

# Plan Local d'Urbanisme

# MORTCERF

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 18 octobre 2005	prescrite le : 23 juin 2016
arrêtée le : 1er juin 2007	arrêtée le : 18 avril 2019
approuvée le : 15 février 2008	approuvée le :
modifiée le : 24 septembre 2015	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1

**PROJET  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-RÉAL**

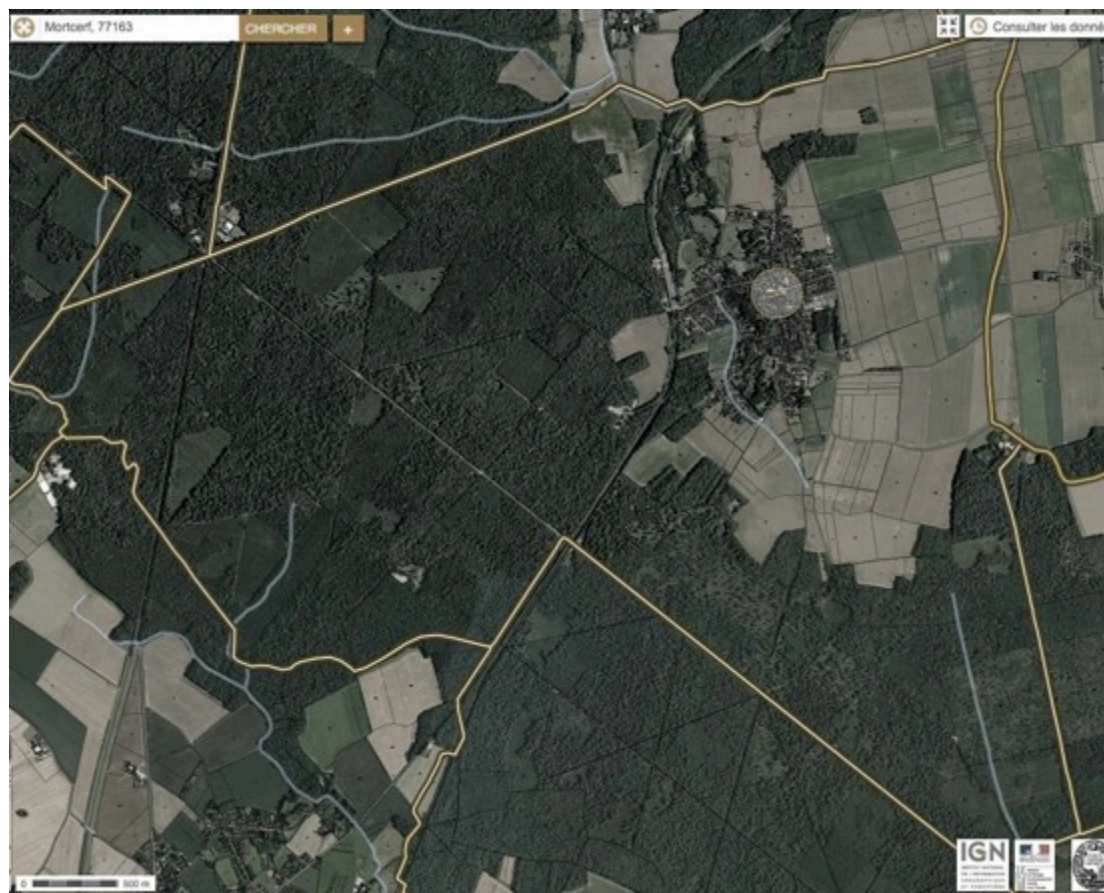
16141 entreprises, rue Mortchavart 77250 ECUEILLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE  
MORTCERF

PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

- juillet 2021 -



## Sommaire

INTRODUCTION .....	4
Axe 1 – Maintenir le cadre rural du village.....	6
1. L'urbanisme et les paysages : <i>préserver le cadre rural et verdoyant du village, ainsi que son style architectural</i> .....	6
2. La protection des espaces naturels : <i>protéger les grands espaces naturels du territoire, et conserver aussi les éléments de nature en ville</i> .....	6
Axe 2 – Promouvoir un aménagement du territoire cohérent avec le caractère de Mortcerf .....	7
1. L'aménagement de l'espace : <i>renforcer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts et en prenant en compte ses contraintes</i> .....	7
2. Les transports et les déplacements : <i>favoriser les circulations douces, en priorité en rabattement vers la gare</i> .....	7
3. Les équipements : <i>adapter la capacité des infrastructures scolaires et périscolaires en fonction des besoins futurs estimés. Maintenir le rôle de Mortcerf en termes de pôle de santé</i> .....	8
4. Les réseaux numériques et d'énergie : <i>déployer la fibre optique dans la Commune. Favoriser les énergies renouvelables et les constructions ayant de bonnes performances énergétiques, tout en préservant le paysage local</i> .....	8
Axe 3 – Poursuivre un développement démographique mesuré.....	9
1. L'habitat et la démographie : <i>conserver la taille d'un village, en stabilisant la population à 1 800 hab en 2030 (+ 33 %)</i> .....	9
2. Le développement économique, commercial et les loisirs : <i>conforter les activités et les commerces locaux</i> .....	9
3. La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain : <i>promouvoir un développement urbain modéré de Mortcerf, en limitant les extensions</i> .....	9
ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme .....	10
ANNEXE 2 : Rappel du Diagnostic (les impacts prévisibles) selon les thèmes du PADD .....	11

\*

\*      \*

## INTRODUCTION

D'après la délibération du 23 juin 2016, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mortcerf répond aux **objectifs** suivants :

- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

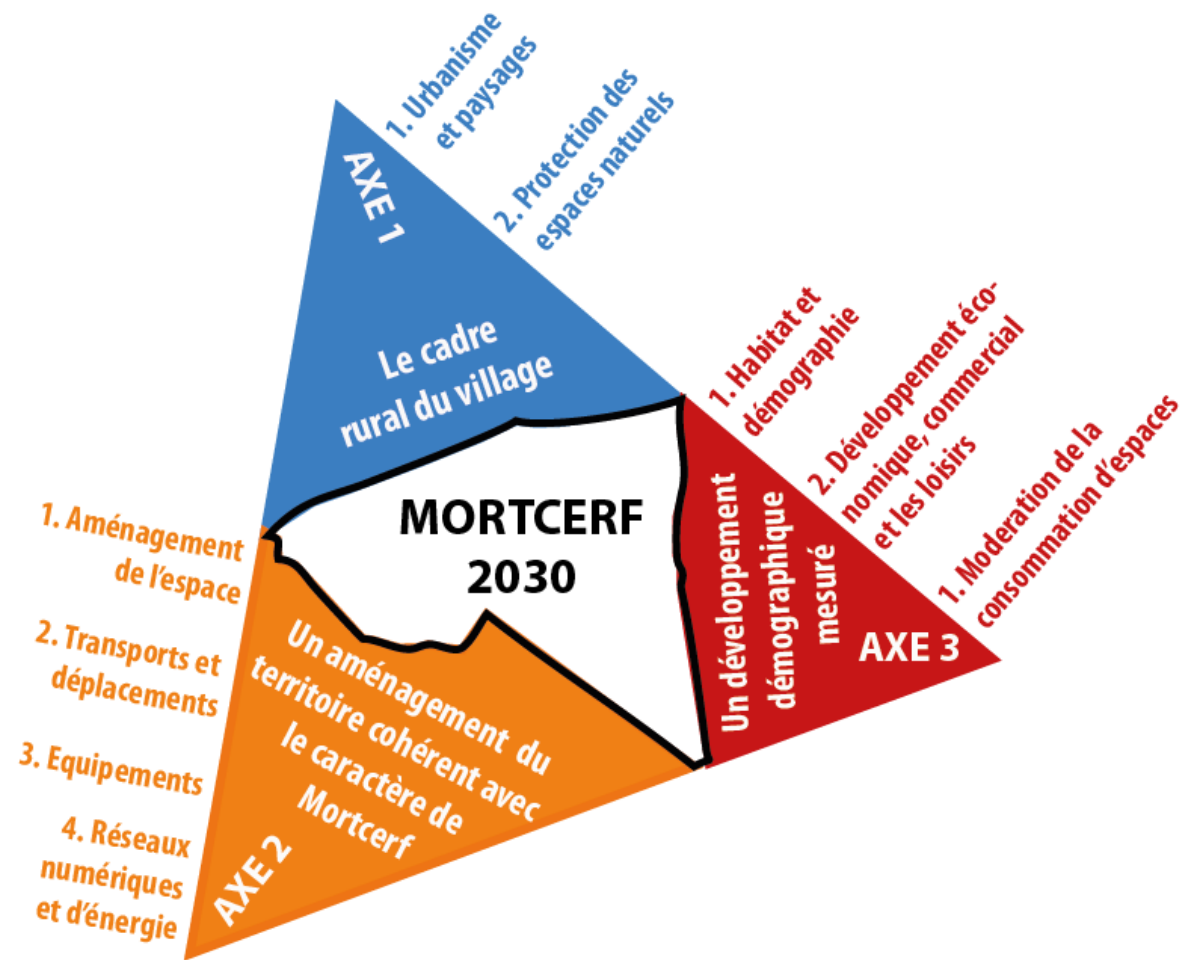
En poursuivant ces orientations générales, à la lumière des constats et des évolutions prévisibles mis en évidence par le diagnostic (voir annexe n°2) et après plusieurs discussions au sein de la Commission d'Urbanisme, la Municipalité souhaite exprimer dans le PADD ses objectifs prioritaires à mettre en œuvre dans le PLU.

