

**MAIRIE DE
LA QUEUE EN BRIE**



☎ 01.49.62.40.07
☎ 01.49.62.30.39
Affaire suivie par :
Monsieur Hadrien CARDI

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Dossier n° PC09406022N1010

Déposé le : 22/12/2022 Complété le : 13/02/2023 et
13/04/2023

Adresse des travaux

Route de Brie - ZAC Notre Dame - 94510 LA QUEUE EN BRIE

Travaux projetés : Construction de 4 bâtiments industriels

**SAGE MARNE CONFLUENCE
COMMISSION LOCALE DE L'EAU
SYNDICAT MARNE VIVE
HOTEL DE VILLE
PLACE CHARLES DE GAULLE
94100 SAINT MAUR DES FOSSES**

LRAR n° :1A 201 183 8933 0

OBJET : Réponse de SNC SH LQEB suite au 2^e avis du SAGE MARNE CONFLUENCE

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous transmettre la réponse du maître d'ouvrage suite à la réalisation de votre 2^e avis favorable dans le cadre de l'instruction du dossier de permis de construire n°PC09406022N1010.

Ce dernier a souhaité répondre à chacune de vos remarques.

Vous trouverez ci-joint son courrier.

Nous restons disponibles pour tout complément d'information si besoin.

**Le 22 juin 2023
Le Service urbanisme**



SNC SH LQEB
17 rue Duquesne
69006 LYON 06

MAIRIE DE LA QUEUE EN BRIE
Place de l'Appel du 18 juin 1940
46, rue de Saint Malo
94510 LA QUEUE EN BRIE

Le 02 juin 2023,

Référence Courrier

N/Réf. : CD/SAGE-CLE 2023-81

Affaire suivie par : Christophe DEBARRE – Chargé de mission eaux pluviales

V/Réf. PC 094 06022 N1010

Affaire suivie par : Hadrien CARDI

Envoi par courrier RAR : n°

et courriel à l'adresse suivante : cardi@laqueueenbrie.fr

Copie à **Monsieur Jean-Luc MULLER**, architecte DPLG : jean-luc.muller14@orange.fr

À l'attention de **Monsieur Hadrien CARDI**, Responsable de l'Urbanisme

Objet : Réponse au courrier repris en référence en date du 16 mai 2023 concernant l'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.

Dans le courrier du SAGE repris en référence et en objet, il est mentionné principalement trois remarques :

1^{ère} remarque :

« **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. »

Dans cette première remarque, le SAGE maintient sa recommandation de végétaliser toutes les toitures pour augmenter le coefficient de ruissellement. Cette recommandation du SAGE n'est pas compatible avec celle de la MRAE. En effet, StoneHedge a choisi de suivre la recommandation de la MRAE en étendant la couverture des panneaux solaires sur l'ensemble des bâtiments du parc d'activité. StoneHedge a confirmé cette orientation dans son mémoire en réponses à l'avis de la MRAE.

2^{ème} remarque

*« **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 »).*

Dans cette deuxième remarque le SAGE indique qu'il n'a pas vocation à vérifier les calculs mais que le projet répond aux obligations édictées par le SAGE. Les calculs ont été réalisés par un bureau d'étude spécialisé en hydraulique. En complément, Stonehedge s'engage à faire vérifier la conformité du projet par un bureau de contrôle agréé avant et lors de l'exécution du programme.

3^{ème} remarque

*« **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. »*

Pour répondre à cette troisième remarque du SAGE concernant la qualité de l'intégration paysagère, il semble que le SAGE n'a pas pris connaissance du document élaboré par notre paysagiste Mme Florence SYLVOS, en accord avec l'agence LANTON missionné par l'aménageur SADEV 94.

L'analyse du SAGE constate que la gestion des eaux pluviales du projet est assurée exclusivement à ciel ouvert dans des bassins de rétention-infiltration et note que cela est un point positif, par contre déplore que 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, et recommande donc de préciser les modalités de végétalisation de ces ouvrages et les conditions d'entretien afin de pérenniser leurs fonctions.

Le document spécifique joint au dossier PC et qui s'intitule Notice paysagère du 18/11/22 de l'atelier de paysages Florence SYLVOS précise tous ces points secteur par secteur et décrit toutes les strates arbustives du projet allant des strates basses aux strates hautes en passant par les prairies sèches ou humides. Pour chacun des éléments sont précisés les plantations mises en œuvre, leur nombre, leur espèce et leur force, tout cela est complété par un plan des aménagements extérieurs avec le repérage des végétaux préconisés pour chaque secteur du projet. Comme le note le SAGE, en plus des éléments paysagers du projet qui sont tous plantés en pleine terre, les parties réservées au stationnement des véhicules particuliers ont été traitées en revêtements semi-perméables soit une surface de 3407 m² qui est passée de perméable à semi-perméable au moyen de pavés drainants.

