

# Parlons PLU

## Concertation Projet ex site EDF

*Vous et votre foyer  
Construire Lisses  
Ensemble*

La ville de Lisses mène sa révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui traduit un projet global d'aménagement et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols de la commune afin de préserver son cadre de vie et son environnement. C'est aussi grâce à cet outil que la ville détermine si un projet de construction est réalisable ou non. Ce plan décennal, pour être validé par la Préfecture, doit répondre à certaines obligations régionales qui prévoient l'accueil de 50 000 nouveaux Franciliens chaque année et la construction de 70 000 logements par an, tout en réduisant la consommation foncière de 20 % par décennie.

Au niveau local, la réglementation décrite ci-dessus et la déperdition du nombre d'habitants lissois, imposent donc de construire de nouveaux logements sur Lisses à l'horizon de 2034. L'équipe municipale s'est engagée à concerter les citoyens pour les projets à forts enjeux.

**Ainsi, le lundi 29 janvier dernier, a eu lieu une nouvelle phase de concertation publique pour le projet envisagé sur l'ex-site EDF.** Près de 200 Lissois ont échangé avec le porteur de projet, l'entreprise ALSEI. Elle a présenté 3 hypothèses programmatiques toutes incluant **une coulée verte et un espace arboré** listées comme suit « 100% locaux d'activités », « 50% locaux d'activités/bureaux et 50% habitat » et « 100% habitat ».

Monsieur le Maire a évoqué les raisons financières qui l'ont poussé à ne pas préempter, le risque encouru par la commune, comprenant notamment la démolition, le désamiantage et la dépollution, étant supérieur à 10 millions d'euros.

La Municipalité, en mesure de définir au travers du PLU, la destination finale de la parcelle et ses modalités d'aménagement, a rappelé les objectifs souhaités dans une perspective globale et impactante pour l'ensemble de la ville, d'une part, limiter le seuil maximal de population à 8 000 habitants (actuellement 7 500 habitants) et éviter les fermetures de classes de nos groupes scolaires et, d'autre part, **en cas de projet d'habitat sur ce site :**

- Maintenir une densification correspondant à la physionomie de la ville (entre 50 et 55 logements hectares et une hauteur inférieure à 14 mètres pour les bâtiments d'habitation) et échelonnée dans le temps
- Faire l'inverse des deux derniers programmes immobiliers signés en **2019**, rue de Paris et en **2017**, rue de Menecy (qualité des constructions, stationnement, emplacement des points d'apports volontaires, dévaluation de l'environnement, etc.)
- Ne pas dévaloriser le patrimoine existant et les constructions à proximité du projet
- Maintenir les deux pôles commerçants de la ville correspondant aux secteurs du Long Rayage et du Centre Ville
- Préserver notre ville « nature »
- Privilégier la construction d'une Maison intergénérationnelle

**Un sondage vous est proposé afin de pouvoir recueillir votre avis sur le devenir de ce site qui s'inscrit dans l'évolution de la ville.**

► **Présentation du projet sur le site internet de la ville et en consultation à l'accueil de la Mairie principale.**  
**VOUS REMERCIANT DE VOTRE PARTICIPATION**



# Sondage

**Votre avis en tant qu'habitant est précieux. Nous vous remercions de prendre quelques minutes pour prendre connaissance du projet et répondre à ce questionnaire avant le 18 mars à déposer à l'accueil de la Mairie ou à transmettre à l'adresse mail plu@ville-lisses.fr.**

**Il est important pour la Municipalité d'intégrer vos attentes et les mettre au mieux en corrélation avec ses obligations réglementaires.**

*Les questionnaires anonymes ne seront pas pris en compte.*

*Temps de réponse estimatif : 2 minutes*

## Mieux vous connaître

NOM : .....

PRÉNOM : .....

ADRESSE : .....

.....

Personne majeure

### Je vis :

Seul.e

Seul.e avec enfant(s)

En couple sans enfant

En couple avec enfant(s)

Age des enfants : .....

En cohabitation (avec 1 ou plusieurs personnes de votre famille ou autre)

### J'habite dans :

Une maison individuelle

Une maison individuelle mitoyenne

Un immeuble de logements collectifs

Autre : .....

**Avez-vous participé aux réunions publiques de concertation sur le Projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de la révision du PLU ?**

Oui  Non (Si non, les comptes rendus sont disponibles sur le site de la ville)

## Urbanisation

### Question 1

**Pour construire de nouveaux logements demain, quelles sont les solutions à privilégier selon vous ?** (3 choix max)

Construire dans les dents creuses (les espaces vides entre des bâtis existants)

Construire en hauteur pour dégager des espaces de nature

Créer de nouveaux espaces à urbaniser

Rénover l'habitat ancien

Adapter les règlements du PLU pour faciliter la surélévation des logements (notamment dans l'ancien)

Transformer l'usage d'anciens bâtiments (bureaux, casernes, bâtiments administratifs, friches industrielles,...)

