

- 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^{er} Février 2017



PLU LA QUEUE-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme



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

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'Approbation

SOMMAIRE



| | |
|---|----|
| 1. Préambule | 3 |
| 1.1. Définition et portée réglementaire des OAP | 3 |
| 1.2. Les OAP du PLU de La Queue-en-Brie | 4 |
| 2. OAP n°1 : La RD4 et ses abords | 5 |
| 2.1. Le site et les enjeux | 5 |
| 2.2. Les principes d'aménagement | 7 |
| 3. OAP n°2 : Le Chemin de la Montagne | 11 |
| 3.1. Le site et les enjeux | 11 |
| 3.2. Les principes d'aménagement | 12 |
| 4. OAP n°3 : Chemin Vert – Champ Garni | 15 |
| 4.1. Le site et les enjeux | 15 |
| 4.2. Les principes d'aménagement | 16 |

1. Préambule



1.1. Définition et portée règlementaire des OAP

Parties du dispositif règlementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal.

Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « *l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » et qu'elles peuvent :

« 1° Définir les actions et opérations 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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

1.2. Les OAP du PLU de La Queue-en-Brie

- OAP 1 : la RD4 et ses abords
- OAP 2 : le Chemin de la Montagne
- OAP 3 : Chemin vert/ Champ Garni



2. OAP n°1 : La RD4 et ses abords



2.1. Le site et les enjeux



La RD4, pénétrante structurante du territoire, tient une place importante dans l'organisation actuelle et future de la commune. En effet, à la fois axe d'entrée sur le territoire depuis Pontault-Combault à l'est et Ormesson-sur-Marne au Nord-Ouest, cette route départementale constitue également une limite entre le cœur de ville et le sud du territoire à dominante agricole.



Entrée de ville depuis Pontault-Combault

De par sa localisation, sa fonctionnalité et le traitement urbain et paysager de ses abords, cette voie représente aujourd'hui l'une des coupures urbaines majeures de la Queue-en-Brie.

Ainsi l'emprise des voies, essentiellement dédiées à l'automobile, l'absence d'aménagements publics et paysagers de qualité, la surabondance de publicités ou encore le manque d'homogénéité et de cohérence du tissu urbain limitrophe contribuent à en faire un secteur peu qualitatif et attractif en perte d'urbanité.

Dès lors, si la diversité des gabarits, des styles architecturaux et des tissus urbains limitrophes mettent à mal l'unicité des lieux et complexifient la lecture de l'axe, elles sont également à l'origine d'ambiances distinctes vouées à évoluer de manière différenciée sur le long terme :