→ La politique communale exprimée dans le PLU est ainsi centrée sur 3 axes :

**Axe 1** : Maintenir le cadre rural du village.

**Axe 2** : Promouvoir un aménagement du territoire cohérent avec le caractère de Mortcerf.

**Axe 3** : Poursuivre un développement démographique mesuré.



### AXE 1 : LE CADRE RURAL

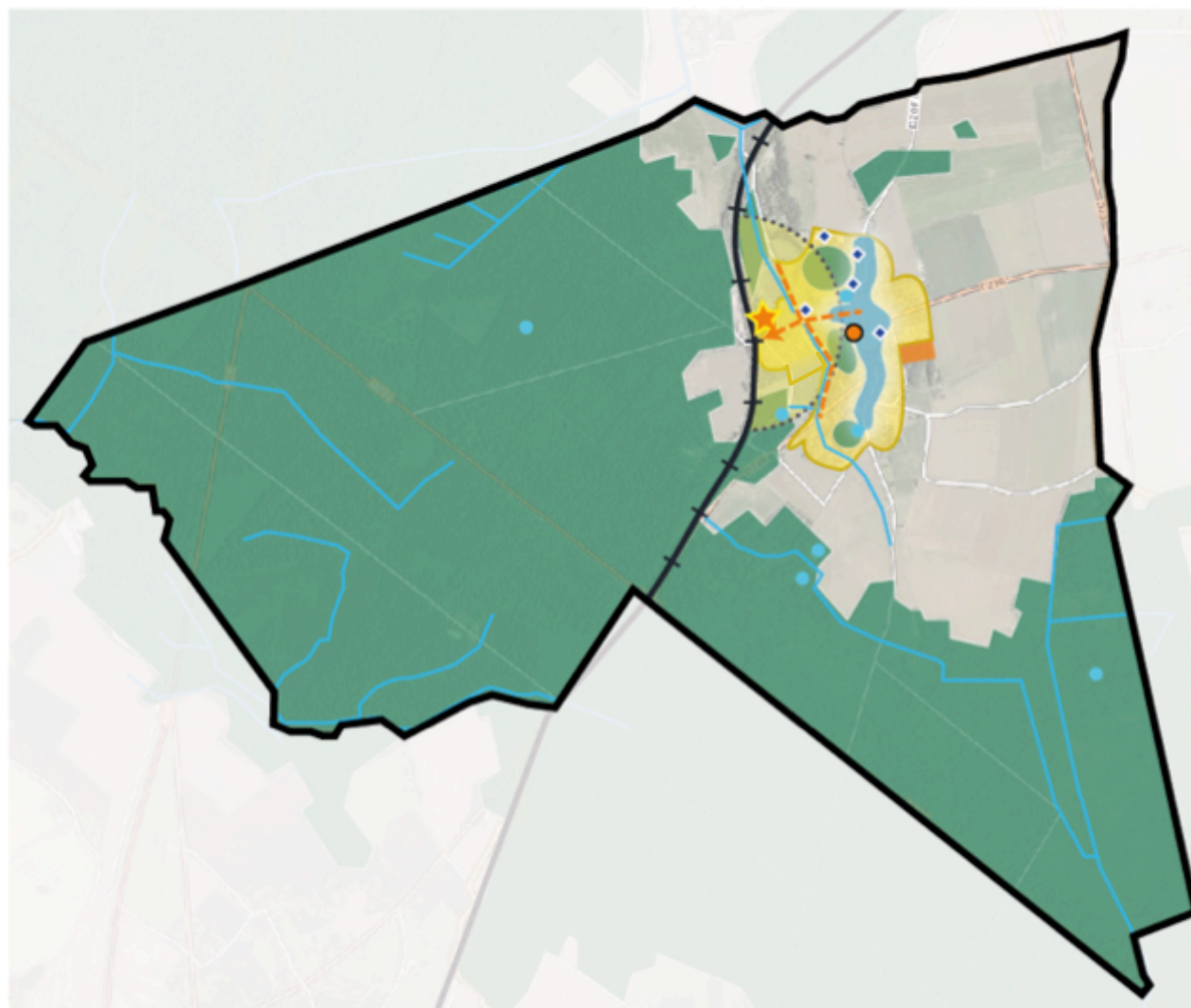
- ◆ Mettre en valeur les éléments du patrimoine
- PrésERVER le style architectural du centre-bourg
- Protéger les massifs forestiers et la plupart des espaces verts et boisés qui agrément le bourg
- Protéger les mares et les cours d'eau
- Protéger les cours d'eau

### AXE 2 : UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COHERENT

- ★ Mettre en valeur la gare, aménager le parking, créer un parking pour les vélos
- ←-- Développer les liaisons douces, notamment en rabattement vers la gare
- Développer l'offre en équipements sportifs
- Etoffer le pôle de santé (maison de retraite,...)

### AXE 3 : UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MESURE

- Développer en priorité les quartiers proches de la gare
- Permettre une densification du bourg et définir ses limites
- ☆ Aménager le bâtiment de la gare



## **Axe 1 – Maintenir le cadre rural du village**

### **1. L'urbanisme et les paysages : *préserver le cadre rural et verdoyant du village, ainsi que son style architectural.***

#### **Moyens**

- Préserver la configuration urbaine actuelle et le cadre qualitatif du bourg (construire avec modération, éviter les divisions de trop petits terrains, préserver des espaces perméables...).
- Conserver les chemins et ruelles piétonnes traversant le village.
- Mettre en valeur les éléments qui témoignent de l'histoire de la Commune (le lavoir, les maisons remarquables, l'ancienne tuilerie).
- Éviter les constructions qui ne sont pas cohérentes avec le style rural traditionnel, surtout dans le centre historique.
- Favoriser la réhabilitation des bâtis désaffectés ou dégradés.

