

Additif au Rapport de presentation du PLU en vigueur approuvé le 17 novembre 2015

**EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN
LOCAL D'URBANISME PAR LA REVISION ALLEGEE N°1**

I. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

La présente révision du PLU de la commune du Mesnil-Amelot porte sur la modification :

- Du plan de zonage : déplacement de l'emprise de la zone IIAUE, suppression de l'emplacement réservé n°3, modification des emprises des emplacements réservés 1, 2 et 5 ;
- Du règlement des zones IIAUE, UH et A.

Ces modifications ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Plan d'aménagement et de Développement Durable (PADD). Elles permettent uniquement d'adapter le PLU aux évolutions du projet de la L17.

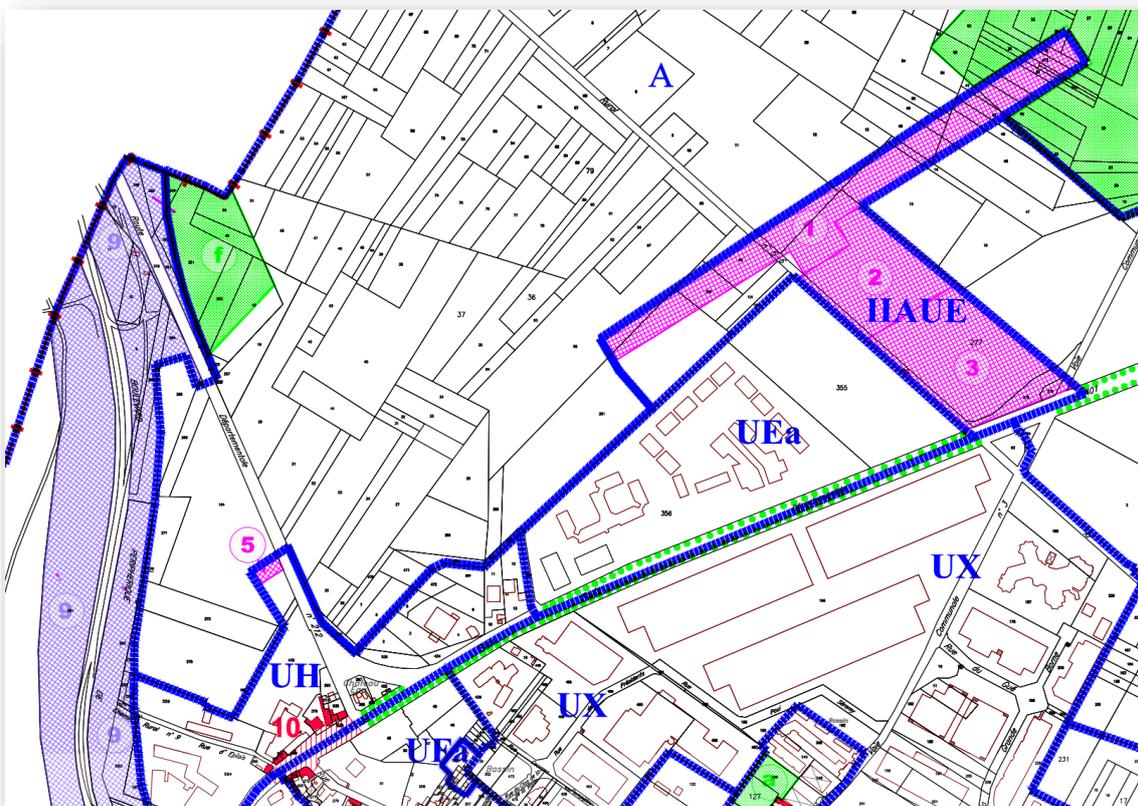
1.1. Foncier

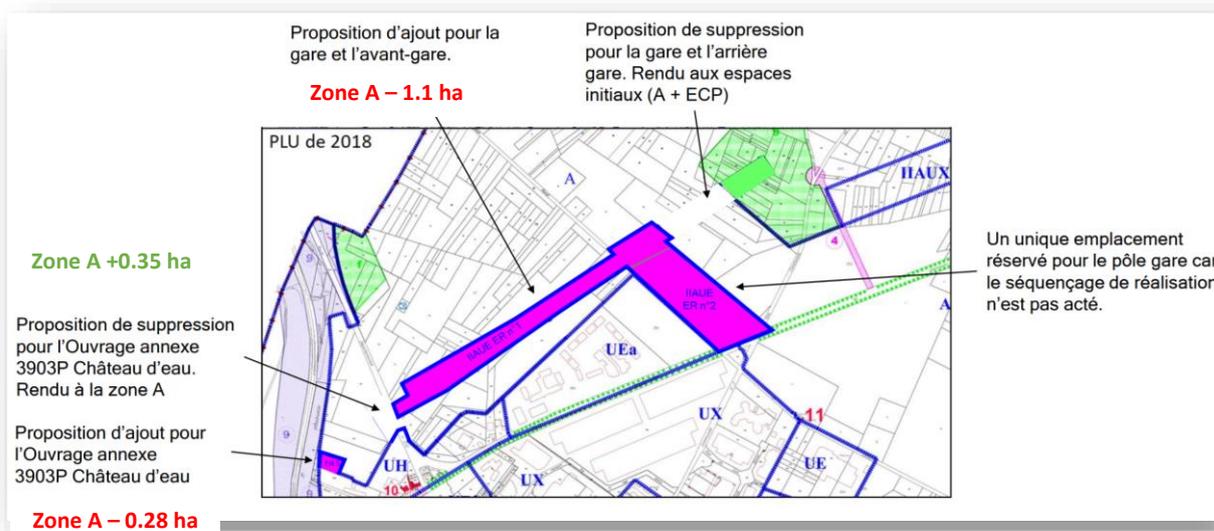
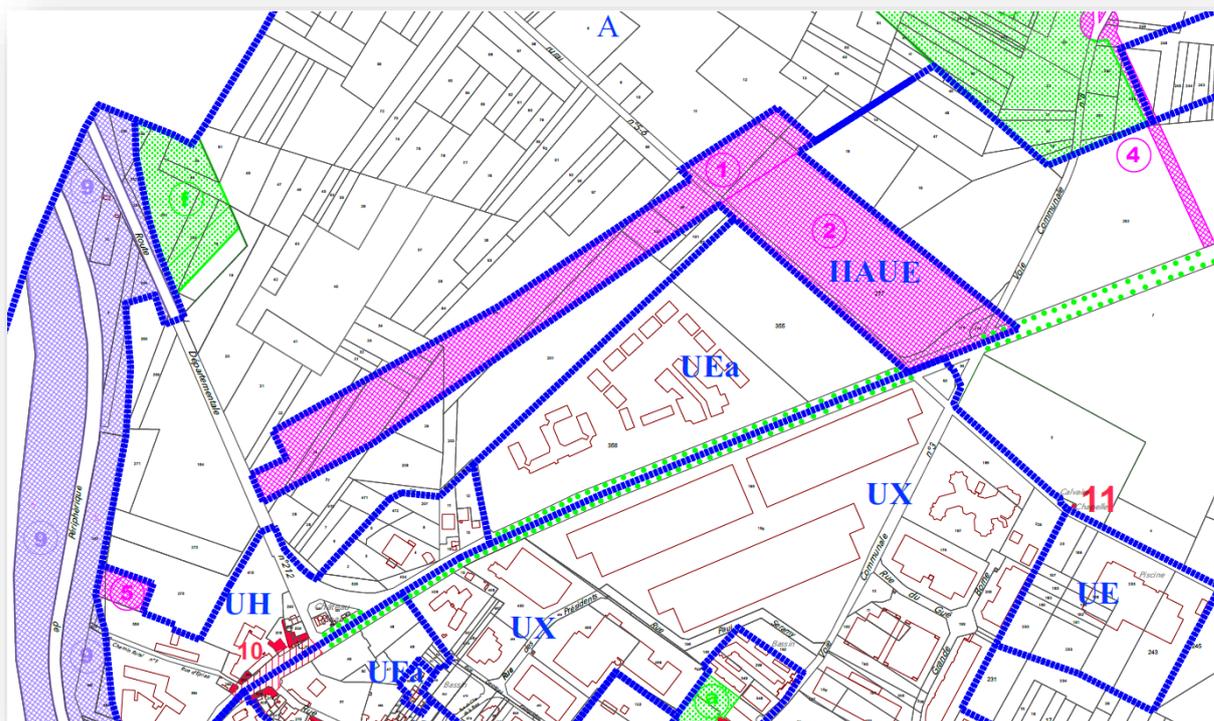
Les sites concernés par la révision allégée du PLU sont implantés sur les parcelles suivantes :

