



BILAN CONCERTATION MODIFICATION PLU n°1 LA QUEUE EN BRIE

REPONSES THEMATIQUES AUX CONTRIBUTIONS

Numéro contribution	Thèmes abordés	Questions	Réponses
1/5/7/33/88/118/1 23/142/153/154/1 55/157/165	Aspects sanitaires	<ul style="list-style-type: none">- Diagnostics plomb, amiante, pollution des sols : ont-ils été fait ? Quels sont les résultats ? <ul style="list-style-type: none">- Nécessité de faire une évaluation détaillée de la totalité des structures à démolir ?Quid des nuisances pendant le chantier ?Risque lié à l'amiante pendant le chantier : Quel est le risque pour les personnes atteintes d'une maladie chronique ?- Présence d'une canalisation de gaz- Zone humide potentielle	<p>Le groupement de promoteurs a réalisé plusieurs études et diagnostics notamment une étude pollution et des rapports amiante. Les études ont effectivement montré des niveaux de pollution élevés. Une attention particulière sera portée à la problématique de la pollution des sols par la réalisation d'un diagnostic approfondi et la détermination des solutions de dépollution à mettre en œuvre, conformément à la réglementation en vigueur en matière de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.</p> <p>La présence d'amiante dans les bâtiments conduira en la réalisation d'un plan de gestion et d'évacuation de l'amiante dans les règles de sécurité prévues à cet effet.</p> <p>Les constructions futures devront tenir compte de la présence de la canalisation de gaz.</p> <p>Une étude sur les zones humides a été réalisée sur le site en 2023. Sur les zones découvertes et notamment sur la parcelle cadastrée section AO n°37 la végétation n'a pas été identifiée comme hygrophile. En outre, les quinze sondages réalisés le 12 décembre 2023 amènent à la conclusion que le site ne peut donner lieu à l'instauration d'une zone humide. De plus, les sols à proximité du cours d'eau canalisé sont en majorité imperméabilisés : aucune zone humide ne peut donc s'y</p>



			développer. Une évaluation environnementale de la modification du PLU a été réalisée et ajoutée au dossier de concertation afin d'informer le public des différentes problématiques environnementales et de l'impact de la modification du PLU sur l'environnement.
110/111/117/119/ 121/123/124/125/ 138/141/142/144/ 146/147/148/151/ 152/153/160/161/ 165/168/169	Nombre de logements	- Trop de constructions de logements sont faites sur La Queue en Brie	Le projet du Chemin de la Montagne respecte les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France en vigueur lequel prévoit une participation à l'effort de construction de logements. En effet, la commune répond aux objectifs de construction de logements imposés par l'Etat en 2017 (110 logements /an pendant 10 ans). Ce faisant, la commune de La Queue-en-Brie s'est engagée à construire 1 110 logements jusqu'en 2027. Cet objectif devrait être atteint avec les différents chantiers en cours, les permis délivrés et l'opération du Chemin de la Montagne. Afin de ne pas consommer des espaces agricoles et naturels la commune a ciblé des secteurs de développement et de densification sur son territoire déjà urbanisés tout en ayant à cœur de préserver l'intégralité des quartiers pavillonnaires



