



 **Soberco**  
environnement  
INGÉNIERIE & CONSEILS

 **STONE**  
HEDGE

 **La Queue-en-Brie**  
Le site des Caudaciens

  
**SA**  
**DEV**  
AMENAGEUR  
DEVELOPPEUR  
DE VILLES **94**

PROJET DE CONSTRUCTION DE BATIMENTS D'ACTIVITES  
AU SEIN DE LA ZAC NOTRE DAME

RETOUR SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE  
ELECTRONIQUE



## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SYNTHESE DES AVIS DE LA PPVE ET DE LEUR PRISE EN CONSIDERATION POUR L'AUTORISATION</b>	<b>3</b>
2.1	Avis sur les modalités de la PPVE	3
2.2	Avis sur la consommation d'espaces agricoles et compatibilité avec le SDRIF	4
2.3	Avis sur les impacts cumules avec d'autres projet	5
2.4	Avis sur la précision du projet	5
2.5	Avis sur les principes de desserte et la circulation	5
2.6	Avis sur les enjeux du changement climatique	6
2.7	Avis sur les enjeux de la densification et le renouvellement urbain	7
2.8	Avis sur l'imperméabilisation des sols	7
2.9	Avis sur la biodiversité et les paysages	7
2.10	Avis sur d'autres thématiques	8
<b>3</b>	<b>SYNTHESE DE LA PRISE EN CONSIDERATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE POUR L'AUTORISATION</b>	<b>8</b>

## 1 PREAMBULE

Le projet de construction de bâtiments d'activités au sein de la ZAC Notre Dame porté par STONEHEDGE a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui fait partie des pièces jointes à la demande d'autorisation (pièce étude d'impact dans le Permis de Construire).

Suite à l'avis rendu par l'autorité environnementale le 13 avril 2023 (n°APIJF-2023-017), STONEHEDGE a rédigé un mémoire en réponse et l'ensemble des pièces a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique organisée par la Ville de La Queue-en-Brie en tant qu'autorité du droit des sols en charge de l'autorisation d'urbanisme demandée.

La participation du public a généré 7 contributions qui sont analysées et prise en considération dans le présent rapport :

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI
- 6ÈME AVIS : Stéphanie LYNSEELE
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY

Les remarques portent principalement sur la consommation d'espaces agricoles et le cadre de vie. Mais elles abordent également quelques points singuliers.

Le présent document permet de prendre en considération ces remarques en vue de la prise de décision de l'autorisation.

## 2 SYNTHÈSE DES AVIS DE LA PPVE ET DE LEUR PRISE EN CONSIDÉRATION POUR L'AUTORISATION

L'ensemble des remarques exprimées sont défavorables au projet avec des arguments analysés selon différentes thématiques. Les principaux argumentaires sont repris ici (non exhaustifs) pour permettre une prise en considération dans la décision d'autorisation sollicitée.

### 2.1 AVIS SUR LES MODALITÉS DE LA PPVE

Les critiques sur la forme ont été réalisées, par Monsieur SANGOI (5<sup>ÈME</sup> AVIS) et Madame LYNSEELE (6<sup>ÈME</sup> AVIS.)

« Les dates, en plein cœur des congés d'été, n'ont pas dû favoriser la plus grande participation.

Surtout, tout semble avoir été fait pour que cette PPVE reste confidentielle : on ne pouvait y accéder sur le site de la Ville qu'en cliquant successivement sur les rubriques "Cadre de vie" puis "Urbanisme". Il n'y avait aucun lien direct en page d'accueil où l'on trouve pourtant des parties « Actualités » et "Agenda". De même, aucune annonce de cette PPVE n'a été faite via la page Facebook de la commune ni par l'appli City All dont c'est pourtant la vocation. A moins de passer à pied sur le site de l'opération ou de lire régulièrement les panneaux d'affichage légal (ce que très peu de gens font), il était difficile d'avoir connaissance de cette consultation qui est pourtant d'intérêt public ».

Les remarques portent sur un manque de communication de la part de la Municipalité sur la procédure de participation du public par voie électronique.

#### Prise en considération des remarques :

La procédure de participation du public par voie électronique organisée par la ville de La Queue-en-Brie répond aux exigences imposées par le code de l'environnement.

La participation du public, tout comme l'enquête publique, a pour objet d'assurer l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. La durée de la procédure de participation du public ne peut être inférieure à trente jours (article L.123-19 du Code de l'Environnement). Selon les textes réglementaires (L.123-19 du Code de l'Environnement), le public est informé par un avis mis en ligne sur le site Internet de la commune ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public.

La PPVE est parue à partir du 7 juillet 2023 :

- dans deux journaux locaux : « LES ÉCHOS LE PARISIEN » et « LE JOURNAL SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS » le 7 juillet 2023
- par affichage au centre technique municipal et à la mairie de La Queue-en-Brie ainsi que sur le lieu du projet,
- en ligne sur le site Internet de la ville <https://www.laqueueenbrie.fr/cadre-de-vie/urbanisme>,

- et aussi sur la page principale de la ville au sein de la rubrique « Affichage légal ». Cet affichage digital mis en place par la Municipalité depuis maintenant un an permet de faciliter l'accès à l'information aux citoyens.

Enfin, la PPVE qui s'est déroulée durant l'été n'est que fortuite. En effet, et en raison des délais d'instruction du permis de construire, il n'était pas possible de choisir une autre date.

