



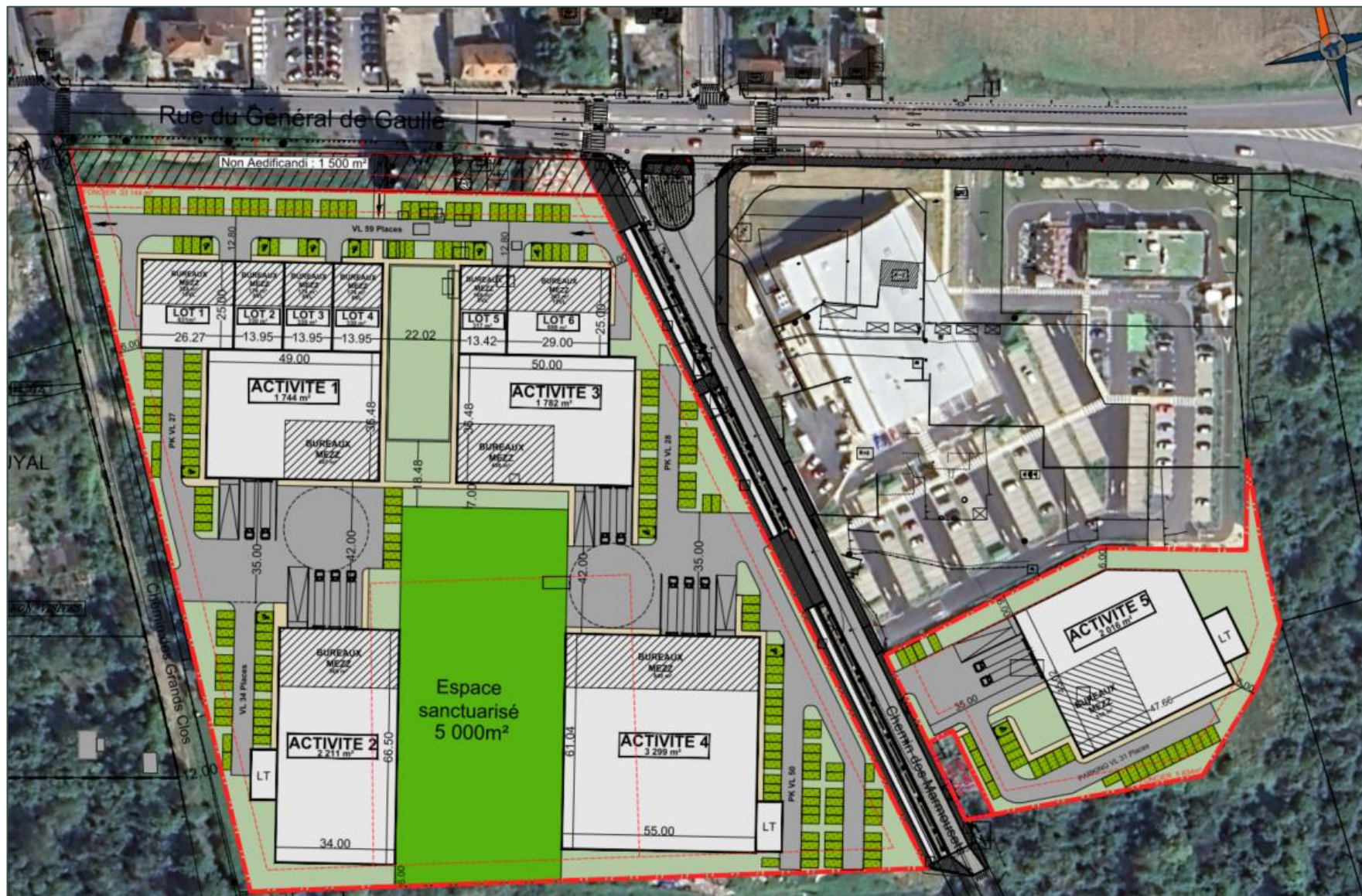
Construction d'un parc multi-activités (bâtiments d'activités, froid et village artisanal) dans le cadre de la ZAC Notre-Dame – La Queue- en-Brie (94)

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

[Faubourg Promotion– 453 246 845 00037]

ANNEXE 5 – Plan masse du projet.....3

ANNEXE 5 – Plan masse du projet



Le projet porte sur l'aménagement d'un **parc multi-activités** implanté sur une assiette totale de **40 671 m² (soit 4.07 ha)**, au sein de la **ZAC Notre-Dame à La Queue-en-Brie (94)**.

