



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]

1. ANNEXE 6 – Plan des abords du projet.....3

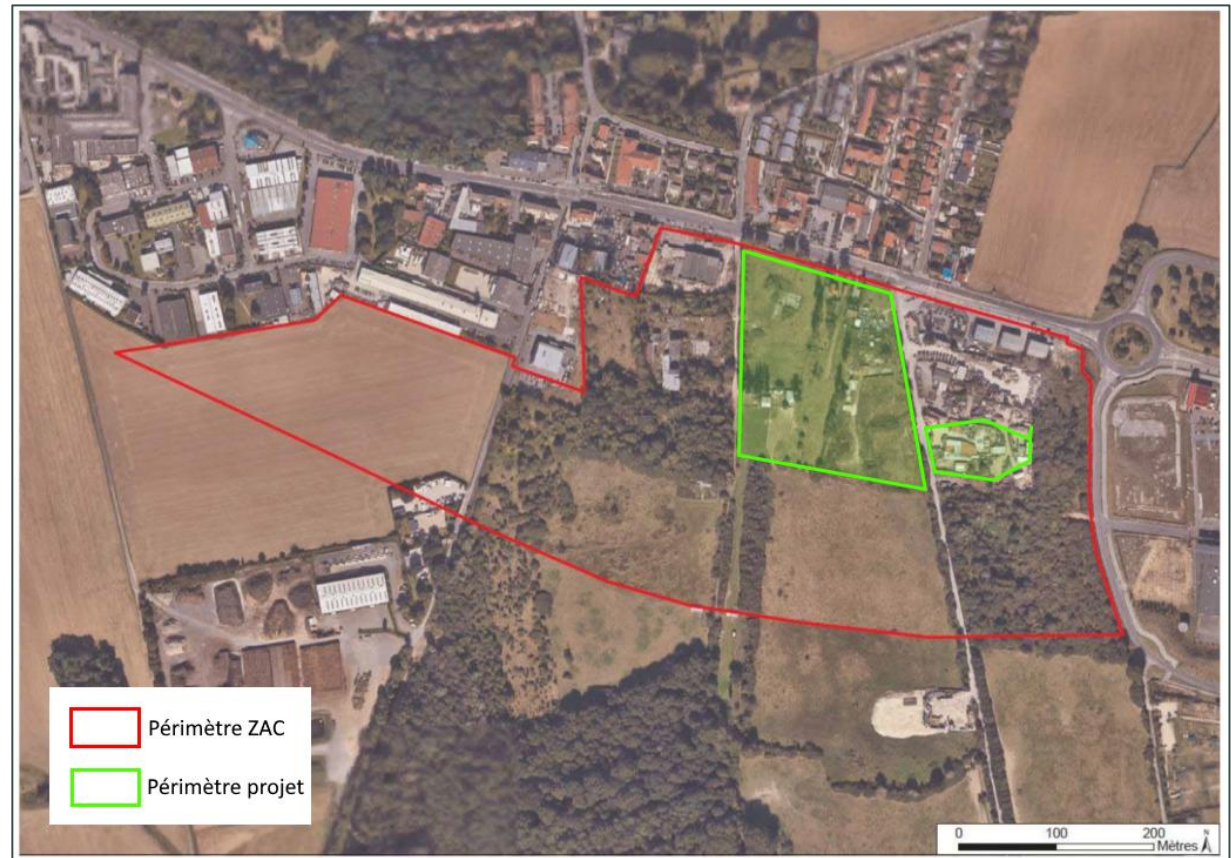
ANNEXE 6 – Plan des abords du projet

Le projet s'inscrit à l'interface entre la **façade économique de la RD 4** au nord et les **espaces boisés du sud de la commune**, dans un secteur déjà structuré par les aménagements existants de la **ZAC Notre-Dame**. Cette position lui confère un rôle de **transition entre les zones d'activités et les quartiers pavillonnaires voisins**, tout en marquant la **limite d'urbanisation** de La Queue-en-Brie.

