

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE



COMMUNE DU
MESNIL-AMELOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 8 juillet 2005

Révisé par révision simplifiée n°1 le 29 mars 2006

Révisé par révision simplifiée n°2 le 29 juin 2007

Modifié le 21 octobre 2010

Approuvé le 17 novembre 2015

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 12 juillet 2016

LE MESNIL-AMELOT, LE :

19 JUIL. 2016

LE MAIRE SIGNE M. AUBRY



PROJET DE MODIFICATION I

**PIECE 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES**

Service urbanisme du Mesnil-Amelot

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I. QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?	4
II. LES OBJECTIFS DU PROJET DE VILLE DU MESNIL-AMELOT : ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	7
2.1. INSCRIRE LE MESNIL-AMELOT DANS LE GRAND ROISSY EN PROFITANT DE LA DYNAMIQUE EXCEPTIONNELLE IMPULSEE PAR L'AEROPORT ROISSY CHARLES-DE-GAULLE	7
2.2. PRESERVER, VALORISER ET DANS CERTAINS CAS AMELIORER LES QUALITES PAYSAGERES MESNILOISES	8
2.3. AFFIRMER ET CONJUGUER LES DIFFERENTES IDENTITES MESNILOISES	8
2.4. REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET ACTIFS DE LA COMMUNE TOUT EN LES PROTEGEANT DES RISQUES ET NUISANCES	9
2.5. AMELIORER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE	10
2.6. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITE	11
2.7. DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE	11
III. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU DU MESNIL-AMELOT CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE	13
3.1. AMELIORER LA MOBILITE URBAINE ET INTEGRER LES PROJETS MAJEURS DE DEPLACEMENT	13
3.2. RENFORCER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE MESNILOIS	18
3.3. DEVELOPPER DES ACTIVITES ET SERVICES EN LIEN AVEC L'AEROPORT	21
3.4. RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LES SERVICES OFFERTS AUX HABITANTS	23
3.5. VALORISER LE PATRIMOINE BATI RURAL ET AMELIORER LES PAYSAGES URBAINS ET OUVERTS	26
3.6. PROTEGER LES POPULATIONS DES RISQUES ET NUISANCES	30
3.7. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET ENCOURAGER LA VALORISATION DES POTENTIALITES ENERGETIQUES	32
IV. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	36

Introduction

Le diagnostic posé, est venu le temps de la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme à moyen et long termes, qui seront développées dans le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce « P.A.D.D. » constitue l'élément majeur du Plan Local d'Urbanisme, le P.L.U.

Porté à la connaissance de la population à l'occasion d'une réunion et d'une exposition publiques organisées au printemps 2014, le diagnostic communal a conforté la pertinence des priorités que la municipalité s'est fixée quant aux besoins à satisfaire dans les différents domaines de la vie locale. L'analyse menée sur l'ensemble du territoire du Mesnil-Amelot, sur sa vocation économique, sur la composition sociale et démographique de sa population, sur les rapports de la commune à son environnement, mais également sur les projets qui sont en cours notamment en matière de déplacements, a permis de dresser un bilan complet, base d'une réflexion approfondie sur ses perspectives d'évolution.

Les objectifs de développement de la municipalité portent notamment sur l'arrivée du mode de transport majeur qu'est le réseau Grand Paris Express, le développement économique de la commune au sein du Grand Roissy, le développement de services et de formation en lien avec l'aéroport, la préservation de l'identité du Mesnil-Amelot, le maintien des espaces agricoles, le maintien du niveau de population.

Sept grands objectifs ont été dégagés par la municipalité pour le développement à venir de la commune :

- Inscrire le Mesnil-Amelot dans le Grand Roissy en profitant de la dynamique exceptionnelle impulsée par l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle
- Préserver, valoriser et dans certains cas améliorer les qualités paysagères mesniloises
- Affirmer et conjuguer les différentes identités mesniloises
- Répondre aux besoins des habitants et actifs de la commune tout en les protégeant des risques et nuisances
- Améliorer les déplacements au sein de la commune
- Encourager le développement de la biodiversité
- Développer les énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique

L'expression de ces enjeux participe d'une vision globale du développement durable : *« pour le bien-être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales »*.

Les documents graphiques, qui indiquent le découpage en différentes zones du P.L.U., le règlement, qui expose en 16 articles les conditions de constructibilité applicables dans chacune des zones du P.L.U. délimitées dans les documents graphiques, les annexes, qui comprennent les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, la liste des bâtis anciens à protéger, les annexes sanitaires, etc., viendront traduire très précisément les modalités de mise en œuvre de ce P.A.D.D.

Le P.A.D.D. traduit les orientations générales du PLU mais n'est pas un zonage du territoire communal.

I. Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 puis modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

Il a été substantiellement modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II » et par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi Alur ». Elles élargissent et précisent le contenu de ce document.

En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme (CU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- *« définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.».*

Il est établi afin de répondre aux objectifs généraux suivants (L110 CU) :

Les communes, dans le cadre de leurs responsabilités et dans le respect de celles des autres collectivités publiques se doivent :

- d'aménager le cadre de vie,
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- de réduire les consommations d'énergie,
- d'économiser les ressources fossiles,
- d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques
- de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
- de rationaliser la demande de déplacements.

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (L121-1 CU) :

- **L'équilibre** entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation
 - des centres urbains et ruraux ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des **entrées de ville** ;
 - La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la **mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :
 - d'habitat,
 - d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général
 - d'équipements publics et d'équipement commercial,

Ces prévisions sont faites en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

- La réduction des **émissions de gaz à effet de serre**, la maîtrise de l'**énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD exprime un véritable **projet de ville**. Il constitue un document d'objectifs et de cadrage qui détermine, sur les moyen et long termes, un ensemble d'orientations générales (cadre de vie, habitat, environnement, transports et déplacements...) constitutives d'une politique locale d'urbanisme cohérente et compatible avec les conditions et les nécessités d'un développement et d'un aménagement du territoire durables.

Le PADD se doit d'être un document simple, accessible à tous les citoyens, et qui doit en outre permettre un débat clair au Conseil Municipal sur les enjeux et objectifs de la réflexion initiée.

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir et l'évolution des différents secteurs de la commune.

Le PADD est un projet communal servant d'assise aux choix communaux du P.L.U. Les conséquences en sont que les objectifs et programmes d'actions communaux doivent être cohérents avec lui, et qu'il est établi pour une durée suffisamment longue afin que puisse s'affirmer la volonté politique qui a présidé à sa rédaction.

Il s'inscrit dans le cadre du Développement Durable, ce qui nécessite l'élaboration d'un projet d'urbanisme qui :

- comptabilise et compense les impacts négatifs du développement économique et de l'expansion urbaine,
- garantit une gestion économe des ressources et notamment du foncier communal,
- assure le caractère réversible des processus et des aboutissements de l'urbanisation.

Le P.A.D.D. ne crée pas d'obligations juridiques directement opposables aux aménageurs et aux habitants. En revanche, il crée une obligation de compatibilité entre les diverses pièces du P.L.U.

La commune peut redéfinir périodiquement ses objectifs en matière d'aménagement et d'urbanisme en fonction des évolutions constatées grâce à des évaluations périodiques, selon les procédures légales en vigueur.

Les lois Grenelle 1 et 2 ont également complété les objectifs du PADD en termes de continuités écologiques, de développement des communications numériques et de modération de la consommation de l'espace.

II. Les objectifs du projet de ville du Mesnil-Amelot : orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le projet de ville du Mesnil-Amelot répond à des objectifs de développement fondés sur un diagnostic qui identifie les atouts et faiblesses de la commune, des dynamiques à l'œuvre ainsi que des volontés politiques portées par les élus.

2.1. Inscrire le Mesnil-Amelot dans le Grand Roissy en profitant de la dynamique exceptionnelle impulsée par l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle

Le Grand Roissy

Le territoire du Grand Roissy, au sein duquel s'inscrit le Mesnil-Amelot, constitue un secteur à forts enjeux en matière de développement et d'aménagement. Les réflexions qui sont menées pour le territoire se concentrent sur le développement économique et urbain, l'aménagement et la mobilité. En raison de son dynamisme économique majeur et de sa mobilité amenée à être considérablement améliorée via l'arrivée du réseau Grand Paris Express sur son territoire, le Mesnil-Amelot constitue une partie du territoire stratégique dans la mise en œuvre d'une dynamique commune, dont le moteur central est l'aéroport.

Le Grand Paris

Grâce à l'arrivée d'une ligne du Grand Paris Express sur le territoire communal, le Mesnil-Amelot s'inscrit dans la métropole francilienne et profite d'une opportunité exceptionnelle pour sa desserte et son développement.

Développement économique

En matière de développement économique, le projet de Ville vise à l'accompagnement de la très forte dynamique économique du secteur et au renforcement de l'offre d'emplois par l'installation d'activités créatrices d'emplois, innovantes et peu consommatrices d'espaces. Un des objectifs est de conforter la vocation de services, propre au secteur nord de l'aéroport, tout en profitant de cette dynamique pour développer une activité commerciale bénéficiant aux habitants communaux et alentours et aux autres visiteurs et usagers.

L'agriculture constitue également une part importante de l'économie mesniloise. En effet, la plaine de France est l'un des secteurs de l'Ile-de-France parmi les plus fertiles pour les céréales, par conséquent la Ville souhaite maintenir et conforter l'agriculture et l'horticulture sur la commune.

Formation

Un axe majeur des réflexions du Grand Roissy concerne le développement de l'offre de formation sur le territoire, notamment dans les domaines de l'aérien et des services liés à l'activité aéroportuaire. Le Mesnil-Amelot constitue à ce titre un secteur privilégié pour l'implantation d'un pôle de formation de ce type en raison de sa très bonne desserte en transports en commun et de la

synergie majeure pouvant s'instaurer avec les activités économiques existantes et amenées à se développer sur le territoire communal et du Grand Roissy.

2.2. Préserver, valoriser et dans certains cas améliorer les qualités paysagères mesniloises

Le paysage « initial » mesnilois : agriculture et bourg ancien

En raison d'un développement économique fulgurant lié à l'installation de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, le paysage du Mesnil-Amelot a considérablement évolué. La ville a néanmoins réussi à préserver en partie son patrimoine architectural et urbain, ainsi que la qualité de ses paysages ouverts de plaine agricole.

Au-delà de la nécessaire préservation de ces qualités il est utile de les valoriser par le biais d'aménagements spécifiques (réaménagement du bourg, protection des constructions patrimoniales, respect et valorisation de cônes de vue, création de pépinières, aménagement de la transition entre urbain et agricole...).

