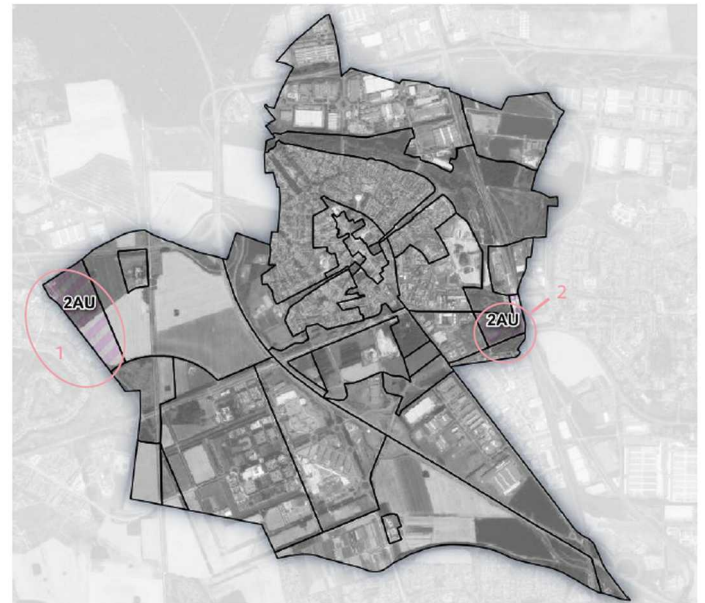


**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Lieusaint (77)
à l'occasion de sa révision**

**N°013523/A PP
du 06/05/2026**



Localisation des zones à urbaniser du PLU de Lieusaint : à gauche, les trois zones à urbaniser à court et moyen terme situées au sein de la Zac du Levant et des Charmes ; à droite, les deux zones à urbaniser à long terme situées dans la continuité du parc d'activités de Saint-Pierre-du-Perray et aux abords de la gare RER de Lieusaint-Moissy. (RP 1.4, p.64 et 70)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Lieusaint (77) dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à définir le projet communal à l'horizon 2035, il s'appuie pour cela sur six axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui motivent et précisent les partis d'aménagement. Le PLU révisé prévoit la création de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, dont l'une - à vocation mixte - permet la construction de 1 600 à 1 800 logements.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et leur justification ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le bruit ;
- les îlots de chaleur urbain.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- expliciter le scénario démographique retenu, de le mettre en cohérence avec les orientations de l'opération d'intérêt national (OIN) Sénart, de quantifier l'ensemble des capacités constructibles mobilisables dans les différents secteurs identifiés par le PADD, et de justifier la programmation de logements au regard des besoins identifiés et de ses incidences environnementales ;
- démontrer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU2 au regard des besoins économiques identifiés et des disponibilités foncières existantes (30 hectares) ou, à défaut d'une démonstration probante, de la reclasser en zone agricole ;
- réexaminer le règlement de la zone N pour garantir la préservation effective des espaces naturels et compléter l'OAP « Continuités écologiques » par des mesures concrètes et des prescriptions opposables aux projets d'aménagement.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte du projet de révision.....	7
1.2. Présentation du projet de révision.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	12
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	13
3.3. Le bruit.....	15
3.4. Les îlots de chaleur urbain.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	16
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les enjeux environnementaux dans les choix de développement et d'aménagement¹. Elle est obligatoire pour certains projets, programmes ou plans de par leurs caractéristiques ou leur importance. Elle a pour objectif d'identifier leurs incidences environnementales² et de définir les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence ERC) les impacts négatifs. L'évaluation environnementale est réalisée par le porteur du projet, du plan ou du programme.

Une « autorité environnementale »³ produit un avis sur l'étude d'impact ou le rapport d'incidences et le rend public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet. Il éclaire le public sur la qualité sur la manière dont l'environnement est intégré au projet, contribuant à sa participation dans l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la concertation avec le public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Lieusaint (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme, porté à l'occasion de sa révision.

Le plan local d'urbanisme de Lieusaint est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 11 février 2026. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans un délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 6 mai 2026. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Lieusaint à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jacques REGAD, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 Démarche fondée sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

2 L'environnement comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes.

Sigles utilisés

EBC	Espace boisé classé
Enaf	Espaces naturels, agricoles ou forestiers
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
ICU	Îlots de chaleur urbain
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OIN	Opération d'intérêt national
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Stecal	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte du projet de révision

