

# **CONSULTATION du PUBLIC par VOIE ELECTRONIQUE**

## **Consultation Parallélisée**



**Demandes de permis de construire valant division et d'autorisations environnementales pour les bâtiments A (foncier 1) et B et C (foncier 2) formulées par la Société JMG PARTNERS sur la commune de Lieusaint**

Consultation publique du 2 septembre 2025 à 9h00 au 2 décembre 2025 à 17h00 inclus

### **PARTIE I**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **PARTIES II à IV**

### **CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES**

Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

## PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder, en application des dispositions des articles L. 181-10-1 et R. 181-36 du code de l'environnement, du mardi 2 septembre 2025 à 9h00 au mardi 2 décembre 2025 à 17h00 inclus, soit durant 3 mois consécutifs, à une consultation parallélisée du public par voie électronique relative aux demandes présentées par la société JMG PARTNERS - 31 rue de la Baume 75008 PARIS, en vue de la construction et l'exploitation de 3 bâtiments multi-activités sur le lot n°14 de la ZAC du Levant à Lieusaint (77127).

Les autorisations sollicitées sont :

- **une demande de permis de construire (PC n°077 251 24 00024) valant division du lot 14 de la ZAC du Levant,**
- **une autorisation environnementale pour le bâtiment A (foncier 1) au titre des rubriques n° 1510-1 (A), 2925 -1 (D) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA,**
- **une autorisation environnementale pour les bâtiments B et C (foncier 2) au titre des rubriques n° 1510-1 (A) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA.**

Monsieur le premier vice-président du Tribunal administratif de Melun, par décision n°E25000016/77 en date du 24 février 2025, a désigné Madame Monique Delafosse en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Denis Sarazin-Charpentier en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur révisées annuellement.

Les dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur ainsi que sa parfaite neutralité.

Cette consultation publique s'est déroulée du mardi 2 septembre 2025 à 9h00 au mardi 2 décembre 2025 à 17h00 inclus.

Le commissaire enquêteur ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité et n'a pas à se comporter en juriste. Il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Le commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou des courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu des conclusions et avis motivés en toute conscience et en toute indépendance.

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>1 - PRESENTATION DE LA CONSULTATION .....</b>	<b>5</b>
1.1 OBJET DE LA CONSULTATION.....	5
1.2 GENERALITES.....	5
1.3 PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION .....	19
1.4 AUTORISATIONS ENVIRONNEMENTALES .....	22
1.5 COMPOSITION ET ANALYSE DU DOSSIER DE CONSULTATION.....	29
1.6 AVIS RECUS AVANT ET PENDANT LA CONSULTATION .....	33
1.7 COMPLEMENTS DE DOSSIER VERSES PAR LE PETITIONNAIRE PENDANT LA CONSULTATION.....	35
<b>2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION .....</b>	<b>40</b>
2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	40
2.2 VISITE DES LIEUX.....	40
2.3 CONSULTATION DU PUBLIC.....	40
2.4 MODALITES D'ORGANISATION DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	41
2.5 INFORMATION DU PUBLIC.....	41
2.6 REUNIONS PUBLIQUES.....	42
<b>3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>43</b>
3.1 OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE SITE INTERNET.....	43
3.2 OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LES REGISTRES "PAPIER".....	43
3.3 OBSERVATIONS RECUES PAR COURRIER POSTAL.....	43
3.4 PUBLIC RECU AU COURS DES PERMANENCES.....	43
3.5 PUBLIC AYANT ASSISTE AUX REUNIONS PUBLIQUES.....	43
3.6 SYNTHESE DES OBSERVATION ET REPONSES DU PETITIONNAIRE.....	44
<b>AVIS ET CONCLUSIONS – permis de construire valant division.....</b>	<b>56</b>
<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>56</b>
1- RAPPEL DU PROJET, OBJET DE LA CONSULTATION .....	56
2- LE DOSSIER SOUMIS A LA CONSULTATION DU PUBLIC .....	57
3- L'INFORMATION DU PUBLIC.....	58
4- LA PARTICIPATION DU PUBLIC DURANT LA CONSULTATION.....	59
5- CONCLUSIONS .....	60
<b>CONCLUSIONS – autorisation environnementale Bâtiment A .....</b>	<b>63</b>
<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>63</b>
1- RAPPEL DU PROJET, OBJET DE LA CONSULTATION .....	63
2- LE DOSSIER SOUMIS A LA CONSULTATION DU PUBLIC .....	64
3- L'INFORMATION DU PUBLIC.....	65
4- LA PARTICIPATION DU PUBLIC DURANT LA CONSULTATION.....	66
5- LES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE LA CONSULTATION .....	67
6- CONCLUSIONS MOTIVEES.....	70
<b>CONCLUSIONS – autorisation environnementale Bâtiments B et C .....</b>	<b>73</b>
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>73</b>
1- RAPPEL DU PROJET, OBJET DE LA CONSULTATION .....	73
2- LE DOSSIER SOUMIS A LA CONSULTATION DU PUBLIC .....	74
3- L'INFORMATION DU PUBLIC.....	75
4- LA PARTICIPATION DU PUBLIC DURANT LA CONSULTATION.....	76
5- LES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE LA CONSULTATION .....	77
6- CONCLUSIONS MOTIVEES.....	80
<b>PIECES JOINTES.....</b>	<b>82</b>

- 1) Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 24 février 2025
- 2) Avis de consultation parallélisée
- 3) PV de synthèse du commissaire enquêteur
- 4) Mémoire en réponse de JMG PARTNERS
- 5) Réunion publique du 12 septembre 2025
- 6) Réunion publique du 26 novembre 2025
- 7) Insertions Presse

# **CONSULTATION du PUBLIC par VOIE ELECTRONIQUE**

## **Consultation Parallélisée**



**Demandes de permis de construire valant division et d'autorisations environnementales pour les bâtiments A (foncier 1) et B et C (foncier 2) formulées par la Société JMG PARTNERS sur la commune de Lieusaint**

Consultation publique du 2 septembre 2025 à 9h00 au 2 décembre 2025 à 17h00 inclus

### **PARTIE I**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE



# 1 - PRESENTATION DE LA CONSULTATION

## 1.1 OBJET DE LA CONSULTATION

Le commissaire enquêteur a été chargé de procéder, en application des dispositions des articles L.181-10-1 et R. 181-36 du code de l'environnement, du mardi 2 septembre 2025 à 9h00 au mardi 2 décembre 2025 à 17h00 inclus, soit durant 3 mois consécutifs, à une consultation parallélisée du public par voie électronique relative aux demandes présentées par la société JMG PARTNERS - 31 rue de la Baume 75008 PARIS, en vue de la construction et l'exploitation de 3 bâtiments multi-activités sur le lot n°14 de la ZAC du Levant à Lieusaint (77127).

Les autorisations sollicitées sont :

- **une demande de permis de construire (PC n°077 251 24 00024) valant division du lot 14 de la ZAC du Levant,**
- **une autorisation environnementale pour le bâtiment A (foncier 1) au titre des rubriques n° 1510-1 (A), 2925 -1 (D) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA,**
- **une autorisation environnementale pour les bâtiments B et C (foncier 2) au titre des rubriques n° 1510-1 (A) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA.**

## 1.2 GENERALITES

### 1.2.1 Le porteur de projet

Le Groupe JMG PARTNERS est spécialisé dans l'aménagement, la promotion, la construction et l'investissement en immobilier d'entreprise. Le groupe se développe autour de cinq pôles de compétences :

- Aménager : de l'étude à la conception du projet d'aménagement ;
- Développer : pilotage du projet, de la phase administrative (autorisations environnementales, permis de construire) jusqu'à la mise en exploitation du bâtiment
- Implanter : commercialisation des opérations, à la location ou à la vente, à des utilisateurs en les accompagnant jusqu'à la mise en exploitation de leur activité ;
- Construire : objectif de concevoir des bâtiments qualitatifs, optimisés et pérennes ;
- Investir : location des locaux construits sur la base de leurs besoins.

Le Groupe JMG PARTNERS possède des capacités techniques et financières nécessaires au développement et au financement de projets de bâtiments industriels et tertiaires. Il a construit une dizaine de bâtiments industriels et tertiaires, majoritairement destinées au secteur de la logistique. Environ 285 000 m<sup>2</sup> de surfaces sont commercialisées et livrées et 545 000 m<sup>2</sup> sont en cours de développement. En 2024, environ 140 000 m<sup>2</sup> de surface sont en cours de construction.

Dans le cadre du présent projet, JMG PARTNERS a vocation à être titulaire du titre d'exploitation sollicité au moins au début de la vie du bâtiment (c'est-à-dire a minima jusqu'à la construction), jusqu'à ce que le tiers investisseur propriétaire dudit bâtiment effectue les démarches afin de devenir lui-même l'exploitant en titre de l'entrepôt.

Personne morale :

**JMG PARTNERS**

**Société par Actions Simplifiée (SAS)**

Siret : 82306138700036

Siège social : 31 rue de la Baume – 75008 Paris 08

Le référent en charge du dossier représentant le pétitionnaire est :

**Rémy RASCOL**  
**Directeur de Programmes et de l'Innovation**  
 ZADIGA-Cité  
 10 rue Vuilleme – 69002 Lyon  
[r.rascol@jmgpartners.fr](mailto:r.rascol@jmgpartners.fr)

Le terrain appartient à L'EPA Sénart - Etablissement Public d'Aménagement de l'Opération d'Intérêt National de Sénart (OIN de Sénart).

Une promesse de vente est consentie pour une durée expirant au plus tard le 21 septembre 2026 entre la société JMG PARTNERS et l'établissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART, établissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176).

Les parcelles cadastrales correspondantes à l'emprise du projet sont les suivantes :

FONCIER CONCERNE	COMMUNE D'IMPLANTATION	CODE POSTAL	PREFIXE DE LA PARCELLE	SECTION DE LA PARCELLE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE DE LA PARCELLE EN M²	EMPRISE DU PROJET SUR LA PARCELLE EN M²
FONCIER 01	LIEUSAIN	77127	000	ZD	19	2870	30
	LIEUSAIN	77127	000	ZD	20	64383	33148
	LIEUSAIN	77127	000	ZD	24	4476	11
	LIEUSAIN	77127	000	ZD	50	19268	15201

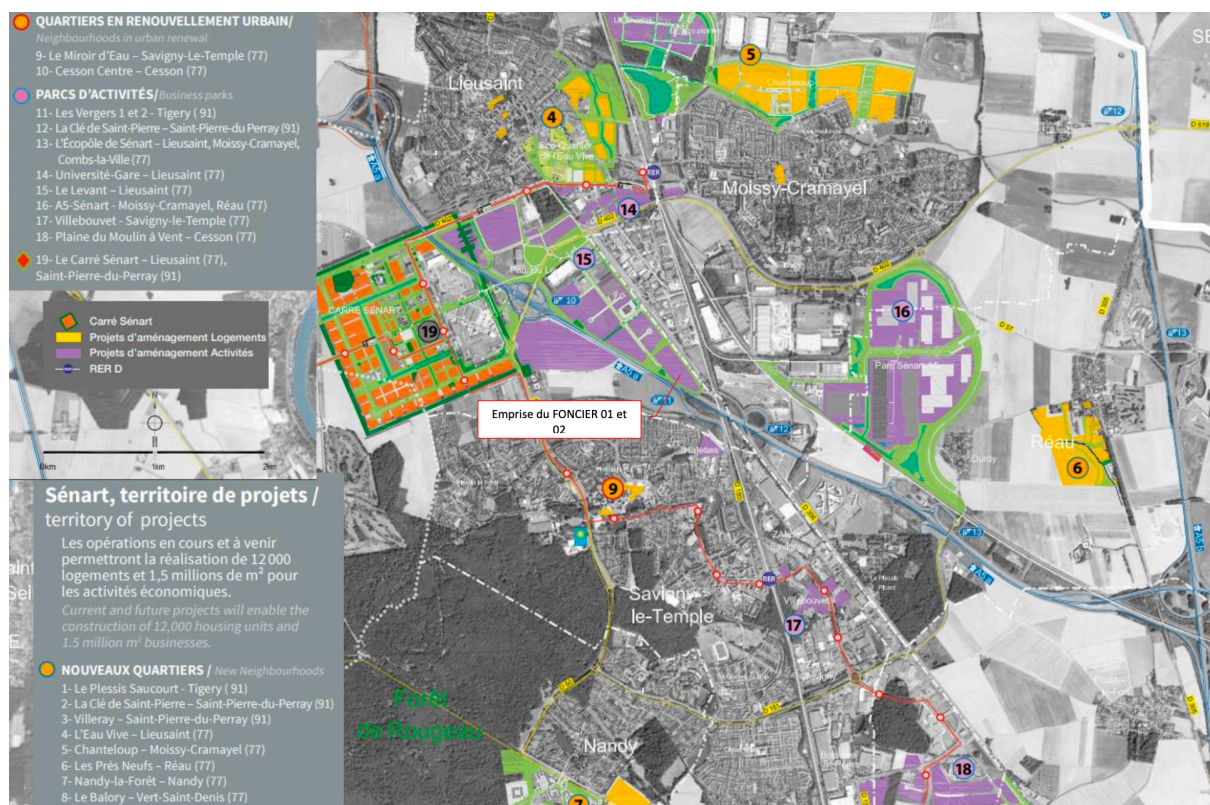
**SURFACE TOTALE  
DU TERRAIN FONCIER 01 : 48390 m²**

FONCIER 02	LIEUSAIN	77127	000	ZC	24	20756	20756
	LIEUSAIN	77127	000	ZD	6p	1728	71
	LIEUSAIN	77127	000	ZD	19	2870	45
	LIEUSAIN	77127	000	ZD	20	64383	30309

**SURFACE TOTALE  
DU TERRAIN FONCIER 02 : 51181 m²**

### **1.2.2 Le projet Acti-Hall®Sénart**

Dans la commune de Lieusaint dans la ZAC du Levant, avenue Marguerite Perey, le projet consiste en la réalisation de trois bâtiments multi-activités y compris entrepôts, totalisant 43 370 m², accompagnés de leurs bureaux, implantés sur le terrain du lot 14 de 112 928 m², dans un cadre végétalisé.



La ZAC du Levant se situe au sud du centre de la ville de Lieusaint et à l'est du secteur Carré Sénart. Un des enjeux principaux de cette opération consiste ainsi à assurer une continuité urbaine entre le coeur de ville de Lieusaint et le Carré Sénart. Cette partie de la ZAC en forme triangulaire est entourée par les deux axes routiers importants : l'autoroute A5a au sud-ouest et la route RD 306. Ces bâtiments sont situés sur le lot 14, à la pointe sud-est de la parcelle qui sera divisé en deux lots ; l'un appelé Foncier 01 de 48 390 m<sup>2</sup> et l'autre, appelé Foncier 02 de 51 181 m<sup>2</sup> desservis par une partie commune en ASL de 13 357 m<sup>2</sup>.

Ce projet a été élaboré en partenariat avec la commune de Lieusaint, l'EPA Sénart et l'Agglomération Grand Paris Sud.

Acti-Hall®Sénart incarne un nouveau concept immobilier, pensé pour être rapidement disponible et adapté à une large diversité d'activités. L'utilisation de matériaux biosourcés et la mise en œuvre d'énergies renouvelables sont privilégiées dans le but de permettre aux entreprises de réduire leurs factures énergétiques et participer à la transition énergétique. Au niveau environnemental, l'objectif est de favoriser son intégration paysagère et le développement de la biodiversité.

Ce projet conduira à la création de 250 à 350 emplois de toutes qualifications.



Sa mise en service est programmée à l'horizon 2028.



### **1.2.3 Situation géographique et accès**

Le projet se situe sur la commune de Lieusaint en Seine-et-Marne, incluse dans la métropole du Grand Paris en région Ile-de-France.

L'emprise foncière du lot 14 de l'EPA Sénart de la ZAC du Levant d'un total de 112 928 m<sup>2</sup> sera divisée en 3 fonciers : le Foncier 01 de 48 390 m<sup>2</sup>, le Foncier 02 de 51 181 m<sup>2</sup> et desservis tous deux par une partie commune en ASL de 13 357 m<sup>2</sup>.

Le projet se situe au croisement d'axes routiers majeurs de Sénart, avec une desserte par l'autoroute A5a (en accès direct) et par la RD 306, à 1 km de la Francilienne (N 104). La circulation des véhicules s'opère entre le site et les grands axes de circulation, sans traverser de zones d'habitations.

Les bâtiments seront desservis par :

- Une voie pour l'accès au Lot 14 commun aux deux fonciers 01 et 02, en ASL (Association Syndicale Libre) ;
- Une voie interne non périphérique pour la circulation des engins de services de secours (utilisation de la voie commune en ASL extérieure permettant de faire le tour complet des bâtiments avec aires de stationnement spécifiques) ;
- Des aires d'attente spécifiques aux poids-lourds ;
- Des aires de stationnement pour les véhicules légers.

Les bâtiments, perpendiculaires à la D 306, disposeront d'accès à ses espaces depuis une voie créée pour l'accès aux Fonciers 01 et 02 via l'avenue Marguerite Perey en communication avec la RD306 et via un rond-point à l'est du Foncier 02.

Le Parc du Levant avec 20 hectares de foncier, destiné aux activités industrielles et productives, accueille aujourd'hui plus de 110 entreprises et 2 000 emplois.

La zone d'activités du Levant est desservie par plusieurs lignes de bus (ligne de bus à haut niveau de service TZen) et la ligne RER D, reliant le parc directement à la station Lieusaint-Moissy.



Aucune habitation n'est présente sur la ZAC du Levant à Lieusaint. Les zones d'habitation les plus proches sont situées à environ 400 m au sud du terrain dans le quartier de Plessis-le-Roi sur la commune de Savigny-le-Temple.

L'environnement proche du terrain est composé :

- Au nord, la route départementale D306, puis la zone industrielle de Moissy-Cramayel, dont le site Air Liquide France Industrie (ALFI) ;
- À l'est, la RD306, puis des champs, deux voies ferrées (RER D) puis des bâtiments d'entreprises ;
- À l'ouest-nord-ouest, le bâtiment industriel de la société IRIS OHYAMA France, usine de fabrication de mobiliers plastiques puis des entreprises du Parc d'activité Le Levant dédié aux activités industrielles et productives ;
- Au Sud, l'autoroute A5a, puis des champs agricoles puis les habitations du quartier Plessis-le-Roi de la commune de Savigny-le-Temple.

Ainsi, en résumé, l'environnement se compose :

- D'activités industrielles à proximité sur la zone d'activité du Levant ou sur la zone industrielle de Moissy Cramayel ;
- D'axes routiers voisins (D306 et réseau autoroutier A5a) ;
- De quelques ERP (restaurants, commerce) alentours (le plus proche étant le restaurant Pedra Alta à environ 330 m au nord).

#### **1.2.4 Procédures antérieures**

L'opération s'inscrit dans le Parc d'activités du Levant d'environ 124 ha au total (Zone d'aménagement concerté – ZAC), qui a donné lieu à la réalisation d'étude d'impact préalablement à l'obtention d'un permis d'aménager en vue de réaliser les infrastructures d'accueil des différents lots en 2001.

L'EPA-SENART est aménageur de la zone d'aménagement concerté dite « DU LEVANT », créée sur la Commune de LIEUSAIN (Seine et Marne), suivant arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne numéro 2002/METL/ZAC/041 en date du 5 février 2002.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 04.2007 de l'EPA-SENART en date du 6 avril 2007.

Le programme des équipements publics a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne numéro 07 MEDAD ZAC 046 en date du 22 novembre 2007.

#### **1.2.5 Procédure instaurée par la loi sur l'Industrie Verte**

La loi sur l'Industrie Verte (n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie (art. 4) et son décret d'application du 6 juillet 2024 ont modifié la procédure d'autorisation environnementale pour les IOTA (projets soumis à la loi sur l'Eau, hors ICPE) et les ICPE. Une note d'instruction ministérielle du MTE du 28 octobre 2024 en précise certains aspects. L'affichage de l'avis et les caractéristiques du site internet ont été précisés dans l'arrêté du 18 novembre 2024 modifiant l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis prévus par le code de l'environnement et relatif aux caractéristiques techniques du site internet prévu à l'article R.181-36 du code de l'environnement. Ces dispositions concernant les autorisations environnementales sont entrées en vigueur pour les demandes déposées à compter du 22 octobre 2024.

Dans le cadre de la construction et de l'exploitation des trois bâtiments multi-activités, la **Consultation du Public par Voie Electronique** est organisée pour une durée de trois mois, du **2 septembre au 2 décembre 2025**, conformément aux dispositions de la loi Industrie Verte.

Cette procédure relève de l'article **L. 181-10-1 du code de l'environnement** et porte à la fois sur la demande de permis de construire valant division et sur la demande d'autorisation environnementale au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

*Selon l'article L181-10-1 alinéa III du code de l'environnement :*

*III. - La consultation est conduite par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision.*

*A cet effet :*

*1° Dans un délai de quinze jours à compter du début de la consultation, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête organise une réunion publique d'ouverture avec la participation du pétitionnaire ;*

*2° Le public peut faire parvenir ses observations et ses propositions, pendant la durée de la consultation, par courrier électronique, par voie postale ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'avis d'ouverture de la consultation ;*

*3° Les observations et les propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné dans des conditions fixées par voie réglementaire ;*

*4° Les réponses éventuelles du pétitionnaire aux avis mis en ligne ainsi qu'aux observations et aux propositions du public sont transmises et publiées dans les mêmes conditions, y compris lorsque ces réponses ont été formulées lors d'une réunion publique ;*

*5° Dans les quinze derniers jours de la consultation du public, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête organise une réunion publique de clôture, avec la participation du pétitionnaire. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête recueille les observations des parties prenantes jusqu'à la clôture de la consultation.*

*Les réponses apportées par le pétitionnaire au plus tard lors de la réunion de clôture de la consultation sont réputées faire partie du dossier de demande, de même que les éventuelles modifications consécutives du projet, sous réserve qu'elles n'en modifient pas l'économie générale.*

La consultation, dite « parallélisée », garantit une information complète et une participation effective du public aux décisions susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement. Elle comprend donc :

- Une réunion publique d'ouverture et une réunion publique de clôture ;
- Une mise à disposition en ligne du dossier de demande d'autorisation environnementale et des documents relatifs au permis de construire ;
- L'accès aux avis des autorités et organismes consultés ;
- La possibilité pour le public de formuler des observations et propositions ;
- Le suivi en continu des réponses apportées par le pétitionnaire.

Les modalités d'organisation de cette consultation sont régies par les articles **R. 181-36 et suivants du code de l'environnement**.

Un site internet dédié est créé pour chaque projet afin de faciliter l'accès aux informations et permettre aux citoyens de participer en ligne. Cette plateforme garantit une transparence accrue tout au long du processus.

Un avis d'ouverture est publié 15 jours avant le début de la consultation sur le site internet du projet, dans les services de l'État, ainsi que dans deux journaux locaux. L'avis est affiché sur le site du projet, en mairie et dans les lieux où il est utile pour informer le public.

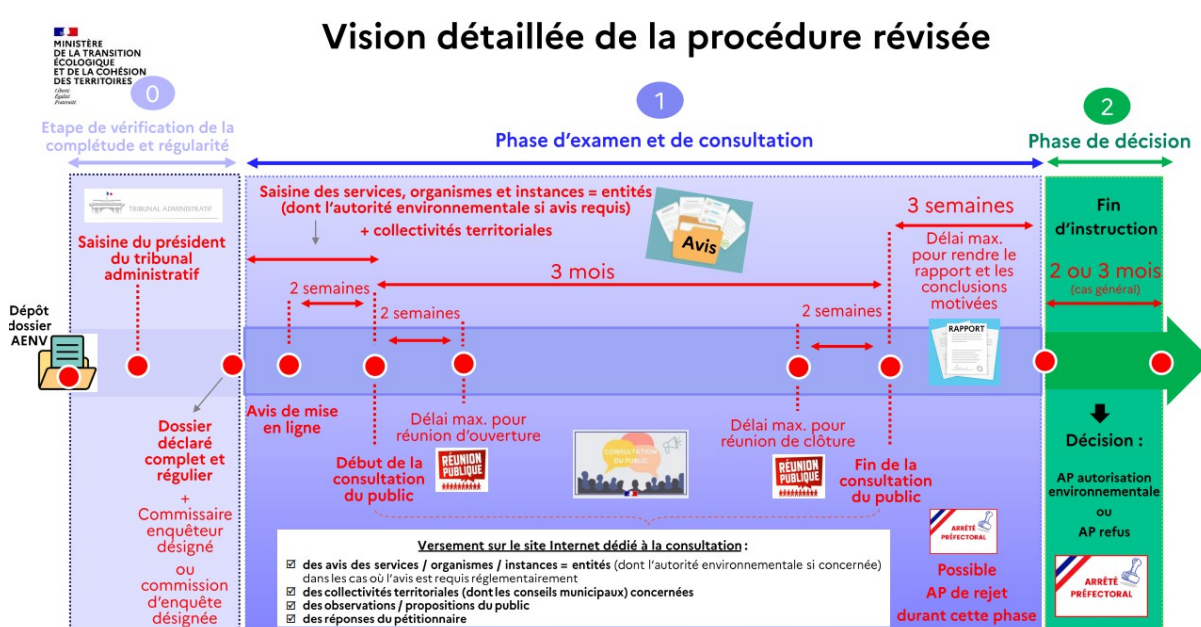
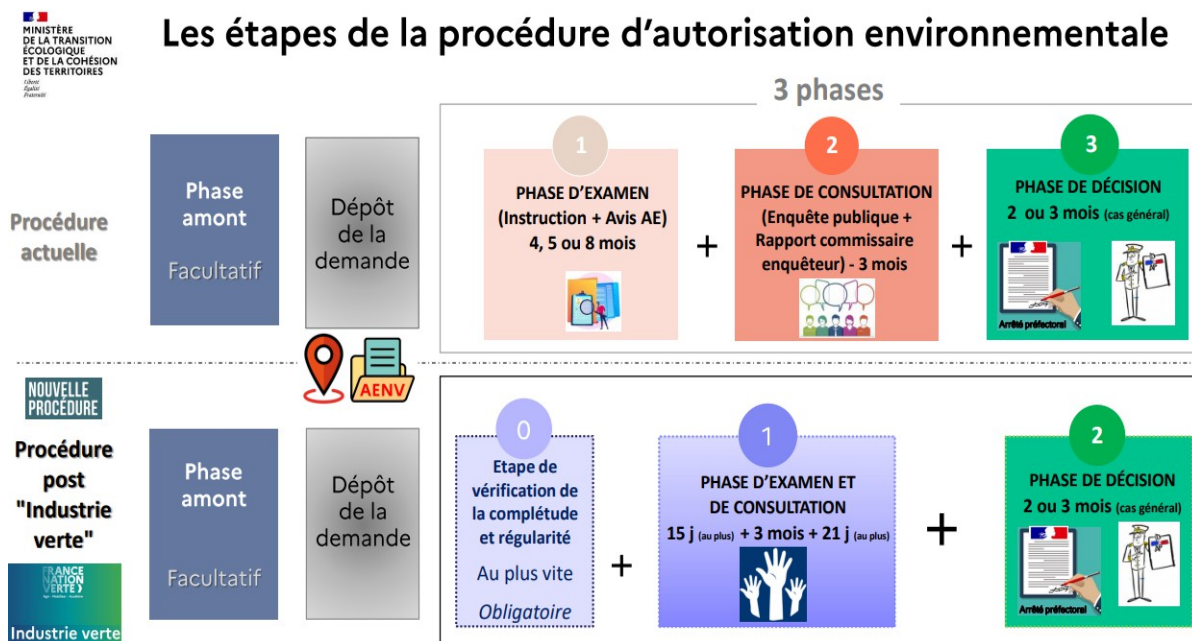
La procédure vise à :

- Accélérer les démarches administratives : la simultanéité des phases d'instruction et de consultation réduit les délais nécessaires à l'obtention des autorisations environnementales.
- Renforcer la participation citoyenne : en combinant participation électronique et réunions publiques, elle permet à un large éventail de parties prenantes (citoyens, associations, experts) de contribuer aux projets impactés.
- Faciliter l'accès à l'information : la plateforme dématérialisée centralise toutes les données relatives au projet pour une meilleure accessibilité.

Bien que cette procédure soit conçue pour simplifier les démarches et accroître l'efficacité, l'accès en ligne peut exclure certaines populations qui ne maîtrisent pas les outils numériques ou n'ont pas un

accès adéquat à Internet, sachant qu'il est pratiquement impossible de consulter le dossier sur un téléphone.

L'article R181-37 du code de l'environnement permet des « modalités complémentaires » d'information du public. C'est pourquoi dans la présente consultation, il a été convenu avec le porteur de projet et l'autorité préfectorale d'organiser deux permanences en mairie en plus des réunions publiques, pour mettre à disposition un dossier imprimé et recueillir les observations orales ou manuscrites des personnes qui souhaiteraient en exprimer.



