



Commune du Département de  
Seine et Marne


# MORMANT

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

**Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables**

**APPROBATION**



Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.

Répondre aux besoins des populations sans discrimination.

Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

# L'aménagement du territoire

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à définir les orientations pour, à la fois satisfaire les besoins en logements et en emplois, organiser la ville et le cadre de vie de demain et sauvegarder les espaces indispensables à la production des denrées renouvelables.

Bénéficiant d'un dynamisme fondé sur la vitalité de son bourg, la diversité de ses entreprises, la richesse de son agriculture mais aussi de plus en plus sur la présence de la gare, le principal enjeu pour Mormant est d'organiser son développement à l'heure d'opportunités majeures que sont le projet de contournement de la RD 619 et la reconversion des anciennes fermes du bourg.

Consciente de son rôle dans l'organisation et l'aménagement de la « Brie Centrale », Mormant entend maintenir un rythme de croissance maîtrisé, tout en économisant les terres cultivées ainsi qu'une offre en services, commerces et équipements qui fonde son caractère de ville centre.

Pour progressivement favoriser des modes de transport qui sont des alternatives à l'utilisation grandissante des véhicules, ce développement doit s'accompagner d'une démarche globale sur les circulations de toutes sortes. Cela implique de mettre au profit de l'accueil en logements des terrains aisément accessibles au centre bourg, d'organiser à un niveau intercommunal le stationnement autour de la gare, de favoriser la desserte ferrée des entreprises, mais aussi de mieux relier les quartiers entre eux et favoriser la cohésion urbaine.

Escomptant une population d'environ 6500 habitants au terme du présent P.L.U, les principaux enjeux du développement sont :

- le renforcement du bourg et de son centre, de ses équipements et de ses commerces,
- la maîtrise des déplacements et la relation entre les différents pôles,
- la diversification de l'offre en logements et le maintien d'un équilibre social de l'habitat,
- la poursuite du développement économique,
- la limitation de la consommation des espaces agricoles et la création de conditions favorables à l'émergence d'une biodiversité.



# L'urbanisme et l'aménagement

## ■ Renforcer le bourg

Il convient de renforcer le rôle du bourg en y accueillant l'habitat, les services et les commerces. Les logements doivent être privilégiés à proximité du centre ville et du futur pôle d'équipements socio-culturel. Il convient de limiter la création de logements sur les écarts et fermes isolées afin de réduire les besoins en transports et en équipements. Seul le hameau de Lady pourra connaître un petit développement.

## ■ Le renouvellement urbain

Afin d'épargner les terres agricoles, une part des logements nouveaux doit être créée dans le bourg essentiellement à proximité du centre ville :

- par remplissage des espaces disponibles,
- par remplacement des bâtiments vétustes, et en restant dans des gabarits de construction en harmonie avec les édifices existants,
- par restructuration ou reconversion de bâtiments sous-utilisés.

Par ailleurs les anciens corps de ferme et notamment près de la mairie et de l'église, doivent jouer un rôle majeur dans l'animation de centre ville en y accueillant essentiellement des services, commerces et équipements. Les anciens corps de ferme des hameaux doivent aussi pouvoir connaître une reconversion pour des vocations en corrélation avec leur éloignement du bourg et leur situation au sein des espaces agricoles. Leur caractère patrimonial doit être affirmé et mis en valeur.

## ■ Restructurer le bourg

La gare, les équipements scolaires, le pôle économique et le centre ville sont répartis aux quatre points cardinaux. Si cette répartition permet à chaque vocation de tirer le meilleur parti de sa situation, elle ne peut être un atout que si les différents pôles sont reliés entre eux et facilement accessibles.

Un réseau de circulation douce doit assurer la cohésion de la ville. Ce réseau doit notamment s'articuler sur un tour de ville mettant en relation des voies piétonnes existantes et des équipements.



# Les espaces naturels agricoles et forestiers

## ■ Préserver l'agriculture

Comme pour un grand nombre de communes de la Brie, l'agriculture reste une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est la meilleure garantie de la qualité de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale et doit donc être préservée dans le cadre d'un développement durable.

Cette protection passe par :

- Le maintien de l'activité agricole sur une vaste partie du territoire,
- L'ouverture à la diversification des activités rurales, notamment sur les hameaux,
- La possibilité d'y réaliser les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement de cette économie et à ses inévitables évolutions, tout en évitant leur mitage,
- Un juste équilibre dans l'accueil des populations et emplois entre restructuration et renouvellement urbain dans le bourg et aménagements nouveaux en extension de l'agglomération,
- Une consommation économe des terres agricoles les plus performantes.

