

Direction Départementale des Territoires de
Seine et Marne
Service territoires, aménagements et
connaissances
288, Avenue Georges Clemenceau
BP 596
77005 MELUN CEDEX

Nemours, le 16 mars 2026

Objet : Avis sur le projet arrêté du PLU de LIEUSAIN

Copie : ddf-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Madame, Monsieur,

C'est avec grand intérêt que nous avons pris connaissance des pièces du projet de PLU arrêté de la commune de LIEUSAIN.

Le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) de l'autoroute A5 géré par APRR est principalement concerné par un classement en zone « A », « U8 », « U10 » et « N »

Une analyse approfondie des dispositions d'urbanisme nous a permis de relever certains points sensibles que nous vous saurions gré de bien vouloir prendre en compte. De manière générale, ces remarques ont pour objectif de s'assurer que la réglementation instituée par le projet de PLU modifié réponde aux objectifs principaux suivants :

- Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ;
- Réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du DPAC ;
- Ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé

- **En ce qui concerne les prescriptions graphiques du plan de zonage**

L'emprise du Domaine Public Autoroutier Concédé est concernée par l'identification ponctuelle d'éléments du patrimoine naturel à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (alignement d'arbres, mares, EBC, bandes paysagères)

Nous rappelons que les prescriptions réglementaires attachées à ces protections peuvent remettre en cause la gestion ou le développement du réseau autoroutier au sein même et à proximité du DPAC,

pour permettre son entretien, son développement ou la sécurisation des usagers. Par conséquent nous souhaiterions que de tels prescriptions ne soient pas identifiées sur l'emprise du DPAC.

- **Concernant l'aspect des constructions au sein du règlement écrit**

Il convient de compléter les dispositions afférentes aux matériaux afin de prendre en compte et de lutter contre les risques d'éblouissement que génèrent certains matériaux de façade ou de toiture.

En ce sens il est demandé de compléter le règlement afin d'interdire, lorsqu'ils sont visibles du domaine autoroutier, tous matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute.

- **Concernant l'OAP n°1 : « La Barrière »**

L'emprise du site étant situé à proximité immédiate du DPAC et visible depuis l'axe de l'infrastructure autoroutière, nous vous demandons de bien vouloir compléter les orientations d'aménagement sur ce secteur en précisant que les risques de réverbération attachés aux abords du domaine public autoroutier devront également être encadrés en interdisant l'utilisation de tout matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute.

- **Concernant l'OAP thématique « Continuité écologiques »**


À ce titre, il est rappelé que nous sommes conscients que l'autoroute constitue une barrière aux corridors écologiques, mais toutes éventuelles mesures de rétablissement susceptibles d'être identifiées sur les cartes ne sauraient être imposées sans une concertation préalable du concessionnaire (car les aménagements ne sont possibles que dans le cadre d'un contrat de plan avec l'État).

Nos services se tiennent à votre disposition pour répondre à vos questions éventuelles.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée.


Stéphanie COLLAUDIN,
Cheffe de Département Foncier

P/O Franck TAINURIER,
Chef de pôle foncier



Le Président

Arrivée 486587	
Révision du PLU - avis favorable avec	
Reçu : 30/04/2026	DACVA L DIRECTION
Rép : 15/05/2026	GENERALE C. N CABINET/ELUS V T
DACVIURBANISM E	CABINET



MAIRIE DE LIEUSAIN
M. Michel BISSON
Maire
50 rue de Paris
77127 LIEUSAIN

Serris, le 17 avril 2026

Nos réf. : DAT.FP/EM26-015

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN – elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : PLU LIEUSAIN

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lieusaint. Ce dernier nous a été transmis le 10 février 2026 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

1. Accentuer et compléter l'armature économique de Lieusaint au PADD.

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit aux objectifs en matière de développement économique de l'axe 3 du PADD. Toutefois, la CCI Seine-et-Marne regrette que ces objectifs ne soient pas plus mis en valeur au schéma de synthèse de la page 27 du PADD. En effet, le foncier dédié aux pôles économiques de Parisud, de l'Écopôle et du Levant n'est pas localisé ne permettant pas d'afficher l'armature économique de Lieusaint. La CCI Seine-et-Marne recommande donc l'ajout d'un aplat de couleur tel que réalisé pour les trames verte et bleue ou les terres agricoles.

De plus, concernant le symbole représentant l'objectif de « maintenir et développer les activités économiques », la CCI Seine-et-Marne estime qu'il conviendrait d'en placer un à l'emplacement de la zone 2AU située aux abords de la gare de Lieusaint dans un souci de cohérence.

2. Clarifier la vocation des zones U6 et 2AU.

La CCI Seine-et-Marne relève dans la partie justification des choix du rapport de présentation les indications suivantes :

- La zone U6 est « dédiée à un équipement d'intérêt majeur, (...) elle concentre des infrastructures clés comme la gare » (page 45)
- La zone 2AU est « destinée à être urbanisée à court ou moyen terme avec une vocation tertiaire » (page 57)

Les destinations des constructions autorisées, interdites et autorisées avec conditions aux règlements écrits des zones U6 et 2AU sont ainsi en adéquation avec ces vocations.

Vu le Commissaire Enqu. J. HAZAN

RAR

MAIRIE - LIEUSAIN COURRIER ARRIVEE
30 AVR. 2026
Numéro : 486 587
Original à : URBA
Copies à : DACU/DGS/CAB/ V. THOBOR

Toutefois, la CCI Seine-et-Marne remarque 2 incohérences au règlement graphique puisque :

- La zone U6 est située au nord et à proximité immédiate de la gare de Lieusaint-Moissy. Cette zone intègre le Centre Opérationnel Bus (COB) d'Ile-de-France Mobilités ainsi qu'un entrepôt implanté rue de la Motte. Or, ce dernier n'a pas vocation à être en zone U6 mais dans un zonage à vocation économique où la destination « commerce et les activités de service » n'est pas autorisée.
- La zone 2AU est située au sud de la zone U6 et intègre la gare de Lieusaint-Moissy ainsi que le foncier délimité par l'avenue Pierre Point au sud, le boulevard Olympe de Gougues à l'ouest, l'avenue René Cassin au nord et la voie ferrée à l'est. Or, la gare existante n'a pas vocation à être en zone 2AU et devrait être reclassée en zone U6.

La CCI Seine-et-Marne recommande d'intégrer les 2 évolutions proposées ci-dessus afin de lever les incohérences relevées et de clarifier les vocations de ces zones.

3. Encadrer le commerce dans les zones AU1 et AU3.

La CCI Seine-et-Marne estime que le développement de nouveaux pôles commerciaux au sein des zones AU1 et AU3 n'est souhaitable qu'à la condition qu'il soit adapté et localisé de façon stratégique.

La CCI Seine-et-Marne suggère donc de retravailler les OAP et le règlement écrit afin de fixer des conditions pour :

- Privilégier l'implantation des futurs commerces et services de proximité en façade le long de la RD402 et de l'avenue Pierre-Gilles de Gennes. Cette localisation permettra aux futures activités de bénéficier du flux de passage de ces axes et de la desserte du TZEN tout en profitant aux futurs habitants de la zone.
- Autoriser uniquement des commerces et services destinés aux actifs de la future zone d'activité de l'Ecopôle et privilégier leur implantation autour de la future centralité fonctionnelle.

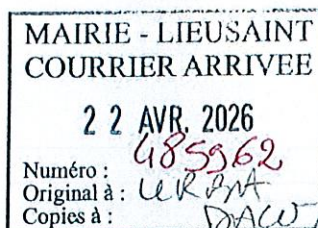
Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques formulées dans le présent avis.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Cordiale

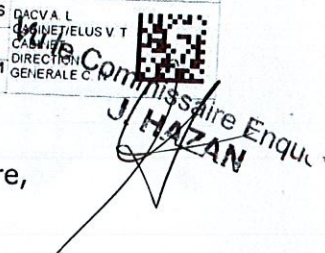
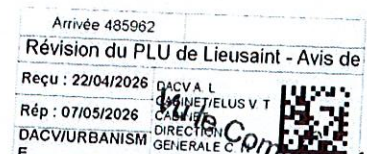

Jean-Charles HERRENSCHMIDT





DGS/MPN/
V. Thobor

Monsieur le Maire,
Michel BISSON
EN MAIRIE
50 rue de Paris
CS 50333
77567 LIEUSAIN CEDEX



Paris, le 9 avril 2026

Objet : Révision du PLU de LIEUSAIN
Avis de la Chambre d'agriculture

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté par délibération le 2 février 2026. Ce dossier nous est parvenu par courriel le 10 février dernier.

Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet des remarques qui portent sur les points suivants :

- I. Le schéma des circulations des engins agricoles**
- II. La consommation d'espace**
- III. Le plan de zonage**
- IV. Le règlement de la zone A**

--oOo--

I. Le schéma des circulations des engins agricoles

Nous constatons que le schéma des circulations des engins agricoles ne figure pas dans les documents transmis. Il nous a toutefois été indiqué qu'il était en cours de réalisation dans le cadre du SCoT et qu'il sera intégré aux documents finaux. Ce document constitue un appui important pour assurer le maintien des accès aux parcelles, anticiper les éventuels conflits d'usage et sécuriser les déplacements agricoles. Sa prise en compte dans le cadre du PLU contribuera à une meilleure intégration des enjeux agricoles dans les projets d'aménagement.

II. La consommation d'espace

Le projet prévoit une consommation d'espace de plus de 100 hectares, majoritairement agricoles. Celle-ci s'inscrit dans le cadre



fixé par le SDRIF-E et apparaît compatible avec les orientations régionales.

Dans le même temps, le PLU opère une évolution notable avec le classement d'environ 250 hectares en zone agricole, alors que ces espaces n'étaient pas identifiés comme tels dans le document précédent.

Cette évolution traduit une meilleure prise en compte de la vocation agricole du territoire et contribue à renforcer la protection des espaces encore exploités. La Chambre d'agriculture en souligne la cohérence et en prend acte favorablement.

III. Le plan de zonage

Le plan de zonage reflète globalement l'affectation des sols. Nous relevons toutefois que certaines parcelles actuellement exploitées à des fins agricoles sont classées en zone Ns.

Or, cette zone, à vocation naturelle et de loisirs, n'a pas vocation à accueillir ni à conforter une activité agricole. Ce classement apparaît peu cohérent au regard de l'usage agricole effectif de ces terrains.

Un reclassement en zone A permettrait de mieux reconnaître leur vocation agricole et d'en assurer la pérennité.

IV. Le règlement de la zone A

Le règlement de la zone A offre un cadre favorable au maintien et au développement de l'activité agricole. En limitant les usages non agricoles et en encadrant les aménagements, il contribue à la pérennisation des espaces agricoles sur le territoire.

--oOo--

Convaincue de la bonne prise en compte de nos remarques et pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet un avis favorable.

Nous nous réservons toutefois la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique afin de soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

Le Président de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France



Arrivée 487557	
Révision générale du Plan Local	
Reçu : 13/05/2026	DACVA L DIRECTION GENERALE C. H
Rép : 28/05/2026	CABINET IELUS V. T
DACVIURBANISM	CABINET



Vu le Commissaire Enquêteur
J. MAZAN

Dossier suivi par Thibault THEODORE
Tél. : 01 64 14 73 26
thibault.theodore@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/D26-005671-DADT

Monsieur Michel BISSON
Maire de Lieusaint
Hôtel de ville
50 rue de Paris – CS 50333
77567 LIEUSAIN CEDEX

MAIRIE - LIEUSAIN
COURRIER ARRIVEE
13 MAI 2026
Numéro : 487557
Original à : URBA
Copies à : JACU/DGS/
CAB/V. THOBOR

OBJET : Révision générale du Plan local d'Urbanisme

Melun, le 7 - MAI 2026

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision générale du Plan local d'urbanisme de la Commune de Lieusaint.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de P. L. U., sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-jointe.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

À l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P. L. U. approuvé.

Je vous souhaite bonne réception de ce courrier, et je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental

P. J. : annexe technique

Les informations recueillies peuvent être enregistrées dans les logiciels métiers et dans la base de contact du Département. Les services concernés ont les destinataires évalués. Elles sont destinées à l'accomplissement des missions du Département. Vous pouvez exercer vos droits conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, auprès du délégué à la protection des données du Département, par mail adressé à dpd@departement77.fr ou par courrier postal adressé au Délégué à la protection des données - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 Melun cedex.

Commune de LIEUSAIN Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne Annexe technique – Avril 2026

AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE SEINE-ET-MARNE

Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne émet un avis favorable sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LIEUSAIN, **sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.**

OBJET DE LA PROCÉDURE

Par délibération en date du 14 octobre 2024, le Conseil Municipal de la Commune de LIEUSAIN a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) : ce dernier a été élaboré en 2008 et révisé une première fois en 2013.

Cette deuxième révision générale permettra d'intégrer les diverses évolutions réglementaires et les nouveaux projets prévus, tels que l'écoquartier de l'Eau Vive, la ZAC du Levant ou encore le Plan Vélo.

Une première réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) a eu lieu en date du 4 juin 2025, durant laquelle le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fut présenté. Une deuxième réunion des PPA a eu lieu en date du 19 novembre 2025 avant arrêt du projet de révision générale du PLU.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) s'articule autour de 3 axes :

- Axe n°1 : Une ville inclusive où il fait bon vivre et faire ensemble
- Axe n°2 : Une ville nature, bioclimatique et engagée pour le vivant
- Axe n°3 : Une ville innovante et rayonnante

La Commune a arrêté 4 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), dont 3 sectorielles :

- OAP n°1 : La Barrière
- OAP n°2 : Levant Nord
- OAP n°3 : Écopôle
- OAP thématique : Continuités écologiques

1/ RAPPORT DE PRESENTATION

Déplacements

Classification du réseau viaire

Le rapport de présentation (RP, p. 86 et suivantes) propose une analyse détaillée du réseau viaire communal. Toutefois, la description du réseau routier départemental mérite d'être précisée. L'autoroute qui traverse le territoire communal est l'A5a et non l'A5 comme indiqué. Par ailleurs, il est mentionné que la RD 50 et la RD 1402 assurent un rôle de relais à l'autoroute depuis l'échangeur autoroutier ; il s'agit en réalité de la RD 402 et non de la RD 1402. Cette erreur de numérotation doit également être corrigée sur la carte de hiérarchisation de la voirie (p.86) et la carte du trafic (p.87). En outre, la classification du réseau de voirie présentée ne correspond pas à celle figurant dans la carte de classification du réseau routier départemental.

Routes départementales du réseau structurant :

- Les RD 50 au sud-est, RD 57, RD 306, et RD 402 au sud-est, appartiennent au réseau structurant d'intérêt départemental.

Routes départementales du réseau secondaire :

- Les RD 50 au nord, RD 150, RD 402 à l'ouest, RD 1149, et RD 1402e appartiennent au réseau secondaire local.

S'agissant du trafic, le rapport de présentation propose une analyse des modes et des motifs de déplacement, ainsi qu'une carte de trafic fondée sur des données de 2021 fournies par le Département. À cet égard, il est utile de rappeler qu'une carte de trafic pour l'année 2023 est disponible en ligne (accessible à l'adresse : <https://seine-et-marne.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais>).

La Commune est invitée à corriger les erreurs mentionnées ci-dessus en s'appuyant sur la carte de hiérarchisation des routes départementales (cf. annexe 1).

Covoiturage

Il faut regretter que cette question n'ait pas été étudiée. Il aurait notamment pu être envisagé l'identification de quelques places réservées aux covoitureurs sur les parkings de la Commune, aux fins de facilitation du covoiturage solidaire. En effet, le Département, dans le cadre de son Schéma départemental, soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle : repérage des places réservées covoitureurs et rabattement vers celles-ci.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR)

Le PDIPR (carte et liste) est absent du rapport de présentation (diagnostic, page 90 et suivantes).

- **La Commune est invitée à bien vouloir intégrer les documents relatifs au PDIPR, joints à cette annexe technique, dans son PLU (annexes 2 et 3).**

L'intérêt du PDIPR est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment pédestre et équestre. Le PDIPR est un document juridique opposable aux tiers. Une cartographie et un

listing des chemins inscrits au plan doit donc figurer dans les documents d'urbanisme de la Commune. Ce plan doit également être pris en compte dans tout projet d'aménagement du territoire. Lorsqu'un chemin est inscrit au PDIPR, il bénéficie d'un cadre juridique protecteur qui impose certaines obligations légales aux collectivités. Il convient donc d'intégrer la carte et le listing au PLU, afin d'être en mesure, le cas échéant, de respecter les obligations réglementaires précitées. De surcroît, les chemins classés au PDIPR peuvent également apparaître sur les documents graphiques du PLU (ici le plan de zonage).

Lors de la dernière délibération communale pour mise à jour du PDIPR, le 8 octobre 2012, la Commune a inscrit 3,5 kilomètres de chemins au PDIPR. De surcroît, Lieusaint est traversée par deux itinéraires pédestres de type PR (promenade et randonnée) labellisés et balisés par la FFRandonnée. Toutefois, ces itinéraires, que sont « Du ru des Hauldres à l'espace naturel de La Motte » et « Lieusaint et son Ru des Hauldres », ne sont pas inscrits au PDIPR.

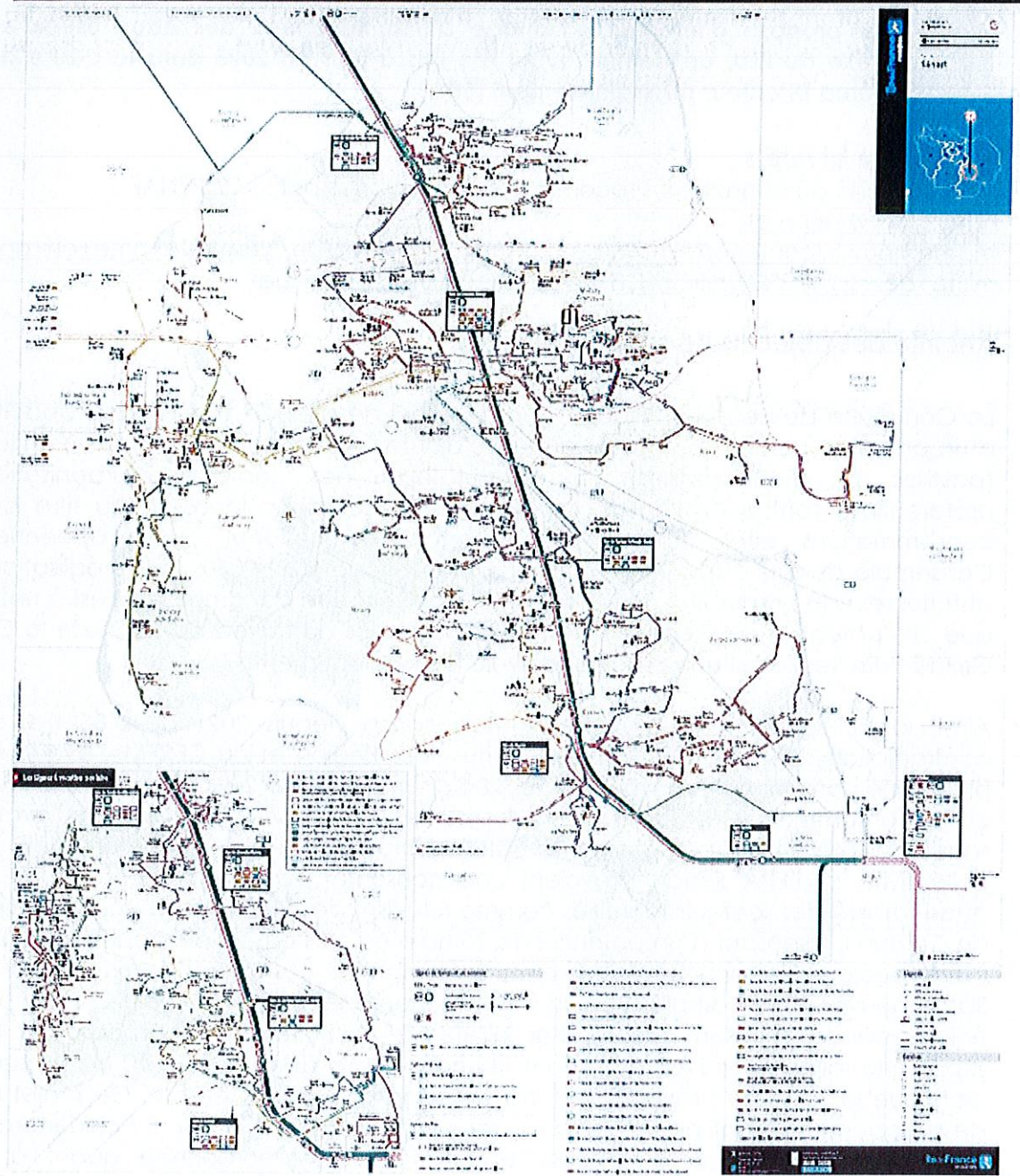
- <https://www.randonnee-77.com/wp-content/uploads/2025/03/Du-ru-des-Hauldres-a-lespace-naturel-de-La-Motte.pdf>
- <https://www.randonnee-77.com/wp-content/uploads/2025/03/Lieusaint-et-son-Ru-des-Hauldres-1.pdf>

Il serait intéressant de mettre à jour le plan, afin de préserver juridiquement les deux itinéraires qui traversent la Commune, ainsi que le réseau des sentes et chemins plétons clairement identifié dans le RP (page 91). En effet, le Conseil départemental de Seine-et-Marne a mis en place un système de subventions pour les Communes et leurs regroupements désireux de restaurer leur patrimoine naturel et/ou bâti qui jouxte les chemins inscrits au PDIPR (restauration de mares, plantation de haies, mise en place de mobilier, restauration du petit patrimoine bâti et/ou vernaculaire attenant, tels que les lavoirs, les puits ou encore les passerelles, etc.). Les Communes ou EPCI qui bénéficient de ces aides sont techniquement accompagnés pour la mise en œuvre de ces aménagements au titre d'ID77.

Transports en commun

La Commune est invitée à apporter les modifications nécessaires et à intégrer les éléments ci-dessous dans les pages 97 et 98 du rapport de présentation, relatives aux transports en commun.

LIGNE	PARCOURS	FREQUENCE MOYENNE (en semaine)	AMPLITUDE
3703	Gare de Lieusaint Moissy/gare de d'Évry-Courcouronnes	25min	5h20/ 23h30
3704	Gare de Combs-la-Ville Quincy/ Gare de Lieusaint Moissy/ Green de Réau	15min	4h30/ 23h
3714	Gare de Lieusaint Moissy/ Gare de Combs-la-Ville Quincy	30min	6h/ 20h
3722	Gare de Lieusaint Moissy / boucle locale Moissy	30min	4h40/ 22h30
3723	Gare de Lieusaint Moissy / boucle locale Moissy	15min	5h/ 22h
3724	Gare de Lieusaint Moissy / boucle locale Lieusaint	15min	5h/ 22h
3725	Gare de Lieusaint Moissy / boucle locale Lieusaint	15min	4h30/ 22h
3726	Gare de Lieusaint Moissy / boucle Ecopôle	35min	5h/ 21h
3751	Gare de Lieusaint Moissy/ Limoges-Fourches	45min	4h30/ 22h
3752	Gare de Lieusaint Moissy/ Limoges-Fourches	45min	5h10/ 22h45
3771	Gare de Combs-la-Ville Quincy/Lieusaint/ Vaux-le-Pénil	Faible (majoritairement scolaire)	6h30/ 19h30
3772	Gare de Combs-la-Ville Quincy/Lieusaint/ Voisenon	Faible (majoritairement scolaire)	7h/ 18h
7715	Gare de Lieusaint Moissy/gare de d'Évry-Courcouronnes	20min	5h/ 23h30
7716	Gare de Lieusaint Moissy/Gare d'Ozoir/gare de Serris Val d'Europe	30min	5h50/ 21h
7718	Gare de Melun/ gare de Lieusaint Moissy/gare de Meaux	10min	04h15/ 00h40
N132	Gare de Melun/ gare de Lieusaint Moissy/ gare de Lyon (Paris)	Faible (bus de nuit)	01h00/ 06h10
Tzen1	Gare de Lieusaint Moissy /gare de Corbeil-Essonnes	12min	04h30/ 00 :00



Environnement

Assainissement

Il est demandé à la Commune d'intégrer le zonage d'assainissement des eaux usées en annexe du PLU, ce dernier ayant été mis à jour en 2025 dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).

Eaux pluviales

Les préconisations pour la gestion des eaux pluviales sont en adéquation avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027, mais restent imprécises.

- **Il est proposé d'intégrer le zonage d'assainissement des eaux usées en annexe du PLU, ce dernier ayant été mis à jour en 2025 dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).**

Agriculture et forêts

Il est conseillé de consulter les recommandations émises par la CDPENAF :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/68578/563011/file/Plaquette+prise+en+compte+des+sp%C3%A9cificit%C3%A9s+agricoles+CDPENAF.pdf>

Atteinte des objectifs de sobriété foncière

La Commune de Lieusaint dispose d'un potentiel de près de 10,6 ha de capacité d'urbanisation non cartographiée, auquel s'ajoute 145 ha de secteurs préférentiels (pastilles et demi-pastilles). La quasi-totalité des secteurs d'urbanisation préférentielle sont à destination de l'EPA Sénart, et donc localisée au titre des consommations dites PENE (Projets d'envergure nationale ou européenne). L'ensemble de ces capacités s'entend sur la période 2021-2040, et les réalisations antérieures à la production de ce document doivent être décomptées. Il est à noter que ces potentiels peuvent être en partie mutualisés au travers du SCOT de la CA Grand-Paris-Sud lors d'une prochaine évolution du document.

Ainsi, la collectivité présente une consommation depuis 2021 de 5,85 ha, en contradiction avec les données de l'Institut Paris Région et du CEREMA évoquant plutôt une consommation avoisinant les 20 ha sur la période 2021-2025. La moitié de cette consommation est due au développement de la ZAC d'activité du Levant, sans avoir été pris en compte par le SDRIF au travers de secteurs préférentiels. La collectivité et l'EPA Sénart prévoient une consommation supplémentaire sur la quasi-totalité des secteurs identifiés comme relevant des PENE. Seul le secteur « Nez de Cyrano » disposant d'un potentiel de 35 ha n'est pas ouvert à l'urbanisation. Les autres secteurs reprennent globalement les potentiels cartographiés prévus par le SDRIF, pouvant être complété par le potentiel non cartographié, si celui-ci n'est pas éclusé par les consommations. Par ailleurs le territoire prévoit encore 40 ha supplémentaires sur la ZAC du Levant (30 ha au nord de la ZAC et 10 ha au sud), alors que le SDRIF ne prévoit que 10ha sur la partie nord de ce site. Ce projet de développement étant porté par l'Etat au travers de l'EPA Sénart, il conviendra à leurs différents représentants d'assurer une réponse coordonnée quant à la consommation de ces PENE.

Il est à noter que la trajectoire de sobriété foncière s'applique à toutes les constructions y compris aux bâtiments agricoles. Or le règlement ne limite pas la constructibilité des espaces agricoles en zone A. Un travail avec les agriculteurs aurait pu être mené, afin d'identifier leurs besoins et les inscrire dans le document. Cela permettrait ainsi de préserver la majorité des terres agricoles dans leur destination première. On observe également que le règlement interdit le développement d'activité forestière sur presque l'ensemble de son territoire, alors que les nombreuses zones économiques implantées sur la Commune, ainsi que la localisation du territoire dans son environnement régional, peuvent être propices au développement de ce secteur d'activité.

La Commune doit permettre la réalisation de 960 logements dans son tissu urbain existant à horizon 2040. Le projet démographique de la Commune est cohérent avec les orientations régionales puisqu'elle prévoit la réalisation d'environ 980 logements à horizon 2040 sur son espace urbain existant. Le projet de la Commune de Lieusaint donne une trajectoire de production annuelle de logement à horizon 2036, d'environ 70 logements par mutation d'espaces déjà artificialisés ou en densification. Aux projections réalisées dans le tissu existant s'ajoutent des projets en extension, notamment les ZAC Pyramides et Université en cours de réalisation, et le projet « La Barrière » au nord de la ZAC du Levant. Ce dernier est un projet mixte sur 30 ha, dont la projection de 1600 logements répond aux orientations du SDRIF en volume et en densité.

2/ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

L'accord des services de la Direction des Routes du Département et en particulier celui de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis devra être sollicité en amont pour les orientations écrites suivantes, également reportées sur la carte de synthèse :

- Assurer un maillage qui permette la fluidité des mobilités et poursuivre le développement d'un maillage doux : **notamment le long des RD 402, RD 1149 et RD 50,**
- Garantir des entrées de ville de qualité : cette orientation concerne notamment l'entrée Est de la Commune, **au niveau du giratoire de la RD 1149.**

3/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP n°1 : La Barrière

En termes d'accessibilité, outre la bretelle d'entrée sur l'A5a en direction du nord uniquement, le projet prévoit 3 accès tous modes :

- Le premier, situé au nord-ouest, correspond au carrefour existant entre la RD 402 et la RD 1402 ;
- Le deuxième se situe au nord-est au niveau du giratoire Avenue de Corbeil x Avenue Pierre-Gilles-de-Gennes x Rue du Moulin à Vent ;
- Le dernier au sud au moyen du giratoire entre la RD 402 x RD 50 x l'Av. Pierre-Gilles-de-Gennes.

Le Département de Seine-et-Marne ne s'oppose pas à ces points d'accès déjà existants. Néanmoins, **une étude de trafic devra être réalisée et transmise aux services de la Direction des Routes du Département**, afin de vérifier l'impact de l'augmentation du trafic sur la RD 50 et la RD 402 (du réseau structurant) déjà chargées aux heures de pointe entre le diffuseur de l'A5a et la RD 57, l'impact sur la RD 1402e, appartenant au réseau secondaire local, ainsi que sur son carrefour avec la RD 402, notamment en ce qui concerne les mouvements de tourne-à-gauche.

La voirie à créer au sud de la zone se pique sur le barreau de 200 m situé entre le giratoire RD 50 x RD 402 et le giratoire entre l'avenue Pierre-Gilles-de-Gennes et la rue Alfred-Kastler, et à moins de 50 m du giratoire entre la RD 402 et la RD 50. Cette implantation risque de pénaliser ce carrefour du réseau structurant rejoignant le diffuseur de l'A5a ; c'est pourquoi, comme déjà demandé lors des précédents échanges, **cette voie doit se raccorder directement au giratoire entre l'avenue Pierre-Gilles-de-Gennes et la rue Alfred-Kastler.**

Pour ce qui concerne les accès aux logements et/ou équipements et/ou activités situés en rive de la RD 1402e, **il conviendra d'éviter leur multiplication et au contraire viser à leur mutualisation.** Ces piquages (nombre et localisation, notamment distance entre eux et avec les carrefours) devront être définis avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Melun / Vert-Saint-Denis (314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis), gestionnaire de la voirie départementale, car ils sont soumis à son accord.

Pour les accès en modes actifs, un accès est prévu depuis la RD 402, avec l'aménagement d'une traversée piétonne. Cet accès est localisé à proximité d'un arrêt du TZen 1 à créer et se prolonge par une voie modes actifs qui traverse l'OAP. Deux autres liaisons modes actifs sont également prévues, avec un accès depuis l'Avenue de Corbeil, ainsi que deux liaisons supplémentaires intersectant l'Avenue Pierre-Gilles-de-Gennes et se prolongeant vers l'est de l'OAP. **Il convient de souligner que la traversée piétonne est prévue hors agglomération ; une attention particulière doit donc être portée à son traitement et à son aménagement.** À cet égard, il serait utile de s'inspirer de la traversée piétonne existante sur la même RD, à l'intersection avec l'allée Royale. Par conséquent, le Département demande que **la traversée piétonne, les accès modes actifs, ainsi que les points de connexion entre ces voies douces internes de l'OAP et le réseau routier départemental, soient étudiés en concertation avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Melun / Vert-Saint-Denis** (314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis), gestionnaire de la voirie départementale, avant toute réalisation des travaux.

De plus, il est envisagé de requalifier les axes principaux, notamment la RD 402, la RD 1402e, l'Avenue de Corbeil, la Rue Alfred-Kastler et l'Avenue Pierre-Gilles-de-Gennes. Par ailleurs, une voie dédiée aux modes actifs doit également être requalifiée le long de la RD 402 et de l'Avenue de Corbeil, correspondant visiblement à la voie verte aménagée au nord de ces axes. S'agissant des voies départementales (RD 402 et RD 1402e), **il convient de mener une concertation préalable avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Melun / Vert-Saint-Denis** (314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis), gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord. **De plus, le Département ne sera pas maître d'ouvrage de ces travaux de requalification.**

Enfin, **le stationnement devra être représenté au plan de l'OAP.** Il devra être prévu en nombre suffisant pour les habitants et les visiteurs du projet, afin d'éviter tout stationnement anarchique le long des routes départementales.

OAP n°2 : Levant Nord

En ce qui concerne les principes de desserte, l'accès à cette future ZAE sera assuré par le biais d'une voie interne à créer, prolongeant la rue Georges Charpak et débouchera sur l'Avenue Pierre-Gilles de Gennes (et non sur la RD 402, comme mentionné). Il convient de noter que ce débouché sur l'Avenue Pierre-Gilles de Gennes est situé à environ 50 mètres du giratoire formé par la RD 402, la RD 50 et l'Avenue Pierre-Gilles de Gennes. La Direction des Routes du Département demande que le piquage se fasse sur le giratoire entre l'avenue Pierre-Gilles-de-Gennes et de la rue Alfred-Kastler, pour éviter toute perturbation du giratoire RD 402 x RD 50 (remontées de file).

Il convient de noter qu'une étude de circulation et de desserte des lots 14 et 16 (objet de l'OAP) de la ZAC du Levant, complétée par une étude de trafic, a été réalisée par CDVia à la demande de l'EPA Sénart. La desserte du secteur prise en compte dans l'étude s'effectue par une voie interne à double sens, avec :

- un accès sud raccordé au giratoire formé par l'avenue Pierre-Gilles de Gennes et la rue Alfred Kastler ;
- un accès nord raccordé au carrefour entre l'avenue du Château de la Barrière et la rue Georges Charpak.

Il est donc demandé de conserver ce schéma viaire, sur lequel les résultats de trafic ont été fondés et avec lequel le Département est d'accord.

Un maillage de cheminements dédiés aux modes actifs est proposé. Celui-ci débouche sur la voirie communale à l'est (l'Avenue du Château de la Barrière) et au sud, au droit du giratoire de la RD 402 x la RD 50 x l'Avenue Pierre-Gilles-de-Gennes. Sachant qu'une voie verte est aménagée au nord de la RD 402 et que ce giratoire dispose de traversées sécurisées pour les piétons et les cyclistes, **la Direction des Routes du Département demande à ce que ce maillage se raccorde à la voie verte existante au nord et au sud-est du giratoire.** Il convient de souligner **qu'un travail en amont avec les services de la Direction des Routes du Département et en particulier avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Melun / Vert-Saint-Denis (314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis), doit être mené, notamment pour ce qui concerne les interactions entre ce maillage cyclable et le réseau routier départemental.**

Enfin, **le stationnement devra être représenté au plan de l'OAP.** Il devra être prévu en nombre suffisant pour VL et les PL, afin d'éviter tout stationnement anarchique le long du réseau routier départemental.

OAP n°3 : Ecopôle

Pour le schéma viaire du projet, une hiérarchisation des voies est proposée :

- Deux voies primaires servent à accéder au secteur : la RD 57 à requalifier, ainsi que la création d'une continuité de la voie primaire partiellement existante ouest-est (avenue de Rio).
- Deux accès tous modes seront créés : l'un depuis l'avenue de Rio, débouchant sur le giratoire avec la RD 57, et l'autre au nord, au prolongement de la voie primaire à créer, qui rejoint le giratoire existant entre la RD 57 et la bretelle d'accès à la Francilienne.
 - **La requalification de la RD 57 doit faire l'objet d'une concertation préalable avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Melun / Vert-Saint-Denis (314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis), gestionnaire de la voirie départementale, le projet étant soumis à son accord. De plus, le Département ne sera pas maître d'ouvrage de ces travaux de requalification de la RD 57.**
- Une voie secondaire à créer selon un axe nord-sud, qui se raccordera au sud à la rue de l'Innovation existante -qui sera amenée à être requalifiée, et qui se prolongera au nord sur la Commune de Combs-la-Ville pour rejoindre également la RD 57. Or, il faut noter que si la voie primaire projetée figure bien au nord dans l'OAP de Combs-la-Ville (**cf annexe 4**), ce n'est en revanche pas le cas de cette voirie secondaire.
 - **Il faut donc retenir, sur la Commune de Combs-la-Ville, que cette voirie secondaire ne pourra pas se piquer directement sur la RD 57 mais qu'elle devra se connecter à la voirie primaire qui rejoint le giratoire de la RD 57, à la distance minimale d'une centaine de mètres dudit giratoire.**

- Des voies dédiées aux modes actifs sont à créer, afin de constituer un maillage de cheminements doux. Il est ainsi prévu une liaison modes actifs est-ouest, se raccordant à l'est au giratoire RD 57 x Avenue de Rio et, à l'ouest, à la zone d'activités Parisud, par un passage inférieur ou un tunnel sous la voie ferrée.
 - Compte tenu de l'existence d'une voie verte aménagée au nord de la RD 57, ainsi que de la présence de traversées sécurisées pour les piétons et les cyclistes au niveau du giratoire, le Département ne s'oppose pas à ce que ce maillage vienne se raccorder à l'infrastructure existante. En revanche, **un travail préalable devra être mené avec les services de la Direction des Routes et en particulier avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Melun / Vert-Saint-Denis** (314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis).

Enfin, il est précisé qu'il convient **d'encourager la mutualisation par la création de parkings communs. Le stationnement devra aussi être représenté dans le plan de l'OAP.** Il devra être prévu en nombre suffisant pour les VL et PL, afin d'éviter tout stationnement anarchique et toute dégradation des accotements par les PL, le long du réseau routier départemental.

4/ REGLEMENTS

Bâtiments Départementaux

Le Département de Seine-et-Marne gère les bâtiments suivants sur le territoire communal de Lieusaint :

- Maison des Solidarités – 100, rue de Paris (située en zone U2)
- Collège la Pyramide – 2, avenue des Platanes (situé en zone U2)
- Collège Saint-Louis – 124, mail des Pépinières (située en zone U3)

Le collège Saint-Louis se situe en zone U3. Il est indiqué dans la partie « Affectation des Sols, destination des constructions et natures d'activités » (page 20 du règlement écrit et suivantes) que la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » est autorisée dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

Cette disposition ne correspond pas à l'accueil d'un collège dans cette zone, l'emprise dudit collège étant d'environ 3 370 m².

- **Il convient donc de modifier le zonage du collège ou de ne pas limiter l'emprise au sol de cette sous-destination.**

Il est indiqué à la page 30 du règlement écrit (partie « mixité sociale et fonctionnelle ») « *qu'au sein des zones U1 et U2, pour les programmes de création à partir d'un nouveau logement et plus, au sein de constructions existantes à destination d'habitation, il est exigé que le nombre final de logements (logement initial et nouveaux logements) comprenne un minimum de 75% de logement type 3 et +* ».

- **Il convient de préciser que cette disposition ne s'applique pas aux logements de fonction des personnels logés par nécessité de service dans les collèges.**

Il est indiqué à la page 32 du règlement écrit (partie « qualité urbaine, architecturale et environnementale ») « *qu'aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que leur modalité de fonctionnement le justifie* ».

- Afin de garder une cohérence de conception architecturale en cas d'extension du site et de mieux prendre en compte la conception des établissements existants, disposant de toitures terrasses, il serait judicieux de donner la possibilité de recourir à d'autres types de toitures, notamment pour les collèges et la Maison Départementale des Solidarités. La seule mention « sous réserve que leur modalité de fonctionnement le justifie » n'est pas suffisante.

Il est indiqué à la page 35 du règlement écrit (partie « qualité urbaine, architecturale et environnementale – espaces libres, pleine-terre et plantations »), que « les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction ».

- Il convient d'indiquer que cela ne s'applique pas aux collèges, qui accueillent également des logements de fonction liés au collège et aux locaux de la Maison Départementale des Solidarités (MDS). Les taux de pleine terre à respecter dans les secteurs de ces bâtiments départementaux ne permettent aucune extension sur les sites concernés. Les taux actuels de pleine terre sur ces équipements sont déjà largement en dessous des préconisations du PLU. Compte tenu des tailles de parcelles et des obligations fonctionnelles, notamment pour les cours de récréation et les stationnements, les taux réglementaires ne sont pas en adéquation des usages et grèvent les possibilités d'extension ultérieure.

Établissement	Taux minimal de pleine-terre à respecter	Taux de pleine-terre actuel du site
Collège Saint-Louis	40 %	33 %
Collège La Pyramide	50 %	42 %
Maison Départementale des Solidarités	60 %	30 %

Il est indiqué à la page 42 du règlement écrit (partie « stationnement ») que « les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans la construction, prioritairement en sous-sol. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition d'être perméables ou semi-perméables et de représenter au maximum 20% des espaces libres du terrain :

- Places de livraison,
- Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite,
- Places de stationnement de deux-roues motorisés,
- Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places
- Places visiteurs pour les collectifs de 3 logements et plus ».
- Pour des raisons de maîtrise de contraintes budgétaires publiques et de qualité de sols, les parkings des équipements départementaux sont aériens. Ces dispositions sont donc très pénalisantes car certains des équipements départementaux sont déjà au-delà des 20% (cas de la MDS) et le seuil des 10 places de stationnement automobile est déjà atteint pour d'autres équipements. En cas d'extension, ceci peut notamment être rédhibitoire si le nombre de places de stationnement devait être augmenté. Il conviendrait

donc d'indiquer que les équipements publics puissent réaliser des places de stationnement à l'air libre sans restriction, avec toutefois la possibilité de les réaliser en matériaux perméables ou semi-perméables, comme indiqué dans le document du PLU.

Il est indiqué à la page 58 du règlement écrit (partie « morphologie et implantation des constructions – zone U2 : centre historique élargi ») et sur le plan des hauteurs que la hauteur dans le secteur E, où se situent la MDS et le collège La Pyramide, est limitée à 13 mètres.

