



VILLE DE LA QUEUE-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Service Urbanisme

Réf : AC/JPFS/DC/HC/2025-012

Monsieur Laurent CATHALA
Président de Grand Paris Sud Est Avenir
14, rue le Corbusier
94000 Créteil

Objet : Avis et remarques concernant l'arrêt du projet relatif au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Affaire suivie par Hadrien CARDI
01.49.62.40.07 - cardi@laqueueenbrie.fr
Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Président,

Je fais suite à la délibération du conseil de territoire du 4 décembre 2024 dernier (CT2024.5/103-2) par laquelle le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) a été arrêté.

Cette délibération prévoyait la transmission aux communes membres de l'établissement public territorial aux fins que nous puissions formaliser des avis et observations synthétisées ci-après.

Concernant l'OAP n°2 intitulée « Chemin de la Montagne », la rédaction de l'OAP est à revoir ainsi que le plan d'aménagement qui y est annexé.

En effet, compte-tenu des nombreux retours des habitants à l'occasion de la concertation publique et de l'enquête publique visant à modifier le Plan Local d'Urbanisme de La Queue-en-Brie, une diminution du nombre de logements sera opérée entraînant une cartographie de l'OAP nécessairement différente.

Il est donc important de ne plus faire référence au nombre de 460 logements (qui apparaît à deux endroits) au sein du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (pages 91-92-93 des OAP Sectorielles) et de retravailler le projet avec les acteurs concernés.

Concernant l'OAP n°3 intitulée « Chemin Vert – Champ Garni », la référence au total de logements n'est plus cohérente au regard des aménagements déjà réalisés.

En effet, l'OAP du PLUI (rubrique 4.1.2 OAP Sectorielles page 95) indique : « 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 ».

Il conviendrait de reprendre le chiffre de la programmation qui indique un nombre total de 75 logements.

Hôtel de ville

Place du 18 juin 1940 - 94510 La Queue-en-Brie
Tél : 01.49.62.30.00 / Mail : maire@laqueueenbrie.fr
www.laqueueenbrie.fr



VILLE DE LA QUEUE-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Nous avons noté également un zonage UE sur certains projets portés par le Territoire (exemple : UE sur la zone de la ferme de l'Hermitage). Il conviendrait de vous assurer que les règles définies dans ces zones permettent la réalisation de notre projet commun de pôle culturel d'envergure métropolitaine. En l'espèce, il est par exemple indiqué que la zone de la Ferme de l'Hermitage devra comporter 40 % d'espaces verts, ce qui semble un pourcentage élevé au regard des volumes bâtis actuels conséquents sur la parcelle (cela limite grandement la possibilité d'extension). Cette remarque vaut pour l'emprise au sol définie à hauteur de 30% au sein de cette zone.

Par ailleurs, je tenais à vous faire part des remarques suivantes concernant la partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ces dernières sont synthétisées au sein des tableaux insérés en annexe de mon présent courrier.

Enfin, je vous indique que j'ai pris note de la date du COPIL prévue **le 26 mars prochain** (relatif à l'avis des Personnes Publiques Associées) et vous confirme que la ville de La Queue-en-Brie y sera représentée par Monsieur le Directeur Général des Services.

Mes services se tiennent à votre disposition pour finaliser le travail relatif au PLUI.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,
Jean-Paul FAURE-SOULET



Hôtel de ville

Place du 18 juin 1940 - 94510 La Queue-en-Brie
Tél : 01.49.62.30.00 / Mail : maire@laqueueenbrie.fr
www.laqueueenbrie.fr



VILLE DE LA QUEUE-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Annexe dispositions communes écrites et graphiques (5.1)

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce jointe
1	Isolation thermique par l'extérieur (pages 19 et 22)	La définition des isolations thermiques extérieures qui indique : « <i>Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite</i> » est en contradiction avec la même définition reprise page 22 qui indique « <i>Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite, sauf accord des parties (conformément à l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation)</i> ».	Mise en cohérence de la définition de l'isolation thermique par l'extérieur	Pages 19 et 22 des dispositions communes écrites et graphiques (5.1).
2	Chapitre 3 sur le stationnement, dispositions transversales pour les véhicules motorisés	La spécificité de la règle de stationnement à La Queue-en-Brie pour le logement n'a pas été reprise, à savoir la règle suivante : « <i>Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement, close et couverte</i> ».	Compte-tenu de la faible présence des infrastructures de transport sur la commune, imposer un nombre conséquent de places de stationnement dans les projets est indispensable.	Voir page 26 précité.
	Stationnement (page 26)			



VILLE DE LA QUEUE-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Annexe – Fiche des indices (5.4)