Notamment, le versant sud de la zone urbaine, se distingue, au sein d'un territoire majoritairement plat, de par son relief légèrement plus marqué, ses espaces ouverts et les vues qu'il offre sur le village. Il convient de le maintenir et de le valoriser dans le projet de ville.

Le paysage économique

Les zones d'activités, très étendues sur la commune, jouent un rôle important dans les ambiances paysagères qu'il s'agit d'améliorer et dont il faut traiter l'interface, à la fois avec la zone résidentielle et les terres cultivées, ainsi que les ambiances internes.

Les entrées de ville

Dans cet ensemble, les entrées de ville jouent un rôle important dans le paysage de la commune, souvent à l'interface entre espaces ouverts agricoles et activités économiques, et sur l'image qu'elles renvoient. C'est pourquoi elles doivent être particulièrement soignées et aménagées, d'autant plus que certaines sont appelées à être profondément transformées à l'occasion de projets d'aménagement urbain.

2.3. Affirmer et conjuguer les différentes identités mesniloises

Des identités contrastées à ne pas opposer

Un des enjeux dans un contexte d'important développement économique et urbain est le maintien de l'identité « rurale » associée aux formes traditionnelles du bourg et aux terres agricoles. Il convient d'en tenir compte et de les respecter dans la manière d'organiser et de poursuivre le développement économique de la commune. Ce dernier, témoignant du dynamisme économique du territoire, doit dans le même temps être valorisé et assumé.

Une réponse par l'aménagement

Se pose donc l'enjeu majeur de la conjugaison de ces fortes identités mesniloises afin qu'elles puissent coexister et évitent de devenir antinomiques. Le PADD vise à répondre à cet enjeu en ménageant des transitions entre chaque espace :

- à la fois entre les zones résidentielles et les zones d'activités
- et entre la zone urbanisée et les cultures.

En outre, une autre réponse réside dans l'interdépendance positive qui peut exister et naître entre ces espaces : les commerces de proximité situés dans le village pouvant être fréquentés par des actifs de la zone économique, les commerces et services des zones d'activités pouvant bénéficier aux habitants, et l'ensemble de la population pouvant jouir d'équipements structurants et d'une situation en lisière d'espace cultivé et ouvert grâce à des aménagements d'itinéraires doux de « tour de ville », etc.

2.4. Répondre aux besoins des habitants et actifs de la commune tout en les protégeant des risques et nuisances

Par l'identification des nuisances et des risques existants

Les habitants, actifs, et autres visiteurs du Mesnil-Amelot sont soumis à différentes catégories de nuisances et de risques parmi lesquelles les nuisances induites par l'activité aéroportuaire sont certainement les plus importantes.

Les infrastructures (routières et de transport) engendrent également des nuisances et pollutions dont il faut tenir compte pour garantir la qualité du cadre de vie des populations présentes, en particulier dans les secteurs urbanisés à vocation résidentielle.

Un autre facteur de nuisances est lié aux activités des installations classées.

Enfin, un dernier facteur de risque est à prendre en compte : le passage d'un réseau de pipeline sous le territoire communal.

Par la recherche d'une qualité de cadre de vie et de travail

Malgré ces nuisances, le Mesnil-Amelot est un secteur très attractif.

Bien que son nombre d'habitants ait augmenté lors des dernières années, la stabilisation de la population dépend aujourd'hui de la réalisation de nouveaux logements. Une demande particulièrement importante concerne les petits logements (on comptabilise actuellement 3 ménages de 1 à 2 personnes pour seulement 1 logement de type T1 ou T2). Ces nouveaux logements seront réalisés en zone C du PEB, soit la moins exposée de la commune aux nuisances sonores aéroportuaires.

En outre, les habitants, les actifs et les visiteurs bénéficient de la présence d'équipements publics communaux et intercommunaux, ainsi que de commerces et de services qu'il convient de pérenniser mais également de développer et de renforcer par la création de pôles de vie (commerces, hôtels, services) ainsi que par le développement des communications numériques sur l'ensemble de la commune.

Dans l'ensemble des projets d'aménagement, la Ville veillera à limiter les nuisances subies par les populations en localisant au mieux les secteurs d'optimisation du tissu ou d'intégration d'équipements structurant tel qu'un futur pôle universitaire et en protégeant le cadre de vie des habitants.

2.5. Améliorer les déplacements au sein de la commune

En améliorant considérablement l'offre de transport en commun

Au Mesnil-Amelot, l'offre en transport en commun est appréciable (RER, nombreuses lignes de bus) et elle est appelée à se renforcer considérablement avec l'arrivée de la ligne 17 du Métro Grand Paris Express et de ses 3 gares sur le territoire mesnilois, ou à proximité immédiate, (dont la gare terminus du « Mesnil-Amelot » au nord-est de la zone urbaine mesniloise).

L'arrivée de ce Métro est une opportunité exceptionnelle pour la commune du Mesnil-Amelot et les communes alentours : tant pour les populations résidant dans le secteur, que pour les actifs travaillant dans les zones d'activités, ou pour les visiteurs, nombreux, se rendant dans les équipements structurants situés sur la commune existants ou futurs (notamment le complexe sportif Plaine Oxygène, le Centre de rétention administrative, le pôle de formation).

Cette nouvelle ligne et la nouvelle station du « Mesnil-Amelot » offrent ainsi des opportunités supplémentaires de développement au sein d'une commune dont l'attractivité économique était déjà majeure dans le secteur du Grand Roissy. L'intermodalité devient ainsi un axe essentiel du projet de mobilité de la commune.

En améliorant et en apaisant le réseau viaire mesnilois

Le Mesnil-Amelot bénéficie d'une excellente desserte routière, avec notamment un accès aisé à l'Autoroute A1 et à la Nationale RN2 via les départementales RD212 et RD401. La RD212, très fréquentée actuellement, va cependant être apaisée à l'occasion de la réalisation de la future déviation de la francilienne -dont le tracé longera par le sud celui de l'actuelle RD212-, et du futur barreau de liaison entre la RD401 et la RD212 contournant par l'est la zone urbanisée mesniloise.

Les voies internes au village du Mesnil-Amelot profiteront également de cet apaisement ce qui permettra de protéger le cadre de vie de ses habitants.

En développant les modes actifs

Les modes actifs (piétons, vélos) constituent des modes de déplacement durables. Non émetteurs de gaz à effet de serre, ils sont à privilégier sur les modes motorisés polluants. Cependant leur développement nécessite des pré-requis tel que l'aménagement d'itinéraires dédiés et sécurisés et des garages sécurisés. L'arrivée du Métro sur la commune doit constituer une impulsion en faveur du développement de ces modes doux de déplacement, permettant de relier les différentes fonctions de la commune entre elles et au pôle majeur de déplacement que constituera la nouvelle gare du « Mesnil-Amelot ».

Plus largement, les modes actifs de type cycliste sont à développer entre la commune et les villes alentours, notamment pour offrir un accès doux à la gare du Grand Paris Express ainsi qu'à l'aéroport, en bénéficiant du relief plat.

En renforçant l'offre en stationnement

Bien que le développement des transports en commun et des modes actifs constitue l'axe majeur du projet de mobilité de la commune, il est nécessaire de garantir une offre de stationnement cohérente avec les besoins, sans pour autant les surdimensionner afin de privilégier les modes durables sur les modes motorisés individuels.

A ce titre différentes actions sont à prévoir : l'amélioration et l'optimisation de l'offre en stationnement dans le bourg à destination des habitants, et la réalisation d'un parking permettant la bonne desserte du pôle gare amené à constituer une gare de rabattement dans un secteur aujourd'hui peu relié à la métropole par les transports en commun.

2.6. Encourager le développement de la biodiversité

En favorisant une diversité des habitats

Peu de potentialités écologiques existent sur la commune en raison de son urbanisation importante et très minérale (en particulier la plateforme aéroportuaire) et d'une agriculture de type intensive *a priori* peu favorable au développement de la biodiversité. Cependant certains espaces présentent un certain potentiel notamment pour la nature ordinaire qu'il faut préserver et renforcer lorsque cela est possible. Il s'agit en particulier de boisements (semi naturels ou artificiels dans le cas des pépinières –à condition de traitements contre les maladies respectueux de l'environnement–), de bassins végétalisés, de certains espaces ouverts, de bandes enherbées dans les cultures et de zones de transition entre l'agricole et l'urbain où la biodiversité a davantage l'occasion de s'exprimer.

En opérant une gestion durable des espaces verts

La commune entretient déjà ses espaces verts publics de manière durable via l'utilisation de produits phytosanitaires respectueux de l'environnement. Il s'agira de poursuivre ces actions et de les renforcer afin que les espaces verts publics participent également à la biodiversité dans un contexte où peu de potentialités écologiques existent.

2.7. Développer les énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique

En exploitant des énergies renouvelables mobilisables sur le territoire

Différents potentiels d'énergies renouvelables existent localement. C'est le cas par exemple de la biomasse par agro-pellets (en raison de la vocation agricole des terres de la plaine de France) ou encore de l'énergie solaire (sous condition de ne pas gêner les pilotes et les contrôleurs aériens), qu'il convient de mobiliser et d'encourager.

En poursuivant l'amélioration du parc de logement

La lutte contre la précarité énergétique, en particulier pour les constructions anciennes, constitue un axe majeur de la politique de la commune à destination de ses habitants. C'est dans ce cadre que la commune s'engage dans des opérations d'amélioration de son parc de logement.

