

B.3

URBANISME, PATRIMOINE ET PAYSAGE

SOMMAIRE

1	Etat initial	103
1.1	<i>Urbanisme et occupation du sol</i>	103
1.1.1	Localisation de la zone d'étude	103
1.1.2	Historique de l'urbanisation de la Queue-en-Brie	103
1.1.3	Organisation des abords du projet	103
1.1.4	Habitat et logement	105
1.1.5	Commerces, équipements et activités	105
1.1.6	Foncier	107
1.1.7	Agriculture	108
1.2	<i>Patrimoine</i>	109
1.2.1	Patrimoine archéologique	109
1.2.3	Patrimoine naturel	110
1.3	<i>Paysages</i>	111
1.3.1	Contexte général	111
1.3.2	Perceptions depuis le périmètre de projet	112
1.3.3	Perceptions du site depuis l'extérieure	112
2	Evolution du scenario sans le projet	113
3	Impacts du projet	113
3.1	<i>Impacts en phase chantier</i>	113
3.1.1	Découverte fortuite de vestiges archéologiques	113
3.1.2	Modification temporaire du paysage	113
3.2	<i>Impacts en phase exploitation</i>	114
3.2.1	Organisation du tissu urbain	114
3.2.2	Impacts sur l'agriculture	114
3.2.3	Absence d'impacts sur le patrimoine	114
3.2.4	Impacts sur le paysage	114
4	Mesures ERC envisagées	116
4.1	<i>Mesures de réduction en phase chantier</i>	116
4.2	<i>Mesure de réduction : Proposition de percées visuelles</i>	116
4.3	<i>Mesure de réduction : Qualité architecturale et paysagère du projet de construction</i>	117
5	Impacts cumulés	118
6	Mesures ERC envisagées à l'échelle de la ZAC NOTRE DAME	118

1 ETAT INITIAL

1.1 URBANISME ET OCCUPATION DU SOL

1.1.1 Localisation de la zone d'étude

La zone d'étude est située 13 km au Sud-Est de Paris, dans le département du Val-de-Marne. Elle s'inscrit sur le territoire de la commune de La-Queue-en-Brie à 750 m au Sud du centre historique.

Elle concerne les espaces au Sud de la RD4 et au Nord de la forêt de Notre Dame et concerne tissu urbain à vocation industriel et commercial au contact d'espaces agricoles.

Le site d'implantation concerne les parcelles agricoles n°69, 145, 154, 155 et 158 qui représentent une superficie de 4,2 ha.

1.1.2 Historique de l'urbanisation de la Queue-en-Brie

La Queue-en-Brie s'est toujours trouvée sur l'axe de circulation naturel et historique vers le site de Paris. C'est pourquoi le territoire de la commune fut occupé et exploité de manière quasiment ininterrompue depuis l'époque paléolithique. Du silex taillé à la céramique sigillée gallo-romaine, le site caudacien présente des traces d'activités humaines depuis 120.000 ans.

Le développement urbain de la commune s'est effectué autour de deux foyers anciens présentant l'armature urbaine et les caractéristiques du bâti traditionnel du XIX^{ème} siècle (alignement de la voie, continuité du bâti, constitution de cours communes) :

- Le **bourg de l'église**, établi en crête de coteau sur l'ancienne route de Combault ;
- Le **hameau de La Pompe**, implanté sur l'autre versant à l'intersection de cette même route avec l'ancienne voie royale.

C'est à partir de la fin des années 1950-60 que les zones pavillonnaires se sont multipliées. L'urbanisation de la rive droite du Morbras a ainsi été partiellement réalisée au moyen d'opérations de lotissement planifiées. Elles sont localisées au nord du château des Murets, transformé en un hôpital psychiatrique.

Les premiers lotissements se sont développés le long de chemins ruraux qui sont devenus des rues et des avenues (Avenue des Bordes, Avenue Lamartine). Les lotissements qui ont été créés ensuite sont desservis par des voiries se terminant en impasse et par des cheminements piétons.

C'est à partir de la fin des années 1970 que les zones d'activité économiques ont débuté leur développement. Elles se sont essentiellement implantées vers le Sud et les abords de la RD4.

Depuis ces dernières années, la ZAC Notre Dame a engagé un principe de recomposition urbaine en procédant à la démolition de certaines friches, de bâtiments commerciaux et d'activités de garages automobiles et casses automobiles.

1.1.3 Organisation des abords du projet

Le périmètre de projet est situé à l'interface entre un tissu urbain économique mixte, les milieux agricoles (monoculture) et des espaces naturels forêt de Notre-Dame et prairies.

Au Nord du périmètre de projet :

Au Nord du périmètre de projet, on distingue deux entités séparées par la route départementale n°4 (rue du Général de Gaulle) :

Au Sud de la RD4, il s'agit d'une **zone économique mixte**. Elle comporte :

- Des commerces en lien avec l'automobile (4 garages et 2 carrossiers, un mécanicien, un concessionnaire automobile, etc.), l'habitat (magasin de meuble et électroménager, cuisiniste, vente de mobiliers, ...), de l'artisanat (constructeurs de villas, plombier, matériaux de construction, etc.), l'industrie (fabricants de matériels industriels, électroniques, etc.) ou la restauration.
- Une station de livraison de carburant
- Deux services publics (un centre technique municipal et les services techniques de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne) ;
- Deux activités de loisirs (une discothèque et un centre de fitness).

Le tissu s'organise de manière hétérogène, assez denses et très minérale (peu d'espaces perméables) avec :

- A l'Ouest, un tissu marqué par des grands tènements (enseigne But et village de concessionnaire automobile).
- Une petite zone d'activité rassemblée autour de La rue des Frères Lumière et la rue Gustave Eiffel (voiries en boucle)
- Un tissu composite mixte avec quelques logements.



Figure 1 : Les grandes enseignes à l'Ouest (Google Maps, 2020)



Figure 2 : Zone économique mixte au Nord du périmètre de projet (Google Maps, 2020)

Au Nord de la RD4, il s'agit de secteurs d'habitations composés de maisons individuelles ou de logements collectifs en R+2 pour les plus hauts. Les habitations sont, pour la plupart en recul de la voie, dégagant un petit jardin au-devant et ménageant un jardin privatif plus vaste en cœur d'îlot. Elles sont séparées ou groupées en deux ou trois et sont en crépi avec une toiture en tuile rouge. Le tissu est peu dense et deux pièces boisées sont insérées entre les secteurs d'habitation et la RD4.

On compte aussi 3 commerces le long de la RD4, 1 centre de contrôle technique et une agence de publicité.



Figure 3 : Zone d'habitation collective de la rue Henri Rouart, au Nord de la RD4 (Google Maps, 2020)

A l'Est du périmètre de projet

A l'Est de la route de Brie se tient le Centre Technique Municipal de la Queue-en-Brie.



Figure 4 : Zones désaffectées à l'Est du périmètre de projet (Google Maps, 2020)

Plus à l'Est, le tissu est diffus avec des espaces perméables et on compte plusieurs entités boisées. Il est composé de nombreux espaces en friche ou désaffectés. Ils sont en cours de transition par le projet de ZAC Notre-Dame.

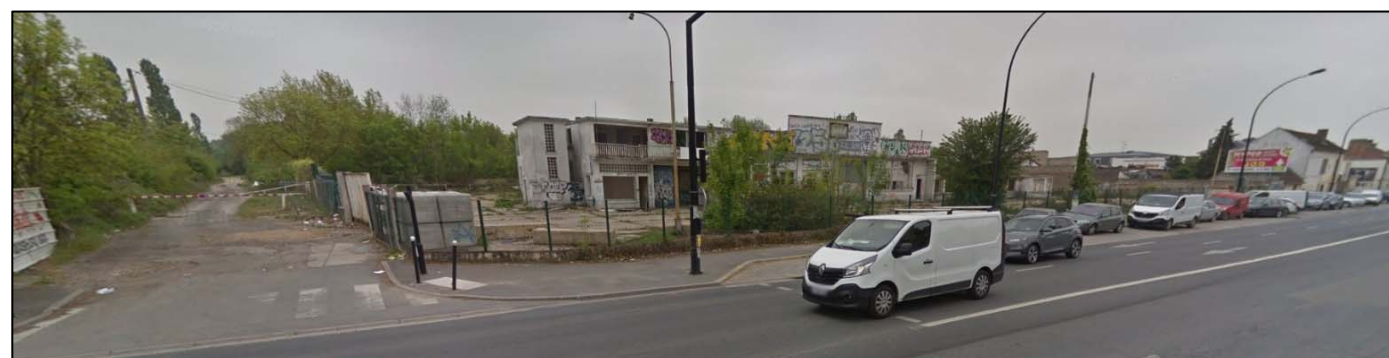


Figure 5 : Zones désaffectées à l'Est du périmètre de projet (Google Maps, 2020)

Au Sud du périmètre de projet

Au Sud du projet, l'espace est occupé par une zone d'habitat (aire d'accueil des gens du voyage sédentarisés) puis par la déchetterie communautaire et une plate-forme de valorisation des végétaux.

La forêt domaniale Notre-Dame 250 m plus au Sud mais des espaces en friche développent un caractère de plus en plus forestier qui début juste à l'Est de la Route de Brie.



Figure 6 : Organisation de l'Espace au Sud du projet, le long de la route de Brie (Google Maps, 2020)

A l'Ouest du périmètre de projet

A l'Ouest du projet, l'espace est composé de grandes parcelles agricoles (cultures de blé et d'orge) s'étendant sur près de 1,5 km jusqu'au tissu urbain de Noisau. Entre les deux, se dresse l'ancien site France Télécom qui fait l'objet de réflexions pour un projet de renouvellement urbain.