### 1.2.6 Cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le projet

**Situation réglementaire au titre de la nomenclature des Installations Classées Pour l'Environnement**

Foncier 01 – Bâtiment A

RUBRIQUE	DESIGNATION DE L'ACTIVITE	SEUILS DE CLASSEMENT	CARACTERISTIQUES DE L'INSTALLATION PROJETEE	CLASSEMENT PROJETE - Régime
1510-1	<b>Entrepôts couverts</b> (installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes), à l'exception des entrepôts utilisés pour le stockage de matières, produits ou substances classés, par ailleurs, dans une unique rubrique de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage des véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts exclusivement frigorifiques :	1. Entrant dans le champ de la colonne « évaluation environnementale systématique » en application de la rubrique 39. a de l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement	<b>Volume total de 274 500 m³</b> <b>Tonnage : 24500 t</b>  Voir complément sur IPD après le tableau	<b>A</b>
2925-1	<b>Ateliers de charge d'accumulateurs</b>	1. Lorsque la charge produit de l'hydrogène, la puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération étant supérieure à 50 kW	2 locaux de charge sont présents sur le bâtiment A. La puissance pour chaque local est d'environ 100 kW <b>Soit 200 KW pour le bâtiment A</b>  Des onduleurs pour la partie informatique pourront être installés mais leur puissance n'est pas connue et restera négligeable	<b>D</b>
2925-2	<b>Ateliers de charge d'accumulateurs</b>	2. Lorsque la charge ne produit pas d'hydrogène, la puissance maximale de courant utilisable pour cette opération étant supérieure à <b>600 kW</b> , à l'exception des infrastructures de recharge pour véhicules électriques ouvertes au public définies par le décret n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques et portant diverses mesures de transposition de la directive 2014/94/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs.	Des chargeurs de batteries lithium-ion des chariots élévateurs pourront être installés dans les locaux de charge. La puissance de charge délivrable considérée en première approche sera > 600 kW	<b>D</b>

*Extrait descriptif technique du projet Bâtiment A sur Foncier 01*

Les prescriptions des textes réglementaires ministériels environnementaux mentionnés ci-dessous sont applicables :

- Arrêté ministériel de prescriptions générales (article L 512-7) du 11 avril 2017, modifié par l'arrêté ministériel du 24 septembre 2020 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique n° 1510 ;
- Arrêté du 29 mai 2000 modifié relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2925 " accumulateurs (ateliers de charge d' ) " - (Rubriques n° 2925-1 et n° 2925-2) ;
- Annexe 1 de l'arrêté ministériel du 5 février 2020 pris en application de l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme portant sur les dispositions relatives aux équipements de production d'électricité utilisant l'énergie photovoltaïque au sein des ICPE soumises à enregistrement ou déclaration.

### Foncier 02 – Bâtiments B et C

RUBRIQUE	DESIGNATION DE L'ACTIVITE	SEUILS DE CLASSEMENT	CARACTERISTIQUES DE L'INSTALLATION PROJETEE	CLASSEMENT PROJETE - Régime
1510-1	<b>Entrepôts couverts</b> (installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes), à l'exception des entrepôts utilisés pour le stockage de matières, produits ou substances classés, par ailleurs, dans une unique rubrique de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage des véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts exclusivement frigorifiques :	1. Entrant dans le champ de la colonne « évaluation environnementale systématique » en application de la rubrique 39. a de l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement	Volume total de 141 200 m³ dans bâtiment B Tonnage estimé: 10700 t dans bâtiment B Volume total de 94 600 m³ dans bâtiment C Tonnage : 6100 t dans bâtiment C  <b>Au cumul :</b> <b>Volume total de 235 800 m³</b> <b>Tonnage estimé : 17000 t</b>  Voir complément sur IPD après le tableau	<b>A</b>

*Extrait descriptif technique du projet Bâtiments B et C sur Foncier 02*

Les prescriptions des textes réglementaires ministériels environnementaux mentionnés ci-dessous sont applicables :

- Arrêté ministériel de prescriptions générales (article L 512-7) du 11 avril 2017, modifié par l'arrêté ministériel du 24 septembre 2020 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique n° 1510 ;
- Annexe 1 de l'arrêté ministériel du 5 février 2020 pris en application de l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme portant sur les dispositions relatives aux équipements de production d'électricité utilisant l'énergie photovoltaïque au sein des ICPE soumises à enregistrement ou déclaration.

L'emprise réglementaire de 1 km (rayon d'affichage ICPE, rubrique ICPE) autour du projet concerne les communes suivantes :

- Lieusaint (77), commune concernée par l'emprise du projet
- Moissy-Cramayel (77) à l'est
- Savigny-le-Temple (77) au sud (quartier Plessis-le-Roi)





### Situation réglementaire du projet au titre de la loi sur l'Eau

Rubrique IOTA	Libellé	Motivation de l'identification	Analyse
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha : autorisation 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : déclaration	Conformément à la réglementation locale, les eaux pluviales seront gérées in situ (à minima pour la pluie de 10 mm) par abatement, réutilisation ou infiltration. Des séparateurs d'hydrocarbures seront placés en amont des zones d'infiltration ou de rejet vers la ZA.	Le bâtiment A est implantée sur un terrain d'une surface totale d'environ 4,8 ha Les bâtiments B et C sont implantée sur un terrain d'une surface totale d'environ 5,1 ha La surface du site est supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha. <b>Rubrique retenue et classée en Déclaration</b>

La réalisation d'Installations, Ouvrages, Travaux, Activités susceptibles de porter atteinte à l'eau et aux milieux aquatiques est soumise à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'Eau, en application des articles R.214-1 et suivants du code de l'environnement. La liste des ouvrages soumis à déclaration ou à autorisation est précisée dans les articles R.214-1 à R.214-5 du code de l'environnement.

Le futur projet, objet du présent dossier, relève du régime de la Déclaration au titre d'une rubrique de la loi sur l'Eau (IOTA).

Le champ de l'autorisation environnementale unique couvre les installations classées et la loi sur l'Eau. La demande d'autorisation environnementale porte sur le volet ICPE qui inclut le volet IOTA.

### Situation réglementaire du projet au titre de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement

Le projet Acti-Hall@Sénart, de par ses activités prévues, relève des autorisations environnementales selon les rubriques de la nomenclature de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, l'opération est concernée par les rubriques 1 et 39 du tableau annexé à cet article. Elle entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique.

En cumulant les projets de construction et d'exploitation des bâtiments A, B et C sur les deux fonciers 01 et 02 les surfaces de plancher sont supérieures à 40 000 m<sup>2</sup>.

Bâtiment A : 22 341 m<sup>2</sup>

Bâtiment B : 12 596 m<sup>2</sup>

Bâtiment C : 8 433 m<sup>2</sup> soit un total de 43 370 m<sup>2</sup>.

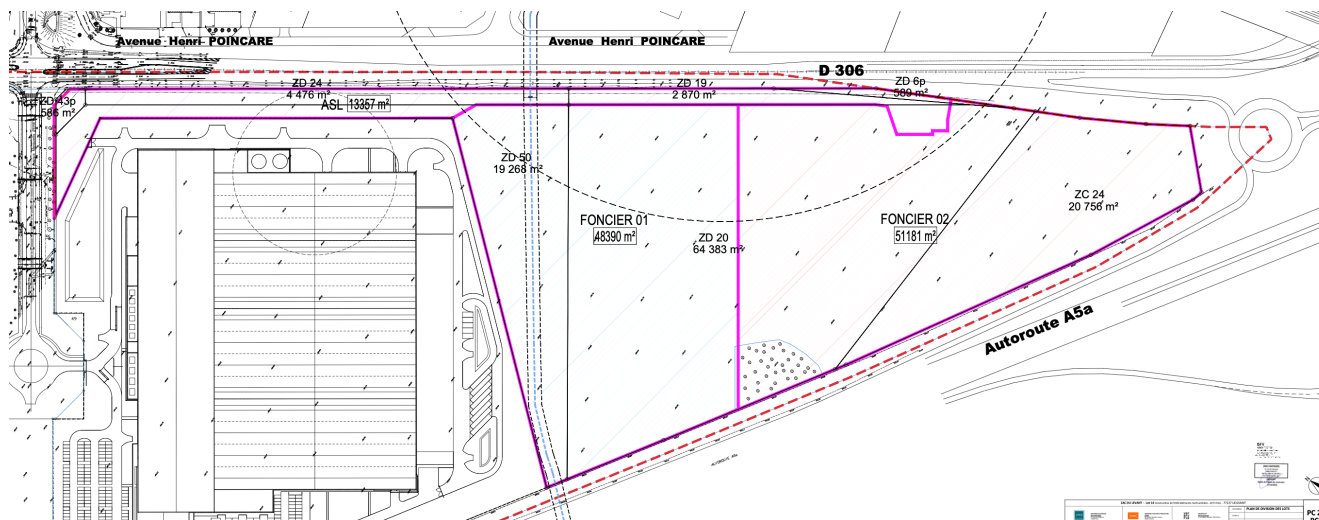
CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas	Application au projet / justification
1. Installations classées pour la protection de l'environnement	Non concerné par les installations listées de a) à i)	a) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	<p><b>Oui</b></p> <p>Projet Foncier 01 : Le volume total du bâtiment A est de 274 500 m<sup>3</sup> (Tonnage : 24500 t)</p> <p>Projet Foncier 02 : Le volume total cumulé des bâtiments B et C est de 235 800 m<sup>3</sup> (Tonnage estimé : 18100 t) : Volume total de 141 200 m<sup>3</sup> dans bâtiment B (Tonnage estimé: 10700 t) + Volume total de 94 600 m<sup>3</sup> dans bâtiment C (Tonnage : 7400 t) Chaque projet pris séparément serait concerné par le régime de l'Enregistrement au titre de la rubrique ICPE n°1510.</p> <p>Positionnement du projet selon la rubrique 1.a "projet soumis à examen au cas par cas" mais l'article R122-2 précise que lorsqu'un même projet relève à la fois d'une évaluation environnementale systématique et d'un examen au cas par cas en vertu d'une ou plusieurs rubriques du tableau annexe, le maître d'ouvrage est dispensé de suivre la procédure prévue à l'article R.122-3-1. L'étude d'impact traite alors de l'ensemble des incidences du projet, y compris des travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages ou d'autres interventions qui, pris séparément, seraient en dessous du seuil de l'examen au cas par cas.</p> <p>Lorsqu'un même projet relève de plusieurs rubriques du tableau annexe, une évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et remplit les conditions de l'une des rubriques applicables. Dans ce cas, une seule évaluation environnementale est réalisée pour le projet.</p> <p>Donc étude d'impact commune et une seule évaluation environnementale pour le FONCIER 01 et le FONCIER 02</p> <p>Positionnement du projet selon la rubrique 39.a : "projet soumis à évaluation environnementale".</p> <p><b>Où en cumulant les deux projets sur les Foncier 01 et 02</b></p> <p>Le projet de construction et d'exploitation du bâtiment A, d'une surface de plancher de 22 341 m<sup>2</sup>, s'intègre dans la ZA du Levant à Lieusaint.</p> <p>Le projet de construction et d'exploitation des bâtiments B et C, d'une surface de plancher respective de 12596 m<sup>2</sup> et de 8433 m<sup>2</sup>, s'intègre dans la ZA du Levant à Lieusaint</p> <p>Surface de plancher supérieure à 40 000 m<sup>2</sup> au cumul des 2 projets (somme de 43370 m<sup>2</sup>)</p>
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	<p>a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>- les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>- les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	Non concerné par les installations listées a) et b)	

Le projet nécessite une autorisation environnementale qui ne pourra être délivrée par le Préfet de Seine-et-Marne qu'après une consultation du public conformément au code de l'environnement comportant notamment une étude d'impact et une étude de dangers.

Par ailleurs, le projet comportant des constructions est également soumis à permis de construire de la part du maire de la commune conformément au code de l'urbanisme.

La consultation du public se conclura donc par trois conclusions motivées distinctes portant l'une sur la demande de permis de construire et deux autres sur les demandes d'autorisation environnementale.

### 1.2.7 Nature et caractéristiques du projet



Les différents fonciers

*Les éléments de descriptif ci-après sont extraits du document « résumé non technique de l'étude d'impact » – PJ4c du DDAE.*

Le projet d'aménagement sera composé de 3 ensembles de bâtiments d'activités de type bâtiments couverts à Lieusaint (77) avec 50% des surfaces de halles en catégorie entrepôt et 50% restantes en industrie.

Il sera construit sur un terrain d'une surface de 11,3 hectares appartenant à l'EPA Sénart. Le projet est destiné à la réception, à l'entreposage et à la réexpédition de produits de grande consommation divers, non dangereux mais présentant des propriétés combustibles.

Les bâtiments se développeront ainsi :

- Bâtiment A
  - o Hauteur au faitage sur étanchéité : + 13.70 m
  - o Hauteur à l'acrotère : + 14.35 m avec une forme de croupe pour optimiser la hauteur
  - o SDP de 20 348 m<sup>2</sup>
  - o 2 blocs bureaux en R+2
- Bâtiment B et C
  - o Hauteur au faitage sur étanchéité : + 12.20 m
  - o Hauteur à l'acrotère : + 13.25 m sans forme de croupe car bâtiment C compliqué avec son pan coupé
  - o SDP de 11 591 m<sup>2</sup> pour le bâtiment B
  - o SDP de 7 763 m<sup>2</sup> pour le bâtiment C
  - o Deux blocs bureaux en R+1 accolés aux Halls B1/B2 et B3 et un bloc bureaux en R+1 accolé aux Halls C1/C2

Quelques locaux techniques seront également présents.

- Un local transformateur et son TGBT accolé (un local par bâtiment) ;
- Deux locaux de recharge de batteries uniquement pour le bâtiment A ;
- Les installations nécessaires au fonctionnement du système d'extinction automatique d'incendie auxquelles est associée une réserve d'eau (1 pour le bâtiment A et 1 commune aux bâtiments B et C) ;
- Les équipements nécessaires au fonctionnement de la centrale photovoltaïque et notamment un local onduleur (un local par bâtiment).

Les circulations des véhicules pour rejoindre les bâtiments sont communes aux deux fonciers :

- Accès par la voie gérée en ASL longeant l'avenue Henri Poincaré (D306) et le site OHYAMA,
- Une cour camions en partie ouest du foncier 01,
- Une cour camion en façade est du bâtiment B et une cour camion en façade ouest du bâtiment C reliées par une voirie commune centrale entre les deux bâtiments du Foncier 02.

Le bâtiment s'implantant sur le terrain de façon longitudinale, il dispose de 3 accès à ses espaces depuis la voie d'accès en ASL en partie longeant l'avenue Poincaré.

Par ailleurs, la situation du projet à proximité des autoroutes est idéale pour desservir le site sans traverser de zones d'habitations.

### **Contraintes du terrain**

Le terrain d'étude se situe dans le secteur AU9 du Plan Local d'Urbanisme de Lieusaint approuvé le 19 mai 2008, révisé en juillet 2020. Il s'agit d'une zone de développement à vocation économique. Y sont autorisées, les activités industrielles, technologiques, artisanales, tertiaires, centres de recherche publics ou privés, et les services ou activités induites par ces fonctions. Les activités à usage exclusif d'entreposage, de logistique et les commerces y sont interdites.

Le terrain du Foncier 01 est grevé des Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

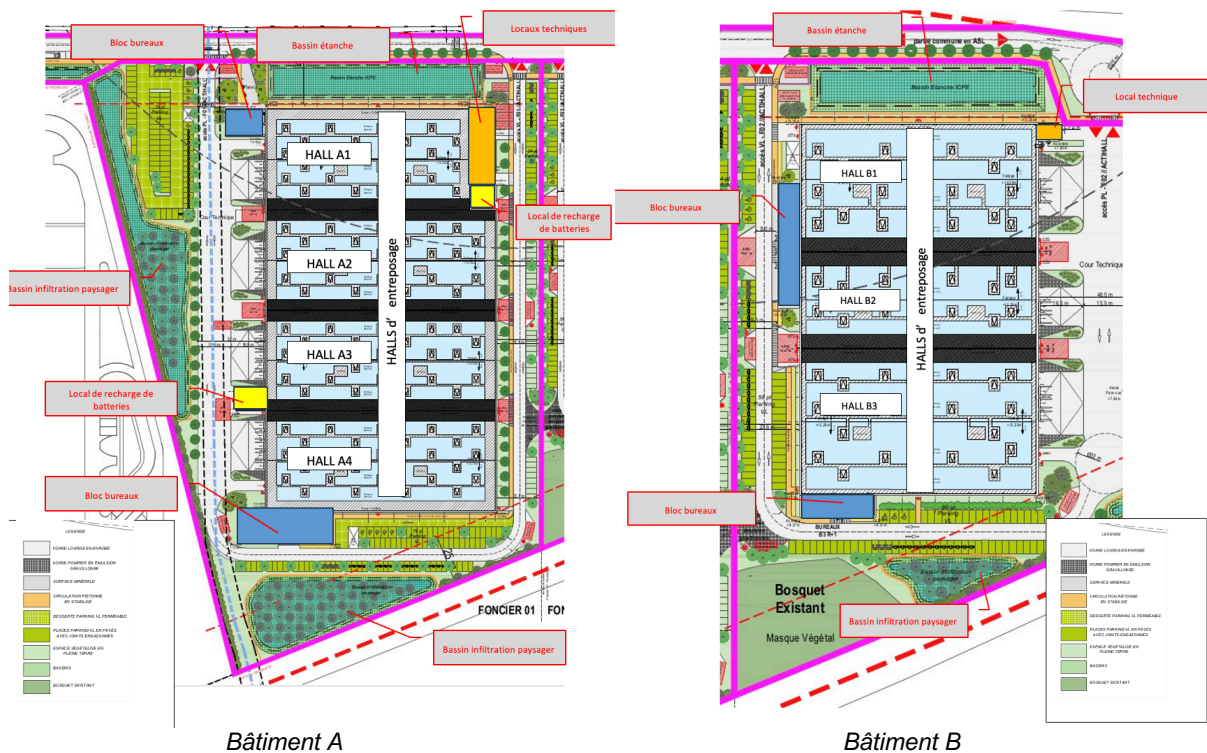
*Décision Tribunal administratif de Melun n°E25000016/77 – une demande de permis de construire valant division sur le lot 14 de la ZAC du Levant à Lieusaint (77127) et deux demandes d'autorisation environnementale formulées par la société JMG PARTNERS*



- Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) (PM3) liée à la zone B du PPRT SOGIF approuvé par arrêté préfectoral n°010 DCSE IC 248 du 14/12/2010 ;
- SUP1 azoduc Air Liquide
- EL11 liée à la présence de la route Départementale n°306
- SUP1GAZ gazoduc.

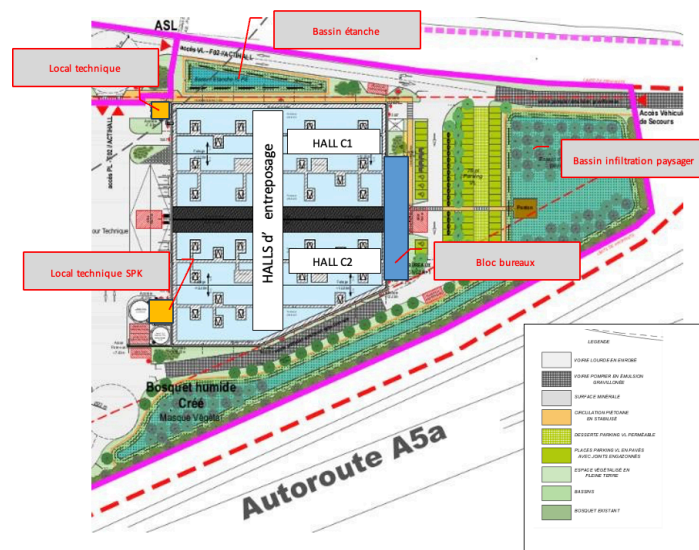
Le terrain du Foncier 02 est grevé des Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) (PM3) liée à la zone B du PPRT SOGIF approuvé par arrêté préfectoral n°010 DCSE IC 248 du 14/12/2010 ;
- EL11 liée à la présence de la route Départementale n°306 ;
- SUP1GAZ gazoduc (Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz) ;
- Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.



Bâtiment A

Bâtiment B



Bâtiment C



## **Présentation des activités**

### **Pour le Foncier 01 pour le bâtiment A :**

Le bâtiment A sera à usage d'activités diverses (industrie, assemblage et production, distribution, recherche, show-room professionnel, etc.) et pourra également assurer une fonction de stockage et d'expédition de produits et colis divers. Il est conçu pour être éventuellement divisible afin d'accueillir deux utilisateurs, chacun pouvant exploiter entre 1 à 3 halles d'activités d'environ 4600 m<sup>2</sup> à 5200m<sup>2</sup> et des surfaces de bureaux d'un ratio de l'ordre de 9%.

Les produits stockés seront des produits de grande consommation, des biens de la petite et grande distribution et des produits alimentaires solides ou liquides, textiles, etc.) ne présentant pas d'autres risques que leur combustibilité, classés au titre de la rubrique ICPE 1510 (la quantité totale de matières combustibles présente au sein du bâtiment sera supérieure à 500 tonnes).

### **Pour le Foncier 02 pour les bâtiments B et C :**

Les deux bâtiments B et C seront à usage d'activités diverses (industrie, assemblage et production, distribution, recherche, show-room professionnel, etc.) et pourront également assurer une fonction de stockage et d'expédition de produits et colis divers. Ces bâtiments sont conçus pour être divisibles et modulables, afin d'accueillir plusieurs utilisateurs, et pour répondre à des besoins de surfaces industrielles et d'activités entre 3000 à 4600 m<sup>2</sup> et des surfaces de bureaux d'un ratio de l'ordre de 8%.

Les bâtiments sont à destination d'entreprises de type PME/PMI ou ETI pour accompagner leur développement en proposant un bâtiment évolutif dans le temps et adapté à de l'activité industrielle incluant une part de distribution et de stockage.

Ainsi, les bâtiments B et C permettront la mise en œuvre :

- d'activités industrielles: elles peuvent concernées, avec des capacités inférieures aux seuils des rubriques ICPE concernées :
  - o l'usinage des métaux avec quelques machines telles que des tours, fraiseuses,
  - o un atelier de découpe de différentes matières (bois, métal, plastique),
  - o un atelier de confection et assemblage (tissu, métallerie, plomberie, électricité),
  - o des activités artisanales (peinture, électronique, maçon, carreleur, chauffagiste, etc...),
- d'activités tertiaires diverses (assemblage et production, distribution, recherche, show-room professionnel, gestion de produits, des flux amont/aval (réception/expédition), préparation de commandes, etc.);
- des fonctions administratives et de bureaux associées à ces différentes activités.

Les activités industrielles étant diversifiées mais n'entrant pas dans une ou des rubriques ICPE spécifiques à ces activités, le projet est concerné toutefois par la rubrique 1510 des installations classées pour la protection de l'environnement (la quantité totale de matières combustibles présente au sein des deux bâtiments sera supérieure à 500 tonnes).

Les différentes étapes de l'activité réalisée sur la plateforme de Lieusaint seront :

- La réception des produits emballés sur palettes avec un approvisionnement intégralement routier par poids-lourds ;
- Le stockage des produits approvisionnés (en masse ou en racks simples et doubles séparés par des allées de circulation) dans les différentes cellules des bâtiments ;
- L'expédition des produits par la route à raison de :
  - o 80 rotations de poids-lourds/Jour (80 émissions / 80 réceptions) sur le Foncier 01
  - o 40 rotations de poids-lourds/Jour (40 émissions / 40 réceptions) sur le Foncier 02.

A noter le trafic lié aux véhicules légers suivant :

- 207 rotations de VL par jour (207 émissions / 207 réceptions), correspondant notamment aux 186 employés attendus sur le Foncier 01 ;
- 195 rotations de VL par jour (195 émissions / 195 réceptions), correspondant notamment aux 195 employés attendus sur le Foncier 02.

## Organisation des activités

Les bâtiments de la plateforme JMG PARTNERS accueilleront une présence humaine strictement nécessaire à l'activité sans public :

- Sur le Foncier 01 dans le Bâtiment A : 186 employés seront répartis entre les surfaces administratives de bureaux (114 employés) et les halles d'activités (186 employés en cumulé, et 150 en simultané (une équipe en activité)), amenés à travailler en une à deux équipes, tout au long de la semaine selon la spécificité des postes (72 employés, répartis sur 2 équipes de 36 personnes) ;
- Sur le Foncier 02 dans les Bâtiments B et C : 120 employés dans le bâtiment B et 76 dans le bâtiment C, répartis entre les surfaces administratives de bureaux (124 employés) et les halles d'activités (196 employés en cumulé, et 160 en simultané (une équipe en activité)), amenés à travailler en une à deux équipes, tout au long de la semaine selon la spécificité des postes (72 employés, répartis sur 2 équipes de 36 personnes).

Les halles d'activité seront exploitées de 5h à 22h, 6j/7.

La plage horaire d'ouverture nominale des bureaux est du lundi au vendredi de 08h à 20h00, avec présence partielle possible le samedi.

Au-delà de ces effectifs à demeure sur site, des emplois indirects (sociétés de maintenance, chauffeurs...) seront amenés à accéder au site en fonctionnement nominal.

Aucun système de gardiennage n'est prévu.

### 1.2.8 Orientations majeures du projet

Dans les pièces du dossier JMG PARTNERS garantit la prise en compte de l'ensemble des orientations auxquels il se doit de répondre ainsi que de la compatibilité et/ou conformité avec les normes supérieures à la date de l'établissement du projet :

- Stratégie Nationale Bas Carbone
- Zone à Faible Emission
- Zéro Artificialisation nette
- Secteur AU9 (Territoire correspondant à la partie sud de la ZAC du Levant et à la partie sud-est de la ZAC du Carré. Il est traversé par l'autoroute A5a) du Plan Local d'Urbanisme de Lieusaint approuvé le 19 mai 2008, révisé en juillet 2020
- Plan climat air énergie (PCAEM) de la Métropole du Grand Paris
- Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) du 27/12/2013 en cours de révision (SDRIF-E 2040 voté par la Région le 11 septembre 2024, avant avis du Conseil d'Etat et approbation par décret)
- SRCAE d'Île-de-France approuvé et publié en 2012
- Plan des mobilités en Ile-de-France (ex- PDUIF) approuvé en juin 2014
- Plan Régional Santé Environnement III de 2017
- Plan National Santé Environnement 4 (PNSE 4)
- Plan de réduction des émissions de polluants atmosphériques (PREPA)
- Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'Ile de France 2019-2025
- Contrat de Transition Ecologique de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart (en cours)
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du territoire Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart
- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) pour la période 2022-2027, entrée en vigueur le 23/03/2022
- Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Île-de-France adopté le 21/10/2013 (en cours de révision depuis le 30 mars 2023)
- Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) SOGIF approuvé le 14/12/2010
- Plan national de prévention des déchets (PNPD) 2021-2027
- Plan national de prévention et de gestion de certaines catégories de déchets
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets d'Île-de-France (PRPGD) approuvé le 21/11/2019

### 1.3 PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

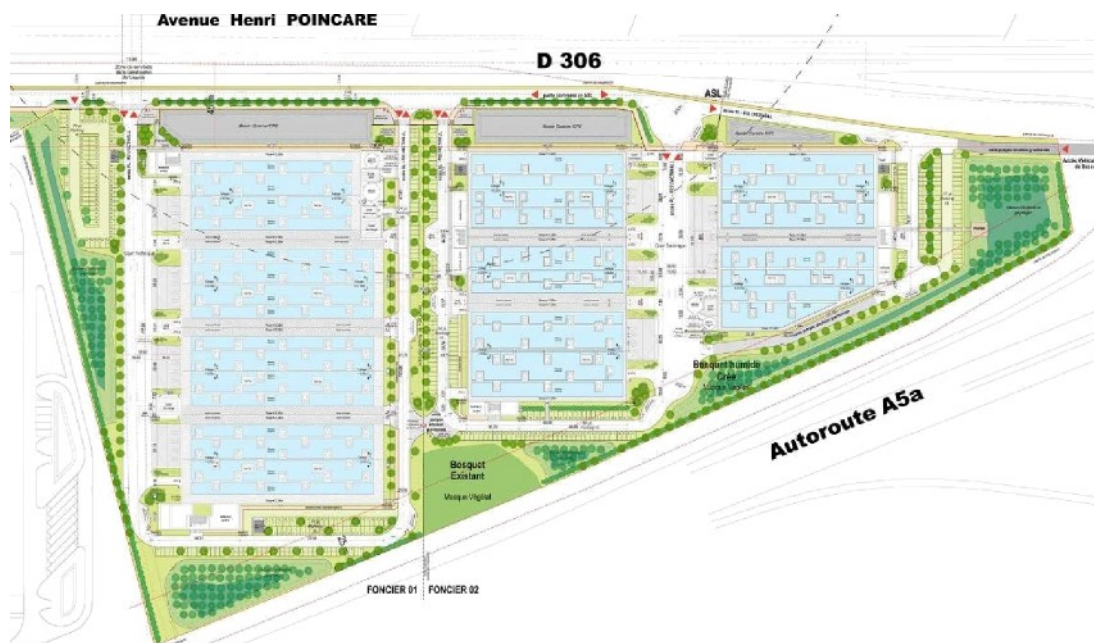
#### Identification du projet

- **Opération** : Construction de **trois bâtiments multi-activités ACTIHALL** avec bureaux.
- **Localisation** : ZAC du Levant – **Lot 14, 77127 Lieusaint** (Seine-et-Marne).
- **Date du dossier** : Avril 2025.
- **Maîtrise d'ouvrage** : JMG PARTNERS.
- **Architecte** : BFV Architectes.
- **Autres intervenants** : CPMO (maîtrise d'œuvre d'exécution), Addenda (BET environnement), Payet (paysagiste).

#### Description générale du projet

Le projet consiste en la construction de trois bâtiments d'activités implantés sur une parcelle de **112 928 m<sup>2</sup>**, située au sud du centre-ville de Lieusaint et à l'est de Carré Sénart.