Afin de répondre à ces objectifs, le PADD établit **sept orientations générales** cartographiées traduisant les objectifs du projet de ville :

1. Améliorer la mobilité urbaine et intégrer les projets majeurs de déplacement
2. Renforcer et accompagner le développement économique

3. Développer des activités et services en lien avec l'aéroport
4. Renforcer la centralité du bourg et améliorer le cadre de vie et les services offerts aux habitants
5. Valoriser le patrimoine bâti rural, et améliorer les paysages urbains et ouverts
6. Protéger les populations des risques et nuisances
7. Protéger l'environnement naturel et encourager la valorisation des potentialités énergétiques

III. Les orientations générales du PLU du Mesnil-Amelot concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune

3.1. Améliorer la mobilité urbaine et intégrer les projets majeurs de déplacement

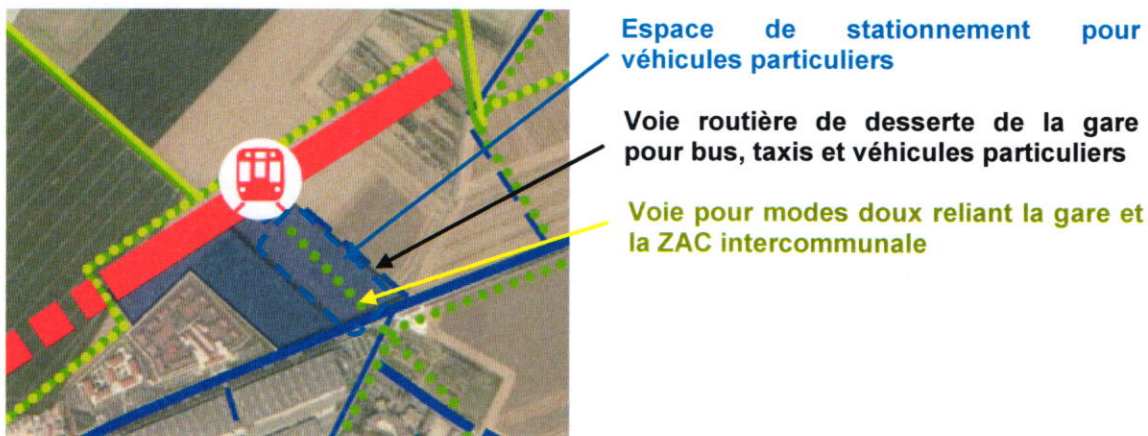
Afin de connecter le nord-ouest Seine-et-Marnais à la métropole, de poursuivre le développement économique mesnilois au sein du Grand Roissy, de donner un accès à des centralités et équipements structurants, et de préserver le cadre de vie de la zone résidentielle, un certain nombre d'actions sont à mettre en œuvre en matière de déplacements :

- **Permettre la réalisation de la ligne 17 du Grand Paris Express et des stations desservant la commune.**

La voie sera souterraine sur la majorité de son parcours sur la commune et deviendra aérienne après la RD2212 au niveau du Centre de rétention administrative pour longer la zone urbaine par le nord. Les deux stations souterraines se situent sur la plateforme aéroportuaire (l'une sur la commune du Mesnil-Amelot, l'autre sur celle de Mauregard), la station aérienne du « Mesnil-Amelot » se situera au nord-est du Centre de rétention administrative et du dépôt de bus CIF/Kéolis.

- **Faciliter l'accès à la gare et garantir une intermodalité optimale (Métro, bus, vélos, piétons, véhicules individuels) par un aménagement adapté.**

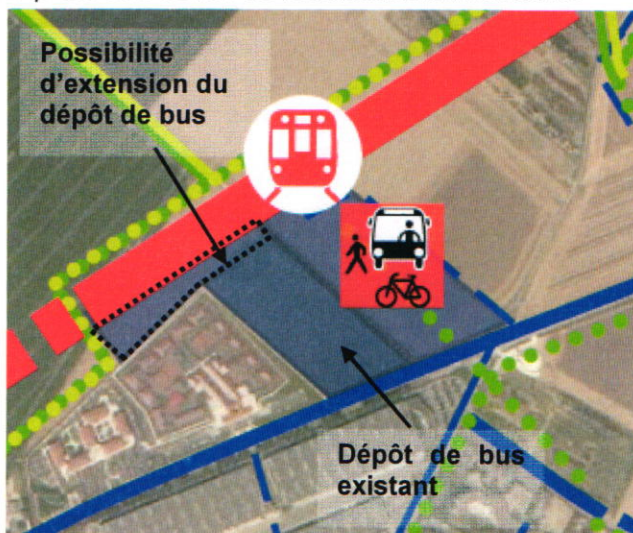
L'accès principal à la station du Mesnil-Amelot s'effectuera par la rue de Paris. Un accès routier à destination des véhicules motorisés particuliers, des bus et des taxis sera aménagé. Un espace de stationnement pour véhicules particuliers sera aménagé au sud de la gare. Un accès pour les modes actifs, sécurisé et indépendant de l'accès routier, sera réalisé à destination des piétons et cyclistes. Reliant la rue de Paris, en traversant le parking, il débouchera directement sur le bâtiment de la gare afin de permettre un accès facilité et une bonne lisibilité. Cet accès se poursuivra de l'autre côté de la rue de Paris afin de pénétrer la ZAC intercommunale de la Chapelle de Guivry et du campus universitaire. Des espaces de stationnement pour les vélos couverts et sécurisés seront installés devant la gare afin d'encourager la pratique de ce mode actif de déplacement.



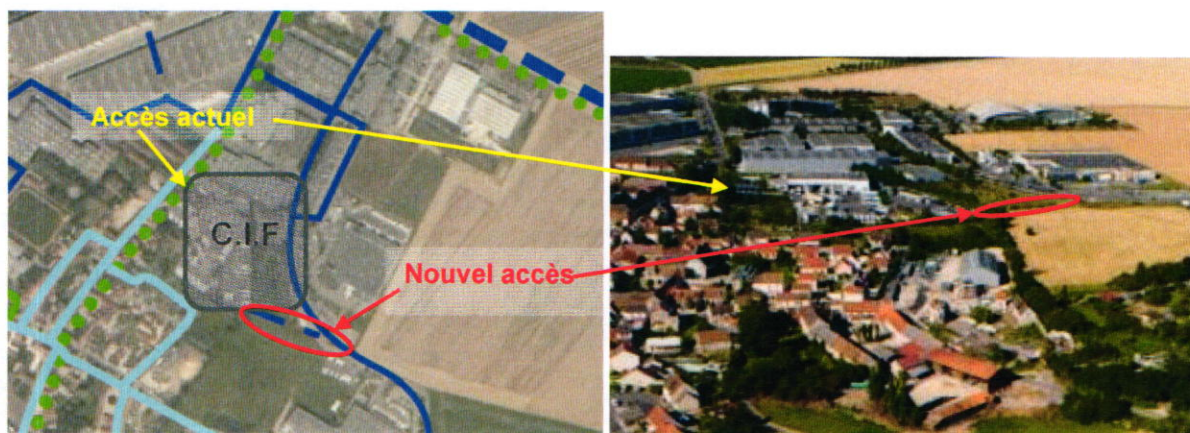
- **Poursuivre l'amélioration de la desserte bus de la commune** en améliorant l'offre et la fréquence et en anticipant les besoins futurs d'espace réservé au dépôt de bus.

La desserte est déjà développée sur la commune, elle est et sera cependant à renforcer notamment en lien avec les futurs besoins induits par la nouvelle station du « Mesnil-Amelot » afin de relier les communes alentours ainsi que l'aéroport.

Un dépôt de bus CIF/Kéolis a récemment été réalisé à l'est du centre de rétention administrative. Il bordera donc par l'ouest la future station du « Mesnil-Amelot » et ses espaces de stationnement. Afin d'anticiper les besoins en matière de transport collectif de voyageurs, une extension du dépôt de bus sera permise sur les terrains situés entre la future voie du Grand Paris Express et le centre de rétention administrative.



Un autre site CIF existe sur la commune. Donnant sur la rue de Guivry, son accès n'est pas aisé pour les bus et les autocars. De plus cela peut être source de nuisances pour les habitants du bourg. Le projet de PADD prévoit la création d'un nouvel accès de ce site par les voiries de la zone d'activité permettant un accès facilité aux véhicules et d'éviter toute nuisance pour le village et ses habitants.

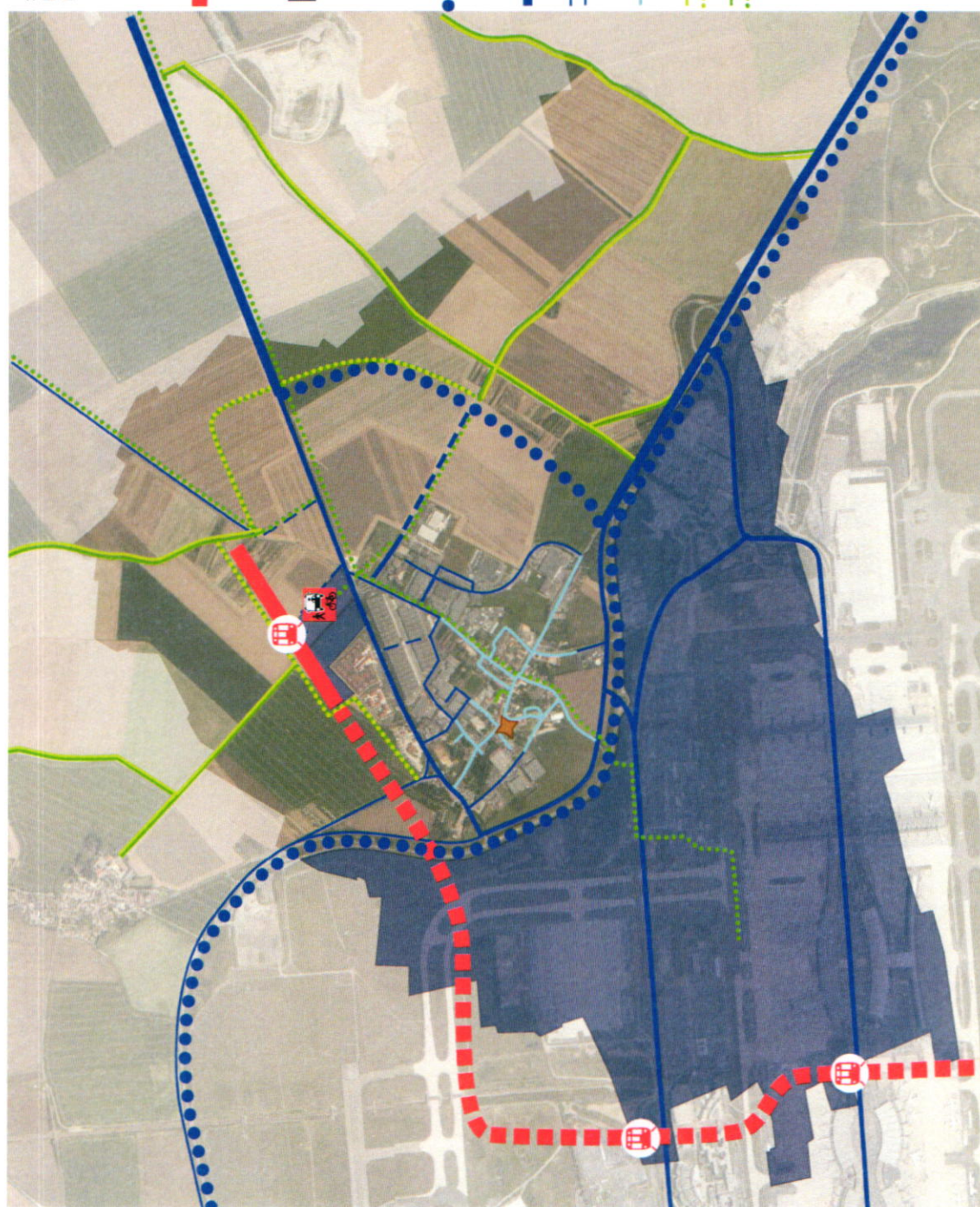


- **Relier le territoire et réduire les nuisances routières dans la zone urbaine** en permettant la réalisation de la déviation de la francilienne et du barreau de liaison entre la RD401 et la RD212 conduisant à l'apaisement de la RD212, de la RD401, et plus globalement aux voies de la zone urbaine.
- **Apaiser les voies du bourg** en les réservant exclusivement aux modes doux et aux véhicules légers.
- **Créer de nouvelles voies de desserte des futures zones d'activités économiques** et les dimensionner pour les poids lourds (à l'inverse des voies du village) en assurant des accès facilités et une offre en stationnement suffisante pour les véhicules légers.
- **Aménager des itinéraires doux** à destination des piétons et cyclistes, reliant aisément les différentes fonctions de la zone urbaine, l'aéroport (notamment via l'itinéraire 103, projet du conseil général de Seine-et-Marne), la gare, les équipements structurants de la commune et les communes alentours.
- **Créer des circulations douces de tour de ville** afin d'offrir aux habitants et autres usagers mesnilois une opportunité de chemins de promenade en lisière agricole. Ce tour de ville sera mutualisé avec les circulations des engins agricoles et constituera un maillage avec les autres circulations douces.



