



# Commune de Remauville

## Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°2 :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Dossier arrêté le : 02/08/2024

Dossier approuvé le : 07/11/2025

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

## Sommaire

PARTIE 1 : Cadre juridique et réglementaire.....	3
PARTIE 2 : Les orientations d'aménagement et de développement durable.....	5
Axe I : Un cadre de vie de qualité à conserver .....	6
Objectif I-A : Poursuivre une dynamique démographique maîtrisée et adaptée à la commune ....	7
Objectif I.B : Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels et le cadre villageois de Remauville.....	7
Objectif I.C : Veiller à une urbanisation respectueuse de la trame urbaine et architecturale pour conserver le caractère villageois de Remauville.....	7
Objectif I.D : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et vernaculaire.....	8
Objectif I.E. : Intégrer la question du stationnement dans les futures opérations.....	8
Axe II : Conforter le dynamisme de la commune à travers ses équipements publics et ses commerces et services pour qu'ils restent en adéquation avec les besoins des Remauvillois.....	9
Objectif II-A : Conforter la capacité et le confort des équipements publics .....	10
Objectif II-B : Favoriser l'implantation et le maintien des commerces de proximité du centre-bourg.....	10
Axe III : Mettre l'identité du Gâtinais au centre du projet de Remauville.....	11
Objectif III-A : Développer les modes doux à travers et entre les trois hameaux .....	12
Objectif III-B : Mettre en valeur la trame paysagère typique de Remauville.....	12
PARTIE 3 : Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	13

## PARTIE 1 : Cadre juridique et réglementaire



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la deuxième étape du Plan Local d'Urbanisme. Il décline les grandes orientations qui définissent le projet de territoire de Remauville en matière d'urbanisme, de déplacements, d'habitat, d'environnement, d'économie, d'équipements, de foncier et de gestion des ressources.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est légalement défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme ainsi institué :

« [...]

- 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 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 mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles... »

## **PARTIE 2 : Les orientations d'aménagement et de développement durable**





## Axe I : Un cadre de vie de qualité à conserver

### Remauville - PLU - Synthèse des orientations du PADD



#### Axe I : Un cadre de vie de qualité à conserver

- ★ Mettre en valeur les éléments de patrimoine disséminés dans le centre-bourg et ailleurs dans la commune
- Marquer et protéger les bâtiments remarquables de la commune
- Veiller à une urbanisation respectueuse de la trame urbaine et du caractère villageois

Mobiliser prioritairement les dents creuses pour les opérations de logements neufs

- Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels et le cadre villageois de Remauville

0 150 300 m



Urbanea 2021  
 Source du fond plan : Le Cadastre

## Objectif I-A : Poursuivre une dynamique démographique maîtrisée et adaptée à la commune

- Atteindre une population d'environ 536 habitants à horizon 2030, pour répondre aux exigences du SDRIF, et environ 570 habitants à l'horizon 2035 ;
- Prévoir la construction de 43 logements supplémentaires à horizon 2035 pour répondre à cet objectif démographique.

Scénario : Orientations du SDRIF -> +1,37%/an jusqu'en 2030 puis ralentissement					
	Situation officielle (INSEE) 2020	Situation estimée en 2023	Estimations à l'horizon 2025	Estimations à l'horizon 2030	Estimations à l'horizon 2035
Population	468	487	501	536	569
Nombre total de RP associées	178	185	190	204	216
Parc total de logements	211	218	224	240	254
Nombre de logements à produire	0	7	13	29	43

Tableau récapitulatif du scénario retenu issu du Rapport de Présentation.