- Enjeu majeur : assurer une **continuité urbaine** entre le cœur de ville et le secteur Carré Sénart.
- Site de forme triangulaire, bordé par :
  - l'**autoroute A5a** au sud-ouest,
  - la **RD 306**.
- Division foncière :
  - **Foncier 01** : 48 390 m<sup>2</sup>,
  - **Foncier 02** : 51 181 m<sup>2</sup>,
  - **Partie commune en ASL** : 13 357 m<sup>2</sup>.
- Bâtiment A sur Foncier 01, Bâtiments B et C sur Foncier 02.
- Emprise au sol construite : 22 480 m<sup>2</sup> (Foncier 01) et 20 813 m<sup>2</sup> (Foncier 02).
- Bâtiment A : hauteur de 13,70 m, surface de 20 348 m<sup>2</sup> avec deux blocs bureaux en R+2 et **206 places de stationnement**.
- Bâtiments B et C : hauteur de 12,20 m, surfaces de 11 591 m<sup>2</sup> et 7 763 m<sup>2</sup> respectivement, avec bureaux en R+1 et **193 places de stationnement**.
- Cinq plots de bureaux pour 3 668 m<sup>2</sup>
- Accès par une voie gérée en ASL, avec plusieurs cours camions pour la logistique.



Plan de masse

#### Caractéristiques Techniques des Bâtiments

Les bâtiments sont conçus pour répondre à des besoins variés d'activités industrielles.

- Conception modulable pour accueillir plusieurs utilisateurs et activités diverses.
- Bâtiment A : Longueur 190,8 m, largeur 109,2 m, hauteur 13,7 m.
- Bâtiment B : Longueur 135 m, largeur 86 m, hauteur 12,2 m.
- Bâtiment C : Longueur 97 m, largeur 86 m, hauteur 12,2 m.

#### Contraintes techniques et réglementaires

- Présence de risques technologiques liés à des installations voisines (IRIS OHYAMA, SOGIF – Air Liquide).
- Secteur classé en **zone bleue du PPRT**, autorisant des activités sans hébergement ni accueil du public.
- Application de servitudes de sécurité (SUP1 à SUP3) à proximité des canalisations.
- Projet soumis à la réglementation **ICPE – rubrique 1510 (entrepôts couverts)**.
- Aucune activité **SEVESO** ni **IED** prévue.

#### Conformité au PLU et à la ZAC (zone AU9)

- **Implantation :**
  - Recul de 45 m par rapport à la RD 306.
  - Recul de 25 m par rapport à l'A5a.
  - Distances réglementaires respectées entre bâtiments et limites séparatives.
- **Emprise au sol :**
  - 42 534 m<sup>2</sup>, soit **38 %** de l'assiette foncière (inférieure au maximum autorisé de 50 %).
- **Hauteur :**
  - Hauteur maximale autorisée : 15 m.
- **Espaces libres et plantations :**
  - 31 919 m<sup>2</sup> d'espaces libres, soit **28 %** du terrain.
  - Environ 15 996 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre et plantations d'arbres.
  - Plantation d'arbres de haute tige et végétalisation des parkings conforme aux prescriptions.

#### Programme architectural

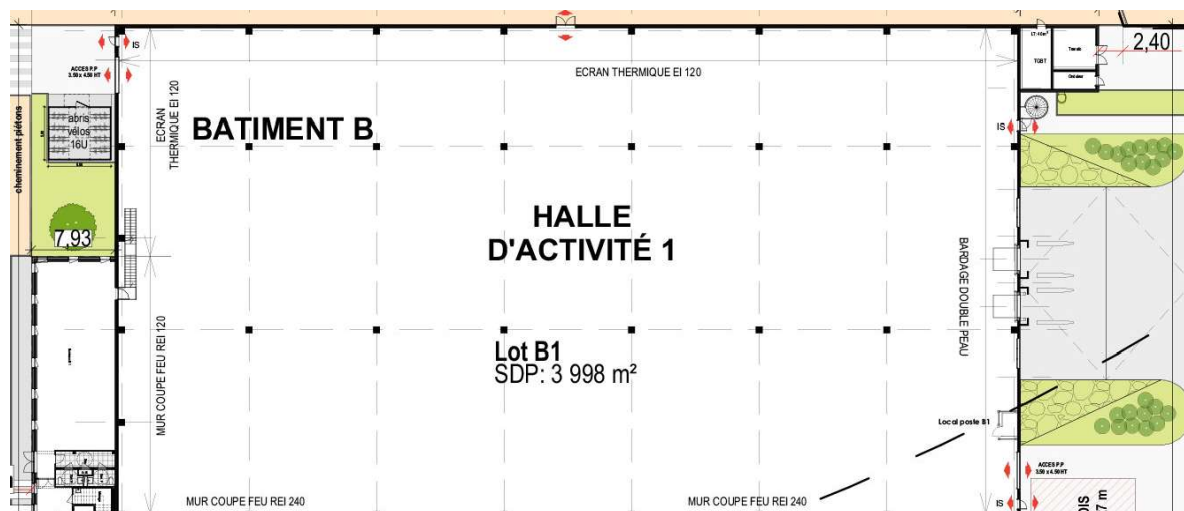
- **Surface de plancher totale : 43 370 m<sup>2</sup>.**
- Répartition :
  - **Halles d'activités et locaux de charge : 39 702 m<sup>2</sup>,**
    - Répartis à parts égales entre **industrie** et **entreposage** (19 851 m<sup>2</sup> chacun).
  - **Bureaux : 3 668 m<sup>2</sup>.**
- Organisation :
  - **3 bâtiments** (A, B et C),
  - **9 halles d'activités,**
  - **5 plots de bureaux** (R+1 et R+2).
- Destinations : industrie, production, assemblage, maintenance, logistique, distribution, recherche, show-room professionnel et fonctions tertiaires associées.
- Capacité d'accueil : jusqu'à **7 entreprises** de type PME/PMI ou ETI.



Bureaux

Activité

Cour Camions



Plan type d'une cellule d'activité

## PROJET

SURFACES PROGRAMME		
ZONE	ÉTAGE	S.D.P.
HALLES	Sous-total halles Bât A	20 083 m²
	Sous-total halles Bât B	11 591 m²
	Sous-total halles Bât C	7 763 m²
	TOTAL halles bâtiments A, B et C	39 437 m²
L. DE CHARGE	TOTAL locaux de charge bâtiments A	265 m²
BUREAUX	Sous-total bureaux Bât A	1 993 m²
	Sous-total bureaux Bât B	1 005 m²
	Sous-total bureaux Bât C	670 m²
	TOTAL bureaux bâtiments A,B et C	3 668 m²

## Fonctionnement et circulations

- Accès principal depuis l'avenue **Marguerite Perey**.
- Séparation claire des flux :
  - **Véhicules légers** stationnés à proximité immédiate des bureaux.
  - **Poids lourds** circulant et manœuvrant dans des cours de service dédiées.
- Deux ensembles fonctionnels indépendants :
  - Bâtiment A,
  - Bâtiments B et C.
- Cheminements sécurisés pour :
  - Piétons,
  - Cyclistes,
  - Véhicules de secours (SDIS).

## Stationnement et mobilités

- **Stationnement VL :**
  - Besoin théorique PLU : 556 places.
  - Application du foisonnement (–35 %) autorisée.

- **373 places réalisées**, extensibles à **399 places**.
- Répartition sur 4 parkings (fonciers 01 et 02).
- **Mobilités alternatives** :
  - 56 places vélos réparties dans 4 abris sécurisés (108 m²).
  - Places réservées au covoiturage.
  - Cheminements doux protégés.

### Performances environnementales

- Objectifs :
  - **Certification BREEAM NC v6** (niveau *Very Good* à *Excellent*),
  - Conformité **RE 2020**.
- **Toitures photovoltaïques** :
  - Environ **4,2 MWc** installés (2,2 MWc pour le bâtiment A, 2,0 MWc pour B et C).
  - Surface de panneaux : 23 340 m².
  - Part d'autoconsommation prévue.
- Gestion des déchets :
  - Collecte par prestataire privé,
  - Aires déchets et compacteurs intégrés au site,
  - Dispositif spécifique pour les déchets des bureaux.

*Nota : La **certification BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)** est un référentiel de certification environnementale britannique délivré par le **BRE (Building Research Establishment)**. S'inscrivant dans une démarche de réduction de l'impact sur l'environnement des bâtiments neufs et rénovés, elle permet d'en évaluer la performance environnementale. Ce **programme de certification** concerne un large panel de biens immobiliers dans le commerce, le tertiaire et l'industrie, qu'il s'agisse de bureaux, commerces, hôtels, bâtiments industriels, scolaires... Obtenir la certification BREEAM permet de garantir le respect de l'environnement de ces bâtiments tout au long de leur cycle de vie pour en faire des bâtiments durables.*

**Commentaires du commissaire enquêteur sur le dossier permis de construire valant division :**  
*Le dossier est conforme aux exigences des articles R.123-8 du code de l'environnement et R.431-4 et suivant du code de l'urbanisme. Il respecte les prescriptions de la zone AU9 du PLU de la commune de Lieusaint et utilise la possibilité de foisonnement en réduction des places de stationnement de l'article 12.2.9, en cas de constructions mixtes.*

## 1.4 **AUTORISATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les demandes d'autorisations environnementales développent les points qui suivent.

### Démographie et Économie Locale

La commune de Lieusaint connaît une croissance démographique et économique significative.

- Population de 13 808 habitants en 2021, densité de 1 153,6 hab/km².
- Croissance de 4,3 % par rapport à 2015, avec un taux d'activité de 76,6 %.
- Taux de chômage de 9,0 % en 2021.
- Pôle économique majeur avec plus de 18 000 entreprises dans l'agglomération Grand Paris Sud.
- Environ 110 entreprises et 1 900 emplois dans la ZAC du Levant.

### Objectifs Environnementaux et Stratégie

Le projet vise à répondre aux enjeux environnementaux et de développement durable.

- Engagement envers la stratégie nationale bas carbone et la réduction des émissions de CO2.
- Certification environnementale BREEAM® de niveau *Very Good* à *Excellent* prévue.
- Utilisation de matériaux à faible impact environnemental et intégration de systèmes énergétiques efficaces.

L'analyse de l'état initial a permis d'identifier les enjeux environnementaux et les contraintes du projet.

- Évaluation des milieux physique, naturel, humain, et des risques associés.
- Identification de la qualité de l'air, des sols, et des ressources en eau dans la zone d'étude.
- Hiérarchisation des enjeux environnementaux selon leur sensibilité et leur valeur.

Divers enjeux environnementaux à prendre en compte :

- Ni gîtes, ni colonies observés sur le site, mais zone de chasse pour deux espèces de chauves-souris.
- 12 espèces d'insectes recensées, aucune protégée à l'échelle régionale.
- Proximité de corridors écologiques, mais fonctionnalité réduite.
- Occupation des sols : 40,6 % terres arables, 33 % zones industrielles, 22,4 % urbanisées.
- Projet conforme au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- Servitudes de passage pour canalisations de produits dangereux et réseaux électriques.

### **Solutions de Substitution et Justification du Projet**

Le choix du site est justifié par des considérations stratégiques et environnementales.

- Projet en adéquation avec les valeurs de JMG PARTNERS, axé sur la durabilité.
- Localisation stratégique dans le Parc d'activités du Levant, proche des axes routiers.
- Objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation de la biodiversité.

### **Infrastructures de Transport et Accessibilité**

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité grâce aux infrastructures de transport.

- Proximité de l'autoroute A5a et de la RD306.
- Trafic moyen journalier sur A5a de 61 200 véhicules en 2019.
- Absence de ligne de bus desservant directement le site, mais proximité du RER D.

### **Intégration paysagère du projet**

Le projet est conçu pour s'intégrer harmonieusement dans son environnement industriel et naturel.

- Façades harmonieuses et matériaux choisis pour s'intégrer au paysage environnant.
- Respect des prescriptions du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) SOGIF.

### **Performance énergétique des bâtiments**

Le projet vise à optimiser la performance énergétique des bureaux grâce à des systèmes efficaces et des énergies renouvelables.

- Enveloppe du bâtiment conçue pour réduire les besoins en chauffage, climatisation et éclairage.
- Utilisation de pompes à chaleur pour le chauffage et le rafraîchissement, couplées à une production photovoltaïque.
- Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour le pilotage en temps réel des équipements.
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, avec possibilité d'extension.
- Centrale photovoltaïque de 90 kWc pour le Bâtiment A et 75 kWc pour les Bâtiments B et C, assurant une autonomie énergétique minimale.
- Centrale photovoltaïque de 2,2 MWc pour le Bâtiment A et 2 MWc pour les Bâtiments B et C, destinée à la revente au réseau.
- Éclairages LED systématisés à l'intérieur et à l'extérieur, avec détection de présence.

### **Analyse géologique et qualité des sols**

Le site de Lieusaint présente des formations géologiques variées, avec un enjeu et une sensibilité jugés négligeables en termes de qualité des sols.

- Les coupes lithologiques révèlent des limons de plateau, de la formation de Brie et de l'argile verte de Romainville.
- Les investigations géotechniques et environnementales indiquent une perméabilité moyenne des terrains.
- Aucun site pollué n'est recensé au droit du terrain, bien que des pollutions agricoles soient notées dans la région.
- Des diagnostics environnementaux montrent des traces de métaux, mais sans dépassement des seuils de quantification pour d'autres polluants.

## **État des sols et qualité environnementale**

Le site de Lieusaint présente des enjeux environnementaux liés à la qualité des sols et à l'hydrogéologie.

- Absence de site pollué recensé (CASIAS/BASOL/SIS).
- Légers dépassements de métaux dans les sols superficiels (cuivre, plomb, zinc, cadmium, mercure).
- Les échantillons de sol sont classés en filière inerte (ISDI).
- Nappe d'eaux souterraines à 44 m de profondeur, protégée par des marnes.
- Risque de dégradation de la qualité de l'eau en raison de l'activité de la sucrerie de Lieusaint.

## **Contexte hydrogéologique et aquifères**

Le projet est situé dans une zone avec des nappes aquifères importantes et des enjeux de qualité de l'eau.

- Nappe de l'Eocène supérieur à 44 m de profondeur, peu vulnérable aux pollutions.
- Terrain dans l'Aire d'alimentation de captage (AAC) FOSSE DE MELUN, vulnérable aux nitrates.
- État quantitatif et chimique des masses d'eau en 2019/2022 : bon état pour FRHG218, médiocre pour FRHG103.

## **Risques naturels et inondations**

Le site présente des risques naturels, notamment liés aux inondations et aux mouvements de terrain.

- Risque de retrait-gonflement des argiles, exposition forte sur la majorité du foncier.
- Réseau de collecte des eaux pluviales créé pour gérer les excédents d'eau.
- Pas de zones inondables ou de remontées de nappe identifiées.

## **Impact du changement climatique**

Le projet doit répondre aux enjeux du changement climatique et à la réduction des émissions de GES.

- Absence de réseau de chaleur à proximité, potentiel géothermique dans les nappes.
- Émissions de GES en Île-de-France : transports (32,5%), résidentiel (30,3%), tertiaire (16,6%).
- Projet conforme aux objectifs de décarbonation et de réduction des consommations énergétiques.

## **Préservation de la biodiversité**

Le projet prend en compte la biodiversité locale et vise à préserver les zones naturelles environnantes.

- Aménagements paysagers diversifiés pour maintenir les continuités écologiques.
- Respect des cycles biologiques des espèces durant la phase de chantier, avec suivi par un écologue.
- Espaces végétalisés conçus pour optimiser l'accueil de la biodiversité.
- Installation de nichoirs, gîtes à chiroptères et autres aménagements favorables à la faune.

Un diagnostic écologique a été réalisé, identifiant des enjeux faibles à modérés.

- Zones réglementaires et patrimoniales à proximité, mais peu d'espèces menacées.
- Enjeux écologiques jugés faibles pour la flore et la faune, sauf pour l'avifaune.

Des mesures sont prévues pour protéger la biodiversité et les habitats d'espèces protégées.

- Mise en défens des habitats d'espèces protégées avec balisage.
- Création de milieux favorables à la biodiversité, comme des prairies fleuries et des bassins paysagers.
- Phasage des travaux pour éviter la destruction d'habitats pendant les périodes sensibles.

Le site de Lieusaint joue un rôle crucial en tant que corridor écologique dans un environnement urbanisé.

- Présence d'alignement de Pins, créant un corridor entre réservoirs de biodiversité.
- Importance des friches arbustives dans une zone majoritairement urbaine et agricole.
- Le site est un connecteur pour les trames vertes, bleues et noires.
- Sensibilité faible en termes de continuité écologique.

## **Évaluation des risques liés à l'eau**

L'évaluation des risques hydriques à Lieusaint indique un stress hydrique et un risque de sécheresse considérés comme moyens à forts.

- L'Aqueduct Water Risk Atlas classe le risque global lié à l'eau comme faible à moyen.
- Le stress hydrique est jugé important selon des scénarios optimistes pour 2030, 2050 et 2080.
- La nappe phréatique libre est protégée par des formations imperméables, mais des dégradations locales de la qualité de l'eau sont notées.

## **Contexte réglementaire sur l'eau**

La Directive Cadre sur l'Eau et le code de l'environnement établissent des objectifs pour la gestion durable de l'eau.

- La DCE vise à atteindre un bon état écologique des masses d'eau d'ici 2015, avec une approche par bassin versant.
- Le code de l'environnement impose la prévention des inondations et la protection des écosystèmes aquatiques.
- Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027 fixe des objectifs pour améliorer la biodiversité et la qualité de l'eau.

## **Usages et qualité des eaux souterraines**

Les eaux souterraines à Lieusaint ne sont pas utilisées pour l'alimentation en eau potable, et la qualité est surveillée.

- Aucun prélèvement d'eau souterraine n'est recensé dans un rayon de 1 km autour du site.
- La nappe de l'Eocène supérieur est exploitée par le SAN de Sénart pour l'alimentation en eau des villes environnantes.
- La qualité des masses d'eau souterraines est jugée bonne, bien que des polluants comme les nitrates soient présents.

## **État et objectifs des eaux superficielles**

Les masses d'eau superficielles à proximité du site présentent des états chimiques et écologiques à améliorer.

- Le ru de Balory et le ruisseau des Prés Hauts sont classés avec un état chimique médiocre à bon, mais avec des éléments déclassants.
- Les objectifs de qualité pour 2027 incluent des améliorations nécessaires pour atteindre un bon état écologique.
- La zone est classée comme vulnérable aux nitrates, nécessitant des actions pour réduire la pollution.

## **Gestion des Eaux et Effluents**

Le projet inclut des mesures pour préserver la ressource en eau et gérer les eaux pluviales.

- Environ 17,5% de la surface totale est dédiée à des espaces plantés de pleine terre.
- Installation de cuves de récupération des eaux pluviales : 14 m<sup>3</sup> pour le Bâtiment A et 5 m<sup>3</sup> pour le Bâtiment B, entre autres.

Le projet inclut des mesures pour gérer les besoins en eau et la qualité des effluents.

- **Besoins en Eau** : Environ 2 230 m<sup>3</sup>/an pour le Foncier 01 et 2 350 m<sup>3</sup>/an pour le Foncier 02.
- **Gestion des Eaux Pluviales** : Système de rétention et d'infiltration pour gérer les eaux pluviales, avec des bassins dimensionnés pour des pluies centennales.
- **Eaux Usées** : Relié au réseau d'assainissement collectif, sans rejet dans les cours d'eau.

## **Gestion des Déchets et Environnement**

Le projet inclut des stratégies pour minimiser la pollution et gérer les déchets de manière responsable.

- Déchets ménagers traités par le SMITOM-LOMBRIC.
- Déchetterie la plus proche à 2,8 km.
- État initial du site indemne de déchets.
- Mise en place d'une déchetterie commune avec un objectif de valorisation de 85% des déchets.
- Interdiction de brûlage à l'air libre sur le chantier.



- Charte chantier propre pour assurer le tri et l'élimination des déchets dangereux.

Le projet prévoit une gestion rigoureuse des déchets générés pendant la construction et l'exploitation.

- Estimation de 70 tonnes de déchets non dangereux par bâtiment, avec des filières de recyclage mises en place.
- Charte chantier propre pour assurer le tri et l'élimination des déchets conformément à la réglementation.
- Impact en termes de déchets jugé faible en phase de travaux et négligeable en phase d'exploitation.

### **Phasage des Travaux de Construction**

Les travaux se dérouleront en plusieurs phases, avec une durée totale estimée.

- Bâtiment A : 15 mois de construction.
- Bâtiments B et C : 18 mois de construction.
- Mise en service prévue au second semestre 2027.

### **Gestion durable du chantier**

Le projet adopte une démarche de chantier à faible impact environnemental.

- Certification BREEAM® visée : niveau Very Good à Excellent.
- Charte de chantier à faibles nuisances signée par tous les intervenants.
- Suivi des émissions de carbone et gestion des déchets.
- Gestion des déchets avec un objectif de valorisation de 85% et tri sur site.
- Utilisation de compteurs communicants pour suivre les consommations d'eau et d'énergie.

### **Risques Technologiques et Environnementaux**

Le projet est exposé à divers risques technologiques et environnementaux.

- Risques liés au transport de matières dangereuses par canalisation.
- Présence de trois établissements industriels SEVESO à proximité.
- Le projet doit respecter le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) d'Air Liquide.

### **Environnement Sonore et Lumineux**

Le projet doit prendre en compte les nuisances sonores et lumineuses.

- Bruit routier classé dans la zone affectée par le bruit routier catégorie 1.
- Pollution lumineuse modérée, typique d'une zone industrielle.
- Mesures d'atténuation prévues pour limiter l'impact sonore.

Le projet prévoit un éclairage nocturne maîtrisé pour protéger la faune nocturne.

- L'éclairage doit être conçu pour réduire la pollution lumineuse tout en assurant la sécurité.
- Température de couleur inférieure à 2400K autour des axes de circulation.
- Niveau d'éclairement doit être inférieur à 15 lumens.
- Éclairage programmé de 22h00 à 06h00, avec des détecteurs de présence.

### **Impact sur le Patrimoine Culturel et Paysager**

Le projet respecte le patrimoine culturel et paysager de la région.

- Aucun site classé ou inscrit dans un rayon de 2,5 km autour du terrain.
- Le paysage est marqué par des éléments industriels et agricoles.
- Aménagement paysager prévu pour intégrer le projet dans son environnement.

### **Impact sur le Milieu Humain**

Le projet vise à créer des emplois et à stimuler l'économie locale tout en minimisant les impacts négatifs.

- Création d'emplois directs et indirects dans la zone d'activité.
- Impact positif sur l'économie locale grâce à la mobilisation d'entreprises locales.
- Mesures pour limiter les nuisances sonores et visuelles pour les riverains.
-

## **Environnement Sonore et Vibratoire**

Des mesures sont mises en place pour réduire les nuisances sonores pendant la construction.

- Horaires de travail adaptés pour minimiser les perturbations (7h00 à 18h00).
- Utilisation d'engins conformes aux normes de bruit.
- Planification des activités bruyantes en dehors des heures sensibles.

## **Qualité de l'Air et Émissions**

Le projet inclut des mesures pour limiter la dégradation de la qualité de l'air.

- Limitation de la vitesse sur le site et arrêt des moteurs des camions à quai.
- Déploiement de bornes de recharge électrique pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Mise en place d'un plan de mobilité pour encourager les modes de transport doux.

L'exploitation des bâtiments entraînera des émissions de polluants, principalement dues au trafic routier.

- Les principales sources d'émissions incluent les gaz d'échappement des véhicules et les poussières soulevées.
- Les émissions de NO2 devraient diminuer de 38 % d'ici 2028 grâce à l'amélioration du parc automobile.
- Les émissions de PM10 et PM2,5 devraient également diminuer respectivement de 18 % et 23 %.
- L'impact du projet sur la qualité de l'air est considéré comme non significatif.

## **Émissions de gaz à effet de serre**

Les émissions de GES associées au trafic routier sont projetées à la hausse avec le projet.

- Les émissions de GES augmenteront de 4,1 % avec le projet, atteignant 7503 tonnes équivalent CO2 par jour.
- La consommation énergétique liée au trafic routier devrait diminuer de 6,8 % d'ici 2028, malgré une augmentation du trafic.

## **Coûts des Mesures Environnementales**

Le projet inclut un budget détaillé pour les mesures environnementales et de sécurité.

- Coût total estimé pour les mesures de sécurité : 2 776 697 €.
- Coût des investissements pour la réduction des consommations : 978 747 €.
- Coût des installations photovoltaïques estimé à 2 588 444 €.

## **Suivi et Évaluation des Mesures**

Le projet inclut des mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts environnementaux.

- Une démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser) est mise en place pour minimiser les impacts négatifs.
- Des mesures de réduction des pollutions des sols et des eaux sont prévues, incluant des procédures d'urgence.
- Un suivi régulier sera effectué pour garantir l'efficacité des mesures mises en œuvre.
- Vérifications périodiques et maintenance des équipements pour assurer la conformité.
- Rapports mensuels sur les consommations d'énergie et les déchets.
- Suivi par un écologue pour garantir la protection de la biodiversité.

## **Stratégie de Plantation Arborée Indigène**

Le projet vise à favoriser une strate arborée indigène avec un ratio de 75% d'essences locales.

- Les arbres plantés doivent être principalement d'essences indigènes.
- Essences recommandées : Châtaignier, Charme commun, Aulne glutineux, Frêne commun, Merisier, Tilleul à petites feuilles, et Pin noir.
- Les jeunes arbres doivent favoriser la création de cavités pour la faune.
- Les plants doivent avoir des labels comme Ecosem ou Végétal local.
-

### **Stratégie de Plantation Arbustive**

Le projet inclut également une strate arbustive avec un ratio de 75% d'essences indigènes.

- Planter 8 espèces différentes : 5 caduques et 2 persistantes.
- 80% des arbustes doivent être caduques, incluant Noisetier commun, Charme, Fusain d'Europe, et Sureau noir.
- 20% des arbustes doivent être persistants, comme Hêtre commun et If commun.
- Les plants doivent également avoir des labels comme Ecosem ou Végétal local.

### **Gestion de la Perméabilité des Clôtures**

La perméabilité des clôtures est essentielle pour la faune.

- Options de clôtures : absence de clôtures, délimitations naturelles (haies), ou clôtures perméables.
- Les haies doivent être constituées d'espèces indigènes pour favoriser les déplacements de la faune.
- Si des clôtures sont nécessaires, elles doivent être surélevées et avoir des mailles larges.

### **Gestion Écologique des Habitats**

Le projet inclut une gestion écologique pour favoriser la biodiversité.

- Gestion « zéro-phyto » avec désherbage manuel ou mécanique.
- Lutte contre les espèces invasives par arrachage systématique.
- Mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts pour favoriser la biodiversité.

### **Installation d'Abris pour la Faune**

Des abris seront installés pour soutenir la faune locale.

- Hibernacula pour lézards, nichoirs pour passereaux, et gîtes à chiroptères.
- Les nichoirs doivent être installés entre août et janvier, à des hauteurs spécifiques.
- Entretien régulier des nichoirs pour éviter la propagation de parasites.

### **Évaluation des Incidences sur Natura 2000**

- Situé à 10,7 km de deux sites Natura 2000 : Marais d'Itteville et Marais des basses vallées de la Juine.
- Une évaluation des incidences a été réalisée, intégrée au volet naturel du projet.
- Aucun impact significatif sur les habitats ou espèces protégées n'est prévu.
- Les caractéristiques du projet garantissent qu'il n'interfère pas avec les zones Natura 2000.

### **Compatibilité avec les Plans et Programmes**

Le projet est compatible avec divers documents d'urbanisme et environnementaux.

- Localisé en zone AU9, autorisant les activités industrielles et technologiques.
- Conformité avec le Plan Local d'Urbanisme et le Schéma Régional de Cohérence Écologique.
- Conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour la mobilité durable et la transition énergétique.
- Respect des orientations du Schéma Directeur de la région Île-de-France (SDRIF) concernant la préservation de la biodiversité.
- Respect des réglementations sur la gestion de l'eau et la qualité de l'air.
- Intégration des objectifs de développement durable dans la conception du projet.

### **Remise en État du Site en Fin d'Exploitation**

Des mesures seront prises pour la remise en état du site après cessation d'activités.

- Notification au préfet de l'arrêt des activités au moins trois mois à l'avance.
- Évacuation des produits dangereux et gestion des déchets présents.
- Diagnostic environnemental pour vérifier l'impact sur l'environnement et assurer la compatibilité avec l'usage futur.

## Commentaires du commissaire enquêteur sur les dossiers de demandes d'autorisation environnementale :

Les dossiers paraissent conformes sur la forme aux exigences réglementaires quant au contenu de l'étude d'impact conformément à l'article R.122-5 du code de l'environnement. Le volet 5f du même article « Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique » a été analysé. Ce point est particulièrement préoccupant pour l'avenir. L'étude d'impact dans son chapitre 4.2.5 identifie que le poste d'émissions de gaz à effet de serre (GES) le plus significatif est lié au trafic routier associé au projet, incluant les flux de transport et les déplacements générés par les activités prévues. Les activités comme celles envisagées sur le site induisent généralement une forte proportion d'émissions indirectes liées à la circulation des véhicules, tant pour les livraisons que pour les trajets des collaborateurs. Un Plan de mobilité (ex plan de déplacements d'entreprise) avec incitation pour les modes doux (piétons, vélos) en substitution à la voiture pour les déplacements de proximité, avec stationnements et plan de co-voiturage (affichages) sera mis en place.