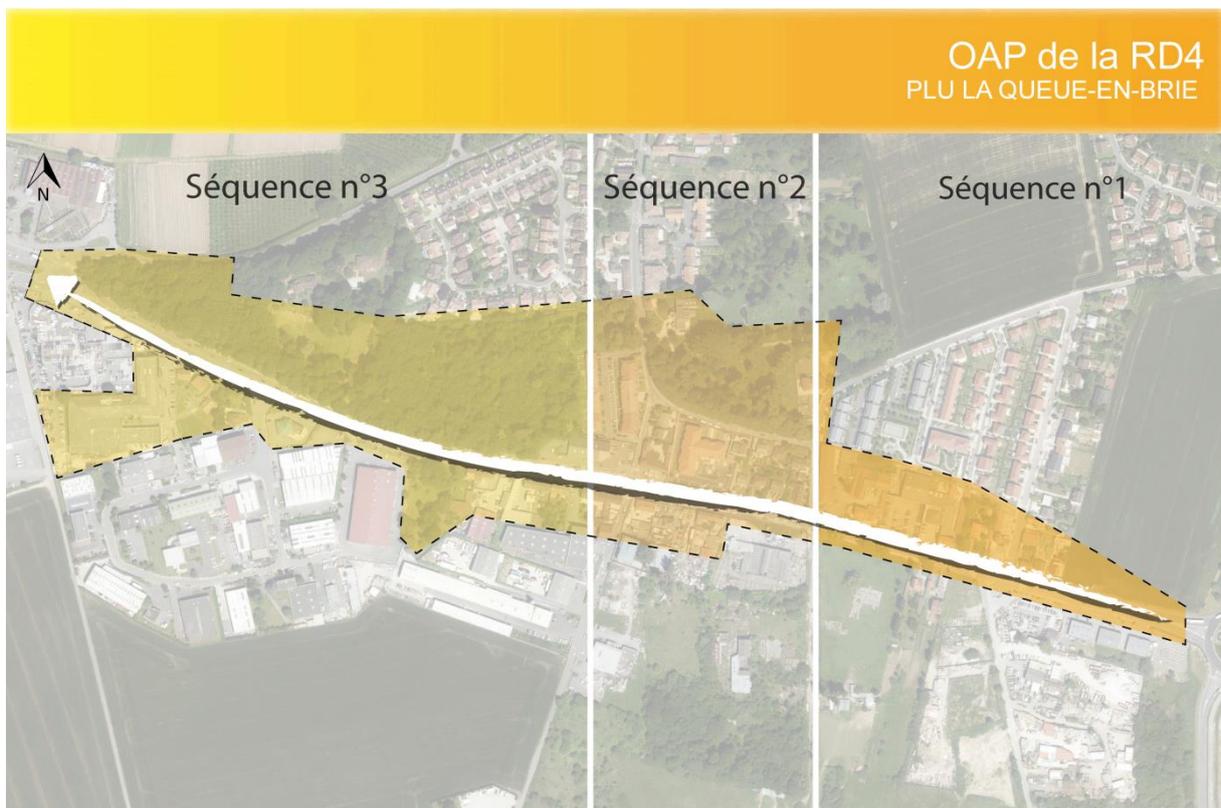
- > **Une première séquence** en entrée de ville Est du territoire, depuis la zone commerciale de Pontault-Combault, se caractérise par un profil urbain mixte où se juxtaposent habitations, commerces et activités. Les constructions présentent un ordonnancement discontinu et des gabarits de hauteurs variés qui n'accompagnent pas la structuration de l'entrée de ville depuis Pontault-Combault. Toutefois, ce secteur qui dispose de vues remarquables en direction des paysages environnants

présente un fort potentiel de renouvellement urbain via la présence de terrains non bâtis et/ou mutables constituant un véritable levier pour la requalification de cette entrée de ville.



Par ailleurs, le projet de la ZAC Notre Dame situé au sud de cette séquence permettra d'assurer la continuité entre la zone commerciale de Pontault-Combault et la future zone commerciale et artisanale de la ZAC Notre-Dame. En affichant la volonté d'assurer un traitement des espaces publics aux abords de la RD4, et de prendre en compte la Trame Verte dans les aménagements, ce projet s'inscrit pleinement dans les logiques de requalification de cette OAP.

- > Présentant des caractéristiques similaires au premier tronçon, une **deuxième séquence** prend place entre le chemin de la Pompe et la rue Jean Jaurès, deux voies qui assurent le lien vers le centre-ville historique de la Queue-en-Brie. Bordé par un tissu urbain mixte notamment animé par des rez-de-chaussée commerciaux, ce secteur présente une intensité urbaine progressive avec des constructions implantées majoritairement à l'alignement et de type R+1+C. A l'instar de la première séquence, ce tronçon possède des opportunités d'intensification et de mutation des tissus bâtis limitrophes, permettant à terme d'accompagner la restructuration de la RD4 en boulevard urbain.
- > **Une troisième séquence**, depuis la rue Jean Jaurès jusqu'au croisement avec la rue de la Libération à l'Ouest témoigne davantage d'une ambiance dichotomique avec au sud la zone d'activités et au nord de grandes emprises foncières occupées actuellement par des boisements peu qualitatifs.



En définitive, la question de la structuration et de l'intensification de la RD4 tient une place importante dans le développement future de la Queue-en-Brie et ce, tant d'un point de vue fonctionnelle qu'urbanistique.



L'OAP vise à impulser la transformation de la RD4, aujourd'hui coupure urbaine, en un axe structurant et fédérateur pour la ville par :

- **la pacification de la circulation,**
- **la densification et l'harmonisation de ses abords,**
- **l'assurance d'une mixité fonctionnelle,**
- **l'amélioration du paysage urbain et renforcement de l'identité Briarde.**

La requalification de la RD4 constitue l'un des enjeux majeurs du développement urbain de La Queue-en-Brie. Cette voie nécessite une profonde requalification, laissant la place aux transports en commun, aux modes doux mais aussi à une circulation et des stationnements automobiles organisés et permettant, en conséquence, un renouvellement du tissu bâti qui la borde pour y garantir une plus grande urbanité.

