



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mormant

Réunion d'information

Présentation du dispositif réglementaire, du zonage
et des Orientations d'Aménagement et de
Programmation

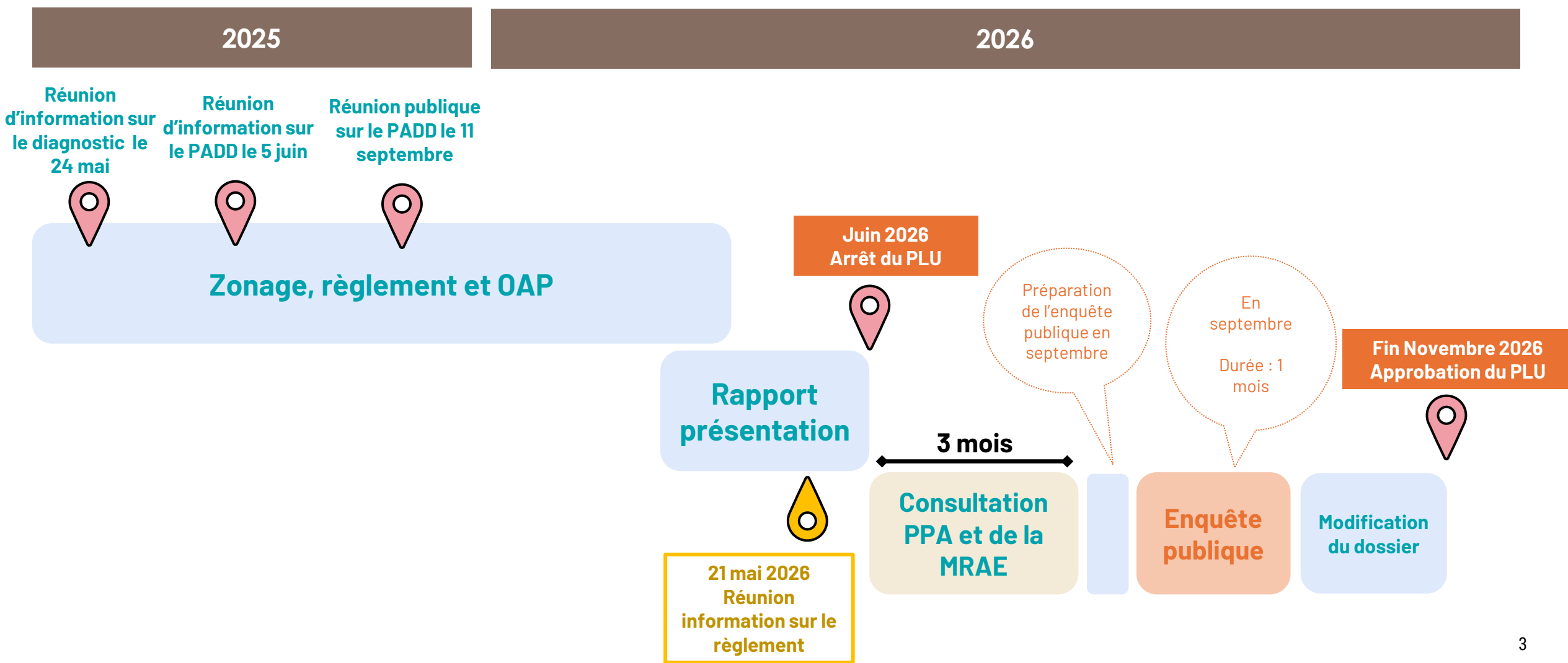
21/05/2026



Introduction

1. Le calendrier de la procédure
2. Rappel des grandes conclusions du diagnostic
3. Le PADD – les ambitions du projet de révision du PLU
4. L'armature réglementaire et les grands marqueurs réglementaires

PLANNING DE LA PROCÉDURE



UN TERRITOIRE AUX ATOUTS INDÉNIABLES

Une situation privilégiée et une attractivité forte

- Une gare qui relie directement Paris
- Accès aisé à l'autoroute A4, à la N104 ainsi qu'aux agglomérations de Melun et de Val d'Europe
- Une croissance soutenue de la population ces 15 dernières années parfois mal maîtrisée

Un cadre de vie

- Un esprit de campagne
- Une identité briarde avec un centre-bourg, des fermes, des maisons villageoises anciennes

Des défis à relever

- Un besoin de mobilité important
- Un centre-bourg à revitaliser
- Un besoin de développer la nature en ville et les espaces de convivialité
- La consommation d'espace agricole à réduire
- Des espaces écologiques à préserver

Des risques et nuisances

- Le Trafic de la D619,
- Une vulnérabilité de la station d'épuration aux fortes pluies



UN PROJET DE TERRITOIRE EN 3 AXES

Axe 1

Une ville dynamique et animée

OB1 - Conforter le centre-bourg comme cœur vivant de Mormant

OB2 - Soutenir l'activité économique

OB3 - Répondre aux besoins actuels et futurs des Mormantais en matière d'équipements

OB4 - Encourager l'appropriation des espaces publics

OB5 - Conforter la vocation agricole de Mormant

Axe 3

Une ville en transition vers un modèle plus durable

OB9 - Accompagner la transition énergétique du territoire

OB10 - Protéger les populations

OB11 - Protéger la ressource en eau

OB12 - Préserver des espaces respectueux du vivant

Axe 2

Un cadre de vie agréable et convivial pour tous et toutes

OB6 - Renforcer la qualité du territoire vécu

OB7 - Vers une offre de logements répondant aux besoins des populations actuelles et à venir

