



Société  
du Grand  
Paris



# Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Adaptation du PLU aux évolutions du Grand Paris Express

Délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2021

Août 2021 - V2

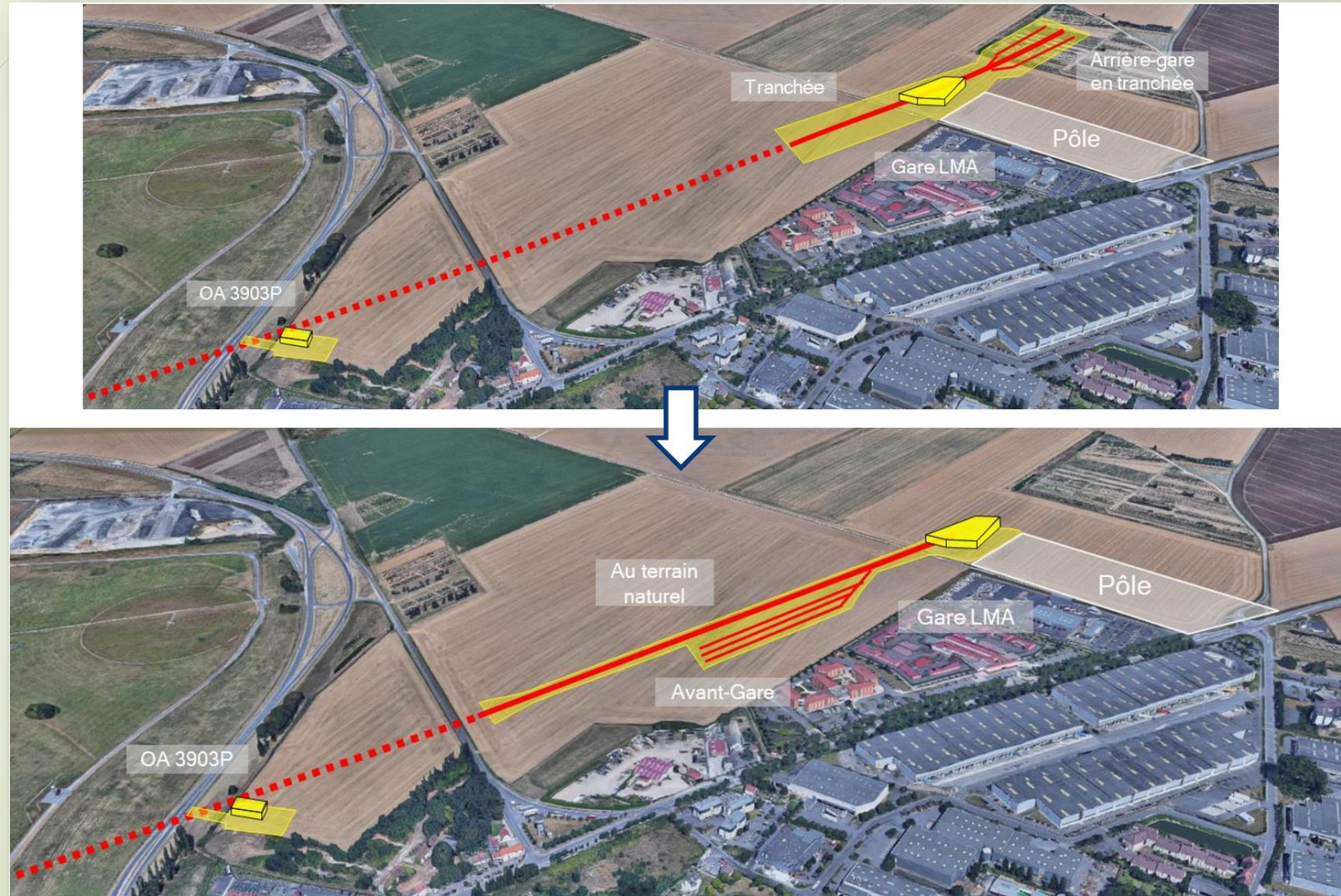


# Rappel du contexte

- Les évolutions techniques du Grand Paris Express nécessitent de mettre en conformité les documents d'urbanisme en vigueur et notamment le PLU du Mesnil-Amelot
- Le Conseil Municipal a délibéré le **24 janvier 2020** pour engager la révision allégée n°1 du PLU pour le rendre conforme avec le Grand Paris
- De nouvelles évolutions techniques et administratives ont eu lieu depuis et la procédure doit être mise à jour
- Le Conseil Municipal a délibéré le **2 juillet 2021** selon cet objectif, voici une présentation des enjeux de la procédure