### **2. La protection des espaces *naturels* : *protéger et mettre en valeur les grands espaces naturels du territoire, et conserver aussi les éléments de nature en ville.***

#### **Moyens**

- Protéger les massifs forestiers et développer leur accessibilité (requalification et entretien des sentiers de randonnée).
- Maintenir également la plupart des espaces verts et boisés qui agrémentent le bourg de Mortcerf.
- Protéger les mares, les zones humides et les cours d'eau (notamment le Ru du Binel).
- Permettre et définir les possibilités de mise en valeur économique des propriétés forestières (la Choquette, la Croix Sainte-Marthe).



## **Axe 2 – Promouvoir un aménagement du territoire cohérent avec le caractère de Mortcerf**

### **1. L'aménagement de l'espace : renforcer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur ses atouts et en prenant en compte ses contraintes.**

#### **Moyens**

- Mettre en valeur les atouts de la Commune : la gare, les commerces de proximité, le cadre de vie qualitatif du village, le pôle de santé, la présence d'une brigade de gendarmerie ; la proximité de la forêt.
- Prendre en compte les contraintes du territoire dans les projets d'aménagement (problèmes d'effondrement liés au Ru Binel, aléa des argiles, risques de remontées de nappes,...).
- Etre vigilants sur les nouvelles constructions (emplacement, nombre, raccordement à l'assainissement,...).

### **2. Les transports et les déplacements : favoriser les circulations douces, en priorité en rabattement vers la gare.**

#### **Moyens**

- Réfléchir à la possibilité de mettre en place un projet de contournement du trafic de transit (par exemple des poids lourds).
- Conduire des réflexions sur le développement d'itinéraires cyclables dans le bourg (rue des Vallées,...) ou en liaison avec les villages alentour.
- Développer l'offre de transports par cars, notamment en liaison avec Val d'Europe, ainsi que le « transport à la demande ».
- Etendre et aménager le parking de la gare, réaliser un parking pour les vélos.
- Améliorer les aménagements dédiés aux piétons, notamment en liaison avec la gare (rue des Vallées, avenue de la Gare...).



### **3. Les équipements : adapter la capacité des infrastructures scolaires et périscolaires en fonction des besoins futurs estimés. Maintenir le rôle de Mortcerf en termes de pôle de santé.**

#### **Moyens :**

- Programmer une évolution des équipements scolaires et périscolaires (la priorité est celle de l'école maternelle).
- Maintenir des emplacements réservés pour des équipements sportifs.
- Etudier un projet de MARPA, au regard de la proximité de la maison de retraite (pour un fonctionnement en synergie).
- Consolider et étoffer l'offre médicale et paramédicale de la maison médicale.

### **4. Les réseaux numériques et d'énergie : déployer la fibre optique dans la Commune. Favoriser les énergies renouvelables et les constructions ayant de bonnes performances énergétiques, tout en préservant le paysage local.**

#### **Moyens**

- Le déploiement de la fibre optique dans la Commune est prévu à l'horizon 2019.
- Autoriser les moyens alternatifs de production d'énergie (panneaux solaires,...), sous condition d'étudier leur insertion dans le paysage.
- Gérer les architectures au regard des performances énergétiques, en différenciant le niveau de contrainte réglementaire en fonction de la sensibilité patrimoniale des lieux (centre ancien / zones d'extension récente).



## **Axe 3 – Poursuivre un développement démographique mesuré**

### **1. L'habitat et la démographie : conserver la taille d'un village, en stabilisant la population à 1 800 habitants en 2030 (en population des résidences principales ; + 33 %).**

#### **Moyens**

- Prioriser le développement de quartiers proches de la gare, afin de faciliter les déplacements à pied.
- Conserver toutefois une possibilité alternative d'urbanisation, avec le secteur des Clotets.
- Définir une stratégie de choix de nouveaux secteurs susceptibles d'accueillir de constructions, en s'appuyant sur une analyse multicritères.
- Permettre une certaine densification du village et une reconversion des logements vacants et résidences secondaires.
- Permettre une certaine diversification de l'offre en logements.