Le périmètre d'étude, d'environ **4 hectares**, s'insère dans un **paysage de frange urbaine** en contact avec des **espaces verts paysagers protégés par le PLU** au titre de l'article **L.151-23 du Code de l'urbanisme**. Ces espaces constituent des **composantes paysagères d'intérêt local**, contribuant à la qualité visuelle du site et au maintien d'une **trame végétale diffuse** à l'échelle communale. La proximité de la **ZNIEFF du Bois Notre-Dame** confère au secteur un **enjeu écologique identifié**, mais déjà bien documenté et pris en compte dans le cadre des études conduites à l'échelle de la ZAC.

La conception du projet s'appuie sur ces connaissances pour **intégrer les sensibilités environnementales existantes**. En plus des 4000 m² d'espaces végétalisés du site, une **zone naturelle de 5 000 m²** est sanctuarisée au sein du projet afin de maintenir les continuités écologiques locales. En complément, la **plantation d'une haie bocagère de 190 ml**, composée d'essences locales (érable champêtre, merisier, chêne pédonculé, tilleul, aulne glutineux, frêne, bouleau), viendra **renforcer la trame végétale** et **valoriser les lisières paysagères**.

Ces dispositions traduisent une approche **équilibrée et proportionnée**, conciliant développement économique et respect du cadre environnemental existant, conformément aux **orientations du PADD et du PLU** de La Queue-en-Brie visant à préserver le caractère « ville à la campagne » de la commune.