- **Maintenir les cheminements agricoles existants et en créer de nouveaux** afin de rétablir certains cheminements et de garantir des accès optimum des terres agricoles et horticoles. Cela prend la forme d'un « tour de ville » longeant la future voie aérienne du GPE et la limite d'urbanisation de la commune (il permettra aux circulations agricoles d'éviter d'emprunter les rues du village et réalisera un maillage), ainsi que l'aménagement d'accès spécifiques, tels que l'accès à la pépinière située au sud de la résidence de la Haie Garou.
- **Traiter le cheminement de « tour de ville » de manière partagée** entre agriculteurs et autres usagers (piétons, cyclistes), ces différents usages étant compatibles, et la réalisation d'un seul cheminement étant plus économique.

1. AMELIORER LA MOBILITE URBAINE ET INTEGRER LES PROJETS MAJEURS DE DEPLACEMENT



Réseau Grand Paris Express (sous terrain/aérien),
une opportunité exceptionnelle de connecter
le nord seine-et-marnais à la métropole



Gares Grand Paris Express

Transports



Opérer une multimodalité optimale entre la
gare, les modes de transport individuels,
collectifs et actifs



Permettre la réalisation du projet de
déviation de la Francilienne, et créer un
barreau de liaison entre la RD401
et la future déviation de la francilienne

Routes départementales

Voiries au gabarit poids lourds existantes et
à créer

Garantir une circulation apaisée au sein du
village

Cheminements agricoles existants et à créer

Circulations douces existantes et à créer

Répondre aux besoins en stationnement
au sein du village



3.2. Renforcer et accompagner le développement économique mesnilois

Le tissu économique du Mesnil-Amelot, directement ou indirectement lié à l'activité aéroportuaire, se caractérise par un fort dynamisme faisant de ce secteur du Grand Roissy un pôle économique majeur. Le projet de ville souhaite optimiser les zones d'activités existantes, et accompagner le développement économique de la commune en créant de nouvelles opportunités de développement. Celui-ci devra s'orienter vers des activités créatrices d'emplois et particulièrement orientées sur les services. Ainsi le Mesnil-Amelot souhaite conforter une vocation tertiaire déjà affirmée et d'autant plus appropriée à l'arrivée du réseau Grand Paris Express. Les moyens à déployer sont les suivants :

- **Optimiser les zones d'activités existantes** pour conforter la fonction économique dans ces zones mais également pour limiter la consommation foncière (notamment dans les secteurs non occupés ou occupés par des entreprises consommatrices de terrain mais peu créatrices d'emplois).
- **Interdire les zones à vocation exclusive d'entrepôt**, et privilégier les entreprises de main d'œuvre et en particulier les PME et les pépinières d'entreprise.
- **Créer un campus dédié à l'apprentissage aux métiers de l'aérien et à ses métiers connexes** afin de proposer une offre de formation aux populations du Grand Roissy et de profiter de la synergie avec les activités économiques spécialisées du territoire. Ce pôle de formation sera situé au cœur des zones d'activités communale et intercommunale, et à proximité immédiate du pôle intermodal s'organisant autour de la gare afin de permettre un accès optimal.
- **Améliorer le niveau de services et de commerce** à destination des actifs mais également des habitants mesnilois et voisins par la création de deux pôles de vie : l'un au cœur de la ZAC intercommunale de la chapelle de Guivry et de son campus, l'autre à proximité immédiate de la station du Mesnil-Amelot, au nord de la rue de Paris. Ces pôles de vie accueilleront commerces, hôtels, distributeur automatique de billets. En outre le développement de l'accès haut débit au numérique participera à l'amélioration du niveau de service sur l'ensemble de la commune, et plus largement de la communauté de communes Plaines et Monts de France.
- **Définir des zones de développement économique et commercial** pertinentes en termes de desserte et de situation urbaine : la ZAC Intercommunale de la chapelle de Guivry et un secteur économique et commercial au nord de la RD401 à proximité immédiate de la future station GPE « Le Mesnil-Amelot ». Dans ce secteur, une zone destinée aux services et commerces renforcera le pôle gare en lui conférant un rôle structurant réunissant à la fois ses voyageurs, les habitants mesnilois et alentours ainsi que les actifs et étudiants.
- **Maintenir les services et commerces de proximité du bourg** : commerces, restaurants, poste... afin de maintenir une économie locale sur le territoire, à destination des habitants et autres actifs et visiteurs de la commune.

- **Maintenir l'activité agricole** afin de profiter de l'excellente productivité des terres de la plaine de France : en facilitant l'exploitation des terres par une configuration optimale des parcelles ainsi qu'un accès aisé et en fixant une limite d'urbanisation claire. Cette limite d'urbanisation s'appuiera notamment sur les pépinières et sera aménagée sous la forme d'une zone tampon de « tour de ville » qui accueillera les déplacements agricoles, horticoles et des modes doux.

2. RENFORCER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE MESNILOIS



3.3. Développer des activités et services en lien avec l'aéroport

L'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle est un puissant moteur de développement de ses territoires limitrophes, en particulier pour la commune du Mesnil-Amelot. L'ensemble de ses activités y sont directement ou indirectement liées et constituent un potentiel exceptionnel de création d'emplois. Les activités et les entreprises du Mesnil-Amelot sont à la fois une réponse aux besoins de l'activité aéroportuaire et un vivier économique majeur pour le territoire. C'est pourquoi le projet de ville s'inscrit dans cette dynamique en accompagnant le développement économique et urbain communal dont les enjeux se situent à l'échelle du Grand Roissy.

- **Encourager l'implantation d'activités cohérentes avec les besoins aéroportuaires** et pouvant tirer parti de cette situation spécifique, en particulier dans le domaine des services : activités hôtelières, services à destination de l'aéroport, activités innovantes de type pépinière d'entreprises...
- **Créer un pôle de formation spécialisé dans les métiers de l'aérien** afin de répondre à un besoin de formation sur le territoire du Grand Roissy et de ses populations, tout en profitant de la synergie avec les activités économiques en place. Ce pôle de formation viendra répondre à un manque de filière de formation du nord seine-et-marnais et du nord de la plateforme aéroportuaire, particulièrement en matière de formation aux métiers de l'aérien.

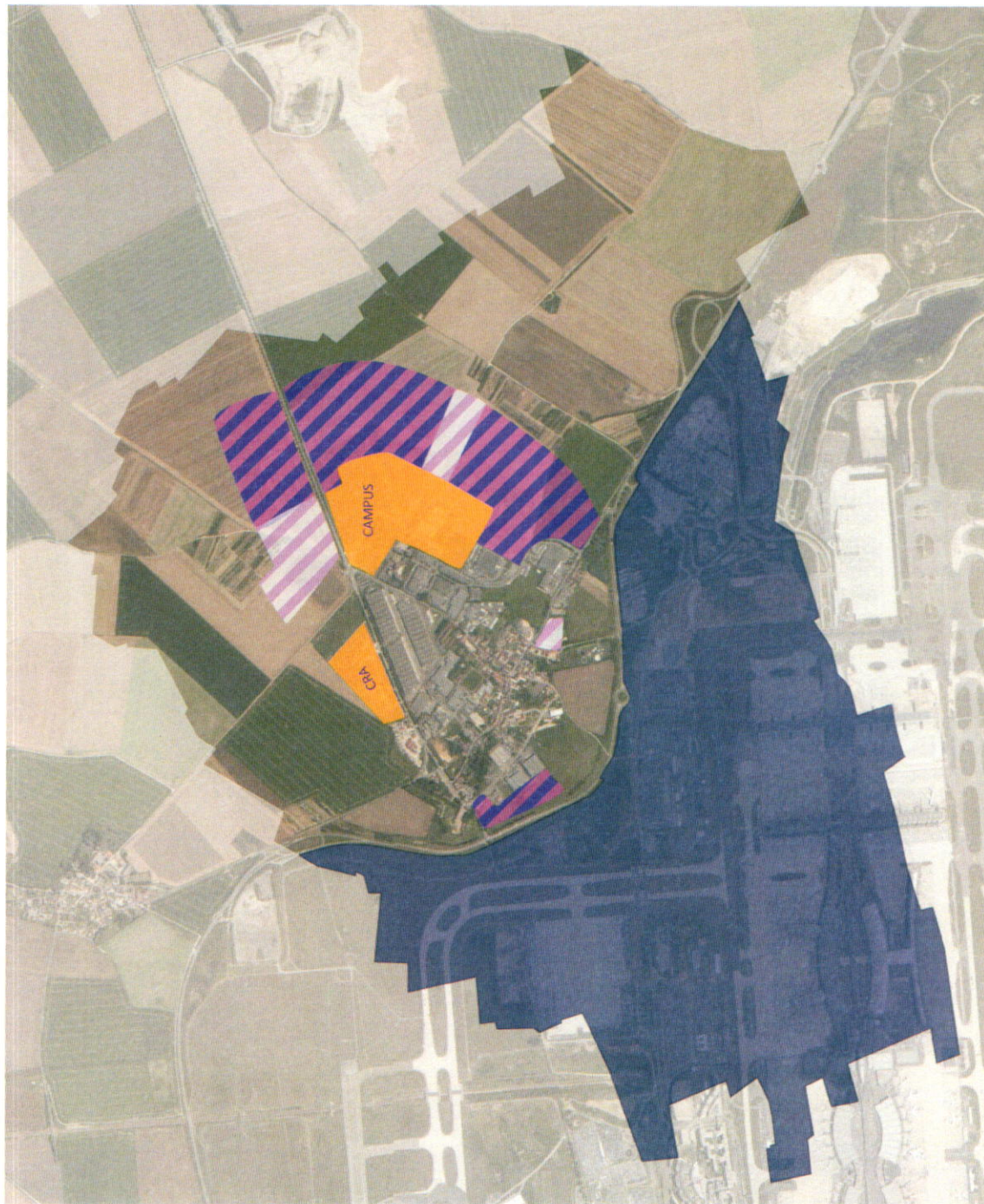
3. DEVELOPPER DES ACTIVITES ET SERVICES EN LIEN AVEC L'AEROPORT

 Aéroport Charles-de-Gaulle

 Encourager l'implantations d'activités
pertinentes avec les besoins aéroportuaires
(activités innovantes / services, commerces,
hôtels...)