Des bâtiments remarquables



Des bâtiments industriels en cours de déconstruction, à l'initiative de GPSEA, pour des raisons de sécurité et de désamiantage

Figure 7 : Les bâtiments du site France Télécom (Dossier de concertation du projet d'agro-quartier de Noisau Site France Télécom, 2018)

1.1.4 Habitat et logement

Les zones d'habitat s'étendent principalement au Nord de la RD4, mais quelques secteurs d'habitation sont néanmoins présents le long de la route de Brie :

- Au débouché sur la RD4
- Au Sud près de la déchetterie : terrains habités par des gens du voyage sédentarisés qui ont construits récemment des habitations en dur.



Figure 8 : Les bâtiments de logements de la route de Brie (Google, 2019)



Figure 9 : Les zones d'habitation des gens du voyage sédentarisés la route de Brie (Google, 2019)

Synthèse

L'organisation de l'espace aux abords du projet est la suivante :

- Au Nord du périmètre de projet :
 - Au Sud de la RD4, il s'agit d'une zone économique mixte composée principalement de commerces en lien avec l'automobile, l'habitat, l'industrie ou la restauration ;
 - Au Nord de la RD4, il s'agit d'un secteur d'habitation composé de maisons individuelles ou de logements collectifs en R+2 pour les plus hauts.
- A l'Est du périmètre de projet, le secteur est composé de nombreux espaces actuellement en friche ou désaffectés ;
- A l'Ouest du périmètre de projet, l'espace est composé de grandes parcelles agricoles (cultures de blé et d'orge) ;
- Au Sud du périmètre de projet, l'espace est occupé par une zone d'habitation (gens du voyage sédentarisés) puis par la déchetterie communautaire et une plate-forme de valorisation des végétaux.

1.1.5 Commerces, équipements et activités

Activités

La zone d'étude comprend une quinzaine d'activités. Elles sont concentrées dans la zone économique et quelques unes sont situées le long de la RD4.

La plupart des activités concernent le domaine de l'automobile ou la location de matériel. Quelques entreprises concernent la fabrication (matériels industriels, électroniques, etc...) et l'agencement.

Un vaste centre de valorisation de produits végétaux (plate-forme de compostage) s'étend sur plus de 5 hectares.

Commerces

Les commerces sont plus à l'Est sur Pontault Combault avec la zone commerciale des 4 chênes. Une enseigne alimentaire est présente de l'autre côté de la limite communale (Lidl) et un projet d'implantation d'un Grand Frais et d'un Mac Donald est engagé sur la ZAC Notre Dame.

Le seul commerce de proximité est représenté par une pharmacie le long de la RD4.

Administratifs et services

Trois services publics sont situés dans la zone d'étude :

- Un centre technique municipal ;
- Les services techniques de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ;
- Une déchetterie

Les équipements sportifs et de loisirs :

On compte deux équipements de sportifs et de loisirs dans la zone d'étude :

- Un centre de fitness ;
- Une discothèque.
- Une piste d'aéromodélisme est présente au Sud de la plate-forme de compostage.

Autres équipements

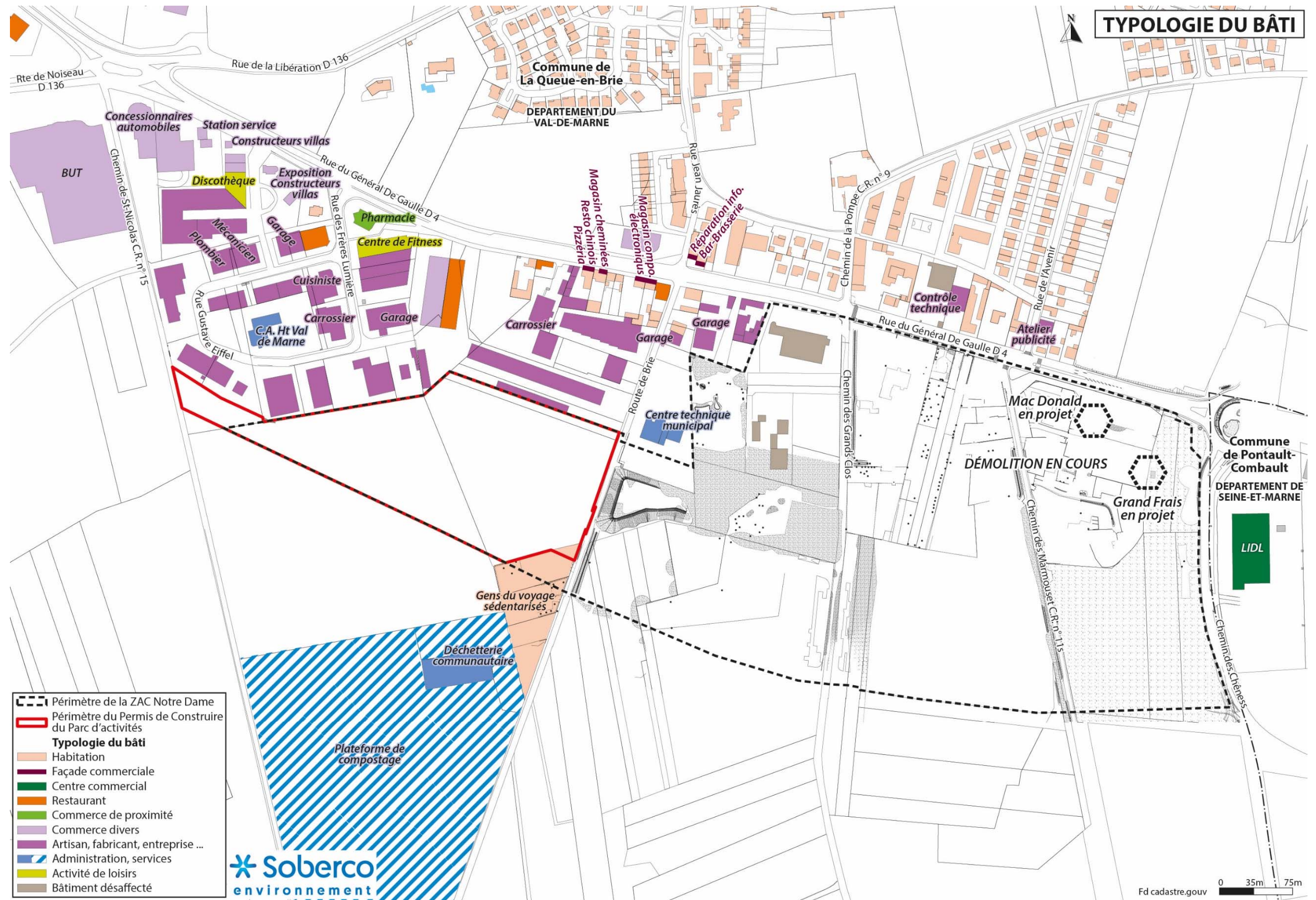
Il n'y a pas d'équipements sociaux et culturels, ni de santé à l'exception de la pharmacie ni d'éducation dans la zone d'étude.

Bâtiments désaffectés

La zone d'étude comporte plusieurs bâtiments désaffectés au sein de la ZAC Notre Dame en cours de mutation urbaine.

Synthèse

Les commerces et équipements présent dans la zone d'étude reflètent du caractère économique et industriel du site. En effet, la plupart des commerces et équipements de la zone d'étude sont en lien avec l'automobile et l'habitat et des équipements sont implantés pour les travailleurs : restauration et salle de sport.



1.1.6 Foncier

Périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF)

Les Périmètres Régionaux d'Outil d'intérêt majeur, sont des engagements partenariaux explicites entre une commune, l'Agence des Espaces Verts (AEV) et le Conseil régional afin de pérenniser la **vocation forestière, naturelle ou agricole** d'un site délimité. C'est donc l'expression d'une décision politique concertée, permettant à la Région Île-de-France de mettre en œuvre **une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces ouverts et des paysages**.

La **commune** s'attache à faire évoluer son Plan local d'urbanisme en cohérence avec la destination forestière, naturelle ou agricole du PRIF. De plus, elle veille à faire appliquer son document d'urbanisme de façon à éviter le mitage et les usages contraires aux objectifs de protection et de mise en valeur durable ;

L'**AEV** s'engage à préserver la biodiversité, les qualités écologiques, environnementales et paysagères du PRIF, à aménager et ouvrir ou public les espaces qui s'y prêtent et à maintenir les terres agricoles en culture ;

Le **Conseil régional**, quant à lui, veille à intégrer les PRIF dans le cadre du système régional des espaces ouverts corrélés à la ville dense, fidèle à ses orientations en faveur de l'agriculture périurbaine et sa politique de maintien de la biodiversité.

Les parcelles du projet ne sont pas concernées par le zonage d'un PRIF. Les plus proches sont :

Le PRIF de la vallée du Morbras. D'une superficie de 126 ha, il s'agit d'un lieu de confrontation entre l'urbanisation et les terres agricoles de la plaine de Brie. C'est l'un des maillons de la Ceinture verte régionale, entre le bois Saint-Martin au Nord et la forêt Notre-Dame au Sud. Elle sert de lien naturel entre les zones urbanisées et les grands massifs forestiers de l'Est parisien ;

Le PRIF Plessis-Saint-Antoine qui représente l'une des dernières enclaves agricoles du nord-est du département. D'une superficie de 119 hectares, il est principalement constitué d'un espace agricole (69 hectares) et d'un milieu forestier (40 hectares).