## 2.2 AVIS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF

- 1ER AVIS : Christian LARGER : « Ce parc d'activité dans la ZAC Notre-Dame aurait pour conséquence la disparition de 4,4 ha de terres agricoles, en contradiction manifeste avec le SDRIF et l'expression unanime des décideurs politiques et des populations sur la nécessité absolue et urgente de tout faire pour limiter les effets du réchauffement climatique, protéger les habitats naturels et préserver la capacité future de notre pays à assurer la production agricole vivrière »
- 2ÈME AVIS : Association RENARD : « le SDRIF n'autorise que la réorganisation des espaces déjà urbanisés au sud de la RD 4 sur votre commune. Or l'espace agricole que vous voulez urbaniser n'est pas encore urbanisé et se trouve être cultivé actuellement. L'emplacement réservé au profit de l'Etat pour la déviation de la RD4 est aujourd'hui abandonné et ne peut servir de prétexte à cette urbanisation illégale. Par ailleurs de nouvelles règles d'urbanisme prévoient de limiter la consommation d'espaces agricoles dans les prochaines années »
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE : « Il n'est pas compatible avec les orientations du SDRIF. La carte du SDRIF identifie le secteur en zone agricole (aplat jaune), il n'y a aucune pastille d'urbanisation conditionnelle ou préférentielle. Il ne constitue pas un secteur urbanisé à optimiser puisqu'il est à l'état de champ. Le SDRIF demande de protéger ces zones agricoles. [...] La situation de l'agriculture dans le secteur est inquiétante : les espaces agricoles ont été les premiers impactés par la pression foncière : ils ont été réduits de 26% à La Queue en Brie entre 1982 et 2008 à La Queue en Brie et 35% au niveau de la CAHVM. (d'après l'étude d'impact de 2013). [...] Le projet bloque la liaison agricole et naturelle le long de la route de Brie. Pour toutes ces raisons nous vous demandons d'abandonner ce projet qui va à l'encontre de la loi de modernisation agricole, de la loi ZAN, du SDRIF »
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN : « Pourquoi vouloir, à tout prix, construire sur des terrains agricoles ? De nombreux terrains sont aujourd'hui défrichés ou dénaturés pour construire quoi ? [...] Le long de la RN4, de grandes parcelles viennent d'être défrichées pour en construire. [...] Il me semble que de nombreux services administratifs comme la SDRIF étaient contre, ou du moins ont émis des avis défavorables. Il existe des parcelles de terrains avec des constructions abandonnées, comme par exemple le 54 ave du Général de Gaulle (RN4) parcelle AV29, qui pourrait être reprise pour une construction de locaux car elle défigure l'entrée de la ville .... au lieu de prendre les terrains agricoles. Le slogan "la ville à la campagne" ne sera bientôt plus existant, et c'est bien dommage ».
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI : « L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la valeur agronomique des terres agricoles consommées et de préciser les mesures de restauration des fonctionnalités agricoles existantes. Stonehedge répond à l'aide d'une carte régionale des rendements ! Ça ne répond pas à la recommandation et ça dénote une vision étroitement financière et productiviste. L'Autorité environnementale avait sans doute une conception plus large et qualitative de la notion de "valeur agronomique". Le mémoire de Stonehedge prétend également que le site n'est pas concerné par la préservation des espaces agricoles en s'appuyant sur une carte des ZAP, ZPNAF et PAEN., comme si la préservation des espaces agricoles n'était garantie que dans ces zones. Quel aveu ! »

- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE : « L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la valeur agronomique des terres agricoles consommées et de préciser les mesures de restauration des fonctionnalités agricoles existantes. STONEHEDGE répond à l'aide d'une carte régionale des rendements et répond que le site n'est pas concerné par la préservation des espaces agricoles en s'appuyant sur une carte des ZAP, ZPNAF et PAEN., comme si la préservation des espaces agricoles n'était garantie que dans ces zones »
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY : « Encore un projet sur 4,4 ha de terres agricoles sur La Queue en Brie »

### Prise en considération des remarques :

La consommation d'espaces agricoles est un enjeu important sur ce secteur du territoire et la compatibilité aux orientations des documents d'urbanisme sur ce sujet a fait l'objet d'analyses détaillées dans l'étude d'impact et le mémoire en réponse.

Les principaux éléments sont ici rappelés.

Le projet ne contrevient à aucun de ces objectifs du SDRIF, qu'il s'agisse :

- De limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels en privilégiant la densification ;
- En cas de consommation de ces espaces, de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière ou encore une liaison verte ;
- Dans tous les cas, de préserver les unités agricoles cohérentes et de garantir les continuités et liaisons entre ces espaces pour assurer la viabilité des activités agricoles et la préservation des écosystèmes.

1°) La ZAC dans laquelle s'insère le projet a bien privilégié, en premier lieu, la densification des espaces déjà urbanisés au sud de la RD4 (terrains d'activités délaissés et friches).

[...]

2°) Ensuite, le terrain d'assiette du projet, qui s'inscrit en limite immédiate avec la zone d'activités existante du Trou de Villeneuve, ne constitue pas une liaison agricole, écologique ou verte particulière. Le corridor écologique existant entre les massifs forestiers de Lognes-Emerainville et de la forêt Notre-Dame est situé en limite Est du périmètre de la ZAC et ne concerne pas le terrain d'assiette du projet de la SNC SH LQEB situé à l'opposé, en limite Ouest du périmètre. En tout état de cause, ce corridor écologique a été maintenu dans le cadre du programme de la ZAC.

[...]

3°) En outre, le projet de la société STONEHEDGE ne porte pas atteinte à l'unité de l'espace agricole plus vaste préservé au sud/

[...]

4°) Enfin, le terrain n'est pas situé au-delà d'un « front urbain d'intérêt régional » au sens du SDRIF, qui constitue la seule limite « intangible » pour l'extension de l'urbanisation sur le territoire régional et qui doit être expressément figuré sur la carte de destination générale (cf. orientations règlementaire relatives aux fronts urbains, p. 37).

La consommation de cet espace agricole répond bien au contraire à un enjeu d'aménagement visant à inscrire la nouvelle zone d'activités dans la continuité des deux zones d'activités préexistantes situées de part et d'autre du périmètre de la ZAC. L'intégration du terrain d'assiette du projet dans le périmètre d'aménagement participe ainsi à l'objectif de densification harmonieuse des espaces déjà urbanisés au sud de la RD4, identifiés par le SDRIF, en limitant la consommation d'espaces agricoles et sans impacter aucune continuité écologique ou exploitation des ensembles agricoles dont la cohérence et les continuités et liaisons sont préservées.

Les réflexions du PADD du PLU de La Queue-en-Brie ont permis de cibler les projets attendus dans les secteurs actuellement non urbanisés.

La ZAC Notre-Dame, au sein de laquelle s'insère le site d'implantation du projet, a ainsi été classée en zone UFb, c'est-à-dire en **zone à destination d'activités économiques** suivant les orientations précitées du PADD.

## 2.3 AVIS SUR LES IMPACTS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : RENARD
- 3ÈME AVIS : CEDRE : Le projet ne respecte pas l'article Article R122-5 du code de l'Environnement[.] *Cet article stipule qu'il est nécessaire d'évaluer les impacts cumulés des projets déjà actés. C'est le cas pour les constructions en cours le long de la RD4 (logements) et ceux de la rue Renard, les multiples défrichements effectués dans le secteur, la ZAC de Noiseau. Au total ce sont plus de 982 logements prévus, des entreprises sur la ZAC des Portes de Noiseau, le dépôt de bus, sans compter le projet de prison qu'il n'est pas possible de passer sous silence. Impacts en termes de circulation, d'imperméabilisation des sols, de pollution générée par le trafic, de conséquence sur le climat par la perte de terres agricoles à même de stocker le carbone.*
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI
- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY : *Encore un projet sur 4,4 ha de terres agricoles sur La Queue en Brie à 400 m de Noiseau. [...] Je considère - que la parcelle est agricole et que ce caractère se doit être préservé au maximum. Je souhaite qu'il soit possible de déplacer la localisation telle que proposée afin de ne pas consommer de terres agricoles.*

### Prise en considération des remarques :

L'étude d'impact s'attache à analyser les impacts cumulés notamment sur la consommation d'espaces, la biodiversité et la circulation avec :

- Le reste de la ZAC Notre-Dame
- La ZAC envisagée à Noiseau.

