



COMPTE-RENDU

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU
REUNION DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES
JEUDI 27 AVRIL – 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
SGP	Bérénice LAPORTE	Juriste Conseil	Présente
SGP	Antoine BRANDALAC	Relations Territoriales	Présent
DDT	Laïd FEZZAI	Chargé de planification territoriale	Présent
CARPF	Adeline LEMARCHAL	Chargée de mission SCOT	Présente
Département 77	Lou GUESSAN	Chargée de Missions	Présente
Département 77	Anne-France MOMO	anne-france.momo-azafack@departement77.fr	Présente
Département 77	Diani OMAIMA	Chargée d'Urbanisme	Présente
Département 77	Nicolas PRUD'HOMMES	Référent Aménagement	Présent
CCI	Frédéric PETIT	Responsable pôle données et analyse	Présent
Compans	Sabine LEGAY	Service Urbanisme	Présente
Compans	Marc MOREAU	Elu en charge des mobilités	Présent
ADP	Alba DESMAREST	Chargée d'études	Excusée
Région Île-de-France	Laure BAEZA	Chargée de mission	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
Mitry-Mory			Absent
Tremblay-en-France			Absent

RAPPEL DU CONTEXTE

- La procédure de révision allégée n°1 du PLU se poursuit.
- Le Conseil Municipal a délibéré le 24 janvier 2020 pour engager la révision allégée n°1, puis, après des évolutions techniques et administratives, la procédure a été mise à jour par une nouvelle délibération le 2 juillet 2021.
- Les modalités de publicité et de concertation ont été effectuées régulièrement.
 - Publication d'une annonce légale dans le Marne et le Parisien du 11 août 2021
 - Information dans le bulletin municipal de septembre 2021 et sur le site internet de la commune.
 - Mise à disposition du public d'un dossier d'information accompagné d'un registre pour consigner les observations du public.
 - Information des personnes publiques concernées.
- Une évaluation environnementale a été réalisée puis soumise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île-de-France qui a rendu un avis assorti de 5 recommandations le 5 janvier 2023. L'évaluation environnementale a été modifiée pour prendre en compte ces recommandations puis transmise à la MRAe (Modification de l'Évaluation Environnementale et séparation du résumé non-technique, et d'un mémoire en réponse à la MRAe).
- Le Conseil Municipal a ensuite tiré le Bilan de la Concertation et arrêté le projet de révision Allégée n°1 du PLU le 4 avril 2023.

MODIFICATIONS DU PLU

- La procédure de Révision Allégée n°1 vise à permettre des évolutions techniques du projet de la ligne 17 Nord.
- La procédure de Révision Allégée n°1 porte sur la modification du zonage des zones A (-1.03 ha), UH (-0.07 ha), et IIAUE (+1.1 ha) et des emplacements réservés n°1 (étendu), n°2 (étendu), n°3 (supprimé et intégré à l'emplacement réservé n°2) et n°5 (déplacé).

Modifications des surfaces de zonage au PLU (ha)			
Zonage	PLU en vigueur	Révision allégée n°1 du PLU	Delta
Zone A	309,75	308,72	-1,03
Zone UH	7,48	7,41	-0,07
Zone IIAUE	8,72	9,82	1,1
	325,95	325,95	0

- Le règlement des zones IIAUE, UH et A est également modifié pour permettre la construction et le déroulement du chantier de la ligne 17 nord du Grand Paris, puis son fonctionnement.

CDPENAF

- Outre l'invitation des Personnes Publiques Associées à la présente réunion d'examen conjoint, la règlementation impose de consulter spécifiquement pour avis dans le cas de la procédure de révision allégée n°1 du PLU, les organismes suivants :
 - La Chambre d'Agriculture
 - L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) dans la mesure où le Mesnil-Amelot est inclus dans le périmètre de l'AOC du Brie de Meaux.
- Au sujet de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), sa consultation ne semble pas obligatoire du fait qu'aucun espace

forestier n'est impacté par la révision allégée du PLU. Par ailleurs, la commune est également couverte par un SCoT. La saisine de la CDPENAF n'est donc pas prévue par le code de l'urbanisme. Celle-ci peut néanmoins demander à être saisie pour avis si elle le juge nécessaire. **C'est pourquoi il est décidé de transmettre à la CDPENAF un dossier d'information de la procédure afin qu'elle décide elle-même de l'opportunité de demander à être saisie pour avis sur la procédure de révision allégée n°1.**

