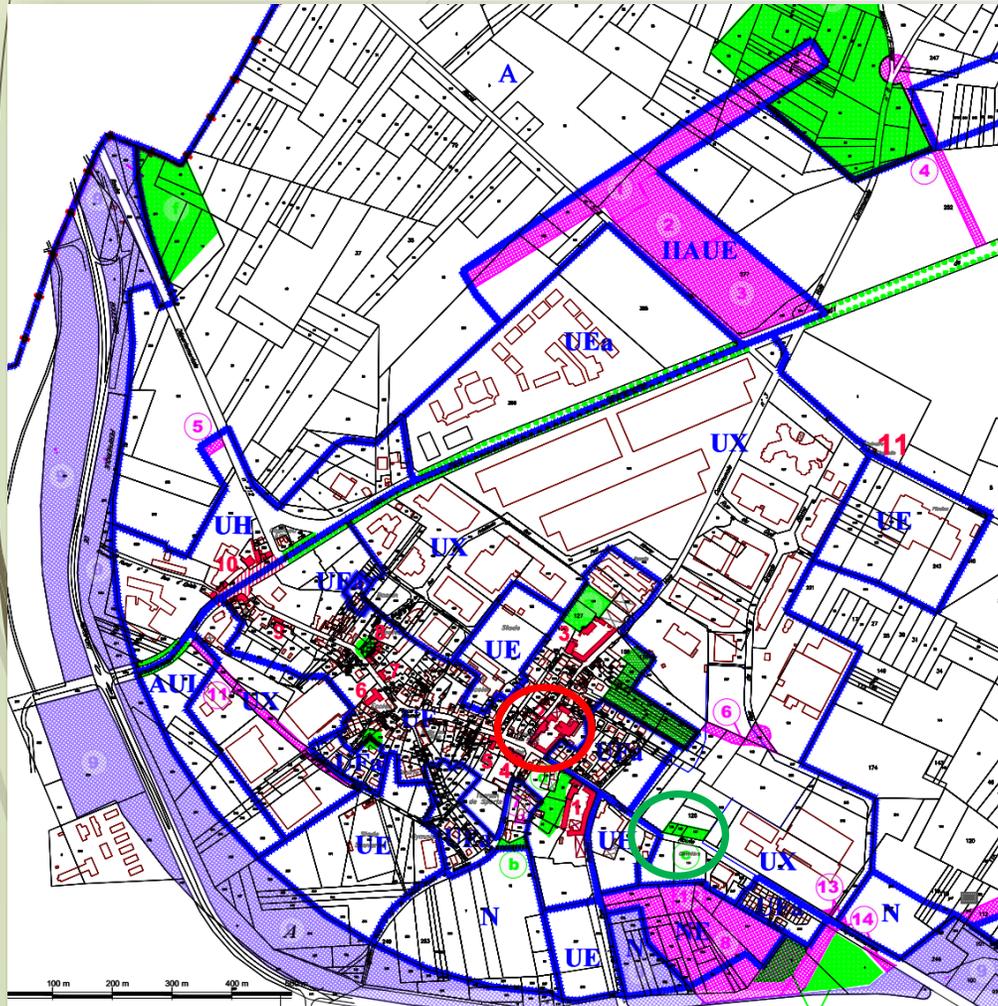




# Présentation de la Révision Allégée n°2 du PLU du Mesnil-Amelot

Enquête publique 13 septembre – 13 octobre 2022

# Rappel du contexte



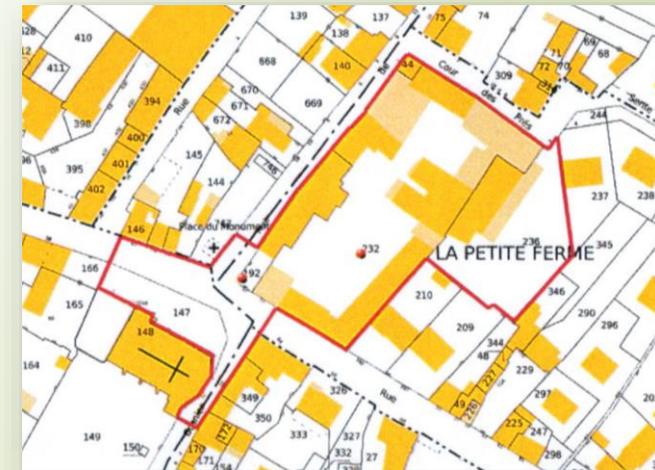
- Le 28 septembre 2020, le Conseil Municipal a délibéré pour engager la révision allégée du PLU
- Cette demande avait pour objet de supprimer deux protections inscrites au PLU
  - **Élément remarquable bâti n°2** sur le site de « la petite ferme » aujourd'hui désaffecté
    - Bâtiment fortement dégradé sans possibilité de reconversion (diagnostics techniques à l'appui)