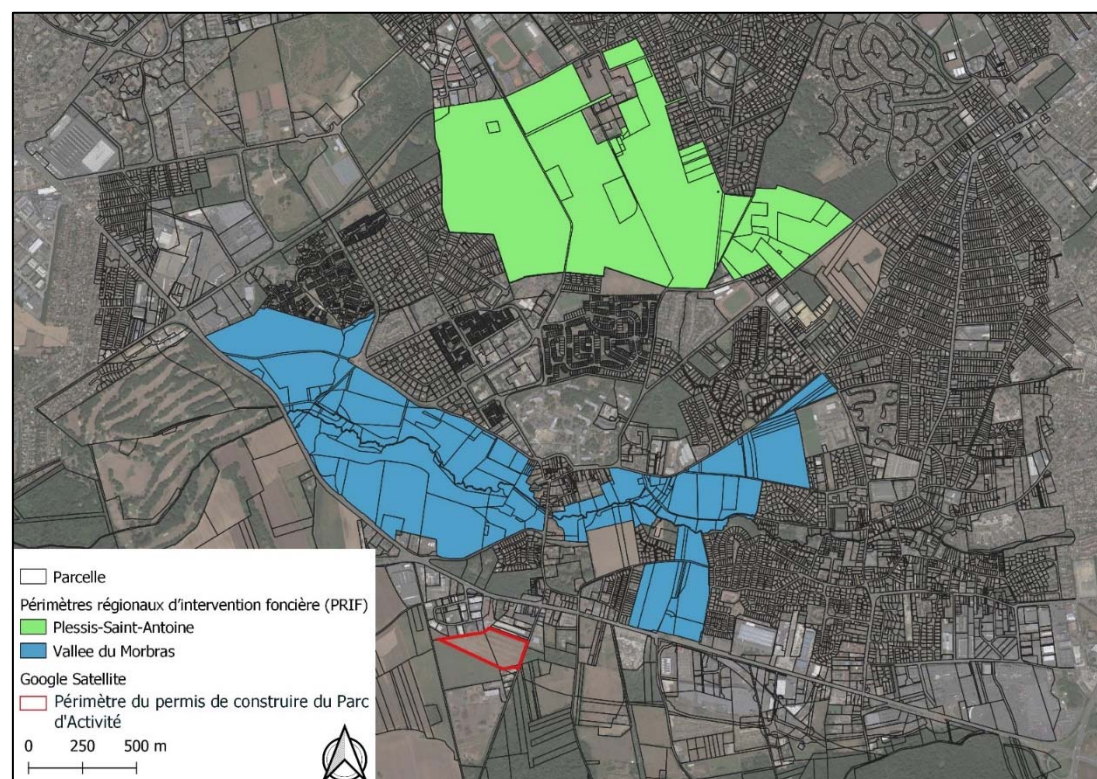


Figure 10 : Localisation des Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) à proximité du projet

Origine du foncier

Le foncier est issu d'une vaste indivision qui concernait principalement des terres agricoles. En dehors des périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF), il n'a pas fait l'objet de préemption foncière. Le terrain a fait l'objet d'une acquisition dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Notre Dame.

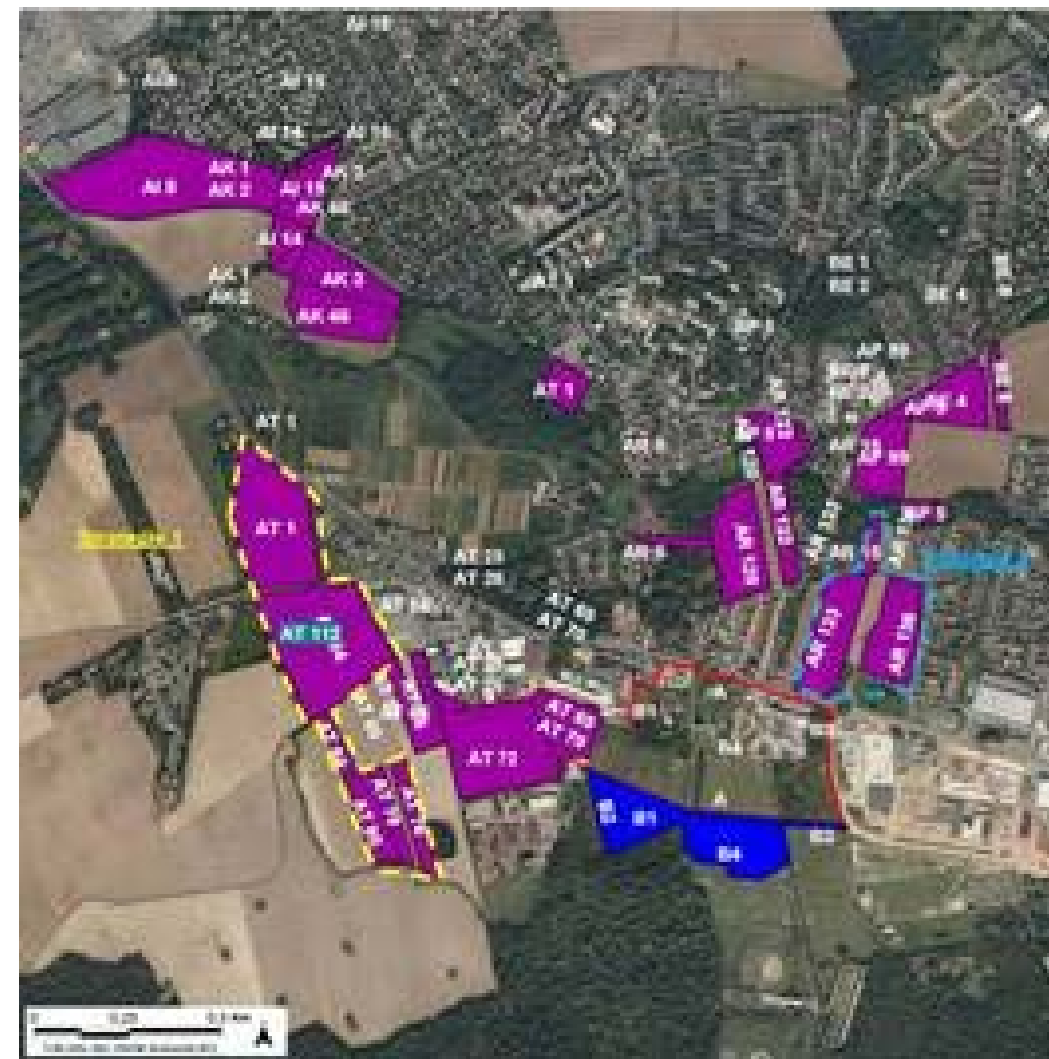


Figure 11 : Présentation de l'origine du foncier (en violet)

Synthèse

Le foncier du projet est issu d'une vaste indivision comprenant des parcelles agricoles acquises dans le cadre de la ZAC Notre Dame. Il n'est pas concerné par un PRIF.

1.1.7 Agriculture

L'agriculture dans le secteur de la Queue-en-Brie

Avec la réalisation d'importantes opérations résidentielles dans les années 1970-1980 et le développement corrélatif des grandes infrastructures, les espaces agricoles ont connu un fort morcellement réduisant la viabilité des exploitations et induisant une réduction significative de la vocation agricole de la frange Est de l'agglomération parisienne.

Aujourd'hui, les terres agricoles se répartissent comme suit :

- Les étendues encore importantes au Sud de la RD4, en continuité des espaces agricoles de Noiseau et Ormesson-sur-Marne, sont principalement dédiées à la culture céréalière (blé, des oléagineux tels le colza et du maïs en grains) ;
- La vallée du Morbras essentiellement composée de prairies, et de quelques jardins potagers exploités sur les berges Nord au ainsi que dans les jardins attenants au village ;
- Une succession d'espaces résiduels coincés dans l'urbanisation et souvent enclavés (au Nord de la rue de la Pompe) ;

En 2013, les surfaces agricoles utilisées sur le territoire communal s'élevaient à 129 hectares, réparties entre 3 exploitants (voir carte ci-contre).

Seul le siège d'une exploitation agricole est situé à la Queue en Brie. Cette exploitation compte l'essentiel des terres agricoles de la commune soit 124 hectares en 2013 (SARL les vergers de Champlain - en bleu sur la carte).

L'agriculture à l'échelle du projet

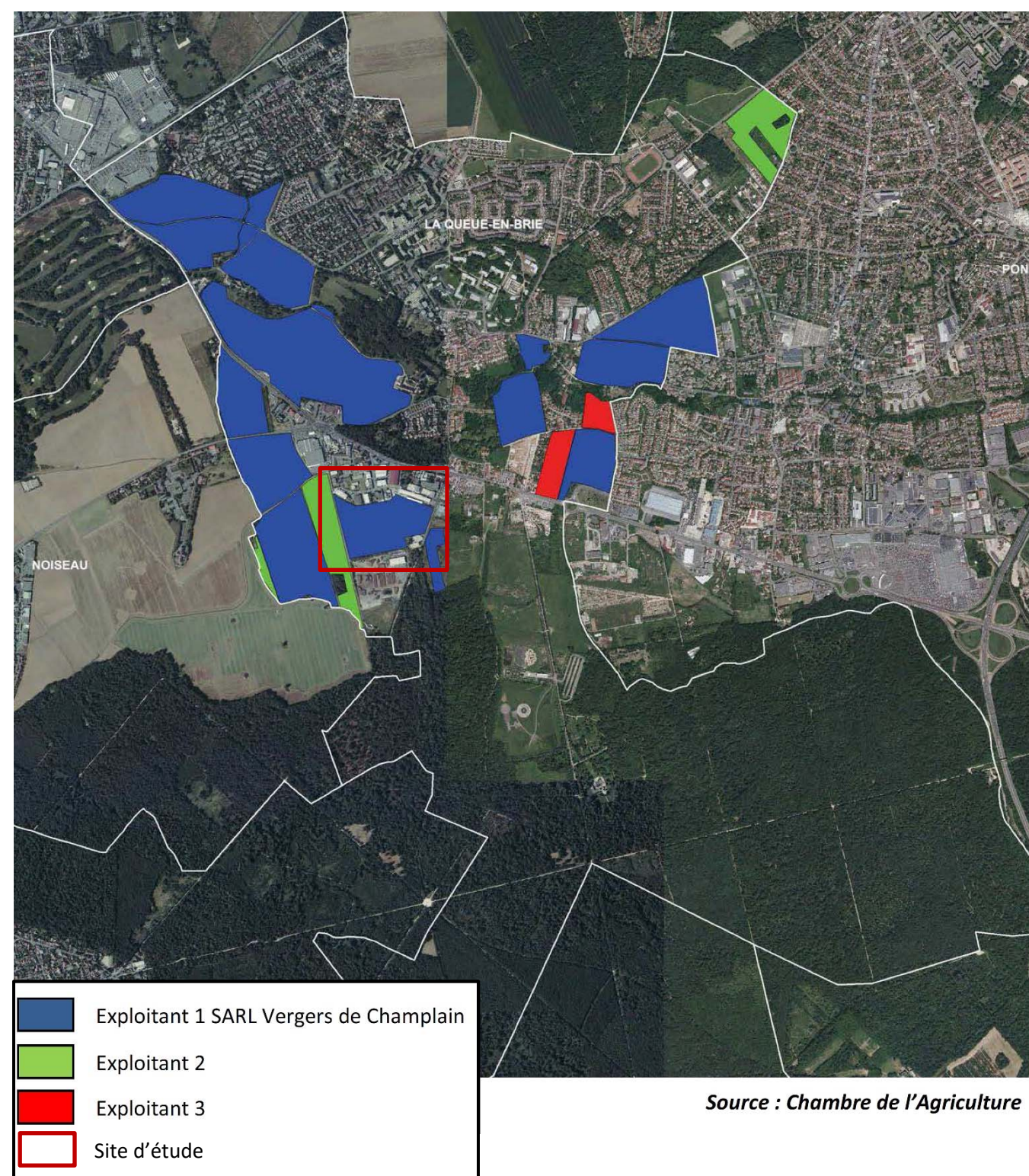
La SARL « Les Vergers de Champlain » exploitait l'ensemble de la parcelle du projet d'aménagement pour la culture de céréales (Blé, Orge, Colza).