- Pour la gare et l'avant gare : AB296, AB279, AB278, AB282, AB306, AB304, AB302, Al375, Al373, Al389, Al100, Al398, Al369, Al379, Al367, Al391, Al400, Al381, Al393, Al377, Al371, Al365, Al396 ;
- Pour l'OA3903P : Al385, Al383, Al387, Al274.

Certaines de ces parcelles sont concernées par une modification de leur zonage et de leur règlement et d'autres seulement par une modification de leur règlement.

1.2 Modification du zonage





Modification de la zone IIAUE dédiée aux infrastructures de transport public du Grand Paris Express

- Vers la pépinière (ancienne arrière-gare), la zone IIAUE est supprimée et remplacée par la zone A ;
- La zone IIAUE est étendue au niveau de l'avant-gare

La zone IIAUE est augmentée de 1,1 ha, initialement de 8,7 ha, sa superficie est désormais de 9,8 ha.

Modification de la zone UH au niveau de l'emplacement réservé dédié à l'ouvrage annexe 3903P

Château d'eau

- L'emprise de la zone UH est réduite de 0,07 ha initialement sa surface était de 7,48 ha elle couvre désormais 7,41 ha. Ce qui permet donc une économie de 700 m² de consommation de terres agricoles.

Modification de la zone A

- La zone A est étendue au niveau de l'arrière-gare supprimée et réduite au niveau de l'avant-gare créée, soit une réduction globale de 1,1 ha **au profit de la zone IIAUE** ;
- La zone A est étendue au niveau de l'ancien emplacement de l'ouvrage annexe (0,35 ha : **dont 0,07 ha correspondant à l'ancien emplacement réservé n°5) sur la zone UH** ;
- La zone A est réduite au niveau du nouvel emplacement de l'ouvrage annexe (0,28 ha : **dont 0,21 ha correspondant à l'emplacement réservé n°5) au profit de la zone UH**.

Au global, la zone A est réduite de **1,03 ha** d'une surface initiale de 309,75 ha elle couvre désormais **308,72 ha**.

Extension de l'espace vert à protéger G

La pépinière Carnet est ainsi préservée par rapport à la version précédente. La mise en compatibilité avait déclassée une partie de cet **Espace Vert à Protéger « g »** pour le classer en zone IIAUE (emprise de l'arrière-gare). La révision vise à revenir à la situation antérieure à cette mise en compatibilité, en reclassant cette emprise en **Espace Vert à Protéger** et en zone A. **L'Espace Vert à Protéger passe ainsi de 7,67 ha à 8,39 ha soit une augmentation de 0,72 ha**.

Modification des emplacements réservés

- L'emplacement réservé n°1 est étendu : Il est dédié à l'infrastructure à ciel ouvert du Grand Paris Express (avant-gare et gare), initialement de 3,2 ha sa superficie est désormais de 5,20 ha.
- L'emplacement réservé n°2 est modifié : il est dédié au pôle gare (parking et aménagements) et intègre l'emplacement réservé n° 3 supprimé, initialement de 1,4 ha, sa superficie est désormais de 4,6 ha.
- L'emplacement réservé n° 3 est supprimé : dédié à l'extension du parking, il est intégré à l'emplacement réservé n°2, sa surface était de 2,4 ha.
- L'emplacement réservé n° 5 est déplacé et augmenté

L'emprise de l'ouvrage annexe 3903P en zone UH est de 0,28 ha dans le projet de révision, alors qu'elle est de 0,07 ha dans le PLU en vigueur, ce qui représente une augmentation de 2 100 m².