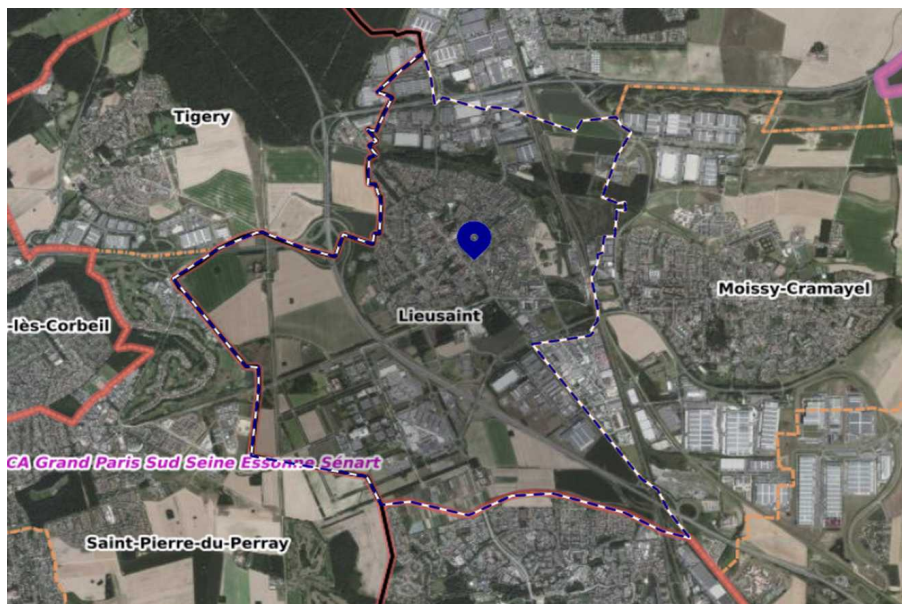


Figure 1: situation géographique de la commune de Lieusaint (source : cartes.gouv.fr)

Située dans le département de Seine-et-Marne, à environ 15 kilomètres (km) au nord de Melun, la commune de Lieusaint s'étend sur une superficie de 11,95 km² et compte 14 096 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (GPSSSES) qui regroupe 23 communes et compte 361 024 habitants en 2022.

Initialement caractérisée par un tissu rural, la commune de Lieusaint a fait l'objet, à partir des années 1970, d'une transformation majeure avec la création de la ville nouvelle de Sénart⁴, conduisant à une recomposition significative de son organisation spatiale. Aujourd'hui, Sénart relève du statut d'opération d'intérêt national (OIN)⁵, permettant à l'État de poursuivre son intervention et d'accompagner le développement de ce territoire.

Les espaces agricoles, majoritairement à l'ouest et au sud du territoire communal, couvrent près de 340 hectares, environ 28 % de la superficie totale. Ils forment une ceinture ouverte en périphérie du tissu urbanisé. Le ru des Hauldres traverse le territoire d'est en ouest et alimente le bassin de la Motte, ancien bassin sucrier reconverti en espace naturel. Les espaces boisés sont principalement localisés en marge de grandes propriétés privées, notamment autour de la ferme de Varatre et du domaine du château de la Barrière.

L'urbanisation se structure aujourd'hui autour du centre historique et des quartiers récents issus de la planification de Sénart, réalisés principalement sous forme de zone d'aménagement concerté. Le territoire accueille également des polarités urbaines majeures, notamment le pôle commercial et de loisirs du Carré Sénart, identi-

4 La ville nouvelle de Sénart est créée en 1973, dans le cadre de la politique nationale des villes nouvelles d'Île-de-France. Elle comportait historiquement 18 communes réparties sur les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. L'établissement public d'aménagement de Sénart (EPA Sénart) est chargé de planifier et de coordonner le développement urbain de ce territoire.

5 Le périmètre de l'OIN comprend dix communes, huit en Seine-et-Marne (Cesson, Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple et Vert-Saint-Denis) et deux en Essonne (Saint-Pierre-du-Perray, Tigery).

fié comme un équipement d'envergure régionale. La commune est traversée par plusieurs axes routiers structurants, dont l'autoroute A5 et la Francilienne (RN 104) et par la ligne du RER D (gare de Lieusaint-Moissy).

1.2. Présentation du projet de révision

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 14 octobre 2024. Le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 2 février 2026.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de trois axes déclinés en seize orientations cadres :

- Axe 1 « une ville inclusive où il fait bon vivre et faire ensemble » ;
- Axe 2 « une ville nature, bioclimatique et engagée pour le vivant » ;
- Axe 3 « une ville innovation et rayonnante ».

Ces grands axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la définition de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) sur les zones A et N :

- une OAP thématique « Continuités écologiques »
- trois OAP sectorielles, classées en zones à urbaniser :
 - l'OAP n°1 – La Barrière (AU1) : situé au nord de la Zac du Levant, sur une superficie de 30,04 ha, le secteur a vocation à accueillir un programme mixte, dont la création de 1600-1800 logements ;
 - l'OAP n°2 – Levant nord (AU2) : d'une superficie de 6,79 ha, le secteur vise l'accueil d'activités économiques et tertiaires en continuité avec le secteur sud de la Zac du Levant.
 - l'OAP n°3 – Ecopôle (AU3) : le secteur est situé au sein de la Zac du Charme et s'étend sur 31,7 ha. Dédié aux activités économiques, il vise à accueillir prioritairement les activités écoresponsables.

Le projet de révision prévoit également l'ouverture, à long terme, de deux nouvelles zones à urbaniser (2AU). La première, à vocation d'équipements d'intérêt public (2AU1), est située aux abords de la gare. La seconde, à vocation économique (2AU2), s'inscrit dans la continuité du parc d'activités de Greenparc, sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-du-Perray. Ces zones, non immédiatement ouvertes à l'urbanisation, ont vocation à être mobilisées dans un horizon temporel plus lointain, sous réserve d'une modification ou révision ultérieure du PLU.