Pour rappel le projet prévoit 16 001 m² d'espaces végétalisés en pleine terre soit 1341 m² pour la partie en zone UFa et 14 660 m² pour la partie du projet en zone UFb, là où le règlement du PLU à l'article 5.1 ne demande que 471,40 m² en zone UFa et 4154,50 m² en zone UFb soit un total de 4 625,90 m², le projet est à minima 3 x plus doté en espaces verts que la réglementation de cette zone ne l'exige.

A ce travail effectué sur la recherche d'espaces végétalisés de qualité avec des végétaux et des essences d'arbres appropriées c'est superposé une réflexion globale sur l'évapotranspiration qui est difficilement quantifiable car propre à chaque site et à sa végétalisation. L'évapotranspiration représente par définition l'eau qui remonte dans l'air et elle naît de deux réactions différentes, le phénomène physique d'évaporation d'une part, et la transpiration des plantes de l'autre.

Pour favoriser ce phénomène physique naturel le projet s'appuie principalement sur le traitement des strates basses des prairies de zone humide et de zone sèche qui seront gérées en fauche tardive 2 x par an (fauchage fin [SEP] de printemps et fin d'automne), sur les strates arbustives des haies plantées en périphérie du site et bien entendu sur les espaces plus humides comme les noues, les biefs à l'arrière des bâtiments et les bassins de rétention des eaux pluviales plantés de saules osiers menés en têtard, une taille qui renforce leur capacité d'absorption des eaux stockées dans les noues.

L'eau des précipitations suit un cycle particulier avant de pouvoir s'infiltrer dans les sols. En fait, son parcours d'évapotranspiration dépend de trois paramètres qui la renvoient dans les airs :

- L'évaporation directe de l'eau tombée au sol (et plus le soleil est chaud plus elle est forte)

- Le gradient d'humidité : plus l'air est sec, plus l'eau s'évapore vite
- La capacité de transpiration des plantes qui relâchent l'eau qu'elles ont absorbée.

C'est ce phénomène qui a le plus d'effet dans le cycle d'évaporation de l'eau. Au contraire de la pluie, qui peut tomber ou ne pas tomber selon les conditions météorologiques, l'évapotranspiration a lieu en continu. Elle produit donc en continu deux résultats principaux à l'impact positif sur les zones de peuplement humain, à savoir :

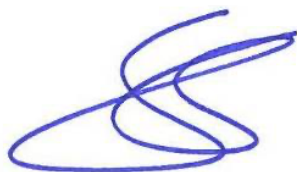
- La régulation des températures en été, grâce à l'humidité que génèrent les plantes et qui rafraîchit l'air. Un chêne adulte peut transpirer jusqu'à 1000 litres d'eau par jour, avec un effet rafraîchissant plus puissant que tous les climatiseurs d'une même rue réunis. Cela explique le nouvel intérêt politique au reboisement des villes, comme à Paris dont la Mairie offre des arbres à ses habitants. De plus, les canicules successives ont eu un impact sur les réflexions de la ville, avec une prise de conscience des mairies qui vont miser sur l'évapotranspiration pour lutter contre les îlots de chaleur.
- La diminution du risque d'inondations en réduisant le ruissellement des eaux sur des surfaces imperméabilisées. Logiquement, plus l'eau s'évapore, moins elle ruisselle. C'est ce qui encourage aussi aujourd'hui des choix de sols perméables en ville pour lutter contre les risques d'inondations.

Ces deux principes ont été mis en œuvre dans notre projet, à la fois miser sur la capacité des plantes à absorber l'eau de pluie, la retenir et la transpirer entre deux averses avec un choix de végétaux capables d'effectuer ces tâches de façon significative, et augmenter l'infiltration des eaux de pluie en multipliant les surfaces absorbantes là où l'enrobé peut être remplacé par des pavés drainants. Comme le note le SAGE dans son analyse, les pièces complémentaires du projet permettent de clarifier le fonctionnement hydraulique en cas de pluie avec un découpage en 3 sous-secteurs de collecte des eaux pluviales, et les surfaces d'infiltration ont été augmentées également de façon significatives pour répondre à l'obligation de gestion à la source des eaux pluviales, le phénomène de l'évapotranspiration, aisément compréhensible mais plus difficilement quantifiable sans réaliser des mesures sur site une fois le projet réalisé, vient compléter logiquement le dispositif de traitement des eaux de pluie.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, nos salutations sincères.

SNC SH LQEB

M. Christophe FOULON
Président, gérant



M. Stanislas LATROBE
Directeur Développement



Pièce-jointe : Courrier du SAGE en date du 16 mai 2023 – 2^{ème} analyse



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 »