OB8 - Apaiser l'espace public

UN RÈGLEMENT ET UN ZONAGE POUR VALORISER L'EXISTANT

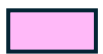
 Zone UA : centre-bourg

 Zone UB : zone à dominante d'habitat individuel

 Zone UC : Hameau de l'ady

 Zone UE : Equipements publics

 Zone UX : Activités économiques

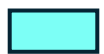
 Zone AU : à urbaniser

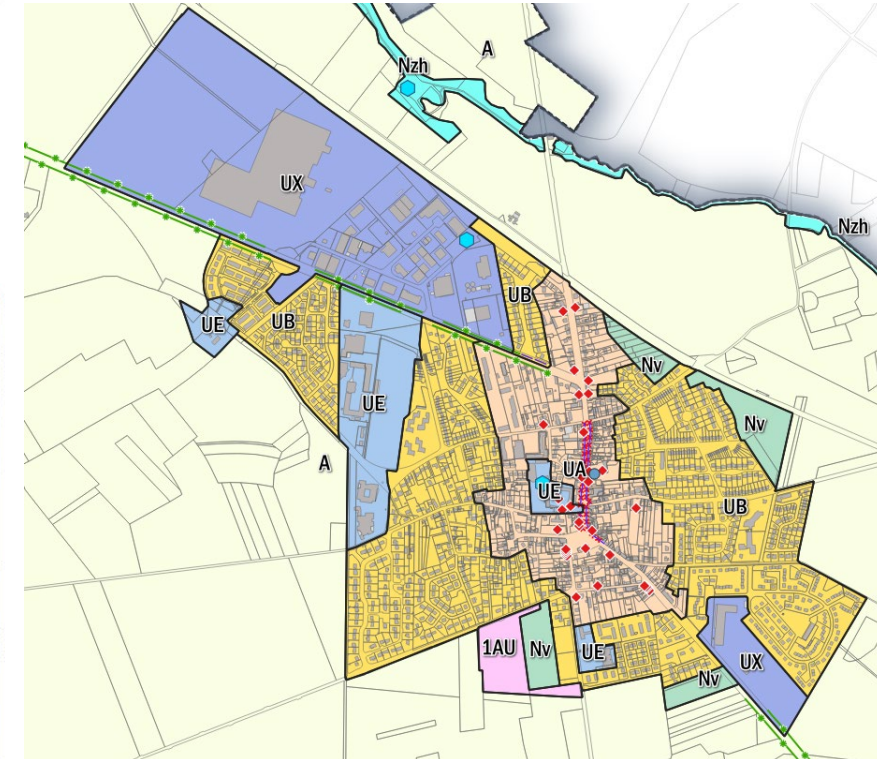
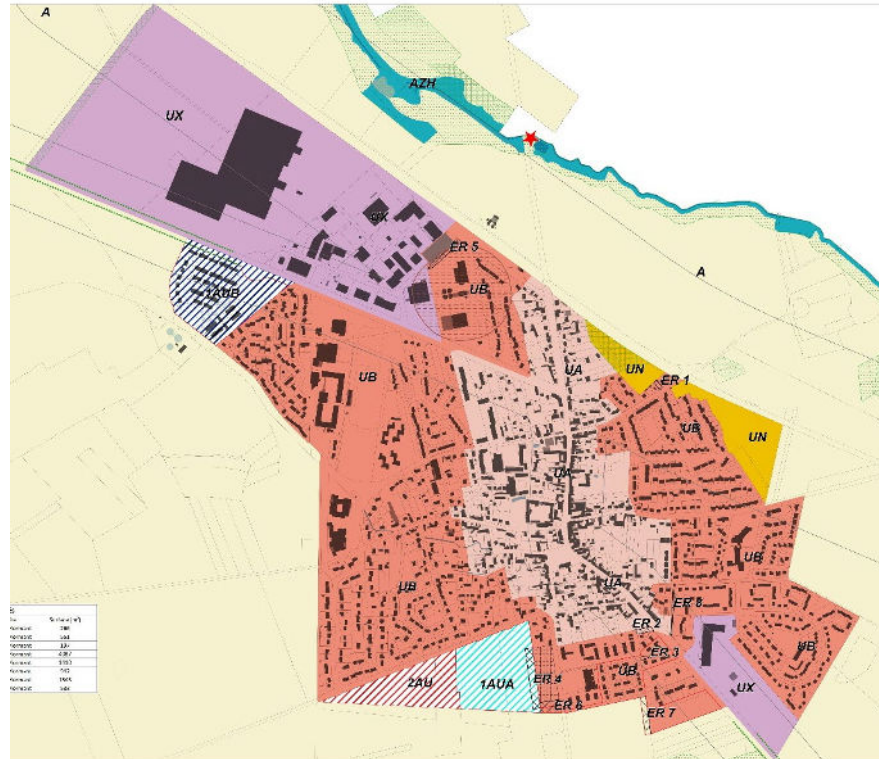
 Zone Agricole

 Secteur Azh : zones humides

 Zone Naturelle

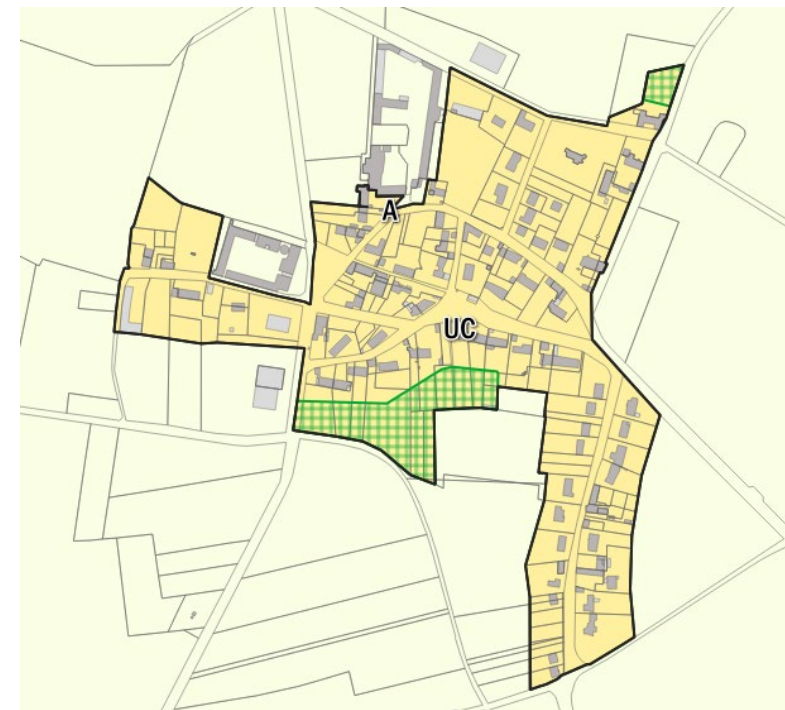
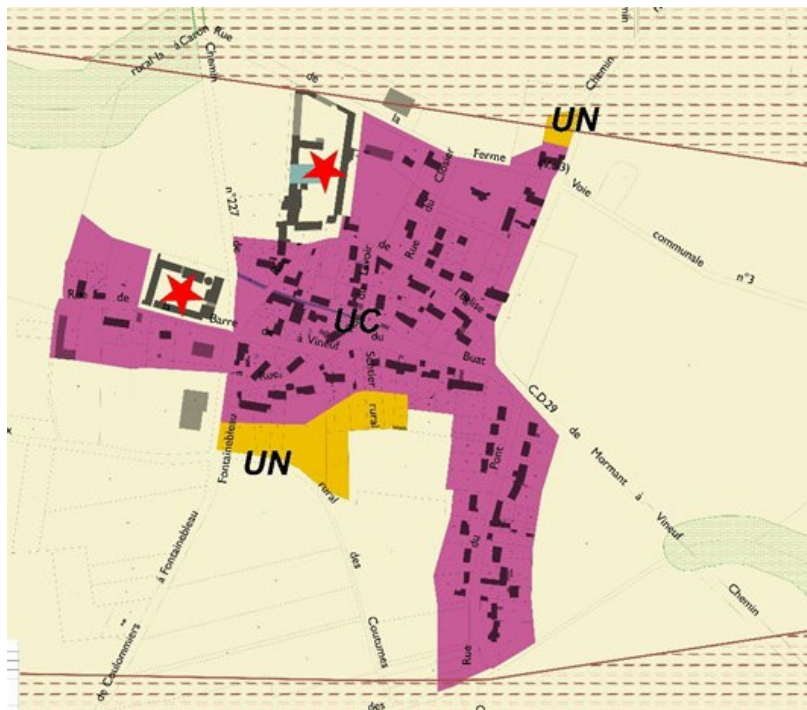
 Secteur Nv : Parcs et jardins