## Objectif I.B : Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels et le cadre villageois de Remauville

- Mobiliser prioritairement les dents creuses pour les opérations de logements neufs ;
- Favoriser le développement du centre-bourg plutôt que l'extension des hameaux de Bouchereau et Savigny, dans la limite du chemin de Ronde ;
- Positionner les zones d'ouverture à l'urbanisation en continuité directe de la trame urbaine existante ;
- Objectif chiffré de modération de l'étalement urbain : Ne pas dépasser la consommation d'espaces agricoles et naturels de 1 hectare à horizon 2040

## Objectif I.C : Veiller à une urbanisation respectueuse de la trame urbaine et architecturale pour conserver le caractère villageois de Remauville

- Respecter la trame et les implantations actuelles en cohérence avec le rythme existant et favoriser les habitations individuelles correspondant au style de Remauville ;
- Créer un habitat de qualité qui allie les caractéristiques de l'architecture du Gâtinais au confort moderne (notamment en termes de performances énergétique et environnementale) tant dans la réhabilitation que dans la production neuve ;
- Contraindre les extensions, divisions et changements d'affectation des constructions donnant lieu à un mitage non contrôlé.



### **Objectif I.D : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et vernaculaire**

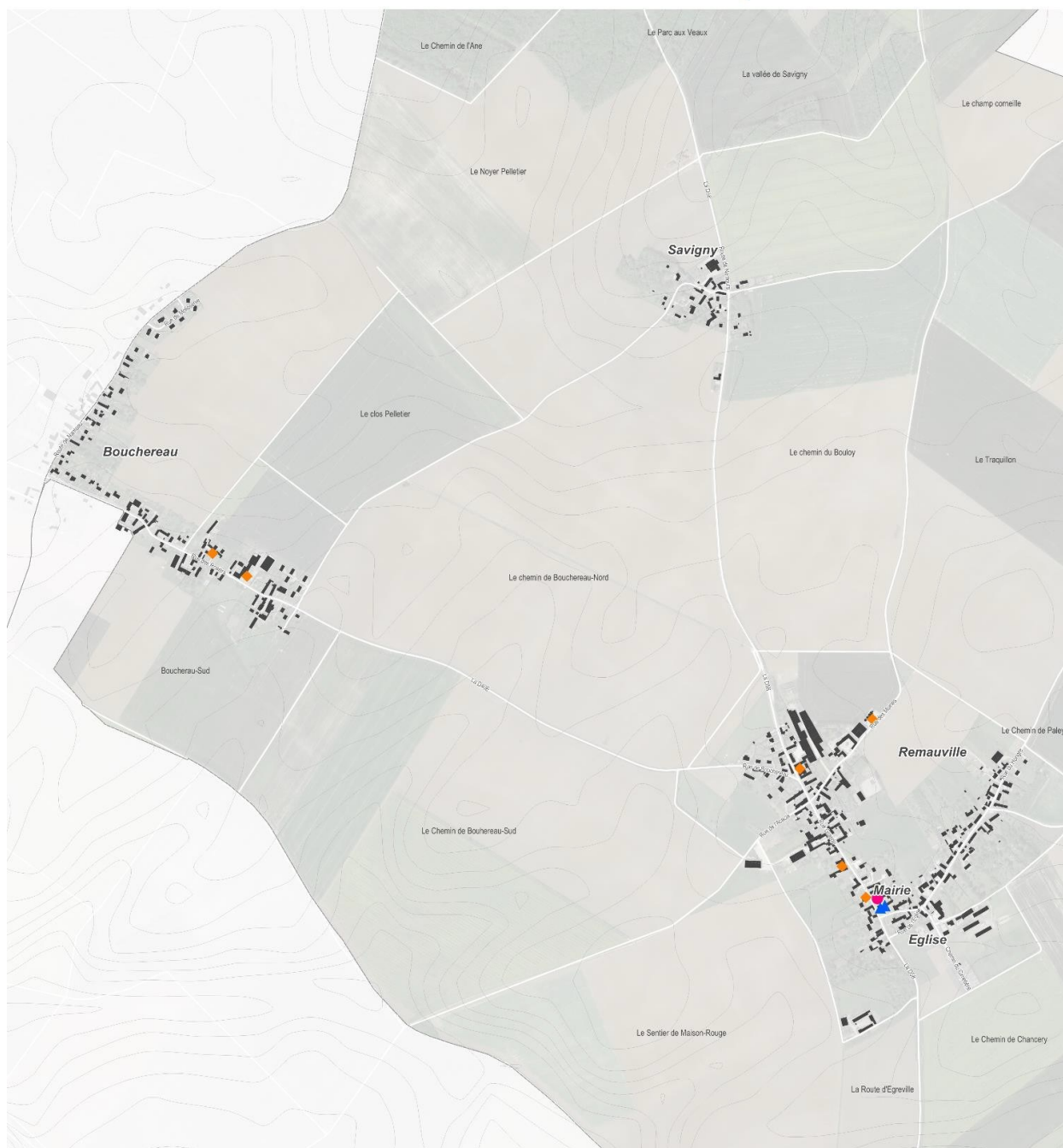
- Marquer et protéger les bâtiments remarquables de la commune ;
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine disséminés dans le centre-bourg et ailleurs dans la commune comme les puits et calvaires ;
- Réhabiliter les anciennes fermes et les logements vacants pour accroître l'offre de logements.

