

Direction foncière et cartographie

Dossier suivi par Patrice GEILLON

Directeur foncier et cartographie

Tél : 01.64.10.15.15

patrice.geillon@epa-senart.fr

OG/PG/vd – 2025/053

Lettre en RAR n° 1A 209 420 5265 3

le 05 JUIN 2025

56690

Lieusaint, le 3 juin 2025

Communauté d'agglomération Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

Monsieur Stéphane RAFFALLI

Vice-président en charge de l'aménagement, des grands
projets, de l'habitat et du logement

500 place des Champs Elysées

BP 62 - Courcouronnes

91054 EVRY Cedex

Objet : Avis de l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart sur le projet de SCoT de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, arrêté le 4 février 2025

Monsieur le Vice-Président,

Par délibération en date du 4 février 2025, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (CAGPSSSES) a arrêté son projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

En application des articles L143-20, R143-3, R143-4 et R143-5 du code de l'urbanisme, par courrier en date du 20 février 2025, reçu le 4 mars 2025, vous nous avez soumis ce projet pour avis, à vous transmettre dans un délai maximal de 3 mois.

Au regard des éléments présentés, **l'EPA Sénart émet un avis défavorable** sur le projet de SCoT arrêté.

Cet avis défavorable est justifié par une position divergente sur la destination d'une partie du foncier de la ZAC du Carré sur le territoire de Lieusaint, comme précisé dans la note jointe. Le SCoT prévoit de restreindre la possibilité offerte par le SDRIF-E de développer sur cette partie l'implantation d'activités économiques conformément au projet d'origine.

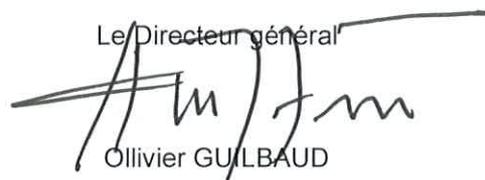
Au-delà de ce sujet, cette note comporte des observations d'ensemble et des propositions d'amendements plus détaillées, qui auraient constitué des réserves à un avis plus positif. Elles sont formulées pour viser une meilleure applicabilité du document, tant dans sa compatibilité avec les autres documents réglementaires (SDRIF-E, DLE ...) que dans sa lisibilité pour anticiper et faciliter les interprétations en vue d'une bonne opérationnalité des futurs PLU.

L'EPA Sénart apporte à ce titre un regard d'expert de l'aménagement urbain du territoire, qui je l'espère saura retenir votre intérêt.

Les services de l'EPA Sénart restent à disposition pour tout renseignement complémentaire nécessaire.

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

Le Directeur général



Olivier GUILBAUD

CA GRANDPARKS SUD
SERVICE COURRIER

15 10 1990

Projet de SCoT de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

Avis de l'EPA-Sénart au titre de la consultation des Personnes Publiques Associées

Note technique

Dans le cadre de la mise en œuvre de son SCOT, la C.A. Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (CAGPSSES) a arrêté un Projet de SCOT en Conseil Communautaire du 04 février 2025. Ce projet est soumis aux Personnes Publiques Associées pour avis - par courrier du 20 février 2025.

La présente note a pour objet de récapituler les observations de l'EPA-Sénart sur le projet, formulées pour avis officiel auprès de la CAGPSSES.

PROPOS INTRODUCTIF

En sa qualité d'Aménageur Public historique du territoire, l'EPA Sénart propose une analyse volontairement détaillée et nécessairement ciblée sur son territoire d'intervention.

Cette approche « opérationnelle » porte des recommandations qui visent à s'assurer de la cohérence avec les possibilités de développement de l'Opération d'Intérêt National de Sénart, auxquels les collectivités sont associées. Notamment les dossiers de création/réalisation des Zones d'Aménagement Concertées ont été approuvés par délibérations du conseil d'administration de l'EPA au sein duquel les collectivités sont représentées majoritairement.

L'EPA-Sénart dispose d'une connaissance poussée de son territoire d'intervention, des enjeux des opérations en cours et dispose d'une expérience pratique de l'interprétation opérationnelle des règlementations d'urbanisme.

C'est cette expertise, qui est mise au service de l'analyse du « Projet de SCoT » pour anticiper au mieux les interprétations à envisager du document dans la déclinaison des futurs PLU et cibler les éventuelles incohérences avec les projets en place ou futurs.

La note développe l'analyse en trois temps :

- Observations d'ensemble
- Observations portant sur les cartographies
 - OBSERVATIONS GENERALES
 - CARTE « MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN »
 - CARTE « ATTRACTIVITE ECONOMIQUE »
 - CARTE « CONTINUITES ECOLOGIQUES »
 - CARTE « ARMATURE AGRICOLE ET NATURELLE »
- Observations portant sur le DOO (et DACCL)

Observations d'ensemble

Le projet de SCoT est constitué de plusieurs documents :

- Un document d'orientations (DOO – DAACL)
- Quatre cartes,
- Trois annexes
 - Diagnostic territorial
 - Etat initial d'environnement,
 - Justification des choix retenus

NATURE DES OBSERVATIONS

L'EPA-Sénart soumet en premier lieu trois observations majeures concernant des demandes de modifications spécifiques. Ces observations sont en lien direct avec des enjeux de projet de territoire, préalablement approuvés par délibérations du Conseil d'Administration de l'EPA-Sénart.

