

- PLU arrêté par délibération n° CT2016.7/108-2 du 6 Juillet 2016
- Enquête publique réalisée du 14 Novembre 2016 au 16 Décembre 2016
- PLU approuvé par délibération n°CT2017.1/005-1 du 1<sup>er</sup> Février 2017



# PLU LA QUEUE-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme



HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / DÉVELOPPEMENT URBAIN / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / DÉVELOPPEMENT DURABLE

## 1 – RAPPORT DE PRESENTATION




### 1B – Justification des choix retenus

### Dossier d'approbation

## SOMMAIRE

1. Préambule .....	4
1.1. Le contenu du rapport de présentation .....	4
1.2. Les objectifs de la révision du PLU de La Queue-en-Brie .....	4
1.3. Un nouveau cadre législatif.....	5
2. Le scénario de développement retenu .....	6
2.1. La volonté de répondre aux objectifs de construction de logements .....	6
2.2. Confrontation du scénario retenu à la réceptivité du territoire .....	7
3. Justification des choix retenus pour établir le PADD .....	9
3.1. Axe 1 : Pour le maintien d'un cadre de vie d'une "ville à la campagne" .....	9
3.2. Axe 2 : Pour un territoire unifié, respectueux de ses spécificités.....	11
3.3. Axe 3 : Pour un développement urbain harmonieux et respectueux du cadre de vie	13
4. Justification des choix retenus pour établir les OAP.....	15
4.1. La RD4 et ses abords .....	16
4.2. Le Chemin de la Montagne.....	17
4.3. Chemin Vert – Champ Garni.....	19
5. Justification des zones et des règles du PLU.....	22
5.1. Les grands principes d'élaboration du zonage .....	22
5.2. Tableau des superficies des zones.....	23
5.3. Les zones urbaines.....	23
5.4. La zone naturelle .....	31
5.5. La zone agricole .....	32
5.6. Les prescriptions graphiques : limites et règles associées .....	33
5.7. Les grands principes d'élaboration du règlement.....	49
5.8. La complémentarité des OAP et du zonage.....	61
6. Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures....	64
6.1. Une nouvelle donne réglementaire .....	64
6.2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains et globaux.....	65
6.3. Une clarification, simplification et optimisation des règles .....	65
6.4. Synthèse des changements.....	66
7. Articulation avec les documents supra communaux.....	89
8. Incidences sur l'environnement.....	101
1. Les incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti .....	101



	II. Les incidences du PLU sur la Trame Verte et Bleue et la biodiversité .....	104
	III. Les incidences sur l'air et le climat : Transports, déplacements et qualité de l'air 107	
	IV. Demande énergétique du territoire .....	109
	V. Les incidences sur la gestion de l'eau .....	111
	VI. Les incidences sur la gestion des déchets .....	112
	VII. La prise en compte des risques .....	113
	VIII. La prise en compte des nuisances sonores .....	115
	9. Indicateurs de suivi .....	118



# 1. Préambule



## 1.1. Le contenu du rapport de présentation



Les articles R.151-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme explicitent le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (document 1.a du présent PLU), il comporte des justifications permettant de montrer :



- la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs du PADD,
- la complémentarité du zonage et du règlement avec les OAP,
- les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- l'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.



Par ailleurs, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.



## 1.2. Les objectifs de la révision du PLU de La Queue-en-Brie

Le Plan Local d'Urbanisme de La-Queue-en-Brie a été approuvé le 12 mars 2004 et a subi plusieurs modifications depuis.

Afin de déterminer de nouveaux axes pour l'aménagement de La Queue-en-Brie, de prendre en compte l'évolution du contexte législatif et réglementaire mais également des documents supra-communaux, la Commune a décidé, par délibération du 27 mars 2015, de lancer la révision de son PLU.

Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Préserver et valoriser le caractère naturel et agricole de la commune,
- Préserver les formes urbaines et maîtriser l'urbanisation en utilisant le sol de façon économe tout en répondant aux obligations de production de logements, aux besoins des habitants,
- Faciliter et accompagner la mixité sociale,
- Valoriser le patrimoine historique et architectural,

- Prévenir les risques naturels et technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature,
- Mettre en place une politique énergétique respectueuse de l'environnement tout en améliorant l'accessibilité de la commune,
- Dynamiser l'économie locale.



### 1.3. Un nouveau cadre législatif



Le code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la partie législative, et par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 pour la partie réglementaire. Les nouvelles dispositions de la partie législative sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016.



L'article 12 du décret concernant la recodification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme indique que dans le cas d'une révision prescrite avant 2016, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Par délibération du 1er juin 2016, l'Établissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » a décidé d'appliquer au PLU en révision de la Queue-en-Brie les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016.

## 2. Le scénario de développement retenu



### 2.1. La volonté de répondre aux objectifs de construction de logements



L'élaboration du projet de Ville, principalement guidé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus de l'analyse du diagnostic territorial. Pour imaginer le futur visage de La Queue-en-Brie, 3 scénarii de développement ont été étudiés dans le diagnostic (document 1.a du présent PLU) :



- **Scénario 1 : une évolution démographique mesurée**

Par ce scénario, la population caudacienne augmente de 6% par rapport à son niveau de 2012, environ 576 logements sont construits d'ici 2026.



- **Scénario 2 : une évolution démographique marquée**

Dans ce scénario, la commune répond aux objectifs de construction de logements imposés par l'Etat (110/an), permettant ainsi à la population de croître de 22% par rapport à son niveau de 2012.



- **Scénario 3 : une évolution démographique intermédiaire**

Dans ce scénario, la commune prévoit la construction de 734 logements entre 2016 et 2026, permettant à la population de croître de 14% par rapport à son niveau de 2012.

La commune de la Queue-en-Brie inscrit son projet de Ville dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui prévoit une participation à l'effort de construction de logements et une densification des tissus. De manière concomitante, le SDRIF favorise la préservation des espaces naturels. Aussi, la commune a ciblé des secteurs de développement et de densification sur son territoire, au sein de l'enveloppe urbaine identifiée dans le diagnostic territorial.

Profitant de la ZAC Notre Dame et du potentiel foncier présent sur la RD4 et ses abords, de la reconversion du Chemin de la Montagne, de la constitution d'une polarité de proximité dans le secteur du Chemin Vert, et des opportunités foncières aux abords de la rue du 8 mai 1945 sur une portion de l'emprise de l'hôpital des Murets, la commune souhaite participer, dans la mesure du possible, à l'effort de production de logements tout en préservant l'identité de la commune et la qualité de son cadre de vie.

Les projets de construction de logements se répartissent de la façon suivante sur le territoire communal :

- RD4 : environ 550 logements avec des densités variant entre 60 et 75 logements à l'hectare, sur une superficie totale de 6,76 hectares.

- Chemin de la Montagne : environ 200 logements pour une densité moyenne de 50 logements à l'hectare, sur une superficie totale de 3,9 hectares (en reconversion du tissu industriel actuel).
- Chemin Vert : environ 190 logements pour des densités oscillant entre 35 et 40 logements à l'hectare, sur une superficie totale de 4,9 hectares.
- Le long de la rue du 8 mai 1945 : environ 95 logements, pour une densité de 55 logements à l'hectare, sur 1,7 hectares



Le scénario 2 permet à la commune de répondre aux objectifs de construction de logements, dans la limite des possibilités d'accueil que son territoire offre, tout en préservant la qualité de son cadre de vie et son identité communale.

La carte de destination générale des orientations du SDRIF identifie l'ensemble de l'enveloppe urbaine de la commune comme « espace urbanisé à optimiser » dans lequel le SDRIF fixe une augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat. En 2012, avec 4241 logements (donnée INSEE) et 159,5 ha d'espaces d'habitat (donnée IAU, MOS 2012), la commune présente une densité moyenne des espaces d'habitat de 27 logements par hectare, une augmentation de 10% reviendrait à obtenir en 2030 une densité de 29 logements par hectare.

En 2026, d'après le scénario 2 établi, La Queue-en-Brie disposera d'environ 5364 logements, sur une superficie totale des espaces d'habitat de l'ordre de 175 hectares, soit une densité moyenne des espaces d'habitat de 30,6 logements/hectare.

Ce calcul a été fait en ajoutant aux espaces d'habitat de 2012 (données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, IAURIF) les futurs espaces d'habitat de la commune (projeté à l'horizon 2026). Parmi les futurs espaces d'habitat de la commune sont comptés : la consommation future des espaces naturels pour des projets d'habitat, la reconversion du tissu industriel actuel en tissu d'habitat.

**Le scénario 2 permettra à la commune d'atteindre une densité de 30,6 logements/hectare en 2026, et ainsi de dépasser les objectifs du SDRIF fixant une densité moyenne de 29 logements/hectare en 2030.**

En 2012, La Queue-en-Brie compte 11 733 habitants, la mise en œuvre du scénario 2 permettra d'atteindre 14 379 habitants en 2026, soit une hausse annuelle moyenne de 1,4%.

## 2.2. Confrontation du scénario retenu à la réceptivité du territoire

La mise en œuvre du scénario nécessite que soit identifié et mobilisé le foncier nécessaire, tout en prenant en compte les contraintes du territoire (protection de la trame verte et bleue, infrastructures, risques et nuisances...), les caractéristiques des tissus urbains et le projet de la commune.

Le PADD affiche, au sein de son axe 1, la volonté de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en ciblant et en cadrant la réalisation de projets spécifiques sur environ 16ha d'espaces non urbanisés, en dehors de la ZAC Notre Dame. La priorité est

donnée à l'intensification des tissus, en fonction des disponibilités, et à la mutation des espaces, particulièrement les secteurs stratégiques. Les 16 hectares que la commune envisage de consommer sont localisés dans la continuité de l'enveloppe urbaine et en fonction des polarités du territoire, ils permettront à la commune de répondre aux objectifs de construction de logements et de mettre en œuvre un développement maîtrisé et une mixité fonctionnelle.



La commune a identifié, dans la première partie du présent rapport de présentation, le potentiel foncier en extension, le potentiel foncier en mutation/renouvellement, les grandes parcelles potentiellement divisibles et la ZAC Notre Dame.



Aux parcelles en extension identifiées par la commune lors du diagnostic viennent s'ajouter, de façon ponctuelle, des cheminements inscrits en Emplacements Réservés sur le zonage.



Les grandes parcelles potentiellement divisibles représente 1,6 ha, les espaces identifiés en renouvellement (sur des espaces bâtis, des espaces ouverts artificialisés) représentent 14,6 hectares et les espaces en extension 16ha, parmi lesquels il s'agira pour la commune d'aménager des parcs urbains, des liaisons douces, des élargissements de voies...



La ZAC Notre Dame s'étend sur une superficie de 25 ha.



## 3. Justification des choix retenus pour établir le PADD



Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que l'examen des différents scénarii de développement ont conduit la Commune de La Queue-en-Brie à faire le choix d'une évolution équilibrée.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de La Queue-en-Brie est structuré autour d'un grand principe : intégrer les logiques métropolitaines du Grand Paris sans perturber l'équilibre entre ville et campagne qui caractérise la commune. Il se décline en 3 axes :

- Pour le maintien du cadre de vie d'une "ville à la campagne",
- Pour un territoire unifié, respectueux de ses spécificités,
- Pour un développement urbain harmonieux et respectueux du cadre de vie.

### 3.1. Axe 1 : Pour le maintien d'un cadre de vie d'une "ville à la campagne"

#### 3.1.1. Objectif 1. Valoriser l'équilibre entre ville et campagne

Le PADD du présent PLU s'inscrit dans le cadre des lois Grenelle II et ALUR qui affirment un objectif fort de lutte contre l'étalement urbain. La commune doit répondre aux orientations du SDRIF assignant la ville à augmenter de 10% la densité de ses espaces d'habitat et à participer à l'effort de construction de logements. Tout l'enjeu pour La Queue-en-Brie repose sur sa capacité à assurer un équilibre entre la mise en œuvre de ces objectifs et la préservation de la qualité du cadre de vie.

La commune souhaite permettre une évolutivité maîtrisée des tissus pavillonnaires, il s'agira de veiller à rendre acceptable les évolutions et de préserver le cadre de vie apaisé et qualitatif de ces quartiers. Dans le même temps, le PADD caudacien cible des secteurs préférentiels de densification dans le tissu déjà constitué ce qui permettra à la commune de répondre en partie aux objectifs imposés par le SDRIF. Il s'agit en priorité du Chemin de la Montagne et de la RD4.

Par ailleurs, la Ville prévoit l'urbanisation d'espaces actuellement non urbanisés de l'ordre de 16 hectares, hors ZAC Notre Dame. Cette superficie correspond aux zones de projet de la commune identifiées dans le diagnostic du présent PLU. En effet, la commune a identifié des zones de projets, au sein du diagnostic du PLU, faisant la distinction entre ce qui relève de la mutation ou du renouvellement de l'espace déjà urbanisé et ce qui relève de la

consommation d'espaces non urbanisés. Les 16 hectares repérés ne prennent pas en compte la ZAC Notre Dame, ils sont situés dans la continuité de l'espace urbain. La consommation de ces espaces permettra à La Queue-en-Brie de répondre aux objectifs de participation à l'effort de construction de logements et d'adaptation des équipements en fonction des besoins des habitants, actuels et futurs.



La commune est caractérisée par la présence d'un tissu pavillonnaire important ainsi que d'espaces agricoles qui contribuent à créer une identité de ville en campagne. Ceux-ci seront protégés dans les évolutions futures du territoire. Le PADD met de plus en avant un principe de densification respectant une cohérence architecturale sur l'ensemble de la commune, notamment dans les quartiers pavillonnaires et semi-naturels.

Sur le plan paysager, le PADD souligne l'importance de la mise en valeur du paysage caractérisant la commune. La Queue en Brie est en effet parcourue par le Morbras et sa vallée, et est couverte par la Forêt de Notre Dame sur près de la moitié de sa superficie. Elle compte enfin de nombreux espaces boisés ponctuels au sein du tissu urbanisé, ainsi que des espaces ouverts semi naturels et agricoles fondateurs de son identité paysagère.

Le PADD s'attache donc à :

- mettre en valeur ce paysage naturel : les perspectives vers la vallée du Morbras, les vues vers les espaces ouverts et les boisements...,
- requalifier les espaces en friche inscrits dans le tissu urbain en accompagnement des projets urbains voisins,
- soigner les entrées de ville, en particulier celles pour lesquelles un potentiel de requalification a été identifié.

Loin d'être sanctuarisés, les espaces de nature en ville sont également perçus comme des lieux potentiels de convivialité et de contribution à la qualité du cadre de vie des habitants au sens du PADD. L'association d'usages compatibles avec la sensibilité de ces espaces sera ainsi toujours recherchée, notamment pour le parc des Marmousets, par la création de cheminements doux, grâce aux jardins partagés, ...

Enfin, le patrimoine bâti historique caudacien sera protégé et mis en valeur : à la fois les monuments historiques inscrits, mais également le patrimoine d'intérêt non protégé, qui retrace lui aussi le passé de la commune. Le centre historique fait l'objet d'une volonté de protection toute particulière puisqu'il regroupe une grande partie des éléments de bâti historiques. Ce patrimoine fait l'objet d'une réflexion de mise en valeur fortement couplée à celle du maillage de cheminements doux dont l'objectif est de permettre à terme un parcours reliant les différents éléments de patrimoine historique communaux, voire intercommunaux en lien avec Pontault Combault.

### 3.1.2. Objectif 2. Contribuer à la structuration du réseau communal de Trame Verte et Bleue

Bénéficiant d'un riche patrimoine naturel, dont des réservoirs majeurs, aquatiques et humides (Morbras, mares multiples), boisés (forêt de Notre Dame, forêt du Plessis St Antoine, bois des Bordes...) et semi naturels (prairies, friches, Espace Naturel Sensible des

Marmousets...), La Queue en Brie est concernée à la fois par des projets de corridors écologiques du SDRIF et du SRCE.

Le PADD prend en compte cette richesse naturelle et ses fonctionnalités à échelle communale et supra communale au sein d'un axe dédié à la structuration de la Trame Verte et Bleue.



La première volonté est de protéger les réservoirs de biodiversité majeurs et de contribuer à l'amélioration de leur qualité, et particulièrement pour le Morbras qui subit des pressions urbaine fortes en amont.



La seconde ambition est de relier ces espaces afin de s'inscrire pleinement dans le cadre des orientations des documents cadres en matière de connexions écologiques. Pour ce qui est des corridors majeurs, la forêt de Notre Dame sera préservée et mise en valeur selon les principes de la Charte de l'Arc Boisé, la Trame Bleue communale sera quant à elle révélée par une mise en valeur et une protection vis-à-vis de l'urbanisation.



La présence forte de végétal sera maintenue, que ce soit au sein des jardins privatifs que des espaces publics afin de permettre des continuités écologiques en pas japonais.



La RD4, qui constitue aujourd'hui un obstacle majeur dans le réseau de Trame Verte et Bleue, fait l'objet de mesures d'atténuation de cet effet de rupture par une végétalisation de l'espace public et la création de porosités (chemins notamment), et par l'intégration paysagère et environnementale des aménagements (des futurs logements notamment).

Enfin, le projet de Trame Verte et Bleue sera anticipé au sein de l'ensemble des nouveaux projets d'aménagement qui intégreront son tracé.

## 3.2. Axe 2 : Pour un territoire unifié, respectueux de ses spécificités

### 3.2.1. Objectif 1. Atténuer les ruptures urbaines et améliorer les liens entre les quartiers

Le diagnostic a mis en exergue les caractéristiques des formes urbaines et architecturales des différents secteurs de la commune. Le PADD affirme la volonté de préserver les spécificités des différents quartiers sans pour autant les figer. Il s'agit de permettre une évolution progressive de la commune et une diversification mesurée des formes urbaines à l'échelle d'opérations.

Le diagnostic a mis en lumière l'organisation urbaine fragmentée du territoire caudacien due notamment à la présence de la RD4, d'une mosaïque de formes urbaines et de l'emprise du centre hospitalier les Murets. Le PADD propose d'atténuer ces ruptures via la requalification de la RD4 en boulevard urbain par des formes urbaines diversifiées qui s'intègrent de façon harmonieuse dans le cadre des différents projets, par l'aménagement de cheminements piétons...

Sur le territoire communal, les transports collectifs s'organisent autour d'un réseau de bus permettant un rabattement vers les gares de RER situées dans les communes limitrophes. Avec un taux de motorisation moyen des ménages de 1,39, la voiture constitue le moyen de déplacement privilégié des Caudaciens. Face à ce constat et dans l'esprit du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France), le PADD affirme le renforcement des transports collectifs et des modes doux dans les déplacements, éléments nécessaires à l'unification du territoire et à son intégration francilienne. Le PADD met en avant la volonté communale de permettre le développement d'un TCSP (Transport en Commun en Site Propre) sur la RD4 en complément de sa requalification en boulevard urbain. Bien que ce projet ne présente aucune certitude, la commune a souhaité afficher cette orientation au sein du PADD (ainsi que dans l'OAP RD4) afin d'encourager la réflexion autour de la création d'un TCSP qui permettrait de fluidifier le trafic et d'améliorer les liens avec les gares de transports en commun lourds présentes sur les communes voisines.



Le PADD évoque également l'importance de compléter le réseau de cheminements doux (déjà bien développé) sur l'ensemble du territoire, d'une part dans une logique de développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture, d'autre part pour permettre de renforcer les liens entre les quartiers.

### 3.2.2. Objectif 2. Une dynamique de proximité à développer

Le diagnostic a permis de montrer que l'offre commerciale de la commune est complète malgré un manque en commerces de proximité. Par ailleurs, un des enjeux du territoire est le maintien du commerce qui souffre d'une concurrence extra-communale importante. Le PADD prône l'affirmation et le développement des pôles commerciaux existants : le centre commercial Pince-Vent, les zones commerciales de la RD4, Chemin Vert, le centre historique et le centre-ville. Le PADD rappelle également la volonté de créer un centre unifié à travers la création d'une continuité urbaine entre le centre-ville et le centre historique, le long de la rue du 8 mai 1945. La requalification de la rue devra permettre la construction de logements avec le développement de commerces en rez-de-chaussée. A travers cette orientation la commune souhaite œuvrer en faveur du dynamisme commercial et préserver les commerces de proximité.

Le diagnostic a mis en évidence une offre en équipements diversifiée et de qualité à La Queue-en-Brie. Conformément aux orientations du SDRIF, visant à garantir l'accès à des équipements et services publics de qualité, le PADD prévoit l'optimisation de l'offre. Par ailleurs, l'offre en équipements de la commune devra être adaptée au développement territorial et répondre aux besoins des futurs habitants.

Enfin, l'accès aux réseaux de la communication numérique, objectif fort de la loi Grenelle II, est affirmé dans le PADD comme un élément de la dynamique de proximité.

## 3.3. Axe 3 : Pour un développement urbain harmonieux et respectueux du cadre de vie



### 3.3.1. Objectif 1. Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des actuels et futurs Caudaciens



La commune voit sa population se stabiliser avec un ralentissement progressif de la sa croissance. Malgré un indice de jeunesse élevé (1,99), elle est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population, un desserrement progressif des ménages est également observé. L'analyse du parc de logements a permis de faire ressortir des caractéristiques qui peuvent sembler en inadéquation avec les dynamiques démographiques observées. En effet, 69% de logements individuels, 74% de logements de grande taille et un taux de vacance de 4% sont autant de freins aux dynamiques des parcours résidentiels. Pour tenir compte du desserrement des ménages, le parc de logements de petite taille devra être renforcé en poursuivant les actions déjà engagées par la commune.

En réponse aux objectifs du SDRIF de participation de tous les territoires franciliens à une production de logements renforcée et à l'augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à La Queue-en-Brie, le PADD affirme la nécessaire participation à cet effort de construction.

Afin de tenir compte des caractéristiques du territoire et des objectifs de modération de la consommation de l'espace affichées dans les lois Grenelle II et ALUR, le PADD cible notamment la RD4 et ses abords comme secteur privilégié de densification et de construction de logements.

Le PADD affirme la nécessaire réponse aux besoins des ménages, actuels et futurs, notamment en leur offrant la possibilité de mener des parcours résidentiels complets.

De plus, en application de la loi SRU, la part des logements sociaux devra être maintenue à son niveau actuel. Le logement destiné aux publics spécifiques devra également être une préoccupation dans la constitution de l'offre nouvelle.

### 3.3.2. Objectif 2. Un développement urbain adapté à son environnement

Le PADD met en avant l'importance d'anticiper les risques naturels et technologiques sur le territoire. Dans la zone proche du Morbras notamment, qui fait l'objet d'un risque de retrait gonflement des argiles et d'inondation par remontées de nappe, la conception des projets se verra consciente de ces contraintes, et devra contribuer localement à leur mitigation, par exemple au travers de l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Les risques technologiques devront être anticipés de la même façon, avec une attention toute particulière aux sites qui pourraient présenter un risque de pollution des sols, tel que sur le Chemin de la Montagne.

Sur la RD4, axe particulièrement passager, le PADD informe sur l'importance de prendre en compte les nuisances sonores routières dans la conception de projets environnants. Ceux-ci devront donc prévoir les dispositions nécessaires à la protection immédiate des habitants.



De plus, la protection et l'économie des ressources naturelles est recherchée au travers d'un objectif de perfectionnement de la gestion des eaux et des déchets. Déjà performants, des marges d'approfondissement des performances de ces services gérés à l'échelle intercommunale ont été identifiées. Il s'agira de s'aligner aux nouvelles dispositions des règlements d'assainissement supra-communaux, et de prévenir le risque de pollution diffuse du Morbras par ruissellement en privilégiant une infiltration directe des eaux de pluie.



Le PADD agit également en faveur de l'anticipation des modalités de gestion des déchets dans le cadre des futurs projets, et de la favorisation du tri sélectif en lien avec l'intercommunalité.



Une partie importante du parc de logements de La Queue en Brie étant ancienne, ou datant des réglementations thermiques précédentes, celui-ci représente une part importante de l'empreinte énergétique communale. En cohérence avec le SRCAE et les PCET supra-communaux, la ville souhaite faciliter la rénovation thermique des constructions, notamment pour les particuliers, et intégrer systématiquement des réflexions sur les possibilités d'exploitation des énergies renouvelables pour les nouveaux projets afin de réduire ses consommations d'énergies fossiles de chauffage. Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec le Plan d'Action Communal pour l'Energie déjà existant. Enfin, la voiture demeurant aujourd'hui le moyen de transport privilégié par les habitants dans leurs déplacements quotidiens, le PADD inscrit un objectif de réflexion sur le rabattement en transports en commun vers les principales gares. Celui-ci complète sa dynamique de création d'un maillage modes doux en faveur de la réduction progressive de l'usage des véhicules particuliers motorisés.

### 3.3.3. Améliorer l'équilibre habitat/emploi

En cohérence avec l'objectif du SDRIF d'amélioration de l'équilibre habitat / emploi à l'échelle de la Région, le PADD prévoit de :

- conforter les activités existantes, notamment en améliorant l'image des zones d'activités le long de la RD4,
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités le long de la RD4,
- Permettre la reconversion du Chemin de la Montagne en favorisant leur relocalisation dans les zones d'activités le long de la RD4, dans l'objectif d'assurer une répartition cohérente des activités économiques sur le territoire.

Le PADD rappelle et anticipe également le développement à venir de la ZAC Notre Dame. De plus, l'aménagement numérique, facteur du développement de la dynamique de proximité sur le territoire, constitue également un enjeu pour le développement économique.

La Queue-en-Brie privilégiera un développement économique maîtrisé en favorisant l'installation d'activités compatibles avec les enjeux du maintien de la qualité du cadre de vie et de mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire.

## 4. Justification des choix retenus pour établir les OAP



Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

(...) »

A La Queue-en-Brie, trois OAP sectorielles ont été élaborées dans le présent PLU. Elles portent sur la RD4 et ses abords, le Chemin de la Montagne et le Chemin Vert – Champ Garni.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

## 4.1. La RD4 et ses abords

### 4.1.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux



La RD4, ou la rue du Général de Gaulle, constitue l'un des axes majeurs de La Queue-en-Brie. Traversant la commune d'Est en Ouest, elle est une coupure urbaine forte de par son gabarit, le caractère dégradé de l'axe, l'importance des flux et la discontinuité des formes urbaines à ses abords. La rue constitue également une voie d'entrée de ville depuis Pontault Combault à l'Est et depuis Ormesson-sur-Marne à l'Ouest, et une entrée de ville vers le centre historique.



Le caractère « vitrine » de la RD4, la présence des zones d'activités économiques, de la ZAC Notre Dame, et de potentiels fonciers (par comblement de dents creuses et mutation) font de cet axe un secteur stratégique pour lequel l'OAP a pour objectif de favoriser l'intégration à la ville.



### 4.1.2. Les principes relatifs aux déplacements

Actuellement marquée par une ambiance très routière, la RD4 pourra devenir le support de passage d'un transport en commun en site propre.

En accord avec les orientations du PADD visant à atténuer les ruptures urbaines (axe 2, objectif 1), l'OAP prévoit :

- De soutenir le développement d'un TCSP le long de l'axe, permettant ainsi de proposer aux usagers de cet axe un mode de transports complémentaire à la voiture ;
- De développer des aménagements doux permettant d'apaiser la circulation ;
- D'organiser de nouvelles voies de desserte, parallèles à la RD4 pour desservir les nouvelles constructions, permettre le stationnement et ainsi éviter de renforcer les flux sur l'axe.

### 4.1.3. Les principes relatifs au développement urbain

L'OAP prévoit, en accord avec l'objectif 1 de l'axe 2 du PADD, de faire de la RD4 un véritable axe à vocation urbaine. Le SDRIF identifie la RD4 et ses abords comme « espace urbanisé à optimiser », il s'agit ainsi de viser une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces de 10% le long de cet axe majeur. En outre, le PADD l'identifie comme secteur stratégique du développement urbain de la commune (axe 1 objectif 1). C'est ainsi dans la continuité du SDRIF et du PADD que les abords de la RD4 doivent être aménagés permettant d'accroître l'offre de logements et de façon à consolider un front urbain dense.

