



Département de Seine-et-Marne  
Ville nouvelle de Sénart  
Commune de Lieusaint

plan local d'urbanisme

# Rapport de présentation

Pièce n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal  
en date du 19 mai 2008, portant approbation du Plan local  
d'urbanisme de la commune

Le Maire,  
Michel BISSON

## TABLE DES MATIERES

I. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	3
INTRODUCTION .....	4
1. Lieusaint, une commune en devenir au cœur de la ville nouvelle de Sénart .....	9
2. Lieusaint, un bourg dans la ville nouvelle de Sénart .....	18
B. La composition du parc de logements .....	28
La morphologie des tissus .....	28
C. Une typologie de l'habitat .....	29
D. Les développements futurs .....	36
E. Le logement social .....	36
F. L'accueil des gens du voyage .....	37
3. Un passé agricole aujourd'hui presque révolu, mais auquel les habitants sont attachés .....	39
4. Un territoire marqué par un environnement naturel qualitatif mais des nuisances ressenties réelles .....	45
A. Un environnement naturel qualitatif .....	46
B. ...mais des nuisances ressenties .....	55
5. Longtemps absentes, les activités occupent progressivement l'espace .....	60
A. Des activités qui se sont implantées tardivement .....	61
B. Au cœur de la ville nouvelle .....	62
C. Avec de larges perspectives : .....	67
6. Des mobilités aux qualités contrastées .....	68
A. Des déplacements nécessaires .....	70
B. Les modes de déplacements .....	71
C. Les autres modes de transports ne sont pas encore en mesure de proposer une alternative efficace à l'automobile .....	73
7. Le sentiment d'appartenance au territoire de Lieusaint est en train de se construire .....	76
A. Un territoire jeune .....	76
B. qui devient pourtant un lieu d'ancrage .....	77
C. Cependant, l'identité de la commune se construit au travers des actions menées par la ville et les associations .....	78
8. Des contraintes existent .....	80
9. Mais la ville dispose d'atouts importants pour continuer son développement de manière harmonieuse .....	83
10. Chiffres-clés .....	87
A. Démographie .....	87
B. Logement .....	91
C. Activités et emploi .....	93
II. LA JUSTIFICATION DE LA REGLE .....	95
La zone U4 .....	100
La zone U5 .....	100
La zone UR .....	101
La zone AU1 .....	102
La zone AU2 .....	102
La zone AU3 .....	103
La zone AU4 .....	103

La zone AU5.....	104
La zone AU6/AU6pm .....	104
La zone AU7.....	104
La zone AU8/AU8a.....	105
La zone AU9.....	106
Les zones 2AU .....	107
Les zones N et Ns .....	107
III. L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	108

# I. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## INTRODUCTION

Les lois SRU (Solidarité et renouvellement urbain), de décembre 2000 et UH (Urbanisme et habitat), de Juillet 2003, ont fait évoluer le Plan d'occupation des sols (POS) des communes, en Plan local d'urbanisme (PLU).

Comme l'ancien POS, ce nouveau document d'urbanisme détermine de façon précise le droit des sols appliqué à chaque parcelle située sur le territoire communal. Il délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

La nouveauté du PLU est le **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD). Ce **projet de ville** doit guider l'évolution de la cité dans les années à venir. Fortement partagé et engageant pour tous dans la mesure où les actions à venir devront être en conformité avec lui, il est désormais un élément tout à fait essentiel du dispositif.

Afin de mieux anticiper son développement, la ville de Lieusaint a décidé, le 27 septembre 2004 en Conseil municipal, de se doter d'un nouveau Plan local d'urbanisme en remplacement du Plan d'occupation des sols (POS). Elle a défini trois grands objectifs pour ce document :

- poursuivre une urbanisation maîtrisée et équilibrée, au travers de l'aménagement de différents secteurs qui composent la ville ;
- mettre l'accent sur l'environnement et la nature ;
- favoriser la mobilité des personnes.

Ce sont les **éléments de diagnostic** qui composent le premier chapitre de ce document.

Ce rapport de présentation intègre les problématiques soulevées lors de la concertation. Au cours des différentes actions menées et en particulier lors des ateliers itinérants ou des réunions avec les associations, des échanges se sont développés, souvent très riches et toujours partagés. Cette concertation de terrain a permis de faire émerger de nombreuses pistes de réflexion et d'alimenter le diagnostic ; ces pistes seront développées en tous cas pour certaines d'entre elles dans le cadre du Projet d'aménagement et de développement durable.

La comptabilité du PLU avec les documents d'ordre supérieur

Le PLU doit être compatible avec les dispositions des documents supracommunaux qui lui sont opposables. Dans le cas de la commune de Lieusaint, elle doit donc inscrire son développement dans le cadre des grandes orientations régionales du Schéma directeur de la région d'Ile de France (SDRIF) et à la fois dans celles, plus locales, du Schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart (SD) dont elle est membre à part entière.

❑ **Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en 1994, est un document aujourd'hui en révision :**

Il est à la fois un document d'urbanisme, traitant de l'organisation spatiale et de l'utilisation du sol et un document de mise en cohérence des politiques locales d'urbanisme, qui concourent à l'aménagement à moyen et long terme du territoire régional.

Il introduit un projet d'aménagement pour la région fondé sur :

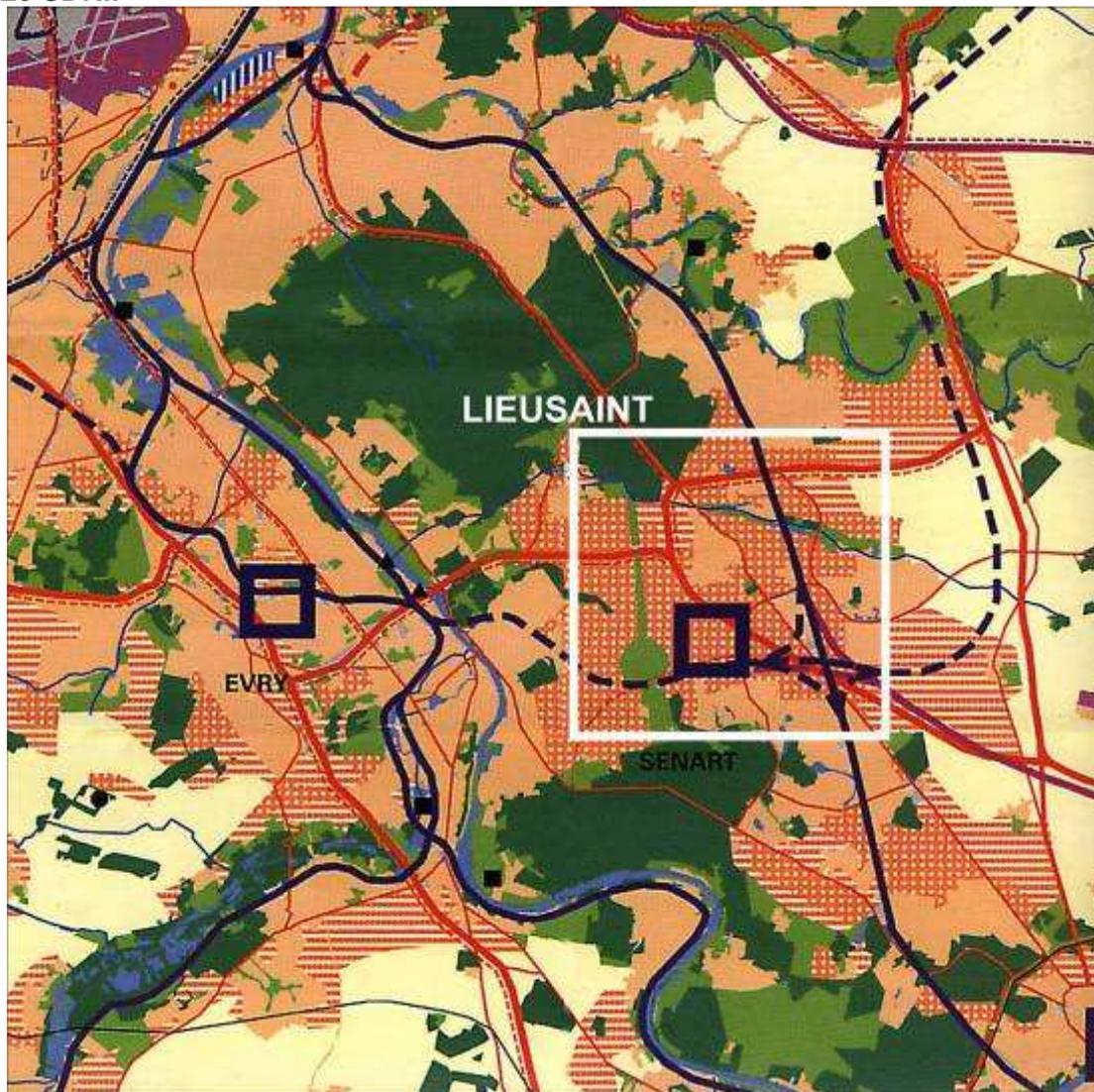
- l'organisation polycentrique des espaces urbains ;
- la valorisation du milieu rural et l'irrigation de l'agglomération en espaces naturels ;
- l'organisation des transports et des échanges.

A Sénart, il prévoit le développement de l'Espace Central, centre urbain pour la ville nouvelle, intégrant un centre commercial, un pôle universitaire, ainsi que des gares RER et TGV.

Par ailleurs, la majeure partie du territoire communal de Lieusaint y apparaît urbanisable et ce hormis certains espaces naturels ou paysagers particuliers à protéger : les rives du ruisseau des Hauldres, le parc du château de la Barrière et enfin l'Allée Royale.

Les règles qu'il émet sont prescriptives et donc opposables aux documents locaux d'urbanisme, qu'il s'agisse des schémas directeurs locaux comme celui de la ville de Sénart (nouveaux SCOT) ou des PLU comme celui de Lieusaint.

**Le SDRIF**



Cependant, depuis son approbation en 1994, d'importants changements sont apparus dans les cadres présidant à l'aménagement régional, mettant en doute sa pérennité jusqu'en 2015, comme prévu initialement.

Il s'agit notamment du transfert de la compétence à élaborer ce document de l'Etat à la Région depuis 1995, ainsi que de l'apparition de nouvelles lois permettant le renforcement des coopérations intercommunales et donc de l'émergence de projets à cette échelle. L'approbation d'un document propre aux transports, le Plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) en 2000, a également introduit de nouvelles priorités en matière de déplacements.

Enfin, l'année 2004 a vu les départements et les régions se faire attribuer de nouvelles compétences en matière d'aménagement et de développement.

En outre, les contextes économiques et démographiques dans lesquels évolue l'Ile-de-France ont profondément changé en dix ans au vu des objectifs de 1994 et de la situation atteinte aujourd'hui.

Un premier bilan laisse apparaître que de grandes zones urbanisables cartographiées ont été moins urbanisées que prévues, alors que la localisation et la nature de l'urbanisation a parfois été mal maîtrisée, comparativement à l'offre en transports et en équipements disponibles. Ce processus, propre aux tissus urbains les plus lâches, induit un accroissement de la motorisation des ménages face à la médiocrité des performances des transports collectifs.

Alors que l'organisation polycentrique a pu se structurer, le SDRIF n'a donc pas su endiguer les déséquilibres internes à la région et certains territoires sont restés quelquefois en marge du développement.

#### ❑ **Un nouveau SDRIF en cours d'élaboration :**

C'est donc pour faire face à ces déséquilibres internes, pas toujours maîtrisés, que la mise en révision du SDRIF a été approuvée par le Conseil régional en 2004.

Les premières études menées dans le cadre de cette révision confirment le développement polycentrique de l'espace urbain, et insistent tout particulièrement sur l'organisation et la structuration de nouvelles aires urbaines élargies.

Simultanément, le nouveau document décline ses objectifs:

- ❑ priorité au logement mais économie d'espace
- ❑ nouvelle politique de transport
- ❑ affirmation d'un environnement naturel préservé et restauré

Sénart, qui conserve son statut de ville nouvelle, doit connaître un développement important sur la durée du SDRIF avec un enjeu particulier de rééquilibrage en termes d'emplois et de révision d'un mode d'urbanisation jugé trop extensif.

Par ailleurs, les liens et les complémentarités avec Melun devront être confirmés.

Sénart qui présente une des principales réserves foncières d'Ile de France, s'inscrit désormais dans la cohérence de développement du faisceau sud-est, Vallée de Seine amont – Evry – Sénart.

Le nouveau SDRIF a été arrêté en séance par le Conseil régional le 15 février 2007. Ce projet va faire l'objet à présent d'une présentation aux diverses institutions publiques, puis sera mis à enquête publique. Aux termes de ces procédures, et après corrections éventuelles, le Conseil régional adoptera définitivement le nouveau Schéma Directeur Régional. Cette adoption définitive est prévue pour la fin de l'année 2007. Dès lors, le document deviendra opposable aux documents d'urbanisme de rang inférieur (Schéma directeur locaux –SCOT et Plans locaux d'urbanisme PLU)

#### ❑ **Les villes nouvelles, un statut d'exception**

A partir de 1965, 9 villes nouvelles ont été créées en France, dont 5 pour la seule région Ile-de-France :

- Evry ;
- Cergy-Pontoise ;
- Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- Marne-la-Vallée ;
- **Melun-Sénart, puis Sénart.**

Leur objectif était d'absorber la croissance démographique de Paris ; elles avaient pour ambition de développer une structure polycentrique pour la région et de proposer des solutions alternatives aux grands ensembles et de favoriser une meilleure mixité sociale. Elles font l'objet d'un régime particulier, pour parvenir à un développement volontaire. Pour ce faire, leur territoire est classé en Opération d'Intérêt National (OIN), sous l'égide de l'Etat.

Chaque ville nouvelle est alors gérée par deux établissements :

- **L'EPA** (Etablissement public d'aménagement), dont le directeur est nommé par l'Etat, bien que le personnel qui y travaille ait un statut de droit privé. Non seulement il conçoit des projets urbains et des parcs d'activités, mais il acquiert et viabilise des terrains qu'il revend à des aménageurs publics ou privés ;
- Le **SAN** (Syndicat d'agglomération nouvelle) est composé d'élus des communes de l'agglomération nouvelle ; c'est la structure politique et administrative qui conduit l'aménagement et le développement de la ville nouvelle, en assurant le financement et le fonctionnement des équipements publics nécessaires à l'accueil des populations.

Dernière-née des villes nouvelles, Sénart continue à se développer dans son cadre initial alors même que certains de ses prédécesseurs ont quitté leur statut d'exception pour gagner le droit commun : les SAN d'Evry, puis Cergy-Pontoise et Saint-Quentin-en-Yvelines se sont transformés en Communautés d'Agglomération. C'est ainsi que les programmes d'urbanisme et les permis de construire n'y sont désormais plus des compétences de l'Etat, mais des nouvelles collectivités locales constituées. A Sénart, comme à Marne-la-Vallée où les territoires à aménager restent importants, le statut de ville nouvelle reste toujours d'actualité.

## 1. Lieusaint, une commune en devenir au cœur de la ville nouvelle de Sénart

Sénart et Lieusaint sont des villes en Ile-de-France qui doivent ancrer leur développement dans le cadre de grands **choix régionaux** et locaux, qui aujourd'hui évoluent fortement. La ville nouvelle est une « **opération d'intérêt national** » dont le développement est voulu par l'Etat.

Le PLU de la commune doit donc s'inscrire dans le cadre des documents directeurs plus généraux que sont le *Schéma Directeur de la région Ile-de-France* (SDRIF) et le *Schéma directeur de la ville nouvelle* (SD de Sénart).

Elaboré en 1994, le SDRIF est aujourd'hui en révision, sous l'égide du Conseil régional. Le nouveau SDRIF a été arrêté par la Région en février 2007. Il ne deviendra opposable qu'une fois les procédures de concertation faites. L'adoption définitive est prévue pour la fin 2007-début 2008.

Les Collectivités locales et leurs habitants sont appelés à faire valoir leurs points de vue sur le devenir de leurs secteurs.

Par ailleurs, le territoire s'inscrit aussi dans des réseaux d'**emploi** et de **déplacements** d'échelles bien supérieures, et la ville est un élément d'ensembles régionaux hiérarchisés, région, département et ville nouvelle. Chacune de ces échelles impose des rapports au territoire et des modes de fonctionnement différents.

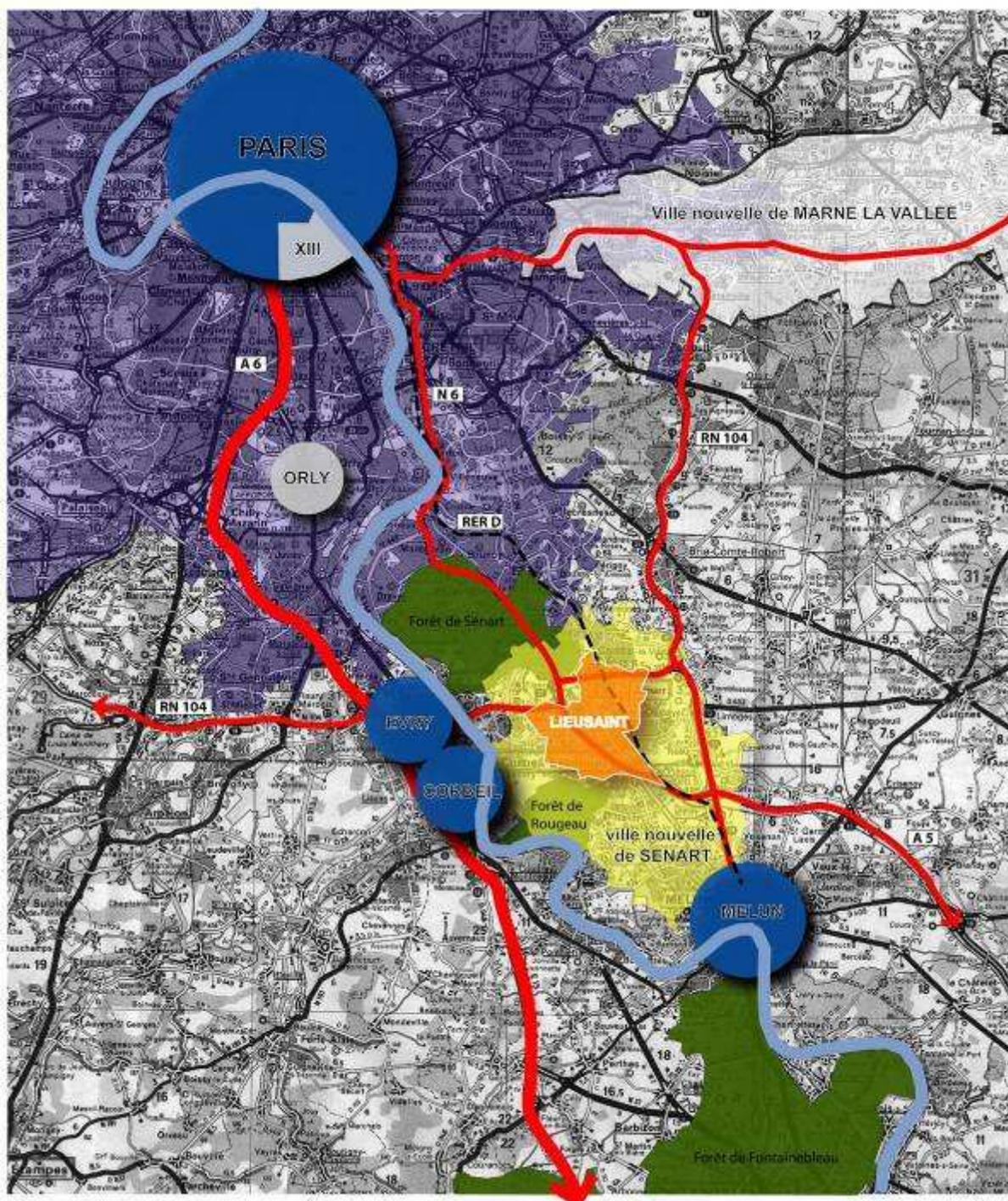
La ville nouvelle de Sénart continue à évoluer et à se développer et les **espaces non urbanisés** y sont encore majoritaires. Il en ressort un sentiment d'espace particulier et **apprécié des habitants**, qui n'est pas celui d'une ville traditionnelle, mais plutôt d'un ensemble de bourgs reliés entre eux, gérant chacun à sa manière le développement de son urbanisation.

L'absence de centre ville pour Sénart est une réalité physique et pratique, ressentie par tous, habitants et visiteurs. L'armature générale de la ville nouvelle n'est pas encore facile à percevoir et les **centralités** sont aujourd'hui dans les cœurs de bourgs ou autour des équipements.

Cependant, **le quartier du Carré Sénart**, situé sur le territoire de Lieusaint, tend à devenir une **nouvelle centralité** pour Sénart, de par sa vocation à accueillir des équipements au rayonnement intercommunal, voire régional. Les constructions à venir sont orientées vers un développement économique important (bureaux, commerces, loisirs...)

La commune de Lieusaint est située au sein de la ville nouvelle de Sénart qui est un territoire élargi, recouvrant l'équivalent de la surface de Paris (bois de Boulogne inclus). Son éloignement de la capitale, à 35 kilomètres environ au sud/sud-est de Paris, sur le plateau briard dominant la vallée de la Seine, lui permettait de bénéficier des avantages d'un vaste territoire très peu urbanisé. C'est encore aujourd'hui la plus grande réserve foncière de l'Île-de-France, avec 3 500 hectares appartenant à l'Etat.

## La situation régionale



Lieusaint (10 280 habitants)<sup>1</sup> est partie constituante de la ville nouvelle de Sénart (105 000 habitants), qui est enchâssée entre les forêts de Sénart et de Rougeau, à une relative proximité d'entités urbaines importantes : Corbeil (40 000 habitants) et la communauté urbaine d'Evry (108 000 habitants) en Essonne, ainsi que Melun (40 000 habitants) en Seine-et-Marne. Située à l'extérieur de la limite des tissus constitués de la couronne parisienne élargie, Sénart est entourée d'un important réseau routier et autoroutier et également desservie par le réseau ferré (RER D).

Créée en 1973, Sénart est une « opération d'intérêt national » dont le développement est voulu par l'Etat. Elle a revu à la baisse ses ambitions de départ : la ville nouvelle regroupait 18 communes à sa création, qui devaient recevoir à terme 300 000 à 400 000 habitants sur 17 000 hectares. Son périmètre ayant été redéfini en 1983, elle regroupe actuellement 100 000 habitants sur 10 communes et 12 000 hectares, à cheval sur deux départements :

- Cesson, Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple en Vert-Saint-Denis en Seine-et-Marne ;
- Saint-Pierre-du-Perray et Tigery en Essonne.