Numéro de la remarque	Article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification
1	Espace vert de pleine terre	La règle n'est pas cohérente au regard de la règle actuelle du Plan Local d'Urbanisme pour la zone pavillonnaire. Il n'y a pas de sens à imposer à ce qu'un % minimum de l'unité foncière soit traité en espace perméable et éco-aménagé (trop contraignant). En effet, la quasi-totalité des terrains possède des espaces verts de pleine terre classique et ce type d'aménagement (qui a davantage sa place dans les zones commerciales/industrielles) n'est pas répandu en zone pavillonnaire et oblige le particulier à réaliser un type aménagement spécifique. Nous souhaitons donc qu'en zone pavillonnaire il soit uniquement imposé un % minimum d'espaces verts en pleine terre.	Nous souhaitons que la règle du PLU actuel soit répercutée de cette façon dans les différents quartiers pavillonnaires (indice F = 40% d'espaces verts de pleine terre/ indice F1= 50 % d'espaces verts de pleine terre/ indice F2 = 60 % d'espaces verts de pleine terre).
2	Emprise au sol et espaces vert	Une partie de la zone actuelle UM du Chemin vert doit être revue et passer en zone UH car la zone ayant mutée, il convient de la placer en zone pavillonnaire pour une question de cohérence et d'équité par rapport aux autres quartiers pavillonnaires.	La règle d'emprise doit donc être diminuée (actuellement 60%) pour être en adéquation avec les autres zones pavillonnaires. Il est proposé de l'abaisser à 50%. Concernant les espaces verts, il est proposé de les augmenter et de les passer à 40% (30 % actuellement).



VILLE DE LA QUEUE-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Annexe lexique (5.2)

Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification
1	Toiture terrasse (page 33)	Il existe une erreur matérielle (coquille d'impression) sur les images reproduites qui cachent les dispositions relatives à la définition.	Erreur d'impression.

Annexe Document graphique Nord (6.1)

Numéro de la remarque	Zone concernée	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification
1	Plan de zonage (6.1)	Il aurait été plus clair de matérialiser la zone de retrait à 8 mètres par un trait spécifique délimitant la zone à l'instar de ce qu'il existe actuellement pour le Plan Local d'Urbanisme de La Queue-en-Brie.	La délimitation de cette zone sur le document graphique permettra aux particuliers de comprendre plus aisément qu'ils sont concernés par une marge de retrait de 8 mètres.

Annexe Emplacements Réservés (5.6.4)

Numéro de la remarque	Emplacements réservés concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification
1	Emplacements réservés n°5 et n°6.	Le bénéficiaire est incorrect. L'Agence des Espaces Verts (AEV) a été remplacé par Île-de-France Nature.	Coquille.



VILLE DE LA QUEUE-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Liste des coquilles à rectifier dans les documents du PLUI (1/2)

Numéro de la remarque	Dispositions concernées	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification
1	Couvertures et sommaires (0)	Il manque un s à aérodrome (page 3 de la page de garde) à la rubrique 7.1.3	Coquille.
2	Diagnostic territorial (2.1.1)	Il manque un e à « constaté » (ligne 9).	Coquille.
3	Diagnostic territorial (2.1.1)	Il est écrit que la commune de La Queue-en-Brie dispose de 0 établissement du second degré. Or, la ville compte un collège (Jean Moulin).	Erreur matérielle.
4	Diagnostic territorial (2.1.1)	Il y a un s en trop à la phrase « tissu pavillonnaire » (page 26 ligne 17)	Coquille.
5	Etat initial de l'environnement (2.1.2)	La Queue-en-Brie est mal orthographiée (page 69 lignes 9 et 11)	Coquilles.
6	Etat initial de l'environnement (2.1.2)	Même remarque que la remarque n°5 (page 108 du PDF ligne 5).	Coquille.
7	Justification des choix retenus (2.2)	Le nombre de logements par rapport au chemin de la Montagne doit être corrigé en raison des derniers changements de l'opération. Dernière ligne du tableau (page 72). Il convient de retirer le nombre 460 et de le remplacer par 360.	Erreur matérielle.
8	Résumé non technique (2.3.1)	Le Chemin vert est mal orthographié (voir page 24).	Coquille.
9	Annexes Evaluation Environnementale (2.3.2)	Même remarque (voir page 8).	Coquille.
10	PADD (3)	Il y a une lettre majuscule au lieu d'une minuscule (page 11 : « et dans le respect »).	Coquille.
11	PADD (3)	Liées à l'économie sociale (et non économique, page 23, dernier paragraphe).	Coquille.



VILLE DE LA QUEUE-EN-BRIE

Département du Val-de-Marne

Liste des coquilles à rectifier (2/2)

Numéro de la remarque	Dispositions concernées	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification
12	Annexe réglementaire (5.6.5) sur les espèces invasives	Il manque deux s à « espèces hiérarchisées » (voir page 11 du PDF).	Coquille.