La mixité fonctionnelle sera privilégiée avec la mise en place d'une polarité commerciale de proximité au niveau du carrefour entre la RD4 et la rue Jean Jaurès. Les grands espaces d'activités existants seront conservés en cohérence avec la volonté politique de conforter les activités existantes et de permettre la réalisation de la ZAC Notre Dame (axe 3, objectif 3).



L'OAP s'inscrit pleinement dans le respect des orientations suivantes du PADD :

- Maintenir une offre commerciale et des équipements de qualité bien répartie sur le territoire commercial (axe 2, objectif 2)
- Développer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins des actuels et futurs Caudaciens (axe 3, objectif 1)
- Renforcer l'unité de la ville et favoriser l'ouverture des quartiers (axe 2, objectif 1), et plus précisément de faire de la RD4 un boulevard urbain



#### 4.1.4. Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte et bleue

Sur le plan paysager, la volonté affichée est celle de l'amélioration du cadre de vie aujourd'hui peu qualitatif en bordure de RD4. L'OAP prévoit :

- une mise en valeur des vues ouvertes existantes sur les espaces boisés et agricoles alentours,
- le traitement végétal des futurs projets qui diminuera l'ambiance minérale,
- l'harmonisation des formes urbaines et architecturales disparates de cette entrée de ville par la création d'un front cohérent.

En ce sens, l'OAP s'inscrit bien dans les objectifs de requalification des entrées de ville et de mise en valeur du paysage naturel de la commune inscrits au PADD.

Par ailleurs, la RD4 constitue à l'heure actuelle un élément de rupture sur le plan des continuités écologiques. Elle ne permet pas d'échanges entre les espaces naturels et agricoles la bordant. L'OAP prévoit :

- de matérialiser la Trame Verte et Bleue inscrite au SDRIF;
- de mettre en valeur des espaces boisés en bordure de la voie, conformément à l'objectif de requalification des espaces de boisements dégradés affiché au PADD ;
- de végétaliser les espaces publics et privés comme souhaité dans l'objectif de création d'une véritable Trame Verte et Bleue communale inscrite au PADD.

Enfin, l'OAP fait valoir des dispositions en faveur de la protection des habitants vis-à-vis des nuisances routières, dans la lignée du PPBE du Val de Marne et de l'objectif de prise en compte des sensibilités du territoire du PADD. Il s'agira d'accompagner le projet de requalification de la RD4 en boulevard urbain, d'y développer une mixité fonctionnelle et d'adapter la conception de futurs bâtiments aux nuisances.

## 4.2. Le Chemin de la Montagne

### 4.2.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Le secteur du Chemin de la Montagne est une zone d'activités insérée dans un tissu résidentiel. Présentant un manque de cohérence avec son environnement direct et bénéficiant d'une position centrale au sein de la commune, sa reconversion en zone

d'habitat constitue un enjeu essentiel pour le développement de la commune comme le rappelle le PADD (axe 1 objectif 1).

## 4.2.2. Les principes relatifs aux déplacements



La reconversion du site en zone d'habitation et la création d'un nouvel équipement nécessitera une réflexion sur les déplacements afin d'assurer une desserte interne et d'ouvrir le nouveau quartier au territoire. Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :



- Renforcer l'unité de la ville et favoriser l'ouverture des quartiers (axe 2, objectif 1)
- Développer des modes de transports complémentaires à la voiture (axe 2, objectif 1)



## 4.2.3. Les principes relatifs au développement urbain

Actuellement occupé par un tissu industriel au sud, le long du Chemin de la Montagne, la commune souhaite développer sur ce secteur une zone d'habitat, ce qui lui permettra de répondre aux objectifs du SDRIF de construction de logements et de densification des tissus. Par ailleurs, ce secteur étant inséré au cœur d'une zone pavillonnaire tant à l'ouest qu'à l'est, la commune recherche une cohérence dans l'occupation du sol afin de préserver les habitants de toute nuisance qui pourrait être liée à un tissu industriel.

L'OAP vise à encadrer la reconversion de cette zone en cohérence avec les orientations suivantes du PADD :

- Renforcer l'unité de la ville et favoriser l'ouverture des quartiers (axe 2, objectif 1), notamment à travers l'introduction de formes urbaines intermédiaires et en permettant une diversification des formes
- Développer une offre d'habitat diversifiée répondant aux besoins des actuels et futurs Caudaciens (axe 3, objectif 1)
- Une dynamique de proximité à développer (axe 2, objectif 2), notamment en anticipant la création d'un équipement qui puisse répondre aux besoins des habitants
- Améliorer l'équilibre habitat/emploi (axe 3, objectif 3) : cette orientation renouvelle la volonté communale d'accompagner la reconversion du site et permettre la relocalisation des activités qui le souhaitent dans la zone d'activités située le long de la RD4

Le diagnostic relaye une étude prospective des effectifs scolaires réalisée par la ville en 2013. Cette étude prévoit des besoins de création de classes notamment en élémentaire. Par ailleurs, la construction de logements prévue par la commune sur les différents secteurs d'OAP ainsi que le long de la rue du 8 mai 1945 induira un apport de populations générant ainsi de nouveaux besoins en équipements. La commune souhaite donc anticiper ces besoins en se donnant la possibilité de créer un équipement scolaire au Nord du secteur de l'OAP du Chemin de la Montagne.

Une attention particulière devra être portée à la conception du bâti, respectueuse de l'environnement.

#### 4.2.4. Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte et bleue



L'OAP pose la reconversion de ce site d'activités comme une opportunité de lui redonner un intérêt écologique et de l'inscrire dans le réseau de Trame Verte et Bleue du SDRIF et du SRCE.

Il s'agira de conserver, désenclaver et mettre en valeur l'espace boisé remarquable au nord du site, en mobilisant exceptionnellement une portion réduite et définie pour la création d'un équipement scolaire conformément à l'objectif de requalification des espaces boisés inscrits en tissu urbain au sein du PADD. Ce boisement joue un rôle important au sein du maillage écologique communal prévu dans les documents cadres, aussi l'OAP définit clairement la volonté de son maintien et de la contribution à sa qualité. Les nouveaux bâtiments devront par ailleurs présenter une architecture respectueuse du caractère naturel des environs comme le prévoit l'objectif de mise en valeur du paysage naturel communal du PADD.

Enfin, l'OAP informe sur la pollution identifiée sur le site par la base de données BASOL afin que le site fasse l'objet d'investigations qui permettront de nettoyer le site et ainsi protéger les ressources naturelles. Un mode de gestion économe des eaux, favorisant les solutions alternatives est par ailleurs promu conformément aux objectifs de limitation du ruissellement du SDAGE et de participation au perfectionnement de la gestion des eaux prévue au PADD.

### 4.3. Chemin Vert – Champ Garni

#### 4.3.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Le périmètre de l'OAP se situe en entrée de ville Nord-Est de la commune à la limite entre l'enveloppe urbaine et la zone agricole. Le Chemin Vert est aujourd'hui identifiée comme une zone d'activités artisanales et commerciales. La commune souhaite y consolider une polarité commerciale de proximité pour les habitants des quartiers pavillonnaires environnants et pour les habitants des logements à venir.

Les boisements, le jardin partagé, l'activité agricole, sont autant d'éléments qui confèrent au secteur une certaine qualité paysagère et environnementale d'entrée de ville que la commune souhaite préserver alors que le SDRIF identifie le Champ Garni comme zone d'urbanisation préférentielle, et fait passer une liaison verte Nord/Sud au même endroit.

Le périmètre de la présente OAP se situe le long du Chemin Vert mais n'empiète pas sur la zone agricole. En effet, La Queue-en-Brie s'est engagée à préserver les activités agricoles (axe 1 objectif 1) dans la continuité des dispositions législatives relatives à la limitation de la consommation de l'espace et de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Tout l'enjeu de l'OAP réside dans la capacité de la commune à répondre aux objectifs de construction de logements et de densification des espaces imposés par le SDRIF tout en préservant la qualité d'un cadre de vie à la campagne propre à l'identité caudacienne.



### 4.3.2. Les principes relatifs aux déplacements

Le développement d'une polarité commerciale et de nouveaux logements entraîne nécessairement la réorganisation des déplacements et une anticipation de gestion du stationnement afin d'organiser au mieux les flux d'entrée et de sortie des futures constructions. L'OAP rappelle le nécessaire aménagement des liaisons douces. Dans la continuité des orientations du PADD, l'OAP permet ainsi de :



- Renforcer l'unité de la ville et favoriser l'ouverture des quartiers (axe 2, objectif 1)
- Développer des modes de transports complémentaires à la voiture (axe 2, objectif 1)

### 4.3.3. Les principes relatifs au développement urbain

Afin de bénéficier au mieux du potentiel foncier représenté le secteur, l'OAP vise à encadrer son urbanisation et la mutation des constructions déjà présentes le long de la rue du Chemin Vert en cohérence avec les orientations suivantes du PADD :

- Limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (axe 1, objectif 1)
- Préserver le caractère pavillonnaire et les espaces agricoles porteurs de l'identité communale (axe 1, objectif 1)
- Renforcer l'unité de la ville et favoriser l'ouverture des quartiers (axe 2, objectif 1)
- Préserver les spécificités propres aux quartiers (axe 2, objectif 1)
- Maintenir une offre commerciale et des équipements de qualité bien répartis sur le territoire communal (axe 2, objectif 2)
- Développer une offre d'habitat diversifiée répondant aux besoins des actuels et futurs Caudaciens (axe 3, objectif 1)

L'aménagement du secteur sera principalement à vocation résidentielle. L'OAP prévoit de consolider une polarité de commerces de proximité à l'angle de la rue du Chemin Vert et de la route de Combault avec des logements et des commerces en rez-de-chaussée.

La préservation de la mixité sociale affirmée par le PADD est renouvelée dans cette OAP.

Une attention particulière devra être portée à la conception du bâti, respectueuse de l'environnement.

#### 4.3.4. Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte et bleue



La reconversion de la zone d'activité du Chemin Vert s'accompagne d'une volonté de maintien des espaces naturels et semi naturels du Champ Garni qui sont protégés au sein de l'OAP :



- Le corridor de Trame Verte et Bleue inscrit au SDRIF est affiché et défini comme un espace réservé aux continuités écologiques
- Le boisement voisin et le jardin partagé existants sont maintenus tels quels à l'exception d'une portion restreinte définie qui fera l'objet d'une replantation
- Les espaces verts des jardins privés voisins sont protégés, et l'OAP profite de la reconversion du Chemin vert pour contribuer à sa revégétalisation.



L'ensemble de ces dispositions s'inscrit en cohérence avec l'objectif de contribution à la structuration du réseau communal de Trame Verte et Bleue prévu au PADD.

Par ailleurs, ce secteur se situant en entrée de ville, l'OAP mobilise des dispositions en faveur de sa qualité paysagère dans la continuité de l'objectif de requalification des entrées de ville et de mise en valeur du paysage naturel inscrits au PADD. Ainsi, les vues ouvertes sur les boisements et les espaces agricoles seront préservées, et une conception adaptée au caractère semi-naturel de la zone sera adoptée.

Enfin, l'objectif de perfectionnement de la gestion de la ressource en eau du PADD est traduit dans le cadre de l'OAP par l'obligation d'assurer un mode de gestion économe et favorisant des solutions alternatives. Cette disposition est aussi cohérente avec l'objectif de limitation des effets de ruissellement du SDAGE et des SAGE de l'Yerres et de Marne Confluence.

## 5. Justification des zones et des règles du PLU



Pour traduire le PADD, l'élaboration du règlement du PLU s'est orientée vers la définition d'un règlement littéral simplifié et vers un zonage de projet cohérent. La révision du PLU à conduit à :

- Des évolutions du zonage,
- L'adaptation des outils existants tels que les emplacements réservés et les espaces boisés classés,
- La mise en œuvre d'outils complémentaire pour la protection du patrimoine naturel et du patrimoine bâti ainsi que pour le maintien du dynamisme commercial,
- L'adaptation des dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la commune

### 5.1. Les grands principes d'élaboration du zonage

Le PLU peut découper le territoire communal en trois types de zones distinctes :

- Les zones urbaines (U),
- La zone agricole (A),
- La zone naturelle (N).

Les zones urbaines sont déclinées afin de restituer les spécificités de la commune : UCH, UCV, UP, UM... et en secteurs : UPa, UPb,... L'appellation des zones a été faite dans une réelle volonté d'afficher l'intention politique, la fonction et les projets affiliés à chacune d'entre elles (UCH, centre historique, UCV, centre-ville, UM, zone de mutation...).

Se superpose aux zones et secteurs un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la préservation de la trame verte ou du patrimoine bâti.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs à poursuivre lors de la réalisation.

## 5.2. Tableau des superficies des zones



Types de zones	Surfaces (ha)
U	280,12
A	165,14
N	494
<b>TOTAL</b>	<b>939,2</b>

Types de zones	Surfaces (ha)
<b>UCH</b>	<b>6,1</b>
<b>UCV</b>	<b>18,9</b>
<b>UP</b>	<b>158</b>
UPa	43,5
UPb	93
UPc	21,4
<b>UM</b>	<b>27,7</b>
UMa	9,1
UMb	4,1
UMc	5,3
UMd	9,2
<b>UH</b>	<b>17,5</b>
<b>UF</b>	<b>52</b>
UFa	26,9
UFb	25,1
<b>A</b>	<b>165,14</b>
<b>N</b>	<b>480,3</b>
NL	13,6

## 5.3. Les zones urbaines

### La zone UCH

#### Caractéristiques générales

La zone UCH est une zone urbaine mixte correspondant au centre historique de la commune à l'origine de la formation du bourg autour de la tour médiévale et de l'église. Le tissu de la zone se caractérise par une mixité de fonctions, une relative densité et des formes urbaines composant un ensemble cohérent. Elle comprend des monuments historiques, des bâtiments publics de caractère et un bâti villageois d'intérêt patrimonial. Celui-ci s'organise à partir de l'espace public des rues mais également de cours privées.



#### Comparaison avec le PLU précédent

Au précédent PLU, le centre historique était identifié dans le secteur UDa. Le zonage était morphologique, aussi la zone UD s'étendait-elle le long de la rue Jean Jaurès vers le Sud, (correspondant au secteur UDb). Le présent PLU identifie l'ancien secteur UDa comme centre historique qui regroupe à la fois des fonctions urbaines de centralité et des qualités architecturale et patrimoniale à préserver. Son périmètre a été revu puisqu'il s'arrête au début de la rue du 8 mai 1945 afin de se concentrer réellement sur le noyau historique dans une logique de préservation de son caractère villageois.

#### Objectifs de la zone UCH dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UCH consistent à :

- Perpétuer la mixité des fonctions en autorisant l'habitation mais aussi des activités compatibles avec leur proximité
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et patrimoniales du centre historique en imposant par exemple de suivre les lignes d'implantation des constructions inscrites au zonage et en identifiant des éléments de patrimoine bâti remarquable
- Préserver le caractère villageois de la zone en rappelant l'intention d'harmonie et de continuité urbaines

## La zone UCV

#### Caractéristiques générales

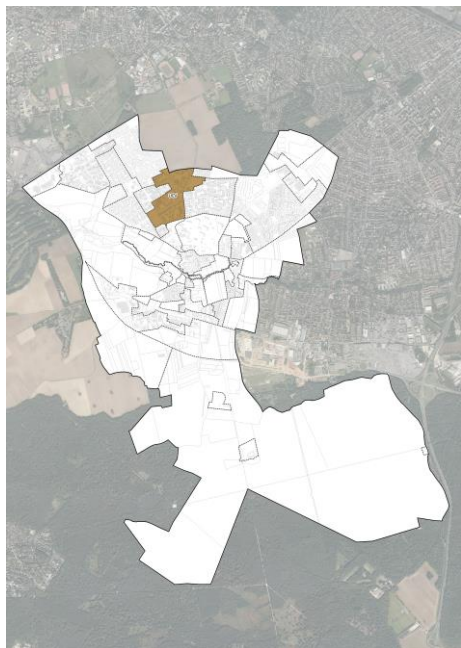
La zone UCV est une zone urbaine mixte qui correspond au centre-ville autour de la Mairie. Ce quartier constitue le centre récent de La Queue-en-Brie. Il présente une mixité des



fonctions : habitat collectif, commerces, équipements publics, institutions. L'îlot de la mairie fait l'objet d'une réflexion pour un projet de réaménagement destiné à conforter les équipements commerciaux et administratifs.



Né d'opérations d'ensemble des années 1970, le quartier présente des formes urbaines aux grands dimensionnements (hauteur et discontinuité des bâtis, parcellaire), un ensemble à dominante minérale, des espaces publics de qualité réservant une large place à la circulation piétonne, aux stationnements et aux plantations d'alignement.



#### Comparaison avec le PLU précédent

Au précédent PLU, la zone était identifiée dans la zone UB, le périmètre a légèrement évolué puisqu'il intègre désormais des équipements identifiés dans l'ancien PLU au sein de la zone UN (ancienne zone destinée aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général). La zone UB présentait les mêmes caractéristiques que la nouvelle zone UCV. Le nouveau PLU a changé l'appellation de la zone pour mettre en évidence la complémentarité des deux centres (centre-ville et centre historique) comme indiquée au sein du PADD.

#### Objectifs de la zone UCV dans le cadre du présent PLU

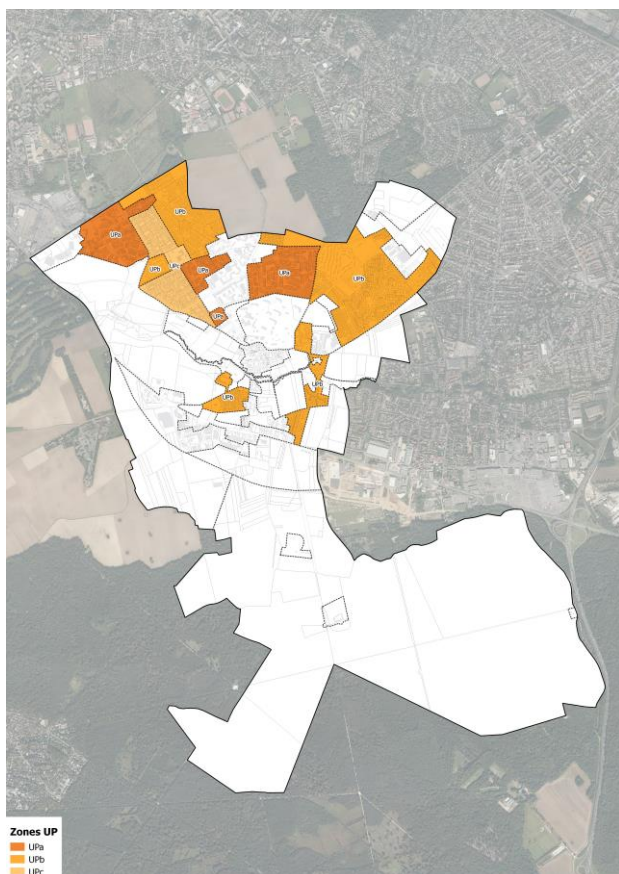
Les principaux objectifs règlementaires poursuivis par le PLU dans cette zone consistent à :

- Affirmer le maintien et le développement de la mixité des fonctions
- Maintenir les caractéristiques urbaines des tissus en reprenant les règles de hauteurs et d'emprise au sol de l'ancien PLU qui reconnaissait déjà le caractère particulier de ce quartier dense
- Permettre la construction de logements
- Permettre le réaménagement et la réhabilitation de l'îlot de la mairie
- Encadrer les possibilités d'évolution de ce quartier considéré comme achevé

## La zone UP

### Caractéristiques générales

La zone UP est une zone urbaine mixte, à dominante résidentielle, composée de quartiers d'habitat pavillonnaire, constitués à l'occasion d'opérations d'ensemble ou à la parcelle. Ces tissus présentent des morphologies qui sont hétérogènes malgré une cohérence d'ensemble au sein des quartiers. La trame verte y est dense et préservée : les jardins privés formant des cœurs d'îlot végétalisés, les constructions réalisées à l'occasion d'opérations d'ensemble ont également dégagé d'importants espaces libres à caractère collectif qui confèrent à la zone une ambiance apaisée et qualitative.



### Comparaison avec le PLU précédent

Les quartiers pavillonnaires étaient identifiés au précédent PLU au sein des zones UA et UE. L'ancienne zone UA correspondait aux opérations d'ensemble sous la forme de maisons accolées regroupées en petites unités dont la hauteur ne dépasse pas R+2. L'ancienne zone UE présentait des caractéristiques beaucoup plus hétérogènes. C'est pourquoi elle était divisée en quatre secteurs (UEa, UEb, UEc et UEd). Une partie de la zone UHa de l'ancien PLU a également été intégrée à la zone UP dans la mesure où les formes urbaines sont cohérentes avec celles de la nouvelle zone pavillonnaire.

Le nouveau PLU a permis d'intégrer des d'habitations qui présentent des similitudes de formes au reste de la zone mais qui était intégrées à la zone N dans le précédent zonage (l'allée de la Fontaine et l'Hermitage). Pour ce secteur particulièrement, le périmètre a été repris selon les secteurs a) et b) de l'ancienne zone N.

Le présent PLU divise la zone UP en trois secteurs au sein desquels une cohérence des formes et une adaptation des règles ont été recherchées.

#### Objectifs de la zone UP dans le cadre du présent PLU

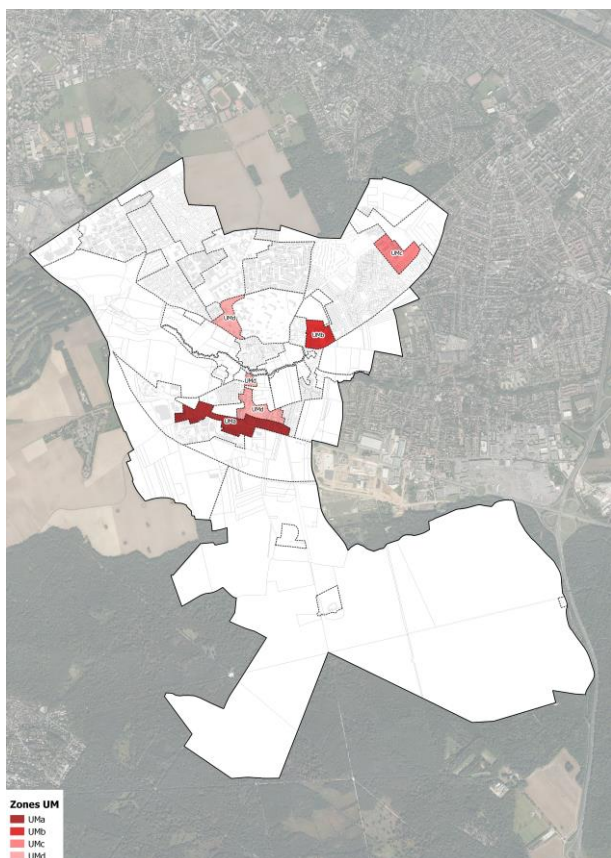
Les principaux objectifs règlementaires poursuivis par le PLU dans cette zone consistent à :

- Permettre une mixité des fonctions et une ouverture des quartiers en tenant compte de la vocation résidentielle de la zone
- Maintenir les caractéristiques urbaines des tissus pavillonnaires en imposant le retrait par rapport à l'alignement et en limitant les hauteurs des constructions pour produire des nouvelles constructions aux volumes similaires à l'existant
- Permettre une évolution modérée du tissu en majorant légèrement les emprises au sol selon les secteurs par rapport aux règles du précédent PLU et en définissant une règle d'implantation sur les limites séparatives adaptée
- Préserver la trame verte en imposant un pourcentage de pleine terre minimum à respecter

## La zone UM

#### Caractéristiques générales

La zone UM est une zone urbaine mixte qui regroupe les secteurs de mutation et de renouvellement urbain de la commune. Il s'agit ainsi des secteurs d'OAP de la RD4, du Chemin de la Montagne, du Chemin Vert – Champ Garni et des secteurs situés le long de la rue Jean Jaurès (jusqu'à la rue Renard) et de la rue du 8 mai 1945. Le potentiel foncier de ces secteurs a été identifié au sein du diagnostic et va permettre à La Queue en Brie de répondre aux objectifs de construction de logements. Il s'agit ainsi des zones stratégiques dans lesquelles la commune a choisi de concentrer les projets et la mutation des tissus, pour répondre aux orientations supra communales.



### Comparaison avec le PLU précédent

Le précédent PLU ne mettait pas en évidence un zonage d'intention comme ici. Les secteurs identifiés par la commune en tant que secteurs de mutation étaient insérés au sein d'un zonage morphologique qui laissait peu de marge à l'évolution des tissus et à la densification urbaine :

- Le secteur UMA, le long de la RD4, était divisé entre le secteur UFa, la zone N et le secteur UGa, ne permettant pas de continuité urbaine le long de cet axe majeur du territoire
- Le secteur UMB, correspondant à la zone d'activités le long du Chemin de la Montagne, correspond aux zones UGb et UFb de l'ancien PLU, dont le règlement permettait des perspectives de reconversion des tissus
- Le secteur UMC correspond à la zone UFc et à une portion de la zone A dans l'ancien PLU
- Le secteur UMD reprend l'ancien secteur UDb pour la rue Jean Jaurès et une partie de l'ancienne zone du centre historique UDa et de l'Hôpital (ancienne zone UC) le long de la rue du 8 mai 1945

### Objectifs de la zone UM dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU dans cette zone consistent à :

- Permettre la densification des tissus

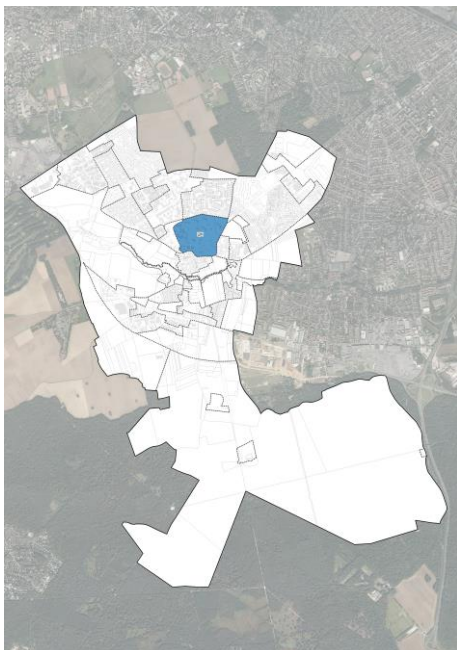
- Permettre une mixité des fonctions
- Répondre aux objectifs de construction de logements et permettre la densification des tissus en autorisant par exemple une emprise au sol maximum fixée à 60% (dans le secteur UMd cette emprise au sol est limitée à la bande de constructibilité afin de matérialiser une continuité urbaine le long des axes)
- Favoriser l'ouverture des quartiers et la bonne insertion des nouvelles constructions en permettant la réalisation de formes urbaines intermédiaires
- Préserver la trame verte en imposant un pourcentage de pleine terre minimum



## La zone UH

### Caractéristiques générales

Il s'agit de l'ensemble des constructions comprises dans l'enceinte de l'hôpital des Murets. Le diagnostic met en évidence l'importance de l'Hôpital dans le développement urbain de la commune de par sa configuration et son organisation. Son emprise constitue une rupture importante en plein cœur du territoire communal, et sépare le centre-ville et le centre historique. Son activité actuelle d'équipement hospitalier aux constructions réalisées dans un cadre aéré et arborisé est maintenue dans le présent PLU.



### Comparaison avec le PLU précédent

L'hôpital des Murets était identifié au sein du précédent PLU dans la zone UC. Le périmètre a légèrement été réduit, en accord avec la direction de l'hôpital, au profit du secteur UMd le long de la rue du 8 mai 1945 afin de permettre à la commune de relier les deux centres et de créer une continuité urbaine le long de l'axe routier, avec des logements et des commerces en rez-de-chaussée.