La hauteur de la MDS est actuellement de 12,29 mètres. Elle dispose de toitures terrasses qui devront être à terme pourvues d'un garde-corps réglementaire pour la protection des travailleurs (entretien). Ce dispositif pourrait être combiné à terme avec une rénovation thermique, un habillage des façades et une isolation en toiture terrasse. Il serait également envisageable de mettre en places des locaux techniques en toiture terrasse de type « centrale de traitement d'air », ce qui conduirait à augmenter au minimum la façade de 1m10 à 1m30, voire jusqu'à 3m pour les équipements techniques.

La hauteur du collège La Pyramide est actuellement de 12,74 mètres au faitage et 10,5 mètres à l'égout.

- **En cas d'extension de ce collège, il serait nécessaire que le plan des hauteurs puisse donner des possibilités cohérentes par rapport à l'existant.**
- **Il conviendrait d'augmenter la hauteur dans le secteur E à 15 mètres pour les équipements publics situés dans ce secteur ou de modifier le zonage de ces bâtiments départementaux sur le plan des hauteurs.**

Il est indiqué à la page 61 du règlement écrit (partie « morphologie et implantation des constructions – zone U3 : secteurs résidentiels ») et sur le plan des hauteurs que la hauteur dans le secteur C, où se situe le collège Saint-Louis, est limitée à 10 mètres.

Les bâtiments du collège ont actuellement une hauteur de 10,45 mètres. Ils disposent de toitures terrasses qui devront à terme être pourvues d'un garde-corps réglementaire pour la protection des travailleurs (entretien). Ce dispositif pourrait être combiné à terme avec une rénovation thermique, un habillage des façades et une isolation en toiture terrasse. Il serait également possible de mettre en place des locaux techniques en toiture terrasse de type « centrale de traitement d'air », ce qui conduirait à augmenter au minimum la façade de 1m10 à 1m30, voire jusqu'à 3m pour les équipements techniques.

- **Il conviendrait d'augmenter la hauteur dans le secteur C à 15 mètres pour les équipements publics situés dans ce secteur ou de modifier le zonage de ce collège sur le plan des hauteurs.**

Propriétés Départementales

Pour information de la Commune, le Département est réputé propriétaire de plusieurs parcelles non bâties sur le territoire communal de Lieusaint, à savoir :

- **ZE n°30** : étant précisé que cette parcelle située en zone U10 (Secteurs d'activités) correspond à une portion de l'échangeur autoroutier A 5a et RD 50 ;
- **ZF n°25** : étant précisé que cette parcelle située en zone U10 (Secteurs d'activités) correspond pour partie à une portion de la RD 50.

Emplacements réservés

Le PLU comprend un seul emplacement réservé (ER), au bénéfice du Conseil départemental et d'Île-de-France Mobilités.

ER « Ligne de transport en commun en site propre (TZen 2) » (20 195m²) : Cet emplacement est situé le long de la RD 50, à l'entrée sud de la Commune, et se

prolonge en direction du Carré Sénart. Il convient de noter que la plateforme dédiée au TZen 2 sur ce tronçon est déjà réalisée. Par ailleurs, une part importante de l'ER est située sur le domaine public routier départemental (DPRD). Or, le DPRD ne peut pas être visé par un emplacement réservé, **il est donc demandé de supprimer, a minima, la partie correspondant au DPRD de cet ER.**

Affouillements et exhaussements de sol

En zones A, N, les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils sont nécessaires et indispensables aux constructions, installations et aménagements autorisés. Or, les infrastructures routières ne figurent pas dans la liste des destinations autorisées ou interdites. **Le Département de Seine-et-Marne demande donc d'autoriser explicitement les affouillements et exhaussements de sol pour les motifs suivants : « pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental ; et à la création d'aménagements cyclables ».**

Zone 2AU - Règlement Graphique

La zone 2AU, correspondant à la ZAC Université Gare, destinée à être urbanisée à long terme et située à l'est de la Commune, en bordure de la RD 1149 et de la RD 402, **devra faire l'objet d'une concertation avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Melun / Vert-Saint-Denis** (314 avenue Anna Lindh, 77240 Vert-Saint-Denis), en phase d'études.

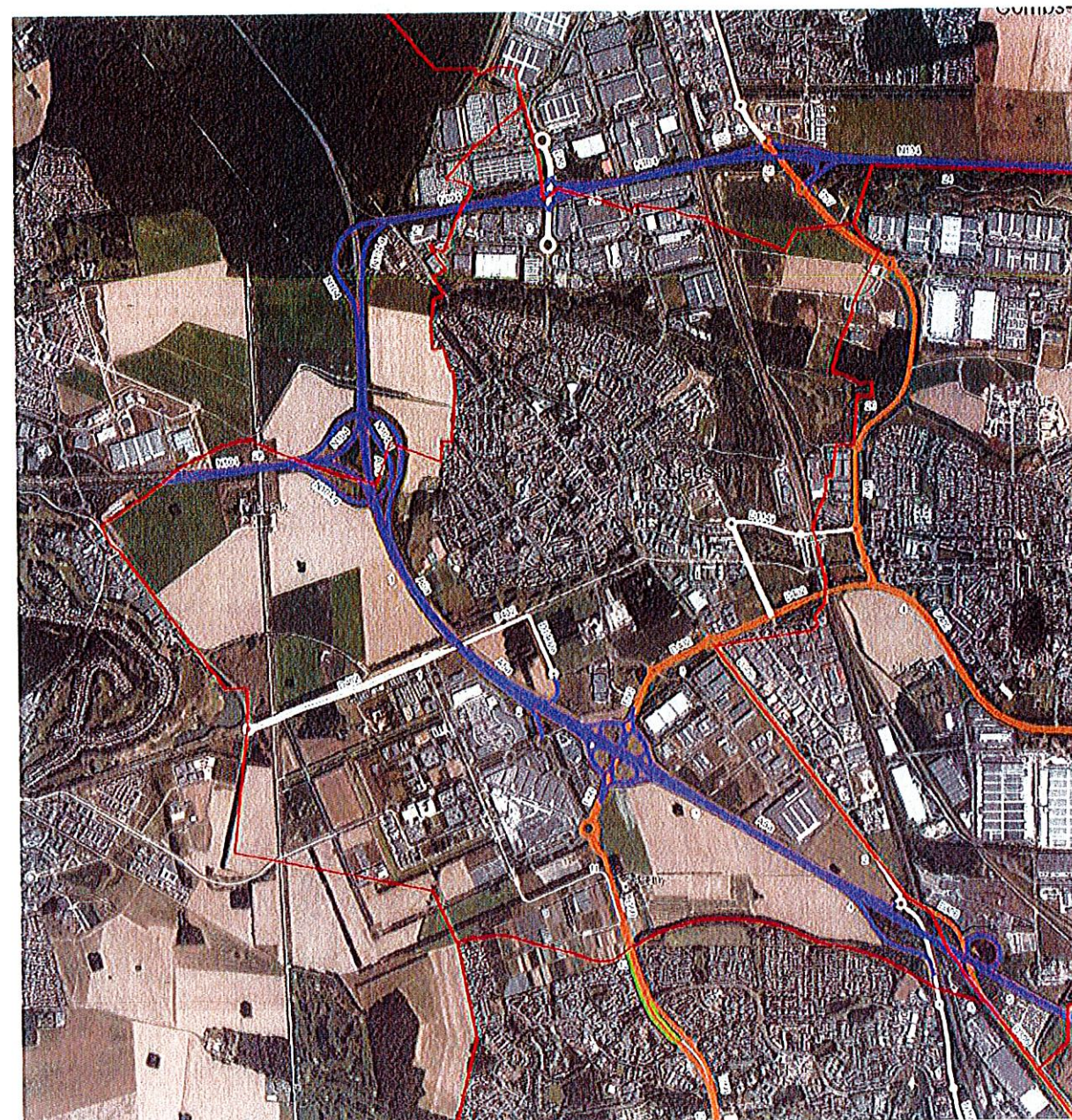
5/ANNEXES (AU PLU)

Servitudes d'utilité publique (SUP)

Liste et plan des servitudes d'alignement

La liste des SUP mentionne l'existence d'un plan d'alignement sur la RD 5e (traversée de Lieusaint), dont le gestionnaire serait le Conseil départemental de Seine-et-Marne. **Cette mention doit être supprimée. En effet, aucune route départementale n'est concernée par un plan d'alignement et le territoire communal n'est pas traversé par une RD 5e.**

Annexe 1
Carte de hiérarchisation des routes départementales
sur le territoire de Lieusaint



Légende :

— Réseau magistral

Classification du réseau départemental

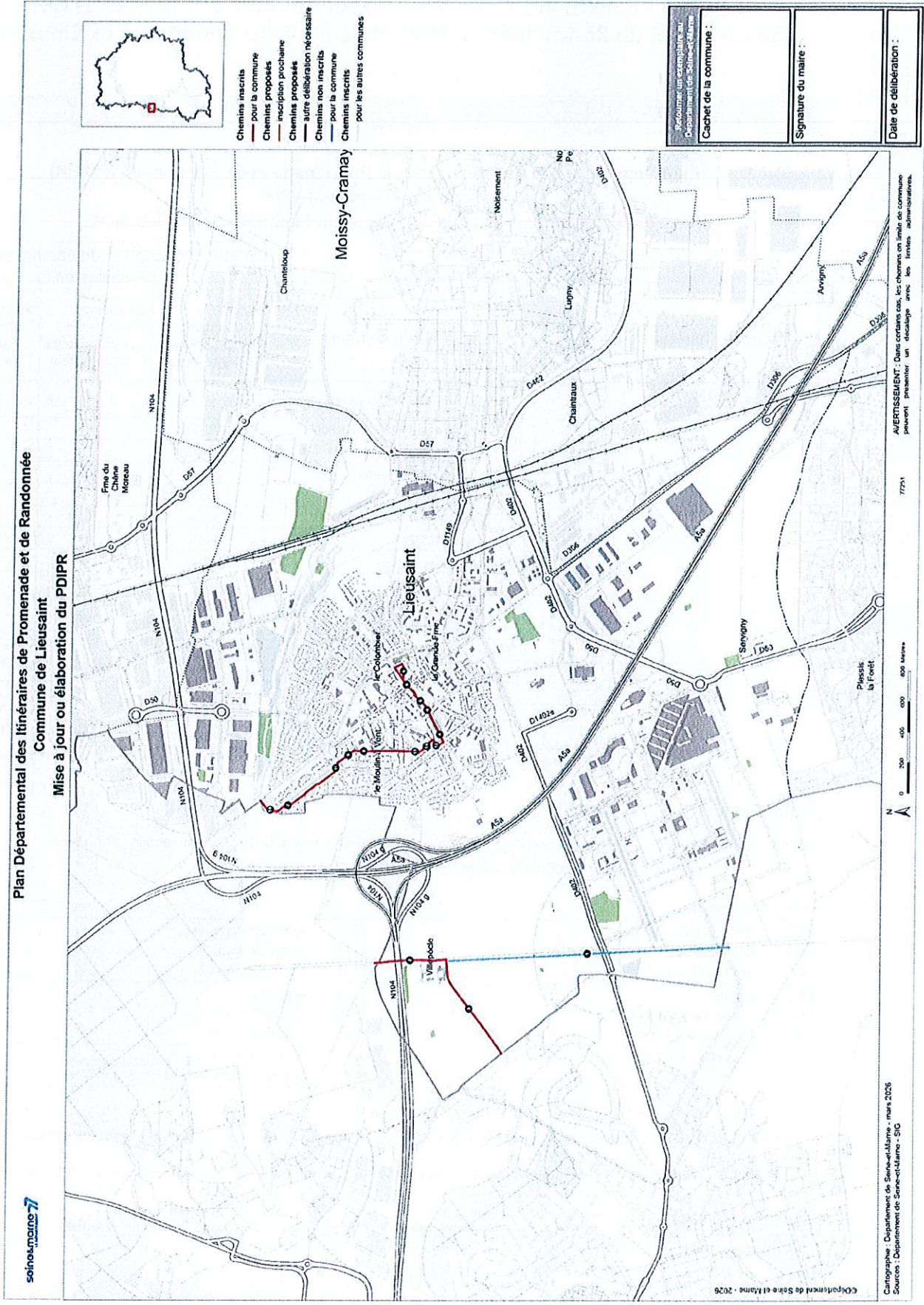
— Réseau structurant d'intérêt régional (S1)

— Réseau structurant d'intérêt départemental (S2)

— Réseau de desserte (Sc1)

— Réseau local (Sc2)

Annexe 2 Carte des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sur le territoire communal de Lieusaint



Annexe 3
Liste des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sur le territoire communal de Lieusaint

Mise à jour ou élaboration du PDIPR

1 / 2

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
Canton de Combs-la-Ville
Liste des itinéraires et des chemins sur la commune de Lieusaint

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Statut d'inscription du chemin au PDIPR		
			Inscrit * ✓ Commune + propriétaire ✓ Département	En attente ** ✓ Commune + propriétaire - Département	Non inscrit *** - Commune + propriétaire - Département
NB : SENTIER NON BALISE PEDESTRE	1	CR allée Bourette "dite allée Royale"			1926 m
	2	CR allée Bourette "dite allée Royale"	479 m		
	3	CR n° 11 de Corbeil à Lieusaint	729 m		
	4	PC jardin de la Méridienne	265 m		
	5	PC parc de la Mairie	180 m		
	6	PC parc de l'Église	316 m		
	7	PU allée d'Ormoy	418 m		
	8	PU chemin des Cèdres	412 m		
	9	PU chemin des Écoliers	138 m		
	10	PU mail des Pépinières	46 m		
	11	PU rue du Canal	62 m		
	12	PU rue Dumaine	54 m		
	13	PU rue Jules Ferry	19 m		
	14	SR Sans nom	143 m		
	15	SR Sans nom	195 m		
Total			3456 m	0 m	1926 m
Longueur totale sur la commune de Lieusaint			5382 m		

Définitions :

Types d'itinéraires : GR : Itinéraire de Grande Randonnée GRP : Itinéraire de Grande Randonnée de Pays
 PR : Itinéraire de Promenade et Randonnée NB : Non Balisé

Types de chemins :

CE : Chemin d'Exploitation	FC : Forêt Communale
CR : Chemin Rural	FD : Forêt Domaniale
SR : Sente Rurale	FR : Forêt Régionale
PU : Public	AQ : Aqueduc
RD : Route Départementale	CH : Chemin de Halage
RN : Route Nationale	NR : Non Renseigné
PC : Parcelle Collectivité	VC : Voirie Communale
PE : Parcelle Etat	VF : Ancienne Voie Ferrée départementale

Phases d'élaboration pour inscription du chemin au PDIPR :

- * Inscrit au PDIPR : Le Département a inscrit le chemin au PDIPR après approbation de la Commune et du propriétaire.
- ** En attente d'inscription au PDIPR : La Commune et le propriétaire ont approuvé par délibération l'inscription du chemin au PDIPR, mais le Département n'a pas encore inscrit le chemin
- *** Non inscrit au PDIPR : Le chemin a été recensé par les services du Département. La Commune et/ou le propriétaire n'ont pas encore approuvé son inscription au PDIPR et le Département n'a pas inscrit le chemin au PDIPR.

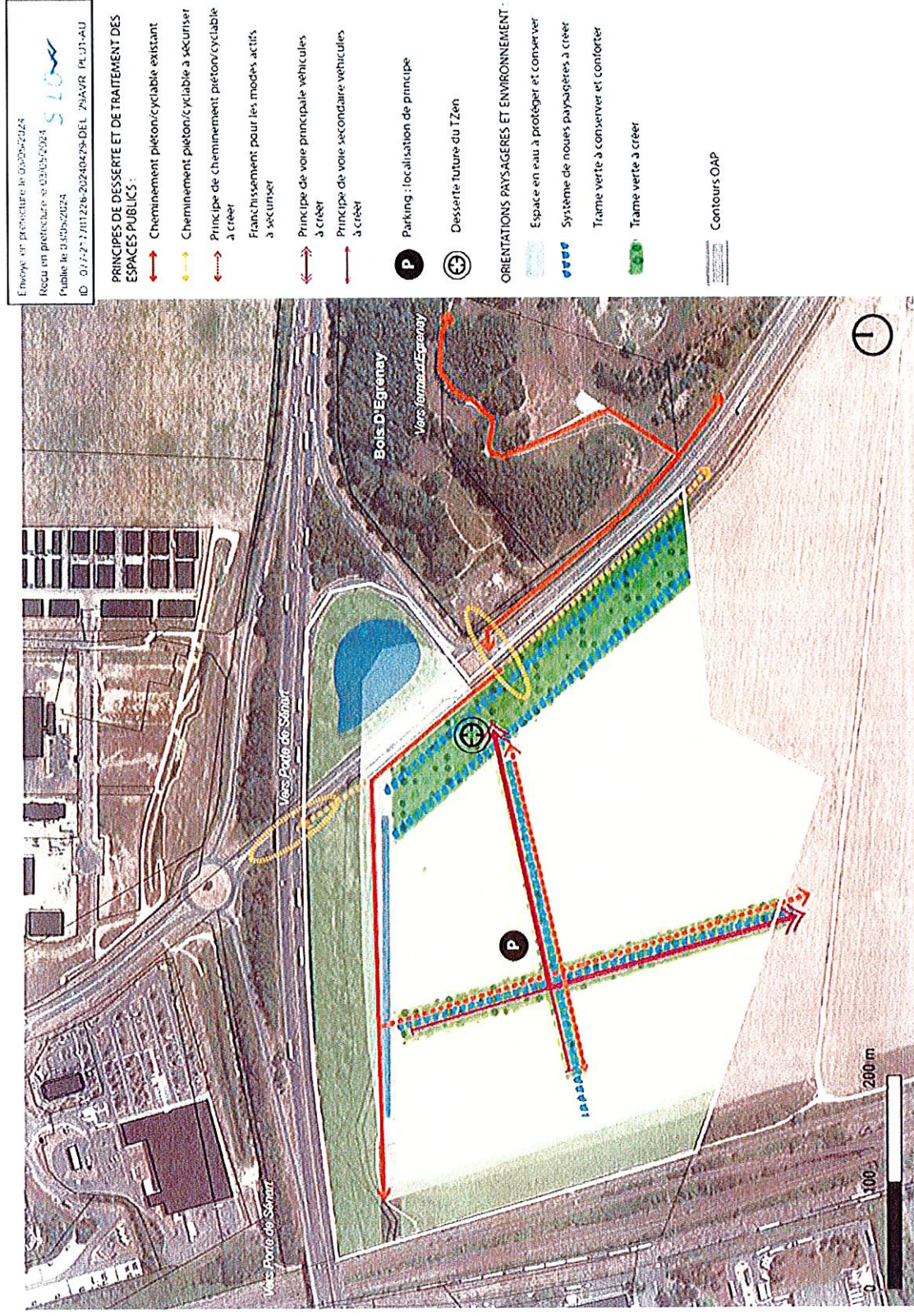
Nota Bene : un chemin est inscrit au PDIPR quand la Commune, le propriétaire du chemin ET le Département ont délibéré favorablement.

Cachet de la Commune	Signature du Maire	Date de délibération
----------------------	--------------------	----------------------

Adresse de retour des documents :

Conseil Départemental de Seine-et-Marne
Direction de l'Eau, de l'Environnement et de l'Agriculture
Service des Sites et Réseaux Naturels
Hôtel du Département CS 50377
77010 Melun cedex

Annexe 4 Schéma de l'OAP de la Commune de Combs-la-Ville correspondant à la partie nord de l'Écopôle



T7	Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement	Code de l'urbanisme : R425-9 Code des transports : L6352-1,R6352-1 à 6 Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement et soumises à autorisation		Les obstacles permanents et temporaires dépassant certaines hauteurs sont soumis à autorisation ministérielle et obligation de balisage. La plupart des obstacles de grande hauteur font l'objet d'une information aéronautique.	DGAC 9 rue 91:
----	--	--	--	--	----------------------

Vous trouverez, ci-joint, des fiches relatives aux servitudes T5 et T4 ainsi que le PSA (T5) aux formats PDF et kmz.

Sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la DGAC émet un avis favorable au projet de PLU arrêté.

Cordialement,

Joackim CORBET

--

DGAC/SNIA NORD/UGDS
Guichet unique urbanisme-
instruction des demandes d'obstacles
à la navigation aérienne
82 rue des Pyrénées
75970 PARIS CEDEX 20

Tél- G TERRIER:01 44 64 32 28/06 27 50 15 83

Tél- J CORBET: 01 44 64 31 56/06 27 29 20 75

Tél- F FROTEAU:01 44 64 32 04



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Service national d'Ingénierie aéroportuaire
Construire ensemble, durablement

Vu le Commissaire Enquêteur

J. HAZAN

SERVITUDE T4

SERVITUDE AERONAUTIQUE DE BALISAGE (AERODROMES CIVILS ET MILITAIRES)

1 - GENERALITES

Législation

- Convention relative à l'aviation civile internationale du 7 décembre 1944, ensemble des protocoles qui l'ont modifiée, notamment le protocole du 30 septembre 1977 concernant le texte authentique quadrilingue de ladite convention
- Code des transports:
 - Article L.6351-1
 - Articles L.6351-6 à L.6351-9
 - Articles L.6372-8 à L.6372-10
- Arrêté du 7 juin 2007 modifié fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques
- Arrêté du 3 septembre 2007 relatif à l'implantation et à la structure des aides pour la navigation aérienne installées à proximité des pistes et des voies de circulation d'aérodromes
- Arrêté du 23 avril 2018 modifié relatif à la réalisation du balisage des obstacles à la navigation aérienne

Définition

Des servitudes spéciales, dites servitudes aéronautiques, sont créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Elles comprennent des servitudes aéronautiques de balisage comportant l'obligation de pourvoir certains obstacles ainsi que certains emplacements de dispositifs visuels ou radioélectriques destinés à signaler leur présence aux navigateurs aériens ou à en permettre l'identification ou de supporter l'installation de ces dispositifs (art. L.6351-1 du code des transports).

Les surfaces de balisage sont des surfaces parallèles et se situant 10 mètres (20 mètres pour les obstacles filiformes) en dessous des surfaces de dégagement aéronautiques (servitude T5).

Elles proviennent d'une étude d'évaluation d'obstacles faite par les services de la navigation aérienne dans la note explicative jointe à la servitude aéronautique de dégagement.

Une liste non exhaustive comprenant les obstacles repérés en X, Y, Z sur un plan avec un numéro et une couleur (vert végétation, rouge tous les autres obstacles artificiels) est fournie en annexe de la servitude aéronautique de dégagement.

Toutefois, le balisage peut être imposé par rapport aux surfaces aéronautiques de dégagement basées sur les infrastructures existantes.

L'acte qui a institué cette servitude sur le territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme est un arrêté ministériel en date de XXX

Aérodrome de XXX de catégorie XXX

Bénéficiaires	Gestionnaires
<ul style="list-style-type: none">• Les créateurs des catégories suivantes d'aérodromes :<ul style="list-style-type: none">◦ Tous les aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique◦ Les aérodromes à usage restreint créés par l'Etat◦ Dans les conditions fixées par voie réglementaire, certains aérodromes à usage restreint créés par une personne autre que l'État• Les exploitants de ces mêmes aérodromes	<ul style="list-style-type: none">• Les services de l'aviation civile :<ul style="list-style-type: none">◦ Le direction du transport aérien (DTA) à la direction générale de l'aviation civile (DGAC)◦ Les directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR)• DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20• Les services de l'aviation militaire

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

S'agissant de la procédure d'instauration, de modification ou de suppression de ces servitudes, il convient de se référer à la servitude de type T5 dite « servitude aéronautique de dégagement » qui décrit la procédure d'approbation d'un plan de servitudes aéronautiques de dégagement.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

L'autorité administrative peut prescrire (article L.6351-6 du code des transports) :

1. Le balisage de tous les obstacles qu'elle juge dangereux pour la navigation aérienne ;
2. L'établissement de dispositifs visuels ou radioélectriques d'aides à la navigation aérienne ;
3. La suppression ou la modification de dispositifs visuels de nature à créer une confusion avec les aides visuelles à la navigation aérienne.

Selon l'arrêté du 7 juin 2007 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques, un obstacle désigne tout ou partie d'un objet fixe (temporaire ou permanent) ou mobile :

- Qui est situé sur une aire destinée à la circulation des aéronefs à la surface ; ou
- Qui fait saillie au-dessus d'une surface définie destinée à protéger les aéronefs en vol ; ou
- Qui se trouve à l'extérieur de ces surfaces définies et qui est jugé être un danger pour la navigation aérienne.

Les obstacles à baliser de jour, de nuit, ou de jour et de nuit, sont déterminés en tenant compte de leurs caractéristiques et des conditions dans lesquelles ils se présentent pour les pilotes. Sur les portions de sol situées au-dessous des surfaces de dégagement d'un aérodrome, telles que définies dans l'arrêté du 10 juillet 2006, l'obligation du balisage lumineux et, éventuellement, du balisage par marques, peut être imposée dans les conditions prévues à l'annexe 7 de l'arrêté du 7 juin 2007.

Annexe VII de l'arrêté du 7 juin 2007

Le balisage des obstacles a pour objectif de signaler la présence d'un danger. Il ne supprime pas le danger lui-même. La nécessité du balisage dépend, entre autres facteurs, de la façon dont se présentent les obstacles pour le pilote. Ainsi, la présence d'obstacles non balisés à côté d'obstacles balisés peut-elle être plus dangereuse que l'absence totale de balisage.

La détermination des obstacles à baliser de jour, de nuit, ou de jour et de nuit, doit, pour ces raisons, faire, dans chaque cas, l'objet d'une étude particulière.

Sous cette réserve fondamentale, l'outil généralement utilisé pour cette étude à l'intérieur des zones couvertes pour les surfaces utilisées pour les servitudes aéronautiques de dégagement d'un aérodrome est constitué par des surfaces dites de balisage, parallèles aux surfaces précitées.

S'agissant d'abord des obstacles massifs et des obstacles minces, ces derniers étant pris alors en compte pour leur hauteur réelle, les surfaces de balisage à considérer sont situées 10 m en dessous des différentes surfaces utilisées pour les servitudes aéronautiques de dégagement et limitées chacune par le plan horizontal ayant pour altitude celle du point le plus bas de la ligne d'appui correspondante.

S'agissant maintenant des obstacles filiformes (également pris ici pour leur hauteur réelle), les surfaces de balisage à considérer sont situées 20 m en dessous des différentes surfaces utilisées pour les servitudes aéronautiques de dégagement et limitées chacune par le plan horizontal ayant pour altitude celle du point le plus bas de la ligne d'appui correspondante.

Lorsqu'un tronçon d'obstacle filiforme devant être balisé est situé dans une trouée d'aérodrome, la partie à baliser comprendra, outre ce tronçon, deux tronçons adjacents de 50 m de longueur au moins. En outre, dans le cas où deux tronçons distants de plus de 100 m seraient à baliser, chacun des deux tronçons adjacents intermédiaires à baliser sera prolongé suivant le cas jusqu'à leur rencontre ou jusqu'au support le plus proche.

Les conditions techniques de réalisation du balisage des obstacles sont fixées par le ministre chargé de l'aviation civile et dans l'arrêté du 23 avril 2018 modifié relatif à la réalisation du balisage des obstacles à la navigation aérienne.

Financement du balisage et droits (Article R6351-30 à 38 du code des Transports)

Sous réserve des dispositions particulières concernant le balisage sur l'emprise de l'aérodrome ou concernant certains aérodromes non ouverts à la circulation aérienne publique, les frais d'installation, d'entretien et de fonctionnement des balisages aéronautiques sont à la charge de l'État, sauf lorsque le balisage s'applique aux lignes électriques d'une tension égale ou supérieure à 90 000 volts ou aux installations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 6352-1 du code des transports, auquel cas les frais sont à la charge de l'exploitant des lignes ou du propriétaire des installations.

Pour la réalisation de ces balisages, l'administration dispose des droits d'appui, de passage, d'abattage d'arbres, d'ébranchage ainsi que du droit d'installation des dispositifs sur les murs extérieurs et les toitures. Ces droits pourront être exercés par les personnes privées éventuellement chargées du balisage.

L'entretien du balisage incombe à la personne morale ou physique aux frais de laquelle le balisage a été effectué. Cet entretien garantit le maintien de la visibilité de l'obstacle dans le temps. Le balisage lumineux est surveillé par la personne morale ou physique aux frais de laquelle le balisage a été effectué (télésurveillance ou procédures d'exploitation spécifiques). Toute défaillance ou interruption du balisage est signalée dans les plus brefs délais à l'autorité territorialement compétente (art. 7 de l'arrêté du 23 avril 2018 modifié relatif à la réalisation du balisage des obstacles à la navigation aérienne).

Le ministre chargé de l'aviation civile ou, pour les obstacles interférant avec les aérodromes, espaces, zones ou itinéraires qui le concernent, le ministre de la Défense peut accorder une dérogation aux dispositions de l'arrêté du 23 avril 2018 modifié à la demande de la personne morale ou physique aux frais de laquelle le balisage est effectué. Cette demande est accompagnée d'un dossier qui justifie

les fondements (techniques ou environnementaux) de cette dernière, décrit le balisage souhaité et le cas échéant la durée d'application envisagée, et démontre que la sécurité des aéronefs n'est pas compromise. La décision est alors notifiée à la personne morale ou physique aux frais de laquelle le balisage est effectué (art. 7 de l'arrêté du 23 avril 2018 modifié).

Amendes encourues

Les infractions aux dispositions régissant les servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées dans l'intérêt de la circulation aérienne sont punies de 3 750 € d'amende (art. L.6372-8 du code des transports).

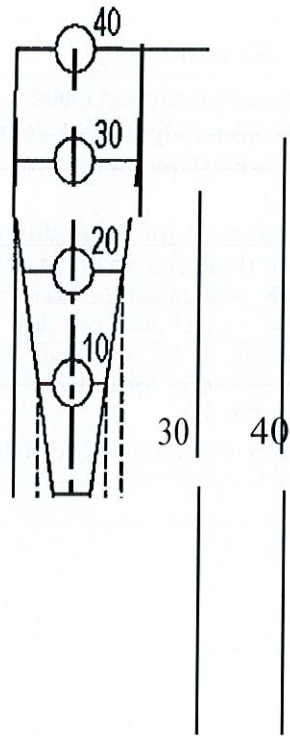
Sur réquisition du ministère public agissant à la demande du ministre intéressé, le tribunal saisi de la poursuite impartit aux personnes qui contreviennent aux dispositions de l'article L. 6372-8, sous peine d'une astreinte de 1,50 € à 15 € par jour de retard, un délai pour enlever ou modifier les ouvrages frappés de servitudes ou pour pourvoir à leur balisage.

Dans le cas où ce délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée court à partir de l'expiration du délai jusqu'au jour où la situation est effectivement régularisée.

Si cette régularisation n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public agissant dans les mêmes conditions, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu par le premier alinéa.

Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la situation a été régularisée et que le redevable établit qu'il a été empêché d'observer par une circonstance indépendante de sa volonté le délai qui lui avait été impartit.

En outre, si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la situation n'a pas été régularisée, l'administration peut faire exécuter les travaux d'office aux frais et risques des personnes civilement responsables.



SERVITUDE T5

**SERVITUDE AERONAUTIQUE
DE DEGAGEMENT
(AERODROMES CIVILS ET
MILITAIRES)**

1 - GENERALITES

Législation

- Code des Transports
 - Article L.6350-1
 - Article L.6351-1
 - Articles L.6351-2 à L.6351-5
 - Articles R (D) 6351-1 à 28

Définition

Servitudes créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, à l'exclusion des servitudes radioélectriques. Elles sont définies:

- Par un plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) établi pour chaque aéroport, d'urgence, avant d'être reprises dans un PSA approuvé.

L'acte qui a institué cette servitude sur le territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme est un arrêté ministériel en date du XXX:

Aéroport de XXX

Bénéficiaires	Gestionnaires
<ul style="list-style-type: none"> • Les créateurs des catégories suivantes d'aérodromes : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Tous les aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique ◦ Les aérodromes à usage restreint créés par l'État ◦ Dans les conditions fixées par voie réglementaire, certains aérodromes à usage restreint créés par une personne autre que l'État • Les exploitants de ces mêmes aérodromes (personnes publiques ou privées) 	<ul style="list-style-type: none"> • Les services de l'aviation civile : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Le direction du transport aérien (DTA) à la direction générale de l'aviation civile (DGAC) ◦ Les directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR) • DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20 • Les services de l'aviation militaire

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

A-PROCEDURE

1. *Déroulement de la procédure d'élaboration d'un PSA*

- Études préalables visant à déterminer les zones de protection,
- Conférence entre services intéressés,
- Enquête publique dans les conditions prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Approbation par:
 - **Arrêté du ministre chargé de l'aviation civile**, en accord s'il y a lieu, avec le ministre des Armées,
 - Ou **décret en Conseil d'État** si les conclusions de rapport d'enquête, les avis des services et des collectivités publiques intéressés sont défavorables

Cet arrêté ou ce décret peuvent valoir déclaration d'utilité publique de tout ou partie des opérations nécessaires à la mise en œuvre du plan de servitudes (soit la suppression ou la modification des bâtiments, soit une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain).

2. *Pièces du dossier soumis à l'enquête publiques*

- Un **plan de dégagement** qui détermine les diverses zones à frapper de servitudes avec l'indication, pour chaque zone, des cotes limites à respecter suivant la nature et l'emplacement des obstacles,
- Une **notice explicative** exposant l'objet recherché par l'institution des servitudes, ainsi que la nature exacte de ces servitudes et les conditions de leur application, tant en ce qui concerne les constructions, installations et plantations existantes que les constructions, installations et plantations futures

Une **liste d'obstacles** dépassant les cotes limites,

Un **état des signaux, bornes et repères** existant au moment de l'ouverture de l'enquête et utiles pour la compréhension du plan de dégagement (dispositifs mis en place, à titre provisoire ou permanent, pour la réalisation des études préalables).

3. **Procédure d'élaboration de mesures provisoires de sauvegarde**

Même procédure que pour l'élaboration d'un PSA mais approbation par **arrêté du ministre chargé de l'aviation civile ou par le ministre des Armées.**

S'agissant de mesures transitoires, le délai de validité de cet arrêté est de deux ans au terme desquels ces mesures devront avoir été reprises dans un PSA approuvé.

4. **Procédure de modification et de suppression d'un PSA**

Même procédure que pour l'élaboration d'un PSA mais sans enquête publique si la modification a pour objet de supprimer ou d'atténuer des servitudes prévues par le plan.

B • INDEMNISATION

L'article D. 6351-15 du code des Transports rend applicable aux servitudes aéronautiques de dégagement les dispositions des articles L. 55 et L. 56 du code des postes et des télécommunications en cas de suppression ou de modification de bâtiments.

Lorsque les servitudes entraînent la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature, ou encore un changement de l'état initial des lieux générateur d'un dommage direct, matériel et certain, la mise en application des mesures d'indemnisation est subordonnée à une décision du ministre chargé de l'aviation civile ou du ministre chargé des armées. Cette décision est notifiée à l'intéressé comme en matière d'expropriation, selon les dispositions de l'article D.6351-16 du code des Transports.

Si les propriétaires acceptent d'exécuter eux-mêmes ou de faire exécuter par leur soin les travaux de modification aux conditions proposées, il est passé entre eux et l'administration une convention rédigée en la forme administrative fixant entre autres le montant des diverses indemnités (déménagement, détérioration d'objets mobiliers, indemnité compensatrice du dommage résultant des modifications) (article D.6351-17 du code des Transports).

Si les servitudes instituées par le plan de servitude aéronautique de dégagement viennent à être atténuées ou supprimées de sorte que tout ou partie des lieux puisse être rétabli dans son état antérieur, l'administration peut poursuivre la récupération de l'indemnité qu'elle a versée en compensation d'un préjudice supposé permanent, déduction faite du coût de remise en état des lieux dans leur état primitif ou dans un état équivalent (article R.6351-18 du code des Transports).

C - PUBLICITE (D.6351-9 et 10 du code des Transports)

Une copie du plan de servitudes aéronautiques de dégagement est déposée à la mairie des communes et au siège des établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquelles sont assises les servitudes.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale et le maire des communes concernées assurent la publication en ligne du plan de servitudes aéronautiques de dégagement. Pour les communes de moins de 3 500 habitants, en l'absence de publication en ligne, le public est informé du dépôt mentionné ci-dessus par voie d'affichage en mairie et d'insertion dans un journal mis en vente dans le département et par tous autres moyens en usage dans la commune.

Le maire fait connaître à toute personne qui le lui demande si un immeuble situé sur le territoire de la commune est grevé de servitudes aéronautiques de dégagement.

S'il en est requis par écrit, il répond par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de huit jours ou par voie électronique, dans les conditions prévues par l'article L. 112-15 du code des relations entre le public et l'administration, dans un délai de huit jours.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

Ces servitudes aéronautiques comportent :

- L'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité (lumineux, radioélectriques ou météorologiques) établis dans l'intérêt de la navigation aérienne,
- L'interdiction de réaliser sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitudes aéronautiques des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exemptés du permis de construire sans autorisation de l'autorité administrative.

Possibilité pour les agents de l'administration et pour les personnes auxquelles elle délègue des droits de pénétrer sur les propriétés privées pour y exécuter des études nécessaires à l'établissement des plans de dégagement, et ce dans les conditions prévues par l'article 1^{er} de la loi du 29 décembre 1892 pour les travaux publics (article R.6351-3 du code des Transports).

Possibilité pour l'administration d'implanter des signaux, bornes et repères nécessaires à titre provisoire ou permanent, pour la détermination des zones de servitudes (application de la loi du 6 juillet 1943 relative à l'exécution des travaux géodésiques et de la loi du 28 mars 1957 concernant la conservation des signaux, bornes et repères) (article R.6351-4 du code des Transports).

Obligation de modifier ou de supprimer les obstacles de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de la sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage. Ces travaux sont exécutés conformément aux termes d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'administration. Cette convention précise:

- Les modalités et délais d'exécution des travaux, l'indemnité représentative de leur coût et les conditions de versement ;
- L'indemnité, s'il y a lieu, pour frais de déménagement, détériorations d'objets mobiliers et autres dommages causés par l'exécution des travaux ;
- L'indemnité compensatrice, s'il y a lieu, des autres éléments du dommage résultant des modifications apportées à la situation des lieux.

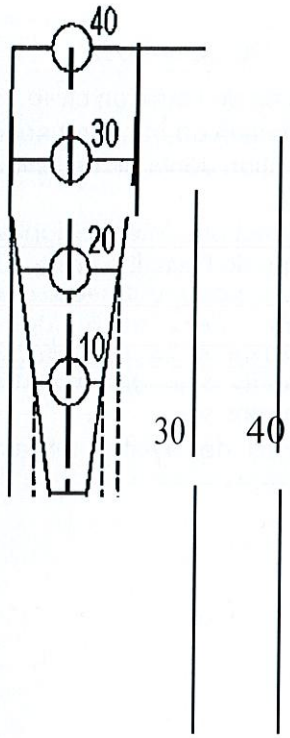
La convention peut prévoir l'exécution des travaux par les soins de l'administration.

Obligation de laisser pénétrer sur les propriétés privées les représentants de l'administration pour y exécuter les opérations nécessaires aux études concernant l'établissement du plan de dégagement.

Pour les régions des Hauts-de-France et d'Ile-de-France, les demandes d'avis sur les obstacles temporaires ou permanents sont instruites par le SNIA NORD : DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20- Courriel : snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr.

Toutefois, il convient d'adresser les demandes d'avis sur obstacle en utilisant la plateforme du guichet unique obstacles : <https://www.ecologie.gouv.fr/guichet-unique-urbanisme-et-obstacles-circulation-aerienne>

Vu le Commissaire Enquêteur
J. HAZAN



SERVITUDE T5

**SERVITUDE AERONAUTIQUE
DE DEGAGEMENT
(AERODROMES CIVILS ET
MILITAIRES)**

1 - GENERALITES

Législation

- Code des Transports
 - Article L.6350-1
 - Article L.6351-1
 - Articles L.6351-2 à L.6351-5
 - Articles R (D) 6351-1 à 28

Définition

Servitudes créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, à l'exclusion des servitudes radioélectriques. Elles sont définies:

- Par un plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) établi pour chaque aéroport, ou
- Ou par des mesures provisoires de sauvegarde qui peuvent être mises en œuvre en cas d'urgence, avant d'être reprises dans un PSA approuvé.

L'acte qui a institué cette servitude sur le territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme est un arrêté ministériel en date du XXX:

Aérodrome de XXX

Bénéficiaires	Gestionnaires
<ul style="list-style-type: none"> • Les créateurs des catégories suivantes d'aérodromes : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Tous les aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique ◦ Les aérodromes à usage restreint créés par l'État ◦ Dans les conditions fixées par voie réglementaire, certains aérodromes à usage restreint créés par une personne autre que l'État • Les exploitants de ces mêmes aérodromes (personnes publiques ou privées) 	<ul style="list-style-type: none"> • Les services de l'aviation civile : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Le direction du transport aérien (DTA) à la direction générale de l'aviation civile (DGAC) ◦ Les directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR) • DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20 • Les services de l'aviation militaire

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

A-PROCEDURE

1. *Déroulement de la procédure d'élaboration d'un PSA*

- Études préalables visant à déterminer les zones de protection,
- Conférence entre services intéressés,
- Enquête publique dans les conditions prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Approbation par:
 - **Arrêté du ministre chargé de l'aviation civile**, en accord s'il y a lieu, avec le ministre des Armées,
 - Ou **décret en Conseil d'État** si les conclusions de rapport d'enquête, les avis des services et des collectivités publiques intéressés sont défavorables

Cet arrêté ou ce décret peuvent valoir déclaration d'utilité publique de tout ou partie des opérations nécessaires à la mise en œuvre du plan de servitudes (soit la suppression ou la modification des bâtiments, soit une modification de l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain).