HAUTEUR DES CLÔTURES

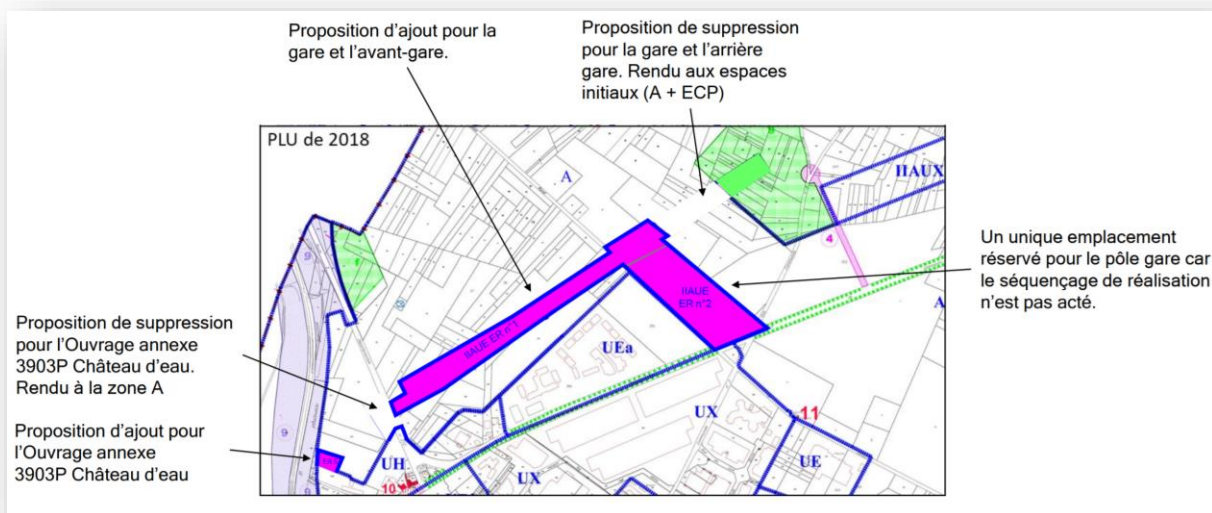
- **M. Laïd FEZZAI (DDT)** : Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures sont modifiées dans les Articles IIAUE-11-5 et UH 11 pour permettre les constructions et installations du Grand Paris. Mais sans indiquer de hauteur minimum ou maximum.
- Réponse : **Il est proposé de compléter les articles en indiquant une hauteur d'un maximum de 5 m.**

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- **M. Laïd FEZZAI (DDT)** demande si une distinction est faite pour les commerces de la gare pour le stationnement.
- **Réponse** : L'article IIAUE-12-2-1 prévoit une réglementation spécifique en matière de stationnement des deux roues non-motorisés pour les constructions destinées au commerce, imposant 1 % minimum de la surface de plancher pour le remisage des deux-roues non motorisés du personnel et 2 % minimum pour la clientèle. De même l'article IIAUE-12-2-4 prévoit un espace de stationnement minimum de 1.5 % de la surface de plancher pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à deux-roues non-motorisées devra avoir une surface minimale de 5 m² et sera destiné au personnel.
- Il est indiqué dans la révision allégée que ces dispositions ne s'appliqueront pas à la gare et à ses commerces.
- Un espace dédié aux deux roues non motorisées sera réalisé aux abords de la gare. Il permettra le stationnement des deux-roues du personnel de la gare et de ses commerces et des voyageurs. C'est pourquoi il est indiqué dans les articles IIAUE-12-2-1 et IIAUE-12-2-4 que ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein de la gare, ainsi que les constructions et installations nécessaires au Grand Paris Express.
- **Une distinction est donc faite entre les commerces situés dans la gare et ceux du reste de la commune.**
- **Il est précisé que l'ensemble du pôle gare fait actuellement l'objet d'une refonte de son étude. Le stationnement des véhicules légers comme des deux-roues non motorisés est susceptible d'être redimensionné.**

AUTRES ZONES DU PLU AUX ALENTOURS DE LA GARE

- La gare et le pôle gare sont inclus dans un zonage spécifique dédié, IIAUE.
- La partie à l'est du pôle gare est vouée à accueillir de nouvelles activités économiques, en zone AUX et IIAUX. Ces zones accueilleront la ZAC de la Chapelle de Guivry (70ha à venir), la ZA des Lavandières 1 (7 ha en construction) et des Lavandières 2 (3 ha en projet). D'autres réserves foncières sont présentes dans le secteur des Lavandières. **Les limites des zonages AUX et IIAUX ne sont pas modifiées.**