### Question 2

**Pour vous, quelle est la répartition idéale entre espaces naturels et espaces urbanisés ?** (1 réponse possible)

3/4 d'espaces urbanisés pour 1/4 d'espaces naturels



2/3 d'espaces urbanisés pour 1/3 d'espaces naturels



Le même niveau d'espaces urbanisés et d'espaces naturels



1/3 d'espaces urbanisés pour 2/3 d'espaces naturels



1/4 d'espaces urbanisés pour 3/4 d'espaces naturels



### Question 3

**Que faudrait-il faire, selon vous, pour améliorer la qualité de vie au sein des zones d'activités (industrielles, commerciales, de bureaux) ?** (3 choix max)

- Apporter une attention particulière à la végétalisation de ces zones
- Développer des modes doux de circulation (piste cyclable, chemin pédestre...)
- Agir sur l'esthétique des bâtiments, la qualité urbaine
- Apporter plus de services aux salariés sur la zone
- Faciliter l'interaction entre les différentes entreprises d'un même secteur géographique (activités complémentaires, services communs, parkings mutualisés, restaurants inter-entreprises...)
- Contribuer / inciter à la neutralité carbone des entreprises

### Question 4

**Quelle est la proposition à privilégier pour la parcelle EDF ?**

- Terrain à vocation économique uniquement
- Terrain à vocation mixte (pouvant accueillir de l'économique et des logements)
- Terrain à vocation logement uniquement

### Question 5

**Dans le cas où le scénario retenu sur la parcelle EDF est la proposition 1 (100% économique), à quel autre endroit envisageriez-vous des constructions de logements ?**

- Densification de l'existant (construire dans les dents creuses et augmenter la hauteur dans le tissu urbain bâti)
- À l'entrée de la zone Industrielle des Malines en face du complexe sportif S. Diagana (zone UD du PLU), à la place des entreprises existantes
- Réparti entre les différentes propositions précédentes

## Espaces verts

### Question 6

**Seriez-vous utilisateur des espaces verts publics du projet (prairie et parc public)**  Oui  Non

### Question 7

**Selon vous, quelles pourraient être les principales vocations des espaces verts du projet ?**

- Lieu de sociabilisation
- Lieu de promenade détente
- Lieu de jeu
- Lieu de sanctuarisation de la biodiversité
- Lieu de manifestation (vide-grenier - manifestation sportive, etc.)

## Circulation

### Question 8

**Seriez-vous utilisateur de la liaison douce dans le cadre du projet reliant l'avenue du 8 mai 1945 au complexe sportif C. Agbégnénu.**  Oui  Non

# Description des 3 propositions

## 100% locaux d'activités



22 400 m<sup>2</sup>  
développés  
(L x I)



17 700 m<sup>2</sup> de  
locaux d'activités



4 700 m<sup>2</sup> de bureaux  
d'accompagnement



15 500 m<sup>2</sup> d'espace vert  
dont 11 000 m<sup>2</sup> de coulée  
verte et 4 500 m<sup>2</sup> de parc  
sur l'avenue du 8 mai 1945

## 100% locaux d'activité/bureaux et habitats



25 300 m<sup>2</sup>  
développés  
(L x I)



8 400 m<sup>2</sup> de locaux  
d'activités



215 logements  
Maisons individuelles T4/T5  
Appartements T2 au T4



11 000 m<sup>2</sup> de parc public  
4 000 m<sup>2</sup> de parc habité en  
ilot central

## 100% habitat



18 600 m<sup>2</sup>  
développés  
(L x I)



215 logements  
Maisons individuelles T4/T5  
Appartements du T2 au T4



Résidence intergénérationnelle  
Appartements T2/T3



17 850 m<sup>2</sup> de parc public  
(aire de jeux et coulée verte)  
5 000 m<sup>2</sup> de parc habité en ilot  
central

# FAQ : les questions posées lors de la réunion



## Santé

### ■ Est-il possible d'envisager d'intégrer une maison médicale pluridisciplinaire dans ce projet ?

Selon les recommandations de la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé Centre Essonne, l'emplacement du cabinet médical de la Galipette au Long Rayage réunit toutes les qualités et les conditions favorables à la création d'une Maison de Santé pluridisciplinaire au bon accueil de la patientèle lissoise ; disposant d'un parking à proximité et un accès aux personnes âgées et vulnérables comme les résidents du Béguinage. Il nous a donc été conseillé d'aménager l'espace intérieur du cabinet médical actuel. La ville a d'ores et déjà pris conseils auprès d'un architecte qui a proposé des projets de réaménagement.