### **2. Le développement économique, commercial et les loisirs : conforter les activités et les commerces locaux.**

#### **Moyens**

- Dans le centre-bourg, favoriser la préservation des commerces via le règlement (interdire la transformation de commerces en logements).
- Associer la CCI et la Chambre de Métiers à la réflexion quant au développement de commerces de proximité.
- Etudier des projets de développement commercial (réaffectation d'une grange, réalisation d'un local couvert pour le commerce ambulant,...).
- Aménager, requalifier le bâtiment de la gare. Pérenniser les activités économiques.
- Conduire une réflexion sur le potentiel développement du coworking / télétravail / services tertiaires.
- Conforter le développement des entreprises locales. Organiser une offre foncière pour maintenir sur place la Gendarmerie.

### **3. La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain : promouvoir un développement urbain modéré de Mortcerf, en limitant les extensions.**

#### **Moyens**

- Favoriser la réhabilitation des volumes construits désaffectés (longères, l'ancienne tuilerie, la gare,...), afin d'exploiter le potentiel bâti existant.
- Dans le bourg, permettre une augmentation de la densité humaine et de l'habitat (d'au moins 15%, selon les directives du SDRIF).
- Ouvrir à l'urbanisation un nombre limité de terrains, situés de préférence en continuité immédiate du tissu bâti et à proximité de la gare.
- **Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à 3,75 hectares, pour la période 2014 – 2030.**



## ANNEXE 1 : Rappel du rôle du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

Le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* est l'élément central du *PLU*. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. **Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal.** Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme et du paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- les réseaux d'énergie,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Le PADD est la **clef de voute du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé.

Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

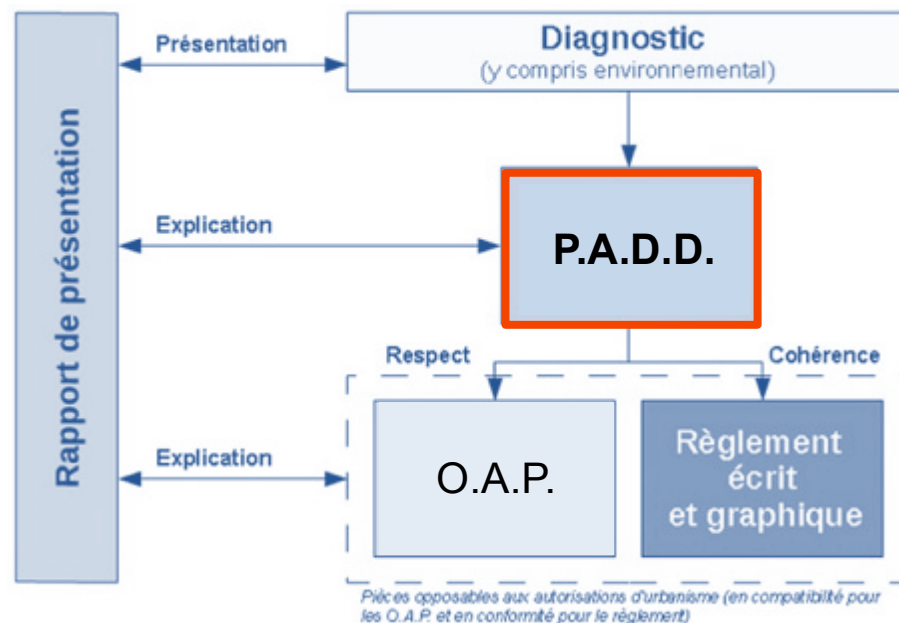


Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU  
(source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

## **ANNEXE 2 : Rappel du Diagnostic (les impacts prévisibles) selon les thèmes du PADD**

### **Axe 1 - Maintenir le cadre rural du village**

#### **1. *L'urbanisme et les paysages***

##### **Constats :**

- Le site bâti révèle un bâti ancien rural bien préservé dans le noyau historique du village, des exemples d'habitat individuel récent dans les périphéries et dans les lotissements. Le logement individuel est la forme prédominante.
- Le village est agrémenté par des espaces verts (jardins, chemins piétons, bois,...) ainsi que par des éléments du patrimoine historique (lavoir, mares, maisons remarquables...), qui constituent également un atout de la commune.