2.2. Les principes d'aménagement

Déplacements

Dans le cadre d'une requalification de l'axe en boulevard urbain, il s'agit de :

- Favoriser et encourager le passage d'un TCSP (Transport en Commun en Site Propre) sur la RD4 : afin de tenir compte des besoins de circulation routière et d'assurer que le service de bus en site propre soit efficient, un élargissement devra être effectué ;
- Créer des contre-allées, parallèles à la RD4 permettant d'assurer une desserte apaisée des habitations et commerces bordant la RD4 tout en garantissant une cohabitation sécurisée des différents modes de déplacement ;
- Créer des liaisons douces pour desservir l'intérieur des îlots et connecter le secteur aux différents quartiers de la commune ;
- Porter une attention particulière à l'aménagement des carrefours et au franchissement de la voie.

Développement urbain

La restructuration de la RD4 vise à densifier et à faire muter ses abords pour contribuer à la transformer en boulevard urbain de qualité, structurant et unificateur. Il s'agira de :



> Répondre au développement de l'offre de logements :

- Dans un premier temps, développer à l'Ouest de la RD4 et le long de la rue Renard des opérations permettant la construction de logements ;
- Dans un second temps, favoriser la mutation des tissus repérés en logements ;
- Développer des formes urbaines donnant lieu à une densification des tissus : atteindre 60 logements/ha et 75 logements/ha ; les densités les plus fortes se localiseront le long de la RD4 ;
- Favoriser des typologies de logements diversifiées et ainsi poursuivre l'effort de construction de petits logements engagé par la commune ;
- Au total, il s'agira de permettre la construction d'environ 550 logements sur ce secteur d'OAP.



> Préserver la mixité sociale :

- Favoriser la mixité sociale dans les programmations en réalisant dans les opérations de plus de 35 logements, 25% de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

> Préserver la mixité fonctionnelle :

- Conserver la vocation des grands espaces d'activités existants ;
- Favoriser la mutation des tissus repérés en privilégiant une vocation à dominante économique au Sud de la RD4, dans la continuité de la ZAC Notre-Dame ;
- Développer une polarité commerciale de proximité sur le carrefour central par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.

> Créer un véritable boulevard urbain qualitatif :

- Permettre la création d'espaces publics de qualité ;
- Privilégier des formes urbaines présentant une qualité et un style architectural de qualité garant de l'identité Briarde.
- Veiller à l'amélioration des franges de la RD4.

Composition paysagère et intégration à la trame verte

Les évolutions projetées le long de la RD4 représentent une opportunité de contribuer à l'amélioration de son cadre paysager, aujourd'hui très routier et marqué par la présence d'activités, donc d'enseignes. Ces transformations devront par ailleurs participer à l'atténuation globale de l'effet de rupture écologique que constitue aujourd'hui cet axe.



- > Œuvrer en faveur de la requalification paysagère de cet axe très routier
 - Contribuer à l'atténuation de l'ambiance minérale et routière sur la RD4 ;
 - Préserver des vues ouvertes sur les espaces agricoles ou semi naturels environnants ;
 - Contribuer à l'harmonisation des formes urbaines et architecturales par la création d'un front bâti à l'architecture soignée garante de l'identité Briarde.;
 - Signaler et soigner les entrées de ville.
- > Réduire l'effet d'obstacle écologique pour améliorer la fonctionnalité du secteur au sein du projet de Trame Verte et Bleue communale
 - Matérialiser le tracé du corridor écologique nord/sud au sein de la ZAC Notre Dame par la réalisation d'un espace paysager d'intérêt écologique qui permettra des perméabilités avec la Forêt de Notre Dame ;
 - Préserver une partie des boisements inaccessibles présents en bordure de RD4 afin de les requalifier notamment dans le cadre des projets urbains. Permettre des liens écologiques entre ces espaces traversant la RD4 et traversant l'avenue Jean Jaurès ;
 - Créer un alignement d'arbres le long de la voie ;
 - Végétaliser les espaces publics sur le boulevard urbain afin de contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants et employés des zones d'activités ;
 - Dans les secteurs de développement urbain, conserver des espaces ouverts végétalisés en pleine terre traités qualitativement sur le plan paysager afin de créer un apport de nature en ville.
- > Protéger les habitants des nuisances sur la RD4
 - Contribuer à la réduction des nuisances routières par l'aménagement du TCSP, d'une voie cyclable en partenariat avec le département, et de cheminements doux ;
 - Développer une mixité fonctionnelle qui réduit les distances de parcours des habitants au quotidien ;
 - Tenir compte des nuisances sonores actuelles en y adaptant la conception des futurs logements (isolation, orientation des pièces, etc.) et en permettant une implantation en retrait de la RD4.



