



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 3 – Plan de situation 3

ANNEXE 3 – Plan de situation

Le projet s'étend sur une assiette totale de **40 671 m² (soit 4.07 ha)**. Il se compose de 2 parcelles distinctes implantées au sein de la ZAC Notre-Dame. L'opération prévoit la construction neuve d'un **ensemble multi activités** comprenant :

- **La parcelle Ouest** (34 642 m²), en façade de la rue du Général de Gaulle, accueille les lots **1, 2, 3, 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 (lots 1 à 6) seront dédiés à des **showrooms ou activités artisanales et des bureaux**.
 - Les bâtiments implantés plus au sud (Activités 1 à 4) accueilleront des programmes de **multi-activités**, incluant notamment des surfaces à vocation **d'activités froid, activité productive**.
- **La parcelle Est** (6 029 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.

Cette opération s'inscrit dans une démarche de développement économique local et de valorisation du site, avec la volonté d'assurer une performance énergétique et environnementale élevée (espaces verts importants, stationnements éco-végétalisés, gestion des eaux pluviales). Bien que le projet s'inscrive dans un environnement majoritairement agricole, sa frange nord jouxte un tissu pavillonnaire, impliquant une vigilance particulière vis-à-vis des riverains immédiats. Des mesures spécifiques seront mises en œuvre pour limiter les nuisances. Les déblais issus des terrassements seront réutilisés, garantissant un équilibre déblais/remblais.

Le **planning prévisionnel de l'opération** s'organise selon les grandes étapes suivantes :

- **Dépôt des demandes d'autorisation** : le dépôt du permis de construire (PC) et du permis de construire valant démolition (PCVD) est prévu pour la **fin du mois de janvier 2026**.
- **Instruction et obtention des autorisations** : les permis définitifs et exécutoires sont attendus pour le **troisième trimestre 2026**, après instruction et levée des éventuels recours.
- **Phase travaux** : le **démarrage des travaux** est envisagé au **quatrième trimestre 2026**, pour une durée de **12 à 14 mois**
- **Livraison du projet** : la **livraison finale** est prévue pour le **quatrième trimestre 2027**.

