

Réunion publique de clôture

Acti-Hall® Sénart

JMG Partners

Mairie de Lieusaint – mercredi 26 novembre 2025, 19h00

Compte – rendu de la réunion



SÉNART

Zac du Levant – Lieusaint (77)

→ Cadre général

- Réunion publique : Mairie de Lieusaint – mercredi 26 novembre 2025, 19h00
- La commune avait mis à disposition une salle, équipée de matériel de projection, pouvant recevoir une trentaine de personnes, en rez-de-chaussée de la mairie donc accessible PMR.

→ Cadre juridique

- La réunion s'inscrivait dans la **consultation du public** ouverte du **2 septembre au 2 décembre 2025**, conformément à l'article L.181-10-1 du Code de l'environnement. Cette procédure, placée sous l'autorité de la Préfecture de Seine-et-Marne, porte sur l'autorisation environnementale et le permis de construire valant division (PCVD) du projet Acti-Hall® Sénart.

→ Objet

- Réunion publique d'information sur le projet Acti-Hall® Sénart à Lieusaint, ses enjeux et les modalités de participation.
- Présentation des observations inscrites dans les registres numérique et papier.
- Point sur le dossier et modifications éventuelles de celui-ci.

→ Maître d'ouvrage :

- JMG Partners - groupe français indépendant fondé en 2016, spécialisé dans l'aménagement et la réalisation de bâtiments d'entreprises.

→ Présents

Commissaire enquêteur

- Monique Delafosse, architecte honoraire

Maître d'ouvrage et partenaires

- Frédéric Cavan, directeur du développement, JMG Partners
- Rémy Rascol, directeur des programmes et de l'innovation, JMG Partners (en visio)
- Julien Guerlin, directeur régional, JMG Partners
- Jérôme Fornéris, directeur stratégie développement économique et industriel, EPA Sénart
- Pascal Beaumard, agence État d'Esprit, modérateur

Élus et représentants de la Ville de Lieusaint

- Michel Bisson, Maire
- M. Bianchi, Maire adjoint
- Arnaud Lambert, directeur général adjoint Cadre de vie

Public présent, hors élus et intervenants

- M. Hamel, habitant
- Mme Hamel, habitant

→ Synthèse des contributions du Public formulées depuis l'ouverture de la consultation

- Malgré de nombreuses visites du site numérique dédié, géré par PubliLégal, de nombreuses visualisations de documents et de très nombreux téléchargements, au jour de la réunion publique de clôture, seules deux contributions ont été versées à cette consultation depuis son ouverture, une sur le registre numérique et une sur le registre papier de Lieusaint. Les réponses détaillées à ces contributions seront apportées lors du mémoire en réponse du pétitionnaire.

Les questions soulevées par la première observation portent sur les différents impacts du projet, air, bruit, dangers, gestion de l'eau, emplois, trafic routier induit, perte de terrains agricoles et protection des oiseaux.

La seconde observation interroge la mutualisation des stationnements prenant en compte des horaires décalés présumés dans les futures exploitations.

→ Ajout de documents durant la consultation à ce jour

- Les documents ajoutés pendant la consultation sont les suivants :
 - Note d'absence de l'absence d'observation de la MRAe
 - Mémoire en réponse du pétitionnaire à la MRAe
 - Avis CDPENAF
 - Note complémentaire du pétitionnaire dossier ICPE foncier 1

- Note complémentaire du pétitionnaire dossier ICPE foncier 2

→ Échanges avec le public

1. Intervention introductive sur le développement économique de M. le Maire

Michel Bisson, maire de Lieusaint rappelle en préambule que, en matière de développement économique, l'orientation principale de l'agglomération porte sur le secteur industriel. Il précise que ce choix s'explique par la nature même des emplois proposés dans l'industrie : des métiers généralement mieux rémunérés que dans d'autres secteurs, assortis de formations qualifiantes, générateurs de valeur ajoutée et porteurs d'une véritable reconnaissance professionnelle pour celles et ceux qui les exercent.

Il indique que l'agglomération concentre donc 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.