2. *Pièces du dossier soumis à l'enquête publiques*

- Un **plan de dégagement** qui détermine les diverses zones à frapper de servitudes avec l'indication, pour chaque zone, des cotes limites à respecter suivant la nature et l'emplacement des obstacles,
- Une **notice explicative** exposant l'objet recherché par l'institution des servitudes, ainsi que la nature exacte de ces servitudes et les conditions de leur application, tant en ce qui concerne les constructions, installations et plantations existantes que les constructions, installations et plantations futures

Une **liste d'obstacles** dépassant les cotes limites,

Un **état des signaux, bornes et repères** existant au moment de l'ouverture de l'enquête et utiles pour la compréhension du plan de dégagement (dispositifs mis en place, à titre provisoire ou permanent, pour la réalisation des études préalables).

3. **Procédure d'élaboration de mesures provisoires de sauvegarde**

Même procédure que pour l'élaboration d'un PSA mais approbation par **arrêté du ministre chargé de l'aviation civile ou par le ministre des Armées.**

S'agissant de mesures transitoires, le délai de validité de cet arrêté est de deux ans au terme desquels ces mesures devront avoir été reprises dans un PSA approuvé.

4. **Procédure de modification et de suppression d'un PSA**

Même procédure que pour l'élaboration d'un PSA mais sans enquête publique si la modification a pour objet de supprimer ou d'atténuer des servitudes prévues par le plan.

B • INDEMNISATION

L'article D. 6351-15 du code des Transports rend applicable aux servitudes aéronautiques de dégagement les dispositions des articles L. 55 et L. 56 du code des postes et des télécommunications en cas de suppression ou de modification de bâtiments.

Lorsque les servitudes entraînent la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature, ou encore un changement de l'état initial des lieux générateur d'un dommage direct, matériel et certain, la mise en application des mesures d'indemnisation est subordonnée à une décision du ministre chargé de l'aviation civile ou du ministre chargé des armées. Cette décision est notifiée à l'intéressé comme en matière d'expropriation, selon les dispositions de l'article D.6351-16 du code des Transports.

Si les propriétaires acceptent d'exécuter eux-mêmes ou de faire exécuter par leur soin les travaux de modification aux conditions proposées, il est passé entre eux et l'administration une convention rédigée en la forme administrative fixant entre autres le montant des diverses indemnités (déménagement, détérioration d'objets mobiliers, indemnité compensatrice du dommage résultant des modifications) (article D.6351-17 du code des Transports).

Si les servitudes instituées par le plan de servitude aéronautique de dégagement viennent à être atténuées ou supprimées de sorte que tout ou partie des lieux puisse être rétabli dans son état antérieur, l'administration peut poursuivre la récupération de l'indemnité qu'elle a versée en compensation d'un préjudice supposé permanent, déduction faite du coût de remise en état des lieux dans leur état primitif ou dans un état équivalent (article R.6351-18 du code des Transports).

C - PUBLICITE (D.6351-9 et 10 du code des Transports)

Une copie du plan de servitudes aéronautiques de dégagement est déposée à la mairie des communes et au siège des établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquelles sont assises les servitudes.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale et le maire des communes concernées assurent la publication en ligne du plan de servitudes aéronautiques de dégagement. Pour les communes de moins de 3 500 habitants, en l'absence de publication en ligne, le public est informé du dépôt mentionné ci-dessus par voie d'affichage en mairie et d'insertion dans un journal mis en vente dans le département et par tous autres moyens en usage dans la commune.

Le maire fait connaître à toute personne qui le lui demande si un immeuble situé sur le territoire de la commune est grevé de servitudes aéronautiques de dégagement.

S'il en est requis par écrit, il répond par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de huit jours ou par voie électronique, dans les conditions prévues par l'article L. 112-15 du code des relations entre le public et l'administration, dans un délai de huit jours.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

Ces servitudes aéronautiques comportent :

- L'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité (lumineux, radioélectriques ou météorologiques) établis dans l'intérêt de la navigation aérienne,
- L'interdiction de réaliser sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitudes aéronautiques des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exemptés du permis de construire sans autorisation de l'autorité administrative.

Possibilité pour les agents de l'administration et pour les personnes auxquelles elle délègue des droits de pénétrer sur les propriétés privées pour y exécuter des études nécessaires à l'établissement des plans de dégagement, et ce dans les conditions prévues par l'article 1^{er} de la loi du 29 décembre 1892 pour les travaux publics (article R.6351-3 du code des Transports).

Possibilité pour l'administration d'implanter des signaux, bornes et repères nécessaires à titre provisoire ou permanent, pour la détermination des zones de servitudes (application de la loi du 6 juillet 1943 relative à l'exécution des travaux géodésiques et de la loi du 28 mars 1957 concernant la conservation des signaux, bornes et repères) (article R.6351-4 du code des Transports).

Obligation de modifier ou de supprimer les obstacles de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de la sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage. Ces travaux sont exécutés conformément aux termes d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'administration. Cette convention précise:

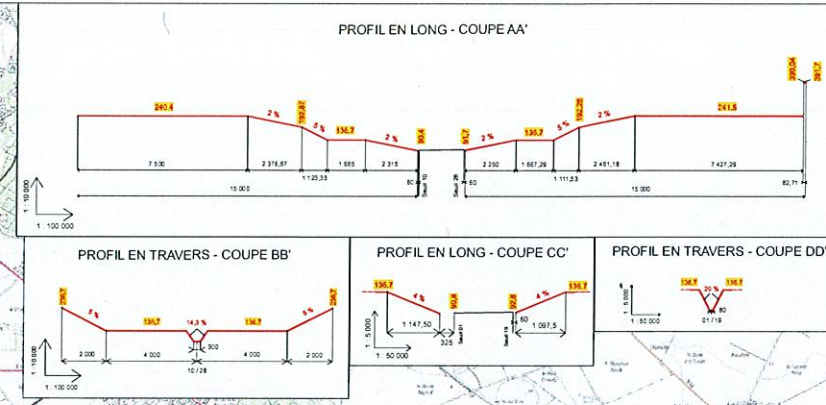
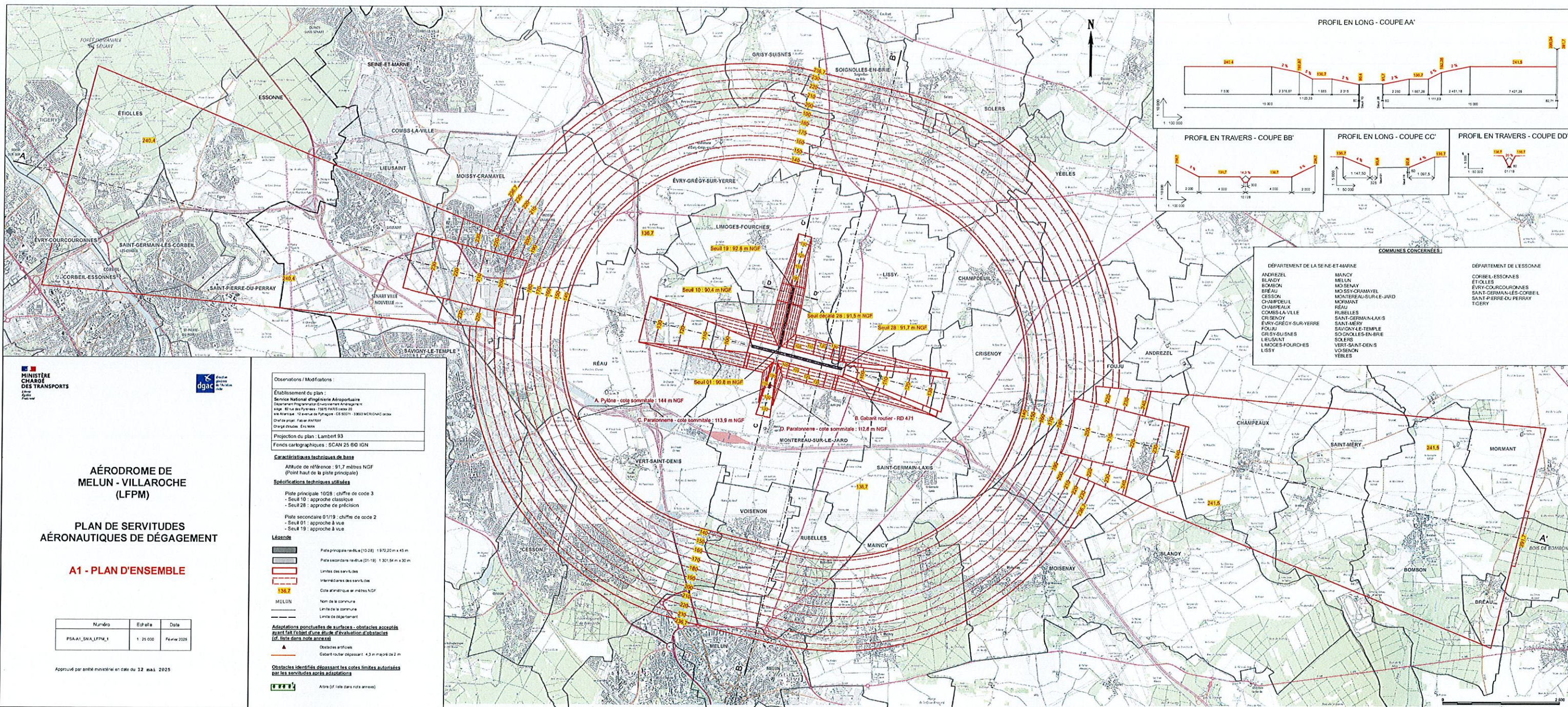
- Les modalités et délais d'exécution des travaux, l'indemnité représentative de leur coût et les conditions de versement ;
- L'indemnité, s'il y a lieu, pour frais de déménagement, détériorations d'objets mobiliers et autres dommages causés par l'exécution des travaux ;
- L'indemnité compensatrice, s'il y a lieu, des autres éléments du dommage résultant des modifications apportées à la situation des lieux.

La convention peut prévoir l'exécution des travaux par les soins de l'administration.

Obligation de laisser pénétrer sur les propriétés privées les représentants de l'administration pour y exécuter les opérations nécessaires aux études concernant l'établissement du plan de dégagement.

Pour les régions des Hauts-de-France et d'Ile-de-France, les demandes d'avis sur les obstacles temporaires ou permanents sont instruites par le SNIA NORD : DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20- Courriel : snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr.

Toutefois, il convient d'adresser les demandes d'avis sur obstacle en utilisant la plateforme du guichet unique obstacles : <https://www.ecologie.gouv.fr/guichet-unique-urbanisme-et-obstacles-circulation-aerienne>



COMMUNES CONCERNÉES :

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE ANDREZEL BLANDY BOMBON BREAU CRESSON CHAMPEAUX CHAMPEAUX-VILLE CRISENOY ÉVRY-GRÉGY-SUR-YERRE FOUJU GRISY-SUISNES LIEUSANT LIMOGE-FOURCHES LISSY	DÉPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE MANCY MELUN MOISENAY MOISSY-CRAMAYEL MONTEREAU-SUR-LE-JARD MORMANT RÉAU RUBELLES SAINT-GERMAIN-LAXIS SAINT-MÉRY SAVIGNY-LE-TEMPLE SOIGNOLLES-EN-BRIE SOILERS VERT-SANT-DENIS VOISENON YERLES	DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE CORBEIL-ESSONNES ÉTOILLES ÉVRY-COURCOURONNES SAINT-GERMAIN-LES-CORBEL SAINT-PIERRE-DU-PERRAY TIGERY
--	---	--

MINISTÈRE CHARGÉ DES TRANSPORTS

AÉRODROME DE MELUN - VILLAROCHE (LFPM)

PLAN DE SERVITUDES AÉRONAUTIQUES DE DÉGAGEMENT

A1 - PLAN D'ENSEMBLE

Numéro	Echelle	Date
PSAA1_SNA_LFPM_1	1 : 25 000	Février 2025

Approuvé par arrêté ministériel en date du 12 mai 2025

Observations / Modifications :

Établissement du plan :
Service National d'Ingénierie Aéronautique
Département Programmation Environnement Aménagement
1 rue des Frères, 77810 PARIS CEDEX 02
M. ALBERT - 12 avenue de Pyrénées - CS 30011 - 33693 MÉRIGNAC CEDEX
Directeur : Fabrice ANTOINE
Chef de projet : Eric MAIL

Projection du plan : Lambert 93
Fonds cartographiques : SCAN 25 © IGN

Caractéristiques techniques de base

Altitude de référence : 91,7 mètres NGF
(Point haut de la piste principale)

Spécifications techniques utilisées

Piste principale 10/28 : chiffre de code 3
- Seuil 10 : approche classique
- Seuil 28 : approche de précision

Piste secondaire 01/19 : chiffre de code 2
- Seuil 01 : approche à vue
- Seuil 19 : approche à vue

Légende

- Piste principale rectiligne (10-28) : 1 972,20 m x 45 m
- Piste secondaire rectiligne (01-19) : 1 301,64 m x 30 m
- Limites des servitudes
- Interruptions des servitudes
- Cote arithmétique en mètres NGF
- Nom de la commune
- Limite de la commune
- Limite de département

Adaptations ponctuelles de surfaces - obstacles acceptés ayant fait l'objet d'une étude d'évaluation d'obstacles (cf. liste dans note annexée)

- Obstacles artificiels
- Obstacles naturels
- Autre (cf. liste dans note annexée)



Établissement public d'aménagement
de l'opération d'intérêt national de Sénart

Direction des Opérations
Réf. : PLa/VR/2026-43
Affaire suivie par Philippe LAJUS

Tél : 01.64.10.15.15
@ : philippe.lajus@epa-senart.fr

Vu le Commissaire Enquêteur

J. HAZAN

Lieusaint, le 28 avril 2026

Monsieur Michel BISSON
Maire de Lieusaint
Hôtel de Ville
50 rue de Paris
77127 LIEUSAIN

Recommandé avec A.R n° 88000118301258M

Objet: *Projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme en révision de Lieusaint (77) – Avis motivé EPA Sénart*

Monsieur le Maire,

Par délibération du 2 février 2026 le Conseil Municipal de Lieusaint a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'EPA Sénart partage nombre des objectifs de développement de ce territoire. Le Rapport de présentation, le Plan de Zonage et autres plans, le projet de Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation amènent l'EPA Sénart à formuler plusieurs demandes d'amendements et à souligner divers points qui paraissent pouvoir être améliorés.

Cependant, trois points fondamentaux pour les intérêts de l'EPA Sénart posent problème :

Pour la ZAC du Carré, ce sont l'interdiction de la sous-destination logement sur ce secteur et l'interdiction d'aménager un secteur d'activités économiques sur l'extrémité sud-est de cette ZAC à moyen ou long terme.

Le troisième concerne le pôle gare, cette zone est identifiée au SDRIF-E comme un « secteur de développement à proximité de la gare ». Au sein de la couronne parisienne, Lieusaint s'inscrit dans la polarité de Sénart. Les polarités ont pour objectif de développer l'accueil de logements, favoriser la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité. Or le PLU arrêté gèle tout développement à court ou moyen terme sur ce secteur en le classant en zone 2AU.

L'annexe jointe au présent courrier mentionne plusieurs demandes de corrections en cohérence avec les projets portés par l'EPA Sénart et comporte également des suggestions d'améliorations sur différents sujets.

Au titre de l'article L 132-7 du code de l'urbanisme, en sa qualité de Personne Publique Associée amenée à se prononcer sur le projet arrêté de révision du Plan local d'Urbanisme de Lieusaint :

l'EPA Sénart émet un avis favorable sous réserve que les trois points fondamentaux mentionnés ci-avant soient pris en compte avant approbation du document.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur Général

Olivier GUILBAUD

EPA SÉNART
Immeuble le Trai d'Union
CS 30844 - 4 allée de la mixité
77127 Lieusaint

tél. 01 64 10 15 15
epa-senart.fr
contact@epa-senart.fr
301 645 315 00022 RCS MELUN - AFE 4299 Z
N° Insee communalité FR 66 301 645 315

En pièces jointes figurent :

- L'Annexe à l'Avis EPA Sénart comportant les demandes de corrections (mentionnées explicitement et en gras dans le texte) ainsi que des remarques ou suggestions portant sur différents éléments du PLU arrêté.
- Le Plan de zonage amendé
- Le Plan des hauteurs amendé
- Les 3 OAP sectorielles – pièce graphique - amendées
- L'OAP thématique – pièce graphique - amendée

ANNEXE à l'Avis EPA Sénart

Référence : Lieusaint - Version PLU arrêté le 2 février 2026

Les principales demandes de corrections EPA Sénart sont rappelées de manière synthétique dans la première partie de note ci-dessous.

Elles figurent de manière détaillée dans la partie suivante intitulée ANNEXE DETAILLEE.

Les demandes principales apparaissent en gras dans les textes.

D'autres observations ont pu être formulées, qui gagneraient à être prises en compte, mais présentent un enjeu moindre pour les intérêts directs de l'EPA Sénart.

Modification de limites sur le plan de zonage, pour une recherche de cohérence avec l'existant et avec les projets en cours : sur le Carré, limiter le secteur U10 à la partie commerciale existante et étendre en conséquence la zone U11 sur les parties nord-est et sud-est. Les destinations retenues seront alors cohérentes avec ce découpage corrigé.

Corriger le taux de pleine terre sur de nombreux secteurs de la ville. En particulier, il est demandé de revenir à 15% de pleine terre sur tous les secteurs de développement économique. Aller au-delà restera un objectif dans la mise au point des projets, mais imposer règlementairement un seuil trop élevé conduira à condamner des projets industriels, et à rater l'objectif d'une utilisation raisonnée de l'espace urbanisable.

Corriger la carte des hauteurs, en particulier sur la ZAC Charme (partie de l'Ecopôle), de manière à se mettre en cohérence avec les PLU de Combs-la-Ville et Moissy-Cramayel qui partagent cette partie du territoire, mais aussi sur le Carré avec une extension limitée de la zone J.

Supprimer les limites d'emprise au sol et/ou de surfaces de plancher pour des sous-destinations comme l'entreposage, l'industrie ou les bureaux : concerne plusieurs secteurs de développement économique.

Concernant les ICPE soumises à autorisation, il est demandé de ne pas les interdire sur les secteurs d'activités économiques, quitte à autoriser sous conditions, notamment de confinement de la zone éventuelle de danger à l'unité foncière.

OAP. Dans l'expression graphique des OAP, il est demandé de supprimer certaines prescriptions qui ne correspondent pas aux projets en cours de définition. La crainte est de conduire à des incompatibilités entre OAP et projets, situation qui mettrait en risque les porteurs de projets, voire conduirait à des abandons : concerne notamment les OAP Barrière, Levant Nord, Ecopôle et OAP thématique.

Autoriser la sous-destination Logement sur la zone U11 du Carré, en cohérence avec le programme de cette ZAC et avec le PADD (page 9).

Autoriser la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sur plusieurs secteurs, de manière à permettre de répondre ponctuellement à l'objectif général de mixité fonctionnelle : quartier de l'Eau Vive, d'Université-Gare, du Carré, de La Barrière.

Veiller à ne pas obérer la possibilité d'accueillir des projets d'activités économiques sur l'extrémité sud-est de la ZAC du Carré à moyen ou long terme.

ANNEXE DETAILLEE

Les observations et demandes sont présentées au regard des différents documents composant le PLU arrêté.

Rapport de présentation

1.3 Justification des choix

Dans le paragraphe objectifs et réponses au PADD (p50) le document énonce plusieurs objectifs auxquels renvoient les demandes formulées par l'EPA Sénart pour des corrections relatives en particulier au règlement écrit et au plan de zonage.

Le document présente les OAP sectorielles : La Barrière / Levant Nord / Ecopôle (p16 à 30). Ces OAP font l'objet de demandes de corrections précisées dans la suite de la présente note.

Le document présente l'OAP thématique – Continuités écologiques. La carte de la page 32 serait à corriger conformément à la demande précisée ci-après sur cette OAP.

Le document présente en page 51 l'évolution du zonage concernant le secteur du Carré. La carte du zonage révisé serait à corriger conformément à la demande précisée ci-après sur le Plan de zonage.

P34 La vocation principale inscrite pour la zone 2AU1, secteur de la gare, indique : « vocation d'équipement d'intérêt public ». Cela est jugé trop restrictif au regard de sa localisation et de son potentiel. Cette zone est identifiée au SDRIF-E comme un « secteur de développement à proximité de la gare ». Au sein de la couronne parisienne, Lieusaint s'inscrit dans la polarité de Sénart : Les polarités ont pour objectif de développer l'accueil de logements, favoriser la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité. **Il est demandé d'afficher une vocation mixte permettant aussi l'implantation d'activités économiques et de l'habitat.**

P61 Le document indique : « Ces espaces, bien que non encore aménagés, représentent un potentiel de développement futur pour la commune. Leur positionnement stratégique, notamment pour la zone proche de la gare, en fait des secteurs clés pour l'extension des activités économiques et des infrastructures de transport. » « Les zones 2AU correspondent aux anciennes zones 2AU et AU7 (pour la zone proche de la gare). Dans le cadre de la révision du PLU, ces secteurs ont été maintenus en tant que zones à urbaniser à long terme. »

Certes ce secteur d'environ 4,9 hectares en pied de gare n'est pas encore aménagé, mais il bénéficie de dessertes routières et l'assainissement primaire est existant. En conséquence, **il est demandé de reconsidérer le classement du secteur gare pour le classer en zone à urbaniser (AU4).**

P117 Le tableau exprime en deuxième colonne les surfaces en hectares correspondant aux différents projets à venir. A titre de précisions les besoins issus des projets portés par l'EPA Sénart ressortent ainsi : 25 ha pour la zone 1 / 29,8 ha pour la ZAC du Carré hors Cyrano / 39,2 ha pour Levant comptabilisés au titre des PENE (dont 3,4 consommés depuis 2021) / 7 ha pour Université Gare / 10,1 ha pour Pyramide / 29,5 ha pour le Charme.

3.1 OAP sectorielles

Les OAP 1 et 2 renvoient aux zones AU1 et AU2 du plan de zonage.

Dans ces deux OAP le texte mentionne des « zones humides existantes » (page 7 pour l'OAP1 et page 11 pour l'OAP2. **Il est demandé de supprimer ce terme de « zones humides »** qui ne correspond pas à la réalité, seul existant des bassins de régulation d'eaux pluviales en eau permanente.

OAP 1 : La Barrière

La zone AU1 correspondante est une zone mixte habitat-activités. L'habitat se développerait en partie centrale et Nord ; les activités économiques trouveraient place dans les parties Ouest (entre l'Avenue Yvonne Choquet-Bruhat et les alignements de Tilleuls) et Sud-est (au Sud de la parcelle n° B 277 dite terrain Mimoun) de cette OAP.

En conséquence **il est demandé d'arrêter les flèches « voie mode actif à créer » sur la limite sud de cette parcelle B277, avec un maillage sur l'Avenue Pierre-Gilles de Gennes.** Les continuités de mode actif (à créer ou à requalifier) gagneraient à s'appuyer sur les infrastructures relativement récentes et dédiées : piste cyclable existante au nord entre la RD402 et le Tzen / piste piéton-cycle le long de l'Avenue Pierre-Gilles de Gennes / piste cyclable existante au sud du Datacenter (piste qui relie la gare SNCF au Carré en franchissant l'autoroute par une passerelle dédiée) avec sa branche longeant le côté Est du Datacenter jusqu'au carrefour avec la Rue Alfred Kastler.

Le symbole « *vue panoramique/ouvertures visuelles à créer/conforter* » pose question : le boisement existant, qu'il conviendra de préserver au maximum, constituera un cœur d'îlot qui se prête mal à réaliser des vues panoramiques. L'orientation serait à expliciter pour éviter toute difficulté d'application ou tout blocage lors de l'instruction des PC qui verront le jour tout autour.

Voir la proposition de version amendée du plan de l'OAP en annexe de la présente note.

OAP 2 : Levant Nord

Cette zone AU2 à vocation essentiellement d'activités économiques, vient en continuité de la partie Sud-Est de la zone AU1, elle-même prévue pour y développer un parc d'activités économiques.

S'agissant de zones d'activités en milieu urbain, leur intégration dans l'environnement général constitue un objectif fort.

P10 Dans les « principes de desserte » **il est demandé de corriger le deuxième point.** Les réflexions en cours ne prévoient pas de liaison viaire directe entre l'avenue de la Barrière et l'avenue Pierre-Gilles de Gennes. De plus, le débouché de voiries internes de desserte ne se concevrait que par branchement sur le giratoire existant de cette avenue au droit de la rue Alfred Kastler. A l'échelle

du quartier le maillage viaire sera assuré pour les véhicules par l'Avenue du Château de la Barrière, l'Avenue Paul Delouvrier (RD1402) et l'Avenue Pierre-Gilles de Gennes.

Il est demandé de supprimer les flèches « voie mode actif à créer » qui ne sont pas cohérentes avec l'aménagement envisagé sur ce secteur. La continuité en mode doux est envisagée en partie sud. Une voie de ce type serait aménagée le long du bassin existant : partant au droit de la rue Charpak pour se raccorder sur les abords du giratoire Paul Delouvrier - Avenue Pierre-Gilles de Gennes.

Voir la proposition de version amendée du plan de l'OAP en annexe de la présente note.

OAP 3 : Ecopôle

Page 13 **il est demandé de supprimer la mention d'une voie verte le long des voies ferrées.** Il existe une piste d'entretien le long du faisceau ferré, mais pas de voie verte aménagée et ouverte au public. Il s'agit également d'assurer une cohérence avec le PLU de Combs qui ne prévoit pas de voie verte le long des voies ferrées.

Page 13 Au dernier alinéa du paragraphe Contexte pourrait être précisé que « la vocation de ce secteur est d'implanter des projets issus prioritairement de la filière des éco-activités mais également ceux de la santé, de l'agro-alimentaire, de l'industrie et d'autres à forte valeur ajoutée ». A noter que cette diversification des filières économiques a été validée par les 3 maires concernés par l'Ecopôle.

Page 13 Dans les objectifs assignés à l'Ecopôle, le dernier objectif serait à reformuler « offrir des parcelles de tailles variées » (plutôt que « grandes parcelles divisibles »).

P14 Principe de desserte et de traitement des espaces publics.

Pour information, cette partie du Parc d'Activités est traversée par un faisceau de canalisations génératrices de contraintes fortes en termes de sécurité. La création d'une voie mode actif à cet endroit n'est pas souhaitable.

Ces canalisations traversent le faisceau ferré en souterrain, et il n'est pas envisageable de créer un tunnel à l'endroit de leur traversée.

P16 En cohérence avec la remarque ci-avant, **il est demandé de supprimer le tracé « voie mode actif à créer » inscrit sur cet espace vert traversant d'Est en Ouest.** La continuité en mode actif est à privilégier le long de la voirie primaire.

P16 Les merlons existants (« zones tampon de transition paysagère) en limite ouest du parc d'activité ont vocation à être intégrés dans les parcelles cédées, avec obligation de maintien et d'entretien. Il n'est donc pas concevable de créer une « voie mode actif » Nord-Sud au travers de parcelles privatives : **il est demandé de supprimer cette « voie mode actif à requalifier ».** Le maillage pourra se réaliser préférentiellement le long des espaces publics circulés.

P16 La « centralité fonctionnelle » trouve sa place préférentiellement sur le site de la Pépinière. En conséquence **il est demandé de déplacer le symbole sur le site de la pépinière, et de supprimer la trame « traitement espace public »** qui n'aura plus de sens à cet endroit.

Voir la proposition de version amendée du plan de l'OAP en annexe de la présente note.

3.2 OAP thématique

Cette OAP présente plusieurs orientations en termes de corridors arboré, herbacé, alluvial et écologique.

Un corridor herbacé est inscrit sur un secteur nord-ouest de la ZAC du Carré présentant de nombreux terrains à commercialiser. La continuité herbacée devrait pouvoir être assurée en la positionnant en contiguïté du corridor arboré à cet endroit du territoire. **Il est demandé de repositionner la continuité herbacée prévue au nord-ouest du Carré en l'approchant de la continuité arborée dessinée.**

Une continuité écologique est affichée en partie Est du quartier de l'Eau Vive. Cette continuité s'appuie sur les aménagements paysagers réalisés et sur les merlons et espaces de nature présents le long du faisceau ferré. Le dessin de l'OAP ne prend pas suffisamment en compte la vocation première des terrains situés au sud de la gare. La continuité écologique devrait être assurée en longeant davantage les abords du faisceau ferré, avant de retrouver le corridor inscrit le long de l'Avenue Paul Delouvrier. **Il est demandé de corriger la position de cette continuité écologique en la déplaçant vers l'Est à proximité du faisceau ferré.**

Voir la proposition de version amendée du plan de l'OAP en annexe de la présente note.

4.1 Règlement écrit

Dispositions générales

Page 5, **Il est demandé de corriger le descriptif des zones AU2 et AU3 : « secteurs à urbaniser à vocation d'activités » (et non pas seulement « tertiaire »).**

Page 18 Lexique. Le paragraphe « mutualisation du stationnement » renvoie à une définition de « foisonnement » : or ce terme de « foisonnement » ne figure pas dans le lexique.

Pages 21 et 24 Le théâtre de la Marge se trouvant en secteur U4, toute évolution sera contrainte par une limite d'emprise au sol de 500m². Les constructions dépassent déjà cette limite. A défaut de règles concernant les existants, toute évolution sera problématique.

Zone U4 : partie sud de Pyramide jusqu'à l'avenue Pierre Point. La sous-destination bureaux y serait plafonnée à 500m² d'emprise au sol et 500m² de surface de plancher. Remarque : avec de telles limites des opérations existantes n'auraient pas été autorisées. Leur évolution deviendrait problématique. Une telle restriction n'est pas favorable à une mixité fonctionnelle, orientation qui avait été choisie pour ce secteur. **Il est demandé de supprimer ces restrictions à la sous-destination bureaux sur l'ensemble du secteur U4.**

En lien avec l'excellente desserte de ce secteur, il serait intéressant de ne pas mettre de limite à l'implantation « d'Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : avec la limite d'emprise au sol envisagée un projet comme UGECAM 3 sur Eau Vive ne serait pas possible. **Il est demandé de supprimer la limitation à 500m² d'emprise au sol pour les Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.**

Sur le secteur de l'Eau Vive et en complément des programmes de logement, l'EPA vise l'implantation d'un projet inclusif d'établissement médico-social qui accueillerait les jeunes enfants et les adolescents rencontrant des difficultés cognitives.

Le choix opéré dans la version arrêtée du PLU est d'interdire l'artisanat et le commerce de détail sur les secteurs U4 et U5 (page 21). Or sur cette partie du territoire, la mixité recherchée et la présence forte d'universitaires pourraient conduire à souhaiter des implantations ponctuelles en rez-de-chaussée, comme un café, quitte à la conditionner à une surface de plancher maximale (300m² par exemple). Sur le secteur de l'Eau Vive, l'EPA vise une certaine mixité fonctionnelle en résonance avec des besoins générés par la gare RER à proximité et ceux générés par les futurs habitants de ce quartier de logements. **Il est demandé d'autoriser l'artisanat et le commerce de détail sur l'ensemble des secteurs U4 et U5.**

Pages 21 et 24 En zone U5 les sous-destinations Industrie et Entrepôt sont limitées à une emprise au sol de 500m². En zone U6 la sous-destination Entrepôt est limitée à une emprise au sol de 500m². L'évolution de sociétés implantées (imprimerie Martineq ou Biobank par exemple en U5) pourrait se trouver fortement contrainte voire empêchée. Et cela interdirait toute nouvelle implantation de ce type de société sur les terrains restant à commercialiser. **Il est demandé de ne pas limiter l'emprise au sol de ces sous-destinations Industrie et Entrepôt sur les zones U5 et U6** vouées à accueillir des activités économiques.

L'activité des sociétés conduit généralement à devoir stocker des produits (soit en amont de la transformation, soit en aval pour préparer les expéditions), la sous-destination Entrepôt restant alors indispensable. Pour autant, dans ce secteur de Lieusaint la sous-destination Entrepôt peut être conditionnée à rester minoritaire en termes de pourcentage de surface de plancher : sur ces secteurs U4 et U5 le règlement pourrait conditionner cette sous-destination en fixant une limite à 50% maximum de la SP totale.

Pages 22 et 24 En zone U10 les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sont interdits. Au regard du plan de zonage, un projet comme celui du futur hôpital de l'UGECAM n'aurait pas été possible. Pour ne pas condamner cet établissement dans son évolution future, il est indispensable de procéder à la modification de limite demandée au chapitre Plan de zonage – secteur du Carré : ainsi, les terrains extérieurs à l'enveloppe commerciale (U10) bénéficieraient des mêmes règles que sur la majeure partie du Carré en développement (U11). Pour garder une cohérence avec les implantations engagées et le potentiel des terrains prêts à la commercialisation, **il est donc demandé de corriger la limite des secteurs U10-U11 : voir demande exprimée au chapitre « Plan de zonage ».**

A noter que l'EPA vise l'implantation d'autres établissements de santé à proximité immédiate du futur hôpital de l'UGECAM.

La sous-destination Entrepôt permet également d'envisager l'implantation de locaux hébergeant un centre de données. Un tel projet, adossé au terrain du centre commercial, est en cours de gestation (Just Play – Voltekko).

Pages 22 et 24 En zone U11 le règlement interdit la sous-destination Logement, en contradiction avec le programme de la ZAC du Carré. **Il est demandé de ne pas supprimer cette sous-destination en zone U11** à ce stade des réflexions sur l'évolution du Carré.

Sur cette **zone U11** il est demandé d'autoriser l'artisanat et le commerce de détail qui pourraient trouver place en rez-de-chaussée d'opérations mixtes : voir remarque ci-avant concernant les secteurs U4 et U5. Au besoin, une limite de surface de plancher pourrait accompagner cette sous-destination, qui passerait d'interdite à autorisée sous condition.

A titre d'exemple, le pôle médical actuel accueille en son RDC un opticien, activité qui relèverait de la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Pages 23 et 24 Zone AU1 (OAP La Barrière) La programmation est prévue mixte, en autorisant l'implantation d'activités économiques notamment sur une frange à l'ouest de l'Avenue Yvonne Choquet-Bruhat ou dans la partie Sud-Est de cette zone. En conséquence **il est demandé de ne pas limiter les sous-destinations Industrie et Bureaux, et d'autoriser la sous-destination Entrepôt** quitte à la conditionner : par exemple SP entrepôt limitée à 50% de la SP totale. Sur cette zone AU1, il est suggéré d'autoriser la sous-destination « autres hébergements touristiques » et **il est demandé d'autoriser les sous-destinations « restauration » ainsi que « artisanat et commerce de détail »** pour favoriser une plus grande richesse programmatique. Dans ce nouveau quartier ou à proximité du cimetière, la possibilité d'implanter un café par exemple paraît intéressante. Et la présence de quelques petits commerces de proximité constituerait une aménité appréciable pour les futurs habitants.

Page 25 ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement). Par nature les zones d'activités sont susceptibles d'accueillir des ICPE. Des zones à vocation essentiellement industrielles peuvent accueillir des ICPE soumises à autorisation sous certaines conditions. Une zone telle que Parisud (U13) accueille ce type d'installation et a vocation à en voir s'implanter ou se développer d'autres. Sur des secteurs purement industriels il est souhaitable que les conditions soient réunies pour pouvoir recevoir le cas échéant ce type d'activités, avec les contraintes garantissant un voisinage apaisé.

Dans la première colonne du tableau de la page 25 concernant les ICPE, il est demandé d'inscrire les zones U6, U8, U10, U11, U13, AU2 et AU3. Dans la colonne de droite seraient listées les « autres zones U et AU ».

Pages 40-41 Patrimoine. Dans la définition des « Espaces verts à protéger » et des « Autres trames paysagères » sont listés les aménagements ou travaux autorisables au sein de ces espaces. **Il est demandé d'ajouter la réalisation de trottoirs ou pistes piétons-cycles.** En effet ces aménagements essentiels se situent pour une large majorité au sein d'espaces publics couverts par ces trames.

Page 42 Stationnement. Le règlement limite fortement la réalisation de places de stationnement extérieures aux constructions. La limitation à 10 places posera problème car elle ne fait pas de lien avec la taille du terrain d'assiette. La limitation à 20% des espaces libres constitue déjà une limitation forte et constitue une formulation plus adaptée.

Page 50 Réseaux, équipements, accès et desserte. Au paragraphe Collecte des Déchets, le règlement édicte : « *Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction... Il doit être directement accessible depuis le domaine public.* » Ce type de contrainte conduira à réaliser des décrochés de clôtures pour que l'espace de rangement des conteneurs soit en accès direct depuis la rue, tout en étant situé sur le terrain privatif. Ces espaces en creux peuvent inciter à des

comportements non-souhaités le reste du temps (dépôt sauvage de déchets, stationnement de vélos ou engins à moteur...). La pertinence de cette règle reste à confirmer.

Pages 64 à 85. **Sur les secteurs U5, U6, U8, U13, AU1 et AU2 qui accueillent des activités économiques il est demandé de remonter la limitation d'emprise au sol a minima à 60%** pour tenir compte en particulier des nouveaux besoins de couverture des parcs de stationnement extérieurs.

Pages 82 et 83 La zone AU1 à vocation mixte a pour objectif de développer également un quartier d'habitat. Celui-ci visera à limiter l'étalement urbain en densifiant les espaces bâtis et en libérant des espaces communs de respiration. Le relèvement de la limite d'emprise au sol à 60% est cohérent avec cet objectif.

Page 86 Zone AU3 (ZAC Charme – Ecopôle) L'intitulé de la zone serait à corriger : Ecrire « Secteur à urbaniser à vocation économique » (et non pas seulement « tertiaire »). Et dans la phrase qui suit **il est demandé d'ajouter « prioritairement »** : « *La zone AU3 (et non pas AU2) correspond au secteur de l'Ecopole. Il se destine à l'accueil d'activités économiques dédiées prioritairement aux éco-activités et éco-filières* ».

4.2 Plan de zonage

Légende du plan

Il est demandé de corriger les zones AU2 et AU3 qui sont des « secteurs à urbaniser à vocation d'activités » (et non pas seulement « tertiaire »).

Secteur du Carré

En cohérence avec les observations et demandes formulées sur le règlement écrit, **il est demandé de corriger la limite de la zone U10 en l'arrêtant au Sud sur le pignon sud du centre commercial, et au Nord sur la limite nord du Shopping Parc.** L'objectif est d'assurer ainsi une cohérence avec des occupations existantes (UGECAM au sud) et avec le potentiel des terrains prêt à commercialiser : cohérence recherchée avec la vocation générale de la zone U11. Le zonage U10 traduirait alors une partie essentiellement commerciale, cohérente avec la situation existante. Voir la proposition de version amendée du plan de zonage (secteur du Carré) en annexe de la présente note.

Le terrain situé en extrémité sud-est de la ZAC du Carré a vocation à rester ouvert à l'accueil d'activités économiques, à moyen ou long terme, vocation inscrite dans le programme de la ZAC. Il s'agit d'un secteur relevant au titre du SDRIF-E d'un classement en secteur d'urbanisation préférentielle, et qui bénéficie à ce titre de pastilles autorisant la consommation d'ENAF. Par ailleurs ce site est labellisé depuis 2024 comme « Site clés en main France 2030 » pour des porteurs de projets industriels. **Il est donc demandé de doter ce secteur d'un règlement autorisant l'activité économique.**

Concernant l'indication graphique « autres trames paysagères » sur les axes principaux « Côté de l'entre deux », « Côté de la Bienvenue », « Trait d'Union », il est demandé de limiter la trame à la largeur d'emprise de ces espaces publics qui accueillent un quadruple alignement de tilleuls, l'objectif principal étant ici de préserver ces alignements existants. **Au-delà de l'emprise publique de l'avenue du Trait d'Union, il est demandé de supprimer cette trame pour ne pas interdire une urbanisation future de ces espaces par l'implantation de bâtiments le long de cet axe important desservi par le Tzen.** Cela pourra permettre d'optimiser le foncier dans le temps long, en densifiant les occupations au sein de l'espace déjà urbanisé de la ville.

En cohérence, il est demandé de maintenir une largeur constante de cette trame le long de l'espace public du Côté de la Bienvenue, sans l'étendre vers le nord au droit du centre commercial. Ainsi le quadruple alignement de tilleuls serait préservé au long du Côté de la Bienvenue, et le terrain immédiatement au nord pourrait accueillir une implantation d'activité économique. Un projet est actuellement à l'étude sur cette partie de la ZAC.

Dans le même esprit, la trame pourrait être posée sur l'Allée de l'Avant-Scène pour préserver notamment les alignements d'arbres existants, mais il est demandé de la supprimer sur l'accotement nord de cette voie.

Sur le tronçon nord de la rue des Points de Vue il est demandé de supprimer cette trame pour ne pas obérer la possibilité d'un parcours complémentaire d'un transport en commun en site propre à cet endroit.

Les abords des canaux depuis la partie en haut jusqu'aux limites des terrains bâtis sont couverts par un aplat « espaces verts à protéger ». Le règlement devrait prévoir la possibilité d'aménagements ponctuels par exemple liés à des infrastructures limitées : des projets de passerelles franchissant les canaux sont en réflexion. Ce type d'ouvrage nécessiterait des appuis en berges et des aménagements d'accès non compatibles avec une protection trop stricte. Une indication en ce sens est proposée sur la version amendée du plan de zonage.

Le plan indique un « emplacement réservé » situé sur le parcours du Tzen2, aménagement aujourd'hui existant. Cette inscription devrait être enlevée car sans objet depuis sa réalisation.

Secteur du Levant Nord

En partie nord-ouest de la zone U8 l'espace public où s'inscrivent l'échangeur de l'A5a et la piste piéton-cycle pourraient bénéficier d'un classement N plus cohérent avec la réalité du terrain.

Secteur U1

Des linéaires commerciaux seraient à ajouter, correspondant a minima aux existants sur le boulevard Victor Schoelcher ou Place du Colombier par exemple.

4.3 Plan des Hauteurs

Secteur du Carré

La zone J prévue avec un plafond de hauteur à 29m se cale sur le bord du canal sud, englobant les terrains situés entre celui-ci et la route des Points de Vue. En cohérence, il est proposé de caler les limites Ouest et Nord de cette zone J sur le bord des canaux existants.