<p>1/2/3/4/5/6/7/11/ 13/14/15/27/29/30 /32/33/contributio n papier 1/contribution papier 2/39/42/43/46/60/ 76/78/79/80/83/85 /86/87/88/90/96/9 7/99/100/103/106/ 109/113/116/119/ 122/123/124/125/ 128/129/131/136/ 138/140/141/142/ 143/147/148/151/ 152/153/154/155/ 157/158/160/164/ 165/167/169/171/ 172/173</p>	<p>Configuration voirie / Circulation / Trafic / Sécurité / Stationnement</p>	<ul style="list-style-type: none">- Chemin de la Montagne trop étroit, en pente.- Intersection avec Lech Walesa problématique : Qu'est-il prévu pour sécuriser le carrefour ?- Risque pour les piétons et notamment les enfants qui vont à l'école à pied- Manque de place de stationnement : les habitants iront se garer dans la rue Lech Walesa ou Allée des Fontaines/- Embouteillage régulier rue du Général Leclerc- Risque de trafics en tout genre- La vélo rue mal pensée et accidentogène pour les vélos, la rue étant trop étroite après le stop, les cyclistes devront s'intégrer dans la circulation et ne s'arrêteront pas.	<p>Une étude réalisée en janvier 2024 conclut à une augmentation du trafic journalier en heure de pointe, ce qui renforcerait la saturation déjà existante sur le carrefour Leclerc-Sébastopol. Des études seront toutefois menées pour améliorer la visibilité et fluidifier l'écoulement du trafic à cet endroit.</p> <p>Les autres carrefours sont en mesure d'absorber le trafic généré par le projet.</p> <p>L'alternat sur le Chemin de la Montagne ne crée pas de difficulté d'écoulement du trafic aux heures de pointe malgré l'augmentation de trafic sur cette voie en raison d'une circulation principalement à sens unique : le matin en direction de la rue du Général Leclerc et le soir en direction de Pontault-Combault. En conséquence, le croisement de véhicules, qui ralentit habituellement le trafic en cas d'alternat, a très peu d'impact sur la circulation sur le Chemin de la Montagne.</p> <p>Il est à noter que la zone d'activités actuelle génère du trafic poids lourd non négligeable. Le projet vient améliorer la situation sur ce point.</p> <p>Sur l'étroitesse du chemin de la Montagne, un élargissement de la voirie est prévu. Un emplacement réservé (ER) de 5m de large a été créé à cet effet. Cet ER, en créant une vélo rue en zone 30 à double sens, permettra par ailleurs le report modal.</p> <p>Concernant le stationnement, 490 places de stationnement sont prévues sur le site dont 125 places en sous-sol, 40 places garage/extérieures pour les maisons, 325 places extérieures.</p> <p>Les maisons individuelles du projet disposeront de 2 places/</p>
--	---	---	--



			logement, tandis que les autres logements seront à 1 place par logement.
1/3/5/6/48/49/50/ 60/52/79/83/85/90 /109/114/120/123/ 125/140/142/146/ 148/151/152/153/ 154/155/157/161/ 162/164/165/169	Environnement	<ul style="list-style-type: none">- Présence du ru impactant (chute de mur, débordement) : question de son entretien, quel aménagement est prévu ?- Gestion des eaux pluviales risque de ruissellement- Risque argile sur les constructions existantes- Destruction du bois et donc impact sur la biodiversité- Continuité écologique régionale ne peut pas être entre 2 bâtiments- Propriété Edelyne à remettre en zone N	<p>La présence du ru a été prise en compte avec l'obligation de n'avoir aucun aménagement ni construction à moins de 10 m de tout cours d'eau, ancien ru ou ru busé. Dans le cadre de la restauration écologique du Morbras, la Métropole du Grand Paris, compétent en matière de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations envisage de réaliser une étude sur l'aménagement du ru.</p> <p>Sur la question de la gestion des eaux pluviales, celles-ci seront gérées au maximum à la parcelle et n'auront pas ou peu d'impact sur le réseau existant.</p> <p>Le risque argile est pris en compte pour les nouvelles</p>



