



Saint-Maur-des-Fossés, le 16 mai 2023

Mairie de La Queue-en-Brie
Service Urbanisme
Place du 18 juin 1940
94100 LA-QUEUE-EN-BRIE

N/Réf. : CD/SAGE-CLE 2023-81

Affaire suivie par : Christophe DEBARRE – Chargé de mission eaux pluviales – 0145116571 – christophe.debarre@marne-vive.com

V/Réf. : PC 094 06022 N1010

Affaire suivie par : Hadrien CARDI

Objet : Analyse du permis de construire du projet de construction de 4 bâtiments industriels situé Route de Brie – ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie et porté par SNC SH LQEB.

Monsieur,

Par courrier reçu le 24 avril 2023, vous avez sollicité l'avis du Syndicat Marne Vive sur un permis de construire du projet de construction de 4 bâtiments industriels situé Route de Brie – ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie et porté par SNC SH LQEB.

Il est rappelé qu'une précédente analyse du projet avait été transmise en date du 27 janvier 2023, qui concluait en l'impossibilité de lever les réserves formulées dans l'analyse initiale du dossier (datée du 6 octobre 2021). Il était attendu des évolutions notables dans les aménagements prévus pour la gestion des eaux pluviales et la clarté des explications fournies. Le Syndicat Marne Vive a par la suite accepté de participer à deux réunions en visioconférence (février 2023) avec le pétitionnaire et ses mandataires afin d'explicitier les attentes vis-à-vis du SAGE Marne Confluence et recommander des pistes et méthodes pour y parvenir.

Les pièces complémentaires transmises au Syndicat Marne Vive sont : un plan des réseaux, une note de calcul pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales. En l'absence d'autres éléments (plan masse, notice architecturale / paysagère, etc.), il n'est pas possible de procéder à toutes les vérifications utiles, concernant notamment les éventuelles évolutions de surfaces, d'emprise, de nombre de stationnements, etc.

Le nouveau dossier met en évidence les modifications suivantes :

- **Concernant la limitation de l'imperméabilisation :** le projet s'implantant dans une zone non bâtie, donc perméable, il était attendu des engagements du pétitionnaire dans le sens d'une limitation de l'imperméabilisation. Le choix de revêtements semi-perméables pour l'intégralité des places de stationnement a été retenu (3407 m² sur un total de 11647 m² de voirie), mais pas la végétalisation en toiture. Les surfaces de bâtiment représentant plus de 16 000 m² (soit près de la moitié des surfaces du projet, le coefficient de ruissellement avant/après projet demeure donc significativement augmenté et la recommandation de limiter encore davantage l'imperméabilisation par tout moyen, y compris la végétalisation de tout ou partie des toitures, est maintenue.
- **Concernant la gestion des eaux pluviales :** les pièces complémentaires permettent de clarifier le fonctionnement hydraulique du projet (découpage du projet en 3 sous-secteurs hydrauliques, plan des réseaux d'eaux pluviales, note de calcul pour chaque sous-secteur hydraulique...). Les surfaces d'infiltration semblent significativement augmentées, avec un ratio entre surface d'infiltration et surface d'apport compris entre 12 et 23% selon le sous-

secteur concerné. Le Syndicat Marne Vive n'a pas vocation à procéder à la vérification des calculs de dimensionnement des ouvrages. Ceux-ci mettent en évidence un abattement annuel supérieur à 80%, permettant de répondre à l'obligation de gestion à la source des eaux pluviales (a minima les « pluies courantes »).

- **Concernant la qualité de l'intégration paysagère :** La gestion des eaux pluviales du projet est assurée exclusivement à ciel ouvert, dans des bassins de rétention-infiltration, ce qui est un point positif. Les pièces complémentaires ne précisent pas les modalités de végétalisation de ces espaces afin d'optimiser les processus d'infiltration, d'évapotranspiration et de dépollution. Il est recommandé de préciser les modalités de végétalisation de ces ouvrages et les conditions d'entretien afin de pérenniser leurs fonctions. A noter que la végétalisation de tout ou partie des toitures pourrait être un point d'amélioration de l'intégration paysagère du projet.

En conclusion, l'analyse des pièces complémentaires semble indiquer que le risque de non-conformité au SAGE peut être levé. Certaines recommandations sont maintenues, à l'appréciation de la Ville et du pétitionnaire, afin de parfaire la compatibilité du projet avec les objectifs du SAGE relatifs à la limitation de l'imperméabilisation et l'intégration paysagère du projet.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sincères salutations.

Christophe DEBARRE
Chargé de mission « eaux pluviales »