Secteur de l'Ecopôle

L'Ecopôle a vocation à accueillir des activités économiques majoritairement industrielles. Ce type d'activités peut nécessiter des hauteurs importantes sur tout ou partie de leur site de production. Ces attentions ont prévalu lors de l'élaboration des PLU de Combs-la-Ville et Moissy-Cramayel, villes sur lesquelles la ZAC du Charme se développe en continuité. Par cohérence avec les règlements de ces deux autres villes, et avec le plafond qui prévaut sur les secteurs industriels voisins de PARISUD, **il est demandé d'étendre le secteur de hauteur I (25m) sur la surface de la ZAC du Charme destinée à l'implantation d'activités économiques** en cohérence avec les cibles d'entreprises visées.

Secteur Pyramide

Une large partie nord de cette ZAC présente des entités construites mêlant maisons individuelles et petits collectifs. Quelques collectifs se développent en R+3 par exemple le long du Boulevard Victor Schoelcher. Des collectifs existent au nord de l'avenue des Platanes avec un égout à plus de 7m. Le plafond de 10m et la limite de 7m à l'égout ne sont pas adaptés à ces constructions existantes qui pourraient nécessiter dans le futur des autorisations administratives pour des travaux de transformation par exemple. Il est conseillé d'adapter le règlement pour tenir compte de l'urbanisation existante et préserver sa capacité à se maintenir voire évoluer.

Le « Plan des hauteurs » étant reproduit en page 62 du Rapport de Présentation – Evaluation environnementale », son remplacement devra être opéré dans ce document.

4.4 Plan des taux de pleine terre

Imposer 25% de pleine terre sur les secteurs d'activités économiques est jugé excessif en termes de réalité économique et contraire à la recherche d'optimisation en densification du foncier. Sauf dérogation, des constructions existantes ne pourraient plus s'étendre voire des permis modificatifs ne seraient plus autorisables, condamnant ces sites à périliter. **Il est demandé d'inscrire un taux de pleine terre de 15% sur l'ensemble des zones destinées à accueillir de l'activité économique : zones U5, U6, U8, U13, AU1, AU2 et AU3.**

Ce taux de 15% est cohérent avec celui applicable sur le territoire de Combs-la-Ville avec lequel Lieusaint partage plusieurs secteurs industriels : PARISUD et Ecopôle.

La zone AU2 ayant vocation à accueillir de l'activité économique, le taux de pleine terre y serait alors de 15% minimum. L'extrémité nord-ouest du secteur U8 devrait être affecté de ce même taux de 15% tout au moins sur l'espace correspondant au terrain d'extension à l'ouest immédiat de l'implantation existante.

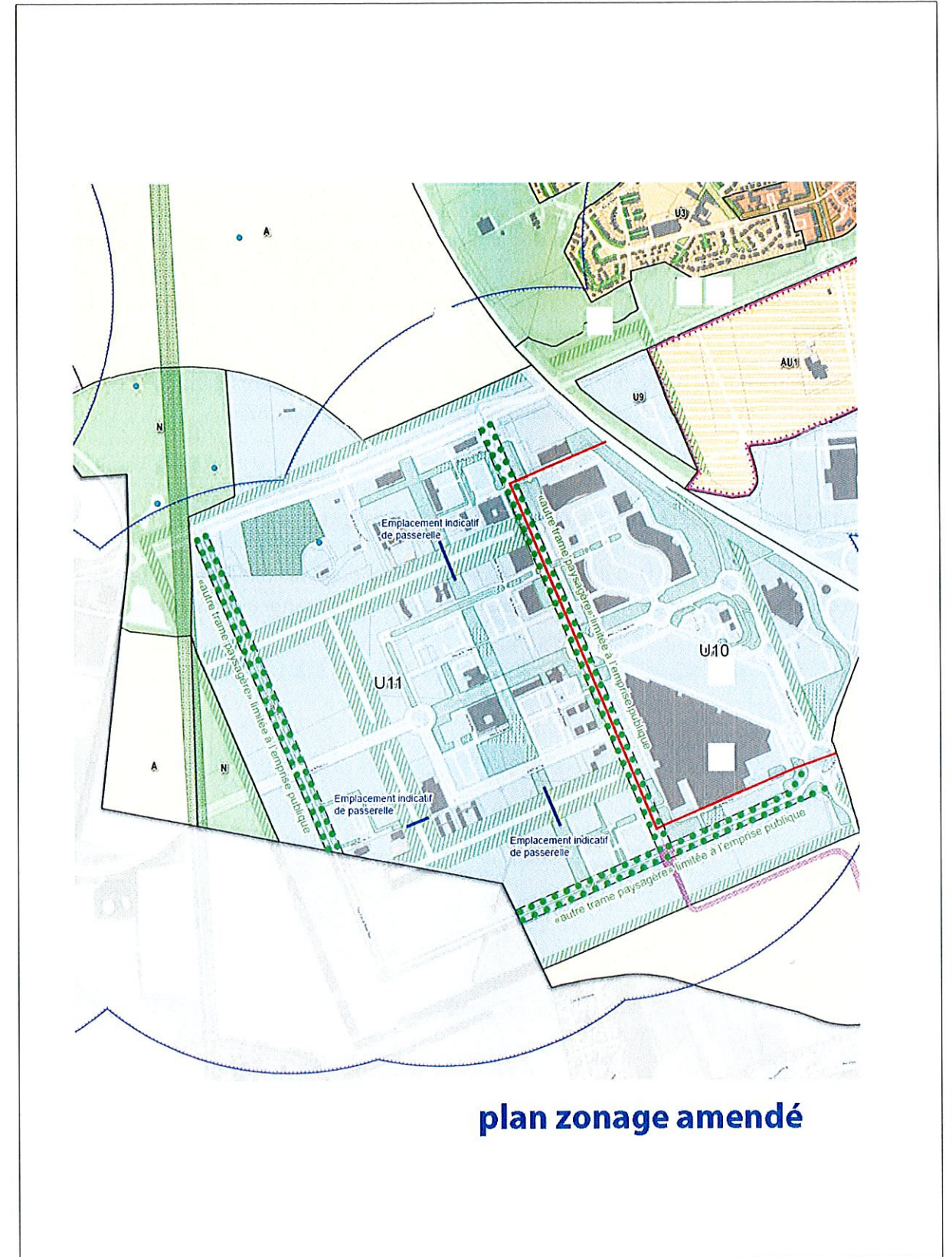
La zone U4 (partie sud de la ZAC Pyramide) comporte des projets récents pour lesquels un taux de 40% rendrait toute évolution impossible. A titre d'exemple un projet en cours de construction en bordure de l'avenue Pierre Point a respecté le pourcentage de 20% en vigueur au moment du PC. Ce projet ne serait plus possible avec un taux de 40%. **Il est demandé de revenir à un taux de 20% voire 15%.**

La zone AU1 prévoit le développement d'un quartier d'habitat relativement dense. L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% maximum. Imposer un taux de pleine terre de 40% reviendrait à empêcher tout aménagement de places de stationnement extérieures, rendant les opérations économiquement difficiles voire impossible. Sur cette zone, une surface importante de boisement existant a vocation à persister. Dans ce contexte, le taux minimal de 15% demandé au titre de l'activité économique s'appliquerait aussi aux zones habitées et rendrait les montages opérationnels plus tenables.

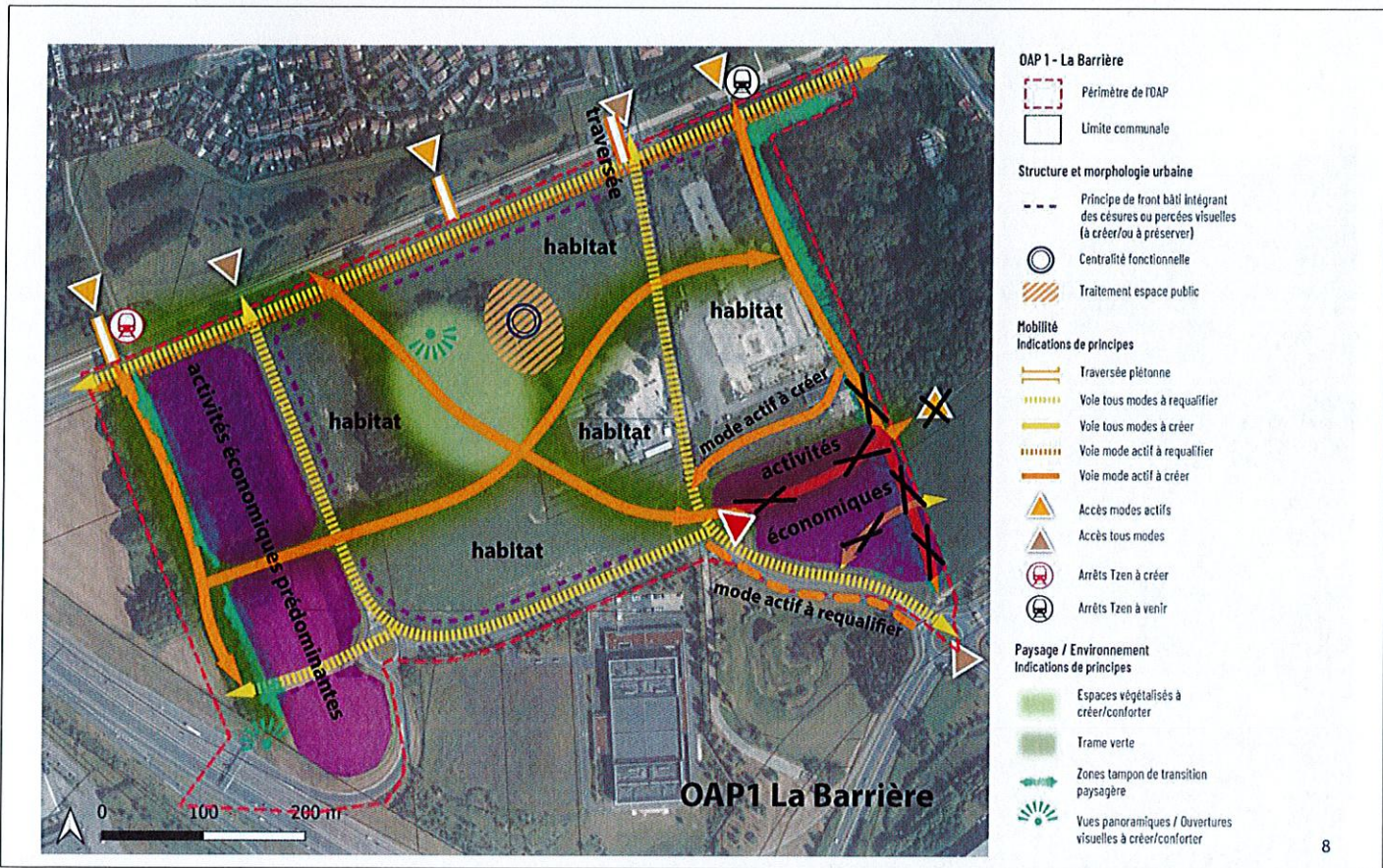
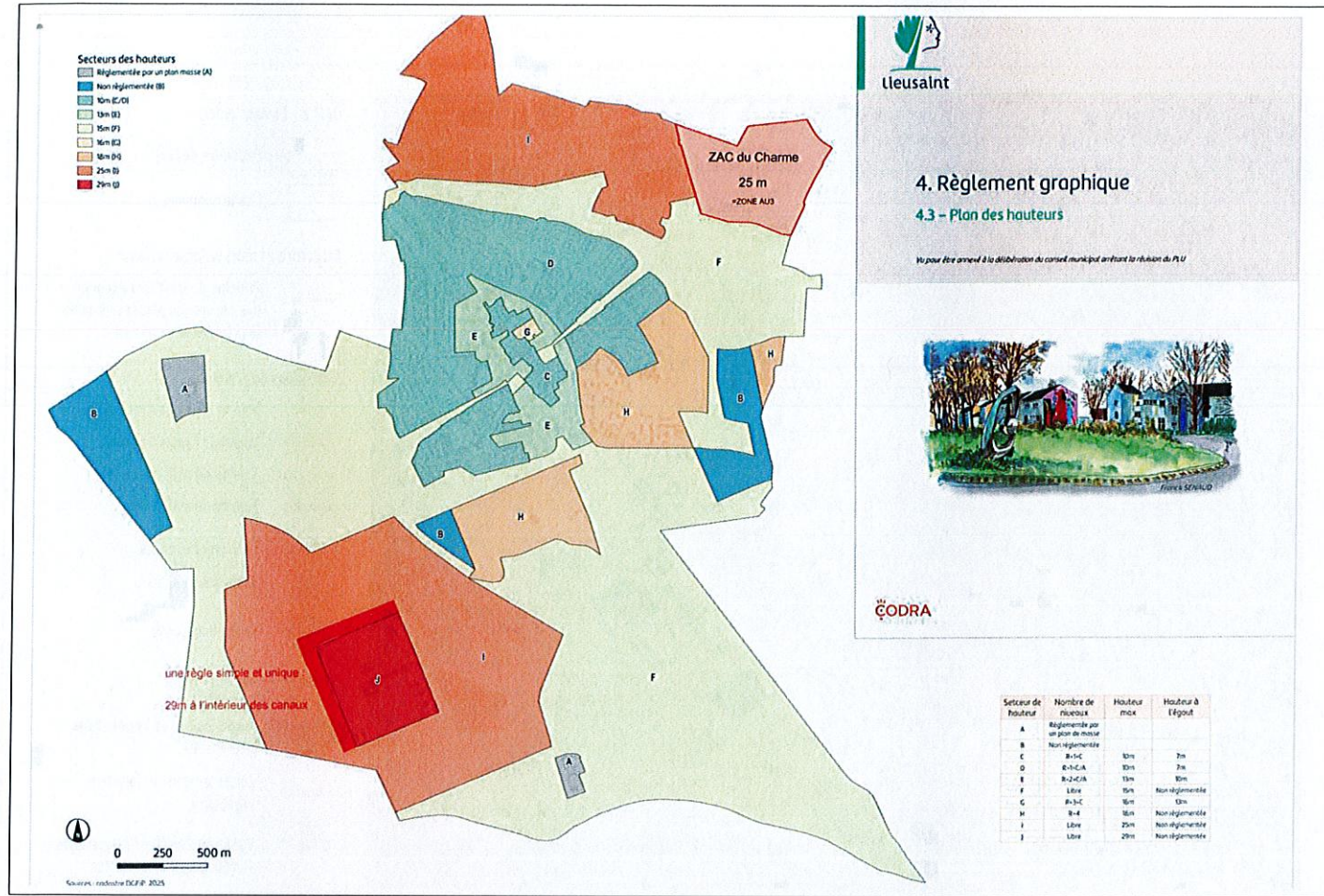
Le « Plan de pleine terre » étant reproduit en page 58 du Rapport de Présentation – Evaluation environnementale », son remplacement devra être opéré dans ce document.

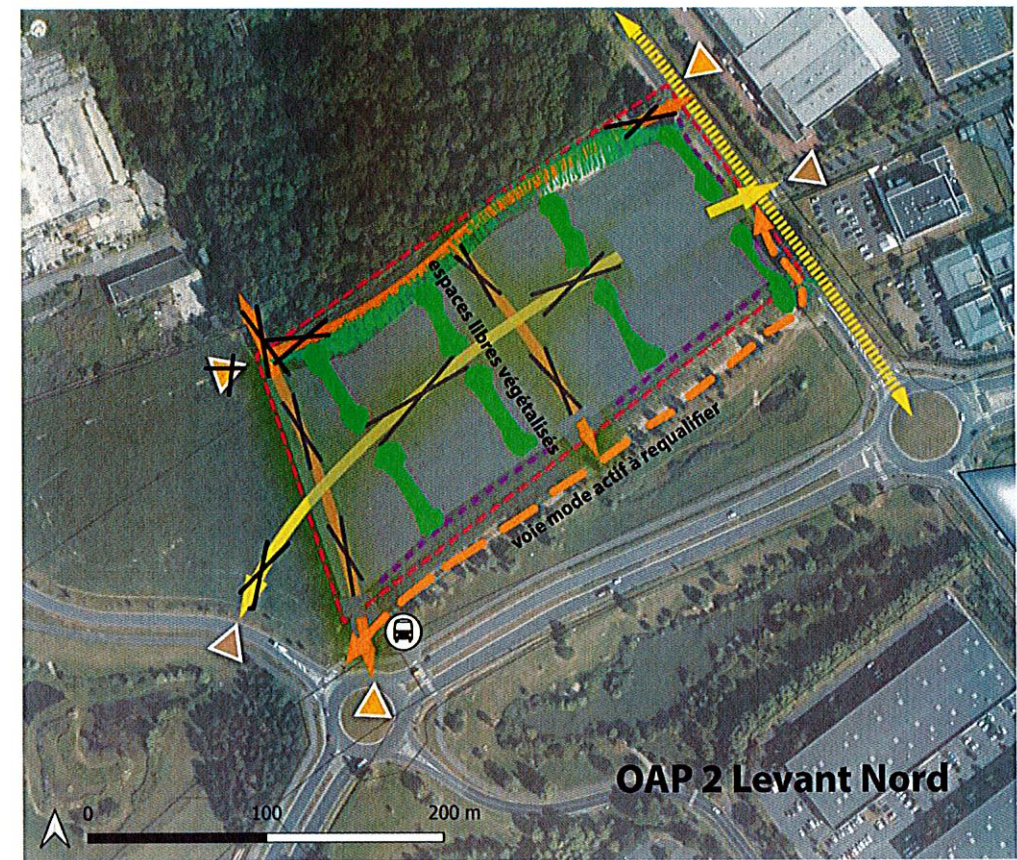
5.2 Plan des servitudes d'utilité publique.

Sur les zones AU3 (Ecopôle) et U13 (Parisud) devraient apparaître a minima les servitudes liées au passage de canalisations existantes, telles que mentionnées dans le porter à connaissance de l'Etat, servitudes qui figurent sur le PLU en vigueur.

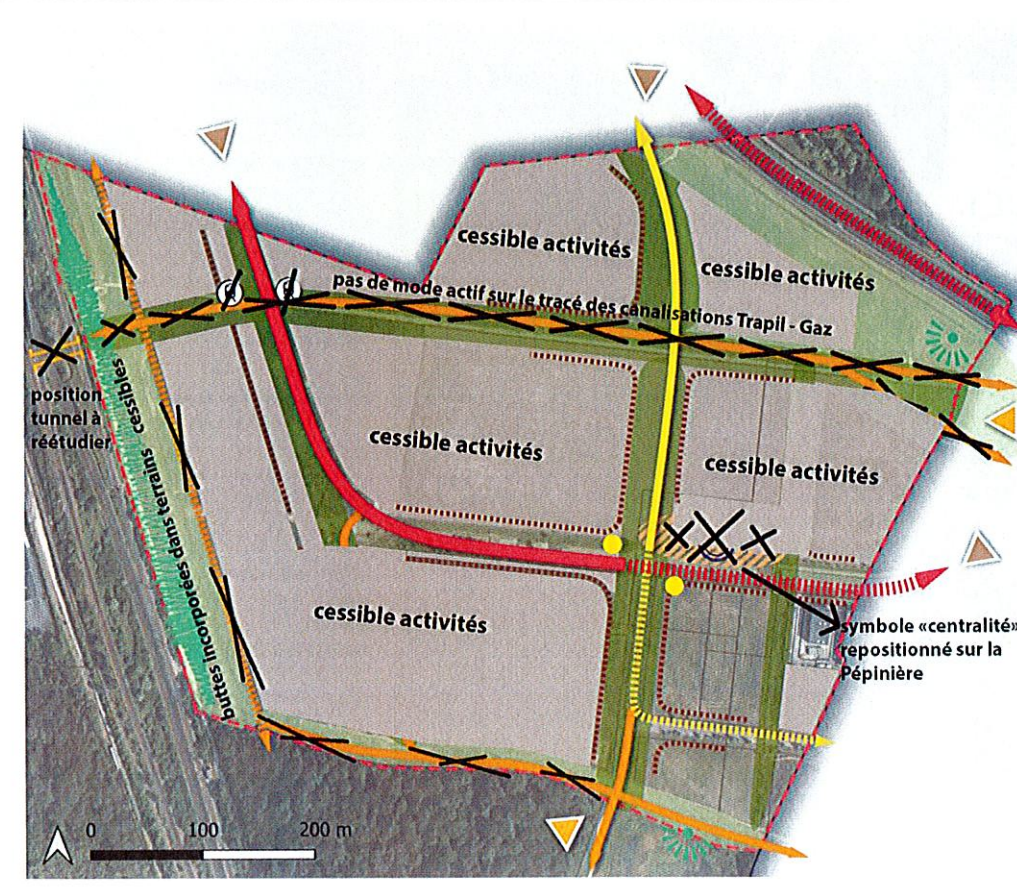


plan zonage amendé

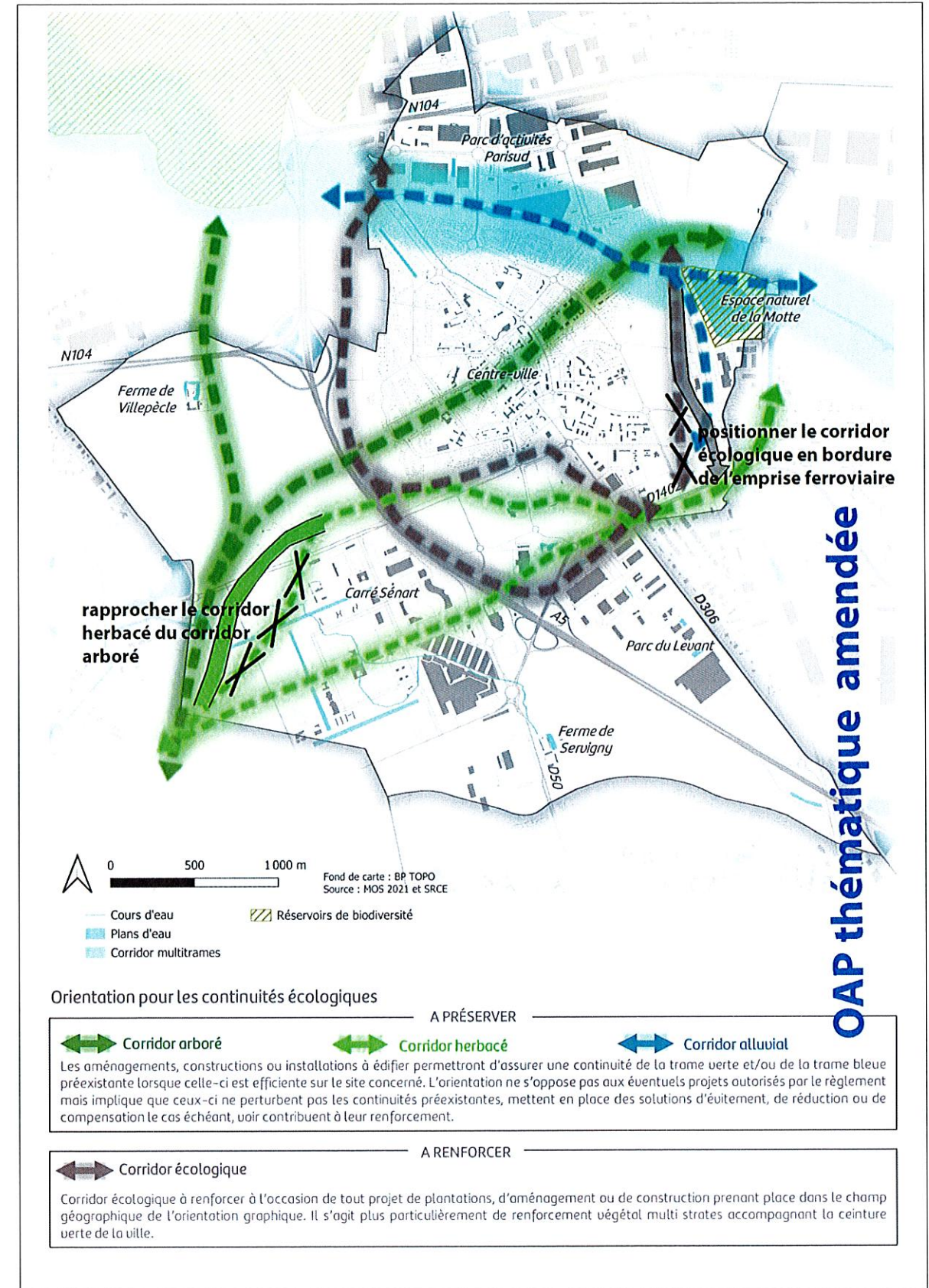




- OAP 2 - Levant Nord**
- Périimètre de l'OAP
 - Limite communale
- Structure et morphologie urbaine**
- Principe de front bâti intégrant des césures ou percées visuelles (à créer/ou à préserver)
- Mobilité**
- Indications de principes
- Voie tous modes à requalifier
 - Voie tous modes à créer
 - Voie mode actif à requalifier
 - Voie mode actif à créer
 - Accès modes actifs
 - Accès tous modes
 - Arrêts bus à venir
- Paysage / Environnement**
- Indications de principes
- espaces libres végétalisés
 - Trame verte
 - Zones tampon de transition paysagère
 - Vues panoramiques / Ouvertures visuelles à créer/conforter



- OAP 3 - Ecopôle**
- Périimètre de l'OAP
 - Limite communale
- Structure et morphologie urbaine**
- Principe de front bâti intégrant des percées (à créer/ou à préserver)
 - Centralité fonctionnelle
 - Traitement espace public
- Mobilité**
- Voie tous modes à requalifier
 - Voie primaire à requalifier
 - Voie primaire à créer
 - Voie secondaire à requalifier
 - Voie secondaire à créer
 - Voie mode actif à requalifier
 - Voie mode actif à créer
 - Accès modes actifs
 - Accès tous modes
 - arrêts bus à venir
- Paysage / Environnement**
- Espaces végétalisés à créer/conforter
 - Trame verte
 - Zones tampon de transition paysagère
 - Vues panoramiques / Ouvertures visuelles à créer/conforter

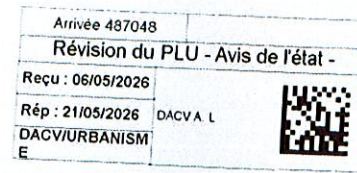




**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

Liberté
Égalité
Fraternité

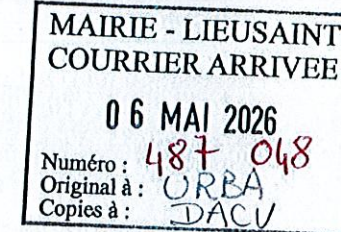
Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Unité de planification territoriale sud
Affaire suivie par :
Cécile Carriço – cheffe de l'unité
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr



Vu le Commissaire Enquêteur
J. HAZAN

**Direction
départementale
des territoires**

Meulan, le 06 MAI 2026



Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Lieusaint

Objet : Commune de Lieusaint - Révision du PLU - Avis de l'État

Référence : STAC 2026 - 28

Pièces jointes : Analyse technique et annexes

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le 6 février 2026, date de réception du dossier complet sur @ctes, le projet de PLU de Lieusaint, arrêté par délibération en date du 2 février 2026.

L'avis de l'État est constitué du présent courrier et de l'analyse technique de votre projet auxquels sont annexées les contributions des Personnes Publiques Associées. Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à connaissance » (PAC) du 01/08/2025.

Je tiens à souligner le travail qui a été conduit par la collectivité pour l'élaboration de ce projet de territoire dans un délai restreint.

Pour autant, il demeure des réserves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLU, tout particulièrement en ce qui concerne la traduction de vos ambitions en matière d'habitat, leur nécessaire mise en compatibilité avec le document supra communal et la préservation foncière des sites industriels stratégiques.

1. Une trajectoire de sobriété foncière cohérente mais un site stratégique « France 2030 » reconnu au SDRIF-E dont l'évolution d'usage doit être préservée

Le projet affiche une volonté louable de sobriété foncière dont la traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'avère globalement compatible avec les capacités d'extension allouées par le SDRIF-E.

Toutefois, cette gestion de l'espace doit s'accompagner d'une vigilance sur le devenir du secteur dit du « Nez de Cyrano ».

En effet, ce site, retenu au titre du plan national d'investissement en faveur de l'innovation et de la réindustrialisation comme « site clés en main France 2030 », constitue un enjeu de réindustrialisation majeur. Le PLU ne doit en aucun cas obérer ses capacités d'évolution. Il est donc impératif d'y instaurer un zonage spécifique (de type Ap) interdisant formellement toute construction ou installation pérenne.

Par ailleurs, dans cette même logique de préservation, la sanctuarisation des espaces naturels **devra être strictement garantie** (suppression de la zone 2 sous Armature Verte à Sanctuariser (AVAS) au SDRIF-E et correction du règlement Ns).

Enfin, le document approuvé devra **détailler et justifier les consommations d'espaces Naturel, Agricole et Forestier (NAF)**, en indiquant pour chaque secteur ce qui relève des capacités cartographiées, de l'enveloppe communale, ou éventuellement de la mutualisation intercommunale.

2. Une dynamique de production de logements ambitieuse dont la faisabilité gagnerait à être mieux démontrée

La vocation de l'OIN de Sénart est accueillir davantage d'activités humaines (habitats ou entreprises) à la fois à travers l'intensification des espaces déjà urbanisés et à travers la mise en œuvre de projets sur des fonciers aujourd'hui essentiellement propriété de l'État. A ce titre, le PLU approuvé devra davantage préciser sa traduction des enjeux de l'OIN de Sénart.

Le rythme de production envisagé (environ 2 500 logements, soit 250 par an) permet au projet de s'inscrire en **compatibilité avec les objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**. Néanmoins, le projet n'est **pas compatible avec les objectifs de densification résidentielle fixés par le SDRIF-E**. Alors que celui-ci attend une augmentation de 17 % de la densité résidentielle dans l'espace urbanisé de référence à horizon 2040, le PLU affiche une augmentation limitée à 12 %. La temporalité (2035 ou 2040) de l'analyse prospective des besoins devra par ailleurs être clarifiée.

Pour atteindre les objectifs fixés par les documents supra communaux, le PLU choisit de concentrer l'essentiel de son développement résidentiel en extension (1 600 à 1 800 logements) sur la seule zone AU1. Au regard des enjeux de l'OIN de Sénart, cette stratégie apparaît donc **risquée et interroge quant à sa faisabilité opérationnelle**. Cette stratégie pourra être précisée dans les différentes pièces du PLU et se traduire opérationnellement à travers une comitologie de projet adaptée.

3. Une offre résidentielle qui devra être mieux répartie à l'échelle du territoire communal

Il est indispensable de mieux répartir l'offre de logements en mobilisant les autres secteurs stratégiques de la commune, notamment ceux explicitement fléchés par le SDRIF-E.

En l'espèce, le secteur 2AU1, à l'Est, est situé à proximité immédiate de la gare RER D. Cette gare apporte à la commune des capacités d'urbanisation complémentaires en application de l'OR 92 bis du SDRIF-E. Il a donc naturellement vocation à accueillir de l'habitat à court terme. Le figer ainsi apparaît en **contradiction avec les orientations régionales**.

Parallèlement, la notion de « logement différenciant » sur le secteur du Carré n'a pas de définition réglementaire et entre en contradiction avec l'interdiction générale et absolue de la destination logement sur ce secteur. J'appelle votre attention sur le fait qu'une telle rédaction peut par exemple pénaliser la réalisation de certaines résidences universitaires.

Enfin, les éléments se rapportant aux gens du voyage devront être précisés pour mieux démontrer la conformité au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

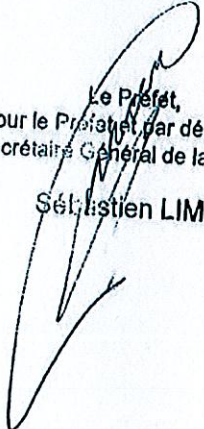
Par conséquent, le projet tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille un avis **favorable assorti de réserves expresses** qui devront être levées avant l'approbation du PLU. Celles-ci incluent notamment de :

- supprimer la zone extension au Nord Ouest du Carré Senart, dite « zone2 », sous AVAS au SDRIF-E et protéger le secteur Ns ;
- préciser et justifier les consommations d'espaces NAF, en indiquant pour chaque secteur ce qui relève des capacités cartographiées, de l'enveloppe communale, de la mutualisation intercommunale ;
- interdire toute construction ou installation pérenne sur le secteur dit du Nez de Cyrano de façon à ne pas obérer une évolution future ;

- justifier de la compatibilité du PLU avec les objectifs de densité résidentielle du SDRIF-E ;
- permettre l'urbanisation à court terme du secteur 2AU1, à l'Est, et y autoriser l'implantation de logements ;
- permettre l'accueil de logements sur le secteur du Carré Sénart ;
- préciser la temporalité des perspectives démographiques et des besoins induits en logements, fondés sur une analyse prospective du point mort ainsi que la temporalité retenue pour les développements résidentiels.

Ces éléments sont détaillés dans l'analyse technique jointe, dont l'ensemble des observations devront être prises en compte.

Je vous invite à vous rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer votre document, avant approbation.


Le Préfet,
Pour le Préfet, par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture,
Sébastien LIME



Direction
départementale
des territoires



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**PLU de Lieusaint
Avis de l'État : Analyse Technique**

I. Modalités de procédure

I.1. La concertation (article L. 103-6 du CU)

Par délibération du 2 février 2026, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 14 octobre 2024 prescrivant l'élaboration / la révision du PLU.

Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.2. L'évaluation environnementale (article R. 104-11 du CU)

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) doit être saisie par la commune dans le cadre de la révision du PLU.

L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.3. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

Le projet de PLU de la commune de Lieusaint est soumis à l'avis de la CDPENAF car il relève d'une procédure de révision générale couvrant un territoire non compris dans un périmètre de SCoT et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers (article L.153-16 du code de l'urbanisme).

L'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.4. Le GéoPortail de l'Urbanisme (articles L. 133-1 et L. 133-2 du CU)

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le caractère exécutoire des PLU(i) et des SCoT est conditionné à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme à compter du 1er janvier 2023.

Ces dispositions sont applicables aux évolutions des SCoT et des PLU et aux délibérations qui les approuvent.

Le PLU de la commune de Lieusaint sera donc **exécutoire un mois après la transmission au préfet** et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU.

II. Les objectifs de sobriété foncière

II.1. Le bilan de consommation des espaces NAF (article L.151-4 du CU)

Le dossier de PLU analyse la consommation d'espaces NAF sur les 10 années précédant l'arrêt d'une part et depuis 2021 d'autre part (page 115 du RP).

Entre 2012 et 2021, la consommation s'est élevée à environ 71 ha.

Entre 2021 et 2025, la consommation des espaces ENAF a été de 5,85 ha, selon les chiffres du SCOT de la CA GPSSES. Cette consommation sera donc à retrancher des capacités ouvertes au titre du SDRIF-E de 2021 à 2040.

Néanmoins, le cadre de la trajectoire régionale de sobriété foncière définie par le SDRIF-E a été établi en prenant en compte les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés depuis 2021, ainsi que les projets actés et ceux dont la réalisation a débuté, lors de l'élaboration du SDRIF-E. Par conséquent, le SDRIF-E a ainsi prévu les capacités d'urbanisation nécessaires pour ces projets engagés opérationnellement avant 2021. Dès lors, la consommation d'espace emportée par les ZAC depuis 2021 doit mobiliser les capacités d'urbanisation prévues par le SDRIF-E (pastilles), et non pas être comptabilisée antérieurement à cette date. Le PLU approuvé **devra localiser les ENAF consommées depuis 2021.**

Par conséquent, on peut estimer la **consommation 2015- 2025 à environ 55 ha (5,5 ha/an).**

II.2. Le projet communal à horizon 2040

II.2.1 L'étude de densification (article L.151-4 du CU)

L'étude de densification **est présente** (p.110 et s. du RP) et s'articule autour de la volonté de «faire la ville sur la ville » afin de limiter l'impact sur les espaces naturels.

Elle analyse par extrapolation les potentiels de mutation et de densification du centre urbain constitué (U1, 2 et 3), hors ZAC, pour en déduire un potentiel brut d'environ 1400 logements, auquel elle assigne un coefficient de pondération de l'ordre de 50 %, fixant ainsi **une cible de 701 logements à créer d'ici 2036.**

Cet effort de densification des secteurs U, et notamment le centre-ville ancien et ses extensions pavillonnaires, est de fait contraint par les hauteurs qui ne permettront pas une densification par verticalisation. Il n'est donc pas démontré que l'objectif de 700 logements pourra être atteint.

Toutefois, cette étude demeure théorique et gagnerait à être confortée par un relevé de terrain. A ce titre, le PLU approuvé **devra présenter une carte permettant de localiser les îlots de densification projetés.**

II.2.2 La trajectoire de sobriété foncière

En termes de potentiel d'extension d'urbanisation, au titre du **SDRIF-E**, la commune de Lieusaint bénéficie d'environ **155,5 ha** dont 145 ha de capacités cartographiées. A ce potentiel, il convient de retrancher environ 6 ha consommés depuis 2021. Le résiduel mobilisable à horizon 2040 s'élève donc à environ 150 ha.

Sont toutefois à distinguer les capacités cartographiées octroyées au titre des PENE (projets d'envergure nationale ou européenne) **comptabilisées à l'échelle nationale** pour la décennie 2021-2031. Les ZAC concernées sont :

- ZAC du Charme
- ZAC du Levant
- ZAC de la Pyramide
- ZAC Gare Université

Concernant les **capacités cartographiées hors PENE**, le SDRIF-E alloue à la commune de Lieusaint un potentiel de **90 ha** dont :

- 65 ha sur la ZAC du Carré, y compris le secteur dit du Nez de Cyrano pour 35 ha
- 25 ha sur le secteur à l'est de la ferme de Villepècle.

Par conséquent, le **PADD** de Lieusaint, qui permet une urbanisation à hauteur de **152,5 ha** dont 63,5 hors PENE est compatible avec le **SDRIF-E**.

II.2.3 Les extensions à vocation résidentielle

II.2.3.1 L'est de la ZAC de la Pyramide – zone U4

Il s'agit essentiellement de l'écoquartier « des Eaux Vives » dont la phase 2 est en cours de réalisation. Le PLU y prévoit la **création de 515 logements** dont une résidence intergénérationnelle de 100 logements et 30 LLS.

Le PLU classe cette extension en secteur U4 et prévoit de consommer environ 12 ha d'espaces NAF. Le SDRIF-E octroie une capacité cartographiée d'environ 10 ha (qui peut être valorisée par la vibration de la demi-pastille « Université-Gare »). Le PLU **devra préciser** s'il mobilise la vibration de la pastille ou les capacités non cartographiées de la commune pour **couvrir le résiduel manquant (environ 2 ha)**.

II.2.3.2 La zone AU1

La zone AU1 (nord de la ZAC du Levant) constitue l'**extension majeure à vocation d'habitat** du projet. Ce secteur s'étend sur environ **30 ha**, délimités par la RD402 au nord, l'A5 à l'est et la ZAC du Levant au sud. Il est couvert par une OAP sectorielle n°1.

Le SDRIF-E flèche la ZAC du Levant dans la liste des PENE mais ne lui alloue que 10 ha de capacités d'extension cartographiée, ce qui n'est pas suffisant. S'agissant d'un secteur qui a vocation à accueillir une importante part de l'effort de création de logements de la CA GPSES, une **mutualisation à l'échelle intercommunale ou une mobilisation du potentiel non cartographié de la commune serait pertinente à défaut d'une modification du SDRIF-E**.

Pour autant, ce secteur relève pour partie d'un projet de renouvellement urbain, notamment les bâtiments de l'ex pépinière devenue centre de formation pour le BTP et les emprises de l'ancienne usine BERGER, désormais démolie. Le PLU approuvé devra effectuer un **décompte précis des consommations effectives d'espaces NAF**.

L'OAP afférente à ce secteur ne flèche pas les espaces d'habitat mais impose une densité minimale de 83 logements/ha. L'extension n'est pas uniquement résidentielle ; elle devra intégrer un groupe scolaire, des équipements sportifs, des commerces de proximité pour garantir une véritable « vie de quartier ».

Or, la densité résidentielle actuelle de Lieusaint s'élève à 40 lots/ha (INSEE 2022). Si un projet présentant une densité quasiment double est possible, le PLU ne justifie pas quelles formes urbaines seront privilégiées pour permettre sa réalisation. Par ailleurs, les dispositions réglementaires (plan des hauteurs, coefficient de pleine terre, emprise au sol) limitent de fait les capacités réelles d'accueil. En effet, si l'objectif de conserver une large place aux espaces de pleine terre (40%) est louable, la limitation à R+4 en hauteur ne permettra pas la réalisation des près de 1800 logements attendus. **La faisabilité opérationnelle de ce secteur reste donc à démontrer.**

Sans remettre en question l'ambition communale, il convient également d'**interroger le choix de prioriser l'implantation de logements dans ce secteur** quand des zones plus propices et parfois déjà aménagées, explicitement fléchées par le SDRIF-E, ne sont pas mobilisées (cf. sur ce point le § Zone 2AU1). Le document gagnera donc à mieux expliciter le séquençage retenu dans la stratégie de développement résidentiel de la commune.

II.2.3.3 Le secteur du Carré

Dans ce secteur, on identifie presque 34 ha d'îlots agricoles toujours cultivés. Le classement en U est donc inapproprié, a minima sur les **franges Sud et Ouest qui relèvent clairement d'un zonage AU.**

Le dossier précise d'ailleurs que l'achèvement du secteur du Carré nécessite la mobilisation d'environ 36 ha de consommation d'ENAF, dont 30 ha sont couverts par les capacités cartographiées. La commune devra donc mobiliser environ 6 ha de capacités non cartographiées. **Ce point doit être précisé dans le rapport de présentation.**

Le PLU prévoit d'y implanter du « logement différenciant », forme d'habitats spécifiques tels que des résidences seniors ou étudiantes, du coliving... L'objectif affiché est d'accompagner le développement du pôle de santé et d'enseignement supérieur par une offre qui ne serait pas satisfaite via le marché « classique ».

Pour autant, le dossier ne contient **aucune donnée chiffrée** sur le nombre de logements prévus, pas plus que sur leur implantation prévisionnelle. **Ce point doit être précisé.**

Par ailleurs, la destination « logements » n'est pas autorisée dans le règlement écrit, ce qui interdit de fait tout programme de logements hors « hébergement » dont de nombreux programmes relevant pourtant du « logement différenciant ». **Le choix communal de ne pas offrir cette possibilité interroge et concentre l'effort de production sur la seule zone AU1.** C'est d'autant plus étonnant que le PLU prône la mixité fonctionnelle des espaces. **Ce choix est à justifier et modifier le cas échéant.**

II.2.4 - Les extensions à vocation économique

II.2.4.1 La zone AU2

Il s'agit d'une extension au Nord de la ZAC du Levant, à vocation économique. Elle génère environ **7 ha de consommation d'espaces agricoles** et fait l'objet de l'OAP sectorielle n°2.