Elles concernent l'extrémité Est de la ZAC du Carré à Lieusaint (« Cyrano »), l'application d'un zonage propre aux sites pouvant recevoir des projets de compensations environnementales et de renaturation, et la comptabilisation des possibilités d'extension urbaine par commune.

Ces observations sont détaillées un peu plus loin dans la note.

Pour le reste, l'EPA-Sénart, en tant qu'aménageur, focalise son analyse sur des aspects techniques en lien avec la connaissance du territoire et des projets, dans un souci d'applicabilité du SCoT.

Les remarques portent ainsi sur des détails de terminologie. Une terminologie imprécise conduit à des difficultés, voir des contresens d'interprétation. Il va ainsi, par exemple, de termes à préciser dans les légendes associées aux cartes.

D'autres remarques concernent des demandes de précisions de la rédaction. Il s'agit d'éviter des rédactions trop vagues, pouvant impliquer des difficultés d'application lors de la rédaction des PLU et in fine de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Des suggestions de rédactions modificatives sont faites, lorsque le texte semble ambigu, avec notamment la proposition de renvoyer expressément aux règles détaillées du SDRIF-E quand cela s'avère pertinent.

Des remarques précises sont apportées sur le DOO. Elles concernent des corrections ou modifications à apporter lorsque les prescriptions du projet SCoT semblent inapplicables ou encore en contradiction avec les engagements pris sur les opérations d'aménagement (arrêté DLE, par exemple...)

Enfin, la plupart des observations de détail, portent sur des adaptations à apporter aux cartographies, pour modifier certains zonages, trop précis ou imprécis, corriger des erreurs graphiques ou encore assurer la cohérence entre les différentes cartes.

OBSERVATIONS MAJEURES

SECTEUR EST DE LA ZAC DU CARRE dit « CYRANO »

Le projet de SCoT dispose de la sanctuarisation agricole du site de 35 ha situé sur la partie Est de la ZAC du Carré. L'EPA-Sénart remet en question cette orientation.

Il convient en effet de rappeler que le site en question est situé dans le périmètre d'une ZAC en développement, constituée depuis 1997, approuvée par le Conseil d'Administration de l'EPA-Sénart en date du 10 octobre 1996 avec avis favorable du SAN de Sénart en date du 04 juillet 1997.

Les aménagements d'ensemble de l'opération ont été conduits pour pouvoir assurer la viabilisation de ce site, qui bénéficie d'un zonage « AU » au PLU, en adéquation avec sa destination.

Retirer ce site de l'urbanisation, conduit à un déséquilibre majeur de l'économie de l'opération et d'une manière plus générale s'inscrit en totale contradiction avec l'investissement public opéré sur les aménagements urbains et routiers du secteur.

Cette orientation ne tient pas compte, des orientations du SDRIF-E qui prévoit, à dessein et en concertation avec l'agglomération, 35 ha de capacité de développement cartographié sur un site par ailleurs lauréat du plan d'investissement France 2030 pour le développement de l'industrie ; argument pourtant repris par ailleurs, pour justifier le choix des orientations pour le secteur Villaroche, également lauréat du plan France 2030 (*DOO - 2.1.1.3 Développer le site Paris-Villaroche*). Il est opportun de rappeler qu'en application de l'article 132-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de SCoT ne doit pas contrarier la réalisation des objectifs de l'Etat, de même que le SDRIF est tenu de respecter les dispositions à la mise en œuvre des Opérations d'Intérêt National.

Ce secteur Est de la ZAC du Carré sert aujourd'hui, à titre précaire, les activités agricoles soutenues par le projet de l'agglomération. Pour autant il ne constitue en rien un site emblématique du territoire nourricier. Sa situation au cœur de l'urbanisation, au sein d'une ZAC d'activités, en continuité du Centre Commercial du Carré et en bordure d'autoroute A5, le dispose plus certainement à l'intégration des zones d'activités dans le cœur urbain, tel que ciblé par les prescriptions du DOO (2.1.1.1), qu'à l'extension des activités de cueillette. Le site est d'ailleurs, assez logiquement, exclusivement consacré aujourd'hui à de la grande culture.

Il est demandé de rectifier cette orientation, en rétablissant la vocation économique de ce secteur, avec l'application d'un zonage adéquat.

COMPENSATIONS ENVIRONNEMENTALES, RENATURATION ET CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUES

Les réflexions engagées sur le projet de territoire (notamment lors de la participation à l'élaboration du SDRIF-E) ont conduit à mettre en valeur, l'importance et la variété des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, invitant à une réflexion plus poussée sur leur devenir et leur potentielle valorisation pour favoriser le renforcement de la biodiversité. Une étude menée par la CAGPSSE est à ce titre en cours sur les « compensations environnementales et agricoles par anticipation ».

Le zonage retenu dans la carte « Préserver et valoriser l'armature naturelle et agricole » sanctuarise à l'usage exclusivement agricole et sans distinction, l'intégralité des surfaces agricoles actuelles non destinées à du développement urbain.

Il convient d'alerter sur le fait que cette approche « restrictive » de l'usage de ces surfaces peut considérablement limiter les possibilités de mener un projet de renforcement de la biodiversité, en rendant impossible toute action environnementale sur ces fonciers.