OAP de la RD4 PLU LA QUEUE-EN-BRIE



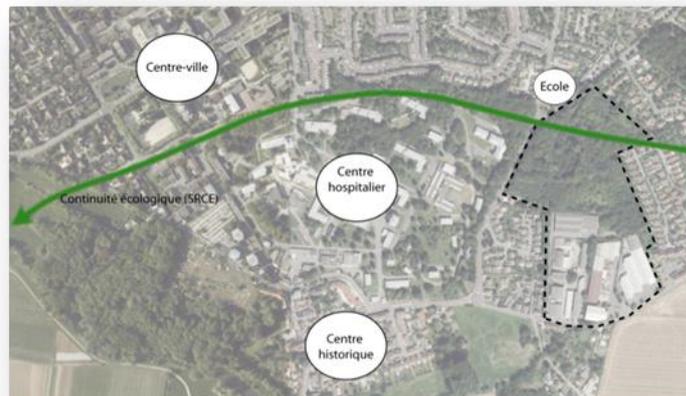
-  Périmètre de l'OAP
- Améliorer les déplacements**
 Favoriser la traversée apaisée de la commune via la RD4, notamment à travers le passage d'un TCSP
-  Améliorer les franges de la RD4
-  Réaménager les carrefours
-  Mettre en place un système de contre-allées (tracé de principe)
-  Engager une réflexion sur les voies et accès existants
-  Faciliter les déplacements doux
- Permettre le renouvellement urbain aux abords de la RD4**
-  Permettre la création de logements en réponse aux objectifs de constructions et de densification de la commune
-  Favoriser la mutation des tissus en privilégiant la vocation de logements
-  Favoriser la mutation des tissus en préservant la mixité fonctionnelle (vocation économique et d'habitation)
-  Développer une polarité commerciale de proximité - Privilégier des commerces en rez-de-chaussée
-  Créer un espace public qualitatif
- Favoriser la bonne insertion paysagère et environnementale du secteur**
-  Préserver des boisements
-  Créer et/ou préserver des alignements d'arbres
-  Préserver des principes de continuités écologiques et paysagères
-  Respecter la présence du corridor écologique
-  Préserver un espace vert à proximité de la RD4
-  Mettre en valeur les franges, en lien avec le paysage et la présence du corridor écologique
-  Préserver et développer des vues

3. OAP n°2 : Le Chemin de la Montagne

3.1. Le site et les enjeux



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. Située à proximité du centre historique, du centre-ville et d'équipements, la commune souhaite sa reconversion en zone d'habitat.



L'étendue de boisements au nord du périmètre de l'OAP participe à la continuité écologique interdépartementale du SRCE et constitue un véritable poumon vert en plein cœur de la commune qu'il est nécessaire de préserver. Celui-ci est en revanche clos et ne bénéficie pas aux habitants dans leurs usages quotidiens.

En raison des occupations du sol précédentes (activités industrielles), le sol du secteur est aujourd'hui pollué par une activité relevée sur la base de données BASOL. Une attention particulière devra ainsi être portée sur la qualité de celui-ci en amont de tout projet.

Le site constitue un secteur stratégique permettant à la commune de répondre aux objectifs de densification et de construction de logements.

L'OAP vise à :

- **Accompagner la reconversion du site et développer un quartier à vocation d'habitat bien intégré dans son environnement urbain ;**
- **Prévoir un équipement qui puisse apporter une réponse adaptée aux besoins des Caudaciens ;**
- **Permettre la création d'une infrastructure routière cohérente ;**
- **Désenclaver et mettre en valeur l'espace boisé.**

3.2. Les principes d'aménagement

Déplacements



L'aménagement du site du Chemin de la Montagne entraînera :



- la **création d'une voie nouvelle** pour permettre de raccrocher le Chemin de la Montagne à la route de Combault. Celle-ci s'accompagnera d'une pénétrante interne pour desservir les futures constructions en cœur d'îlot ;



- Une attention particulière devra être portée à l'aménagement de la voie et des entrées-sorties du secteur : sécurisation ;



- Des liaisons douces seront créées en parallèle de la nouvelle voie.