Ce secteur ne bénéficie d'aucune capacité cartographiée au SDRIF-E. La commune devra donc **mobiliser ses capacités non cartographiées** si elle souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Si, comme vu supra, elle consomme 6 ha pour achever le Carré, le résiduel est insuffisant (environ 4,5 ha). Une **mutualisation à l'échelle intercommunale** devra donc être envisagée.

II.2.5 Les extensions mixtes ou non fléchées

II.2.5.1 La zone « 2 »

Cette zone constitue une extension de la zone U11 sur des espaces NAF. Elle comporte déjà des équipements sportifs sur une faible partie de son emprise. Elle génère une consommation de **3,5 ha d'espaces NAF.**

Cette zone est protégée par une « armature verte à sanctuariser » (AVAS) au titre du SDRIF-E. Aucune extension de l'urbanisation n'y est donc envisageable. Elle doit donc être rendue à l'espace agricole ou naturel pour sa partie non bâtie. Les constructions existantes feront l'objet, soit d'un STECAL sans extension autorisée, soit d'un classement en U avec un indice spécifique. Ceci est à corriger.

II.2.5.2 La zone 2AU1

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à long terme, au sud-est de la ZAC Université-Gare, destinée à accueillir des « équipements d'intérêt public ». Elle génère une consommation d'espaces NAF de l'ordre de 10 ha. Ce secteur, à proximité immédiate de la gare RER D Lieusaint bénéficie d'une demi-pastille au SDRIF-E.

Au regard de sa proximité avec la gare RER, cet espace a vocation à être urbanisé à court terme et à accueillir du logement. C'est d'ailleurs cette spécificité qui octroie à la commune des capacités d'urbanisation supplémentaires au titre de l'OR 92bis du SDRIF-E.

Par conséquent, le choix de ne pas ouvrir ce secteur à l'urbanisation pour accueillir une partie de l'offre de logements en extension n'est pas justifié et s'inscrit en contradiction avec les orientations du SDRIF-E.

Ce point doit être corrigé.

II.2.5.3 Le secteur dit « du nez de Cyrano »

Le secteur dit « Nez de Cyrano » à Lieusaint est inscrit en zone agricole au projet de PLU, quand le SDRIF-E y positionne 35 ha d'urbanisation préférentielle.

Toutefois, ce site est retenu pour accueillir des porteurs de projets industriels en lien avec l'industrie verte. Cette sélection, qui s'inscrit dans le cadre de l'opération « France 2030 » et vient renforcer la volonté de réindustrialisation déjà présente sur le parc d'activités dit « du Levant ».

Le PLU ne devra pas obérer les capacités du site à évoluer. Pour ce faire, un zonage spécifique (de type Ap), interdisant formellement toute construction ou installation, y compris à usage agricole est attendu.

II.2.5.4 Le secteur Ns

Le secteur Ns, d'une superficie d'environ 34 ha, correspond aux espaces naturels « n'ayant pas vocation à être urbanisés et destinés à accueillir les sports et loisirs ». Par conséquent, seules les constructions existantes dédiées aux sports et loisirs doivent pouvoir évoluer de manière marginale.

Pour autant, les destinations autorisées ne sont pas cohérentes avec la vocation de la zone (exploitation agricole notamment). Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions n'y est pas réglementée.

En l'état, la protection de ce secteur n'est pas assurée. Par conséquent, **le règlement devra être repris**. A défaut, le secteur devra être classé en U et intégré dans les projections de consommation d'espaces NAF.

Pour conclure sur la thématique « sobriété foncière », le PLU approuvé devra :

- préciser et justifier les consommations d'espaces NAF, en indiquant pour chaque secteur ce qui relève des capacités cartographiées, de l'enveloppe communale, de la mutualisation intercommunale
- supprimer la zone 2 sous AVAS
- corriger le règlement de la zone Ns
- permettre l'accueil de logements sur le secteur du Carré
- permettre l'urbanisation du secteur 2AU1 à court terme et y autoriser l'implantation de logements
- interdire toute construction ou installation pérenne sur le secteur dit du Nez de Cyrano.

III. Le logement

La commune ne mentionne pas dans le dossier de PLU un chiffre de « population cible ». Elle définit donc ses objectifs à travers les obligations de créations de logements qui lui sont fixées par les documents supra communaux.

Le diagnostic (p. 62 et 63) limite le calcul du point mort pour la période 2021-2035 en mettant en évidence un besoin de 37 logements/an, pour maintenir la population à son niveau de 2021. Le projet de PLU **doit être complété d'une analyse d'un point mort prospectif** pour évaluer l'impact démographique de la programmation logement et ainsi confirmer la cohérence du projet de développement

Le projet de PLU prévoit une capacité de production d'environ **2 500 nouveaux logements** à horizon 2035, soit un rythme d'environ **250 logements/an**.

Cela permet d'extrapoler un apport d'environ 5000 nouveaux habitants.

III.1. Les objectifs de densité résidentielle du SDRIF-E

Le SDRIF-E fixe un objectif minimum de **969 logements supplémentaires** attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants, soit un rythme annuel moyen de progression de **61 logements/an**.

Le rapport de présentation (Pièce 1.3 - Justification des choix) identifie un potentiel de mutation de **701 logements** sur 10 ans via le renouvellement urbain diffus (soit 70 logs/an).

Pour autant, le PLU affirme (RP-1.3- page 113) que « cette capacité de 701 logements en 10 ans permet d'envisager une augmentation de 12 % de la densité des espaces d'habitat entre 2026 et 2036. »

Or, au regard des objectifs du SDRIF-E, ce sont 17 % d'augmentation qui sont attendus à horizon 2040, à compter de 2025.

Le projet de PLU **devra démontrer sa compatibilité** avec les orientations du SDRIF-E en matière de densification résidentielle.

III.2. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et/ou le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) exige une production soutenue d'environ 2450 logts/an à l'échelle de la CA GPSSES.

Le projet de PLU prévoit au global environ **2 500 logements** (en extension et en densification). Avec un rythme d'environ 250 log/an, la commune **participe donc activement** à l'effort de production de la CA mais ne pourvoira pas à la satisfaction de l'objectif supracommunal à l'échelle du SCoT.

Le secteur de l'OAP n°1 « La Barrière » (Zone AU1) constitue le principal moteur de développement. Il prévoit la création de **1 600 à 1 800 logements**. Ce secteur s'inscrit dans l'achèvement des opérations de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Sénart (Nord de la ZAC du Levant). La densité moyenne est fixée entre **83 et 93 log/ha**, ce qui témoigne d'une volonté forte d'optimisation foncière.

Le projet est **théoriquement compatible avec le SRHH mais interroge quant à sa faisabilité** (cf § II.2.3.2)

III.3. Les autres politiques du logement

III.3.1 L'accueil des gens du voyage

La CAGPSSES n'est pas conforme au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Le projet de PLU mériterait de préciser la thématique relative aux gens du voyage. À titre informatif, il convient néanmoins de rappeler les objectifs fixés par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. A ce titre, la localisation mentionnée rue René-Mayer concerne une aire d'accueil (40 places) et non une aire de grand passage. Une aire de grand passage est en service sur la commune de Moissy-Cramayel.

Le PLU **devra être complété** sur cette thématique.

III.3.2 Le logement social

Le PADD définit Lieusaint comme une « ville inclusive ». L'objectif est de proposer une offre diversifiée pour répondre à tous les âges et toutes les situations de revenus.

Le rapport de présentation (pièce 1.3) souligne que la production de logements sociaux est indispensable pour répondre au « desserrement des ménages » et permettre aux jeunes de la commune de s'y loger (parcours résidentiel).

Sur les **1 600 à 1 800 logements** prévus sur le secteur de l'OAP n°1 « La Barrière », le PLU impose un minimum de **25 % de logements abordables** (incluant le logement social et le logement intermédiaire), ce qui représente entre **400 et 450 nouveaux logements sociaux**. **L'OAP précise que ces logements ne doivent pas être isolés mais « répartis et intégrés architecturalement »** au reste des programmes privés pour promouvoir une réelle mixité.

Au-delà des grands projets, la commune utilise des outils réglementaires pour **introduire du logement social dans les zones déjà urbanisées (Zones U1 et U2)**.

Ainsi, pour les opérations de construction de taille significative définie dans l'article 3.2, le règlement impose une part de logement social.

Par ailleurs, le règlement impose **75 % de T3 et plus, y compris pour les LLS**, l'objectif étant de privilégier le logement social familial.

III.3.3 Le parcours résidentiel (typologies et diversification)

L'orientation cadre 4 du PADD insiste sur la "nécessaire adaptation du parcours résidentiel". Cette orientation est traduite réglementairement par l'instauration d'un Secteur de Taille Minimale des Logements (STML) dans les zones U1 et U2. Le règlement exige que pour toute opération nouvelle ou division, 75 % des logements créés soient de type T3 ou plus.

De plus, le zonage « segmente » les formes urbaines pour offrir une diversité de l'offre :

- zone U3 : habitat individuel et maisons en bande
- zone U4 et AU1 : habitat collectif de qualité (écoquartier).

Enfin, concernant le vieillissement de la population, identifié comme un enjeu majeur dans le diagnostic, le PLU intègre des dispositions dans le PADD (Orientation 3.2) pour garantir l'accessibilité des espaces publics et favoriser le maintien à domicile. Le règlement accompagne cette volonté en facilitant l'adaptation du bâti existant.

Néanmoins, il est à noter que le secteur du « Carré » est fléché comme pouvant accueillir du « logement différenciant ». Or, le zonage (U10, U11) caractérise une vocation à dominante d'activités. **Ce point devra être corrigé.**

Par ailleurs, il est regrettable que l'OAP, site majeur pour le développement du parc de logements, n'apporte pas de précisions sur les typologies de logements. Elle **devra être complétée** par des éléments permettant d'assurer l'objectif de diversification annoncé au PADD, ainsi qu'un échéancier prévisionnel de production de logements.

Pour conclure sur la thématique « Logement », le PLU approuvé devra :

- justifier de sa compatibilité avec les objectifs de densité résidentielle du SDRIF-E
- préciser la temporalité (2035 ou 2040) des perspectives démographiques et des besoins induits en logements, fondés sur une analyse prospective du point mort
- corriger les éléments relatifs à la thématique de l'habitat des gens du voyage.

IV. Les espaces naturels et forestiers - Les paysages

IV.1. Les espaces naturels

IV.1.1 La trame verte et bleue

L'OAP portant sur la préservation de la trame verte et bleue et des continuités écologiques comporte une carte qui pointe les « corridors et réservoirs » à protéger.
Pour autant, cette OAP n'apporte aucun élément prescriptif permettant de démontrer comment la commune atteindra ses objectifs.

En tout état de cause, les mesures de rétablissement des corridors écologiques qui portent sur le franchissement du domaine autoroutier **devront être concertées préalablement** avec le concessionnaire.

Par ailleurs, le secteur U7 correspond, en partie, à des « espaces verts à protéger. » Un zonage N est à privilégier.

IV.1.2 Natura 2000

L'évaluation d'incidences Natura 2000 est bien présente, complète et conclusive.
En revanche, le dossier mentionne que « le site Natura 2000 le plus proche est la « Forêt de Senart ». Il conviendra de **corriger cette assertion** car la « Forêt de Senart » n'est pas un site Natura 2000 mais une ZNIEFF.

IV.2. Les espaces forestiers

IV.2.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

La commune affiche dans le PADD une volonté de protéger le patrimoine paysager. Par conséquent, le boisement au Sud-ouest du bourg (secteur Ns) pourra être **classé en EBC** afin d'assurer sa pérennité.

Par ailleurs, le PLU prévoit un espace boisé classé le long d'une partie des emprises SNCF. Pour rappel, la servitude T1, relative aux riverains du chemin de fer, prévoit des dispositions spécifiques en matière de boisement, notamment des distances à respecter en matière de plantation d'arbres. Il conviendra donc de **garder une frange non classée** le long des emprises ferroviaires.

IV.2.2 Les arbres d'alignement (article L.350-3 du code de l'environnement)

Le PLU doit identifier graphiquement tous les alignements d'arbres bordant les voies ouvertes au public, protégés au titre de l'article L 350-3 du Code de l'environnement.
Ainsi, plusieurs alignements **devront être ajoutés** sur le document graphique : Allée du Lavoir St-Quintien, Boulevard de l'Europe, Avenue des platanes...

IV.3. Les milieux aquatiques

IV.3.1 Les zones humides

Le Nord-Est de la commune est concerné par une **mesure compensatoire zone humide (MCZH)** se référant à l'aménagement pour la gestion des eaux pluviales sur le secteur de la ZAC du Charme. Il conviendra de **matérialiser cette MCZH sur le plan de zonage** (Cf annexe plan réhabilitation ZNIEFF pour la délimitation de la MCZH).

Le règlement écrit devra préciser que la protection de cette zone de compensation consiste à y **interdire toute forme d'aménagement sur une durée de 30 ans** (comptabilisé à partir de 2012).

Les zones humides avérées ne sont pas matérialisées sur le plan de zonage. Il conviendra de les représenter afin d'assurer leur protection. Le **règlement écrit devra être modifié et assurer leur protection**. Par conséquent, un zonage spécifique, type Nzh, est préconisé.

Concernant le secteur AU3 (ZAC du Charme), la présence du ru des Hauldres et d'une zone humide probable (ZHP) dans la zone d'implantation du projet (ZIP), fait qu'une attention particulière devra être apportée à la protection des berges du ru.

IV.3.2 Les mares et cours d'eau

Le SDAGE exige une protection à minima de 5 m de part et d'autre des cours d'eau. Il conviendra de **compléter le règlement** sur les dispositions concernant les cours d'eau et plans d'eau communaux.

IV.4 Les paysages

IV.4.1 La grande armature paysagère (OR 1 du SDRIF-E)

Certains bosquets, qui marquent des ruptures visuelles dans le paysage de plaine, ne sont pas représentés sur le règlement graphique. Ils devront être **ajoutés et protégés**.

IV.4.2 L'armature verte à sanctuariser – AVAS (OR 2 du SDRIF-E)

Sur ce point, il convient de se référer au § II.2.5.1 « La zone 2 ». **L'AVAS devra être protégée de toute extension d'urbanisation**.

IV.4.3 La protection du patrimoine paysager

L'emprise du Domaine Public Autoroutier Concédé est concernée par des protections au titre des articles L.151-19 et 23 du CU (mares, EBC, bandes paysagères). Dans sa contribution jointe, APRR demande que ces prescriptions ne soient pas appliquées afin de permettre l'entretien du DPAC.

V. Les risques et nuisances

V.1. Les risques naturels

V.1.1 Le risque inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie n'est pas mentionné dans le rapport de présentation. **Ce point doit être corrigé**.

L'OAP AU3 correspondant à la ZAC du Charme est concernée par un risque d'inondation allant de modéré à important. Cette contrainte **devra être prise en compte** dans les projets d'aménagement.

V.1.2 Le risque RGA

Les trois OAP sectorielles sont concernées par un **risque modéré de retrait-gonflement des argiles**. Le règlement devra préciser que les constructions devront respecter les dispositions constructives prévues par la loi Élan.

A cet égard, la plaquette des règles de construction en terrain argileux est présente dans le PLU sous forme de lien consultable. Toutefois, dans ce format elle ne sera accessible que de manière électronique, ce qui pourra restreindre les utilisateurs du PLU. Il serait préférable de la rapporter intégralement dans les annexes.

V.2. Les risques technologiques

Le rapport de présentation (p.75) indique que « A ce jour 23 ICPE sont présentes à Lieusaint. Or, Géorisques répertorie 46 sites ICPE. Le tableau des ICPE **devra donc être complété** en se référant au lien : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees?page=3®ion=11&departement=77&commune=77251>

Il en est de même pour les sites Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (BASIAS) (p.79 du RP). Géorisques répertorie 23 sites. **Le tableau devra être complété.**
<https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/reg=11&dpt=77&com=77251>

V.3. Les nuisances

Il est mentionné p.66 du RP que « Lieusaint est concernée par 2 PPBE ». Or, la commune de Lieusaint est concernée par 3 PPBE qui sont : d'État, départemental et d'agglomération. **Ce point doit être corrigé.**

En plus des informations mentionnées dans le RP, il **conviendra d'ajouter** la liste exhaustive des infrastructures routières et ferrées concernées par le classement sonore ainsi que les catégories correspondantes.

V.4. Les eaux urbaines

Le règlement écrit, dans sa partie relative aux eaux pluviales (Partie 4.2.2 relatives à l'assainissement eaux pluviales), devra être **complété comme suit** :

- le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm a minima, afin de correspondre aux exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027
- un niveau de protection concernant une neutralité hydraulique pour une pluie d'occurrence au moins trentennale (le projet de PLU n'impose pas de niveau de protection minimal) pour tout nouveau projet devra être imposé (SDAGE).

VI. Les mobilités

VI.1. Le PDUIF/PDMIF

Le Plan de mobilité Île-de-France (PDMIF) a été approuvé le 24/09/2025. Les actions prévues par le PLU en faveur des liaisons douces (marche, vélo), du stationnement et des transports en communs répondent aux orientations fixées par le PDMIF, qui est donc **compatible avec celui-ci**.

VI.2. Le stationnement

La commune dispose de 1337 places de stationnement motorisé, principalement situés autour de la gare(240) et du Carré Sénart (985).

Le rapport de présentation ne précise pas si le nombre de places de stationnement est suffisant au regard des besoins de la commune. Le nombre de places de stationnements PMR équipées ou non de bornes de recharge pour véhicules électriques devra être précisé.

Les OAP sectorielles, notamment l'OAP n°1 qui accueillera l'essentiel de l'offre de logements, devront prendre en compte les problématiques relatives aux places de stationnement PMR avec ou sans bornes de recharge et au stationnement vélo.

Selon l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, le périmètre de moins 800m d'une gare ou d'un arrêt de transport collectif s'applique uniquement aux logements sociaux toutes typologies confondues. Concernant les bureaux neufs et la création de nouveaux centres ou zones de commerces et/ou de loisirs, le PLU devra respecter les prescriptions du PDMIF.

Concernant le stationnement vélo, Lieusaint étant en zone 5 :

- le nombre de place de stationnement vélo sur voirie à prévoir pour la commune de Lieusaint au vu de son nombre d'habitant est de 112 places.
- pour les immeubles de bureaux neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile, il est exigé une place vélo pour 100 m² de SDP.

Le règlement écrit devra être modifié en conséquence afin de respecter les prescriptions du CU et du PDMIF.

VI.3. Le SDIRVE (Schéma Directeur des Infrastructures de recharges pour Véhicules Électriques)

Le PLU a bien pris en compte le SDIRVE, La mise à jour de ce dernier, effectué le 04 mars 2026, indique que la commune possède 8 stations avec 28 bornes de recharges. Cependant, les besoins estimés à l'horizon 2026 sont de 10 points de charges pour une puissance de 7,4 kW, 69 pour une puissance comprise entre 22 et 24 kW, une de 50 kW et 6 de 150 kW. Il est demandé à la commune de **mener une analyse de l'utilisation des points de charges** en place qui permettrait d'évaluer le besoin réel à l'horizon 2030 (PDMIF) voir 2040 (SDRIF-E), pour son territoire.

VI.4. Les mobilités actives et liaisons douces

L'aménagement cyclable prévu au plan vélo 77 le long de la RD 306 n'est pas évoqué dans le dossier de PLU.

De même, le rapport de présentation **devra ajouter** les aménagements cyclables prévus par le plan vélo CAGPS SES 2020/2026 et notamment le projet de voie verte Boulevard Monnet.

VI.5. La multimodalité des déplacements

La commune devra mener une réflexion sur la **mise en place de stationnements dédiés au covoiturage** sur les parkings des pôles générateurs de flux (mairie, commerces et activités de loisirs) afin d'encourager sa pratique et réduire les GES générés par le trafic routier.

Le PDMIF indique qu'une étude sera menée sur la mise en place d'un pôle d'échange multimodal sur les communes de Lieusaint/Moissy. Cet élément devra être indiqué dans le rapport de présentation.

Pour conclure sur la thématique « Mobilités », le PLU approuvé devra :

- reprendre les prescriptions du PDMIF relatives à la zone 5 dans la partie règlement
- compléter le RP en ce qui concerne les projets communaux et intercommunaux de liaisons cyclables
- préciser si le nombre de places de stationnement est suffisant au regard des besoins de la commune
- évaluer le besoin réel en termes de bornes de charge à l'horizon 2030 (PDMIF) voire 2040 (SDRIF-E)
- mener une réflexion sur la mise en place de stationnements dédiés au covoiturage sur les parkings des pôles générateurs de flux.

VII. Autres remarques et observations

VII.1. La cohérence entre les différentes pièces du dossier

Le dossier de PLU fait le choix de classer en zone U des secteurs qui pourtant appellent encore des consommations d'espaces NAF et sont qualifiés d'extensions urbaines dans le RP (U4, U11) ; alors qu'un classement AU est pourtant attribué à des secteurs présentant des caractéristiques très proches (AU1). Afin d'assurer la cohérence du document et sa lisibilité par les usagers, **il convient de corriger ce point.**

VII.2. Remarques diverses

VII.2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'emprise de l'OAP n°1 est située à proximité du DPAC. L'OAP et le règlement écrit devront proscrire l'emploi de matériaux réverbérants et/ou réfléchissants afin de sécuriser les usagers du domaine autoroutier.

VII.2.2. Les STECAL

Le PLU prévoit 2 STECAL :

Concernant le STECAL A autour du Château de la Barrière, la superficie du secteur n'est pas indiquée. Il n'y a pas de zonage spécifique et l'emprise au sol autorisée (50%) est trop importante. **Ces points doivent être corrigés.**

Le STECAL B (secteur Apm autour de la ferme de Servigny) occupe une superficie d'environ 3 ha et apparaît **trop importante pour un secteur à capacité limitée**. Il fait l'objet d'un plan masse. La création d'hébergements touristiques y est autorisée. **Il devra être précisé qu'ils devront demeurer accessoires à l'activité agricole et la superficie totale du STECAL devra être réduite.**

VII.2.3. Les dispositions réglementaires

VII.2.3.1 Remarques générales

Le volet réglementaire est à revoir. L'absence d'un règlement par zone **nuît fortement à la lisibilité du document**. Il serait notamment opportun de rappeler dans chaque zone le tableau de synthèse reprenant les destinations et sous destinations permises.

Dans toutes les zones, la sous-destination « destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics » n'est pas réglementée en termes d'emprise au sol et d'implantation. Ce point doit être corrigé.

Afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement des zones A et N devra intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire.

Une coquille s'est glissée dans le tableau de synthèse (p.28 du règlement écrit) représentant l'usage et affectations des sols autorisés des zones Agricoles et Naturelles. Celui-ci indique les zones U et AU.

L'ensemble de ces points doit être corrigé.

VII.2.3.2 Le règlement graphique

Des parcelles agricoles sont classées en zone N, notamment une pointe à l'ouest du carré Sénart. Certains plans d'eaux et mares ne sont pas matérialisés sur le plan de zonage. Quant aux cours d'eau, ils n'y sont ni matérialisés ni légendés.

Les zones U7 à U13 partagent le même aplats de couleur, ce qui rend le plan peu lisible. Par ailleurs, il serait préférable de choisir une autre couleur que le bleu qui conventionnellement figure les espaces en eau.

Le cimetière n'est pas représenté sur le plan graphique.

La légende des emprises affectée par les Plans de Prévention des Risques Technologies (PPRT) ne correspond pas au tireté sur le plan.

L'ensemble de ces points doit être corrigé.

VII.2.3.3 Le plan de pleine terre

Le nuancier d'aplats de couleurs de pleine terre ne permet pas de différencier les secteurs et donc d'appliquer précisément les dispositions prévues. De plus, afin de faciliter la lecture, il serait opportun que le zonage soit retranscrit sur le règlement de pleine terre.

Par ailleurs, le taux de pleine terre n'est pas indiqué pour les fermes de Villepêche, la ferme de Varâtre ainsi que la Cueillette de Servigny.

L'ensemble de ces points doit être corrigé.

VII.2.3.4 Le plan des hauteurs

Pour plus de lisibilité, il conviendrait que le règlement graphique des hauteurs reprenne le règlement du plan de zonage. **Ce point doit être corrigé.**

VII.2.4. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Il convient **d'ajouter à la liste des SUP**, les servitudes T5 et T4, le PSA de l'aérodrome de Melun-Villaroche ayant été approuvé en mai 2025.

La commune de Lieusaint est concernée par le périmètre de protection éloignée (PPE) de trois captages abandonnés sur la commune de Moissy-Cramayel **qui n'apparaissent pas dans la liste des SUP.**

VII.2.5. Les annexes

Les annexes relatives au bruit **devront être complétées :**

- AP n°2023/DDT/SEPR/24 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures routières et ferroviaires non concédées

- AP n°2022/DDT/SEPR/249 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures autoroutières concédées
- AP n°99 DAI 1 CV 207 du 24/12/1999 pour les voies routières et l'arrêté 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022 pour les voies ferroviaires.

Conclusion

Le projet tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille un **avis favorable assorti de réserves expresses** qui devront être levées avant l'approbation du PLU :

- préciser et justifier les consommations d'espaces NAF, en indiquant pour chaque secteur ce qui relève des capacités cartographiées, de l'enveloppe communale, de la mutualisation intercommunale ;
- supprimer la zone extension au Nord Ouest du Carré Senart, dite « zone2 », sous AVAS au SDRIF-E et protéger le secteur Ns ;
- interdire toute construction ou installation pérenne sur le secteur dit du Nez de Cyrano de façon à ne pas obérer une évolution future ;
- justifier de la compatibilité du PLU avec les objectifs de densité résidentielle du SDRIF-E ;
- permettre l'urbanisation à court terme du secteur 2AU1, à l'Est, et y autoriser l'implantation de logements ;
- permettre l'accueil de logements sur le secteur du Carré Sénart ;
- préciser la temporalité des perspectives démographiques et des besoins induits en logements, fondés sur une analyse prospective du point mort ainsi que la temporalité retenue pour les développements résidentiels.

L'ensemble des remarques et observations comprises dans l'analyse technique devront être prises en compte.

J'attire votre attention sur le fait que si le SCOT GPS SES était rendu exécutoire avant l'approbation de votre PLU ; celui-ci devra être rendu compatible avec le SCOT avant approbation.

Évry-Courcouronnes, le 28 avril 2026

Monsieur Michel BISSON
Maire
Hôtel de ville
50, rue de Paris
77127 Lieusaint

Objet : Avis sur le projet de Plan local d'urbanisme arrêté

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 02 février 2026, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan local d'urbanisme. Le dossier nous a été transmis pour avis dans le cadre de l'association de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud à la révision du PLU au titre des Personnes publiques associées et conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Le projet de PLU traduit bien l'ambition de la commune de se tourner vers une transition sociale et écologique. La préservation de terres agricoles, d'espaces naturels et de la biodiversité vont dans le sens des orientations du SCoT de Grand Paris Sud approuvé le 16 décembre 2025, tout comme la volonté d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Je vous remercie d'avoir associé les services de l'agglomération tout au long de cette procédure de révision.

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart émet un avis favorable sur le projet de Plan local d'urbanisme et vous remercie de bien vouloir prendre en compte les observations émises dans l'avis technique en pièce jointe.

Le pôle planification urbaine reste disponible pour toute information complémentaire au 01.64.13.18.20.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart
Communauté d'agglomération
500 place des Champs-Élysées
BP 62 - Courcouronnes - 91054 Évry Cedex
Tél : 01 69 91 58 58

Stéphane BEAUDET
Président



Pièce jointe : avis technique

N/Réf : PC/TM-26/118
Dossier suivi par : Maxelle Thévenin
Tél : 01 64 13 18 20
Mail : m.thevenin@grandparissud.fr

Avis technique de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud sur le projet de PLU de la commune de Lieusaint

1/ Rapport de Présentation - 1.1 – Diagnostic

- Page 14-15 : le SCoT de Grand Paris Sud ayant été approuvé le 16 décembre 2025, il convient de démontrer la compatibilité avec le DOO et le DAACL. En effet, le document ne fait pas référence aux orientations du DAACL, aux périmètres de centralité, de périphérie. Si à ce jour le SCoT n'est pas exécutoire, le PLU gagnerait à justifier de sa compatibilité avec celui-ci.
- Page 14-15 : il convient de rectifier la référence au SDRIF-E en mentionnant que celui-ci a été adopté le 10 juin 2025.
- Page 15 :
De manière générale, la question de l'accessibilité PMR pourrait être davantage évoquée dans le diagnostic et le PADD dans son orientation cadre 5 (accessibilité de la voirie, des ERP, des transports). De même, le diagnostic pourrait préciser si la commune dispose d'un PAVE.
Les enjeux de déplacements et de mobilités, bien présents dans le diagnostic, ne sont pas traduits dans le règlement ou une OAP thématique : stationnement VL et sa tarification, stationnement cyclables, incitation des déplacements en vélo et TC des lieusaintais, réduction des flux automobiles internes...
Enfin, le projet de réalisation d'un pôle d'échanges sur le Carré Sénart, en lien avec l'ouverture du lycée interacadémique et qui va permettre de repenser complètement les mobilités sur le Carré, n'est pas mentionné.

Le document mentionne à juste raison le Plan de mobilité de l'Île-de-France, ses objectifs, domaines d'intervention et les actions à engager à l'échelle communale. Il rappelle page 17, les normes minimales de stationnement dans les opérations de logements.

Il pourrait être complété ou corrigé de la façon suivante :

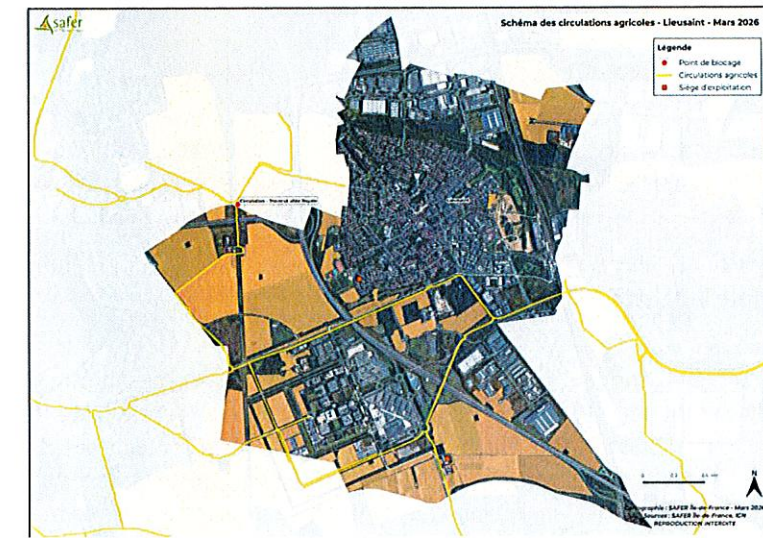
- Mentionner ce plan de mobilité dans sa version exécutoire du 24 septembre 2025,
- Préciser que les normes plancher de stationnement dans les logements neufs décrites en page 17 sont des recommandations (vérifier cohérence avec le règlement),
- Rappeler les 5 prescriptions du PMIDF qui s'imposent au PLU dont :
 - l'atteinte d'un ratio minimal de places de stationnement vélo sur l'espace public en fonction du nombre d'emplois et d'habitants, soit 374 places sur voirie pour Lieusaint,
 - norme plancher de stationnement vélo pour les constructions neuves, mutation ou rénovation de bâti, dans le bureau mais également les autres bâtiments à usage tertiaire ou industriel neufs ou rénovés, les ERP... ;
 - norme plafond de stationnement automobile dans les bureaux neufs
- Vérifier que le règlement est bien conforme à ces prescriptions

D'autres mesures recommandées telle que « Faciliter et encourager la mutualisation du stationnement et l'offre de services » (mesure 9.3.4) peuvent également s'avérer intéressantes pour la Commune.

- Page 17 : la procédure d'élaboration du PLH ayant été arrêtée, il faudrait supprimer la phrase « L'élaboration du PLH a été prescrite le 22 novembre 2016 ». En termes de logements, le DOO du SCoT fixe un objectif de production de logements pour la commune.
- Page 51 : « Les allées plantées et la coulée verte » - il pourrait être mentionné qu'une marge de progression subsiste pour renforcer la qualité des espaces, enrichir la biodiversité et la fonctionnalité en tant que corridor agro-écologique sur l'Allée Royale. Il pourrait être mentionné que l'Allée Royale a été réhabilitée par le paysagiste Thierry Laverne au début des années 2000, plutôt que restaurée. Par ailleurs, il conviendrait d'unifier l'orthographe du terme « Allée Royale », 3 possibilités existant dans les différents documents.

- Page 79 : « Une activité agricole en déclin »

Grand Paris Sud menant une étude des circulations agricoles, nous proposons que cette carte soit ajoutée au diagnostic.



Le volet agricole du diagnostic pourrait également être complété par les éléments suivants : Lieusaint accueille environ 325 ha de terres agricoles, soit 27% du territoire communal. Ces terres agricoles sont cultivées par 8 exploitations* agricoles.

- 1 exploitation maraîchère de petite taille (< 1 ha)
- 1 entreprise d'éco pâturage exploitait, en 2024, une surface d'environ 1.1 ha
- 5 exploitations céréalières et/ou de grandes cultures
- 1 exploitation en polyculture (céréales et cueillette/maraichage)

*On parle ici de sociétés agricoles : un même exploitant, une même famille, peut être membre de plusieurs sociétés agricoles.

Parmi ces exploitations, seules 2 ont leur siège sur la commune. A elles seules, elles cultivent 83% de la surface agricole communale.

Sur l'année 2024, les cultures présentes sur la commune étaient, en termes de surface :

- 41% de céréales (principalement blé et orge)
- 29% de grandes cultures (maïs, colza, pommes de terre...)
- 22% de surfaces non exploitées (jachères, bandes tampons...)
- 7% de maraichage et vergers
- 0.4% de prairie

La moyenne d'âge des exploitants est de 58 ans (sur le département de la Seine-et-Marne, la moyenne d'âge des chefs d'exploitation était de 52 ans en 2020 d'après le recensement agricole) et dans 10 ans, plus de la moitié des exploitants de la commune auront atteint l'âge de la retraite (4 ont plus de 50 ans aujourd'hui).

La moyenne de la taille des exploitations en grandes cultures est de 249 ha

Il est à noter qu'une exploitation fait faire l'intégralité des travaux agricoles par une Entreprise de Travaux Agricoles (prestataire spécialisé).

Sur le schéma de la consommation ENAF 2017-2021, il convient de rectifier « 2 321 m² » par « 62 321 m² » pour les espaces agricoles.

- Page 79 : Le SDRIF-E n'est plus en cours de révision et a été adopté le 10 juin 2025. Il convient de préciser cette bande de 300 mètres rue des Hauldres : la rue des Hauldres n'existant pas, s'agit-il du ru des Hauldres ?
- Page 81 : « Mobilités et stationnements »
La partie sur les cycles pourrait être complétée en citant le plan vélo de Grand Paris Sud et les dernières opérations d'aménagement réalisées dont :

- Boulevard Espagne/Italie : bande cyclable de 700m
 - Boulevard Jean Monnet : voie verte de 350m
 - Côte de l'Entre deux : bande cyclable de 1 250m
 - Sécurisation de la traversée de la Route de Villepècle
 - Boulevard Delessert : voie verte de 590m
 - Allée de la Tolérance : piste cyclable de 300m
- Page 97 : « Le réseau de bus » - Il conviendrait de mettre à jour la numérotation des lignes.
- Page 100-105 : « Le stationnement » : il serait intéressant de distinguer les recommandations et les prescriptions du plan de mobilité (CF supra). La prescription (p. 104) de stationnement vélo sur l'espace public, qui a évolué dans la version du PMIDF adoptée en septembre 2025, doit être corrigée.
- P116 : le bois de Rapoil semble entrer dans les espaces boisés accessibles aux habitants, mais il n'est toutefois pas aménagé ni ouvert au public. Le labyrinthe de Sénart n'existe plus depuis fin 2023.
 - P118 : sur la carte figurent en espaces verts les 4 parcelles appartenant à Ile-de-France Nature, de part et d'autre de l'Allée Royale, au croisement avec la N104. Dans les faits, ces parcelles ne sont pas accessibles au public (fossé, clôture...). Seule l'Allée Royale l'est.

1/ Rapport de Présentation - 1.2 – Etat initial de l'environnement

- Page 46 : il conviendrait de préciser que le corridor écologique arboré est l'Allée Royale.
- Page 50 : il est indiqué "Une étude pour l'élaboration d'une trame noire à Grand-Paris-Sud a été lancée en septembre 2023 et est toujours en cours" alors que celle-ci s'est terminée en 2024.
- Page 51-54 : afin d'être cohérent avec le règlement, nous recommandons d'utiliser les noms latins des espèces.
- Page 57 : au même titre que l'EIE mentionne la compatibilité au SDAGE Seine-Normandie, le rapport doit faire référence au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie, document de planification également élaboré à l'échelle du bassin hydrographique qui fixe des objectifs et des dispositions pour réduire la vulnérabilité aux inondations et améliorer la résilience des territoires.
Dans le cas présent, le SCoT de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a été approuvé mais il n'est pas encore exécutoire, et donc immédiatement opposable. Dans l'attente de cette opposabilité, le PLU doit être compatible avec le PGRI.
- Page 59 : « Le réseau d'eau potable »
Il convient de modifier le 1^{er} paragraphe ainsi : « Le syndicat mixte fermé Eau du Sud francilien assure l'approvisionnement d'eau potable de la commune de Lieusaint. La distribution est réalisée par Eau de Grand Paris Sud. Le dernier bilan de l'Agence Régionale de Santé, en date d'avril 2022 et portant sur l'année 2021, conclut sur une eau potable distribuée de bonne qualité, conforme aux limites réglementaires pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés. »
- Page 60 : « Le réseau d'assainissement »
GPS n'a aucune trace d'un zonage de l'agglomération validé en 2020. Il est proposé de remplacer par : « le nouveau zonage de l'agglomération est en préparation, pas de modification envisagée sur la commune de Lieusaint depuis la version antérieure. »
- Page 71 : il est indiqué que « Lieusaint n'est pas concerné par le risque de débordement de l'Yerres, la commune n'est donc pas assujettie au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du département de Seine-et-Marne ». Or la commune n'est pas traversée par l'Yerres mais par le ru des Hauldres. Celui-ci ne fait cependant

pas l'objet d'un PPRI ni d'un PSS, ses débordements étant maîtrisés par la réalisation de bassin de régulation d'eaux pluviales, dimensionnés pour des périodes de retour proches de la centennale (probabilité de l'événement pluvieux de 1 fois sur 100 chaque année).

1/ Rapport de Présentation - 1.3 – Justification des choix

- Pages 4 - « Le Schéma de Cohérence Territoriale de Grand Paris Sud (SCoT) »
Il conviendra de mentionner que le SCoT de Grand Paris Sud a été approuvé le 16 décembre 2025. Le PLU devra justifier de sa compatibilité avec le SCoT.
- Page 14 : Une analyse plus fine de la consommation foncière serait un plus au sein des OAP.
- Page 116 : Le schéma de consommation foncière démontre que le PLU consommera plus que ce que permet le SCoT. Il conviendra de compléter le volet justification sur ce point par une analyse plus fine de cette consommation sur la base du MOS 2025.
- Pages 115 et 117 : Le SCoT indique une consommation de 4,01 ha et non de 5,85 ha sur la période 2021-2025.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Page 25 : orientation cadre 15 sur les initiatives autour de la transition écologique et 15-3 sur les mobilités douces et actives.
Il pourrait être précisé que les développements urbains doivent privilégier une certaine densité pour rendre crédibles et performants les déplacements à pied et à vélo et la création de desserte en TC, avec une certaine contrainte sur la quantité de stationnement et des formes urbaines ne rendant pas la voiture obligatoire à mettre en œuvre.
Il paraît opportun de compléter les orientations avec un enjeu de densification autour de la gare, dont le rôle de pôle semble absent dans le PADD et la carte de la page 27, et de renfort des liens gare/centre-ville/Carré. En effet, la gare accueille plus de 12 000 voyageurs/jour, soit autant que la gare de Créteil Pompadour.
- Page 23 : « 13.1 - Préserver autant que faire se peut les terres agricoles » : pour être en cohérence avec le diagnostic (p. 53 - Les grands enjeux), qui affirme comme grand enjeu la préservation des espaces naturels et agricoles, il est proposé de rédiger la phrase ainsi : « préserver l'agriculture, ses espaces et sa fonctionnalité et intégrer les circulations agricoles dans les aménagements existants et à venir ».
- "Sanctuariser 200 ha de terres agricoles par redestination" : il est proposé de rédiger la phrase ainsi « Sanctuariser 200 ha de terres agricoles par un zonage à vocation agricole ».
- Page 26 : il est inscrit la volonté d'offrir de nouvelles fonctions et vocations pour le bâti traditionnel des fermes briardes. Tout comme l'indique le document d'orientations et d'objectifs du SCoT, il faudrait permettre a minima la multifonctionnalité mais aussi la conservation en partie de la vocation agricole. Il conviendrait de distinguer les fermes en intra-urbain de celles qui sont encore en zone agricole et ont un rôle à jouer dans l'exploitation des terres agricoles (conserver un outil productif complet).
- Page 27 : « Garantir un accès au paysage » devrait aussi figurer autour du Carré Sénart, sur les lisières Nord, Ouest et Sud ; cela permettrait une ouverture sur le grand paysage, une porosité et des continuités visuelles. Ceci serait en cohérence avec l'enjeu du diagnostic (p. 53) de "poursuivre le travail de couture".
- Page 27 : « Préserver et offrir un devenir au patrimoine bâti agricole » - Cette formulation laisse à penser qu'une nouvelle affectation doit être trouvée pour ces bâtiments. La Ferme de Servigny est toujours agricole et la ferme de Varâtre peut conserver en partie sa vocation. De même la ferme de Villepècle pourrait retrouver en partie sa vocation agricole. Nous proposons

la rédaction suivante "Protéger le bâti agricole et sa vocation, tout en permettant des activités compatibles et en lien avec l'activité agricole »

- Page 28 : Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ». Nous recommandons d'analyser plus finement les besoins. Le SCoT permet une capacité d'extension pour la commune de 114,6 ha, déduction faite de la consommation ENAF 2021-2025, et non de 152,7 ha. Par conséquent, il conviendra d'argumenter le dépassement de l'objectif fixé dans le SCoT.