L'éventuel contournement devra être localisé en éloignement des habitations existantes ou à venir pour les épargner des nuisances.

De ce fait, il convient de veiller à ce que les espaces entre les limites de l'agglomération et la nouvelle voie soient suffisamment larges pour permettre une exploitation agricole viable et éviter ainsi qu'ils ne dérapent vers de la friche qui entraînerait à la fois une consommation excessive de terre de culture et une pression forte à l'expansion urbaine.

## ■ Maintenir les boisements

Accompagnant les terres agricoles, quelques boisements de tailles variées sont un élément du paysage et de la qualité environnementale de la commune. L'activité forestière doit pouvoir s'y exercer dans le cadre d'une gestion organisée du boisement.



# Les espaces écologiques

## ■ Préserver les lisières

Tout d'abord le massif qui couvre plus de 100 hectares et qui s'étend sur plusieurs communes mérite une protection à plusieurs titres, même si aucune espèce remarquable n'y a été inventoriée :

- forestier en ce qu'il supporte une exploitation sylvicole,
- paysager,
- écologique par la flore et la faune qu'il abrite tant en son sein que sur ses lisières.

## ■ Corréler les composantes des corridors écologiques

Ensuite, dans un contexte fortement agricole, les corridors écologiques s'appuient :

-sur le réseau de bosquets et de milieux humides qui parsèment les terres cultivées. L'ensemble de petits bosquets permet, à la faune de se déplacer à couvert et d'investir un large territoire. Les boisements qui participent aux terres agricoles sont les supports de corridors écologiques existants ou potentiels qui doivent être préservés.

-Les milieux humides s'inscrivent dans les continuités écologiques et sont indispensables au bon fonctionnement des écosystèmes et de la qualité des eaux souterraines. Il convient de favoriser leur restauration.

-sur un réseau de rus ou ruisseaux et offrent l'alimentation à une faune très diverse. Ces points d'eau, permanents ou non seront d'autant plus fréquentés qu'ils seront accompagnés d'une végétation ripisylve, qui même si elle n'est pas composée de végétaux remarquables, constitue un ensemble qui stabilise les rives, offre des milieux amphibiotiques et participe aux couloirs propices aux déplacements de la faune. Il convient donc de favoriser leur émergence ou renforcement. La future RD devra maintenir les couloirs écologiques.



# L'habitat

## ■ Satisfaire les besoins diversifiés en logements

- Répondre aux besoins des jeunes ménages,
- Offrir un habitat adapté en fonction des âges de la vie en assurant les parcours résidentiels dans la commune,
- Avantager la création de nouveaux logements sur les secteurs bien pourvus en équipements,
- Favoriser la rénovation ou le renouvellement des habitations pour augmenter l'offre en logements.

## ■ Maintenir un équilibre entre les types d'habitat

- Maintenir les équilibres entre les types de logements en contenant la proportion de logements aidés entre 20 et 25%,
- Maintenir l'équilibre entre logements collectifs et pavillonnaires,
- Favoriser la mixité avec une variété de logements (collectifs, maisons de ville, pavillons),
- Développer le logement collectif et les maisons de ville de type privé, notamment en accession à la propriété.



# L'équipement commercial

## ■ Maintenir et renforcer le commerce de centre ville

- Œuvrer pour le maintien du commerce existant,
- Faciliter la création de nouveaux commerces sur le centre ville,
- Rechercher la synergie entre commerces, services et équipements notamment dans le cadre de la réhabilitation de la ferme du centre ville,
- Faciliter leur fréquentation par la création d'un espace public agréable, ce qui sera possible lorsque le contournement sera envisagé.

## ■ Ouvrir le pôle commercial sur la ville

- Faciliter son accès depuis la gare tant pour les véhicules que pour les piétons,
- Développer des liaisons piétonnes sécurisées à ses abords et depuis les autres pôles de la commune qui se greffera sur la boucle de liaison piétonne dite « de tour de ville »
- Favoriser la création de commerces nécessitant de l'espace et qui ne peuvent donc trouver place au centre ville.

## ■ Diversifier l'offre commerciale

Créer des commerces bénéficiant de la desserte et de la vitrine du giratoire de l'entrée de ville ouest.





# L'économie

## ■ Conforter le secteur d'activité en entrée Ouest

- Pour l'accueil des entreprises nécessitant une bonne desserte routière et en corrélation avec le contournement futur,
- En veillant à un traitement qualitatif de la frange avec l'espace agricole,
- En requalifiant les espaces publics ou collectifs tant internes à la zone d'activité qu'en entrée de ville sur la RD619,
- En poursuivant les caractéristiques du traitement paysager de la zone d'activité existante.