1.3 Modifications réglementaires

Pour permettre les aménagements définitifs, les installations de chantier et le déroulement des travaux du Grand Paris Express, le règlement du PLU doit être également modifié sur plusieurs zones. L'avancement des études a fait apparaître des besoins d'adaptation du règlement applicable à la gare du Mesnil-Amelot et à l'ouvrage Château d'eau. Les justifications de ces évolutions sont développées dans la partie 5 ci-dessous.

Modifications du règlement de la 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 véhicules deux roues non motorisés pour les constructions destinées au commerce
 - Ajout de la phrase suivante : « **Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris Express.** »

- **Article IIAUE-12-2-4** : Stationnement des véhicules 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.** »

Modification du règlement de la 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.** »

Modification du règlement de la 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 suivantes 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.** »

II. HISTORIQUE ET OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION

Le PLU du Mesnil-Amelot a été révisé en novembre 2015 afin d'intégrer la gare de la L17 et ses aménagements. Dans le cadre de cette révision générale du PLU ont été créés :

- La zone IIAUE : zone d'urbanisation future pour les aménagements liés au Grand Paris Express ;
- Les emplacements réservés liés à la gare :
 - o N°1 : Tranchée, gare et arrière-gare ;
 - o N°2 : Parking ;
 - o N°3 : Extension parking ;
 - o N°5 : Ouvrage annexe château d'eau.

Depuis 2017 le projet de Ligne 17 du Grand Paris Express a fait l'objet de modifications. La gare Le Mesnil-Amelot constituera le terminus de la Ligne 17. À ce titre, elle nécessite l'aménagement d'une zone de retournement et de remisage des trains. Dans le cadre de la poursuite des études et de leur optimisation, cet aménagement initialement envisagé en arrière-gare est repositionné en avant-gare, permettant ainsi de réduire le linéaire de la ligne. Le profil en long est par ailleurs remonté, permettant ainsi de réduire le volume de déblais. Ces modifications entraînent également le déplacement plus au sud de l'OA3903P en application de la réglementation tunnel en termes d'évacuation (800m) avec l'ouvrage précédent dans l'aéroport.

Cette optimisation permet de supprimer les emprises en arrière-gare et par conséquent l'impact sur la pépinière du Mesnil-Amelot qui présentait des enjeux faune/flore (ancien et futur « **Espace Vert à Protégé g** »). Ces emprises sont restituées en zone agricole et en espace vert protégé pour la pépinière. Les emprises en avant-gare, localisées dans des espaces agricoles, sont agrandies pour permettre l'ensemble des aménagements nécessaires. Les emprises sont légèrement plus importantes. Elles permettent de développer un aménagement paysager et d'assainissement en adéquation avec des ambitions environnementales fortes (noues, bassins à ciel ouvert pour l'infiltration, des végétaux en nombre dans tous les aménagements). Ces aménagements sont rendus possible par cette mise au terrain naturel de la ligne :

