

**Mémoire en réponse à l'avis n°MRAe APPIF-2024-109 du 15/10/2024 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Queue-en-Brie (94) à l'occasion de sa modification n° 1**

**(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier le bilan de la concertation et une présentation des contributions recueillies, en expliquant les évolutions du projet de PLU intervenues pour les prendre en compte.**

> Réponse :

Sont joints au dossier d'enquête publique le bilan de la concertation ainsi que la présentation des contributions recueillies et les réponses à celles-ci sous forme de tableau figurant en annexe du mémoire en réponse.

Le projet a tenu compte des observations émises par le public, d'une part, à l'occasion de la réunion publique de présentation du projet du chemin de la Montagne et d'autre part, dans le cadre de la concertation prévue à l'article L.103-2, 1°,b) du code de l'urbanisme .

A cet égard, les évolutions suivantes ont notamment été apportées sur le secteur du chemin de la Montagne:

- Les façades du bâtiment collectif (de la résidence intergénérationnelle) ont été réorientées afin de réduire la création de vis-à-vis ;
- Un traitement paysager (alignement d'arbres de haute-tige) a été intégré pour contribuer à la réduction des vis-à-vis ;
- Le retrait des constructions projetées par rapport à la bordure Ouest du secteur de projet a été augmenté (éloignement vis-à-vis du Ru).

**(2) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales, d'un calendrier et de cibles afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de mettre en œuvre des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs visés.**

> Réponse :

Les indicateurs proposés comportent des valeurs initiales et une échéance de suivi. Les cibles ont dans la mesure du possible été définies de manière chiffrée et en lien direct avec le projet sur le secteur du chemin de la Montagne, pour le secteur concerné.

Le linéaire de « vélorue » sera précisé par l'ajout d'une valeur cible de 600m.

INDICATEUR	ETAT DE REFERENCE	PRESSION/ETAT/REPOSE	SOURCE	FREQUENCE DE SUIVI	OBJECTIF	MESURES A METTRE EN ŒUVRE EN CAS DE NON ATTEINTE
Emissions de GES à l'échelle communale	En 2019 : 23 ktCO <sub>2</sub> eq	Etat	Energif	6 ans	Diminution	> Accélérer la politique d'amélioration thermique et énergétique du bâti  > Renforcer la place des modes actifs / transports en commun sur le territoire
Taux de motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 1 voiture) à l'échelle communale	En 2020 : 89,1 %	Pression	INSEE	6 ans	Diminution	
Part des ménages ayant au moins 2 voitures à l'échelle communale	En 2020 : 42,6 %	Pression	INSEE	6 ans	Diminution	
Ouvertures de commerces dans le centre-ville ou à proximité	/	Etat	Commune	6 ans	Valeur nulle ou positive	> Identifier les causes de fermeture
<b>Indicateurs spécifiques au secteur du chemin de la Montagne</b>						
Nuisances sonores sur le secteur (niveaux cumulés)	Niveaux sonores cumulés en 2019 : entre 55 et 60 dB(A) le jour ; entre 45 et 50 dB(A) la nuit	Pression	Bruitparif	4 ans	Recommandations de l'OMS	> Mettre en place des dispositifs destinés à ralentir la vitesse des véhicules
Linéaire de « vélorue » en bordure du secteur	aucun	Réponse	Commune	4 ans	600 m	> Mobiliser les services compétents pour la mise en œuvre du Plan Vélo
Proportion d'espaces verts sur le secteur	10 %	Réponse	Services instructeurs	2 ans	Au moins 35 % dont 30 % de pleine terre	> Mettre en place des solutions équivalentes aux objectifs initiaux
Nombre d'arbres ou arbustes sur le secteur	118 sur le foncier à aménager + 39 le long du ru	Etat - Réponse	Commune	2 ans	66 sujets (arbre ou arbuste) conservés sur le foncier à aménager + 39 sujets conservés le long du ru 130 sujets plantés	> Planter 2 sujets (arbre ou arbuste) pour 1 sujet abattu
Nombre d'abris ou de gîtes pour la faune sur le secteur	Environ 16 oiseaux nicheurs identifiés sur le site	Réponse	Commune	2 ans	4 gîtes à chauve-souris 6 nichoirs à moineaux 4 nichoirs à mésanges charbonnières 5 hôtels à abeilles solitaire 2 zones Bois morts 2 pierriers	> Mettre en place des solutions équivalentes aux objectifs initiaux
Nombre de logements sur le secteur	aucun	Etat	Commune + GPSEA	2 ans	Environ 460	> Ajuster l'OAP après validation d'une nouvelle programmation

### (3) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables examinées conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme et de justifier les choix conduisant au projet de modification.