Deux Stecal sont définis sur 3,3 ha. Le Stecal A, délimité en zone naturelle, correspond au périmètre établi autour du château de La Barrière, permettant la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, en réhabilitation des bâtiments existants. Le Stecal B, délimité en zone agricole (sous-secteur Apm), correspond au périmètre établi autour de la ferme de Servigny. Un plan masse est associé pour encadrer les évolutions du bâti.

1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenu en amont du projet de révision du PLU ont été définies par la délibération du conseil municipal précité.

Le dossier ne contient pas de bilan de la concertation et ne permet pas d'apprécier la manière dont les observations recueillies ont pu être prises en compte dans la définition du projet communal.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, les milieux naturels et la biodiversité, le bruit et les îlots de chaleur urbain.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : le diagnostic territorial (RP 1.1) l'état initial de l'environnement (RP 1.2), la justification des choix retenus (RP 1.3), l'évaluation environnementale et son résumé non technique (RP 1.4).

Si les principaux enjeux du territoire sont identifiés, la caractérisation de l'état initial de l'environnement repose exclusivement sur des données bibliographiques, de portée générale établies à l'échelle communale. En particulier l'absence de diagnostic de terrain sur les secteurs faisant l'objet d'OAP, ou sur les deux zones à urbaniser à long terme, ne permet pas de caractériser la nature et la valeur écologique des habitats présents.

L'évaluation environnementale présente de manière synthétique les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU révisé sur les différentes composantes environnementales, ainsi que les mesures d'évitement et de réduction envisagées. Toutefois, cette analyse se limite à exposer comment le projet de PLU intègre les enjeux et objectifs qu'il s'est lui-même fixés, sans démontrer l'efficacité prévisible des dispositions retenues. Or, la mise en œuvre du PLU révisé est susceptible d'engendrer une augmentation significative de la population et de l'activité économique sur le territoire (cf. point 2.3 du présent avis). Dans ce contexte, les impacts induits en matière de consommation d'espaces, de déplacements et d'enjeux sanitaires associés (pollution de l'air et bruit notamment) restent insuffisamment analysés.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse quantifiée et qualifiée des impacts potentiels induits par la mise en œuvre du PLU révisé, permettant d'encadrer les futurs projets d'aménagement et de prévenir efficacement leurs incidences sur l'environnement et la santé des populations.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les documents de planification et de programmation vise à vérifier la cohérence et la compatibilité du document d'urbanisme avec les politiques publiques et les normes de rang supérieur. Cette étude figure dans le rapport de présentation (RP 1.1 p. 6 à 18) et au sein de l'évaluation environnementale (RP 1.4 p.30 à 36). La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, approuvé le 16 décembre 2025 ;
- la feuille de route 2020-2025 du futur programme local de l'habitat (PLH) de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart adopté le 17 décembre 2019.

Les documents suivants sont par ailleurs analysés en détail ou ponctuellement au sein du rapport de présentation et au sein de l'évaluation environnementale :

- le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (Sdrif) adopté le 10 juin 2025 ;

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan des mobilités de la région Île-de-France (PDMIF), approuvé le 24 septembre 2025.

Le dossier présente les objectifs des documents précités et conclut à la compatibilité du projet de PLU révisé avec ceux-ci, ou à leur prise en compte, en s'appuyant sur les dispositions du PLU concerné. Toutefois, la précision de l'analyse menée varie selon les documents examinés.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement, mais aussi les raisons qui justifient les choix opérés au regard des alternatives possibles, appelées solutions de substitution raisonnables.

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation de ces alternatives n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. L'examen des scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux.

Le dossier indique que la consommation foncière est limitée aux projets en cours, inscrits dans le cadre de l'OIN Sénart. Toutefois, le projet de révision du PLU prévoit la création de deux zones à urbaniser à long terme (2AU) présentant des sensibilités environnementales notables (présence de zones humides et corridors écologiques). Or, les solutions d'évitement associées à ces choix ne sont pas exposées. Le dossier apporte quelques éléments d'explication relatifs aux évolutions de zonage, notamment le reclassement des anciennes zones AU5, AU9 et 2AU, réexaminées au regard de leur potentiel agricole et environnemental (RP 1.3 p. 62). Toutefois, le dossier ne présente pas de scénarios alternatifs permettant de démontrer la pertinence des zones de projet retenues, en particulier les zones 2AU, au regard de leurs effets sur l'environnement.

(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives envisagées pour la localisation des zones à urbaniser (2AU) et de justifier les choix opérés au regard des enjeux environnementaux identifiés.

■ Scénario démographique

La croissance démographique a été particulièrement soutenue jusqu'en 2016 (5,1 % par an) avant de ralentir nettement (0,9 % par an entre 2016 et 2022). La commune souhaite accroître sa population, sans toutefois expliciter les hypothèses démographiques retenues, selon une approche fondée sur le « point mort »⁶, conduisant à l'identification d'un besoin de 37 logements par an entre 2021 et 2035 (soit 518 logements au total) et sans analyser les besoins induits par une éventuelle croissance de la population (RP 1.1, p.62-63).