### **Objectif I.E : Intégrer la question du stationnement dans les futures opérations pour limiter son impact sur les espaces publics**

- Imposer un nombre d'emplacements minimum en fonction du type de construction pour limiter le report du stationnement sur l'espace public ;
- Requalifier le parking existant derrière l'arrêt du bus du Centre de Remauville afin d'offrir un espace qualitatif répondant au mieux aux besoins ;
- Intégrer la question du stationnement sur voirie lors de futures opérations de requalification de l'espace public pour lutter contre le stationnement sauvage.

## Axe II : Conforter le dynamisme de la commune à travers ses équipements publics et ses commerces et services pour qu'ils restent en adéquation avec les besoins des Remauvillois

### Remauville - PLU - Synthèse des orientations du PADD



Axe II : Adapter les équipements et services publics ainsi que l'offre commerciale et économique en correspondance avec les besoins restreints mais centraux pour la qualité de vie des Remauvillois

- ◆ Favoriser l'implantation et le maintien des commerces de proximité du centre-bourg
- ▲ Conforter la capacité et le confort des équipements publics
- L'installation d'une boulangerie et d'un café, tabac, presse au centre-bourg

0 150 300 m



Urbane 2021  
Source du fond plan : Le Cadastre

## **Objectif II-A : Conforter la capacité et le confort des équipements publics**

- Revisiter la capacité de l'école pour accueillir l'évolution des effectifs scolaires suscité par le projet démographique de Remauville ;
- Créer un « lieu de vie », un lieu de services de proximité à Remauville (accès à un poste informatique, animations communales, lieu intergénérationnel, petite bibliothèque, café communautaire...) ;
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments publics par un programme de travaux de mise en conformité avec la RE 2020 ;
- Marquer les équipements publics communaux pour les rendre plus visibles et accessibles.