### Objectifs de la zone UH dans le cadre du présent PLU

Le règlement n'a pas été modifié, les principaux objectifs de la zone consistent à :

- Conforter son caractère d'équipement sanitaire et social
- Reconnaître l'occupation actuelle en maintenant des possibilités d'évolution respectueuses des espaces libres et des boisements

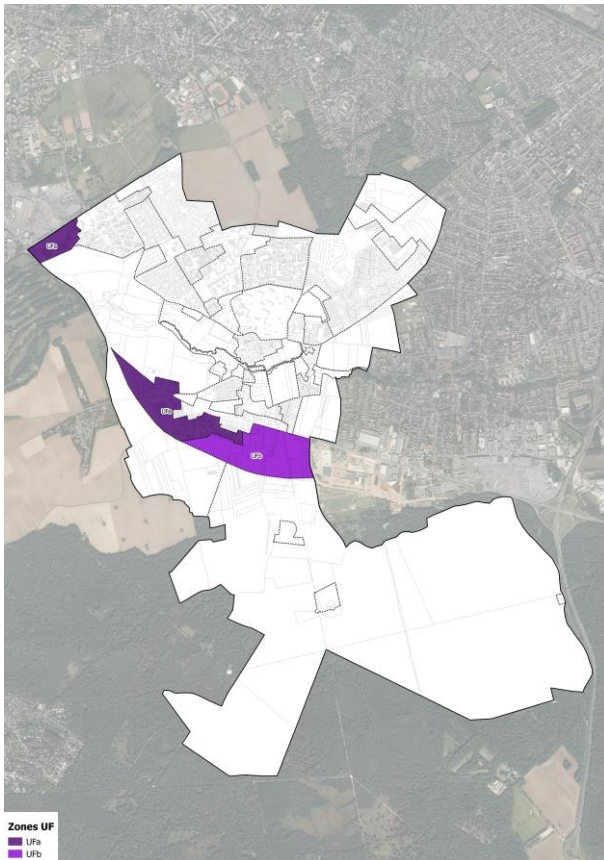


## La zone UF



### Caractéristiques générales

La zone UF est une zone urbaine spécifique dédiée aux activités économiques et commerciales. Elle correspond aux espaces d'activités de la commune (le long de la RD4, en entrée de ville Est et Ouest) Elle comprend un secteur UFb qui correspond à la ZAC Notre Dame en cours de réalisation.



### Comparaison avec le PLU précédent

Les espaces d'activités étaient déjà identifiés au précédent PLU (zone UF également et zone UX pour la ZAC Notre Dame). Le présent PLU n'intègre pas les anciens secteurs économiques mixtes de la RD4 (UGa) et les secteurs du Chemin de la Montagne pour lesquels la volonté est de permettre la reconversion et la mutation des tissus.

### Objectifs de la zone UF dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UF consistent à :

- Identifier des zones à vocation économique afin d'offrir les conditions du maintien et du développement des activités, et une mixité des fonctions à l'échelle de la commune

- Pérenniser les spécificités des zones d'activités
- Pour la zone UF, permettre la création de la ZAC Notre Dame tout en prenant en compte l'obligation de créer un corridor écologique identifié par le SDRIF

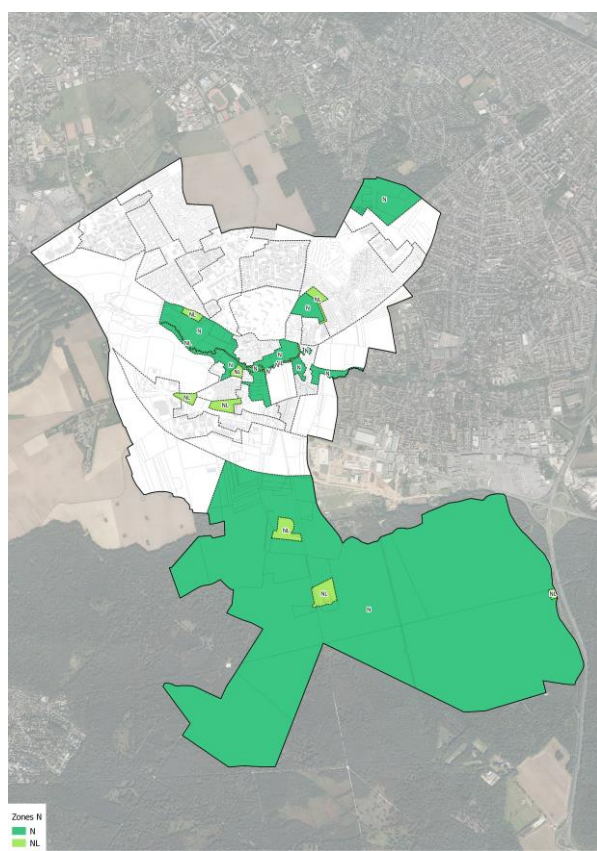


## 5.4. La zone naturelle



### Caractéristiques générales

La zone N est une zone naturelle à protéger du fait de sa qualité écologique et paysagère. Elle est formée d'espaces en très grande partie boisés ou forestiers. Elle comprend un secteur NL, qui accueille des installations d'intérêt collectif ou de services publics tels que des cheminements, un cimetière, services publics, des espaces de loisirs... La zone N correspond à l'entrée de la forêt du Plessis St Antoine, à la forêt de Notre Dame, aux abords du Morbras et au boisement entre la route de Combault et le Chemin de la Montagne.



### Comparaison avec le PLU précédent

Le zonage du PLU révisé a confirmé les dispositions qui existaient déjà en maintenant les grands réservoirs boisés en zone N. Les évolutions suivantes sont prévues :

- La conversion d'une bande boisée limitée en bordure immédiate de RD4 en zone UMa pour la composition d'un front mixte de logements et commerces.
- La transformation des secteurs N(a), (b) et (c) en UPb : ces secteurs bien que classés en zone N sont urbanisés et occupés par des logements. Une mise à jour a donc été faite.

- La création de secteurs NL au sein des espaces naturels, où la construction d'installations d'intérêt collectif ou de services publics de type par exemple cheminements, équipement scolaire, culturel ou sportif, cimetière, stationnement perméable, est rendue possible. Cette liste est non limitative.



A ce titre, des bandes spécifiques ont été identifiées en zone NL au sein des zones A et N sur le territoire, aux endroits où un projet de création de cheminement doux existe.



#### Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU

Les objectifs de la zone naturelle sont de :



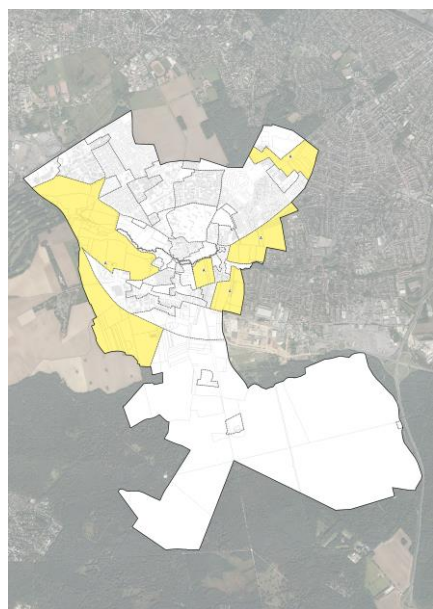
- Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs en maintenant leur inconstructibilité
- Permettre l'évolution ou la mise en valeur de certains espaces naturels en y permettant une constructibilité très maîtrisée compatible avec le caractère naturel de la zone. Ceci permettra d'associer des usages récréatifs ou de découverte de certains espaces naturels au bénéfice du cadre de vie des habitants



## 5.5. La zone agricole

### Caractéristiques générales

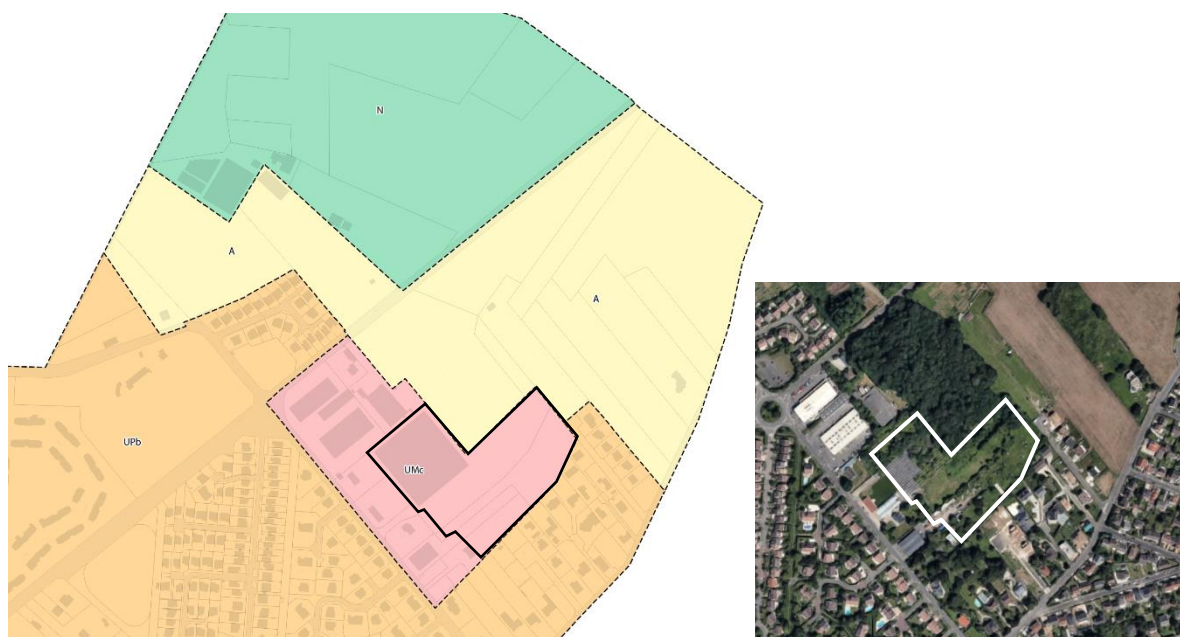
La zone agricole est une zone cultivée qui peut également représenter un intérêt écologique. Elle correspond aux cultures bordant le Morbras, au sud de la RD4, ainsi qu'au Champ Garni.



### Comparaison avec le PLU précédent

Comme vu en CIPENAF, l'ensemble des zones agricoles a été maintenu dans le cadre de la révision du PLU, à l'exception d'une portion non cultivée de la zone A du Chemin Vert qui fera partie du projet de renouvellement de la Zone d'Activités.





### Objectifs de la zone A dans le cadre du présent PLU

Les objectifs de la zone agricole sont de :

- Préserver l'intérêt écologique de ces espaces semi-naturels en limitant la constructibilité
- Permettre la culture des terres par les agriculteurs

Tout ceci est en cohérence avec les zones naturelles et urbaines voisines.

## 5.6. Les prescriptions graphiques : limites et règles associées

Outre les limites des différentes zones, le document graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

### Emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme)

Par rapport au PLU précédent, la liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des nouveaux besoins identifiés. Certains éléments ont ainsi été supprimés, d'autres ajoutés ou conservés.

Les emplacements réservés sont repérables sur le document graphique par une trame quadrillée rouge et le numéro affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure en annexe du règlement, indiquant la localisation de l'emplacement réservé, l'entité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien.



15 emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage (contre 12 au PLU précédent). Ils visent l'amélioration du réseau viaire (élargissement, création, aménagements de liaisons douces) en accord avec les orientations du PADD.



## Linéaires commerciaux (au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme)

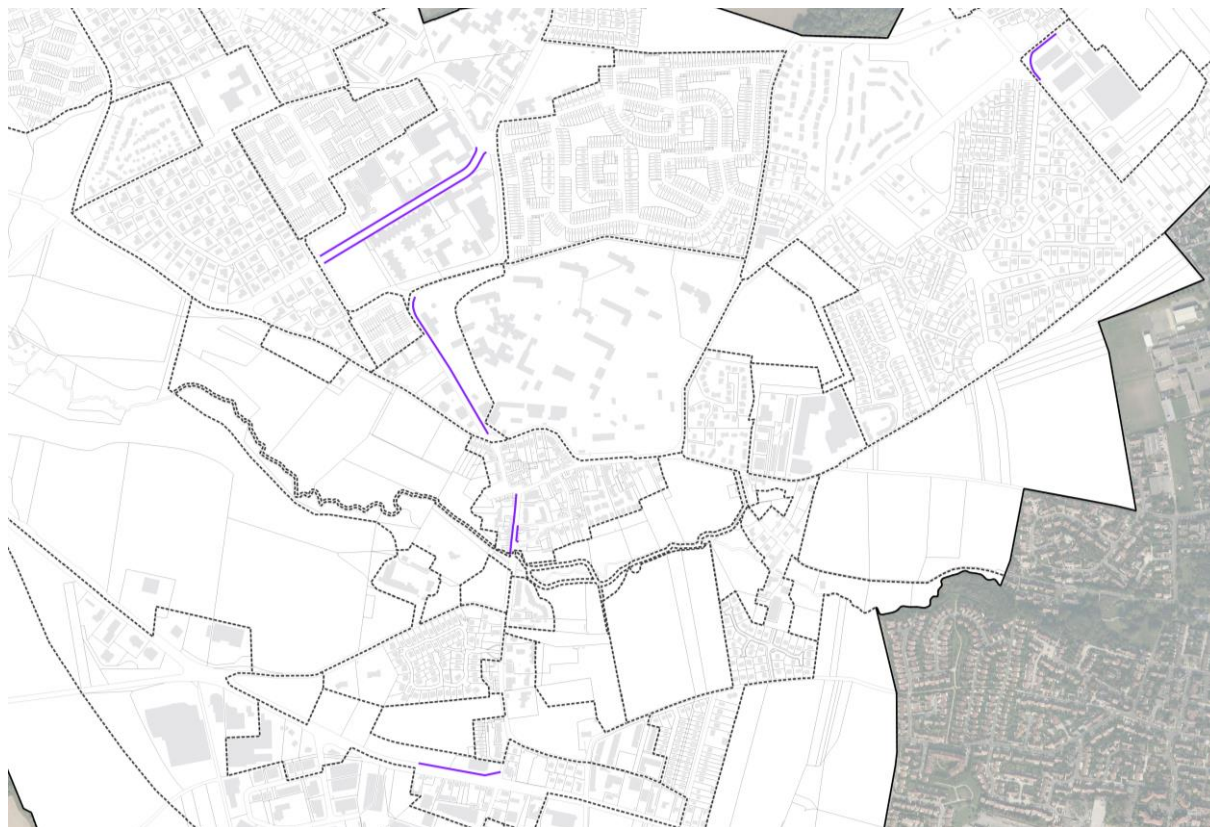
Des axes commerciaux ont été repérés sur le document graphique général.

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial dans les centralités structurantes en cohérence avec les orientations du PADD, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger le commerce et en favoriser le développement :

- Le long de ces voies classées comme linéaires commerciaux à préserver au document graphique, est interdit le changement de destination des locaux dédiés au commerce et activité de service situés en rez-de-chaussée en logements.
- Le changement de destination est autorisé seulement s'il s'opère en faveur du commerce, de l'artisanat et d'une activité de service.

Ainsi, conformément au PADD, le document graphique identifie une portion de la rue Jean Jaurès et l'avenue du Maréchal Mortier afin de préserver et développer l'animation et la vitalité des deux centres dans une logique de complémentarité. La rue du 8 mai 1945 est également identifiée comme linéaire commercial afin de matérialiser une continuité urbaine entre les deux centres de la commune.

Un linéaire commercial est identifié à l'angle de la rue du Chemin Vert et de la route de Combault afin de préserver la polarité commerciale de proximité présente dans ce secteur. Enfin, une partie de la RD4 fait l'objet d'un linéaire commercial à développer, en accord avec les orientations de l'OAP sur la RD4.



## Limites d'alignement, au titre de l'article R. 151-39 du code de l'urbanisme

Afin de tenir compte de l'implantation du bâti existant et / ou de préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, des règles ont été inscrites sur le document graphique. Elles permettent de préciser qu'elles sont les voies concernées par une implantation des constructions à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement. Délimitées selon les alignements existant, elles concernent :

- La zone UCH, dans un souci de préservation de la morphologie urbaine du centre historique
- Dans le quartier des Bordes, en zone UPb, afin de préserver la qualité du cadre de vie et respecter la morphologie urbaine caractéristique de ce quartier (parcelles très profondes)



## Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Pour assurer la protection des espaces boisés présents sur le territoire communal, un classement a été instauré au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme. Ce dispositif vise à conserver le caractère boisé d'un site, il est complémentaire aux autres dispositifs de protection des espaces verts et naturels dont le classement en zone N. A titre de rappel, les zones N concerne 434,9 hectares sur l'ensemble du territoire communal.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

Les EBC identifiés à La Queue en Brie concernent la forêt de Notre Dame, la forêt du Plessis St Antoine, de vestes espaces boisés en bordure du Morbras, les boisements de l'hôpital des Murets, le boisement entre la route de Combault et le Chemin de la Montagne, le boisement à l'extrémité nord du Chemin de la Montagne, l'entrée du bois des Bordes, les boisements du Champ Garni, quelques boisements du bois des Fiches et de Pince Vent, et une partie du Parc Rouart.

Le maintien du classement en EBC de la Forêt de Notre Dame répond notamment à l'enjeu de protection de cet espace d'intérêt majeur, en compatibilité avec son récent classement en forêt de protection.



Par rapport au PLU précédent, la surface totale de boisements protégés est passée de 440 hectares environ (superficie mesurée approximativement à partir d'un export de l'ancien zonage) à 435 hectares, soit une diminution d'environ 5 hectares.



Cette évolution répond à plusieurs objectifs :



- Une volonté de mise à jour de la protection par observation de la présence réelle de boisement et de leur intérêt écologique et paysager



- La nécessité de remplacement de cette protection stricte, laissant peu de possibilité en termes de gestion du patrimoine végétal, et donc peu adaptée aux milieux urbains, par une protection plus souple.

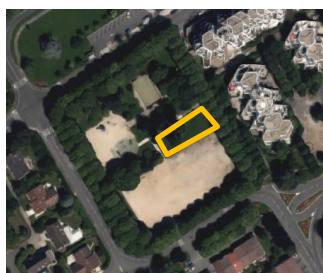


Ainsi, chaque espace boisé classé actuel a été étudié et adapté si besoin. Un léger gain est observé au niveau du Parc des Marmousets et du bosquet du Champ Garni, mais pour le reste, la majorité des EBC a été maintenue en l'état. Plusieurs d'entre eux, inscrits en tissu urbain, ont été remplacés par des cœurs d'ilots ou des espaces verts paysagers protégés. Enfin, certains EBC ont été supprimés du fait de l'état dégradé des boisements, de leur absence, ou de la présence d'un projet d'aménagement d'installations d'intérêt collectif ou ayant pour but de répondre aux objectifs de densification du SDRIF.

Ci-après, en jaune figurent les secteurs déclassés ou convertis en cœur d'ilot ou en espace vert paysager. En vert figurent les EBC créés pour compenser certaines suppressions.

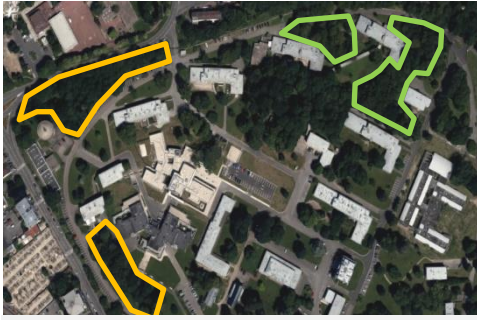
Plus précisément :

Un alignement d'arbres a été déclassé dans le square en face de la Mairie afin de permettre la construction d'un équipement de petite enfance ;



Focus : Square mairie

Deux massifs ont été déclassés en bordure de la rue du 8 mai 1945 afin de permettre la réalisation d'un projet mixte de logements et commerces en front urbain reliant les deux centre-ville. Cette perte a été compensée par le classement de deux nouveaux massifs sur la même parcelle.



Focus : Hopital

Au Champ Garni, une frange du massif boisé a été déclassée pour permettre la reconversion de la zone d'activité voisine du Chemin Vert et de créer des logements. Cette bande sera replantée de l'autre côté du massif, sur un espace déjà délimité et classé en EBC de manière à prévoir la replantation.



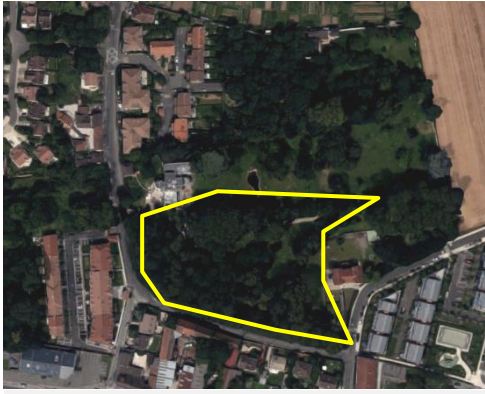
Focus : Champ Garni

Au niveau de la ferme de L'Hermitage, un EBC a été supprimé en bordure de la rue Jean Jaurès, en raison de l'absence de boisements sur le site. En revanche, une zone plus proche de la ferme, boisée, a été classée



Focus : L'Hermitage et la rue J.Jaurès

Rue du Renard, la frange de boisement en bordure de la route a été déclassée afin de permettre la réalisation d'un projet de logements en front urbain. Les arbres remarquables en bordure de parcelle ont toutefois été protégés par un classement en alignement d'arbres remarquables, afin d'assurer leur conservation.



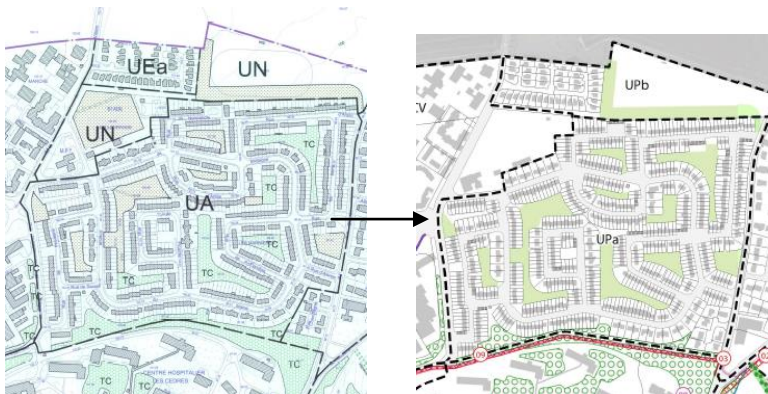
Focus : rue Renard

Le long de la RD4, les boisements ont été déclassés en grande majorité (sauf bande maintenue dans le Parc Rouart), afin de permettre la réalisation d'un projet mixte de logements et commerces en front de RD4. La pointe ouest, qui ne sera pas construite, fera l'objet d'aménagements légers pour permettre la mise en valeur de cette espace boisé aujourd'hui dégradé : elle a donc été classée en espace vert paysager afin de permettre ces aménagements légers. La partie centrale du parc Rouart à l'est a aussi été déclassée et compensée par le classement d'une bande sur son pourtour. Cela permettra la réalisation d'un équipement culturel.

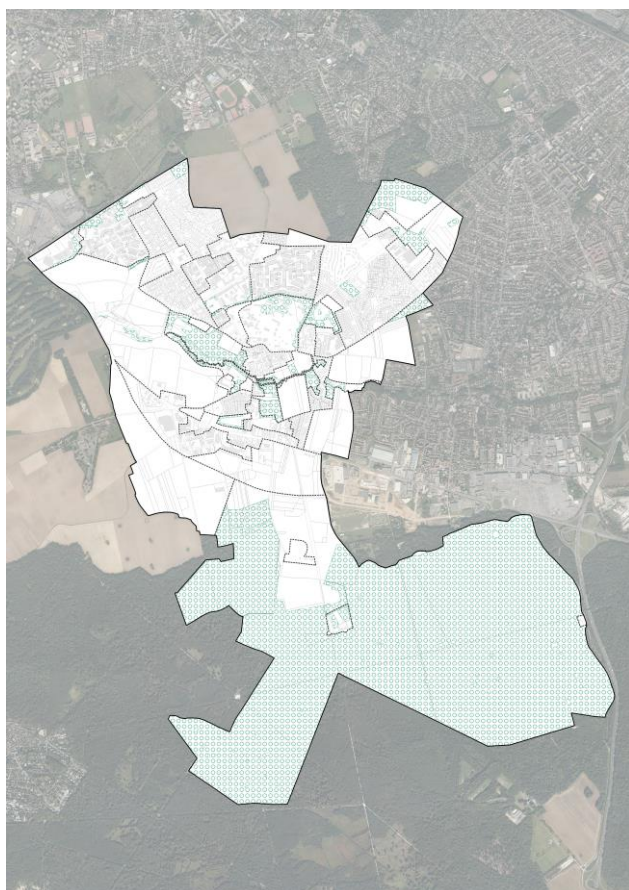


Focus : Boisements en bordure de RD4

Au nord de l'Hopital, les EBC inscrit en plein cœur du lotissement ont été remplacés par une inscription graphique « cœur d'îlot » qui correspond mieux aux besoins de souplesse réglementaire sur ces boisements ponctuels. Ceux-ci resteront toutefois inconstructibles.



Focus : Lotissement au nord de l'Hopital



## Les protections instaurées en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

### Cœurs d'îlots

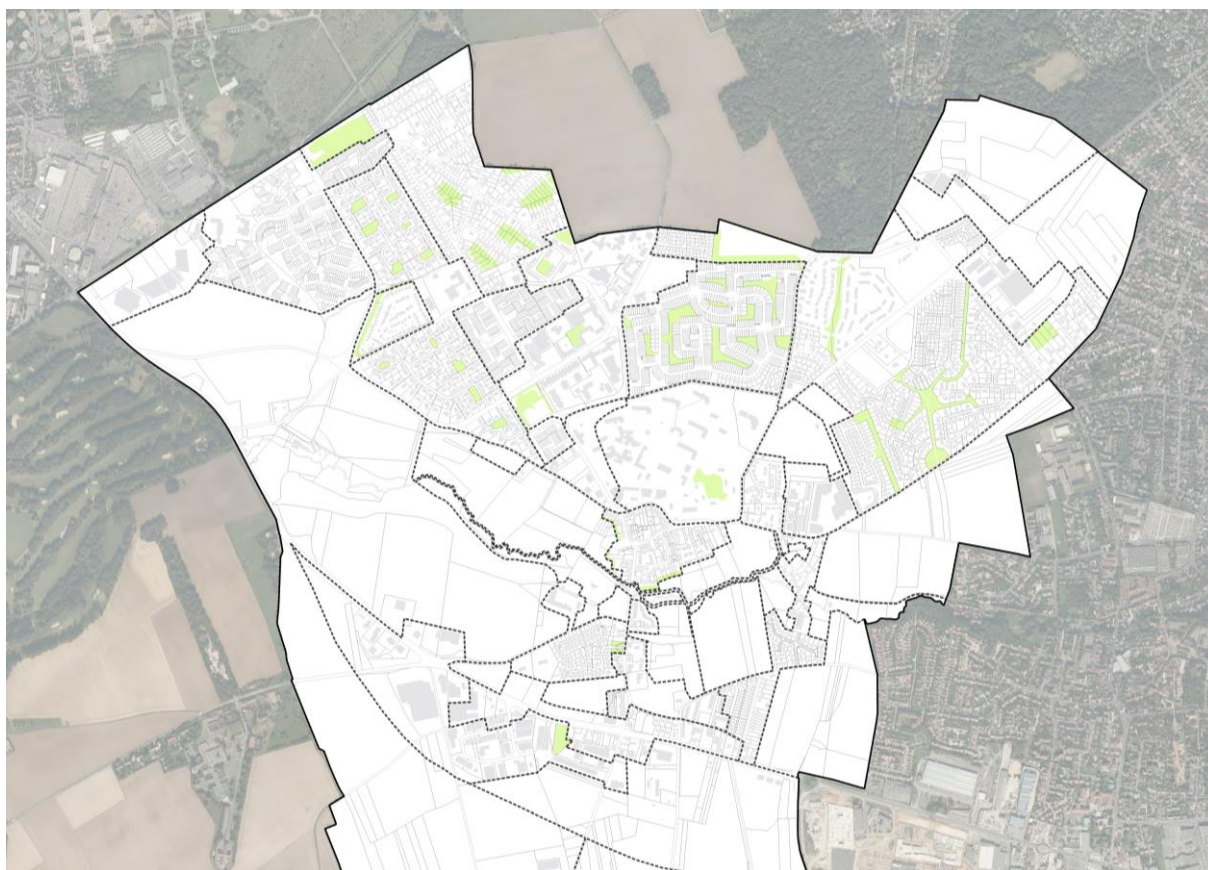
Le PADD affirme la nécessité de préserver les espaces de nature en tissu urbanisé, et notamment au sein des jardins privés végétalisés du tissu pavillonnaire, dans l'orientation qui concerne l'affirmation d'un véritable réseau de Trame Verte et Bleue pour La Queue en Brie.