Or, la révision du PLU prévoit la construction de 1 600 à 1 800 logements en extension urbaine (cf. OAP La Barrière). Si l'on considère le ratio de 2,27 personnes par ménage⁷, ce programme induirait à lui seul l'arrivée de 3 600 à 4 000 habitants supplémentaires, portant la population communale à environ 18 000 habitants.

Par ailleurs, l'orientation 4.2 du PADD identifie plusieurs secteurs destinés à poursuivre le développement résidentiel : l'écoquartier de l'Eau Vive, le secteur sud de la RD402, les abords de la gare, la Zac du Carré. Toutefois, le dossier n'explicite pas les capacités constructibles mobilisables dans ces secteurs. La seule analyse réalisée sur la densification et la mutation concerne les zones U1, U2 et U3 (correspondant au centre-ville et aux sec-

⁶ Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

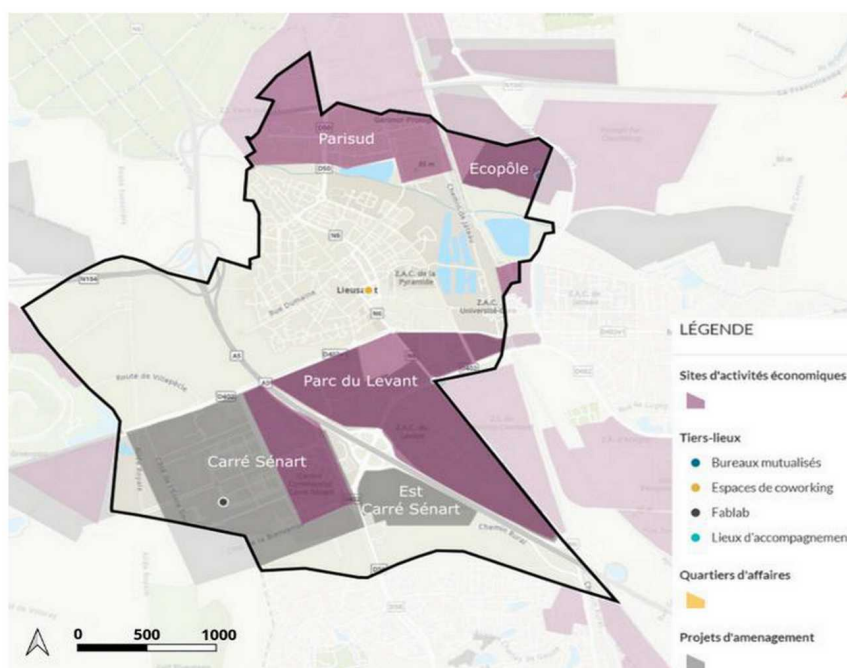
⁷ cf. Hypothèse présentée dans le dossier (RP1, p.63) : la taille moyenne des ménages en 2035 : 2,27.

teurs pavillonnaires attenants), pour un potentiel estimé à 701 logements entre 2026 et 2036. En revanche, aucune donnée n'est fournie pour les autres secteurs identifiés par le PADD.

Le dossier évoque plusieurs opérations de logements engagées ou à venir sur la commune (RP1, p.43-44). L'absence de vision d'ensemble sur la totalité de ces opérations ne permet pas d'apprécier leurs effets cumulés sur l'environnement et la santé.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'expliciter le scénario démographique retenu, de le mettre en cohérence avec les orientations de l'OIN Sénart, de quantifier l'ensemble des capacités constructibles mobilisables dans les différents secteurs identifiés par le PADD, et de justifier la programmation de logements au regard des besoins identifiés et de ses incidences environnementales cumulées.

■ Le développement économique



La commune compte quatre zones d'activités économiques (ZAE) : Parisud, à dominante logistique, le parc du Levant, à vocation industrielle, ainsi que le Carré Sénart et l'Écopôle Sénart, à vocation mixte. Le dossier indique qu'environ trente hectares demeurent disponibles, répartis entre le Carré Sénart (15 ha) et le parc du Levant (15 ha). En cours d'instruction, la commune a transmis à l'Autorité environnementale l'inventaire des zones d'activités économiques⁸. Le taux de vacance y apparaît relativement faible. La zone à urbaniser AU3 correspond au projet de l'Écopôle. Les unités foncières vacantes identifiées au sein du parc du Levant correspondent aux zones à urbaniser AU1, AU2 et 2AU.

La zone AU1, à vocation résidentielle (OAP La Barrière), s'inscrit au sein d'une zone d'activités économiques (ZAE) à vocation industrielle, sans que cette localisation ne soit justifiée, au regard de la vocation de la zone et des disponibilités foncières existantes. Par ailleurs, concernant la zone 2AU2, située dans la continuité du parc d'activités de Saint-Pierre-du-Perray, le dossier n'argumente pas son intérêt, ni en termes de besoins écono-

8 L'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) est un outil territorial facilitant la connaissance de l'état de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et/ou aéroportuaire. L'article 220 de la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, prévoit la réalisation des IZAE par les intercommunalités.

miques, ni en termes de surface nécessaire, ni au regard de sa localisation et des sensibilités environnementales du secteur.