			<p>constructions. Etant donné les retraits importants, les nouvelles constructions n'impacteront pas les constructions existantes.</p> <p>Le projet Chemin de la Montagne n'impacte pas l'espace boisé classé situé à l'arrière du projet (propriété Edelyne). Celui-ci sera conservé en l'état et reste classé en zone N. Seule la zone industrielle imperméabilisée à près de 90% actuellement sera reconvertie en quartier résidentiel. Les sols non bâtis actuels sont en grande majorité recouverts d'une dalle béton ou d'enrobé. Une étude faune flore a été réalisée qui a démontré sur le site un enjeu faible au niveau de la biodiversité. Par ailleurs la plantation de nombreux arbres et la désimperméabilisation du site grâce au projet permettra d'avoir une amélioration de la qualité environnementale du site.</p>
<p>1/4/5/6/7/8/9/10/11/ 12/20/21/2631/contribution papier 1/contribution papier 2/ 36/37/38/39/42/46/51/54/56/ 60/61/76/78/81/85/87/89/91/92/93/94/95/96/97/98/99/ 101/102/106/109/114/118/119/121/122/123/128/136/139/142/145/146/147/153/154/155/</p>	<p>Paysage/architecture/ taille du projet</p>	<p>Hauteur des immeubles en R+3+C, 15 m paraît trop impactant pour les riverains (vis-à-vis avec les jardins) / nombre de logements trop important vs le projet initial Demande du r+2+c max Souhait de rester dans une ville « à la campagne ». Refus de constructions (parc à privilégier)</p> <p>Impact paysager fort du fait de la topographie</p> <p>Moins de 500m du secteur ABF</p> <p>Crainte de voir des tours se développer.</p>	<p>Le projet Chemin de la Montagne vise une mutation d'un site industriel en quartier d'habitation. Cette mutation est vertueuse dès lors qu'elle permettra de dépolluer un site d'activités et de désimperméabiliser une très grande partie du site aujourd'hui à 90% imperméabilisé. Une grande partie du site sera plantée avec davantage d'arbres que le site n'en compte aujourd'hui. Une coulée verte centrale est prévue. Par rapport aux quartiers pavillonnaires existants, il est à noter que le vis-à-vis sera très limité. D'une part, les constructions prévues à proximité des quartiers pavillonnaires seront des maisons en R+1+c au maximum. Par ailleurs, côté ouest, les constructions se trouvent à distance des maisons situées derrière le ru, celles-ci étant à au moins 10 m du ru. Côté est, les premières constructions en R+1+C seront à 9,75 m environ. Seules les constructions en cœur de quartier seront avec des niveaux en R+3+C au maximum.</p>



157/164/165/170/ 171/172/173			<p>Côté Sud, les habitations existantes seront distantes d'environ 30 mètres des Demeures de Louise (résidence intergénérationnelle). Par ailleurs, pour limiter au maximum le vis à vis, l'architecte du projet travaille sur l'orientation du bâtiment. Des arbres à haute tige seront plantés dans le but de créer un écran végétal permettant de préserver l'intimité des maisons avoisinantes.</p> <p>Il n'est donc aucunement question de tour. La qualité paysagère sera recherchée dans le traitement architectural des bâtiments ainsi que des espaces libres.</p> <p>L'OAP Chemin de la Montagne n'est pas concerné par le secteur de protection des monuments. La DRAC a cependant été consultée comme personnes publiques associées.</p>
3/7/39/119/155/157	Assainissement	<p>Problème des riverains de la rue Lech Walesa de canalisation de la copropriété « domaine de la Pierre Lais ». Question d'un branchement sur un réseau vétuste</p> <p>Sous dimensionnement du réseau d'eaux usées le long du chemin de la Montagne.</p>	<p>Ce point sera étudié en phase projet, les porteurs de projet devront respecter les prescriptions de GPSEA compétent en matière d'assainissement qui veillera à ce que des désordres supplémentaires ne soient pas créés.</p>
2/4/6/11/23/33/76/ /93/100/105/122/1 29/130/137/155/1 56/159/160/162/1 64/172	Nuisances	<p>Risques d'avoir des nuisances sonores (liées à la circulation) visuelles, pollutions atmosphériques</p>	<p>Seul le bruit induit par le trafic Véhicule Léger devrait augmenter.</p> <p>Un épannelage a été souhaité et inscrit dans l'OAP. Ainsi il est prévu des maisons en R+1+c aux abords des quartiers pavillonnaires. Les constructions en R+3+C sont au contraire plutôt au centre du quartier. Par ailleurs, la qualité architecturale sera recherchée, il n'est pas question d'avoir des barres d'immeubles. Par ailleurs, la recherche d'espaces verts plantés, l'aménagement</p>