Les engins agricoles empruntaient actuellement la route de Brie située à l'Est du périmètre de projet et le Chemin de la Croix-Saint-Nicolas situé à l'Ouest.

Cette parcelle a été acquise dans le cadre de la ZAC Notre-Dame et l'exploitation vient d'être stoppée en 2020.

Synthèse

Les parcelles concernées par le projet étaient exploitées par la SARL Vergers de Champlain et la route de Brie et le chemin de la croix Saint-Nicolas sont utilisés par les engins agricoles.



Source : Chambre de l'Agriculture

Figure 12 : Carte des espaces agricoles répartis par exploitant en 2013 (Chambre de l'Agriculture, 2013)

1.2 PATRIMOINE

1.2.1 Patrimoine archéologique

L'article 1er du décret 2020-89 pris pour application de la loi du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive prévoit la création, par arrêté du préfet de région, de zones géographiques et de seuils de saisine archéologique à l'intérieur desquels l'ensemble des dossiers de projets de travaux (subordonnée à un PC, à un permis de démolir...) sont automatiquement transmis au préfet pour avis. **Dans le cas d'un projet soumis à évaluation environnementale, la saisine est automatique.**

La zone d'étude n'est pas concernée par des sites de protection du patrimoine archéologique.

1.2.2 Patrimoine historique

Sites inscrits et classés

La loi du 2 mai 1930 intégrée dans les articles L 341-1 et L 341-22 du Code de l'Environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire.

Le **classement** est une protection forte qui correspond à la volonté de strict maintien en l'état du site, ce qui n'exclut ni la gestion, ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale ;

Les **sites inscrits** sont des sites et monuments naturels protégés dont l'intérêt paysager ne justifie pas un classement, mais la surveillance de leur évolution, afin de conserver la qualité des paysages.

Le site n'est pas concerné par le périmètre d'un site inscrit ou classé.

Le site classé le plus proche est à 3,5 km à l'Ouest du projet est situé à Chennevières-sur-Marne. Il s'agit du domaine des Rets classé le 28/06/1949.

Monuments historiques

Les immeubles (bâtiments et jardins) dont la conservation présente un intérêt historique ou artistique peuvent être protégés au titre des Monuments Historiques, en recevant par arrêté un certain statut juridique. Ce type de monuments correspond aux Servitudes d'Utilité Publique de type AC1.

Deux niveaux de protection existent au titre des monuments historiques : le classement et l'inscription.

Le classement concerne les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public à l'échelle de la nation. Il constitue ainsi le plus haut niveau de protection.

L'inscription concerne les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation à l'échelle régionale.

Aucun monument historique et aucune protection des abords de monuments historiques n'est compris dans le périmètre de projet.

On identifie cependant, deux monuments inscrits et 1 partiellement inscrits dans un rayon d'1km :

- A 700 m au Nord : la grosse tour (vestiges) inscrite le 15/05/2001. Cette tour médiévale fut édifée par Constance, fille de Louis VI Le Gros, au XII^{ème} siècle. Elle est un témoin de fortifications aujourd'hui disparues ;
- A 600 m au Nord : l'église Saint-Nicolas inscrite le 19/12/1996. Elle a été construite aux XI-XII^{èmes} siècles. Elle a fait l'objet de multiples travaux au cours des siècles ;
- A 550m au Nord : la ferme de l'Hermitage partiellement inscrite le 19/05/1998. Elle dispose d'un périmètre de protection qui s'arrête à 200 m au Nord du projet (le long de la RD4) ;

Ces monuments ne sont pas visibles depuis le site d'étude.



Figures 13 et 14 : Eglise Saint-Nicolas et vestiges de la grosse tour à la Queue-en-Brie (Google Maps, 2021 et Al.pliar)

Autre bâti remarquable

Le Plan Local d'Urbanisme de la Queue-en-Brie identifie des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Aucun d'entre eux n'est présent dans le périmètre de projet mais les éléments suivants sont situés à proximité du périmètre de projet :

- La Maison Edgar Degas à 350 m du périmètre de projet ;
- Les Glacières de la Demeure et du parc (entrée et sortie) Rouart à 250 m du périmètre de projet ;
- Les puits du Parc Rouart à 250 m ;
- Un Pigeonnier à 500 m au Nord ;

Ces monuments ne sont pas visibles depuis le site d'étude.



Figures 15, 16 et 17 : Maison Degas, glacière de l'entrée du Parc Rouart et Pigeonnier
(Règlement du PLU de la Queue-en-Brie, 2015)

1.2.3 Patrimoine naturel

Forêt domaniale Notre-Dame

La Forêt domaniale Notre-Dame compte plus de 300 mares et s'étend sur 2 200 hectares. Il s'agit d'une ZNIEFF de type 2 comprenant de multiples ZNIEFF de type 1 et d'un Espace Boisé Classé.

Elle fait partie du patrimoine naturel du secteur et occupe près de la moitié de la commune de la Queue-en-Brie.

Autres Espaces Boisés Classés

D'autres Espaces Boisés Classés sont situés à proximité du projet. Ils ont été identifiés par le zonage du PLU de la Queue-en-Brie :

- Un situé à 250 m au Nord du projet ;
- Un autre situé à 300 m au Nord du projet ;

Ces espaces boisés classés ne sont pas visibles depuis le site.

Synthèse

Plusieurs éléments du patrimoine sont présents à proximité du périmètre du projet mais aucun bâtiment protégé et aucune protection n'interfèrent avec le périmètre de projet.

1.3 PAYSAGES

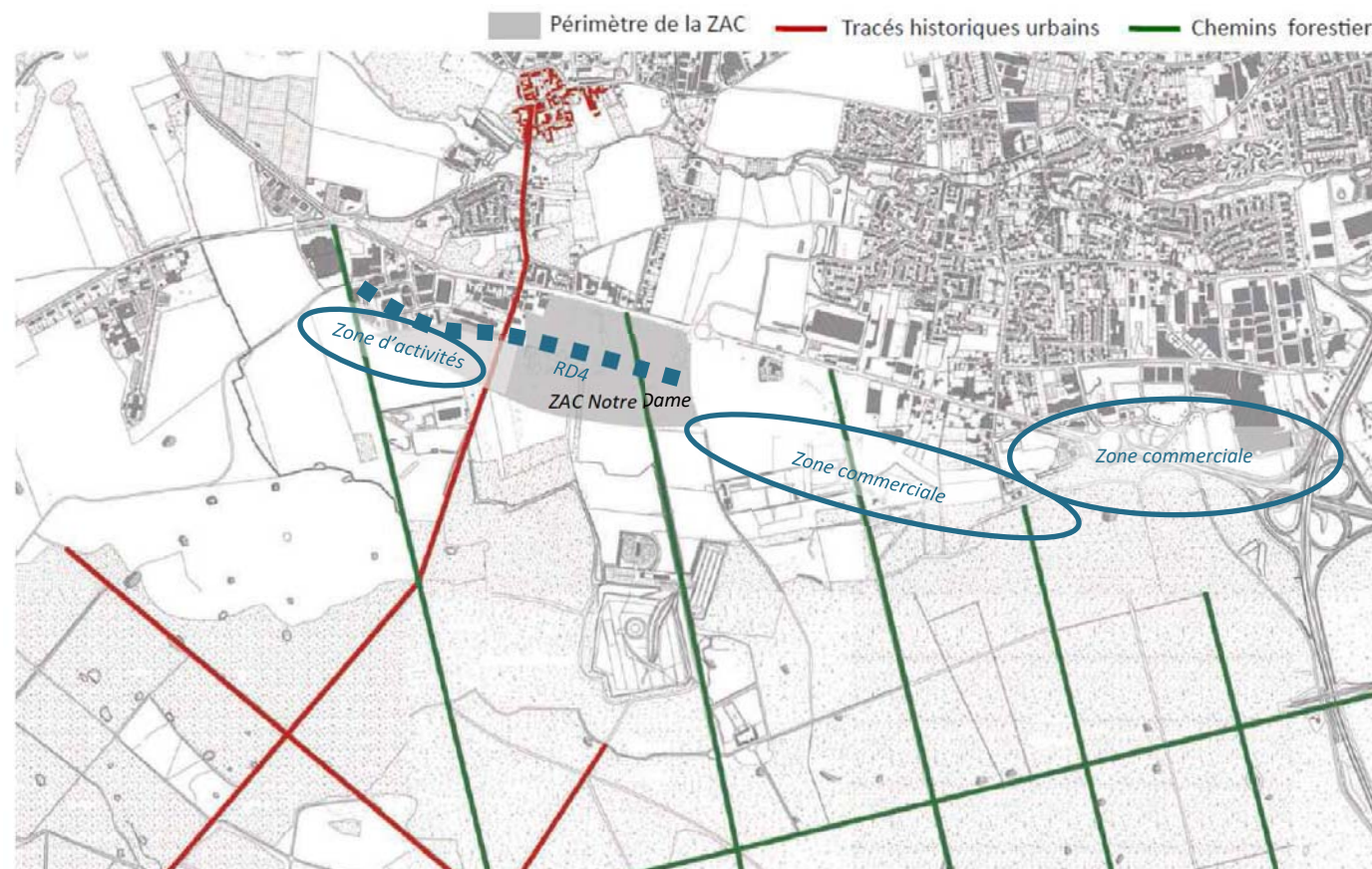
1.3.1 Contexte général

Le paysage du secteur et de ses environs est principalement composé de la forêt qui marque le territoire de plusieurs empreintes :