 Secteur Nzh : zones humides

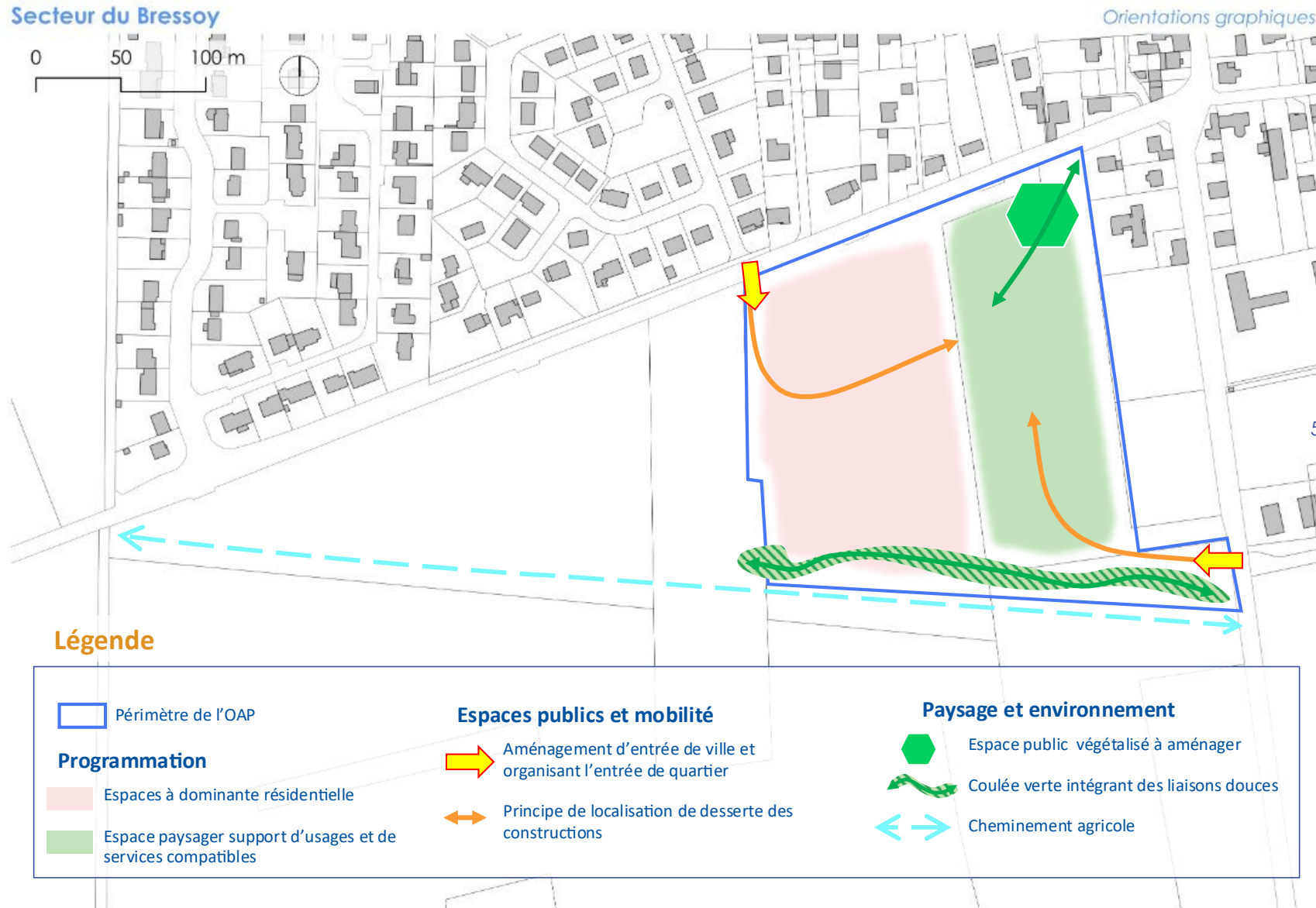


UN RÈGLEMENT ET UN ZONAGE POUR VALORISER L'EXISTANT

-  Zone UA : centre-bourg
-  Zone UB : zone à dominante d'habitat individuel
-  Zone UC : Hameau de lady
-  Zone UE : Equipements publics
-  Zone UX : Activités économiques
-  Zone AU : à urbaniser
-  Zone Agricole
-  Secteur Azh : zones humides
-  Zone Naturelle
-  Secteur Nv : Parcs et jardins
-  Secteur Nzh : zones humides