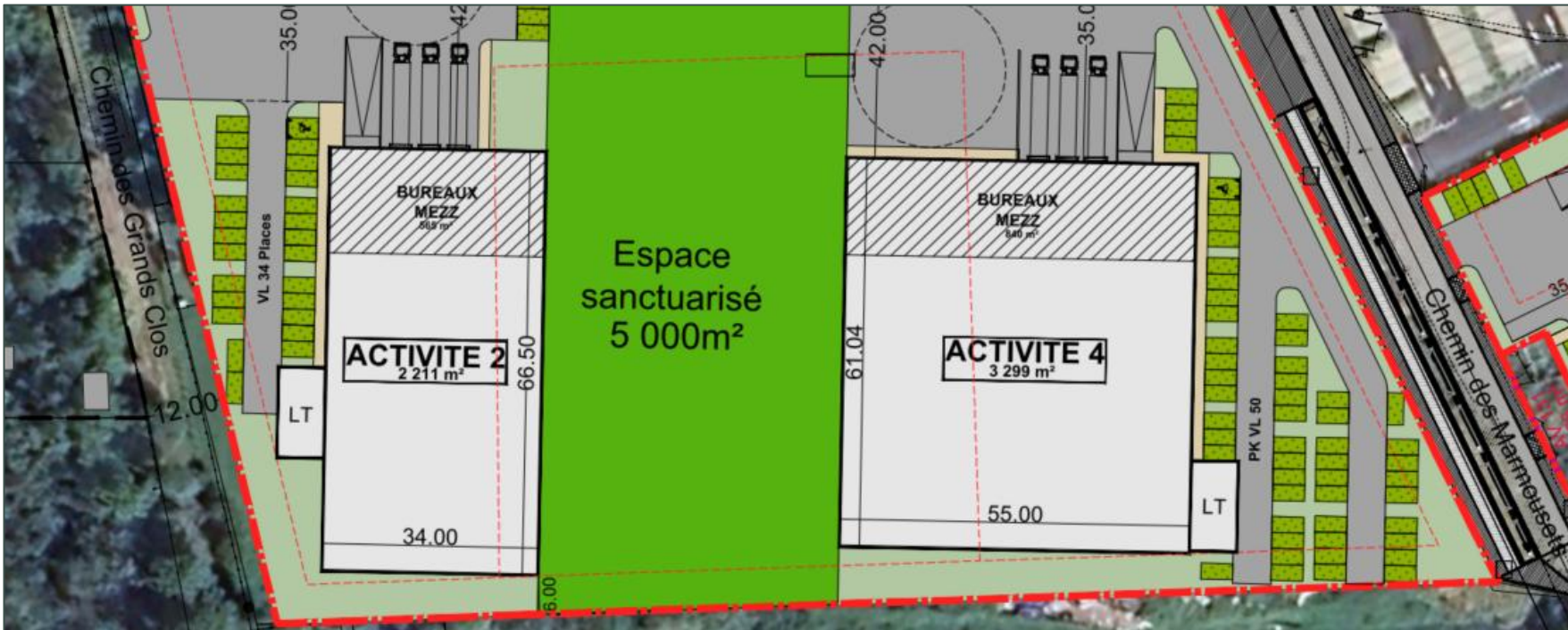
L'opération s'organise autour de **deux entités foncières complémentaires** :

- **La parcelle Ouest** (34 642 m²), en façade de la rue du Général de Gaulle, accueille les lots **Activité 1, 2, 3 et 4**. Elle est délimitée par le chemin des Grands Clos, le chemin des Marmousets et la rue du Général de Gaulle.
 - Les bâtiments situés en façade directe de la rue du Général de Gaulle (Activités 1 et 3) seront dédiés à des **activités artisanales, des bureaux ou showrooms**.
 - Les bâtiments implantés au sud (Activités 2 et 4) accueilleront des programmes de **multi-activités**, incluant notamment des surfaces à vocation **logistique ou froid**.
- **La parcelle Est** (5 834 m²), correspond au lot **Activité 5**, implanté au droit du chemin des Marmousets. Elle développe environ **2 000 m² de surface d'activité**, complétés par environ **500 m² de bureaux associés**, conçus pour un utilisateur unique.

Au cœur du projet, un **espace naturel sanctuarisé de près de 5 000 m²** est préservé afin de maintenir les continuités écologiques locales. En complément, près de **4000 m² d'espaces verts paysagers** viendront renforcer la trame écologique et favoriser l'accueil de la petite faune.

L'opération s'inscrit dans la volonté de **poursuivre le développement économique de la ZAC Notre-Dame** tout en affirmant une démarche environnementale ambitieuse :

- **Production d'énergie et sobriété énergétique,**
- **Décarbonation du bâti,**
- **Certification environnementale** des constructions,
- **Valorisation de la biodiversité** par la sanctuarisation d'espaces naturels et la création d'aménités paysagères.



Bâtiment activité 2 :

- SDP développé environ 2 776.5 m²
 - Activité RDC : 2 152.75 m²
 - Bureaux RDC : 57.75 m²
 - Bureaux R+1 : 566 m²

Bâtiment activité 4 :

- SDP développé environ 4 248 m²
 - Activité RDC : 3 240.1 m²
 - Bureaux RDC : 60.15 m²
 - Bureaux R+1 : 847.75 m²

Total parcelle Ouest

Emprise foncière : 34 642 m²

Surface de plancher (SDP) : 18 524 m²

Parking : 198 places VL + 10 quais PL

1.2. Parcelle Est



Bâtiment activité 5 :

- SDP développé 2 641 m²
 - Activité RDC : 1963.2 m²
 - Bureaux RDC : 57.25 m²
 - Bureaux R+1 : 519.95 m²

Total parcelle Est

Emprise foncière : 6 029 m²

Surface de plancher (SDP) : 2 641 m²

Parking : 31 places VL + 2 quais PL

	Parcelle Ouest	Parcelle Est	TOTAL PROJET
Emprise foncière	34 642 m ²	6 029 m ²	40 671 m²
Surface plancher	15 882 m ²	2 641 m ²	18 530 m²
Espaces verts	9 650 m ²	1 437 m ²	11 087 m²
Voiries	7 304 m ²	1 293 m ²	8 597 m²
Parking	198 places VL + 10 quais PL	31 places VL + 2 quais PL	229 VL + 12 PL

Indice	Date	Auteur	Relecteur	Modifications
A	10/12/2025	ZLA	ABO	Document initial