#### > Réponse :

Le choix du secteur de projet du chemin de la Montagne répond pleinement aux objectifs nationaux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de reconversion des friches. Le secteur du chemin de la Montagne est la seule friche industrielle existante sur la commune de La Queue-en-Brie.

La Queue-en-Brie est une commune à la limite des territoires d'urbanisation continue de la région parisienne : après Pontault-Combault à l'est, commencent des territoires présentant plus d'espaces naturels et agricoles.

Près de la moitié du territoire est occupée par des forêts : principalement, la forêt domaniale de Notre-Dame et le domaine des Marmousets au sud, et la forêt régionale du Plessis-St-Antoine au nord. D'autre part, la vallée du Morbras, qui traverse la ville d'est en ouest, du côté nord de la commune, constitue un espace remarquable. En plus de la surface importante occupée par les espaces naturels, on retrouve de nombreux espaces cultivés à La Queue-en-Brie : cultures céréalières et vergers principalement.

La zone industrielle du Chemin de la Montagne, créée à l'origine à l'écart de l'habitat, s'est trouvée peu à peu insérée dans le tissu résidentiel, éloignée des autres zones d'activités de la commune. Le site présente aujourd'hui un manque de cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant. Par ailleurs, les activités nuisantes ont été au fur et à mesure délocalisées laissant une friche importante et très fortement imperméabilisée.

Les photos ci-dessous montrent un site fortement artificialisé à près de 90% , avec des activités peu qualitatives et nuisantes comme du stockage à l'air libre, une activité de marbrerie ou encore un garage. Par ailleurs, le site est peu entretenu, délabré et fait l'objet de dépôts sauvages.