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



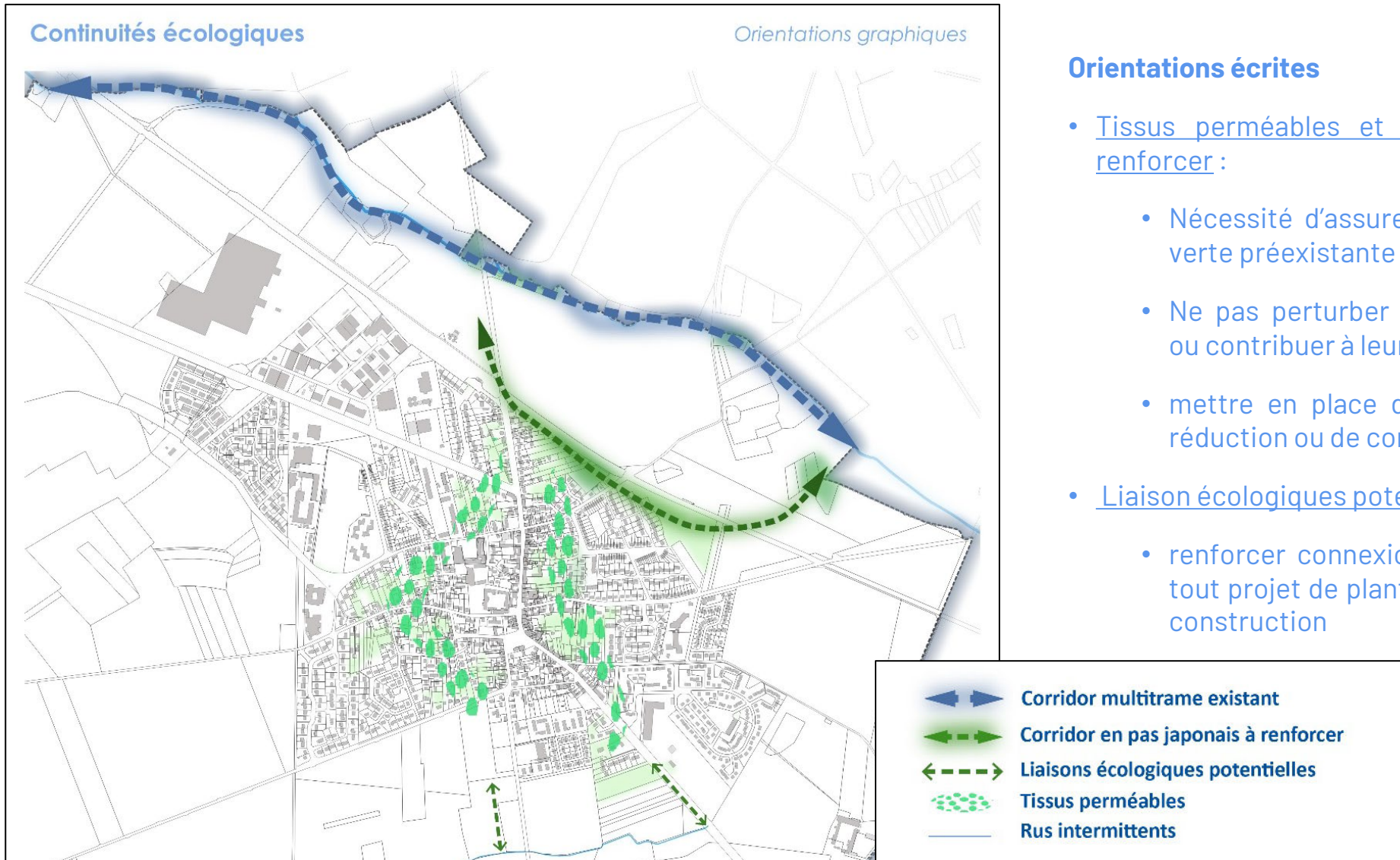
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Esplanade de la Marelle - Place du 19 mars 1962

Orientations graphiques



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Orientations écrites

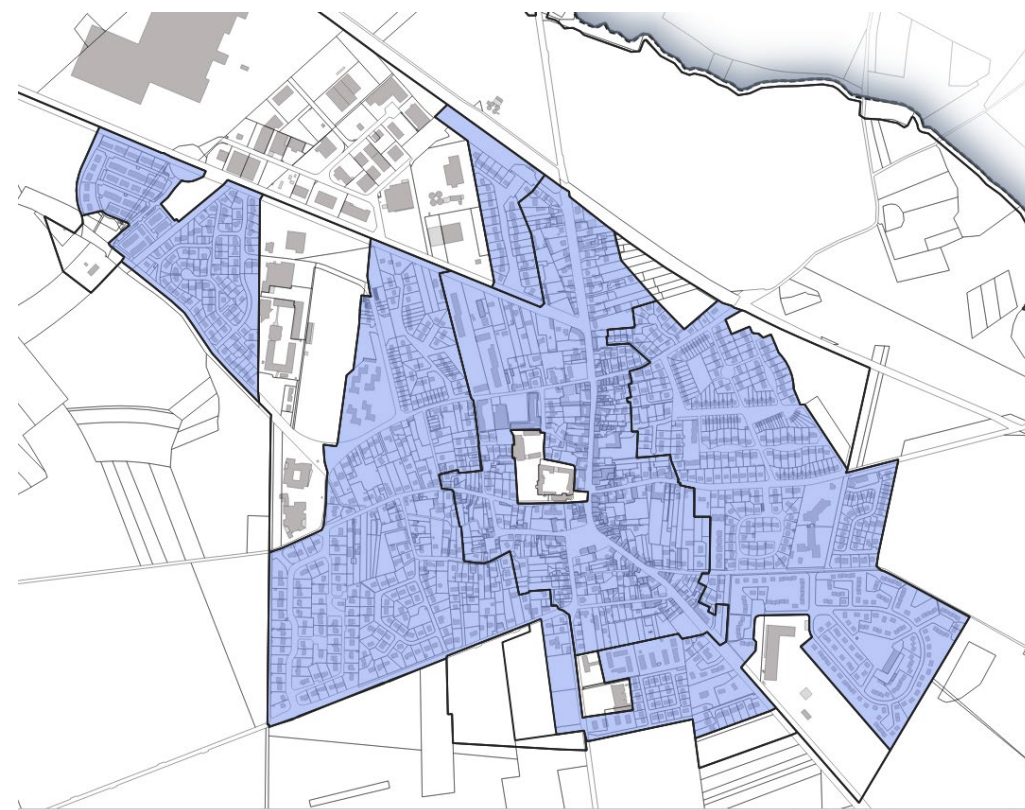
- Tissus perméables et corridor en pas japonais à renforcer :
 - Nécessité d'assurer une continuité de la trame verte préexistante
 - Ne pas perturber les continuités préexistantes ou contribuer à leur renforcement
 - mettre en place des solutions d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant
- Liaison écologiques potentielles :
 - renforcer connexion écologique à l'occasion de tout projet de plantations, d'aménagement ou de construction

FAVORISER UNE TAILLE DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES MORMANTAIS ET A LEUR PARCOURS DE VIE



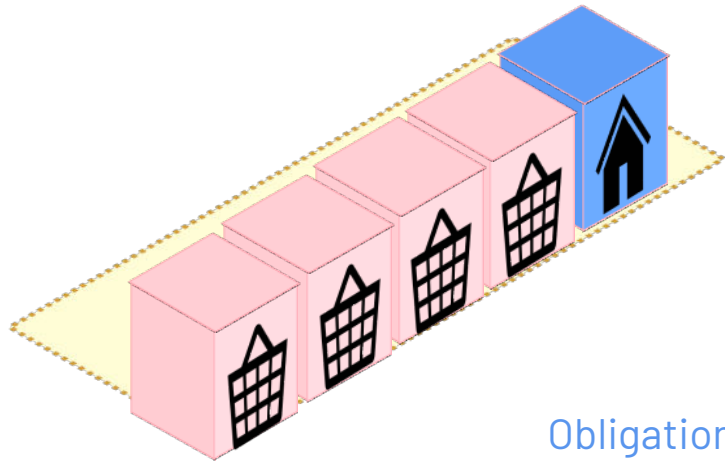
Encadrer les divisions de logements et la construction de petits logements en instaurant un secteur de taille minimale de logements

Dès lors qu'un projet de création de logements conduit à porter à **3 ou plus** le nombre total de logements sur une même unité foncière, il est exigé que le nombre final de logements (logements existants et nouveaux logements) comprenne **au moins 75 % de logements de type T2 ou plus**.