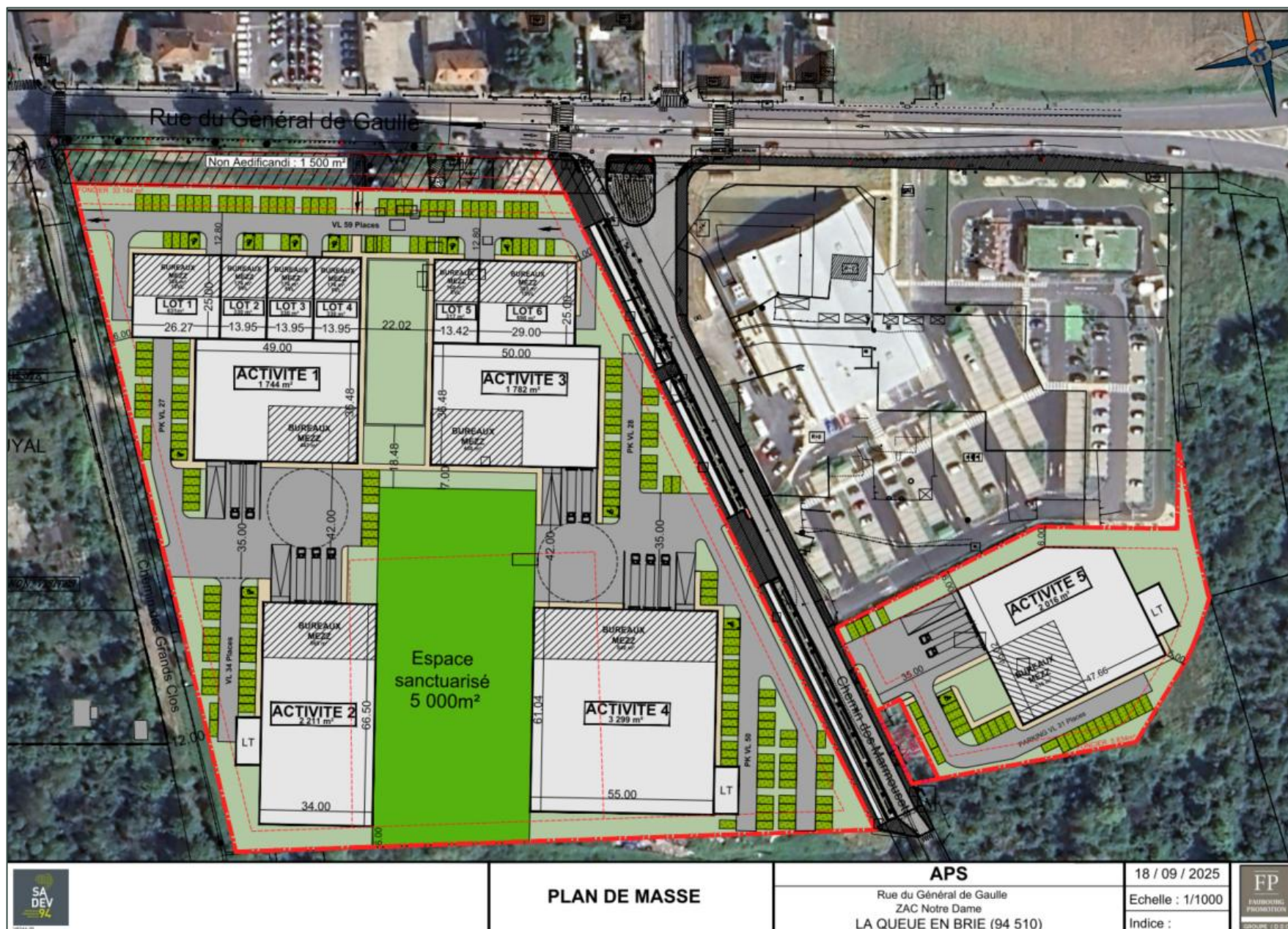


Figure 1 Plan masse général du projet.

1.1. Parcelle Ouest



Bâtiment activité 1 :

- SDP développé 2 231.5 m²
 - Activité RDC : 1 720.2 m²
 - Bureau RDC : 46.9 m²
 - Bureaux R+1 : 463.7 m²

Lot 1+2+3+4 :