Développement urbain

Le secteur du Chemin de la Montagne pourra répondre à plusieurs enjeux en termes de développement urbain :

> Renouveler et densifier le tissu urbain avec :

- La reconversion des activités industrielles en logements : construire environ 200 logements pour une densité moyenne d'environ 50 logements/ha ;
- Une augmentation progressive de la densité et des hauteurs de l'extérieur de l'îlot vers l'intérieur ;
- Une diversification des typologies de logements afin de poursuivre l'effort de construction de petits logements engagé par la commune ;
- Des formes urbaines diversifiées, une qualité et un style architectural bien inséré dans l'environnement urbain et garant de l'identité Briarde ;
- Une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.

> Préserver la mixité sociale :

- Réaliser, dans les opérations de plus de 35 logements, 25% de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

> Permettre la construction d'un équipement public d'intérêt collectif dont la forme devra également être bien intégrée

Composition paysagère et intégration à la trame verte

La reconversion du site sera l'occasion de redonner un intérêt écologique au tissu urbain. Les aménagements nouveaux qui toucheront le boisement seront minimisés à l'essentiel et s'accompagneront d'une dynamique d'ouverture et de mise en valeur de ces espaces fragiles.

> Préserver le rôle écologique actuel du site dans le réseau du SRCE

- Conserver l'espace boisé existant, et notamment l'alignement d'arbres remarquables, en ne mobilisant qu'une partie réduite et localisée pour la construction d'un équipement scolaire et de cheminements doux ;
- Désenclaver et requalifier ces boisements, par le biais d'aménagements modes doux paysagés qui tiennent compte de la sensibilité du milieu et le respectent ;
- Privilégier des formes et une architecture respectueuses du caractère naturel du boisement voisin et garante de l'identité Briarde.

> Adopter une conception urbaine qui soit protectrice des ressources naturelles

- Anticiper tout besoin de dépollution des sols dans le cadre des études de faisabilité du projet ;
- Assurer un mode de gestion des eaux qui soit économe et favorise des solutions alternatives en matières d'eaux pluviales.





OAP du Chemin de la Montagne

PLU LA QUEUE-EN-BRIE



Permettre l'élargissement de la voie pour l'aménagement d'une piste cyclable (tracé de principe)



Permettre la création d'une nouvelle voie



Permettre la création de liaisons douces (tracé de principe)



Rendre possible les traversées piétonnes ou à vélo



Permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics, bien intégré à l'environnement



Concevoir un projet respectueux des formes et de l'ambiance paysagère environnantes, permettant de participer à l'effort de production de logements et d'intensification des tissus
Prévoir des études du sol pour toute opération



Accueillir de l'habitat avec des densités plus faibles sur les franges, en lien avec le tissu pavillonnaire environnant.



Privilégier une typologie d'habitat intermédiaire et/ou en petits collectifs, en cohérence avec le caractère résidentiel environnant.



Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions



Préserver l'espace boisé et permettre sa traversée



Préserver l'alignement d'arbres



Assurer un mode de gestion des eaux durable





4. OAP n°3 : Chemin Vert – Champ Garni

4.1. Le site et les enjeux

Située en entrée de ville Nord-Est du territoire communal, l'OAP Chemin Vert – Champ Garni présente de nombreux enjeux répondant à des logiques différentes :

- Un secteur d'activités qui s'est développé autour d'activités agricoles et arboricoles, et s'est progressivement transformé en zone d'activités spécifiques n'ayant plus de lien avec le secteur agricole. En effet, aujourd'hui, sont présentes le long du Chemin Vert, des activités de commerces et d'artisanat.
- Des boisements
- Un jardin partagé
- Un terrain agricole cultivé en limite communale

Le secteur, est identifié par le SDRIF :

- > Comme secteur d'urbanisation préférentielle :
 - Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets
 - L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements par hectare
- > Par le passage d'une liaison verte Nord/Sud reliant la Forêt de Notre Dame au Bois Saint Martin passant par la Forêt du Plessis St Antoine.