Périmètre d'application du secteur de taille minimale de logements – zone UA/UB

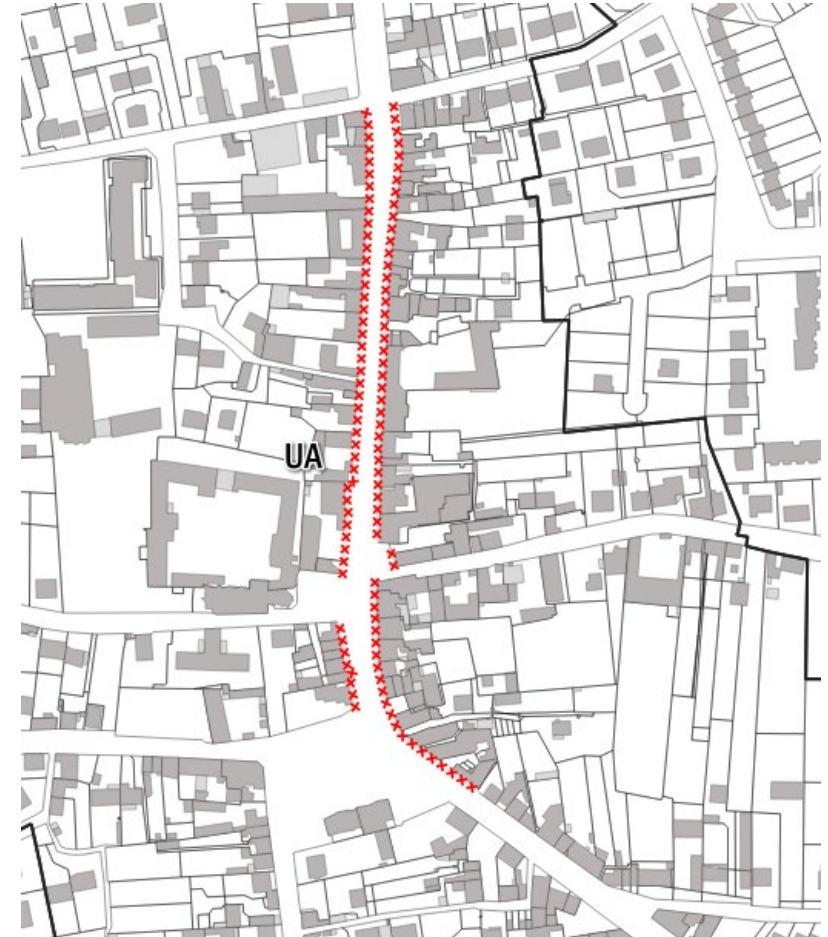
CONCENTRER LES ACTIVITÉS VECTRICES D'ANIMATION DANS LE CENTRE-BOURG



**Création de linéaires de préservation
du commerce en rez-de-chaussée
rue C. de Gaulle**

Obligation de réserver **50% du linéaire** de
façade à l'artisanat et au commerce de détail,
aux services et/ou aux équipements publics

Changements de destinations des locaux de
commerces ou activités de services à
l'artisanat uniquement autorisés vers
commerce de détail, services et/ou aux
équipements publics



Périmètre d'application de la règle

CONCENTRER LES ACTIVITÉS VECTRICES D’ANIMATION DANS LE CENTRE-BOURG



Autoriser les activités de commerce de proximité et les services uniquement en centre-bourg

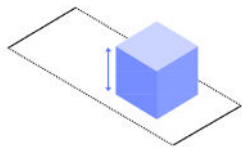
Le commerce de proximité est concentré en zone UA de centre-bourg. Seuls les grands commerces nécessitant des superficies importantes sont autorisés en zone d’activité UX et les petits restaurants.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UA	UB	UC	1AU	UE	UX
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	si > 400m ² de SDP
	Restauration	V	X	X	X	X	si < 150m ² de SDP
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X	X	X	V
	Hôtel	V	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	V	X	X	X	X	X
	Cinéma	V	X	X	X	X	X

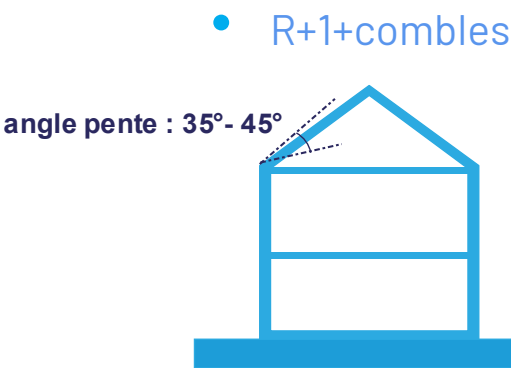
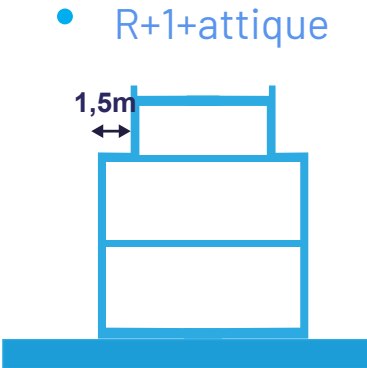
Ce seuil vous paraît-il adapté?

DES RÈGLES DE HAUTEUR ADAPTÉES A L'IDENTITÉ DU BOURG

Hauteur maximale autorisée

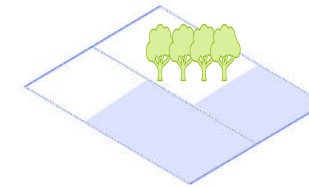


Exemple :



	Zone UA		Zone UB	Zone UC	1AU	Zone UE	Zone UX
	Bande de 20m le long de la rue C. de Gaulle	Reste de la zone UA					
Hauteur en mètres	15m	12 m	12m	11m	12m	12m	- Bande de 120 mètres depuis RD619 : 20m - Au-delà de 120m depuis la RD619 : 30m
Hauteur en niveaux	R+2+combles	- R+1+ attique - R+1+combles	- R+1+ attique - R+1+combles	- R+1+ attique - R+1+combles	- R+1+ attique - R+1+combles	N.R	N.R

DES RÈGLES D'EMPRISE POUR AMÉLIORER LA PRÉSENCE DE LA NATURE DANS LE BOURG



Taux d'emprise au sol maximal et taux de pleine terre minimal

	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone 1AU	Zone UE	Zone UX
Emprise au sol et taux de pleine terre	• Emprise au sol libre • 30% de pleine terre exigé	• Emprise au sol maximal de 40% • 40% de pleine terre exigée	• Emprise au sol maximal de 20% • 65% de pleine terre exigée	• Emprise au sol maximal de 40% • 40% de pleine terre exigée	• Emprise au sol libre • 30% de pleine terre exigé	• Emprise au sol maximal de 80% • 15% de pleine terre exigée