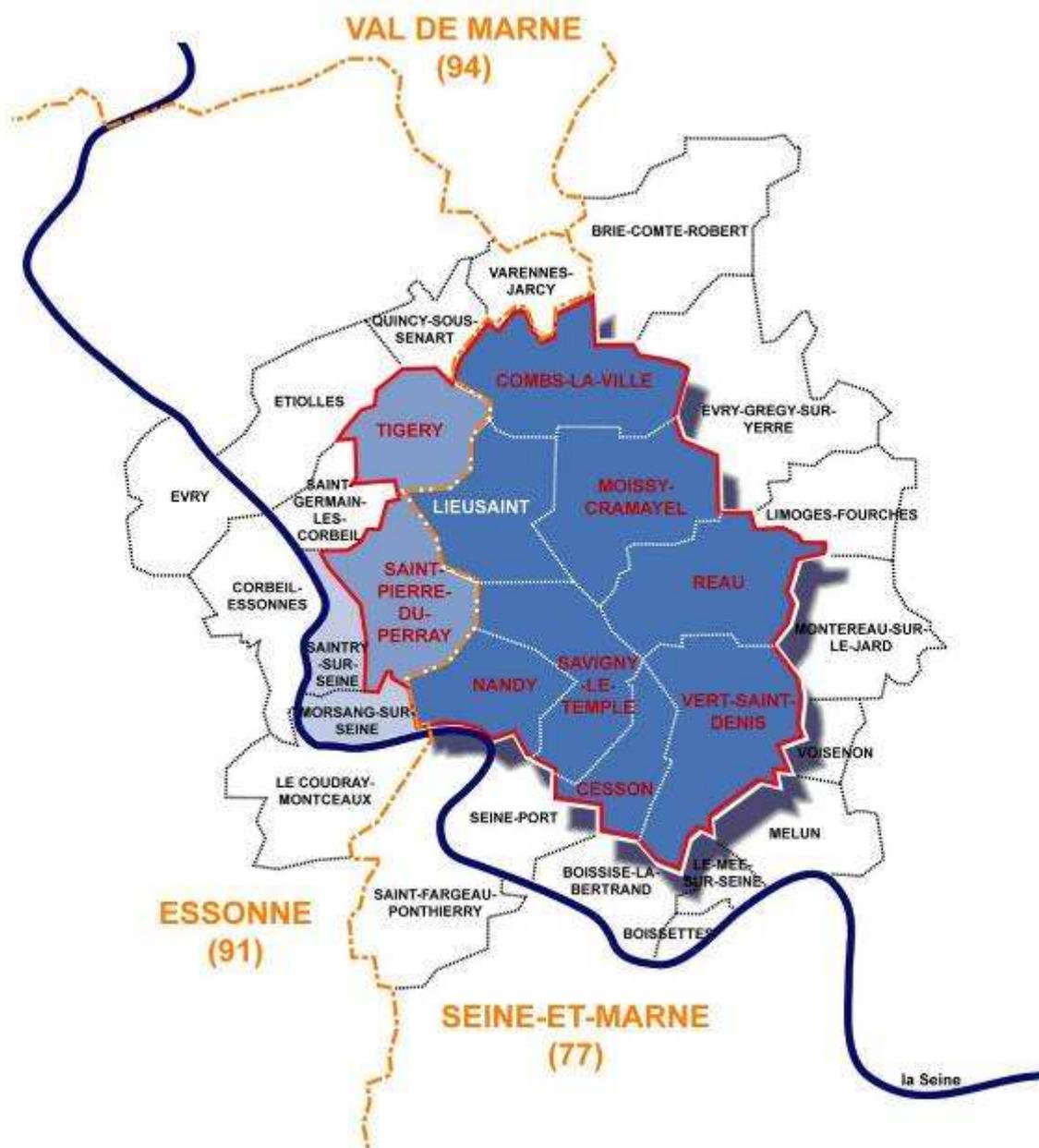
Elle est gérée par 2 SAN, celui de « Sénart Ville nouvelle » pour la Seine-et-Marne et celui de « Sénart-en-Essonne » pour l'Essonne.

Ce dernier a intégré en 2003 les communes de Morsang-sur-Seine et Saintry-sur-Seine, mais qui ne sont pas pour autant inscrites au périmètre de la ville nouvelle en tant qu'opération d'intérêt national.

---

<sup>1</sup> Chiffres du Recensement complémentaire 2006.

### La ville nouvelle de Sénart



-  périmètre de la ville nouvelle de Sénart
-  SAN de Sénart Ville Nouvelle
-  SAN de Sénart-en-Essonne
-  limite de département
-  limite de commune

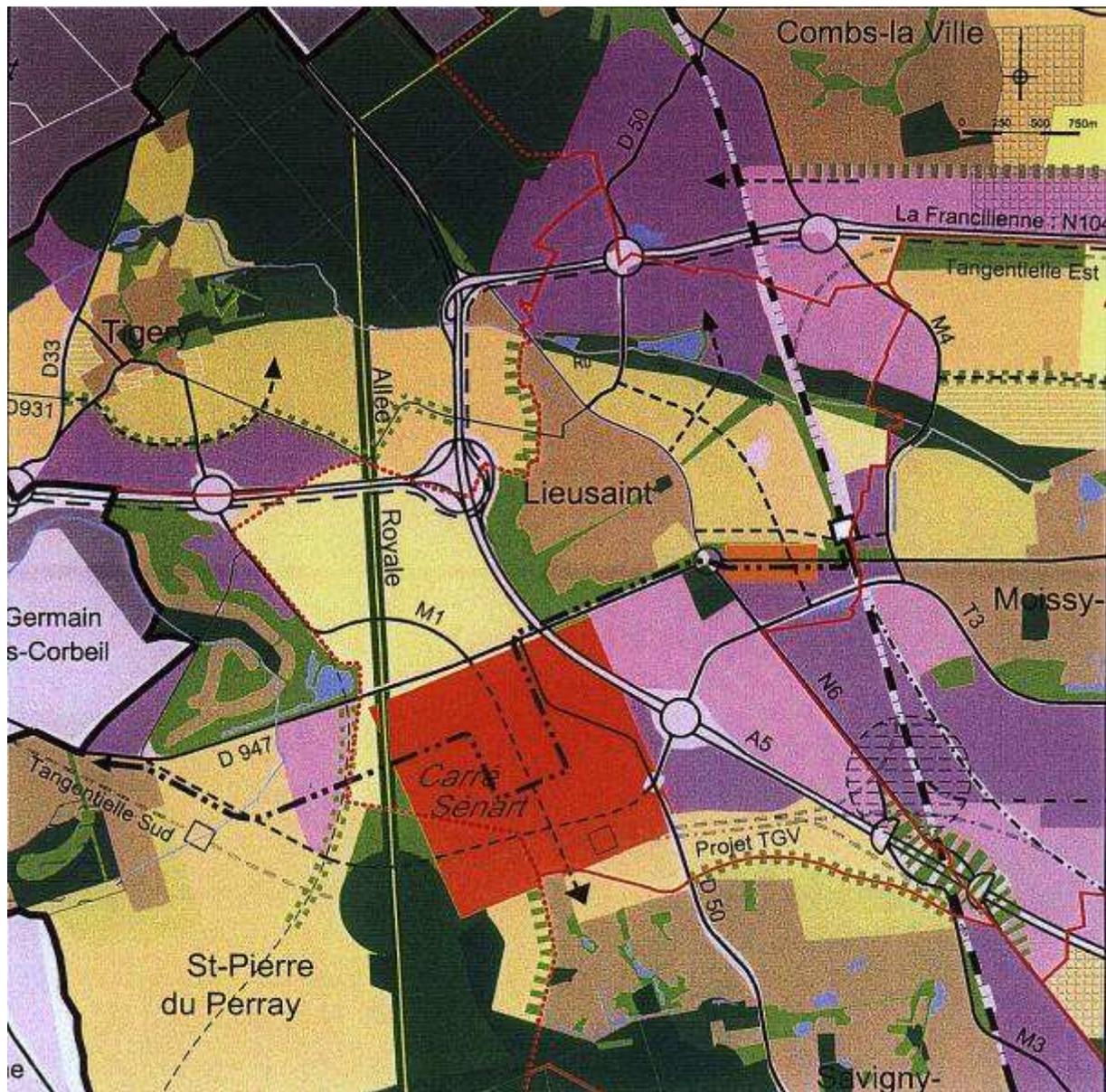
Les orientations d'aménagement de la ville nouvelle de Sénart sont notifiées dans le schéma directeur (SD de Sénart), approuvé par le Syndicat mixte d'études et de programmation de la ville nouvelle (SYMEP) qui regroupe les 2 SAN. Celui-ci a été approuvé en mai 2000 et modifié en mars 2004. Il reprend les orientations générales du SDRIF, tout en les affinant. Il précise ainsi l'implantation du Carré Sénart, objectif prioritaire de la ville nouvelle. Il entérine le concept du traitement et de l'aménagement privilégié des « vides », de l'espace public, préalablement aux opérations de construction qui doivent alors s'inscrire dans les trames ainsi définies.

Le Schéma Directeur fait également part du développement économique de Sénart axé sur la logistique, la création d'un pôle universitaire, le développement du tertiaire et la restructuration de l'offre commerciale. Enfin, du fait du fort potentiel de développement de Sénart, il s'intéresse à l'accueil des nouveaux arrivants afin de prévoir l'adéquation entre la croissance démographique et l'offre en logements.

Le développement le plus important de Sénart d'ici à 2015 doit s'effectuer sur le territoire de Lieusaint, car le projet du Carré se situe pour sa plus grande partie sur son territoire communal. Il convient donc de rappeler les grandes orientations inscrites dans l'actuel Schéma directeur local qui précise que, sur près de 2 000 hectares la population pourrait atteindre 28 000 habitants contre environ 10 000 aujourd'hui et créerait autour de 22 000 emplois sur la commune. Le schéma prévoit aussi d'autres secteurs de développement, dont 28 hectares « d'espaces urbanisables à vocation générale » dans les ZAC de la Pyramide et Université gare.

Ces données font aujourd'hui encore débat, au sein même des structures concernées. Il convient aussi de rappeler que le Schéma Directeur de la Région est en cours d'évolution et que les nouvelles orientations de celui-ci pourront faire évoluer les prévisions locales.

### Le Schéma Directeur de Sénart

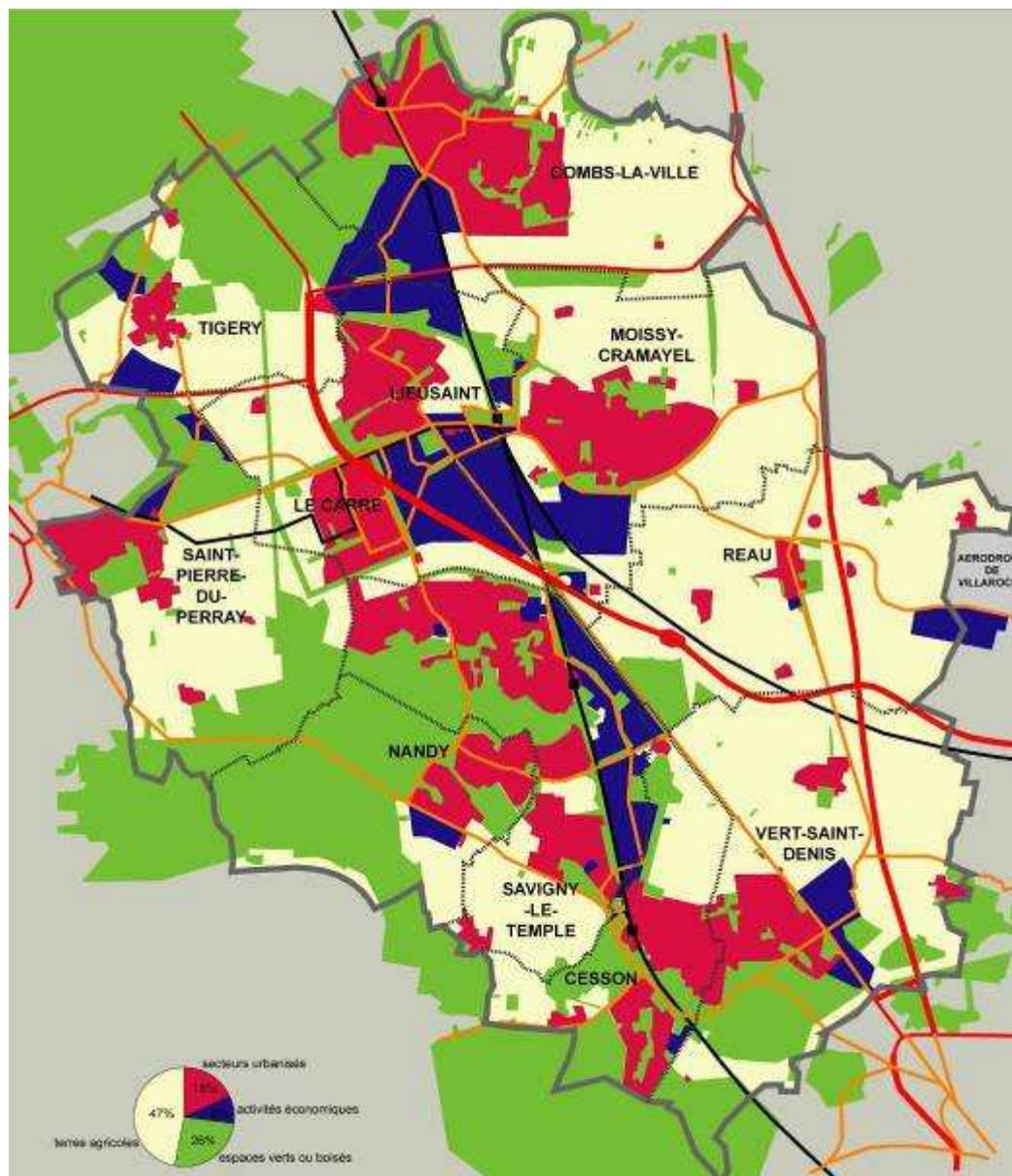


LIEUSAIN (1197 ha)



La ville nouvelle de Sénart continue à évoluer et à se développer et les espaces non urbanisés y sont encore majoritaires. Il en ressort un sentiment d'espace particulier et apprécié des habitants, qui n'est pas celui d'une ville traditionnelle, mais plutôt d'un chapelet de bourgs reliés entre eux, gérant chacun à sa manière le développement de son urbanisation.

### Lieusaint dans l'agglomération de Sénart



Le développement de Sénart se fait par greffes successives autour des bourgs d'origine, sur un modèle plus ou moins néo-villageois composé pour l'essentiel de maisons individuelles (66,3% du parc en 1999) ou de petits immeubles, généralement assez bien liés aux centre-bourgs anciens avec un certain bonheur et produisant un paysage urbain global calme mais peu ponctué, assez semblable au paysage traditionnel de la banlieue naturelle.

Son aménagement n'est pas comparable à celui des autres villes nouvelles franciliennes car elle a été pénalisée par d'importants freins structurels au cours de ses deux premières décennies d'existence. Elle a souffert en particulier de l'absence de réalisation d'un centre ville pour l'agglomération, d'infrastructures de desserte et surtout d'implantation de pôle de décision (les préfectures sont à Melun et Evry) qui auraient pu participer à la meilleure structuration de l'ensemble.

### **La banlieue à la campagne**

Un contrat de ville<sup>2</sup> a été élaboré pour tout Sénart, qui confirme l'existence de fragilités sur l'ensemble du territoire de la ville nouvelle. Il a vocation, par définition, à favoriser l'action des associations et de l'ensemble des partenaires sociaux et économiques qui oeuvrent dans les quartiers, en relation permanente avec les populations qui y vivent.

Le diagnostic du contrat de ville de Sénart fait état encore aujourd'hui d'une forme de ville inachevée, qui marque l'espace urbain, social et institutionnel. Cet aspect peu fini ou en cours d'évolution peut paraître assez inconfortable pour les habitants. C'est un territoire encore mouvant où seule l'urbanisation ancienne des centre-bourgs génère une certaine stabilité, alors que dans les zones de développement fort et continu, le territoire et l'espace social sont perçus comme nettement plus instables.

Trois éléments donnent une bonne perception générale de Sénart : le charme réel de nombreux centre-bourgs, la qualité et l'omniprésence des espaces verts et l'implantation diffuse d'équipements modernes. Ces aspects ne doivent cependant pas occulter une autre réalité générant parfois pauvretés et exclusions. L'offre en logements est l'une des moins chères de la région Ile-de-France et elle attire une population relativement jeune. On aboutit à une pyramide des âges déséquilibrée où l'absence de personnes âgées, constituant une mémoire des lieux se fait ressentir. La répartition des catégories socioprofessionnelles est très inégale et l'on y constate une représentation particulièrement forte des employés, ouvriers et professions intermédiaires.

---

<sup>2</sup> Le contrat de ville est signé pour 7 ans, dans le cadre du contrat de plan Etat-Région conclu pour la période 2000-2006. C'est un des principaux outils de la Politique de la Ville (politique des quartiers en difficulté), l'objectif de celle-ci étant de lutter contre le processus d'exclusion et de précarisation et de favoriser la réinsertion de quartiers dits prioritaires dans la ville.

L'absence de centre ville pour Sénart est une réalité physique et pratique, ressentie par tous, habitants et visiteurs. L'armature générale de la ville nouvelle n'est pas encore facile à percevoir et les centralités sont aujourd'hui dans les cœurs de bourgs ou autour des équipements qui ponctuent les tissus.

### **Le Carré Sénart en tant qu'aménagement urbain**

A la suite du projet avorté de grand stade à Sénart, finalement localisé à Saint-Denis, est né le projet du Carré Sénart en 1996. Il a vocation aujourd'hui à fédérer autour d'un point commun fort et physiquement remarquable dans le paysage, situé au centre géographique de la ville nouvelle et à proximité des grandes voies de circulation, les dix communes éclatées de Sénart.

Il est à l'échelle de son territoire. C'est un carré dans le paysage de 231 hectares, délimité par une quadruple allée de tilleuls et percé de deux grands canaux rectilignes qui outre leur fonction d'agrément, sont destinés à servir de bassins de rétention. Il est comparable à un échiquier rempli progressivement, case après case.

Le quartier du Carré Sénart, situé à 80 % sur le territoire de Lieusaint, tend à devenir une nouvelle centralité pour Sénart, de par sa vocation à accueillir des équipements au rayonnement intercommunaux, voire régionaux. Aujourd'hui c'est une orientation générale nettement axée vers les équipements, les commerces, les services ou les bureaux qui a été retenue pour l'avenir du Carré.

Le Carré est un enjeu important pour la réussite de la ville nouvelle et pour son fonctionnement à terme.

## 2. Lieusaint, un bourg dans la ville nouvelle de Sénart

Autour du bourg historique, des tissus où domine l'**habitat individuel** se sont développés à partir d'une structure de voirie, d'espaces publics et d'espaces verts assez volontaires, mise en place par l'organisme aménageur.

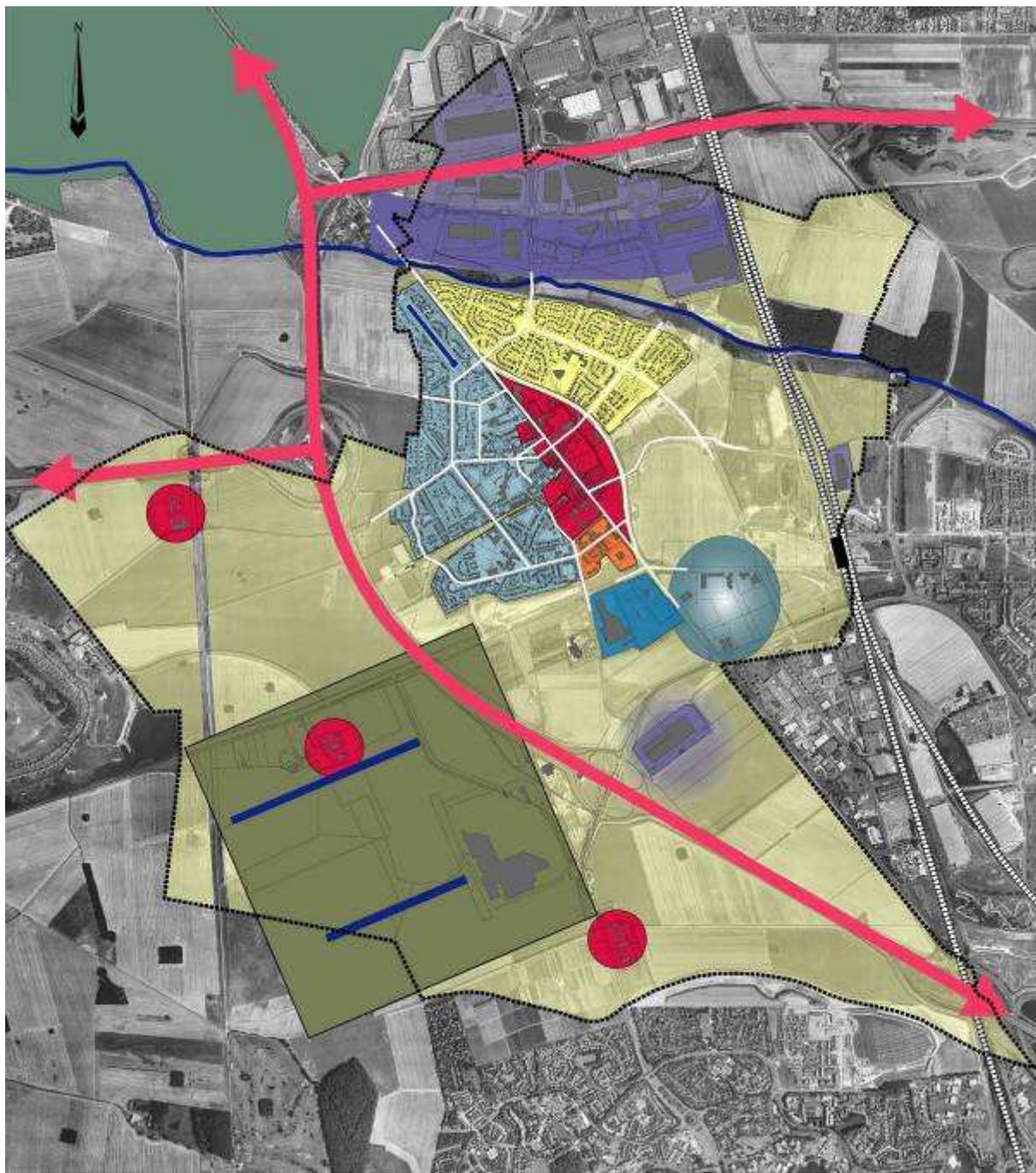
Les morphologies foncières et bâties, ainsi que rapport de la maison avec l'espace public, varient considérablement d'un quartier à l'autre. Les **ambiances** des quartiers sont bien **différenciées**, même si dans certains des secteurs on peut constater une forme de **monotonie**.