La possibilité de mener des actions en faveur du renforcement de la biodiversité ou de renaturation mérite d'être prise en compte dans les orientations cartographiées du SCoT.

Il est donc proposé d'ajouter aux cartes « Préserver et valoriser l'armature naturelle et agricole » et « Préserver et restaurer les continuités écologiques », un zonage spécifique pour des secteurs qui pourront autoriser des opérations de renforcement de biodiversité ou de continuité écologique.

Ce zonage permettra leur possible classement en zonage N (au lieu de A) aux futurs PLU. Noter que ce zonage n'est pas nécessairement exclusif de l'activité agricole, celle-ci pouvant très bien être envisagée sur des secteurs classés N.

AFFECTATION DES CAPACITES D'EXTENSION CARTOGRAPHIEES PAR COMMUNE

On observe que le DOO procède à une affectation par Commune des capacités d'extension - définies graphiquement par les pastilles et demi-pastilles du SDRIF-E: chapitre 1.3 - tableau p14-15.

Le SDRIF-E ne donne aucune indication d'affectation communale de ces capacités.

L'affectation se veut correspondre à une zone cible, dont l'interprétation est à faire en regard de la configuration des sites.

En effet, les zones d'extensions peuvent être morcelées et à cheval sur plusieurs communes.

Si l'on souhaite la maintenir, la **quantification des capacités d'extension cartographiée par commune, doit pouvoir être établie en « scindant » les droits attribués par les pastilles sur plusieurs communes concernées par ces capacités d'extension.**

Pour exemple, la position des pastilles du SDRIF-E qui concernent le secteur de la ZAC du Carré ne correspondent à aucune réalité terrain. Elles sont disposées suivant une trame régulière qui conduit à ne disposer sur Saint Pierre du Perray que d'une demi-pastille graphiquement située à cheval sur les communes de Saint Pierre du Perray et Lieusaint. Le tableau établit bien l'affectation de cette demi-pastille à Saint Pierre. Pour autant, une demi-pastille (10 ha) ne suffit pas à couvrir les besoins de développement de la ZAC du Carré sur sa partie essonnienne (besoin de 17ha), alors même que l'ensemble des pastilles de la zone correspondent bien au besoin de développement urbain. Au cas d'espèce, on arbitrera pour l'identification de 7 ha supplémentaires de capacité d'extension cartographiée octroyée à Saint Pierre et le retrait de 7ha du décompte de Lieusaint

Les mêmes types d'incohérences ont pu être relevés pour plusieurs sites :

- Secteur de l'Ecopole -- à cheval sur Lieusaint et Combs la Ville
- Secteur de la ferme d'Arvigny : demi-pastille à cheval sur Moissy et Réau
- Secteur de la Plaine du Moulin à Vent avec trois demi-pastilles dont l'affectation doit pouvoir être répartie sur des ENAF morcelés et dispatchés sur Savigny, Cesson et Vert Saint Denis

Les propositions d'amendement à apporter au tableau de la page 13-14 du DOO, sont identifiées dans un tableau présenté au chapitre « Observation sur le DOO » de la présente note.

Observations portant sur les cartographies

OBSERVATIONS GENERALES

D'une manière générale, les cartographies sont extrêmement détaillées, relevant d'une interprétation à la parcelle qui n'est pas nécessairement attendue dans un document d'orientations. Les observations portent donc, par essence, sur des points de détail très précis, chaque observation devant par ailleurs trouver sa traduction sur plusieurs cartes.

Les observations sont soumises carte par carte.

Une observation de forme est formulée pour l'ensemble des cartes : pour faciliter la lecture des cartes, il est proposé de **faire apparaître les limites communales sur toutes les cartes**.

CARTE « MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN »

LEGENDE :

Il est proposé d'apporter les modifications suivantes à la légende de la carte :

- Le terme « mixte » devrait être explicité, ici ou dans le DOO.
- Le terme « enveloppe limitative » renvoie à une notion de précision graphique, sujet toujours délicat en termes d'interprétation et de compatibilité entre PLU-SCOT-SDRIF.
L'absence de cette mention sur les autres trames laisse à penser que des extensions limitées seraient alors envisageables. **Il est demandé de supprimer ou expliciter ce terme**
- La deuxième trame mentionne la notion « d'enveloppe urbaine ». Cette notion serait à préciser : s'agit-il de « l'espace urbain de référence » du SDRIF-E (MOS 2021)?

LIEUSAIN:

ZAC de la Pyramide - Secteur Eau Vive 2: corriger la géométrie de l'aplat "extension urbaine" (hachuré rouge) pour l'étendre au nord et couvrir la zone effectivement aménagée en regard du poste Lesurq:

> **Correction à apporter : extension de la zone = hachurage magenta (figure 1)**



Figure 1

Carré : A l'angle Nord-Ouest de la ZAC, la zone urbanisable doit être étendue aux parcelles situées autour du bois du Rapoil. Ce secteur fait partie des secteurs « pré-urbanisés » autour du canal Nord.