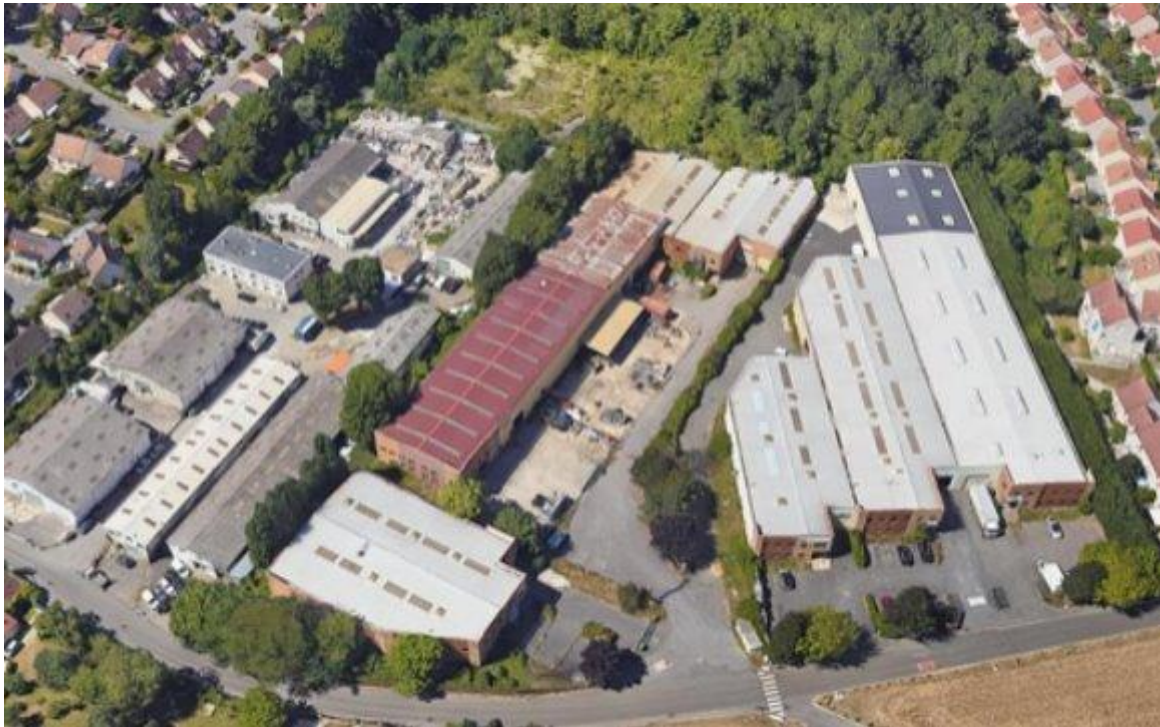


Photo aérienne du site Chemin de la Montagne



Activité d'entreposage



Marbrerie



Garage





Dépôts sauvages



Voirie intérieure délabrée



La commune puis Grand Paris Sud Est Avenir s'est investie dans la volonté de requalifier cette zone d'activités. La maîtrise foncière publique de ce site a débuté dès 2005 avec la mobilisation du SAF 94.

Les orientations du projet sur le secteur du chemin de la Montagne mettent en avant la volonté de désartificialiser partiellement les sols urbains dans l'optique d'une amélioration de la prise en compte des enjeux environnementaux comparativement à l'occupation des sols actuelles tout en permettant la construction de logements.

Ainsi, il est prévu un minimum de 35 % de pleine terre sur le site, la réalisation d'une coulée verte du nord vers le sud du site, permettant de connecter les espaces naturels et agricoles. Le projet prévoit de planter plus de 196 arbres en plus des 66 arbres conservés, la limitation de l'imperméabilisation du sol.

Il n'existe pas aujourd'hui de foncier disponible sur la commune de La Queue en Brie permettant d'une part un recyclage d'un foncier d'activités, une désartificialisation et une dépollution des sols, tout en permettant la construction de 460 logements, dont au moins 25% de logements sociaux, d'une résidence intergénérationnelle, de commerces.



**(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter les mesures en vigueur ou envisagées à mettre en œuvre pour mobiliser les logements vacants et reconsidérer en conséquence les besoins de construction de nouveaux logements au regard des tendances démographiques constatées.**

> Réponse :

Le taux de logements vacants (3,3 % en 2021) est relativement faible sur la commune de La Queue-en-Brie, comparativement au taux observé à l'échelle départementale notamment (5,8 % en 2021). Il reflète un marché immobilier relativement tendu.

Le maintien d'une vacance minimale « de rotation » est nécessaire pour permettre l'entretien du parc (entre deux propriétaires), pour faciliter la rotation des ménages et garantir le bon fonctionnement du marché résidentiel, en participant à la fluidité des parcours résidentiels.

Par ailleurs, le PLU de La Queue en Brie révisé en 2017, a pour objectif la construction de 1 100 logements en 10 ans soit environ 110logements/an. Cet objectif compatible avec le SDRIF, était également porté par l'Etat.

Aujourd'hui, pour atteindre ces objectifs et malgré des projets le long de la RD4, le projet du Chemin de la Montagne est nécessaire, d'autant plus que la ZAC Notre Dame ne permet pas la construction de logements.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **renforcer les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet de modification, en tenant compte de l'impact des formes urbaines et de l'organisation du bâti sur les conditions de dispersion des polluants atmosphériques ;**
- **viser le respect des valeurs définies par l'OMS au-delà desquelles la pollution de l'air a un effet néfaste sur la santé ;**
- **d'effectuer un diagnostic précis du bruit au sein de l'OAP n°2 Chemin de La Montagne et de modéliser son évolution avec le projet pour l'ensemble des futurs occupants ;**
- **de revoir les dispositions du PLU applicables à ce secteur afin d'assurer une exposition au bruit répondant aux valeurs de référence de l'OMS.**

> Réponse :

Il est à noter que le projet immobilier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale. Le groupement de promoteurs a réalisé plusieurs études dans ce cadre. Celles-ci sont versées au dossier d'enquête publique.