    - Bâtiment pollué (présence plomb et amiante)
    - Importante friche urbaine en cœur de bourg
    - Volonté municipale de créer une maison de santé sur le site
  - **Espace vert à protéger C** sur trois parcelles en entrée de zone d'activité
    - Espace sans valeur écologique particulière
    - Implantation incohérente avec son zonage UX voué à de l'activité économique
    - Rend difficile la commercialisation de la zone UX derrière l'espace vert



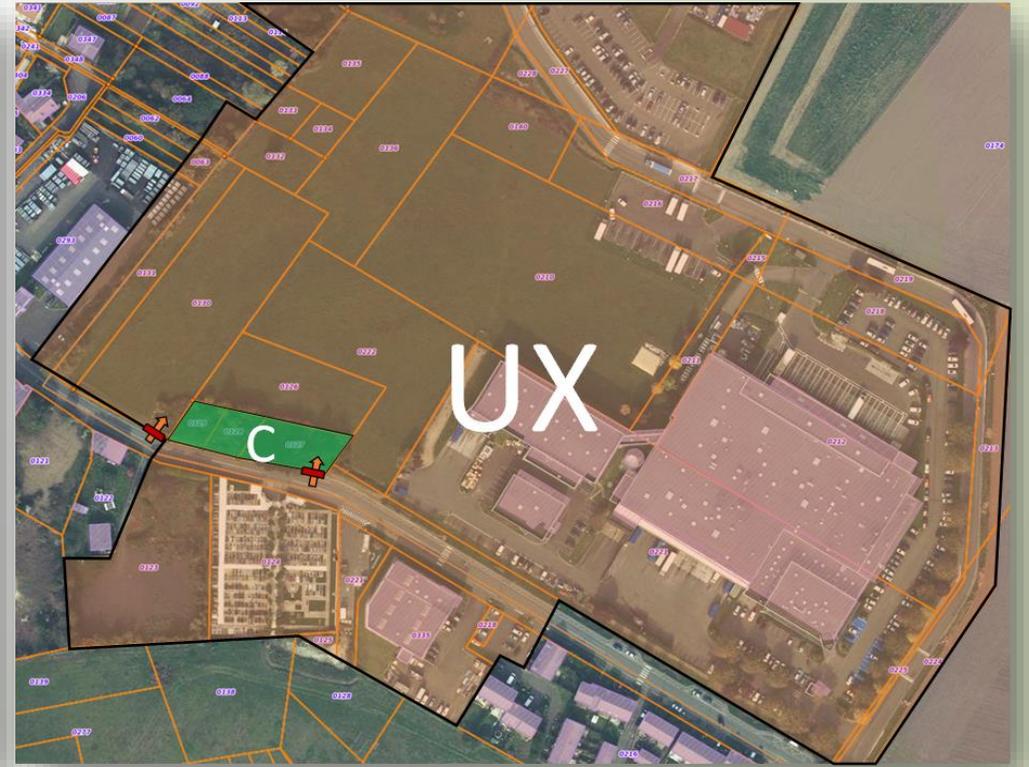
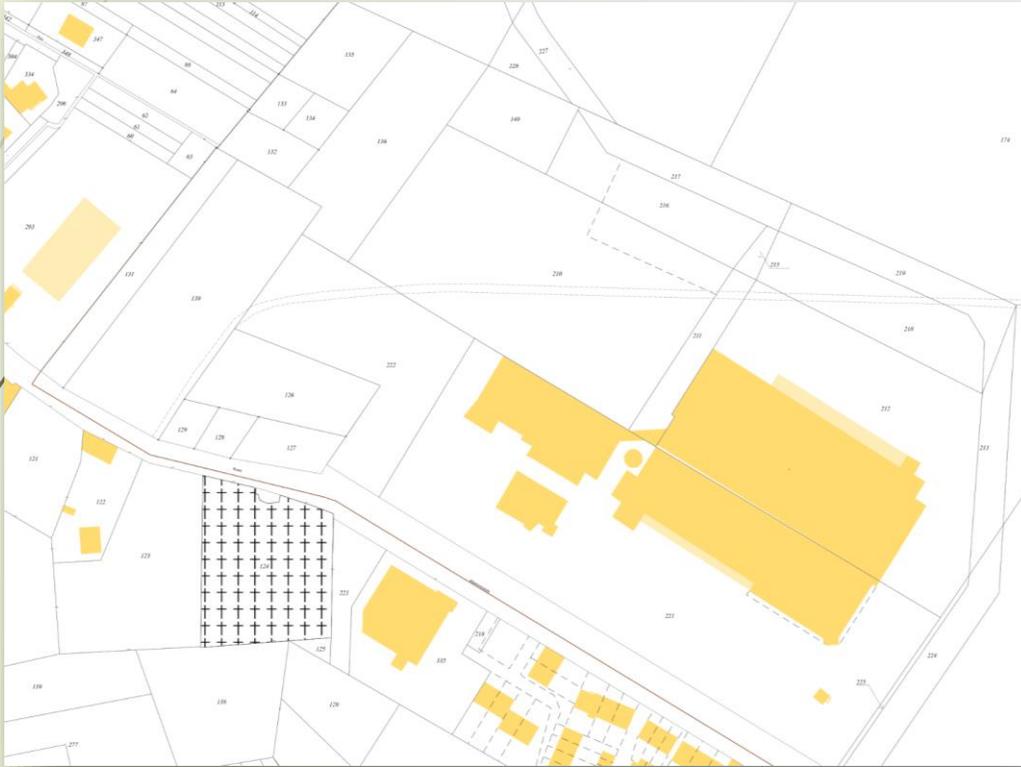
# Enjeu : Création d'une maison de santé, embellissement du cadre de vie



