



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le **16 OCT. 2024**

Affaire suivie par : Flora DELHOMME
Service de la Planification et de l'Aménagement des Territoires
Tél. : 01 49 80 26 57

Courriel : flora.delhomme@developpement-durable.gouv.fr

SPAT 2024 . C 105

Monsieur le ministre,

Vous m'avez transmis par courrier du 18 juillet 2024, le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Queue-en-Brie. Cette transmission s'inscrit dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées préalable à l'enquête publique qui se déroulera en novembre 2024.

La présente modification du PLU porte sur l'évolution d'une OAP, la mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence, ainsi que des ajustements réglementaires et des corrections d'erreurs matérielles.

Le dossier transmis pour avis aux services de l'État soulève une réserve importante et plusieurs observations.

La modification prévoit la mise en compatibilité du PLU de La Queue-en-Brie avec le SAGE Marne Confluence. Cela inclut notamment la création d'un nouveau secteur Nzh, subdivision de la zone N (naturelle), dédié à la protection des zones humides avérées sur les cartographies du SAGE. Ce nouveau secteur est identifié graphiquement à de nombreux endroits sur le territoire de la commune, notamment le long du ru des Nageoires, en limite communale avec Noiseau. Or, le secteur Nzh intègre des règles qui lui sont spécifiques, à savoir que sur les terrains qu'il recouvre sont interdits « toute construction, reconstruction ou installation » et « tous travaux pouvant porter atteinte aux zones humides ». Seuls sont autorisés « les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides ».

De plus, la mise en compatibilité avec les deux SAGE va également modifier les dispositions communes et le plan de zonage pour intégrer l'obligation pour « toute construction, installation et aménagement [de] respecter une marge de retrait de 10 m par rapport aux cours d'eau, aux cours d'eau canalisés ou

Monsieur Laurent CATHALA
Ancien ministre
Président de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir »
Europarc – 14 rue Le Corbusier
94046 Créteil

busés et aux anciens rus ». Cette obligation était préexistante sur 8 m et était indiquée uniquement au plan de zonage.

Par ailleurs, cette règle ne doit pas seulement être ajoutée dans les « *dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines* », mais également dans les règlements des zones N et A, au risque d'entrer en contradiction avec le plan de zonage (celui-ci identifie en effet des cours d'eau dans les zones U, A et N).

En l'état, l'application des dispositions du secteur Nzh ainsi que les dispositions communes portant sur la marge de retrait risquent d'impacter le projet de centre pénitentiaire sur la commune de Noiseau. En effet, ces deux modifications portent sur des parcelles où des travaux sont prévus notamment pour construire l'accès secondaire au centre pénitentiaire (AT112, AT81, AT82) ou sur des parcelles limitrophes au périmètre du projet (AT80, AT79, AT78, AT77, AT76, AT74).

Or, comme vous le savez, l'arrêté préfectoral n°2024/01612 du 18 mai 2024 a qualifié de projet d'intérêt général (PIG) la construction d'un établissement pénitentiaire sur les communes de Noiseau et La Queue-en-Brie. L'article L153-49 du code de l'urbanisme précise que « *lorsqu'un plan local d'urbanisme doit [...] permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, l'autorité administrative compétente de l'État en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune.* ». L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et la commune de La Queue-en-Brie ayant été notifiés par courrier en date du 21 mai 2024 de l'arrêté préfectoral qualifiant le PIG, le PLU communal doit donc veiller à ne pas entraver la réalisation du centre pénitentiaire et d'un éventuel accès secondaire depuis la RD4.

Ce point constitue une réserve importante.

En complément, les observations suivantes doivent être formulées.

Premièrement, la modification prévoit l'extension vers le nord de l'espace boisé classé (EBC) recouvrant la forêt Notre-Dame. Cet EBC est doublé d'une « *bande d'inconstructibilité de 50 m autour de la lisière de la forêt* ». Or, ces parcelles arborées nouvellement protégées se situent dans le périmètre de la ZAC Notre-Dame, créée le 12 février 2009 et aménagée par la SADEV94. C'est en l'occurrence le lot A de la ZAC, le plus à l'ouest, qui se retrouve impacté par la bande d'inconstructibilité de 50 m, risquant ainsi de bloquer la réalisation du projet d'activités prévu à cet endroit. En effet, si la modification est approuvée avec cette bande, elle s'imposera à la ZAC au regard de l'article R311-6 du code de l'urbanisme précisant que « *l'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables.* »

Suite à un échange avec les équipes techniques de GPSEA, l'EPT a indiqué à la DRIEAT/UD94 qu'elle souhaitait prendre attache avec le SADEV94 pour obtenir des compléments d'informations sur l'actualité de la ZAC et juger de la nécessité de modifier le projet avant son approbation.

Deuxièmement, la modification prévoit l'évolution de l'OAP du Chemin de la Montagne afin de permettre la réalisation d'une opération de logements sur des terrains d'activités. Avec cette nouvelle OAP, le nombre de logements en son sein augmente sensiblement passant de 200 à 460 logements, tout en préservant un taux de LLS de 25 % minimum. Elle met également en avant les enjeux environnementaux du site : désartificialisation en vue de la création de coulées vertes, de transitions paysagères et d'espaces verts de pleine terre. Les futurs gabarits, de R+1+C à R+3+C, permettront une meilleure insertion paysagère avec les quartiers pavillonnaires alentour.