## ■ Le bourg et en entrée Est

- Admettre les activités artisanales non nuisantes, l'hôtellerie, la restauration, etc., liées aux fonctions urbaines.

## ■ Dans les fermes

- Orienter la reconversion des fermes présentant un caractère patrimonial vers de l'activité économique artisanale ou liée aux loisirs dans des proportions compatibles avec le niveau de dessertes en équipements (voiries et réseaux).



# Les équipements et les loisirs

## ■ Renforcer les équipements culturels

L'aménagement de l'ancienne ferme du centre ville doit se fonder sur une offre d'équipements culturels regroupant progressivement une grande variété d'espaces et un niveau d'offre de service à l'échelle de la ville.

## ■ Renforcer le pôle d'équipements socio-éducatif

Le développement urbain ne peut se concevoir sans l'accompagnement ou le renforcement des équipements scolaires et socio-éducatifs. Les capacités de remplissage dans le tissu urbain étant réduite, il est probable que cet équipement ait à se faire sur des zones agricoles ou naturelles. Toutefois, il n'est pas utile d'anticiper une consommation immédiate de terres agricoles, mais uniquement d'en préserver la potentialité pour le moment où il conviendra de prévoir concrètement cet équipement.

## ■ Gérer l'assainissement

La croissance en logement ou en activité conduit à renforcer les équipements de gestion de l'eau, station d'épuration et réseaux. En corrélation avec l'orientation visant au recentrage de l'urbanisation sur le bourg, la mise en œuvre d'un assainissement collectif performant doit être prioritairement organisé sur les secteurs présentant les plus importants poids de population ou d'emplois et sur le hameau de Lady.



# Transports et déplacements

## ■ Anticiper le contournement de la RD619

Alors que durant des siècles la RN19 a été un support au développement de la commune, les nuisances grandissantes des transports motorisés ont fini par asphyxier la ville. Le futur contournement est donc l'opportunité de redonner au centre des espaces publics agréables, une place aux piétons, et donc de faire revivre le commerce local.

## ■ Renforcer les équipements de la gare

Dans une démarche d'aménagement durable l'utilisation des transports collectifs doit être facilitée. La gare originellement à l'extérieur du bourg doit devenir accessible pour un nombre grandissant d'usagers.

La gare ne peut être uniquement destinée aux Mormantais et son accès doit être organisé pour faciliter l'usage du train à l'ensemble des habitants alentour. Le stationnement des véhicules doit donc être organisé ainsi qu'un réseau de transport collectif de rabattement à un niveau intercommunal.

## ■ Organiser la circulation douce

Conforter et rendre plus lisibles les liaisons « vertes » actuelles connectant les différents quartiers du bourg,

Relier cette liaison verte aux pôles d'équipements et au centre ville,

Étendre le réseau des liaisons douces en appui des réseaux existants notamment vers les équipements culturels et vers le pôle commercial.



# Développement des communications numériques

■ La commune étant particulièrement bien couverte en réseau de télécommunication, il convient que les extensions urbaines quelle que soit leur vocation soient desservies par le réseau de télécommunication haut débit.

# Les objectifs de modération de la consommation d'espace

La commune de Mormant se doit de satisfaire les besoins en logements, en équipements, en commerces, en services et en emplois qu'imposent la présence d'une gare et le rôle ancestral de bourg.

## ■ La vocation des consommations d'espaces

Si certains de ces besoins peuvent être satisfaits à l'intérieur du tissu urbain, d'autres ne peuvent trouver place qu'en frange du bourg et donc sur des terres agricoles.

L'objectif est de limiter cette consommation d'espaces aux vocations qui ne peuvent soit matériellement soit quantitativement trouver place dans le tissu urbain.

La consommation de l'espace est donc à réserver pour :

- l'installation d'entreprises et la création d'emplois,
- les équipements publics,
- les logements qui ne peuvent être réalisés en nombre suffisant dans le tissu urbain.

## ■ La localisation des consommations d'espaces

Les consommations d'espaces doivent se faire sur plusieurs critères :

- elles doivent être localisées essentiellement sur le bourg
- elles doivent se situer en continuité directe de l'urbanisation,
- pour la création d'emplois, elles doivent se situer en appui de la voie ferrée ou de la RD 619 actuelle ou future.

La localisation des espaces d'extension urbaine pour les équipements devra être déterminée lorsque les équipements seront à mettre en œuvre le cas échéant.

## ■ La limitation de la consommations d'espaces

La consommation de l'espace sur le territoire communal toutes vocations confondues ne doit pas excéder 10 hectares.