(4) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'implantation d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU1) au sein d'une zone d'activités économiques industrielle, et de démontrer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU2 au regard des besoins économiques identifiés et des disponibilités foncières existantes, ou à défaut de justification probante, de la reclasser en zone agricole.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Le bilan de la consommation d'espace⁹s naturels, agricoles et forestiers (Enaf) est établi par comparaison des modes d'occupation des sols (Mos) entre 2012 et 2021. Sur cette période, les Enaf ont diminué de 65 ha sur le territoire communal, dont 52,5 ha de terres agricoles. Entre 2021 et 2025, la consommation d'Enaf s'est élevée à 5,85 ha selon le dossier, conformément au SCoT. Ainsi, sur la période 2012-2025, la consommation totale d'Enaf est estimée à 70,85 ha.

Toutefois, pour la référence 2015-2025 retenue par la loi Climat et Résilience, le dossier procède à une estimation par extrapolation, aboutissant à une consommation de 49,2 ha. Cette approche fragilise les conclusions pour la définition des objectifs de modération de la consommation foncière à l'horizon du PLU.

(5) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser le bilan de consommation d'Enaf à partir du Mos 2025 pour disposer d'une analyse fiable des espaces réellement consommés, par nature, destinations et répartition spatiale afin consolider les objectifs de sobriété foncière du PLU.

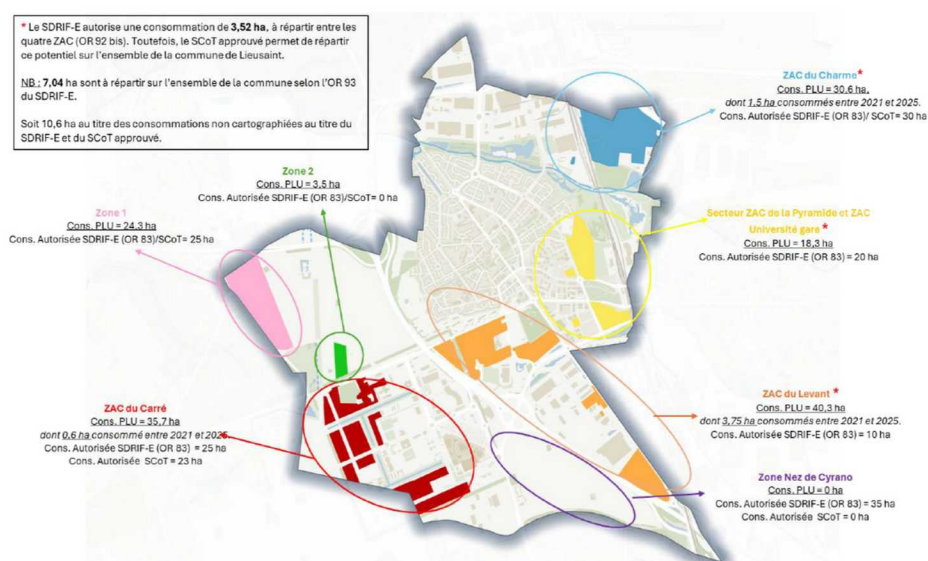


Figure 3: carte localisant la consommation d'espace prévisionnelle autorisée par le PLU (RP 1.4, p.49)

Le projet de révision du PLU prévoit une consommation foncière prévisionnelle totale de 152,7 ha, dont 5,85 ha déjà consommés sur la période 2021-2025. Le territoire communal est concerné par cinq Zac portées par l'EPA Sénart, dont quatre s'inscrivent dans des projets d'envergure nationale ou européenne : les Zac de la Pyramide,

⁹ Le dossier présente des chiffres différents du bilan de la consommation, selon les pièces du PLU (cf. diagnostic, p.26 et justification des choix, p.115).

du Levant, du Charme et Université-Gare. La consommation foncière résultant de ces projets est comptabilisée à l'échelle nationale pour la décennie 2021-2031.

L'Autorité environnementale relève que le PLU révisé délimite un emplacement réservé d'une superficie de 20 195 m², destiné à la mise en œuvre d'une ligne de transport en commun en site propre (Tzen 2). Ce projet inscrit dans la liste des infrastructures de transport du Sdrif est décompté de l'enveloppe régionale.

La consommation foncière, cette fois imputable au projet de la commune, se répartit sur trois sites distincts :

- la zone 1, d'une superficie de 24,3 ha, classée en zone à urbaniser à long terme (2AU2) au plan de zonage, dont la vocation à l'urbanisation est reconnue par le Sdrif et le SCoT au titre des capacités d'urbanisation cartographiées ;
- la zone 2, d'une superficie de 3,5 ha ;
- un secteur d'environ 24,3 ha inclus dans le périmètre de la Zac du Carré Sénart.

Ces deux derniers sites sont susceptibles de s'inscrire dans le cadre du potentiel non cartographié reconnu par le SCoT, évalué à 10,6 ha. Le dossier indique toutefois que le solde à couvrir s'élèverait à 5,6 ha, sans que les modalités de couverture de ce solde ne soient clairement explicitées. La présentation de la consommation foncière prévisionnelle à l'échelle communale mériterait d'être précisée, notamment quant à la nature et la destination de la zone 2.