2. Question sur la biodiversité et le suivi écologique

Question de Madame le commissaire enquêteur : Mme Delafosse interroge les porteurs de projet sur 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 : les représentants de JMG Partners expliquent que, une fois les immeubles construits et cédés, certaines actions de suivi écologique relèvent en pratique des gestionnaires des actifs immobiliers. Ils indiquent que ce type de mission peut être prescrit et confié aux gestionnaires, et précisent que JMG Partners peut également, à titre propre, poursuivre certains suivis afin d'alimenter ses archives internes et sa connaissance des sites. Ils ajoutent qu'en règle générale, ces suivis de biodiversité sont réalisés sur une durée d'environ trois ans à compter de la mise en service.

3. Questions sur la typologie des entreprises accueillies et gestion des déchets

Question de Mme Hamel, habitante : Mme Hamel pose deux questions. La première porte sur les types d'entreprises qui ne pourront pas être accueillies sur le site au regard des critères de sélection.

La seconde question concerne la gestion des déchets produits par les entreprises, et en particulier la manière dont ces déchets seront traités, sur place ou via des filières extérieures.

Réponse de JMG Partners sur la sélection des entreprises : les représentants de JMG Partners rappellent en premier lieu que le site a vocation à accueillir un parc d'activités économiques et non une zone commerciale. Ils indiquent que les activités de commerce pur ne sont donc pas prévues et que cette orientation figure explicitement dans les engagements pris, notamment dans la promesse de vente. Ils

précisent que des activités de type « vente au détail aux particuliers » ne correspondent pas à la vocation du site et que les activités accueillies respecteront les activités autorisées par le PLU. Enfin, ils indiquent que certaines activités relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne pourront pas être autorisées, dans la mesure où elles ne rentreraient pas dans les typologies d'activités couvertes par les autorisations déjà obtenues. Ils précisent, à titre d'illustration, que des activités de type SEVESO ne sont pas prévues.

Réponse de JMG Partners sur la gestion des déchets : s'agissant des déchets, les représentants expliquent que les entreprises qui s'implanteront sur le site sont, pour la plupart, des groupes structurés disposant de leurs propres prestataires spécialisés pour la collecte et le traitement de leurs déchets spécifiques. Ils indiquent que ces déchets sont orientés vers des filières adaptées de recyclage ou de traitement, en fonction de leur nature.

4. Questions sur la production photovoltaïque et la propriété des bâtiments

Question de M. Hamel, habitant : M. Hamel revient sur le fonctionnement de la centrale photovoltaïque en demandant si la consommation d'électricité sera assurée exclusivement par les panneaux solaires installés en toiture, le surplus de production étant ensuite réinjecté dans le réseau.

Il interroge également les porteurs de projet sur 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 sur le photovoltaïque : les représentants expliquent que les bâtiments sont conçus avec une très bonne performance énergétique, ce qui réduit fortement leur niveau de consommation. Ils précisent qu'une centrale d'autoconsommation est prévue pour chaque bâtiment, dimensionnée principalement pour couvrir les besoins des bureaux, qui concentrent les usages les plus consommateurs (éclairage, chauffage, postes informatiques, serveurs, etc.). Ils indiquent que cette centrale est raccordée au tableau général du bâtiment, ce qui permet à l'énergie produite de bénéficier à l'ensemble de l'immeuble : lorsque les bureaux ne consomment pas, la production peut alimenter les autres parties du bâtiment et, au-delà, être réinjectée sur le réseau. Ils soulignent que, dans la configuration retenue, une part de l'ordre de 10 à 15 % de la production est consacrée à l'autoconsommation, tandis qu'environ 85 à 90 % sont réinjectés sur le réseau public. Ils mentionnent que, sur des opérations comparables, il arrive que certains jours les bâtiments atteignent une forme d'autosuffisance énergétique, la production photovoltaïque couvrant la totalité des besoins du site.

Ils rappellent enfin que le choix de recourir majoritairement à la réinjection s'explique par le fait que, en l'absence de connaissance précise des futurs exploitants au moment de la conception, il est plus sécurisé de dimensionner l'autoconsommation sur la base des besoins « classiques » des bureaux, tout en permettant au surplus de profiter au réseau et, plus largement, au territoire.