INSTAURATION DE PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES EN CŒUR DE BOURG



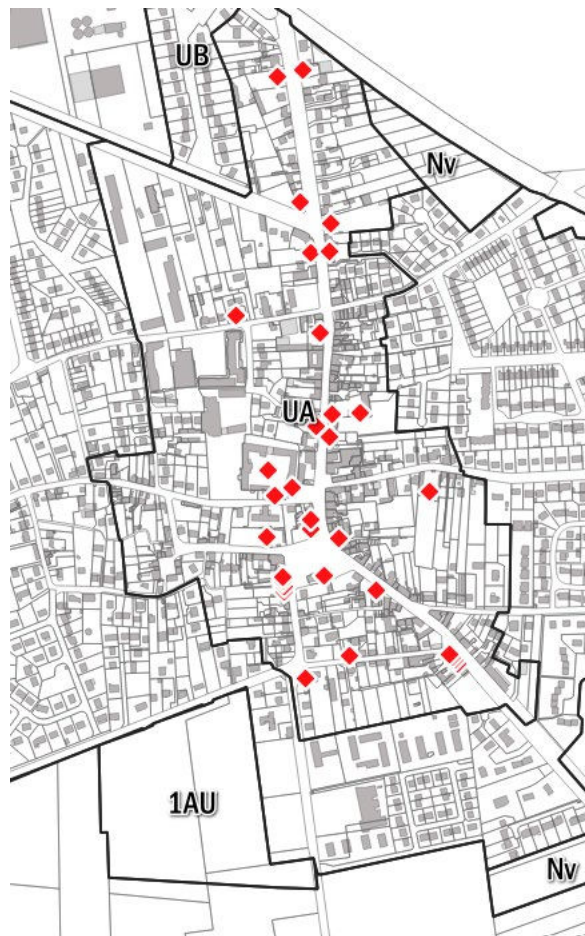
Protection des cœurs d'îlots particulièrement arborés car ils rendent plusieurs services :

- Cadre de vie,
 - favorise biodiversité,
 - Rafraîchissement,
 - meilleure absorption des eaux pluviales,
-
- Protection des arbres exigé
 - Construction et aménagements interdits sauf pour abris de jardin, serres, mobilier d'espace vert, installations de gestion (compost, déchets végétaux), chemins perméables.

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PATRIMOINE

Bâti protégé

38 édifices
protégés au titre
du PLU



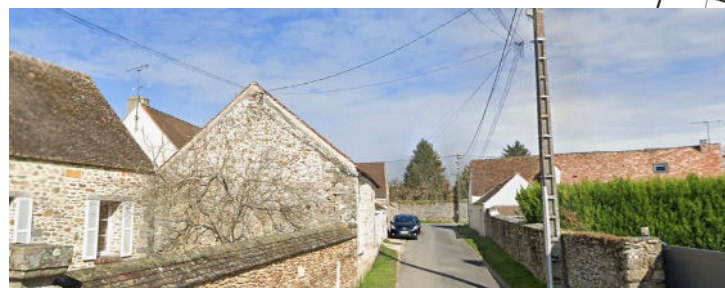
Deux ensembles bâtis protégés



L'Avenue de la Gare : un
patrimoine de grandes
demeures à préserver



**L'ensemble d'habitat
vernaculaire du
hameau de Lady**



STATIONNEMENT POUR LES HABITATIONS

Destinations et sous-destinations	UA	UB	UC	1AU
Logement	1,5 place par logement T1 et T2 2 place par logement T3 ou plus 0,2 place/logement pour les visiteurs, pour tout opération de 10 logements ou plus	2 places par logement 0,2 place/logement pour les visiteurs, pour tout opération de 10 logements ou plus	2 places par logement 0,2 place/logement pour les visiteurs, pour tout opération de 10 logements ou plus	2 places par logement 0,2 place/logement pour les visiteurs, pour tout opération de 10 logements ou plus
Logement situé à moins de 800 mètres de la gare	1 place par logement	1 place par logement	1 place par logement	1 place par logement
Logement social	1 place par logement	1 place par logement	1 place par logement	1 place par logement
Logement locatif social à moins de 800 mètres de la gare	0,5 place par logement	0,5 place par logement	0,5place par logement	0,5place par logement

Le Plan de mobilité IDF limite à 1.5 place en moyenne le nombre de places exigibles par logement.