Bien qu'elle se diversifie, l'offre de logement est principalement tournée vers le **pavillon individuel**. Ce type d'offre induit une **occupation sociale** relativement **homogène** en matière de catégories sociales et de classes d'âges.

Les prix de l'immobilier, bien qu'ils suivent le mouvement général de hausse, demeurent encore légèrement en deçà du marché. Le **locatif social**, bien représenté sur le territoire communal (près de 700 logements), ne parvient pas à faire face aux demandes. Les offres de **location privée** se sont développées depuis 7/8 ans grâce aux achats d'investisseurs. Ce marché privé diversifie l'offre locative et permet de bien répondre à une partie de la demande.

Le **centre bourg historique** est **préservé et apprécié**. Il est un élément de mémoire considéré comme patrimoine commun. Sa préservation formelle et fonctionnelle paraît essentielle à tous et il est une référence pour les développements futurs de la ville. De plus, il présente une offre de **commerces et de services** attrayante et complémentaire des offres périphériques.

## Un bourg dans la ville nouvelle



- |   |   |  |                                 |
|---|---|--|---------------------------------|
|  | le bourg historique et les fermes satellites                          |  | la coupure des voies de transit |
|  | les premières urbanisations des années 1980                           |  | les voies SNCF                  |
|  | un secteur de mixité récent   |  | l'armature du village           |
|  | la seconde vague des années 1990 / 2000                               |  | le ruisseau des Hauldres        |
|  | le secteur consacré aux activités et le démarrage de la ZAC du Levant |  |                                 |
|  | le carré Senart   |  |                                 |
|  | l'ancienne usine Berger aujourd'hui presque inoccupée                 |  |                                 |
|  | le développement du pôle universitaire et technique                   |  |                                 |

## A. Données générales

La ville de Lieusaint s'est développée autour d'un noyau ancien de bâti traditionnel lui-même implanté de façon linéaire le long de l'axe historique constitué par la route nationale RN 6 (ancienne route de Paris à Genève). Autour du noyau initial, s'est développée progressivement une couronne formée des principaux équipements et des différentes opérations de logements successives, sous forme d'immeubles de logement collectif ou d'ensembles pavillonnaires.

Les quartiers du Moulin à Vent à l'ouest, historiquement les plus anciens, apparaissent relativement structurés par des espaces publics forts et dessinés de manière volontaire, et par un bâti issu d'opérations groupées relativement homogènes s'implantant en relation claire avec l'espace public.

Le contraste existe avec les quartiers de la Pyramide à l'est, plus récents et constitués de tissus de lotissement ou d'opérations groupées pavillonnaire.

Le bâti semble s'implanter moins en regard des espaces publics. La voirie secondaire contraste fortement avec celle du Moulin à Vent, en déclinant systématiquement des tracés courbes.

Certaines opérations récentes développent des modèles articulés sous forme de « closes », issus des schémas des cités jardin du XIX<sup>ème</sup> siècle, où le bâti se met en place autours d'espaces communs privatifs.



*Vue aérienne des nouveaux quartiers de la Pyramide et du canal d'Ormoy*

Des opérations de petits collectifs, situées le long de la diagonale verte, présentent une structure plus affirmée et renforcent l'articulation de ce quartier avec le reste de la ville.

## La relation entre bâti et espace public



### IMPLANTATION VIS A VIS DE L'ESPACE PUBLIC :

-  au droit de l'espace public
-  en retrait de l'espace public

Les différences de caractère sont fortes entre l'est et ouest de Lieusaint :

Les quartiers de développement les plus anciens font transparaître une volonté urbaine de structuration des espaces et de mise en scène de la ville évoquant le tissu traditionnel. Même si aujourd'hui ces secteurs commencent à vieillir, ils présentent une armature forte et lisible. La présence de beaux boisements anciens issus pour partie des anciennes pépinières participe aussi pour beaucoup aux ambiances réussies de ces quartiers. Ils illustrent les idées de retour à une forme urbaine affirmée.

A contrario, les quartiers les plus récents paraissent morphologiquement moins liés au bourg et développent un modèle de tissu pavillonnaire, homogène et monofonctionnel.

Le terrain étant sensiblement plat, le seul point haut depuis lequel on peut avoir des vues sur la commune est représenté par la butte artificielle de la gare de Lieusaint/Moissy-Cramayel. On y perçoit bien les proximités des différents éléments qui composent le paysage global de la ville, le Carré Sénart, les zones d'activités, le pôle universitaire, les fermes satellites à cour carrée traditionnelles ainsi que certains éléments du paysage naturel. Ces proximités sont beaucoup plus difficiles à mettre en lien depuis le sol naturel et la lecture globale du territoire est alors bien plus difficile.

Les réseaux de transit routier, ainsi que les voies ferrées constituent des coupures pour le territoire en dehors des passages ponctuels aménagés. Le Carré se situe vis à vis du bourg de l'autre côté de l'autoroute. Le développement de ces réseaux a entraîné la coupure de l'axe historique RN 6 qui ne mène plus désormais qu'à la forêt de Sénart au nord.

### 1) L'armature urbaine :

Les tissus urbains se sont structurés autour de cinq axes volontaires, clairement lisibles, qui ont permis au développement de la ville de s'accrocher au bourg initial. Ce sont ces éléments d'armature, fondateurs de la ville, qui lui donnent aujourd'hui sa lisibilité.

- un axe historique, très structurant, l'ancienne voie de bourg, ancienne nationale 6 ;
- deux axes verts, armatures autours desquelles se sont articulés les nouveaux quartiers
- deux axes de circulation, récents qui irriguent les quartiers, dont l'un est l'ancien contournement du bourg transformé en boulevard urbain, le second étant le boulevard Olympe de Gouges, autours duquel s'articulent les urbanisations nouvelles de la Pyramide.

#### L'axe historique, la rue de Paris :



La rue de Paris constitue l'axe historique de Lieusaint, le long duquel s'est développé l'habitat traditionnel, à une époque où la route constituait un lieu de passage et d'échanges commerciaux convoité. L'implantation des bâtiments, traditionnellement au droit de l'espace public, constitue la règle générale, tandis que certaines implantations les plus récentes s'en éloignent, afin de ménager un recul entre les bâtis et la circulation automobile. Le front ainsi constitué est particulièrement homogène sur le plan formel et présente un épannelage dans une gamme de hauteurs respectueuse du volume de l'espace public. Les cours en second rang, issues du monde agricole, sont particulièrement typiques et forment un mode d'occupation de l'espace à la fois original et remarquable et sans doute à préserver.

Cet axe se termine aujourd'hui en cul-de-sac face à la forêt de Sénart ; jusque là, il bénéficie de beaux boisements anciens de bordure de route nationale qui renforcent considérablement son effet d'élément majeur de la composition de la ville. Ce sont ces mêmes boisements que l'on retrouve en entrée sud du bourg et qui marquent remarquablement l'espace public.

### La diagonale verte :



Cette liaison, perpendiculaire à l'axe principal du bourg a pour vocation d'organiser les liaisons douces à travers un espace paysager de qualité, depuis les quartiers périphériques vers le centre de Lieusaint. Elle est de bonne échelle et de traitement souvent agréable. Quelques liens restent à développer afin d'assurer une meilleure cohérence à l'ensemble. Une fois terminée, la diagonale verte formera un élément essentiel du dispositif urbain.

### Le mail des Pépinières et le canal d'Ormoy :



Doté d'une allée centrale arborée de première importance, il constitue une perspective particulièrement structurante des quartiers pavillonnaires des années 80. Il est accompagné d'un bâti composé pour partie de maisons en bandes et pour partie de pavillons, qui s'implantent souvent au droit de l'espace public, lui conférant un caractère urbain affirmé.

L'axe se termine au nord par le Canal d'Ormoy, qui constitue un ensemble remarquable et qui valorise fortement le quartier. La mise en scène de la pièce d'eau, accompagnée des arbres qui l'encadrent, forme un espace de promenade apprécié des habitants. La jonction entre le mail et le canal d'Ormoy présente un caractère plus domestique.

### La transversale est/ouest :



L'ampleur de l'avenue Iqbal Masih, à l'est, contraste fortement avec le tissu de type pavillonnaire qu'elle traverse.

Le profil de la voie et notamment son caractère varie tout au long de son cheminement dans les quartiers.

En partie centrale, au niveau de la place des Droits de l'Homme, le bâti vient pincer la voie en créant un effet de porte à la place du Colombier, celle-ci constituant un petit centre de commerces et de services de proximité. Après avoir traversé la rue de Paris, l'axe change de caractère, reprenant une échelle plus domestique.

### Le boulevard Victor Schoelcher :



Le boulevard Victor Schoelcher constitue le contournement routier historique du bourg, ce qui explique son tracé et son échelle. Prenant son origine au niveau du large rond point de la porte de Paris vers le nord, le boulevard longe les fonds de parcelles des habitations du centre-bourg à l'ouest et les tissus pavillonnaires du quartier de la Pyramide.

De profil d'abord routier, il s'est progressivement adapté à son rôle de boulevard de ville. Aujourd'hui, il est l'élément qui permet de diffuser vers les différents quartiers de la Pyramide. Il peut être aussi l'élément qui coupe le quartier de la Pyramide du centre bourg en limitant les liaisons naturelles entre ces deux secteurs.

## 2) Les types d'implantations du bâti :

En milieu de parcelle :

Peu de bâtiments sont implantés en milieu des parcelles. Ce mode d'implantation réclame des parcelles de dimensions importantes. Aujourd'hui, dans le contexte du tissu provenant des ZAC, c'est le mode d'implantation retenu souvent pour les petits immeubles collectifs afin de préserver des possibilités de vues sur les pignons latéraux. C'est aussi le mode d'implantation des maisons sur les terrains les plus larges, même si la bande latérale est alors souvent limitée à un simple passage.

Sur l'une des deux limites séparatives latérales :

En revanche, la plupart des maisons des quartiers les plus récents, s'implante sur l'une des deux limites latérales, occupant au mieux l'espace souvent réduit de la parcelle. Ce mode d'implantation peut aller jusqu'au regroupement deux à deux des maisons, formant alors des rues de semi mitoyenneté au caractère affirmé.

Sur les deux limites séparatives latérales :

L'implantation sur les deux limites séparatives latérales concerne naturellement les bâtiments de la rue de Paris, mais aussi de nombreuses maisons en bande des quartiers ouest (Moulin à Vent). C'est le mode d'implantation traditionnel des bourgs où la mitoyenneté est la règle. C'est le mode d'implantation qui, lié à l'alignement sur rue, produit les tissus denses et structurés de la ville traditionnelle. Aujourd'hui peu employé, pour des raisons de proximité, de confort ou de difficultés de voisinage, il est plutôt réservé aux voies qui se veulent structurantes, où le bâti peut parfois alors prendre l'appellation de maisons de ville.

Dans les premiers secteurs d'urbanisation, ce sont les modèles traditionnels de mitoyenneté ou de semi mitoyenneté qui ont été souvent utilisés. Aujourd'hui, le modèle a changé, la maison individuelle, avec des implantations souvent sur une limite mais rarement en mitoyenneté, ou le collectif en milieu de parcelle, qui deviennent la règle. Le modèle du bourg est progressivement abandonné au profit du modèle du lotissement.

## Implantation du bâti



### IMPLANTATION DU BATI PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

-  en milieu de parcelle
-  sur l'une des deux limites séparatives latérales
-  sur les deux limites séparatives latérales

## B. La composition du parc de logements

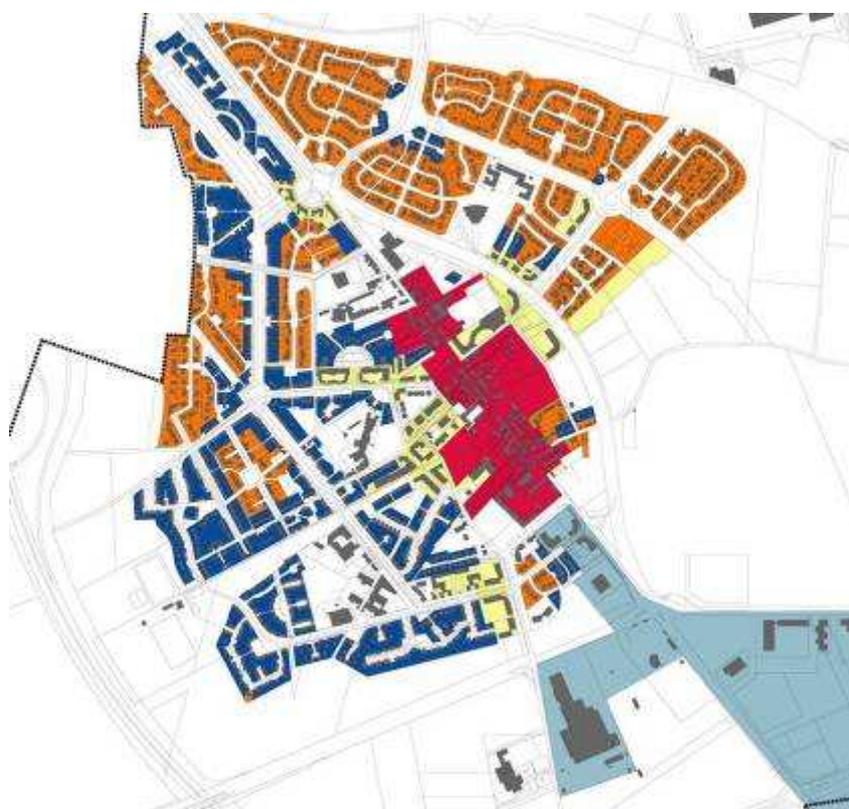
Estimé à 3200 logements, fin 2006, auxquels il convient de rajouter un peu plus de 500 logements comptabilisés dans les maisons de retraite ou dans les résidences étudiantes.

Le parc est composé de :

- 1683 collectifs, dont 452 en accession, 490 en location sociale et 223 en location privée ;
- 2093 individuels, dont 1704 en accession, 229 en location sociale et 160 en location privée.

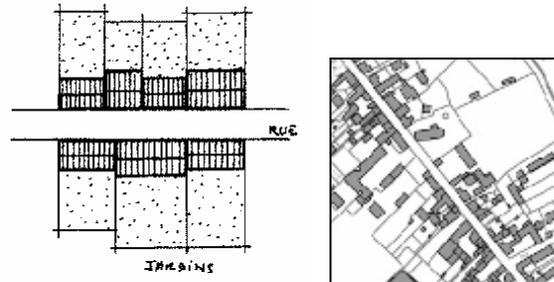
Les équilibres collectif-individuel, ou accession-locatif, voire accession-social, produisent une mixité globale (morphologique et sociale) assez réussie, manifestement appréciée des habitants.

### La morphologie des tissus



## C. Une typologie de l'habitat

### L'habitat traditionnel :



Essentiellement constitué de maisons mitoyennes comprenant un étage et des combles. Ces maisons sont bâties en meulière locale ou en moellons enduits et couvertes de petites tuiles plates. Les combles ne sont habituellement pas aménagés pour l'habitation. Il n'y a pas eu de surélévations de combles massives et l'on échappe encore aux lucarnes de différents types et chiens assis. Le profil de la rue est encore celui que l'on pouvait voir au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Certaines modénatures de façades, simples, ont perduré : entourages de fenêtres, corniches ou bandeaux. Les volets sont souvent persiennés et ponctuent les façades agréablement.

Ces maisons s'implantent au droit de l'espace public, le plus fréquemment parallèlement à la rue, dégageant ainsi au maximum le terrain alors utilisable en cour ou jardin à l'arrière. L'espace public apparaît clairement délimité par le bâti et les activités de caractère plus privées bénéficient des espaces arrière plus protégés.

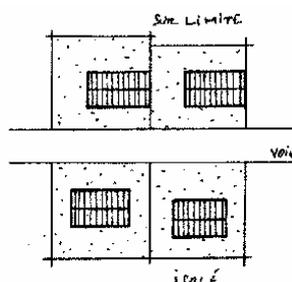
### Les fermes traditionnelles à cour carrée :



Les bâtiments de ferme traditionnels, qu'ils soient liés au tissu du bourg ou qu'ils soient plus isolés, tournent le dos à l'espace public et forment une cour à la fonction clairement utilitaire. L'échelle importante de la parcelle sur laquelle ils s'implantent permet la composition de cette grande cour circonscrite par l'ensemble des bâtiments qui s'ouvrent vers elle.

Les bâtiments traditionnels sont souvent, dans le secteur, d'une grande qualité architecturale, pouvant pour certains d'entre eux être considérés comme éléments de patrimoine. Ils sont les accroches au territoire de la ville et à ce titre doivent faire l'objet de toutes les prévenances. L'histoire récente de la banlieue parisienne a montré le peu d'égard de l'urbanisation pour ces éléments de l'histoire commune. Si une grande partie de la banlieue s'est édifiée sur les propriétés agricoles, et en particuliers si de nombreuses ZUP ont profité, dans les années 70, des dernières grandes emprises agricoles pour se développer, bien peu de bâtiments agricoles existent encore ou ont été mis en valeur dans les premières couronnes de Paris.

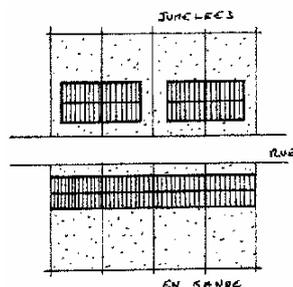
### L'habitat individuel pavillonnaire :



Il constitue aujourd'hui le type dominant à Lieusaint. Les maisons reprennent à leur compte certains types formels de la maison traditionnelle briarde (toit, lucarne, etc.), et développent un modèle « village », résultat moderne de la banlieue pavillonnaire traditionnelle.

L'implantation des maisons de façon isolée est reprise du modèle pavillonnaire des lotissements du siècle dernier qui ont façonné la banlieue parisienne lors de la découpe des grandes propriétés d'agrément. « Modernisés » par l'abandon dans certains cas de la clôture sur rue, et par l'utilisation de matériaux plus « contemporains » car plus économiques, parpaings enduits, menuiseries PVC et tuiles béton, dont le vieillissement est souvent rapide. Ces quartiers se rapprochent davantage d'un habitat collectif horizontal que du véritable village. Ce qui peut entraîner des difficultés de vie en commun souvent liées à ce mode d'habitat. Contrairement aux tissus traditionnels, l'espace public peut paraître moins structuré.

Lorsque la végétation est plus ancienne, ces quartiers peuvent alors acquérir une certaine « patine urbaine ».

L'habitat individuel mitoyen :

Ce sont les maisons jumelées ou en bande partageant des murs de refends communs. Version plus économique du pavillon, bénéficiant de parcelles plus petites, c'est un mélange entre la maison de bourg traditionnelle, dont elle reprend certains éléments de vocabulaire et de morphologie, le pavillon, dont elle reprend certains types d'implantation (en particulier l'implantation dans certains cas en retrait de l'alignement sans clôture), et la maison en bande issue de l'habitat ouvrier du siècle précédent.

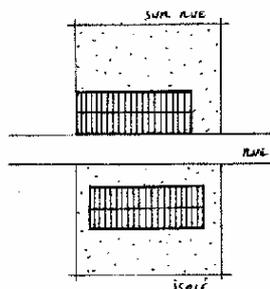
Ce sont des opérations groupées de promotion immobilières, réalisées par des opérateurs privés ou publics. Certains de ces ensembles composent une partie du parc social de la commune et sont gérés par des opérateurs sociaux, d'autres ont fait l'objet d'acquisition. Les problèmes de vieillissement et d'entretien de ces maisons sont réels (coût des ravalements, respect des règles communes...).

L'habitat individuel en clos néo-briard :

S'inspirant du clos briard ou du "close" de la Cité-jardin à l'anglaise pour composer un espace commun clos (porche) mais partagé, il forme une cour autour de laquelle s'articulent quelques maisons. Le stationnement des véhicules s'organise à l'écart, en poche collective accessible de la cour par un passage piéton. Ce produit, mis au point par les sociétés de promotion immobilière, offre un habitat plus dense moins consommateur de terrain avec un mode de structuration de l'espace plus affirmé.

Plus organisé et donc plus urbain que le type pavillonnaire habituel, il peut être considéré comme potentiellement plus formateur de ville.

## L'habitat collectif :



De faible hauteur, l'habitat collectif s'inscrit en assez bonne continuité avec l'habitat pavillonnaire dominant. Il reprend des éléments morphologiques et de vocabulaire issu des tissus de maisons et affiche des volumes suffisamment découpés pour respecter une échelle commune. D'architecture plus affirmée, ils peuvent aussi vieillir ou se démoder plus rapidement. Malgré des périodes de construction récentes, quelques exemples de vieillissements techniques ou architecturaux ont pu être identifiés sur le territoire de la commune par les habitants lors des promenades.

Souvent implanté en bonne relation avec l'espace public, il participe naturellement à la composition de celui-ci. Les espaces extérieurs sont attribués à des fonctions diverses selon leur situation : espace public si des commerces existent en rez-de-chaussée, jardins communs ou privés, stationnement des véhicules...

Tous ces quartiers, plus ou moins homogènes, mais quand même fortement articulés entre eux par l'espace public, forment un bourg qui aujourd'hui présente de nombreuses qualités d'espace, d'environnement et de mode d'habitat, appréciées par les habitants. L'existence du centre bourg historique participe fortement à la structuration et à l'identité de l'ensemble. Toutefois, certains tissus vieillissent plus vite que d'autres, ou sont moins évolutifs dans le temps. Faute d'un entretien assumé par tous, certains quartiers risquent de se dégrader et de se marginaliser alors même que l'on continue à construire à proximité immédiate.

## Le centre-bourg



-  un système de cours rattachées à l'espace public qui caractérise le centre bourg
-  des alignements historiques le long de la rue de Paris
-  la très forte présence des équipements publics dans le centre bourg
-  un réseau de commerces de proximité présent
-  de grands éléments est-ouest d'accroche avec les nouveaux tissus et de pénétration vers le centre bourg
-  des circulations à double sens
-  des points de conflit
-  un stationnement difficile

Typique des village-rues de la Brie traditionnelle, voire même de la France rurale dans son ensemble, il est encore aujourd'hui un reflet assez fidèle de ce que pouvait être un bourg du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Constitué d'une succession de constructions de part et d'autre d'une rue unique, progressivement amalgamées au gré de la croissance du bourg, il alterne des bâtiments de ferme présentant des interfaces intéressantes rue-cour-champs, des bâtiments destinés au commerce-logement, ou encore des maisons d'agrément dans leurs jardins autrefois ceints de grilles.

Cette organisation est le fait d'un conglomérat progressif de maisons et de fermes dont les propriétaires cherchaient à bénéficier à la fois d'une ouverture sur la route principale et d'un accès direct à leur propriété agricole ou à leur jardin à l'arrière.