Il conviendra de mettre en correspondance la carte "armature naturelle et agricole"

> Correction à apporter : extension de la zone « favoriser l'implantation de logements différenciant.. » aux surfaces hachurées magenta (figure 2):

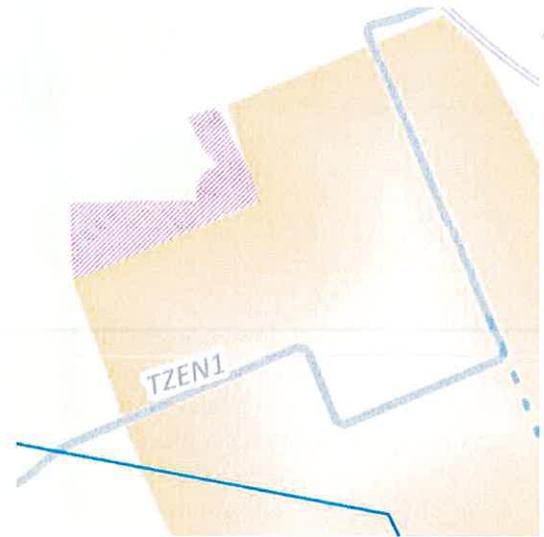


Figure 2

SAINT PIERRE DU PERRYAY:

VILLERAY:

Il est demandé de modifier la géométrie de l'aplat "Engager une réflexion sur le devenir de ce secteur" appliqué sur l'entrée de ville EST et le secteur de la ZAC de VILLERAY. La modification a pour objet de :

- Traiter la zone de 2ha d'entrée de ville actuellement zoné AUxa au PLU au titre du zonage "extension urbaine" :

> Correction à apporter : zone hachurée jaune (Figure 3)

- Traiter de manière différenciée la zone de réflexion sur le devenir de l'ancienne ZAC de Villeray en étendant la zone de réflexion à l'ensemble du secteur situé entre la ZAC du Trou Grillon, et la ZAC de la Clé Saint Pierre, sachant que la réflexion portera sur une enveloppe limitative d'extension urbaine de 10 ha, conformément aux prescriptions du SDRIF-E:

> Correction à apporter : étendre le zonage à la zone tramée magenta (figure 3)

CENTRE VILLE

Un secteur de renouvellement urbain est identifié dans l'emprise urbaine existante - secteur concerné par une Convention d'Intervention Foncière avec l'EPIFIF. Il est proposé de cartographier ce secteur au titre du zonage "Favoriser les projets à vocation d'habitat [..]" dans l'enveloppe urbaine" en étendant le zonage existant et en ajoutant 3 autres zones

> Ajout à apporter : zones hachurées en jaune (figure 4)

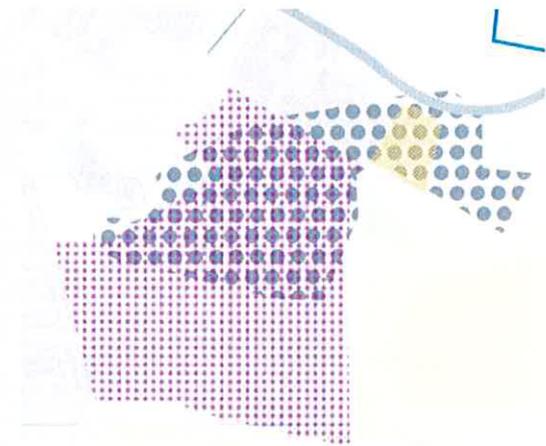


Figure 3



Figure 4

TIGERY:

Croix Breton: La géométrie de l'aplat correspondant à l'extension urbaine du secteur "croix breton" gagnerait à être reprise côté ouest pour venir s'appuyer sur l'urbanisation existante correspondant à la limite de ZAC figurée en rouge sur le plan ci-joint ; sachant que la future opération d'aménagement sera obligatoirement limitée à 10 ha au sein du zonage (*hachurage magenta figure 5*)

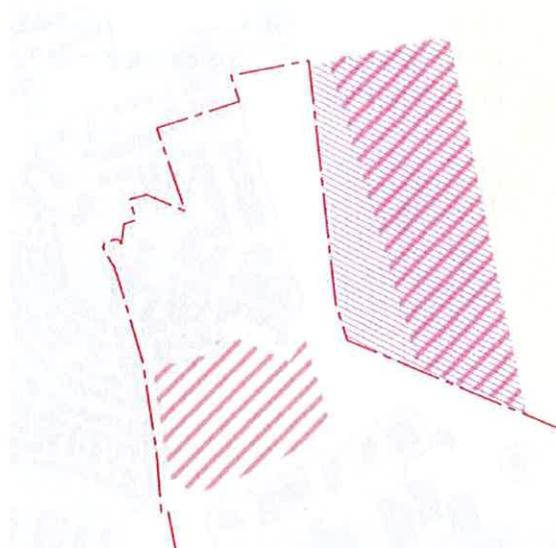


Figure 5

OBSERVATIONS LIEES AUX MODIFICATIONS SOLLICITEES SUR LES AUTRES CARTES

- **COMBS LA VILLE:** **modifier le fond de carte (vert)** pour prendre en compte la correction à apporter à l'emprise urbaine existante dans le périmètre de la ZAC PARISUD 6. Cette zone a été interprétée à tort comme un espace naturel. Il s'agit de l'emprise d'un lot viabilisé actuellement en friche (*figure 6*)