L'OAP vise à :

- **Assurer un développement maîtrisé urbain du secteur en développant un programme de logements mixtes bien inséré dans l'environnement qui permette la densification des espaces d'habitat**
- **Développer une nouvelle polarité de commerces de proximités**
- **Préserver la zone cultivée**
- **Préserver les espaces naturels d'intérêt et maintenir le rôle de continuité écologique du secteur**

4.2. Les principes d'aménagement

Déplacements

L'aménagement du secteur du Chemin Vert – Champ Garni permettra la réorganisation des déplacements par :

- L'élargissement de la rue du Chemin Vert, afin de faciliter la circulation, renforcée par la nouvelle polarité commerciale et les nouvelles constructions
- La création de nouvelles voies assurant la desserte interne des nouvelles constructions
- La création de place de stationnement autour des nouveaux commerces

Développement urbain

Le secteur du Chemin Vert – Champ Garni pourra répondre à plusieurs enjeux en termes de développement urbain :

- > **Renouveler et densifier le tissu urbain avec :**
 - La création d'une nouvelle polarité de commerces de proximité : construction de logements et de commerces en rez-de-chaussée à l'angle de la rue du Chemin Vert et de la route de Combault (une densité de 40 logements/ha sur 1 hectare);
 - Une augmentation progressive de la densité et des hauteurs de l'extérieur de l'îlot vers l'intérieur, pour arriver à une densité globale de 40 logements/ha, permettant ainsi la construction d'environ 190 logements ;
 - Une diversification des typologies de logements afin de poursuivre l'effort de construction de petits logements engagé par la commune ;
 - Des formes urbaines diversifiées, une qualité et un style architectural bien inséré dans l'environnement urbain, garant de l'identité Briard ;

- Une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions ;
- Au total, environ 190 logements sont prévus sur le secteur de l'OAP ;

> Préserver la mixité sociale :

- Réaliser, dans les opérations de plus de 35 logements, 25% de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Composition paysagère et intégration à la trame verte

Le renouvellement de la zone d'activité et l'aménagement du secteur Chemin Vert/ Champ Garni sera concentré sur les zones déjà urbanisées afin de préserver la parcelle cultivée et les espaces boisés de Champ Garni. Une attention particulière sera par ailleurs portée sur la zone à vocation de corridor écologique SDRIF.

> Protéger les réservoirs naturels et les espaces agricoles d'intérêt

- Préserver la parcelle cultivée du Champ Garni tant qu'elle fera l'objet d'une activité agricole ;
- Maintenir les boisements existants le long de la route de Pontault Combault, et compenser la partie sud qui sera touchée par les aménagements en replantant sur une large bande à proximité du jardin partagé ;
- Conserver le jardin partagé.

> Assurer un rôle fonctionnel dans la trame écologique intercommunale

- Préserver le bosquet du Champ Garni ;
- Protéger les jardins privés végétalisés qui jouent un rôle dans la trame verte en pas japonais ;
- Végétaliser le Chemin Vert que ce soit sur les espaces publics ou privés

> Une qualité paysagère à soigner en entrée de ville

- Préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville, ses vues ouvertes sur les espaces agricoles et boisés ;
- Privilégier des formes urbaines et des matériaux qui soient respectueux du cadre semi-naturel.

> Adopter une conception urbaine qui soit protectrice des ressources naturelles

- Assurer un mode de gestion des eaux qui soit économe et favorise des solutions alternatives en matières d'eaux pluviales.





OAP du Chemin vert - Champ garni

PLU LA QUEUE-EN-BRIE



Permettre l'élargissement de la Rue du Chemin Vert pour faciliter les déplacements.



Organiser des nouvelles voies internes pour desservir les futures opérations de logements. (tracés de principes)



Rendre possible l'aménagement d'une liaison douce (tracé de principe)



Permettre la création de logements avec des commerces en rez-de-chaussées



Prévoir des places de stationnement pour la nouvelle polarité commerciale



Développer une zone à vocation d'habitat répondant aux objectifs de densification des tissus, en veillant à la bonne insertion des nouvelles constructions



Une première frange d'habitat en lien avec le tissu pavillonnaire environnant



Privilégier une typologie d'habitat en petits collectifs ou logements intermédiaires, favorisant la densification des tissus



Préserver les qualités paysagères de l'entrée de ville



Préserver les boisements existants et compenser la bande qui sera déboisée dans le cadre de la création de logements



Maintenir le jardin partagé



Développer une gestion durable des eaux pluviales par préservation d'espaces de pleine terre et l'aménagement de noues, bassins de rétention...



Assurer la préservation de vastes espaces ouverts et des aménagements paysagers qui soient garants de l'intention de continuité écologique

