



**A l'attention de Mme DELAFOSSE,
Commissaire enquêteur**

Paris, le 18 décembre 2025

Référence du dossier : Consultation du Acti- Hall à Lieusaint // Registre Numérique PROJET ACTI-HALL DANS LA ZAC DU LEVANT À LIEUSAINT (77)

Objet : Réponse aux contributions du public

Obs 1 – une Anonyme de Lieusaint 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 apporte 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.

- impact du bruit : la même problématique

- 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.

- 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.

- 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....

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

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 ».

JMG PARTNERS
31, rue de la Baume 75008 Paris
Tél : 01 40 75 01 27 - www.jmgpartners.fr
contact@jmgpartners.fr



Réponse de JMG PARTNERS :

Merci pour votre contribution et pour l'attention portée aux effets du projet. Nous répondons ci-dessous, thème par thème.

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 NO₂/PM10/PM2,5 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/m³ (NO₂)**, **0,07 µg/m³ (PM10)** et **0,04 µg/m³ (PM2,5)**, 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.

2) Bruit

Deux études acoustiques indépendantes (ICPE 1 et ICPE 2) ont été réalisées : mesures in situ (jour/nuit), 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.

JMG PARTNERS
31, rue de la Baume 75008 Paris
Tél : 01 40 75 01 27 - www.jmgpartners.fr
contact@jmgpartners.fr



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

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.

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, uvph) 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.)

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.

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, financier 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.**

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**

Conclusion

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.

JMG PARTNERS
31, rue de la Baume 75008 Paris
Tél : 01 40 75 01 27 - www.jmgpartners.fr
contact@jmgpartners.fr



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 :

Merci pour votre contribution relative au stationnement pour véhicules légers, ainsi qu'aux interrogations sur les hypothèses d'occupation.

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.

JMG PARTNERS
31, rue de la Baume 75008 Paris
Tél : 01 40 75 01 27 - www.jmgpartners.fr
contact@jmgpartners.fr



JMG PARTNERS
31, rue de la Baume 75008 Paris
Tél : 01 40 75 01 27 - www.jmgpartners.fr
contact@jmgpartners.fr

Société par actions simplifiée au capital de 750.000 €
SIREN 823 061 387 RCS PARIS
APE/NAF 4110A - TVA FR 91 823061387



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.

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.

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.).

JMG PARTNERS
31, rue de la Baume 75008 Paris
Tél : 01 40 75 01 27 - www.jmgpartners.fr
contact@jmgpartners.fr

Société par actions simplifiée au capital de 750.000 €
SIREN 823 061 387 RCS PARIS
APE/NAF 4110A - TVA FR 91 823061387



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.

Obs 4 – M. AMEL 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.

JMG PARTNERS
31, rue de la Baume 75008 Paris
Tél : 01 40 75 01 27 - www.jmgpartners.fr
contact@jmgpartners.fr



Ces investisseurs assureront la gestion des locataires, l'exploitation technique des immeubles, la maintenance courante, ainsi que le pilotage des évolutions du site dans le temps, en cohérence avec les besoins économiques et les exigences réglementaires. Le foncier sera également acquis par ces investisseurs, de sorte que l'ensemble — terrains et bâtiments — sera détenu et géré de manière cohérente par un nombre limité d'interlocuteurs, garantissant une gouvernance claire, lisible et responsable.

Enfin, les engagements contractuels pris vis-à-vis de l'EPA Sénart ne permettent pas un morcellement libre de l'emprise foncière. Le maintien d'une propriété unifiée à long terme présente un intérêt majeur à l'échelle de plusieurs décennies. L'existence d'un interlocuteur clairement identifié et responsable facilite, le cas échéant, l'adaptation, la reconversion ou l'évolution du site, dans des conditions maîtrisées et pleinement compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur.

JMG PARTNERS
31, rue de la Baume 75008 Paris
Tél : 01 40 75 01 27 - www.jmgpartners.fr
contact@jmgpartners.fr

Société par actions simplifiée au capital de 750.000 €
SIREN 823 061 387 RCS PARIS
APE/NAF 4110A - TVA FR 91 823061387