## 2.4 AVIS SUR LA PRECISION DU PROJET

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE : « *Il y a des différences entre les chiffres énoncés dans l'étude d'impact et ceux de la réponse à la MRAE sur le nombre de parkings, les logements et l'école prévue sur la ZAC (ou non). Un flou persiste sur de nombreuses questions. Les pistes cyclables n'apparaissent pas, elles sont pourtant obligatoires en cas de création de routes.* »
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI : « *lorsque les problèmes se poseront, on ne pourra rien faire sauf modifier la rédaction des documents d'urbanisme. Tout cela est très inquiétant. Il faut adopter un moratoire sur tous les projets d'activités, de logements, et d'équipements sur cette partie de la commune et vraiment consulter la population sur la destination de ces espaces* »
- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE : « *Il faut un moratoire sur tous les projets d'activités, de logements, et d'équipements sur cette partie de la commune et vraiment consulter la population sur la destination de ces espaces.* »
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY

### Prise en considération des remarques :

Le projet porte uniquement sur :

- Le projet de construction de bâtiments d'activité au sein de la ZAC Notre-Dame sous maîtrise d'ouvrage STONEHEDGE et faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme (Permis de Construire) avec :
  - une partie dans la ZAC : 41 545 m<sup>2</sup>
  - et une partie hors ZAC : 2 357 m<sup>2</sup>
- Les travaux d'aménagement des voiries assurant la desserte du parc d'activité sous maîtrise d'ouvrage de SADEV 94 :
  - 110 ml d'aménagement sur la route de Brie (profil de 10,80 m) : 1 188 m<sup>2</sup> au sein de la ZAC
  - 110 ml d'aménagement sur le chemin de Saint-Nicolas (profil de 15 m) : 1 650 m<sup>2</sup> hors de la ZAC

Des équipements cyclables sont bien envisagés sur les secteurs d'intervention notamment sur les secteurs d'aménagement de voirie.

- Comme indiquée page 15 du mémoire en Réponse faite à la MRAE, le projet répond aux dispositions mentionnées dans le PLU zones UFa et UFb, à savoir :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SDP activité entrepôt, soit 156 places pour 15 556,16 m<sup>2</sup>
- 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP bureaux, soit 71 places pour 3 895,06 m<sup>2</sup>

Le projet prévoit donc **253 places**, dont 22 places PMR (cf. PC déposé le 21.12.22), auxquelles StoneHedge ne saura pas déroger.

## 2.5 AVIS SUR LES PRINCIPES DE DESSERTE ET LA CIRCULATION

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN : « *Des entrepôts, qui vont amplifier le trafic de camions et de voitures, et créer de nouveaux embouteillages ? Des commerces de grandes surfaces ? il y en a énormément déjà construit (ou en cours de construction sur la RN4 limite Pontault comme Grand Frais, ...) ? Des habitations ?* »
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI : « *L'Autorité environnementale recommande de respecter le principe de desserte ouest par la rue Marcel Dassault qui figure dans le cahier de prescriptions paysagères et environnementales, en renonçant au projet de contournement de la zone d'activités existante, consommateur de ressources et de terres agricoles. Stonehedge rejette purement et simplement cette recommandation en reconnaissant très ingénument au passage que le projet va générer du trafic poids lourds supplémentaire. L'impossibilité de suivre la recommandation est l'un des éléments qui devrait conduire à l'abandon du projet* »
- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE : « *L'Autorité environnementale recommande de respecter le principe de desserte ouest par la rue Marcel Dassault qui figure dans le cahier de prescriptions paysagères et environnementales, en renonçant au projet de contournement de la zone d'activités existante, consommateur de ressources et de terres agricoles. STONEHEDGE rejette purement et simplement cette recommandation mai*

reconnais que le projet va générer du trafic poids lourds supplémentaire. L'impossibilité de suivre la recommandation est l'un élément qui devrait conduire à l'abandon du projet. »

- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY : « Le plus important reste les problèmes de circulation induits par ce projet. En effet La sortie des camions se fera par le Chemin de la Croix Saint-Nicolas qui aboutit au rond-point de la route nationale 4, encombrant encore davantage la route de Noiseau. [...] cette concentration de poids lourds et véhicules va générer des gaz à effet de serre alors qu'il convient justement de les limiter. »

#### Prise en considération des remarques :

L'idée d'un accès par la zone d'activité existante par la rue Marcel Dassault et la rue des Frères Lumières n'est plus possible compte tenu de :

- l'absence de foncier permettant le raccordement ; avec l'annulation par le tribunal de Paris de la déclaration d'utilité publique de la ZAC qui datait du 20/12/13, le recours à l'expropriation n'est plus possible pour les terrains situés au sein de la ZAC.
- d'un réseau routier local peu adapté : les contraintes de girations imposées par un tracé non rectiligne et les conditions de circulation et de stationnement dans la zone d'activité ne permettent pas d'envisager un accès supplémentaire générateur de trafic poids lourds.

Cette demande ne peut pas être retenue pour la décision.

L'étude d'impact s'appuie sur des études de circulation pour apprécier les impacts sur le Chemin de la Croix Saint-Nicolas et son raccordement sur la RD4.

La desserte du projet est ainsi organisée par :

- un accès restreint aux véhicules légers par la route de Brie
- un accès PL par le chemin de la Croix Saint-Nicolas avec la création d'un tronçon de voirie de 75 ml entre la ZAC et le chemin de la Croix Saint-Nicolas.

Les accès prévus répondent au trafic du projet dans leurs dimensionnements ainsi qu'au niveau du raccordement sur la RD4. (Cf. étude de circulation du rapport d'étude d'impact)

## 2.6 AVIS SUR LES ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI : « Ce type d'aménagement pouvait encore paraître pertinent il y a quinze ans. Aujourd'hui, il est manifestement superflu et néfaste »
- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY : « Cette concentration de poids lourds et véhicules va générer des gaz à effet de serre alors qu'il convient justement de les limiter. »

#### Prise en considération des remarques :

Les enjeux sur les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique sont traités dans l'étude d'impact.