Périmètre de 800m autour de la gare Transilien P

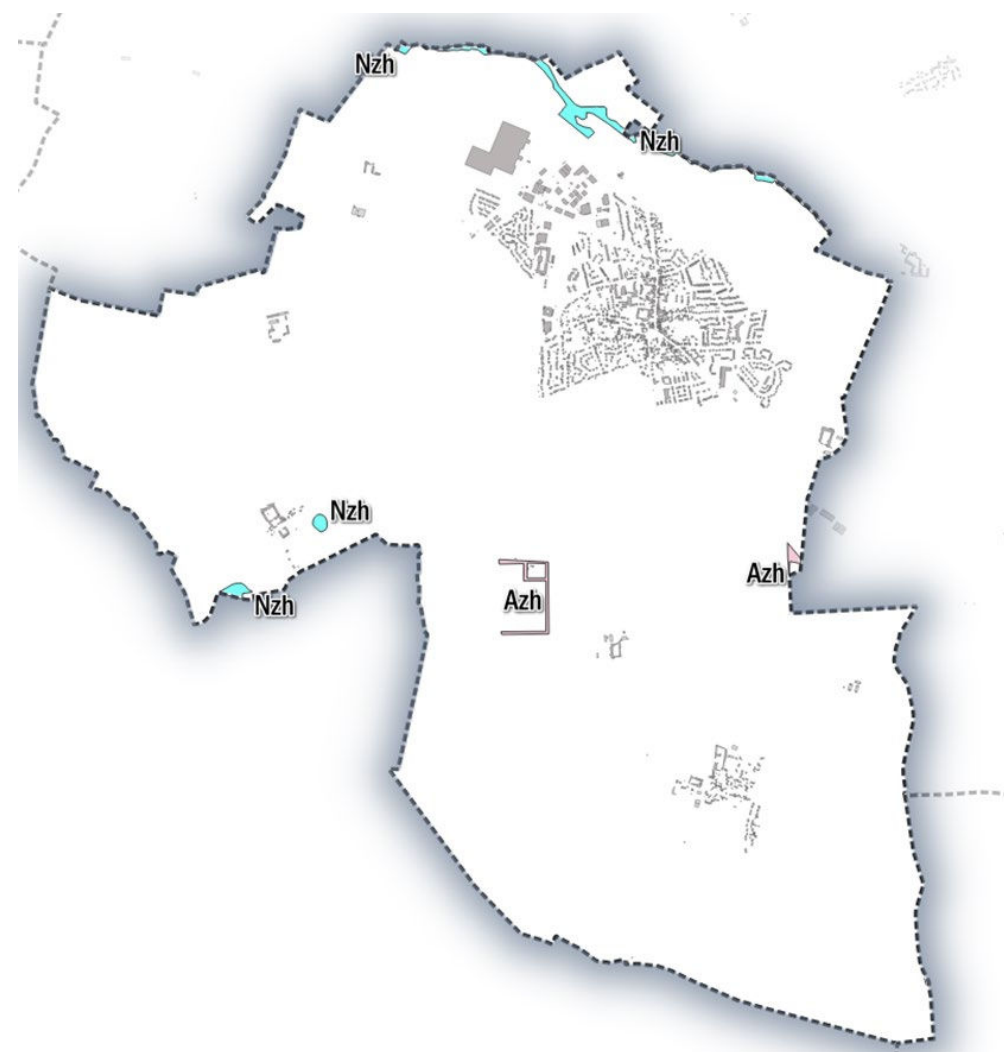
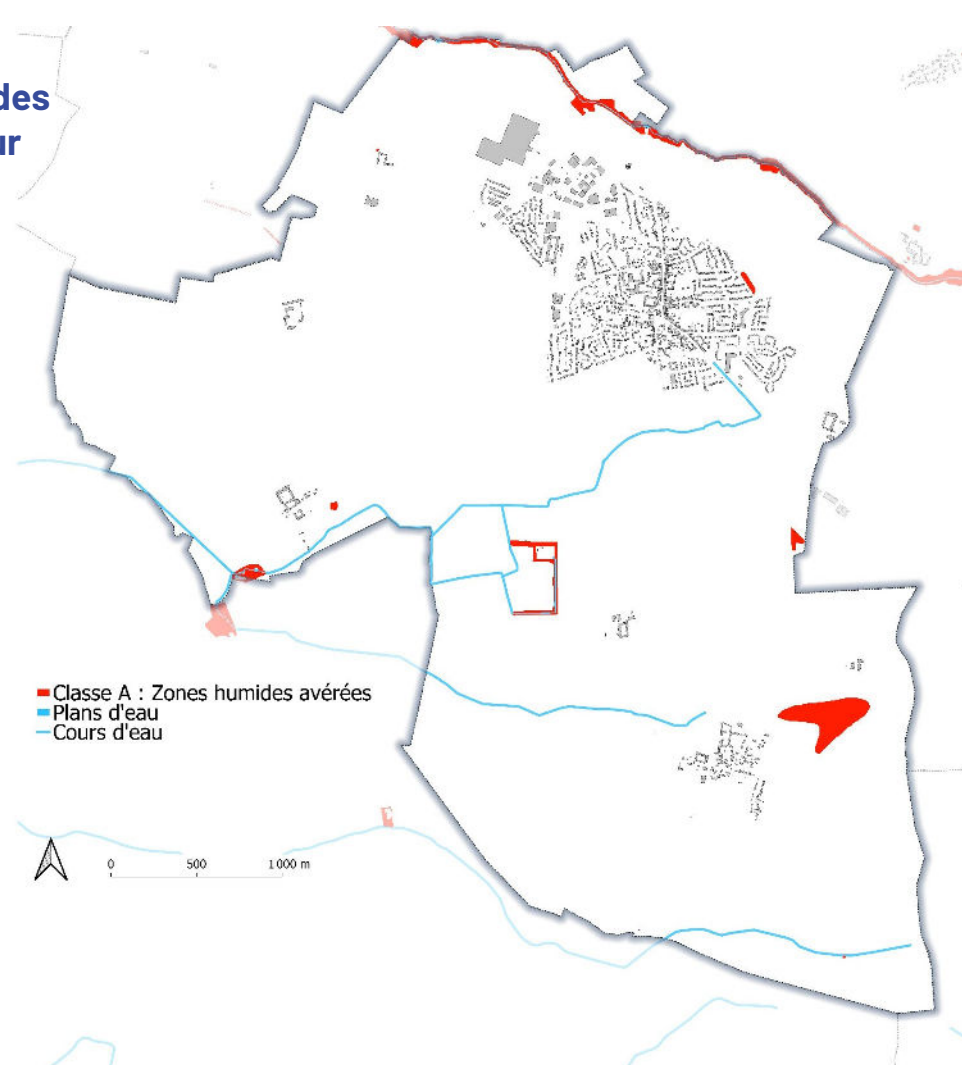
UNE PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES COURS D'EAU

Protection à 2 niveaux :

- **Protection des zones humides avérées classées en secteur Nzh ou Azh**

Dans les secteurs des continuités écologiques :

- **Travaux interdits sauf restauration zone humide, valorisation écologique ou entretien**



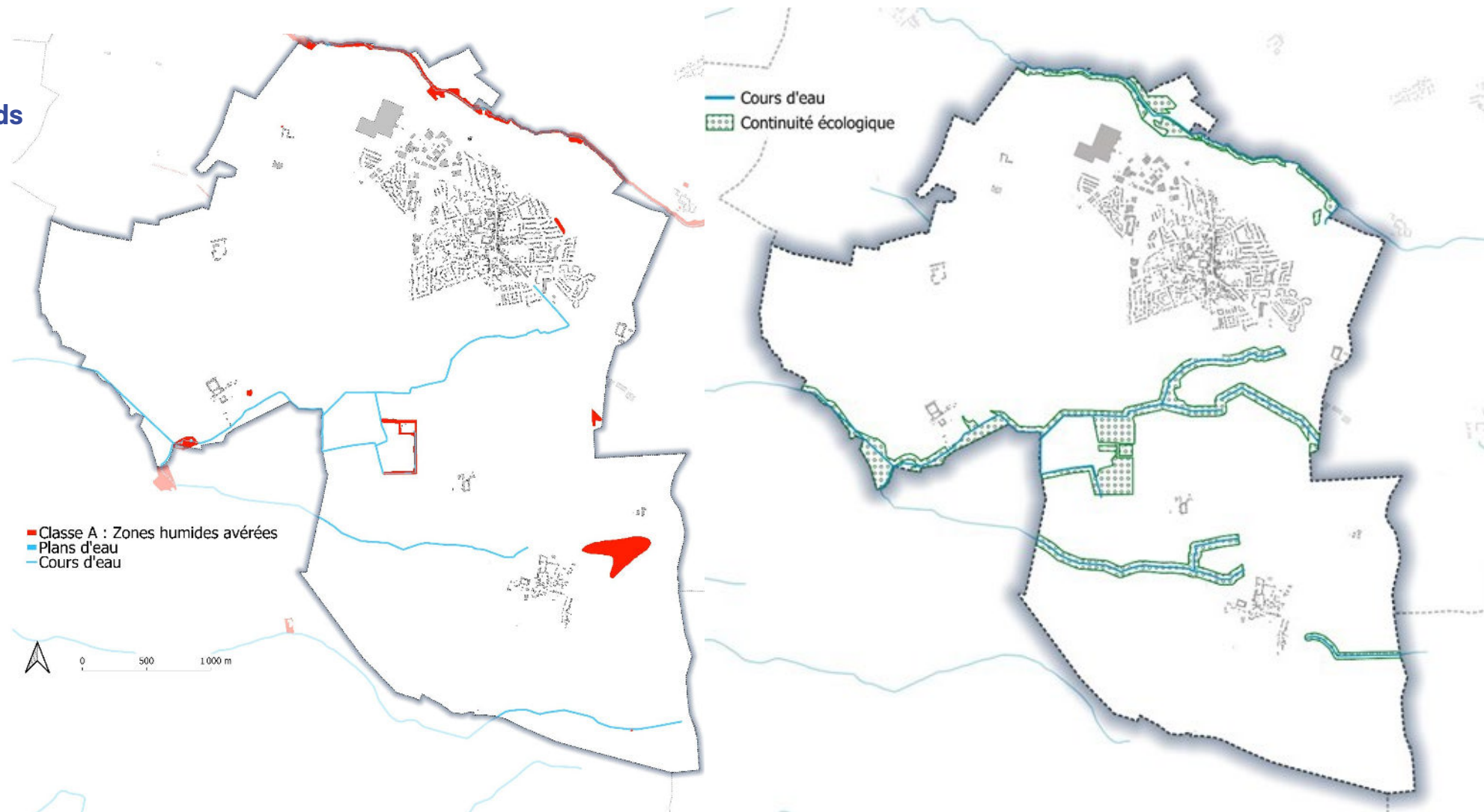
UNE PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES COURS D'EAU