 Créer un pôle de formation spécialisé dans les
métiers de l'aérien

 Centre de rétention administrative



3.4. Renforcer la centralité du bourg et améliorer le cadre de vie et les services offerts aux habitants

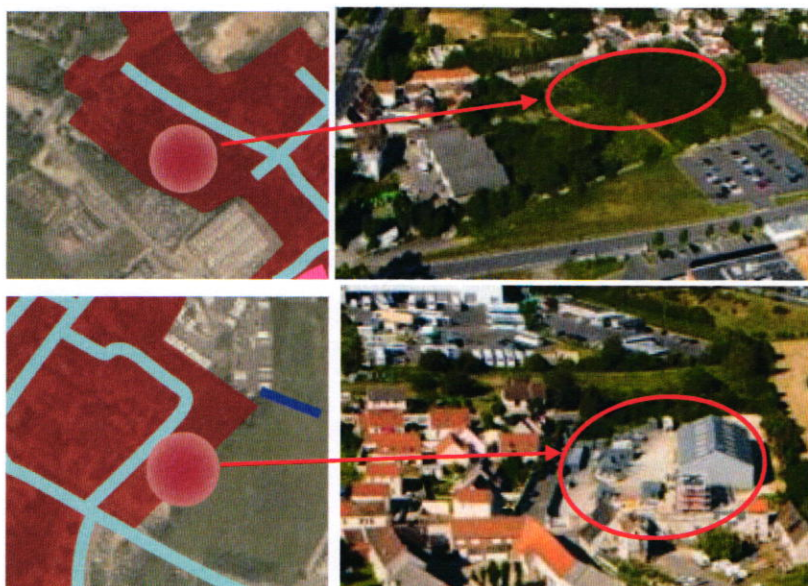
Le « village » du Mesnil-Amelot était autrefois en contact direct avec les terres agricoles qui l'entouraient. Cette proximité a été perdue lorsque l'aéroport puis les zones d'activité sont venues s'intercaler. Cependant le bourg, dont la vocation résidentielle a été maintenue, a préservé son aspect rural caractérisant son cadre de vie.

Aujourd'hui, la centralité du bourg s'organise autour de la mairie et des équipements structurants qui l'environnent (salle polyvalente, médiathèque, centre de loisirs, salle multisport, stade de football) et des commerces et services (dont la poste) qui y sont implantés, notamment sur ou à proximité de la place Théodule Brunet. Le projet de ville s'attache au maintien et au renforcement de cette centralité. Un autre enjeu majeur du projet pour la zone résidentielle est d'assurer le maintien de la population mesniloise en y offrant de nouveaux logements.

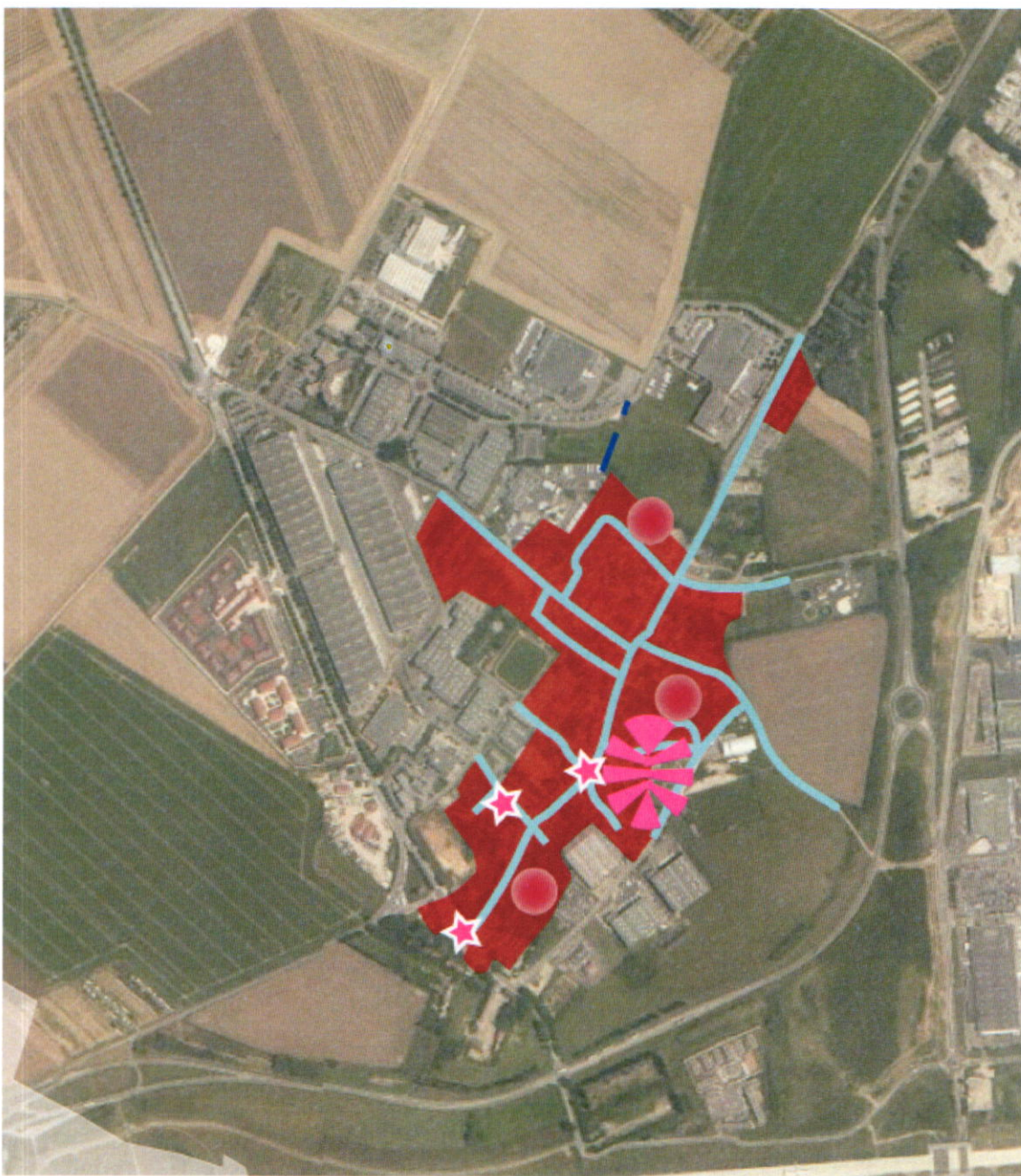
- **Renforcer la centralité urbaine du bourg** par son réaménagement urbain.
- **Maintenir et développer des espaces publics et de loisirs.**
- **Maintenir les services et commerces de proximité.**
- **Améliorer le cadre de vie des habitants en améliorant la circulation interne au village** par :
 - son apaisement : interdiction de circulation des poids lourds, voies réservées aux modes doux et aux véhicules légers,
 - la création d'une voie de desserte de la zone d'activité du Gué permettant au transporteur CIF d'emprunter les voies de la zone plutôt que la rue de Guivry (cf. Orientation générale 1).
- **Définir des zones préférentielles du développement résidentiel** permettant de répondre aux besoins de la population mesniloise sous la forme d'une intensification du tissu urbain résidentiel existant. Cette nouvelle offre de logements permettra notamment de répondre aux besoins de petits logements à destination des jeunes et seniors.

Le projet de ville cible trois secteurs : celui de la rue du potager permettant de désenclaver des parcelles à proximité de la mairie, celui situé entre la rue de Claye et la Cour des boulangers, et celui de la rue des boutons d'or.





4. RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LES SERVICES OFFERTS AUX HABITANTS



Renforcer la centralité urbaine autour du
centre bourg



Poursuivre la réhabilitation des tissus anciens
et l'amélioration de l'habitat



Circulation apaisée au sein du village



Créer une nouvelle voie destinée à éviter le
passage d'autocars dans le village



Répondre aux besoins en logement de la
population mesniloise en optimisant le tissu
urbain existant



Maintenir les services et commerces de
proximité



Déployer les communications numériques
dans la zone résidentielle



3.5. Valoriser le patrimoine bâti rural et améliorer les paysages urbains et ouverts

Malgré une transformation sans égale de ses paysages lors des dernières décennies, le Mesnil-Amelot jouit de qualités paysagères, principalement héritées de son passé agricole, rural et de ses composantes topographiques. Le projet de ville a pour objectif de :

- valoriser ces qualités anciennes,
- intégrer de la manière la plus qualitative possible les évolutions urbaines mesniloises ainsi que les rapports entre des occupations urbaines très contrastées.

Cette orientation d'aménagement se décline comme suit :

- **Protéger et valoriser** via des mesures de protection spécifiques et dans certains cas des aménagements les mettant en valeur :
 - o **les formes bâties traditionnelles** du bourg des rues de Claye et de Guivry (rues constituées par des ensemble homogènes, des implantations en général à l'alignement et en continuité, une homogénéité des matériaux de toiture de façade et de clôture, une harmonie des teintes),
 - o **les constructions remarquables** dont l'église Saint Martin, la chapelle de Guivry, les fermes et autres bâtiments remarquables. La chapelle pourra notamment être mise en valeur par l'aménagement d'une petite place et d'un cheminement doux y débouchant depuis la future gare GPE du Mesnil-Amelot,
 - o **la « séquence urbaine »** le long de la rue de Paris.



