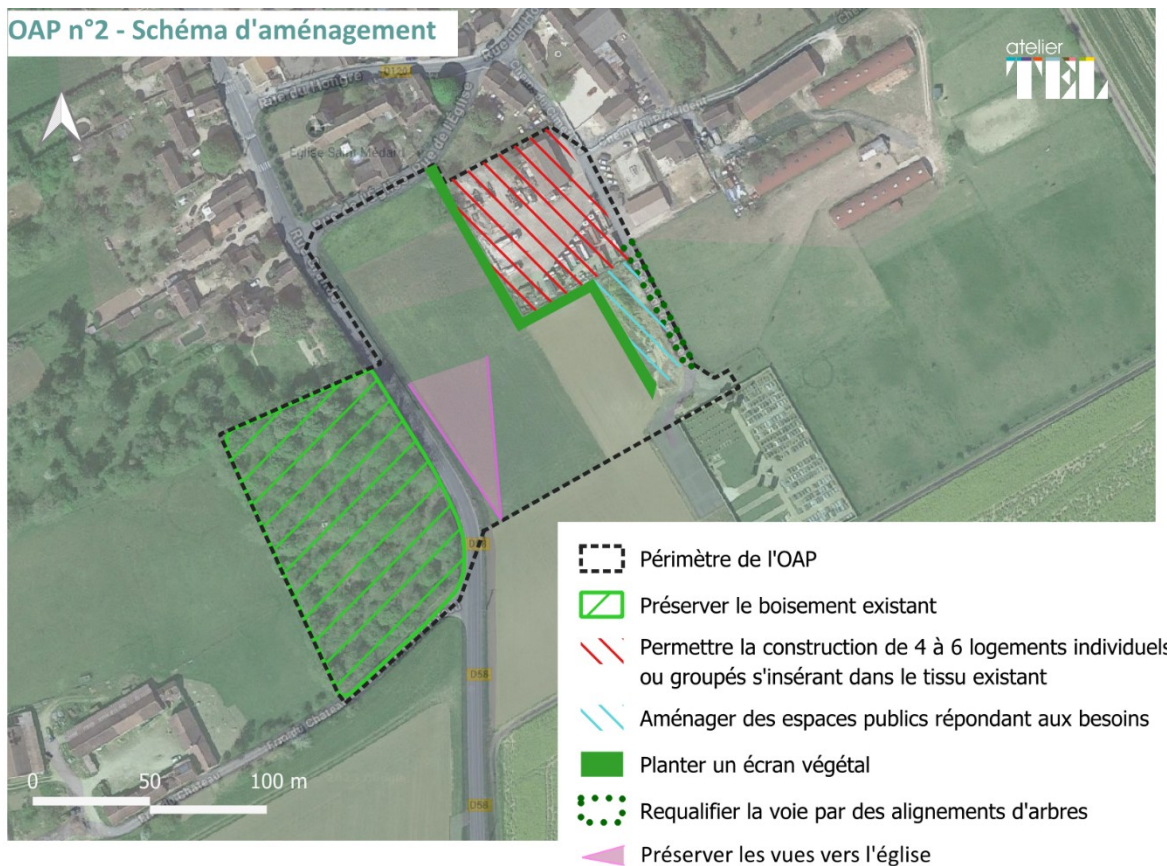
Au vu de l'activité existante du site, une analyse de la qualité des sols sera à réaliser en amont de tout projet de réaménagement.

Le chemin du cimetière et ses abords sont à requalifier via la plantation d'arbres en alignement ainsi que la réalisation d'un parking planté, sur le terrain entre le parking à camion et le cimetière. Cette requalification permettra d'améliorer visuellement l'entrée de ville, ainsi que de répondre aux besoins en stationnement identifiés sur le secteur.

Une lisière végétale d'environ 5 mètres devra être plantée sur tout le flanc ouest et constituer une zone tampon avec les espaces agricoles.

4. Schéma d'OAP

OAP n°2 - Schéma d'aménagement



III.OAP 3 [Sectorielle] : Extension cœur de Remauville

L'OAP n° 3 concerne le secteur d'ouverture à l'urbanisation se situant dans le centre de Remauville sur une superficie d'environ 0,5 hectare. L'objectif de l'OAP 3 est d'accompagner l'urbanisation de cette vaste dent creuse de façon à répondre aux besoins en logement tout en respectant l'identité architecturale du village.