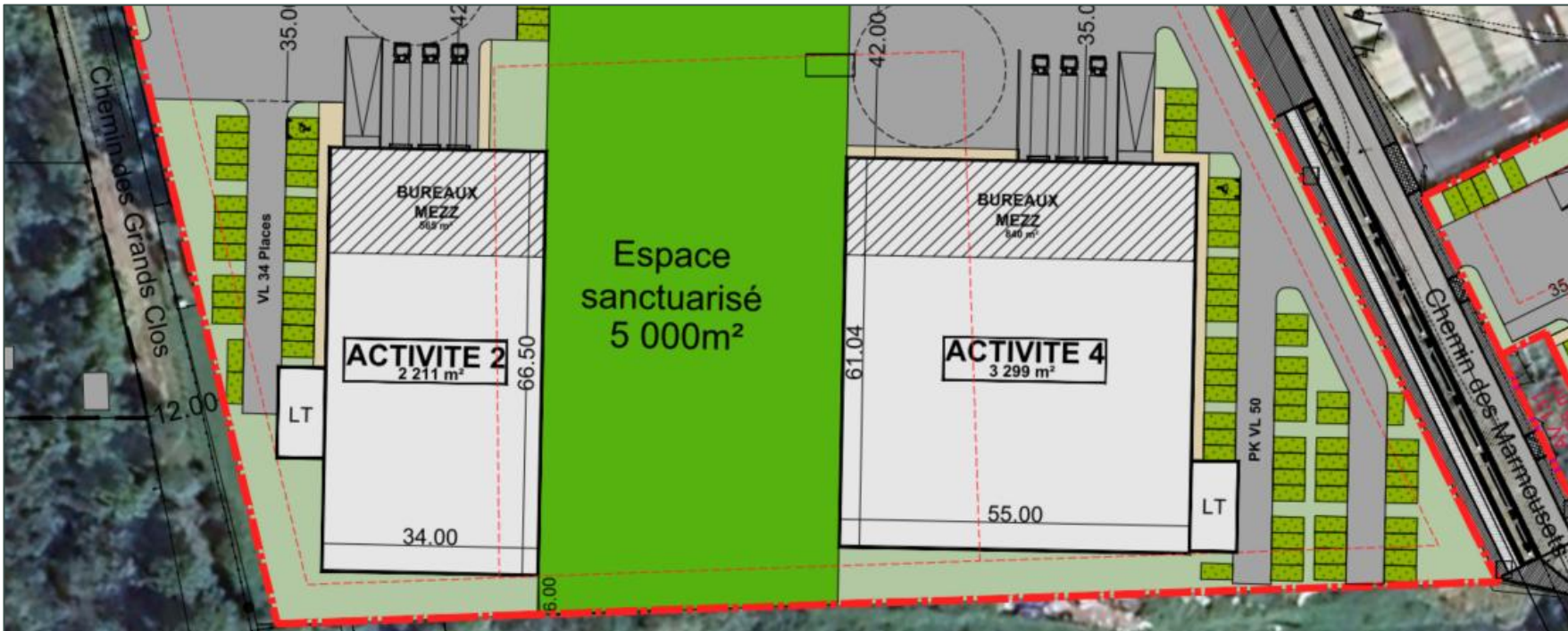
- SDP développé 2 535.75 m²
 - Showroom RDC : 564.4 m² + 258.5 m² + 258.6 m² + 252.95 m²
 - Bureaux RDC : 83.7 m² + 83.7 m² + 83.7 m² + 83.7 m²
 - Bureaux R+1 : 341.9 m² + 176.25 m² + 176.25 m² + 172.1 m²

Bâtiment activité 3 :

- SDP développé environ 2 224.99 m²
 - Activité RDC : 1697.85 m²
 - Bureau RDC : 72.05 m²
 - Bureaux R+1 : 455.1 m²

Lot 5+6 :

- SDP développé environ 1649.7 m²
 - Showroom RDC : 246.4 m² + 611.1 m²
 - Bureaux RDC : 83.7 m² + 83.7 m²
 - Bureaux R+1 : 168.1 m² + 373 m²



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

Ce projet se situe sur la commune de **La Queue en Brie**. Il est localisé dans le département du val de Marne, en région île de France. La commune de la Queue en Brie appartient à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

Implanté à environ 20 kilomètres au nord-est de Paris, le site est **positionné** en bordure immédiate de la D4 (rue du général de Gaulle).