- Réaménagement d'une importante friche urbaine et de ses abords
- Embellissement paysager du cœur de bourg
  - Aménagement du parvis (commun église/corps de ferme)
  - Inspiration de l'architecture du corps de ferme (volumes similaires, mur de façade sud rénové)
- Composition de la Maison de santé
  - 11 cabinets médicaux
  - 1 local pour une association d'accueil d'enfants autistes
  - 6 logements de fonction
  - 4 maisons individuelles T4



# Emplacement de l'Espace vert C à supprimer



# Enjeu : Commercialisation de parcelles d'activité



- Suppression d'un espace vert sans valeur écologique particulière
- Implantation incohérente à l'entrée de la Zone d'Activité des Vingt Arpents, zone UX au PLU (activité économique), le long de la rue de Claye
- Rendre possible la commercialisation des parcelles AH 127, 128, 129 et leurs voisines de la zone UX qui sont les dernières réserves foncières de la Zone d'Activité des Vingt Arpents





# Saisine et avis de la MRAE



- ▶ La MRAE a été saisie dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas par deux fois et a conclu par deux fois à une demande d'évaluation environnementale
  - ▶ Saisine n°1 : 10 novembre 2020
    - ▶ Décision : 7 janvier 2021 - MRAe IDF-2021-5906 : **Evaluation Environnementale**
  - ▶ Saisine n°2 : 25 janvier 2021
    - ▶ Décision : 25 mars 2021 - MRAe IDF-2021-6174 : **Evaluation Environnementale**
- ▶ La commune a missionné le cabinet Artélia pour réaliser une évaluation environnementale
  - ▶ Saisine n°3 : 20 janvier 2022
    - ▶ Décision : 19 avril 2022 – MRAe APPIF-2022-024 : **Recommandations à suivre**



# Modification règlementaire du PLU

- Rapport de présentation du PADD
  - Les orientations générales du PADD
    - **1.5 Valoriser le patrimoine bâti rural et améliorer les paysages urbains ouverts (document en pièce jointe)**
- Pièces Ecrite 4.1.
  - Titre II Applicable aux zones urbaines
    - Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone UF
      - **Article UF.11 Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, des quartiers, ilots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (modifications apportées page suivante)**