Le périmètre d'OAP couvre environ 7 200 m² puisqu'il englobe, en plus des espaces à urbaniser, le parking existant au sud et une parcelle arborée à l'est, afin d'y dessiner un projet global cohérent.

Conformément aux articles L151-8 et L.151-20 du Code de l'Urbanisme, les règles de construction qui s'appliquent sur le secteur AU sont celles du règlement écrit. Les principes d'aménagement décrits ci-après sont des orientations permettant de préciser le projet urbain correspondant à cette zone.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : le secteur est dès à présent ouvert à l'urbanisation pour pouvoir répondre aux besoins en logements sur la commune.

1. Offrir de nouvelles habitations s'intégrant dans l'existant

Sur ce secteur sont envisagées **10 à 12 logements individuels éventuellement groupés** (soit une densité d'environ 20 à 24 logements à l'hectare) respectant les volumétries existantes dans le village. Au moins 40% de ces logements seront de taille inférieure à 4 pièces afin de répondre au manque de petits logements sur la commune. Du côté des espaces agricoles, une lisière paysagère non bâtie d'environ 5 mètres devra être aménagée.

Ces nouveaux logements devront idéalement intégrer la question du confort d'été (constructions bioclimatiques, isolation adaptée.), dont la mise en œuvre de moyens passifs naturels (végétalisation), architecturaux (protections solaires, masques, tirage naturel, etc..) ou technologiques (verres à contrôle solaire, surventilation, etc..)

Le réaménagement d'un **parking végétalisé** (non imperméable) est envisagé afin de répondre aux besoins du quartier. Dans ce cadre, une ou deux places pourront être réservées aux covoitureurs via la pose de signalisation en application du Schéma départemental de stations multimodales de covoiturage de Seine-et-Marne.

La programmation prévoit également une **voie de desserte** en boucle à sens unique avec trottoir confortable et éventuellement un stationnement sur rue. Dans le cas d'une trop grande difficulté à réaliser une telle voie, une desserte en impasse est également envisageable, mais des cheminements doux (piétons/cycles) attractifs et confortables devront néanmoins former une boucle (voir schéma), afin d'assurer la perméabilité du tissu urbain et d'encourager les mobilités

douces au sein du hameau. Dans le cas d'une impasse, la nécessité d'une aire de retournement est à prendre en compte et à discuter avec les services concernés.

Le périmètre d'OAP fait partie de l'Aire d'Alimentation de Captage de la Vallée du Lunain, et plus particulièrement du Périmètre de Protection Eloignée par arrêté inter-préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021. Il conviendra donc de respecter les dispositions de cet arrêté (voir annexes du PLU) et notamment de mettre en place un dispositif approprié pour se garantir contre toute infiltration directe d'effluents non traités.

2. Renforcer la trame verte et améliorer les déplacements piétons/cycles, via l'aménagement d'une liaison douce et d'un espace vert

L'OAP prévoit de renforcer la trame piéton/cycle via un chemin connectant la rue Grande au chemin agricole au nord-est. En plus de ce renforcement de la trame viaire douce, il est envisagé l'aménagement d'un jardin public ou d'un verger écologique aux abords du secteur d'habitation, sur une parcelle déjà arborée à valoriser. La végétation et la biodiversité existante devra être préservée au maximum.

3. Schémas d'OAP

Scénario 1 : voie en boucle

OAP n°3 - Schéma d'aménagement



Scénario 2 : voie en impasse

OAP n°3 - Schéma d'aménagement



IV.OAP 4 [Sectorielle] Extension entrée de ville nord Remauville

Ce secteur d'OAP concerne la partie avant de deux parcelles en entrée de ville nord du village de Remauville, ouvertes à l'urbanisation pour permettre d'achever le processus d'extension du village entamé ces dernières années sur des parcelles découpées à cet effet.

Ainsi, sur la partie avant des parcelles 0E210 et 211, sont programmés 2 à 3 logements individuels (soit une densité d'au moins 20 logements à l'hectare), en R+combles maximum afin de s'intégrer aux constructions existantes et de limiter l'impact visuel sur l'entrée de ville. Une lisière paysagère non bâtie d'environ 4 mètres est à aménager le long des espaces agricoles, notamment côté entrée de ville, pour permettre une intégration qualitative de ces nouvelles constructions.