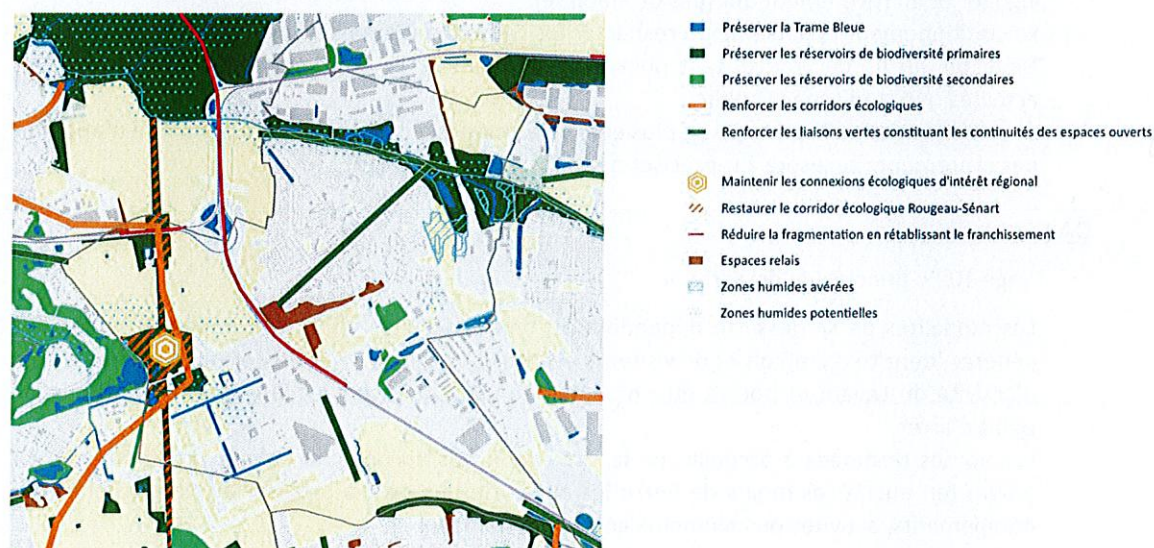
Orientation d'Aménagement de Programmation

OAP continuités écologiques

Les corridors écologiques sont bien représentés sur cette OAP. Néanmoins, celle-ci gagnerait en lisibilité en reprenant les réservoirs de biodiversité et espaces relais figurant sur la carte « Préserver et restaurer les continuités écologiques de GPS » du SCoT, qui décline la stratégie biodiversité de l'Agglomération.

Les espaces végétalisés autour de la ferme de Villepècle, le bois de Rapoïl, l'espace boisé autour du château de la Barrière, sont en réservoir de biodiversité primaire.

Le corridor Sénart-Rougeau reste un enjeu fort pour le territoire de l'Agglomération.



Il conviendrait de faire apparaître les zones de fragmentation des continuités, par ailleurs mentionnées dans l'état initial. Il s'agit d'obstacles aux corridors écologiques comme l'A5, l'échangeur routier à l'ouest de la commune qui coupe le corridor arboré ou encore le centre-ville Lieusaint traversé par une trame.

Le document pourrait faire apparaître la trame noire sur une nouvelle carte, avec là aussi des zones d'enjeux ou d'actions envisageables pour la réduction de la pollution lumineuse.

Il est recommandé de compléter cette OAP par une partie rédactionnelle proposant des orientations, voire actions, pour la préservation des continuités écologiques. (ex : gestion différenciée, plantation de haies ou d'arbres dans un contexte non-ornemental, aménagement de passages à faune, toitures et façades végétalisées, promouvoir les solutions fondées sur la nature en ville...).

OAP 1 : La Barrière

- Page 5 : il s'agit de la gare de Lieusaint-Moissy et non Moissy.
- Page 6 : « principe de desserte »

Compte tenu du volume de logement prévu et des distances, la localisation d'un nouvel arrêt de bus pour un TC structurant sur la RD 402 est pertinente. Cet arrêt serait situé à près de 700m de l'arrêt Château de la Barrière. Seules les études à engager en lien avec Ile-de-France Mobilités permettront d'acter s'il s'agit d'un arrêt du Tzen ou d'une autre ligne de TC structurante.

L'OAP pourrait être complétée en préconisant une densification autour de ces deux points d'arrêt. Néanmoins, dans le schéma, les deux arrêts sont à proximité des « zones tampons de transition paysagère. Il conviendrait de l'adapter pour permettre de la densité à proximité des arrêts.

Il semble par ailleurs pertinent de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs les plus au sud de la zone de l'OAP, de part et d'autre des rues Alfred Kastler et Pierre-Gilles de Gennes, à l'arrivée d'une desserte bus depuis l'avenue Paul Delouvrier.

Il est à noter que les voiries destinées à accueillir de la circulation bus auront une largeur recommandée de 6,50m (en aucun cas moins de 6m) ; les arrêts de bus sont à localiser au plus proches des équipements, activités ou logements générateurs de flux.

- Page 8 : La carte « Préserver et valoriser l'armature naturelle » du SCoT identifie comme armature naturelle une partie du boisement à proximité du cimetière.

Page 8 : Les voies tout mode à requalifier devront intégrer la réalisation d'itinéraires cyclables, de préférence bilatéraux (pistes, bandes, etc...) selon les recommandations techniques en vigueur et en revêtement dur (pas de stabilisé).

Le stationnement cyclable devra respecter les recommandations et prescriptions du Plan des Mobilités en Ile de France, tant pour le stationnement lié aux logements, équipements et activités que sur l'espace public.

Le schéma dessine le principe de plusieurs voies modes actifs dont la fonctionnalité n'apparaît pas clairement : cela sera à préciser à l'avancement du projet.

OAP 2 : Levant Nord

- Page 10 : « principe de desserte »

Les modalités de sa desserte dépendent du type d'activités qui y sera implanté et des flux générés (densité d'emplois et de visiteurs éventuels). La ligne 3727 dessert aujourd'hui le parc d'activité du Levant et pourra être modifiée en conséquence avec la création d'un nouveau point d'arrêt.

Les voiries destinées à accueillir de la circulation bus auront une largeur recommandée de 6,50m (en aucun cas moins de 6m) ; les arrêts de bus sont à localiser au plus proches des équipements, activités ou logements générateurs de flux.

Les remarques relatives aux itinéraires cyclables et le stationnement sont les mêmes que celles de l'OAP La Barrière.

OAP 3 : Ecopôle

- Page 10 : « principe de desserte »

Deux lignes de bus desservent l'entrée de la zone (arrêt Ecopôle Rio) depuis Lieusaint et Combs-la-Ville. L'urbanisation envisagée implique au vu de la distance, la création d'une desserte TC adaptée. La pertinence et les modalités de cette desserte dépendent du type d'activités qui y sera implanté et des flux générés (densité d'emplois et de visiteurs éventuels).

L'extension du Tzen sur ce secteur n'est pas prévue par les documents de planification régionaux.

Pour rappel, les voiries destinées à accueillir de la circulation bus auront une largeur recommandée de 6,50m (en aucun cas moins de 6m) ; les arrêts de bus sont à localiser au plus proches des équipements, activités ou logements générateurs de flux.

Concernant le réseau cyclable, la zone est irriguée par des aménagements permettant de la relier à Moissy-Cramayel et Combs-la-Ville. Les remarques relatives aux itinéraires cyclables et le stationnement sont les mêmes que celles de l'OAP La Barrière.

La piste piétonne semble actuellement prévue sur des canalisations Trapil et Gaz : il convient de revoir son tracé.

Dans un souci de cohérence avec les communes voisines, il est proposé d'autoriser une hauteur de 25m sur cette zone.

Règlement

Le règlement gagnerait en lisibilité en rédigeant la nomenclature (destination des constructions, usage des sols et natures d'activité ; caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; équipement et réseaux) par zonage.

Grand Paris Sud acte la volonté d'une spécialisation des zones d'activités par l'interdiction de certaines activités là où elles étaient autorisées au PLU en vigueur (bureau/entrepôt sur le Levant, industrie sur le Carré, etc.). Néanmoins, l'interdiction de certaines destinations ou sous destinations pourrait contraindre fortement la mutation de certains bâtis existants.

- Page 49 : il convient d'ajouter dans les paragraphes 4.2.1 EU et 4.2.2 EP que « les nouveaux aménagements devront respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération en vigueur ».
- Page 49 : il convient de modifier le paragraphe 4.2.2 « Toute évacuation dans le réseau collectif des eaux de surface (stationnement notamment) s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...). » par « Toute évacuation dans le réseau collectif des eaux de surface (stationnement notamment) s'effectuera après traitement de manière alternative (décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux, etc.) ».

Le plan de zonage

Le foncier attenant au terrain de baseball se situe en zone U11. Ce foncier est sous armature verte à sanctuariser au SDRIF-E au sein de laquelle aucune urbanisation n'est autorisée. Le SCoT identifie ce foncier comme armature agricole à préserver. Il est donc demandé de modifier le zonage en conséquence.

Il est préconisé de modifier la limite de zonage U10/U11. La zone U10 correspondrait uniquement au centre commercial et shopping parc alors que la zone U11 comprendrait également Ugecam, Koezio et le foncier proche le long de la lisière. Ceci laisse plus de souplesse à des projets futurs non commerciaux en U11.

L'Ugecam est actuellement en zone U10 dans le projet arrêté. Or, les établissements de santé sont interdits réglementairement dans cette zone, ce qui ne permet pas un projet d'extension.

Il est recommandé de prévoir la possibilité de créer une piste cyclable sur l'axe sport santé bien-être (Allée de l'Echange)

Plan taux de pleine terre

Ce plan de taux de pleine terre traduit la volonté de la commune de favoriser la nature en ville, de permettre la libre infiltration des eaux pluviales et de lutter contre les îlots de chaleur.

Néanmoins, même si le SCoT préconise une végétalisation des zones d'activités, un taux de 25% au sein de ces zones d'activités contraint fortement le développement alors qu'une densification y est attendue. Sur la ZAC Université-Gare notamment figure un taux de pleine terre de 50 %.

De plus, des parcelles densément bâties actuellement pourraient être contraintes en termes d'emprises au sol et de hauteur pour renouveler le patrimoine immobilier existant.

Par ailleurs, est institué un taux de 40% pour les opérations Eau-Vive et Levant Nord à vocation de logements, là où une densité importante est souhaitée.

Nous proposons un taux de pleine terre de 15% en zones d'activités et de 30% pour les opérations à vocation d'habitat en extension.

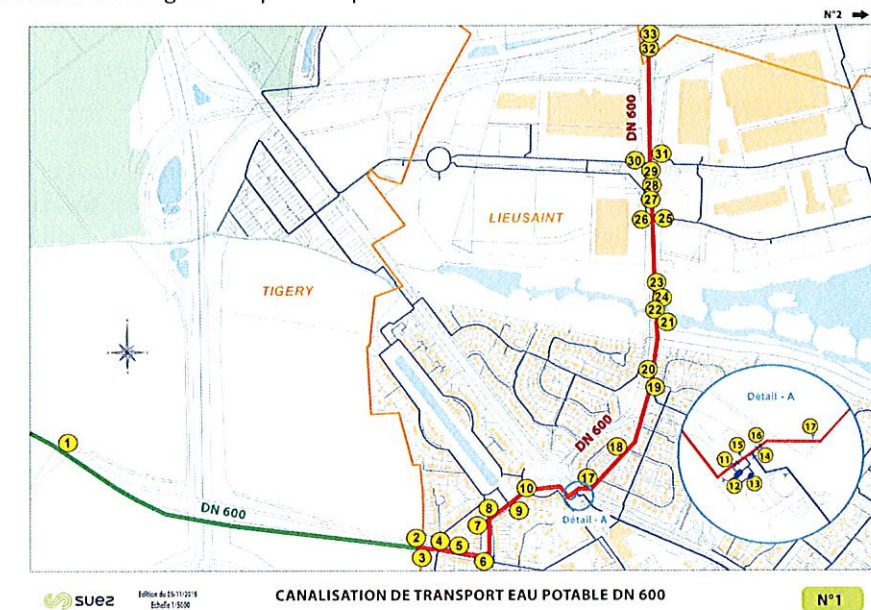
Le plan des hauteurs

Il est proposé que le périmètre de la zone J, autorisant une hauteur de 29 m, vienne à la limite du bord des canaux.

Annexes – Servitude d'utilité publique

- Page 3 : Le syndicat mixte fermé Eau du Sud francilien est désormais le maître d'ouvrage de la canalisation DN600 objet de l'arrêté préfectoral n°72.DAG.AD.Serv 056 du 6 novembre 1972. Elle est exploitée par Suez Eau France - 51 Av. de Sénart, 91230 Montgeron - 01 69 52 70 00

La servitude d'utilité publique de la conduite de transport d'eau potable DN600, instituée par l'arrêté préfectoral n°72.DAG.AD.Serv 056 du 6 novembre 1972 comme indiqué au 5.1 - Annexes - Servitude d'utilité publique, n'est pas représentée sur le plan du 5.2 2 - Plan des servitudes d'utilité publiques. Il serait pertinent de l'y faire figurer car il s'agit d'une servitude d'utilité publique protégeant une conduite stratégique permettant l'alimentation en eau potable de la commune de Lieusaint mais aussi de beaucoup d'autres communes. Elle est représentée en rouge sur le plan ci-après.



Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte ces observations.

Le Directeur général

Référence : DPTAF/AP/MJ/2026-138

Affaire suivie par : Alice Plessis et Marie Jussaume

06 19 35 03 96 - alice.plessis@iledefrance-nature.fr

06 34 14 75 45 - marie.jussaume@iledefrance-nature.fr

Vu le Commissaire Enquêteur

J. HAZAN

Saint-Ouen, le

02 AVR. 2026

Monsieur Michel BISSON
Maire
Hôtel de Ville
50 rue de Paris
77 127 LIEUSAIN

MAIRIE - LIEUSAIN
COURRIER ARRIVEE
10 AVR. 2026
Numéro : 484 883
Original à : URBA
Copies à : DACV/CAD

Objet : Avis d'Île-de-France Nature sur le projet de révision du PLU de la commune de Lieusaint

V. THOBOR
DGS

Monsieur le Maire,

Par la délibération 2026/07 du 02 février 2026, le conseil municipal de Lieusaint a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Île-de-France Nature contribue à la transposition, dans les SCoT et les PLUi des orientations et du projet régional exposés dans le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), en vigueur depuis décembre 2013, et du SDRIF-E, approuvé par le conseil régional en septembre 2024, en particulier en ce qui concerne les espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le cadre des périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF).

Sur votre commune, Île-de-France Nature intervient sur le PRIF de l'espace naturel de Rougeau-Bréviande (au sein duquel se trouve l'Allée Royale). Cet espace naturel représente 4 354 hectares sur lesquels nous menons un travail de prospection et de veille foncière, et dont 2 075 hectares sont directement gérés par nos équipes et aménagés en vue de permettre l'accueil du public ou l'installation d'exploitants agricoles. Sur la commune de Lieusaint, l'axe de l'allée royale constitue une continuité majeure d'environ 14 ha entre la forêt régionale de Rougeau et la forêt domaniale de Sénart. Île-de-France Nature accompagne par ailleurs plus largement les opérations de renaturation et de création d'espaces verts des communes et intercommunalités sur tout le territoire francilien, notamment en zone urbaine dense, à travers l'appel à projet régional du Plan Vert.

Ainsi, dans le cadre du projet de PLU de la commune de Lieusaint, je vous prie de bien vouloir trouver en annexe de ce courrier l'avis technique détaillé d'Île-de-France Nature, qui porte principalement sur :

- L'intégration de l'allée Royale au sein du territoire et du projet du Carré Sénart, et notamment, les usages autorisés
- L'insertion des objectifs de valorisation de la trame verte et bleue
- Le maintien des fonctionnalités des espaces agricoles
- Le cahier des charges des mobilités douces et l'accessibilité aux espaces naturels.

Nos équipes restent à votre disposition pour toute question relative aux informations fournies.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Christophe MAILLET

Projet de PLU de la commune de Lieusaint
Arrêté le 02 février 2026
Avis d'Île-de-France Nature

Le territoire de la commune de Lieusaint se situe au sud-est de Paris, dans le département de Seine-et-Marne, au sein d'un plateau agricole non loin de l'axe de la vallée de la Seine.

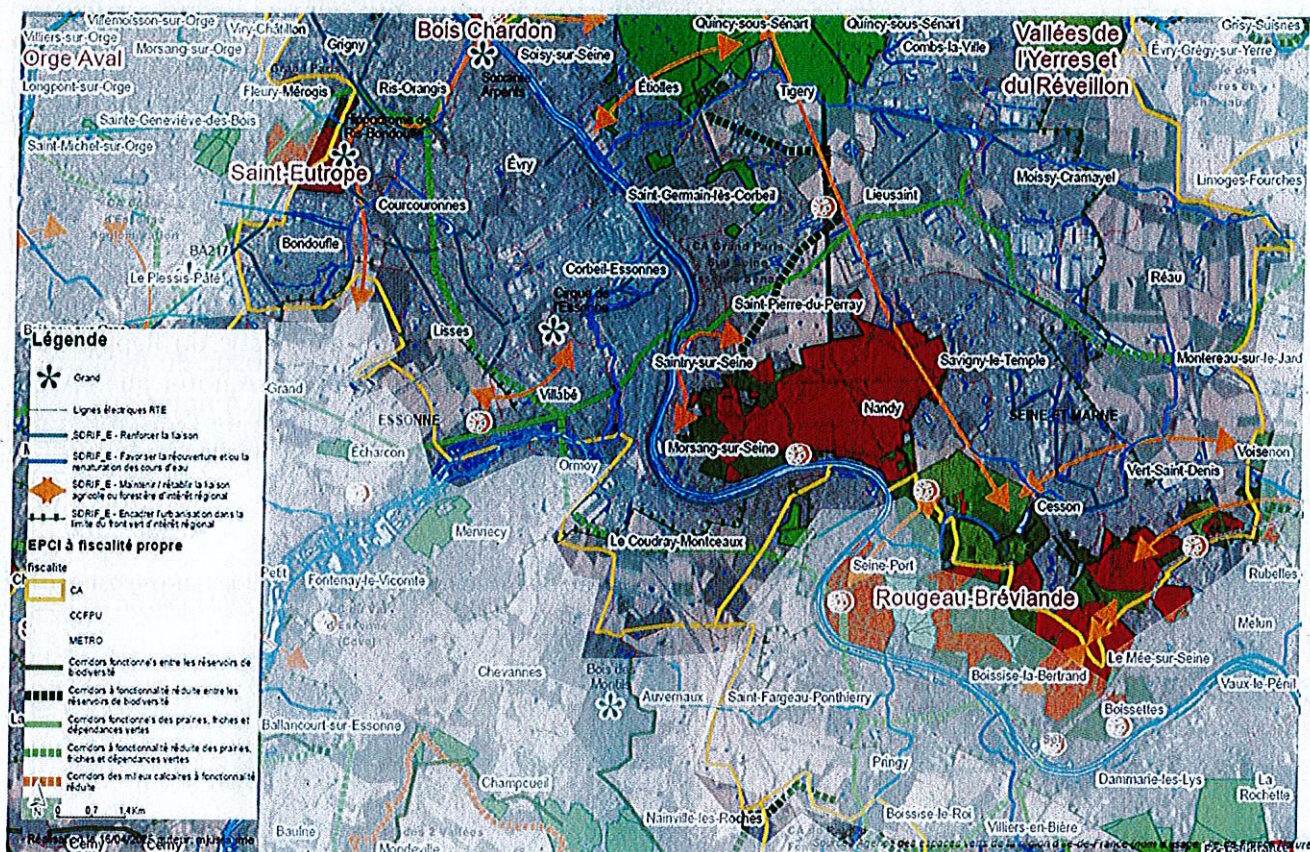
La commune de Lieusaint se situe au cœur du territoire de la Brie française et s'insère dans la frange sud-ouest du plateau de la Brie, limité à l'ouest par la rive droite des méandres de la Seine et à l'est par le faisceau ferré de la ligne T.G.V Lille-Marseille. Ce secteur est identifié dans le SDRIF-E comme une liaison forte entre la ville nouvelle de Sénart et l'agglomération melunaise via les bords de Seine. Il constitue également un chaînon essentiel de biodiversité de la Région pour les trames verte et bleue qui débouchent sur la Bassée. Le territoire est fragmenté par des poches d'urbanisation et les infrastructures de transport. Les espaces forestiers et agricoles se confrontent en effet à l'avancée de l'urbanisation de la ville nouvelle de Sénart et de Melun, et le territoire est traversé par trois infrastructures importantes : les autoroutes A5a, A5b et la nationale 104 (dite « la Francilienne »). Le territoire de la Brie française s'organise autour de plusieurs entités (Allée royale, la Forêt régionale de Rougeau, le Pavillon royal, le plateau de Noisement, le Domaine de l'Ormeteau et la Forêt régionale de Bréviande) qui forment la liaison d'intérêt régional entre la Forêt domaniale de Sénart et l'agglomération de Melun.

La Région et son agence Île-de-France Nature (anciennement Agence des espaces verts) sont présentes sur ce territoire à travers le PRIF de Rougeau-Bréviande, en particulier le secteur de l'allée royale qui traverse le territoire communal. Le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) dit « Rougeau-Bréviande » forme une connexion naturelle avec la forêt domaniale de Sénart, au Nord, la vallée de la Seine et le plateau de l'Hurepoix à l'Ouest, le plateau de Brie intégrant l'agglomération de Melun, à l'Est et la forêt de Fontainebleau au Sud. Ce PRIF, réparti sur les départements de l'Essonne (4 communes) et de la Seine-et-Marne (12 communes), structure également la trame verte de l'opération d'intérêt national (OIN) de Sénart, point pivot entre Melun à l'Est, Évry à l'Ouest, Paris au Nord et Fontainebleau au Sud. Dans ce contexte, l'enjeu principal s'articule sur le bon équilibre à trouver entre la composition d'une nouvelle trame urbaine, intégrée aux composantes agricoles, mais aussi les enjeux en matière de biodiversité (corridors écologiques du SRCE), de paysage et d'accueil du public.

Les remarques sont présentées selon le plan thématique suivant

- 1. L'action de IDF Nature en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestier sur le territoire communal**
 - Rôle du Périmètre régional d'intervention foncière
 - Vocation de l'Allée Royale
- 2. Intégration des orientations du SDRIF-E et du SRCE**
 - Préconisations de l'OAP Trames verte et bleue
 - Compatibilité avec le SDRIF-E
- 3. Le maintien des fonctionnalités des espaces agricoles**
 - Zonage agricole
 - Préservation du foncier agricole au sein d'un territoire d'industrie et des périmètres des ZAC de l'OIN portées par l'EPA Sénart
 - Précarité du foncier agricole et évolution des modes de faire valoir qui pourraient s'inscrire dans l'extension du PRIF autour du secteur de l'Allée Royale
 - Maintien des fonctionnalités agricoles au sein d'un territoire en développement
 - Qualité des terres agricoles et point de vigilance sur l'apport de remblais issus des projets d'artificialisation
- 4. Mobilités douces et accessibilité des espaces naturels**
 - Cahier des charges sur les pistes cyclables
 - Maintien de la vocation naturelle et paysagère de l'Allée Royale (attention pas d'éclairage sur l'Allée royale)

Carte 1 : Les PRIFs de Rougeau-Bréviande et de la Forêt de Saint Eutrope et les propriétés régionales sur le territoire de l'agglomération Grand Paris Sud et la commune de Lieusaint



Pour lecture : les PRIF sont en marron sur la carte

1. L'action de IDF Nature en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestier sur le territoire communal

- Rôle du Périmètre régional d'intervention foncière

Le PRIF pourrait être davantage présenté et le rôle de cet outil détaillé en matière de veille foncière et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il pourrait notamment apparaître dans les atouts ou opportunités de la page 52 du diagnostic du Rapport de présentation concernant les paysages de Lieusaint.

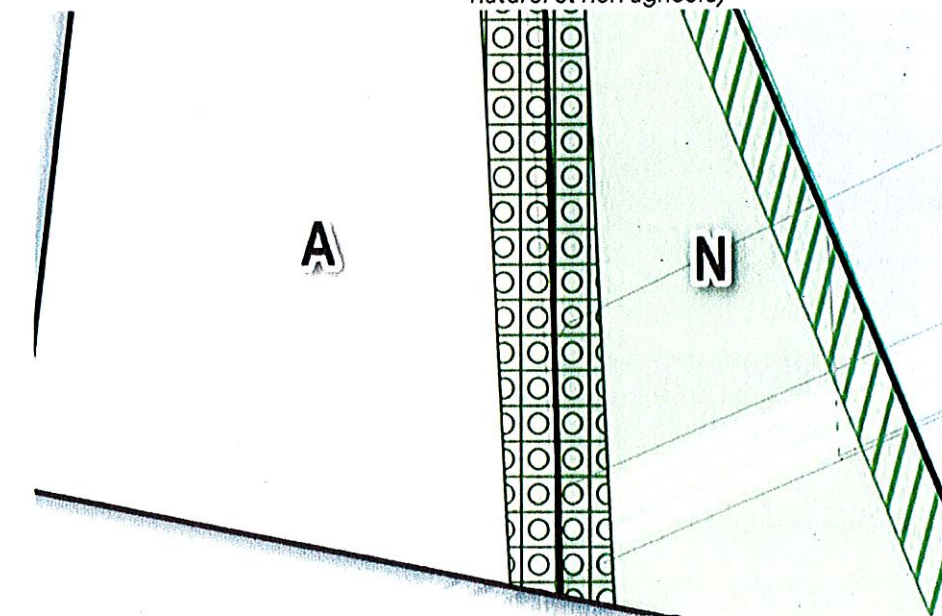
« Le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) porté par Ile-de-France Nature permet notamment une veille foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire pour

limiter l'inflation des références de prix et le risque de mitage. Le PRIF est un outil foncier partenarial adapté pour concilier les ambitions régionales et les préoccupations locales en matière de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sur ces périmètres délimités, reconnus pour leur dimension stratégique, leurs fonctions ou leur vulnérabilité, des réflexions sont menées en concertation avec les élus locaux, les acteurs gestionnaires et les usagers, pour offrir un cadre privilégié d'intégration des outils d'intervention foncière disponibles (délégation du droit de préemption ENS, conventions de veille foncière SAFER etc.). En articulation avec la portée réglementaire des documents d'urbanisme et à l'échelle macro du SDRIF, le PRIF constitue un cadre de discussion entre la Région et ses partenaires à l'échelle du territoire. Il fait l'objet d'une délibération des collectivités concernées pour marquer leur engagement et permettre à Ile-de-France Nature d'intervenir. »

- Vocation de l'Allée Royale

A ce titre, l'entité de l'Allée Royale pourrait être davantage affirmée (notamment dans la section consacrée au patrimoine d'intérêt régional page 37 du diagnostic du Rapport de présentation) comme une connexion structurante au sein du territoire. A noter que l'Allée Royale est un espace naturel, **il convient donc d'harmoniser le zonage de l'ensemble de l'allée en zone N.**

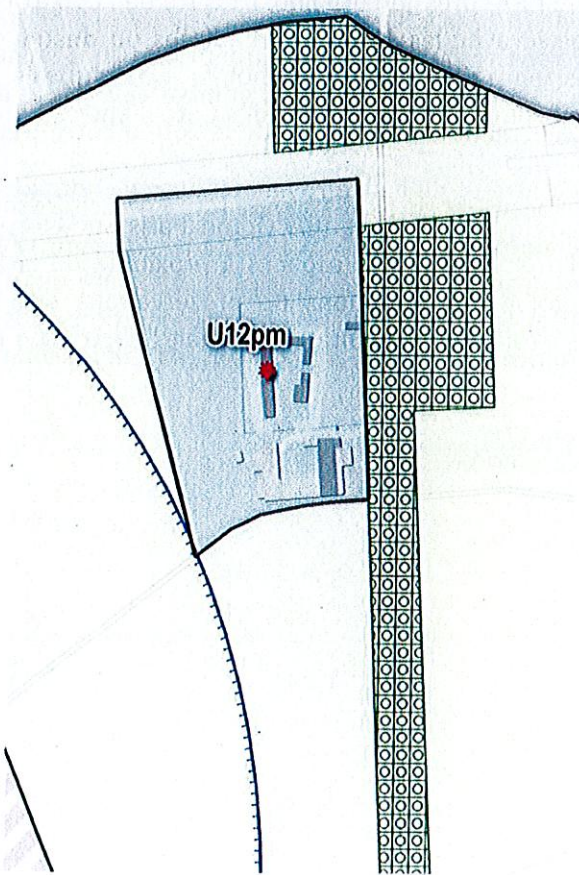
Carte 2 : Extrait du zonage réglementaire au niveau de l'allée royale (propriété régionale en espace naturel et non agricole)



Concernant les usages permis sur l'Allée Royale, Île-de-France Nature rappelle que **l'allée n'a pas vocation à autoriser la circulation des engins motorisés**, en dehors des besoins ponctuels des engins agricoles sur certains tronçons.

L'inscription des bâtiments de la ferme de Villepècle en zonage U12 pm prévoit l'autorisation du développement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sans préciser la vocation, ce qui interroge nos services en raison de la proximité avec le foncier régional. Le règlement écrit (page 22) indique autoriser : les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Cet accueil du public invite à la clarification des zones d'accès aux bâtiments de la ferme. En l'absence de servitude de passage, et en raison d'enjeu de sécurité des usagers (piétons, cycles), nous rappelons que l'accès à la ferme de Villepècle se situe au sud de l'exploitation (chemin rural numéro 11). Le tronçon nord de l'Allée Royale ne peut en aucun cas constituer un accès pour des engins motorisés en dehors des engins agricoles et des véhicules utilitaires de la ferme de Villepècle. **Cette précision devrait être clarifiée dans le règlement écrit (dans les dispositions générales page 78).**

Carte 2 : Extrait du zonage réglementaire au niveau de la ferme de Villepècle (propriété régionale en espace naturel et non agricole)



2. Intégration des orientations en matière de préservation des continuités (OAP Trame Verte et Bleue, SDRIF-E et SRCE)

- Préconisations de l'OAP Trames verte et bleue

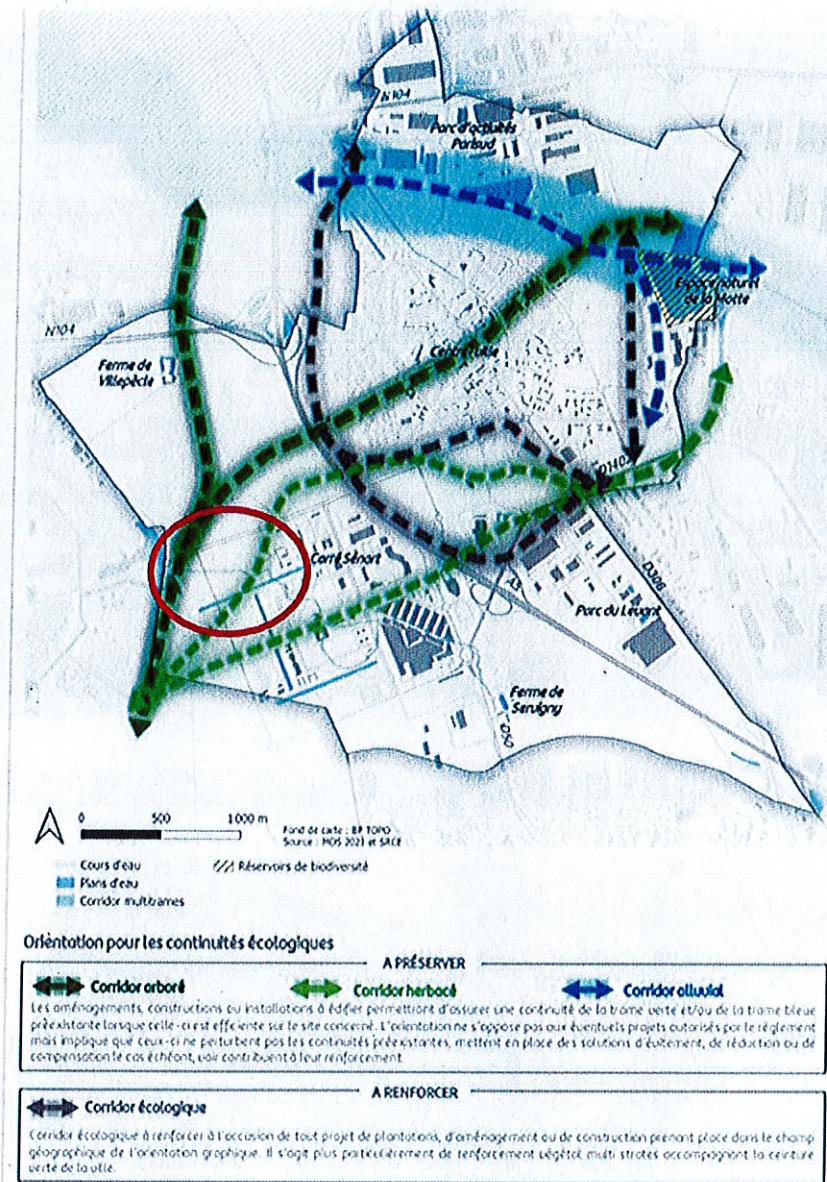
La valorisation des trames verte et bleue est développée dans le cadre d'une OAP qui présente son insertion au sein du Carré Sénart.

La localisation de la continuité herbacée qui traverse le projet du carré et s'insère dans les zones artificialisées (parkings, axes routiers, entrepôts) interroge. Dans un contexte de pression urbaine, et pour assurer les fonctionnalités des continuités, il est déterminant d'intégrer des emprises surfaciques suffisantes.

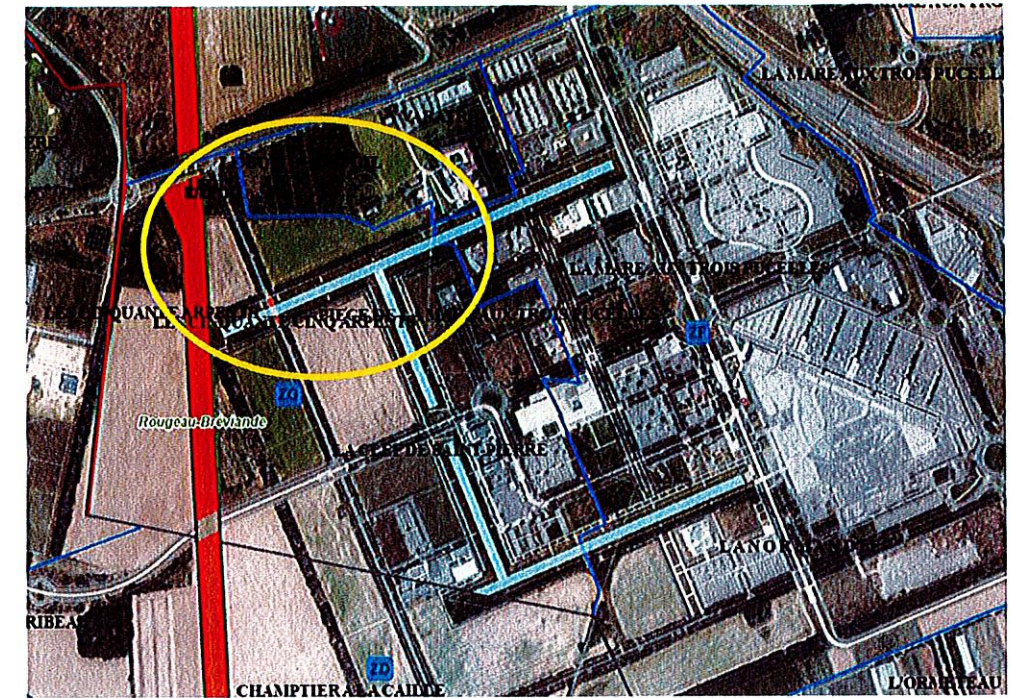
Des informations sur les largeurs des corridors et les caractéristiques des lisières de ces continuités seraient donc nécessaires pour s'assurer des orientations de préservation des corridors dans un espace soumis à une forte pression urbaine. La carte de l'OAP trame verte et bleue devrait également être croisée avec les surfaces urbanisées ou destinées à une urbanisation future pour identifier les zones de contact et les points stratégiques de lisières, notamment au niveau de l'Allée Royale, du bois de Rapoil et de la Côte d'Entre-Deux.

La zone à proximité de la ferme de Varâtre et de l'allée royale (cf : carte ci-dessous) est un espace de connexion identifiée par différents acteurs (CA Grand Paris Sud, CAUE, Etude paysage de IDF Nature). Le projet d'urbanisation des espaces à proximité de la ferme de Varâtre interroge donc la concrétisation des ambitions de préservations des corridors écologiques et des fonctionnalités agricoles de l'exploitation qui fait l'objet d'un projet de reprise.

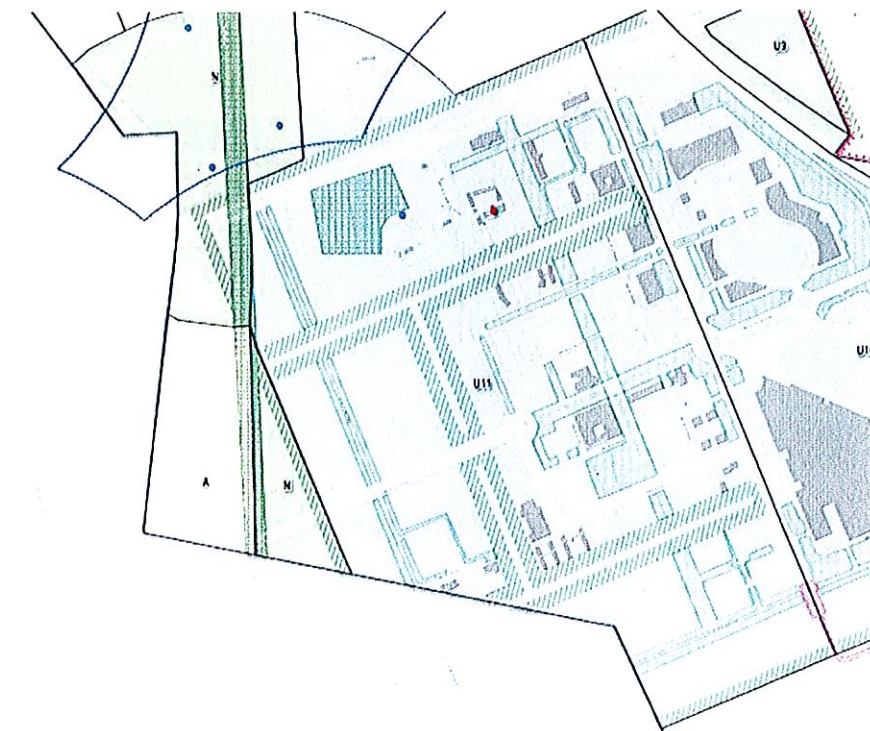
Carte 3 : OAP Trame Verte et Bleue



Carte 4 : Localisation de la zone stratégique de contact avec l'Allée Royale



Carte 5 : Extrait du règlement graphique et localisation des zones AU (en bleu)



L'OAP trame verte et bleue pourrait également mettre en avant l'intérêt de conserver les surfaces perméables et semi-perméables et le recours à des essences végétales indigènes

pour limiter le développement des espèces exotiques envahissantes et maximiser les services écosystémiques rendus.

Des exemples de revêtements semi-perméables et perméables pourraient en effet être précisés, sachant qu'à terme les revêtements semi-perméables, comme le stabilisé, s'obstruent et perdent de leur perméabilité. Un travail sur l'identification de friches ou des espaces artificialisés sous utilisés, à l'image de certains parkings condamnés, pourraient également être réalisées pour identifier des zones potentielles de désimpermeabilisation ou des espaces relais pour les continuités.

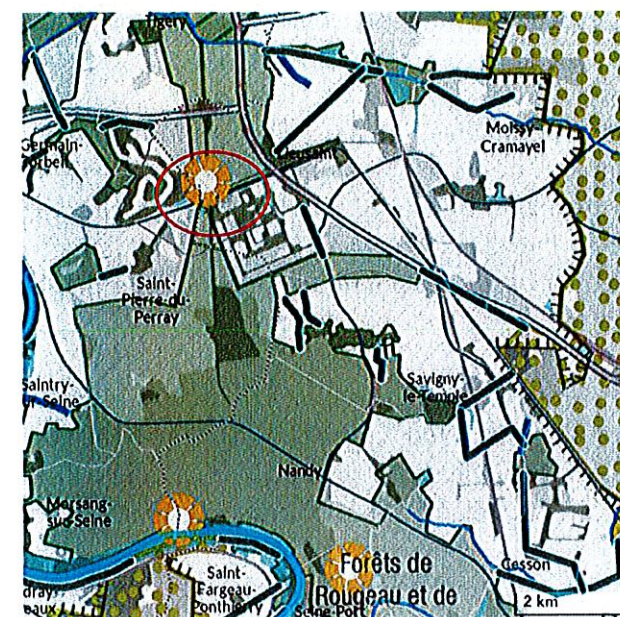
Dans le détail, nous suggérons d'inciter au recours à des semences issues de la filière Végétal local s'agissant des projets de prairies fleuries. Nous conseillons également à la commune de se rapprocher de l'Agence Régionale de la Biodiversité qui précise les modalités efficaces de pose de nichoirs à oiseaux et à insectes. La plantation d'arbres s'avère plus efficace et plus génératrice d'écobénéfices.