COMPENSATIONS ENVIRONNEMENTALES

- **Les services du Département** demandent si des compensations sont prévues.
- **Réponse** : Le PLU a été révisé en 2015 pour inclure la première version de la ligne 17 Nord du Grand Paris Express. Celle-ci comportait une arrière-gare qui impactait la pépinière située à l'est de la gare (espace vert à protéger G au PLU). Dans cette nouvelle version, l'arrière-gare devient avant-gare et la pépinière est préservée intacte, ce qui est une première compensation environnementale. En effet, la pépinière présente un intérêt plus important pour la biodiversité, et en particulier pour les espèces protégées, par rapport au terrain impacté par l'avant-gare.
- D'autres mesures de compensation sont prévues, mais à l'échelle plus globale de la ligne 17 du Grand Paris. Ces compensations sont présentées dans l'évaluation environnementale de la révision allégée.
- Par ailleurs, des aménagements végétalisés sont prévus sur la tranchée ouverte au Mesnil-Amelot.

CALENDRIER DES TRAVAUX

- Dépôt prévisionnel du PC en septembre 2023
 - Instruction par les services de l'Etat
- Début des travaux de la ligne 17 Nord 2024
 - Le tunnelier qui doit creuser la ligne du Grand Paris sous l'aéroport débutera au Mesnil-Amelot puis sortira de terre au sud de l'aéroport pour un tronçon aérien.
- Génie civil 2026-2028
- Phase d'essai 2028-2030

TRIANGLE AGRICOLE

- **M. Frédéric PETIT (CCI)** demande s'il y aura une zone agricole devant la zone IIAUX.
- **Réponse** : La modification présentée du PLU crée un espace agricole de 3 ha en forme de triangle entre la tranchée au nord (avant-gare) et le front urbain au sud (limite du Centre de Rétenion Administratif et de la caserne de CRS).
- **M. Laïd FEZZAI (DDT)** demande si l'accessibilité pour la continuité du devenir d'un site agricole est assurée.

- **Réponse** : Cet espace agricole demeurera en zone A au PLU. Il est aujourd'hui cultivé sous forme de grande culture. Compte-tenu de la difficulté d'accès possible de cette future zone par les engins agricoles, les grandes cultures pourront le cas échéant être remplacées par d'autres cultures plus adaptées au site (pépinière, maraîchage, etc).
- Bien qu'elle ne soit pas incluse dans les emprises directes de la gare et du pôle gare, compte-tenu de sa spécificité, cette zone agricole fait l'objet de négociations en cours entre les propriétaires et la SGP pour son acquisition.

ACCES ROUTIER AUX EQUIPEMENTS

- **M. Nicolas PRUD'HOMMES (Département 77)** demande si la révision a des incidences sur les accès de la gare.
- Réponse : L'accès à la gare et au pôle gare se fera depuis la RD 401, dite « rue de Paris », il n'y a pas de changement du fait de la révision alléguée.
- Nicolas Prud'homme (département 77) demande s'il y aura un accès sur la route départementale pour l'ouvrage annexe déplacé sur la RD212/
- **Réponse** : L'accès à l'ouvrage annexe 3903P « Château d'eau » (ouvrage de service d'accès et de ventilation) se fera depuis la RD 212 dont le gestionnaire est le département qui fournira à la SGP un cahier des charges techniques détaillant les éléments requis pour la création d'un accès routier à cet emplacement (contraintes sécurité, dimensions, etc).
- L'accès à la gare et au pôle gare se fera depuis la RD 401, dite « rue de Paris ».
- L'accès à l'ouvrage annexe 3903P « Château d'eau » (ouvrage de service d'accès et de ventilation) se fera depuis la RD 212 dont le gestionnaire est le département, qui fournira à la SGP un cahier des charges techniques détaillant les éléments requis pour la création d'un accès routier, par la SGP, à cet emplacement (contraintes sécurité, dimensions, etc).