# Modification de l'article UF 11

- **Spécifiquement pour les parcelles section AL n° 192, 232, 44 et 236 : partie du centre historique de la commune du Mesnil Amelot et à proximité de l'église Saint Martin classée monument historique**
- Le projet de réhabilitation ou de reconstruction devra reprendre les caractéristiques urbaines du site à savoir la volumétrie générale. En ce qui concerne l'architecture, il sera imposé tout particulièrement la pierre, le bois et la terre cuite mais avec une cohérence globale.
- L'ensemble de l'îlot sera travaillé pour conserver l'esprit traditionnel sans pour autant tomber dans le pastiche ni même sacrifier toute pensée contemporaine. L'ensemble du périmètre de la ferme sera conservé participant à la dimension traditionnelle du projet notamment sur la partie visible depuis les rues ainsi que de l'église.
- A contrario, et afin de rendre compatible le programme avec cette typologie, l'ensemble des façades intérieures seront modifiées grâce à la mise en place d'une seconde façade composée de bois et de verre, celle-ci plus contemporaine et autour d'un patio planté. Il en résultera des abords de grande qualité associant usage fonctionnel et composition paysagère. Les toitures seront travaillées avec attention en conservant de la tuile plate de type « restauration ».
- Les matériaux utilisés dans une logique de développement durable, seront d'origine naturelles, sains et écologiquement responsable.
- Sur la partie arrière les grands hangars à proximité des habitations de ville seront retravaillés en conservant la typicité du mur en pierre mais débarrassés de leurs tôles en couverture et en partie haute.
- Un porche d'accès sera créé pour la réalisation d'une voie de distribution à l'intérieur de la parcelle ainsi que des portes cochères.
- L'objectif est de créer un ensemble architectural cohérent réalisé dans le cadre d'une démarche de Qualité Environnementale répondant aux exigences du Bâtiment Basse Consommation par l'utilisation, entre autres, des énergies renouvelables.
- Mais aussi de répondre aux programmes et également aux normes en vigueur, en particulier les normes pour les personnes à mobilité réduite et la lutte contre les incendies.



# Etapes de la procédure

- 28 septembre 2020 : Délibération du Conseil Municipal engageant la procédure de révision allégée n°2 du PLU
- 7 janvier 2021 : Décision MRAe IDF-2021-5906 Evaluation Environnementale
- 25 mars 2021 : Décision MRAe IDF-2021-6174 Evaluation Environnementale
- 19 avril 2022 : Décision MRAe APPIF-2022-024 : Recommandations à suivre
- 19 mai 2022 : Désignation de M. DECIMUS en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Melun
- 1<sup>er</sup> juillet 2022 : Délibération d'arrêt du projet
- 7 juillet 2022 : Réunion des Personnes Publiques Associées
- 23 août 2022 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- 13 septembre – 13 octobre 2022 : Enquête publique
  - Permanence commissaire enquêteur n°1 : Mardi 13 septembre de 9 h à 12 h
  - Permanence commissaire enquêteur n°2 : Mercredi 21 septembre de 9 h à 12 h
  - Permanence commissaire enquêteur n°3 : Vendredi 7 octobre de 14 h à 17 h
  - Permanence commissaire enquêteur n°4 : Jeudi 13 octobre de 15 h à 18 h
- Fin 2022 : Délibération d'approbation de la révision allégée n°2

# Personnes Publiques Associées

PPA	Qualité	Observations
DDT	Etat	Pas d'observations
ADP	Entreprise de transports	Pas d'observations
IDFM	Syndicat de transports	Pas d'observations
CA	Chambre Consulaire	Pas d'observations
CMA	Chambre Consulaire	Pas d'observations
CCI	Chambre Consulaire	Pas d'observations
CARPF	Intercommunalité	Pas d'observations
Conseil Départemental De Seine-et-Marne	Département	Demande compensation espaces verts dans la zone UX
REGION Île-de-France	Région	Néant
MAUREGARD	Commune voisine	Néant
MOUSSY-LE-VIEUX	Commune voisine	Néant
THIEUX	Commune voisine	Néant
COMPANS	Commune voisine	Néant
MITRY-MORY	Commune voisine	Pas d'observations
TREMBLAY-EN-FRANCE	Commune voisine	Pas d'observations