- **Compatibilité avec le SDRIF-E**

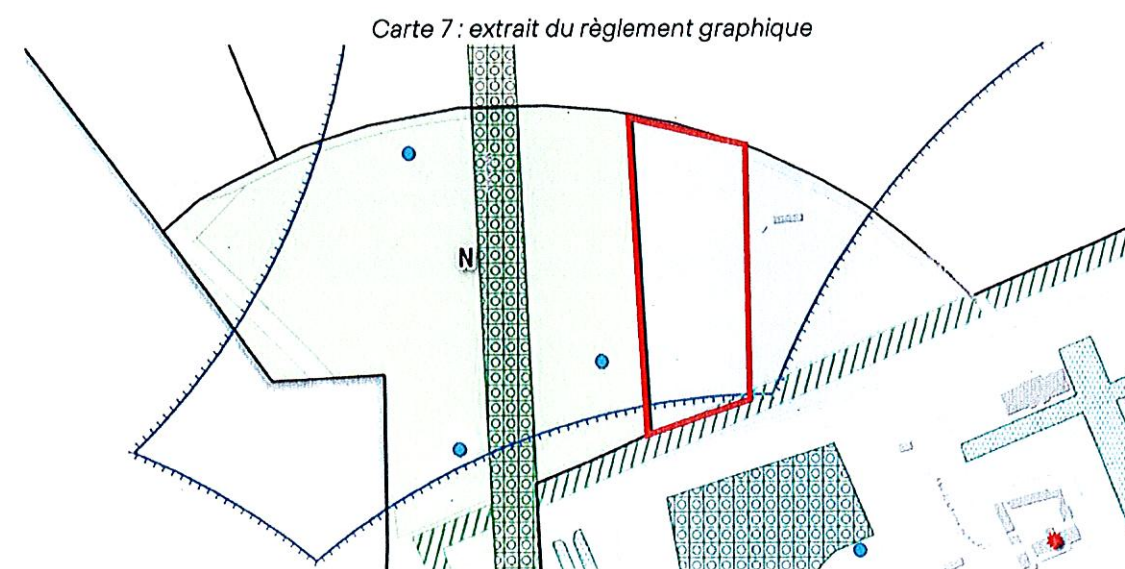
En complément de ces questionnements sur la préservation des trames verte et bleue du territoire et concernant l'intégration des objectifs du SDRIF E, nous signalons :

- Page 13 du rapport de présentation : une coquille est à corriger « le DRIF-e » au lieu du SDRIF-e
- Certaines cartes présentes dans le rapport de présentation ne semblent pas à jour. Notamment la carte « placer la nature au cœur du développement » qui ne mentionne pas la présence de la connexion écologique à préserver (figurée jaune)

Carte 6 : extrait du SDRIF-E « Placer la nature au cœur du développement » (SDRIF-E Explorer)



- **Parcelle ZH 070** : Le règlement graphique identifie une zone à Urbaniser au niveau de la zone ouest de la parcelle ZH 070 qui se situe à l'ouest du terrain de base ball. Cette parcelle agricole est actuellement cultivée par un exploitant et le SDRIF-e ne prévoit pas la possibilité de l'urbanisation (cf : zonage préservation de l'espace agricole). Nous vous donc invitons à rétablir le zonage agricole pour être compatible avec le SDRIF-E et à intégrer des adaptations lumineuses au niveau du terrain de base-ball pour limiter les effets de la pollution lumineuse sur les espaces naturels et agricoles mitoyens.



Carte 7 : extrait du SDRIF-E « Développer l'indépendance productive régionale »



3. Le maintien des fonctionnalités des espaces agricoles

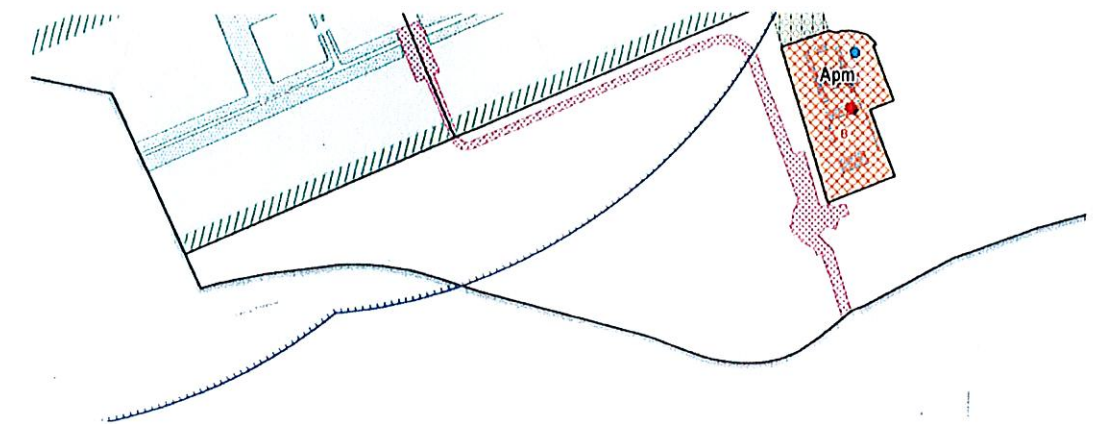
- Zonage agricole

Le territoire de la commune de Lieusaint est caractérisé par la présence de terres agricoles résiduelles qui font l'objet de conventions d'occupation précaires et destinées à l'urbanisation. Dans une logique de rationalisation foncière, plusieurs centaines d'hectares de terres en zone AU, propriété de l'Etat, devraient être déclassées et rendues à leur usage agricole. Pour assurer la durabilité du zonage agricole inscrit dans le règlement graphique du PLU, il conviendrait de croiser la localisation des zones agricoles avec l'étude sur le foncier étatique pour confirmer leur statut agricole.

Malgré la diminution de 105,3 hectares de consommation d'espaces, certains secteurs à enjeux pour le maintien des fonctionnalités agricoles nous semblent à conforter dans le PLU.

Concernant l'évolution du zonage agricole, le déclassement de 249,7 ha de zone AU vers des zones A nous semble important pour le maintien des fonctionnalités agricoles. Néanmoins, nous nous interrogeons sur le positionnement de l'Etat à ce sujet. Il est important de savoir si ces zones A seront support d'accueil des compensations environnementales, ce qui ne serait pas souhaitable.

La préservation du foncier agricole du secteur dit du « Nez de Cyrano », prévue au nouveau zonage, nous semble clé pour conforter l'activité de la cueillette, bien appropriée par les Lieusaintais. Nous nous interrogeons cependant sur cet emplacement réservé en zone A ; quelle serait sa finalité en termes de desserte ?



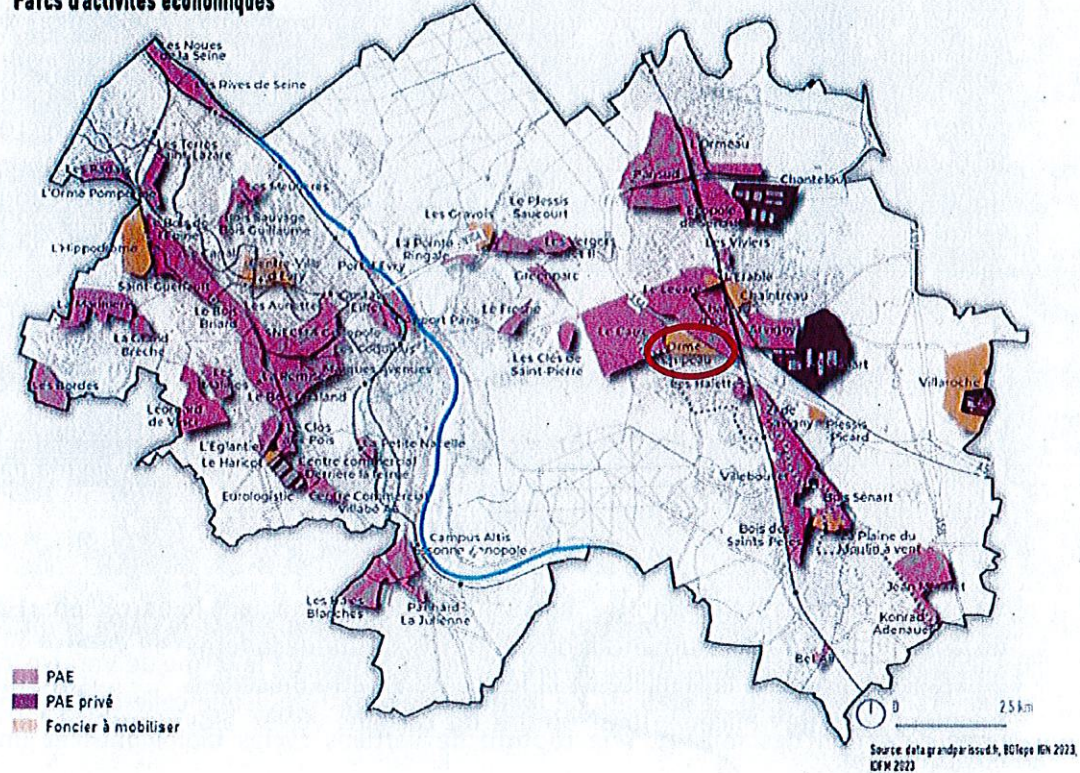
- Préservation du foncier agricole au sein d'un territoire d'industrie et des périmètres des ZAC de l'OIN portées par l'EPA Sénart

Le territoire de l'agglomération Grand Paris Sud accueille une opération d'intérêt national portée par l'EPA Sénart. Celle-ci s'organise autour de plusieurs projets de construction en extension des bourgs existants mais se définit également par l'implantation d'activités de logistique et d'industrie qui consomment des emprises conséquentes sur le plateau agricole.

Dans le DOO DAACL, page 22, 2.1.1.1 Garantir et pérenniser les grands sites qui font l'économie métropolitaine du territoire, il est mentionné la recommandation suivante : « Etudier les modalités de requalification des friches d'activités à moyen/long terme sur le territoire : diagnostics de sites, études de positionnement économique et de dépollution, poursuite de l'accompagnement aux porteurs de projets, etc. ». Au regard des enjeux du Zéro artificialisation Nette (ZAN), il nous semble en effet primordial d'envisager une réflexion sur la reconversion et la mutation des espaces artificialisés notamment par une analyse fine des potentiels d'optimisation des espaces existants (à l'image de certains parkings du carré Sénart).

A noter que la carte des parcs d'activités économiques, page 53 du tome 1 du rapport de présentation « diagnostic territorial » n'est pas à jour car les espaces agricoles dit « nez de Cyrano » sont encore indiqués comme des terres à mobiliser pour des projets d'urbanisation alors que leur vocation agricole a vocation à être pérennisée.

Parcs d'activités économiques



- Précarité du foncier agricole et évolution des modes de faire valoir qui pourrait s'inscrire dans l'extension du PRIF autour du secteur de l'Allée Royale

L'héritage des politiques foncières de l'opération d'intérêt national de Sénart influence les modes de faire valoir des exploitations agricoles. La grande majorité des terres du plateau sont ainsi propriétés de l'établissement Grand Paris Aménagement et exploitées par le biais de conventions d'occupation précaire. Ce mode de faire valoir révocable limite les projets

d'installation et de diversification. IDF Nature souligne à nouveau que l'extension du PRIF Rougeau-Bréviande sur les terres agricoles sanctuarisées autour de l'Allée Royale serait un moyen de pérenniser durablement le foncier en permettant la mise en place d'une veille foncière sur le territoire et d'un accompagnement des exploitants. Ni le DOO DAACL arrêté, ni le tome 2 *Etat initial de l'environnement* (qui détaille différents dispositifs de protection page 60 à 62) ne font mention du PRIF de Rougeau-Bréviande et pourraient présenter le dispositif et l'intérêt de son déploiement comme suit :

« Le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) porté par Ile-de-France Nature (anciennement Agence des Espaces Verts) permet notamment une veille foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire pour limiter l'inflation des références de prix et le risque de mitage. Le PRIF est un outil foncier partenarial adapté pour concilier les ambitions régionales et les préoccupations locales en matière de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sur ces périmètres délimités, reconnus pour leur dimension stratégique, leurs fonctions ou leur vulnérabilité, des réflexions sont menées en concertation avec les élus locaux, les acteurs gestionnaires et les usagers, pour offrir un cadre privilégié d'intégration des outils d'intervention foncière disponibles (délégation du droit de préemption ENS, conventions de veille foncière SAFER etc.). En articulation avec la portée réglementaire des documents d'urbanisme et à l'échelle macro du SDRIF, le PRIF constitue un cadre de discussion entre la Région et ses partenaires à l'échelle du territoire. Il fait l'objet d'une délibération des collectivités concernées pour marquer leur engagement et permettre à Ile-de-France Nature d'intervenir. Sur le territoire IDF Nature intervient dans le cadre de trois périmètres : le PRIF de l'espace naturel régional Rougeau-Bréviande, le PRIF de la forêt de Sainte-Eutrope et, à la marge, le PRIF des vallées de l'Yerres et du Réveillon. »

- **Maintien des fonctionnalités agricoles au sein d'un territoire en développement**

La page 53 du tome 1 du rapport de présentation « diagnostic territorial », développe l'enjeu des circulations agricoles. Nous rappelons que l'axe de l'Allée royale n'a pas vocation à être utilisé pour des circulations d'engins motorisés.

S'agissant de la Ferme de Varatre, une zone AU est prévue dans le Carré Sénart aux abords de la ferme de Varatre. L'urbanisation des terres autour de la ferme de Varatre interroge Île-de-France Nature sur la viabilité de la ferme de Varatre puisque celle-ci peut entraîner une fragmentation des milieux, une rupture de certains cycles biologiques et une pollution environnante.

Bien que ce secteur est identifié comme un secteur d'urbanisation préférentiel, une attention devra être portée à cette urbanisation afin de limiter les effets sur la fonctionnalité des terres agricoles de la ferme.

Enfin, introduire la plantation de haies comme moyen de maintenir les fonctionnalités agricoles sur le territoire et de favoriser ses corridors écologiques pourrait être envisagé.

A noter également une coquille dans l'évaluation environnementale du rapport de présentation (p9 et p29) ; les espaces verts à protéger semblent en diminution et non en augmentation par rapport au précédent PLU.

- **Qualité des terres agricoles et point de vigilance sur l'apport de remblais issus des projets d'artificialisation**

Dans le DOO DAACL, page 16, l'objectif ***Affirmer le sol comme ressource*** développe les enjeux de qualité des terres et de structure des sols. Au regard du manque de visibilité des conséquences des remblais de terres et l'accueil de déchets inertes, nous vous invitons à rajouter une recommandation sur l'interdiction des pratiques de décapement de terres agricoles (accueil de remblais sur les terres agricoles) et la limitation de l'étalement de terres de remblais sur les espaces naturels et agricoles résiduels.

Par ailleurs, le développement des énergies renouvelables, mentionné page 19 du DOO DAACL, doit prioriser les terres artificialisées et ne doit pas se faire au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers. La recommandation suivante pourrait donc être étendue aux différents types d'espaces :

« Définir dans les PLU, de manière optimisée, les secteurs pouvant être concernés par l'accueil d'installations de production d'énergie renouvelable (éolien, méthanisation, etc.) et en veillant aux impacts fonciers (fragmentation, consommation, réversibilité des aménagements, etc.). Les lieux d'implantation devront se trouver en dehors des zones cultivées et des espaces naturels et forestiers identifiés au sein des PRIF d'IDF Nature. »

4. Mobilités douces et accessibilité des espaces naturels

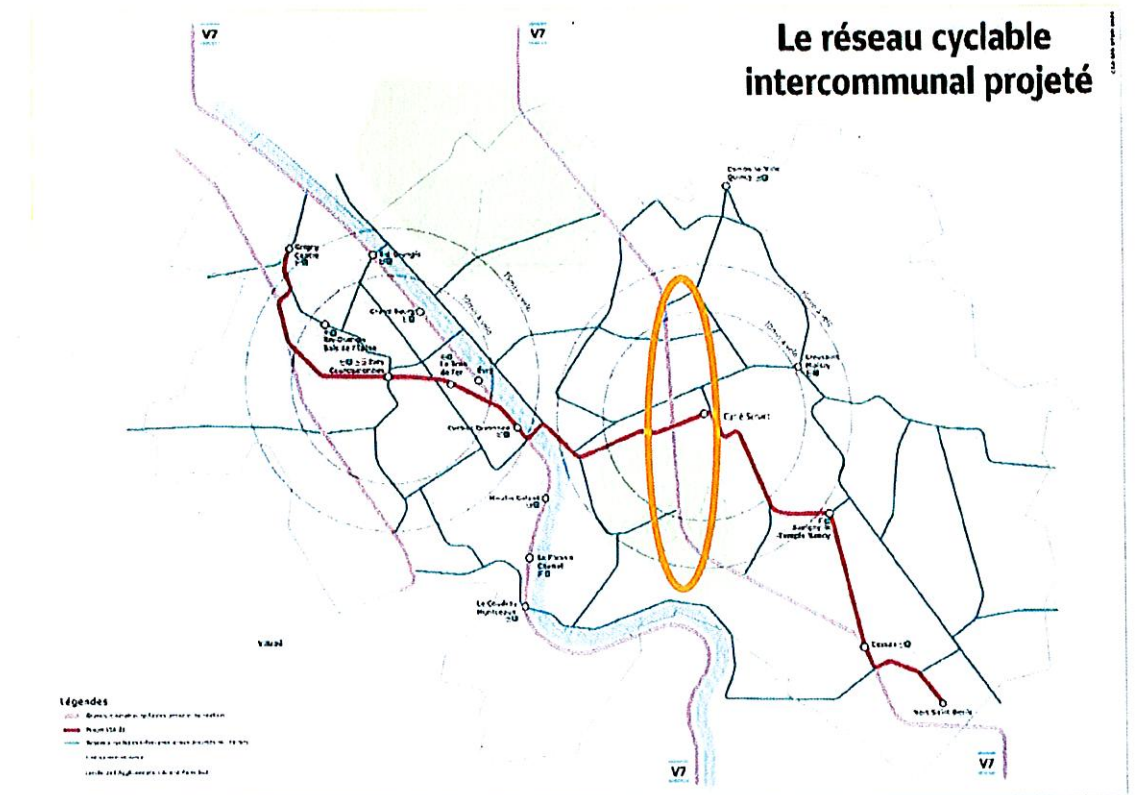
- **Cahier des charges sur les pistes cyclables**

Nous recommandons d'ajouter dans le DOO DAACL, 3.2.3 ***Tripler la part modale du vélo dans les déplacements du quotidien d'ici à 2030 et favoriser les mobilités alternatives et la marche*** page 52-53, la mention suivante :

« Le SCoT incite les communes à créer les conditions favorisant les modes actifs en facilitant la mise en œuvre du Plan Vélo de Grand Paris Sud en réservant les espaces nécessaires à la réalisation des aménagements et stationnement cyclables, tout en adaptant le cahier des charges aux conditions de gestion et de maintien des fonctionnalités des espaces naturels, agricoles et forestier pour limiter les impacts sur la biodiversité. »

Dans le DOO DAACL, page 52, la carte spatiale le tronçon V7 de l'itinéraire du RER Vélo sur l'emprise régionale. IDF Nature rappelle que le mobilier et le cahier des charges de réalisation de ces itinéraires doivent s'adapter à la vulnérabilité des milieux naturels (absence d'éclairage, stabilisé semi perméable, largeur des pistes).

- **Maintien de la vocation naturelle et paysagère de l'Allée Royale**



Par ailleurs, l'Allée Royale est identifiée comme un corridor dans la trame Verte et Noire de l'agglomération GPS et comme un axe structurant des liaisons entre la forêt domaniale de Sénart et la forêt régionale de Rougeau. A ce titre, IDF Nature porte un projet paysager de renforcement du corridor écologique. Les cheminements présents au sein de l'emprise régionale n'ont donc pas vocation à accueillir des circulations pour engins motorisés (y compris agricoles) et des aménagements qui pourraient perturber la quiétude du site (éclairage, revêtements enrobés, etc.).

Lundi 4 Mai 2026

Vu le Commissaire Enquêteur
J. HAZAN

Commune de Lieusaint
Monsieur Michel BISSON, Maire
Hôtel de Ville
50, rue de Paris
77 127 LIEUSAINT

N/Réf. : LM/BQ/TC C202605028
Objet : Avis de la Ville de Moissy-Cramayel concernant le projet de révision générale du PLU de la Ville de Lieusaint
LRAR : 1A 210 129 4347 5

Votre contact : M. Thomas CAILLAUD
Pôle Aménagement et Urbanisme
01 64 88 16 31 - urbanisme@ville-moissycramayel.fr

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre demande d'avis à propos de votre projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des articles L.153-16, R.153-3 à R.143-5 du code de l'urbanisme.

Après étude attentive des documents transmis, je porte à votre attention la nécessaire cohérence à rechercher concernant les secteurs limitrophes de nos communes respectives, notamment autour du secteur Gare (zone U6) et la zone 2AU (zone d'urbanisation à long terme) dont l'objet sera à préciser au gré de futures évolutions de votre Plan Local d'Urbanisme.

A cette fin, vous trouverez une note technique en annexe de ce courrier relevant mes observations.

Je vous informe que j'émetts un avis favorable sur ce projet arrêté en date du 2 février 2026.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée..

La Maire
Line MAGNE



PLU de Lieusaint

Avis de la commune de Moissy-Cramayel : Analyse Technique

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la présente note propose une analyse du PLU de Lieusaint, en particulier au regard de la cohérence de l'aménagement des zones situées en limite communale avec la ville de Moissy-Cramayel.

L'étude porte plus spécifiquement sur les zones U6, U7, U8, N, AU3 et 2AU, compte tenu de leurs incidences directes sur les équilibres urbains et économiques, les conditions de desserte et de mobilité, ainsi que les continuités environnementales.

La zone U6 (secteur de la gare) constitue une interface directe entre les deux communes. Une précision pourrait être apportée quant à la mise en œuvre de solutions visant à réduire les nuisances sonores. En outre, des différences notables apparaissent avec le PLU de Moissy-Cramayel concernant les destinations autorisées et interdites. A titre d'exemple, le PLU de Moissy-Cramayel autorise les destinations d'habitation, de cinéma, de salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs ainsi que les centres de congrès et d'exposition, qui sont interdits à Lieusaint. À l'inverse, le PLU de Lieusaint autorise les commerces de gros et les activités de cuisine dédiées à la vente en ligne, qui sont interdits sur le territoire de Moissy-Cramayel.

Par ailleurs, la hauteur des constructions n'est pas encadrée par un plan des hauteurs dans le PLU de Lieusaint. Une harmonisation pourrait être envisagée avec la zone UG du règlement de Moissy-Cramayel, qui fixe une hauteur maximale de 18 mètres.

Les zones U7 et U8 correspondent à des secteurs d'activités (respectivement du Château d'eau et du Levant) qui contribuent au dynamisme économique à l'échelle intercommunale. Leur cohérence avec le projet communal de Moissy-Cramayel est avérée et n'appelle pas de remarques particulières. Néanmoins, une attention particulière devra être portée à la gestion des nuisances potentielles en limite communale (pollutions, trafic, bruit, etc.).

La zone N, correspondant aux espaces naturels à préserver, s'inscrit en continuité de la zone naturelle et de l'espace boisé classé situés au sud de la zone d'activité de l'écopôle. Elle contribue ainsi à garantir les continuités écologiques et paysagères à l'échelle intercommunale.

S'agissant de la zone AU3 (secteur à urbaniser à vocation tertiaire), celle-ci s'inscrit dans une logique de développement cohérente avec la zone UXc (secteur de l'écopôle) du PLU de Moissy-Cramayel, tant en termes d'implantation que de gabarit des constructions. À cet égard, la commune souhaite rappeler l'ambition portée sur ce secteur, destiné à accueillir des activités relevant des éco-activités et des éco-filières.

La zone 2AU (réserve foncière destinée à une urbanisation à long terme) appelle à une anticipation concertée des conditions d'aménagement, afin d'assurer une harmonie avec la zone de développement à long terme de Chaintraux, située sur le territoire de Moissy-Cramayel. Il est par ailleurs relevé que, dans la version arrêtée du PLU de Lieusaint, seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés y sont autorisés sous conditions,

En conclusion, le PLU de Lieusaint appelle un avis favorable au regard de la cohérence globale des zonages en limite communale, de la compatibilité des orientations d'aménagement et de la prise en compte des enjeux environnementaux.

Des recommandations peuvent toutefois être formulées, notamment en ce qui concerne la gestion des zones d'activités en limite communale (types d'activités autorisées, traitement des nuisances, etc.), en veillant à renforcer la cohérence avec le PLU de Moissy-Cramayel, en particulier dans le secteur de la gare.

Pour les autres secteurs, cette cohérence pourra être recherchée au fil des évolutions futures de nos documents d'urbanisme respectifs.



Paris, le 25 MARS 2026

Objet : Projet de révision arrêté du PLU de LIEUSAIN
Vos réf. : Courriel du 10 février 2026 de Muriel DORLAND
P.J. : Note relative au réseau d'eau potable du SEDIF en traversée de la commune de Lieusaint

Monsieur le Maire et cher collègue,

Par courriel du 10 février 2026, vous avez adressé au Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) le dossier de révision du PLU de votre commune.

Bien que la commune de Lieusaint ne soit pas adhérente au SEDIF, ce dernier possède :

- rue de l'Industrie « Les Haiettes », la parcelle cadastrale ZC 12 d'une surface de 1 673 m² en **zone U8 du PLU** : il s'agit d'une **parcelle non bâtie contigüe** au site du SEDIF, situé sur la commune de Savigny-le-Temple au 13 rue de l'Industrie (parcelles cadastrales AM 140 et AM 141 d'une surface totale de 10 000 m²), sur lequel le SEDIF détient une usine à puits dite d'Arvigny, qui traite l'eau de nappe et la pompe dans le réseau du SEDIF,
- **une conduite de transport de 800 mm de diamètre** de 21,5 km de long reliant l'usine à puits d'Arvigny du SEDIF, située à Savigny-le-Temple, au point de connexion sur le réseau principal du SEDIF à l'entrée de Viry-Châtillon au niveau du Port de Viry et traversant la commune de Lieusaint.

Après analyse, ce projet de révision n'appelle pas d'observations particulières à l'égard des équipements du SEDIF.

Cependant, compte tenu de la présence d'une conduite de transport de 800 mm de diamètre, appartenant au SEDIF et traversant la commune, je vous propose d'annexer au PLU la note relative au réseau d'eau potable du SEDIF, ci-jointe.

Mes services (Emilie GRONDIN - Tél. : 01.53.45.42.31 – e.grondin@sedif.com) restent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

André SANTINI

Ancien Ministre

Maire d'Issy-les-Moulineaux

Vice-président de la Métropole du Grand Paris

Monsieur le Maire
A l'attention de Muriel DORLAND
Directrice de l'urbanisme
Hôtel de ville
50 rue de Paris
77127 LIEUSAIN

**NOTE RELATIVE AU RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE
DU SYNDICAT DES EAUX D'ILE-DE-FRANCE (SEDIF)
EN TRAVERSEE DE LA COMMUNE DE LIEUSAIN**

Situation géographique et topographique

La commune de Lieusaint est située à l'ouest du département de la Seine-et-Marne, à la limite du département de l'Essonne.

Les communes limitrophes de Lieusaint sont Savigny-le-Temple (sud), Saint-Pierre-du-Perray (sud-ouest), Tigery (nord-ouest), Combs-la-Ville (nord) et Moissy-Cramayel (est).

Sa superficie est de 1 197 ha ; l'altitude varie entre 81 et 85 mètres.

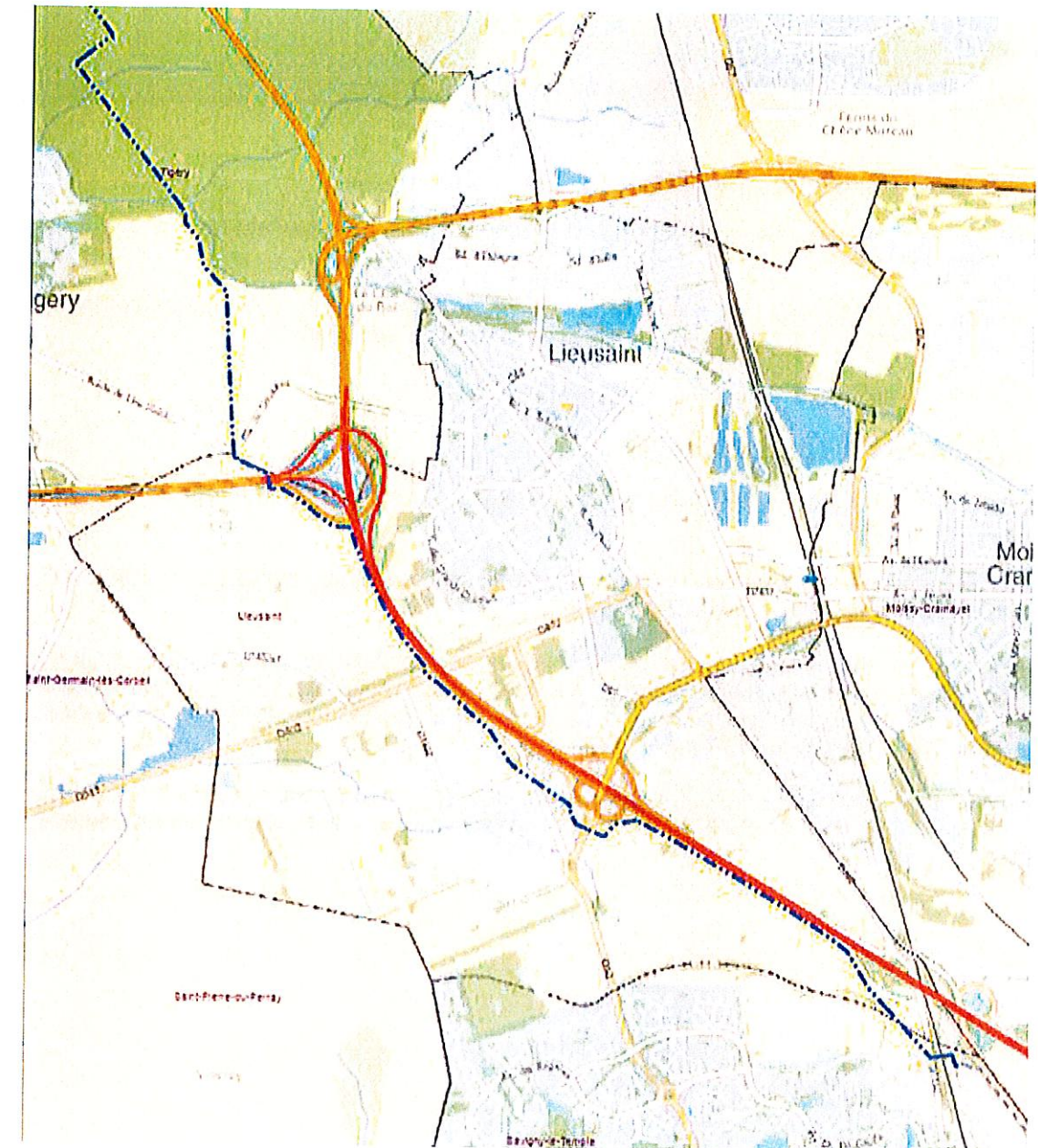
Ouvrages du SEDIF présents sur la commune

Lieusaint n'est pas adhérente au SEDIF. C'est Eau de Grand Paris Sud qui assure la gestion et la distribution de l'eau potable.

Cependant, la commune est traversée par un ouvrage d'eau potable appartenant au SEDIF, dont l'exploitation est confiée à son délégataire, Franciliane.

En effet, la commune est traversée du sud vers le nord par une conduite de transport de 800 mm de diamètre (feeder), issue de l'usine à puits d'Arvigny du SEDIF, qui traite l'eau de nappe et la pompe dans le réseau du SEDIF. Cette usine à puits se situe à l'extrémité de la rue de l'Industrie au n° 13 entre la RD 306 et la ligne SNCF à Savigny-le-Temple.

Cette conduite de 800 mm de diamètre transporte l'eau traitée à l'usine d'Arvigny jusqu'au territoire du SEDIF. La conduite sort de l'usine d'Arvigny pour longer l'autoroute A5 jusqu'à quitter la commune à hauteur de Tigery.



! Conduite de transport de 800 mm de diamètre

Terrains hors voies publiques traversés par des canalisations de diamètre important

Une canalisation de 800 mm de diamètre traverse les parcelles figurant sur la liste ci-dessous, et sur le plan du réseau au 1/5000^{ème}.

**Liste des terrains hors voies publiques traversés par la
canalisation d'eau de 800 mm de diamètre**

Diamètre de la canalisation	Adresse de la propriété	Références cadastrales
800 mm	Les Haïettes	ZC 7, ZC 11, ZC 23
	L'Orme Chipeau	ZD 16, ZD 32
	La Mare aux Trois Pucelles	ZF 81, ZF 98, ZF 41, ZF 130, ZF 132, ZF 133, ZF 173, ZF 241, ZF 243, ZF 239
	Allée de l'Air du Temps	ZF 97
	Allée de l'Avant-Scène	ZF 183
	Piece de Villepecle	ZH 44, ZH 45, ZH 47, ZH 49, ZH 65, ZH 68, ZH 73, ZH 74, ZH 75, ZH 76

Cette liste est donnée à titre d'information. Pour tous renseignements complémentaires, il convient de consulter Franciliane – Tél. : 0969 369 900.

Mars 2026

Mairie de Lieusaint
Direction de l'Aménagement et du Cadre de Vie
50, rue de Paris
77127 Lieusaint

Objet : Commune de Lieusaint - Plan Local d'Urbanisme

- Affaire suivie par : Muriel DORLAND

- N/Réf. : DIIDF/URBA/LIEUSAIN
- Affaire suivie par : Urbane LEDESERT / Nicolas LEFEVRE

La Plaine Saint-Denis, le 25 février 2026

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 10 février 2026, vous m'avez consulté afin de connaître les remarques de SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU pour la commune de Lieusaint, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 02 février 2026.

1. S'agissant des partis d'aménagement proposés

Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone U6, U7, U8, U13, 2AU, AU3, A et N.

Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires à l'exception des zones A et N.

Donc, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement de ces zones devra intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire.

De plus, le PLU prévoit une protection d'espace boisé classé au titre de l'article L113-2 du code de l'Urbanisme, le long d'une partie de nos emprises.

Les talus de remblais et de déblais ferroviaires sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, comprenant de nombreux équipements de sécurité, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires.

Pour rappel, la servitude T1, relative aux riverains du chemin de fer, prévoit des dispositions spécifiques en matière de boisement. Cette dernière impose notamment des distances à respecter en matière de plantation d'arbres qui pourraient s'avérer incompatible avec les prescriptions relatives à la protection d'espaces paysagers au titre du L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Il conviendra donc de garder une frange non classée le long des emprises ferroviaires.

2. Servitude d'utilité publique :

Le territoire de la commune de Lieusaint est traversé par les emprises des lignes n°752 000 de Combs-la-Ville à Saint-Louis (LGV) et n°830 000 de Paris-Lyon à Marseille Saint-Charles.

La nouvelle version de la notice T1 permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer. Ce document a été modifié par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021, relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire, ainsi que par son décret d'application, le décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021, relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces textes précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire, ainsi que les mesures de gestion de la végétation en bordure des infrastructures.

L'ensemble de ces dispositions est applicable depuis le 1er janvier 2022.

La localisation des terrains concernés par la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

SNCF – DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE
Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine
Campus Rimbaud- 10 rue Camille MOKE
CS 20012 - 93212 SAINT DENIS cedex
@ : contact.patrimoine.idf@sncf.fr

Consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.



A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Urbane LEDESERT
Chargée d'urbanisme
Urbane Ledésert



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Agriculture et du Développement Rural
Secrétariat de la CDPENAF
Tél : 01 60 56 73 00
Mél : ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr

Direction départementale des territoires

Vu le Commissaire Enquêteur

J. HAZAN

Vaux-le-Pénil, le 10 avril 2026

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Maire,

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune de Lieusaint a été arrêté par délibération du conseil municipal le 2 février 2026.

Par courrier, réceptionné le 20 février 2026, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers et article L 151-13 du même Code pour la création de STECAL

La commission s'est réunie, le jeudi 9 avril 2026 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de M. Arnaud LAMBERT, votre directeur de l'Aménagement et du Cadre de Vie, de Mme Muriel DORLAND, votre directrice de l'Urbanisme et de M. David LIZION, représentant votre bureau d'étude CODRA.

Après avoir présenté la commune et le projet, vous avez ensemble pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de révision du PLU de votre commune de Lieusaint, avec les remarques suivantes :

- mieux préciser et mieux limiter les possibilités de constructions en zone Ns ;
- revoir l'affichage des cours d'eau et des zones humides avérées, qui sont parfois manquants ou incomplets ;
- matérialiser sur le plan de zonage la mesure compensatoire de zone humide liée à l'aménagement pour la gestion des eaux pluviales sur le secteur de la ZAC des Charmes ;
- revoir l'affichage des alignements d'arbres et bosquets qui est incomplet ;
- autoriser les constructions nécessaires à l'activité forestière et l'exploitation forestière en zone naturelle ;
- revoir le règlement des zones A et N trop peu précis ;

Monsieur Michel BISSON
Maire de Lieusaint
50 rue de Paris
77127 LIEUSAIN

Par ailleurs,

- la commission vous demande d'intégrer la trame noire dans l'OAP thématique Trame verte et bleue. Il conviendra cependant d'en modifier son appellation en la renommant « Protection des continuités écologiques ».

- la commission souligne aussi l'importance d'un plan des circulations agricoles à ajouter au dossier quand il sera finalisé.

Conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président de la CDPENAF,

Le chef de service
Agriculture et Développement Rural
DDT 77

Maxime DESTOMBES





Michel BISSON

Maire

Vu le Commissaire En.
J. HAZAR

Monsieur le Président
Mission Régionale d'Autorité environnementale
DRIEAT
Service Connaissance et développement durable
Département Evaluation environnementale
21-23 rue Miollis
75732 PARIS cedex 15

Direction Générale
Adjointe Cadre de vie
Service Urbanisme

Tel : 01.64.13.56.67
fax : 01.64.13.55.70

Objet : Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme de Lieusaint (77) à l'occasion de sa révision de la MRAe n° 013523/A PP en date du 06/05/2026 – Mémoire en réponse

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Lieusaint, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a émis un avis délibéré sur le projet arrêté, dont les références sont rappelées en objet.

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Michel BISSON



Date
21/05/2026

Vos références
Avis n° 013523/A PP

Nos références
AL/MD/488305

Affaire suivie par
Muriel DORLAND

copie à

Pièce(s) jointe(s)
Mémoire en réponse

Mairie de Lieusaint
50 rue de Paris
CS 50333
77567 Lieusaint Cedex
.....
Téléphone : 01 64 13 55 55
Courriel : contact@ville-lieusaint.fr

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe Île-de-France

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lieusaint

Le 21/05/2026

	Recommandation de l'Autorité Environnementale (MRAe)	Réponse et Justifications	Actions / Intégration au PLU
1	Compléter l'évaluation environnementale par une analyse quantifiée et qualifiée des impacts potentiels pour encadrer les futurs projets.	Recommandation de nature générique.	Réponses détaillées dans les 9 points suivants.
2	Présenter les solutions alternatives pour la localisation des zones à urbaniser (2AU) et justifier les choix.	Les zones 2AU ne sont pas nouvelles mais déjà inscrites au PLU en vigueur (nuance importante entre révision et élaboration). La superficie des 2AU diminue fortement, passant de 238,1 ha à 34,6 ha. Le « reciblage » est contraint par les documents supérieurs (SCoT et SDRIF-E).	L'analyse sera précisée dans un paragraphe directement dédié aux solutions de substitution (en intégrant le renoncement au secteur du « nez de Cyrano »).
3	Explicitier le scénario démographique, le mettre en cohérence avec l'OIN Sénart, quantifier les capacités constructibles et justifier la programmation de logements.	En contexte de Ville Nouvelle (OIN), la démographie est une résultante des projets et non un choix initial du PLU. Les capacités de mutation sont analysées là où le logement est autorisé (U1, U2, U3). Le logement est interdit dans la ZAC du Carré. Les abords de la gare ne sont pas ouverts (2AU). Le secteur sud RD402 (1AU) intègre déjà une estimation de population. L'écoquartier de l'Eau Vive est en cours de construction (étude de densification inappropriée).	Le scénario démographique résultant sera intégré dans le rapport final pour approbation. Si de nouveaux secteurs résidentiels émergent après l'enquête publique, l'estimation sera mise à jour.
4	Justifier l'implantation d'une zone résidentielle (AU1) dans une zone	Pour AU1 : C'est une zone à vocation mixte (OAP). L'avenue Paul Delouvrier sépare nettement l'industriel (au sud, en	Maintenu en l'état réglementaire.