Figure 2 : Localisation du site sur fond IGN. Source : Google Maps

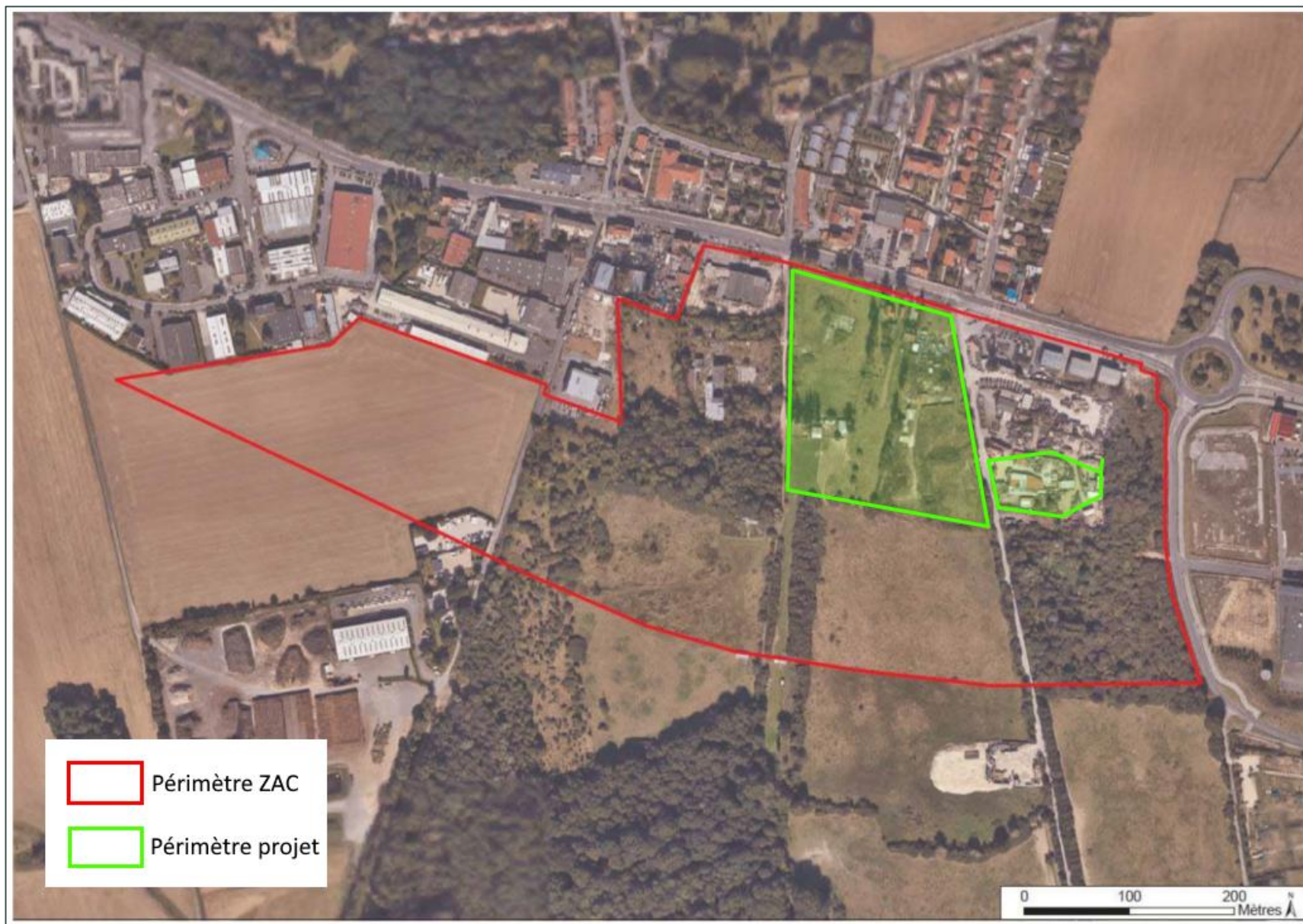


Figure 3 : Localisation du site sur fond photographie aérienne. Source : Google maps.

Objectifs et enjeux du projet

Le projet vise à accompagner la dynamique économique portée par la commune de **La Queue-en-Brie** et la **SADEV 94** dans le cadre de la **ZAC Notre-Dame**, en proposant un aménagement cohérent avec les orientations d'urbanisme et les objectifs de sobriété foncière. Il s'agit de créer un **parc multi-activités** conciliant attractivité économique, performance environnementale et qualité urbaine, au bénéfice du tissu artisanal et productif local.

L'opération a pour ambition de **diversifier l'offre d'accueil d'entreprises**, en privilégiant des bâtiments modulables et des espaces mutualisés, tout en assurant une **intégration paysagère exemplaire**. Le projet met en œuvre une **gestion raisonnée des emprises** : imperméabilisation limitée, stationnements éco-végétalisés, infiltration à la parcelle et renforcement des continuités écologiques. Ces dispositions contribuent à la maîtrise des écoulements, à la résilience climatique et à la préservation de la trame verte du sud du site.

La **qualité environnementale** constitue un axe central du projet, à travers le recours à des matériaux sobres, la végétalisation des abords et la réduction des îlots de chaleur.

Le projet intègre également la **démarche bas carbone** de Faubourg Promotion, avec un objectif de **réduction de 10 % de l'empreinte carbone** entre le permis et la livraison, ainsi que la mise en place de **bornes de recharge électrique** et d'équipements favorisant les **mobilités actives**.