Figure 6

- **LIEUSAIN**: modifier le fond de carte en **supprimant l'aplat jaune (agricole) sur le site dit "Cyrano"** à l'Est de la ZAC du Carré, en relation avec la modification demandée sur la carte "attractivité économique" (**figure 7**)

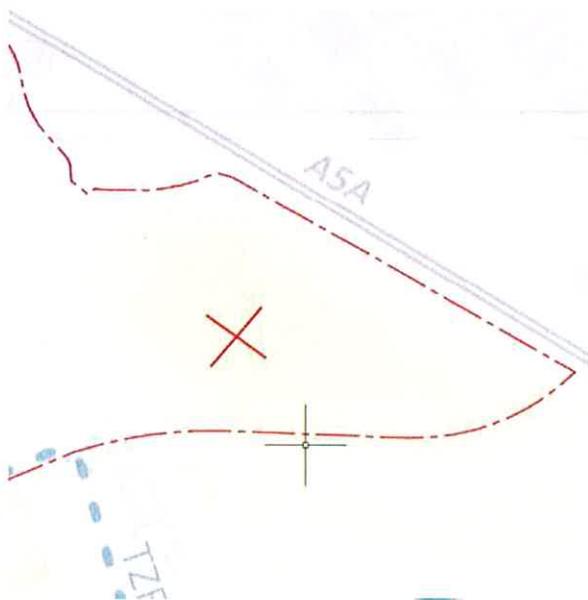


Figure 7



Figure 8

- **TIGERY**: modifier le fond de carte pour prendre en compte l'identification de la zone de Compensation environnementale liée au projet Eau Vive 2 (Lieuxaint) traité dans les cartes "continuité écologique" et "armature naturelle et agricole" : **l'emprise ne doit plus être tramée en jaune "espace agricole"** (**figure 8**)

CARTE « ATTRACTIVITE ECONOMIQUE »

LEGENDE:

Il est demandé de **supprimer le terme "suffisante"** qui apparaît sur plusieurs items de la légende. Ce terme n'est pas suffisamment défini et peut porter à confusion.

LIEUSAIN:

Carré: Le zonage de la pointe EST de la ZAC du Carré, doit traduire les potentialités d'urbanisation future de ce site. Le secteur est effectivement au sein d'une ZAC d'activité constituée. Il bénéficie de pastilles d'extension urbaine pour 35 ha au SDRIF-E. Le site est par ailleurs lauréat des territoires d'industrie France 2030.

> **Correction à apporter : modification du zonage sur la zone tramée "magenta"(figure 9) ; supprimer le zonage jaune « agricole » au profit d'une zonage orange « industrie » ou à minima intégrer le secteur au zonage « engager une réflexion » appliqué à l'ensemble de la ZAC du Carré.**

Carré : A l'angle Nord-Ouest de la ZAC, la zone urbanisable doit être étendue aux parcelles situées autour du bois du Rapoil. Ce secteur fait partie des secteurs « pré-urbanisés » autour du canal Nord.

> **modification à apporter : extension de la zone à urbaniser « engager une réflexion sur le devenir du secteur » aux surfaces hachurées magenta (figure 10)**

Levant Nord : il est demandé d'étendre le zonage "Préserver les sites d'activité.." (aplat orange) à la partie Nord de la ZAC. Cette zone est également couverte par un zonage permettant le développement de logement (carte "développement urbain"). Cette double identification, permet à la Commune d'orienter les projets vers du logement ou de l'activité, ce qui est permis par le SDRIF-E. > **modification à apporter : étendre le zonage orangé à la zone hachurée magenta(figure 11)**



Figure 9



Figure 10



Figure 11

TIGERY

ZAC Plessis-Saucourt: Le zonage "préservé les sites d'activité d'intérêt régional" à l'EST de la ZAC doit être limité au périmètre de ZAC, en cohérence avec le SDRIF-E

> **Zonage à rectifier figurée sur figure 14 et 15**



Figure 14

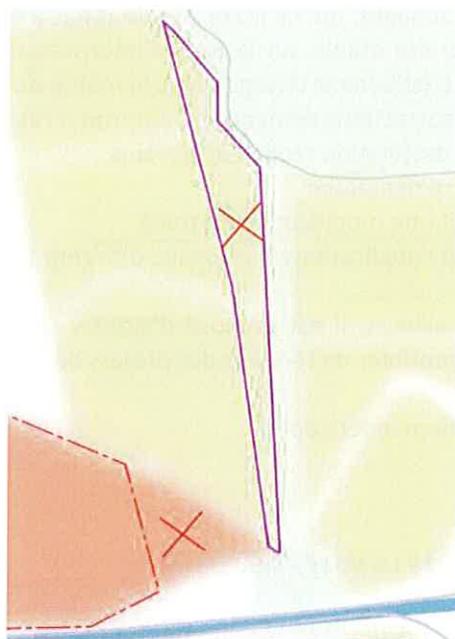


Figure 15

Zone de compensation environnementale au nord de l'allée royale: corriger le zonage "positionner la fonction agricole "pour en exclure le secteur réservé à de la compensation environnementale telle que définie par l'arrêté préfectoral n° 2022/DDT/SEPR/313 du 9 décembre 2022 (voir modification corolaire à apporter à la carte carte continuité écologique")

> **Zonage à rectifier figuré sur la carte figure 15**

CARTE « CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE »

Les remarques concernent le traitement apporté aux zonages "Préserver les corridors écologiques", "Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires" et "Restaurer le corridor écologique Rougeau Sénart":

Ces zonages, qui ne correspondent pas à des trames spécifiquement identifiées au SDRIF-E, semblent avoir été établis sur la base d'interprétation (photographique) des occupations du sol, qui peuvent ponctuellement diverger avec la réalité du terrain.