Réseau hydrographique

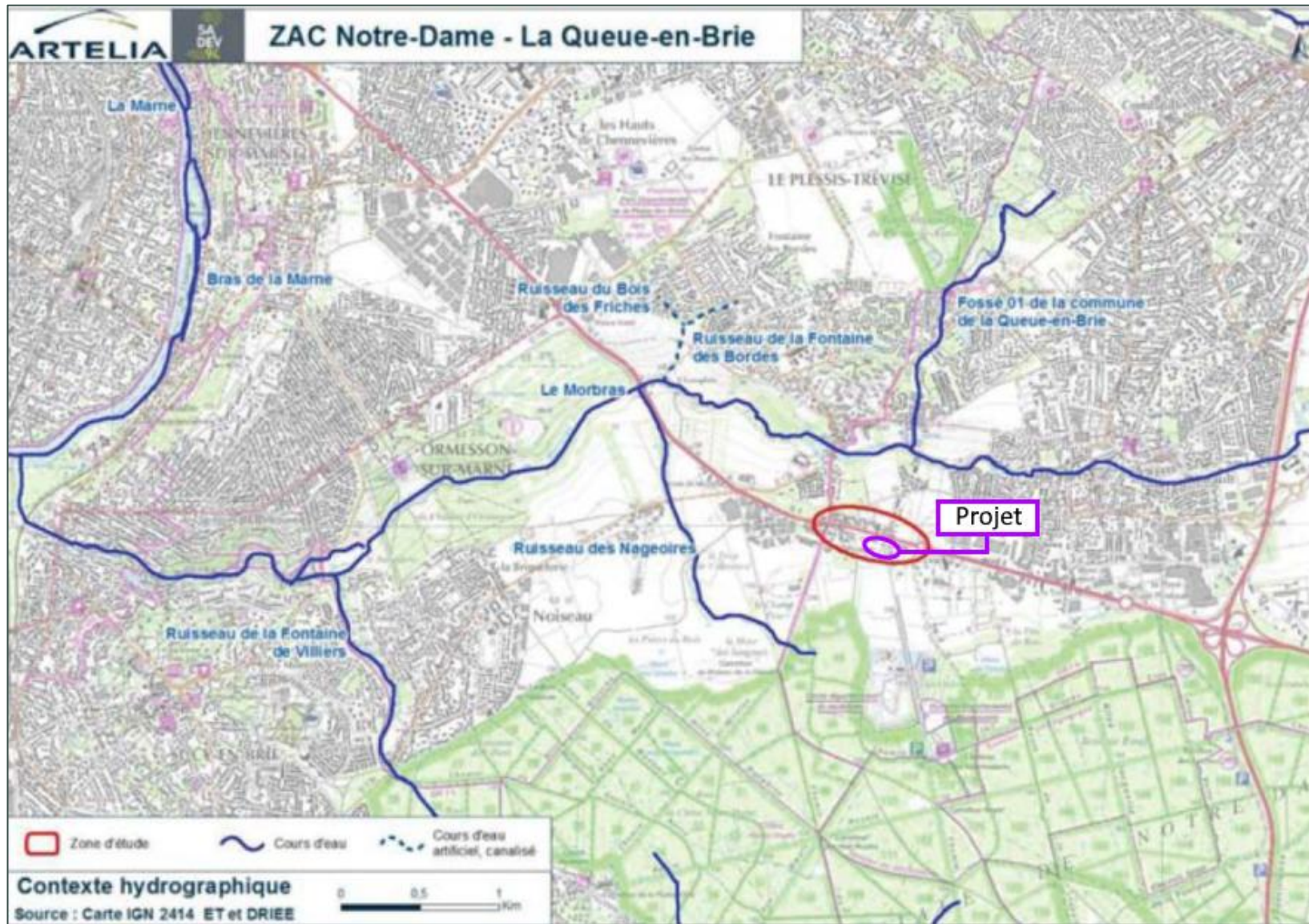


Figure 1 : contexte hydrographique de la zone d'étude. Source : Etude d'impact stone Hedge.

La zone de projet se situe à environ 500 m des cours d'eau : le ruisseau des Nageoires au sud et le Morbras au nord.

Occupation des sols

1.2.1 Photo aérienne de 1958

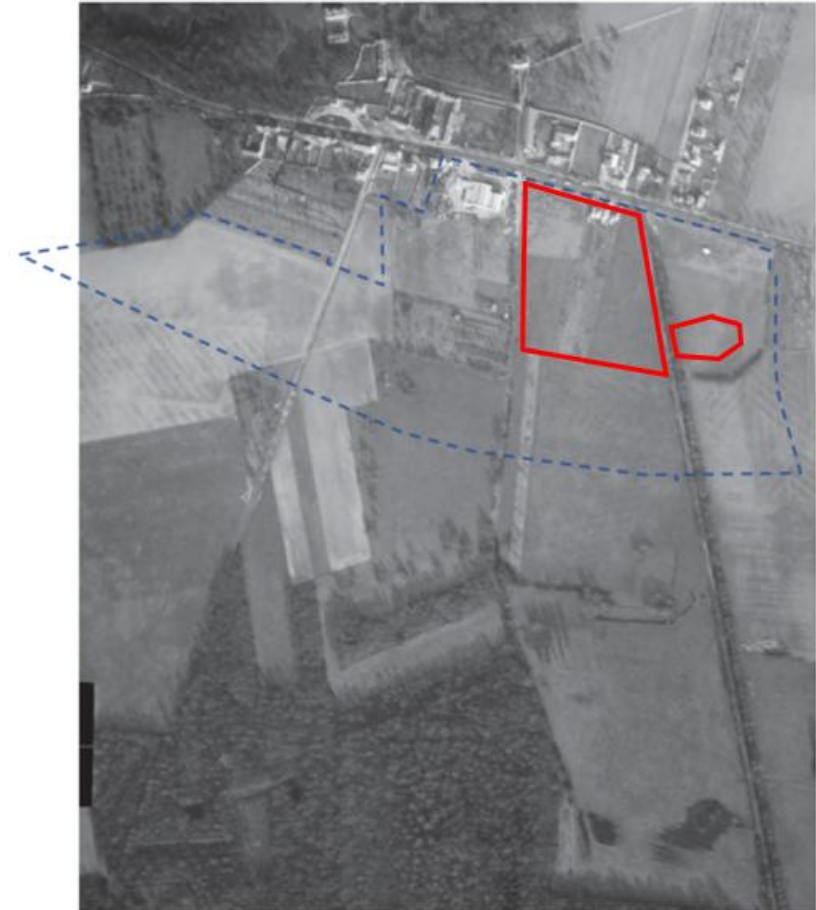
Le territoire est largement cultivé avec quelques haies et arbres isolés (poiriers notamment).