			d'une coulée verte en fera un quartier moins minéral qu'aujourd'hui et donc créant moins de nuisances pour le voisinage.
5/6/7/10/11/12/14 /19/20/24/30/33/3 4/contribution papier 1/ contribution papier 2/42/43/46/48/50/ 56/57/58/60/76/77 /78/79/80/81/87/8 9/92/96/97/104/10 6/112/113/114/11 6/118/122/123/13 4/137/139/140/14 2/143/145/146/14 8/153/155/157/16 0/161/164/165/16 6/167/171/172/17 3/174	Equipement /infrastructure	Equipement scolaire non prévu/ équipements/ transports en commun <ul style="list-style-type: none"> - Manque de places dans les écoles, pas de crèches - Pas de commerce - Pas de desserte en transports en commun 	La commune de La Queue-en-Brie prévoit la construction d'un centre de loisirs et l'extension d'un site de restauration scolaire. Ce projet de centre de loisirs permettra de libérer des classes et d'absorber le flux de nouveaux habitants dans les deux prochaines années. Le permis de construire concernant ce centre de loisirs a été délivré à la fin du mois d'août 2024. Par ailleurs, des études sont en cours aux fins d'étudier la création d'un nouveau groupe scolaire à l'horizon 2026.
11/	Autre	Entretiens des espaces verts / parc des impressionnistes en friche/ aire de jeux peu attractive/	Sujets qui ne sont pas du ressort de la modification du PLU actuelle.
13/18/118/123/14 2/153/157/161/17 2/173	Modification pendant l'été		Si la mise à disposition du dossier a démarré le 11 juillet celle-ci s'est terminée le 13 septembre prochain soit une mise à disposition de plus de 2 mois. Par ailleurs, la procédure de modification du PLU n'est pas terminée. Une enquête publique sera organisée courant novembre et l'approbation finale n'est envisagée qu'en février 2025.
16/17/18/2253/82/ 84/107/108/115/1 26/127/132/133/1	Expression contre le projet sans explications		



35/150/163/165/1 72			
28	Demande d'obtenir les avis de l'Etat		Les avis des personnes publiques et associées dont celui de l'Etat seront transmises lors de l'enquête publique qui aura lieu ultérieurement. Un seul avis a été rendu pour le moment la chambre de métiers.
149	Route propriété Edelyne	Le commissaire enquêteur avait émis un avis défavorable au moment de la révision du PLU de 2017 au projet de route traversant la propriété Edelyne.	Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune en 2017, assorti d'une unique recommandation à savoir séparer le couloir écologique lié à une liaison donc de la voie automobile prévue dans l'OAP Chemin de la Montagne. L'OAP avait été modifiée en ce sens. Ce projet de route n'est plus d'actualités et a été supprimé de l'OAP.
154	Zone humide ZAC Notre Dame	Manque les zones humides de la ZAC Notre Dame repérées au plan de zonage identifiées au dossier CNPN de juillet 2020.	Ce point sera vérifié. Le dossier sera ajusté si nécessaire.
154	Erreur P. 49 Notice	Pour l'article 5.5 la version actuelle du PLU n'est pas la bonne	Cela sera corrigé dans le dossier d'enquête publique.
154	Définition de la pleine terre dans le SDRIFe	Souhaite que soit intégrée dans la notion de pleine terre la question de la qualité de la terre afin de permettre la croissance des arbres.	La modification en cours n'a pas pour objet de redéfinir la pleine terre. La notion de pleine terre est conforme à celle du SCOT document de rang supérieur qui s'applique.
154	Demande de classement en N d'une partie de la ZAC Notre Dame à la suite de la CNPN afin de permettre des mesures compensatoires.		Ce point sera vérifié et sera pris en compte dans le cadre du PLUi si besoin.
154	Déchets de	Demande à obliger le tri des déchets de chantier	Il s'agit déjà d'une obligation légale. Le PLU n'a pas vocation à



	chantier		rappeler toutes les règles du code de la construction.
160	Absence de plan masse dans le dossier de concertation		Le projet de plan masse n'étant pas totalement figé il n'a pas été souhaité l'intégrer dans le dossier de concertation.