Aujourd'hui, la rue est fortement rythmée par la succession des séquences formées par les cours qui s'ouvrent plus ou moins largement sur l'espace public, au point quelquefois d'en former de véritables prolongements. Elle est aussi rythmée par les différents alignements successifs, alignements sur la rue pour les maisons traditionnelles, retraits affirmés pour les anciennes propriétés, souvent transformées en bâtiments publics, retraits des immeubles les plus récents pour offrir des trottoirs plus confortables ou des conditions d'habitation plus confortables.

Les arrières de parcelles sont encore parfois voués à certains modes de jardinages, voire de productions potagères. Ces espaces de vergers et de potagers sont le témoignage direct d'un mode de vie rural tourné sur l'autosubsistance. Ces espaces ont tendance à progressivement tomber en friche, au fil du renouvellement des propriétaires ou la disparition des exploitants. Cependant, un besoin d'espace dévolu au jardinage privé existe à Lieusaint. La commune projette donc au fil des cessions de terrains de transformer une partie de ces espaces en jardins familiaux.



*Jardinage et potager à l'arrière des parcelles*

Aujourd'hui le centre bourg est confrontée à des problèmes fonctionnels, accentués par le fait que la plupart des équipements publics administratifs s'articulent de part et d'autre de son tracé dans des maisons progressivement récupérées par la ville et que le commerce de proximité parvient encore à se maintenir en place.

Les évolutions progressives de ce secteur, nécessaires et inévitables, devront pouvoir s'effectuer dans le respect du caractère original du bourg. La conservation de ces particularités réclame un encadrement réglementaire adapté.

## D. Les développements futurs

Le territoire de la commune va continuer à connaître la construction de nouveaux logements. La dernière partie de la ZAC de la Pyramide, entre la diagonale verte (jardins de la méridienne et plaine verte) et la gare, devrait accueillir selon les dernières prévisions actualisées un minimum de 1250 logements.

Ce développement en continuité directe de la partie nord de la Pyramide pourra intégrer des éléments de développement durable dans la conception du quartier et des futures opérations immobilières.

Par ailleurs, il est à noter que les terrains directement situés au nord de l'avenue Pierre Point pourraient à terme accueillir également des logements, dans la continuité de la ZAC de la Pyramide. Cependant, ces terrains situés actuellement dans la ZAC Université-Gare, sont réservés au pôle universitaire et ne peuvent à ce titre permettre la construction de logement. La construction de logement dans ce secteur pourrait être rendue possible selon deux conditions :

- La première serait de revoir les orientations d'urbanisme relatives à l'université, sa place, son dimensionnement et les sites pressentis pour ses extensions futures.
- La deuxième serait de réviser le Schéma de Cohérence Territoriale de la ville nouvelle de Sénart pour autoriser d'un point de vue réglementaire la réalisation de logement.

La ZAC du Carré reste également un site où la construction de logement est possible, même si à ce jour, ce secteur s'est concentré dans l'accueil d'activités économiques et de grands équipement (commerces, loisirs, bureaux).

Le centre ancien devrait également accueillir des petites opérations de densification de l'ordre de 10/15 logements par opération. Le secteur autour de la Grande Ferme reste le dernier secteur de centre-ville qui connaîtra la plus importante opération d'urbanisme (de l'ordre de 160 logements).

Les terrains situés en ZAC Centre sont, pour leur part, quasiment tous urbanisés. Cette ZAC ne devrait donc plus accueillir de grandes opérations.

## E. Le logement social

En Ile-de-France, la place du logement social est une réalité désormais incontournable, pour les communes des première et seconde couronnes mais aussi pour les secteurs situés en limites extérieures des zones urbanisées.

A Sénart, comme ailleurs, la part du logement social est importante.

Selon les différents modes d'estimation réalisés (comptabilisation ou pas des logements étudiants et des foyers de personnes âgées), la part du logement social oscillerait en 2007 pour le territoire de la commune entre 20% et 35%.

Douze bailleurs sociaux gèrent de l'ordre de 700 logements sociaux, avec 500 collectifs et plus de 200 individuels. C'est la ZAC du Moulin à Vent qui compte le plus de logements sociaux.

On recense également près de 450 logements étudiants. Ces ensembles, de petites tailles, sont assez bien répartis sur l'ensemble du territoire. Le logement étudiant n'est pas à proprement parler une composante du logement social, mais la Commune participe aux efforts régionaux dans ce domaine

La mixité et les équilibres qui existent de fait entre le logement social et les logements en accession paraissent aujourd'hui assez heureusement vécus tant sur le plan humain que sur le plan de la morphologie de la ville.

Les futures programmations de logements sociaux qui accompagneront le développement de la ville devront donc respecter ces équilibres formels, géographiques et humains et éviter toute implantation qui risquerait de bouleverser ces équilibres.

L'orientation générale concernant les constructions futures est de maintenir, une fois l'urbanisation de Lieusaint terminée, un ratio de 20% de logement social. Cela implique, notamment sur le reste de la ZAC de la Pyramide, un nombre de logement de l'ordre de 200 à 250 logements sociaux. Ces logements devront naturellement se faire par des opérations de taille raisonnable, bien intégrées aux tissus environnants.

#### **F. L'accueil des gens du voyage**

Afin de répondre au plan départemental d'accueil des gens du voyage, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle a entrepris la construction de différentes aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire de la ville nouvelle de Sénart. L'aire de Lieusaint est située rue René Mayer, à proximité du ru des Hauldres et du Centre technique municipal. Elle est composée de 40 emplacements sur une parcelle de 9750 m<sup>2</sup> dont 5150 sont constitués d'espaces verts. Elle a fait l'objet d'un permis de construire en date du 17 octobre 2003 et a été mise en service dès l'année suivante.

## Le logement social



### 3. Un passé agricole aujourd'hui presque révolu, mais auquel les habitants sont attachés

Le **passé agricole** du territoire est **toujours présent**, et les fermes sont autant d'éléments de ponctuation du paysage.

La réalisation de la ville, très étagée dans le temps a permis à l'agriculture de se maintenir au sein même des secteurs constitués et la municipalité ainsi que différents acteurs militent en ce sens au travers d'actions diverses.

Les habitants récents y trouvent naturellement une accroche historique au territoire et y sont donc **attachés**.

Dans la mesure où elle permet cette accroche au territoire et où elle offre des services aux habitants, l'agriculture de ville peut être considérée comme un **élément de la qualité** de vie et chacun aujourd'hui doit participer, dans une optique de développement durable, à sa préservation sous des formes qui restent encore à déterminer.

Initialement, les villes nouvelles devaient s'inscrire dans la continuité de l'aire urbaine de Paris. Si cela a effectivement été le cas pour certaines d'entre elles (Marne-la-Vallée par exemple), c'est moins le cas pour d'autres. Sénart continue à se développer dans un territoire qui reste encore très rural, bien que le plateau lieusaintais soit considéré comme totalement urbanisable au SDRIF. La commune revêt alors le caractère d'une unité périurbaine encore relativement incomplète, dont l'urbanisation s'est étalée dans le temps et donc très largement ouverte sur l'espace rural.

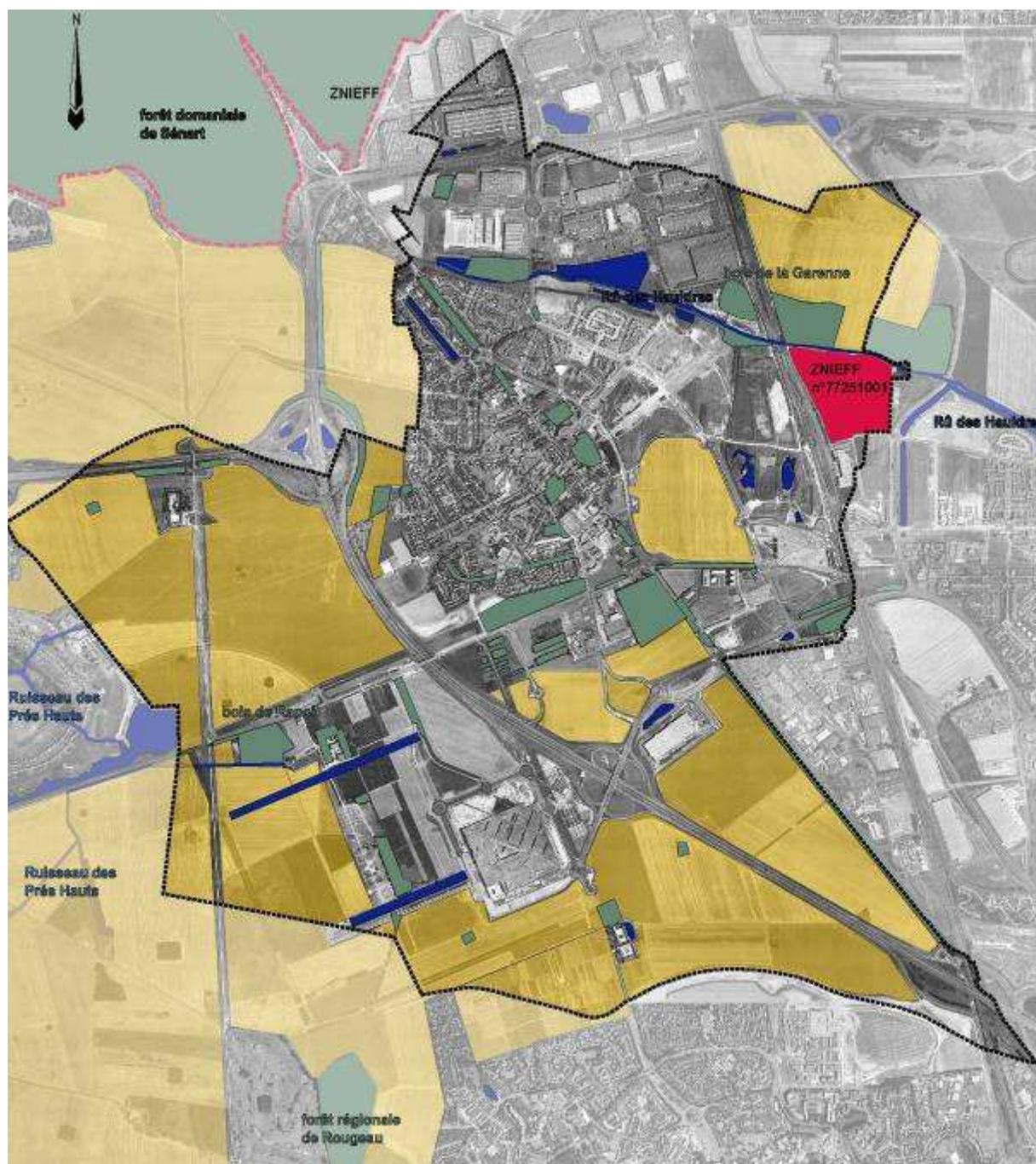
Lieusaint se situe dans la zone occidentale du plateau de Brie, caractérisée par une absence de relief significatif. Ce paysage uniforme de plaine ouverte a été marqué par l'exploitation de vastes étendues destinées à l'agriculture. Le sol du plateau, constitué de terres limoneuses brunes, s'y prête bien et l'agriculture s'est naturellement tournée vers les grandes cultures qui se concentrent autour d'une rotation fréquente de céréales, pois, oléagineux, etc. Les pollutions chimiques d'origine agricole sont non négligeables et dues aux apports azotés, aux phosphates et aux pesticides employés dans le cadre de ce type d'agriculture.

L'échelle de classement des terres agricoles, établie par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF), inscrit toutes les terres de Lieusaint comme étant de très haute productivité (échelle 1), hormis une bande de 300 mètres le long du ru des Hauldres, classée en terre de bonne productivité (échelle 2). La Brie, dans le bassin sédimentaire de la Seine, compte parmi les terres agricoles les plus productives du nord-ouest européen.

Aménagement volontaire, la ville nouvelle s'est développée sur des terrains presque vierges d'habitations, aux dépens des vastes étendues agricoles décloisonnées qui caractérisaient ce territoire. Sénart s'est alors progressivement étendue sur des terres encore exploitées, dont les propriétaires avaient été expropriés.

Le rythme de croissance ayant été bien inférieur aux ambitions affichées au départ, d'importants pans du territoire n'ont pas été urbanisés et l'activité agricole a pu y être maintenue, créant des proximités assez inédites entre des traces encore importantes d'agriculture et une urbanisation en devenir permanent.

## Les milieux naturels



-  milieu boisé
-  milieu aquatique
-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique
-  champs agricoles

Les zones agricoles aujourd'hui conservées constituent un arc de cercle, ceinturant largement l'ouest de Lieusaint et s'étendent au-delà des limites communales vers Tigery et Saint-Pierre-du-Perray. Elles sont constituées de très grandes parcelles et sont ponctuées de corps de ferme souvent remarquables. D'autres terres agricoles, plus morcelées, sont situées au nord est de la commune ou à l'intérieur de celle-ci. A l'intérieur du territoire communal et vers Moissy-Cramayel et Combs-la-Ville au nord-est, ou au sud vers Savigny-le-Temple, les champs résiduels viennent désormais buter sur des zones bâties qui ferment le paysage agricole, jadis très ouvert. Alors qu'à l'ouest le sentiment de bourg à la campagne prédomine, les parcelles disséminées ailleurs, souvent de taille plus modeste, prennent un caractère de champs dans la ville, à la fois original et agréable.

La vocation agricole de Lieusaint se traduit aussi par la présence de fermes anciennes encore en activité. Certaines d'entre elles, intégrées au tissu historique du centre-bourg, ont été absorbées par les vagues successives d'urbanisation : les plus centrales, les fermes de la Chasse et du Colombier, ont disparu alors que le corps de la Grande Ferme, située à l'entrée sud du centre-bourg, a été conservé dans son état d'origine tout en étant dorénavant isolé des champs par l'urbanisation nouvelle qui l'entoure.

#### *Les fermes du centre-bourg*



*La ferme de la Chasse*



*La ferme du Colombier*



*La Grande Ferme*

Trois beaux corps de fermes, disséminés dans les espaces encore voués à l'agriculture ont cependant perduré : la ferme de Villepècle qui borde l'Allée Royale, la ferme de Varâtre qui est englobée par le Carré Sénart et la plus méridionale, la ferme de Servigny ; elles ponctuent fortement le paysage. Ces bâtiments ont conservé leur vocation agricole et constituent de remarquables témoignages de l'architecture traditionnelle briarde. Ce sont des bâtiments massifs bâtis en moellons de meulière qui s'articulent autour de vastes cours rectangulaires, formant des ensembles très fermés sur l'extérieur. De nombreux éléments témoignent de la fondation ancienne de certains bâtiments.



*Vergers de la ferme de Varâtre*

Les arbres fruitiers (pommiers, poiriers, etc.) des vergers qui entourent la ferme de Varâtre sont aussi des éléments remarquables qui contribuent à donner un caractère paysager souvent très intéressant à ce territoire. Ces vergers, tendent à disparaître au fur et à mesure du développement du Carré.



*Ferme de Villepècle*



*Ferme de Varâtre*



*Bâtiment de la ferme de Varâtre*



*Ferme de Servigny*

Compte tenu du modèle de développement prévu pour Sénart, ces espaces agricoles sont bien évidemment en sursis pour une grande partie d'entre eux. La force du paysage du plateau agricole, espace ouvert, se dilue peu à peu dans le tissu urbain.

Si le développement de l'espace urbain tend à consommer, fractionner et enclaver les activités agricoles, ses habitants continuent à les apprécier comme des éléments constitutifs de leur cadre de vie. L'intérêt porté à ces espaces par les habitants offre encore aujourd'hui aux exploitants agricoles la possibilité de maintenir leur activité en proposant des formes d'agriculture adaptées à la nouvelle situation des exploitations.

Les agriculteurs se sont organisés en associations et outre les vergers de la ferme de Varâtre, la ferme de Servigny, orientée vers des cultures maraîchères et fruitières, propose des cueillettes au public. Aujourd'hui ils sont reconnus comme acteurs du territoire à part entière.

L'agriculture participe aussi pleinement à la composition du paysage de Sénart. Le paysage ouvert de champs qui ceinturent Lieusaint est une des constituantes fortes du cadre de vie des habitants, qui y sont très attachés. Il motive aussi le choix pour certains de venir s'installer dans la commune. A contrario, la disparition totale des champs risquerait de jouer un rôle « répulsif », à travers la perte du caractère de la ville à la campagne, tant apprécié des habitants, anciens comme nouveaux.

Dans la logique de développement durable dans laquelle s'inscrit le PLU, prendre en compte cet aspect bien particulier est un enjeu pour le futur du territoire. Les objectifs de développement de Sénart sont en deçà des prévisions initiales et ces espaces agricoles préemptés il y a plus de 30 ans conservent encore aujourd'hui leur utilisation d'origine. Le paysage de champs maintenu sous la forme d'agriculture périurbaine participe fortement à l'identité du territoire. Il convient de veiller à ne pas faire de la préservation de bribes de ce territoire, mité peu à peu par l'urbanisation, un espace artificiel et dépourvu de sens.



Un paysage périurbain de champs ouverts en sursis, entre le jardin de la gare et bourg

#### 4. Un territoire marqué par un environnement naturel qualitatif mais des nuisances ressenties réelles

La proximité immédiate des **forêts** de Sénart et de Rougeau, ainsi que leurs accès faciles, sont des **atouts environnementaux** importants pour la commune.

La ville-jardin est ici une réalité et les aménagements réalisés progressivement ont complété ces **éléments naturels exceptionnels** et participent pour beaucoup au caractère agréable de la ville.

L'aménagement du ru des Hauldres, le carré de tilleuls, l'Allée royale, la ceinture verte, la coulée verte, sont autant de réalisations souvent exceptionnelles qui marquent le territoire.

La présence d'arbres anciens, hérités des anciennes pépinières sur lesquelles se sont établis les développements urbains, affirme encore l'accroche naturelle au territoire.

Les **atteintes à l'environnement** sont d'autant plus ressenties que le caractère naturel du territoire est apprécié ; celles-ci proviennent essentiellement des voies de circulation (bruit, pollution, coupure du territoire, danger), mais aussi de la proximité des activités et en particulier de celles liées à la logistique.

## A. Un environnement naturel qualitatif...

Sénart, c'est la ville à la campagne avec 75% de son territoire couvert d'espaces verts. Dès la redéfinition de son périmètre en 1983, il a été décidé de lui donner une image d'agglomération entre ville et campagne. A terme, la partie urbanisée de Sénart ne devrait pas représenter plus de 41% de son territoire : c'est cette orientation, originale, qui la distingue en particulier des autres villes nouvelles. Les opérations paysagères y sont la plupart du temps un préalable aux vagues d'urbanisation et l'environnement paysager et végétal provient principalement d'actions volontaires, soit de préservation et de mise en valeur de l'existant, soit de mise en place de nouveaux aménagements.

La profusion de la végétation et des aménagements paysagers est remarquable et particulièrement appréciée des habitants. Ces éléments de paysage assurent la valorisation d'une urbanisation de qualité quelquefois disparate suivant les quartiers, en particulier lorsque ces boisements sont anciens. Ils sont des éléments d'unification et de rattrapage pour des architectures parfois un peu diverses.

La topographie généralement plane et le manque de relief même ponctuel, facilitent encore une large perception visuelle de l'ensemble du secteur depuis les grands éléments d'infrastructures de déplacement (routes, voie ferrée).

Seuls l'orée des forêts, les parcs et les alignements sur l'ancienne RN6 qui traversait le centre-bourg donnent de la structure à ce paysage arasé. Ponctuellement, le bâti peut faire également office de barrière pour le regard.

Les rares éléments de relief dans le paysage sont souvent dus à l'homme, comme les merlons protégeant les habitations du bruit des axes de circulation ou la butte de la gare. Toutefois, peu à peu, ces éléments de relief artificiels prennent leur place sur le plateau et les vues dégagées depuis les axes de circulation se substituent au profit de nouveaux espaces paysagers ou urbanisés plus limités ou plus clos.

Après le décloisonnement volontaire des espaces agricoles, la volonté de structurer et de recloisonner l'espace s'affirme, en particulier au travers d'opérations récentes menées autour de l'Allée Royale et du Carré Sénart. Ces aménagements sont pour l'heure encore « transparents » dans le paysage car les plantations sont jeunes, mais ils deviendront des éléments essentiels du paysage.

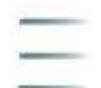
## Analyse visuelle



 repère visuel "naturel" (forêt, plantations, merlons, rétablissements)

 repère visuel en cours (allée royale / carré Senart)

 barrière visuelle bâtie

 champs visuels ouverts

L'un des principaux atouts environnementaux de Lieusaint est d'être aujourd'hui enserré entre deux massifs forestiers anciens, qui ont survécu à toutes les évolutions agricoles et qui apportent à la fois une intéressante ponctuation au paysage et une vraie valeur complémentaire au site. Ils permettent aux habitants de disposer de vastes espaces naturels à proximité immédiate de chez eux. Ces massifs sont classés en ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type II comme vastes zones d'intérêt naturel et paysager.

Ancienne forêt royale, **la forêt domaniale de Sénart**, gérée par l'Etat (ONF), est située à l'extrémité ouest du plateau de la Brie, à cheval sur les départements de Seine-et-Marne et de l'Essonne et en grande partie sur le territoire de la ville nouvelle. Avec 3 200 hectares, c'est l'une des plus vastes forêts d'Ile-de-France, constituant ainsi un espace très convoité qui accueille près de 3 millions de visiteurs par an.

La forêt est constellée de près de 800 mares, qu'elle doit à son sous-sol argileux, propice à leur formation. Ce sont des biotopes favorables à l'avifaune aquatique et à de nombreuses espèces de batraciens et reptiles. A d'autres endroits, le sous-sol jouit de qualités morphologiques qui ont incité à l'extraction de pierres de meulières, matériau que l'on retrouve dans les constructions traditionnelles locales.

Parmi les essences d'arbres dominantes, on recense des chênes (27%), des bouleaux (29%), des charmes (29%) et des pins sylvestres ou autres résineux (15%).

**La forêt de Rougeau** constitue un massif moins étendu de 749 hectares, géré par la région Ile-de-France. Soumise à l'intervention de l'Agence des espaces verts d'Ile-de-France, elle est intégrée au périmètre de la Ceinture verte instituée dans la région. Située au sud-ouest de Lieusaint, elle s'insère dans une boucle de la Seine sur la vallée de laquelle elle offre de beaux panoramas. Elle abrite de nombreux oiseaux nicheurs, ainsi que des espèces végétales rares.

A plus petite échelle, Lieusaint compte deux bois sur son territoire communal : au nord-est de la commune, le bois de la Garenne est coupé en deux par la ligne du RER, alors que le bois de Rapoil qui jouxte la ferme de la Varâtre est désormais fortement lié au Carré Sénart. Ils recouvrent 2% du territoire communal, soit 23 hectares et sont peuplés d'essences telles que le chêne pédonculé, le saule, le robinier.

Quelques bosquets, bordant souvent mardelles ou ruisseaux, parsèment enfin le plateau. De petite taille ils n'en sont pas moins remarquables par la diversité biologique qu'ils abritent et encore une fois par le rôle d'éléments de ponctuation qu'ils jouent dans ce territoire ouvert.