Les corrections demandées, viseront à rétablir au plus juste ces zonages, pour correspondre au mieux à la destination réelle des terrains.

Il sera demandé:

- soit une modification du tracé
- soit l'application d'un zonage différent (par ex. « espace relais » en lieu et place de "corridor")

Par ailleurs, il est proposé d'ajouter un zonage complémentaire, spécifique, pour cibler les zones susceptibles de recevoir des projets de compensations environnementales ou de renaturation.

On demandera donc :

COMBS LA VILLE - LIEUSAIN

- **ZAC PARISUD 6:** retraitement du zonage "Préserver les corridors écologiques". Une zone a été interprétée par erreur en espace naturel. Il s'agit de l'emprise de parcelles viabilisées, actuellement en friche:

> **supprimer le zonage marqué d'une croix rouge (figure 16)**

- **ZAC DU CHARME:** retraitement du zonage "Préserver les corridors écologiques" en "Espace relais" de la bande Nord-Sud située à l'ouest de la ZAC. Il s'agit ici d'un merlon de protection phonique, actuellement laissé en friche. Cet espace ne fait pas l'objet d'une classification spécifique au SDRIF-E. Ces emprises ne sont pas destinées à être bâties, et ne constituent pas en tant que tel une zone à protéger. L'aménagement privilégiera une conservation en espace non imperméabilisé et un traitement favorable à la biodiversité (merlon planté..) La classification d'espace relais est plus adaptée.

->**modification en « espace relais » à apporter sur l' emprise hachurée en magenta (figure 17)**



Figure 16



Figure 17

MOISSY CRAMAYEL:

PARC A5:

- La réduction du zonage "Préserver les corridors écologiques" pour les espaces situés au Sud-Ouest de la ZAC du Parc A5. Ces emprises correspondent à des délaissés urbains qu'il est prévu d'utiliser à la densification de l'espace urbanisé de la zone d'activité. On laissera uniquement une bande longeant les voies ferrées.

- Sur le même secteur, une bande Est-Ouest au Sud du Parc PROLOGIS est identifiée à tort en espace naturel à conserver. Il s'agit en réalité d'emprises occupées par un embranchement fer - laissé en friche à ce jour - assurant la liaison du Parc A5 avec les voies ferrées Paris-Lyon

> Sur ces deux zones le zonage est à modifier en supprimant l'aplat sur les zones hachurées en rouge (figure 18)



Figure 18

- **FERME DE CHAINTEAU**: modification de la trame bleue. Un fossé assurant le drainage de la parcelle agricole est identifié au titre des éléments constitutifs de la trame bleue. Il ne s'agit pas d'un cours d'eau constitué. Cet ouvrage hydraulique est susceptible d'être déplacé sans préjudice pour la continuité hydraulique du secteur ni de la biodiversité. Il est demandé de supprimer la mention de cette trame bleue (figure 19)



Figure 19

TIGERY:

- **ZAC DU PLESSIS SAUCOURT:** Au Sud Est de la ZAC, il est demandé d'adapter le périmètre zoné "Préserver les corridors écologiques" pour le limiter aux limites EST de la ZAC. Le zonage doit en effet s'étendre sur les emprises des merlons et non sur les surfaces cessibles du Parc d'activité.

> **Zone à conserver au titre du zonage « préserver les corridors écologiques » = hachurage rouge extrait de carte ci-dessous (figure 20) : Il est proposé de traiter cette zone en "Espace Relais"**

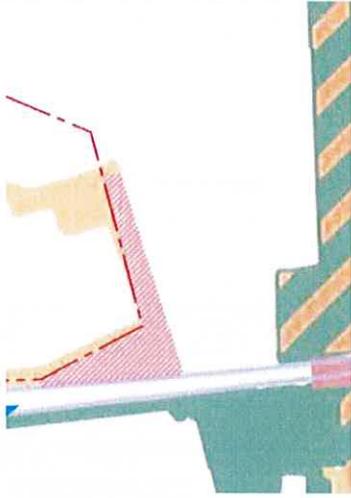


Figure 20



Figure 21



Figure 22

-**Allée Royale :** Compléter le zonage "restaurer le corridor écologique Rougeau Sénart, par les emprises de la zone de compensation environnementale établie par arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/313 du 9 décembre 2022 - pour 8.5 ha au Nord Ouest de l'allée Royale à Tigery:

> **zonage à compléter = hachuré magenta (figure 21a)**

Le même traitement est à apporter à la parcelle triangulaire située en marge de l'allée royale en entrée nord de la ZAC du Carré à Lieusaint. > **zonage à compléter = hachuré jaune (figure 21b)**