## 2.7 AVIS SUR LES ENJEUX DE LA DENSIFICATION ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI : « L'Autorité environnementale recommande de mener une étude approfondie et détaillée sur le potentiel de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes, à l'échelle communale et intercommunale, et de proposer d'autres hypothèses de localisation du projet qui ne consomme pas de terres agricoles. Stonehedge explique avec un aplomb confondant que cette étude sera menée ultérieurement par le GPSEA. En d'autres termes, ce n'est pas son problème : circulez ! Stonehedge indique qu'elle n'a pas d'autre opportunité que cette version là pour réaliser son projet. De son point de vue particulier, c'est peut-être vrai. Du point de vue de l'intérêt général, c'est reconnaître que le projet n'est pas pertinent. Plutôt que d'artificialiser de nouvelles terres, il faudrait rationaliser les zones d'activités existantes »
- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE. L'Autorité environnementale recommande de mener une étude approfondie et détaillée sur le potentiel de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes, à l'échelle communale et intercommunale, et de proposer d'autres hypothèses de localisation du projet qui ne consomme pas de terres agricoles. [...] Plutôt que d'artificialiser de nouvelles terres, il faudrait rationaliser les zones d'activités existantes.
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY

### Prise en considération des remarques :

Il n'existe pas d'autre opportunité pour la réalisation du projet STONEHEDGE que de s'inscrire en continuité de la ZAC de la Croix Saint-Nicolas pour constituer une pièce urbaine fonctionnelle, bien connectée à la RD4 et limitant les nuisances avec les logements au nord. Ce choix a été argumenté avec les intentions urbaines de la ZAC Notre Dame qui ambitionne une requalification de la façade urbaine de la RD4 avec notamment des programmes commerciaux.

Le potentiel de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes sera mené à l'échelle intercommunale par Grand Paris Sud Est Avenir dans le cadre des études du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et le calibrage des besoins de foncier économique dans la programmation urbaines des prochaines années.

## 2.8 AVIS SUR L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI : « Le problème est d'éviter l'imperméabilisation des sols, pas d'obtenir des papiers pour avoir le droit de le faire ! »
- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE : « Le problème est d'éviter l'imperméabilisation des sols »
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY : « Rien n'est pointé quant aux problèmes d'imperméabilisation des sols, de modification du paysage ».

### Prise en considération des remarques :

Pour répondre aux enjeux hydrauliques de l'imperméabilisation, les principes de gestion des eaux pluviales du projet STONEHEDGE sont précisés dans une annexe au mémoire en réponse. Ils s'attachent à assurer une infiltration des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront adaptés à la sensibilité de la zone en respectant autant que possible le terrain naturel et en assurant une végétalisation des ouvrages.

Les autres enjeux de l'imperméabilisation notamment sur les îlots de chaleurs urbains sont également traités dans l'étude d'impact avec des mesures intégrées au projet de réduction des surfaces imperméabilisées et des principes de végétation.

## 2.9 AVIS SUR LA BIODIVERSITE ET LES PAYSAGES

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI :
- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE :
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY : « Il faut également souligner la proximité immédiate de la forêt ; il est impératif de mesurer les impacts du projet en termes de respect de la biodiversité existante et qu'elle est un lieu de promenade ».

### Prise en considération des remarques :

A l'échelle de la ZAC, le programme a tenu compte de la séquence « Éviter-Réduire » afin de garantir l'absence d'impacts résiduels sur les espèces protégées. Par ailleurs, un dispositif de suivi des mesures envisagées et décrites dans l'étude d'impact sera mis en place pendant la phase réalisation

## 2.10 AVIS SUR D'AUTRES THEMATIQUES

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI :
- 6ÈME AVIS Stéphanie LYNSEELE :
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY : « Par ailleurs ,si ce projet est réalisé, il convient d'étendre la couverture des panneaux solaires à l'ensemble des bâtiments prévus ; de revoir à la baisse le nombre de stationnements automobiles prévus et présenter les itinéraires cyclables qui permettent de desservir le site à l'échelle communale et supra-communale ; de préciser la nature des activités industrielles prévues sur le site et d'évaluer leurs éventuels impacts sur les riverains en cas d'accident industrie; de rédiger une charte implantation des acteurs industriels de sorte à ce que ces précautions ici rédiges soit aussi les leur et Enfin il est indispensable de limiter au maximum les implantations de commerces ! En effet l'ensemble du secteur en est déjà trop largement pourvu, à un moment où le dernier cinéma installé à proximité ne parvient pas à rester et où l'ensemble des habitants subit les effets désastreux de l'inflation, laquelle va subsister vraisemblablement plusieurs années. Donc de pouvoir d'achat. ».

### Prise en considération des remarques :

StoneHedge s'engage à étendre la couverture de panneaux photovoltaïques à l'ensemble des bâtiments du parc d'activités.

Pour répondre aux dispositions mentionnées dans le PLU zones UFa et UFb, le projet prévoit 253 places, dont 22 places PMR auxquelles StoneHedge ne saura pas déroger.

La desserte du projet intègre une voie cyclable qui longera le chemin de la Croix Saint Nicolas pour assurer l'accessibilité du site aux deux roues non motorisées. Cette liaison assurera une jonction avec :

- le site propre envisagé sur la RD136 pour une liaison avec Noiseau et le centre de La queue-en-Brie.

La route de Brie présentera également une possibilité de raccordement à :

- une voie verte vers le Sud par la forêt de Notre-Dame,
- L'itinéraire envisagé par GPSEA sur la rue Jean-Jaurès permettant l'accès au centre-ville de La Queue-en-Brie,
- Le site propre envisagé le long de la RD4 par le Département en direction de Pontault-Combault.

Les 4 bâtiments d'activités créés ne constitueront pas une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ils généreront des risques communs aux zones d'activités et seront traités classiquement par les dispositifs de sécurité publique. Les éléments du Permis de Construire du projet STONEHEDGE comporte une Notice de sécurité incendie et les services compétents ont été et seront consultés.

Le projet ne prévoit pas de commerce.

## 3 SYNTHÈSE DE LA PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE POUR L'AUTORISATION

Le public a essentiellement exprimé des attentes quant à la pertinence du projet sur un champ qui était encore exploité il y a quelques années par un agriculteur. Les réponses formulées par le maître d'ouvrage ont cherché à clarifier des éléments clés de compréhension du projet, et à préciser les réponses déjà apportées aux questions de la MRAe.