Réponse JMG Partners sur la propriété : s'agissant de la propriété des ouvrages, les représentants de JMG Partners indiquent que la centrale photovoltaïque restera la propriété de JMG Partners, qui en assurera l'exploitation et la maintenance. En

revanche, les bâtiments eux-mêmes ont vocation à être cédés à un ou plusieurs investisseurs, dont le métier est précisément de détenir et gérer des actifs immobiliers. Ils citent, à titre d'exemple, des investisseurs de type assureurs ou grandes banques, ainsi que des fonds spécialisés. Ils précisent que ces investisseurs prendront en charge la gestion des locataires, l'exploitation technique des immeubles et le pilotage des évolutions dans le temps. Ils confirment que le terrain sera également acquis par ces investisseurs, de sorte que l'ensemble – foncier et bâti – sera géré par un nombre réduit d'interlocuteurs.

Réponse de l'EPA Sénart sur la propriété : Jérôme Fornéris, représentant de l'EPA Sénart ajoute que l'outil d'aménagement (l'EPA) ne permet pas le morcellement de l'emprise sans autorisation, et que toute demande de division parcellaire devrait être soumise à l'accord de l'EPA. Il souligne que le maintien d'une propriété unifiée à long terme présente un intérêt pour le territoire, dans la mesure où, à un horizon de plusieurs décennies, l'existence d'un interlocuteur unique facilite, le cas échéant, la reconversion ou l'évolution du site.

5. Question sur les flux de camions et les accès au site

Question de M. Bianchi, Maire-adjoint de Lieusaint : M. Bianchi interroge les porteurs de projet sur l'organisation des flux de poids lourds, et en particulier sur le positionnement de l'entrée principale pour les camions, qu'il situe plutôt côté nord. Il exprime la préoccupation que les flux de camions puissent emprunter la D306 et traverser des secteurs appelés à s'urbaniser.

Réponse JMG Partners les flux de camions et les accès au site : les intervenants de JMG Partners confirment que le schéma privilégié consiste à orienter les poids lourds vers une entrée située au nord, accessible depuis les échangeurs de l'autoroute A5a.

Ils indiquent par ailleurs que l'objectif est de faire en sorte que les camions accèdent au site et en sortent en restant au maximum à l'intérieur de la zone d'aménagement, afin de limiter leur passage sur la D306 et de réduire la gêne potentielle pour les secteurs de logements. Ils précisent qu'un aménagement de type « tourne-à-droite » est prévu à proximité de l'entrée, de manière à organiser les manœuvres et à empêcher certains mouvements, notamment le fait de tourner directement à gauche depuis la D306, ce qui obligerait les conducteurs à utiliser le giratoire le plus proche pour revenir dans le bon sens. Ils indiquent que la configuration de la sortie est également pensée pour orienter naturellement les véhicules vers la D306 et l'A5 dans le sens le plus adapté, tout en limitant l'impact des flux de camions sur les voiries environnantes.

6. Conclusion du commissaire enquêteur sur la procédure

En conclusion, le commissaire enquêteur rappelle que la consultation du public se terminera le 2 décembre à minuit.

Mme Delafosse indique qu'à l'issue de cette échéance, elle établira un procès-verbal d'observations et JMG Partners devra y répondre dans un délai de cinq jours. Le rapport sera déposé dans un délai de trois semaines à compter de la clôture de la consultation. Elle rappelle que la procédure se poursuivra ensuite avec les différentes étapes administratives nécessaires, notamment les avis et autorisations à venir.

Elle invite à nouveau le public à s'exprimer d'ici la fin de la consultation, en utilisant les outils mis à disposition : registre dématérialisé accessible via le QR code présenté, consultation des documents en ligne et en mairie, et mise à disposition de l'ensemble du dossier de consultation, comprenant plusieurs milliers de pages, ainsi que les supports de présentation de la réunion précédente. Elle remercie l'ensemble des participants, ainsi que les représentants de JMG Partners et de l'agglomération, pour la qualité des échanges.

→ **Clôture**

- La réunion a été **levée à 20H15 par le commissaire enquêteur.**
- Le **diaporama présenté est consultable sur le registre numérique** de la consultation : <https://www.consultation-actihall-senart.fr>

Le commissaire enquêteur
Monique Delafosse