## Urbanisme

### ■ Pourquoi ce projet est-il étudié à la parcelle au lieu de l'inclure dans la réflexion globale de l'urbanisation de la zone des Malines. En effet, cette zone industrielle en cœur de ville n'a plus lieu d'être ?

Ce projet s'inscrit bien dans une réflexion globale dans le cadre de la révision générale du PLU. En effet, lors des réunions publiques consacrées au diagnostic et au Projet de Développement durable, les orientations du PADD ont été présentées à la population. Ces orientations sont bien globales. Elles intègrent l'ensemble des lieux constructibles sur la ville et s'appuie sur une vision d'ensemble.

### ■ Quelle serait la hauteur des constructions ?

Pour le projet 1 et 2, la hauteur des constructions serait de 9 à 12 m maximum pour les bâtiments d'activités. Pour le projet 2 et 3, la hauteur serait de 14 mètres à 14, 5 mètres maximum (R+2+attique) selon l'inclinaison de la pente de toit pour les appartements en cœur d'îlot. Les maisons individuelles visibles de l'avenue du 8 mai seraient d'une hauteur de 9 mètres environ (r+1), ce qui correspond aux volumes des bâtiments sur Lisses.

### ■ Un phasage du projet est-il prévu ?

Pour le scénario numéro 3, un phasage est bien prévu sur 5 à 6 années environ.

### ■ Quelle densité pour les projets 2 et 3 ?

La densité des projets se situe autour de 50 logements à l'hectare (environ 54 logements à l'hectare), ce qui correspond à la densité actuelle sur Lisses à l'exception des projets du Château d'eau (rue de Menecy) et de la rue de Paris en cours de construction dont les PC ont été délivrés respectivement en 2017 et 2019, lors de la précédente équipe municipale.

## Economie

### ■ Y aura-t-il des commerces dans le projet ?

Il n'est pas prévu de commerces dans le projet. En effet, la ville souhaite préserver les pôles de commerces de proximité existants. C'est un engagement fort de l'équipe municipale.

### ■ Les projets sont-ils viables économiquement ?

Les trois projets présentés sont viables économiquement pour le porteur de projet.

## Environnement

### ■ Quelle gestion des déchets est prévue ?

L'équipe municipale est très attentive à la gestion des déchets dans ces projets, afin de ne pas réitérer les erreurs commises dans l'opération du Château d'eau.



## Circulation

### Dans les projets 1 et 2, quelle est la circulation des poids lourds estimée ?

Dans le projet 1, il est estimé environ une trentaine de poids lourds par semaine

Dans le projet 2, il est estimé environ une quinzaine de poids lourds par semaine

L'ensemble des poids lourds emprunteront l'avenue des Parcs. Pour accéder à la Zone des Malines, l'avenue du 8 Mai restera interdite à leur circulation.

## Habitat

### Combien de logements doit prévoir la commune entre 2024 et 2035 pour satisfaire à ses obligations réglementaires ?

La commune devrait prévoir dans son Plan Local d'Urbanisme à venir la construction d'environ à minima de 440 logements afin de satisfaire aux obligations réglementaires. La Ville dispose de peu d'espaces pour construire mais la volonté de l'équipe municipale demeure de garder l'esprit village et nos espaces verts et de ne pas avoir recourt à la verticalité pour atteindre nos obligations.

## Social

### La construction d'une école est-elle prévue ?

Non, elle s'avère non nécessaire.

La ville perd des habitants et nous devons pourvoir maintenir les classes ouvertes. Le phasage permettra aux écoles actuelles d'accueillir les nouveaux élèves. La révision de la carte scolaire permet également d'ajuster les effectifs par école.

### Y aura-t-il des logements sociaux ?

Dans le projet n°2, il est prévu entre 25 % et 28% de logements sociaux.

Dans le projet n°3, les logements sociaux seront constitués par une résidence intergénérationnelle de 70 logements environ. Cette typologie de résidence est comptabilisée comme logement social.

Le reste des logements du projet seront disponibles en accession à la propriété.

### Qu'est-ce qu'une résidence intergénérationnelle ?

Une résidence intergénérationnelle est une typologie d'habitat social, qui a vocation à accueillir une part majoritaire de seniors autonomes et, d'autre part, des familles. Elle bénéficie d'espace commun où les résidents partagent des activités communes. Le bailleur social peut être en lien avec une association et des prestataires de services qui interviennent selon une programmation spécifique liée aux besoins des locataires. Ce type d'habitat est différent d'un EHPAD.

### Pourquoi n'est-il pas prévu d'EHPAD ?

L'Etat n'investit plus dans les EHPAD : ces bâtiments ne sont plus subventionnés.

**Vous avez la possibilité de formuler vos remarques par le biais du registre de concertation disponible en mairie ou par mail à l'adresse suivante : [plu@ville-lisses.fr](mailto:plu@ville-lisses.fr)**