En ce qui concerne la justification du site choisi, JMG PARTNERS a identifié plusieurs sites au Sud de l'Île-de-France, mais invoque le site de LIEUSAIN comme comportant de sérieux atouts au regard d'autres sites plus éloignés.

- Un écosystème est déjà existant et dynamique avec le Carré Sénart. Il s'agit d'un territoire identifié comme bassin d'industries.

- Le secteur de la recherche dans le domaine de l'industrie est porté par la présence d'écoles spécialisées, comme l'ICAM et l'université Paris Est Créteil.

Le programme immobilier porté par JMG PARTNERS s'inscrit dans cette logique de développement, avec une offre immobilière ajustée à ce type d'entreprises issues de l'industrie.

- Une situation en zone industrielle, éloignée des premières habitations.

- La proximité d'un carrefour autoroutier avec une desserte par l'autoroute A5a (en accès direct) et par la RD 306, à 1 km de la Francilienne (N 104).

Il est à noter que le dossier comprend un volet « déclaration loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0-2 de la nomenclature de l'article R.214-1 du code de l'environnement. Cette rubrique concerne le principe de gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol.

Les ouvrages prévus sont :

- un bassin étanche disponible de 1520 m<sup>3</sup> qui correspond au volume nécessaire au confinement des eaux d'extinction incendie (EEI) ;

- deux noues/bassins d'infiltration (une côté ouest et une côté nord) d'une surface disponible totale de 5611 m<sup>2</sup> maximale afin d'assurer :

- la gestion des petites pluies (10mm qui représente 384 m<sup>3</sup>) en infiltration sans aucun rejet, avec vidange en moins de 13 h, inférieurs au temps de vidange de 48 h recherché ;

- la gestion des pluies exceptionnelles par tamponnement (pluie centennale + 20% qui représente 3554+384 = 3938 m<sup>3</sup>) avec débit de fuite de 5.5l/s.

Temps de vidange de l'ordre de 150 h (7 jours), largement supérieur au temps préconisé de 48 h.

### **1.5 COMPOSITION ET ANALYSE DU DOSSIER DE CONSULTATION**

Le dossier papier de la consultation en vue du permis de construire valant division et des deux demandes d'autorisation environnementale (DDAE) se compose de huit gros volumes reliés d'environ 3200 pages comprenant également des plans et des tableaux pliés difficiles à appréhender et à lire. Ce sont des pièces techniques peu compréhensibles pour le public.

Les documents en version numérique sont plus clairs et plus facilement abordables car fractionnés en éléments distincts. Il est à rappeler que la procédure de consultation parallélisée est une procédure de **Consultation du Public par Voie Electronique** avec la possibilité de mettre en place des permanences du commissaire enquêteur, comme vu précédemment, et un dossier papier comme dans l'ancienne procédure.



Bien que le dossier présenté ait vocation à être lu par le public, il a été élaboré afin que les organismes publics chargés de son étude et de son évaluation puissent délivrer les autorisations nécessaires à la réalisation du projet. Les documents « résumés non techniques », encore complexes, sont plus précisément destinés au public.

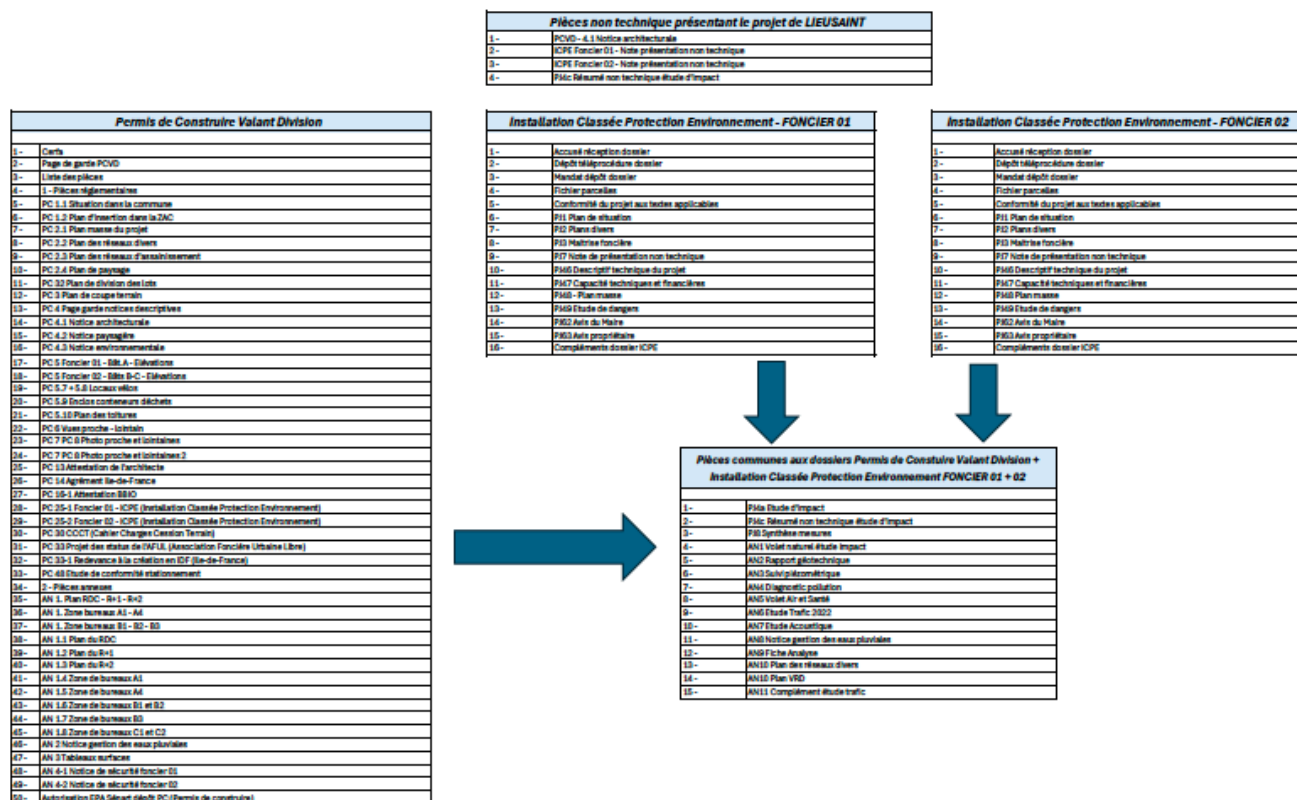
Les pièces déposées sur le registre numérique sont les suivantes :

- **Film de présentation du projet**  
<https://vimeo.com/1115076317?fl=pl&fe=sh>

- **Plaquette JMG Sénart**

- **Organigramme dossiers ADM**

**Organigramme des dossiers administratifs - Projet LIEUSAIN**



- **Pièces non techniques**

- 1- PCVD - 4.1 Notice architecturale
- 2- ICPE Foncier 01 - Note présentation non technique
- 3- ICPE Foncier 02 - Note présentation non technique
- 4- PJ4c Résumé non technique étude d'impact

- **Permis de Construire Valant Division**

- 1 - Cerfa
- 2 - Page de garde PCVD
- 3 - Liste des pièces
- 4 - 1 - Pièces réglementaires
- 5 - PC 1.1 Situation dans la commune
- 6 - PC 1.2 Plan d'insertion dans la ZAC
- 7 - PC 2.1 Plan masse du projet
- 8 - PC 2.2 Plan des réseaux divers
- 9 - PC 2.3 Plan des réseaux d'assainissement

- 10 - PC 2.4 Plan de paysage
- 11 - PC 32 Plan de division des lots
- 12 - PC 3 Plan de coupe terrain
- 13 - PC 4 Page garde notices descriptives
- 14 - PC 4.1 Notice architecturale
- 15 - PC 4.2 Notice paysagère
- 16 - PC 4.3 Notice environnementale
- 17 - PC 5 Foncier 01 - Bât.A - Elévations
- 18 - PC 5 Foncier 02 - Bâts B-C - Elévations
- 19 - PC 5.7 + 5.8 Locaux vélos
- 20 - PC 5.9 Enclos conteneurs déchets
- 21 - PC 5.10 Plan des toitures
- 22 - PC 6 Vues proche - lointain
- 23 - PC 7 PC 8 Photo proche et lointaines
- 24 - PC 7 PC 8 Photo proche et lointaines 2
- 25 - PC 13 Attestation de l'architecte
- 26 - PC 14 Agrément Ile-de-France
- 27 - PC 16-1 Attestation BBIO
- 28 - PC 25-1 Foncier 01 - ICPE
- 29 - PC 25-2 Foncier 02 - ICPE
- 30 - PC 30 CCCT
- 31 - Projet des statuts de l'AFUL
- 32 - PC 33-1 Redevance à la création en IDF
- 33 - PC 48 Etude de conformité stationnement
- 34 - 2 - Pièces annexes
- 35 - AN 1. Plan RDC - R+1 - R+2
- 36 - AN 1. Zone bureaux A1 - A4
- 37 - AN 1. Zone bureaux B1 - B2 - B3
- 38 - AN 1.1 Plan du RDC
- 39 - AN 1.2 Plan du R+1
- 40 - AN 1.3 Plan du R+2
- 41 - AN 1.4 Zone de bureaux A1
- 42 - AN 1.5 Zone de bureaux A4
- 43 - AN 1.6 Zone de bureaux B1 et B2
- 44 - AN 1.7 Zone de bureaux B3
- 45 - AN 1.8 Zone de bureaux C1 et C2
- 46 - AN 2 Notice gestion des eaux pluviales
- 47 - AN 3 Tableaux surfaces
- 48 - AN 4-1 Notice de sécurité foncier 01
- 49 - AN 4-2 Notice de sécurité foncier 02
- 50 - Autorisation EPA Sénart dépôt PC

- **ICPE – FONCIER 01**

2025.11.24 Note complémentaire ICPE Foncier 01 **mis en ligne le 26/11/2025**

- 1 - Accusé réception dossier
- 2 - Dépôt téléprocédure dossier
- 3 - Mandat dépôt dossier
- 5 - Fichier parcelles F01
- 6 - Conformité du projet aux textes applicables
- 7 - PJ1 Plan de situation
- 8 - PJ2 Plans divers
- 9 - PJ3 Maitrise foncière
- 10 - PJ7 Note présentation non technique
- 11 - PJ46 Descriptif technique du projet
- 12 - PJ47 Capacité techniques et financières
- 13 - PJ48 Plan masse
- 14 - PJ49 Etude de dangers

- 15 - PJ62 Avis du Maire
- 16 - PJ63 Avis propriétaire
- 17 - Compléments dossier ICPE

- **ICPE – FONCIER 02**

2025.11.24 Note complémentaire ICPE Foncier 02 **mis en ligne le 26/11/2025**

- 1 - Accusé réception dossier
- 2 - Dépôt téléprocédure dossier
- 3 - Mandat dépôt dossier
- 5 - Fichier parcelles F02
- 6 - Conformité du projet aux textes applicables
- 7 - PJ1 Plan de situation
- 8 - PJ2 Plans divers
- 9 - PJ3 Maitrise foncière
- 10 - PJ7 Note présentation non technique
- 11 - PJ46 Descriptif technique du projet
- 12 - PJ47 Capacité techniques et financières
- 13 - PJ48 Plan masse
- 14 - PJ49 Etude de dangers
- 15 - PJ62 Avis du Maire
- 16 - PJ63 Avis propriétaire
- 17 - Compléments dossier ICPE

- **Pièces communes aux dossiers ADM**

- 1 - PJ4a Etude d'impact
- 2 - PJ4c Résumé non technique étude d'impact
- 3 - PJ8 Synthèse mesures
- 4 - AN1 Volet naturel étude impact
- 5 - AN2 Rapport géotechnique
- 6 - AN3 Suivi piézométrique
- 7 - AN4 Diagnostic pollution
- 8 - AN5 Volet Air et Santé
- 9 - AN6 Etude Trafic 2022
- 10 - AN7 Etude Acoustique
- 11 - AN8 Notice gestion des eaux pluviales
- 12 - AN9 Fiche Analyse
- 13 - AN10 Plan des réseaux divers
- 14 - AN10 Plan VRD
- 15 - AN11 Complément étude trafic

- **Avis reçus**

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Département 77

ARS Ile-de-France

APRR

MRAE **mis en ligne le 30/09/2025**

CDPENAF

Lieusaint **mis en ligne le 01/12/2025**

Note absence avis MRAe et Mémoire **mis en ligne le 02/10/2025**

Le dossier de la consultation, quant à son contenu, est conforme aux exigences du code de l'environnement (notamment les articles R181-13 à R181-15 et D181-15-2 à D181-15-10).

**Documents relatifs aux deux réunions publiques des 12 septembre et 26 novembre 2025 mis en ligne respectivement les 16/09/2025 et 01/12/2025 :**

- Présentation du projet Acti-Hall®Sénart

- Compte-rendus des réunions publiques

L'ensemble des documents mis en ligne, au fur et à mesure de leur production a permis au public de suivre l'avancement des réflexions et des échanges sur le projet.

Le dossier comportait donc bien les éléments requis par l'article R181-36-1 du code de l'environnement.

## 1.6 **AVIS RECUS AVANT ET PENDANT LA CONSULTATION**

- **Direction Régionale des Affaires Culturelles**

La DRAC informe que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

- **Département 77 – direction des routes**

« Les remarques suivantes sont émises :

- *Un scénario d'optimisation du giratoire à l'intersection des RD 50 - RD 1402 et RD 306 montre que la réalisation d'un by-pass et le doublement, à 2 files, en entrée de giratoire, des RD 1402 et RD 306 permettraient de réduire sensiblement les remontées de file.*

*A ce jour, aucune étude de projet n'a été engagée sur cette optimisation. Il conviendra d'associer le Département qui doit valider le projet avant mise en oeuvre.*

*Il serait bon que le porteur de projet ou l'aménageur, s'engage à réaliser et à financer ces travaux, avant la livraison du lot 14.*

- *Comme indiqué dans l'étude de trafic, la voirie à créer, desservant le lot 14 et donnant sur l'Avenue Marguerite Perey, ne devra pas modifier la configuration du carrefour à feux existant, à l'intersection de la RD 306 et de l'Avenue Marguerite Perey,*
- *Les accès à cette nouvelle voirie devront être différenciés à savoir « une sortie » au Nord et « une entrée » au Sud. Les véhicules entrant devront tous venir du giratoire existant sur l'Avenue Marguerite Perey.*

*La géométrie de cet accès devra être conçue afin de permettre la giration des poids-lourds sans contrainte ni manœuvre, aussi bien en entrée, qu'en sortie.*

- *Un séparateur de voie central devra être mis en place afin d'empêcher tout véhicule de tourner à gauche en sortie de propriété (voire même en entrée de propriété).*
- *Toutes les manœuvres dangereuses, de type marche-arrière, sont à proscrire à l'approche du carrefour à feux RD 306/Avenue Marguerite Perey,*
- *La voie engins de secours, prévue sur le giratoire de la RD 150 devra faire l'objet d'une étude avec nos services et devra obtenir l'accord du Service Etudes et Travaux. Une clôture devra être mise en œuvre à l'alignement de la parcelle et un « sens interdit – excepté pour les engins de secours » devra être mis en place en entrée de voie.*

*Par conséquent, en tant que gestionnaire de voirie, j'émet un avis favorable à cette demande d'autorisation environnementale (AIOT n° 010284361) sous réserves des préconisations précitées. »*

- **ARS Ile-de-France**

L'ARS résume les éléments déterminants de l'étude d'impact chapitre par chapitre. Dans le paragraphe « environnement urbain », l'ARS note :

**« Dans l'étude d'impact, il est recensé un établissement sensible dans le rayon d'un kilomètre (rayon d'affichage ICPE) : l'école primaire et maternelle les Ormes à environ 950m sur la commune de Savigny-le-Temple. Cet établissement doit apparaître dans les études de dangers. »**

et conclut :

**« Le dossier comporte les éléments nécessaires à la compréhension des enjeux environnementaux et sanitaires liés au projet. Les mesures d'évitement et de réduction sont présentées.**

**Compte-tenu de l'emplacement des projets, l'ARS émet un avis sanitaire favorable pour les projets de construction de bâtiments à usage d'activités diverses sur la commune de Lieusaint sur des Foncier 01 et Foncier 02. »**



- **APRR**

L'APRR demande des compléments d'informations relatifs :

- Aux risques d'éblouissement des panneaux solaires et des mesures mises en place pour les éviter,
- Aux plantations prévues au bord du domaine public autoroutier concédé afin d'éviter la chute d'arbres sur ce dernier.

- **MRAE** mis en ligne le 30/09/2025

Le 17/09/2025, la MRAE rédige une note d'information n° APJIF-2025-085 relative à l'absence d'observation sur le projet de construction de bâtiments à usage d'activités diverses, ZAC du Levant à Lieusaint (77). Elle précise :

*« La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) a été saisie le 17 juillet 2025 pour avis sur le projet de construction de bâtiments à usage d'activités diverses, Zac du Levant à Lieusaint (77).*

*Conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant été formellement produit dans le délai de deux mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.*

*Cette absence d'avis résulte de la nécessité, pour l'Autorité environnementale, de prioriser l'examen des dossiers au regard des moyens dont elle dispose. Elle ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux ou d'observations sur le projet, mais que les enjeux ont été jugés moindres. Cette note est portée à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'environnement et publiée sur le site internet de la MRAE. »*

- **Note absence avis MRAE et Mémoire** mis en ligne le 02/10/2025

**Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à la note de la MRAE :**

*Le maître d'ouvrage prend acte de l'absence d'observation de la MRAE et indique que « Les engagements ERC et le dispositif de suivi restent strictement identiques à l'étude d'impact transmise dans le dossier initial (étude d'impact, version 1 du 03/02/2025, 469 pages). »*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur regrette vivement que la MRAE n'ait pas eu les moyens nécessaires de produire un avis sur le projet. Mais il note que les enjeux environnementaux ont été jugés moindres par la MRAE.*

- **CDPENAF** mis en ligne le 26/11/2025

La commission porte un avis favorable sur l'étude préalable agricole.

Le porteur de projet propose deux pistes de compensation :

- COOP BIO IDF : soutien à l'investissement dans une nouvelle plateforme logistique permettant de développer l'activité (1 600 m<sup>2</sup>, réfrigérée sur les 2/3), à hauteur de 100 000 €.
- SAFER/Grand Paris Sud : financement du dispositif d'animation foncière sur le territoire Grand Paris Sud pendant 1,5 à 2 ans à hauteur de 84 277,70 €.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*La commission est favorable au premier financement mais propose le versement de la seconde compensation à l'Association Agri Développement Ile-de-France (AADIF) qui se chargera d'émettre un appel à projets pour 'animation foncière envers les territoires périurbains de Seine-et-Marne où l'agriculture est menacée.*

La commission note dans son avis :

*« Le site est inséré dans le prolongement de la ZAC du Levant existante, ce qui évite la consommation d'autres terres. L'impact sur l'agriculture n'a cependant pas pu être réduit bien que JMG PARTNERS ait cherché des partenaires pour l'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction, mais sans aboutir en raison de la faillite du fournisseur. »*

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Ce point relevé sur une difficulté éventuelle d'utilisation de matériaux biosourcés devra être éclairci par le maître d'ouvrage car c'est un des éléments argumentaires mis en avant dans le dossier.*

- **Lieusaint** mis en ligne le 01/12/2025

Le 13/10/2025, le conseil municipal de Lieusaint a pris une délibération délivrant un avis favorable au projet de JMG PARTNERS sous réserve que :

- Tous les compléments demandés soient apportés aux courriers de demande de complétude du dossier,
- La construction respecte la surface de plancher totale soumise à l'agrément de 49 300 m<sup>2</sup>, utilisée uniquement en vue de l'exercice des activités qui y sont définies,
- Les locataires de la société JMG PARTNERS se conforment strictement à toutes les règles respectant le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de l'établissement SOGIF en matière de protection des usagers (mesures de confinement, procédures d'évacuation, respect de la perméabilité à l'air des locaux, etc...).

## **1.7 COMPLEMENTS DE DOSSIER VERSES PAR LE PETITIONNAIRE PENDANT LA CONSULTATION**

### **➤ Note complémentaire ICPE Foncier 01**

Le 24 novembre 2025 le pétitionnaire a rédigé une note de complément d'informations au dossier ICPE Foncier 01.

Les précisions apportées sont les suivantes :

#### **« VOLET RISQUES NATURELS :**

*Les parcelles concernées par le projet sont exposées à un risque fort ou moyen de retrait-gonflement des argiles.*

*JMG Partners s'engage à suivre les règles de construction définies par la loi ELAN relatives aux constructions en terrain argileux, conformément au chapitre 6.1.3 de l'étude d'impact.*

#### **VOLET EAU :**

*Concernant les réseaux d'Eaux Impropres à la Consommation Humaine (EICH), le dossier précise en page 82 de l'étude d'impact les appareils sanitaires concernés par les EICH : il s'agit exclusivement des chasses d'eau des WC et urinoirs.*

*Chaque plot de bureaux disposera d'une cuve de récupération des eaux de pluies à destination d'usage exclusif en chasse d'eau des WC et urinoirs. Ces réseaux seront totalement indépendants et seront repérés et signalés de manière claire et non équivoque par des panonceaux d'affichage "eau non potable".*

*Les réseaux d'adduction et de distribution d'eau potable seront protégés au point de raccordement par l'interposition d'un disconnecteur ou d'un clapet anti-retour avec contrôle de pression amont/aval, ceci pour chaque raccordement.*

#### **VOLET TRAFIC ROUTIER :**

*L'EPA Sénart a confirmé dans un courrier du 06/05/2024 l'engagement de réaliser sur le domaine public les travaux pointés dans l'étude de trafic au niveau des giratoires C3 et C5. Ce courrier d'engagement est joint à l'annexe 11 de l'étude d'impact.*

*Ces travaux seront réalisés et financés par l'EPA Sénart.*

*L'EPA Sénart confirme à nouveau la coordination de ces travaux avec le calendrier du projet de JMG Partners au sein du lot 14 (voir courrier du 19/11/2025 joint).*

*La géométrie des accès au lot 14 prendra en compte la giration des poids lourds, sans contrainte de manœuvre aussi bien en entrée qu'en sortie, conformément au plan d'étude de girations PL indice A du 21/07/2025 joint au présent complément d'information.*

*Il sera possible pour un PL de ressortir de la voie d'entrée en cas d'erreur d'adressage.*

*La voie engins de secours, prévue sur le giratoire de la bretelle d'accès à l'autoroute A5, a fait l'objet d'autorisations auprès de la Direction des routes du Département. Un accord a été notifié à JMG Partners le 16/01/2025 (voir PJ), et il a été convenu de recontacter le service en amont du démarrage des travaux de cet accès pour valider les plans d'exécution de l'accès. Un portail sera mis en oeuvre à l'alignement de la parcelle et un « sens interdit – sauf véhicules de secours » sera mis en place en entrée de voie.*

## VOLET RISQUES ACCIDENTELS :

La hauteur des écrans de cantonnement sera conforme à la réglementation en vigueur (code du travail et prescriptions ICPE de l'AMPG du 11/04/2017, tout en laissant au pétitionnaire la possibilité de présenter des solutions alternatives (augmentation de la SUE et/ou étude d'ingénierie du désenfumage complémentaire). Le cas échéant, ces compléments d'études seront réalisés en phase travaux.

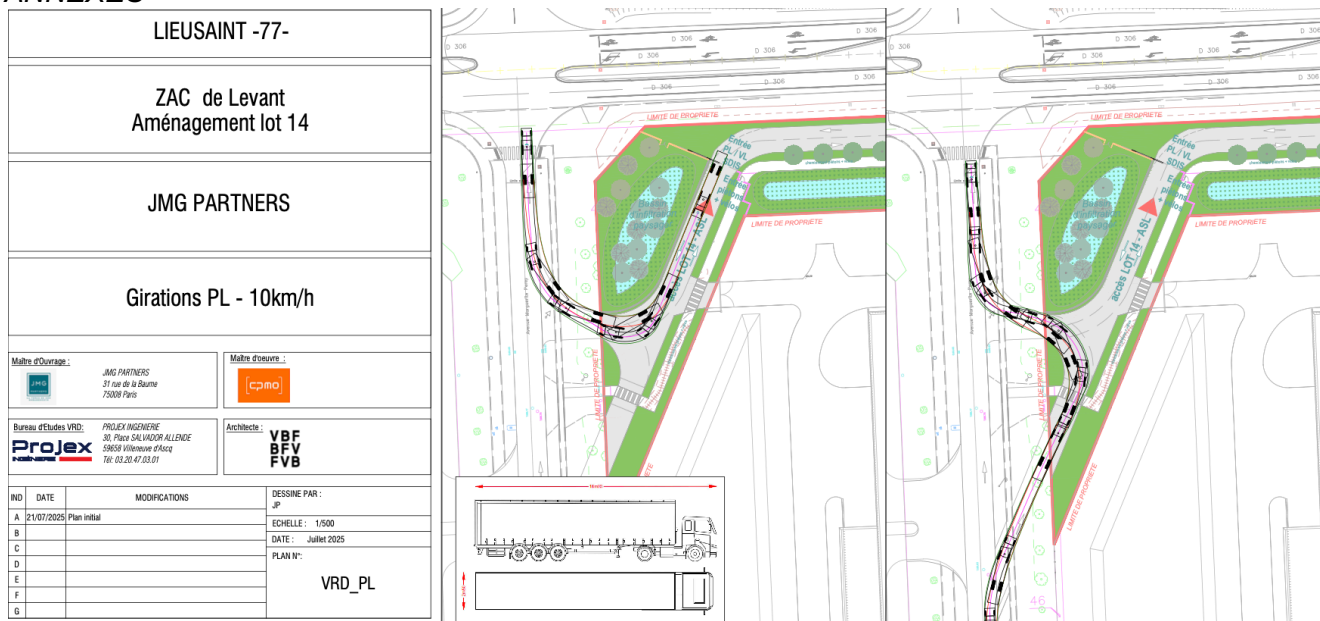
**Le pétitionnaire souhaite que ces alternatives puissent être mentionnées ainsi dans le projet d'arrêté d'autorisation préfectoral.**

Le réseau interne des poteaux incendies du foncier 01 sera bouclé. Des vannes d'isolement permettront d'isoler un tronçon entre deux poteaux afin d'alimenter les autres poteaux par le reste de la boucle.

Le maillage du réseau incendie n'est techniquement pas réalisable.

Le foncier 01 est alimenté via le réseau créé du foncier ASL, ne disposant que d'un seul point de raccordement sur l'Avenue Marguerite Perey. »

## ANNEXES



**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE  
DE L'ENVIRONNEMENT, DES DÉPLACEMENTS ET  
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**  
DIRECTION DES ROUTES  
Agence routière départementale de Melun

Dossier suivi par Frédéric PICOT  
Tél. : 01.64.81.11.20  
ard-melun@departement77.fr  
314, avenue Anna Lindh  
77240 VERT-SAINT-DENIS  
Nos réf. : DGA/J/ARD MVSD/FP/LC/D25-000627-DR

Monsieur Rémy RASCOL  
Directeur de Programmes et de l'Innovation  
JMG Partners  
ZADIGA Cité  
10 rue Vuillemer  
69002 LYON

**OBJET :** Lieusaint - Lot 14 - ZAC du Levant - Accès pompiers depuis le rond-point Sud-Est

Vert-Saint-Denis, le **16 JAN. 2025**

Monsieur,

Suite à la présentation du projet porté par votre société sur le lot 14 de la ZAC du Levant, je vous confirme, par la présente, que le Département de Seine-et-Marne ne s'opposera pas à la création d'un accès pompiers sur le giratoire RD 1150 / Bretelle d'accès à l'A5.

Cet accès devra être réservé uniquement à l'accès des secours et devra être en permanence fermé.

Le recueil des eaux pluviales devra être réalisé dans la parcelle et une convention d'entretien devra être signée entre le porteur du projet et le Département de Seine-et-Marne.

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

Frédéric PICOT  
Chef d'agence



Direction des Opérations

AG/VR - 2025/111  
Affaire suivie par :  
Agathe GILLET  
agathe.gillet@epa-senart.fr  
01.64.10.15.19

Lieusaint, le 19 novembre 2025

Monsieur Frédéric CAVAN  
Directeur du développement  
JMG Partners  
31 rue de la Baume  
75008 PARIS

**Objet :** ZAC du Levant à Lieusaint - aménagement routier à l'échelle de la ZAC

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de l'avancée de votre projet sur le lot 14 de la ZAC du Levant, l'EPA Sénart confirme son engagement à réaliser et à financer avant la livraison du lot 14 les travaux suivants, sur la base des préconisations issues de l'étude de trafic du bureau d'études CDVIA précédemment transmise :

- Réalisation d'un by-pass sur le carrefour giratoire C5 RD1402xRD50 ;
- Aménagement des deux entrées à deux files au droit du carrefour C3 RD306xRD1402 ;
- Mise en place d'un séparateur de voie central pour que la configuration d'accès au lot 14 empêche tout retournement devant ledit lot.

Ces aménagements seront étudiés en concertation avec le Département de Seine-et-Marne (CD77) et devront recueillir son avis favorable avant leur réalisation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, mes salutations distinguées.