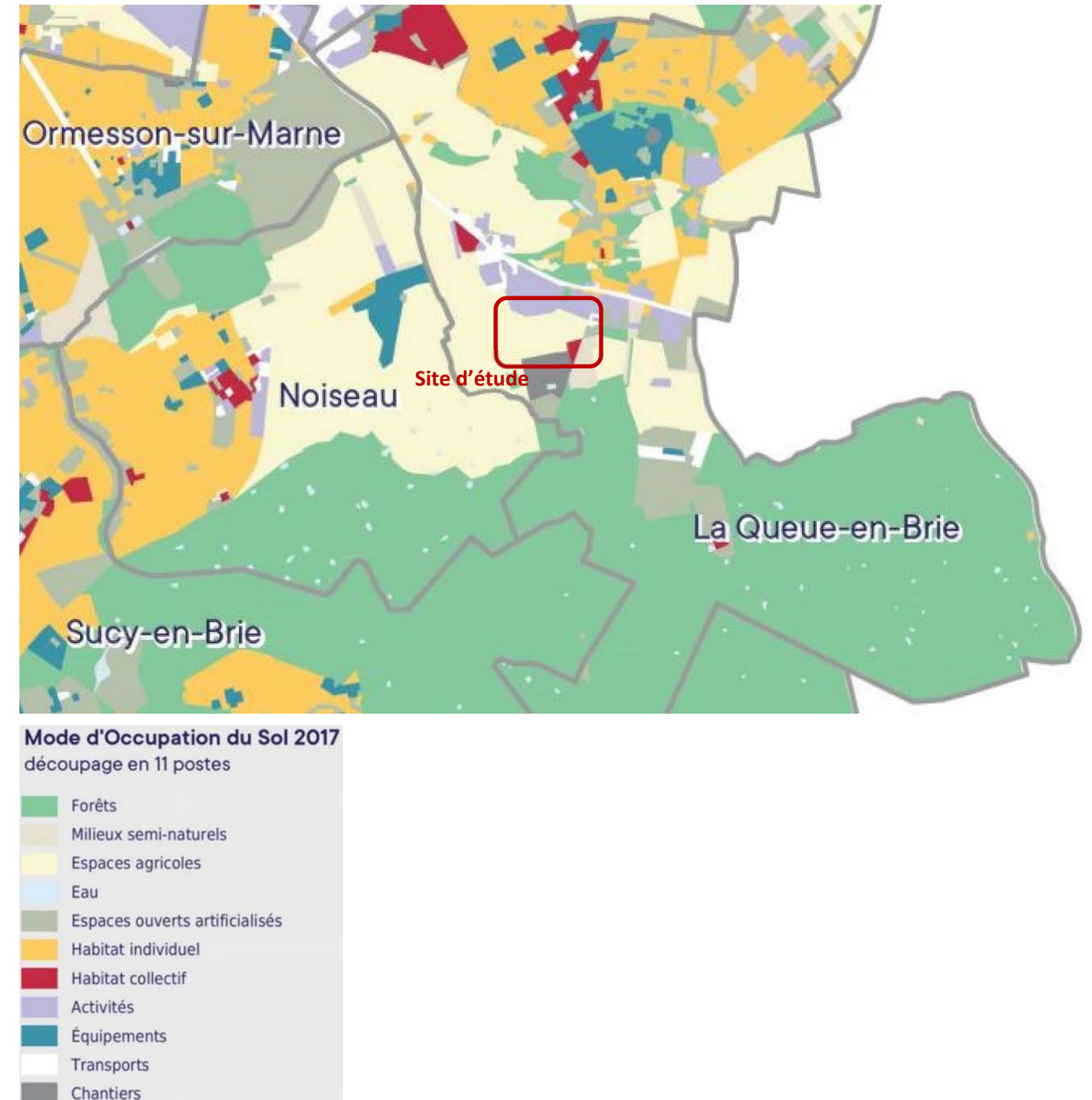
- Une empreinte visuelle forte
- Une empreinte physique
- Une empreinte toponymique avec des noms de lieux (la tête de Buis, l'Ormois, les bosquets, les tilleuls, la charmille, le bois des friches, le buisson fleuri, Poirier, ...)

Le site d'étude s'inscrit sur un tracé historique urbain marqué par la route de Brie entre le village historique présent dans la vallée arborée du Morbras et la forêt de Notre Dame.

Entre ces deux entités paysagères, la RD4 et les tissus urbains qui l'accompagnent (notamment de vaste zones d'activités et zones commerciales) marquent une coupure par un paysage déqualifié d'entrée de ville (bâtiment hétérogène, espaces publics largement dédiés à la voiture, absence de plantation d'alignement...).



Le caractère du lieu (d'après l'étude d'impact de la ZAC Notre-Dame, SIAMUrba 2013)



Mode d'occupation des sols

(Sources : GeoValdeMarne, IAU MOS 2017, Réalisation : Direction de l'Observatoire de GPSEA – Décembre 2019)

1.3.2 Perceptions depuis le périmètre de projet

La zone d'étude est marquée, à l'Ouest, par de vastes parcelles agricoles s'étendant sur plusieurs centaines de mètres. Depuis le périmètre de projet, l'absence de relief et de haies offre de grandes ouvertures visuelles vers l'Ouest et le Sud-Ouest (forêt domaniale Notre-Dame, végétation du ruisseau des Nageoires,...). En direction du Sud, la déchetterie et la plate-forme de valorisation des végétaux marquent une limite visuelle par un écran de végétation.



Figure 18 : Panorama depuis le Chemin de la Croix Saint-Nicolas (Google Maps, 2020)

Depuis le périmètre de projet, les perceptions sont plus limitées :

- Vers le Nord, par le front urbain des activités ;
- Vers l'Est, par le front urbain et le friche en cours de développement (boisement).
- Vers le Sud, par la haie entourant l'Aire d'accueil des gens du voyage, la déchetterie et la plate-forme de valorisation des végétaux.

1.3.3 Perceptions du site depuis l'extérieure

A grande échelle

Le territoire ne comporte pas de relief et seul les grands espaces plats permettent une vue sur la zone d'étude.

Cette zone peut donc être perçue, à grande échelle, uniquement depuis l'Ouest, depuis les parcelles agricoles à 500 m maximum. On aperçoit au loin l'actuelle zone d'activité marquant une transition brutale entre le milieu agricole et le milieu urbain : front urbain non qualifié.

Depuis la lisière forestière de la forêt domaniale Notre-Dame, le site est peu perceptible compte tenu de son éloignement et les masques formés par la végétation d'accompagnement du ruisseau des Nageoires. A l'Est, une zone de friche masque le site depuis la lisière de la forêt domaniale : les premiers sentiers forestiers débouchent au bout de la route de Brie à la hauteur de la plate-forme de recyclage des végétaux sans qualification particulière.



Figure 19 : Vue depuis le Chemin de la Croix Saint-Nicolas, au Sud de la parcelle de projet (Google Maps, 2020)

Dans un périmètre rapproché

Dans un périmètre rapproché, le site est seulement visible depuis les routes suivantes :

La route de Brie : la parcelle agricole correspondant au périmètre de projet offre aujourd'hui un panorama vers l'Ouest sur 150 m. Plus au Sud, la route est enserrée entre des espaces urbanisés à l'Ouest (aire des gens du voyage et déchetterie) et le début de la forêt à l'Est qui ne laissent plus d'ouvertures visuelles. ;

Le chemin de la Croix Saint-Nicolas : ce chemin offre, sur 300 m un panorama s'étend de l'Ouest vers l'Est. Le périmètre de projet permet la vision Est.

Depuis les bâtiments existants, le périmètre de projet est visible depuis 6 bâtiments d'activités comportant des fenêtres en direction du périmètre de projet (le Centre technique municipal, une marbrerie, 2 fabricants, un fournisseur d'équipements industriels et un magasin de matériaux de construction) : compte tenu de leurs usages, ils ne présentent pas de sensibilité particulière.

Les autres bâtiments proches du site plus sensibles (zone d'habitation au Sud) sont isolés visuellement par une haie, une végétation dense ou ne comportent pas de fenêtre.



Figure 20 : Panorama depuis la route de Brie (Google Maps, 2020)



Figure 21 : Vue depuis la route de Brie, au Sud de la parcelle de projet (Google Maps, 2020)

Synthèse

Le site d'étude offre des ouvertures visuelles importantes vers l'Ouest et le Sud en raison de l'absence de relief.

Il est aussi visible depuis les parcelles agricoles, la route de Brie et le Chemin de la croix Saint-Nicolas et les fenêtre de bâtiments économiques.

Les enjeux concernent donc les actuelles ouvertures visuelles, les perceptions du site et la proximité de la forêt domaniale Notre-Dame et la transition entre un secteur urbain et un secteur agricole et forestier.