##### **Impacts :**

→ Les évolutions urbaines qui ont eu lieu au cours des années montrent une certaine tendance à l'étalement urbain. Elles ont modifié la forme et l'extension originaires du bourg, sans cependant dénaturer le caractère rural du territoire ni l'aspect verdoyant du village. Dans le projet de PLU, il faudra veiller à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales qui sont les atouts du bourg de Mortcerf.

#### **2. *La protection des espaces naturels***

##### **Constats :**

- Le territoire de Mortcerf comporte un site naturel protégé (ZNIEFF de la Forêt de Crécy). D'autres boisements se situent en milieu agricole et urbain.
- Des zones humides de classe 2 et 3 (dont le potentiel est à vérifier) se trouvent à proximité du cours du ru et dans les espaces forestiers.

##### **Impacts :**

- Les éléments naturels de la Commune sont à préserver, avec une attention particulière aux espaces se trouvant à l'intérieur du site urbanisé.
- Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et le fonctionnement des écosystèmes. La présence d'infrastructures de transport peut notamment engendrer des coupures du réseau écologique terrestre.

## Axe 2 - Promouvoir un aménagement du territoire cohérent avec le caractère de Mortcerf

### 1. L'aménagement de l'espace

#### Constats :

- Une localisation attractive liée à la bonne desserte routière et ferroviaire, grâce à la présence de la gare. Cependant, le territoire n'est pas accessible en transports en commun routier et les habitants se rabattent en voiture vers la gare.
- Une richesse et diversité du site naturel (des massifs boisés, des cours d'eau, zones humides) et du patrimoine agricole, ainsi qu'un site construit aux qualités remarquables en raison des caractéristiques architecturales du bâti ancien et de la présence d'espaces verts et boisés.
- Des secteurs exposés aux risques de remontées des nappes et à un aléa fort des argiles, en proximité des zones urbanisées le long du Ru de Binel.
- Des contraintes marquantes concernent les parties construites du village représentées par la présence d'infrastructures routières (routes départementales).

#### Impacts :

→ La définition d'une stratégie de développement communal, tant à l'échelle de l'aménagement du territoire qu'à celle du cadre de vie local, doit permettre de renforcer l'attractivité de la commune, en mettant en valeur ses atouts et en composant avec ses contraintes.

### 2. Les transports et les déplacements

#### Constats :

- Le territoire communal est très accessible en infrastructures routières et ferroviaires.
- En revanche, la desserte locale en transports en commun (notamment les liaisons avec Marne-la-Vallée et Val d'Europe) est peu satisfaisante, de même que les aménagements dédiés aux circulations douces.
- Le stationnement riverain sur la voie publique, la faible capacité du parking de la gare, ainsi que la traversée de Mortcerf (RD 216) par les véhicules légers et les poids lourds, constituent également des problématiques de la Commune.

#### Impacts :

→ Le nombre insuffisant d'emplois dans la commune et l'attraction de l'agglomération parisienne, génèrent de forts besoins de mobilité. En particulier, les déplacements en rabattement vers la gare de Mortcerf continueront à être effectués en voiture, si aucune politique forte n'est mise en place.

→ Un effort devra être fait en matière de diversification de l'offre de transport et de soutien aux circulations douces.

### **3. Les équipements**

#### **Constats :**

- Mortcerf dispose d'une desserte adéquate aux besoins de ses habitants actuels en matière d'eau potable, gestion des déchets (SMITOM et SMICTOM), assainissement collectif, équipements administratifs.
- En ce qui concerne les équipements scolaires et sportifs, des améliorations seront à prévoir selon l'évolution de la population.
- Dans les secteurs de la santé, le pôle existant (maison de retraite, 2 médecins,...) pourrait être étoffé.