## **Objectif II-B : Favoriser l'implantation et le maintien des commerces de proximité du centre-bourg**

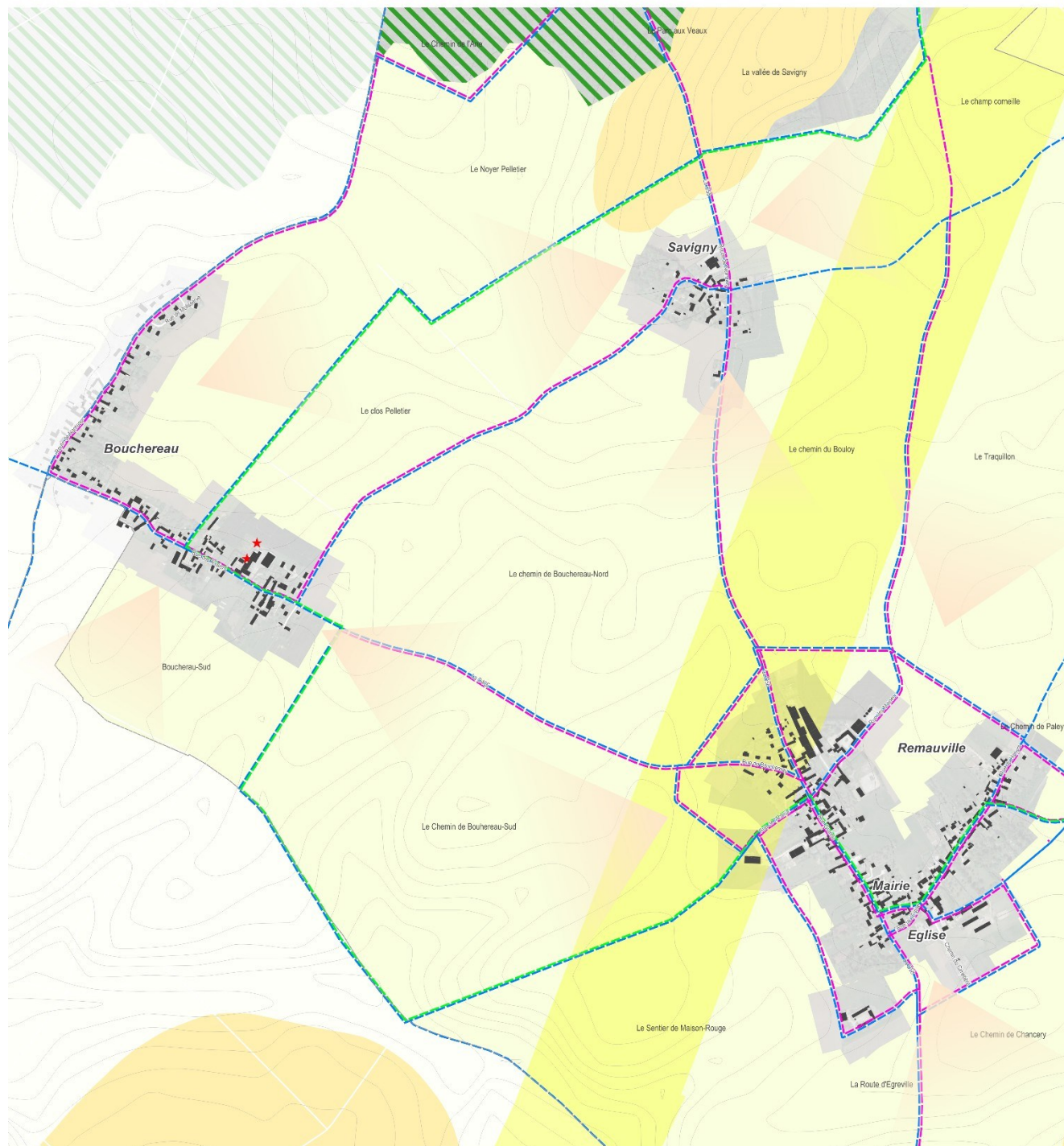
- Aider les petits commerces et services (notamment les artisans) à rester en activité sur la commune, notamment en termes de visibilité ;
- Prévoir l'installation de commerçants itinérants permettant d'étoffer l'offre sédentaire insuffisante ;
- Favoriser l'implantation d'un commerce général en centre-bourg : café/tabac/presse/dépôt de pain... ;
- Encadrer le développement des activités pour ne pas dénaturer l'aspect villageois des hameaux et du centre-ville et prévoir des mesures fortes d'insertion des activités dans le tissu villageois.

## **Objectif II-C : Réduire les consommations électriques et favoriser le développement des énergies renouvelables et des communications numériques**

- Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire, en encadrant leur intégration paysagère ;
- Réduire la consommation électrique de la commune et la pollution lumineuse en optimisant l'éclairage public (extinction nocturne et/ou l'abaissement de puissance, éclairage LED...) ;
- Appuyer le développement des réseaux des nouvelles technologies de communication numérique.