Eglise Saint Martin



Chapelle de Guivry



Ferme angle rue de Claye - rue de Guivry ; Ferme rue de Guivry



Ancien presbytère



Séquence urbaine de la rue de Paris (avec ancien relais de poste)

- **Inscrire des cônes de vue** à préserver en direction de l'église.
- **Poursuivre la réhabilitation du bâti ancien** dégradé.
- **Améliorer les qualités paysagères des zones d'activités** existantes et futures par un traitement de la relation espaces privés/publics, le choix des matériaux, le traitement des façades, et les aménagements sur les espaces publics.
- **Traiter la transition entre les zones résidentielles du village et les zones d'activités** par des aménagements paysagers et plantés des voies et/ou des espaces privés.
- **Maintenir des espaces de respiration et des aménagements paysagers au sein des zones d'activités**, en particulier ceux relatifs aux bassins de rétention et d'infiltration.
- **Améliorer et/ou préserver les qualités paysagères des entrées de ville** grâce à des prescriptions spécifiques dans la réglementation.
- **Fixer une limite d'urbanisation et maintenir les terres agricoles** permettant des vues lointaines sur des espaces ouverts.
- **Aménager qualitativement la limite située entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés** en s'appuyant sur les pépinières ainsi que sur un cheminement de « tour de ville », et par une obligation de plantation en limite des espaces urbanisés.
- **Porter attention à l'intégration paysagère des nouvelles constructions** en préservant les perspectives sur le grand paysage et en limitant les hauteurs et gabarits des constructions en limite de la lisière agricole.
- **Valoriser les qualités paysagères du versant sud** en n'y autorisant que des espaces ouverts paysagers pouvant contenir des équipements et respectant les vues vers le village. Cette étendue d'espace ouvert sera composée, d'ouest en est : du terrain de football, d'un terrain agricole, de la station d'épuration, du cimetière (existant et son extension), d'un bassin de rétention lié à la réalisation de la déviation de la francilienne, d'équipements publics ouverts et de boisements.

Vue satellite sur le versant sud de la commune (orientation nord-sud)

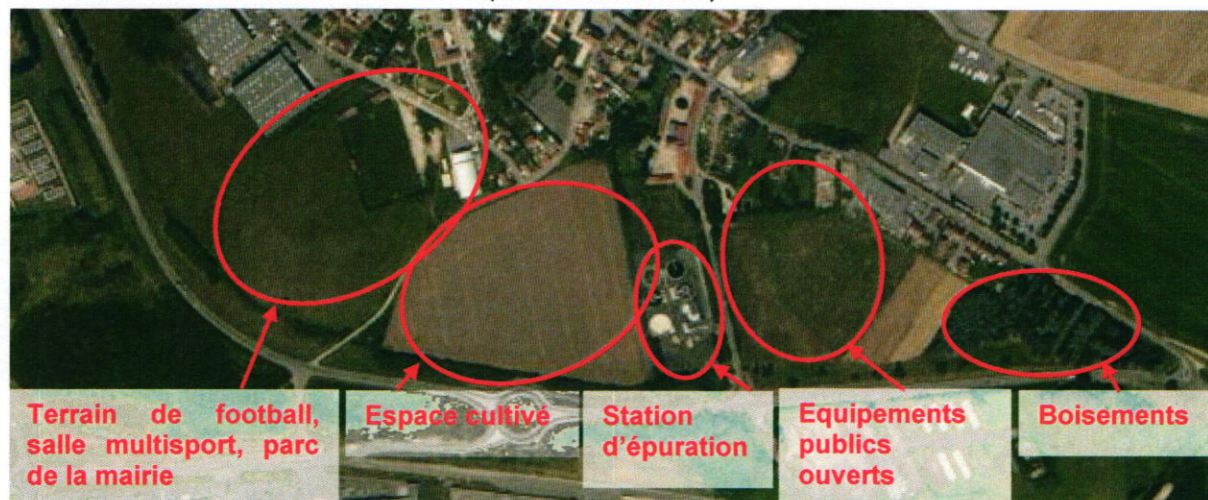


Photo aérienne, vue sur le versant sud de la commune (orientation sud-nord)

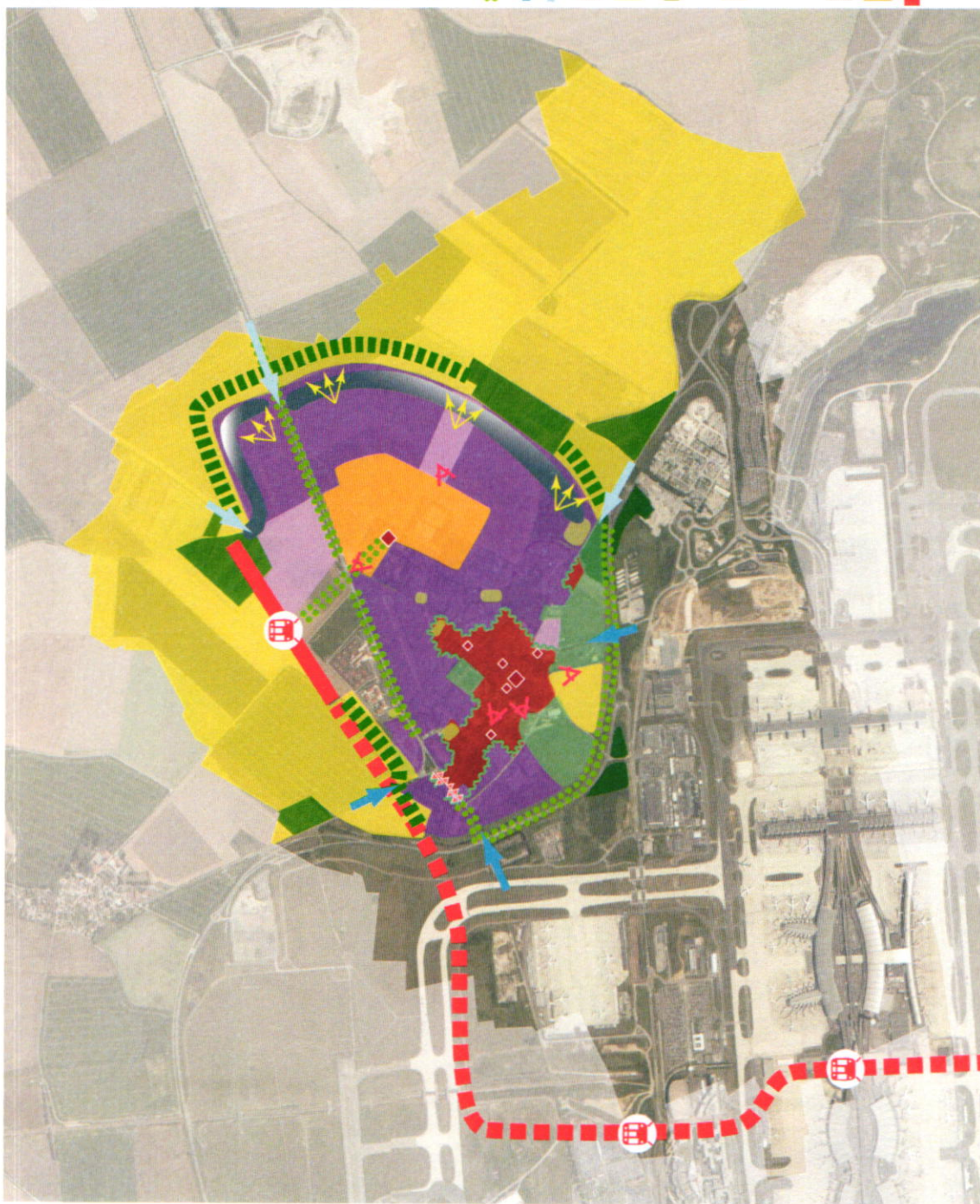


Ce secteur marqué par un léger relief offre des vues sur le village et en particulier l'église qu'il s'agit de maintenir et de valoriser.

- **Créer une transition entre les espaces ouverts et la partie résidentielle du bourg en créant/confortant les alignements d'arbres le long des activités économiques et hôtelières, rappelant l'identité rurale Seine-et-Marnaise, en particulier le long de la rue de Paris et de la future RD 212.**
- **Créer un mail planté** le long de l'itinéraire doux reliant la future station GPE « Mesnil-Amelot » à la chapelle de Guivry et ainsi qu'à la ZAC intercommunale et au pôle de formation.

5. VALORISER LE PATRIMOINE BATI RURAL ET AMÉLIORER LES PAYSAGES URBAINS ET OUVERTS

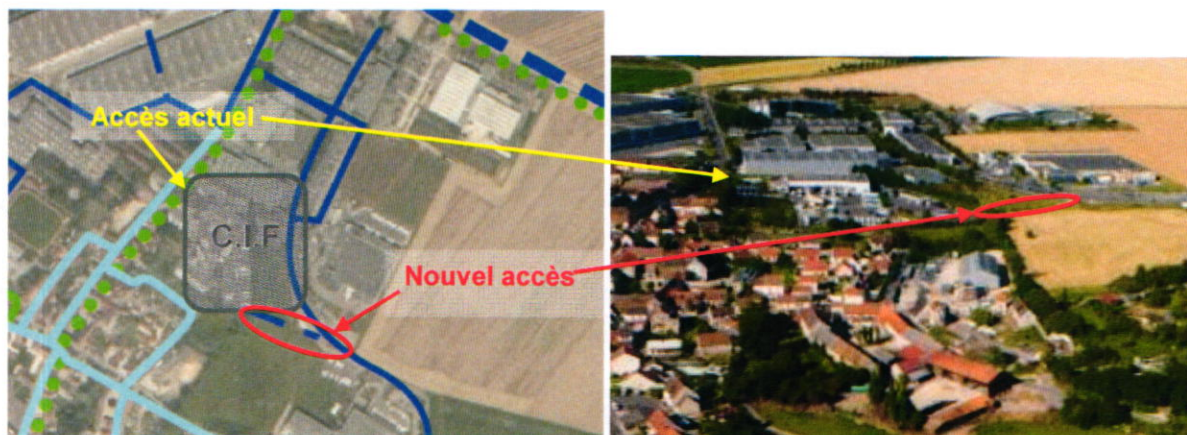
-  Protéger les formes bâties rurales du village, poursuivre les travaux de réhabilitation des tissus dégradés et optimiser le tissu existant
-  Protéger et valoriser l'église Saint Martin et la chapelle de Guivry
-  Protéger et valoriser la qualité architecturale des fermes et autres bâtiments remarquables
-  Préserver et/ou créer des vues sur l'église et la chapelle
-  Préserver la séquence urbaine rurale de la rue de Paris
-  Préserver des espaces de respiration paysagers au sein des zones d'activités
-  Maintenir des espaces ouverts et paysagers comportant des équipements publics
-  Traiter le contact entre les zones résidentielles et d'activités par des aménagements paysagers et/ou plantés
-  Conforter ou créer des alignements d'arbres
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville et soigner celle des entrées de villes affectées par des projets urbains majeurs
-  Améliorer la qualité urbaine, architecturale et le traitement des espaces publics des zones d'activité
-  Maintenir les terres agricoles
-  Aménager une zone de transition entre l'espace urbanisé et les terres agricoles (aménagement paysager, tour de ville...)
-  Maintenir les pépinières et les boisements existants, s'y appuyer pour traiter le contact avec le grand paysage
-  Préserver des perspectives sur le grand paysage et les vues lointaines
-  Limiter les hauteurs et gabarits des nouvelles constructions situées en lisière agricole
-  Pôle de formation
-  Réseau (sous terrain/aérien)
-  Gare Grand Paris Express