Une attention particulière devra être portée à l'équilibre entre les logements privés et sociaux au sein de l'OAP. La commune, avec un taux de 26,60 % au 1^{er} janvier 2023, devra ainsi veiller à se maintenir au-dessus des 25 % exigés par l'article 55 de la loi SRU. De plus, il conviendra de veiller à ce que la réalisation d'opérations de logements sociaux ne soit pas concentrée dans un même et unique secteur, afin d'éviter les effets de « ghetto ». Il est également préconisé que l'offre sociale soit orientée vers la production de logement familial au regard des caractéristiques de la demande sur le département.

Il convient de rappeler la nécessité de mettre à jour l'intégralité du texte accompagnant l'OAP Chemin de la Montagne au sein des OAP du PLU en vigueur (p.11 à 13), et non uniquement la page relative au schéma (p.14).

Il est également signalé que la modification prévoit l'introduction d'une nouvelle règle au sein de la zone UMB en contradiction avec le schéma de l'OAP. Celle-ci concerne la mise en place d'une bande de constructibilité de 30 m au sein de laquelle les hauteurs sont limitées à R+1+C sur toute la limite avec la zone pavillonnaire UPb (bordures ouest, sud et est). Si cette mesure est pertinente, il semblerait qu'elle entre en contradiction avec le schéma d'OAP sur sa partie sud, où des immeubles en R+3+C sont prévus dans cette bande de constructibilité.

L'EPT est invité à clarifier ce point : soit en supprimant la bande sur la partie sud de la zone UMB, soit en modifiant les hauteurs des bâtiments sur le schéma d'OAP.

Troisièmement, concernant les espaces végétalisés, la modification prévoit plusieurs évolutions techniques.

Ainsi, « en secteur UMB, au moins 35 % de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :

- au moins 30 % de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre ;
- 5 % max pourra être des espaces verts complémentaires ».

Afin de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains, les exigences de pleine terre pourraient être encore accentuées, préservant et développant ainsi les îlots de fraîcheur végétalisés.

La modification va également préciser les exigences en termes de toitures végétalisées en imposant un minimum de 10 cm de substrat. Cependant, pour permettre le développement des plantations dans de bonnes conditions, il est conseillé d'avoir au minimum 10 cm de terre végétale. Le terme « substrat » pouvant englober le dispositif d'étanchéité et le mulching, il est conseillé d'imposer au minimum 10 cm de terre végétale ou bien d'augmenter l'épaisseur minimale de substrat à 40 cm.

La modification prévoit aussi une part de pleine terre obligatoire de 15 % minimum de la surface totale de la parcelle en zones UP, UCV et UM. Or, il est indiqué que « Le SAGE préconise d'exiger un minimum de 15% de pleine terre pour toutes les zones urbaines. Seules les zones UF ne respectaient pas cette recommandation. De fait, le ratio de pleine terre a été fixé à 15 % minimum dans cette zone ». Il semble y avoir une incohérence car il est indiqué que cette modification concerne les zones UP, UCV et UM mais qu'elle s'applique en zone UF. Ce point est à clarifier.

La modification prévoit également une part d'espaces verts complémentaires obligatoire dans les zones UCV, UP et UM. Cependant, il est regrettable d'observer que cette obligation, qui s'ajoute à celle de pleine terre, a été supprimée dans les zones UF et n'a pas été ajoutée dans les zones UH.

De plus, il est prévu que « L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre ;
- 0,5 pour les liaisons douces perméables ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées avec un minimum de 10 cm de substrat ;
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables. »

À cet égard, le coefficient pour les toitures végétalisées apparaît élevé (0,5) au regard du minimum de substrat préconisé dont il est mentionné, par ailleurs, ci-dessus le besoin de préciser le type (terre végétale). En l'état, un coefficient de 0,3 semble plus pertinent. De même, un coefficient de 0,3 pour les parcs de stationnement perméables au lieu de 0,5 serait plus cohérent. De plus, il aurait été pertinent pour le PLU de La Queue-en-Brie de proposer d'autres surfaces, telles que les façades végétalisées, par exemple.

Quatrièmement, concernant la mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence et le SAGE de l'Yerres, il convient de signaler que la notice de présentation indique à plusieurs reprises dans les

justifications la mention d'un seul SAGE sans le spécifier. Il conviendra donc de compléter la justification avec le SAGE concerné.

Rappelons que la commune de La Queue-en-Brie est couverte par :

- le SAGE Marne Confluence, approuvé le 2 janvier 2018 ;
- le SAGE de l'Yerres, approuvé le 13 octobre 2011 et en révision depuis 2018.

Afin de mener à bien cette mise en compatibilité, la collectivité est invitée à se faire accompagner par l'association du Syndicat Marne Vive (pour le SAGE Marne Confluence) et du SYAGE (pour le SAGE de l'Yerres).

Au vu de cette analyse, j'émet un avis favorable sous réserve de la bonne prise en compte du PIG du centre pénitentiaire de Noisieu sur la commune de La Queue-en-Brie ainsi que des diverses observations permettant d'améliorer le projet de modification.

Les services de l'État, et plus particulièrement l'unité départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT, restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, monsieur le ministre, l'expression de ma considération distinguée.

La préfète du Val-de-Marne
Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général



Ludovic GUILLAUME

Copie :

Monsieur le maire de La Queue-en-Brie