2 EVOLUTION DU SCENARIO SANS LE PROJET

Indépendamment du projet, l'occupation des sols, le paysage et le patrimoine reste inchangé avec seulement une recomposition en cours le long de la RD4 sur la séquence à l'Est en entrée de Ville de la Queue-en-Brie avec la construction d'un magasin Grand Frais et d'un restaurant Mac Donald qui poursuivront le linéaire commercial de la zone commerciale des Quatre Chênes et participeront à la requalification d'un tissu urbain anciennement très déqualifié (activités de casse automobile, locaux commerciaux et exposition de poteries).

En l'absence du projet, il manquera une réponse au nouveau besoin d'emploi inhérent à l'arrivée de cette nouvelle population. D'autant que l'amélioration de l'équilibre emploi/habitant est recherché par la commune de la Queue-en-Brie (objectif 3 de l'Axe 3 du PADD). Le taux d'emploi étant actuellement de 69,3 % (données INSEE de 2017) pour une population de 7 710 habitants ayant entre 15 et 64 ans, il risque de chuter sans réponse à cette nouvelle demande.

3 IMPACTS DU PROJET

Rappel des enjeux :

Aucun bâtiment protégé et aucune protection (patrimoine archéologique, périmètre de protection, bâtiment remarquables, espace boisé classé) n'interfèrent avec le périmètre de projet ;

Concernant le paysage, le site d'étude offre des ouvertures visuelles importantes vers l'Ouest et le Sud en raison de l'absence de relief mais peu de co-visibilité avec la forêt de Notre-Dame qui se trouve isolée visuellement par la déchetterie, la ripisylve du ruisseau des nageoires et une zone de friche présente le long de la route de Brie (qui relaie néanmoins une ambiance forestière par des arbres en développement).

Pas de sensibilité riveraines (les seules zones d'habitat sont isolées derrière une haie).

Les enjeux concernent principalement le traitement de la transition entre un secteur urbain et un secteur agricole et forestier.

3.1 IMPACTS EN PHASE CHANTIER

3.1.1 Découverte fortuite de vestiges archéologiques

Aucun site connu n'est actuellement recensé dans le périmètre de projet mais, lors des phases de travaux, des vestiges archéologiques peuvent être découverts, ou involontairement détruits faute d'avoir été identifiés comme tels.

Un diagnostic archéologique est en cours par l'aménageur de la ZAC Notre-Dame. L'enjeu sur le patrimoine sera ainsi évalué avec des prescriptions si nécessaires de fouilles et de préservation de patrimoine.

3.1.2 Modification temporaire du paysage

Les travaux conduiront à une modification temporaire du paysage dans des périmètres rapprochés et éloignés (installations de chantiers, stockages de matériaux, activités de terrassement et de construction (grues, ...)) sans enjeux particuliers.

3.2 IMPACTS EN PHASE EXPLOITATION

3.2.1 Organisation du tissu urbain

Le projet participe à l'extension d'une zone économique existante, à l'écart des zones habitées mais sans grande modification du tissu urbain. En effet, l'urbanisation d'une parcelle de près de 4 ha se poursuit en continuité de l'existant (sans rupture) et ne s'accompagne pas d'une nouvelle organisation urbaine. Le caractère de la voirie privée entre la route de Brie et le chemin de la Croix Saint-Nicolas ne modifie pas le réseau viaire qui maintient ces deux voiries en impasse.

3.2.2 Impacts sur l'agriculture

Le projet de construction du parc d'activité exerce un effet d'emprise d'environ 37 900 m² d'espaces agricoles : monoculture (Colza) sur des secteurs classés en zone constructible du Plan Local d'Urbanisme de La Queue-en-Brie. Le projet initial s'établissait à 43 900m² avant la mesure de réduction.

3.2.3 Absence d'impacts sur le patrimoine

Aucun bâtiment protégé et aucune protection (patrimoine archéologique, périmètre de protection, bâtiment remarquables, espace boisé classé) n'interfèrent avec le périmètre de projet. De plus, les monuments ou bâtiments remarquables identifiés ne sont pas visibles depuis le site d'étude.

Seule la forêt domaniale Notre-Dame faisant partie du patrimoine naturel de la Queue-en-Brie est visible depuis le site d'étude. Cet élément est traité dans la partie paysage.

Le projet n'est donc pas susceptible d'avoir d'impact avec des éléments du patrimoine.

3.2.4 Impacts sur le paysage

Le projet de construction de bâtiments d'activité est susceptible d'avoir des incidences notables sur le paysage en raison de son implantation sur une parcelle agricole plane de 3,7 ha.

Il est donc susceptible de :

- Modifier des perceptions aux abords du site (réduction la profondeur, modification des perspectives horizontales, passage d'un milieu ouvert agricole à un milieu fermé urbanisé).
- Modifier des perceptions du site depuis l'extérieure.

Un soin particulier a, néanmoins, été apporté à l'architecture et à l'aménagement paysager du site permettant une transition plus douce entre les milieux agricoles et le tissu urbanisé de la commune de la Queue-en-Brie :

- Avec 24% de pleine terre, des espaces seront densément plantés, notamment en périphérie de la zone de projet et entre les 4 bâtiments. Tous les végétaux sont choisis parmi la flore spontanée d'Ile-de-France, pour leur capacité d'adaptation aux conditions pédologiques (terrain argileux) et d'humidité du site pour les noues, de sécheresse pour les espaces de circulation au centre du terrain. Les végétaux issus de productions locales et de collectes de graines réalisées en Ile-de-France seront privilégiés ;
- **Les bâtiments ne seront pas surdimensionnés et s'alignent aux dimensions des bâtiments existants** tout en respectant l'environnement paysager du plateau de Brie (bâtiments de 11 m de haut, 70 m de long) ;
- **Afin de renforcer l'intégration des bâtiments dans leur environnement**, les couleurs de bardage et éléments constructifs sont sobres et rappelleront la proximité de la forêt (utilisation de beige brun, de vert pâle et de noir graphite) et identiques et déclinés sur l'ensemble de l'opération. **L'emploi du bois sera favorisé.**

Modification des perceptions dans un périmètre rapproché

Dans un périmètre rapproché, les impacts concernent la modification des perceptions visuelles depuis la route de Brie et le chemin de la Croix Saint-Nicolas :

- Depuis la route de Brie, l'ouverture visuelle vers l'Ouest n'existera plus mais laissera la place à une échappée visuelle ;
- Depuis le chemin de la Croix Saint-Nicolas, la vision d'Est en Ouest se réduira à une vision du Sud vers l'Est.

Concernant les perceptions depuis les fenêtres des bâtiments, le projet n'aura que des impacts faibles car cela concerne uniquement 6 bâtiments industriels (pas de bureaux) et le projet est situé à l'écart des habitations (actuelles ou futures).

Modification des perceptions dans un périmètre éloigné

Dans un périmètre éloigné, la zone d'activité marque aujourd'hui un front urbain avec une transition brutale entre le milieu agricole et ouvert et le milieu urbain. Un soin particulier a été apporté pour les qualités architecturale et paysagère du site permettant une transition plus douce entre les milieux agricoles et forestiers et le milieu urbain.

Ainsi le projet participe à une nouvelle composition du front urbain qui peut être considéré comme un impact positif.



Figure 22 : Ambiance paysagère du parc d'activité



Figure 23 : Vue vers le Sud depuis le chemin de la Croix Saint-Nicolas - situation actuelle.



Figure 25 : Vue vers le Nord depuis la route de Brie – situation actuelle



Figure 24 : Vue vers le Sud depuis le chemin de la Croix Saint-Nicolas - situation avec projet.

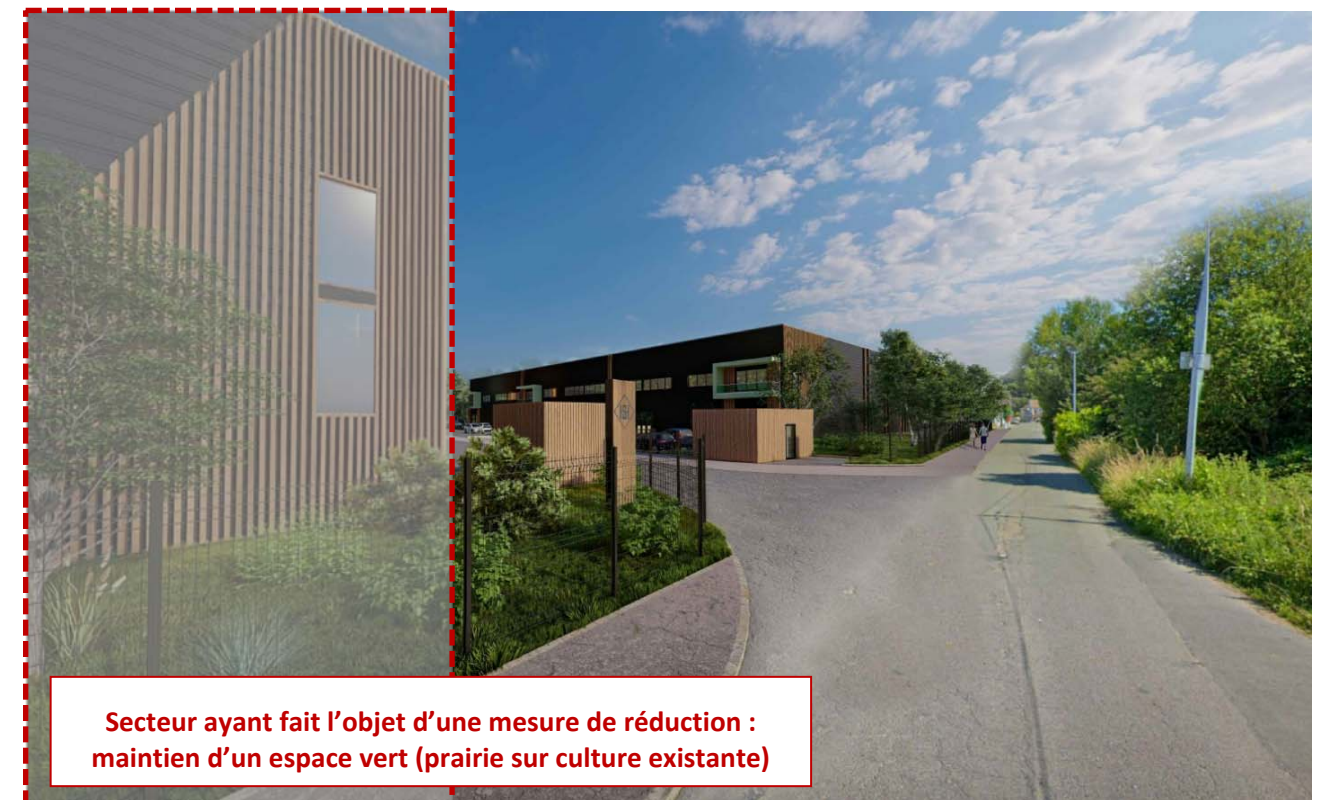


Figure 26 : Vue vers le Nord depuis la route de Brie – situation avec projet

4 MESURES ERC ENVISAGEES

4.1 MESURES DE REDUCTION EN PHASE CHANTIER

Mesures en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques

En phase travaux, le maître d'ouvrage et les entreprises chargées d'effectuer les travaux devront se conformer à la législation relative à la protection des vestiges archéologiques.