À l'occasion de ces réponses, le maître d'ouvrage a également pu préciser les raisons pour lesquelles certaines demandes du public ne pouvaient être satisfaites et conduire à l'évolution du projet. Cela étant, au regard de ces éléments et des attentes exprimées pendant la PPVE, il convient de souligner que le maître d'ouvrage s'engage toutefois, à :

- La réalisation d'une couverture en panneaux photovoltaïques significative sur l'ensemble des toitures,
- Favoriser la circulation douce par la création de pistes cyclables,
- Gérer correctement les eaux pluviales (présence de cœurs d'ilots) par des dispositifs d'infiltration à la parcelle,
- Limiter au maximum l'impact sur la biodiversité en ayant un dialogue étroit avec les autorités environnementales compétentes. Le Maître d'Ouvrage du projet est accompagné d'un BET environnemental durant la phase Chantier. Le chantier sera par ailleurs doté d'une charte « chantier vert », contractée avec les entreprises pour une gestion vertueuse de l'environnement.

STONEHEDGE considère que les remarques et avis ont déjà été traités dans les documents d'évaluation environnementale et confirme le maintien de sa demande d'autorisation d'urbanisme à la ville de La Queue-en-Brie.

Pour rappel, le projet porté par STONHEDGE a été retravaillé aux fins d'avoir une surface de plancher plus faible et une proportion d'espaces verts plus importante. C'est ce qui explique que les services étatiques ont délivré l'agrément institué par l'article R.510-1 du code de l'urbanisme à STONEHEDGE car le projet retravaillé permettait de préserver les espaces naturels à proximité du site.

Le projet respecte l'intégralité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme et a reçu l'intégralité des avis des services extérieurs indispensables à la délivrance du permis de construire.

Pour l'ensemble de ces raisons et bien que la PPVE fasse apparaître que le projet n'est pas majoritairement pas encouragé par le public, la Municipalité est en capacité de délivrer l'accord du permis de construire n°PC09406022N1010.

Pour conclure, l'autorité compétente recommande de poursuivre le dialogue territorial initié avec la PPVE et préconise de mettre en place la communication idoine sur la conduite du projet et le suivi des travaux.



**ANNEXE : Liste des avis de la PPVE**

La participation du public a généré 7 contributions qui sont analysées et prise en considération dans le présent rapport :

- 1ER AVIS : Christian LARGER
- 2ÈME AVIS : Association RENARD
- 3ÈME AVIS : Association CEDRE
- 4ÈME AVIS : Michelle AUBIN
- 5ÈME AVIS : Olivier SANGOI
- 6ÈME AVIS : Stéphanie LYNSEELE
- 7ÈME AVIS : Martine AUBRY

**1ER AVIS – Christian LARGER**

De : Christian LARGER <christian@largerboissy.fr>

Envoyé : mardi 25 juillet 2023 13:19

À : projet STONEHEDGE urbanisme <mad.etude-impact@laqueueenbrie.fr>

Objet : Contribution PPVE 4 bâtiments dans Zac Notre-Dame - avis négatif

Madame, Monsieur,

J'ai pris connaissance avec intérêt du projet de création d'un parc d'activité de 4 bâtiments industriels dans la ZAC Notre-Dame sur la commune de la Queue-en-Brie.

Une fois de plus (cf ZAC des Porte des Noiseau, projet prison APIJ Noiseau), les autorités, qu'elles soient locales (commune, territoire) ou nationale (Etat - prison) semblent s'affranchir des règles pourtant unanimement revendiquées et assumées de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce parc d'activité dans la ZAC Notre-Dame aurait pour conséquence la disparition de 4,4 ha de terres agricoles, en contradiction manifeste avec le SDRIF et l'expression unanime des décideurs politiques et des populations sur la nécessité absolue et urgente de tout faire pour limiter les effets du réchauffement climatique, protéger les habitats naturels et préserver la capacité future de notre pays à assurer la production agricole vivrière.

L'autorité environnementale souligne clairement sa préoccupation devant la consommation de surfaces agricoles et son doute de la conformité de ce projet avec le SDRIF.

Ces simples raisons, qui m'apparaissent de bon sens et conformes à l'évolution de notre réglementation et des engagements de toutes les collectivités m'amènent à exprimer un avis très défavorable à la création de ce parc d'activité dans la ZAC Notre-Dame.

Bien à vous,

Christian Larger

Conseiller municipal écologiste à Boissy-Saint-Léger

RETOUR SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE – Août 2023

**2ème AVIS : Association Renard**

De : association RENARD <association-renard@orange.fr>

Envoyé : vendredi 25 août 2023 20:08

À : projet STONEHEDGE urbanisme <mad.etude-impact@laqueueenbrie.fr>

Cc : association-renard@orange.fr

Objet : Consultation du public pour l'urbanisation du champ de la Route de brie

Monsieur le maire,

Il est tout de même étonnant de voir dépenser tant d'efforts pour urbaniser un champ de 4,4 ha que le SDRIF prévoit de conserver agricole. En effet le SDRIF n'autorise que la réorganisation des espaces déjà urbanisés au sud de la RD 4 sur votre commune. Or l'espace agricole que vous voulez urbaniser n'est pas encore urbanisé et se trouve être cultivé actuellement.

La MRAe, dans son avis N° APJIF-2023-017 en date du 13/04/2023. Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (qui partage notre appréciation d'incompatibilité de votre projet avec le SDRIF) ne craint pas décrire : "Si le périmètre a néanmoins intégré un espace agricole, c'est pour répondre aux objectifs de la ZAC qui était de faire le lien entre deux zones d'activités existantes. L'intégration de l'ensemble des parcelles comprises entre les deux zones d'activités, y compris les parcelles agricoles était donc nécessaire à la cohérence du projet d'aménagement global au regard de ces objectifs." On cherche vainement les zones d'activités existantes sur le terrain...?

L'emplacement réservé au profit de l'Etat pour la déviation de la RD4 est aujourd'hui abandonné et ne peut servir de prétexte à cette urbanisation illégale.

Par ailleurs de nouvelles règles d'urbanisme prévoient de limiter la consommation d'espaces agricoles dans les prochaines années.

Le projet est par ailleurs fondé sur un PLU qui n'a pas prévu les mesures nécessaires à la réalisation des transports en commun qu'il prévoit pourtant sur la RD4, et une déviation de cette RD4 maintenant abandonnée borde la limite sud de la ZAC Notre-Dame que nous pourrions décider de contester.

Nous nous opposons donc fermement à l'urbanisation de cet espace agricole et nous utiliserons les moyens de droit nécessaire pour nous y opposer.

Nous demandons à recevoir la copie de toutes les remarques déposées sur le mél : mad.etude-impact@laqueueenbrie.fr qui ne permet pas de lire (ce qui est anormal) le réponses qui ont été ou seront faites.

Salutations.