Pour cela, en plus des EBC qui assurent une protection forte aux espaces boisés d'importance (tant en termes de superficie que de biodiversité), l'outil « Cœur d'îlot » a été créé afin de protéger les espaces de végétation ou les boisements inscrits au cœur du tissu urbanisé, le plus souvent au sein des lotissements. L'inscription graphique de cœur d'îlot remplace les EBC dans le cas d'un lotissement au nord de l'Hôpital, et remplace la totalité de l'inscription graphique « espace paysager, sportif ou récréatif à préserver » qui figurait dans l'ancien PLU, à l'exception des parcelles d'équipements sportifs dont l'inscription a été supprimée.

Conformément au L.151-23 du Code de l'urbanisme, les cœurs d'îlots sont des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais. Ce sont des squares, des fonds de jardins, des chemins végétalisés en tissu résidentiel, dont le PLU assure la protection dans le cadre du projet global de Trame Verte et Bleue. Seules les installations légères de moins de 10m<sup>2</sup> y sont autorisées (type abri de jardin).

Au total, 13 hectares sont classés en cœur d'îlot au sein du zonage.





### Linéaires végétalisés

Toujours pour répondre à l'objectif de structuration d'une véritable Trame Verte et Bleue du PADD, il est nécessaire de s'appuyer sur des linéaires continus de végétation qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité et de contribuer à l'apport de nature en ville.

Pour cela l'outil « linéaire végétalisé » a été maintenu au sein du PLU révisé (il correspond exactement à l'outil « alignement d'arbres » de l'ancien PLU). Sa vocation est d'assurer le maintien des linéaires d'arbres sur voirie ou ponctuellement au sein d'une parcelle. Les alignements repérés dans l'ancien PLU ont tous été maintenus, et il en a été créé de nouveaux rue Jean Jaurès, la RD4 et rue du Renard.

Le règlement impose en priorité la conservation des alignements d'arbres. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux dans la limite des possibilités techniques.

Au total, 2260,3 m sont classés en linéaires végétalisés.



Extrait plan de zonage – linéaires végétalisés

#### Les arbres remarquables ponctuels

Des arbres remarquables par leur âge, leur situation, ou leur richesse écologique ont été relevés sur la commune.

De manière complémentaire aux EBC, qui concernent des massifs, et aux linéaires végétalisés, qui concernent les alignements, les sujets isolés d'intérêt ont été protégés dans la cadre de la révision du PLU. Cette protection est nouvelle par rapport au PLU précédent.

Le règlement fixe les règles suivantes, comparables à celles des EBC :

- tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état sanitaire qui le justifierait
- toute action de taille ou d'élagage, même réduite, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie
- les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

Au total, 12 sujets sont classés « arbre remarquable » au zonage. Ils concernent deux sujets le long de la rue Jean Jaurès, un sujet sur la parcelle à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue du Renard, 5 sujets au sein de la ZAC Notre Dame et 4 sujets en bordure de la RD4.



Extrait plan de zonage – arbres remarquables

#### Mares et cours d'eau

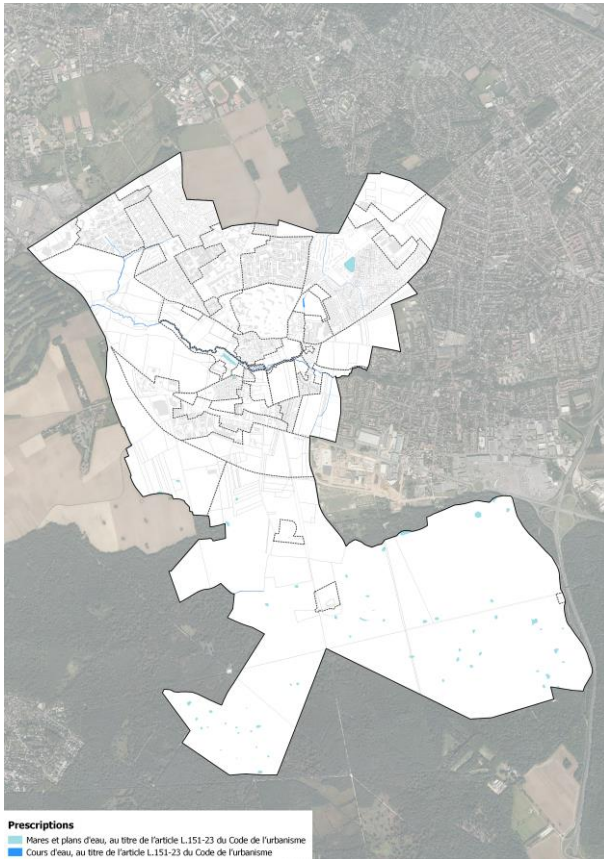
Le PADD, dans son objectif de structuration du réseau de Trame Verte et Bleue, insiste sur l'importance de la Trame Bleue à La Queue en Brie. Traversée par le Morbras, corridor écologique important, elle compte par ailleurs une multitude de mares qui constituent des habitats notamment pour les amphibiens.

En complément des inscriptions graphiques dédiées aux espaces verts et boisés, une inscription graphique dédiée au cours d'eau du Morbras, et une autre dédiée aux mares ont été mises en place. Le but est de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique du Morbras et d'assurer le maintien et le bon état des mares en les éloignant de toute pression urbaine. Ces outils sont nouveaux, ils n'existaient pas dans le cadre du précédent PLU.

Sont concernés : le Morbras, le réseau de mares de la forêt de Notre Dame, ainsi que quelques mares plus isolées proches du Morbras.

Le règlement interdit toute construction dans un rayon de 8m autour du Morbras, des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

Au total 62 mares sont classées au zonage.



### Jardins partagés

Le PADD insiste sur l'importance d'association d'usages aux espaces de nature de la commune. Ceux-ci contribuent à l'entretien des espaces de verdure et à la création de liens sociaux dans le respect de la sensibilité de ces lieux.

Ainsi, une inscription graphique a été créée afin de maintenir les jardins partagés existants sur la commune. Cet outil n'existait pas dans le cadre du PLU précédent.

Quatre jardins ont été protégés : deux proches de Champ Garni, un autre sur la route du Pont Banneret, et un dernier rue Jean Jaurès.

Le règlement impose que les jardins partagés soient maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m.



Extrait plan de zonage – Jardins partagés

### Espaces verts paysagers

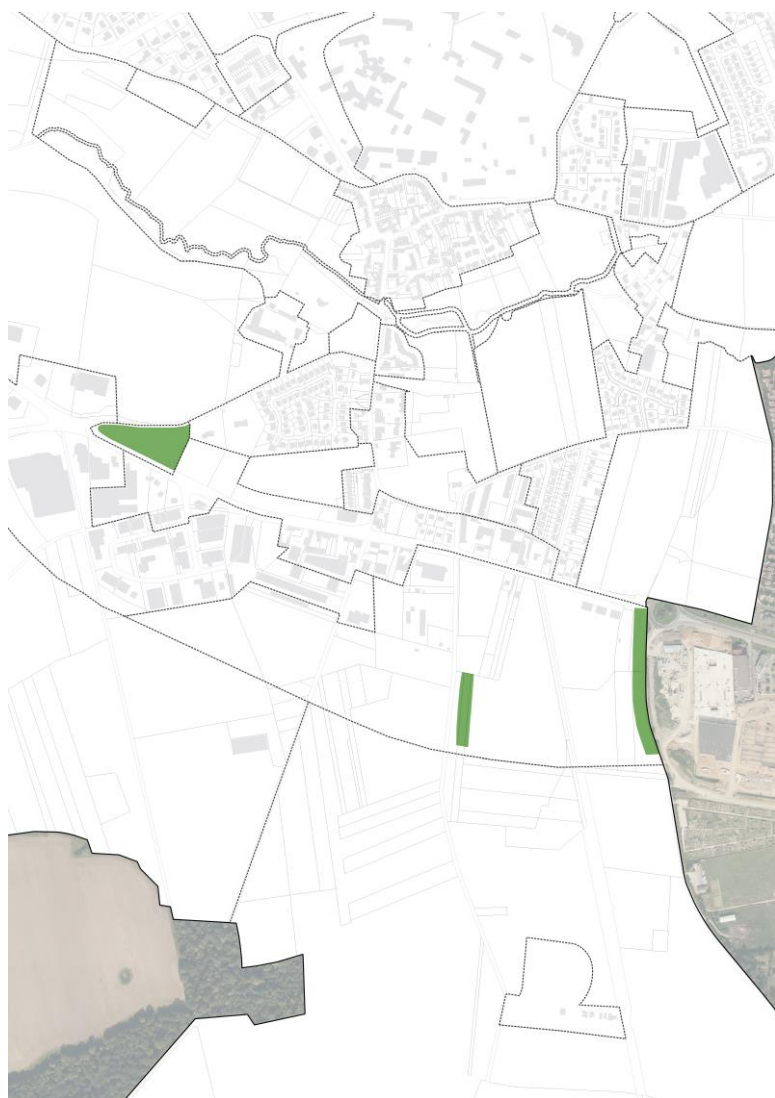
Le PADD met en avant l'importance de création de nouveaux espaces verts au sein des futurs projets d'aménagement à La Queue en Brie. Il se saisit également des projets d'aménagement afin de requalifier les espaces boisés dégradés en tissu urbanisé.

Pour ce faire, une inscription graphique dédiée à la création ou à la requalification des espaces boisés a été créée. Cet outil n'existait pas dans le cadre du PLU précédent. Le but est d'anticiper les modalités de création ou de requalification d'espaces de nature en tissu urbanisé.

Cette inscription concerne le futur mail paysager de la ZAC Notre Dame, ainsi qu'une partie du boisement au nord de la RD4, en lien avec un futur projet de logements.

Le règlement rend inconstructible ces espaces à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services urbains (voirie, assainissement, énergie) et des travaux de déblais et de remblais nécessaires à la création ou installation des aménagements paysagers). Tout arbre abattu devra être replanté, et ces espaces bénéficieront d'un traitement paysager de qualité privilégiant des essences locales.

Au total, 1,9 hectares sont classés espaces verts paysagers.



Extrait plan de zonage – espaces verts paysagers

### Continuités écologiques associées aux cheminements doux

Le PADD reprend et soutient les continuités écologiques régionales présentées dans le SDRIF et le SRCE, et notamment celle reliant la forêt de Notre Dame au Bois St Martin, passant par la forêt du Plessis St Antoine. Il se veut garant de la continuité de cet axe écologique, qui passe en partie le long d'un futur réseau de cheminements doux.

Pour garantir l'association d'un rôle fonctionnel écologique au futur réseau modes doux, une inscription graphique dédiée a été créée. Cet outil n'existait pas dans le cadre du PLU précédent. Le but est de garantir l'association de fonctionnalités écologiques aux abords des cheminements, en particulier le long de la continuité Notre Dame/ Bois St Martin.

Cette inscription concerne le futur cheminement longeant le chemin de la Montagne.

Le règlement rend inconstructible cet espace, et oblige à son maintien en pleine terre et à sa végétalisation.

Au total 0,67 ha sont classés en continuité écologiques associées aux cheminements doux.



Extrait plan de zonage – Continuités écologiques associées aux cheminements doux

#### Continuités écologiques en zone agricole ou naturelle

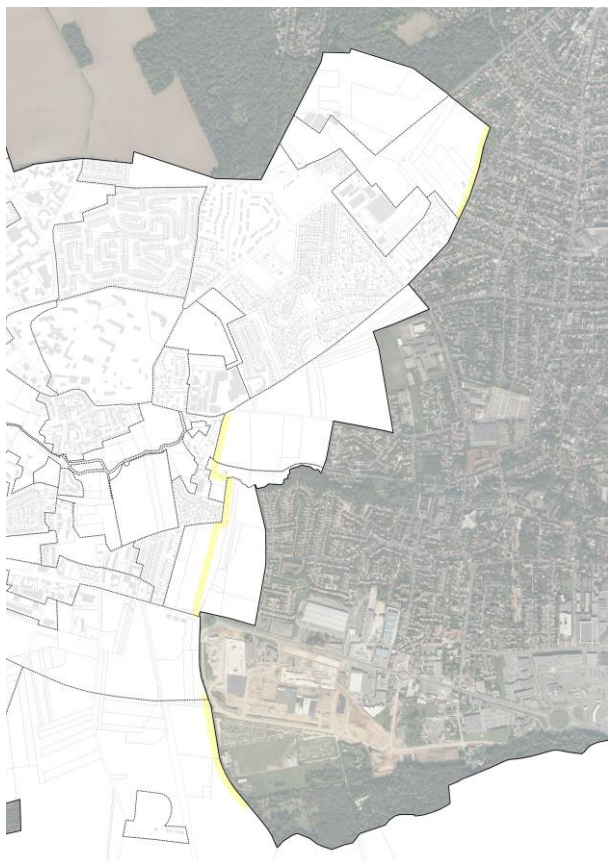
Le PADD reprend et soutient les continuités écologiques régionales présentées dans le SDRIF et le SRCE, et notamment celle reliant la forêt de Notre Dame au Bois St Martin, passant par la forêt du Plessis St Antoine. Il se veut garant de la continuité de cet axe écologique, qui passe en grande partie au travers de zones agricoles et naturelles.

Pour renforcer les protections déjà établies sur les zones A et N, une inscription graphique dédiée aux continuités écologiques a été mise en place. Cet outil n'existait pas dans le cadre du PLU précédent. Le but est de consolider les prescriptions existant dans les zones agricoles et naturelles.

Cette inscription concerne les terrains agricoles et naturels traversés par la continuité écologique Notre Dame/ Bois St Martin.

Le règlement rend inconstructible cet espace, et oblige à son maintien en pleine terre.

Au total 4 ha sont classés en continuité écologiques en zone agricole ou naturelle.



*Extrait plan de zonage – Continuités écologiques en zone agricole ou naturelle*

## Les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le PADD affirme la nécessité d'assurer le maintien d'éléments de patrimoine historique qui contribue à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'objectif du PADD a été traduit réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement littéral.

Cet outil est complémentaire à l'inscription aux Monuments Historiques qui concerne déjà l'Eglise St Nicolas, les vestiges de la Tour médiévale, l'ancien domaine de l'Hermitage et le Château des Marmousets.

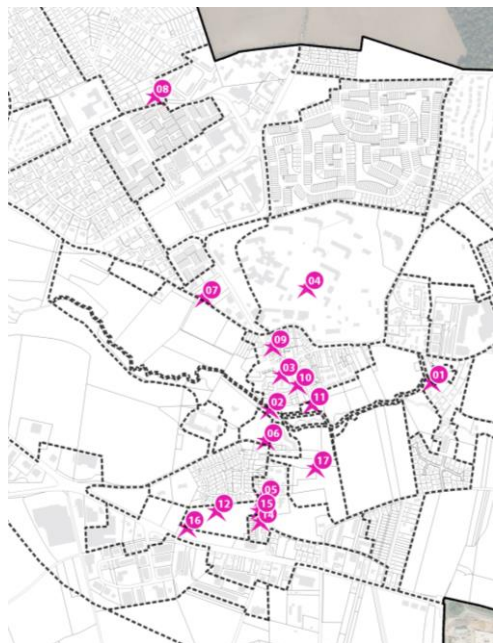
Des prescriptions ont donc été mises en place afin de protéger les éléments de patrimoine qui ne sont pas inscrits aux Monuments Historiques mais qui présentent un intérêt architectural et historique. Ainsi, tous les travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme, et doivent respecter l'architecture existante sans l'altérer. Il s'agira dans tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux ...)



- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, ...)

Au total, 17 éléments de patrimoine, sont protégés par cette inscription graphique.



Extrait plan de zonage – patrimoine bâti remarquable

## 5.7. Les grands principes d'élaboration du règlement

### Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Zones urbaines mixtes

Dans les zones urbaines mixtes (UCH, UCV, UM, et UP), les dispositions relatives à l'interdiction et l'installation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et d'un cadre de vie de qualité tout en les protégeant des risques et des nuisances.

La règle générale consiste à autoriser une diversité de fonctions urbaines. Cependant, certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles dans un tissu urbain constitué et à la vocation résidentielle forte sont interdites : commerce de gros, industrie, camping,

dépôts de véhicules... D'autres types de travaux ou installations sont encadrés, comme les affouillements et exhaussements de sols et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...



Par ailleurs, il est rappelé, dans les dispositions communes aux zones urbaines, les dispositions à respecter en cas de terrain concerné par un Espace Boisé Classé (EBC).



### Zones urbaines spécifiques

Dans la zone UH, la vocation d'équipement hospitalier est affirmée. Outre l'interdiction de certaines occupations incompatibles avec cette ambition (campings, dépôts de véhicules, ouverture et exploitation de carrières...) et des types de travaux et installations encadrés, comme dans les zones urbaines mixtes (affouillements et exhaussements de sols par exemple), les constructions autorisées sous conditions sont strictement limitées. Elles doivent être liées au fonctionnement des établissements de santé ou d'action sociale.



Dans la zone UF, l'objectif est de maintenir les activités existantes et d'en accueillir de nouvelles. Outre l'interdiction de certaines occupations incompatibles avec cette ambition (campings, ouverture et exploitation de carrières...) et des types de travaux et installations encadrés (ICPE,...) les constructions autorisées sous conditions sont strictement limitées. Elles doivent être liées au fonctionnement d'une activité économique ou commerciale.



Par ailleurs, il est rappelé, dans les dispositions générales aux zones urbaines, les dispositions à respecter en cas de terrain concerné par un Espace Boisé Classé (EBC).

### Zones naturelles

En zone naturelle, la destination des constructions, les usages et affectations possibles du sol sont très limitées afin de garantir la protection de ces espaces sensibles qui n'ont pas vocation à être urbanisés.

En zone N, qui concerne la très grande majorité des espaces naturels communaux, la règle est la plus stricte. Seuls sont autorisés les bâtiments d'exploitation forestière ou agricole, les installations liées aux jardins partagés et la rénovation ou l'extension de bâtiments existants, dans une enveloppe définie de 25 m autour des bâtiments existants et sans dépasser le seuil de création de 10% de la surface de plancher existante.

En zone NL, une souplesse est introduite afin de permettre la réalisation d'installations d'intérêt collectif déterminées. Ces secteurs NL sont limités et ne concernent que certaines emprises précises relevées au zonage. Sont ainsi autorisés : les installations scolaires, de loisirs, sportives et les services publics notamment par exemple pour l'enfance, la jeunesse, la culture, les cheminements doux et aménagements paysagers, les cimetières, les parcs de stationnement végétalisés, et les ouvrages de distribution d'eau ou d'électricité etc...

### Zones agricoles

En zone agricole, la constructibilité est aussi très limitée afin de préserver ces espaces de culture qui peuvent aussi avoir un intérêt écologique.

Seules sont autorisées : les installations d'exploitation agricole et nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, sous réserve de bonne intégration paysagère et environnementale.

## Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions ci-dessus permettent de souligner que le présent PLU vise à assurer une mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune (en distinguant des zones urbaines mixtes et des zones urbaines spécifiques) et à l'échelle des zones (en instaurant une possible diversification des fonctions urbaines). Par ailleurs, dans les zones urbaines, des linéaires commerciaux ont été identifiés permettant d'assurer le maintien de la vocation commerciale de certains sites. Le long des voies concernées, le changement de destination des locaux dédiés au commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit.

De plus, en accord avec le PADD, la commune souhaite maintenir son taux de logements sociaux, ainsi l'ensemble des zones urbaines est concernée par la règle de mixité sociale imposant 25% de logements sociaux pour toute opération de plus de 35 logements.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol

La réglementation de l'emprise au sol joue un rôle important dans la définition du niveau de densité des tissus urbains. Les emprises au sol maximales ont été définies, dans chaque zone, de manière à optimiser le foncier, tout en permettant le maintien d'espaces de respiration.

Dans les zones UM, UP et UCH, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et service public ne sont pas réglementées afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun. La zone UCV n'est pas concernée car la règle d'emprise au sol est déjà grande pour toutes les constructions.

Zones	Emprise au sol	Justifications
UCH	70% dans une bande de 25m, 30% au-delà	La zone UCH correspond au centre historique de la commune et se caractérise par une densité bâtie forte et un alignement par rapport aux voies. En cohérence, l'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins d'évolutions des constructions existantes mais aussi de densifier les tissus de façon très encadrés. La constructibilité est privilégiée à l'avant de la parcelle dans une logique de constitution de préservation d'espaces de respiration en cœur d'îlot.
UCV	60%	La zone du centre-ville est une zone déjà dense. L'emprise au



		<p>sol ainsi définie permet de répondre aux besoins d'évolutions des constructions existantes, mais aussi d'en accueillir de nouvelles. La zone est susceptible de recevoir de la densification tout en ménageant les espaces libres et verts qui fondent l'identité du tissu caudacien et rendent acceptable son intensification.</p> <p>Le périmètre d'études sur l'îlot de la mairie figurant sur le document graphique n'est pas réglementé. Ce périmètre d'études fait l'objet d'un portage foncier, il s'agira de réhabiliter le secteur et de permettre la construction de logements.</p>
UP	UPa : 50% UPb : 40% UPc : 30%	<p>La zone UP correspond au secteur pavillonnaire. L'emprise au sol définie permet une densification du bâti existant tout en assurant le maintien du cadre de vie paysager et résidentiel.</p> <p>Des distinctions sont établies en fonction de la morphologie des différents quartiers. Une harmonisation des emprises a été recherchée pour permettre une évolutivité de certains secteurs.</p>
UM	60% UMd : 60% dans une bande de 35m, 30% au-delà	<p>La zone UM correspond aux secteurs de mutation de la commune. L'emprise au sol est ainsi définie pour permettre la densification des tissus et pour permettre de participer à l'effort de construction de logements demandé tout en ménageant les espaces libres et verts qui fondent l'identité du tissu caudacien et rendent acceptable son intensification.</p>
UH	30%	<p>La zone correspond à l'hôpital des Murets. L'emprise au sol définie reconnaît l'occupation actuelle tout en maintenant des possibilités d'évolutions respectueuses des espaces libres.</p>



UF	UFa : 50% UFb : 60%	L'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins des constructions dédiées aux activités économiques et commerciales, aux occupations du sol importantes. Des différences ont été introduites pour tenir compte des spécificités de la ZAC Notre Dame.
N	10% en N 30% en NL	L'emprise au sol est très contrainte en zone N car elle n'a pas vocation à être construite.  En zone NL, l'emprise au sol autorisée est plus importante afin de rendre possible la construction des installations d'intérêt collectif spécifiques autorisées.
A	15%	L'emprise au sol maximale est limitée afin d'assurer le maintien d'une surface importante en pleine terre. Elle permettra tout de même de répondre aux besoins de construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole.

- Hauteur

La hauteur maximale des constructions est un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu existant et dans les projets. En fonction de la morphologie existante, de la densité recherchée et de la destination de la zone, la réglementation des hauteurs varie.

Dans les zones UCH, UP, UM et UFb, la hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, afin de ne pas empêcher la réalisation de projets d'intérêt commun.

Zones	Hauteur maximale	Justifications
UCH	9m à l'égoût, 12m au faîtage dans la bande de 25 m, 3m au faîtage au-delà	La hauteur correspond au gabarit des constructions existantes soit R+2+C maximum.  Au-delà de la bande des 25m la hauteur est limitée à 3m pour permettre la construction d'annexes de type abris de jardin.



UCV	15 m au faîtage, 13m à l'acrotère	Dans la zone UCV, la hauteur définie permet de s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes et de permettre une constructibilité renforcée dans un espace marqué par son caractère central.
UP	10m au faîtage et à l'acrotère	La hauteur correspond au gabarit des constructions existantes.
UM	UMa : 14m au faîtage et à l'acrotère UMb et UMc : 12m au faîtage et à l'acrotère UMd : 10m à l'égoût et 12m au faîtage, 11m à l'acrotère dans une bande de 35m ; 10m au faîtage et 9m à l'acrotère au-delà de cette bande	Le choix de la hauteur répond à une volonté d'harmonisation des hauteurs. La hauteur définie le long de la RD4 répond à la volonté de consolider un boulevard urbain et de permettre la construction de logements. Pour les autres secteurs, la hauteur a été déterminée afin de permettre la construction de logements diversifiés tout en respectant le tissu urbain environnant.
UH	12 m au faîtage	La hauteur définie reconnaît l'occupation actuelle tout en maintenant des possibilités d'évolutions respectueuses des espaces libres.
UF	UFa : 12m au faîtage et à l'acrotère UFb : 15m au faîtage et à l'acrotère	La hauteur définie permet de répondre aux besoins des constructions dédiées aux activités économiques et commerciales, aux occupations du sol importantes.
N	10m au faîtage et à l'acrotère	La hauteur fixée permet de répondre aux besoins des constructions d'exploitation forestière ou agricole ainsi que des installations d'intérêt collectif prévus en NL
A	Pour les bâtiments d'exploitation : 12m au faîtage Pour les autres constructions : 10m au faîtage	La hauteur définie permet de répondre aux besoins des constructions d'exploitation agricoles, telles qu'elles étaient prévues auparavant.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Zones urbaines

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants.

L'harmonie des fronts urbains est recherchée mais ne doit pas pour autant se traduire par une linéarité monotone.

Pour tenir compte de la diversité des zones et secteurs, des dispositions spécifiques ont, par ailleurs, été élaborées :



- Dans le secteur UCV, le long de l'avenue du Maréchal Mortier, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 13m, afin de laisser la possibilité à la commune de créer des places de stationnement pour les commerces existants et futurs de l'axe
- Le règlement du secteur UPb, dans le quartier des Bordes fixe un retrait de 8m (secteur délimité sur le plan de zonage) pour préserver le quartier
- Le règlement du secteur UMd fixe un retrait minimum de 2m afin de favoriser la mise en place d'une liaison urbaine le long de la rue Jean Jaurès et de la rue du 8 mai 1945
- Dans le secteur UMa, les constructions doivent d'implanter avec un retrait minimum de 12m par rapport à la RD4, afin de préserver les futures constructions des nuisances générées par les flux de voiture. L'objectif de créer un boulevard urbain le long de la RD4 est rappelé
- Dans le secteur UFb qui correspond à la ZAC Notre Dame, les dispositions permettent de prendre en compte la matérialisation future du corridor écologique identifié par le SDRIF. Le franchissement de cette zone inconstructible sera autorisé afin de permettre une cohérence économique et de favoriser les déplacements de tout type. Le règlement ne permet que des structures de faible emprise
- dans la zone UF, les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas règlementés

Dans l'ensemble des zones sauf le centre historique, une souplesse a été introduite afin de permettre le dépassement des règles d'alignement de 25cm dans le cas des travaux de rénovation thermique par l'extérieur.

### Zones naturelles

Compte tenu du peu de constructions autorisées en zone N et de la nature des constructions et extensions autorisées en zone NL, limitées à certains équipements d'intérêt collectif définis, les règles d'implantation existantes ont été confirmées. Les constructions autorisées pourront être implantées en retrait de 6m minimum par rapport à l'alignement afin de minimiser la visibilité du bâti.

### Zones agricoles

De manière similaire pour les zones agricoles, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ont été confirmées. Etant donné la faible constructibilité de cette zone et de son caractère semi-naturel, un retrait minimum de 5m est imposé. Des exceptions sont toutefois autorisées pour les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Zones urbaines



L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants.