## Axe III : Mettre l'identité du Gâtinais au centre du projet de Remauville

### Remauville - PLU - Synthèse des orientations du PADD



#### Axe III : Mettre l'identité du Gâtinais au centre du projet de Remauville

Valoriser la présence des chemins de randonnée

Organiser et construire un réseau de pistes et bandes cyclables à travers la commune

Prendre en compte les contraintes d'aménagement liées aux risques naturels et industriels mais également aux servitudes

Canalisation de gaz naturel

Sites et sols potentiellement pollués

Gonflement-retrait des argiles

Développer les modes doux à travers et entre les trois hameaux

Sanctuariser les terres agricoles, qui constitue une véritable richesse paysagère et économique de la commune

Protéger les espaces boisés au Nord du territoire

Valoriser le paysage en conservant les grandes ouvertures

0 150 300 m



Urbanea 2021

Source du fond plan : Le Cadastre



### Objectif III-A : Développer les modes doux à travers et entre les trois hameaux

- Révéler et rendre praticables les parcours piétons et cyclables existants comme les chemins d'exploitation agricoles, le « chemin de Ronde » ;
- Valoriser la présence des chemins de randonnée et la variante du chemin de Grande Randonnée de Pays du Lunain (passage à Paley) ;
- Relier des parcours à moyenne et grande échelle pour rejoindre les itinéraires existants et les communes voisines, notamment vers la vallée de Souppes-sur-Loing ;
- Organiser un réseau de pistes et bandes cyclables à travers la commune, favorisant la sécurité des cyclistes.

### Objectif III-B : Mettre en valeur la trame paysagère typique de Remauville

- Sanctuariser les terres agricoles, qui constituent une véritable richesse paysagère et économique de la commune ;
- Protéger les espaces boisés au Nord du territoire (Forêt Domaniale de Nanteau) ;
- Améliorer l'image de Remauville et de ses hameaux en marquant les entrées de ville ;
- Valoriser le paysage en conservant les grandes ouvertures et la perception des « grands ciels », caractéristique du paysage de Remauville (plateau du Gâtinais d'Egreville) ;
- Prendre en compte les contraintes d'aménagement liées aux risques naturels et industriels mais également aux servitudes (en particulier : la pollution des sites industriels, la grande canalisation de gaz naturel, les risques de retrait/gonflement des argiles à Savigny).



## PARTIE 3 : Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

<p><b>Axe I : Un cadre de vie de qualité à conserver</b></p>	<p><b>Objectif I-A :</b> Poursuivre une dynamique démographique maîtrisée et adaptée à la commune</p> <p><b>Objectif I.B :</b> Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels et le cadre villageois de Remauville</p> <p><b>Objectif I.C :</b> Veiller à une urbanisation respectueuse de la trame urbaine et architecturale pour conserver le caractère villageois de Remauville</p> <p><b>Objectif I.D :</b> Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et vernaculaire</p> <p><b>Objectif I.E :</b> Intégrer la question du stationnement dans les futures opérations pour limiter son impact sur les espaces publics</p>
<p><b>Axe II : Conforter le dynamisme de la commune à travers ses équipements publics et ses commerces et services pour qu'ils restent en adéquation avec les besoins des Remauvillois.</b></p>	<p><b>Objectif II-A :</b> Conforter la capacité et le confort des équipements publics</p> <p><b>Objectif II-B :</b> Favoriser l'implantation et le maintien des commerces de proximité du centre-bourg</p> <p><b>Objectif II-C :</b> Réduire les consommations électriques et favoriser le développement des énergies renouvelables et des communications numériques</p>
<p><b>Axe III : Mettre l'identité du Gâtinais au centre du projet de Remauville</b></p>	<p><b>Objectif III-A :</b> Développer les modes doux à travers et entre les trois hameaux</p> <p><b>Objectif III-B :</b> Mettre en valeur la trame paysagère typique de Remauville</p>