### 3ème AVIS : Association CEDRE



Participation électronique projet de construction de bâtiments industriels route de Brie du 25 juillet 2023 au 28 août 2023

Nous notons que cette consultation ne répond pas aux objectifs de communication auprès du public que nécessite un projet de cette importance : affichage plus que discret sur le terrain, information au fin fond du site internet de la commune, contributions non visibles par le public.

Ce projet pose un certain nombre de problèmes. Il n'est pas compatible avec les orientations du SDRIF. La carte du SDRIF identifie le secteur en zone agricole (aplat jaune), il n'y a aucune pastille d'urbanisation conditionnelle ou préférentielle. Il ne constitue pas un secteur urbanisé à optimiser puisqu'il est à l'état de champ. Le SDRIF demande de protéger ces zones agricoles.

Les orientations du SDRIF indiquent :

« Les dispositions du SDRIF préservent l'ensemble des espaces agricoles. Ainsi, les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles non cartographiés sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. .... C'est à ce titre que les espaces agricoles franciliens sont protégés tout comme les espaces plus enclavés du cœur de métropole »

Les services de l'Etat ont émis de sérieuses réserves :

La DRIEE a indiqué cette incompatibilité dans son premier avis négatif ainsi que la MRAE.

La CICEA avait émis un avis défavorable le 13 mars 2013 dans le cadre de l'enquête publique sur la DUP de la ZAC. Elle notait que la parcelle concernée qui fait partie d'un champ de 8 ha (et de très bonne qualité agronomique) serait morcelée en deux parties et compliquerait le travail de l'agriculteur sur la partie restante. Ce projet bloque en effet la liaison agricole et naturelle d'est en ouest.

La CICEA demandait qu'une étude agricole soit réalisée sur l'ensemble du territoire de la CAHVM et ajoutait que : « compte tenu de la présence de friches urbaines sur le territoire de la C.A.V.H.M., il faudrait revoir le périmètre du projet afin de réduire son emprise, évitant ainsi la consommation d'espaces agricoles... ».

La MRAE est très critique sur ce projet. Elle demande de trouver d'autres secteurs à urbaniser qui ne soient pas agricoles. Nous partageons ce point de vue et nous nous demandons comment il est possible d'avoir ôté un secteur d'1,5 ha de zone artisanale dans la ZAC de la Croix Saint Nicolas, pour l'inclure

dans un zonage d'habitat et parallèlement de vouloir faire une zone artisanale sur un champ à seulement 200m de distance.

Le PADD de la commune lui-même a pour objectif de préserver le caractère agricole et naturel de la commune, urbaniser 4,4 ha de terres agricoles va à l'encontre de cet objectif.

Le SCOT Paris Métropole n'indique aucune nouvelle urbanisation sur La Queue en Brie, et protège au contraire les espaces agricoles.

La situation de l'agriculture dans le secteur est inquiétante : les espaces agricoles ont été les premiers impactés par la pression foncière : ils ont été réduits de 26% à La Queue en Brie entre 1982 et 2008 à La Queue en Brie et 35% au niveau de la CAHVM. (d'après l'étude d'impact de 2013)

Le projet ne respecte pas l'article Article R122-5 du code de l'Environnement

« II. – En application du 2° du II de l'article L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.

Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés.

Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.

Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact :

– ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public ;

– ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public. »

Cet article stipule qu'il est nécessaire d'évaluer les impacts cumulés des projets déjà actés. C'est le cas pour les constructions en cours le long de la RD4 (logements) et ceux de la rue Renard, les multiples défrichements effectués dans le secteur, la ZAC de Noiseau. Au total ce sont plus de 982 logements prévus, des entreprises sur la ZAC des Portes de Noiseau, le dépôt de bus, sans compter le projet de prison qu'il n'est pas possible de passer sous silence.

Impacts en termes de circulation, d'imperméabilisation des sols, de pollution générée par le trafic, de conséquence sur le climat par la perte de terres agricoles à même de stocker le carbone.

Il y a des différences entre les chiffres énoncés dans l'étude d'impact et ceux de la réponse à la MRAE sur le nombre de parkings, les logements et l'école prévue sur la ZAC (ou non). Un flou persiste sur de nombreuses questions. Les pistes cyclables n'apparaissent pas, elles sont pourtant obligatoires en cas de création de routes.

Le projet bloque la liaison agricole et naturelle le long de la route de Brie.

Pour toutes ces raisons nous vous demandons d'abandonner ce projet qui va à l'encontre de la loi de modernisation agricole, de la loi ZAN, du SDRIF.

La Présidente C.BOIS

Comité Ecologique pour la Défense et le respect de l'Environnement 45 av Dr Schweitzer

94510 La Queue en Brie

**4ÈME AVIS : Michelle AUBIN**

De : Michelle AUBIN <michelle.aubin94@gmail.com>

Envoyé : lundi 28 août 2023 17:21

À : projet STONEHEDGE urbanisme <mad.etude-impact@laqueueenbrie.fr>

Objet : Fwd: Projet de construction route Ide la brie à La queue en brie

Madame, Monsieur,

J'ai pris connaissance de votre projet de construction route de la Brie sur les terrains agricoles actuellement.

Pourquoi vouloir, à tout prix, construire sur des terrains agricoles ? De nombreux terrains sont aujourd'hui défrichés ou dénaturés pour construire quoi ?

Des entrepôts, qui vont amplifier le trafic de camions et de voitures, et créer de nouveaux embouteillages ?

Des commerces de grandes surfaces?, il y en a énormément déjà construits (ou en cours de construction sur la RN4 limite Pontault comme Grand Frais, ..) ?

Des habitations ? Le long de la RN4, de grandes parcelles viennent d'être défrichées pour en construire ....

Il me semble que de nombreux services administratifs comme la SDRIF étaient contre, ou du moins ont émis des avis défavorables.

Il existe des parcelles de terrains avec des constructions abandonnées, comme par exemple le 54 ave du Général de Gaulle (RN4) parcelle AV29, qui pourrait être reprise pour une construction de locaux car elle défigure l'entrée de la ville .... au lieu de prendre les terrains agricoles.

Le slogan "la ville à la campagne" ne sera bientôt plus existant, et c'est bien dommage.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération mon avis.