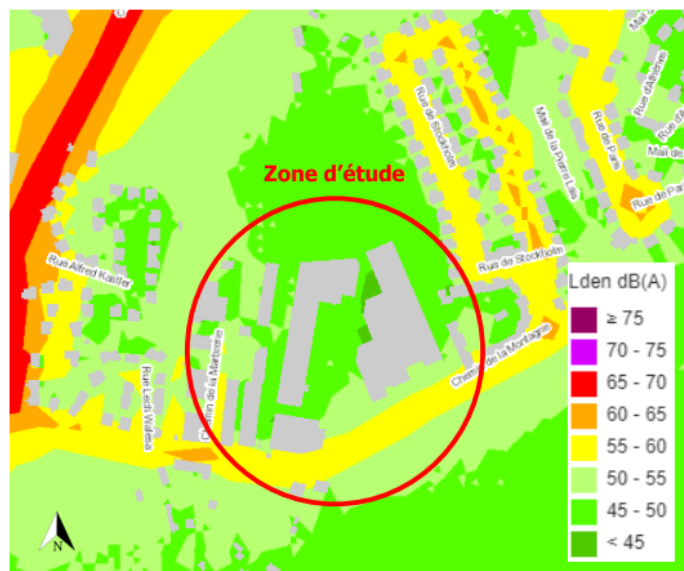
Les études suivantes ont été réalisées :

- Etude géotechnique préalable
- Etude pollution des sols
- Etude îlots de chaleur urbains
- Etude de circulation CPEV
- Etude de circulation Transitec
- Diagnostic zone humide
- Diagnostic faune flore
- Rapport Plomb bâti
- Rapport Amiante réseaux
- Rapport Amiante bâti

Gestion des Eaux pluviales Les données Airparif - Bruitparif mettent en évidence une relative exposition aux nuisances sonores et atmosphérique en bordure immédiate du chemin de la Montagne, tout en restant bien en deçà des limites réglementaires. A l'inverse, l'intérieur du secteur est particulièrement préservé des nuisances habituellement observées en milieu urbain.

**En termes d'ambiances sonores** et selon les données de Bruitparif, l'environnement acoustique du site reste relativement calme avec des seuils sonores ne dépassant pas 55 dB(A).

On note cependant la présence de nuisances sonores lié à l'activité actuelle du site et du flux de poids-lourds au sein de ce tissu résidentiel.



Ambiance sonore du site du projet - période Lden (Source : BruitParif)

42

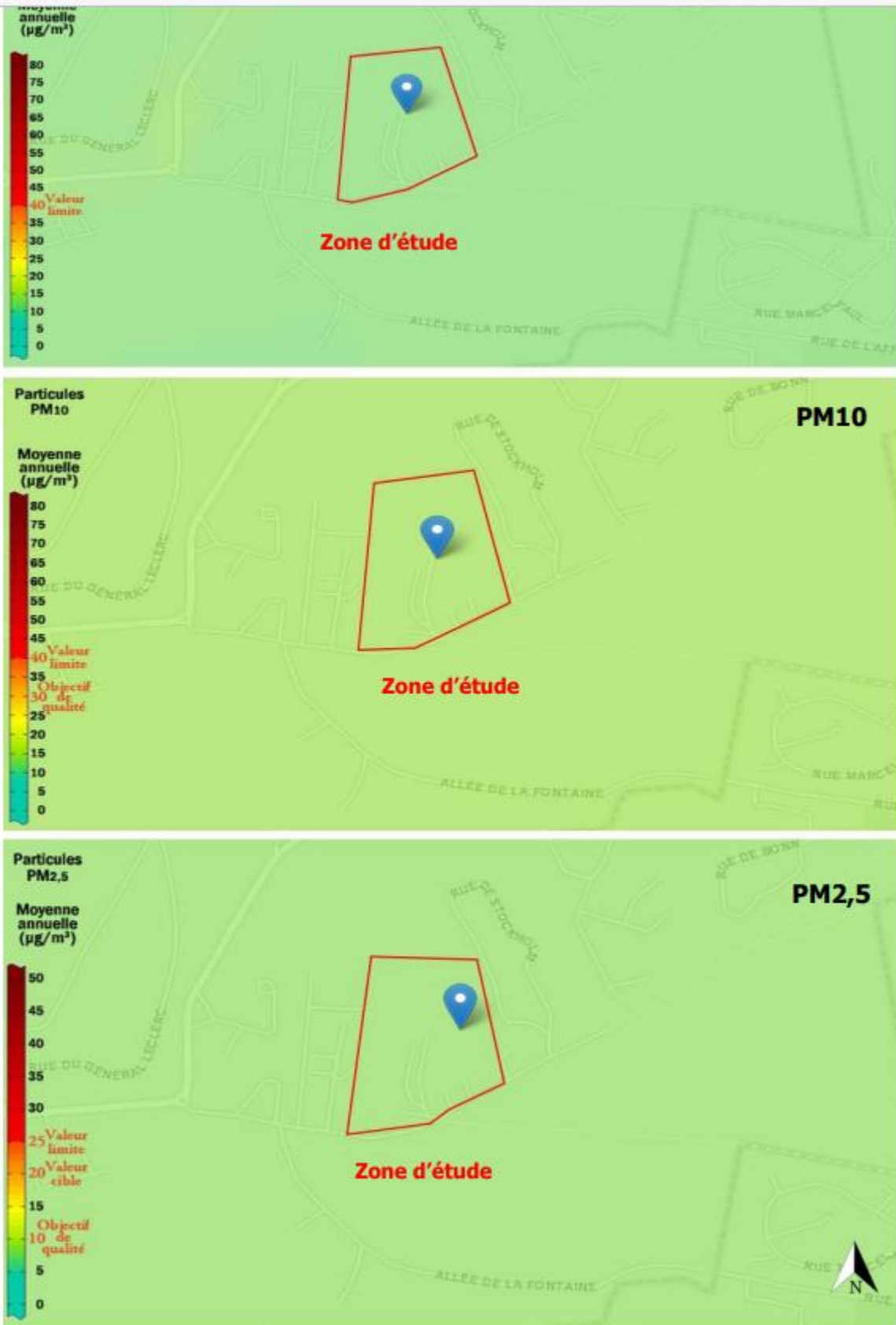
Sur le chemin de la Montagne, la vitesse des véhicules est actuellement limitée à 50 km/h. Dans le cadre de la transformation de cette voie en « vélorue », la limitation de vitesse sera abaissée à 30 km/h, ce qui participera à fluidifier le trafic et à réduire les nuisances liées au trafic automobile, conjuguée à la tendance générale à l'amélioration du parc de véhicules (amélioration des moteurs thermiques, développement des véhicules électriques et hybrides...).