Toute découverte fortuite devra être signalée aux autorités compétentes de la DRAC Île-de-France (service régional d'archéologie) en application des articles L.531-14 à L.531-19 du Code du Patrimoine. Des fouilles de sauvegarde pourront être mises en œuvre en cas de découverte.

Mesures relatives à la modification temporaire du paysage

Les installations de chantier feront l'objet d'une attention particulière pour limiter les impacts paysagers avec notamment une organisation adaptée et l'édification de clôtures provisoires.

4.2 MESURE DE REDUCTION : PROPOSITION DE PERCEES VISUELLES

Le projet prévoit l'implantation de quatre bâtiments (A, B, C et D). L'organisation du bâti permettra d'avoir des ouvertures sur le paysage. En effet :

- Depuis les abords du site, la perte des ouvertures visuelles depuis la route de Brie et le chemin de la Croix Saint-Nicolas sera atténuée par l'aménagement d'une grande artère de 42 m de large qui traversera le site d'Est en Ouest ainsi que la réduction du bâtiment B qui ménage le maintien d'un espace agricole ;
- Au cœur du projet, les bâtiments seront séparés de 24 m, ce qui laissera des percées sur le paysage ouvert existant.

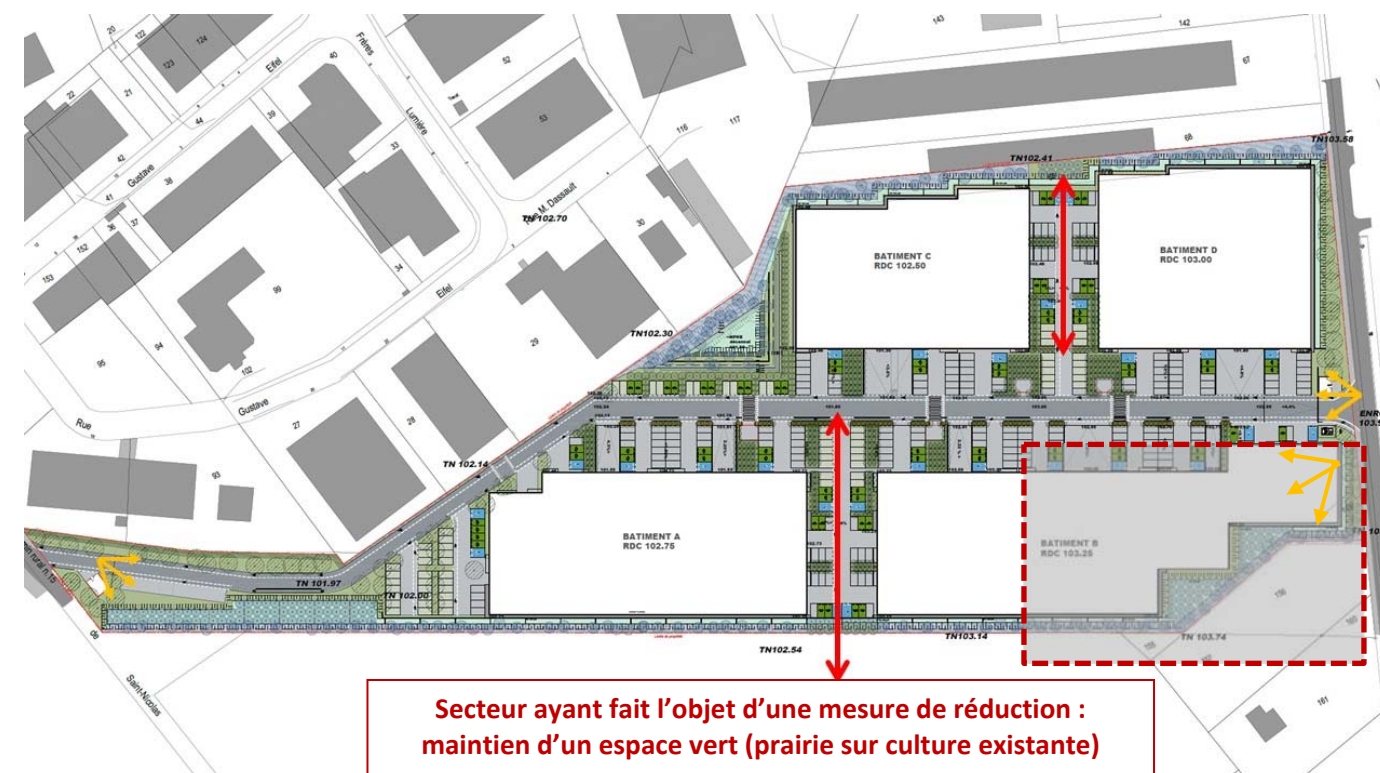


Figure 27 : Plan d'aménagement paysager avec les percées (flèches rouges) et échappées visuelles (flèches oranges) du projet

4.3 MESURE DE REDUCTION : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DU PROJET DE CONSTRUCTION

Un soin particulier a été apporté à l'architecture et à l'aménagement paysager du site pour une transition douce entre le milieu agricole et forestier et le milieu urbain ressentie depuis l'extérieur (voir la partie Impacts) jusqu'au cœur du projet. Les bâtiments ne représentent que la moitié du front urbain et s'insèrent dans une végétation.

Aménagement architectural

Un soin a été apporté à la qualité architecturale du site.

Tout d'abord, les dimensions des bâtiments s'aligneront à celles des bâtiments existants tout en respectant l'environnement paysager du plateau de Brie.

Ensuite, les matériaux et les couleurs seront sobres et étendues à l'ensemble de l'opération. Les couleurs (beige brun, de vert pâle et de noir graphite) et l'emploi du bois rappelleront la proximité de la forêt.

Le mobilier extérieur sera homogène et standardisé sur l'ensemble de l'opération et du projet de ZAC.

Aménagement paysager

Le projet prévoit de conserver 24% de pleine terre avec une végétation indigène (flore spontanée d'Ile-de-France) et adaptée aux différents milieux du site.

Les noues, aménagées au Sud et au Nord pour la gestion des eaux pluviales, seront composées de plusieurs strates d'essences caractéristiques des milieux humides (herbacée : Reine des Prés, Iris d'eau, Eupatoire Chanvrine, Salicaire, Carex, Angélique ; arbustive : Salix Viminalis, arborée : Aulnes, bouleaux, saules, etc.)

Des milieux plus secs seront aménagés :

- Au cœur du projet, entre les zones de parking ;
- Le long de la route de Brie, en alignement et rappelant l'approche de la forêt ;
- A l'Ouest, le long de la nouvelle voirie.

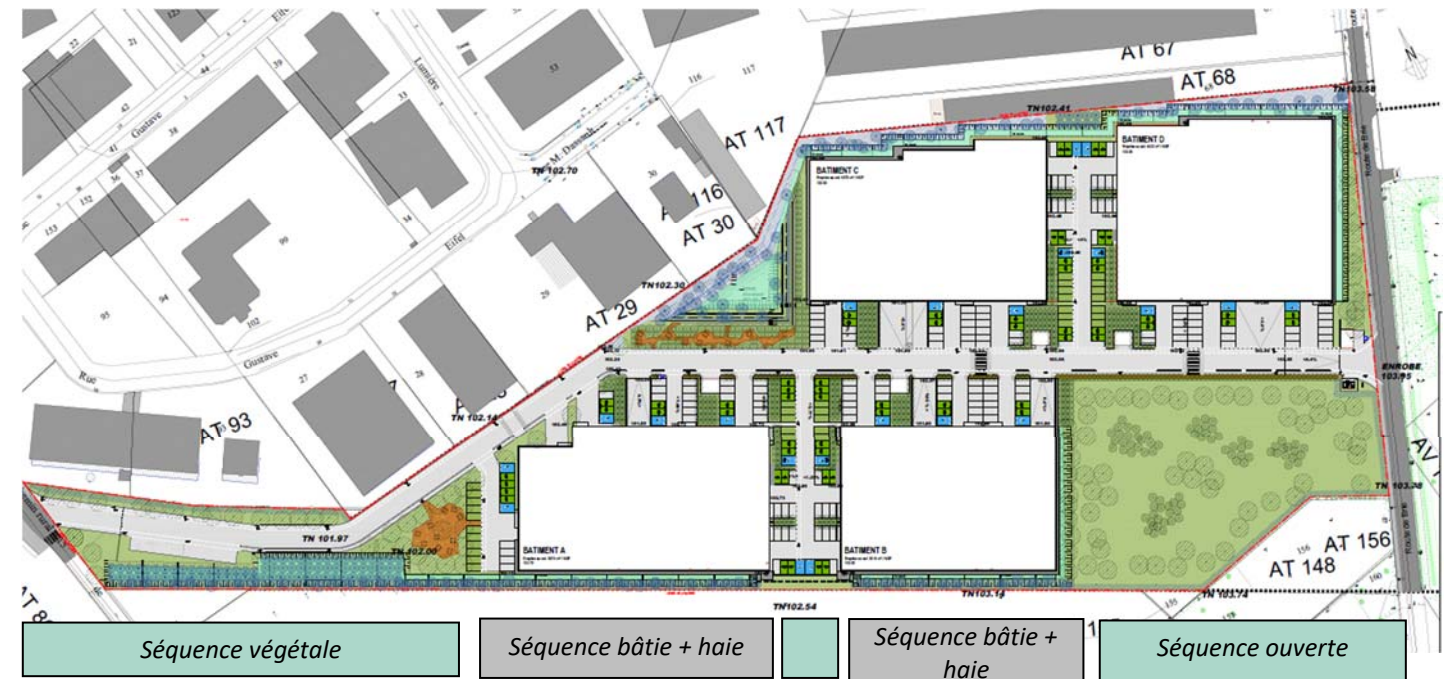
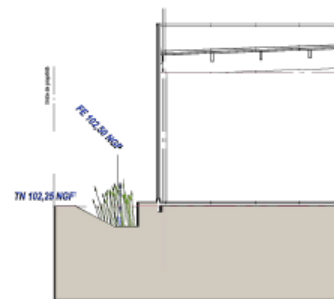
Ces milieux seront composés de plusieurs strates d'essences adaptées au milieu sec et argileux (arbustive : Sorbier, aubépine, sureau ; arborée : érables, chênes, charmes, etc.) et une haie plurispécifique sera plantée à l'Ouest, le long de la limite séparative avec les parcelles des bâtiments existants.