Cordialement

Michelle Aubin

16 rue des Vosges

La Queue en Brie

**5ÈME AVIS : Olivier SANGOI**

De : Olivier SANGOI <sangoi@laqueueenbrie.info>

Envoyé : lundi 28 août 2023 22:07

À : projet STONEHEDGE urbanisme <mad.etude-impact@laqueueenbrie.fr>

Cc : Olivier SANGOI <olivier.sangoi@wanadoo.fr>

Objet : Observations dans le cadre du PPVE Stonehedge

Des observations préalables s'imposent quant aux modalités de cette PPVE :

- Les dates, en plein cœur des congés d'été, n'ont pas dû favoriser la plus grande participation.
- Surtout, tout semble avoir été fait pour que cette PPVE reste confidentielle : on ne pouvait y accéder sur le site de la Ville qu'en cliquant successivement sur les rubriques "Cadre de vie" puis "Urbanisme". Il n'y avait aucun lien

RETOUR SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE – Août 2023

direct en page d'accueil où l'on trouve pourtant des parties "Actualités" et "Agenda". De même, aucune annonce de cette PPVE n'a été faite via la page facebook de la commune ni par l'appli CityAll dont c'est pourtant la vocation. A moins de passer à pied sur le site de l'opération ou de lire régulièrement les panneaux d'affichage légal (ce que très peu de gens font), il était difficile d'avoir connaissance de cette consultation qui est pourtant d'intérêt public.

Sur le fond du dossier, les réponses apportées par Stonehedge aux réserves formulées par l'Autorité environnementale se bornent souvent à un juridisme étroit. Ces arguties s'appuient sur des documents qui, bien qu'encore en vigueur en droit, sont dépassés devant la nécessité de plus en plus impérieuse de faire face aux conséquences du changement climatique, notamment en stoppant l'artificialisation des terres. Ce type d'aménagement pouvait encore paraître pertinent il y a quinze ans. Aujourd'hui, il est manifestement superflu et néfaste.

Le mémoire en réponse de Stonehedge ne montre pas que cet acteur prend au sérieux ses responsabilités environnementales. Dans le détail, on observe notamment les problèmes suivants :

- L'Autorité environnementale recommande de respecter le principe de desserte ouest par la rue Marcel Dassault qui figure dans le cahier de prescriptions paysagères et environnementales, en renonçant au projet de contournement de la zone d'activités existante, consommateur de ressources et de terres agricoles. Stonehedge rejette purement et simplement cette recommandation en reconnaissant très ingénument au passage que le projet va générer du trafic poids lourds supplémentaire. L'impossibilité de suivre la recommandation est l'un des éléments qui devrait conduire à l'abandon du projet.

- L'Autorité environnementale recommande de mener une étude approfondie et détaillée sur le potentiel de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes, à l'échelle communale et intercommunale, et de proposer d'autres hypothèses de localisation du projet qui ne consomment pas de terres agricoles. Stonehedge explique avec un aplomb confondant que cette étude sera menée ultérieurement par le GPSEA. En d'autres termes, ce n'est pas son problème : circulez ! Stonehedge indique qu'elle n'a pas d'autre opportunité que cette version là pour réaliser son projet. De son point de vue particulier, c'est peut être vrai. Du point de vue de l'intérêt général, c'est reconnaître que le projet n'est pas pertinent. Plutôt que d'artificialiser de nouvelles terres, il faudrait rationaliser les zones d'activités existantes.

- L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la valeur agronomique des terres agricoles consommées et de préciser les mesures de restauration des fonctionnalités agricoles existantes. Stonehedge répond à l'aide d'une carte régionale des rendements ! Ca ne répond pas à la recommandation et ça dénote une vision étroitement financière et productiviste. L'Autorité environnementale avait sans doute une conception plus large et qualitative de la notion de "valeur agronomique". Le mémoire de Stonehedge prétend également que le site n'est pas concerné par la préservation des espaces agricoles en s'appuyant sur une carte des ZAP, ZPNAF et PAEN., comme si la préservation des espaces agricoles n'était garanti que dans ces zones. Quel aveu !

- L'Autorité environnementale recommande de produire des visuels de la Zac Notre-Dame intégrant le projet de parc d'activités ainsi que l'aménagement annoncé de 350 logements et une école, et d'explicitier en quoi elle participe à transformer le paysage urbain existant, en lien avec les espaces agricoles et naturels environnant. Là encore, Stonehedge explique que ce n'est pas son problème : "La programmation de la ZAC ne porte pas (et ne portera pas) sur du logement ni des équipements publics de type école. Si ces besoins étaient confirmés par les acteurs du territoire, un projet dédié serait alors engagé avec notamment l'adaptation du document d'urbanisme." Traduction : lorsque les problèmes se poseront, on ne pourra rien faire sauf modifier la rédaction des documents d'urbanisme. Tout cela est très inquiétant. Il faut adopter un moratoire sur tous les projets d'activités, de logements, et d'équipements sur cette partie de la commune et vraiment consulter la population sur la destination de ces espaces.

- L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact de la Zac sur la question de l'imperméabilisation et des eaux pluviales au regard des effets cumulés produit par le projet et la nouvelle programmation de la Zac (logements et école). Cette question des effets de l'artificialisation des sols est l'une des plus graves soulevée par ce projet. Stonehedge montre qu'elle a formellement respecté les textes réglementaires mais ce n'est pas ce que l'Autorité environnementale a demandé. Pour ce qui est l'actualisation de l'étude d'impact en lien avec les projets connexes, Stonehedge explique de nouveau que ce n'est pas son problème. Pour la suite, le mémoire ne parle que de prochaines autorisations. Le problème est d'éviter l'imperméabilisation des sols, pas d'obtenir des papiers pour avoir le droit de le faire !

Cette liste n'est pas exhaustive. Ce projet ne répond pas aux recommandations de l'Autorité environnementale. Il devrait être abandonné.

Olivier SANGOI,

Conseiller Municipal de La Queue en Brie

#### 6ÈME AVIS : Stéphanie LYNSEELE

De : Stéphanie Lynseele <stephanie.lynseele@gmail.com>

Envoyé : lundi 28 août 2023 23:12

À : projet STONEHEDGE urbanisme <mad.etude-impact@laqueueenbrie.fr>

Objet : Procédure de participation du public par voie électronique (PPVE)/ construction d'un parc d'activité dans la ZAC Notre-Dame,

Ce type d'aménagement pouvait encore paraître pertinent il y a quinze ans. Aujourd'hui, il est manifestement superflu, face aux conséquences du changement climatique, notamment en stoppant l'artificialisation des terres.

Il est aussi incohérent, face à la crise sociale, à l'inflation, nous avons déjà autour de nous 3 zones commerciales autour de la Queue-en-Brie

Sur le fond du dossier

Les réserves émises par l'Autorité environnementale sont importantes et les réponses apportées par STONEHEDGE sont pauvres.

Pae exemple :

- L'Autorité environnementale recommande de respecter le principe de desserte ouest par la rue Marcel Dassault qui figure dans le cahier de prescriptions paysagères et environnementales, en renonçant au projet de contournement de la zone d'activités existante, consommateur de ressources et de terres agricoles.