Concernant la qualité de l'air et selon le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), adopté en 2019 par GPSEA, on constate une baisse des niveaux de pollution chronique sur le territoire intercommunal depuis quelques années. Les concentrations en polluant sont globalement inférieures à celles enregistrées sur l'ensemble de la Métropole du Grand Paris.

Toutefois, les concentrations de NO<sub>2</sub> et de particules PM<sub>10</sub> restent problématiques sur le

nord du territoire, notamment à cause de la densité des émissions (trafic routier, résidentiel...) dans cette zone.

Pour les PM<sub>2,5</sub> et le benzène, les concentrations mesurées respectent les valeurs limites, mais sont supérieures aux objectifs de qualité. Il en est de même pour l'Ozone.



Carte du site (Source : AirParif)

En outre, la végétalisation du secteur contribuera à réduire les pollutions atmosphériques par captation des pollutions. Quant aux formes urbaines retenues, elles permettront la bonne ventilation de l'îlot, permettant la dispersion des polluants, comme le démontre l'étude « îlot

de chaleur » réalisée par le porteur de projet.

Par ailleurs, la reconversion de cet ancien site industriel en secteur à dominante résidentielle permettra de diminuer les nuisances liées aux flux de véhicules de livraison et aux bruits des machines (activité de marbrerie par exemple).

**(6) L'Autorité environnementale recommande de conditionner l'implantation de nouveaux usages résidentiels ou d'accueil d'établissements recevant du public sensible aux résultats de diagnostics des sols et à la compatibilité de ces derniers avec les usages prévus.**

> Réponse :

Au regard des aménagements projetés, pour les terres présentant des concentrations supérieures aux limites de quantification du laboratoire pour des substances non volatiles, une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) a été menée afin de s'assurer de la compatibilité environnementale des terrains avec l'usage projeté. Sur une partie du secteur, le milieu souterrain présente une incompatibilité avec l'usage envisagé.

En conséquence, un plan de gestion des terres est en cours d'élaboration, afin de définir les modalités de traitement des terres inertes et non-inertes identifiées sur le site.

**(7) L'Autorité environnementale recommande d'augmenter le nombre d'emplacements vélos par logement conformément aux dispositions réglementaires en la matière, de prévoir des locaux facilement accessibles convertibles en parking vélos pour répondre à l'usage croissant de ce mode de déplacement et d'inscrire des emplacements réservés dans le PLU pour y implanter des stationnements vélo dans les espaces publics.**

> Réponse :

Concernant le stationnement des vélos, la règle du PLU sera mise en conformité avec les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.