Le périmètre d'OAP fait partie de l'Aire d'Alimentation de Captage de la Vallée du Lunain, et plus particulièrement du Périmètre de Protection Eloignée par arrêté inter-préfectoral n° 2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021. Il conviendra donc de respecter les dispositions de cet arrêté (voir annexes du PLU) et notamment de mettre en place un dispositif approprié pour se garantir contre toute infiltration directe d'effluents non traités.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : le secteur est dès à présent ouvert à l'urbanisation pour pouvoir répondre aux besoins en logements sur la commune.

OAP n°4 - Schéma d'aménagement



V. OAP 5 [Thématique] : Trames écologiques

Conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme, les OAP doivent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

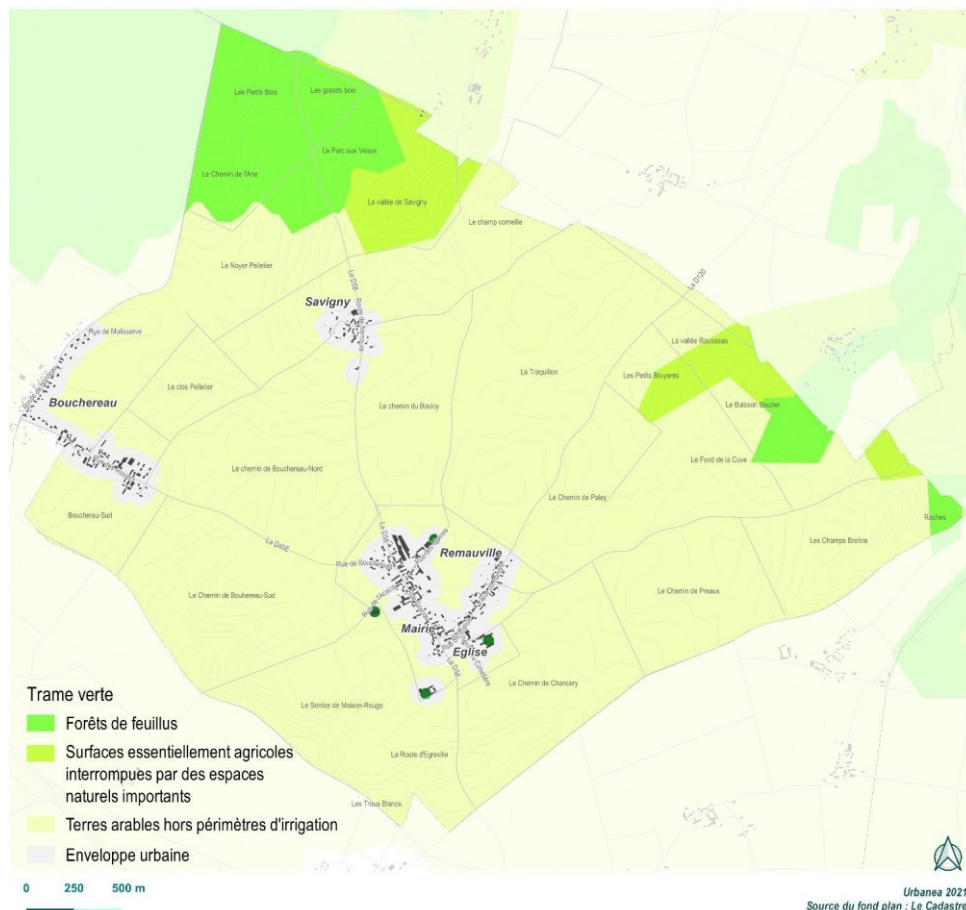
Si la commune ne compte aucun cours d'eau, en revanche plusieurs espaces naturels et notamment boisés y sont recensés.

L'OAP définit les actions suivantes :

- ⇒ Préserver les espaces boisés de la commune, dans leur fonctionnalité écologique, leurs essences, etc.
- ⇒ Préserver la fonctionnalité écologique des sols et la biodiversité des espaces semi-naturels ;
- ⇒ Préserver une lisière végétale entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés ;
- ⇒ Préserver des espaces de pleine terre et de la végétation dans les espaces urbanisés ;
- ⇒ Renforcer la végétalisation des espaces publics ;
- ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols (parkings végétalisés, etc.).

La plupart de ces orientations trouvent leur traduction dans le règlement graphique et écrit du PLU.

Remauville - PLU - Trame verte



Éléments de trame verte recensés au rapport de présentation