Un petit espace central est en prairie.



1.2.2 Photo aérienne de 1967

L'urbanisation se développe le long de l'axe routier (RN4/RD4).



1.2.3 Photo aérienne de 1973

L'urbanisation se poursuit le long de l'axe routier (RN4/RD4) et s'épaissit de part et d'autre.
Un boisement se développe au cœur du périmètre au Nord d'une haie présente dès 1958.



1.2.4 Photo aérienne de 1979

Pas d'évolution particulière du territoire.



1.2.5 Photo aérienne de 1987

Les terrains au Nord font l'objet d'occupation régulière.

A l'Est, l'occupation du sol se répartit avec un jardin au Nord et des cultures/fauche au Sud.

La lisière forestière de la forêt de Notre Dame s'épaissit et avance vers le Nord.



1.2.6 Occupation du sol – ECOSPHERE 1993

L'étude d'occupation des sols d'Ecosphère en 1993 fait apparaître des espaces de prairies sur la partie centrale ainsi que des secteurs de cultures. Des friches et broussailles se développent en limite des parcelles. Quelques fruitiers subsistent sur 3 secteurs.



1.2.7 Photo aérienne de 2011

A l'Est, l'abandon de la gestion des terres permet l'implantation d'une friche.

L'ensemble de la moitié Nord de la ZAC est occupé par des activités humaines (entreposage, jardin, entreprises).

La moitié Sud présente des espaces de prairies avec quelques arbres isolés (anciens fruitiers).

Un carrefour giratoire a été aménagé sur la RN4/RD4 avec un bassin de gestion des eaux pluviales le long de la bretelle nord.

La lisière forestière de la forêt de Notre Dame gagne encore du terrain et s'établit à 50 m de la limite sud du périmètre.

Des dépôts sont réalisés le long de la route de Brie au Sud de Centre Technique Municipal : talus qui sera petit à petit colonisé par la renouée du Japon.



1.2.8 Photo aérienne de 2012-2013

Le chemin des 4 chênes a été aménagé et la zone des 4 chênes est en cours de construction.

Des zones d'habitat se sont développées au Nord de la RD4.

A l'Est, l'installation d'une plate-forme d'entreposage (Poitier) met à distance la continuité écologique de la RD4.

Les prairies centrales subissent une pression équine importante avec des massifs d'orties qui se développent, notamment sur la prairie historique.

En l'absence de gestion, certains secteurs (anciennes cultures le long de la route de Brie dans la ZAC et hors ZAC) sont en cours de fermeture.

Certains terrains de la moitié Nord de la ZAC sont délaissés. Inoccupés, les jardins et espaces verts se développent en friches.



1.2.9 Photo aérienne de 2016

Les terrains délaissés de la moitié Nord de la ZAC sont de plus en plus nombreux avec de nouvelles friches notamment le long du chemin des Marmouzets (côté Ouest).

Les vieux arbres fruitiers (poiriers) sont morts ; quelques sujets couchés témoignent de leurs anciennes présences.

En l'absence de gestion, la fermeture des milieux se poursuit certains secteurs (anciennes cultures le long de la route de Brie dans la ZAC et hors ZAC et en frange Est).

Les prairies au Sud de la ZAC connaissent des altérations par des activités organisées de stockages (4500 m²).



1.2.10 Photo aérienne de 2019

Les terrains délaissés de la moitié Nord de la ZAC font l'objet de démolition.