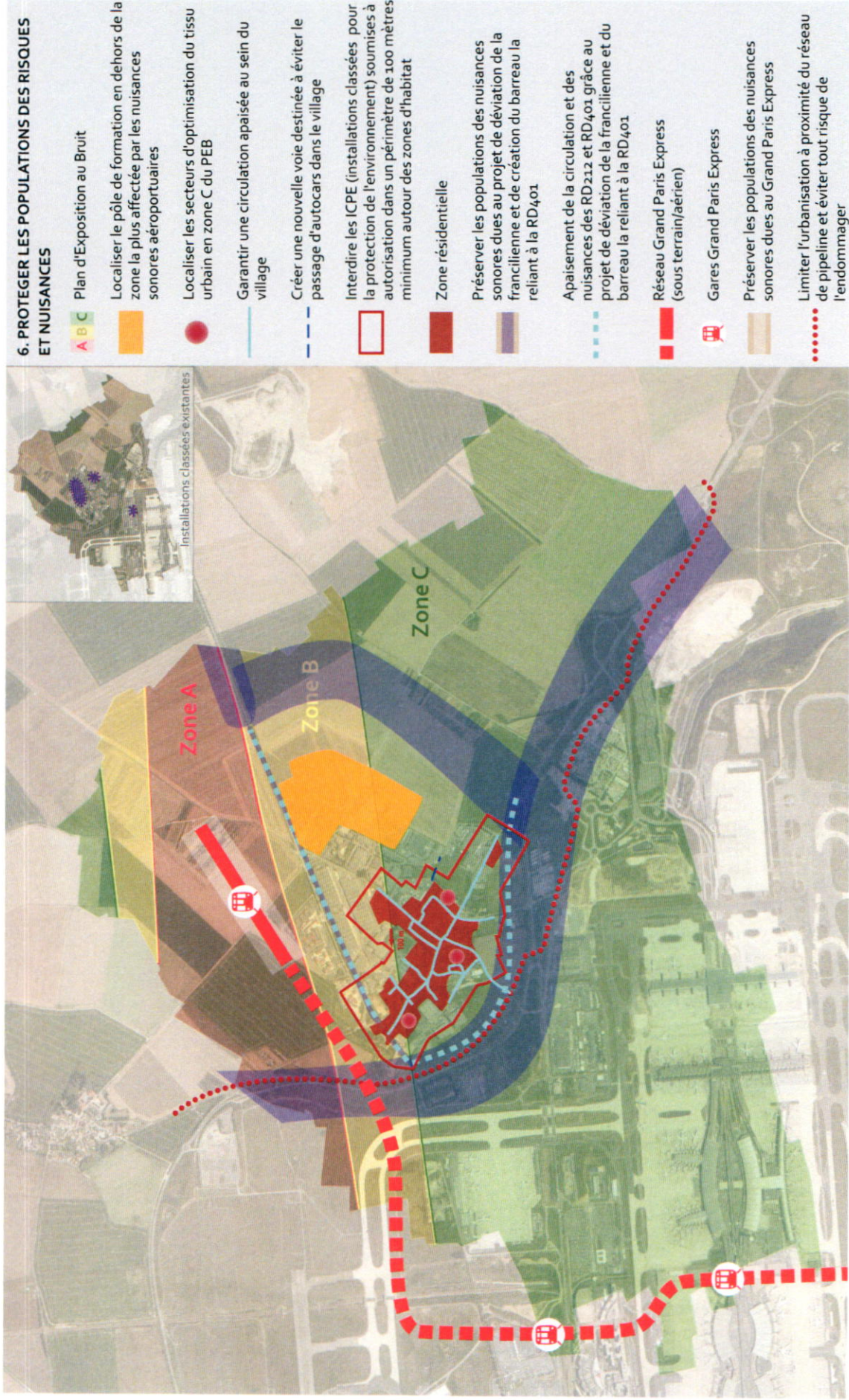
3.6. Protéger les populations des risques et nuisances

La protection de la population vis-à-vis des nuisances et des risques, constitue un enjeu environnemental et de santé publique majeure. Ces nuisances et risques constituent très souvent les revers du dynamisme mesnilois. Cette protection passe par le respect des réglementations en vigueur et par des choix d'aménagement urbain pertinents et contextualisés.

- **Respecter** les restrictions imposées par le **Plan d'Exposition au Bruit**.
- **Localiser les secteurs d'optimisation du tissu urbain** à destination résidentielle **en dehors des zones A et B du PEB**.
- **Localiser le pôle de formation aux métiers de l'aérien en dehors de la zone A du PEB** (en zones B et C).
- Profiter de la réalisation de la déviation de la francilienne et du barreau de liaison entre la RD401 et la RD212 pour **apaiser les rues de Claye et de Paris**.
- **Garantir une circulation apaisée dans le bourg** en interdisant les voies aux poids lourds et en créant un nouvel accès au transporteur CIF, lui interdisant dorénavant d'emprunter la rue de Guivry.



- Occuper la future **zone de bruit induite** par la **voie aérienne du Grand Paris Express** par des fonctions ne soumettant que très peu de population : pépinière, agriculture, dépôt de bus.
- **Limiter l'urbanisation à proximité du réseau de pipeline** traversant la commune et **éviter tout risque de l'endommager**.
- Protéger la population des risques technologiques en **interdisant les installations classées** dans une **zone de 100 mètres autour de la zone résidentielle**.



3.7. Protéger l'environnement naturel et encourager la valorisation des potentialités énergétiques

Malgré un potentiel très limité en matière de biodiversité sur la commune, certains aménagements et certaines actions doivent être menées afin d'encourager le développement de la biodiversité.

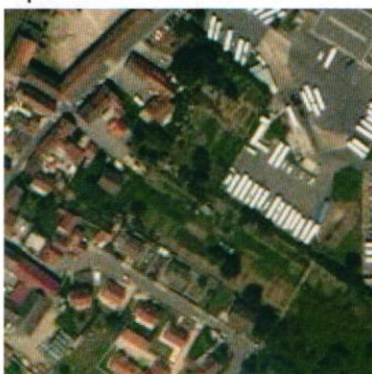
- **Respecter et valoriser les espaces présentant le plus de potentialités** (boisements, bassins végétalisés, jardins cultivés...)



Pépinière au sud de la Haie Garou



Bassin



Jardins cultivés



Jardins particuliers ; Boisement issu d'une ancienne pépinière en entrée de ville sud est par la RD212

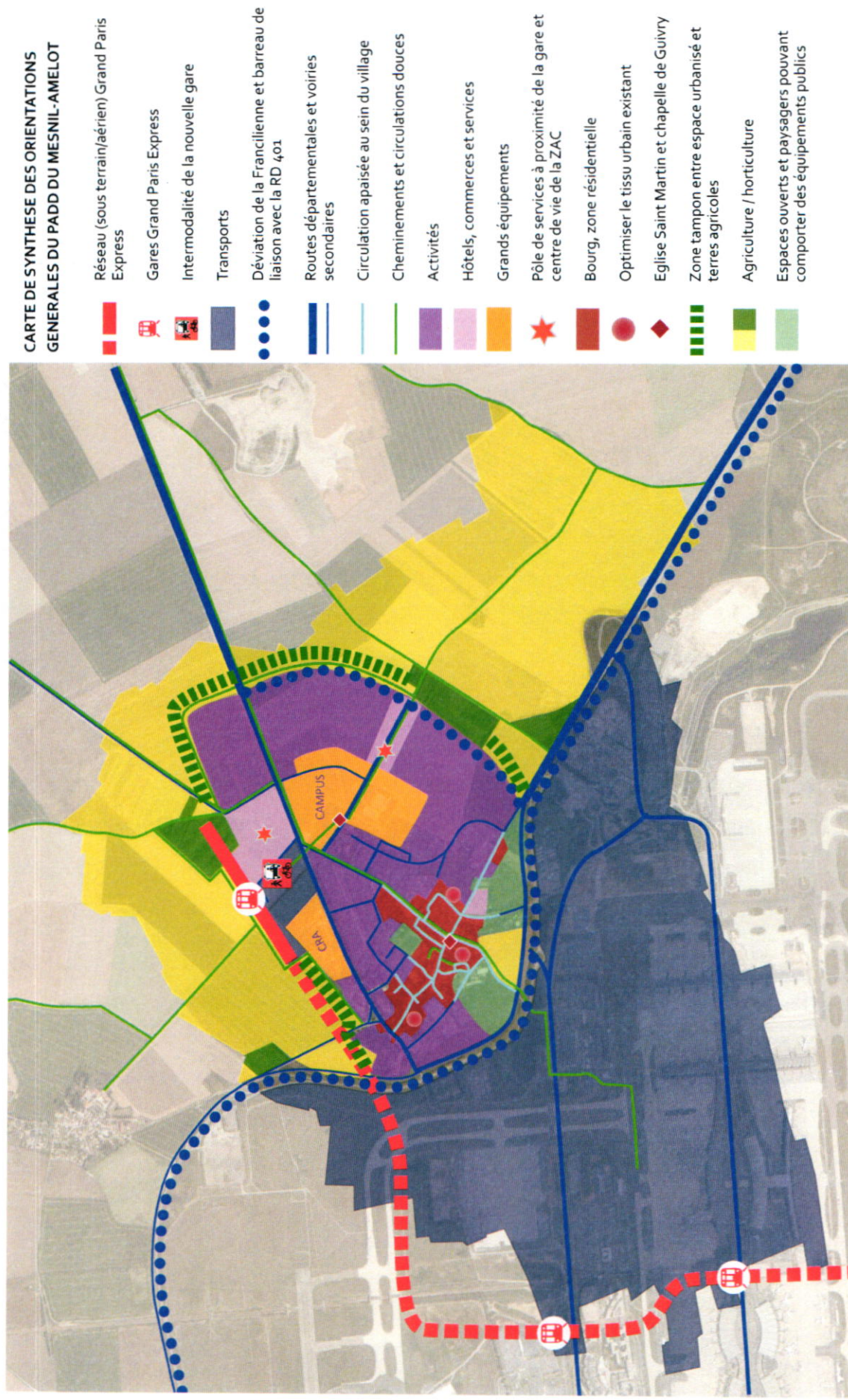
- **Diversifier les habitats** par le maintien des espaces ciblés (cf. point précédent), le maintien de l'agriculture et la création de conditions permettant l'implantation de nouvelles pépinières et encourageant la gestion de prairies
- **Préserver les jardins privés** qui participent au potentiel de biodiversité
Il convient également de souligner qu'en plus des jardins privés, les espaces verts des zones d'activités peuvent également constituer un potentiel de biodiversité pouvant être amélioré sous réserve d'une gestion adaptée.