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser et de justifier les modalités de mobilisation des potentiels fonciers identifiés, notamment au regard du solde résiduel de 5,6 ha, et d'en démontrer la compatibilité avec les enveloppes d'urbanisation définies par le Sdrif et le SCoT.

Dans son orientation 13.2, le PADD affiche la volonté de préserver les terres agricoles de qualité, en prévoyant notamment la réalisation de carottages pédologiques en amont de l'achèvement des projets en cours et des extensions urbaines à venir, afin d'évaluer la valeur agronomique des sols concernés. Si cette intention souligne la prise en compte des enjeux liés à la consommation de terres agricoles, cette orientation n'est pas traduite dans les pièces et dispositions opposables du PLU avec des engagements concrets et vérifiables de nature à en garantir son effectivité.

3.2. Les milieux naturels et la biodiversité

■ Le patrimoine naturel

Le territoire communal présente une biodiversité relativement riche, en raison de la proximité de deux grands réservoirs de biodiversité, les forêts de Sénart et de Rougeau. Le territoire comprend par ailleurs une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique¹⁰ (Znieff) de type I « Bassin du ru des Hauldres à Lieusaint ».

Les espaces naturels sont majoritairement composés de forêts et de boisements, répartis sur plusieurs secteurs de la commune. Ils sont intégralement classés en zone naturelle (N) et bénéficient d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC), pour une surface d'environ 35,5 hectares. Par ailleurs, le plan de zonage identifie des espaces verts à protéger, représentant environ 28,9 hectares, constitués d'alignements d'arbres et de haies, principalement situés au sein du Carré Sénart.

Dans son ensemble, la zone N a été élargie par rapport au PLU en vigueur, passant de 102,3 à 195,4 hectares. Les principales évolutions concernent la création de nouvelles zones N aux abords de l'allée royale, renforçant la protection de ce patrimoine paysager, et l'extension de la zone N autour du ru des Hauldres et de l'espace naturel de la Motte, visant à préserver les corridors écologiques et les milieux humides.

10 L'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, correspondant à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II, correspondant à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Toutefois, le règlement applicable à la zone N autorise, sans encadrement, certaines constructions (les exploitations agricoles ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), ce qui pourrait s'avérer contradictoire avec l'objectif de préservation de la biodiversité. Le PLU devrait privilégier l'évitement des enjeux écologiques.

Par ailleurs, neuf mares à protéger sont identifiées sur le plan de zonage. Le règlement indique que « l'emplacement précis pourra, le cas échéant, être redéfini en fonction des relevés de terrain établis par un écologue ». Cette disposition ne garantit pas la protection de ces milieux humides.

(7) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le règlement de la zone N pour garantir la préservation des espaces naturels et leurs fonctions écologiques et de réaliser une cartographie exhaustive des mares, préalablement à l'approbation du PLU, pour garantir leur protection sans redéfinir leur emplacement.

■ Les continuités, la trame verte et bleue¹¹

La trame verte communale est constituée de deux corridors, l'un arboré et l'autre herbacé. S'agissant de la trame bleue, le ru des Hauldres est identifié comme un corridor alluvial multitrame.

Par ailleurs, l'analyse de l'état initial de l'environnement indique que deux zones humides avérées sont présentes sur le territoire : au sud de l'avenue Paul-Delouvrier et à l'est du boulevard Olympe-de-Gouges, au niveau du futur écoquartier de l'Eau Vive. Pour ce dernier secteur, une étude menée entre 2019 et 2020 a permis de les délimiter. Le PLU ne reprend pas les conclusions de cette étude, en particulier la délimitation du site de compensation.

D'autres zones humides de classe B sont présentes sur la territoire communal, notamment au sein du Carré Sénart. Il est mentionné des investigations de terrain (plus de 70 sondages pédologiques) pour identifier les zones humides, notamment au sein des enveloppes de zones humides probables. D'après le dossier (RP 1.2, p. 48), le secteur de la Zac du Carré Sénart destiné à recevoir des aménagements urbains et des implantations impactera un peu moins de 1 hectare de zones humides, tandis que quatre sites identifiés représentant un total de 1,13 ha devront être préservés. Toutefois, le PLU ne traduit pas les mesures de

