



COMPTE-RENDU

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU
 REUNION DES PERSONNES
 PUBLIQUES ASSOCIEES
 JEUDI 7 JUILLET 2022 – 15 H

FEUILLE DE PRESENCE

Organisme	Représentant	Qualité	Signature
Le Mesnil-Amelot	Alain AUBRY	Maire	Présent
Le Mesnil-Amelot	Jean-Paul FRANQUET	Premier adjoint au Maire	Présent
Le Mesnil-Amelot	Quentin LEPILLIEZ	Chargé d'urbanisme	Présent
Cabinet d'Urbanisme	Xavier FRANCOIS	Urbaniste Conseil	Présent
DDT	Laïd FEZZAI	Chargé de planification territoriale	Présent
ADP	Alba DESMAREST	Chargée d'études	Excusée
CARPF	Adeline LEMARCHAL	Chargée de mission SCOT	Excusée
Région Île-de-France			Absent
Département	Lou GUESSAN		Excusée
IDFM	Anne CHOBERT	Chargée de projet	Excusée
CCI	Elodie MAZIN	Chargée d'études	Excusée
CMA	Damien CANTET	Chargé d'études	Excusé
CA	Emmanuelle SUZANNE	Assistante	Excusée
Mauregard			Absent
Moussy-le-Vieux			Absent
Villeneuve-sous-Dammartin			Absent
Thieux			Absent
Compans			Absent
Mitry-Mory	Aline RAZAFINDRAJAO	Responsable service urbanisme	Excusée
Tremblay-en-France	Florence DEHOULE	Directrice de l'Urbanisme et du Développement urbain	Excusée

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
 - o **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
 - o **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

SUPPRESSION PROTECTION N°1 : CREATION D'UNE MAISON DE SANTE ET EMBELLISSEMENT DU CADRE DE VIE

- **Réaménagement d'une importante friche urbaine et de ses abords**
 - o Bâtiment caractéristique des fermes briardes
- **Embellissement paysager du cœur de bourg**
 - o Aménagement du parvis de l'Eglise Saint-Martin (commun église/corps de ferme)
 - o Inspiration de l'architecture du corps de ferme (volumes similaires, le mur d'enceinte de la façade sud à l'angle rues de Guivry et de la rue de Claye sera réhabilité)
- Composition de la Maison de santé
 - o 11 cabinets médicaux
 - o 1 local pour une association d'accueil d'enfants autistes
 - o 6 logements de fonction
 - o 4 maisons individuelles T4
 - o Places de stationnement :
 - 15 avant réalisation du projet
 - 64 après réalisation du projet (696 m² affectés au stationnement)
 - o La hauteur maximale des bâtiments n'excédera pas 10 m (la hauteur maximale autorisée au PLU est de 12 m)

SUPPRESSION PROTECTION N°2 : COMMERCIALISATION DE PARCELLES D'ACTIVITE

- 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
 - o **Saisine n°1 : 10 novembre 2020**
 - Décision : 7 janvier 2021- MRAe IDF-2021-5906 : **Evaluation Environnementale**
 - o **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
 - o **Saisine n°3 : 20 janvier 2022**
 - Décision : 19 avril 2022 – MRAe APPIF-2022-024 : **Recommandations à suivre**
Un mémoire en réponse à la MRAE va être produit et annexé au dossier d'enquête publique

MODIFICATION REGLEMENTAIRES ECRITES DU PLU

- **Rapport de présentation du PADD**
 - o 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.**
 - o 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 PROCEDURE

- **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
- **1er juillet 2022** : Délibération d'arrêt du projet
- **7 juillet 2022** : Réunion des Personnes Publiques Associées
- **6 septembre – 6 octobre 2022** : Enquête publique
- **Décembre 2022** : Délibération d'approbation de la révision allégée n°2

CONTRIBUTION ECRITES PPA

- **Aéroport De Paris** : Courriel du 4 juillet 2022, pas de remarque
- **Île-de-France Mobilité** : Courriel du 23 juin 2022, pas de remarque

- **Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne** : Courrier du 5 juillet 2022, pas de remarque
- **Chambre des Métiers de Seine-et-Marne** : Courriel du 27 juin, pas de remarque
- **Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne** : Courriel du 4 juillet 2022, pas de remarque
- **Département de Seine-et-Marne** : Courriel du 6 juillet 2022

« Nous tenons à souligner la pertinence concernant la préservation de cet espace vert, qui fait partie des rares reliquats naturels en zone bâtie, les zones industrielles et logistiques à proximité étant très majoritairement minéralisées. Ainsi, le projet de destruction de cet espace vert doit être conjoint à une proposition de plantation arbustive / arborée un minimum consistant dans l'espace qui sera aménagé à côté en UX. En effet, cela permettrait de compenser à minima la suppression de l'espace vert. »

- **Mitry-Mory** : Courriel du 7 juillet 2022, pas de remarque
- **Tremblay-en-France** : Courriel du 5 juillet 2022, pas de remarque

SYNTHESE

La consultation des Personnes Publiques Associées de la révision allégée n°2 du PLU n'a pas soulevé d'observation majeures susceptibles de remettre en cause la procédure sur le fond ou la forme. Le projet de maison de santé qui se substituera à la « petite ferme » a été adapté pour respecter l'inspiration architecturale d'un corps de ferme briard (respect du volume actuel, utilisation de matériaux inspirés du corps de ferme, réhabilitation du mur d'enceinte en pierre).

L'espace vert à protéger C n'a pas de caractère écologique remarquable et a été d'ores et déjà en partie défriché par le propriétaire. En conséquence il sera demandé à tout pétitionnaire une veille particulière quant à l'implantation de nouvelles essences végétales susceptibles de pallier à celles détruites et garantir un aménagement fonctionnel de cette zone.