Parmi les différents milieux aquatiques présents (mares, rus, canaux), on recense le Ru des Hauldres qui coupe le nord du territoire communal.

Un ancien bassin, issu de l'ancienne sucrerie de Lieusaint, qui jouxte le ru, fait l'objet d'un classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, en tant que milieu aquatique d'eau douce, fréquenté par diverses espèces d'oiseaux plus ou moins inféodés à ce milieu (ZNIEFF n°77251001 « Bassin du Ru des Hauldres »).

Cependant, la ZNIEFF tend à devenir une zone tampon prise en étau entre habitat et activités, ce qui joue une influence quelque peu négative sur l'évolution de la zone : le milieu tend à se fermer et le fonctionnement hydraulique est modifié. Il nécessite désormais des interventions pour conserver son fonctionnement naturel initial.

A tous ces milieux constitués, se greffent des aménagements paysagers de grande ampleur, qui sont récents mais pas encore complètement constitués.

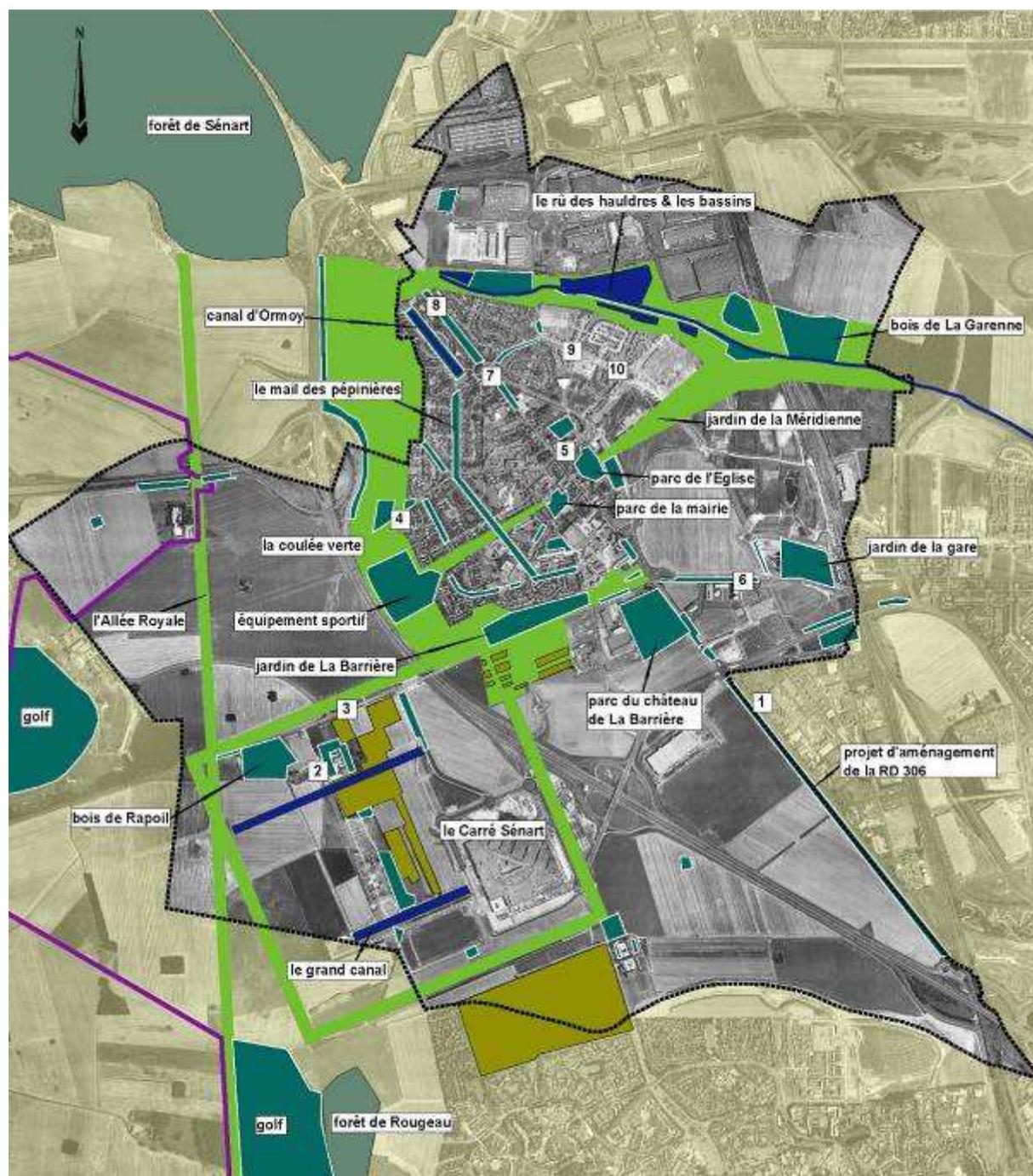
**L'Allée Royale**, site protégé de 28 hectares (site EV n°11 à l'Agence des espaces verts d'Ile-de-France), traverse en ligne droite les communes de Lieusaint, Saint-Pierre-du-Perray et Tigery sur 5.8 Km, reliant les forêts de Sénart et de Rougeau. Cet axe historique, créé au XVIIIème siècle, était destiné à raccorder les deux forêts voisines pour faciliter les chasses du roi. Ouverte ensuite à la population, l'Allée Royale fut peu à peu délaissée jusqu'à ce que son aménagement en promenade publique soit inscrit au SDRIF comme axe de liaison majeur au sein de la Ceinture verte de l'agglomération parisienne.

Sa renaissance a été rendue possible grâce à deux ans de travaux paysagers de grande échelle à partir de 2002. Cette promenade, dédiée désormais aux circulations douces, est dotée d'une structure végétale forte, sur 50 mètres de large. Elle est composée d'une prairie centrale plantée d'arbres fruitiers sauvages (130 espèces), d'une piste pour les piétons et les cyclistes, d'une allée équestre, le tout bordé de séquoias géants. Ces derniers, bien adaptés au climat et aux sols de la Brie, ont l'avantage d'avoir une croissance très rapide qui permettra de constituer rapidement l'Allée Royale, forme de corridor écologique entre les deux forêts. Son tracé existe déjà dans le paysage et le franchissement de la Francilienne, principal accident du parcours, constitue un point haut qui forme un belvédère sur la promenade.

L'Allée Royale s'inscrit comme une tangentielle au **Carré Sénart**, qu'elle vient couper dans sa course. Le pourtour de cet espace a été récemment végétalisé au moyen d'une quadruple allée de tilleuls. Ces arbres sont jeunes et ne constituent pas pour l'heure un élément structurant dans le paysage, mais l'ampleur des plantations effectuées devrait contribuer à terme à la constitution de grands points de repères visuels. Le rôle paysager du Carré Sénart est conforté par la présence dans son périmètre de la ferme de Varâtre, bordée de vergers anciens bien constitués, et du bois de Rapoïl.

Le ruisseau des Prés Hauts, ou ru de Servigny, traverse également le Carré à proximité de la ferme avant de rejoindre les bassins du golf voisin. Il est désormais canalisé.

## Les espaces verts



- canaux
- boisements d'essences classiques
- espaces verts structurants
- vergers et pépinières
- Grande Randonnée du Sud Parisien

- 1- RD 306, vers Melun, vestiges de l'alignement de peupliers
- 2- ferme de Varatre, magnolia
- 3- ferme de Varatre, les vergers
- 4- rue des Grands Champs, vestiges des vieilles pépinières
- 5- place du Colombier, le cèdre en pleine ville
- 6- avenue Pierre Point, l'alignement de tilleuls
- 7- rue de Paris, l'alignement de platanes
- 8- l'allée du Lavoir Saint Quintien, l'alignement de platanes
- 9- place du Saule de la Chasse
- 10- boulevard Olympe de Gouges

### 1) *La ville jardin*

La ceinture verte constitue un espace naturel particulièrement structurant pour le territoire urbanisé de la commune, permettant de faire transition entre champs et secteurs urbanisés ou entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat. Cet effet est conforté par les merlons de terre paysagers, édifiés afin de couper les zones d'habitation de la circulation automobile.

Elle englobe des espaces constitués d'anciennes pépinières, de parcs issus des propriétés, d'équipements sportifs, du ru des Hauldres et de ses bassins, de bois, des vergers et pépinières, qu'elle complète par un traitement linéaire.

La ceinture verte s'interrompt au niveau du quadrant sud-est, qui ne bénéficie pas encore de ce traitement paysager d'ensemble. Cependant, il existe ponctuellement dans ce secteur des traitements paysagers de qualité : le jardin de la gare, nouvellement constitué, le parc du château de la barrière qui bénéficie de quelques beaux boisements anciens, les vestiges de l'alignement de l'ex-RN6 qui forment aujourd'hui des entrées de ville particulièrement remarquables.

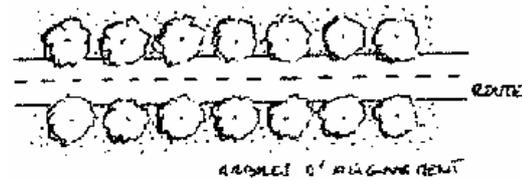
Tous ces éléments participent à l'effet général de la ville jardin mais aussi à l'accroche des quartiers nouveaux au territoire historique.

Les parcs de l'Eglise et de la mairie sont les points de départ depuis le centre-bourg de la diagonale verte. Ces parcs historiques, issus d'anciennes propriétés, sont de véritables conservatoires de boisements anciens et constituent des éléments de patrimoine commun qu'il convient non seulement de préserver, mais également de conserver dans leur atmosphère botanique d'époque.

La commune présente aussi de beaux boisements ponctuels, préservés lors des vagues d'urbanisation, hérités des anciennes pépinières qui faisaient de Lieusaint un important centre horticole. Dans certains quartiers, la qualité des arbres adultes peut donner un sentiment agréable de « ville arboretum ». C'est en particulier le cas des premiers quartiers construits, à l'ouest de la rue de Paris, dans le cadre de la ZAC du Moulin à Vent où certains espaces publics sont agréablement ponctués de masses boisées importantes.

## 2) Un petit lexique typologique des espaces publics :

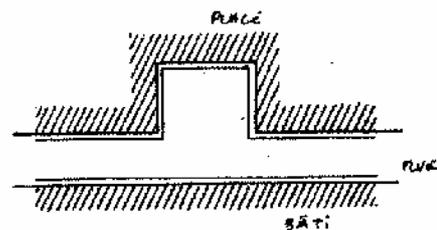
### Les routes plantées :



De beaux tronçons de routes sont encore plantés de part et d'autre, d'arbres d'alignement anciens : grands platanes, tilleuls taillés en espalier, hérités des anciennes voies.

Ces alignements composent des perspectives majeures et des promenades agréables qui donnent un caractère particulier aux quartiers qui les voient. Ils forment une véritable accroche historique au territoire d'avant la ville, et à ce titre, peuvent être considérés comme élément du patrimoine commun.

### Les rues :



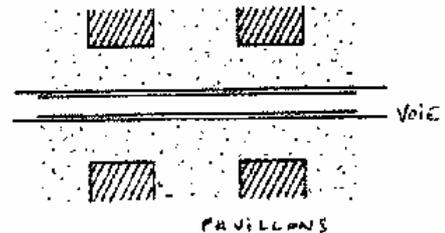
C'est un espace en creux formé et délimité par les fronts bâtis qui l'encadrent. Ces fronts peuvent être continus, mais ils ménagent souvent des espaces de dilatation à des endroits singuliers tels que places, cour ou élargissement des trottoirs ou même des ouvertures et vues perpendiculaires à la voie vers des espaces de second rang plus ou moins importants.

La rue de Paris est un exemple parfait et abouti de la rue de bourg telle qu'elle s'est formée depuis le XVII<sup>e</sup> siècle sur l'ensemble du territoire national, et dont on peut encore trouver de nombreux exemples intacts.

Fonctionnellement espace de passage et vitrine pour les commerces et les équipements, elle a gardé ces rôles aujourd'hui.

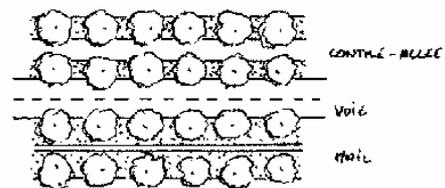
Soumise à de fortes évolutions des pratiques (modes d'habitat, modes de déplacements...), sa propre évolution doit pouvoir s'effectuer dans des conditions respectueuses de ses différents composants.

#### Les voies de lotissement :



Dans ces voies, le bâti - de par son implantation et son gabarit - n'est pas structurant de l'espace public. Ils sont l'un pour l'autre élément d'accompagnement. Souvent ressentis comme présentant un caractère privé ou de transition entre la maison, le jardin et l'espace public, ces espaces restent d'échelle du quartier. Souvent de belles végétalisations les agrémentent.

#### Les mails et contre-allées :



Ce sont des voies principales de la structure urbaine.

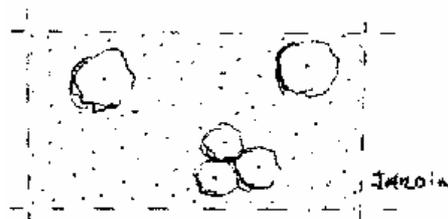
Ils sont formés de plantations d'alignement, souvent adultes et quelquefois remarquables, qui forment une promenade linéaire et latérale à la voie. Les contre-allées permettent de desservir les parcelles riveraines avec une circulation apaisée. Ce sont des éléments importants et très qualitatifs de la structure urbaine.

### Les liaisons douces :



Elles permettent les circulations douces (piéton, vélo, etc.) au cœur des îlots, dans des espaces protégés et dominés par le végétal. Quand elles sont mises en réseau et traitées de façon agréable, elles constituent des espaces plutôt fréquentés. Ces espaces sont généralement appréciés des habitants. Ils participent beaucoup à l'idée de la ville verte.

### Les jardins publics :



Ils peuvent être anciens et plantés de très beaux arbres (parc de l'église, de la mairie), issus d'anciens jardins de propriété ou plus récents et aménagés en promenade plantée (coulées verte, jardin de la méridienne), pouvant aussi longer une pièce d'eau (canal d'Ormoy). Souvent de grande qualité, ils s'inscrivent dans la trame verte de la commune et participent au caractère de celle-ci.

## **B. ...mais des nuisances ressenties**

Malgré d'indéniables atouts environnementaux, certaines nuisances portent atteinte à la qualité environnementale perçue.

La qualité de l'air, les bruits induits par les voies de communication, la nécessaire et forte présence de l'automobile, les risques industriels et la pollution des plans d'eau font que le ressenti n'est pas toujours favorable, alors même que l'effet nature est réellement présent et unanimement apprécié.

### *1) L'air*

Depuis plus de quarante ans, la pollution en Ile-de-France a changé de nature et d'intensité. L'activité industrielle a été peu à peu remplacée par des activités tertiaires, les industries restantes s'étant modernisées simultanément et traitant désormais leurs rejets de manière plus efficace. Le chauffage individuel utilise beaucoup plus le gaz naturel que le fuel. Enfin, depuis 1980, la France a réorienté massivement sa production d'électricité du thermique vers le nucléaire.

Aujourd'hui, le secteur des transports est le premier responsable des émissions de polluants en Ile-de-France, région qui compte plus de quatre millions de voitures particulières dont plus d'un million de véhicules diesel et où le transport routier est toujours très présent.

L'indice ATMO permet de caractériser la qualité globale de l'air. La station AIRPARIF la plus proche de Lieusaint est située à Melun. Les relevés montrent que Lieusaint se trouve dans le panache de dispersion des polluants atmosphériques produits par la capitale : dioxyde de soufre, oxyde d'azote et ozone. Durant l'année 2004, l'indice ATMO a pu atteindre ponctuellement la valeur 8 (indice mauvais) à Lieusaint, mais est resté pour plus de 80% du temps inférieur à 4 (indice très bon à bon).

### *2) Les déchets et l'eau*

Les chiffres concernant la collecte des déchets dans la ville sont assez proches des projections régionales établies en 1998. Ainsi, la collecte sélective qui devait représenter 33% du total de la collecte s'élevait en 2003 à 24%.

La commune est adhérente du SICTOM de Sénart qui regroupe 6 des 10 communes de Sénart, lui-même composante du SMITOM du centre-ouest Seine-et-Marnais, syndicat fédérant 67 communes du département, soit environ 280 000 habitants.

Les rejets sauvages de déchets dans la nature portent atteinte à certains milieux aquatiques présents. Le Ru des Hauldres a subi des dégradations, sa qualité est diminuée à cause des polluants d'origine agricoles, des rejets d'eaux usées de la partie urbanisée et des pollutions industrielles. La qualité de ce petit cours d'eau est qualifiée de mauvaise par le système de mesure SEQ-Eau, il est donc inapte à pratiquement tous les usages. Le bassin du ru est quant à été pollué par des dépôts de déchets divers et des rejets d'eaux usées effectués notamment par les gens du voyage lorsqu'ils résidaient à proximité.

Depuis 2003, la commune de Lieusaint, le SAN et l'EPA ont entamé des travaux destinés à inverser le processus et à faire de la partie du ru sur son territoire un espace de détente et de promenade.

D'autres plans d'eau de dimensions intermédiaires existent, naturels ou artificiels. Parmi ceux-ci, le canal d'Ormoy, bassin d'1 hectare dans le quartier du Moulin à Vent, a fait l'objet de mesures physico-chimiques qui révèlent son eutrophisation en raison de rejets de vidanges de voiture, des anciens rejets de fonderie de métaux lourds et les rejets d'eau de lessive par les réseaux des garages.

Outre leur utilité écologique et d'agrément, la fonction première de ces bassins restent la préservation contre les risques d'inondation.

### 3) Les risques

La prévention des risques concerne aussi bien les risques naturels que les risques technologiques, pollution ou nuisance de toute nature.

La commune est très peu exposée aux risques naturels et elle ne fait pas l'objet d'un classement particulier (cf. arrêtés préfectoraux 06/DAIDD/ENV n°001 du 3 février 2006 et 106/DAIDD/ENV n°195 du 28 août 2006).

Sur un territoire au relief peu prononcé et au sous-sol argileux, les eaux ruissellent. Les écoulements et les évacuations des eaux sont difficiles, ce que l'imperméabilisation forte des sols en tissu urbain ne fait qu'accentuer.

Les risques liés aux inondations ont donc été pris en compte dans les travaux d'aménagement primaires des différentes ZAC. Un réseau de collecte des eaux de pluie a été créé, qui achemine vers des bassins les excédents ponctuels d'eaux pluviales. Le dimensionnement et la capacité des bassins sont prévus dans les calculs hydrologiques, pour une crue d'occurrence centennale.

Lieusaint est exposée aux risques liés à l'implantation d'une installation classée Seveso « seuil haut » : l'établissement est implanté au droit des limites communales de Lieusaint, sur le territoire de Moissy-Cramayel. Il s'agit de l'établissement SOGIF GAZ (Air liquide) dont l'activité principale est la production et le stockage d'oxygène et d'azote. Les types de risque qui lui sont directement liés sont l'explosion et l'incendie. La classification AS implique une servitude d'utilité publique sur le territoire de Lieusaint. Il s'agit d'une zone de protection de 400 m autour du dépôt d'oxygène dans laquelle toute construction nouvelle à usage, soit d'habitation individuelle ou collective, soit d'établissement recevant du public est interdite. Une partie de ce périmètre s'étend sur le territoire communal. Un périmètre plus restreint de 225 m interdit toute nouvelle occupation du sol.

Deux autres établissements situés au nord de la commune dans la zone d'activité de PARISUD sont répertoriés établissement « Seveso seuil bas » :

- L'établissement UNIVAR (ex Lambert et Rivière), situé boulevard d'Espagne
- L'établissement GARONOR (ex. Faure et Machet FM logistic), situé boulevard d'Italie.

Ces établissements ne présentent pas de zone de sécurité qui débordent à l'extérieur de leur parcelle.

La zone d'activités Parisud présente d'autres établissements relevant de la réglementation relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Ces établissements relèvent en fonction de leur activité soit du régime de l'autorisation, soit du régime de la déclaration, mais ne sont pas classés dans la catégorie des établissements dits « Seveso ».

Il faut également prendre en compte dans les risques industriels, les risques liés au transport de matériaux à risques tels que:

- le gaz : Une canalisation de Ø 600 Evry-Gregy-sur-Yerres/Trappes traverse le secteur Nord du territoire communal d'est en ouest à la limite du parc d'activités PARISUD. Une conduite principale de haute pression (Ø200) suit le tracé de la route nationale 6 et la départementale 50. Une conduite moyenne pression (Ø 100) dessert le centre bourg par la rue de Paris. Une autre conduite (Ø 150) suit la départementale 402 en direction de Moissy-Cramayel.

- Les hydrocarbures : deux oléoducs traversent le nord du territoire communal à la limite du parc d'activités Parisud (l'oléoduc Le Havre-Paris et l'oléoduc Le Havre-Grandpuits).
- L'air liquide produit par la société SOGIF traverse la commune de Lieusaint d'est en ouest au nord de la ferme de Servigny.

#### 4) *Les nuisances sonores*

De nombreuses infrastructures de transport sont sources de bruit sur le territoire de Lieusaint et dans son voisinage. La mesure de ces bruits est d'autant plus importante à étudier que le relief est plat et l'absence d'obstacles étend leur perception à une aire très étendue.

Des campagnes de mesure du bruit ont été réalisées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC du Carré. Elles ont permis de déterminer les zones sensibles aux bruits des transports terrestres. Ces campagnes ont été complétées lors des études relatives à l'élargissement de la Francilienne.

Un environnement calme en zone urbaine correspond à un niveau moyen ne dépassant pas 50 dB (A)<sup>3</sup>. Dans la configuration actuelle des voies routières, ce niveau est dépassé jusqu'à 425 m de l'autoroute et jusqu'à 120 m des voies locales sur un site ouvert et vierge de constructions.

---

<sup>3</sup> « Décibel acoustique »

La répartition des principales voies situées sur le territoire communal est la suivante:

- 50 à 55 dB (A) : voies de desserte des quartiers d'habitat
- 55 à 60 dB (A) : zone d'habitat située sur le secteur ouest du Carré, depuis le giratoire sur la RD 402 au giratoire T3.
- 60 à 65 dB (A) : centre ville, zones de commerces et de loisirs, équipements scolaires, centre commercial, voies d'accès au centre commercial à partir de l'A5a, de la RD 402 et de la voie T3, trois franchissements des voies ferrées et en partie par la voie T3 et RD 402. Des prescriptions acoustiques particulières peuvent être envisagées selon l'usage et la nature des locaux à construire aux abords de ces voies.
- 65 à 70 dB (A) : la voie T3 depuis l'échangeur jusqu'au giratoire de la gare, la RD 402 entre le giratoire de l'avenue de la gare et l'embranchement de la voie d'accès à l'A5a, la RD 50 depuis le giratoire vers Savigny-le-Temple. Il n'est pas souhaitable d'implanter des habitations près de ces voies.
- plus de 70 dB (A) : concerne uniquement l'autoroute A5a à 10 m du bord du talus de déblai à l'horizon 2015.