#### **Impacts :**

→ L'adéquation des équipements, par rapport aux besoins actuels et futurs, permettra de garantir l'attractivité de la Commune et de conforter le cadre de vie des habitants.

### **4. Les réseaux numériques et d'énergie**

#### **Constats :**

- La Commune présente un potentiel fort en ce qui concerne les caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère.
- La Commune n'a pas de problème de desserte ADSL (haut débit) dans son territoire. De plus, le déploiement de la fibre optique est prévu à l'horizon 2019.

#### **Impacts :**

- Des possibilités de développement de moyens de productions d'énergie renouvelable et des bâtiments ayant des bonnes performances énergétiques pourront être étudiées, sous condition de ne pas dénaturer le paysage rural de la Commune.

\*

\*

\*

## Axe 3 – Poursuivre un développement démographique mesuré

### 1. L'habitat et la démographie

#### Constats :

- Une population de 1454 habitants (2013), dont la croissance ralentit depuis 2008. L'augmentation des résidences principales ralentit également depuis 2008.
- Une « réserve de capacité » comptant (2013) : 41 logements vacants et 17 résidences secondaires.
- Une prédominance des maisons individuelles et une offre moyenne de logements collectifs et locatifs.

#### Impacts :

- La croissance démographique paraît ralentir actuellement, avec un solde migratoire de plus en plus faible et un solde naturel nul. En outre, même si le « desserrement des ménages » reste peu marqué, il pourra augmenter ses effets dans les prochaines années.
- La composition du parc de logements paraît insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à long terme : une différenciation plus importante devrait être recherchée.
- Les équipements communaux peuvent supporter une certaine croissance de la population, à l'exception des équipements scolaires qui peuvent représenter un frein au développement démographique.

### 2. Le développement économique, commercial et les loisirs

#### Constats :

- Un territoire à vocation principale résidentielle, dont la plupart des actifs (80 %) travaillent à l'extérieur.
- La Commune accueille cependant une centaine d'établissements actifs, soit 280 postes d'emploi en 2013. Il s'agit d'une « économie résidentielle » basée surtout sur les commerces, transports et services privés (58% des établissements actifs en 2013), mais également sur la construction (22% des établissements actifs en 2013). A l'exception de 3 ou 4 grandes entreprises, l'économie locale est portée par des entrepreneurs indépendants ou des unités de petite taille.
- Quelques commerces existent dans la Commune, mais peu de structures dédiées aux loisirs et au tourisme.

#### Impacts :

- En l'absence de politiques adéquates, la population des actifs va poursuivre la tendance à la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, avec des migrations alternantes qui s'accroissent. L'« évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants et pénalise l'attractivité du territoire. L'attractivité touristique de la commune déclinera, si une offre adaptée n'est pas mise en place.

### 3. **La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain**

#### **Constats :**

- Le territoire de Mortcerf a une forte vocation rurale : il dispose de **455 ha d'espaces agricoles** mais surtout forestiers (1221 ha, soit 68 % de la commune). Environ 67 ha sont dédiés à l'espace urbanisé.
- Le SDRIF impose des limites de la consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi que des obligations en matière de densité humaine et d'habitat. Le PLU devra notamment :
  - 1) Permettre une augmentation minimale de la densité humaine de 15% (habitants + emplois)/ha ;
  - 2) Permettre une augmentation minimale de la densité d'habitat de 15% logements/ha ;
  - 3) Une extension maximale de 5% de la surface urbanisée (construite + ouverte artificialisée) est possible : + 3,3 ha.
- En raison de la présence de la gare, une extension supplémentaire de 5% sera possible dans des espaces situés à proximité de celle-ci (rayon d'1km).
- **La consommation d'espaces retenue est limitée à 3,75 hectares, pour la période 2014 – 2030.**

#### **Impacts :**

- Les surfaces agricoles ont diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel).
- Si l'étalement urbain n'est pas maîtrisé, il risque de produire une consommation injustifiée des terres cultivables et naturelles du territoire.

\*

\*

\*