Alexandre MAIKOVSKY  
Directeur Général Adjoint

P.-J. : Schémas de principe extraits de la note d'analyse du bureau d'études CDVIA  
Copie : DRIEAT

**EPA SÉNART**  
Immeuble le Trait d'Union  
CS 30844 - 4 allée de la mistle  
77127 Lieusaint  
Tél. 01 64 10 15 19  
epa-senart.fr  
cavan@epa-senart.fr  
01 64 315 0002 R25 02  
R1 - Environnement R1

**ANNEXE :** Schémas de principe extraits de la note d'analyse du bureau d'études CDVIA

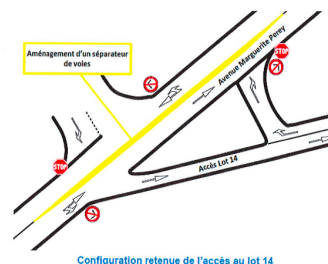
**By-pass sur le carrefour giratoire C5 RD1402xRD50 :**



**Aménagement des deux entrées à deux files au droit du carrefour C3 RD306xRD1402 :**



**Séparateur de voie central :**





### ➤ **Note complémentaire ICPE Foncier 02**

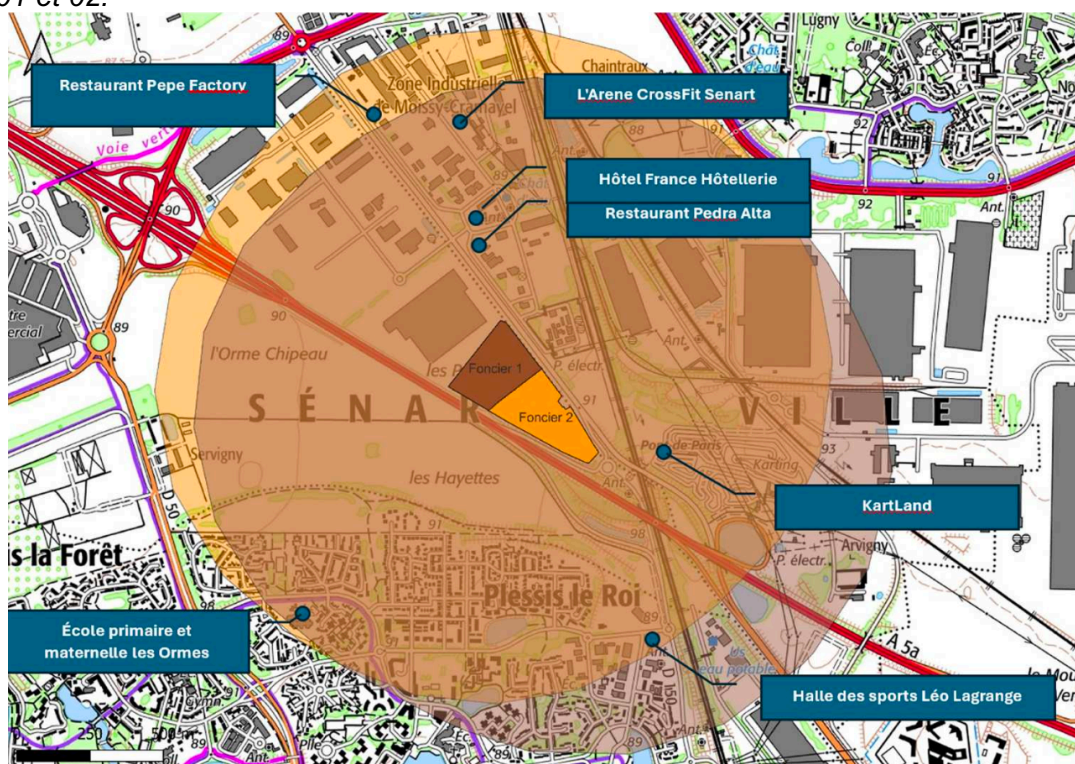
Le 24 novembre 2025 le pétitionnaire a rédigé une note de complément d'informations au dossier ICPE Foncier 02.

Les précisions apportées sont les suivantes :

#### « **VOLET ENVIRONNEMENT URBAIN :**

*L'école primaire et maternelle Les Ormes, située sur la commune de Savigny-le-Temple est recensée dans l'étude d'impact. Cet établissement n'apparaît pas au tableau 20 en page 90 de l'étude de danger du foncier 02. Après vérification, l'école primaire et maternelle les Ormes est située à environ 900 m de la limite d'emprise foncière.*

*La figure ci-dessous récapitule la position de l'ensemble des établissements recensés pour les deux fonciers 01 et 02.*



#### **VOLET RISQUES NATURELS :**

*Les parcelles concernées par le projet sont exposées à un risque fort ou moyen de retrait-gonflement des argiles.*

*JMG Partners s'engage à suivre les règles de construction définies par la loi ELAN relatives aux constructions en terrain argileux, conformément au chapitre 6.1.3 de l'étude d'impact.*

#### **VOLET EAU :**

*Concernant les réseaux d'Eaux Impropres à la Consommation Humaine (EICH), le dossier précise en page 82 de l'étude d'impact les appareils sanitaires concernés par les EICH : il s'agit exclusivement des chasses d'eau des WC et urinoirs.*

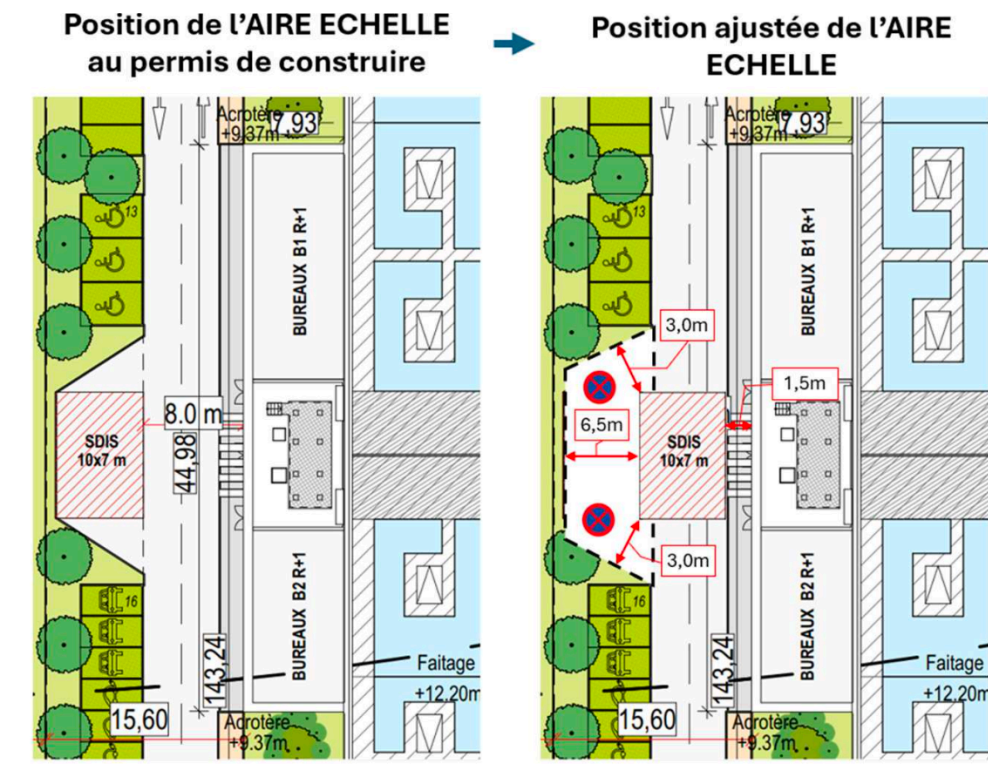
*Chaque plot de bureaux disposera d'une cuve de récupération des eaux de pluies à destination d'usage exclusif en chasse d'eau des WC et urinoirs. Ces réseaux seront totalement indépendants et seront repérés et signalés de manière claire et non équivoque par des pancartes d'affichage "eau non potable".*

*Les réseaux d'adduction et de distribution d'eau potable seront protégés au point de raccordement par l'interposition d'un disconnecteur ou d'un clapet anti-retour avec contrôle de pression amont/aval, ceci pour chaque raccordement.*

#### **VOLET RISQUES ACCIDENTELS :**

*Le positionnement au plan du permis de construire de l'aire de mise en station des échelles, au droit du mur séparatif entre les halles B1 et B2 devant le plot bureau EST, est de nature à couper « l'axe de travail » du moyen aérien : il est préférable que la voie engin passe derrière l'aire de mise en station.*

Il est proposé le repositionnement de l'aire échelle au plus près de la façade des bureaux, tout en maintenant une voie de contournement de l'aire pour le SDIS, en garantissant 3m de large minimum pour le passage des engins.



La hauteur des écrans de cantonnement sera conforme à la réglementation en vigueur (code du travail et prescriptions ICPE de l'AMPG du 11/04/2017, tout en laissant au pétitionnaire la possibilité de présenter des solutions alternatives (augmentation de la SUE et/ou étude d'ingénierie du désenfumage complémentaire). Le cas échéant, ces compléments d'études seront réalisés en phase travaux.

Le pétitionnaire souhaite que ces alternatives puissent être mentionnées ainsi dans le projet d'arrêté d'autorisation préfectoral.

Le réseau interne des poteaux incendies du foncier 02 sera bouclé. Des vannes d'isolement permettront d'isoler un tronçon entre deux poteaux afin d'alimenter les autres poteaux par le reste de la boucle.

Le maillage du réseau incendie n'est techniquement pas réalisable.

Le foncier 02 est alimenté via le réseau créé du foncier ASL, ne disposant que d'un seul point de raccordement sur l'Avenue Marguerite Perey. »

### Commentaires du commissaire enquêteur sur les notes complémentaires d'informations de JMG PARTNERS :

Dans ces notes complémentaires le pétitionnaire répond aux demandes de complétude sur certains volets soit en réparation d'oubli soit en demande de précisions.

Ainsi l'ARS a soulevé l'oubli de l'école primaire et maternelle « Les Ormes » située sur la commune de Savigny-le-Temple et incluse dans le périmètre de 1 km et n'apparaît pas dans le tableau de l'étude des dangers.

Des précisions sont également apportées en ce qui concerne l'aménagement de l'accès véhicules au projet ainsi que la modification de la position de l'aire d'échelle.

## **2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION**

### **2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal administratif de Melun n°E25000016/77 du 24 février 2025.

### **2.2 VISITE DES LIEUX**

Une journée relative à la visite du terrain et d'une réalisation de la société JMG PARTNERS a été programmée le 28 août 2025, en présence de l'équipe du pétitionnaire et du directeur stratégie développement économique et industriel de l'EPA Sénart. Cette journée s'est achevée par l'intervention en visioconférence de Publilégal concernant le registre numérique.

### **2.3 CONSULTATION DU PUBLIC**

Le périmètre de la consultation comprend les communes de Lieusaint, Moissy-Cramayel et Savigny-le-Temple. Le siège de la consultation est fixé en mairie de Lieusaint – 50 rue de Paris – 77127 Lieusaint.

Les deux réunions publiques et les deux permanences du commissaire enquêteur sont prévues en mairie de Lieusaint.

S'agissant de la première consultation parallélisée du public dans le département, instaurée par la loi « Industrie Verte », de nombreux contacts téléphoniques et par courriels ont eu lieu entre les services de la Préfecture, le maître d'ouvrage, JMG PARTNERS le maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur pour suivre l'évolution du dossier et arrêter les modalités de cette consultation du public.

La Préfecture et le maître d'ouvrage ont veillé à informer le commissaire enquêteur régulièrement de l'avancement du dossier.

L'ensemble des dispositions relatives à l'organisation de cette consultation du public ont été prises en étroite collaboration avec le commissaire enquêteur.

#### **Préparation :**

- 19/02/2025 : la Préfecture de Seine-et-Marne saisit le Tribunal administratif de Melun ;
- 24/02/2025 : le Tribunal administratif de Melun désigne Madame Monique Delafosse comme commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Denis Sarazin-Charpentier comme commissaire enquêteur suppléant ;
- 10/03/2025 : la Préfecture adresse par courriel les résumés non techniques du dossier ;
- 04/06/2025 : visioconférence avec la Préfecture, la DRIEE, la DRIEAT et la DDT de Seine-et-Marne – envoi du compte rendu le jour même par la Préfecture ;
- 03/07/2025 : JMG PARTNERS adresse le lien du dossier par courriel ;
- 09/07/2025 : réunion dans les locaux parisiens du pétitionnaire pour la présentation du projet ;
- 15/07/2025 : le pétitionnaire adresse par courriel le compte rendu de la réunion du 09/07 ;
- 21/07/2025 : relecture de l'avis de consultation parallélisée avec des rectifications demandées au pétitionnaire ;
- 28/07/2025 : courriel de la DRIEAT prévenant de l'accusé de réception de la saisine de la MRAe ;
- 13/08/2025 : envoi par courriel de l'avis de consultation parallélisée par la Préfecture ;
- 14/08/2025 : échanges par courriel et téléphone avec la responsable du service urbanisme de la commune de Lieusaint, siège de l'enquête, afin de cadrer les deux permanences du commissaire enquêteur et les deux réunions publiques prévues ;

- 14/08/2025 : envoi par courriel des avis de l'ARS et du CD77 par la Préfecture – mise en ligne dans le dossier de la consultation ;
- 28/08/2025 : journée de visite du terrain de l'opération et réunion ultime avant le démarrage de la consultation – prise de possession d'une exemplaire « papier » du dossier.

#### **Phase de consultation :**

- 12/09/2025 : première réunion publique dite « d'ouverture » à 19h00 en mairie de Lieusaint ;
- 16/09/2025 : mise en ligne du compte-rendu de la réunion publique du 12/09/2025 ;
- 30/09/2025 : mise en ligne de l'absence d'observation de la MRAe ;
- 02/10/2025 : mise en ligne de la réponse du pétitionnaire à la MRAe ;
- 10/10/2025 : première permanence du commissaire enquêteur de 14h30 à 17h30 en mairie de Lieusaint ;
- 21/11/2025 : deuxième permanence du commissaire enquêteur de 9h00 à 12h00 en mairie de Lieusaint ;
- 26/11/2025 : dernière réunion publique dite « de clôture » à 19h00 en mairie de Lieusaint ; mise en ligne de l'avis de la CDPENAF et de deux notes complémentaires du pétitionnaire concernant les ICPE foncier 1 et foncier 2 ;
- 01/12/2025 : mise en ligne du compte-rendu de la réunion publique du 26/11/2025 ;
- 02/12/2025 : clôture du registre numérique à 17h00 ;
- 03/12/2025 : récupération des registres papier et envoi au commissaire enquêteur.

## **2.4 MODALITES D'ORGANISATION DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le siège de la consultation est à la mairie de Lieusaint où le dossier de consultation « papier » était consultable. Le commissaire enquêteur y a assuré deux permanences.

Par ailleurs, les communes ont été dotées d'une tablette numérique dédiée où le public pouvait prendre connaissance du dossier.

L'avis de consultation du public a fixé comme suit les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Lieusaint :

- le vendredi 10 octobre 2025 de 14h30 à 17h30 ;
- le vendredi 21 novembre 2025 de 9h00 à 12h00.

Les permanences se sont déroulées dans des salles en rez-de-chaussée. Aucun incident notable n'est à relever. L'accueil de la mairie a été chaleureux.

## **2.5 INFORMATION DU PUBLIC**

#### **Par voie de presse :**

Conformément à la réglementation l'avis d'ouverture de la consultation est paru dans les journaux qui suivent :

- La République de Seine-et-Marne le 11/08/2025
- La Marne le 13/08/2015

#### **Par affichage dans les mairies :**

L'affichage effectué par les communes a été fait régulièrement comme les certificats d'affichage délivrés par les maires des trois communes l'attestent.

Les affichages ont été maintenus pendant toute la durée de l'enquête.



### **Par affichage sur le terrain :**

JMG PARTNERS a affiché l'avis de consultation sur le terrain dès le 6 août 2025 et jusqu'au 3 décembre 2025 comme stipulé dans le certificat d'affichage.

### **Sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne :**

L'avis d'enquête publique a été porté sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne ([www.seine-et-marne.gouv.fr](http://www.seine-et-marne.gouv.fr)) rubrique Publications/Consultations-parallélisées/LIEUSAIN-T-SOCIETE JMG PARTNERS. Pour le dossier de la consultation, le site de la préfecture renvoie sur le site dédié à la consultation à l'adresse : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>

Les informations relatives à ce projet pouvaient être obtenues auprès de la société JMG PARTNERS sise 31 rue de la Baume 75008 PARIS ou par mail à l'adresse mail suivante [participez@consultation-actihall-senart.fr](mailto:participez@consultation-actihall-senart.fr).

## **2.6 REUNIONS PUBLIQUES**

Comme le prévoit la réglementation, deux réunions publiques ont été organisées en mairie de Lieusaint à 19h00. Les documents de présentation et le compte-rendu ont été mis en ligne sur le site internet de la consultation.

- **Première réunion publique le vendredi 12 septembre 2025** dite « d'ouverture ». Aucune personne ne s'est présentée à part Monsieur le Maire, un conseiller municipal et le directeur général adjoint du service « cadre de vie ». Monsieur le Maire a exprimé sa satisfaction d'accueillir ce projet.
- **Deuxième réunion publique le mercredi 26 novembre 2025** dite « de clôture ». Deux personnes étaient présentes ainsi que Monsieur le Maire, un Maire-adjoint et le directeur général adjoint du service « cadre de vie ». Monsieur le Maire indique que l'agglomération concentre ses efforts sur l'industrie, notamment dans le domaine de l'aéronautique, avec la présence de Safran, mais aussi dans le champ plus large des éco-activités et, de manière générale, sur les activités industrielles. Il souligne que les différents parcs d'activités sont ainsi spécialisés : le Carré-Sénart constitue le pôle de centralité contemporain, l'Écopôle est davantage tourné vers les éco-activités, tandis que le Parc du Levant – qui accueillera l'Acti-Hall porté par JMG PARTNERS – accueille principalement des activités industrielles.

Les questions posées ont porté sur :

- La biodiversité
- Le suivi écologique
- La typologie des entreprises accueillies
- La gestion des déchets
- La production photovoltaïque
- La propriété des bâtiments



### 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le public pouvait formuler des observations et propositions :

- sur le registre numérique accessible à l'adresse : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>
- par courrier électronique envoyé à l'adresse : [participez@consultation-actihall-senart.fr](mailto:participez@consultation-actihall-senart.fr)
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Lieusaint – 50 rue de Paris – 77127 LIEUSANT.

#### 3.1 OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE SITE INTERNET DE LA CONSULTATION

Une seule contribution a été portée sur le site internet de la consultation par une Anonyme de Savigny-le-Temple.



Si le nombre de visiteurs est relativement faible, on peut observer un nombre très important de téléchargements (4158) et de visualisations (7110) de documents.

#### 3.2 OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LES REGISTRES « PAPIER »

Une seule contribution a été inscrite sur le registre de Lieusaint par Madame Christine Marceau le 12/11/2025.

Les registres de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple sont restés vierges.

#### 3.3 OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR COURRIER POSTAL

Aucune contribution écrite n'a été reçue par ce biais.

#### 3.4 PUBLIC RECU AU COURS DES PERMANENCES

Aucune personne ne s'est présentée au cours des deux permanences du commissaire enquêteur.

#### 3.5 PUBLIC AYANT ASSISTÉ AUX RÉUNIONS PUBLIQUES

Aucune personne du public n'a assisté à la réunion publique d'ouverture et deux personnes ont assisté à la réunion de clôture.

### 3.6 SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU PETITIONNAIRE

Compte tenu du peu d'observations celles-ci sont classées par ordre chronologique.

Les échanges se sont effectués par courriel et le pétitionnaire a répondu à la synthèse des observations établie par le commissaire enquêteur dans les délais impartis.

#### REGISTRE DEMATERIALISE

##### **Obs 1 – une Anonyme de Savigny-le-Temple a écrit le 07/10/2025 :**

« ...des manquements de considération sont à noter tels que :

- **impact de l'air**, il est indiqué que l'impact est faible. Or la direction des vents apportent les pollutions déjà présentes sur la population située dans le périmètre de danger sur la commune de Savigny-le-Temple à proximité immédiate du projet et non sur la commune de Lieusaint dont le terrain est situé aux confins de son périmètre.

#### Réponses de JMG PARTNERS (texte en bleu):

##### 1) Qualité de l'air et direction des vents

L'analyse « Air & santé » repose sur une modélisation normalisée (émissions calculées avec TREFIC/COPERT, dispersion ADMS) sur l'ensemble du réseau routier étudié, avec des bandes d'étude dimensionnées de 200 à 400 m autour des axes selon les TMJA. Les résultats sont comparés aux valeurs limites françaises, aux normes européennes 2024 et aux valeurs-guides OMS.

→ *Annexe 5 volet air et santé de l'étude d'impact.*

Les habitations les plus proches sont situées au sud, à environ 400–450 m, sur Savigny-le-Temple (quartier du Plessis-le-Roi). Cette configuration a bien été prise en compte dans l'étude.

→ *Etude d'impact.*

Constats principaux : → selon l'*Annexe 5 volet air et santé de l'étude d'impact.*

- À tous les points, les concentrations en NO<sub>2</sub>/PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub> modélisées restent inférieures aux **valeurs limites françaises**, et les plus fortes valeurs se situent logiquement le long de l'avenue Paul-Delouvrier (P6).
- L'augmentation de trafic liée au projet est **faible à modérée à l'échelle du réseau** (+2,6 % tous véhicules ; +16,4 % pour les PL, sur un fond de trafic déjà existant), avec une **augmentation maximale des concentrations** à l'horizon 2028 de **0,4 µg/m<sup>3</sup> (NO<sub>2</sub>)**, **0,07 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>10</sub>)** et **0,04 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>2,5</sub>)**, principalement sur la **RD306 nord**.
- Les dépassements des normes européennes 2024 en particules (ou des valeurs-guides OMS) observés sur le territoire sont **portés par la pollution de fond et ne sont pas imputables au seul projet** (on les retrouve aussi dans les scénarios « sans projet »).

En résumé, même en tenant compte des vents dominants et de la proximité de Savigny-le-Temple au sud, les **contributions additionnelles** du projet restent **très faibles** au regard des références sanitaires.

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le volet « Air et Santé » de l'étude d'impact détaille les émissions polluantes en surplus du scénario au fil de l'eau, projection 2028. L'impact paraît faible. L'étude précise que les incertitudes liées aux paramètres de l'étude ont été prises en compte et que les incertitudes résiduelles subsistantes ne sont pas en mesure de modifier les conclusions concernant les impacts du projet sur la qualité de l'air.*

*La conclusion de l'étude est la suivante : « Du fait de sa distance avec les habitations les plus proches (> 350m), les émissions de poussières lors de cette phase de chantier engendreront un niveau sans impact.*

*A défaut d'avoir des données quantitatives pour les rejets gazeux en phase chantier, il n'est pas estimé que ces types d'émissions, qui restent ponctuelles, seront de nature à impacter de façon significative la santé des personnes sensibles les plus proches.*

*Ainsi, la réalisation du projet engendrera un faible impact sur les concentrations en polluants au niveau de l'aménagement et de son environnement, en lien avec l'urbanisation de la zone. De même, cet impact doit être relativisé au regard de l'évolution des concentrations entre 2022 et 2028, où une amélioration continue de la qualité de l'air sur la zone est attendue.*

*Sur cette base, les impacts du projet sur la qualité de l'air en phase opérationnelle sont considérés comme non significatifs et acceptables au regard des valeurs réglementaires non dépassées et de la zone d'étude retenue très éloignée des premières habitations et établissements sensibles. »*

*Le commissaire enquêteur estime que l'étude de ce volet apporte une réponse satisfaisante à la remarque déposée.*

**- impact du bruit : la même problématique**

### **2) Bruit**

Deux études acoustiques indépendantes (ICPE 1 et ICPE 2) ont été réalisées : mesures in situ (jour/nuite), modélisation 3D sous CadnaA, vérification des **émergences en ZER** et des **niveaux en limite de propriété** au regard de l'arrêté ICPE du 23 janvier 1997.

Résultats : **Conformité** des émergences et des niveaux en limite de propriété **de jour comme de nuit**, en impact « seul » et **cumulé** des deux bâtiments.

Ces conclusions sont reprises dans le corps de l'étude d'impact.

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Les conclusions de l'étude acoustiques sont résumées dans la réponse du pétitionnaire. Les études font ressortir un impact en conformité avec la réglementation.*

*C'est le calcul de l'Emergence qui est le plus important pour les habitations plus ou moins éloignées.*

*Les ZER : Zones à Emergences Réglementées sont définies par l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif au bruit dans l'environnement.*

○ *L'intérieur des immeubles habités ou occupés par des tiers, existant à la date ou après la date de l'arrêté d'autorisation de l'installation et leurs parties extérieures éventuelles les plus proches (cour, jardin, terrasse) ;*

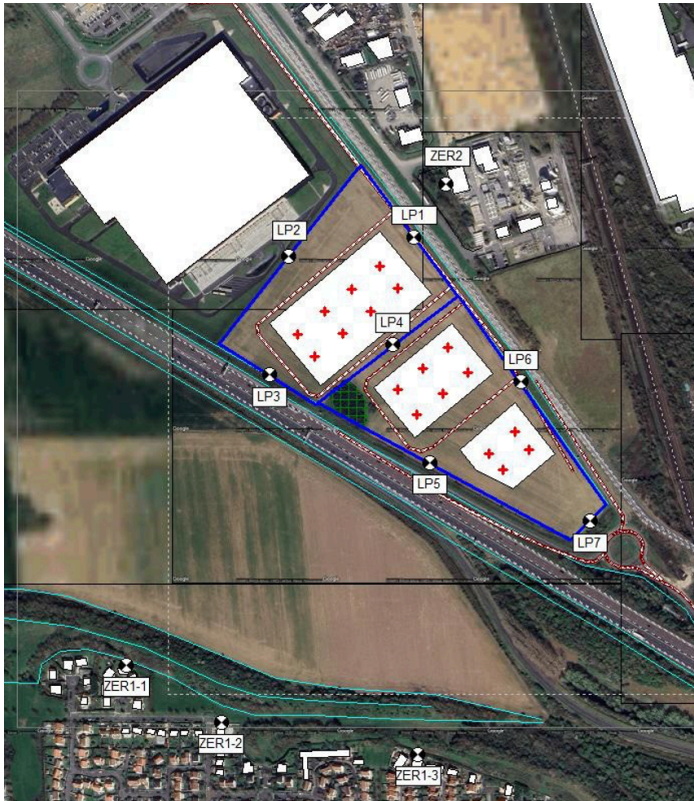
○ *Les zones constructibles définies par des documents d'urbanisme opposables aux tiers et publiés à la date de l'arrêté d'autorisation*

### **Emergence :**

*L'évaluation réglementaire est effectuée selon les valeurs seuils admissibles de l'émergence E en période diurne et nocturne.*

L'émergence est calculée par la différence arithmétique entre le niveau ambiant  $L_{amb}$  (niveau sonore dans l'environnement avec le projet ICPE) et le niveau résiduel  $L_{res}$  (niveau sonore dans l'environnement sans l'impact du projet).

$$E = L_{amb} - L_{res}$$



ZER – Période diurne

Point	Niveau résiduel $L_{res}$ dB(A)	Niveau particulier $L_{part}$ dB(A)	Niveau ambiant $L_{amb}$ dB(A)	$E_{max}$ admissible dB(A)	Emergence E dB(A)	Conformité ?
ZER1-1	45,0	29,6	45,0	5	0,0	OUI
ZER1-2	45,0	32,1	45,0		0,0	OUI
ZER1-3	45,0	33,9	45,5		0,5	OUI
ZER2	63,5	43,0	63,5		0,0	OUI

ZER – Période nocturne

Point	Niveau résiduel $L_{res}$ dB(A)	Niveau particulier $L_{part}$ dB(A)	Niveau ambiant $L_{amb}$ dB(A)	$E_{max}$ admissible dB(A)	Emergence E dB(A)	Conformité ?
ZER1-1	47,0	27,7	47,0	3	0,0	OUI
ZER1-2	47,0	30,3	47,0		0,0	OUI
ZER1-3	47,0	31,6	47,0		0,0	OUI
ZER2	61,5	39,3	61,5		0,0	OUI

Emplacements et mesures acoustiques pour les ZER

- **impact des dangers** : un tel projet n'indiquant aucune précision sur l'activité à venir risque de classer ces futurs bâtiments comme SEVESO compte-tenu des risques induits par les 6 SEVESO à proximité et surtout 2 à proximité immédiate qui bénéficient déjà du classement SEVESO haut par effet de domino notamment.

### 3) Dangers / établissements SEVESO

Les deux ensembles de bâtiments (FONCIER 1 et FONCIER 2) sont chacun classés ICPE rubrique 1510, mais sont en dessous des seuils de classement SEVESO.

→ Voir PJ46 Description technique du projet, chapitre « Classement du site au regard de l'article R.511-10 du code de l'environnement (directive Seveso III) ».

Concernant le site SEVESO existant dénommé SOGIF (soumis à PPRT) à proximité des fonciers 01 et 02, le porteur de projet a apporté des précisions qui complètent l'étude d'impact (page 429, tableau 68).

Ces précisions figurent en pièce « 17 – complément au dossier ICPE », associé à chaque dossier.