En cohérence avec les engagements de la ZAC, cette opération traduit une volonté claire : **développer un pôle d'activités attractif et durable**, conciliant développement économique, sobriété foncière et exemplarité environnementale sur le territoire de **La Queue-en-Brie**.

Plan Local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme en vigueur dans la commune depuis le 2 avril 2025.

Le Plan d'Aménagement et de Développement du Territoire (PADD)

Le PADD de la Queue-en-Brie s'oriente autour de quatre objectifs :

1. Préserver et valoriser le caractère naturel et agricole de la commune ;
2. Accompagner un développement urbain durable ;
3. Mettre en place une politique énergétique respectueuse de l'environnement tout en améliorant l'accessibilité de la commune ;
4. Dynamiser l'économie locale.

Pour répondre aux objectifs, le PADD se décline en trois axes déclinés en objectifs :

Axe 1 : Pour le maintien du cadre de vie d'une « ville à la campagne » :

- Objectif 1 : Valoriser l'équilibre entre ville et campagne ;
- Objectif 2 : Contribuer à la structuration du réseau communal de Trame Verte et Bleue ; la ZAC Notre Dame respecte le tracé des continuités écologiques, intègre la restauration d'un corridor écologique en frange Est de la ZAC et prend en compte les atouts paysagers du site dans le cadre des futurs projets.

Axe 2 : Pour un territoire unifié, respectueux de ses spécificités :

- Objectif 1 : Atténuer les ruptures urbaines et améliorer les liens entre les quartiers ;
- Objectif 2 : Une dynamique de proximité à développer.

Axe 3 : Pour un développement urbain harmonieux et respectueux du cadre de vie :

- Objectif 1 : Développer une offre d'habitat diversifiée, répondant aux besoins des actuels et futurs Caudaciens ;
- Objectif 2 : Un développement urbain adapté à son environnement ;
- Objectif 3 : Améliorer l'équilibre habitat/emploi. La ZAC Notre-Dame favorise l'implantation de nouvelles entreprises et le PADD poursuit l'objectif d'accompagner son développement.

Le PADD affirme l'ambition d'améliorer l'équilibre habitat/emploi de l'Ile-de-France (Axe 3 / Objectif 3) par l'intermédiaire d'un renforcement de l'offre économique communale. Pour y parvenir, il s'agit de travailler sur le maintien des activités existantes via des programmes de relocalisation, requalification des espaces publics et d'amélioration de l'offre environnante.

Pour favoriser l'arrivée de nouvelles offres économiques, **le PADD prévoit l'aménagement de la ZAC Notre-Dame et la mise à disposition de services, locaux et fonciers d'activités de qualité.**

Règlement

Le PLU se rapporte à un plan de zonage qui divise la commune en 6 zones urbaines (UCH, UCV, UP, UM, UH et UF), une zone N et une zone A.

Le site d'étude est en zone **UFb** qui autorise sous conditions :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises (logements de fonction) et qu'elles soient intégrées dans des bâtiments destinés à l'activité ;
- Toutes les activités autorisées devront être compatibles avec le voisinage ainsi qu'avec les activités existantes dans la zone ou le secteur tant du point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- Les installations classées, dans la mesure où, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- L'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Le règlement écrit du PLU traite de 3 thématiques à prendre en compte pour des opérations :

- La destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Les équipements et réseaux.

Emplacement réservé (ER)

Le projet n'est pas situé à proximité d'un emplacement réservé (ER).

Espaces boisés et végétalisés

Le périmètre du projet est situé en bordure d'un espace vert paysager protégé au titre de l'article **L.151-23 du Code de l'urbanisme**, identifié par le PLU comme un élément à préserver pour le maintien du cadre paysager et écologique communal. Cette proximité confère au site une sensibilité environnementale particulière, pleinement prise en compte dans la conception du projet.

La démarche d'aménagement s'inscrit dans une logique de **préservation et de valorisation des milieux existants**, en cohérence avec les inventaires écologiques menés entre 2017 et 2019, puis actualisés en 2025 sur l'ensemble des taxons potentiellement concernés.