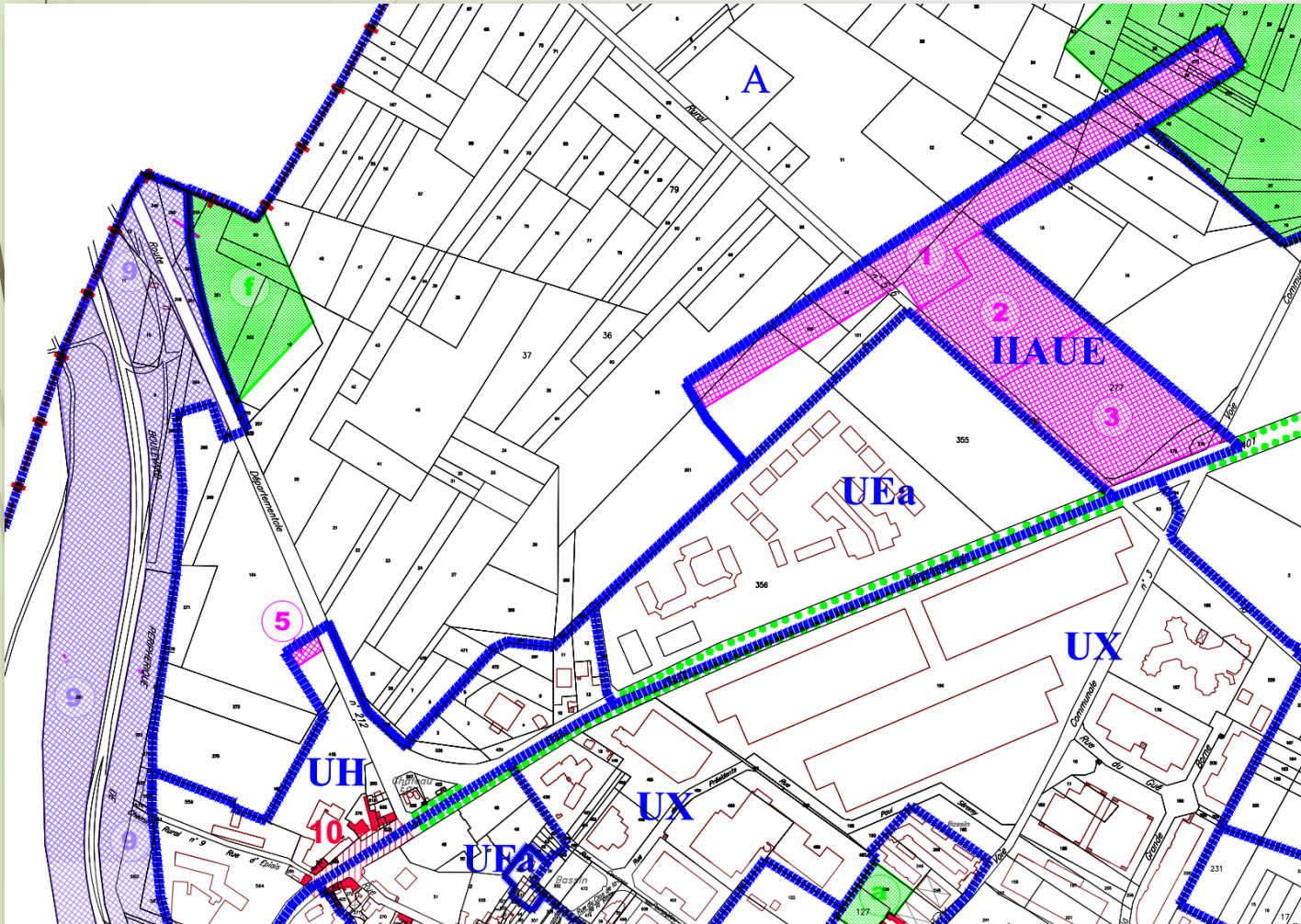


# Evolution du terminus de la ligne 17





# Le zonage du PLU en vigueur

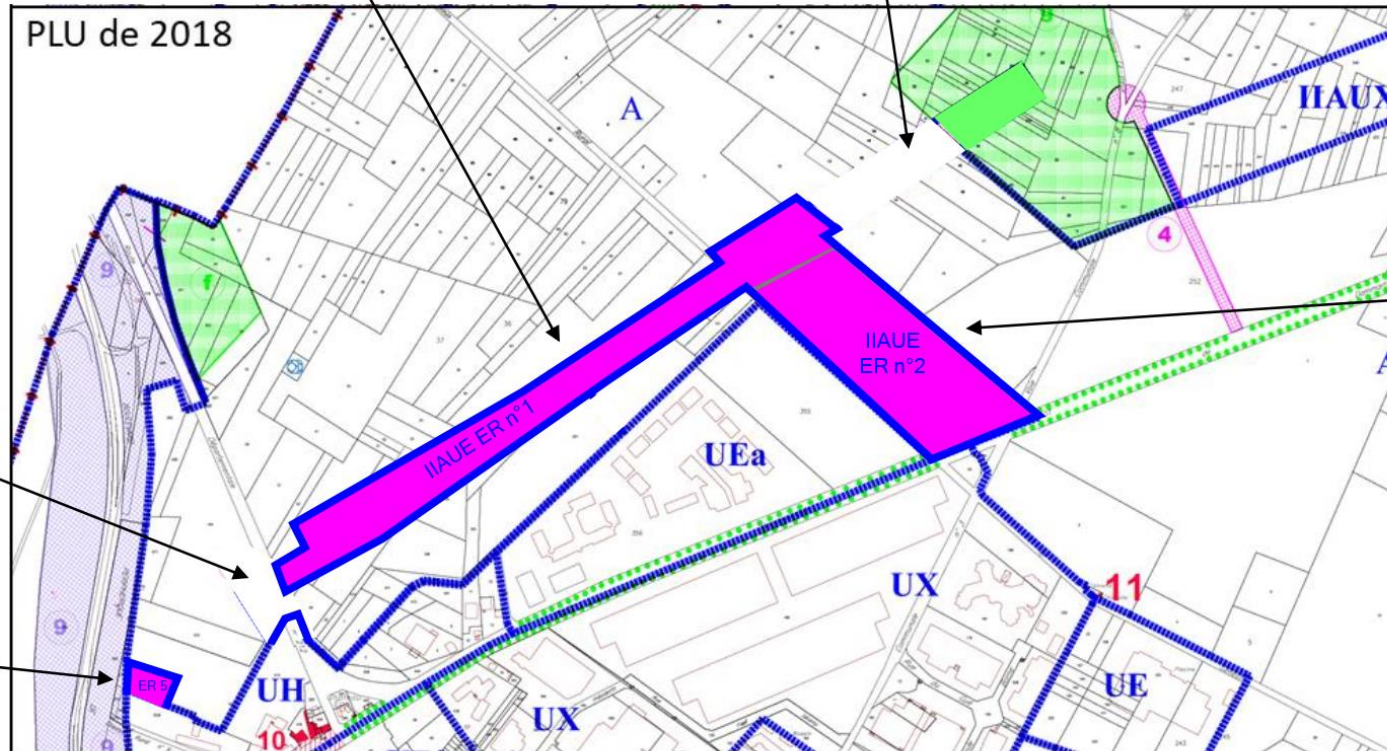


- Le PLU a été révisé pour notamment accueillir la gare du Grand Paris express et ses aménagements
  - Création **Zone IAUE** : Zone d'urbanisation future pour les aménagements liés au Grand Paris Express
    - N°1 : Tranchée, gare et arrière gare
    - N°2 : Parking
    - N°3 : Extension parking
  - Création **emplacements réservés** liés à la Gare
    - N°5 : Ouvrage annexe château d'eau

# Le zonage après modification

Proposition d'ajout pour la gare et l'avant-gare.

Proposition de suppression pour la gare et l'arrière gare. Rendu aux espaces initiaux (A + ECP)



Proposition de suppression pour l'Ouvrage annexe 3903P Château d'eau. Rendu à la zone A

Proposition d'ajout pour l'Ouvrage annexe 3903P Château d'eau

Un unique emplacement réservé pour le pôle gare car le séquençage de réalisation n'est pas acté.



# Détail des modifications du zonage

- Modification de la **zone IIAUE**
  - L'arrière gare vers la pépinière est supprimée et remplacée par une avant gare
  - Economie de **1 200 m<sup>2</sup> de consommation de terres agricoles** par rapport au PLU actuel
  - La pépinière Carnet (**Espace vert à protéger G** au PLU) est notamment préservée par rapport à la version précédente