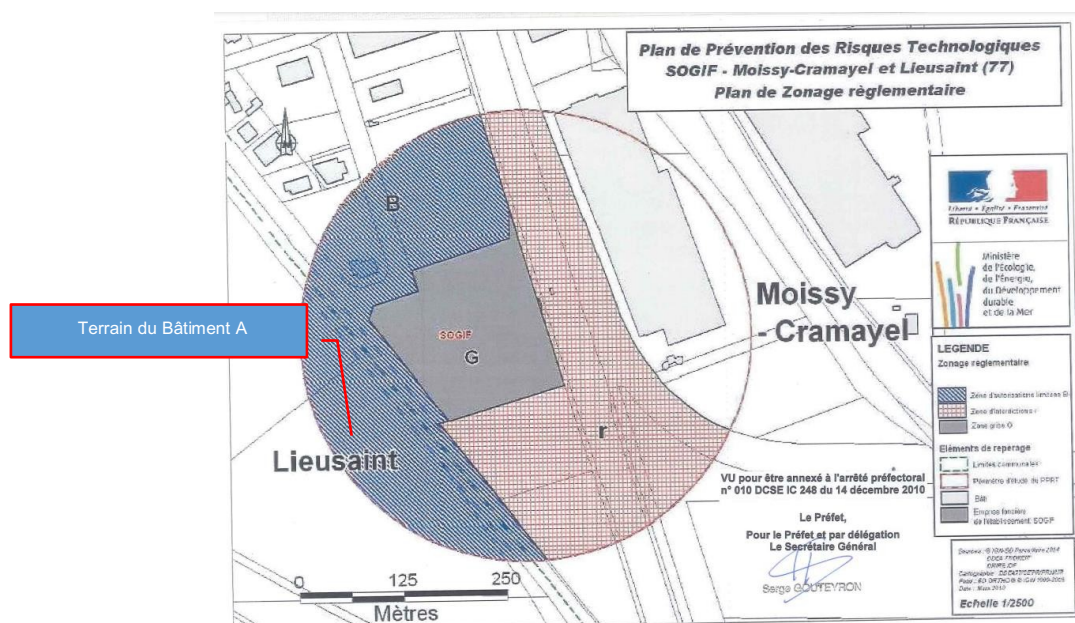
### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le pétitionnaire renvoie aux éléments indiqués dans le document « description technique du projet » qui stipule que les bâtiments pourront être amenés à stocker des matières dangereuses, dans des quantités qui ne dépasseront pas les seuils déclaratifs de la nomenclature ICPE, pour chaque rubrique



visée. Le site n'est cependant pas concerné par le statut SEVESO seuil bas ou haut, ni par la règle de dépassement direct, ni par la règle des cumuls malgré le stockage de produits dangereux. Les compléments en réponse apportés à la DRIAT le 21/05/2025 et faisant partie intégrante du dossier soumis à consultation font suite aux échanges du 16/05/2025 avec AIR LIQUIDE. Les conclusions sont les suivantes :

- « - Le projet JMG PARTNERS ne génère pas d'effet domino sur le site AIR LIQUIDE soumis à PPRT ;
- Le projet JMG PARTNERS ne provoque pas de nouveau risque chez AIR LIQUIDE ;
- Les effets dimensionnés dans le PPRT ne sont pas modifiés par les effets générés par le projet JMG PARTNERS ;
- Le projet JMG PARTNERS implique la présence potentielle de 115 personnes supplémentaires dans les cercles d'effets du PPRT. »



La surface du Foncier 01 concernée est d'environ 18 400 m².

- ces constructions n'apporteront pas beaucoup d'emplois par rapport à l'emprise du terrain, mais beaucoup plus de trafics routiers sans qu'un projet de circulation Frêt /SNCF soit projeté dont la ligne est le long du terrain même.

#### 4) Trafic routier et alternative ferroviaire → selon les Annexes 6 et 11 de l'étude d'impact.

Les études trafic (2022 et complément) concluent, à l'échelle du réseau considéré (RD1402 avenue Paul-Delouvrier, RD306, etc.), à une **hausse de 2,6 % du trafic total (VL+PL)** à l'horizon 2028 avec projet par rapport au « fil de l'eau », avec **+16,4 % de PL** du fait de la nature des activités. L'effet est **localisé**, notamment sur un tronçon de la RD306 nord.

Les comptages et profils de pointe pris en compte (répartition des flux, parts PL, uvp/h) figurent au dossier.

Le **fonctionnement des accès** a été optimisé (deux accès principaux ; scénario de sens unique interne étudié pour limiter les tourne-à-gauche et fluidifier les manœuvres).

S'agissant du **rail**, le projet concerne des **halls d'activités** (artisanat/PME) et non une plate-forme logistique massifiée : les **volumes et profils de flux** ne justifient donc pas une interface fret ferroviaire dédiée. (Le dossier illustre le type d'entreprises visées.)



### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Comme l'explique le pétitionnaire la question de l'alternative ferroviaire ne peut se poser car les activités envisagées du projet sont des activités dédiées à l'artisanat et/ou PME.*

*Les études du trafic routier engendré par le projet concluent à une hausse du trafic PL significatif de 16,4% par rapport au « fil de l'eau ». Plusieurs options d'aménagement sont proposées afin de fluidifier le trafic.*

*Le pétitionnaire ne répond pas à la remarque portant sur le nombre d'emplois générés par le projet. Dans la note de présentation non technique du projet, il est fait état d'environ 380 emplois cumulés sur site non compris ce qui n'est qu'une évaluation approximative qui pourra être différente suivant les activités qui se développeront sur le site.*

*- ces mêmes bâtiments n'apportent aucune nouveauté quant à la gestion de l'eau qui se fait rare, à la hausse des températures, etc... -récupération, électricité solaire....*

### **5) Eau (rareté, gestion des pluies) et chaleur**

- **Ressource en eau** : le projet intègre la **réduction des consommations** (robinets à faible débit, mousseurs, asservissements) et la **récupération des eaux pluviales** pour l'**alimentation des chasses d'eau** (lorsque techniquement possible).
- **Eaux pluviales** : les principes de gestion reposent sur la **retenue et le traitement à la parcelle**, avec exutoires contrôlés et **absence de rejet direct des eaux superficielles**.
- **Îlots de chaleur/énergie** : les toitures des halles d'activités sont **compatibles** pour l'accueil d'**installations photovoltaïques** sur 100% de leur surfaces, déduction faite des ouvrants de toitures et équipements techniques.

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur ne peut qu'adhérer aux options vertueuses énoncées dans le projet et qui seront mises en place concernant la ressource en eau par la réduction de la consommation et la récupération des eaux pluviales.*

*Le traitement paysager des espaces non bâtis devrait participer à la régulation de la chaleur lors des épisodes de fortes chaleurs.*

*- même s'il s'agit d'une parcelle enclavée, une perte de terrains agricoles est encore à déplorer*

### **6) Consommation d'espace agricole**

*Le terrain se situe dans une **ZAC** déjà vouée aux activités économiques (Lot 14 du Parc du Levant). Les secteurs d'habitat les plus proches sont au sud (Savigny-le-Temple). Le dossier rappelle le **contexte d'aménagement économique** de la commune et de l'agglomération.*

*Du point de vue environnemental, aucun site patrimonial majeur n'est affecté ; la **ZNIEFF la plus proche** est à environ **2 km** et les espaces naturels sensibles sont à plus de **5 km**, séparés par des infrastructures.*

*Par ailleurs, dans le cadre de l'article D.112-1-21 du code rural, l'étude d'impact agricole a été présentée le 21/08/2025 en CDPENAF. Le montant de la compensation versé par le porteur du projet (JMG PARTNERS) a été validé par la Préfecture, avec un fléchage des fonds vers deux entités distinctes :*

- Une part de la compensation financière sera dédiée à la **COOP BIO IDF**, concernant le projet de la nouvelle plateforme logistique de produits bio et locaux destinés à la restauration collective.
  - L'autre part sera versé à l'**Association Agri Développement Ile de France** qui pourra, par la suite, financer via ses propres procédures, des projets d'animation foncière en territoire péri-urbain seine- et-marnais.
- **Voir avis de la Préfecture du 02/10/2025, dont avis CDPENAF annexés.**

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur estime que la réponse du pétitionnaire est justifiée par l'avis favorable de la CDPENAF.*

*Enfin qu'elle sera la prise en compte de la protection des oiseaux pendant les travaux et lors de l'exploitation du site. Un simple bilan ne suffit pas pour pouvoir savoir comment est envisagé leur avenir ».*

#### **7) Oiseaux et biodiversité (chantier/exploitation)**

Le volet naturel prévoit des mesures d'évitement et de réduction :

- planification des travaux **hors période de nidification (mars-août)** ; à défaut, **diagnostics préalables et fauches** empêchant l'installation d'oiseaux nicheurs ;
  - gestion des **éclairages** et des clôtures pour limiter les impacts sur la faune.
  - Ces engagements sont repris dans la synthèse des mesures environnementales.
- **Voir PJ8 Synthèse mesures**

#### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le chapitre 6 du document PJ8 « synthèse mesures » synthétise les mesures envisagées par le pétitionnaire en ce qui concerne le volet naturel de l'étude d'impact.*

*Le document AN1 « volet naturel étude d'impact » détaille les impacts sur l'avifaune pendant la phase chantier et ensuite pendant l'exploitation du site. Des mesures d'évitement sont préconisées notamment pour le démarrage des travaux hors période de nidification et l'adaptation des horaires durant les travaux. L'avifaune nicheuse subit un impact fort. Malgré les mesures d'évitement, des impacts modérés subsistent.*

*Les mesures de réduction envisagées sont les suivantes :*

- Création d'un bassin paysager écologique
- Création d'un milieu prairial
- Plantation d'arbres et arbustes indigènes
- Installation de gîtes artificiels en phase d'exploitation
- Mise en place d'un éclairage raisonné, adapté aux usagers et à la faune
- Etablir un plan de gestion écologique des espaces verts

#### **Conclusion du pétitionnaire**

Au vu des études versées, le projet :

- ajoute des **contributions faibles** en air et **respecte les seuils acoustiques** réglementaires de jour comme de nuit, y compris côté Savigny-le-Temple ;
- **n'entraîne pas** de classement SEVESO ;
- **limite ses flux** par une insertion via des accès optimisés et un trafic additionnel **modéré** à l'échelle du réseau existant ;
- intègre des **mesures concrètes de sobriété en eau**, de **gestion des pluies** et une **pré-disposition au photovoltaïque** afin de développer une centrale de production sur les toitures des halles ;

- et prévoit des **mesures spécifiques pour l'avifaune** durant le chantier et l'exploitation.

Nous restons attentifs aux préoccupations exprimées et ces engagements feront l'objet d'un **suivi en phase travaux et exploitation**, conformément au dossier.

## **REGISTRE PAPIER de la commune de Lieusaint**

**Obs 2 – Mme Christine MARCEAU de Lieusaint a écrit le 12/11/2025 :**

*« Le projet sur le papier est beau, mais le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de la surface de plancher créée.*

*Le foisonnement autorisé par le PLU ne fonctionne que pour des activités dont les horaires sont réellement et naturellement en décalé. Par exemple, bureau et logement.*

*Le constructeur crée artificiellement des activités à horaires décalés, travail en équipe de 5h à 22h pour les bâtiments d'activité et de 8h à 22h pour les bureaux. Contournement des règles du PLU sur le stationnement ?*

*Les locaux seront vendus à une ou plusieurs industries, non connues aujourd'hui.*

*Comment le constructeur peut-il être sûr que les horaires cités ci-dessus conviendront aux futurs occupants ? Comment ne pas avoir peur d'un stationnement hors des places dédiées et donc incompatible avec l'accès des secours ? Ou encore que les locaux ne soient finalement pas complètement occupés ».*

### **Réponse de JMG PARTNERS :**

Les halles des 3 bâtiments sont classés sous les destinations « Industrie » et « Entrepôt ».

Les types d'activités possibles sont présentées au chapitre 2.3.2 du résumé non technique (RNT) de l'étude d'impact.

Les hypothèses prises pour les effectifs correspondent au retour d'expérience sur ces typologies d'activité. La surface des halles étant avant tout dédiée à des zones de stockage de produits et/ou des zones dédiées à l'usinage, la découpe, l'assemblage des produits dans le cadre d'une activité industrielle.

Le rapport de proportionnalité, imposé dans le PLU, entre la SDP des halles d'activité et le nombre de salariés n'est donc pas un indicateur pertinent pour ces activités. C'est pourquoi le PLU autorise par ailleurs une approche justifiée en foisonnement.

Le travail en rotation d'équipe est, pour un industriel, une méthodologie de fonctionnement permettant de maximiser le temps de fonctionnement de son outil de production.

C'est pourquoi le nombre total de places VL et deux roues proposé est supérieur aux effectifs cumulés envisagés : 438 emplacements VL et deux roues pour 382 personnes lors des rotations d'équipes.

Il est présenté en annexe de la PC04.1 « notice architecturale » du permis de construire une note de justification de l'application de l'article 12.2.9 du PLU.

Enfin, la position stratégique du lot 14, à proximité des services de transport collectifs (bus et RER) permet aussi d'offrir à une partie des collaborateurs l'usage de moyens alternatifs au véhicule léger individuel.

S'agissant d'installations soumises à autorisation ICPE, les règles internes de stationnement sont strictes, avec une séparation entre les zones de manœuvre des PL et les zones de circulation et de stationnement des VL. Les voies et emplacements réservés au SDIS sont maintenus en permanence dégagés et libre d'accès.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le pétitionnaire respecte les prescriptions du PLU de la zone AU9 en ce qui concerne le calcul des emplacements de stationnement et du foisonnement autorisé dans le cas de constructions mixtes.*

**REUNION PUBLIQUE DE CLOTURE du 26 novembre 2025**

**Obs 1 - Mme HAMEL a demandé :**

« Quelles seront les entreprises qui ne pourront pas être accueillies sur le site au regard des critères de sélection ? ».

**Réponse de JMG PARTNERS :**

Nous tenons à rappeler en premier lieu que le site de Lieusaint est destiné à accueillir un parc d'activités économiques, tel que défini par les documents d'urbanisme et les engagements contractuels associés au projet.

À ce titre, les activités de commerce de détail destinées principalement aux particuliers (commerces « purs », grandes surfaces, retail indépendant, galeries commerciales, etc.) ne relèvent pas de la vocation du site et ne pourront donc pas y être implantées. Cette orientation est explicitement formalisée dans les engagements pris par JMG PARTNERS, notamment dans la promesse de vente, et constitue un critère structurant de sélection des entreprises.

Plus largement, ne pourront être accueillies que des entreprises dont l'activité est compatible :

- avec la vocation économique et productive du site
- avec les activités autorisées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur,

En conséquence, certaines activités relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne pourront pas être autorisées lorsqu'elles dépasseraient les seuils ou les typologies couvertes par les autorisations obtenues ou présenteraient des contraintes incompatibles avec l'environnement du site et ses abords.

À titre d'exemple explicite, les activités classées SEVESO, ainsi que toute activité présentant des risques industriels majeurs, ne sont pas prévues et sont exclues du périmètre des activités susceptibles d'être accueillies.

Ainsi, la sélection des entreprises s'opérera sur la base de critères clairs, assumés et encadrés, visant à garantir la cohérence du projet, la maîtrise des impacts environnementaux et la conformité aux engagements pris vis-à-vis des collectivités et du public.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le permis de construire ainsi que les demandes d'autorisation environnementale tiennent compte de la typologie des futures entreprises du site qui sont déterminées par les classements ICPE et le PLU applicable à la zone. Le cadre contractuel de la promesse de vente signée avec l'EPA Sénart en est le garant.*

**Obs 2 - Mme HAMEL a demandé :**

« Quelle sera la gestion des déchets produits par les entreprises en particulier la manière dont ces déchets seront traités, sur place ou via des filières extérieures ? ».

### **Réponse de JMG PARTNERS :**

S'agissant de la gestion des déchets, nous précisons que les entreprises appelées à s'implanter sur le site sont majoritairement des groupes structurés et expérimentés, soumis à des obligations réglementaires strictes en matière de gestion, de traçabilité et de traitement de leurs déchets.

Ces entreprises disposent, pour leurs déchets spécifiques, de prestataires agréés et spécialisés, chargés de la collecte, du transport et du traitement, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les déchets produits sont ainsi orientés vers des filières adaptées de recyclage, de valorisation ou de traitement, en fonction de leur nature (déchets non dangereux, dangereux, recyclables, etc.).

Il est par ailleurs rappelé que les activités susceptibles d'être accueillies sur le site relèvent notamment de la rubrique ICPE 1510. Les prescriptions applicables imposent le maintien des installations en état propre et entretenu, l'absence d'accumulation de matières combustibles ou de déchets, ainsi que la prise en compte de l'ensemble des combustibles présents, y compris les déchets, dans les dispositifs de sécurité et de défense incendie.

Dans ce cadre, les déchets issus de l'exploitation (emballages, palettes, films plastiques, cartons ou rebuts combustibles) devront faire l'objet d'une gestion organisée, comprenant le tri à la source, un stockage temporaire encadré dans des zones identifiées et sécurisées, et une évacuation régulière vers des filières autorisées, afin de ne pas compromettre la sécurité du site ni aggraver les conséquences d'un éventuel sinistre.

Cette organisation vise à prévenir toute accumulation ou traitement inadapté des déchets sur le site, à limiter les nuisances pour les riverains et à garantir une gestion conforme aux exigences environnementales.

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire à formuler concernant cette réponse qui paraît claire.*

### **Obs 3 – M. HAMEL a demandé :**

*« Compte tenu du fonctionnement de la centrale photovoltaïque, la consommation d'électricité sera-t-elle assurée exclusivement par les panneaux solaires installés en toiture, le surplus de production étant ensuite réinjecté dans le réseau ?*

### **Réponse de JMG PARTNERS :**

Les bâtiments ont été conçus selon des standards élevés de performance énergétique, permettant de réduire significativement les besoins en énergie dès la conception (isolation renforcée, équipements performants, optimisation des usages). Chaque bâtiment sera toutefois équipé d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation, principalement dimensionnée pour couvrir les besoins courants des bureaux, qui concentrent les usages les plus consommateurs en électricité (éclairage, chauffage et climatisation, équipements informatiques, serveurs, etc.).

La centrale photovoltaïque est raccordée au tableau général basse tension de chaque bâtiment. Cette configuration permet à l'électricité produite d'être utilisée en priorité par l'ensemble des équipements du bâtiment : lorsque les besoins des bureaux sont couverts ou réduits, l'énergie produite peut alimenter les autres espaces, et le surplus de production est automatiquement réinjecté sur le réseau public.

Dans la configuration retenue, et compte tenu des profils de consommation anticipés, environ 10 à 15 % de la production photovoltaïque est autoconsommée sur site, tandis que 85 à 90 % est injectée sur le réseau, contribuant ainsi à la production locale d'électricité renouvelable. Les représentants indiquent qu'il est toutefois observé, sur des opérations comparables, que certains jours, notamment en période



estivale, la production photovoltaïque peut couvrir la totalité des besoins instantanés en journée du site, conduisant à une situation ponctuelle d'autosuffisance énergétique.

Enfin, ils rappellent que le choix d'un dimensionnement privilégiant la réinjection du surplus résulte d'une approche prudente et réaliste : au stade de la conception, les profils exacts de consommation des futurs exploitants ne sont pas connus. Il est donc plus sécurisé de calibrer l'autoconsommation sur des besoins « standards » et prévisibles, tout en permettant à l'énergie excédentaire de bénéficier au réseau électrique et, plus largement, au territoire, en renforçant la production d'électricité renouvelable locale.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Cette réponse technique satisfait le commissaire enquêteur.*

**Obs 4 – M. HAMEL a demandé :**

*« Quelle sera la situation de propriété à l'issue des travaux ? JMG PARTNERS restera-t-il propriétaire des bâtiments et des terrains ou ceux-ci seront-ils cédés à d'autres acteurs ? ».*

**Réponse de JMG PARTNERS :**

S'agissant de la situation de propriété à l'issue des travaux, il est précisé que les différents éléments du projet n'ont pas vocation à relever d'un régime de détention unique.

Concernant la centrale photovoltaïque installée en toiture, plusieurs modalités de détention sont envisagées et seront consolidées en fonction du schéma retenu avec le futur investisseur. Celle-ci pourra ainsi être détenue soit par un tiers investisseur spécialisé, soit par JMG PARTNERS via sa filiale dédiée JMG Solar, soit par l'investisseur propriétaire de l'immeuble. Dans tous les cas, le propriétaire de la centrale en assurera directement l'exploitation, la maintenance et le suivi dans la durée, garantissant la continuité de fonctionnement de l'installation, la maîtrise des performances énergétiques et la pérennité des engagements pris en matière de production d'énergie renouvelable.

En revanche, les bâtiments ont vocation à être cédés, une fois réalisés, à un ou plusieurs investisseurs institutionnels, dont le cœur de métier est la détention, la gestion et la valorisation d'actifs immobiliers tertiaires ou d'activités. À titre d'exemple, il peut s'agir d'assureurs, de grandes banques ou de fonds d'investissement spécialisés, intervenant sur des horizons de long terme.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur a bien noté qu'à ce stade du projet les futurs acquéreurs ne sont pas encore connus mais qu'il est possible que JMG PARTNERS reste propriétaire de la centrale photovoltaïque par le biais de sa filiale dédiée JMG Solar.*

**QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Lors de la réunion publique de clôture le commissaire enquêteur a demandé :**

- Quel sera le rôle des écologues et la manière dont la faune pourra, le cas échéant, se reconstituer sur le site après la réalisation du projet.

**Réponse de JMG PARTNERS :**

Une fois les immeubles construits et cédés, certaines actions de suivi écologique relèvent en pratique des gestionnaires des actifs immobiliers. Ce type de mission peut être prescrit et confié aux gestionnaires. JMG PARTNERS peut également, à titre propre, poursuivre certains suivis afin d'alimenter ses archives internes et sa connaissance des sites. En règle générale, ces suivis de biodiversité sont réalisés sur une durée d'environ trois ans à compter de la mise en service.

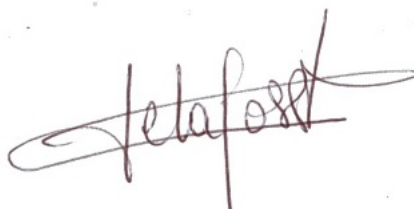
**Dans son PV de synthèse le commissaire enquêteur a demandé de :**

- Développer de manière détaillée la gestion de l'eau à la parcelle ainsi que la protection de la biodiversité durant le chantier et au terme de celui-ci.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

*Le pétitionnaire a répondu à ces questions dans les paragraphes 5) (eau) et 7) (biodiversité) en réponse à la première observation.*

**L'ensemble des éléments recueillis au cours de la consultation du public par voie électronique (dossier de consultation, réunions publiques, permanences, observations déposées par le public et réponse du maître d'ouvrage, procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse...) permettent au commissaire enquêteur de disposer d'un éclairage et d'informations suffisantes pour formuler ses conclusions motivées.**

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'delafosse', with a large, sweeping flourish extending to the left.

Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

## **CONSULTATION du PUBLIC par VOIE ELECTRONIQUE**

### **Consultation Parallélisée**



**Demandes de permis de construire valant division et d'autorisations environnementales pour les bâtiments A (foncier 1) et B et C (foncier 2) formulées par la Société JMG PARTNERS sur la commune de Lieusaint**

Consultation publique du 2 septembre 2025 à 9h00 au 2 décembre 2025 à 17h00 inclus

**PARTIE II**  
**Permis de construire valant division**  
**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE**

Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

## AVIS ET CONCLUSIONS – permis de construire valant division

### PRÉAMBULE

A la demande de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal administratif de Melun pour conduire la consultation du public par voie électronique relative aux demandes présentées par la société JMG PARTNERS - 31 rue de la Baume 75008 PARIS, en vue de la construction et l'exploitation de 3 bâtiments multi-activités sur le lot n°14 de la ZAC du Levant à Lieusaint (77127).

Les autorisations sollicitées sont :

- **une demande de permis de construire (PC n°077 251 24 00024) valant division du lot 14 de la ZAC du Levant,**
- une autorisation environnementale pour le bâtiment A (foncier 1) au titre des rubriques n° 1510-1 (A), 2925-1 (D) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA,
- une autorisation environnementale pour les bâtiments B et C (foncier 2) au titre des rubriques n° 1510-1 (A) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA.

Cette consultation, organisée en application de l'article L.181-10-1 du code de l'environnement, et dans le cadre de la procédure issue de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte, s'est déroulée durant trois mois, du 2 septembre 2025 à 9h00 au 2 décembre 2025 à 17h00, sous l'autorité de la Préfecture de Seine-et-Marne, en application de l'avis portant ouverture et organisation de la procédure.

Après que le dossier ait été jugé recevable par la Préfecture de Seine-et-Marne, la procédure a consisté à recueillir au fil de l'eau, sur un site dédié, les avis des services, organismes et instances environnementales, des collectivités territoriales, et également les observations et contributions du public.

A l'issue de cette consultation, dans son rapport, le commissaire enquêteur a analysé l'ensemble de ces avis, des contributions du public, des réponses apportées par le maître d'ouvrage et sur la base de cette analyse, a formulé, en toute indépendance et impartialité, les conclusions et avis motivés qui suivent.

### 1- RAPPEL DU PROJET, OBJET DE LA CONSULTATION

Dans la commune de Lieusaint dans la ZAC du Levant, avenue Marguerite Perey, le projet consiste en la réalisation de trois bâtiments multi-activités y compris entrepôts, totalisant 43 370 m<sup>2</sup>, accompagnés de leurs bureaux, implantés sur le terrain du lot 14 de 112 928 m<sup>2</sup>, dans un cadre végétalisé.

La ZAC du Levant se situe au sud du centre de la ville de Lieusaint et à l'est du secteur Carré Sénart. Un des enjeux principaux de cette opération consiste ainsi à assurer une continuité urbaine entre le coeur de ville de Lieusaint et le Carré Sénart. Cette partie de la ZAC en forme triangulaire est entourée par les deux axes routiers importants : l'autoroute A5a au sud-ouest et la route RD 306.

Ces bâtiments sont situés sur le lot 14, à la pointe sud-est de la parcelle qui sera divisé en deux lots ; l'un appelé Foncier 01 de 48 390 m<sup>2</sup> et l'autre, appelé Foncier 02 de 51 181 m<sup>2</sup> desservis par une partie commune en ASL de 13 357 m<sup>2</sup>.

- Bâtiment A sur Foncier 01, Bâtiments B et C sur Foncier 02.
- Emprise au sol construite : 22 480 m<sup>2</sup> (Foncier 01) et 20 813 m<sup>2</sup> (Foncier 02).
- Bâtiment A : hauteur de 13,70 m, surface de 20 348 m<sup>2</sup> avec deux blocs bureaux en R+2 et **206 places de stationnement**.
- Bâtiments B et C : hauteur de 12,20 m, surfaces de 11 591 m<sup>2</sup> et 7 763 m<sup>2</sup> respectivement, avec bureaux en R+1 et **193 places de stationnement**.
- Cinq plots de bureaux pour 3 668 m<sup>2</sup>
- Accès par une voie gérée en ASL, avec plusieurs cours camions pour la logistique

Ce projet a été élaboré en partenariat avec la commune de Lieusaint, l'EPA Sénart et l'Agglomération Grand Paris Sud.

Acti-Hall®Sénart incarne un nouveau concept immobilier, pensé pour être rapidement disponible et adapté à une large diversité d'activités. L'utilisation de matériaux biosourcés et la mise en œuvre d'énergies renouvelables sont privilégiées dans le but de permettre aux entreprises de réduire leurs factures énergétiques et participer à la transition énergétique. Au niveau environnemental, l'objectif est de favoriser son intégration paysagère et le développement de la biodiversité.

Ce projet conduira à la création de 250 à 350 emplois de toutes qualifications.

Le Groupe JMG PARTNERS, porteur du projet, est spécialisé dans l'aménagement, la promotion, la construction et l'investissement en immobilier d'entreprise. Il possède des capacités techniques et financières nécessaires au développement et au financement de projets de bâtiments industriels et tertiaires.

Dans le cadre du projet, JMG PARTNERS a vocation à être titulaire du titre d'exploitation sollicité au moins au début de la vie du bâtiment (c'est-à-dire a minima jusqu'à la construction), jusqu'à ce que le tiers investisseur propriétaire dudit bâtiment effectue les démarches afin de devenir lui-même l'exploitant en titre de l'entrepôt.

## 2- LE DOSSIER SOUMIS A LA CONSULTATION DU PUBLIC

S'agissant de la première consultation du public par voie électronique organisée en Seine-et-Marne, en accord avec l'autorité organisatrice, le porteur de projet et le commissaire enquêteur, il a été décidé de proposer au public une version « papier » du dossier de consultation en plus de la version numérique imposée par cette procédure.

La version « papier » a été déposée à la mairie de Lieusaint où le commissaire enquêteur a tenu deux permanences. Elle était consultable sur demande du public. Le public pouvait également consulter le projet sur tablette numérique dans les communes de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple. Le dossier physique comportait plus de 3000 pages et annexes, tableaux et plans. La notice architecturale et les résumés non techniques de présentation du projet, de l'étude d'impact environnemental étaient plus facilement accessibles à tout public, même non initié. Il était, malgré tout, difficile d'appréhender tous les détails, destinés aux services instructeurs.

La version numérique du dossier de consultation était hébergée par le prestataire informatique Publilégal, 19 rue Lagrange, 75005 Paris, qui satisfait aux obligations de la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'Industrie Verte. Ce registre dématérialisé, vecteur d'information et de participation, était accessible à l'adresse : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>.

La présentation de ce site était simple et intuitive, avec des onglets destinés à guider le visiteur dans ses recherches et à faciliter le dépôt de ses contributions.