En l'absence de gestion, la fermeture des milieux se poursuit certains secteurs (anciennes cultures le long de la route de Brie dans la ZAC et hors ZAC et en frange Est).

Quelques prairies de la partie Sud font l'objet d'un pâturage équin qui homogénéise les milieux.

Les prairies au Sud de la ZAC connaissent des altérations par des activités organisées de stockages plus de 7000 m² supplémentaires soit une altération de près de 1,15 ha.



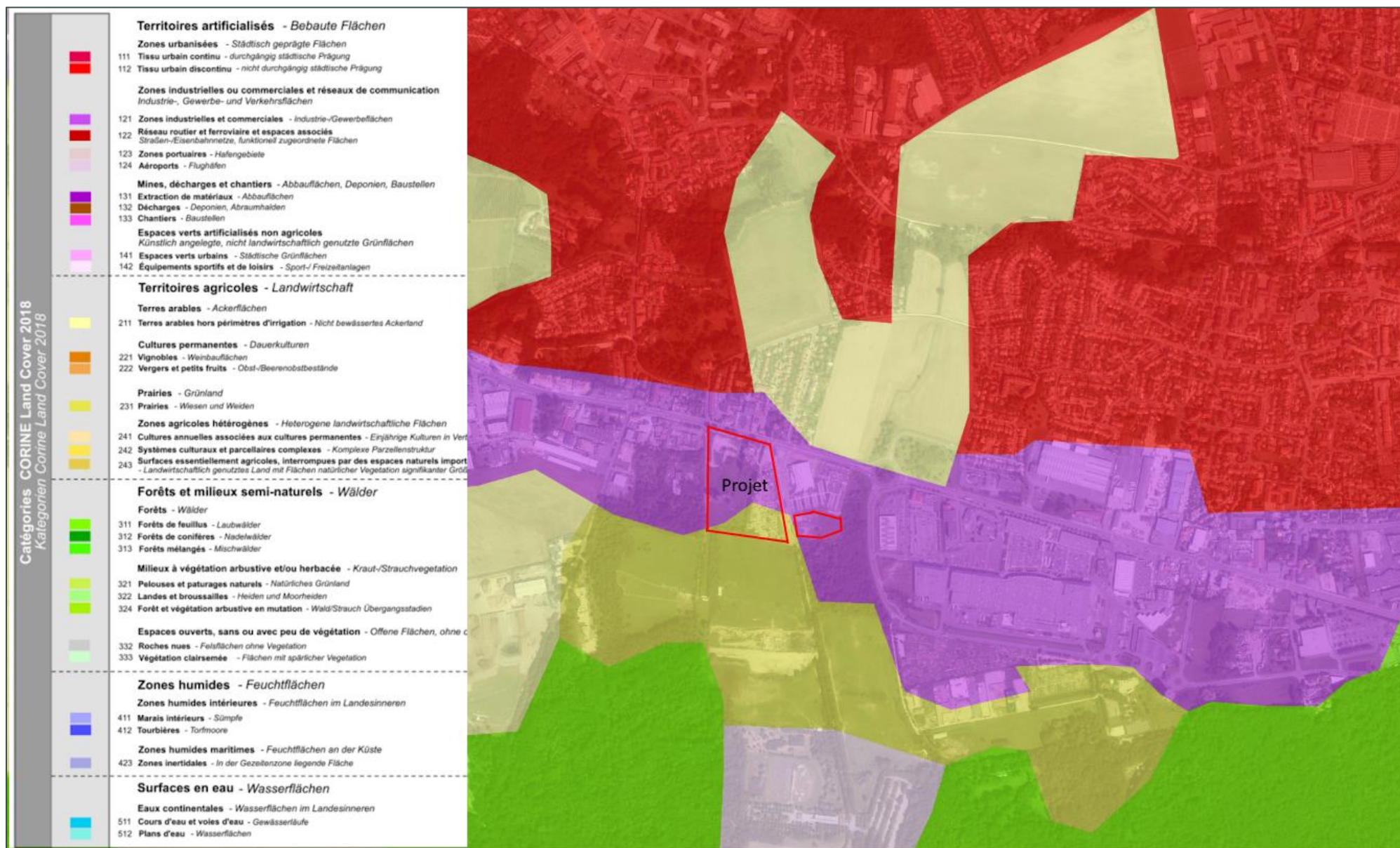


Figure 2 : occupation du sol à proximité du projet. Source : Corine Land Cover 2018