L'organisation du site autour d'une **zone sanctuarisée de 5 000 m²**, la **plantation d'une haie bocagère de 190 ml**, et la mise en œuvre de **mesures micro-habitat** (nichoirs, abris à faune, gestion différenciée des espaces verts, lutte contre les invasives) traduisent la volonté d'intégrer la sensibilité écologique du site au cœur du projet. Ces aménagements visent à **renforcer les continuités écologiques, limiter l'artificialisation et préserver le caractère paysager** des franges en interface avec les espaces verts protégés. Voir l'étude environnementale annexe 11.

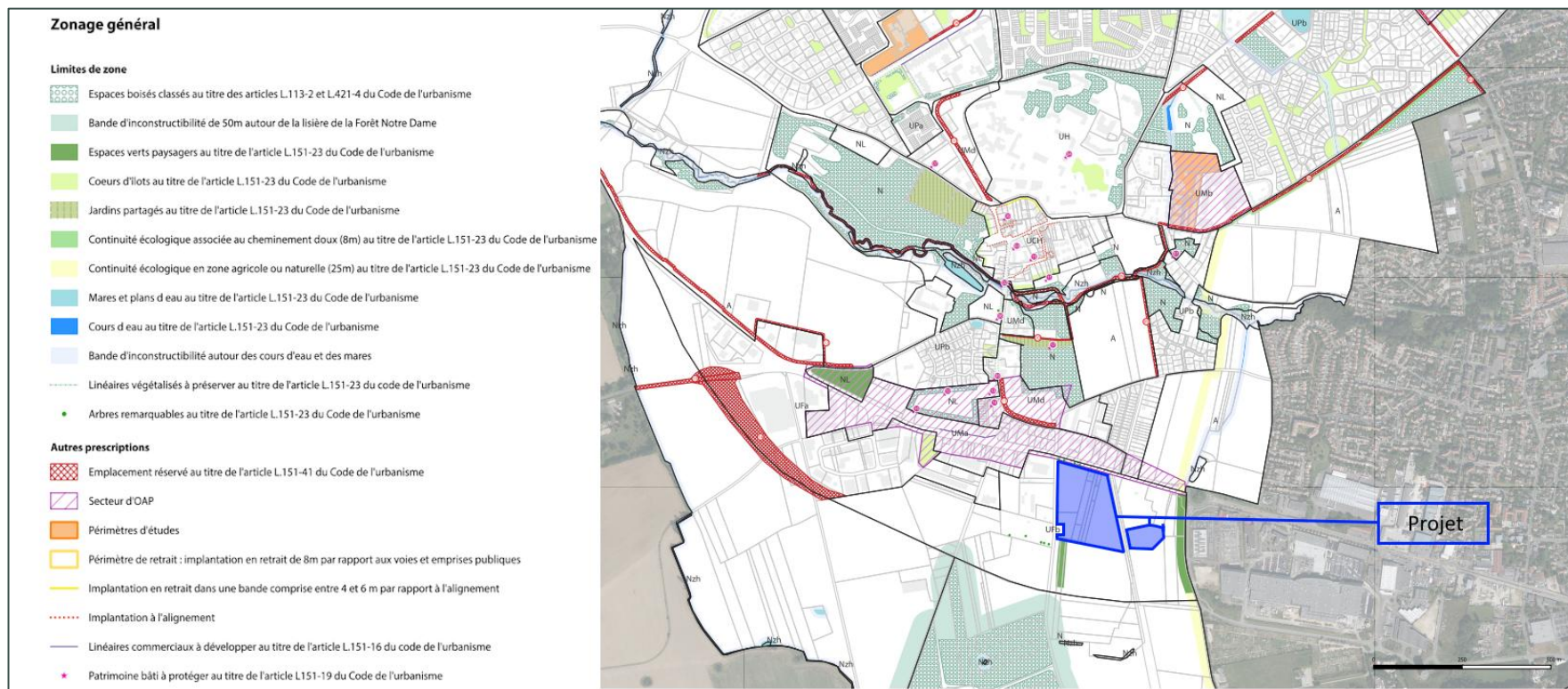
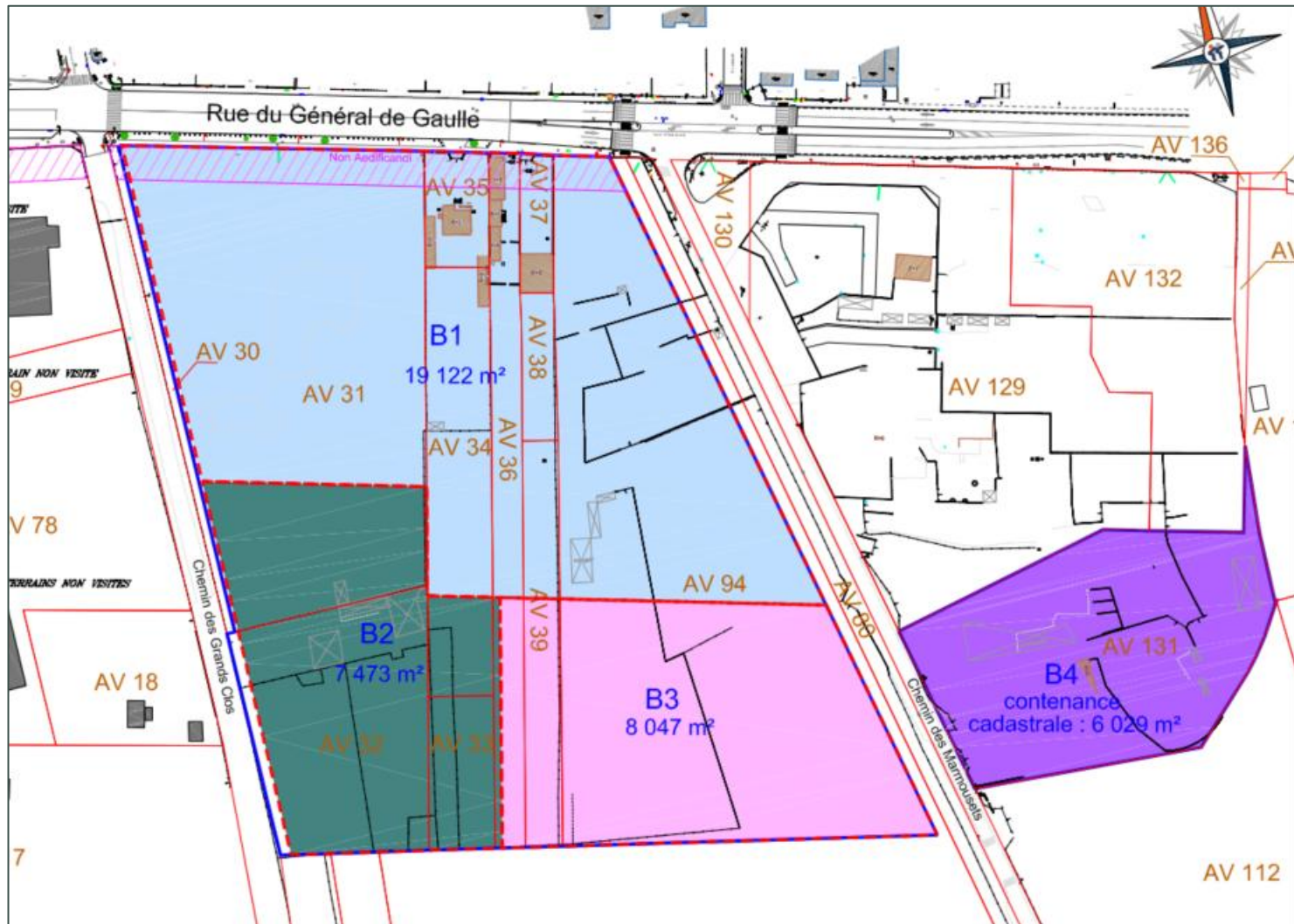


Figure 4 : situation du projet vis-à-vis du PLU

Emprise cadastrale du projet

Les parcelles du projet sont concernées par différentes emprises cadastrales. Les lots constitués par l'aménageur seront prélevés sur les parcelles n° 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 94, et 131 de la section cadastrale AV.



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