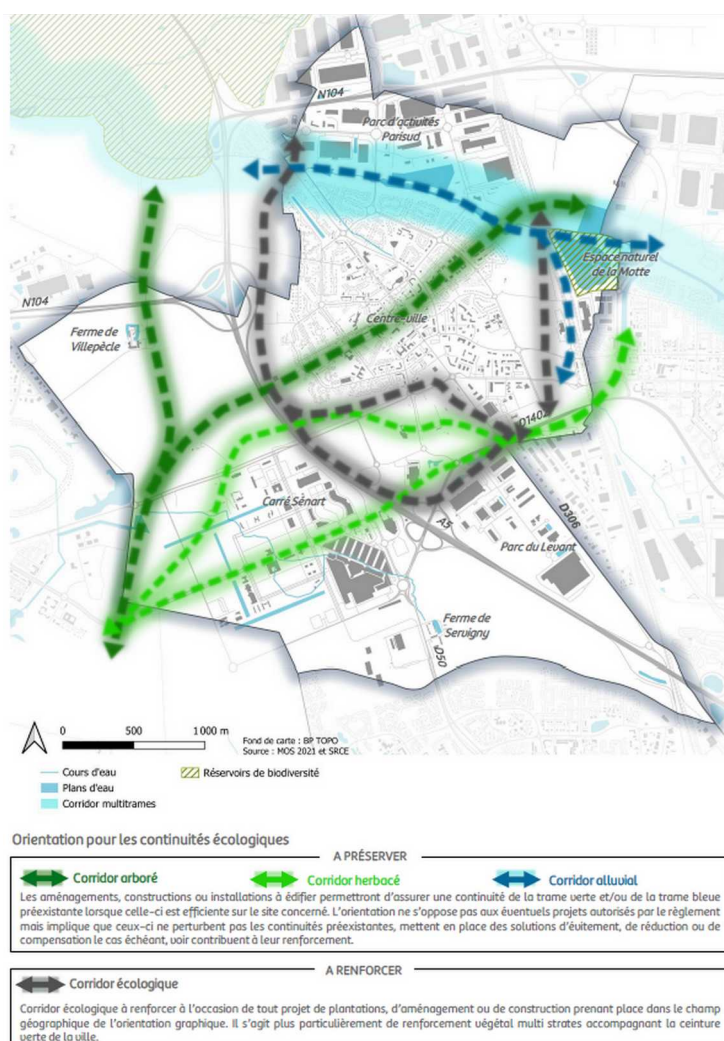


Figure 4: OAP Continuités écologiques

11 La trame verte et bleue vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie. La trame verte fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres. La trame bleue fait référence aux réseaux aquatiques et humides : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides.

préservation et de compensation des zones humides, notamment celles issues de l'étude précitée. Les modalités de préservation des quatre zones humides de la Zac du Carré Sénart ne sont pas précisées.

L'OAP thématique « Continuités écologiques » identifie quatre corridors (arboré, herbacé, alluvial et écologique) mais ne présente pas de mesures concrètes permettant d'assurer leur préservation ou leur renforcement. L'absence de prescriptions visant à prévenir la fragmentation de ces corridors par les projets d'aménagement limite significativement la portée de l'OAP. Par ailleurs, si l'évaluation environnementale présente les effets attendus de la mise en œuvre de l'OAP elle ne démontre pas si ses orientations permettront d'atteindre les objectifs de préservation des continuités écologiques.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'établir une cartographie intégrée au plan de zonage de toutes les zones humides identifiées sur le territoire communal et de renforcer l'OAP «Continuités écologiques» avec des mesures opposables permettant d'atteindre les objectifs de préservation des trames écologiques.

3.3. Le bruit

Le secteur de l'OAP La Barrière présente un environnement sonore particulièrement contraint, en raison de sa localisation à l'interface de deux infrastructures de transport majeures : l'autoroute A5, axe de transit régional à fort trafic, notamment aux heures de pointe, en limite sud ; la route départementale RD402, voie d'accès principale au pôle commercial et de loisirs du Carré Sénart, supportant des flux de circulation importants.



Figure 5: Carte stratégique de bruit sur 24h, selon l'indicateur Lden - zoom sur le secteur de l'OAP La Barrière (source: Bruitparif, ajout du tracé de principe de l'OAP La Barrière en noir, par la MRAe)

environnementale (RP 1.4, p.66), l'urbanisation projetée, environ 1 500 logements et diverses activités (commerces, équipements, emplois), se traduirait par l'accueil de 3 750 habitants supplémentaires générant environ 14 250 déplacements quotidiens, dont près de 4 845 en voiture. Cet accroissement du trafic est susceptible d'aggraver les niveaux sonores déjà élevés aux abords de la RD402 et de l'A5, exposant ainsi une nouvelle population à une ambiance acoustique dégradée.

Si l'OAP La Barrière mentionne une marge de recul le long de l'A5 ainsi que l'utilisation des formes bâties comme écrans sonores en bordure des axes routiers, ces mesures positives demeurent insuffisamment précises et contraignantes pour garantir une protection effective des futurs habitants.

Les cartes stratégiques de bruit routier produites par Bruitparif font état de niveaux sonores diurnes élevés sur ce secteur, avec des indicateurs Lden compris entre 55 et 70 dB(A). Ces valeurs dépassent les seuils à partir desquels l'Organisation mondiale de la santé (OMS) documente des effets néfastes sur la santé humaine, fixés à 53 dB(A) Lden¹² pour l'exposition au bruit routier sur 24 heures et 45 dB(A) Ln pour la période nocturne.

D'après l'évaluation environne-

¹² Level day-evening-night : niveau sonore moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22 h-6 h) (+10 dB(A)).

(9) L'Autorité environnementale recommande de caractériser précisément, sur la base de mesures acoustiques et de modélisations adaptées, l'environnement sonore du site de l'OAP La Barrière et de définir des solutions permettant d'éviter ou à défaut réduire significativement l'exposition au bruit des futurs habitants.