Une quarantaine de places de parking seront en pavés avec joints en gazon.

Ainsi, la présence du végétal est renforcée dans le projet de construction avec :

- **1 ha d'espace planté de pleine terre :**
- **Le maintien d'un front Sud végétalisé :** La limite est traitée par une noue végétalisée qui apportera une diversité de végétation.

Le front urbain sera réduit à deux bâtiments.



Principe de recomposition d'un front urbain

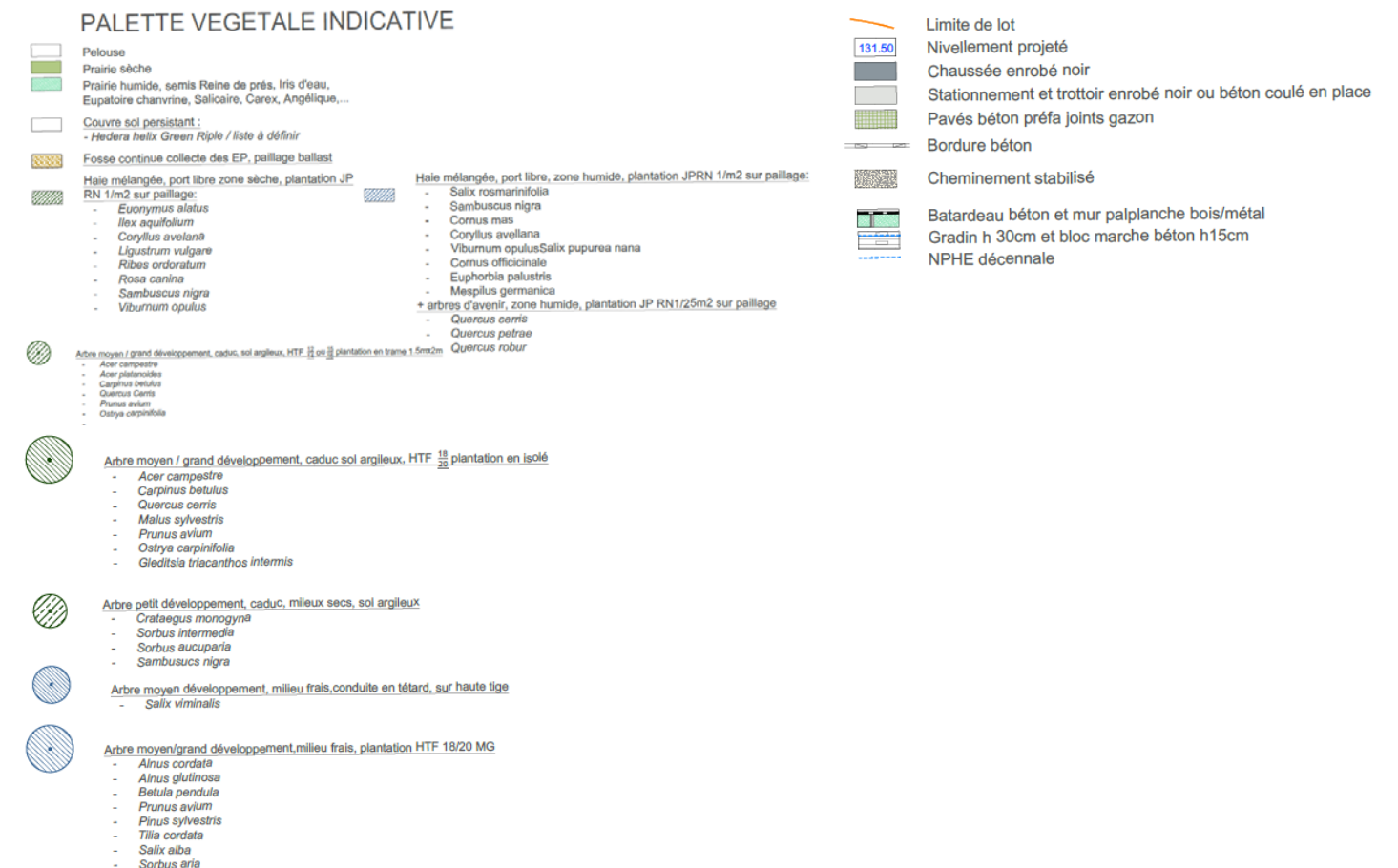


Figure 28 : Plan d'aménagement paysager du projet

5 IMPACTS CUMULES

Les projets envisagés sur le territoire présentent chacun des impacts sur propres sur les tissus urbains, le patrimoine et les paysages.

Les impacts cumulés concernent principalement la consommation foncière dont les enjeux cumulés sont à appréhender à l'échelle des documents de planification :

- Le projet de la ZAC Noiseau fait porter des enjeux d'urbanisation sur 10,1 ha (6 ha pour développer une zone résidentielle (environ 4,6 ha) en zone AU et des pelouses sportives (environ 1,3 ha) en zone Ne et 4, 1 ha en zone A en vue d'aménager des infrastructures sportives).
- La ZAC Notre Dame (24ha) s'inscrit sur des terrains ouverts à l'urbanisation. Néanmoins elle a réduit sa programmation pour limiter la consommation foncière à 4,5 ha de milieux agricoles (contre 15,5 ha d'espaces agro-naturel initialement : 11,5 ha d'espaces à enjeux écologiques (boisements, prairies) et 4,1 ha d'espaces agricoles ; le reste étant des terrains occupés ou anciennement occupés).
- Les projets de construction encadrés par le PLU de la Queue-en-Brie. Les secteurs sont déjà en zone d'urbanisation mais font peser un risque d'artificialisation partielle de près de 3,5 ha de secteurs de parcs boisés.

La recomposition urbaine et paysagère des abords de la RD4 est un enjeu commun aux projets de construction et de la ZAC Notre Dame. Ces enjeux sont traduits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de la Queue-en-Brie.

De même, la programmation de logements dans ce secteur (940 logements en cours de réflexions avec la reprogrammation de la ZAC et les opportunités du PLU) modifiera profondément l'image du secteur et généreront un dynamisme et des en services. La Ville pourra enfin franchir la RD4 et s'ouvrir pleinement sur la forêt de Notre Dame.

6 MESURES ERC ENVISAGEES A L'ECHELLE DE LA ZAC NOTRE DAME

Les ZAC Notre Dame porte des enjeux paysagers et de recomposition urbaine et poursuit les objectifs urbanistiques suivants :

- Constituer une frange urbaine continue qui s'inscrit dans le prolongement de la frange bâtie actuelle pour maîtriser l'évolution de la ville
- Favoriser la transformation de la RD4 en boulevard urbain
- Développer un éco-parc d'activités en lien avec la zone d'activités voisine.
- Contrôler les gabarits et les hauteurs pour créer un paysage de transition entre le boulevard urbain et la frange paysagère
- Établir des relations entre les écosystèmes et conforter les liaisons inter-quartier

Pour cela, en complément des règles du PLU de la ville de La-Queue-En-Brie, des prescriptions, complétées dans les fiches de lots, permettent de façonner une cohérence urbaine, architecturale et paysagère des nouveaux projets, entre eux et en relation avec les constructions environnantes.

Pour donner une identité au lieu, et harmoniser l'ensemble, plusieurs règles sont définies au travers d'un Cahier de Prescriptions Paysagères et Environnementales qui s'impose aux preneurs de lot.

Une première partie illustre les principes généraux du secteur Notre Dame puis des pièces graphiques détaillent chaque fonction ou typologie d'habitat du quartier, leur implantation, leurs accès et leur programme selon les grands principes suivants :

1 - Prescriptions urbaines

- Principe d'Implantation et d'alignement
- Principe du traitement des limites publiques / privées
- Principes d'accès aux parcelles privées

2 - Prescriptions architecturales

- Traitement des façades
- Traitement des toitures
- Choix des matériaux
- Prescriptions complémentaires

3 - Prescriptions paysagères

- Traitement du revêtement du sol
- Gestion des eaux
- Qualification des entrées
- Parkings & aires de stockage
- Végétation
- Les essences végétales
- Mobilier extérieurs
- Clôtures