Ces nuisances sonores ont également un impact sur le développement des territoires proches de sources de bruit, gelés pour la construction, mais aussi pour les loisirs.

#### Lignes de chemin de fer

Déjà traversé par d'importantes lignes ferroviaires, le territoire de Lieusaint est aussi concerné par le projet de jonction Sud du TGV qui est inscrit au Schéma Directeur National des liaisons ferroviaires à grande vitesse et, dans le département de Seine-et-Marne, au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France.

La commune devra préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine de la SNCF, qu'elle supportera ou prendra elle-même les moyens complémentaires d'isolation acoustique conformes à l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié.

Le niveau acoustique causé par l'ensemble des infrastructures ferroviaires est de l'ordre de 60 à 65 dB (A) en façades des immeubles riverains.

#### Aérodrome

Compte tenu de l'état actuel de l'aérodrome de Melun-Villaroche, les gênes induites sont à ce jour quasi inexistantes.

## Les nuisances sonores



**moins de 60 dB(A)**

- Zones agricoles
- Zones résidentielles sans voies de passage

**60 à 65 dB(A)**

- Centre ville, zones de commerces et de loisirs, équipements scolaires
- Centre commercial
- Voies d'accès au centre commercial à partir de l'A5a, de la RD 402 et de la voie T3
- 3 franchissements des voies ferrées et en partie par la voie T3 et la RD 402

**65 à 70 dB(A)**

- La voie T3 depuis l'échangeur jusqu'au giratoire de la gare
- La RD 402 entre le giratoire et l'avenue de la Gare et l'embranchement de la voie d'accès à l'A5a
- La RD 50 depuis le giratoire vers Savigny-le-Temple

**plus de 70 dB(A)**

- Uniquement l'autoroute A5a à 10 minutes du bord du talus de déblais à l'horizon 2015

## 5. Longtemps absentes, les activités occupent progressivement l'espace.

L'arrivée des activités a été tardive par rapport à l'urbanisation, donnant à la ville de Sénart un profil de ville résidentielle éloignée de ses emplois.

Dans un premier temps, ce sont des activités liées au transport et à la **logistique** qui se sont massivement implantées, profitant de conditions attractives et de dessertes routières favorables. Aujourd'hui, une tendance à la diversification s'amorce, et le nouveau **Parc du Levant** entre l'université et le Carré, commence à voir l'arrivée d'activités tertiaires industrielles et les premiers immeubles de bureaux.

L'adéquation entre les activités et la population communale est encore faible compte tenu des types d'activités implantées et du profil du peuplement (moins de 20% des habitants de Lieusaint travaillent dans la commune), et les **migrations quotidiennes** sont pour beaucoup longues et difficiles. Au dernier recensement, la grande majorité des actifs travaillaient **en dehors de Lieusaint**, pour une grande part dans le secteur élargi d'Evry-Corbeil et Melun (30% environ) et pour une part encore importante à Paris (16% environ).

Le **Carré Sénart** est presque en totalité sur le territoire communal. Les premières implantations réalisées présentent de réelles qualités formelles et l'ensemble est un **lieu d'attraction** fort tant au niveau de la ville nouvelle que de la région. Aujourd'hui, le Carré a vocation à recevoir des équipements de commerces et de loisirs à rayonnement intercommunal et régional. Premier employeur du secteur, il est devenu un agent économique essentiel et semble induire pour le **futur** une dynamique de développement prometteuse.

Globalement, le développement économique a permis l'arrivée d'emplois et l'entrée de ressources financières pour les collectivités locales facilitant la réalisation des équipements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.

Cependant, le développement de l'activité logistique à proximité immédiate des secteurs résidentiels est perçu par les habitants comme une **nuisance** pour leur qualité de vie quotidienne (trafic routier, bruit, pollution...). Pour répondre en partie à cette préoccupation, des aménagements paysagers ont été réalisés, visant à assurer une meilleure transition entre les différentes fonctions de la ville. Ce sont les aménagements du ru des Hauldres (en cours), la ceinture verte, les merlons paysagers.

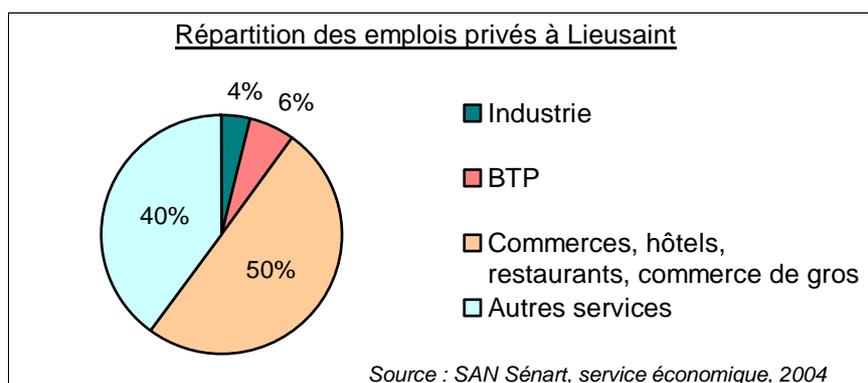
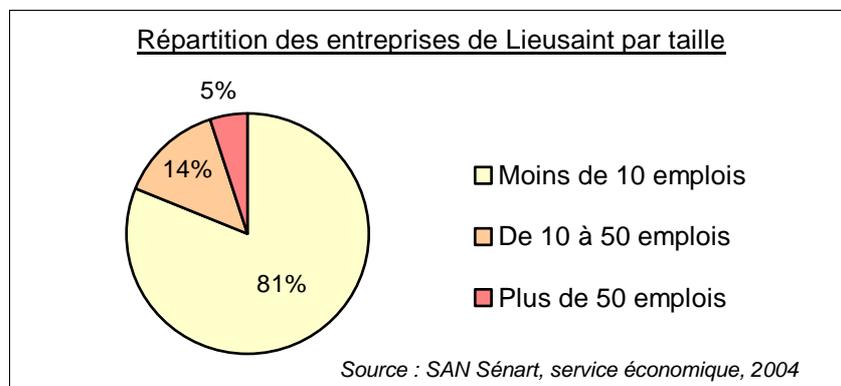
Les mouvements de camions à travers le territoire sont aussi une **préoccupation** pour les habitants. La signalisation vers les secteurs d'activités semble peu efficace et la hiérarchisation des voies pas assez lisible. Ainsi il arrive que des camions circulent au travers des secteurs résidentiels, voire du centre-ville. De surcroît, ces zones d'activités forment, du fait de leur localisation, des entrées de ville peu attrayantes qu'il faut traverser pour pénétrer dans Lieusaint.

## A. Des activités qui se sont implantées tardivement

Alors que de nombreuses villes doivent, traditionnellement, leur développement à la présence d'activités motrices sur leur territoire, l'implantation de ces dernières au sein de la ville nouvelle s'est faite en décalage par rapport au développement de l'urbanisation. La ville nouvelle a longtemps véhiculé l'image d'une cité essentiellement résidentielle, dont les actifs, éloignés des zones d'emploi, étaient particulièrement tributaires des moyens de transports plus ou moins performants.

Cette tendance s'est aujourd'hui inversée et en dépit d'une implantation tardive des activités, le développement économique semble désormais largement amorcé et l'attractivité de la ville doit s'en trouver renforcée.

L'ensemble de la ville nouvelle accueille près de 2 700 entreprises pour 33 000 emplois<sup>4</sup>. Cet ensemble recouvre de grandes disparités entre de très petites structures (82.3% des entreprises ont moins de 10 salariés) et de très grandes entreprises. Le commerce et les services y sont naturellement prédominants et fortement en tête des emplois proposés.

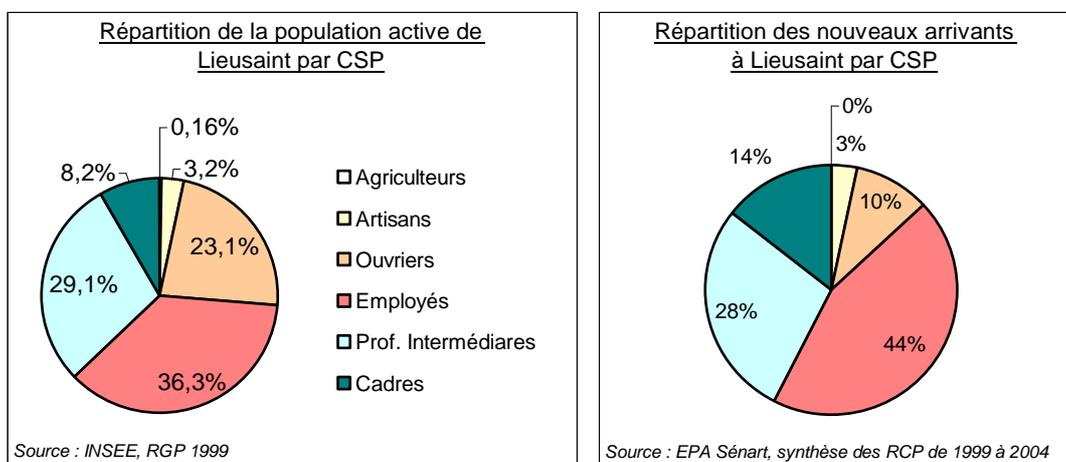


<sup>4</sup> Sources : Sénart développement

L'évolution du profil socioprofessionnel de la population active de Lieusaint est révélatrice de la transformation de la ville. Qu'il s'agisse du recensement de 1999 ou des recensements complémentaires effectués depuis, les employés dominent toujours la population active. Mais alors qu'ils constituaient plus du tiers des actifs en 1999, ils représentent près de la moitié des actifs venus s'installer depuis à Lieusaint.

Viennent ensuite les professions intermédiaires qui constituent une proportion relativement stable de la population autour de 30% des actifs. La répartition du reste de la population active est, elle, sensiblement différente entre celle identifiée lors du recensement de 1999 et celle constituée des nouveaux Lieusaintais arrivés depuis.

Alors que près d'un quart de la population était constitué d'ouvriers, cette proportion régresse avec seulement 10% des nouveaux actifs. Enfin, la proportion de cadres, encore sous représentés, est près de deux fois supérieure chez les nouveaux habitants à ce qu'elle était dans la commune en 1999.



C'est l' « embourgeoisement » naturel de la commune, induit par l'évolution des types d'habitat proposés, qui est encore renforcé par le mouvement naturel depuis le centre de l'agglomération parisienne vers ses territoires périphériques. Chassées par des coûts fonciers de plus en plus lourds dans Paris et dans ses couronnes immédiates, ce sont les familles les plus jeunes ou les plus nombreuses, quelle que soit leur situation professionnelle, qui recherchent des logements en accession adaptés à leurs capacités financières et à leurs besoins réels en terme de surfaces.

## B. Au cœur de la ville nouvelle,

Lieusaint occupe une place particulière, grâce aux importants pôles d'activités qui se sont implantés sur la commune mais aussi au Carré Sénart, pôle fédérateur de l'ensemble des communes et qui doit contribuer fortement au développement économique de Sénart.

La zone d'activités de Parisud, qui accueille les activités de logistique, occupe les terrains situés au nord de la commune.

Son développement en fait un élément essentiel du dispositif économique.

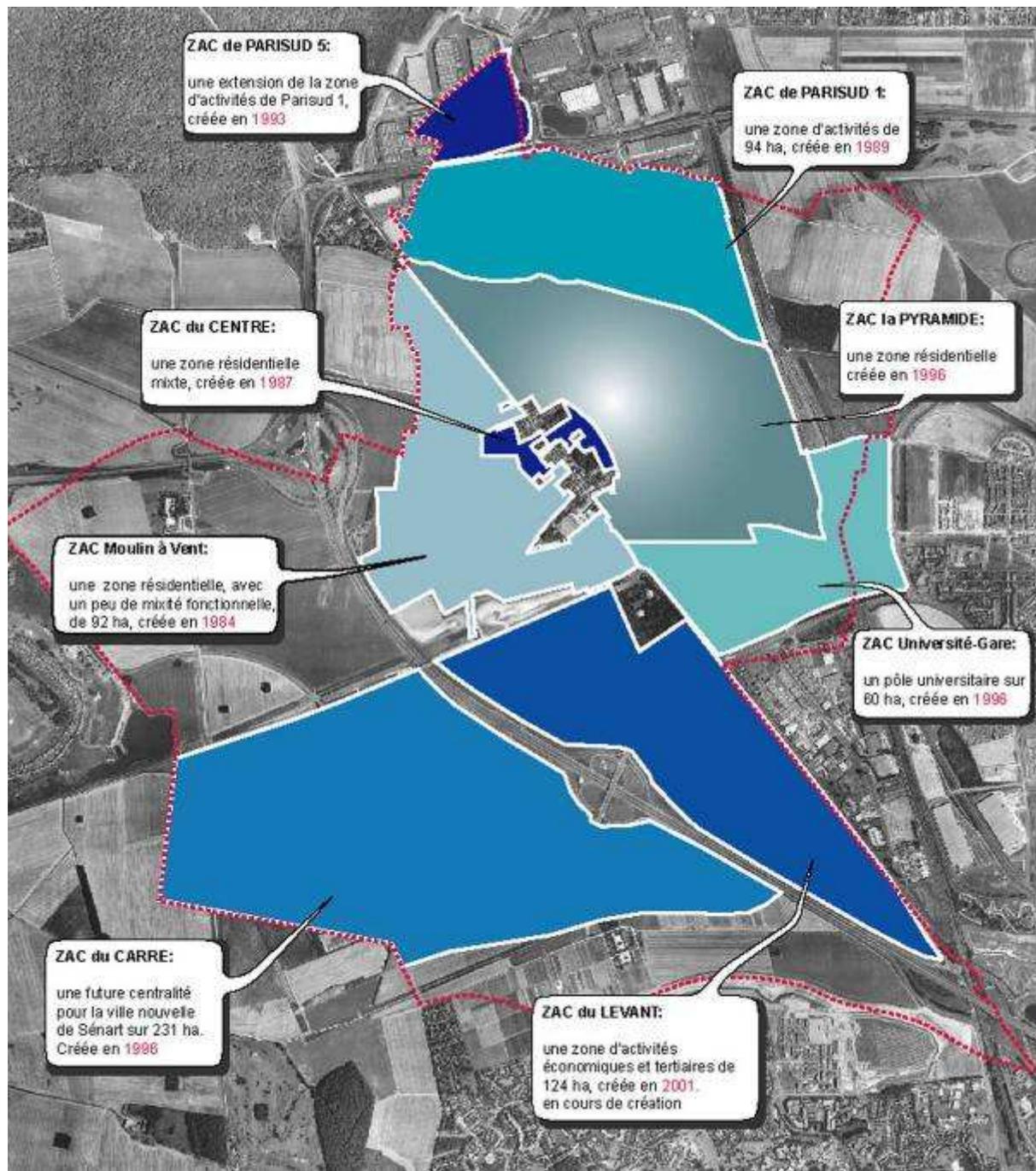
Lieusaint est la commune de la ville nouvelle dont l'évolution du nombre d'emplois est la plus importante depuis 1997. Les potentialités de développement des pôles d'activités situés sur le territoire sont encore importantes et devraient conforter sur le court et moyen terme cette tendance.

### 1) Des activités implantées au rythme des ZAC successives

Le territoire de Lieusaint s'est constitué au rythme des ZAC qui ont été créées successivement :

trois d'entre elles, les ZAC du Moulin à Vent, du Centre et de la Pyramide, au contact direct de l'ancien cœur de bourg et en continuité presque naturelle avec celui-ci, ont été essentiellement destinées au logement. Plus en périphérie, 5 autres ZAC vouées aux activités économiques, ont ensuite été créées progressivement.

### Les zones d'aménagement concerté



Le développement économique s'articule essentiellement autour de trois pôles, accueillant chacun des types d'activités différents.

Les zones d'activités Parisud 1 (98 hectares) « les Hauldres » et Parisud 5 (18 hectares), créées au nord de la commune, confortent l'activité logistique dans Sénart. Le développement du Parc du Levant (secteur université gare), qui comprend notamment la ZAC Université-Gare et une partie de la ZAC Pyramide cherche à favoriser l'arrivée d'activités à plus forte valeur ajoutée et annonce le début de la diversification économique du territoire.

Le développement économique, c'est aussi le Carré Sénart qui regroupe d'importantes activités de commerce et de loisirs de rayonnement régional et auxquelles d'autres équipements vont progressivement s'ajouter pour aboutir à terme à un ensemble thématique cohérent et de grande échelle.

## *2) Encore essentiellement tournées vers la logistique, elles tendent à se diversifier*

La plateforme logistique de Parisud, pour partie établie sur le territoire communal, a un rayonnement national. Grosse consommatrice de surface, elle est aussi fortement créatrice d'emplois, même si ceux-ci ne paraissent pas aujourd'hui profiter directement à la population locale. Cette activité souffre encore d'une image parfois peu valorisante qui la réduit aux métiers de la manutention, du conditionnement et du transport même si elle annonce être aujourd'hui également demandeuse d'actifs plus qualifiés.

La logistique a une présence visuelle particulièrement forte dans le paysage, souvent à proximité immédiate des zones d'habitation ; elle occupe des espaces importants par ses grands entrepôts et induit de lourds mouvements de camions à travers le territoire. La taille des infrastructures routières qui en découlent et qui tronçonnent le territoire est particulièrement frappante.



*Les entrepôts de logistique de Parisud*



*Des secteurs d'habitat qui buttent sur les zones d'activités*

L'artisanat concerne environ 600 entreprises employant près de 2000 personnes. Il est dominé par les secteurs traditionnels de la construction et des biens et services aux ménages. Aucune filière particulière qui pourrait être attachée à un profil de formation localement présent ou à une tradition locale existante ne peut être identifiée.

Dans certains domaines il peut rencontrer de réelles difficultés, même si un certain dynamisme transparaît au travers des besoins en recrutement annoncés.

La grande distribution et la logistique sont les plus gros employeurs de Sénart et constituent des secteurs susceptibles d'embaucher encore fortement.

Mais aujourd'hui, l'essor réel des activités semble être freiné par les insuffisances des modes de transports en commun et par les difficultés d'accès depuis des axes routiers souvent surchargés. Certaines entreprises, parmi les plus importantes, annoncent souffrir du manque d'attractivité du territoire, qui ne facilite pas l'embauche du personnel le plus qualifié.

Aujourd'hui, une tendance volontaire à la diversification s'amorce, et le nouveau Parc du Levant entre l'université et le Carré, commence à voir l'arrivée d'activités tertiaires industrielles et les premiers immeubles de bureaux. Parc de 16 hectares, son développement s'est articulé autour de 2 projets : le réaménagement de la gare RER de Lieusaint-Moissy, située dans la ZAC et l'accueil d'entreprises tournées vers le tertiaire et les technologies, ainsi que de l'implantation de laboratoires de recherches en corrélation avec le pôle universitaire de l'Université Paris XII Val-de-Marne.



*L'IUT de Sénart*

### *3) Le Carré Sénart, un atout pour Lieusaint*

Dans une ville nouvelle, encore aujourd'hui dépourvue de centre, le Carré a pour ambition de devenir un lieu fédérateur pour l'ensemble des communes qui constituent Sénart et de devenir un point de repère pour l'ensemble du territoire. Situé pour l'essentiel sur le territoire communal de Lieusaint, il constitue un réel atout dans la mesure où il induit une dynamique réelle et un effet particulièrement entraînant pour l'ensemble des activités.

Il constitue, avec Boissénart à Cesson, l'un des deux ensembles commerciaux de Sénart. Ouvert en août 2002 il regroupe sur 65 000 m<sup>2</sup>, 115 boutiques et services ; 15 moyennes surfaces ; un hypermarché Carrefour de 14 000 m<sup>2</sup> ; et un multiplexe Gaumont de 16 salles.

Particulièrement attractif, en un an d'existence, il a accueilli environ 10 millions de visiteurs et compté 1 million d'entrées pour le cinéma.

Afin d'éviter une concurrence difficile et quelque peu suicidaire entre les deux hyperstructures de Sénart, il a été récemment décidé de les spécialiser. Boissénart fera l'objet d'une restructuration, afin d'y créer une cité du meuble, alors que le Carré s'orientera vers les biens destinés à la personne et les loisirs.

Son développement doit maintenant se poursuivre grâce à une deuxième phase d'investissements publics et privés à hauteur d'1,4 milliards d'Euros qui pourraient, à terme, permettre la création d'un nombre important d'emplois.

Les 17 000 m<sup>2</sup> supplémentaires, créés entre 2005 et 2007, seront pour partie consacrés aux loisirs et le Grand Parc Aquarium d'Ile-de-France, dont l'objectif serait de devenir le 3<sup>ème</sup> parc à thème d'Ile-de-France, pourrait prendre place sur le secteur.

L'enjeu désormais pour Lieusaint est de parvenir à préserver son commerce de proximité situé pour l'essentiel dans le centre bourg et très apprécié des habitants, tout en s'inscrivant fortement dans le développement de l'un des plus importants pôles commerciaux de la région Ile de France.

A l'opposé du Carré, services, commerces et artisanat de proximité sont implantés le long de l'axe historique du bourg et autour de la place du Colombier dans un petit centre commercial de gestion privée.

Compte tenu de la taille encore réduite des secteurs d'habitat, il a été décidé de concentrer ces services et commerces de proximité dans le centre bourg et non de les porter vers les quartiers en créant des petits centres secondaires d'attractions. Ce choix a permis, jusqu'à aujourd'hui, de conforter l'attractivité du centre bourg qui reste malgré tout toujours fragile.

Mais c'est la difficulté traditionnelle du commerce de proximité que de se maintenir face à des habitudes d'achats désormais profondément modifiées. Les achats alimentaires quotidiens, à proximité immédiate de son lieu d'habitation, est un schéma aujourd'hui, si ce n'est en désuétude, en tous cas moins habituel pour beaucoup.

Aujourd'hui, l'équilibre de ce type de commerce reste, si ce n'est précaire, en tous cas quelque peu difficile et la position des habitants qui souhaitent conserver leur commerce de proximité, voire l'étendre à de nouveaux commerces et services, sans pour autant réellement s'en servir quotidiennement, quelque peu ambiguë.



*Le centre commercial du Carré Sénart*



*Commerces place du Colombier à Lieusaint*

### **C. Avec de larges perspectives :**

La stratégie de Lieusaint en matière économique s'inscrit dans celle de l'ensemble de la ville nouvelle de Sénart et vise à équilibrer le ratio nombre d'emploi/nombre d'actif, seul garant d'une croissance et d'un équilibre pérennes à terme. Dans un premier temps, à l'horizon 2015, ce ratio devra s'élever à 0.8 emploi par actif pour atteindre l'équilibre de 1 pour 1 à terme. Le terme visé correspond à la fin du développement des parties de Zac où le développement économique est possible réglementairement.