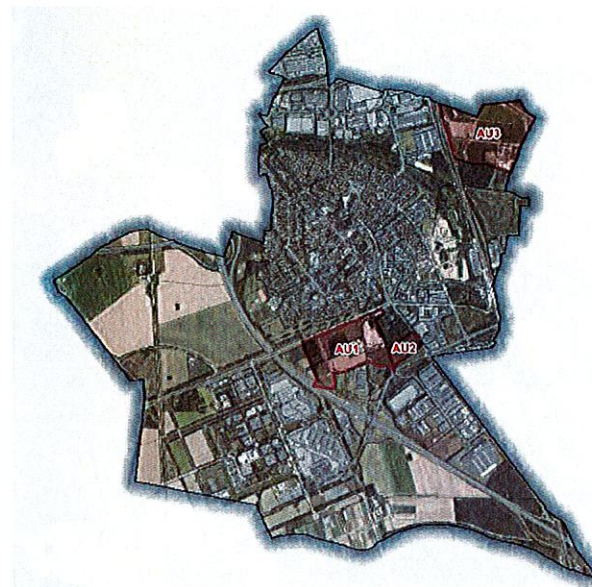
	Recommandation de l'Autorité Environnementale (MRAe)	Réponse et Justifications	Actions / Intégration au PLU
	d'activités industrielles, et justifier l'ouverture de la zone 2AU (ou reclasser en agricole).	U8) du résidentiel (au nord, en AU1). Une zone naturelle (N) sert de tampon. Pour 2AU : Elle n'est pas ouverte directement (nécessite une évolution future). Sa délimitation traduit les ambitions économiques du SCoT/SDRIF-E dans la continuité de Saint-Pierre-du-Perray.	
5	Actualiser le bilan de consommation d'ENAF à partir du Mos 2025.	Le MOS 2025 n'était pas disponible lors de l'arrêt du PLU. Toutefois, la consommation foncière 2021-2025 est bien retranscrite.	Une vérification de la cohérence avec le MOS 2025 pourra être réalisée pour l'approbation finale du dossier.
6	Préciser et justifier la mobilisation des potentiels fonciers (solde résiduel de 5,6 ha) et démontrer la compatibilité SDRIF-E / SCoT.	L'avis de l'État indique déjà que la consommation foncière prévue au PADD est compatible avec le SDRIF-E.	Des précisions seront apportées au dossier pour l'approbation, en fonction des évolutions.
7	Renforcer le règlement de la zone N et réaliser une cartographie exhaustive des mares préalablement à l'approbation.	La zone N est déjà très stricte (21 sous-destinations interdites en N, 20 en Ns). Les locaux techniques autorisés sont soumis à de fortes restrictions environnementales. Le zonage localise les mares sans figer un périmètre variant selon les saisons, ce qui permet de l'ajuster pour mieux le protéger. Les travaux (comblement, assèchement, etc.) sont interdits dans un rayon de 10m.	Une cartographie exhaustive des mares n'est pas prévue à ce stade. Elle pourra être réalisée ultérieurement lors d'une future évolution du document.
8	Établir une cartographie intégrée des zones humides et renforcer l'OAP « Continuités écologiques » avec des mesures opposables.	Le site de compensation de l'écoquartier de l'Eau Vive et de la ZAC du Carré Sénart relève de la portée opérationnelle (hors prérogatives strictes du PLU). L'OAP complète les outils réglementaires (zonage, EBC, alignements d'arbres) qui luttent déjà efficacement contre le risque de fragmentation. L'OAP reste opposable dans un rapport de	Le rapport de justification et l'évaluation environnementale pourront être précisés sur ce point.

Recommandation de l'Autorité Environnementale (MRAe)	Réponse et Justifications	Actions / Intégration au PLU
	compatibilité (alors que le règlement graphique impose la conformité).	
<p>9</p> <p>Caractériser l'environnement sonore de l'OAP La Barrière (mesures/modélisations) et définir des solutions pour réduire l'exposition au bruit.</p>	<p>L'évaluation environnementale relève l'incidence négative et intègre déjà des mesures de réduction dans l'OAP (zones tampons, écrans acoustiques par le bâti en bordure de la D402 et de l'A5). La zone AU1 étant un choix de développement affirmé, l'évitement total est impossible.</p>	<p>Les phases pré-opérationnelles et opérationnelles intégreront les dispositions nécessaires. Les mesures précises seront retranscrites dans les études d'impact des projets futurs.</p>
<p>10</p> <p>Intégrer au dispositif de suivi du PLU des indicateurs quantifiés pour les taux de pleine terre et les objectifs de plantation.</p>	<p>Le respect des plantations et de la pleine terre est déjà contrôlé de fait par le service urbanisme lors de l'instruction des autorisations de construire (permis de construire).</p>	<p>La mise en place d'indicateurs dédiés n'est pas jugée nécessaire. En revanche, le suivi de l'analyse des Ilots de Chaleur Urbains (ICU) a été privilégié.</p>

Vu le Commissaire E.
J. HAZAN

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Lieusaint (77)
à l'occasion de sa révision**

N°013523/A PP
du 06/05/2026



Localisation des zones à urbaniser du PLU de Lieusaint : à gauche, les trois zones à urbaniser à court et moyen terme situées au sein de la Zac du Levant et des Charmes ; à droite, les deux zones à urbaniser à long terme situées dans la continuité du parc d'activités de Saint-Pierre-du-Perray et aux abords de la gare RER de Lieusaint-Moissy. (RP 1.4, p.64 et 70)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Lieusaint (77) dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à définir le projet communal à l'horizon 2035, il s'appuie pour cela sur six axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui motivent et précisent les partis d'aménagement. Le PLU révisé prévoit la création de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, dont l'une - à vocation mixte - permet la construction de 1 600 à 1 800 logements.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et leur justification ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le bruit ;
- les îlots de chaleur urbain.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- expliciter le scénario démographique retenu, de le mettre en cohérence avec les orientations de l'opération d'intérêt national (OIN) Sénart, de quantifier l'ensemble des capacités constructibles mobilisables dans les différents secteurs identifiés par le PADD, et de justifier la programmation de logements au regard des besoins identifiés et de ses incidences environnementales ;
- démontrer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU2 au regard des besoins économiques identifiés et des disponibilités foncières existantes (30 hectares) ou, à défaut d'une démonstration probante, de la reclasser en zone agricole ;
- réexaminer le règlement de la zone N pour garantir la préservation effective des espaces naturels et compléter l'OAP « Continuités écologiques » par des mesures concrètes et des prescriptions opposables aux projets d'aménagement.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte du projet de révision.....	7
1.2. Présentation du projet de révision.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	12
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	13
3.3. Le bruit.....	15
3.4. Les îlots de chaleur urbain.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les enjeux environnementaux dans les choix de développement et d'aménagement¹. Elle est obligatoire pour certains projets, programmes ou plans de par leurs caractéristiques ou leur importance. Elle a pour objectif d'identifier leurs incidences environnementales² et de définir les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence ERC) les impacts négatifs. L'évaluation environnementale est réalisée par le porteur du projet, du plan ou du programme.

Une « autorité environnementale »³ produit un avis sur l'étude d'impact ou le rapport d'incidences et le rend public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet. Il éclaire le public sur la qualité sur la manière dont l'environnement est intégré au projet, contribuant à sa participation dans l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la concertation avec le public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Lieusaint (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme, porté à l'occasion de sa révision.

Le plan local d'urbanisme de Lieusaint est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 11 février 2026. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 6 mai 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Lieusaint à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jacques REGAD, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 Démarche fondée sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

2 L'environnement comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes.

Sigles utilisés

EBC	Espace boisé classé
Enaf	Espaces naturels, agricoles ou forestiers
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
ICU	Îlots de chaleur urbain
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OIN	Opération d'intérêt national
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Stecal	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte du projet de révision

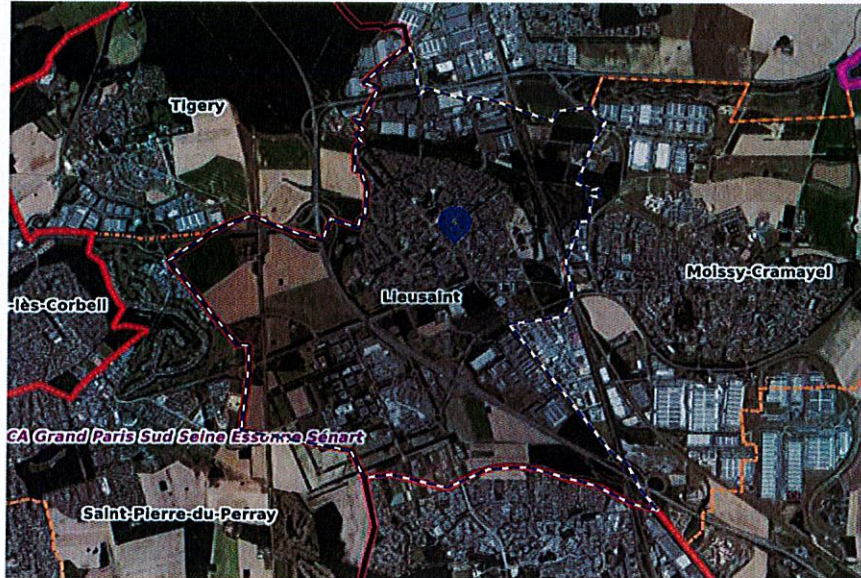


Figure 1: situation géographique de la commune de Lieusaint (source : cartes.gouv.fr)

Située dans le département de Seine-et-Marne, à environ 15 kilomètres (km) au nord de Melun, la commune de Lieusaint s'étend sur une superficie de 11,95 km² et compte 14 096 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (GPSSES) qui regroupe 23 communes et compte 361 024 habitants en 2022.

Initialement caractérisée par un tissu rural, la commune de Lieusaint a fait l'objet, à partir des années 1970, d'une transformation majeure avec la création de la ville nouvelle de Sénart⁴, conduisant à une recomposition significative de son organisation spatiale. Aujourd'hui, Sénart relève du statut d'opération d'intérêt national (OIN)⁵, permettant à l'État de poursuivre son intervention et d'accompagner le développement de ce territoire.

Les espaces agricoles, majoritairement à l'ouest et au sud du territoire communal, couvrent près de 340 hectares, environ 28 % de la superficie totale. Ils forment une ceinture ouverte en périphérie du tissu urbanisé. Le ru des Hauldres traverse le territoire d'est en ouest et alimente le bassin de la Motte, ancien bassin sucrier reconverti en espace naturel. Les espaces boisés sont principalement localisés en marge de grandes propriétés privées, notamment autour de la ferme de Varatre et du domaine du château de la Barrière.

L'urbanisation se structure aujourd'hui autour du centre historique et des quartiers récents issus de la planification de Sénart, réalisés principalement sous forme de zone d'aménagement concerté. Le territoire accueille également des polarités urbaines majeures, notamment le pôle commercial et de loisirs du Carré Sénart, identi-

4 La ville nouvelle de Sénart est créée en 1973, dans le cadre de la politique nationale des villes nouvelles d'Île-de-France. Elle comportait historiquement 18 communes réparties sur les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. L'établissement public d'aménagement de Sénart (EPA Sénart) est chargé de planifier et de coordonner le développement urbain de ce territoire.

5 Le périmètre de l'OIN comprend dix communes, huit en Seine-et-Marne (Cesson, Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple et Vert-Saint-Denis) et deux en Essonne (Saint-Pierre-du-Perray, Tigery).

fié comme un équipement d'envergure régionale. La commune est traversée par plusieurs axes routiers structurants, dont l'autoroute A5 et la Francilienne (RN 104) et par la ligne du RER D (gare de Lieusaint-Moissy).

1.2. Présentation du projet de révision

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 14 octobre 2024. Le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 2 février 2026.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de trois axes déclinés en seize orientations cadres :

- Axe 1 « une ville inclusive où il fait bon vivre et faire ensemble » ;
- Axe 2 « une ville nature, bioclimatique et engagée pour le vivant » ;
- Axe 3 « une ville innovation et rayonnante ».

Ces grands axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la définition de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) sur les zones A et N :

- une OAP thématique « Continuités écologiques »
- trois OAP sectorielles, classées en zones à urbaniser :
 - l'OAP n°1 – La Barrière (AU1) : situé au nord de la Zac du Levant, sur une superficie de 30,04 ha, le secteur a vocation à accueillir un programme mixte, dont la création de 1600-1800 logements ;
 - l'OAP n°2 – Levant nord (AU2) : d'une superficie de 6,79 ha, le secteur vise l'accueil d'activités économiques et tertiaires en continuité avec le secteur sud de la Zac du Levant.
 - l'OAP n°3 – Ecopôle (AU3) : le secteur est situé au sein de la Zac du Charme et s'étend sur 31,7 ha. Dédié aux activités économiques, il vise à accueillir prioritairement les activités écoresponsables.

Le projet de révision prévoit également l'ouverture, à long terme, de deux nouvelles zones à urbaniser (2AU). La première, à vocation d'équipements d'intérêt public (2AU1), est située aux abords de la gare. La seconde, à vocation économique (2AU2), s'inscrit dans la continuité du parc d'activités de Greenparc, sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-du-Perray. Ces zones, non immédiatement ouvertes à l'urbanisation, ont vocation à être mobilisées dans un horizon temporel plus lointain, sous réserve d'une modification ou révision ultérieure du PLU.

Deux Stecal sont définis sur 3,3 ha. Le Stecal A, délimité en zone naturelle, correspond au périmètre établi autour du château de La Barrière, permettant la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, en réhabilitation des bâtiments existants. Le Stecal B, délimité en zone agricole (sous-secteur Apm), correspond au périmètre établi autour de la ferme de Servigny. Un plan masse est associé pour encadrer les évolutions du bâti.

1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenu en amont du projet de révision du PLU ont été définies par la délibération du conseil municipal précité.

Le dossier ne contient pas de bilan de la concertation et ne permet pas d'apprécier la manière dont les observations recueillies ont pu être prises en compte dans la définition du projet communal.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, les milieux naturels et la biodiversité, le bruit et les îlots de chaleur urbain.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : le diagnostic territorial (RP 1.1) l'état initial de l'environnement (RP 1.2), la justification des choix retenus (RP 1.3), l'évaluation environnementale et son résumé non technique (RP 1.4).

Si les principaux enjeux du territoire sont identifiés, la caractérisation de l'état initial de l'environnement repose exclusivement sur des données bibliographiques, de portée générale établies à l'échelle communale. En particulier l'absence de diagnostic de terrain sur les secteurs faisant l'objet d'OAP, ou sur les deux zones à urbaniser à long terme, ne permet pas de caractériser la nature et la valeur écologique des habitats présents.

L'évaluation environnementale présente de manière synthétique les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU révisé sur les différentes composantes environnementales, ainsi que les mesures d'évitement et de réduction envisagées. Toutefois, cette analyse se limite à exposer comment le projet de PLU intègre les enjeux et objectifs qu'il s'est lui-même fixés, sans démontrer l'efficacité prévisible des dispositions retenues. Or, la mise en œuvre du PLU révisé est susceptible d'engendrer une augmentation significative de la population et de l'activité économique sur le territoire (cf. point 2.3 du présent avis). Dans ce contexte, les impacts induits en matière de consommation d'espaces, de déplacements et d'enjeux sanitaires associés (pollution de l'air et bruit notamment) restent insuffisamment analysés.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse quantifiée et qualifiée des impacts potentiels induits par la mise en œuvre du PLU révisé, permettant d'encadrer les futurs projets d'aménagement et de prévenir efficacement leurs incidences sur l'environnement et la santé des populations.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les documents de planification et de programmation vise à vérifier la cohérence et la compatibilité du document d'urbanisme avec les politiques publiques et les normes de rang supérieur. Cette étude figure dans le rapport de présentation (RP 1.1 p. 6 à 18) et au sein de l'évaluation environnementale (RP 1.4 p.30 à 36). La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, approuvé le 16 décembre 2025 ;
- la feuille de route 2020-2025 du futur programme local de l'habitat (PLH) de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart adopté le 17 décembre 2019.

Les documents suivants sont par ailleurs analysés en détail ou ponctuellement au sein du rapport de présentation et au sein de l'évaluation environnementale :

- le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (Sdrif) adopté le 10 juin 2025 ;

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan des mobilités de la région Île-de-France (PDMIF), approuvé le 24 septembre 2025.

Le dossier présente les objectifs des documents précités et conclut à la compatibilité du projet de PLU révisé avec ceux-ci, ou à leur prise en compte, en s'appuyant sur les dispositions du PLU concerné. Toutefois, la précision de l'analyse menée varie selon les documents examinés.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement, mais aussi les raisons qui justifient les choix opérés au regard des alternatives possibles, appelées solutions de substitution raisonnables.

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation de ces alternatives n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. L'examen des scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux.

Le dossier indique que la consommation foncière est limitée aux projets en cours, inscrits dans le cadre de l'OIN Sénart. Toutefois, le projet de révision du PLU prévoit la création de deux zones à urbaniser à long terme (2AU) présentant des sensibilités environnementales notables (présence de zones humides et corridors écologiques). Or, les solutions d'évitement associées à ces choix ne sont pas exposées. Le dossier apporte quelques éléments d'explication relatifs aux évolutions de zonage, notamment le reclassement des anciennes zones AU5, AU9 et 2AU, réexaminées au regard de leur potentiel agricole et environnemental (RP 1.3 p. 62). Toutefois, le dossier ne présente pas de scénarios alternatifs permettant de démontrer la pertinence des zones de projet retenues, en particulier les zones 2AU, au regard de leurs effets sur l'environnement.

(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives envisagées pour la localisation des zones à urbaniser (2AU) et de justifier les choix opérés au regard des enjeux environnementaux identifiés.

■ Scénario démographique

La croissance démographique a été particulièrement soutenue jusqu'en 2016 (5,1 % par an) avant de ralentir nettement (0,9 % par an entre 2016 et 2022). La commune souhaite accroître sa population, sans toutefois expliciter les hypothèses démographiques retenues, selon une approche fondée sur le « point mort »⁶, conduisant à l'identification d'un besoin de 37 logements par an entre 2021 et 2035 (soit 518 logements au total) et sans analyser les besoins induits par une éventuelle croissance de la population (RP 1.1, p.62-63).

Or, la révision du PLU prévoit la construction de 1 600 à 1 800 logements en extension urbaine (cf. OAP La Barrière). Si l'on considère le ratio de 2,27 personnes par ménage⁷, ce programme induirait à lui seul l'arrivée de 3 600 à 4 000 habitants supplémentaires, portant la population communale à environ 18 000 habitants.

Par ailleurs, l'orientation 4.2 du PADD identifie plusieurs secteurs destinés à poursuivre le développement résidentiel : l'écoquartier de l'Eau Vive, le secteur sud de la RD402, les abords de la gare, la Zac du Carré. Toutefois, le dossier n'explique pas les capacités constructibles mobilisables dans ces secteurs. La seule analyse réalisée sur la densification et la mutation concerne les zones U1, U2 et U3 (correspondant au centre-ville et aux sec-

⁶ Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

⁷ cf. Hypothèse présentée dans le dossier (RP1, p.63) : la taille moyenne des ménages en 2035 : 2,27.

teurs pavillonnaires attenants), pour un potentiel estimé à 701 logements entre 2026 et 2036. En revanche, aucune donnée n'est fournie pour les autres secteurs identifiés par le PADD.

Le dossier évoque plusieurs opérations de logements engagées ou à venir sur la commune (RP1, p.43-44). L'absence de vision d'ensemble sur la totalité de ces opérations ne permet pas d'apprécier leurs effets cumulés sur l'environnement et la santé.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier le scénario démographique retenu, de le mettre en cohérence avec les orientations de l'OIN Sénart, de quantifier l'ensemble des capacités constructibles mobilisables dans les différents secteurs identifiés par le PADD, et de justifier la programmation de logements au regard des besoins identifiés et de ses incidences environnementales cumulées.

■ Le développement économique

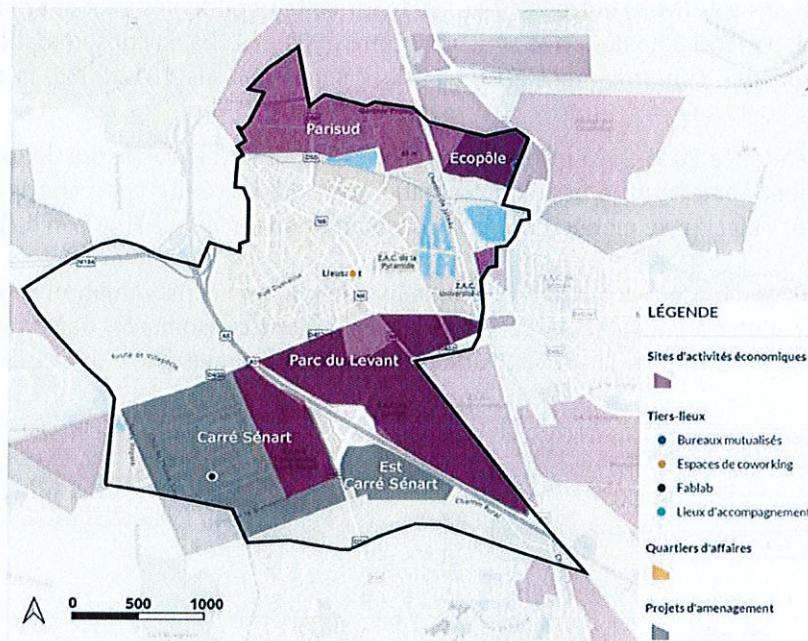


Figure 2: localisation des sites d'activités économiques (RP 1.1, p.)

La commune compte quatre zones d'activités économiques (ZAE) : Parisud, à dominante logistique, le parc du Levant, à vocation industrielle, ainsi que le Carré Sénart et l'Écopôle Sénart, à vocation mixte. Le dossier indique qu'environ trente hectares demeurent disponibles, répartis entre le Carré Sénart (15 ha) et le parc du Levant (15 ha). En cours d'instruction, la commune a transmis à l'Autorité environnementale l'inventaire des zones d'activités économiques⁸. Le taux de vacance y apparaît relativement faible. La zone à urbaniser AU3 correspond au projet de l'Écopôle. Les unités foncières vacantes identifiées au sein du parc du Levant correspondent aux zones à urbaniser AU1, AU2 et 2AU.

La zone AU1, à vocation résidentielle (OAP La Barrière), s'inscrit au sein d'une zone d'activités économiques (ZAE) à vocation industrielle, sans que cette localisation ne soit justifiée, au regard de la vocation de la zone et des disponibilités foncières existantes. Par ailleurs, concernant la zone 2AU2, située dans la continuité du parc d'activités de Saint-Pierre-du-Perray, le dossier n'argumente pas son intérêt, ni en termes de besoins écono-

⁸ L'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) est un outil territorial facilitant la connaissance de l'état de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et/ou aéroportuaire. L'article 220 de la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, prévoit la réalisation des IZAE par les intercommunalités.

miques, ni en termes de surface nécessaire, ni au regard de sa localisation et des sensibilités environnementales du secteur.

(4) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'implantation d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU1) au sein d'une zone d'activités économiques industrielle, et de démontrer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU2 au regard des besoins économiques identifiés et des disponibilités foncières existantes, ou à défaut de justification probante, de la reclasser en zone agricole.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Le bilan de la consommation d'espace⁹s naturels, agricoles et forestiers (Enaf) est établi par comparaison des modes d'occupation des sols (Mos) entre 2012 et 2021. Sur cette période, les Enaf ont diminué de 65 ha sur le territoire communal, dont 52,5 ha de terres agricoles. Entre 2021 et 2025, la consommation d'Enaf s'est élevée à 5,85 ha selon le dossier, conformément au SCoT. Ainsi, sur la période 2012-2025, la consommation totale d'Enaf est estimée à 70,85 ha.

Toutefois, pour la référence 2015-2025 retenue par la loi Climat et Résilience, le dossier procède à une estimation par extrapolation, aboutissant à une consommation de 49,2 ha. Cette approche fragilise les conclusions pour la définition des objectifs de modération de la consommation foncière à l'horizon du PLU.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser le bilan de consommation d'Enaf à partir du Mos 2025 pour disposer d'une analyse fiable des espaces réellement consommés, par nature, destinations et répartition spatiale afin consolider les objectifs de sobriété foncière du PLU.

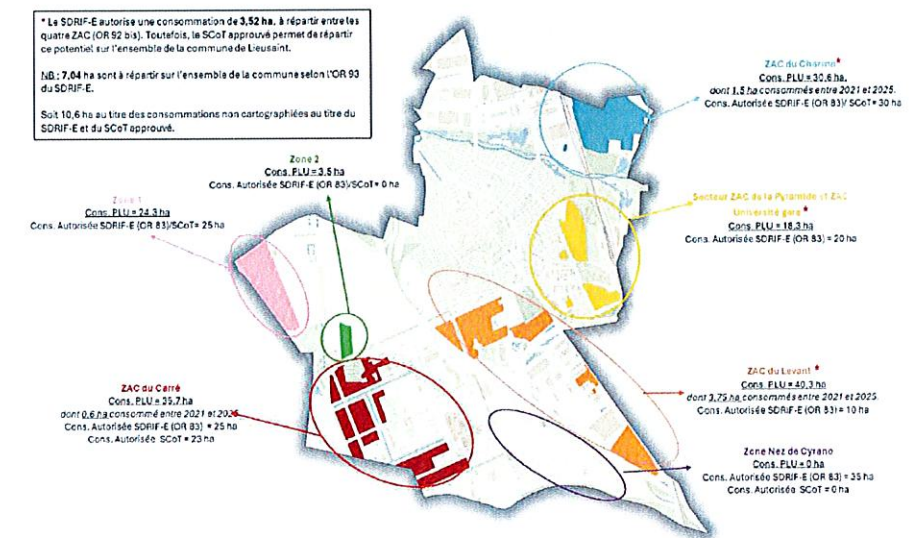


Figure 3: carte localisant la consommation d'espace prévisionnelle autorisée par le PLU (RP 1.4, p.49)

Le projet de révision du PLU prévoit une consommation foncière prévisionnelle totale de 152,7 ha, dont 5,85 ha déjà consommés sur la période 2021-2025. Le territoire communal est concerné par cinq Zac portées par l'EPA Sénart, dont quatre s'inscrivent dans des projets d'envergure nationale ou européenne : les Zac de la Pyramide,

⁹ Le dossier présente des chiffres différents du bilan de la consommation, selon les pièces du PLU (cf. diagnostic, p.26 et justification des choix, p.115).

du Levant, du Charme et Université-Gare. La consommation foncière résultant de ces projets est comptabilisée à l'échelle nationale pour la décennie 2021-2031.

L'Autorité environnementale relève que le PLU révisé délimite un emplacement réservé d'une superficie de 20 195 m², destiné à la mise en œuvre d'une ligne de transport en commun en site propre (Tzen 2). Ce projet inscrit dans la liste des infrastructures de transport du Sdrif est décompté de l'enveloppe régionale.

La consommation foncière, cette fois imputable au projet de la commune, se répartit sur trois sites distincts :

- la zone 1, d'une superficie de 24,3 ha, classée en zone à urbaniser à long terme (2AU2) au plan de zonage, dont la vocation à l'urbanisation est reconnue par le Sdrif et le SCoT au titre des capacités d'urbanisation cartographiées ;
- la zone 2, d'une superficie de 3,5 ha ;
- un secteur d'environ 24,3 ha inclus dans le périmètre de la Zac du Carré Sénart.

Ces deux derniers sites sont susceptibles de s'inscrire dans le cadre du potentiel non cartographié reconnu par le SCoT, évalué à 10,6 ha. Le dossier indique toutefois que le solde à couvrir s'élèverait à 5,6 ha, sans que les modalités de couverture de ce solde ne soient clairement explicitées. La présentation de la consommation foncière prévisionnelle à l'échelle communale mériterait d'être précisée, notamment quant à la nature et la destination de la zone 2.

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser et de justifier les modalités de mobilisation des potentiels fonciers identifiés, notamment au regard du solde résiduel de 5,6 ha, et d'en démontrer la compatibilité avec les enveloppes d'urbanisation définies par le Sdrif et le SCoT.

Dans son orientation 13.2, le PADD affiche la volonté de préserver les terres agricoles de qualité, en prévoyant notamment la réalisation de carottages pédologiques en amont de l'achèvement des projets en cours et des extensions urbaines à venir, afin d'évaluer la valeur agronomique des sols concernés. Si cette intention souligne la prise en compte des enjeux liés à la consommation de terres agricoles, cette orientation n'est pas traduite dans les pièces et dispositions opposables du PLU avec des engagements concrets et vérifiables de nature à en garantir son effectivité.

3.2. Les milieux naturels et la biodiversité

■ Le patrimoine naturel

Le territoire communal présente une biodiversité relativement riche, en raison de la proximité de deux grands réservoirs de biodiversité, les forêts de Sénart et de Rougeau. Le territoire comprend par ailleurs une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique¹⁰ (Znieff) de type I « Bassin du ru des Hauldres à Lieusaint ».

Les espaces naturels sont majoritairement composés de forêts et de boisements, répartis sur plusieurs secteurs de la commune. Ils sont intégralement classés en zone naturelle (N) et bénéficient d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC), pour une surface d'environ 35,5 hectares. Par ailleurs, le plan de zonage identifie des espaces verts à protéger, représentant environ 28,9 hectares, constitués d'alignements d'arbres et de haies, principalement situés au sein du Carré Sénart.

Dans son ensemble, la zone N a été élargie par rapport au PLU en vigueur, passant de 102,3 à 195,4 hectares. Les principales évolutions concernent la création de nouvelles zones N aux abords de l'allée royale, renforçant la protection de ce patrimoine paysager, et l'extension de la zone N autour du ru des Hauldres et de l'espace naturel de la Motte, visant à préserver les corridors écologiques et les milieux humides.

¹⁰ L'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, correspondant à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II, correspondant à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Toutefois, le règlement applicable à la zone N autorise, sans encadrement, certaines constructions (les exploitations agricoles ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), ce qui pourrait s'avérer contradictoire avec l'objectif de préservation de la biodiversité. Le PLU devrait privilégier l'évitement des enjeux écologiques.

Par ailleurs, neuf mares à protéger sont identifiées sur le plan de zonage. Le règlement indique que « l'emplacement précis pourra, le cas échéant, être redéfini en fonction des relevés de terrain établis par un écologue ». Cette disposition ne garantit pas la protection de ces milieux humides.

(7) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le règlement de la zone N pour garantir la préservation des espaces naturels et leurs fonctions écologiques et de réaliser une cartographie exhaustive des mares, préalablement à l'approbation du PLU, pour garantir leur protection sans redéfinir leur emplacement.

■ Les continuités, la trame verte et bleue¹¹

La trame verte communale est constituée de deux corridors, l'un arboré et l'autre herbacé. S'agissant de la trame bleue, le ru des Hauldres est identifié comme un corridor alluvial multitrane.

Par ailleurs, l'analyse de l'état initial de l'environnement indique que deux zones humides avérées sont présentes sur le territoire : au sud de l'avenue Paul-Delouvrier et à l'est du boulevard Olympede-Gougues, au niveau du futur écoquartier de l'Eau Vive. Pour ce dernier secteur, une étude menée entre 2019 et 2020 a permis de les délimiter. Le PLU ne reprend pas les conclusions de cette étude, en particulier la délimitation du site de compensation.

D'autres zones humides de classe B sont présentes sur la territoire communal, notamment au sein du Carré Sénart. Il est mentionné des investigations de terrain (plus de 70 sondages pédologiques) pour identifier les zones humides, notamment au sein des enveloppes de zones humides probables. D'après le dossier (RP 1.2, p. 48), le secteur de la Zac du Carré Sénart destiné à recevoir des aménagements urbains et des implantations impactera un peu moins de 1 hectare de zones humides, tandis que quatre sites identifiés représentant un total de 1,13 ha devront être préservés. Toutefois, le PLU ne traduit pas les mesures de

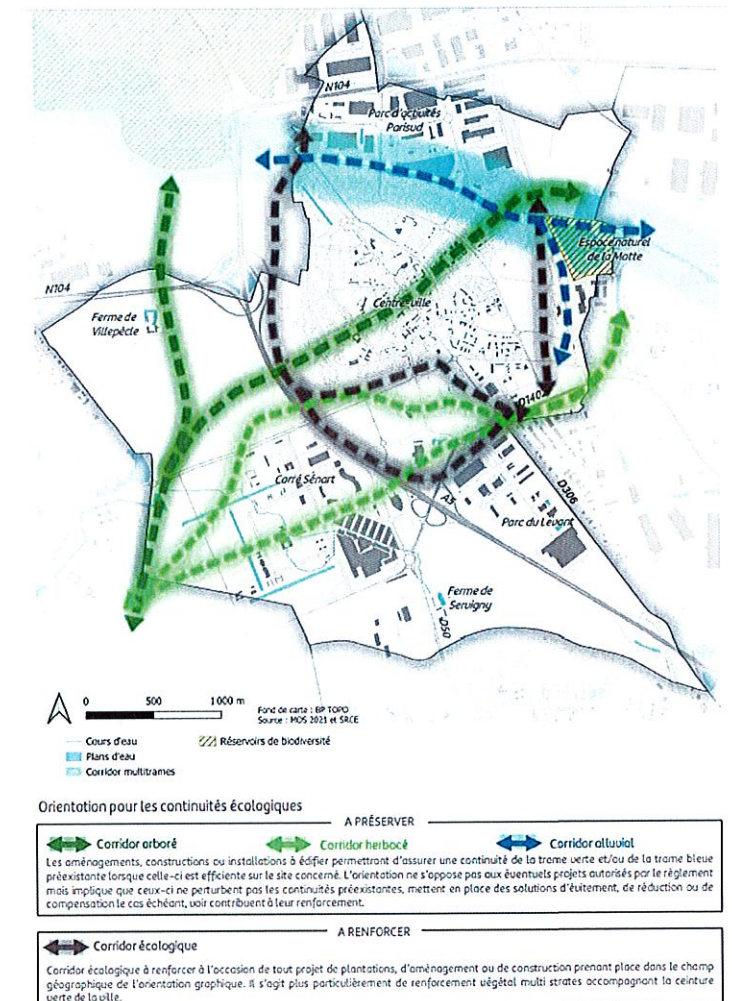


Figure 4: OAP Continuités écologiques

¹¹ La trame verte et bleue vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. La trame verte fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres. La trame bleue fait référence aux réseaux aquatiques et humides : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides.

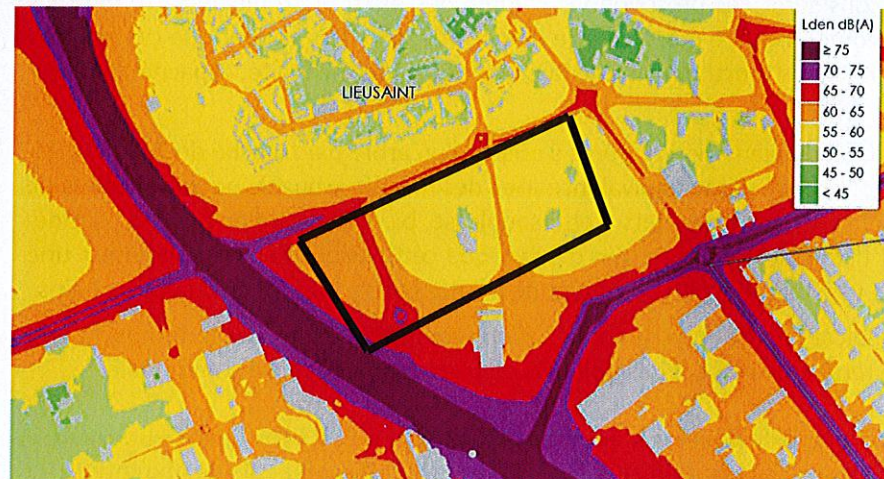
préservation et de compensation des zones humides, notamment celles issues de l'étude précitée. Les modalités de préservation des quatre zones humides de la Zac du Carré Sénart ne sont pas précisées.

L'OAP thématique « Continuités écologiques » identifie quatre corridors (arboré, herbacé, alluvial et écologique) mais ne présente pas de mesures concrètes permettant d'assurer leur préservation ou leur renforcement. L'absence de prescriptions visant à prévenir la fragmentation de ces corridors par les projets d'aménagement limite significativement la portée de l'OAP. Par ailleurs, si l'évaluation environnementale présente les effets attendus de la mise en œuvre de l'OAP elle ne démontre pas si ses orientations permettront d'atteindre les objectifs de préservation des continuités écologiques.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'établir une cartographie intégrée au plan de zonage de toutes les zones humides identifiées sur le territoire communal et de renforcer l'OAP «Continuités écologiques» avec des mesures opposables permettant d'atteindre les objectifs de préservation des trames écologiques.

3.3. Le bruit

Le secteur de l'OAP La Barrière présente un environnement sonore particulièrement contraint, en raison de sa localisation à l'interface de deux infrastructures de transport majeures : l'autoroute A5, axe de transit régional à fort trafic, notamment aux heures de pointe, en limite sud ; la route départementale RD402, voie d'accès principale au pôle commercial et de loisirs du Carré Sénart, supportant des flux de circulation importants.



Les cartes stratégiques de bruit routier produites par Bruitparif font état de niveaux sonores diurnes élevés sur ce secteur, avec des indicateurs Lden compris entre 55 et 70 dB(A). Ces valeurs dépassent les seuils à partir desquels l'Organisation mondiale de la santé (OMS) documente des effets néfastes sur la santé humaine, fixés à 53 dB(A) Lden¹² pour l'exposition au bruit routier sur 24 heures et 45 dB(A) Ln pour la période nocturne.

Figure 5: Carte stratégique de bruit sur 24h, selon l'indicateur Lden – zoom sur le secteur de l'OAP La Barrière (source: Bruitparif, ajout du tracé de principe de l'OAP La Barrière en noir, par la MRAe)

D'après l'évaluation environnementale (RP 1.4, p.66), l'urbanisation projetée, environ 1 500 logements et diverses activités (commerces, équipements, emplois), se traduirait par l'accueil de 3 750 habitants supplémentaires générant environ 14 250 déplacements quotidiens, dont près de 4 845 en voiture. Cet accroissement du trafic est susceptible d'aggraver les niveaux sonores déjà élevés aux abords de la RD402 et de l'A5, exposant ainsi une nouvelle population à une ambiance acoustique dégradée.

Si l'OAP La Barrière mentionne une marge de recul le long de l'A5 ainsi que l'utilisation des formes bâties comme écrans sonores en bordure des axes routiers, ces mesures positives demeurent insuffisamment précises et contraignantes pour garantir une protection effective des futurs habitants.

¹² Level day-evening-night : niveau sonore moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22 h-6 h) (+10 dB(A)).

(9) L'Autorité environnementale recommande de caractériser précisément, sur la base de mesures acoustiques et de modélisations adaptées, l'environnement sonore du site de l'OAP La Barrière et de définir des solutions permettant d'éviter ou à défaut réduire significativement l'exposition au bruit des futurs habitants.

3.4. Les îlots de chaleur urbain

Le dossier témoigne des efforts engagés par la commune de Lieusaint pour intégrer la problématique des îlots de chaleur urbains (ICU) et de la perméabilité des sols dans le PLU révisé. Plusieurs dispositions sont ajoutées dans le règlement telles que l'inscription de cœurs d'îlot à protéger, les espaces de transition paysagère, les bandes paysagères et une carte définissant par secteur des taux de pleine terre.

S'agissant du taux de pleine terre, le rapport de présentation précise la méthodologie du dispositif retenu (RP 1.3, p.81). La démarche repose sur un diagnostic préalable du taux de pleine terre existant à l'échelle de l'îlot, établi sur l'ensemble du territoire communal. L'application d'une règle d'arrondi au palier supérieur de 5 % permet de garantir une progression systématique par rapport à la situation actuelle. L'encadrement des taux entre 10 % et 60 % traduit une volonté d'équilibre entre objectifs environnementaux et constructibilité. Les zones à urbaniser font l'objet d'un traitement spécifique (40 % en AU1 et AU2, 25 % en AU3). S'agissant du secteur du Carré Sénart, l'Autorité environnementale note que le taux de pleine terre réglementaire est fixé à 15 %, compensé par 25 % de prescriptions surfaciques de protection du patrimoine naturel. Si la commune fait valoir que l'absence de souterrain permet de considérer ces prescriptions comme des espaces de pleine terre, portant ainsi le total à 40 %, cette approche compensatoire mérite d'être démontrée, afin de s'assurer que ces espaces présentent effectivement les caractéristiques fonctionnelles de la pleine terre (perméabilité, capacité d'infiltration, support de biodiversité).

Par ailleurs, le PLU prévoit une obligation de plantation d'arbres à raison d'un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre. Le règlement introduit la possibilité d'une équivalence avec des massifs arbustifs ou des linéaires de haies pour favoriser la mise en œuvre concrète des projets. Cette souplesse, bien que justifiée par des considérations pratiques, devra faire l'objet d'un suivi rigoureux afin d'éviter que cette disposition ne conduise à une application à minima des objectifs de végétalisation, au détriment de la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Enfin, le dossier ne propose pas d'indicateurs de suivi quantifiés permettant d'évaluer, dans le temps, la progression effective des taux de pleine terre et le respect des objectifs de plantation à l'échelle communale.

(10) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au dispositif de suivi du PLU des indicateurs quantifiés permettant d'évaluer la progression des taux de pleine terre et le respect des objectifs de plantation.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public. Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Lieusaint envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés. L'avis de l'[Autorité environnementale](#) est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 06/05/2026

Siégeaient :

Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président*, Stéphan COMBES,
Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse quantifiée et qualifiée des impacts potentiels induits par la mise en œuvre du PLU révisé, permettant d'encadrer les futurs projets d'aménagement et de prévenir efficacement leurs incidences sur l'environnement et la santé des populations..... 9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives envisagées pour la localisation des zones à urbaniser (2AU) et de justifier les choix opérés au regard des enjeux environnementaux identifiés..... 10
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier le scénario démographique retenu, de le mettre en cohérence avec les orientations de l'OIN Sénart, de quantifier l'ensemble des capacités constructibles mobilisables dans les différents secteurs identifiés par le PADD, et de justifier la programmation de logements au regard des besoins identifiés et de ses incidences environnementales cumulées..... 11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'implantation d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU1) au sein d'une zone d'activités économiques industrielle, et de démontrer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU2 au regard des besoins économiques identifiés et des disponibilités foncières existantes, ou à défaut de justification probante, de la reclasser en zone agricole..... 12
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser le bilan de consommation d'Enaf à partir du Mos 2025 pour disposer d'une analyse fiable des espaces réellement consommés, par nature, destinations et répartition spatiale afin consolider les objectifs de sobriété foncière du PLU..... 12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de préciser et de justifier les modalités de mobilisation des potentiels fonciers identifiés, notamment au regard du solde résiduel de 5,6 ha, et d'en démontrer la compatibilité avec les enveloppes d'urbanisation définies par le Sdrif et le ScoT..... 13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le règlement de la zone N pour garantir la préservation des espaces naturels et leurs fonctions écologiques et de réaliser une cartographie exhaustive des mares, préalablement à l'approbation du PLU, pour garantir leur protection sans redéfinir leur emplacement..... 14
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'établir une cartographie intégrée au plan de zonage de toutes les zones humides identifiées sur le territoire communal et de renforcer l'OAP «Continuités écologiques» avec des mesures opposables permettant d'atteindre les objectifs de préservation des trames écologiques..... 15
- (9) L'Autorité environnementale recommande de caractériser précisément, sur la base de mesures acoustiques et de modélisations adaptées, l'environnement sonore du site de l'OAP La Barrière et de définir des solutions permettant d'éviter ou à défaut réduire significativement l'exposition au bruit des futurs habitants..... 16
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au dispositif de suivi du PLU des indicateurs quantifiés permettant d'évaluer la progression des taux de pleine terre et le respect des objectifs de plantation..... 16