Dans la zone UCH, la règle favorise les opérations à l'avant du terrain dans une bande de constructibilité préférentielle, au-delà, les bâtis sont nécessairement situés sur les deux limites séparatives latérales. L'objectif est de créer un front bâti dense en première ligne et de ménager des espaces de respiration en cœur d'îlot.



Dans le centre-ville, en zone UCV, l'article n'est pas règlementé de façon précise, il s'agit de se raccorder aux constructions voisines si celles-ci sont déjà en limites séparatives afin de créer un ensemble harmonieux et cohérent.



Dans la zone pavillonnaire, la règle diffère selon les secteurs et leur forme. Ainsi, dans le secteur UPa, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ce qui correspond aux formes urbaines existantes des quartiers concernés. Dans le secteur UPb, l'implantation des constructions doit se faire sur une des deux limites latérales. La règle permet aux constructions de s'implanter de façon à ménager des espaces de respiration en fond de parcelle. Dans le secteur UPc, la règle fixe un retrait de 4m des limites séparatives dans le souci de respecter le cadre apaisé et qualitatif du secteur.

Les secteurs de mutation ont des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui diffèrent en fonction des tissus dans lesquels ils s'insèrent. Le secteur UMa n'est pas règlementé sur ce point afin de favoriser la densification des tissus. Pour les secteurs UMb et UMc l'implantation des constructions peut se faire en retrait ou sur une limite séparative latérale de façon à préserver des espaces de respiration et de bien s'insérer dans le tissu urbain environnant. La réglementation du secteur UMd favorise les opérations à l'avant des terrains ; au-delà de la bande de constructibilité, l'implantation doit se faire en retrait.

Dans la zone de l'hôpital des Murets (UH), un retrait de 6m est imposé, pour des raisons de sécurité liées à la spécificité de l'hôpital et pour préserver les patients.

Dans la zone UF dédiée à l'activité économique, les retraits imposés permettent de garantir la sécurité et de limiter les nuisances éventuelles. La possibilité de s'implanter en limites séparatives permet toutefois d'optimiser le foncier disponible et de permettre des extensions afin de maintenir et développer les activités existantes.

Par ailleurs, des dispositions particulières ont été élaborées

- en cas de retrait pour les vues directes et les vues indirectes pour préserver l'intimité de chacun
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (UCH, UCV, UM, UP, UF)



## Zones naturelles

Etant donné le peu de constructions prévues en zone naturelle et de leur nature, le retrait imposé par rapport aux limites séparatives a été maintenu dans ses dispositions antérieures qui tiennent compte de ce caractère naturel. Ainsi, les constructions devront être édifiées avec un retrait au moins égal à 8m en cas de vue directe, et 2.5m dans le cas contraire.



## Zones agricoles

De la même manière, compte tenu de la constructibilité limitée en zone A qui se restreint aux bâtiments liés à l'exploitation agricole et aux installations d'intérêt collectif, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été confirmées. Le retrait minimum exigé s'élève donc à 8m, et 20m en cas de limite correspondant à une zone d'habitation. Ces règles permettront de maintenir un éloignement entre les bâtiments agricoles et les zones voisines.



- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété



Le présent article est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune et de limiter les vues trop prononcées entre bâtiments.

## Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

La Ville de La Queue-en-Brie a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les implantations nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions existantes. Dans l'ensemble des zones des dispositions ont ainsi été définies.

Les règles définies quant au choix des gabarits, des matériaux et couleurs, c'est-à-dire l'aspect extérieur, favorisent l'homogénéité des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes.

D'une manière générale, une souplesse quant à l'aspect extérieur est recherchée, mais le règlement porte une attention particulière à plusieurs points :

- L'aspect qualitatif des matériaux,
- L'harmonie dans la composition de la construction,
- La bonne insertion des éléments techniques dans le bâtiment et leur éventuelle invisibilité depuis la rue.

La réglementation des façades traduit l'ambition de la Ville d'assurer une insertion harmonieuse des constructions et travaux dans le milieu environnant.

Les éléments des constructions les plus visibles depuis la rue doivent être traités avec attention. Les façades font donc l'objet de prescriptions précises concernant leur harmonie (entre construction principale, annexe, clôture, construction voisine...), leur séquençage et l'intégration des dispositifs techniques.

Les toitures sont des éléments de construction particulièrement visibles depuis l'espace public. Elles font donc l'objet de prescriptions concernant leur aspect ainsi que pour les dispositifs techniques qu'elles reçoivent. Seule la zone UCH réglemente de façon plus précise la pente des toitures, dans un souci de préservation du caractère patrimonial du centre historique.



Concernant les clôtures, l'objectif d'insertion harmonieuse fait l'objet de prescriptions spécifiques et restrictives. Un élément de hauteur s'ajoute ici de façon à rendre visible les constructions de l'extérieur et en particulier depuis la rue. Les clôtures sont également réglementées dans un souci de cohérence et d'harmonisation.



Pour les zones naturelles et agricoles, les règles prévues sont destinées à favoriser une bonne intégration des éventuelles constructions dans l'environnement. Les règles en vigueur, qui étaient similaires à celles des zones urbaines, ont été adaptées de manière à autoriser des clôtures plus légères, respectueuses du caractère naturel ou agricole de ces zones et de leur constructibilité limitée. Des règles spécifiques sont applicables aux clôtures en zones U, autres que celles sur voies, des parcelles contiguës à une zone N, A ou à un espace boisé classé (EBC). Les règles applicables sont celles des zones N ou A, pour favoriser le passage de la petite faune et assurer une meilleure prise en compte de la biodiversité sur le territoire.



- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

#### Performance énergétique

Dans les zones de projet futures (zones UM et UFb), ainsi que dans la zone NL qui pourrait accueillir des équipements d'intérêt collectif, des règles de performance énergétique renforcées ont été fixées. Celles-ci ont pour objectif d'assurer des besoins énergétiques minimisés pour les constructions neuves. Ainsi, des coefficients Bbio et Cep 10% inférieurs aux normes de la RT2012 sont imposés. Par ailleurs, il est recommandé d'étudier systématiquement la possibilité de recours à des ressources renouvelables pour une partie des besoins énergétiques.

Enfin, dans l'ensemble des zones, il est demandé que les travaux de réhabilitation des constructions existantes permettent une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments ; et que les constructions neuves soient au maximum doublement exposés avec une majorité des pièces au sud.

Ces dispositions sont nouvelles par rapport au précédent PLU.

#### Performance environnementale globale

De nouvelles dispositions sont prévues pour la performance environnementale globale.

Pour l'ensemble des zones, la récupération des eaux pluviales est encouragée, et en cas de toitures terrasses, celles-ci doivent être fonctionnalisées par une végétalisation ou un système de récupération ou de rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur de mutation UM et la zone UFb destinée à la ZAC Notre Dame, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est recommandée.

Ces règles contribueront à favoriser la construction de bâtiments plus performants en termes d'économie des ressources.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article impose aux constructeurs en règle générale dans les zones urbaines :

- la préservation des plantations existantes ou replantation en cas d'abattage,
- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum d'espaces verts à maintenir de façon complémentaire à l'emprise au sol maximale autorisée, tenant compte toutefois des enjeux urbains de la zone notamment en termes de compacité urbaine;
- la plantation d'un arbre de haute tige minimum pour 5 places de stationnement.

Dans certains secteurs, des dispositions complémentaires ont été prévues. C'est notamment le cas sur le secteur de l'Hôpital, où tout abattage d'arbre devra systématiquement donner lieu à une replantation. Dans la zone UF, un écran végétal est imposé en limite avec le terrain contigu afin d'assurer une harmonie de traitement paysager des zones d'activités.

Les parts minimales d'espaces de pleine terre ont été révisées à la hausse pour la grande majorité des zones afin de limiter l'imperméabilisation de la commune et de favoriser la création de jardins et d'espaces paysagers.

Zones	Part minimale d'espaces en pleine terre dans le PLU précédent	Part minimale d'espaces verts en pleine terre dans le PLU révisé
UCH	33% (1/3 des parcelles)	20% dans une bande de 25m à partir de l'alignement, 60% au-delà
UCV	33% (1/3 des parcelles))	30% d'espaces verts dont au moins 25% en pleine terre
UP	30%	UPa :40% d'espaces verts dont au moins 30% en pleine terre ; UPb : 50% d'espaces verts dont au moins 35% en pleine terre  UPc : 60% d'espaces verts dont au moins 45% en pleine terre
UM	10%	30% d'espaces verts dont au moins 20% en pleine terre
UH	30%	40% de pleine terre
UF	10%	20% d'espaces vert dont au moins 10% en pleine terre
N	Aucune règle	N : 90% de pleine terre  NL : 50% de pleine terre
A	Pas de règle	65% de pleine terre



En zone naturelle, l'article 5 est également développé. Il permet de garantir la prise en compte optimale de l'environnement naturel de la zone concernée, principalement dans les secteurs NL où les nouvelles constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous conditions. Ainsi, afin que d'éventuels projets ne viennent pas perturber les ambiances paysagères et le fonctionnement écologique global de la zone N, il est imposé autant que possible, la préservation des plantations existantes, un traitement paysager soigné et des espaces de stationnement traités en revêtements perméables. Pour compenser d'éventuels effets pour le paysage et l'environnement liés aux aménagements et pour une intégration parfaite, il est demandé la végétalisation des espaces de stationnement en NL, ainsi que leur traitement en revêtement perméable.

En outre, dans l'ensemble des zones, l'article 5 traduit les ambitions de la ville en matière de Trame Verte et Bleue en prévoyant la protection des alignements d'arbres, arbres remarquables, cœurs d'îlots, mares et cours d'eau par des inscriptions graphiques aux prescriptions associées aux Espaces Boisés Classés. En zone naturelle tout particulièrement, ces prescriptions viennent s'ajouter à celles résultant des autres articles qui limitent déjà fortement les possibilités de construction dans cette zone qui correspond aux réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue de La Queue en Brie. La justification de ces éléments et leurs prescriptions réglementaires sont relatées au sein du chapitre relatif aux dispositions graphiques.

Le PLU a donc globalement confirmé les prescriptions du PLU en vigueur avant la révision. Celle-ci a néanmoins permis d'intégrer une nouvelle possibilité offerte depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mettre en œuvre un coefficient de biotope à l'article 5 du règlement des zones urbaines, permettant de pondérer la superficie minimum d'espaces verts à créer, en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique du substrat. Cette mesure permet de renforcer l'intérêt de la zone urbaine pour la biodiversité, et de limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales. Les espaces verts de pleine terre sont toutefois favorisés, contrairement à la réglementation du PLU en vigueur, qui ne prévoyait pas de différence entre espace vert sur dalle, toiture végétalisée, espace vert de pleine terre, etc. En complément, les espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm, dit à « fort intérêt écologique », sont considérés à hauteur de 1 pour 1. Les surfaces de toitures végétales et autres espaces verts sur dalle sont minimisées en raison de leur intérêt limité, soit un coefficient de 0,5.

#### Article 6 : Stationnement

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture par un stationnement qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et les normes à respecter ont été définies en fonction de la destination des constructions, de leur surface de plancher ou de la taille des logements, permettant ainsi une adaptation aux usages.

Les normes de stationnement établies prennent en compte les dispositions du Code de l'urbanisme, concernant notamment les constructions d'hébergement et les logements

locatifs sociaux et celles du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France concernant les stationnements véhicules motorisés pour les bureaux et les règles pour les cycles non motorisés.



## Equipements et réseaux



### Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles en vigueur ont été maintenues, leur formulation a été actualisée au regard des évolutions survenues au sein du Code de l'Urbanisme. Des précisions ont été apportées quant aux dimensions minimales nécessaires à l'accès des véhicules de secours.



Par ailleurs, des règles visant à assurer la bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ont été créées. Celles-ci permettront d'anticiper les besoins nécessaires en termes de locaux et d'accessibilité dans le cadre des nouvelles opérations notamment.



### Article 8 : Desserte par les réseaux

Les dispositions précédentes, qui prévoyaient déjà des orientations fortes en termes de gestion alternative des eaux pluviales, ont été maintenues.

Le règlement a toutefois été mis à jour afin de tenir compte des exigences techniques (débit de fuite notamment) du règlement d'assainissement départemental et intercommunal. Ainsi, le règlement prévoit notamment les dispositifs suivants :

- Une obligation d'intégration de dispositions techniques alternatives limitant ou écrêtant le débit des eaux en vigueur ;
- Un débit de fuite maximal autorisé fixé à 2L/s/ha, conformément au Zonage Pluvial Départemental ;
- Une obligation de pré-traitement des eaux pluviales issues de parking, ou d'aires de lavage de véhicules par débourbeur-déshuileur.

## 5.8. La complémentarité des OAP et du zonage

Le PLU de La Queue-en-Brie comporte 3 OAP. Leurs dispositions sont complémentaires avec le plan de zonage et le règlement selon trois types de lien :

- les OAP précisent les dispositions du zonage et du règlement par une localisation ou une règle plus détaillée,
- les OAP réglementent en apportant une prescription qui ne relève pas du zonage et du règlement,
- les OAP reprennent strictement les règles du zonage et du règlement.

## OAP n°1 : La RD4 et ses abords



Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Créer un boulevard urbain	Règles du secteur UMa	L'OAP précise
Permettre la création de logements et la densification des abords de la RD4	Règles du secteur UMa	L'OAP précise
Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions	Règles du secteur UMa	L'OAP précise
Préserver la mixité sociale	Règles applicables à l'ensemble des zones U	L'OAP reprend
Préserver la mixité fonctionnelle	Règles du secteur UMa (article 1)	L'OAP précise
Œuvrer en faveur de la requalification paysagère de cet axe très routier	Règles du secteur UMa	L'OAP précise
Réduire l'effet d'obstacle écologique pour améliorer la fonctionnalité du secteur au sein du projet de Trame Verte et Bleue communale	Règles du secteur UMa et zonage (prescriptions graphiques liées à la TVB)	L'OAP précise
Protéger les habitants des nuisances sur la RD4	Règles du secteur UMa	L'OAP précise

## OAP n°2 : Le Chemin de la Montagne

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Création de liaisons douces et de voirie	Emplacement réservé	L'OAP précise
Renouveler et densifier le tissu urbain	Règles du secteur UMb	L'OAP précise
Préserver la mixité sociale	Règles applicables à l'ensemble des zones U	L'OAP précise
Permettre la construction d'un équipement public d'intérêt collectif	Zone NL (plan de zonage)	L'OAP précise
Préserver le rôle écologique actuel du site dans le réseau du SRCE	Zonage et règlement	L'OAP précise
Adopter une conception urbaine qui soit protectrice des ressources naturelles	Règles du secteur UMb	L'OAP précise

## OAP n°3 : Chemin Vert – Champ Garni



Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
La réorganisation des déplacements	Emplacements réservés pour élargissement de la rue du Chemin Vert	L'OAP précise
Renouveler et densifier le tissu urbain	Règles du secteur UMc	L'OAP précise
Préserver la mixité sociale	Règles applicables à l'ensemble des zones U	L'OAP reprend
Protéger les réservoirs naturels et les espaces agricoles d'intérêt	Zonage (prescriptions graphiques liées à la TVB) et règles	L'OAP précise
Assurer un rôle fonctionnel dans la trame écologique intercommunale	Zonage (prescriptions graphiques liées à la TVB) et règlement	L'OAP précise
Une qualité paysagère à soigner en entrée de ville	Zonage (prescriptions graphiques liées à la TVB) et règlement	L'OAP précise
Adopter une conception urbaine qui soit protectrice des ressources naturelles	Zonage (prescriptions graphiques liées à la TVB) et règlement	L'OAP précise

## 6. Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures



La commune de la Queue-en-Brie a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 27 mars 2015.

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs.

### 6.1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier)
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présent dans les zones urbaines
- la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement



La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

Les évolutions apportées au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma Directeurs de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.



## 6.2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets, rappelés dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU en date du 27 mars 2015 :

- Fixer les règles et objectifs à mettre en place pour trouver un équilibre permettant de répondre aux besoins des actuels et futurs habitants, et d'améliorer le cadre de vie
- Compléter les conditions de l'urbanisation et de la préservation du territoire communal
- Sauvegarder les espaces agricoles cultivés et protéger la vallée du Morbras
- Maîtriser l'urbanisation
- Développer les axes routiers et les liaisons douces
- Répondre aux obligations de production de logements, aux objectifs de mixité sociale et aux besoins des habitants

Par ailleurs, les changements apportés doivent permettre à la commune de :

- Prendre en considération la ZAC Notre Dame
- Permettre la reconversion du Chemin de la Montagne
- Permettre la création d'un nouveau cimetière

## 6.3. Une clarification, simplification et optimisation des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification. Il s'agit d'aboutir à un règlement littéral allégé et d'utiliser

au maximum les possibilités graphiques qu’offre le Code de l’urbanisme pour traduire les objectifs de la collectivité.

## 6.4. Synthèse des changements

### Les zones et secteurs

PLU de 2004	Présent PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UDa : centre historique</li> </ul>	UCH : centre historique
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UB : zone à caractère collectif dense avec des équipements et activités économiques</li> </ul>	UCV : centre-ville
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UA : zone d’habitations basses construites en ordre continu dans le cadre d’opérations d’ensemble</li> <li>• UE : zone d’habitation pavillonnaire</li> <li>• UH : zone d’habitats – petits collectifs et individuels</li> </ul>	UP : secteur d’habitat à dominante pavillonnaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UDb : centre historique (secteur Jaurès)</li> <li>• UH : zone d’habitats – petits collectifs et individuels</li> <li>• UFa/UGa/UGh : zone mixte / abords RD4</li> <li>• UGb/UFb : zone d’activités du Chemin de la Montagne</li> <li>• UFc : zone d’activités du Chemin Vert</li> <li>• UDd : rue Jean Jaurès</li> <li>• UC : hôpital</li> <li>• UDa : centre historique</li> </ul>	UM : zone de mutation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UC : zone d’équipements collectifs de type sanitaires et sociaux (hôpital des Murets)</li> </ul>	UH : hôpital des Murets
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UFa : zone d’activité de la Croix Saint-Nicolas</li> <li>• UX : ZAC Notre-Dame</li> </ul>	UF : zones d’activités
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UN : zones d’implantations d’équipements</li> </ul>	Equipements intégré dans les nouvelles zones
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A : zone d’agricole</li> </ul>	A : zone agricole
<ul style="list-style-type: none"> <li>• N : zone naturelle</li> </ul>	N : zone naturelle



Zones	Surface PLU 2004 (ha)	Surface présent PLU (ha)
Zones urbaines	270	280
Zones naturelles	501	494
Zones agricoles	168	165
Total	939	939

La superficie des zones du PLU 2004 a été calculée approximativement à partir d'un export de l'ancien zonage.

## Les prescriptions graphiques

PLU de 2004	Présent PLU
Emplacement réservé (équipements publics, élargissement ou emprise de voie et zone de non constructibilité)	Emplacements réservés
Espace boisé à conserver (TC)	Espace boisé classé (EBC)
Alignement d'arbres	Linéaire végétalisé
Périmètre d'étude	Périmètre d'étude
Périmètre d'application de l'art. L 123-2a du Code de l'Urbanisme	
Espace paysager, sportif ou récréatif à préserver	Cœur d'îlot
	Jardin partagé
	Mare et plan d'eau
	Espace vert paysager
	Continuités écologiques associées aux cheminements doux
	Continuités écologiques en zone agricole ou naturelle
	Cours d'eau
	Îlot de la mairie
Linéaire commercial	



	Patrimoine inscrit aux Monuments historiques
	Patrimoine protégé au titre de l'art. L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Limites d'alignement

## Le règlement



Zones et secteurs du PLU en projet / (zones de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du PLU 2004	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
UCH centre historique / (UDa)	Emprise au sol	Bande de constructibilité de 20m, même emprise au sol	Dans la bande de 25m à partir de la voie : 70% max. Au-delà de la bande de 25m : 30% max	Favoriser les cœurs d'îlots et le front urbain, augmentation de la bande de constructibilité
	Hauteur	11m max	Dans la bande des 25m : max. 9m à l'égout et 12m au faitage	Harmonisation des règles, limitation de la construction pour préserver le caractère villageois
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement	A l'alignement ou en retrait selon les prescriptions graphiques Pour les constructions non réglementées : alignement ou retrait par rapport aux constructions voisines.	Préservation des limites d'alignement, afin de préserver les formes urbaines du centre historique et de constituer un front urbain
	Espaces verts	Au moins 1/3 de la surface du terrain non bâti en pleine terre et planté	20% dans une bande de 25m 60% au-delà	Précision de la règle pour favoriser les cœurs d'îlots
UCV centre-ville / (UB)	Emprise au sol	60% max.	60% max.	Pas de modification
	Hauteur	15m max. au faitage	15m max. au faitage et 13m à l'acrotère	Pas de modification
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation conditionnée par celle des constructions voisines	Implantation conditionnée par celle des constructions voisines Av. Maréchal Mortier : retrait de 13m	Pas de modification
	Espaces verts	Au moins 1/3 de la surface du terrain non bâti en pleine terre et planté	30% max. d'espaces verts dont 5% max. d'espaces complémentaires	Précision sur la répartition des espaces verts et des espaces complémentaires
UP secteur d'habitat à dominante pavillonnaire / (UA/UE)	Emprise au sol	UA : 50% max. UE : 30 et 40% max. UEc : 20% max.	UPa : 50% max. UPb : 40% max. UPc : 30% max.	Possibilité de constructibilité renforcée en UPc
	Hauteur	10m max. au faitage	10m max. au faitage et à l'acrotère	Pas de modification



	<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	4m de retrait minimum	6m de retrait minimum 8m de retrait minimum dans quartier des Bordes	Harmonisation de la règle en fonction de l'existant
	<b>Espaces verts</b>	30% minimum	UPa: 40% dont 30% min en pleine terre et 10% max complémentaires UPb: 50% dont 35% min en pleine terre et 15% max complémentaires UPc: 60% dont 45% min en pleine terre et 15% max complémentaires	Renforcement des exigences pour le développement et/ou le maintien du caractère paysagé des quartiers pavillonnaires
<b>UM Zone de mutation / (UGa/UGh/UFb/UFc)</b>	<b>Emprise au sol</b>	UDb : 50% max. UFa : 60% max / UFb : 50% max. UGa : 50% (opérations de moins de 50% de la SHON affectées à l'activité éco) / UGb : 40% max.	60% max. sauf UMd UMd : 60% max. dans une bande de 35m, 30% au-delà	Possibilité de constructibilité renforcée dans l'ensemble des nouvelles zones, mais maintien des cœurs d'îlots dans la zone UMd.
	<b>Hauteur</b>	UDb : 12m max. au faîtage dans une bande de 30m / au-delà 10m au faîtage UFa : 12m max. / UFb 10m max. UGa 10m max. / UGb 10m max.	14m max au faîtage et à l'acrotère pour UMa 12m max. au faîtage et à l'acrotère pour UMb et UMc UMd : 12m max. au faîtage et 11m à l'acrotère dans bande de 35m / au-delà 10m max. au faîtage et 9m à l'acrotère	Possibilité de constructibilité renforcée
	<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	UDb : alignement ou retrait UF : 5m UGa : 4m / 6m pour les abords de la RD4	UMa : retrait de 12m par rapport à la RD4, de 6m par rapport aux autres voies et emprises publiques UMb et UMc : 6m UMd : 2m	Prise en compte des nuisances aux abords de la RD4 Favoriser une intégration paysagère des constructions harmonieuses pour les secteurs UMb et UMc Favoriser un front urbain continu le long de la rue du 8 mai 1945 et de la rue Jean Jaurès, tout en laissant de la place de part et d'autre de la voirie pour faciliter les déplacements doux.



	<b>Espaces verts</b>	<p>UDb : au moins un tiers de la surface du terrain non bâti</p> <p>UF : 10% de la surface du terrain</p> <p>UGa : pour les opérations comportant moins de 50% de SHON en activité éco = 30%</p>	30% mini. dont 20% mini. en pleine terre et 10% max. en espaces complémentaires	Harmonisation de la règle pour favoriser le développement des espaces verts sur les zones de projet.
UH Hôpital / (UC)	<b>Emprise au sol</b>	30% max.	30% max.	Pas de modification
	<b>Hauteur</b>	12m max. au faîtage	12m max. au faîtage	Pas de modification
	<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Recul de 8m mini.	Recul de 8m mini.	Pas de modification
	<b>Espaces verts</b>	40% mini.	40% mini.	Pas de modification
UF Zones économiques / (UFa/UX)	<b>Emprise au sol</b>	UFa : 50% max. UX : 60% max.	UFa : 50% max. UFb : 60% max.	Pas de modification
	<b>Hauteur</b>	UFa : 12m max. au faîtage UX : 15m max. au faîtage	UFa : 12m max. au faîtage et à l'acrotère UFb : 15m max. au faîtage et à l'acrotère	Pas de modification
	<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	UFa : retrait de 5m mini. UX : retrait de 6m mini. / 50m de retrait au Chemin des Quatre Chênes	UFa : retrait de 5m mini. UFb : retrait de 6m mini. / 50m de retrait au Chemin des Quatre Chênes	Pas de modification
	<b>Espaces verts</b>	10% mini.	UFa : 35% mini. dont 20% mini. en pleine terre et 15% max. en espaces complémentaires UFb : 10% mini.	Légère modification
A Zones agricoles / (A)	<b>Emprise au sol</b>	Non réglementé	15% max. (bâtiments agricoles)	Renforcement des exigences pour le maintien du caractère agricole sans entraver l'exploitation agricole
	<b>Hauteur</b>	12m max. au faîtage pour les bâtiments d'exploitation 10m max. pour les autres bâtiments	12m max. au faîtage pour les bâtiments d'exploitation 10m max. pour les autres bâtiments	Pas de modification



	<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Retrait de 5m mini.	Retrait de 5m mini.	Pas de modification
	<b>Espaces verts</b>	Non réglementé	65% mini.	Renforcement des exigences pour la préservation du caractère agricole
<b>N Zones naturelles / (N)</b>	<b>Emprise au sol</b>	Non réglementé saufs exceptions	N : 10% max NL : 30% max	Règlementation mise en place pour bien encadrer les possibilités de construction et éviter tout débordement
	<b>Hauteur</b>	10m max. au faîtage	10m max. au faîtage et à l'acrotère	Pas de modification
	<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Retrait de 4m mini.	Retrait de 4m mini.	Pas de modification
	<b>Espaces verts</b>	Non réglementé	N : 90% mini. NL : 50% mini	Renforcement des exigences pour la préservation du caractère naturel  NL : Limitation de l'emprise des espaces verts pour adapter les règles aux projets et aux usages des espaces.

## Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur la densification des espaces urbanisés

L'évolution des règles entre le PLU de 2004 et le présent PLU permet une densification de certains secteurs résidentiels conformément aux attentes et aux prescriptions du SDRIF et dans l'optique de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les modifications des règles résultent de la recherche d'un équilibre entre le souci de préserver un cadre de vie de qualité et l'identité des quartiers à travers leurs formes urbaines d'une part, et la nécessité de répondre aux objectifs de densification supra-communales d'autre part.

Par ailleurs, les prescriptions des 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation vont également dans le sens d'une densité plus élevée dans la zone UM plus spécifiquement. Celle-ci porte en particulier l'effort de densification sur le territoire, avec des constructions réalisées principalement en mutation, afin de répartir la densité et ne pas imposer des densités trop fortes dans des secteurs où le nombre de logements à l'hectare est déjà important. La préservation de certains espaces pavillonnaires existants aux titres de leurs qualités paysagères participe également au maintien de la trame verte à travers la sauvegarde des jardins privés.





Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
UCH centre historique / UDa	Hauteur	11m max dans une bande de 20m  10m max au-delà	Dans la bande des 25m : max. 9m à l'égout et 12m au faîtage.  Au-delà : 3m au faîtage	Un secteur déjà dense, mais des règles qui confortent les densités et permettent de poursuivre les efforts de densification des tissus le long des axes.  Une hauteur au faîtage plus importante dans une bande de constructibilité renforcée le long des axes.  Une densité toutefois moins importante en cœurs d'îlot par souci de maintenir des espaces de respiration.  Une implantation à l'alignement possible pour une optimisation de l'espace et des prescriptions graphiques pour identifier les axes à enjeu.  Une implantation sur les limites latérales obligatoire dans une bande de
	Emprise au sol	Bande de constructibilité de 20m : 70%  Au-delà : 20%	Dans la bande de 25m à partir de la voie : 70% max.  Au-delà de la bande de 25m : 30% max	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou en retrait selon les cas	A l'alignement ou en retrait selon les prescriptions graphiques  Pour les constructions non réglementées : alignement ou retrait par rapport aux constructions voisines.	
Implantations par rapport aux limites séparatives	Dans une bande de 20m à partir de l'alignement des voies publiques ou des lignes d'implantation de façade définies sur le plan de zonage, implantation sur	Dans une bande de 25m : implantation sur les deux limites séparatives latérales.  Au-delà :		



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		<p>les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Si les constructions voisines sont déjà implantées en limite, les constructions devront si possible s'y raccorder.</p> <p>La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne peut excéder 15m si hauteur &gt;2.60m.</p> <p>Au-delà : retrait obligatoire sauf exceptions.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Au moins égal à 2,50</li><li>• au moins égal à 6m en cas de vue directe dans la bande de 20m</li></ul>	<p>implantation en retrait d'une limite séparative au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2,5m en cas de vue indirecte</li><li>• 6m en cas de vue directe dans la bande des 25m et 8m au-delà.</li></ul>	<p>constructibilité renforcée dans une logique d'optimisation de l'espace et de protection des cœurs d'îlot.</p>



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		<ul style="list-style-type: none"> <li>au moins égal à 8m en cas de vue directe au-delà de la bande</li> </ul>		
	Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Pour les constructions non-contiguës : <ul style="list-style-type: none"> <li>retrait au moins égal à 2,50m en l'absence de vue directe</li> <li>retrait au moins égal à 6m en cas de vue directe dans la bande des 25m et 8m au-delà de cette bande.</li> </ul>	Pour les constructions non-contiguës , retrait au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"> <li>2.5m en cas de vue indirecte</li> <li>6m en cas de vue directe, dans la bande des 25m et 8m au-delà</li> </ul>	
UCV centre-ville / UB	Hauteur	15m max. au faitage	15m max. au faitage et 13m à l'acrotère	Un maintien des règles en vigueur afin de conforter les densités dans un secteur déjà dense et de préserver la morphologie du
	Emprise au sol	60% max	60% max	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation conditionnée par celle des constructions voisines	Implantation conditionnée par celle des constructions voisines  Av. Maréchal Mortier : retrait de 13m	quartier de centre-ville.
	Implantations par rapport aux limites séparatives	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait.  En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"><li>• Au moins égal à 2,5m en cas de vue indirecte</li><li>• Au moins égal à 8m en cas de vue directe</li></ul>	En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"><li>• Au moins égal à 2,5m en cas de vue indirecte</li><li>• Au moins égal à 8m en cas de vue directe</li></ul>	
	Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Pour les constructions non contigües, retrait au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"><li>• 2,5m en cas de vue indirecte</li><li>• 8m en cas de vue</li></ul>	Pour les constructions non contigües, retrait au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"><li>• 2,5m en cas de vue indirecte</li></ul>	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		directe	<ul style="list-style-type: none"> <li>8m en cas de vue directe</li> </ul>	
UP secteur d'habitat à dominante pavillonnaire / (UA/UE)	Hauteur	10m max. au faitage	10m max. au faitage et à l'acrotère	Un maintien des hauteurs pour préserver le caractère pavillonnaire.
	Emprise au sol	UA : 50% max. UE : 30 et 40% max. UEc : 20% max.	UPa : 50% max. UPb : 40% max. UPc : 30% max.	Une emprise au sol maximale augmentée pour permettre une densification horizontale.
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	4m de retrait minimum	6m de retrait minimum 8m de retrait minimum dans quartier des Bordes	Un renforcement des obligations de mitoyenneté sur une ou deux limites latérales pour optimiser l'espace mais un maintien de retrait obligatoire dans un secteur pour prendre en compte l'existant.
	Implantations par rapport aux limites séparatives	UA : implantation en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, au moins égal à 2,50m. En cas de vue directe, au moins égal à 8m. UE : <ul style="list-style-type: none"> <li>UEa/UEb :               <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans une</li> </ul> </li> </ul>	UPa : implantation sur les deux limites séparatives UPb : implantation sur une des limites séparatives latérales et avec un retrait d'au moins 2,5m des autres limites séparatives UPc : retrait d'au moins 4m des limites	Un maintien des règles de contiguïté sauf pour le secteur UPc.



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		<p>bande de 18m :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Si largeur du terrain inférieure à 14m, retrait ou en limites</li><li>▪ Si largeur du terrain entre 14 et 18m, 1 retrait au moins obligatoire</li><li>▪ Si largeur du terrain supérieure à 18 m : retrait obligatoire</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Au-delà : retrait obligatoire</li><li>• UEc/UEd : retrait obligatoire</li><li>• UEe : implantation sur une limite</li></ul>	<p>séparatives.</p> <p>En cas de retrait, au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En cas de vue indirecte<ul style="list-style-type: none"><li>○ 4m en UPc</li><li>○ 2,5m en UPa et UPb</li></ul></li><li>• En cas de vue directe<ul style="list-style-type: none"><li>○ 8m en UPb et UPc</li><li>○ 6m en UPa</li></ul></li></ul>	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		<p>latérale au plus</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dans tous les secteurs :<ul style="list-style-type: none"><li>○ En cas de retrait :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 8m en cas de vue directe</li><li>▪ 2,5m en cas de vue indirecte</li></ul></li><li>○ Implantation possible en limites dans le cas d'une annexe d'une hauteur inférieure à 3,20 m</li></ul></li></ul>		
	<p>Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>UA/UE : Pour les bâtiments non contigus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• retrait au moins égal à 2,50m en l'absence de vue indirecte</li><li>• retrait au moins</li></ul>	<p>Pour les constructions non contigües, retrait égal à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 4m en UPc et 2,5m en UPa et UPb en cas de vue</li></ul>	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		égal à 8m en cas de vue directe	indirecte <ul style="list-style-type: none"> <li>8m en cas de vue directe sur toute la zone UP</li> </ul>	
UM Zone de mutation / (UGa/UDb /UFb/UFc)	Hauteur	UDb : 12m max. au faîtage dans une bande de 30m / au-delà 10m au faîtage  UFa : 12m max. / UFb 10m max.  UGa 10m max. / UGb 10m max.	14m max au faîtage ou à l'acrotère pour UMa  12m max. au faîtage et à l'acrotère pour UMb et UMc  UMd : 12m max. au faîtage et 11m à l'acrotère dans bande de 35m / au-delà 10m max. au faîtage et 9m à l'acrotère	Une augmentation de la hauteur.  Une hausse générale de l'emprise au sol avec toutefois la définition d'une bande de 35m en secteur UMd pour permettre une transition douce avec les zones N attenantes.  Un alignement obligatoire aux voies et emprises publiques pour le secteur UMd.
	Emprise au sol	UDb : 50% max.  UFa : 60% max / UFb : 50% max.  UGa : 50% (opérations de moins de 50% de la SHON affectées à l'activité éco) / UGb : 40% max.	60% max. sauf UMd  UMd : 60% max. dans une bande de 35m, 30% au-delà	Un renforcement des possibilités de mitoyenneté et une simplification de la règle pour optimiser l'espace.  Maintien des possibilités de contiguïté et réduction de la distance minimale en cas de vue directe.





Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	<p>UDb : alignement ou retrait</p> <p>UF : 5m</p> <p>UGa : 4m / 6m pour les abords de la RD4</p>	<p>UMa : retrait de 6m, sauf pour les constructions aux abords de la RD4 (12 m)</p> <p>UMb et UMc : 6m</p> <p>UMd : à l'alignement</p>	<p>L'OAP 1 « La RD4 et ses abords » située en secteur UMa pourra ainsi accueillir près de 550 logements, soit en moyenne 81 logements/ha en moyenne.</p>
	Implantations par rapport aux limites séparatives	<p>UGa : implantation en limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au moins égal à 3m</li> <li>• au moins égal à 8m en cas de vue directe sur une zone d'habitation</li> </ul> <p>UDb : Dans une bande de 30m à partir de l'alignement des voies publiques ou des lignes d'implantation de façade</p>	<p>UMa : implantation en limite ou en retrait</p> <p>UMb et UMc : en limite séparative latérale ou en retrait</p> <p>UMd : en limite séparative ou en retrait, dans la bande des 35m. Au-delà :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en retrait si la hauteur de la construction &gt;3m</li> <li>• en retrait ou sur les limites séparatives si la</li> </ul>	<p>L'OAP 2 « Chemin de la Montagne » située en secteur UMb accueillera environ 200 logements, soit 50 logements/ha en moyenne.</p> <p>L'OAP 3 « Chemin Vert » située en secteur UMc permet la construction de plus de 190 logements/ha en moyenne. Cette densité médiane moins importante est issue d'une variation de l'intensification plus progressive en intérieur d'îlot dans un souci d'intégration</p>



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		<p>définies sur le plan de zonage, implantation sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Si les constructions voisines sont déjà implantées en limite, les constructions devront si possible s'y raccorder.</p> <p>La longueur des pignons ou façades implantés en limite séparative ne peut excéder 15m si hauteur &gt;2.60m.</p> <p>Au-delà : retrait obligatoire sauf exceptions.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Au moins égal à 2,50</li><li>• au moins égal à 6m en cas de vue directe dans la</li></ul>	hauteur de la construction <3m	paysagère.  Pour le secteur UMd non-couvert par une OAP, l'évolution des règles permet la réalisation de près de 95 logements, soit 56 logements/ha en moyenne.



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		<p>bande de 30m</p> <ul style="list-style-type: none"><li>au moins égal à 8m en cas de vue directe au-delà de la bande</li></ul> <p>UFb/UFc : implantation sur les limites séparatives ou en retrait sauf si les limites correspondent à une autre zone. Dans ce cas, retrait obligatoire par rapport aux limites concernées.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>retrait au moins égal à 5m</li><li>retrait au moins égale à 8m en cas de vue directe sur une zone d'habitation</li></ul>		
	Implantation des constructions par	UG : Pour les bâtiments non-contigus, distance au	En cas de constructions non contigües, retrait au moins	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
	rapport aux autres constructions sur une même propriété	<p>moins égale à 3m en l'absence de vue directe ou 8m en cas de vue directe</p> <p>UDb : Pour les bâtiments non-contigus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• retrait au moins égal à 2,50m en l'absence de vue directe</li><li>• retrait au moins égal à 6m en cas de vue directe et dans une bande de 30m</li><li>• retrait au moins égal à 8m en cas de vue directe et au-delà de la bande de 30m</li></ul> <p>UFb/UFc : pour les bâtiments non contigus,</p>	<p>égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 6m en cas de vue directe</li><li>• 2,5m en cas de vue indirecte</li></ul>	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		distance au moins égale à 5m.		
UH Hôpital / (UC)	Hauteur	12m max. au faîtage	12m max. au faîtage	Un maintien des règles en vigueur pour la hauteur, l'emprise au sol et l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques afin de préserver la morphologie de cette zone d'équipement.  La taille du retrait pour les implantations par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur une même propriété a été réduite en cas de vue directe pour optimiser le foncier.
	Emprise au sol	30% max.	30% max.	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	Recul de 8m mini.	Recul de 8m mini.	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	Retrait obligatoire d'au moins 8m.	Retrait obligatoire minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6m en cas de vue directe</li> <li>• 2,5m en cas de vue indirecte.</li> </ul>	
	Implantations des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Pour les bâtiments non-contigus : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retrait d'au moins 2,50m en l'absence de vue directe</li> <li>• Retrait d'au moins 8m en cas de</li> </ul>	Pour les constructions non-contigües : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6m en cas de vue directe</li> <li>• 2.5m en cas de vue indirecte.</li> </ul>	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		vue directe		
UF Zones économiques / (UFa/UX)	Hauteur	UFa : 12m max. au faîtage UX : 15m max. au faîtage	UFa : 12m max. au faîtage et à l'acrotère UFb : 15m max. au faîtage et à l'acrotère	Un maintien des règles en vigueur afin de préserver la morphologie des zones économiques.
	Emprise au sol	UFa : 50% max. UFb : 60% max.	UFa : 50% max. UFb : 60% max.	
	Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	UFa : retrait de 5m mini. UX : retrait de 6m mini. / 50m de retrait au Chemin des Quatre Chênes	UFa : retrait de 5m mini. UFb : retrait de 6m mini. Sauf opérations de plus de 10 000m <sup>2</sup> de SDP/ 50m de retrait au Chemin des Quatre Chênes	
	Implantations par rapport aux limites séparatives	UFa : implantation sur les limites séparatives ou en retrait sauf si les limites correspondent à une autre zone. Dans ce cas, retrait obligatoire par rapport aux limites concernées. En cas de	UFa : en limites ou en retrait sauf si les limites correspondent à une autre zone du PLU que UF, retrait obligatoire par rapport aux limites concernées. En cas de retrait :	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
		<p>retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>retrait au moins égal à 5m</li> <li>retrait au moins égale à 8m en cas de vue directe sur une zone d'habitation</li> </ul> <p>UX : retrait obligatoire des limites séparatives avec retrait minimal de 6m.</p> <p>Pour les bâtiments destinés aux activités ou aux commerces peuvent être implantés sur la limite formant fond de parcelle si la hauteur en limite est inférieure ou égale à 3,50m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au moins égal à 8m en cas de vue directe sur une zone d'habitation</li> <li>Au moins égal à 5m dans les autres cas</li> </ul> <p>En UFb : retrait minimum de 6m des limites séparatives.</p> <p>Ensemble de la zone UF : pour les constructions destinées aux activités et commerces, implantation autorisée sur la limite formant fond de parcelle si la hauteur en limite séparative &lt;3,50m</p>	
	Implantation des constructions par rapport aux autres	UFa : pour les bâtiments non contigus, distance au moins égale à	<p>Pour les constructions non contigües :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UFa : retrait au moins</li> </ul>	



Zones du présent PLU / correspondance avec le PLU de 2004	Règles	PLU 2004	Présent PLU	Evolution des règles pour la densification
	constructions sur une même propriété	5m.  UX : Pour les bâtiments non-contigus, retrait d'au moins 8m.	égal à 5m <ul style="list-style-type: none"><li>• UFb : retrait au moins égal à 8m</li></ul>	

La révision du PLU approuvé en 2004 a permis une évolution des règles qui contraignaient la densification. Celle-ci est principalement concentrée sur les secteurs de la zone UM, secteurs stratégiques du développement communal, conformément au PADD (axes 1 à 3).

A travers ces choix de développement urbain, la commune de la Queue-en-Brie inscrit son projet de Ville dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui prévoit, d'une part une participation à l'effort de construction de logements et une densification des tissus, et d'autre part, la préservation des espaces naturels. Aussi, la commune a ciblé des secteurs de développement et de densification sur son territoire, au sein de l'enveloppe urbaine identifiée dans le diagnostic territorial.




## 7. Articulation avec les documents supra communaux



Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de La Queue-en-Brie est concerné dans un rapport de compatibilité par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), le Plan des Déplacements (PLD) du Haut Val-de-Marne, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016/2021, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres et Marne Confluence (en cours d'élaboration) et le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.

Il doit en outre prendre en compte le Plan de Déplacements du Val-de-Marne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Val-de-Marne, le Plan Climat Energie Territorial de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, le Plan Vert du Val de Marne 2006/2016, le Plan Bleu du Val-de-Marne, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées du Val-de-Marne, le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Île-de-France, le Schéma directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne, le Plan Régional Santé Environnement 2 (PRSE 2), le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Val-de-Marne, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement, le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés d'Ile-de-France (PREDMA), le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Val-de-Marne, le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), le Plan régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins, le Plan de Réduction des Déchets d'Ile de France (PREDIF), le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, le Schéma départemental en faveur des personnes Agées, le Plan stratégique de développement économique, le Schéma départemental de l'enseignement supérieur et de la recherche et le Schéma départemental du tourisme et des loisirs.



Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de La Queue-en-Brie
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p> <p>Les principales orientations à La Queue-en-Brie sont les suivantes :</p>  <p><u>Renouvellement urbain</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser », qui concernent exclusivement le nord de la commune. Les espaces agricoles et naturels ne sont pas concernés</li> <li>Le secteur du Champ Garni est identifié comme <b>secteur d'urbanisation préférentielle</b>, offrant à la commune une capacité d'urbanisation de 25ha. La ville peut ouvrir ce site à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets</li> </ul> <p><u>Habitat</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des secteurs densification des espaces d'habitat et un secteur d'urbanisation préférentielle</li> <li>Réaliser un effort de construction de 70 000 logements par an à l'échelle de la Région Ile-de-France</li> </ul> <p><u>Commerce</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer les centres villes existants et leur armature</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de La Queue-en-Brie s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Il affirme la nécessaire inscription de la commune dans les logiques métropolitaines tout en assurant la préservation des grands équilibres caudaciens et la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le PADD prévoit de dynamiser l'attractivité résidentielle (axe1/obj.1) en favorisant le renouvellement de la ville sur elle-même. Ainsi, le PADD prévoit une évolutivité maîtrisée dans le tissu urbain constitué (extension/mutation/densification), notamment dans les secteurs pavillonnaires, mais également en concentrant les efforts en termes d'habitat dans les secteurs stratégiques : RD4 et les secteurs du Chemin de la Montagne et du Champ Garni-Chemin Vert.</p> <p>Le PADD promeut l'augmentation du rythme de production de logements pour contribuer à l'effort de production de logements régional (axe3/obj.1). Il insiste sur la nécessité de développer le parc de logements sans pour autant négliger l'objectif de maintien de la qualité d'un cadre de vie « à la campagne ». Le PADD s'engage à poursuivre les efforts de diversification pour faciliter les parcours résidentiels et maintenir la mixité sociale (objectif de maintien des 25% de logements sociaux), et répondre ainsi aux besoins actuels et futurs des habitants.</p> <p>Le PADD fixe comme objectif de redynamiser le centre-ville et le centre historique grâce à une nouvelle offre commerciale se positionnant de manière complémentaire avec les zones commerciales concurrentielles à proximité directe.</p> <p>Dans une logique de pôle, il s'agit d'envisager l'implantation de nouveaux locaux commerciaux entre les deux centres pour former une nouvelle centralité communale de proximité. Ce projet vise à la</p>



	<p>commerciale.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Créer des emplacements réservés destinés aux commerces de proximité dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et dans les lieux de transit des populations.</li><li>• Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses.</li><li>• Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones existantes, déjà dédiées aux commerces.</li></ul> <p><u>Economie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale.</li><li>• Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France.</li><li>• Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activité de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI</li><li>• Améliorer l'accessibilité et moderniser de grandes emprises à vocation d'activités ou industrielles pour en faire des sites stratégiques pour le maintien d'un tissu de PME-PMI</li><li>• Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie.</li></ul> <p><u>Equipements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les nouveaux itinéraires modes actifs doivent permettre et favoriser l'accès aux équipements</li><li>• Planifier les nouveaux espaces d'urbanisation en lien avec l'offre en équipements</li><li>• Privilégier la requalification des équipements à la réalisation d'une opération nouvelle</li><li>• Assurer l'intégration environnementale des grands équipements</li></ul> <p><u>Transports :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Des orientations en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle :<ul style="list-style-type: none"><li>- Permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un</li></ul></li></ul>	<p>requalification de la rue du 8 mai 1945 via la création d'un nouveau front bâti mixte (logements et commerces en rez-de-chaussée) et le réaménagement de la rue (liaisons douces et voies apaisées).</p> <p>Le PADD affirme l'ambition d'améliorer l'équilibre habitat/emploi de l'Ile-de-France (Ax3/Obj.3) par l'intermédiaire d'un renforcement de l'offre économique communale. Pour y parvenir, il s'agit de travailler sur le maintien des activités existantes via des programmes de relocalisation, requalification des espaces publics et d'amélioration de l'offre numérique. Pour favoriser l'arrivée d'une nouvelle offre économique, le PADD prévoit l'aménagement de la ZAC Notre-Dame et la mise à disposition de services, locaux et fonciers d'activités de qualité.</p> <p>Le PADD souligne la nécessité d'optimiser et de renforcer l'offre caudacienne en équipements (axe2/obj.2). Il s'agit à la fois d'assurer le bon fonctionnement des équipements existants répondant aux besoins actuels, de permettre leur accès par les modes doux, mais également de les adapter aux besoins futurs.</p> <p>Le PADD prévoit le renforcement des modes de déplacement complémentaires à la voiture individuelle (axe2/obj.1). Il affiche la volonté de poursuivre le développement du maillage des liaisons douces, notamment entre les</p>
--	--	---



	<p>développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Renforcer le réseau de transports collectifs</li><li>- Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit,</li><li>- Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement.</li></ul> <p><u>Trame Verte et Bleue et paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbaine la préservation des ressources et des milieux en eaux à long terme</li><li>• Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques</li><li>• Eviter les impacts des projets d'infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques</li><li>• Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces</li><li>• Valoriser les grands paysages d'Île-de-France, notamment les reliefs qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent des vues sur la région.</li><li>• Identification de différents espaces à protéger et/ou à valoriser :<ul style="list-style-type: none"><li>- Une liaison verte nord/sud reliant la Forêt de Notre Dame à la Forêt du Plessis St Antoine, passant à proximité du secteur d'urbanisation préférentielle;</li><li>- Quatre espaces boisés et naturels;</li><li>- Un espace vert et/ou de loisirs: le Parc départemental des Marmousets ;</li></ul></li></ul>	<p>secteurs pavillonnaires et aux abords de l'hôpital des Murets. Il s'agit également de faciliter l'accès aux infrastructures de transports structurants par le biais d'une offre de bus permettant de rabattre efficacement les utilisateurs vers les stations à proximité de la commune. Le PADD affirme également l'importance de mener une réflexion sur la gestion des flux de circulation et de l'offre de stationnement au sein de l'enveloppe urbaine pour limiter les nuisances et répondre au mieux aux besoins.</p> <p>A travers un axe entier, le PADD accorde une importance primordiale à la préservation des paysages qui font l'identité de la commune, et notamment des espaces naturels, des paysages agricoles, du bâti pavillonnaire, du patrimoine bâti, des vues, etc.</p> <p>La volonté de structurer un réseau de Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune est affirmée de manière forte dans l'objectif 2 de l'axe 1 du PADD, par la protection des réservoirs de biodiversité, et la mise en réseau de ces espaces. Les entités de nature (forêts, espaces verts en ville,...) sont ainsi préservées et mises en valeur, permettant de conforter une armature pour la biodiversité. Les liaisons et espaces identifiés au SDRIF et au SRCE sont en particulier protégés.</p> <p>Bien que la commune soit peu exposée aux risques et aux nuisances, le projet exprimé dans le PADD souhaite prendre en compte les spécificités de la ville en adaptant les projets aux nuisances et aux risques connus, qu'ils soient naturels ou technologiques, notamment dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement.</p> <p>La gestion de l'eau et des déchets sont des compétences intercommunales. cependant la commune souhaite s'inscrire dans une dynamique de perfectionnement de ces services. Cette volonté est traduite dans l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD.</p> <p>Enfin, le PADD indique clairement un</p>
--	--	---



	<ul style="list-style-type: none"><li>- La pointe d'une continuité à la fois verte et écologique au sud-est de la commune ;</li><li>- Une liaison agricole et forestière reliant la plaine agricole de Noiseau à celle de Lésigny, et traversant la forêt de Notre Dame sur l'extrémité sud-ouest de la commune.</li></ul> <p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances ;</li><li>• Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;</li><li>• Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués ;</li><li>• Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population ;</li><li>• Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.</li></ul> <p><u>Energie-Climat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique ;</li><li>• Réduire la vulnérabilité de la région ;</li><li>• Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle ;</li><li>• Privilégier des espaces bâtis économes en ressources.</li></ul> <p><u>Gestion de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau ;</li><li>• Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine ;</li><li>• Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement.</li></ul> <p><u>Gestion des déchets :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Améliorer la valorisation des déchets</li></ul>	<p>engagement en faveur de la réduction de l'empreinte énergétique, dans la lignée du plan d'actions communal pour l'énergie, notamment en agissant en faveur de la fréquentation des transports en commun, de l'isolation thermique des logements existants et du développement des énergies renouvelables au sein des nouveaux projets.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de La Queue-en-Brie comporte 3 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Elles ont été définies sur des secteurs que la commune a identifiés comme secteurs privilégiés de la densification et du renouvellement urbain : la RD4, le chemin de la Montagne et le Chemin vert-Champ Garni. En compatibilité avec le SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Des orientations prônant la mixité fonctionnelle</li><li>• Des orientations en faveur du cadre de vie et de la préservation/affirmation de la trame verte et du cadre de vie</li><li>• Des orientations permettant la construction de logements</li><li>• Des orientations en faveur de la diversification dans le but de faciliter les parcours résidentiels</li><li>• Des orientations en faveur de la prise en compte des nuisances</li></ul> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement du PLU de La Queue-en-Brie encourage la mixité des fonctions urbaines sur le territoire et dans les secteurs de mutation, en cohérence avec les objectifs du SDRIF de rapprochement des services et des habitants.</p> <p>Plusieurs outils réglementaires sont utilisés afin de répondre aux exigences d'augmentation des densités du SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Trois secteurs de densification privilégiée sont identifiés (les abords de la RD4, le chemin de la Montagne et Chemin vert-Champ Garni – secteurs</li></ul>
--	---	--



		<p>UMa, UMb et UMc)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un secteur de transition, privilégiant une densification plus douce le long de la rue Jean Jaurès et de la rue du 8 Mai 1945 (secteur UMd)<ul style="list-style-type: none"><li>- Ces secteurs sont dotés de règles souples permettant une constructibilité renforcée (emprise au sol, implantation des constructions, hauteur)</li></ul></li><li>• Dans le reste du territoire, le renouvellement de la ville sur elle-même est possible dans les secteurs UPb et UPc plus particulièrement où les emprises au sol fixées permettent des évolutions des tissus existants. Dans les zones urbaines spécifiques UH et UF, les règles élaborées permettent également des opérations dans des secteurs déjà constitués</li><li>• La commune a mis en place des emplacements réservés pour permettre la création de liaisons douces</li></ul> <p>Le règlement prévoit diverses prescriptions en faveur d'un urbanisme durable. Il intègre tout d'abord des prescriptions favorables à la Trame Verte et Bleue dans la ville avec notamment des coefficients minimum d'espaces verts pondérés en fonction de la qualité écologique et hydraulique du substrat dans les espaces libres des zones urbaines. Les milieux naturels d'intérêt sont quant à eux classés en zone N ou NL, les espaces boisés bénéficiant également d'une inscription EBC. Des cœurs d'îlots, des jardins partagés, alignements d'arbres, arbres remarquables, espaces verts paysagers, mares et cours d'eau sont également inclus dans les inscriptions graphiques du PLU. Ces outils multiples concourent notamment à la préservation des réservoirs boisés d'intérêt majeurs, dont la Forêt de Notre Dame qui vient d'être classée Forêt de protection par décret.</p> <p>La qualité paysagère est prise en</p>
--	--	---