3.4. Les îlots de chaleur urbain

Le dossier témoigne des efforts engagés par la commune de Lieusaint pour intégrer la problématique des îlots de chaleur urbains (ICU) et de la perméabilité des sols dans le PLU révisé. Plusieurs dispositions sont ajoutées dans le règlement telles que l'inscription de cœurs d'îlot à protéger, les espaces de transition paysagère, les bandes paysagères et une carte définissant par secteur des taux de pleine terre.

S'agissant du taux de pleine terre, le rapport de présentation précise la méthodologie du dispositif retenu (RP 1.3, p.81). La démarche repose sur un diagnostic préalable du taux de pleine terre existant à l'échelle de l'îlot, établi sur l'ensemble du territoire communal. L'application d'une règle d'arrondi au palier supérieur de 5 % permet de garantir une progression systématique par rapport à la situation actuelle. L'encadrement des taux entre 10 % et 60 % traduit une volonté d'équilibre entre objectifs environnementaux et constructibilité. Les zones à urbaniser font l'objet d'un traitement spécifique (40 % en AU1 et AU2, 25 % en AU3). S'agissant du secteur du Carré Sénart, l'Autorité environnementale note que le taux de pleine terre réglementaire est fixé à 15 %, compensé par 25 % de prescriptions surfaciques de protection du patrimoine naturel. Si la commune fait valoir que l'absence de souterrain permet de considérer ces prescriptions comme des espaces de pleine terre, portant ainsi le total à 40 %, cette approche compensatoire mérite d'être démontrée, afin de s'assurer que ces espaces présentent effectivement les caractéristiques fonctionnelles de la pleine terre (perméabilité, capacité d'infiltration, support de biodiversité).

Par ailleurs, le PLU prévoit une obligation de plantation d'arbres à raison d'un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre. Le règlement introduit la possibilité d'une équivalence avec des massifs arbustifs ou des linéaires de haies pour favoriser la mise en œuvre concrète des projets. Cette souplesse, bien que justifiée par des considérations pratiques, devra faire l'objet d'un suivi rigoureux afin d'éviter que cette disposition ne conduise à une application a minima des objectifs de végétalisation, au détriment de la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Enfin, le dossier ne propose pas d'indicateurs de suivi quantifiés permettant d'évaluer, dans le temps, la progression effective des taux de pleine terre et le respect des objectifs de plantation à l'échelle communale.

(10) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au dispositif de suivi du PLU des indicateurs quantifiés permettant d'évaluer la progression des taux de pleine terre et le respect des objectifs de plantation.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public. Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Lieusaint envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés. L'avis de [l'Autorité environnementale](#) est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 06/05/2026

Siégeaient :

Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président*, Stéphan COMBES,
Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse quantifiée et qualifiée des impacts potentiels induits par la mise en œuvre du PLU révisé, permettant d'encadrer les futurs projets d'aménagement et de prévenir efficacement leurs incidences sur l'environnement et la santé des populations..... 9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives envisagées pour la localisation des zones à urbaniser (2AU) et de justifier les choix opérés au regard des enjeux environnementaux identifiés..... 10
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier le scénario démographique retenu, de le mettre en cohérence avec les orientations de l'OIN Sénart, de quantifier l'ensemble des capacités constructibles mobilisables dans les différents secteurs identifiés par le PADD, et de justifier la programmation de logements au regard des besoins identifiés et de ses incidences environnementales cumulées..... 11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'implantation d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU1) au sein d'une zone d'activités économiques industrielle, et de démontrer la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU2 au regard des besoins économiques identifiés et des disponibilités foncières existantes, ou à défaut de justification probante, de la reclasser en zone agricole..... 12
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser le bilan de consommation d'Enaf à partir du Mos 2025 pour disposer d'une analyse fiable des espaces réellement consommés, par nature, destinations et répartition spatiale afin consolider les objectifs de sobriété foncière du PLU..... 12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de préciser et de justifier les modalités de mobilisation des potentiels fonciers identifiés, notamment au regard du solde résiduel de 5,6 ha, et d'en démontrer la compatibilité avec les enveloppes d'urbanisation définies par le Sdrif et le ScoT..... 13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de renforcer le règlement de la zone N pour garantir la préservation des espaces naturels et leurs fonctions écologiques et de réaliser une cartographie exhaustive des mares, préalablement à l'approbation du PLU, pour garantir leur protection sans redéfinir leur emplacement..... 14
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'établir une cartographie intégrée au plan de zonage de toutes les zones humides identifiées sur le territoire communal et de renforcer l'OAP «Continuités écologiques» avec des mesures opposables permettant d'atteindre les objectifs de préservation des trames écologiques..... 15
- (9) L'Autorité environnementale recommande de caractériser précisément, sur la base de mesures acoustiques et de modélisations adaptées, l'environnement sonore du site de l'OAP La Barrière et de définir des solutions permettant d'éviter ou à défaut réduire significativement l'exposition au bruit des futurs habitants..... 16
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au dispositif de suivi du PLU des indicateurs quantifiés permettant d'évaluer la progression des taux de pleine terre et le respect des objectifs de plantation..... 16