- Modification des **emplacements réservés**
  - **N°1** : Gare et avant gare
  - **N°2** : Pôle gare global (parking et aménagements)
  - **N°3** : Supprimé
  - **N°5** : Ouvrage annexe « Château d'eau » (OA 3903P) déplacé
  - Economie de **200 m<sup>2</sup> de consommation de terres agricoles** par rapport au PLU actuel
- **1 400 m<sup>2</sup>** de surface agricole (A) préservée avec ce nouveau zonage



# Modifications réglementaires

- ▶ Pour permettre les aménagements définitifs des installations de chantier et le déroulement des travaux, le règlement du PLU doit être également modifié sur plusieurs chapitres
- ▶ Règlement **zone IIAUE**
  - ▶ **Article IIAUE-6-1** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - ▶ **Article IIAUE-11-5** : Clôtures
  - ▶ **Article IIAUE-12-2-1** : Stationnement des deux roues non motorisés pour les constructions destinées au commerce
  - ▶ **Article IIAUE-12-2-4** : Stationnement des deux roues non motorisés pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
- ▶ Règlement **zone UH**
  - ▶ **Article UH 11** : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, quartiers, ilots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
  - ▶ **Article UH 13** : Plantations, espaces libres, aires de jeux et de loisirs
- ▶ Règlement **zone A**
  - ▶ **Article A2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