		<p>compte dans le règlement avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, à l'aspect des constructions, aux clôtures, etc. qui assure une harmonie des formes urbaines.</p> <p>Diverses règles assurent également la performance environnementale, et notamment la performance énergétique du territoire, en imposant, par exemple dans certaines zones (UM, UF et NL), des coefficients de performance énergétique Bbio et Cep inférieurs aux normes de la RT2012.</p> <p>La prise en compte des risques naturels est assurée dans le règlement, principalement en favorisant une gestion des eaux pluviales à la parcelle, permettant ainsi de limiter le ruissellement et les phénomènes de remontées de nappes.</p> <p>Enfin le règlement se positionne également en faveur de la performance environnementale en prévoyant des prescriptions encourageant les économies d'eau et la bonne gestion de l'assainissement et des déchets.</p>
Plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France (PDUiF)	<p>le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUiF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUiF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs,</li><li>• Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo),</li><li>• Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées.</li></ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de La Queue-en-Brie relève les défis du PDUiF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure performance du réseau de transports en commun, de la réduction de l'automobile au profit des modes doux, d'une requalification des axes principaux de circulations et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons.</p> <p>Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUiF à relever notamment au sein des objectifs 1 de l'axe 2.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'ensemble des OAP du PLU intègre les enjeux et les défis du PDUiF notamment concernant les transports collectifs et les déplacements doux.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les dispositions de l'article 6 du règlement reprennent les normes recommandées par le PDUiF (cf justifications de l'article 6).</p>



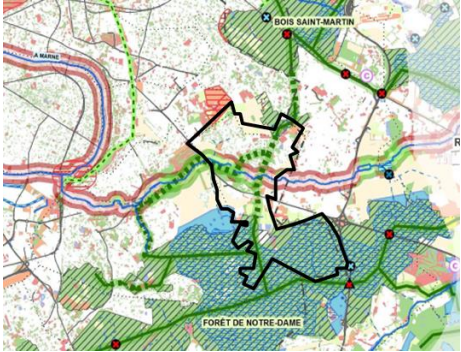
<p>Plan de Déplacements Urbains (PLD)</p>	<p>Le PLD du Haut Val-de-Marne est un document stratégique de planification déterminant les interventions dans les domaines des transports et de la mobilité, à court et moyen terme.</p> <p>Le PLD a pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une ville accessible à tous,</li> <li>- Améliorer et faciliter les déplacements,</li> <li>- Organiser la circulation automobile et améliorer le stationnement,</li> <li>- Favoriser les déplacements à pied et à vélo,</li> <li>- Connaître, mobiliser et sensibiliser les habitants sur les déplacements et ses problématiques.</li> </ul> <p>Il décline et précise au niveau local les orientations et prescriptions du SDIRF, du PDUIF, du PDU94 et du SDIC94.</p>	<p><u>PADD / OAP / règlement</u></p> <p>De la même manière que le PLU relève les défis du PDUIF, les orientations du PLD ont été déclinées dans l'ensemble du document (meilleure performance du réseau de transports en commun, réduction de l'automobile au profit des modes doux, amélioration des déplacements doux...).</p>
<p>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie arrêté le 1er décembre 2015, applicable à partir du 1er janvier 2016</p> <p>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres</p> <p>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence</p>	<p>Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le SDAGE 2016-2021 a été arrêté le 1<sup>er</sup> décembre 2015. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité :</p> <p><b>Gestion des eaux</b></p> <p>Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</p> <p>Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</p> <p>Orientation 7 : Adapter les mesures administratives pour mettre en oeuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau</p> <p>Orientation 17 : Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions</p> <p>Orientation 28 : Protéger les nappes stratégiques à réserver pour</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de La Queue-en-Brie s'inscrit dans les objectifs du SDAGE, et des deux SAGE qui couvrent la commune.</p> <p>L'objectif 1 de l'axe 1 du PADD insiste sur la nécessité de mise en valeur de la vallée du Morbras comme paysage identitaire de la commune. Il se positionne également en faveur de l'association d'usages de loisirs aux espaces de nature, ainsi que de la poursuite de la dynamique d'entretien d'un lien renforcé entre le patrimoine historique et le patrimoine naturel de la commune (cas des lavoirs et fontaines par exemple).</p> <p>L'objectif 2 de l'axe 1 affirme fortement la protection du Morbras, de ses affluents et de ses zones humides. Il y associe une volonté de participation à l'amélioration de la qualité de son eau. Enfin, la redécouverte de la Trame Bleue communale et du potentiel écologique des éléments qui la constituent est mise en avant.</p> <p>Bien que la gestion des eaux soit une compétence intercommunale, la ville s'engage dans le PADD à contribuer localement à l'amélioration de la qualité des eaux du Morbras en</p>





	<p>l'alimentation en eau potable future Orientation 30 : Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères Orientation 31 : Prévoir une gestion durable de la ressource en eau</p> <p><b>Risques</b> Orientation 32 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues Orientation 34 : Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées Orientation 39 : Favoriser une meilleure organisation des acteurs du domaine de l'eau Orientation 40 : Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE</p> <p><b>Trame Verte et Bleue</b></p> <p>Orientation 18 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité Orientation 22 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité Orientation 24 : Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques</p> <p>Le SAGE de l'Yerres a été approuvé en 2011. Il a pour objectifs notables :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• d'améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation ;</li><li>• d'améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eaux et des milieux associés</li><li>• de maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations</li><li>• d'améliorer la gestion quantitative de la ressource</li><li>• de restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs</li></ul> <p>Le SAGE Marne Confluence a été arrêté en décembre 2015. Il vise notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La qualité des eaux et des milieux aquatiques ;</li><li>• L'aménagement durable dans un contexte de développement</li></ul>	<p>prévenant les risques de pollution sur la commune, notamment en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les phénomènes de ruissellement.</p> <p>Enfin, la limitation du risque inondation par remontée de nappes est appréhendée dans le PADD en recherchant la préservation des espaces de pleine terre importants et en approfondissant la démarche de gestion alternative des eaux pluviales déjà initiée.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Les OAP sectorielles appuient la volonté de la ville d'agir en faveur de la ressource en eau en recherchant des principes de maintien de la Trame verte et de maintien d'un maximum d'espaces de pleine terre.</p> <p>Les OAP n°2 et 3, présentent par ailleurs, des orientations en faveur d'un mode de gestion des eaux qui soit économe, et de solutions alternatives en matière de gestion des eaux pluviales.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les techniques de gestion dites alternatives des eaux pluviales sont favorisées, et une limitation du débit de fuite d'eau dans les réseaux est fixée conformément au règlement départemental d'assainissement. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie (sous conditions) est recommandée limitant le ruissellement et le risque d'inondation par remontée de nappes, ainsi que la pollution des milieux aquatiques.</p> <p>Enfin, un pourcentage d'espaces verts, incluant un pourcentage d'espaces verts en pleine terre, est proposé à l'article 5 favorisant l'infiltration des eaux pluviales et limitant le ruissellement.</p> <p>Le Morbras et ses affluents, ainsi que les mares, sont identifiés au zonage par des inscriptions graphiques imposant leur protection.</p>
--	---	---



	<p>urbain ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents ;</li> <li>• La conciliation des différents usages de l'eau ;</li> <li>• La conciliation des différents usages de l'eau.</li> </ul>	
<p>Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</p>	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et identifie les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.</p>  <p>Le SRCE identifie plusieurs continuités écologiques à La-Queue-en-Brie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le massif de l'Arc Boisé, considéré comme un « réservoir de biodiversité » mais aussi comme un « secteur de concentration des mares » à préserver ;</li> <li>• Les lisières du massif, également à préserver de toute urbanisation ;</li> <li>• Au nord-est de la commune, le secteur ZNIEFF des « boisements et friches du Plessis St Antoine » à cheval sur le Plessis Trévisé, également considéré comme un « réservoir de biodiversité à préserver » ;</li> <li>• Un corridor d'échelle supérieure joignant la forêt du Plessis St Antoine à l'Arc Boisé. Un élément fragmentant ce corridor est recensé sur la route de Combault ;</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Un objectif entier du premier axe du PADD est consacré à la Trame Verte et Bleue et sa structuration à l'échelle communale, assurant ainsi une adéquation avec les objectifs du SRCE. L'objectif traite ainsi de la protection des réservoirs de biodiversité, et de la mise en réseau de ces espaces. Les entités de nature (forêts, espaces verts en ville,...) sont préservées et mises en valeur, permettant de conforter une armature pour la biodiversité. Les continuités écologiques identifiées au SRCE sont en particulier protégées.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Dans chaque orientation sectorielle est prévue une participation au renforcement de la trame verte et bleue structurante incluant les thématiques suivantes : protection des réservoirs naturels et espaces agricoles d'intérêt, rôle fonctionnel dans la trame écologique intercommunale et conception urbaine protectrice des ressources naturelles, dans la lignée des orientations du SRCE.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement classe la forêt de Notre Dame, ses lisières et le bois de Saint-Antoine, repérés au SRCE comme réservoirs de biodiversité à préserver, en zone N.</p> <p>Le Morbras traverse essentiellement des zones A et N limitant ainsi très fortement l'urbanisation à ses abords et garantissant l'intérêt écologique du corridor régional.</p> <p>Une part minimum d'espaces verts est imposée dans les espaces libres de l'ensemble des zones. Pour toutes ces zones, à l'exception du centre historique, est incluse une pondération en fonction de la qualité écologique et hydraulique du substrat permettant de favoriser nature en ville ainsi que</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Morbras et ses abords, qui forment un « corridor de la trame verte (sous trame arborée) et bleue à préserver ou à restaurer » ; le seuil du lavoir de La Queue en Brie est identifié comme un élément fragmentant de la sous trame bleue.</li> </ul>	<p>l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Une diversité d'espaces d'accueil de la biodiversité est également encouragée en favorisant les toitures végétalisées notamment.</p> <p>Le règlement développe des mesures de gestion des eaux pluviales qui vont dans le sens de la limitation des pressions sur l'environnement naturel.</p> <p>Enfin, des inscriptions graphiques avec des prescriptions associées identifient les éléments de Trame Verte et Bleue à préserver : cœurs d'îlots, EBC, jardins partagés, espaces verts paysagers, alignements d'arbres, arbres remarquables, mares et cours d'eau. Cela garantit le maintien d'une grande majorité de l'aspect végétal et aquatique de ces secteurs.</p>
<p>Schéma Régional de Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE) d'Ile-de-France</p>	<p>Document stratégique, co-élaboré par l'État et la Région, il fixe des orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.</p> <p>Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012, et par le préfet de région le 14 décembre 2012.</p> <p>Il fixe aux horizons 2020 et 2050 trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,</li> <li>le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,</li> <li>la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU s'engage dans le processus d'amélioration de la performance énergétique du territoire dans la continuité du Plan d'action pour l'énergie réalisé par la ville. En particulier, les initiatives particulières d'amélioration de l'isolation thermique des logements sont facilitées par une souplesse réglementaire. L'intégration de possibilités d'exploitation d'énergies renouvelables dans les nouveaux projets est également abordée dans le PADD ainsi que le développement des réflexions liées au rabattement en transports en commun vers les principales gares, permettant de réduire progressivement l'usage de la voiture.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'intégration d'orientations en faveur du développement des transports en commun et des cheminements doux s'inscrit dans une dynamique de réduction des gaz à effets de serre.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les zones NL, UM et UFb possèdent des règlements particulièrement renforcés pour le volet performance énergétique avec l'obligation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone UFb et UM: pour toute construction neuve supérieure à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité</li> </ul>



		<p>technique de l'approvisionnement, d'adopter un mode de production de chaleur collectif, avec une recommandation d'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En zone NL, UM et UF : pour les constructions neuves, de répondre aux exigences suivantes : des coefficients Bbio* et Cep* 10% inférieurs respectivement au Bbio max et Cep max.</li></ul> <p>Par ailleurs, il est précisé que dans toutes les zones, lors de travaux de réhabilitation des bâtis, ces-derniers doivent permettre une amélioration de la performance énergétique. Une possibilité de dépassement des marges de retrait est prévue (à hauteur de 0,25m) dans toutes les zones sauf le centre historique, dans le cas de rénovation thermique par l'extérieur.</p>
--	--	---

## 8. Incidences sur l'environnement



### I. Les incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti



#### Rappel de l'état initial



Caractérisée par un paysage à mi-chemin entre la ville et la campagne, La Queue en Brie mêle milieux naturels, agricoles et urbains. Sa situation en Vallée du Morbras marque la topographie et ouvre des perspectives intéressantes pour le territoire communal. La présence importante de milieux ouverts naturels permet aussi de nombreux points de vue sur ces paysages. La forme urbaine dominante étant celle des lotissements pavillonnaires, la commune est marquée par des formes urbaines de faible hauteur, à l'exception du secteur de l'Hôtel de Ville et de la zone d'activité de la RD4.



La commune regroupe quatre bâtiments inscrits au titre des Monuments Historiques (l'Eglise St Nicolas, le Château des Marmousets, les vestiges de la Tour médiévale et le domaine de l'Hermitage), ainsi que de nombreux éléments de patrimoine historique d'intérêt qui contribuent à représenter l'identité de la commune.

Enfin, les entrées de ville sont de qualité hétérogène : si certaines sont aujourd'hui qualitatives, d'autres présentent un potentiel de requalification, notamment sur la RD4, axe aujourd'hui marqué par la présence d'activités, d'enseignes, et dont les architectures manquent d'harmonie.

#### Incidences négatives

Le renouvellement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture pourraient potentiellement réduire la qualité paysagère globale de la ville et être en contradiction avec le patrimoine de la commune. Sur les secteurs du Chemin Vert/Chemin de la Montagne notamment, la construction de bâtiments de logements pourrait manquer de cohérence avec le tissu semi-rural environnant si des paramètres de prospect et d'architecture ne sont pas intégrés au projet. Les bâtiments d'activités actuels étant cependant peu qualitatifs, il est peu probable que l'impact paysager du projet soit négatif par rapport à l'existant.

Le PADD prévoit de développer ou réaménager des zones pour l'accueil d'activité économique notamment sur la RD4. Cette volonté de la ville suppose la construction de nouveaux bâtiments d'activités. Or, l'insertion paysagère de ces derniers est plus difficile que pour les constructions de logements et pourrait contribuer à affecter la qualité paysagère des secteurs concernés. Néanmoins, le PADD marque la volonté de profiter de ces projets pour requalifier le secteur de la RD4 sur le plan paysager qui est aujourd'hui dégradé. Des impacts négatifs sont donc peu probables à cet endroit.

De même, la construction de nouvelles structures pourrait perturber les cônes de vues déjà présents sur le territoire, notamment les perspectives ouvertes sur les espaces agricoles et boisés en entrée de ville sur la route de Combault.



## Incidences positives



### PADD

La commune souhaite valoriser son paysage et cadre de vie à travers les orientations du PADD :



- préserver le caractère pavillonnaire et les espaces agricoles porteurs de l'identité communale
- mettre en valeur l'identité paysagère naturelle et patrimoniale remarquable participant à la qualité du cadre de vie



Le PADD préconise une traduction règlementaire adaptée permettant d'optimiser le foncier disponible tout en respectant la cohérence architecturale de la commune et les caractéristiques intrinsèques des quartiers pavillonnaires. Le PADD agit ainsi en faveur d'une maîtrise de l'évolution urbaine afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de ville à la campagne.



Par ailleurs, le PADD agit en faveur d'une mise en valeur de l'existant par :

- la requalification des entrées de ville (et du département du Val de Marne) notamment sur la RD4
- une mise en valeur du patrimoine historique en lien avec les réflexions portées pour les cheminements doux
- la mise en valeur du paysage naturel caractérisant la commune par la préservation des vues remarquables notamment vers la vallée du Morbras

Enfin, les projets de requalification de la RD4 et du Chemin de la Montagne auront très probablement des incidences positives sur le paysage et l'architecture, par la composition de fronts plus cohérents, l'harmonisation des formes urbaines, et l'apport d'une architecture plus qualitative que celle des activités existantes. La ZAC Notre Dame prévoit par ailleurs une protection des vues paysagères existantes vers le sud du territoire.

### OAP

Les OAP déclinent des dispositions répondant aux objectifs mis en lumière au sein du PADD. Au sein de chaque secteur, plus précisément, des orientations sont posées en faveur de la bonne insertion des futurs bâtiments dans leur environnement, d'une mise en valeur des espaces de nature proche, d'une préservation des perspectives existantes et d'une requalification des entrées de ville.

Sont ainsi prévus :

- Sur le secteur de la RD4, des mesures fortes en faveur de la requalification paysagère de cet axe routier marqué par une zone d'activités : une préservation des cônes de vue existants sur les espaces agricoles et

forestiers, la création d'un front urbain cohérent, la requalification d'une partie du boisement au nord de la RD4, la mise en valeur des entrées de ville est et ouest sur la RD4...

- Sur le secteur du Chemin de la Montagne, la mise en valeur du boisement au nord du secteur, le respect des formes urbaines environnantes dans l'architecture des futurs bâtiments, une bonne insertion au tissu urbain constitué et à l'environnement naturel et semi naturel à proximité du projet
- Sur le secteur Chemin Vert/Champ Garni, une insertion paysagère soignée des nouveaux bâtiments respectueuse de l'environnement boisé et agricole proche, et le maintien d'une entrée de ville qualitative, aux vues ouvertes sur les milieux naturels et semi-naturels

### Règlement

Les espaces naturels et agricoles ont en très grande majorité été préservés, et dotés de règles de constructibilité très limitées ce qui permettra de préserver le paysage caractéristique de la commune et ses perspectives sur les milieux ouverts.

Des règles d'aspect extérieur, de hauteur et de position par rapport à l'alignement ont été élaborées pour chacune des zones. Ces règles ont par ailleurs été adaptées dans les secteurs agricoles et naturels afin de prendre en compte leurs paysages spécifiques.

Des prescriptions sont aussi déclinées concernant les espaces extérieurs afin de garantir leur végétalisation : des règles de plantation, de maintien d'une part de terrain en pleine terre, et des coefficients biotope par surface ont ainsi été prévus au règlement. Toujours dans cette optique, de nombreuses inscriptions graphiques ont été mises en place afin de protéger la nature en ville dans toutes ses variétés : mares et cours d'eau, cœurs d'îlots, alignements d'arbres, espaces boisés classés, espaces verts paysagers, et arbres remarquables.

Enfin, les périmètres de protection des Monuments Historiques inscrits ont été intégrés au zonage, et dix-sept autres éléments de patrimoine d'intérêt pour la commune repérés au zonage font l'objet d'une protection au sein du règlement.

## Conclusion

Malgré la possibilité d'impacts paysagers négatifs liés aux constructions dans les secteurs de projet (sur le paysage naturel, urbain et les perspectives), le PLU prend des dispositions afin d'assurer la bonne intégration de ces nouveaux bâtiments et la protection de son patrimoine. Il constituera d'ailleurs plutôt un levier intéressant de requalification de certaines entrées de villes, zones d'activités, et espaces boisés.

## II. Les incidences du PLU sur la Trame Verte et Bleue et la biodiversité



### Rappel de l'état initial



La commune compte de nombreux réservoirs de biodiversité.



Inscrite dans la vallée du Morbras, le cours d'eau constitue un réservoir de biodiversité aquatique majeur malgré sa qualité écologique médiocre actuelle. Un réseau de mares, riche au sud du territoire, plus épars autour de la vallée, complète la Trame Bleue communale.



La forêt de Notre Dame, qui couvre la moitié de la superficie de la commune sur sa partie sud, est le réservoir boisé majeur à échelle communale et intercommunale. La forêt du Plessis St Antoine est également présente au nord de la commune. Enfin, des boisements ponctuels inscrits en tissu urbain, de qualité variable, sont également observés. Ces réservoirs cohabitent de manière complémentaire avec des réservoirs semi naturels : prairies, friches, pâtures...



Des continuités linéaires et en pas japonais permettent de relier les réservoirs de biodiversité : alignements d'arbres, jardins privés végétalisés, ... Quoique peu structuré aujourd'hui, le réseau de Trame Verte et Bleue est déjà riche et fait l'objet de plusieurs projets de corridors écologiques inscrits au SDRIF et au SRCE. L'élément de rupture majeur de ce réseau est la RD4, axe routier très fréquenté et difficile à traverser.

### Incidences négatives

Le développement et le renouvellement urbain de la ville pourraient entraîner de nouvelles imperméabilisations sur des sites aujourd'hui à l'état "naturel" ou non artificialisés (jardins, friches...). Le développement urbain de La Queue en Brie pourrait ainsi être synonyme de consommation de terres naturelles et donc dégradation des réservoirs de biodiversité communaux.

Ce phénomène concerne particulièrement la ZAC Notre Dame, ainsi que Chemin Vert/ Champ Garni ou des espaces boisés et des prairies pourraient être consommés. Sur la RD4, une partie de boisement pourrait elle aussi être consommée pour constituer un front bâti de logements. Néanmoins, la conception des projets anticipera ces questions, tel que c'est le cas pour Notre Dame, afin de limiter au maximum les effets sur les milieux naturels. Pour Chemin Vert/ Champ Garni, l'essentiel de l'urbanisation se déroulera en renouvellement de la ZA actuelle, ainsi qu'éventuellement sur la zone de culture d'intérêt écologique réduit, et sur une très petite partie de la surface boisée.

Selon leur conception, les projets qui aboutiront pourraient renforcer la fragmentation de la trame verte communale identifiée au SRCE et au SDRIF.

Cet enjeu est particulièrement prégnant pour le secteur Chemin Vert/ Champ Garni, qui s'il vient à être urbanisé de manière désorganisée ou intense, ne permettra plus d'assurer un relai entre la forêt de Notre Dame et la forêt du Plessis St Antoine. Quant à la RD4, cet axe de transport constituant déjà une rupture écologique, les aménagements de la ZAC Notre



Dame ou d'éventuels logements futurs pourraient accentuer d'avantage cette rupture si ce paramètre n'est pas bien intégré à la conception.

Enfin en phase de chantier les travaux pourraient entraîner des perturbations pour la faune.



## Incidences positives



### PADD

Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue.



Les objectifs du PADD visent à :



- limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- protéger les réservoirs de biodiversité majeurs
- lier les réservoirs entre eux pour initier un véritable projet de Trame Verte et Bleue caudacienne.



Le PADD prévoit de prioriser le développement et concentrer les efforts de production de logements dans les secteurs stratégiques déjà urbanisés :

- Le projet du Chemin de la Montagne interviendrait en reconversion de la ZA, seul l'équipement scolaire et une voirie de desserte se situeraient en zone boisée. Le secteur sera de plus maintenu en zone naturelle. A ce titre, des paramètres de minimisation des effets sur le boisement seront définis
- Pour la RD4, la frange de boisement nécessaire à la constitution d'un front bâti serait réduite à son minimum, et constituerait un levier de mise en valeur de cet espace aujourd'hui clos et mal entretenu. La ZAC Notre Dame intègre quant à elle un projet paysager inscrit sur le tracé de l'intention de corridor écologique du SDRIF, une réflexion a par ailleurs été portée sur la végétalisation des espaces extérieurs de la ZAC
- Pour Chemin Vert/ Champ Garni, l'urbanisation se fera en priorité en reconversion de la ZA du Chemin Vert. Le PADD affiche par ailleurs la volonté de ne pas urbaniser le Champ Garni tant que celui-ci sera cultivé, tout en y intégrant le principe de continuité écologique affiché au SDRIF

La commune souhaite renforcer les liens écologiques présents sur le territoire notamment en révélant la trame bleue communale. Les zones humides seront protégées, ainsi que la vallée du Morbras, par un maintien des espaces de contact direct avec celui-ci en espaces naturels ou agricoles.

Plusieurs actions seront par ailleurs mises en place afin de conserver le caractère végétalisé marqué au sein du tissu urbanisé de La Queue en Brie, ce qui permettra de maintenir leur fonction de continuité écologique en pas japonais :

- maintenir une présence forte du végétal dans le tissu urbanisé
- protéger les cœurs d'îlots végétalisés dans les secteurs résidentiels

## OAP

Dans le cadre de chacune des OAP, des dispositions précises sont prévues afin de protéger au mieux les réservoirs de biodiversité et de permettre leur mise en lien au sein des nouveaux projets :



- sur le secteur de la RD4, un espace paysager linéaire végétalisé est créé dans le cadre de la ZAC Notre Dame, en cohérence avec le tracé de Trame Verte et Bleue affiché au SDRIF. Une partie du boisement dégradé au nord de la RD4 est supprimée, mais une mise en valeur des espaces conservés est prévue par des aménagements paysagers et une ouverture aux habitants qui pourront les parcourir, en respect avec leur sensibilité. De la même manière rue du Renard/Jaurès, une partie du boisement sera supprimée pour la création d'un front de logements, mais les arbres remarquables ont été repérés au zonage afin de garantir leur maintien. Le déboisement a par ailleurs été limité à une bande précise afin de le minimiser. Enfin, une végétalisation du boulevard urbain de la RD4 est prévue.
- Sur le Chemin de la Montagne, le boisement existant sera en grande partie sauvegardé, à l'exception d'une portion restreinte et délimitée dédiée à la construction d'un équipement scolaire. Un chemin dédié aux modes doux sera créé afin de traverser ce boisement, l'ouvrir et le mettre en valeur. Enfin, une re-végétalisation du sud du secteur, aujourd'hui occupé par une zone d'activités, est inscrite.
- Sur Chemin Vert/ Champ Garni, le projet a volontairement été concentré au maximum sur la zone d'activité existante, en renouvellement urbain. Le terrain agricole, le jardin partagé et le bois sont ainsi préservés. Néanmoins, une petite partie du boisement existant sur le secteur sera consommée pour le projet. Cette portion sera replantée directement de l'autre côté du boisement, dans son prolongement. Par ailleurs, cette zone étant traversée par un corridor écologique du SDRIF, son tracé a été intégré à l'OAP afin de garantir sa prise en compte.

## Règlement

Le zonage mobilise de multiples outils en faveur de la constitution d'un réseau de Trame Verte et Bleue cohérent sur la commune respectant les tracés affichés au sein des documents cadres. Les EBC sont en large majorité maintenus notamment sur les réservoirs de biodiversité clés : la forêt de Notre Dame, la forêt du Plessis St Antoine...Les déclassements ponctuellement effectués concernent :

- Un besoin de construction de logements ayant pour but de répondre aux objectifs du SDRIF, ou d'équipement d'intérêt collectif (par exemple :groupe scolaire, espace de stationnement perméable, cimetière, cheminement doux, centre culturel, services publics enfance, jeunesse, sportifs etc...)
- Une conversion en un autre type d'inscription graphique : « cœur d'ilot », répondant d'avantage au besoin d'un espace boisé en milieu urbanisé

De nouvelles inscriptions graphiques ont ainsi été créées afin d'adapter le règlement à chacune des spécificités des espaces de Trame Verte et Bleue communale : cœurs d'ilots,

arbres remarquables, espaces verts paysagers. Ceux-ci visent plus particulièrement à protéger et développer les trames écologiques en milieu urbain et au sein des projets de construction. Pour la trame bleue plus spécifiquement, une inscription graphique « mare et cours d'eau » a été créée afin de protéger au mieux le Morbras, ses affluents et le réseau de mares du Morbras et de la forêt de Notre Dame.



L'ensemble de ce dispositif réglementaire, notamment en zone N, cumulée avec des inscriptions graphiques EBC, concourt à une protection efficace des réservoirs boisés de biodiversité majeurs, notamment la Forêt de Notre Dame qui vient d'être classée Forêt d'Intérêt par décret du 25 mai 2016.



La réglementation des espaces ouverts a été renforcée de manière à garantir la végétalisation en milieu urbain, agricole et naturel. En milieu urbain, des règles de plantation ont été établies, ainsi qu'une part minimale d'espaces verts comprenant une part minimale d'espaces verts de pleine terre, et un coefficient biotope par surface permettant de pondérer les surfaces d'espaces verts selon leur intérêt écologique. En milieux naturel et agricole, une large part d'espaces verts en pleine terre est imposée et des règles de plantation sont prévues.



Des inscriptions graphiques dédiées au corridor écologique reliant la forêt de Notre Dame au Bois St Martin ont par ailleurs été mises en place afin de renforcer le dispositif de protection de cet axe écologique: continuités écologiques associées aux cheminements doux et continuités écologiques en zone A ou N.

## Conclusion

Il existe un risque d'impact négatif sur la Trame Verte et Bleue lié aux futurs projets de construction. Ceux-ci pourraient en particulier avoir un effet sur les milieux boisés ponctuels au sein du tissu urbanisé. Toutefois, le PLU vise à limiter ces effets en préservant les réservoirs majeurs, en prévoyant une requalification des réservoirs concernés par les projets, en intégrant systématiquement les tracés de Trame Verte et Bleue aux projets, et en déployant de nombreux outils au service de la nature en ville.