Cette plateforme regroupait les informations encadrant la procédure, l'ensemble des pièces du dossier constitué à l'ouverture de la consultation, les différents avis émis durant la procédure et les compte-rendus des réunions publiques. Il permettait au public de déposer ses contributions sur un formulaire et d'y ajouter des pièces jointes. Il permettait également de consulter les observations déposées par le public ainsi que les réponses éventuelles apportées par le porteur de projet.

Quant au support présenté lors des deux réunions publiques, il était bien documenté et décrivait les différentes étapes du projet en montrant les différents impacts, économiques, environnementaux, sociaux et sociétaux.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Le dossier, tant numérique que physique, était de qualité et extrêmement complet, néanmoins difficile à appréhender pour le public hormis les résumés non techniques qui lui permettait de mieux comprendre les enjeux et impacts du projet.*

*Les supports présentés lors des deux réunions publiques étaient de nature à informer le public et lui permettre de s'exprimer en connaissance de cause. La plateforme utilisée pour cette consultation du public a pleinement son rôle d'accès à l'information avec un dossier actualisé en permanence. Elle permettait au public de s'exprimer facilement. La mise à disposition d'un dossier « papier », a complété utilement le dispositif d'information pour les personnes éprouvant des difficultés avec le numérique.*

### 3- L'INFORMATION DU PUBLIC

La publicité de la consultation a été assurée :

**Par voie de presse :**

Conformément à la réglementation l'avis d'ouverture de la consultation est paru dans les journaux qui suivent :

- La République de Seine-et-Marne le 11/08/2025
- La Marne le 13/08/2015

**Par affichage dans les mairies :**

L'affichage effectué par les communes a été fait régulièrement comme les certificats d'affichage délivrés par les maires des trois communes l'attestent.

Les affichages ont été maintenus pendant toute la durée de l'enquête.

**Par affichage sur le terrain :**

JMG PARTNERS a affiché l'avis de consultation sur le terrain dès le 6 août 2025 et jusqu'au 3 décembre 2025 comme stipulé dans le certificat d'affichage.

**Sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne :**

L'avis d'enquête publique a été porté sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne ([www.seine-et-marne.gouv.fr](http://www.seine-et-marne.gouv.fr)) rubrique Publications/Consultations-parallélisées/LIEUSAINT-SOCIETE JMG PARTNERS. Pour le dossier de la consultation, le site de la préfecture renvoie sur le site dédié à la consultation à l'adresse : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>

Les informations relatives à ce projet pouvaient être obtenues auprès de la société JMG PARTNERS sise 31 rue de la Baume 75008 PARIS ou par mail à l'adresse mail suivante [participez@consultation-actihall-senart.fr](mailto:participez@consultation-actihall-senart.fr)

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

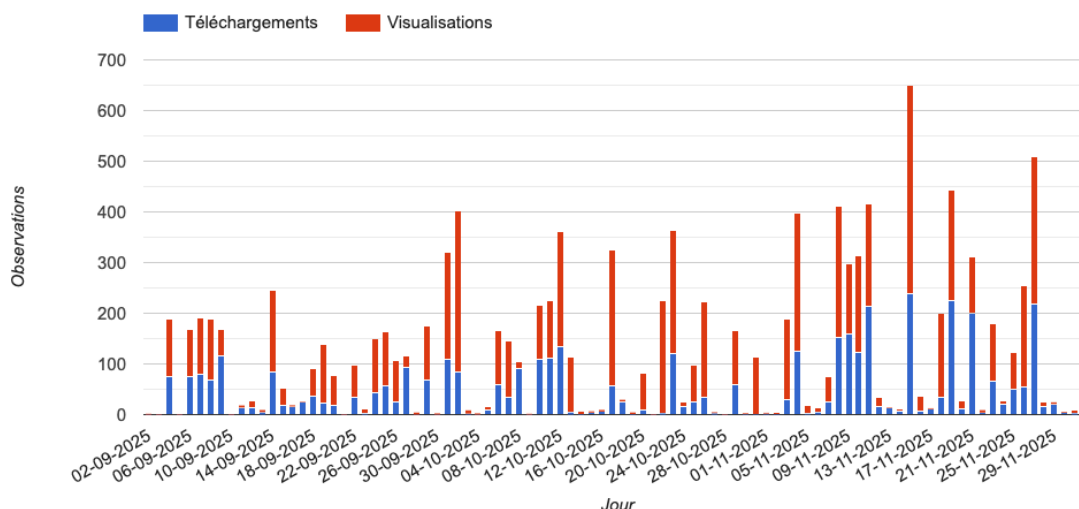
*Le faible intérêt marqué par le public sur ce projet ne paraît pas imputable au dispositif d'information mis en place qui semble adapté. Il paraît plus probable que le fait que le projet s'intègre dans une zone qui est dévolue aux activités industrielles soit l'élément principal du désintérêt du public, en définitive peu concerné par d'éventuels impacts. Des questions ont cependant été posées sur l'impact environnemental, le trafic routier et les dangers qui pourraient survenir lors de l'exploitation ultérieure du projet. Le maître d'ouvrage y a répondu.*

#### 4- LA PARTICIPATION DU PUBLIC DURANT LA CONSULTATION

Aucune personne ne s'est présentée au cours des **deux permanences** du commissaire enquêteur.

**Une observation a été notée sur le registre « papier »** de Lieusaint et aucune observation sur les registres de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple.

**Une observation a été inscrite sur le registre numérique** mais si le nombre de visiteurs est relativement faible (26), on peut observer un nombre très important de téléchargements (4158) et de visualisations (7110) de documents.



Le désintérêt de la population locale est confirmé par l'analyse des visites de la plateforme de consultation. Le dossier a été consulté par 26 personnes différentes pour 48 visites. En revanche, 7110 documents ont été visualisés et 4158 téléchargés durant la période de consultation.

Les 26 personnes qui se sont intéressées, peu ou prou, à cette consultation, ont pu, pendant les trois mois de la consultation, avoir tout loisir de s'exprimer donc, soit le public n'avait pas d'observations ni d'objections particulières à formuler à l'encontre du projet, soit le délai de la procédure a dilué l'attention du public dans sa longueur.

Les deux réunions publiques n'ont pas eu plus de participants. La première réunion dite « d'ouverture » n'a eu aucun public à part Monsieur le Maire, un conseiller municipal et le directeur général adjoint Cadre de vie. La deuxième et dernière réunion dite « de clôture » a été suivi par deux personnes ainsi que par Monsieur le Maire, un Maire-adjoint et le directeur général adjoint Cadre de vie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

*Alors que la nouvelle procédure instaurée par la Loi « Industrie Verte » a notamment pour objectifs un gain de temps pour le maître d'ouvrage et l'instauration d'un dialogue entre le public et le maître d'ouvrage, il s'est avéré, lors de cette consultation, que le public n'a pas été au rendez-vous. Il semble difficile de maintenir l'attention du public sur un délai aussi long.*

## 5- CONCLUSIONS

### Attendu que :

- Le dossier de demande de permis de construire contient les pièces obligatoires et celles requises par la nature du projet ;
- La notice architecturale est d'une qualité indéniable permettant au public de comprendre le projet ainsi que son insertion dans le site ;
- Le projet aborde les impacts environnementaux de manière vertueuse et respecte la réglementation
- Le projet respecte les préconisations fixées par certains articles du code de l'urbanisme ;
- Le projet respecte le règlement de la zone UA9 du PLU de la commune de Lieusaint ;
- Le projet est soumis à une évaluation environnementale suivie de demande d'autorisation environnementale ;

### En conclusion,

Vu l'avis d'ouverture de la consultation paru dans les deux journaux :

- La République de Seine-et-Marne le 11/08/2025
- La Marne le 13/08/2015

Vu l'ensemble des pièces du dossier de demande de permis de construire mis en consultation auprès du public ;

Vu les conditions selon lesquelles s'est déroulée la consultation ;

Vu les contributions reçues au cours de la consultation dont une portait sur le dossier de demande de permis de construire en ce qui concerne le foisonnement des places de stationnement, auquel a répondu le pétitionnaire ;

Vu les différents avis exprimés, notamment l'avis favorable de la commune de Lieusaint ;

Vu les observations et avis exprimés précédemment par le commissaire enquêteur sur les différents points du dossier ;

Vu le mémoire en réponse apporté par JMG PARTNERS aux observations formulées au cours de la consultation du public ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur sur les demandes d'autorisations environnementales;

CONSIDÉRANT la conformité du projet aux prescriptions du zonage UA9 du PLU de la commune de Lieusaint ;

CONSIDÉRANT l'intérêt du projet offrant des activités diversifiées tournées vers l'industrie avec des surfaces flexibles, polyvalentes et évolutives ;

CONSIDÉRANT le traitement paysager permettant de ménager des îlots de fraîcheur ;

CONSIDÉRANT le soin apporté aux accès aux parcelles mené en collaboration avec l'EPA Sénart et les autorités départementales afin de sécuriser la circulation et d'en assurer la fluidité ;

CONSIDÉRANT l'effort de la gestion des eaux pluviales porté notamment sur les économies de consommation ;

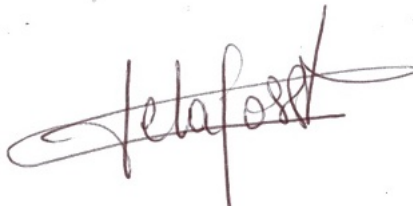
CONSIDÉRANT la réalisation en toiture d'une centrale photovoltaïque respectant la transition énergétique de ce secteur d'activité ;

CONSIDERANT la qualité architecturale d'ensemble du projet ;  
CONSIDÉRANT les modalités de mise en œuvre du projet porté par JMG PARTNERS et les mesures d'accompagnement prévues en matière de biodiversité ;

**En conclusion, et en conséquence du résultat de cette consultation, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, le commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance,**

**UN AVIS FAVORABLE**

**A la demande de permis de construire valant division formulée par la société JMG PARTNERS sur le lot 14 de la ZAC du Levant dans la commune de Lieusaint.**



Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

## **CONSULTATION du PUBLIC par VOIE ELECTRONIQUE**

### **Consultation Parallélisée**



**Demandes de permis de construire valant division et d'autorisations environnementales pour les bâtiments A (foncier 1) et B et C (foncier 2) formulées par la Société JMG PARTNERS sur la commune de Lieusaint**

Consultation publique du 2 septembre 2025 à 9h00 au 2 décembre 2025 à 17h00 inclus

### **PARTIE III**

#### **Autorisation environnementale pour le Bâtiment A (foncier 1)**

#### **CONCLUSIONS MOTIVEES**

Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE



## CONCLUSIONS – autorisation environnementale Bâtiment A

### PRÉAMBULE

A la demande de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal administratif de Melun pour conduire la consultation du public par voie électronique relative aux demandes présentées par la société JMG PARTNERS - 31 rue de la Baume 75008 PARIS, en vue de la construction et l'exploitation de 3 bâtiments multi-activités sur le lot n°14 de la ZAC du Levant à Lieusaint (77127).

Les autorisations sollicitées sont :

- une demande de permis de construire (PC n°077 251 24 00024) valant division du lot 14 de la ZAC du Levant,
- **une autorisation environnementale pour le bâtiment A (foncier 1) au titre des rubriques n°1510-1 (A), 2925-1 (D) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA,**
- une autorisation environnementale pour les bâtiments B et C (foncier 2) au titre des rubriques n° 1510-1 (A) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA.

Cette consultation, organisée en application de l'article L.181-10-1 du code de l'environnement, et dans le cadre de la procédure issue de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte, s'est déroulée durant trois mois, du 2 septembre 2025 à 9h00 au 2 décembre 2025 à 17h00, sous l'autorité de la Préfecture de Seine-et-Marne, en application de l'avis portant ouverture et organisation de la procédure.

Après que le dossier ait été jugé recevable par la Préfecture de Seine-et-Marne, la procédure a consisté à recueillir au fil de l'eau, sur un site dédié, les avis des services, organismes et instances environnementales, des collectivités territoriales, et également les observations et contributions du public.

A l'issue de cette consultation, dans son rapport, le commissaire enquêteur a analysé l'ensemble de ces avis, des contributions du public, des réponses apportées par le maître d'ouvrage et sur la base de cette analyse, a formulé, en toute indépendance et impartialité, les conclusions motivées qui suivent.

### 1. RAPPEL DU PROJET, OBJET DE LA CONSULTATION

Dans la commune de Lieusaint dans la ZAC du Levant, avenue Marguerite Perey, le projet consiste en la réalisation de trois bâtiments multi-activités y compris entrepôts, totalisant 43 370 m<sup>2</sup>, accompagnés de leurs bureaux, implantés sur le terrain du lot 14 de 112 928 m<sup>2</sup>, dans un cadre végétalisé.

La ZAC du Levant se situe au sud du centre de la ville de Lieusaint et à l'est du secteur Carré Sénart. Un des enjeux principaux de cette opération consiste ainsi à assurer une continuité urbaine entre le coeur de ville de Lieusaint et le Carré Sénart. Cette partie de la ZAC en forme triangulaire est entourée par les deux axes routiers importants : l'autoroute A5a au sud-ouest et la route RD 306.

Ces bâtiments sont situés sur le lot 14, à la pointe sud-est de la parcelle qui sera divisé en deux lots ; l'un appelé Foncier 01 de 48 390 m<sup>2</sup> et l'autre, appelé Foncier 02 de 51 181 m<sup>2</sup> desservis par une partie commune en ASL de 13 357 m<sup>2</sup>.

- **Bâtiment A sur Foncier 01**, Bâtiments B et C sur Foncier 02.
- Emprise au sol construite : **22 480 m<sup>2</sup> (Foncier 01)** et 20 813 m<sup>2</sup> (Foncier 02).

- **Bâtiment A : hauteur de 13,70 m, surface de 20 348 m<sup>2</sup> avec deux blocs bureaux en R+2 et 206 places de stationnement.**
- Bâtiments B et C : hauteur de 12,20 m, surfaces de 11 591 m<sup>2</sup> et 7 763 m<sup>2</sup> respectivement, avec bureaux en R+1 et 193 places de stationnement.
- Cinq plots de bureaux pour 3 668 m<sup>2</sup>
- Accès par une voie gérée en ASL, avec plusieurs cours camions pour la logistique.

Ce projet a été élaboré en partenariat avec la commune de Lieusaint, l'EPA Sénart et l'Agglomération Grand Paris Sud.

Acti-Hall®Sénart incarne un nouveau concept immobilier, pensé pour être rapidement disponible et adapté à une large diversité d'activités. L'utilisation de matériaux biosourcés et la mise en œuvre d'énergies renouvelables sont privilégiées dans le but de permettre aux entreprises de réduire leurs factures énergétiques et participer à la transition énergétique. Au niveau environnemental, l'objectif est de favoriser son intégration paysagère et le développement de la biodiversité.

Ce projet conduira à la création de 250 à 350 emplois de toutes qualifications.

Le Groupe JMG PARTNERS, porteur du projet, est spécialisé dans l'aménagement, la promotion, la construction et l'investissement en immobilier d'entreprise. Il possède des capacités techniques et financières nécessaires au développement et au financement de projets de bâtiments industriels et tertiaires.

Dans le cadre du projet, JMG PARTNERS a vocation à être titulaire du titre d'exploitation sollicité au moins au début de la vie du bâtiment (c'est-à-dire a minima jusqu'à la construction), jusqu'à ce que le tiers investisseur propriétaire dudit bâtiment effectue les démarches afin de devenir lui-même l'exploitant en titre de l'entrepôt.

## 2. LE DOSSIER SOUMIS A LA CONSULTATION DU PUBLIC

S'agissant de la première consultation du public par voie électronique organisée en Seine-et-Marne, en accord avec l'autorité organisatrice, le porteur de projet et le commissaire enquêteur, il a été décidé de proposer au public une version « papier » du dossier de consultation en plus de la version numérique imposée par cette procédure.

La version « papier » a été déposée à la mairie de Lieusaint où le commissaire enquêteur a tenu deux permanences. Elle était consultable sur demande du public. Le public pouvait également consulter le projet sur tablette numérique dans les communes de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple. Le dossier physique comportait plus de 3000 pages et annexes, tableaux et plans. La notice architecturale et ses résumés non techniques de présentation du projet, de l'étude impact environnemental étaient plus facilement accessibles à tout public, même non initié. Il était, malgré tout, difficile d'appréhender tous les détails, destinés aux services instructeurs.

La version numérique du dossier de consultation était hébergée par le prestataire informatique Publilégal, 19 rue Lagrange, 75005 Paris, qui satisfait aux obligations de la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'Industrie Verte. Ce registre dématérialisé, vecteur d'information et de participation, était accessible à l'adresse : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>.

La présentation de ce site était simple et intuitive, avec des onglets destinés à guider le visiteur dans ses recherches et à faciliter le dépôt de ses contributions.

Cette plateforme regroupait les informations encadrant la procédure, l'ensemble des pièces du dossier constitué à l'ouverture de la consultation, les différents avis émis durant la procédure et les compte-rendus des réunions publiques. Il permettait au public de déposer ses contributions sur un formulaire et d'y ajouter des pièces jointes. Il permettait également de consulter les observations déposées par le public ainsi que les réponses éventuelles apportées par le porteur de projet.

Quant au support présenté lors des deux réunions publiques, il était bien documenté et décrivait les différentes étapes du projet en montrant les différents impacts, économiques, environnementaux, sociaux et sociétaux.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Le dossier, tant numérique que physique, était de qualité et extrêmement complet, néanmoins difficile à appréhender pour le public hormis les résumés non techniques qui lui permettait de mieux comprendre les enjeux et impacts du projet.*

*Les supports présentés lors des deux réunions publiques étaient de nature à informer le public et lui permettre de s'exprimer en connaissance de cause. La plateforme utilisée pour cette consultation du public a pleinement son rôle d'accès à l'information avec un dossier actualisé en permanence. Elle permettait au public de s'exprimer facilement. La mise à disposition d'un dossier « papier », a complété utilement le dispositif d'information pour les personnes éprouvant des difficultés avec le numérique.*

### 3. L'INFORMATION DU PUBLIC

La publicité de la consultation a été assurée :

**Par voie de presse :**

Conformément à la réglementation l'avis d'ouverture de la consultation est paru dans les journaux qui suivent :

- La République de Seine-et-Marne le 11/08/2025
- La Marne le 13/08/2015

**Par affichage dans les mairies :**

L'affichage effectué par les communes a été fait régulièrement comme les certificats d'affichage délivrés par les maires des trois communes l'attestent.

Les affichages ont été maintenus pendant toute la durée de l'enquête.

**Par affichage sur le terrain :**

JMG PARTNERS a affiché l'avis de consultation sur le terrain dès le 6 août 2025 et jusqu'au 3 décembre 2025 comme stipulé dans le certificat d'affichage.

**Sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne :**

L'avis d'enquête publique a été porté sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne ([www.seine-et-marne.gouv.fr](http://www.seine-et-marne.gouv.fr)) rubrique Publications/Consultations-parallélisées/LIEUSAINT-SOCIETE JMG PARTNERS. Pour le dossier de la consultation, le site de la préfecture renvoie sur le site dédié à la consultation à l'adresse : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>

Les informations relatives à ce projet pouvaient être obtenues auprès de la société JMG PARTNERS sise 31 rue de la Baume 75008 PARIS ou par mail à l'adresse mail suivante [participez@consultation-actihall-senart.fr](mailto:participez@consultation-actihall-senart.fr).

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

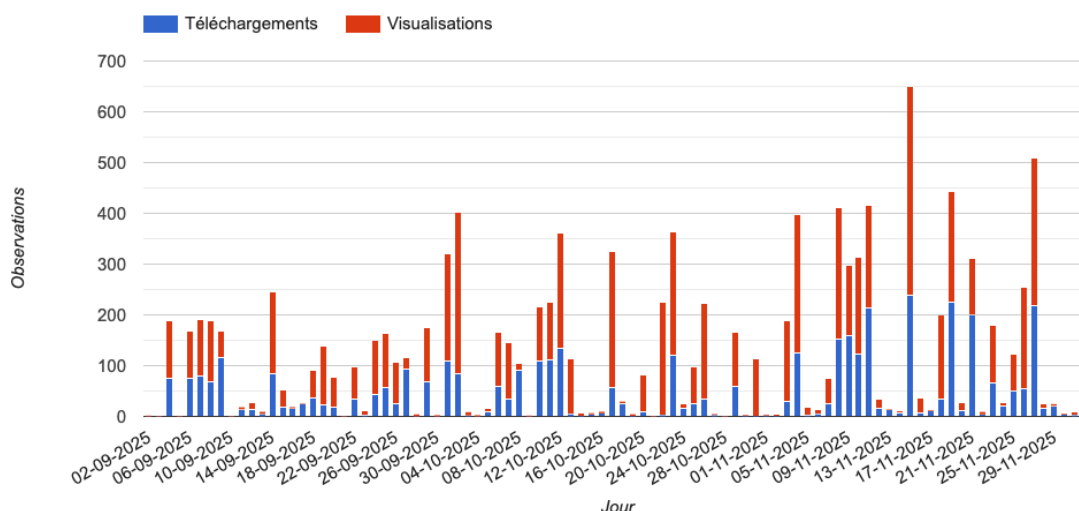
*Le très faible intérêt porté par le public sur ce projet ne paraît pas imputable au dispositif d'information mis en place qui semble adapté. Il paraît plus probable que le fait que le projet s'intègre dans une zone qui est dévolue aux activités industrielles, depuis plusieurs années, soit la cause principale du désintérêt du public, en définitive peu concerné par d'éventuels impacts. Des questions ont cependant été posées sur l'impact environnemental, le trafic routier et les dangers qui pourraient survenir lors de l'exploitation ultérieure du projet. Le maître d'ouvrage y a répondu.*

#### 4. LA PARTICIPATION DU PUBLIC DURANT LA CONSULTATION

Aucune personne ne s'est présentée au cours des **deux permanences** du commissaire enquêteur.

**Une observation a été notée sur le registre « papier »** de Lieusaint et aucune observation sur les registres de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple.

**Une observation a été inscrite sur le registre numérique** mais si le nombre de visiteurs est relativement faible (26), on peut observer un nombre très important de téléchargements (4158) et de visualisations (7110) de documents.



Le désintérêt de la population locale est confirmé par l'analyse des visites de la plateforme de consultation. Le dossier a été consulté par 26 personnes différentes pour 48 visites. En revanche, 7110 documents ont été visualisés et 4158 téléchargés durant la période de consultation.

Les 26 personnes qui se sont intéressées, peu ou prou, à cette consultation, ont pu, pendant les trois mois de la consultation, avoir tout loisir de s'exprimer donc, soit le public n'avait pas d'observations ni d'objections particulières à formuler à l'encontre du projet, soit le délai de la procédure a dilué l'attention du public dans sa longueur.

Les deux réunions publiques n'ont pas eu plus de participants. La première réunion dite « d'ouverture » n'a eu aucun public à part Monsieur le Maire, un conseiller municipal et le directeur général adjoint Cadre de vie. La deuxième et dernière réunion dite « de clôture » a été suivi par deux personnes ainsi que par Monsieur le Maire, un Maire-adjoint et le directeur général adjoint Cadre de vie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

*Alors que la nouvelle procédure instaurée par la Loi « Industrie Verte » a notamment pour objectifs un gain de temps pour le maître d'ouvrage et l'instauration d'un dialogue entre le public et le maître d'ouvrage, il s'est avéré, lors de cette consultation, que le public n'a pas été au rendez-vous. Il semble difficile de maintenir l'attention du public sur un délai aussi long.*

## 5. LES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE LA CONSULTATION

### Impacts de l'opération :

- **Enjeux environnementaux en phase d'exploitation**

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- Qualité de l'air et risques sanitaires - Dégradation de la qualité de l'air par les gaz d'échappement des véhicules (hors GES) - Dégradation de la qualité de l'air par l'émissions de gaz à effet de serre des véhicules.  
Les habitations les plus proches sont à environ 450 m au sud du projet sur Savigny-le-Temple. L'étude de bruit avec simulation de l'impact conclut à l'absence de dépassement des niveaux réglementaires pour tous les points en ZER.
- Gestion de l'eau - Absence de rejet d'eaux dans les eaux superficielles - Absence d'impact qualitatif - Absence de modification des réseaux hydrauliques (fossés, buses, drainage, etc...) - Consommation d'eau potable - Absence de prélèvement d'eau sur le milieu naturel.
- Déchets - Pollution des sols - Surcoût lié à l'absence de tri sélectif - Génération de déchets supplémentaires.
- Trafic routier et ses impacts - Perturbations potentielles au niveau des axes routiers (augmentation du trafic).
- Climat (émissions de GES) - Vulnérabilité au changement climatique (en cas de périodes de pluie ou de vents violents, canicule).
- L'environnement et la biodiversité – Impacts faibles sauf pour l'avifaune nicheuse avec impact fort – destruction d'habitats favorables à la nidification de l'avifaune – destruction d'arbres gîtes potentiels pour les chiroptères – perturbation pour les continuités écologiques locales.
- Environnement industriel et risques technologiques – Environnement avec nombreuses ICPE dans un rayon de 1 km, dont 1 site Seveso seuil Haut à moins de 50 m PPRT SOGIF.

- **Diverses mesures envisagées (Eviter – Réduire - Compenser)**

Pour répondre aux principaux enjeux identifiés, les mesures suivantes sont proposées par JMG PARTNERS :

- Qualité de l'air et risques sanitaires –



<b>Mesure de réduction</b>	<p><i>Eviter la dégradation de la qualité de l'air</i></p> <p><i>Limitation de la vitesse sur site et arrêt des moteurs des camions à quais</i></p> <p><i>Couverture des bennes de stockage des déchets pour éviter l'envol des matériaux légers</i></p>
<b>Mesure de réduction</b>	<p><i>Déploiement de bornes de recharge électrique</i></p> <p><i>Plan de mobilité (ex plan de déplacements d'entreprise) avec incitation pour les modes doux (piétons, vélos) en substitution à la voiture pour les déplacements de proximité, avec stationnements et plan de co-voiturage</i></p>

- Gestion de l'eau -

<b>Mesure de réduction</b>	<i>Eviter tout phénomène de retour sur les réseaux d'alimentation en eau potable (dispositif de disconnection ou clapet anti-retour)</i>		
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Végétation du traitement paysager choisie pour limiter les besoins en arrosage.</i>		
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Dispositif de récupération des eaux pluviales de toiture pour alimenter les chasses d'eau des sanitaires</i>		
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Eaux de refroidissement des motopompes des équipements SPK en circuit fermé</i>		
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Mise en place de dispositifs hydroéconomes permettant de réduire la pression sur la ressource en eau potable</i>	<b>Mesure de réduction</b>	<i>Equipements de rétention (bassins étanches)</i>

- Déchets -

<b>Mesure de réduction</b>	<i>Tri sélectif avec bennes spécifiques : recyclage des DND (papiers, ordures ménagères, déchets d'emballage : cartons, plastiques, palette). Valorisation favorisée</i>
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Collecte et élimination des déchets dangereux (boues hydrocarbures, piles, huile, fluides frigorigènes, batteries) dans des filières adaptées par des prestataires agréés avec émission de bordereaux de suivi des déchets Conformément à la réglementation (Article R541-42 et suivants du Code de l'Environnement)</i>
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Compacteurs prévus au niveau des quais de chargement / déchargement</i>
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Certification BREEAM® visée au niveau de performance excellent si possible</i>

- Trafic routier et ses impacts –

<i>Mesure de réduction</i>	<i>Plan de mobilité (ex plan de déplacements d'entreprise) avec incitation pour les modes doux (piétons, vélos) en substitution à la voiture pour les déplacements de proximité, avec stationnements et plan de co-voiturage (affichages)</i>
----------------------------	---

- Climat (émissions de GES) –

<i>Mesure de réduction</i>	<i>Mise en place des espaces verts</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Concernant la canicule : Absence de recours massif à la climatisation en cas de vague de chaleur permettant d'éviter une dégradation de la qualité de l'air (ozone) et du confort thermique au sein des bâtiments (Ne plus arroser les espaces verts) Conception bioclimatique du bâtiment pour assurer un confort thermique</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Concernant la sécheresse pouvant être associé à un épisode de canicule : voir mesures de minimisation de la consommation en eau potable</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Capacité de retenue d'une crue centennale</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Utilisation d'équipements techniques performants (pompes à chaleur, ventilation, éclairage) roof-top</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Plan de mobilité (ex plan de déplacements d'entreprise) avec incitation pour les modes doux (piétons, vélos) en substitution à la voiture pour les déplacements de proximité, avec stationnements et plan de co-voiturage</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Sobriété et performance énergétique via : 1. Une enveloppe très performante 2. Des équipements particulièrement performants Une gestion technique du bâtiment (GTB) poussée et robuste, permettant de consommer au plus juste et au bon moment quand les usages le permettent</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Sobriété matérielle avec le recours à des modes constructifs bas carbone si possible</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Bornes de recharge électrique pour VL uniquement</i>

- Environnement et biodiversité – Des nichoirs, nids et gîtes sont prévus pour les oiseaux et chiroptères. Des hibemaculum seront également installés pour les reptiles. L'absence de clôture sera privilégiée les délimitations naturelles s'opérant de préférence par des haies. Les objectifs sont de réduire la

fragmentation des habitats engendrée par le projet, de maintenir des corridors de déplacement favorable à la faune, limiter le risque de mortalité de la faune et maintenir les corridors écologiques locaux de la trame verte. Les clôtures éventuelles seront aménagées pour permettre le passage de la petite faune sauvage. Aucun traitement des espaces verts par produits phytosanitaires ne sera mis en œuvre.