- **Encourager le développement d'une agriculture raisonnée et/ou biologique**, respectueuse de l'environnement physique, de la santé humaine et de la faune.
- **Aménager une zone de transition entre espace urbanisé et terres agricoles** par une obligation de planter (arbustes, haies bocagères d'essences locales) en limite des espaces urbanisés. Cette zone de transition, dont sont constitutives les pépinières et le cheminement de circulations douces et agricoles de « tour de ville », marque la limite d'urbanisation.
- **Opérer une gestion durable des espaces verts publics** (parc de la mairie, square du terrain de football et espace de circulation douce reliant notamment la rue de Claye à l'école).
- **Utiliser le potentiel que constituent la biomasse et l'énergie solaire** afin d'offrir des alternatives énergétiques durables à la commune.



7. PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET ENCOURAGER LA VALORISATION DES POTENTIALITÉS ÉNERGETIQUES

-  Valoriser la biodiversité dans les espaces à potentiel
-  Préserver les jardins privés car ils présentent un potentiel de biodiversité
-  Sauvegarder et valoriser les boisements existants
-  Maintenir les pépinières
-  Maintenir les terres agricoles
-  Préserver ou créer des bassins à vocation écologique
-  Aménager une zone de transition entre espace urbanisé et terres agricoles
-  Opérer une gestion durable des espaces verts publics



IV. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Rappel historique de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Depuis les années 1970 la consommation, relativement importante, des espaces naturels et agricoles mesnilois s'est majoritairement opérée à l'occasion de projets extra-communaux et d'intérêt général. Ce fut principalement le cas de l'installation de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle.

La présence de l'aéroport sur le territoire du Grand Roissy a impulsé une très forte dynamique économique dans et hors plateforme aéroportuaire.

Ainsi alors qu'en 1990 le territoire mesnilois était à 83% rural, il ne l'était plus qu'à 63% en 2008. En 18 ans, ce sont environ 177 hectares de surfaces agricoles qui ont été urbanisées pour permettre la réalisation de l'aéroport Charles-de-Gaulle et le développement économique de la commune.

Aujourd'hui la commune est concernée par de nouveaux projets d'intérêt général. Il s'agit de projets d'infrastructure de transport : la déviation de la Francilienne et le métro Grand Paris Express. Tout comme ce fut le cas avec l'aéroport, ces projets sont à la fois consommateurs d'espace et des vecteurs du développement économique du territoire du Grand Roissy sur la commune.

Les objectifs poursuivis

Comme évoqué précédemment, le territoire mesnilois s'inscrit depuis les années 1970 dans un territoire extrêmement dynamique en raison de l'installation de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle et des activités économiques connexes qui se sont développées dans ses alentours immédiats. Cette dynamique économique créatrice d'emplois et nécessaire à l'activité aéroportuaire se poursuit au sein du territoire du Grand Roissy. Aujourd'hui s'ajoute à cette dynamique « initiale » un autre vecteur majeur à mobiliser en faveur du développement de la commune : le réseau Grand Paris Express.

Dans le même temps, la municipalité souhaite préserver les espaces ouverts, agricoles et naturels, afin de répondre à de multiples enjeux développés dans les parties précédentes : un enjeu économique de maintien de l'activité agricole, un enjeu paysager de préservation des espaces ouverts au sein de la Plaine de France et un enjeu environnemental de diversification des habitats (terres agricoles, boisements, etc.).

Le projet de ville est un équilibre entre le développement économique et urbain du Mesnil-Amelot d'une part, et la préservation des espaces agricoles et naturels d'autre part.

Objectifs chiffrés :

Type d'espace	Surface (en hectares) au PLU approuvé en 2005	Surface (en hectares) du PLU révisé
Espaces agricoles	364	310
Espaces naturels	44	12
Espaces urbanisés	503	548
Espaces à urbaniser	68	109
Espaces ouverts à l'urbanisation		84

Traduction cartographique :

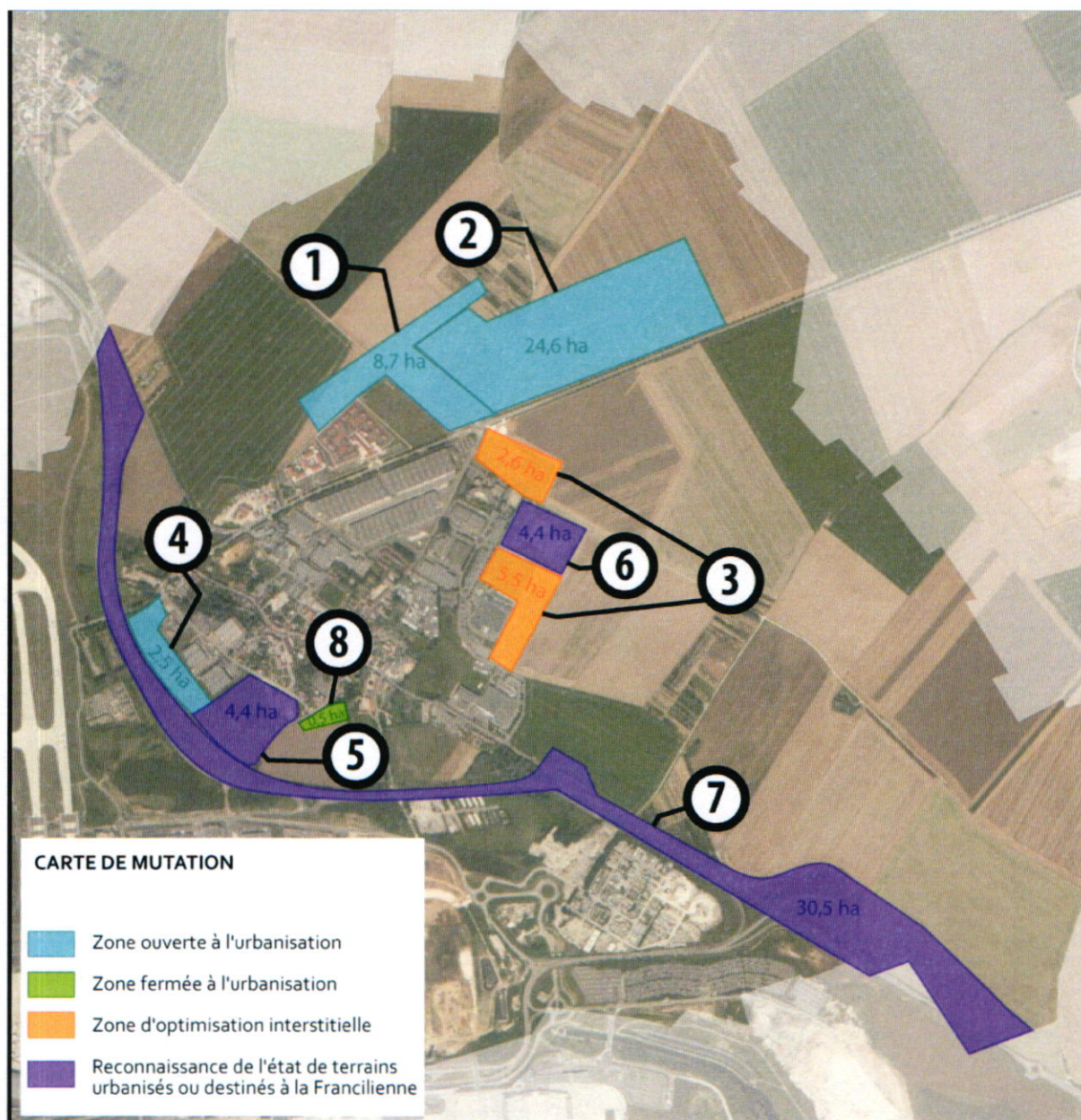
Les espaces ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU le sont pour :

- la réalisation de la gare terminus de la ligne 17 du Grand Paris Express et de ses infrastructures aériennes (1),
- le développement économique en lien avec l'arrivée de ce mode de transports collectif lourd correspondant à la zone des Lavandières (2),
- le développement économique de la zone d'activité des Ormes de la Soultz, entre la zone existante et la future RD212 déviée (4),

D'autres espaces permettent :

- l'optimisation de la zone d'activité intercommunale de la chapelle de Guivry et la réalisation d'un pôle de formation dédié aux métiers de l'aérien (3) par l'urbanisation de dents creuses situées entre les zones d'activité communale et intercommunale,
- la prise en considération de l'état actuel de terrains urbanisés ou destinés à des infrastructures routières. Cela concerne les équipements publics communaux (stade, gymnase et salle des fêtes) (5) et intercommunal (Plaine oxygène) (6) qui sont urbanisés, et par-dessus tout l'emprise de l'emplacement réservé de la Francilienne et de la RD212 déviée (7).

Enfin, le PLU révisé ferme à l'urbanisation le nord du pré à Parreux dont le terrain est entièrement cultivé (8).



Optimisation de l'urbanisation

Le projet de ville prévoit une optimisation de l'urbanisation :

- en matière d'activités par :
 - l'urbanisation des interstices entre la zone d'activité communale et le futur pôle de formation (représentant environ 8 hectares),
 - la mutation à long terme d'emprises logistiques au sud de la rue de Paris (grâce à l'inscription d'un principe de maillage de la parcelle afin de permettre sa division).

Globalement les projets d'infrastructures qui vont impacter la commune dans les prochaines années (Francilienne et réseau Grand Paris Express) vont entraîner une amélioration considérable de la desserte de la commune. C'est pourquoi les zones d'activité existantes et en projet seront plus attractives pour l'accueil les entreprises créatrice d'emplois.

- en matière d'habitat :

La croissance du parc de logements nécessaires pour maintenir le point mort sera réalisé au sein des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. Elle n'engendrera par conséquent pas d'extension de l'urbanisation car elle est prévue au sein du tissu urbain.

Modération de l'extension urbaine

Le projet de ville engendre cependant par ailleurs la consommation de terres agricoles et naturelles. Cette consommation est principalement destinée:

- aux infrastructures de transport (Francilienne et réseau Grand Paris Express) représentant près de 40 hectares
- aux activités économiques : réparties sur la zone des Lavandières et des Ormes de la Soultz, représentant environ 22 hectares.

Ces zones d'activités sont destinées à répondre aux objectifs de développement économique de la commune et plus globalement du Grand Roissy, de concentration des activités au sein du territoire intercommunal et de réponse aux besoins qui y sont constatés. Elles sont destinées à accueillir des activités fortement créatrices d'emploi (activités commerciales et de services, activités tertiaires, logistiques, etc.).