## III. Les incidences sur l'air et le climat : Transports, déplacements et qualité de l'air

### Rappel de l'état initial

Malgré une desserte en bus assurant un rabattement vers les gares RER les plus proches, et un réseau de cheminements doux déjà développé, l'usage de la voiture est encore le comportement le plus fréquent dans les déplacements à La Queue en Brie.

La commune jouit aujourd'hui d'une bonne qualité de l'air, marquée par des émissions de polluants plus importantes au niveau de la RD4, axe de transit majeur entre la Seine et Marne et le Val de Marne.

## Incidences négatives

Le renforcement de l'attractivité de La Queue-en-Brie, entraînant l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire, pourrait entraîner une augmentation des flux de déplacements, dont des déplacements motorisés, donc à l'origine d'importantes émissions atmosphériques liées au trafic.



Ce renforcement de l'attractivité de la ville pourrait également faire peser une pression supplémentaire sur le réseau de transport existant :



- la RD4 étant la desserte principale de la commune, une augmentation du nombre d'usagers pourrait accentuer les dysfonctionnements déjà existants (engorgements, saturation des stationnements)



- la commune ne profitant pas du réseau ferré francilien, le réseau de bus pourrait se révéler insuffisant si un système de rabattement efficace n'est pas mis en place



Les objectifs de développement pourraient par ailleurs entraîner une exposition aux nuisances d'un nombre plus élevé de personnes et de biens. C'est notamment le cas sur la RD4, le projet de création de logements en front routier pourrait entraîner une exposition des occupants à des émissions de polluants. Par ailleurs, l'arrivée de nouvelles activités sur la ZAC Notre Dame pourrait agir en faveur d'une dégradation mineure de la qualité de l'air notamment liée à la circulation des véhicules de livraison.

## Incidences positives

### PADD

Le PADD définit un objectif clair de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation de la qualité de l'air au sein de son axe « Pour un développement urbain harmonieux et respectueux du cadre de vie », comprenant l'orientation « Contribuer à la réduction de l'empreinte énergétique du territoire ».

Le PADD préconise ainsi une diminution des obstacles constitués par certaines emprises cloisonnées par une plus grande mise en lien des cheminements piétons existants. Afin d'améliorer le réseau, une étude sur les liaisons douces a déjà été menée en 2009 et a permis de proposer un nouveau maillage de voies et une identification des séquences à aménager en priorité. Le projet de cheminement doux le long du Morbras jusqu'à Pontault Combault est un exemple des aménagements que la ville réalise en faveur de la pratique de la marche.

Le PADD vise également à faciliter l'accès aux infrastructures majeures de transports en commun par un soutien à l'amélioration des performances du réseau de bus en place en lien avec l'intercommunalité.

Enfin dans chacun des secteurs de projet, une réflexion sur les accès modes doux sera associée à la conception.

L'ensemble de ces dispositions devrait avoir un effet positif sur la réduction de l'usage des véhicules personnels, en faveur de la pratique des modes doux et de l'utilisation des transports en commun.



#### OAP

Au sein de chaque OAP, sont intégrées des dispositions visant à poursuivre la structuration du réseau de cheminements doux communal déjà important. Ces cheminements sont tracés en lien avec l'existant.



Sur le secteur de la RD4 plus particulièrement, un projet de création de boulevard urbain sur la RD4 existe. Ce boulevard accueillera un Transport en Commun en Site Propre et une piste cyclable. Des chemins d'accès en lien avec cet axe renouvelé sont prévus, notamment en direction du centre-ville.



Enfin, dans le cadre de chaque OAP, les dispositions mises en place en faveur de la végétalisation de la ville, de la préservation des réservoirs boisés, contribuera à maintenir une bonne qualité de l'air sur la commune.



#### Règlement

L'article 3 concernant les accès et voiries favorise l'aménagement de stationnements vélos pour les constructions nouvelles, notamment dans les zones d'habitation, de services et de commerces. Cette disposition encourage la mobilité alternative à la voiture.

Des zones NL ont par ailleurs été délimitées afin de permettre la création de cheminement doux traversant les espaces naturels et invitant à leur pratique.

Les règles de végétalisation des espaces ouverts, les inscriptions graphiques (EBC, cœur d'îlot, espace vert paysager...) contribueront eux aussi au maintien de la qualité de l'air.

## Conclusion

Malgré le développement de plusieurs secteurs sur la commune, et l'arrivée de nouveaux habitants telle que prévu au sein du scénario de développement choisi, le PLU intègre des mesures qui laissent place au déploiement d'un système de transports en commun renforcé sur la RD4 et de la poursuite du maillage de chemins modes doux, qui permettront probablement de réduire la part modale de la voiture et ainsi de préserver la qualité de l'air actuelle.

## IV. Demande énergétique du territoire

### Rappel de l'état initial

La consommation énergétique par habitant à La Queue en Brie se situe dans la moyenne de l'intercommunalité : elle s'élève à 8.2 MWh/hab. Néanmoins, on relève la présence d'un bâti majoritairement ancien (76% des logements ont été construits entre 1946 et 1990) et susceptible d'être sujet à des déperditions énergétiques importantes. Le territoire intercommunal étant vulnérable à la précarité énergétique, deux études pré-opérationnelles d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat visant à réhabiliter des logements anciens et lutter efficacement contre ce phénomène ont été lancées fin 2009. La commune a

par ailleurs déjà initié une démarche en faveur de la réduction de son empreinte énergétique au travers d'un Plan d'action communal pour l'énergie.

## Incidences négatives



Les nouvelles constructions participeront à l'augmentation de la demande en énergie du territoire.



De plus, le PADD affiche une volonté d'accueillir de nouveaux équipements et de nouvelles entreprises qui s'avèrent être de gros consommateurs en énergie. Ces deux paramètres pourraient avoir un effet d'augmentation de la demande en énergie sur le territoire.



## Incidences positives



### PADD

Le PADD s'engage à contribuer à la réduction de l'empreinte énergétique du territoire dans la lignée du Plan d'actions communal pour l'énergie.



Il vise à faciliter les initiatives particulières d'amélioration de l'isolation thermique des logements par une souplesse réglementaire notamment et à intégrer des réflexions sur les possibilités d'exploitation des énergies renouvelables dans les nouveaux projets. Enfin, les nouveaux bâtiments construits respecteront les normes de la RT2012, et seront donc bien plus performants que les logements existants.

Ces éléments permettront de maîtriser la demande en énergie de la commune dans les années à venir.

### Règlement

Les zones UM/UF et NL, qui sont les zones ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions, possèdent des règlements particulièrement renforcés pour le volet performance énergétique :

**Pour la zone N, UFb et NL :** Les nouvelles constructions doivent présenter des coefficients Bbio et Cep 10% respectivement inférieurs au Bbio max et au Cep max (de la RT 2012) dans la limite des normes visant la construction passive. Il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vies exposées au sud en application des principes bioclimatiques. Enfin, il est encouragé de mobiliser une ressource renouvelable pour couvrir une partie des besoins en énergie.

Pour la plupart des zones urbanisées (UCH, UCV, UP,UH...), les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments, et une souplesse de dépassement des règles d'alignement a été introduite en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

## Conclusion

Malgré l'impact prévisible des futures constructions en termes de besoins en énergie, le PLU prévoit les dispositions nécessaires afin d'encourager la rénovation énergétique et les nouvelles constructions performantes ce qui contribuera à réduire progressivement l'empreinte énergétique territoriale.

## V. Les incidences sur la gestion de l'eau

### Rappel de l'état initial



Gérés à échelle intercommunale et départementale, les services d'adduction en eau potable et d'assainissement sont performants à La Queue en Brie. L'eau distribuée provient de l'usine d'Annet sur Marne et du Moulin de Douves, et la commune est raccordée à la STEP de Valenton Seine Aval de capacité suffisante pour envisager de nouveaux projets de construction. Largement occupée par des espaces naturels et agricoles, les eaux pluviales s'infiltrent aisément sur une grande partie de la commune. Un règlement d'assainissement départemental et un règlement d'assainissement intercommunal concernent La Queue en Brie.



### Incidences négatives



L'augmentation du nombre d'habitants et d'utilisateurs du territoire entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable.

L'accueil de nouveaux équipements et de nouvelles activités, qui peuvent être de gros consommateurs d'eau, notamment le secteur de la RD4 où est prévu un parc d'activités d'environ 67 000 m<sup>2</sup>, peut engendrer aussi une augmentation des consommations de la ressource.

L'aménagement de certains projets de la commune pourraient contribuer à l'augmentation des surfaces imperméabilisées, et donc des volumes d'eau pluviales à gérer.

### Incidences positives

#### PADD

Le PADD inscrit la volonté de perfectionnement de la gestion de l'eau dans ses objectifs.

La commune souhaite préserver des espaces de pleine terre importants et approfondir la démarche de gestion alternative des eaux pluviales déjà initiée. Cette mesure permettra de limiter les volumes envoyés vers le réseau collectif et d'éviter les phénomènes de surcharges.

La préservation et le renforcement des éléments de trame verte, notamment les espaces verts et les cœurs d'îlots boisés, s'insèrent dans cette dynamique et permettront de conserver des zones non imperméabilisées participant à la limitation du ruissellement urbain. Des aménagements de rétention des eaux pourront également s'intégrer au réseau de la Trame Verte et Bleue (noues, bassins...).

Les préconisations des schémas directeurs d'assainissement et des règlements d'assainissement supra-communaux seront par ailleurs intégrées dans le cadre du PLU révisé.

### OAP

Au sein des OAP du Chemin de la Montagne et du Chemin Vert/ Champ Garni, une gestion alternative des eaux pluviales est recommandée. Pour la ZAC Notre Dame au sein de l'OAP RD4, une gestion des eaux pluviales par système de noues paysagées est prévue.



Les OAP interviennent en majorité sur des secteurs déjà imperméabilisés : c'est le cas sur le secteur Chemin Vert et pour le Chemin de la Montagne. Sur le secteur de la RD4 en revanche, une imperméabilisation des sols va concerner la ZAC Notre Dame et les fronts de logements de la RD4 et de la rue du Renard/Jaurès. Toutefois, ces projets anticiperont cette problématique de ruissellement.



### Règlement

L'article 8 du règlement maintient les prescriptions de raccordement aux réseaux eau potable/eaux usées déjà existantes, ainsi que l'obligation de privilégier en priorité une gestion des eaux pluviales à la parcelle.



Les règles déclinées au sein du règlement d'assainissement départemental sont transcrites et mises à jour notamment en ce qui concerne le débit de fuite maximal autorisé.

Enfin, l'ensemble des inscriptions graphiques de protection de la Trame Verte et Bleue contribueront à faciliter la gestion des eaux pluviales en infiltration directe.

## Conclusion

Le développement de la commune prévu par le PLU entraînera des besoins accrus en eau potable et des rejets plus importants dans les réseaux d'assainissement. Toutefois, ces services bénéficient d'un bon suivi à échelle intercommunale, et le PLU encourage largement une gestion des eaux pluviales à la parcelle, intègre les dispositions des règlements d'assainissement supra communaux ce qui permettra de limiter les volumes envoyés vers les réseaux.

## VI. Les incidences sur la gestion des déchets

### Rappel de l'état initial

Le service de gestion des déchets, compétence intercommunale déléguée au SMITDUVM (syndicat de traitement des déchets), est performant. Le tonnage d'ordures ménagères est oscillant et ne suit pas une tendance marquée à la réduction pour l'échelle intercommunale. La démarche de tri est pratiquée mais on relève un manque de communication à ce sujet. Une déchetterie intercommunale et un centre de compostage sont implantés à La Queue en Brie.

### Incidences négatives

Le développement démographique induira une augmentation proportionnelle de la production de déchets.

En outre, le souhait d'accueillir de nouvelles activités économiques sur la RD4 induit la possibilité de devoir gérer des déchets, potentiellement dangereux, en plus de ceux produits



par les deux ICPE présents sur le territoire, relevant d'une filière de collecte et de traitement spécifique.

Enfin, la mise en œuvre des projets engendrera une production de déchets de chantiers qui seront à gérer.



## Incidences positives



### PADD

Participer au perfectionnement de la gestion des déchets est un des objectifs du PADD, notamment en faveur de la réduction de la production de déchets.



Il prévoit par ailleurs d'anticiper la bonne gestion des déchets dans le cadre des projets futurs et de soutenir les initiatives intercommunales en faveur de la pratique du tri sélectif.



### Règlement

L'article 7 du règlement intègre des dispositions en faveur de la bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. Il impose que des espaces et installations destinés à la collecte des déchets soient intégrés au plan masse de tout projet. Il impose en particulier la présence d'un local clos pour les projets de construction de plus de 3 logements.



## Conclusion

Les projets de construction de logements et d'activités prévus au sein du PLU entraîneront une augmentation de la production de déchets. Toutefois, le suivi et les initiatives prises à l'échelle intercommunale : amélioration du tri, compostage..., dans la lignée desquelles s'inscrit le PADD de la commune, permettront de tendre vers une limitation des tonnages produits

## VII. La prise en compte des risques

### Rappel de l'état initial

La commune de la-Queue-en-Brie est principalement concernée par un risque naturel lié au mouvement de terrain, de retrait/gonflement des argiles. Le territoire est globalement soumis à un risque faible et moyen, mais un axe linéaire de risque fort est recensé au niveau de la vallée du Morbras. Ce risque a conduit à la prescription d'un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydrations des sols (PPRMT) dans le Val-de-Marne, ce plan est en cours de réalisation.

La Queue-en-Brie est aussi concernée par le phénomène de remontée de nappes. Sur le territoire de la commune les nappes affleurantes se situent de manière localisée le long du Morbras.

En revanche, le territoire est relativement épargné par les risques technologiques. Le risque de Transport de Matières Dangereuses est limité aux voies importantes telles que la RD4 et la RD136 et à la canalisation de gaz à haute pression située au nord du territoire. On relève par ailleurs 2 ICPE soumises à autorisation situées le long de la RD4 (Acropole et Teva

Sarl), non SEVESO. Une pollution des sols est probable dans certains secteurs habités puisqu'on recense 1 site BASOL (le site ERCUIZ sur le Chemin de la Montagne) et 12 sites BASIAS principalement concentrés aux abords de la RD4 sur le Chemin de la Montagne.



## Les incidences négatives

Les objectifs de développement pourraient entraîner une exposition aux risques d'un nombre plus élevé de personnes et de biens.



Les nouvelles imperméabilisations, notamment sur la ZAC Notre Dame et sur le secteur du Chemin Vert pourraient conduire à l'augmentation du ruissellement urbain et des phénomènes d'inondation qui y sont liés.



De même, les objectifs de développement économique pourraient se traduire par une augmentation du risque industriel dans la commune (transport de matière dangereuse, etc...). Ce risque dépendra du type d'activité qui s'installera sur la commune.



Le projet du Chemin de la Montagne est localisé dans un secteur où la problématique des risques est marquée : le risque fort de mouvement de terrain lié aux argiles pourrait engendrer des dégradations sur les futurs bâtiments, et la pollution des sols existante pourrait avoir des impacts sur l'environnement.



## Les incidences positives

### PADD

La prise en compte des contraintes liées aux risques constitue une orientation bien définie dans le projet. Le PADD fait de la mise en œuvre de projets responsables une priorité, notamment sur le secteur du Chemin de la Montagne, où le déménagement des activités existantes réduira les possibilités d'exposition des habitations alentours. La dépollution des sols, si elle a bien lieu, permettra par ailleurs d'éviter toute pollution des ressources.

### OAP

Les OAP sectorielles prévoient le développement de la trame verte par accroissement de la présence des espaces verts ouverts sur l'ensemble de leur environnement, qui faciliteront par ailleurs la maîtrise des effets de ruissellement par infiltration directe.

D'autre part, dans les secteurs contraints, en particulier le projet d'aménagement du site du Chemin de la Montagne, une orientation impose l'anticipation de tout besoin de dépollution des sols dans le cadre des études de faisabilité du projet.

### Règlement

En complément des OAP, les prescriptions écrites du règlement ont pour objectif de réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques. Ainsi, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées en zone UF uniquement, et sous réserve de conditions particulières, c'est-à-dire dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement. Cette disposition permet de contraindre l'implantation des installations classées et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel.

L'article 5 prévoit une obligation de création d'espaces verts pour les nouvelles constructions, pondérées selon la fonction de la nature des substrats utilisés. Il est ainsi prévu une part minimale d'espaces verts pour chaque zone qui comprend une part minimale d'espaces en pleine terre. Ces mesures permettent de garantir la présence d'espaces d'infiltration pour les eaux de pluie qui limitent le risque d'inondation par ruissellement. Elle permet également de limiter les descentes de charges sur les sols argileux, et ainsi de réduire la sensibilité au risque de retrait/ gonflement.



## Conclusion

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de l'exposition de la population face aux risques.

## VIII. La prise en compte des nuisances sonores

### Rappel de l'état initial

La Queue-en-Brie est, dans l'ensemble, relativement calme mais concernée par des nuisances sonores au niveau de quelques axes de circulation majeurs. Sur le territoire communal, les voies concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres sont les suivantes : la RD4 (catégorie 2), la RN104 (catégorie 1), RD185 (catégorie 3), RD33E (catégorie 4), la route de Noiseau (catégorie 4). Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Val-de-Marne a été approuvé le 15 décembre 2014. Ce document concerne la commune de la Queue-en-Brie.

### Les incidences négatives

Les objectifs de développement pourraient entraîner une exposition aux nuisances d'un nombre plus élevé de personnes et de biens.

C'est notamment le cas sur la RD4 où le projet de création de logements en front routier pourrait entraîner une exposition des occupants à des nuisances sonores. Par ailleurs, l'arrivée de nouvelles activités sur la ZAC Notre Dame pourrait être source de nuisances même si le secteur est relativement éloigné des zones d'habitation actuelles.

L'augmentation des flux de déplacements induite par l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités pourrait, elle aussi, participer à l'augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier.

Il est à noter que les projets en phase chantier peuvent engendrer des nuisances sonores pour les riverains.

## Incidences positives

### PADD

Le PADD affiche une volonté d'anticipation des nuisances sur le territoire communal. Les projets prévus pourraient par ailleurs avoir des effets bénéfiques en termes de réduction des nuisances sonores :

- Sur la RD4, la requalification de l'axe en boulevard urbain que la commune souhaite accompagner, aura probablement pour effet d'apaiser les circulations et réduire les nuisances routières notamment par la promotion des modes doux et des transports en commun ;
- Sur Chemin Vert, et sur le Chemin de la Montagne, la reconversion de la zone d'activité aura probablement un effet bénéfique sur l'ambiance sonore du quartier aujourd'hui à dominante résidentielle.

D'une manière plus globale, l'engagement de la commune en faveur de la promotion de la marche à pied au travers du renforcement de son réseau de cheminements et de dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue aura un impact positif sur la réduction des nuisances globales liées à l'utilisation des modes de déplacements motorisés.

### OAP

La promotion des modes de déplacement doux sur l'ensemble des secteurs, en lien avec la desserte en transports en commun, est une mesure qui vise à accroître la part modale des piétons et vélos en défaveur des véhicules motorisés, et tendra à une réduction progressive du trafic et ainsi des nuisances qu'il génère.

Par exemple, l'apaisement de la RD4 et de ses abords est une volonté inscrite qui fera l'objet d'un aménagement en boulevard urbain porté par le département et visant à rééquilibrer la part des différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes,...). Il est prévu de créer des contre-allées parallèles à la RD4 pour désengorger l'axe, fluidifier les flux et desservir les nouvelles constructions. Il est également question de créer des liaisons douces pour desservir l'intérieur des îlots et connecter le serveur aux différents quartiers de la commune. Et enfin, l'OAP est conçue de manière à permettre et anticiper le passage d'un TCSP sur la RD4. On retrouve le même type d'intentions sur le Chemin de la Montagne et Chemin Vert/Champ Garni.

Le développement du végétal favorisé dans les OAP pourra lui aussi contribuer à l'atténuation des effets de nuisances générées par les axes routiers notamment par effet d'écran végétal.

### Règlement

Le règlement prévoit, pour les futures constructions implantées dans une zone soumises aux nuisances, notamment la zone UMa, un recul suffisant pour éviter une exposition directe au bruit (12m de retrait), tout en prévoyant la constitution d'un front urbain qui protégera complètement les espaces en arrière des bâtiments.

La préservation de vastes espaces naturels et agricoles au zonage, ainsi que des espaces verts en milieu urbain par le biais des inscriptions graphiques permettra par ailleurs de maintenir des zones de calme importantes sur le territoire.

## Conclusion

Bien que le développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores par une augmentation des flux de déplacements, le PLU intègre la prise en compte de ce paramètre en mobilisant des dispositions fortes en faveur des modes alternatifs à la voiture, et de la préservation de zones de calmes.



## 9. Indicateurs de suivi



Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.



Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.



Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux sont précisés :



- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU
- L'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement



PADD	Indicateurs	Sources	Périodicité	Etat zéro
<b>Axe 1 : Pour le maintien du cadre de vie « d'une ville à la campagne »</b>				
Objectif 1 : Valoriser l'équilibre entre ville et campagne	Superficie consommée dans les secteurs UM et NL	Ville, EPT	Annuelle et 9 ans	16 ha d'urbanisation des espaces non urbanisés identifiés dans le diagnostic et affichés dans le PADD
	Etudes qualitatives	Ville, EPT,		
	Suivi des projets urbains et architecturaux			
	Nombre de monuments historiques,	Base Mérimée		
	Nombre de sites classés	Etat		
	Linéaire d'alignements d'arbres	Ville		
	Surface en Espaces Boisé Classé			
	Surface en espace vert paysager			
	Surface en jardin partagé			
Surface des cœurs d'îlots				
Nombre de Mares et plans d'eau				
Objectif 2 : Contribuer à la structuration du réseau communal de Trame Verte et Bleue	Qualité de l'eau du Morbras	SAGE Marne Confluences	6 ans	Qualité écologique médiocre
	Surface d'EBC effectivement protégée	Ville, EPT	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	434,9 hectares
	Ratio d'espaces verts effectivement protégés par habitant (sur l'ensemble des inscriptions graphiques de Trame Verte)	Ville, EPT	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	0,039 hectares/hab)
	Surface d'espace vert			



	ou boisé mis en valeur, requalifié depuis l'approbation du PLU	Ville, EPT	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	0 hectares
	Surface d'aménagements paysagers réalisés au sein des projets en faveur de la structuration du réseau de TVB du SDRIF et du SRCE	Ville, EPT	9 ans (à échéance du bilan du PLU)	0 m <sup>2</sup>
<b>Axe 2 : Pour un territoire unifié, respectueux de ses spécificités</b>				
Objectif 1 : Atténuer les ruptures urbaines et améliorer les liens entre les quartiers	<p>Suivi des projets urbains et architecturaux</p> <p>Suivi des projets de transport</p> <p>Etudes qualitatives et quantitatives</p> <p>Part modale des transports en commun pour les déplacements domicile-travail</p> <p>Modes de rabattement vers les gares</p> <p>Linéaire de cheminements doux créé</p> <p>Linéaire de commerce créé</p>	Ville, EPT, STIF, INSEE	Annuelle et 9 ans	
Objectifs 2 : Une dynamique de proximité à développer	<p>Nombre de commerces et d'équipements livrés à l'échelle communale et plus particulièrement dans le périmètre des centres.</p> <p>Densité commerciale</p> <p>Nombre de cellules commerciales</p> <p>Linéaire de commerce créé</p> <p>Répartition de l'offre commerciale</p> <p>Accès en transports en</p>	Ville, EPT, INSEE, STIF, Chambre du commerce, MOS	Annuelle	<p>Une répartition communale multipolaire</p> <p>Des zones d'activités à vocation commerciale, la présence de grandes enseignes sur le territoire</p> <p>Un phénomène de polarisation commerciale extra-communale</p> <p>66,8% des</p>





	commun et liaisons douces vers les pôles commerciaux et les équipements			entreprises dans le secteur du commerce et des transports en 2013
	Suivi des projets d'aménagement numériques sur la commune			L'aménagement numérique de la commune achevé à la date d'approbation du PLU
<b>Axe 3 : Pour un développement urbain harmonieux et respectueux du cadre de vie</b>				
Objectif 1 : Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins actuels et futurs des habitants	<p>Evolution de la population</p> <p>Taux de migration</p> <p>Evolution de la taille moyenne des ménages</p> <p>Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs)</p> <p>Suivi de la mutation de la RD4 en boulevard urbain</p> <p>Suivi des permis de construire</p> <p>Part de logements sociaux dans les logements construits</p> <p>Evolution de la vacance</p> <p>Variation de la typologie du parc de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements individuels, groupés ou collectifs</li> <li>T1-T2-T3-T4/+</li> </ul>	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom	Annuelle et 9 ans	<p>11 733 habitants en 2012</p> <p>-0,4% entre 2007-2012</p> <p>2,8 pers./ménage</p> <p>Parc communal en 2012 : 4 241 logements. Une augmentation de +3.7% depuis 2007, contre 8.6% entre 1999 et 2007.</p> <p>Parc de logements collectifs : 31%</p> <p>Part T1-T2 : 10% / T3 : 16% / T4 et + : 74%</p> <p>1 056 logements sociaux, soit 25% du parc en 2014</p> <p>En 2012, 2% de logements vacants</p>
Objectif 2 : Un développement urbain adapté à son environnement	<p>Consommation d'eau potable par jour et par habitant (m3/jour/habitant)</p> <p>Surface aménagée dédiée à l'infiltration et</p>	<p>Syndicat Mixte AEP de l'ouest briard, EPT</p> <p>Suivi de la</p>	Annuelle	<p>47 m3/an par habitant (sur l'ensemble du territoire du Syndicat)</p>



	<p>la rétention des eaux pluviales depuis l'approbation du PLU</p> <p>Déchets ménagers et assimilés produits par habitant par an à la Queue-en-Brie</p> <p>Taux de refus de tri</p> <p>Part de la population située en zone affectée par le bruit routier</p> <p>Part des actifs utilisant la voiture pour se rendre au travail</p> <p>Part des actifs utilisant les modes doux dans leurs déplacements domicile-travail</p> <p>Nombre d'arrêtés catastrophe naturelle – mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et réhydratation des sols</p> <p>Nombre d'arrêtés catastrophe naturelle – inondations et coulées de boue</p>	<p>Ville, EPT</p> <p>Syndicat de déchets, EPT</p> <p>Syndicat de déchets, EPT</p> <p>Suivi de la ville (classement sonore des infrastructures routières)</p> <p>INSEE</p> <p>INSEE</p> <p>Prim.net</p> <p>Prim.net</p>	<p>Annuelle</p> <p>Annuelle</p> <p>9 ans</p> <p>Annuelle</p> <p>Annuelle</p> <p>A chaque nouvel arrêté</p> <p>A chaque nouvel arrêté</p>	<p>0m<sup>2</sup></p> <p>Pas de donnée pour la commune, pour l'ancienne CAHVM : 28.2 tonnes d'ordures ménagères résiduelles enlevées en 2014</p> <p>Pas de donnée initiale pour la commune</p> <p>63,3% en 2012</p> <p>9.4% en 2012</p> <p>4 arrêtés</p> <p>7 arrêtés</p>
Objectif 3 : Améliorer l'équilibre habitat/emploi	<p>Taux d'emploi</p> <p>Part des TPE dans le territoire</p> <p>Nombre d'établissements</p>	<p>Ville, EPT, INSEE, CLAP</p>	<p>Annuelle et 9 ans</p>	<p>Un taux d'emploi de 0.46 en 2012, en diminution par rapport à 2007 (0.49)</p> <p>94% d'établissements</p>



	Déplacements domicile/travail  Suivi des projets sur la ZAC Notre-Dame			de moins de 10 salariés  Les actifs caudaciens travaillent essentiellement dans le Val-de-Marne (57,9%) et sur Paris (16,9%)
--	--	--	--	--