RUISELLEMENT

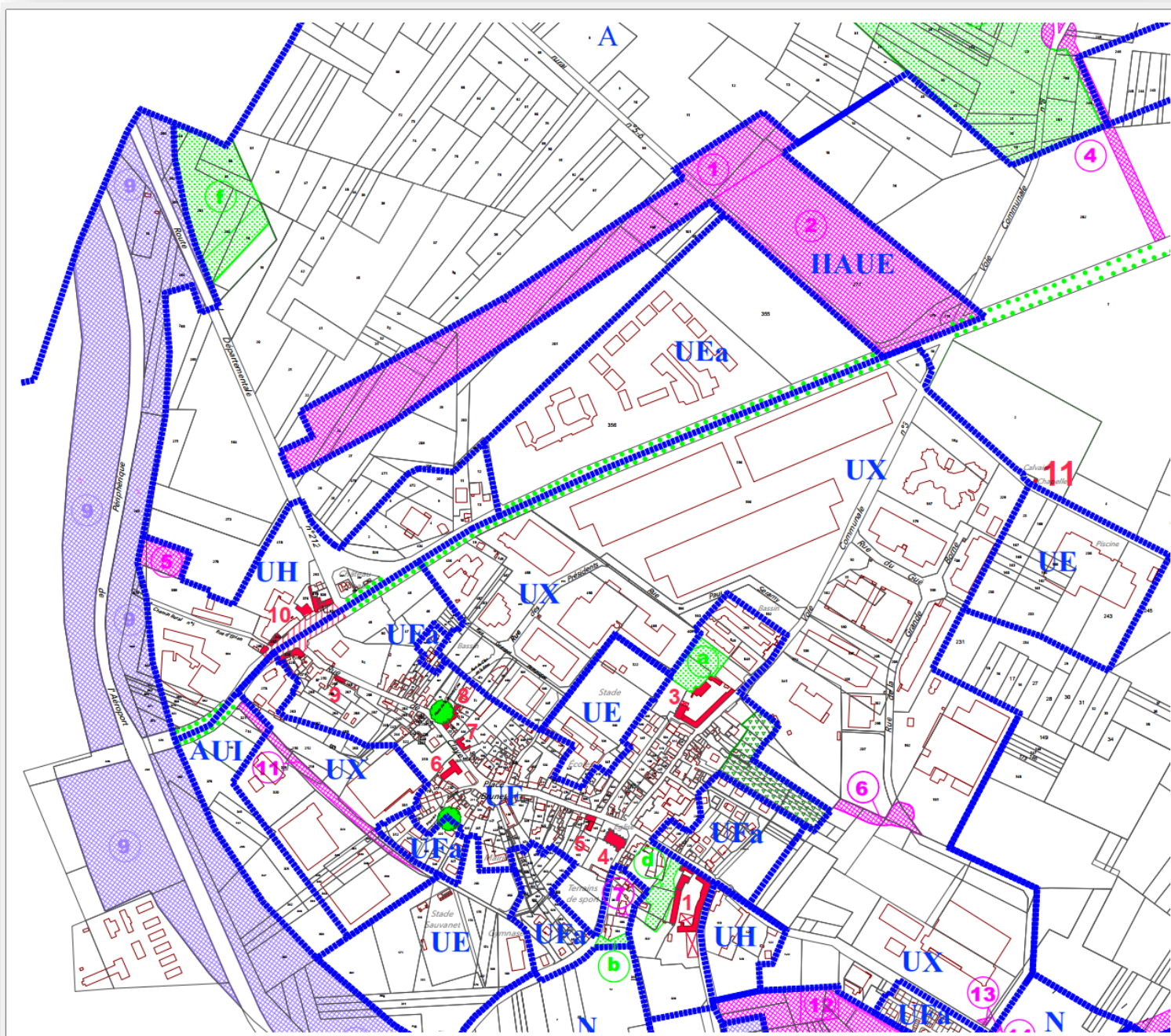
- **Les services du Département 77** demandent si des mesures sont prévues concernant la gestion du ruissellement des eaux pluviales.
- **Réponse** : Des mesures sont prévues par le projet de la ligne 17 Nord pour la phase chantier et la phase exploitation. Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France sera pris en compte.
- Deux noues seront creusées au nord et au sud de la tranchée pour collecter les eaux pluviales.
- **M. Laïd FEZZAI (DDT)** précise que la réglementation IOTA devra être respectée.
- **Réponse** : La ligne 17 Nord fait l'objet d'une autorisation environnementale qui comporte un volet « Loi sur l'eau ».

ZONES DE NON-TRAITEMENT

- Les services du département demandent si des zones de non-traitement des terres agricoles sont prévues aux abords des chantiers et de la gare.
- **Réponse** : il y a des mesures de sécurité qui sont prévues pour les ouvriers et les personnes et négociées avec le propriétaire.

PROCHAINES ETAPES DE LA PROCEDURE

- **Enquête publique** : Saisine du Tribunal Administratif pour obtenir la nomination d'un commissaire enquêteur. L'objectif est de réaliser l'enquête publique avant l'été.
 - **Décision n°E23000037 / 77 du 5 mai 2023** du Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Christophe BAYLE en qualité de Commissaire Enquêteur et Mme Martine MORIN en qualité de Commissaire Enquêtrice Suppléante
 - **Arrêté n°AR_2023_002-AR du 17 mai 2023** du Maire du Mesnil-Amelot de mise à l'enquête publique du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme du 16 juin 2023 au 17 juillet 2023.
- **Approbation du PLU** : Objectif d'approbation du PLU à l'automne 2023.



SERVICE URBANISME

MAI 2023