CARTE « ARMATURE AGRICOLE ET NATURELLE »

LIEUSAIN

CARRE:

- Supprimer le zonage "agricole" (jaune) pour les emprises concernées par :

- l'urbanisation au nord du canal
- la zone de compensation zone humide (parcelle triangulaire) : à migrer en zone de compensation ou de renaturation

> suppressions de l'aplat sur les périmètres indiqué figure 23

➤ Modifier le fond de carte en **supprimant l'aplat jaune sur le site "Cyrano" (figure 24)**, à l'Ouest l'Est de la ZAC du Carré, en relation de la modification demandée à la carte "attractivité économique"

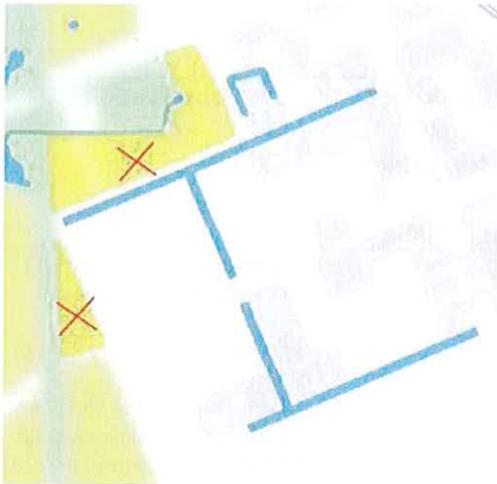


Figure 23



Figure 24

TIGERY

Suppression du zonage "agricole" (jaune) pour l'emprise concernées par la compensation environnementale établie par arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/313 du 9 décembre 2022 - pour 8.5 ha au Nord Ouest de l'allée Royale à Tigery:

> **modification à opérer : muter la zone visée sur l'extrait de carte (figure 25) en zonage « préserver l'armature naturelle »**



Figure 25

Observations portant sur le DOO

Page 8 : Plusieurs bassins hydrauliques et leurs berges sont zonés en « préserver les réservoirs de biodiversité primaire ». Compte tenu de sa rédaction, la première prescription serait de nature à interdire tous travaux d'aménagement hydraulique comme une reprise et abaissement de berge rendus nécessaires et autorisés par un arrêté Loi sur l'Eau. Reprendre une berge a nécessairement des incidences sur l'intégrité des milieux et des espèces, même si l'aménagement final prend en compte la restitution d'un milieu favorable.

Au titre des « autorisés sous conditions » il est demandé d'ajouter « les aménagements et travaux nécessaires à la fonctionnalité hydraulique ».

Il s'agit en particulier des bassins du Plessis-Saucourt et des Fossés Neufs à Tigery, de la rive sud du bassin de Jatteau ...

Page 9 : Corridors écologiques. Dans les prescriptions pour les clôtures, mentionner "petite faune" (plutôt que « faune ») pour les aménagements en faveur de la circulation de certaines espèces.

Pages 14-15 : L'observation sur la quantification et l'affectation des capacités d'extension par commune, émise au chapitre introductif, conduit à la proposition d'amendement du tableau détaillée ci-dessous :

Commune	Capacité d'extension cartographiée	Modification à apporter	Capacité d'extension cartographiée après modification	Observation
Cesson	30 ha	-13 ha	17 ha	-13ha répartis sur VSD et SLT (secteur Plaine du moulin à vent)
Combs la Ville	70 ha	-5 ha	65 ha	5 ha ajoutés à Lieusaint sur site ECOPOLE
Lieusaint	145 ha	-4 ha	141 ha	Transfert de 9 ha sur SPP (7 ha sur le Carré et prélèvement de 2 ha sur pastille extension nord de Lieusaint) + ajout de 5 ha sur ECOPOLE
Moissy	80 ha	+5 ha	85 ha	+ 5 ha suite à répartition de la demi-pastille entre Réau et Moissy
Nandy	10 ha	/	10 ha	
Réau	185 ha	-5 ha	180 ha	-5 ha suite à répartition de la demi-pastille entre Réau et Moissy
Saint Pierre	30 ha	+9 ha	39 ha	+7 ha suite à répartition demi pastille du Carré + 2 ha sur pastille d'extension nord Lieusaint
Savigny	0 ha	+5ha	5 ha	+ 5ha suite à répartition des demi-pastilles de Plaine du Moulin à Vent (Cesson)
Tigery	40 ha	/	40 ha	
Vert Saint Denis	0 ha	+8 ha	8 ha	+ 5ha suite à répartition des demi-pastilles de Plaine du Moulin à Vent (Cesson)
TOTAL	590	0	590	

Concernant les capacités d'extension non cartographiées

Le DOO identifie en page 15 une capacité de mutualisation des capacités d'urbanisation au profit de la Commune de Réau. Il est demandé de préciser les communes qui participent de cette mutualisation et/ou plus généralement d'identifier le processus qui viendra encadrer l'accord de mutualisation des droits non cartographiés des communes. A défaut, cette possibilité offerte à l'agglomération risque de rester inopérante.

Page 18 : Préserver la ressource en eau de manière qualitative et quantitative. Concernant la cinquième prescription, il serait nécessaire d'ajouter à cette prescription sur le dimensionnement : « Dans le cas d'une opération d'ensemble, le dimensionnement global appuyé sur les ouvrages privés et communs devra répondre à ces mêmes besoins ».