Le site du projet est situé au sud de la commune, à l'articulation entre le tissu urbain existant et les espaces agricoles périphériques.

- **Au nord** : le périmètre est bordé par un front urbain continu composé d'habitations pavillonnaires et de petits équipements de proximité. Cette frange résidentielle constitue un linéaire bâti dense, directement connecté à la voirie principale.
- **À l'ouest** : le projet jouxte une zone d'activités économiques et artisanales (bâtiments d'entreprises, entrepôts, ateliers), marquant une continuité fonctionnelle avec le tissu productif déjà implanté le long de la RD4. Il s'agit du reste de la ZAC de Notre Dame.
- **À l'est** : il est en contact avec un secteur mixte comprenant des parcelles bâties et un vaste terrain agricole en lisière du giratoire d'entrée de ville, marquant la transition vers les espaces ouverts.
- **Au sud** : le périmètre s'ouvre sur des prairies et terres agricoles bordées par un réseau de haies et des lisières boisées, en continuité directe avec le massif forestier du Bois Notre-Dame.

Ainsi, le site occupe une **position de frange urbaine**, en interface directe entre :

- le tissu résidentiel dense du bourg au nord,
- la ZAC et la RD4 à l'ouest,
- et le paysage agricole et boisé au sud.

Enjeux associés :

- **Paysager** : assurer une transition douce entre le front bâti et les espaces agricoles ouverts, par un traitement végétalisé des limites sud.
- **Fonctionnel** : s'inscrire dans la continuité urbaine existante tout en maintenant la lisibilité de la limite d'urbanisation.
- **Environnemental** : préserver les lisières écologiques en bordure sud et les continuités végétales participant à la trame verte locale.

Comme le montre la cartographie ci-après, le périmètre de la ZAC Notre-Dame présente actuellement une mosaïque d'occupations reflétant **l'avancement progressif de l'aménagement**.

- **À l'ouest, la parcelle Stone Hedge** correspond à une emprise désormais urbanisée. Les travaux du programme d'activités sont engagés sur un terrain auparavant en friche et déjà artificialisé dans le cadre des premières phases de la ZAC.
- **À l'est, la parcelle livrée** accueille déjà plusieurs enseignes commerciales (Grand Frais, McDonald's) et leurs parkings associés, sur un site entièrement aménagé et imperméabilisé.
- **Entre ces deux secteurs, la parcelle Faubourg**, présente une situation contrastée. D'après les constats issus de l'actualisation écologique (annexe 11), elle est occupée en partie par de la végétation spontanée de friche, issue de la recolonisation naturelle d'anciens terrains industriels ou d'entrepôt. Cette végétation alterne des zones herbacées et arbustives, avec présence localisée d'espèces pionnières et de quelques massifs de renouée du Japon.

Une grande partie de la parcelle reste toutefois inaccessible : le site fait actuellement l'objet de squats et d'occupations informelles (campements de fortune, dépôts, zones clôturées), ce qui limite les inventaires et empêche toute gestion écologique ou agricole. Ces espaces, bien que dégradés, conservent une fonction écologique résiduelle en lien avec le boisement au sud, identifié comme un secteur à enjeu fort.

Ainsi, l'ensemble du périmètre de la ZAC illustre une transition nette entre les zones déjà urbanisées, les secteurs en travaux et les friches en reconversion, marquant la dernière phase de mutation du tissu d'activités en limite du front urbain. La parcelle Faubourg constitue aujourd'hui le principal secteur mutable, combinant une végétation de friche à enjeu écologique moyen et des occupations anthropiques temporaires appelées à disparaître dans le cadre du futur aménagement.