A cet effet, de larges pans du territoire sont donc dévolus à de nouveaux développements économiques :

Sur la ZAC du Carré : Plus de 150 ha sont encore à urbaniser. L'orientation générale en matière économique sur ce secteur est l'accueil d'activités commerciales, de loisirs, de bureaux, de résidence hôtelière...

Sur la ZAC du Levant : Plus de 120 ha sont dévolus en exclusivité au développement économique, comprenant de l'activité industrielle et technologique, de l'activité tertiaire.

Sur la ZAC Université-Gare : Près de 40 ha restent encore disponible pour le développement de l'université et l'accueil de centres de formation ou de recherche, pour l'accueil d'activité tertiaire en général, ainsi que de l'activité industrielle et technologique.

Sur l'Ecopole : Le Plu ouvre à l'urbanisation économique exclusive plus de 40 ha supplémentaire avec une orientation forte en matière d'éco-filières et d'éco-activités.

Le secteur de la Pyramide : pourrait également permettre en bordure de voies ferrées l'arrivée de petites activités non polluantes de type commerces. Cela concerne le secteur à vocation générale (10 ha). Il est cependant à noter, qu'à ce jour, les nombreuses autres zones sur la commune où le développement économique est possible, doivent permettre de satisfaire largement les besoins futurs sans construire d'activités dans cette zone. Du fait de son affectation en urbanisation à vocation générale, cette zone pourrait être préférentiellement dévolue à de la construction de logement.

Au total, ce sont près de 360 hectares nouveaux qui peuvent être dévolus au développement économique sous toutes ces formes.

## 6. Des mobilités aux qualités contrastées

Le territoire de la ville nouvelle est vaste (équivalent à la surface de Paris) et les déplacements peuvent y être peu confortables et difficiles.

Au sein d'une commune de Sénart, l'usage de la **voiture** est encore fortement nécessaire pour la vie courante, en relative contradiction avec l'idée d'une ville à l'environnement naturel protégé. La multiplication des voitures crée des **problèmes de stationnement** résidentiel importants qui deviennent des points de difficulté pour les habitants.

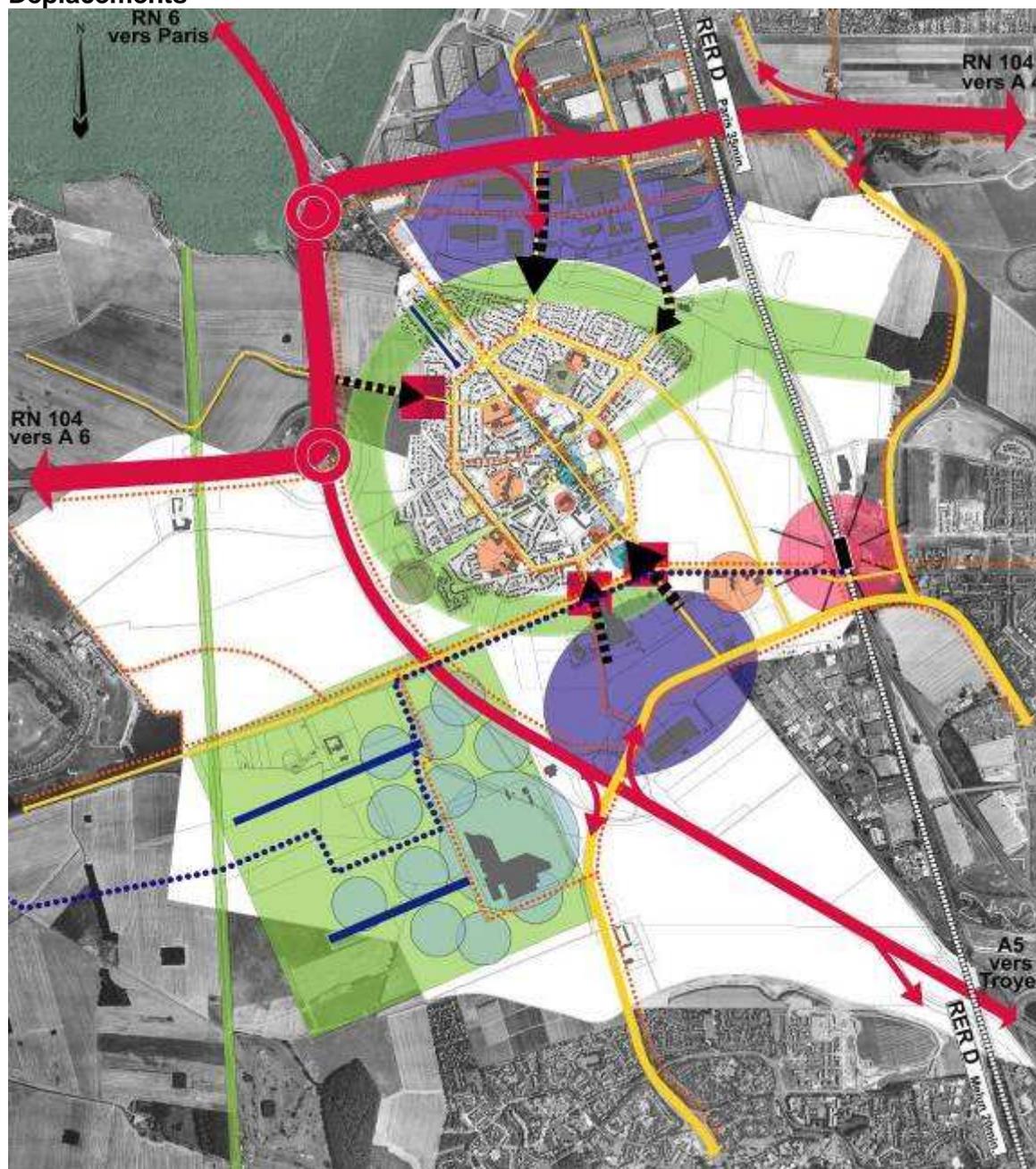
Malgré des liaisons théoriquement favorables avec la capitale et les grands pôles d'activités, les migrations quotidiennes sont difficiles (**encombres** de la francilienne).

L'offre de transport en commun est assurée par une **ligne RER**, pas toujours confortable et aux retards réguliers. La prochaine augmentation du cadencement du RER devrait permettre d'améliorer la situation à court terme.

Alors même qu'il s'agit d'un territoire bien adapté aux **transports en bus**, ceux-ci ne présentent pas toutes les facilités en terme d'horaires et de cadencements et ne sont donc pas utilisés pleinement. Aujourd'hui, pour répondre à ces difficultés, un projet de restructuration du réseau et du fonctionnement de Sénart Bus est en cours.

Les **réseaux de circulations douces** (chemins piétons et cycles) existent, tant au sein des quartiers, que vers le Carré et les forêts.... Il pâtit cependant d'une réalisation par tranche qui n'assure pas toujours une bonne cohérence et il demeure à développer ou améliorer.

### Déplacements



-  les voies de transit
-  la desserte locale
-  les entrées de ville
-  la ligne du RER D
-  les lignes de bus
-  le projet de tram-bus
-  problème d'accroche ou de circulation
-  gare intermodale

L'ensemble des transports en Ile-de-France est régi par le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) élaboré en 2000. Le PLU doit être compatible avec celui-ci, afin de concourir à sa mise en œuvre. Il prévoit localement des plans locaux de déplacements afin de le détailler et préciser. A Sénart, cette démarche a été engagée en 2004 mais elle demeure au stade d'ébauche pour l'instant.

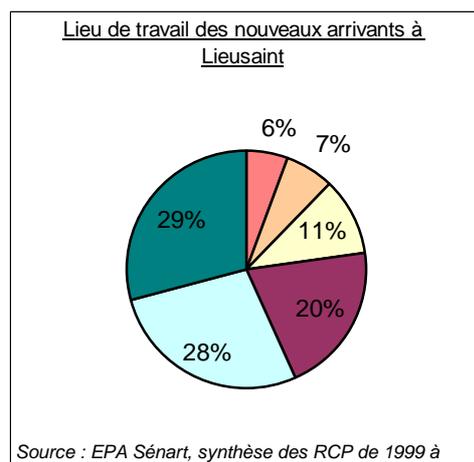
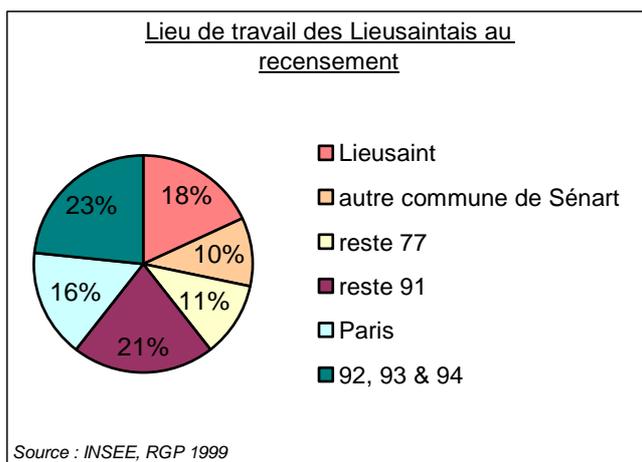
### A. Des déplacements nécessaires

A l'instar des villes nouvelles créées en Ile-de-France, les communes qui constituent Sénart ont été développées afin d'essayer de rééquilibrer la région, polarisée par le rayonnement de Paris et de sa proche agglomération. Cependant, le réseau de transports continue de converger vers la capitale et la desserte de banlieue à banlieue reste difficile. Alors que Sénart forme actuellement un bassin de vie de plus de 100 000 habitants, la ville nouvelle n'est pas encore parvenue à coupler logement et travail sur un même territoire.

Ces caractéristiques induisent de forts besoins de mobilité et nécessitent de la part de habitants de nombreux déplacements. Beaucoup de Lieusaintais effectuent des migrations quotidiennes vers la capitale, vers les deux préfectures de Melun et d'Evry, bassins d'emploi hors de la ville nouvelle qui concentrent les actifs, ou sont amenés à se déplacer au sein même du territoire de Sénart dans lequel les activités s'implantent peu à peu.

Malgré la croissance des activités au sein de la ville nouvelle et à Lieusaint en particulier, il semble que les nouveaux arrivants dans la commune soient davantage attirés par les prix encore attractifs du logement en comparaison à d'autres secteurs que par les perspectives d'emploi offertes par la ville nouvelle. Les recensements complémentaires de population effectués par l'EPA font apparaître que 63% des personnes arrivées à Sénart entre 1999 et 2004 ont été attirées par les logements proposés et moins de 20% pour des motifs professionnels. Près de 60% d'entre eux travaillent à Paris et dans la première couronne, loin de leur domicile.

Parallèlement, une large partie des emplois situés à Sénart occupe quant à elle des actifs qui ne résident pas de la ville nouvelle et qui ont suivi leur entreprise, attirée en grande couronne par des conditions d'implantation attractives. Ainsi, les migrations quotidiennes domicile-travail entre Sénart et le reste de l'Ile-de-France s'effectuent dans les deux sens et d'importants flux d'actifs se croisent chaque jour.



## B. Les modes de déplacements

### 1) La primauté de l'automobile

Problèmes d'échelle dans un territoire particulièrement vaste, éloignement des pôles d'emplois ou absence de moyens de transport alternatifs vraiment efficaces, l'automobile prime aujourd'hui encore de manière presque absolue sur tous les autres modes de déplacements alors même que cette utilisation obligée et presque exclusive de l'automobile est en parfaite contradiction avec l'idée de ville à l'environnement préservé.

### 2) La juxtaposition de réseaux de circulation terrestre de différentes échelles sur un même territoire génère des conflits de fonctions

Les grandes voies de transit, nationales (RN 104, Francilienne, et RN 6) et autoroutes (A5), traversent Sénart et relient la région aux échelles géographiques supérieures. Elles coupent localement les territoires des communes de manière plus ou moins violente. Ces axes sont le plus souvent très encombrés et l'activité de logistique implantée localement contribue pour partie aux difficultés de circulation quotidiennement rencontrées. De nombreux poids lourds et véhicules individuels transitent chaque jour par ces voies, engendrant pollutions sonores, visuelles et environnementales.

Ce réseau fonctionne en relative indépendance avec les territoires qu'il traverse. Il est perçu comme une réalité désormais intangible qu'il convient de prendre en compte au même titre que tous les autres éléments qui composent aujourd'hui l'espace périphérique des agglomérations importantes.

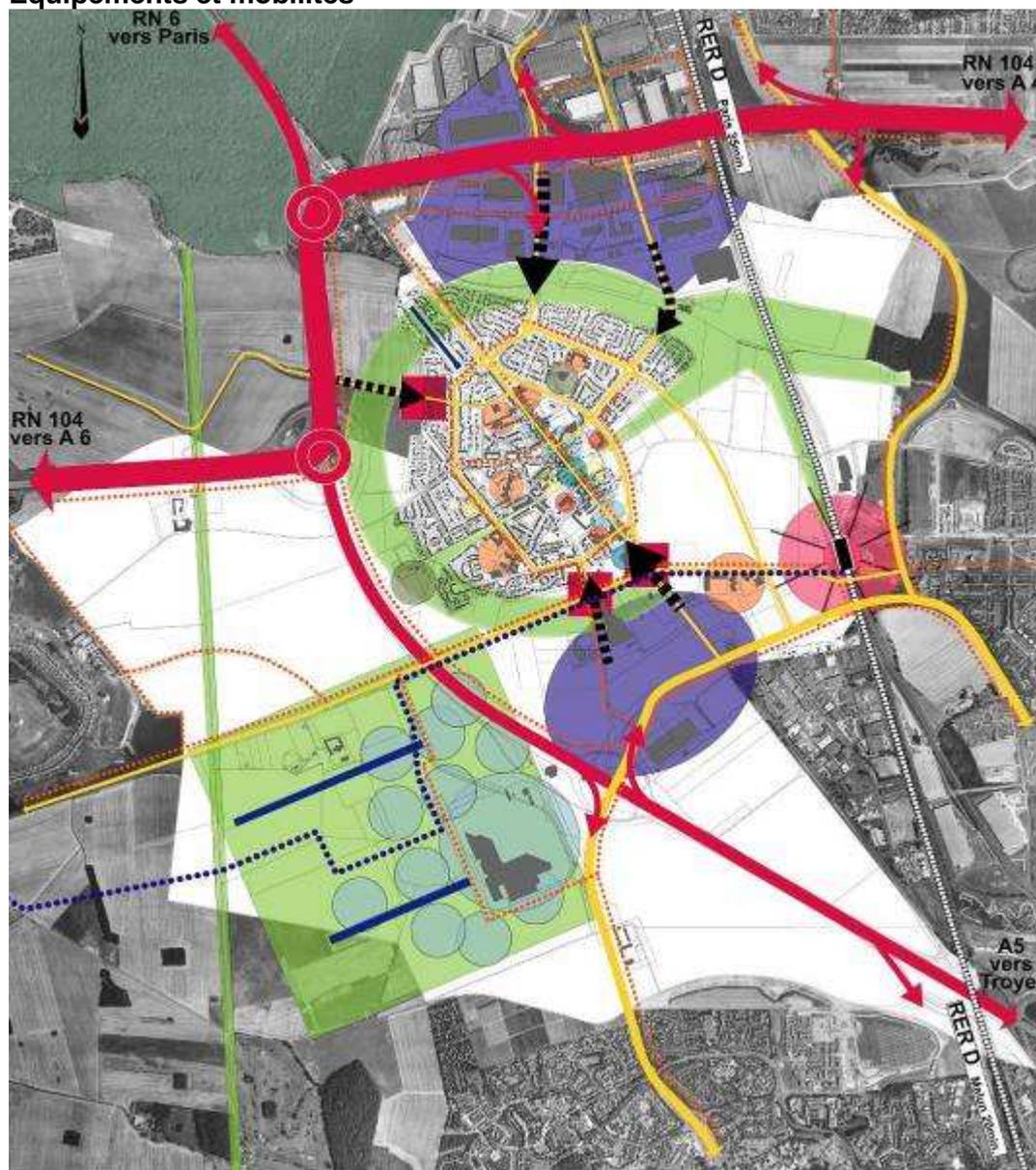
Localement, les dessertes entre les communes qui constituent Sénart restent encore difficiles. Le réseau est de qualité inégale, quelque fois même composé de routes inachevées en raison des évolutions permanentes de la ville nouvelle. L'articulation claire et nécessaire de ce réseau n'est pas encore partout réalisée et la lecture même de la ville nouvelle dans sa totalité s'en ressent.

La mixité habitat-activités a aussi pour effet de mélanger, de manière assez intime, des circulations radicalement différentes, voire même opposées. Ainsi, peuvent se côtoyer des circulations poids lourds avec des circulations autos, voire vélos ou piétons, sur des espaces communs pas toujours adaptés à de telles proximités.

Activités et habitat se côtoient en effet de près sur le territoire de la commune, avec des coupures ou des proximités parfois difficiles. Localisés au pourtour des zones d'habitat, les secteurs d'activités forment une sorte de couronne qu'il faut traverser pour accéder à la ville. Cet état de fait particulier a créé des entrées de ville pas toujours agréables. La définition sur le territoire de la ville nouvelle d'un réseau de déplacements cohérent et confortable pour tous, est un enjeu fort pour le devenir de la ville nouvelle.

Lieusaint, ce sont des territoires variés et des publics différents : secteurs d'habitat, université/étudiants, Parisud/logistique, Carré commerces, centre bourg/équipements publics et commerces de proximité, etc. Chacun a sa propre logique et génère des modes de déplacements différents. De la bonne mise en cohérence de ces différentes logiques de déplacement, viendra une grande part de l'agrément de vivre sur le territoire.

### Equipements et mobilités



### 3) *Un stationnement difficile*

La physionomie même de la ville nouvelle, gigantesque territoire au tissu urbain discontinu, incite aux déplacements en véhicules individuels. L'extrême présence de l'automobile induit à l'échelle locale de très sérieux problèmes de stationnement.

Souvent, les ménages possèdent plusieurs véhicules : 57% de ceux nouvellement arrivés ont un véhicule, 33% au moins deux.

Les modes de stationnement proposés sont parfois sous-utilisés. Dans les logements individuels, les garages servent à augmenter la surface habitable des maisons. Les habitants des logements collectifs ne se servent pas toujours des parkings qui leur sont réservés, et invoquent des problèmes de sécurité à l'intérieur de ceux-ci.

De nombreux véhicules stationnent alors, bien souvent de manière anarchique, sur la voie publique et utilisent de manière indue des espaces publics ou même des espaces verts qui, par ailleurs, présentent des qualités de traitement réelles.



*Les problèmes de stationnement*

### **C. Les autres modes de transports ne sont pas encore en mesure de proposer une alternative efficace à l'automobile**

Le réseau de bus a été élaboré dans les années 80. Compte tenu du développement de la ville nouvelle, de ses secteurs d'habitat mais aussi de ses secteurs d'activités, il est devenu aujourd'hui inadapté aux besoins.

Aujourd'hui, la fréquence des bus est souvent inadaptée à celle des RER, ce qui complique considérablement les correspondances avec celui-ci et fait croître les déplacements en véhicule individuel vers les gares. Les horaires et les cadences proposées ne correspondent plus aux besoins des habitants. La nuit et les week-ends sont presque ignorés.

Le réseau privilégiait des déplacements surtout liés aux trajets domicile-travail alors qu'ils doivent maintenant s'orienter aussi vers les loisirs ou les activités quotidiennes. Les grandes structures commerciales comme le Carré font preuve d'attractivité, mais demeurent difficilement accessibles pour les personnes dépourvues de véhicules individuels. De nombreux équipements intercommunaux peuvent être aussi difficiles d'accès sans voiture.

Le réseau Sénart Bus fait actuellement l'objet d'une réorganisation qui devrait permettre de l'adapter à ses usagers et d'harmoniser ses horaires avec ceux du RER. Ces mesures devraient faciliter à court terme l'utilisation de ce mode de transports, très adapté à l'échelle du territoire et rendu plus pratique.

Une augmentation du cadencement du RER est également annoncée pour décembre 2005, afin de s'adapter aux besoins des usagers. Sénart est desservie par la plus longue et la plus fréquentée des lignes de RER, le RER D, qui assure la liaison entre Paris et Melun. Il est aujourd'hui inadapté à une ville qui s'est considérablement développée depuis la création de la ligne. Ce réseau, de plus en plus utilisé, arrive à saturation et les rames, anciennes, sont parfois dégradées.

Dans cette perspective, la gare RER, située à cheval sur les communes de Lieusaint et Moissy-Cramayel, a fait l'objet d'une restructuration récente, afin de mieux jouer son rôle de plateforme intermodale entre les transports en RER, bus et automobile. Un parc de stationnement couvert, gratuit et surveillé a été créé, ainsi qu'une gare routière. Une passerelle piétonne aérienne permet d'accéder à la gare depuis les deux communes. Des parcs paysagers ont aussi été créés de part et d'autre de la gare.