Page 24 : Au paragraphe « 2.1.1.3 Développer le site Paris-Villaroche » les conditions et règles d'implantation d'activités de type Data Center gagneraient à être explicitées. Cela permettrait aux PLU de s'appuyer sur ces règles, afin de sécuriser in fine l'instruction des futures demandes de construire.

Page 26 : Au paragraphe « 2.1.2 Un tissu économique au service de l'attractivité » le document édicte la prescription suivante :

« Conditionner la réalisation de tout projet à vocation économique en urbanisation nouvelle, hors Paris-Villaroche, à :

- la complémentarité avec l'offre foncière et immobilière existante,
- la réalisation d'une étude d'aménagement dans le PLU qui veillera à rationaliser les espaces pour une gestion économe du foncier (mutualisation et multifonctionnalité des espaces, densité optimisée, accessibilité des zones d'activités économiques),
- la prise en compte des risques et des nuisances dans les choix de localisation des futurs zones d'activités et l'anticipation des risques et nuisances supplémentaires potentiellement induits par les activités qui s'y implanteront. Il conviendra d'inclure la prise en compte des données territoriales sur les nuisances sonores et la pollution atmosphérique,
- des critères d'accessibilité et de desserte,
- un aménagement paysager qualitatif. »

Le terme de « tout projet à vocation économique en urbanisation nouvelle » mériterait des précisions pour cerner les cibles. Si la démarche peut se comprendre pour un projet d'ensemble de type ZAC ou PA, il serait contreproductif d'exiger la même démarche à chacune des sociétés qui viendraient s'implanter dans le parc d'activités. La reprise stricte d'une telle prescription dans les PLU constituerait alors un frein important au développement économique pour nombre de petites à moyennes entreprises. La nécessité de compatibilité entre PLU et SCOT renforce ce risque par une reprise stricte de l'énoncé, sachant que les règles du PLU s'appliquent à chaque terrain d'assiette.

L'ajout de « projet d'ensemble » permettrait de cibler cette prescription sur les aménagements d'ensemble et non pas sur chaque projet d'implantation : « Conditionner la réalisation de tout projet d'ensemble à vocation économique en urbanisation nouvelle, hors Paris-Villaroche, à ... »

Même alerte au regard du paragraphe « 2.1.4 Positionner la fonction agricole comme un enjeu économique majeur » une prescription identique figure p29. Elle est formulée ainsi : « Évaluer l'impact de l'extension des zones d'activités économiques existantes sur le potentiel productif en amont de sa réalisation. » Des dispositions réglementaires préexistent qui couvrent cet objet, au gré des études

d'impact des projets d'ensemble (séquence ERC, compensation agricole collective...). L'applicabilité d'une telle orientation, notamment aux projets individuels pose question.

Page 42 : Paragraphe « 3.1.3.1 Les risques naturels ». Il est recommandé de ne pas interdire les sous-sols en zone d'aléa fort d'inondation par remontées de nappes, mais de les conditionner à une étude technique spécifique, qui pourra conduire par exemple à la réalisation de cuvelage étanche dès lors qu'ils sont soumis au risque de remontée de nappe.

Page 47 : le SCOT prescrit les densités minimales à atteindre pour les projets en extension. Il est impératif de compléter la rédaction de cette prescription en renvoyant à l'OR84 du SDRIF-E qui précise les modalités du calcul des espaces d'habitat en termes de densité.

Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

Page 62 et suivantes du DOO.

Page 5 du DAACL : le document précise : « *Le DAACL n'étant pas directement opposable aux projets de développement commerciaux en dehors des CDAC, il est important de l'intégrer rapidement aux documents d'urbanismes locaux pour lui permettre de rester opérant, même au sein des périmètres ORT.* »

Ce document édicte des « objectifs » mais ne les traduit pas en « prescriptions » ou « recommandations ».

Pour autant, en page 7, parmi les 5 objectifs affichés, le document édicte : « *Pour les implantations de commerces ne passant pas en CDAC et faisant l'objet d'un permis de construire, il sera à la charge des PLU du territoire de retranscrire les conditions d'implantations du SCOT et de réglementer les implantations de commerces à travers des linéaires spécifiques.* »

Ceci est repris en termes de « préconisations spécifiques » en page 16 traitant de l'Objectif n°3 – Limiter les développements commerciaux dans le diffus. Le DAACL « *encourage les PLU à définir finement des linéaires commerciaux et des zonages et à limiter les implantations commerciales en-dehors de ces linéaires et ces zonages* ».

La crainte suivante s'exprime :

L'absence d'indication sur le plan de zonage ou les OAP d'un PLU peut-elle conduire à un refus de permis de construire pour la construction d'une petite surface commerciale nouvelle ou pour le réaménagement-extension d'un petit commerce existant ?

La rédaction de cette partie du SCOT gagnerait à adopter la formulation générale du DOO en s'exprimant soit en recommandation, soit en prescription.

Au regard de la difficulté à pouvoir indiquer finement des localisations pour des opérations d'ensemble futures, en développement ou faisant l'objet de réaménagement, il serait préférable d'en rester pour le SCOT à un niveau de recommandation.