STONEHEDGE rejette purement et simplement cette recommandation mais reconnaît que le projet va générer du trafic poids lourds supplémentaire. L'impossibilité de suivre la recommandation est l'un des éléments qui devrait conduire à l'abandon du projet.

- L'Autorité environnementale recommande de mener une étude approfondie et détaillée sur le potentiel de renouvellement et de densification des zones d'activités existantes, à l'échelle communale et intercommunale, et de proposer d'autres hypothèses de localisation du projet qui ne consomment pas de terres agricoles.

STONEHEDGE explique que cette étude sera menée ultérieurement par le GPSEA. Ce n'est pas son problème !

STONEHEDGE indique qu'elle n'a pas d'autre opportunité que cette version là pour réaliser son projet. Du point de vue de l'intérêt général, c'est reconnaître que le projet n'est pas pertinent.

Plutôt que d'artificialiser de nouvelles terres, il faudrait rationaliser les zones d'activités existantes.

- L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la valeur agronomique des terres agricoles consommées et de préciser les mesures de restauration des fonctionnalités agricoles existantes.

STONEHEDGE répond à l'aide d'une carte régionale des rendements et répond que le site n'est pas concerné par la préservation des espaces agricoles en s'appuyant sur une carte des ZAP, ZPNAF et PAEN., comme si la préservation des espaces agricoles n'était garantie que dans ces zones

Cela ne répond pas à la recommandation et montre une vision financière et productiviste.

- L'Autorité environnementale recommande de produire des visuels de la Zac Notre-Dame intégrant le projet de parc d'activités ainsi que l'aménagement annoncé de 350 logements et une école, et d'expliquer en quoi elle participe à transformer le paysage urbain existant, en lien avec les espaces agricoles et naturels environnants

STONEHEDGE explique que ce n'est pas son problème : "La programmation de la ZAC ne porte pas sur du logement ni des équipements publics de type école. Si ces besoins étaient confirmés par les acteurs du territoire, un projet dédié serait alors engagé avec notamment l'adaptation du document d'urbanisme."

Il faut un moratoire sur tous les projets d'activités, de logements, et d'équipements sur cette partie de la commune et vraiment consulter la population sur la destination de ces espaces.

- L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude d'impact de la Zac sur la question de l'imperméabilisation et des eaux pluviales au regard des effets cumulés produits par le projet et la nouvelle programmation de la Zac (logements et école). Cette question des effets de l'artificialisation des sols est l'une des plus graves soulevées par ce projet.

STONEHEDGE montre qu'elle a formellement respecté les textes réglementaires. Mais pour ce qui est de l'actualisation de l'étude d'impact en lien avec les projets connexes, STONEHEDGE explique de nouveau que ce n'est pas son problème.

Le problème est d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Sur la forme du dossier

- Les dates, en plein cœur des congés d'été, n'ont pas dû favoriser une grande participation.
- Surtout, tout semble avoir été fait pour que cette PPVE reste discrète :

Pour y accéder il faut aller sur le site de la Ville qu'en cliquant successivement sur les rubriques "Cadre de vie" puis "Urbanisme".

Pas de lien direct en page d'accueil où l'on trouve pourtant des parties "Actualités" et "Agenda". De même, aucune annonce de cette PPVE n'a été faite via la page Facebook de la commune ni par l'appli CityAll dont c'est pourtant la vocation. A moins de passer à pied près du site de l'opération ou de lire régulièrement les panneaux d'affichage légal (ce que très peu de gens font), il était difficile d'avoir connaissance de cette consultation qui est pourtant d'intérêt public.

C'est un manque flagrant de démocratie locale

Avec le peu de temps pour répondre à l'enquête soi-disant publique la liste des observations n'est pas exhaustive.

Mais on remarque vite que ce projet ne répond pas aux recommandations de l'Autorité environnementale. Il devrait être abandonné.

Stéphanie LYNSEELE

Conseillère Municipale de La Queue en Brie

**7ÈME AVIS : Martine AUBRY**

De : Martine-enBrie <mail.martine@yahoo.fr>

Envoyé : lundi 28 août 2023 22:20

À : projet STONEHEDGE urbanisme <mad.etude-impact@laqueueenbrie.fr>

Cc : Stéphanie Lynseele <stephanie.lynseele@gmail.com>

Objet : Procédure de participation du public par voie électronique (PPVE)/ construction d'un parc d'activité dans la ZAC Notre-Dame,

Vous ne recevez pas souvent de courriers de la part de mail.martine@yahoo.fr. Découvrez pourquoi cela est important <<https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>>

Encore un projet sur 4,4 ha de terres agricoles sur La Queue en Brie à 400 m de Noiseau.

Comme l'a formulé l'Autorité Environnementale, je considère

- que la parcelle est agricole et que ce caractère se doit être préservé au maximum.

Je souhaite qu'il soit possible de déplacer la localisation telle que proposée afin de ne pas consommer de terres agricoles.

- Rien n'est pointé quant aux problèmes d'imperméabilisation des sols, de modification du paysage .

- Le plus important reste les problèmes de circulation induits par ce projet.

En effet

La sortie des camions se fera par le Chemin de la Croix Saint-Nicolas qui aboutit au rond-point de la route nationale 4, encombrant encore davantage la route de Noiseau. Cet aspect me semble contraire aux efforts à fournir en matière d'enjeux écologiques puisque cette concentration de poids lourds et véhicules va générer des gaz à effet de serre alors qu'il convient justement de les limiter .

Il faut également souligner la proximité immédiate de la forêt ; il est impératif de mesurer les impacts du projet en terme de respect de la biodiversité existante et qu'elle est un lieu de promenade.

Par ailleurs ,si ce projet est réalisé, il convient

- d'étendre la couverture des panneaux solaires à l'ensemble des bâtiments prévus ;

- de revoir à la baisse le nombre de stationnements automobiles prévus et présenter les itinéraires cyclables qui permettent de desservir le site à l'échelle communale et supra-communale ;

- de préciser la nature des activités industrielles prévues sur le site et d'évaluer leurs éventuels impacts sur les riverains en cas d'accident industrie;

- de rédiger une charte implantation des acteurs industriels de sorte à ce que ces précautions ici rédigées soit aussi les leur et

Enfin il est indispensable de limiter au maximum les implantations de commerces !

En effet l'ensemble du secteur en est déjà trop largement pourvu, à un moment où le dernier cinéma installé à proximité ne parvient pas à rester et où l'ensemble des habitants subit les effets désastreux de l'inflation , laquelle va subsister vraisemblablement plusieurs années ..Donc de pouvoir d'achat.

Mme Martine Aubry -Caudacienne