Protection à 2 niveaux :

- Classement des berges de cours d'eau et de leurs abords en secteur de **continuité écologique**

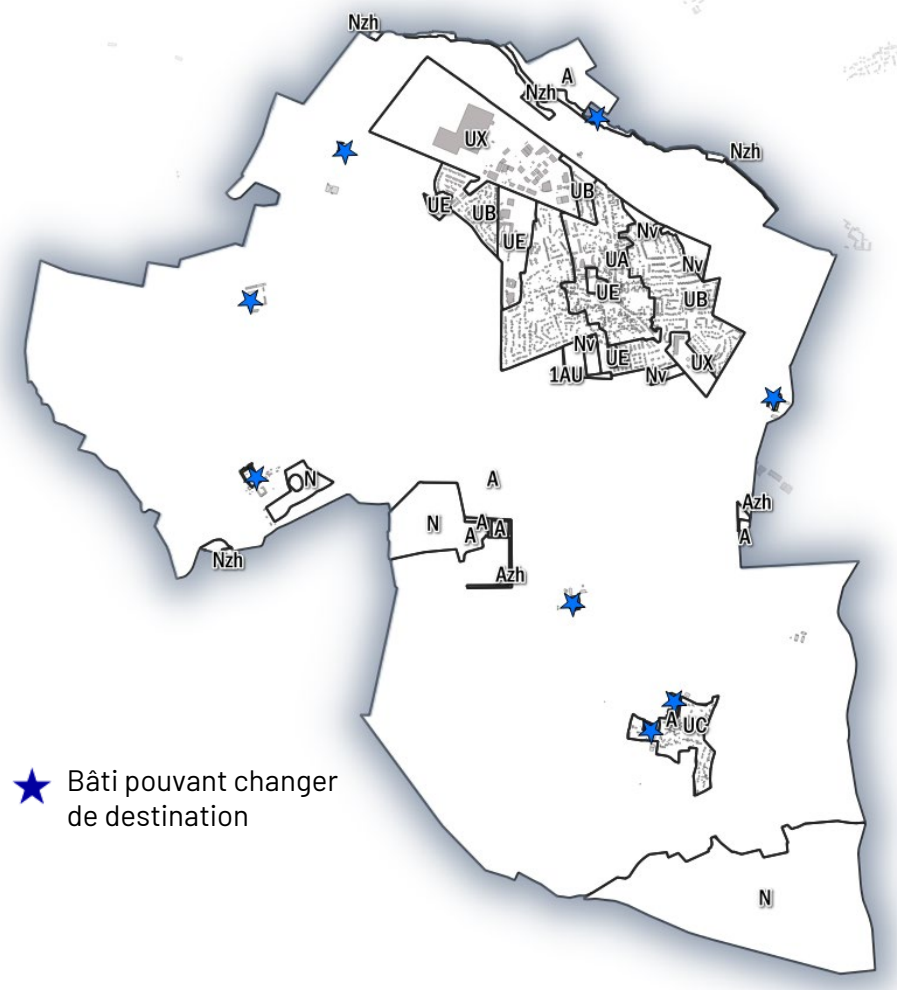
Dans les secteurs des continuités écologiques :

- Obligation de protéger la végétation des berges, entretien possible
- Travaux interdits sauf réseaux, franchissement ou valorisation écologique



UNE POSSIBILITÉ D'EVOLUTION DU BÂTI ENCADRÉ EN ZONE AGRICOLE

Permettre l'évolution fonctionnelle du bâti agricole présentant un intérêt patrimonial, afin d'accompagner le dynamisme économique et la vie du territoire rural



Changement de destination uniquement autorisé vers :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service avec accueil d'une clientèle
- Autres hébergements touristiques
- Salles d'arts et de spectacle
- Autres équipements recevant du public

Evolution des habitations

- **Extension ou création d'annexes** limité à **+60m²** de surface de plancher par unité foncière

LA CONCERTATION PUBLIQUE

Un registre en ligne et un registre papier pour faire part de ses remarques

Une démarche participative

À chaque phase du document d'urbanisme, une réunion d'information sera organisée. Retrouvez les dates à venir ci-dessous :

- Diagnostic : samedi 24 mai à 10h30 – Espace Nelson Mandela
- PADD : jeudi 5 juin à 20h – Espace Nelson Mandela
- Zonage : à venir
- Règlement : à venir

Une réunion publique générale sera également programmée avant l'arrêt du projet en conseil municipal au mois de novembre 2025.

Donner son avis

Tout au long de la procédure, les habitants intéressés peuvent participer à la consultation publique :

- En déposant un avis soit :
 - par mail à l'adresse revisionplu@mormant.fr
 - sur le registre papier, disponible en mairie, aux heures d'ouverture au public.
- En participant aux réunions publiques indiquées ci-dessus.

3 réunions d'information

- Diagnostic : 24 mai 2025
- PADD : 5 juin 2025
- Zonage et règlement : 21 mai 2026

Une réunion publique sur les enjeux du diagnostic et sur le PADD

- 11 septembre 2025



**Merci pour
votre écoute**

CODRA Conseil
Agence Bagneux
157, rue des Blains
92 220 Bagneux
01 45 36 16 16
codra@codra-conseil.com



www.codra-conseil.com