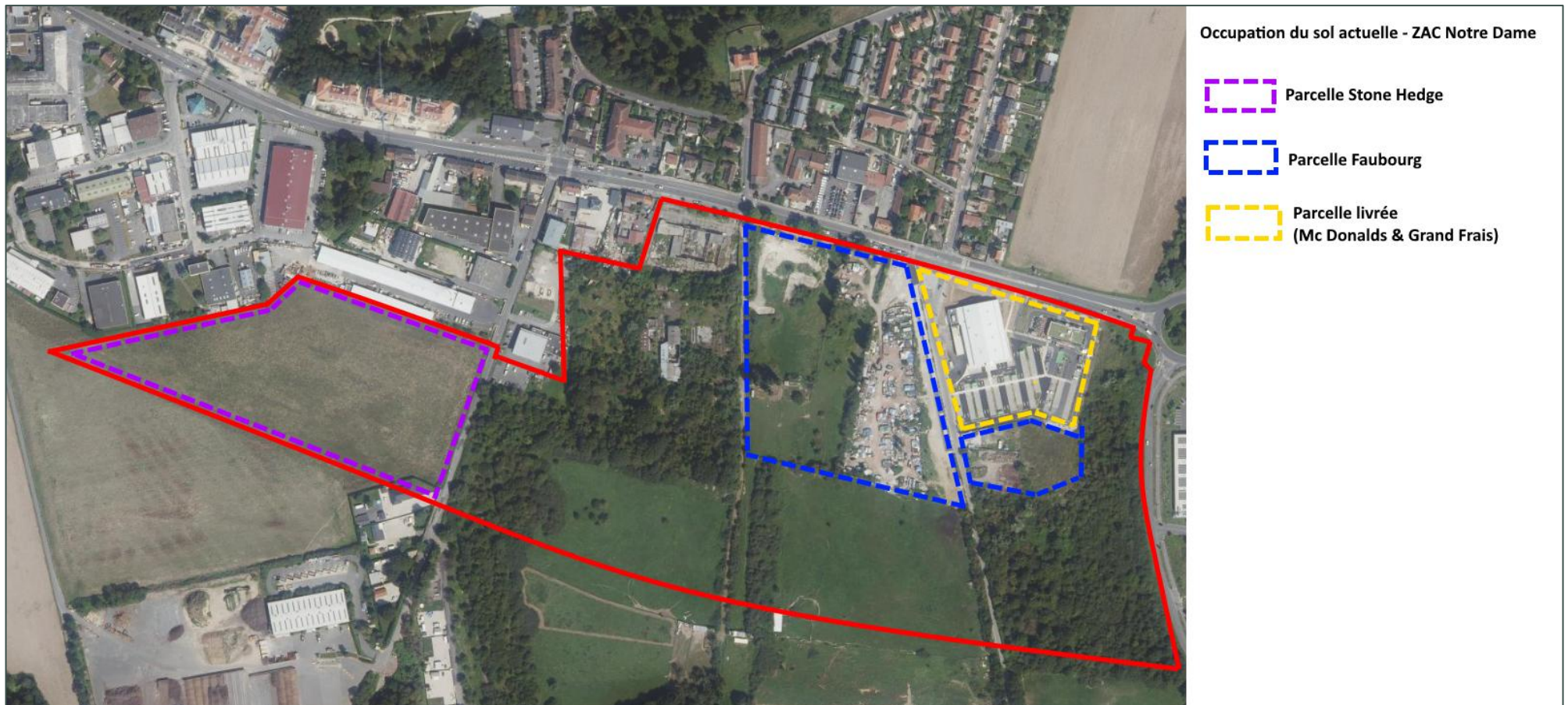


Figure 3 : occupation des sols sur le périmètre de la ZAC.

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