# Modifications règlement zone IIAUE

- ▶ **Article IIAUE-6-1** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - ▶ Ajout dans les dispositions particulières de la phrase suivante : **« Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait d'1 mètre minimum »**
- ▶ **Article IIAUE-11-5** : Clôtures
  - ▶ Ajout de la phrase suivante : **« Pour les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris Express, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée pour des raisons de sécurité »**
- ▶ **Article IIAUE-12-2-1** : Stationnement des deux roues non motorisés pour les constructions destinées au commerce
  - ▶ Ajout de la phrase suivante : **« Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris Express »**
- ▶ **Article IIAUE-12-2-4** : Stationnement des deux roues non motorisés pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif
  - ▶ Ajout de la phrase suivante : **« Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express »**



# Modifications règlement **zone UH**

- ▶ **Article UH 11** : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, quartiers, ilots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
  - ▶ Ajout de la phrase suivante : « **Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express** »
  - ▶ Ajout de la phrase suivante : « **Pour les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris Express, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée pour des raisons de sécurité** »
- ▶ **Article UH 13** : Plantations, espaces libres, aires de jeux et de loisirs
  - ▶ Ajout de la phrase suivante : « **L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express** »



# Règlement **zone A**

- **Article A2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
  - Modification de l'article de la façon suivante : « **Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivante si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas remis en cause : Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris Express** »

## COMMUNE DU MESNIL-AMELOT

### Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par Délibération du 2 juillet 2021 le Conseil Municipal a engagé la Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter le document aux évolutions du projet de la ligne 17 nord du Grand Paris Express. Le Conseil Municipal a donc décidé :

- De prescrire la Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- D'approuver les objectifs suivants :

- \* Modification des emplacements réservés
- \* Modification du zonage
- \* Modification du règlement du PLU

- De définir les modalités de concertation suivantes :

- \* Information dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la commune
- \* Mise à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'un dossier d'information accompagné d'un registre de consignation des observations

La délibération peut être consultée et a été affichée en mairie pendant un mois à compter du 6 juillet 2021.

# Modalités de concertation

- Publication dans **les journaux La Marne et Le Parisien** du **11 août 2021** d'une information sur la Révision Allégée n°1 du PLU
- **Information dans le bulletin municipal** et sur le **site Internet** de la ville
- **Mise à disposition du public d'un dossier d'information** accompagné d'un registre pour consignation des observations du public
- **Association des personnes publiques** mentionnées aux articles suivants du code de l'Urbanisme
  - L 132-7 : DDT, Région IDF, Département 77, IDFM, ADP, CCI, CMA, CA
  - L 132-9 : CARPF
  - L 132-12 : Associations locales d'usagers, associations de protection de l'environnement, communes limitrophes
  - L 132-13 : EPCI voisins

## Commune du MESNIL-AMELOT

### Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### AVIS

Par délibération du 2 juillet 2021 le conseil municipal a engagé la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme afin d'adapter le document aux évolutions du projet de la ligne 17 nord du Grand Paris Express.

Le conseil municipal a donc décidé :

- de prescrire la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- d'approuver les objectifs suivants :
- Modification des emplacements réservés,

- Modification du zonage,
- Modification du règlement du PLU,
- de définir les modalités de concertation suivantes :

- Information dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la commune,
- Mise à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'un dossier d'information accompagné d'un registre de consignation des observations.

La délibération peut être consultée et a été affichée en mairie pendant un mois à compter du 6 juillet 2021.



# Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale



- Obligation de saisir l'autorité environnementale (R 104-28 code de l'urbanisme) car modification du zonage modification de l'espace agricole
- Précédente demande soumise pour examen au cas par cas à la **MRAE** le 14 août 2020, **avis rendu le 13 octobre 2020** demandant de réaliser une **évaluation environnementale** avec les objectifs suivants :
  - Préservation des terres agricoles
  - Préservation des continuités écologiques
  - Enjeu de transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles
  - Prise en compte des risques technologiques liés à la présence de canalisation de transport de matières dangereuses (pipeline trapil)
- Dans le cadre de la mise à jour de la procédure, la MRAE sera de nouveau saisie sur la révision allégée du PLU après la procédure de concertation

# Plan de masse du pôle gare et des Zones d'activités des Lavandières 1 & 2



© Etude intermodalité / Comité de pôle – octobre 2020



# Perspective du pôle gare et de ses abords



© Société du Grand Paris / Explorations Architecture – juillet 2021



# Vue depuis le hall sur la ligne de contrôle



© Société du Grand Paris / Explorations Architecture – juillet 2020



# Le parvis de la Gare



© Société du Grand Paris / Explorations Architecture – juillet 2020