- Environnement industriel et risques technologiques – Le pétitionnaire indique dans l'Etude des dangers (PJ49) que les risques sont acceptables.

- **Avis des Personnes Publiques Associées**

Les avis des personnes associées qui ont été versés au dossier de consultation sont favorables assortis parfois de prescriptions supplémentaires. Le pétitionnaire y a répondu dans les deux notes complémentaires versées en ligne au dossier durant la consultation. Il s'agit de précisions qui sont apportées notamment au niveau du volet trafic routier du projet. Sont complétés et précisés également les volets « risques naturels », « eau » et « risques accidentels » pour le Foncier 01.

## 6. CONCLUSIONS MOTIVEES

L'examen du dossier ainsi que les avis exprimés, les réponses du pétitionnaire aux questions du commissaire enquêteur et aux contributions du public, permettent de faire ressortir les points saillants suivants du dossier :

### Points négatifs du projet :

- Projet générant une artificialisation supplémentaire des sols
- Projet engendrant des impacts défavorables sur l'avifaune nicheuse

### Points positifs du projet :

- Emplacement bien desservi par des infrastructures routières importantes A5a et D306,
- Situation du projet dans la ZAC du Levant, destinée à des activités industrielles,
- Traitements sécuritaires des accès véhicules du site en étroite collaboration avec les services départementaux,
- Réalisation de bâtiments vertueux et économes en énergie, conçus avec des matériaux à faibles émissions de COV, formaldéhydes et exempts de produits CMR,
- Aménagement paysager participant à la renaturation et favorisant la conservation de la faune et de l'avifaune nicheuse ainsi que la lutte contre le réchauffement climatique et maintien des continuités écologiques (prairies, massifs, haies, bosquets, milieux humides),
- Centrale de production photovoltaïque en toiture dédiée à l'autoconsommation, **d'une puissance de l'ordre de 90 kWc pour le Bâtiment A**, de 75 kWc pour les Bâtiments B et C (totalisés), permettant d'assurer un minimum d'autonomie énergétique du projet en ce qui concerne les consommations énergétiques bâtimentaires (hors installation de process éventuelle et consommations liées aux bornes de recharge électrique),
- Centrale photovoltaïque en toiture dédiée à la revente directe au réseau, d'une **puissance de l'ordre de 2,2 MWc pour le Bâtiment A** et de 2 MWc pour les Bâtiments B et C, en exploitant au maximum la surface de toiture des halles d'activités, et dans le respect des contraintes ICPE,
- Incitation à l'utilisation des modes de transport doux (vélos, bornes de recharge (électrique),
- Préservation de la ressource en eau, au moyen d'espaces plantés de pleine terre (environ 17,5% de la surface totale du foncier) et récupération des eaux pluviales afin de couvrir une partie importante des besoins en eau du site,
- Impact positif pour l'activité locale avec la création d'emplois.

## En conclusion :

Vu l'avis d'ouverture de la consultation paru dans les deux journaux :

- La République de Seine-et-Marne le 11/08/2025
- La Marne le 13/08/2015

Vu l'ensemble des pièces du dossier de demande d'autorisation environnementale mis en consultation auprès du public ;

Vu les conditions selon lesquelles s'est déroulée la consultation ;

Vu les contributions reçues au cours de la consultation ;

Vu les différents avis exprimés, notamment l'avis favorable de la commune de Lieusaint ;

Vu les observations et avis exprimés précédemment par le commissaire enquêteur sur les différents points du dossier ;

Vu le mémoire en réponse apporté par JMG PARTNERS aux observations formulées au cours de la consultation du public ;

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble du dossier de demande d'autorisation environnementale est complet et que tous les points réglementaires y sont exposés et étudiés.

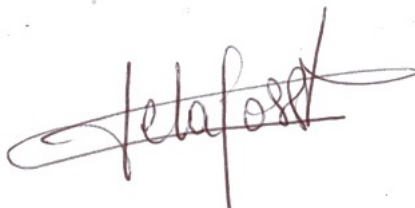
Les phases avant travaux, pendant travaux et durant l'exploitation sont analysées et tous les impacts sont pris en compte. Les séquences ERC sont différenciées suivant les rubriques étudiées. Et proportionnées aux enjeux environnementaux.

La phase de la fin d'exploitation est également évoquée et traitée.

Le dossier de la demande d'autorisation environnementale satisfait aux exigences de l'article R.181-13 du code de l'environnement.

Le projet s'intègre dans un site dévolu aux types d'activités pressenties. Il s'insère dans une trajectoire Bas Carbone avec une sobriété matérielle par le recours à des modes constructifs respectueux de l'environnement.

Les points positifs prévalent sur les points négatifs du projet.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'delafosse', with a large, sweeping horizontal stroke across the middle.

Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

# **CONSULTATION du PUBLIC par VOIE ELECTRONIQUE**

## **Consultation Parallélisée**



**Demandes de permis de construire valant division et d'autorisations environnementales pour les bâtiments A (foncier 1) et B et C (foncier 2) formulées par la Société JMG PARTNERS sur la commune de Lieusaint**

Consultation publique du 2 septembre 2025 à 9h00 au 2 décembre 2025 à 17h00 inclus

### **PARTIE IV**

**Autorisation environnementale pour les Bâtiments B et C (foncier 2)**

### **CONCLUSIONS MOTIVEES**

Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE



## CONCLUSIONS – autorisation environnementale Bâtiments B et C

### PRÉAMBULE

A la demande de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal administratif de Melun pour conduire la consultation du public par voie électronique relative aux demandes présentées par la société JMG PARTNERS - 31 rue de la Baume 75008 PARIS, en vue de la construction et l'exploitation de 3 bâtiments multi-activités sur le lot n°14 de la ZAC du Levant à Lieusaint (77127).

Les autorisations sollicitées sont :

- une demande de permis de construire (PC n°077 251 24 00024) valant division du lot 14 de la ZAC du Levant,
- une autorisation environnementale pour le bâtiment A (foncier 1) au titre des rubriques n°1510-1 (A), 2925-1 (D) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA,
- **une autorisation environnementale pour les bâtiments B et C (foncier 2) au titre des rubriques n° 1510-1 (A) et 2150-2 (D) de la nomenclature ICPE et IOTA.**

Cette consultation, organisée en application de l'article L.181-10-1 du code de l'environnement, et dans le cadre de la procédure issue de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte, s'est déroulée durant trois mois, du 2 septembre 2025 à 9h00 au 2 décembre 2025 à 17h00, sous l'autorité de la Préfecture de Seine-et-Marne, en application de l'avis portant ouverture et organisation de la procédure.

Après que le dossier ait été jugé recevable par la Préfecture de Seine-et-Marne, la procédure a consisté à recueillir au fil de l'eau, sur un site dédié, les avis des services, organismes et instances environnementales, des collectivités territoriales, et également les observations et contributions du public.

A l'issue de cette consultation, dans son rapport, le commissaire enquêteur a analysé l'ensemble de ces avis, des contributions du public, des réponses apportées par le maître d'ouvrage et sur la base de cette analyse, a formulé, en toute indépendance et impartialité, les conclusions motivées qui suivent.

### 1. RAPPEL DU PROJET, OBJET DE LA CONSULTATION

Dans la commune de Lieusaint dans la ZAC du Levant, avenue Marguerite Perey, le projet consiste en la réalisation de trois bâtiments multi-activités y compris entrepôts, totalisant 43 370 m<sup>2</sup>, accompagnés de leurs bureaux, implantés sur le terrain du lot 14 de 112 928 m<sup>2</sup>, dans un cadre végétalisé.

La ZAC du Levant se situe au sud du centre de la ville de Lieusaint et à l'est du secteur Carré Sénart. Un des enjeux principaux de cette opération consiste ainsi à assurer une continuité urbaine entre le coeur de ville de Lieusaint et le Carré Sénart. Cette partie de la ZAC en forme triangulaire est entourée par les deux axes routiers importants : l'autoroute A5a au sud-ouest et la route RD 306.

Ces bâtiments sont situés sur le lot 14, à la pointe sud-est de la parcelle qui sera divisé en deux lots ; l'un appelé Foncier 01 de 48 390 m<sup>2</sup> et l'autre, appelé **Foncier 02 de 51 181 m<sup>2</sup>** desservis par une partie commune en ASL de 13 357 m<sup>2</sup>.

- Bâtiment A sur Foncier 01, **Bâtiments B et C sur Foncier 02.**

- Emprise au sol construite : 22 480 m<sup>2</sup> (Foncier 01) et **20 813 m<sup>2</sup> (Foncier 02)**.
- Bâtiment A : hauteur de 13,70 m, surface de 20 348 m<sup>2</sup> avec deux blocs bureaux en R+2 et 206 places de stationnement.
- **Bâtiments B et C : hauteur de 12,20 m, surfaces de 11 591 m<sup>2</sup> et 7 763 m<sup>2</sup> respectivement, avec bureaux en R+1 et 193 places de stationnement.**
- Cinq plots de bureaux pour 3 668 m<sup>2</sup>
- Accès par une voie gérée en ASL, avec plusieurs cours camions pour la logistique.

Ce projet a été élaboré en partenariat avec la commune de Lieusaint, l'EPA Sénart et l'Agglomération Grand Paris Sud.

Acti-Hall@Sénart incarne un nouveau concept immobilier, pensé pour être rapidement disponible et adapté à une large diversité d'activités. L'utilisation de matériaux biosourcés et la mise en œuvre d'énergies renouvelables sont privilégiées dans le but de permettre aux entreprises de réduire leurs factures énergétiques et participer à la transition énergétique. Au niveau environnemental, l'objectif est de favoriser son intégration paysagère et le développement de la biodiversité.

Ce projet conduira à la création de 250 à 350 emplois de toutes qualifications.

Le Groupe JMG PARTNERS, porteur du projet, est spécialisé dans l'aménagement, la promotion, la construction et l'investissement en immobilier d'entreprise. Il possède des capacités techniques et financières nécessaires au développement et au financement de projets de bâtiments industriels et tertiaires.

Dans le cadre du projet, JMG PARTNERS a vocation à être titulaire du titre d'exploitation sollicité au moins au début de la vie du bâtiment (c'est-à-dire a minima jusqu'à la construction), jusqu'à ce que le tiers investisseur propriétaire dudit bâtiment effectue les démarches afin de devenir lui-même l'exploitant en titre de l'entrepôt.

## 2. LE DOSSIER SOUMIS A LA CONSULTATION DU PUBLIC

S'agissant de la première consultation du public par voie électronique organisée en Seine-et-Marne, en accord avec l'autorité organisatrice, le porteur de projet et le commissaire enquêteur, il a été décidé de proposer au public une version « papier » du dossier de consultation en plus de la version numérique imposée par cette procédure.

La version « papier » a été déposée à la mairie de Lieusaint où le commissaire enquêteur a tenu deux permanences. Elle était consultable sur demande du public. Le public pouvait également consulter le projet sur tablette numérique dans les communes de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple. Le dossier physique comportait plus de 3000 pages et annexes, tableaux et plans. La notice architecturale et ses résumés non techniques de présentation du projet, de l'étude impact environnemental étaient plus facilement accessibles à tout public, même non initié. Il était, malgré tout, difficile d'appréhender tous les détails, destinés aux services instructeurs.

La version numérique du dossier de consultation était hébergée par le prestataire informatique Publilégal, 19 rue Lagrange, 75005 Paris, qui satisfait aux obligations de la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'Industrie Verte. Ce registre dématérialisé, vecteur d'information et de participation, était accessible à l'adresse : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>.

La présentation de ce site était simple et intuitive, avec des onglets destinés à guider le visiteur dans ses recherches et à faciliter le dépôt de ses contributions.

Cette plateforme regroupait les informations encadrant la procédure, l'ensemble des pièces du dossier constitué à l'ouverture de la consultation, les différents avis émis durant la procédure et les compte-rendus des réunions publiques. Il permettait au public de déposer ses contributions sur un formulaire et d'y ajouter des pièces jointes. Il permettait également de consulter les observations déposées par le public ainsi que les réponses éventuelles apportées par le porteur de projet.

Quant au support présenté lors des deux réunions publiques, il était bien documenté et décrivait les différentes étapes du projet en montrant les différents impacts, économiques, environnementaux, sociaux et sociétaux.

*Appréciation du commissaire enquêteur :*

*Le dossier, tant numérique que physique, était de qualité et extrêmement complet, néanmoins difficile à appréhender pour le public hormis les résumés non techniques qui lui permettait de mieux comprendre les enjeux et impacts du projet.*

*Les supports présentés lors des deux réunions publiques étaient de nature à informer le public et lui permettre de s'exprimer en connaissance de cause. La plateforme utilisée pour cette consultation du public a pleinement son rôle d'accès à l'information avec un dossier actualisé en permanence. Elle permettait au public de s'exprimer facilement. La mise à disposition d'un dossier « papier », a complété utilement le dispositif d'information pour les personnes éprouvant des difficultés avec le numérique.*

### 3. L'INFORMATION DU PUBLIC

La publicité de la consultation a été assurée :

**Par voie de presse :**

Conformément à la réglementation l'avis d'ouverture de la consultation est paru dans les journaux qui suivent :

- La République de Seine-et-Marne le 11/08/2025
- La Marne le 13/08/2015

**Par affichage dans les mairies :**

L'affichage effectué par les communes a été fait régulièrement comme les certificats d'affichage délivrés par les maires des trois communes l'attestent.

Les affichages ont été maintenus pendant toute la durée de l'enquête.

**Par affichage sur le terrain :**

JMG PARTNERS a affiché l'avis de consultation sur le terrain dès le 6 août 2025 et jusqu'au 3 décembre 2025 comme stipulé dans le certificat d'affichage.

**Sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne :**

L'avis d'enquête publique a été porté sur le site internet de la Préfecture de Seine-et-Marne ([www.seine-et-marne.gouv.fr](http://www.seine-et-marne.gouv.fr)) rubrique Publications/Consultations-parallélisées/LIEUSAINT-SOCIETE JMG PARTNERS. Pour le dossier de la consultation, le site de la préfecture renvoie sur le site dédié à la consultation à l'adresse : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>

Les informations relatives à ce projet pouvaient être obtenues auprès de la société JMG PARTNERS sise 31 rue de la Baume 75008 PARIS ou par mail à l'adresse mail suivante [participez@consultation-actihall-senart.fr](mailto:participez@consultation-actihall-senart.fr).

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

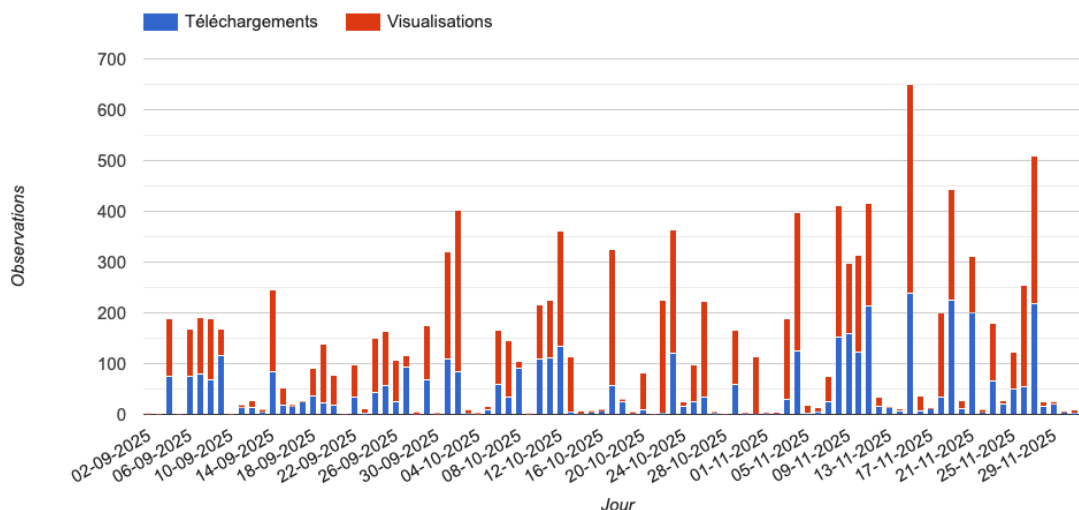
*Le très faible intérêt porté par le public sur ce projet ne paraît pas imputable au dispositif d'information mis en place qui semble adapté. Il paraît plus probable que le fait que le projet s'intègre dans une zone qui est dévolue aux activités industrielles, depuis plusieurs années, soit la cause principale du désintérêt du public, en définitive peu concerné par d'éventuels impacts. Des questions ont cependant été posées sur l'impact environnemental, le trafic routier et les dangers qui pourraient survenir lors de l'exploitation ultérieure du projet. Le maître d'ouvrage y a répondu.*

#### 4. LA PARTICIPATION DU PUBLIC DURANT LA CONSULTATION

Aucune personne ne s'est présentée au cours des **deux permanences** du commissaire enquêteur.

**Une observation a été notée sur le registre « papier »** de Lieusaint et aucune observation sur les registres de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple.

**Une observation a été inscrite sur le registre numérique** mais si le nombre de visiteurs est relativement faible (26), on peut observer un nombre très important de téléchargements (4158) et de visualisations (7110) de documents.



Le désintérêt de la population locale est confirmé par l'analyse des visites de la plateforme de consultation. Le dossier a été consulté par 26 personnes différentes pour 48 visites. En revanche, 7110 documents ont été visualisés et 4158 téléchargés durant la période de consultation.

Les 26 personnes qui se sont intéressées, peu ou prou, à cette consultation, ont pu, pendant les trois mois de la consultation, avoir tout loisir de s'exprimer donc, soit le public n'avait pas d'observations ni d'objections particulières à formuler à l'encontre du projet, soit le délai de la procédure a dilué l'attention du public dans sa longueur.

Les deux réunions publiques n'ont pas eu plus de participants. La première réunion dite « d'ouverture » n'a eu aucun public à part Monsieur le Maire, un conseiller municipal et le directeur général adjoint Cadre de vie. La deuxième et dernière réunion dite « de clôture » a été suivi par deux personnes ainsi que par Monsieur le Maire, un Maire-adjoint et le directeur général adjoint Cadre de vie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

*Alors que la nouvelle procédure instaurée par la Loi « Industrie Verte » a notamment pour objectifs un gain de temps pour le maître d'ouvrage et l'instauration d'un dialogue entre le public et le maître d'ouvrage, il s'est avéré, lors de cette consultation, que le public n'a pas été au rendez-vous. Il semble difficile de maintenir l'attention du public sur un délai aussi long.*

## 5. LES ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE LA CONSULTATION

### Impacts de l'opération :

- **Enjeux environnementaux en phase d'exploitation**

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- Qualité de l'air et risques sanitaires - Dégradation de la qualité de l'air par les gaz d'échappement des véhicules (hors GES) - Dégradation de la qualité de l'air par l'émissions de gaz à effet de serre des véhicules.  
Les habitations les plus proches sont à environ 450 m au sud du projet sur Savigny-le-Temple. L'étude de bruit avec simulation de l'impact conclut à l'absence de dépassement des niveaux réglementaires pour tous les points en ZER.
- Gestion de l'eau - Absence de rejet d'eaux dans les eaux superficielles - Absence d'impact qualitatif - Absence de modification des réseaux hydrauliques (fossés, buses, drainage, etc...) - Consommation d'eau potable - Absence de prélèvement d'eau sur le milieu naturel.
- Déchets - Pollution des sols - Surcoût lié à l'absence de tri sélectif - Génération de déchets supplémentaires.
- Trafic routier et ses impacts - Perturbations potentielles au niveau des axes routiers (augmentation du trafic).
- Climat (émissions de GES) - Vulnérabilité au changement climatique (en cas de périodes de pluie ou de vents violents, canicule).
- L'environnement et la biodiversité – Impacts faibles sauf pour l'avifaune nicheuse avec impact fort – destruction d'habitats favorables à la nidification de l'avifaune – destruction d'arbres gîtes potentiels pour les chiroptères – perturbation pour les continuités écologiques locales.
- Environnement industriel et risques technologiques – Environnement avec nombreuses ICPE dans un rayon de 1 km, dont 1 site Seveso seuil Haut à moins de 50 m PPRT SOGIF.

- **Diverses mesures envisagées (Eviter – Réduire - Compenser)**

Pour répondre aux principaux enjeux identifiés, les mesures suivantes sont proposées par JMG PARTNERS :

- Qualité de l'air et risques sanitaires –



<b>Mesure de réduction</b>	<p><i>Eviter la dégradation de la qualité de l'air</i></p> <p><i>Limitation de la vitesse sur site et arrêt des moteurs des camions à quais</i></p> <p><i>Couverture des bennes de stockage des déchets pour éviter l'envol des matériaux légers</i></p>
<b>Mesure de réduction</b>	<p><i>Déploiement de bornes de recharge électrique</i></p> <p><i>Plan de mobilité (ex plan de déplacements d'entreprise) avec incitation pour les modes doux (piétons, vélos) en substitution à la voiture pour les déplacements de proximité, avec stationnements et plan de co-voiturage</i></p>

- Gestion de l'eau -

<b>Mesure de réduction</b>	<i>Eviter tout phénomène de retour sur les réseaux d'alimentation en eau potable (dispositif de disconnection ou clapet anti-retour)</i>		
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Végétation du traitement paysager choisie pour limiter les besoins en arrosage.</i>		
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Dispositif de récupération des eaux pluviales de toiture pour alimenter les chasses d'eau des sanitaires</i>		
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Eaux de refroidissement des motopompes des équipements SPK en circuit fermé</i>		
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Mise en place de dispositifs hydroéconomes permettant de réduire la pression sur la ressource en eau potable</i>	<b>Mesure de réduction</b>	<i>Equipements de rétention (bassins étanches)</i>

- Déchets -

<b>Mesure de réduction</b>	<i>Tri sélectif avec bennes spécifiques : recyclage des DND (papiers, ordures ménagères, déchets d'emballage : cartons, plastiques, palette). Valorisation favorisée</i>
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Collecte et élimination des déchets dangereux (boues hydrocarbures, piles, huile, fluides frigorigènes, batteries) dans des filières adaptées par des prestataires agréés avec émission de bordereaux de suivi des déchets Conformément à la réglementation (Article R541-42 et suivants du Code de l'Environnement)</i>
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Compacteurs prévus au niveau des quais de chargement / déchargement</i>
<b>Mesure de réduction</b>	<i>Certification BREEAM® visée au niveau de performance excellent si possible</i>

- Trafic routier et ses impacts –

<i>Mesure de réduction</i>	<i>Plan de mobilité (ex plan de déplacements d'entreprise) avec incitation pour les modes doux (piétons, vélos) en substitution à la voiture pour les déplacements de proximité, avec stationnements et plan de co-voiturage (affichages)</i>
----------------------------	---

- Climat (émissions de GES) –

<i>Mesure de réduction</i>	<i>Mise en place des espaces verts</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Concernant la canicule : Absence de recours massif à la climatisation en cas de vague de chaleur permettant d'éviter une dégradation de la qualité de l'air (ozone) et du confort thermique au sein des bâtiments (Ne plus arroser les espaces verts) Conception bioclimatique du bâtiment pour assurer un confort thermique</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Concernant la sécheresse pouvant être associé à un épisode de canicule : voir mesures de minimisation de la consommation en eau potable</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Capacité de retenue d'une crue centennale</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Utilisation d'équipements techniques performants (pompes à chaleur, ventilation, éclairage) roof-top</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Plan de mobilité (ex plan de déplacements d'entreprise) avec incitation pour les modes doux (piétons, vélos) en substitution à la voiture pour les déplacements de proximité, avec stationnements et plan de co-voiturage</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Sobriété et performance énergétique via : 3. Une enveloppe très performante 4. Des équipements particulièrement performants Une gestion technique du bâtiment (GTB) poussée et robuste, permettant de consommer au plus juste et au bon moment quand les usages le permettent</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Sobriété matérielle avec le recours à des modes constructifs bas carbone si possible</i>
<i>Mesure de réduction</i>	<i>Bornes de recharge électrique pour VL uniquement</i>

- Environnement et biodiversité – Des nichoirs, nids et gîtes sont prévus pour les oiseaux et chiroptères. Des hibernaculum seront également installés pour les reptiles. L'absence de clôture sera privilégiée les délimitations naturelles s'opérant de préférence par des haies. Les objectifs sont de réduire la

fragmentation des habitats engendrée par le projet, de maintenir des corridors de déplacement favorable à la faune, limiter le risque de mortalité de la faune et maintenir les corridors écologiques locaux de la trame verte. Les clôtures éventuelles seront aménagées pour permettre le passage de la petite faune sauvage. Aucun traitement des espaces verts par produits phytosanitaires ne sera mis en œuvre.

- Environnement industriel et risques technologiques – Le pétitionnaire indique dans l'Etude des dangers (PJ49) que les risques sont acceptables.

- **Avis des Personnes Publiques Associées**

Les avis des personnes associées qui ont été versés au dossier de consultation sont favorables assortis parfois de prescriptions supplémentaires. Le pétitionnaire y a répondu dans les deux notes complémentaires versées en ligne au dossier durant la consultation. Sont complétés et précisés les volets « environnement urbain », « risques naturels », « eau » et « risques accidentels » pour le Foncier 02.

Il est à noter que la MRAe a émis une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.

## 6. CONCLUSIONS MOTIVEES

L'examen du dossier ainsi que les avis exprimés, les réponses du pétitionnaire aux questions du commissaire enquêteur et aux contributions du public, permettent de faire ressortir les points saillants suivants du dossier :

### Points négatifs du projet :

- Projet générant une artificialisation supplémentaire des sols
- Projet engendrant des impacts défavorables sur l'avifaune nicheuse

### Points positifs du projet :

- Emplacement bien desservi par des infrastructures routières importantes A5a et D306,
- Situation du projet dans la ZAC du Levant, destinée à des activités industrielles,
- Traitements sécuritaires des accès véhicules du site en étroite collaboration avec les services départementaux,
- Réalisation de bâtiments vertueux et économes en énergie, conçus avec des matériaux à faibles émissions de COV, formaldéhydes et exempts de produits CMR,
- Aménagement paysager participant à la renaturation et favorisant la conservation de la faune et de l'avifaune nicheuse ainsi que la lutte contre le réchauffement climatique et maintien des continuités écologiques (prairies, massifs, haies, bosquets, milieux humides),
- Centrale de production photovoltaïque en toiture dédiée à l'autoconsommation, **d'une puissance de l'ordre de 90 kWc pour le Bâtiment A, de 75 kWc pour les Bâtiments B et C** (totalisés), permettant d'assurer un minimum d'autonomie énergétique du projet en ce qui concerne les consommations énergétiques bâtementaires (hors installation de process éventuelle et consommations liées aux bornes de recharge électrique),
- Centrale photovoltaïque en toiture dédiée à la revente directe au réseau, **d'une puissance de l'ordre de 2,2 MWc pour le Bâtiment A et de 2 MWc pour les Bâtiments B et C**, en exploitant au maximum la surface de toiture des halles d'activités, et dans le respect des contraintes ICPE,
- Incitation à l'utilisation des modes de transport doux (vélos, bornes de recharge (électrique),

- Préservation de la ressource en eau, au moyen d'espaces plantés de pleine terre (environ 17,5% de la surface totale du foncier) et récupération des eaux pluviales afin de couvrir une partie importante des besoins en eau du site,
- Impact positif pour l'activité locale avec la création d'emplois.

### **En conclusion :**

Vu l'avis d'ouverture de la consultation paru dans les deux journaux :

- La République de Seine-et-Marne le 11/08/2025
- La Marne le 13/08/2015

Vu l'ensemble des pièces du dossier de demande d'autorisation environnementale mis en consultation auprès du public ;

Vu les conditions selon lesquelles s'est déroulée la consultation ;

Vu les contributions reçues au cours de la consultation ;

Vu les différents avis exprimés, notamment l'avis favorable de la commune de Lieusaint ;

Vu les observations et avis exprimés précédemment par le commissaire enquêteur sur les différents points du dossier ;

Vu le mémoire en réponse apporté par JMG PARTNERS aux observations formulées au cours de la consultation du public ;

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble du dossier de demande d'autorisation environnementale est complet et que tous les points réglementaires y sont exposés et étudiés.

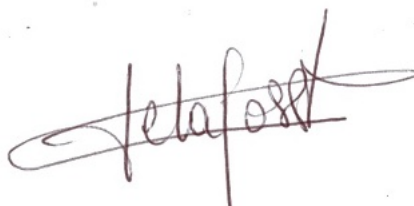
Les phases avant travaux, pendant travaux et durant l'exploitation sont analysées et tous les impacts sont pris en compte. Les séquences ERC sont différenciées suivant les rubriques étudiées. Et proportionnées aux enjeux environnementaux.

La phase de la fin d'exploitation est également évoquée et traitée.

Le dossier de la demande d'autorisation environnementale satisfait aux exigences de l'article R.181-13 du code de l'environnement.

Le projet s'intègre dans un site dévolu aux types d'activités pressenties. Il s'insère dans une trajectoire Bas Carbone avec une sobriété matérielle par le recours à des modes constructifs respectueux de l'environnement.

Les points positifs prévalent sur les points négatifs du projet.



Fontenay-Trésigny le 22 décembre 2025  
Le commissaire enquêteur  
Monique DELAFOSSE

## **PIECES JOINTES**

- 1) Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 24 février 2025
- 2) Avis de consultation parallélisée
- 3) PV de synthèse du commissaire enquêteur
- 4) Mémoire en réponse de JMG PARTNERS
- 5) Réunion publique du 12 septembre 2025
- 6) Réunion publique du 26 novembre 2025
- 7) Insertions Presse