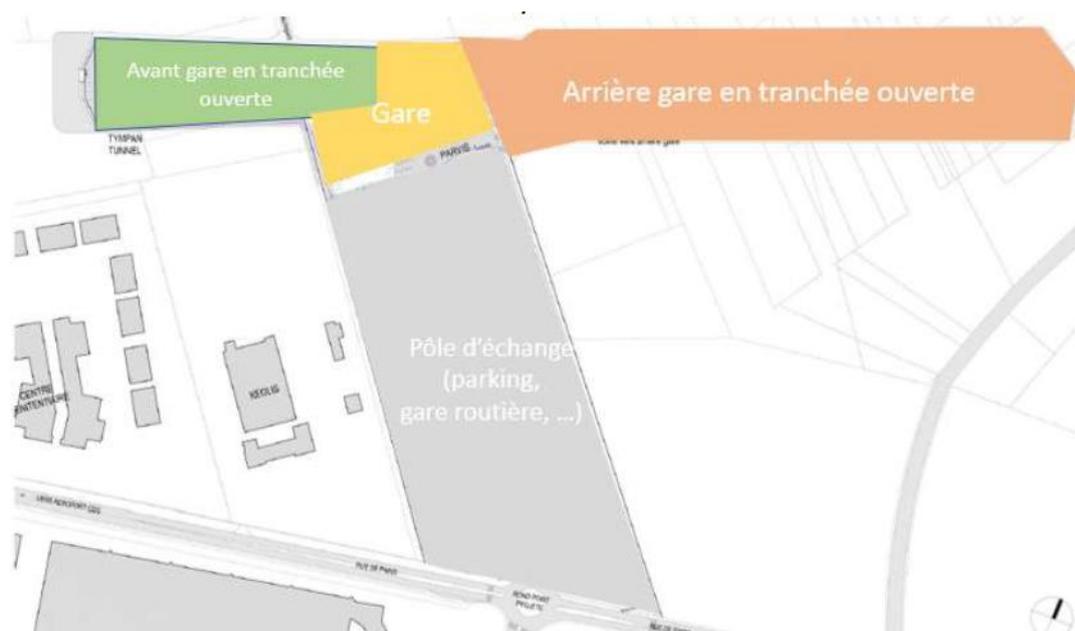


Figure 1 : Représentation schématique des ouvrages au droit du secteur du Mesnil-Amelot tels que prévus initialement

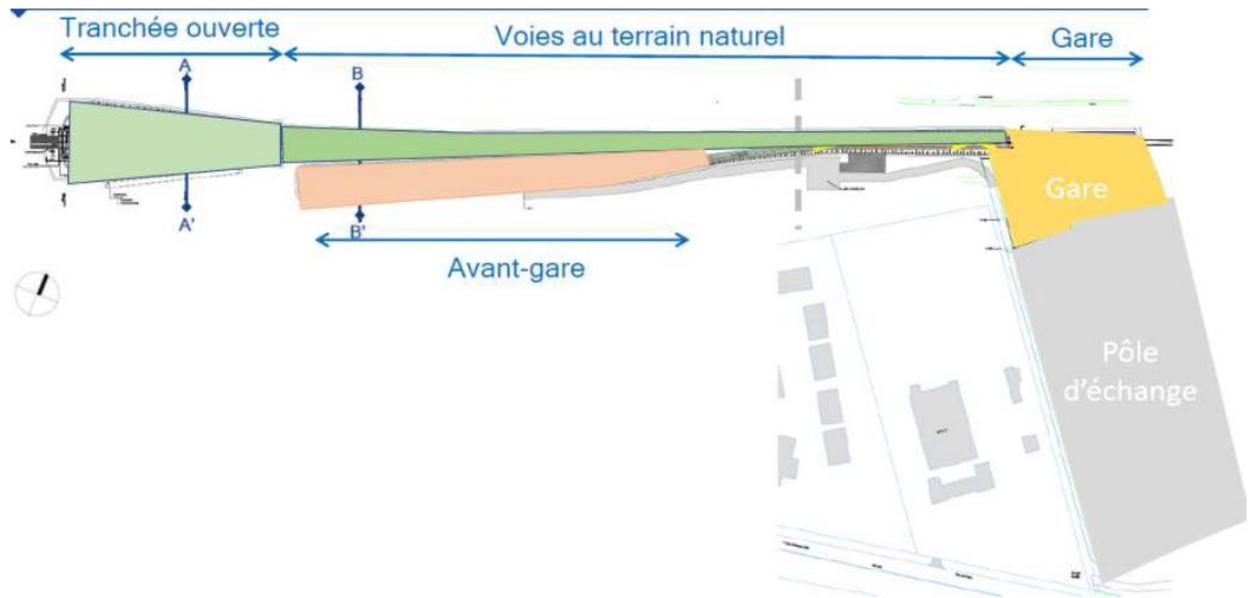


Figure 2 : Représentation schématique des ouvrages au droit du secteur du Mesnil-Amelot tels que prévus actuellement