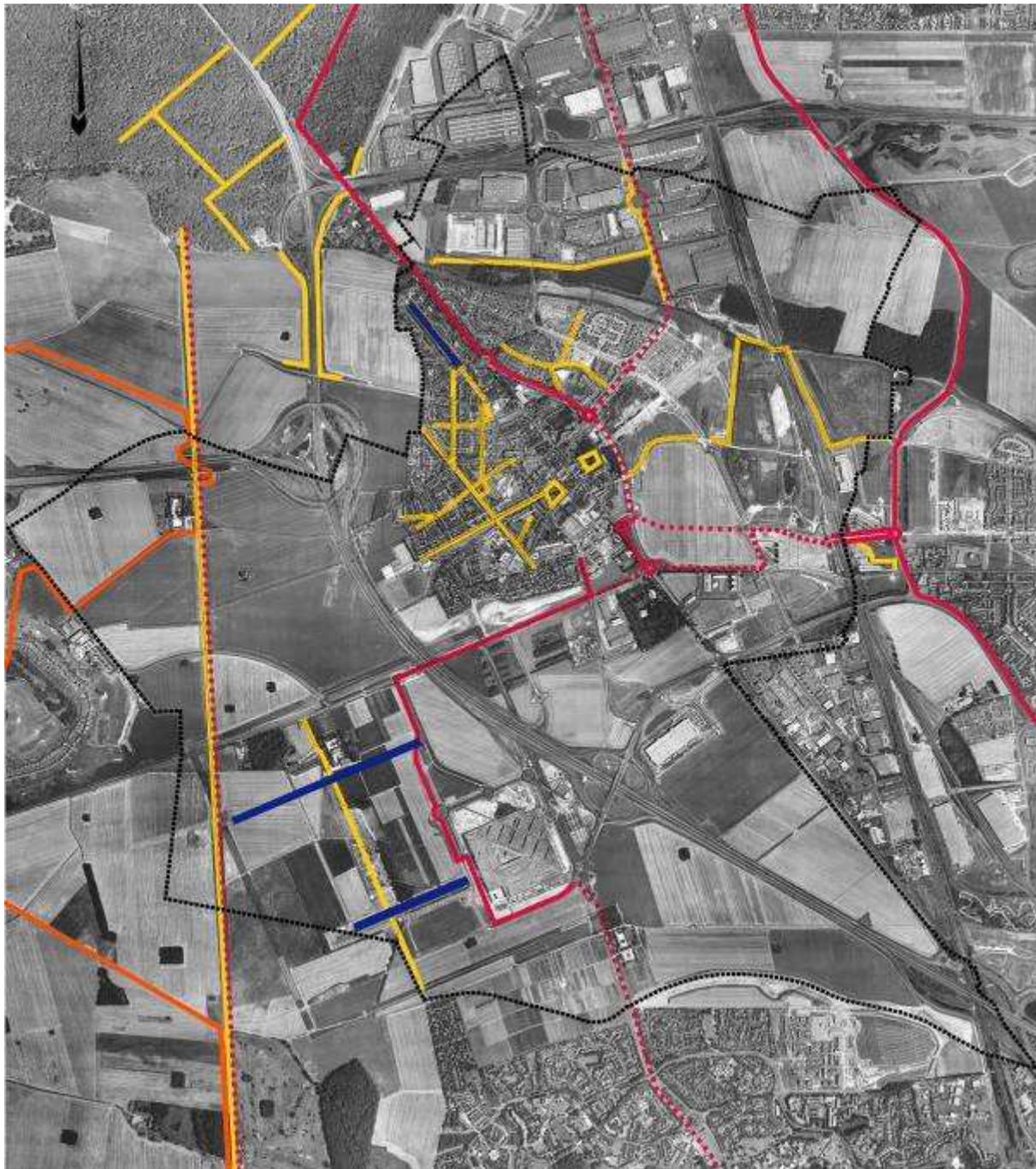
D'autres modes de transports alternatifs, moins polluants, sont à l'étude, dans l'idée de favoriser des déplacements cohérents avec l'image d'une ville qui dispose d'un environnement aussi préservé.

Dans le cadre de la ville nouvelle, un projet de tramway sur pneus en site propre, inscrit au Contrat de Plan Etat Région (CPER) 2000-2006, est envisagé. Le tramway assurerait une liaison de 17 Km entre les communes de Sénart et les villes d'Evry et de Corbeil-Essonnes. Il devrait, s'il voit le jour, desservir 18 stations, parmi lesquelles des lieux stratégiques comme la gare de Lieusaint-Moissy, l'université ou le Carré Sénart.

Certains aménagements, à l'image de l'Allée Royale, témoignent des efforts réalisés pour développer des liaisons douces associées à des traitements paysagers forts, sur le territoire. Le réseau de circulations douces, destiné à faciliter les déplacements des cyclistes, piétons, etc., est récent et pour l'instant incomplet.

Grands axes reliant entre elles des parties du territoire sénartais ou petites opérations à l'échelle du tissu urbain de Lieusaint, les liaisons douces se dessinent peu à peu dans la commune et dans sa périphérie.

## Circulations douces



-  chemin piéton
-  chemin mixte (piéton & cyclable) en site propre
-  projet chemin mixte
-  sentier de grande randonnée GRP

## 7. Le sentiment d'appartenance au territoire de Lieusaint est en train de se construire

Le peuplement de la ville est récent mais le sentiment d'appartenance à son territoire est en train de se construire autour d'actions menées par la commune et grâce à un tissu associatif particulièrement important et dynamique.

Une participation non négligeable des associations et des habitants au PLU, à travers les différentes actions qui ont été menées, a permis d'établir un diagnostic en commun.

La suite de la procédure et les prochaines actions, permettront de réfléchir ensemble au devenir de la ville et de proposer un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) réellement partagé.

### A. Un territoire jeune...

La forme aujourd'hui connue des communes qui constituent Sénart est récente et leur population est jeune. L'absence de témoins historiques de l'évolution du territoire est notable, que ce soit à travers la population ou le bâti.

La ville nouvelle de Sénart s'est développée sur des espaces initialement très peu occupés, territoires agricoles ponctués de quelques bourgs. Comparativement à des villes plus traditionnelles, elle s'est peuplée très rapidement. Si l'accroissement de sa population est demeuré en dessous des prévisions de développement de la ville nouvelle, elle a tout de même fait un saut de 17 465 à 105 715 habitants, entre 1968 et 2004 et pour le territoire communal de 800 à 9 706 habitants dans le même temps.

Rares sont les personnes présentes depuis vraiment longtemps sur le territoire et c'est une population adulte qui n'avait pas d'ancrage familial particulier sur place qui vient s'installer et qui fait la croissance de la ville. A défaut d'accroches historiques familiales, il est ici très important de parvenir à développer un sentiment d'appartenance au territoire et faire en sorte que la ville ne soit pas un simple lieu de passage dans le parcours résidentiel des ménages.

Aujourd'hui, le coût du foncier tend à augmenter très rapidement en Ile-de-France et les habitants sont à la recherche de zones où les valeurs restent accessibles. C'est encore le cas en ville nouvelle, où, grâce à l'action volontaire de l'Etat, le prix du foncier peut rester relativement stable. A Lieusaint, les conditions de logement sont réellement attractives et le tissu pavillonnaire qui domine l'habitat est largement apprécié par la population. C'est l'occasion pour les plus jeunes d'effectuer une première acquisition et pour les familles de parvenir à trouver un logement individuel à la taille souhaitée.

Les recensements complémentaires de population effectués entre 1999 et 2004 nous renseignent sur le profil de ces nouveaux habitants. C'est une population jeune, dont 35% avaient entre 25 et 35 ans lors de leur arrivée dans la commune. Un certain nombre d'entre eux sont issus de Sénart (20%), dont la moitié de Lieusaint même, ce qui confirme qu'un parcours résidentiel semble s'effectuer à l'intérieur même de la ville nouvelle.

Les autres flux de population vers Lieusaint sont essentiellement issus de l'Essonne (16%), du Val de Marne ou de province (13% pour les deux). Cependant, alors que la commune se situe sur le territoire de Seine-et-Marne, seuls 10% les nouveaux habitants viennent de ce département, Sénart excepté.

Les personnes âgées sont très peu représentées, comme d'ailleurs dans l'ensemble de la ville nouvelle. La pyramide des âges est très déséquilibrée, entre une population très jeune qui prédomine (70% ont moins de 40 ans) et les plus de 60 ans qui sont nettement minoritaires (environ 5% de la population)<sup>5</sup>. La part de ceux qui sont réellement originaires de Lieusaint et qui ont connu les importantes mutations de ce bourg devenu ville, est infime. D'autres personnes âgées, dans des proportions moindres (moins d'1% des personnes arrivées à Lieusaint entre 1999 et 2004), viennent également s'installer. Elles apprécient le cadre de la commune pour leur retraite et sont probablement aussi attirées par le coût attractif du foncier.

## **B. qui devient pourtant un lieu d'ancrage**

Mais on constate aussi une certaine stabilité des populations sur le territoire, soit que les familles soient déjà constituées et donc n'évoluent plus si ce n'est dans le cadre de la décohabitation, soit que les parcours résidentiels, acquisition ou location s'effectuent au sein d'un territoire où l'on est bien et auquel on tient. Les habitants de ville nouvelle ne sont finalement pas moins ancrés à leur territoire que ceux des communes traditionnelles de grande couronne. Ils déménagent aussi moins loin lorsqu'ils quittent la ville nouvelle, afin de rester dans son aire de rayonnement. Alors même que le mode de peuplement, rapide et massif n'est à priori pas garant de l'appartenance à un territoire qui est étranger, il semblerait que Sénart, grâce à ses attractivités puisse devenir un vrai lieu d'ancrage pour des familles et donc affirmer clairement son statut de ville.

Les attaches familiales semblent aussi jouer en faveur de l'ancrage de la population sur le territoire de la ville nouvelle. En effet, les jeunes adultes issus de la ville nouvelle se dirigent peu vers Paris et restent souvent près de leurs parents qui vivent à Lieusaint. L'accessibilité financière du logement à Sénart contribue également à les maintenir sur place.

Enfin, le regroupement familial semble également s'opérer dans l'autre sens, avec certaines personnes âgées qui choisissent de se rapprocher de leurs enfants qui avaient fait le choix de vivre sur ce territoire.

---

<sup>5</sup> Source : INSEE, recensement de 1999

### **C. Cependant, l'identité de la commune se construit au travers des actions menées par la ville et les associations**

A défaut d'accroches historiques ou familiales, les habitants se forgent une identité à travers leur investissement sur le territoire.

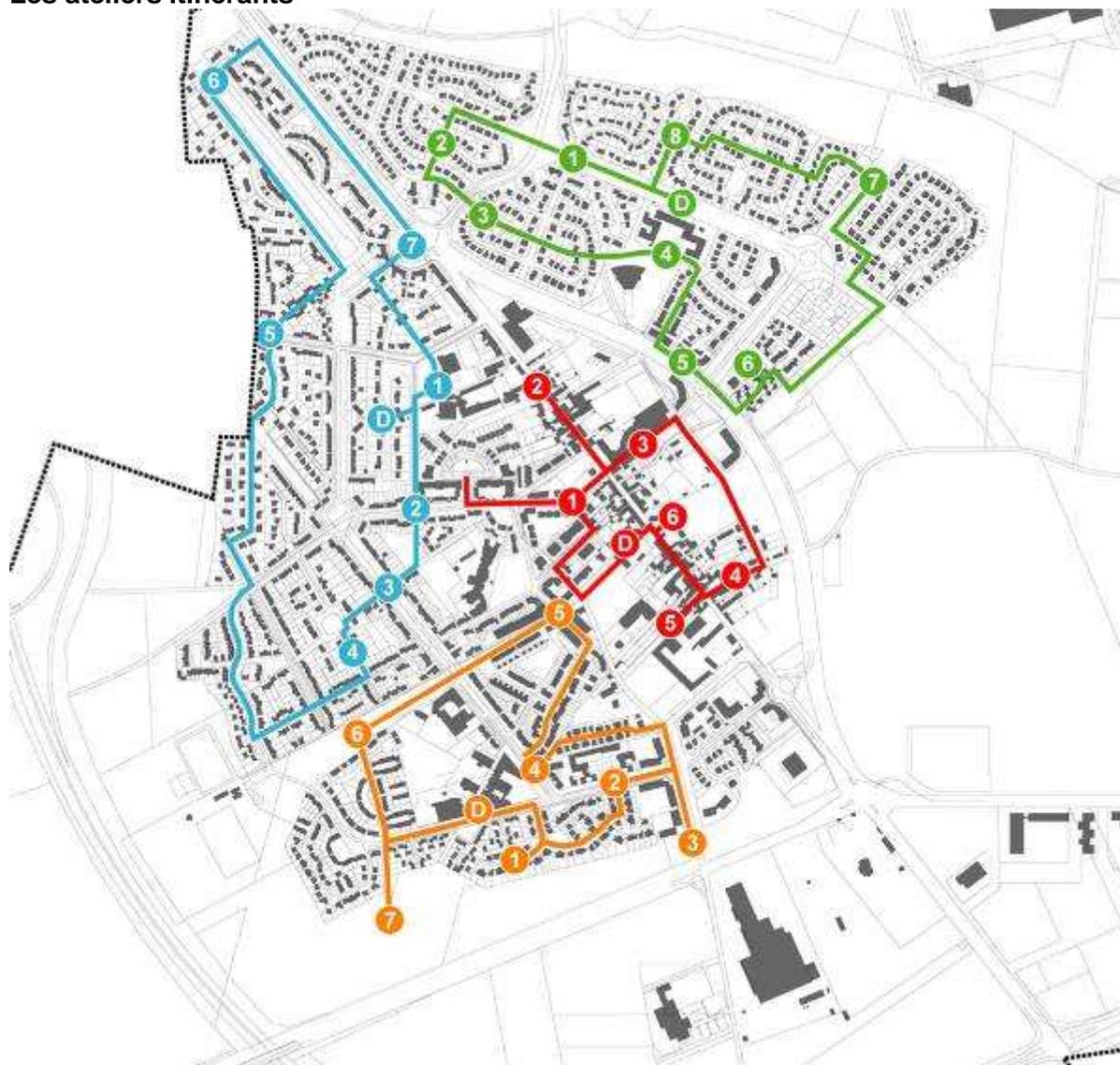
Le milieu associatif est actif à Lieusaint, et on constate des participations fortes des habitants aux différentes actions mises en place.

Ainsi, le travail mené autour du PLU est exemplaire. Dans le cadre de celui-ci, des actions de concertations ont été lancées, auxquelles la population a répondu : les ateliers itinérants, la voix des habitants, les ateliers thématiques avec les associations, les entreprises et les commerçants, les jeunes, un constat photographique, le forum de la ville. Parmi ces actions, les ateliers itinérants ont été une étape significative : en confrontant les Lieusaintais à leur territoire de vie au travers de promenades, une démarche de diagnostic conjointe et partagée a été menée.



*Les ateliers itinérants*

### Les ateliers itinérants



-  promenade du 8 janvier 2005
-  promenade du 15 janvier 2005
-  promenade du 29 janvier 2005
-  promenade du 12 février 2005

## 8. Des contraintes existent

Des contraintes ont été identifiées au fur et à mesure de l'élaboration du diagnostic :

- **L'existence de deux pôles de centralité au développement parallèle dont la complémentarité et la coexistence constitue un préalable à toute réflexion sur l'aménagement de l'un ou de l'autre.**

Lieusaint accueille sur son territoire deux pôles commerciaux d'ampleur totalement différentes : le centre commercial régional du Carré Sénart et les commerces de quartiers situés dans le centre-bourg. L'enjeu, est de parvenir à préserver une centralité autour d'un commerce local de proximité, apprécié des habitants, tout en participant au développement de l'un des plus importants pôles de commerce et de loisirs de la région. Laisser le commerce du centre-bourg progressivement s'affaiblir signifierait faire disparaître un des principaux attraits du centre bourg et priver de nombreuses populations d'un service de proximité exceptionnel qui participe pour beaucoup à l'attrait de la ville.

- **Un risque de coupure entre les quartiers.**

Lieusaint est formé de quartiers modernes, qui se sont développés en corollaires à l'axe historique formé par la rue de Paris, le quartier du Moulin à Vent et le quartier de la Pyramide. Le centre-bourg tend à former une coupure qui les isole l'un de l'autre. Peu d'éléments structurants leur confèrent une véritable identité et l'habitat individuel qui prédomine dans les nouveaux quartiers marginalise le rôle d'espace public que joue traditionnellement la rue.

- **Des difficultés fonctionnelles dans le centre bourg dues à sa morphologie, (circulation et stationnement difficiles).**

Le centre-bourg actuel est composé d'une artère principale correspondant à l'ancien village-rue. Elle regroupe à elle seule une bonne partie des commerces de la commune. Rectiligne et étroit, cet axe ancien, coupé perpendiculairement par de nombreuses cours, est inadapté aux déplacements d'aujourd'hui. La rue de Paris peut être parfois un peu encombrée et les piétons peuvent se dire gênés par les nuisances sonores provoquées par certains véhicules qui la traversent.

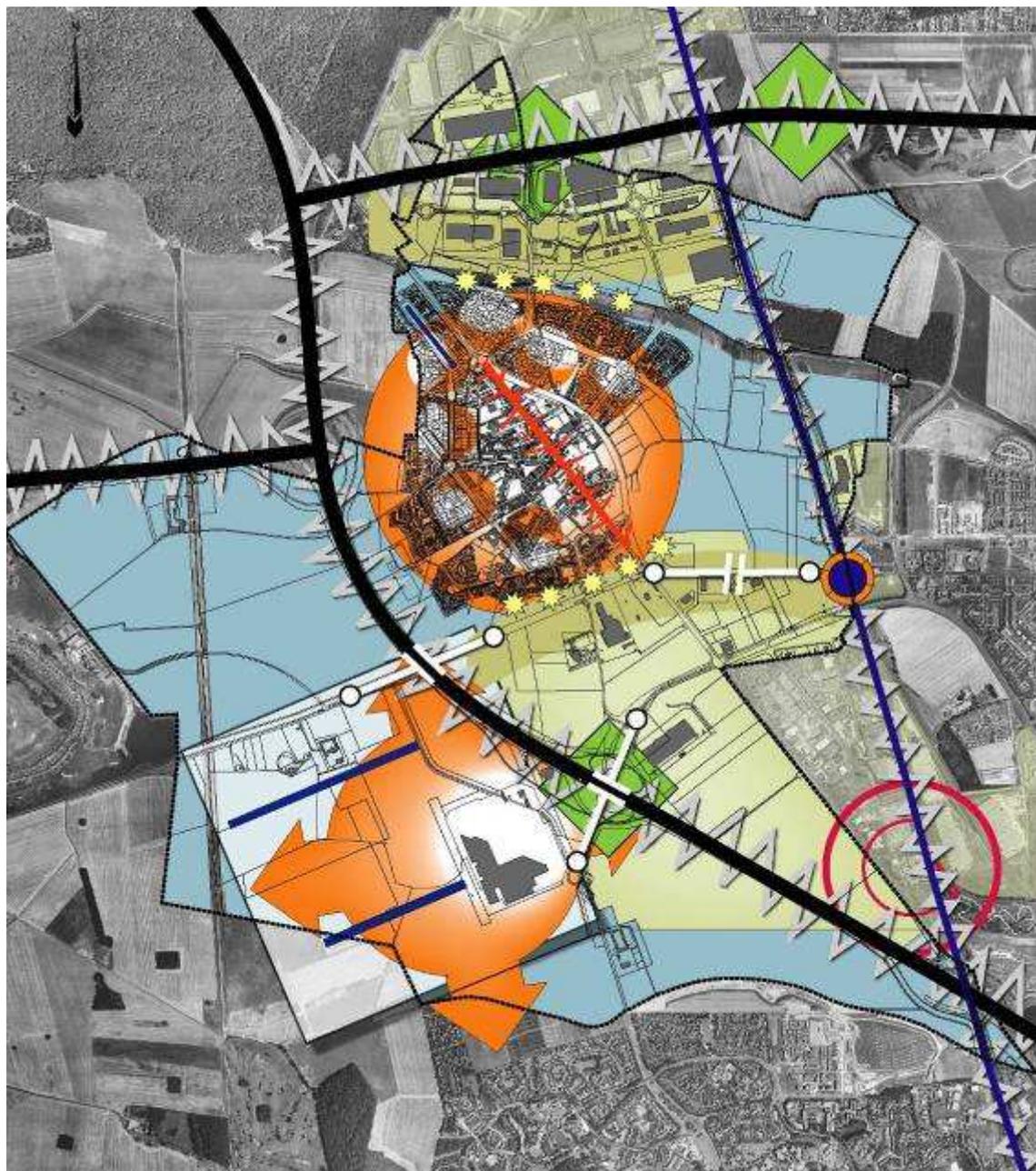
Le stationnement peut y être parfois difficile et les parcs de stationnement aménagés semblent être insuffisants à certaines périodes.

- **Une gare éloignée des secteurs d'habitat.**

La gare RER de Lieusaint-Moissy est située sur la limite communale est de Lieusaint, au milieu de terrains encore peu urbanisés. Elle est éloignée des secteurs d'habitat du centre-ville, aussi bien que du Carré, auxquels elle est mal reliée par des modes de transport en commun peu efficaces. Les itinéraires proposés sont de plus assez inconfortables pour les déplacements des piétons et des vélos. La distance entre la gare et les points centraux situés sur le territoire communal n'incitent pas non plus à un usage un peu plus raisonné de l'automobile.

- **Des liaisons pas toujours faciles entre les points d'attraction que sont le centre bourg, le Carré Sénart et la gare RER.**  
Les différents points d'attraction ne fonctionnent pas vraiment en réseau. Cette tendance est accentuée par la difficulté à franchir les importantes infrastructures de transport qui coupent un territoire communal vraiment très vaste pour une ville de moins de 10 000 habitants.
- **Des infrastructures de transit importantes (voies SNCF et autoroutes) engendrant des nuisances et des coupures visuelles et physiques fortes.**  
Lieusaint est traversée par de grands axes routiers et autoroutiers, des voies de chemin de fer, qui génèrent de nombreuses nuisances : bruit, pollution, etc. Ils constituent aussi des coupures parfois peu esthétiques et irréversibles qui entachent le paysage. Ces voies répondent à des besoins de transit à l'échelle régionale, voire nationale, mais ne profitent que partiellement au territoire communal.
- **Une proximité entre de grandes zones d'activités et des secteurs d'habitat, source de nuisances.**  
Activités et habitats sont concentrés dans une petite portion du territoire. Leur proximité induit des coupures physiques nettes ou des proximités. Les perspectives des rues de lotissement sont pour certaines d'entre elles fermées par des zones d'activités peu esthétiques.
- **Depuis les échangeurs autoroutiers, des passages obligés et difficiles par les zones d'activités pour accéder aux quartiers résidentiels (question des entrées de ville).**  
Du fait de la disposition des zones d'activités en périphérie immédiate des tissus d'habitat, elles forment des entrées de ville peu agréables que doivent traverser les personnes qui entrent ou sortent de la commune. Parfois, à cause d'une signalisation insuffisante, certains véhicules lourds se perdent dans les quartiers résidentiels et viennent perturber la vie des quartiers.
- **La présence de périmètres de protection autour d'une installation industrielle classée.**  
Une installation industrielle classée est située sur le territoire voisin de Moissy-Cramayel. Ce site pouvant porter atteinte à l'environnement en cas d'incident, il fait l'objet d'un périmètre de protection qui recouvre une partie du territoire communal. Dans celui-ci, les modes d'occupation des sols sont restreints par sécurité.
- **De vastes secteurs agricoles à l'avenir incertain du fait de leur inscription en zone totalement urbanisable au Schéma Directeur d'Ile-de-France**  
Lieusaint est une des communes qui forme la ville nouvelle de Sénart. Les ambitions de départ pour son développement étaient fortes et de vastes terrains ont été préemptés pour former de grandes réserves foncières. Les champs sont devenus ville mais dans des proportions bien inférieures aux prévisions. Ainsi, d'importantes zones agricoles qui ont perduré demeurent urbanisables. La question de leur devenir se pose dans une ville nouvelle dont l'achèvement n'est pas atteint aujourd'hui.

## Les contraintes



-  Une centralité régionale de rayonnement (Carré Sénart) et une centralité locale de proximité (centre-bourg)
-  des quartiers un peu isolés les uns des autres
-  des difficultés fonctionnelles liées au centre bourg
-  la gare est éloignée des secteurs d'habitats et les liens entre celle-ci et la ville ne sont pas encore confortables
-  les échangeurs autoroutiers deviennent de véritables entrées de ville
-  les liens entre les points d'attraction que sont le centre bourg et le Carré ne sont pas toujours faciles
-  des coupures & des nuisances engendrées par des réseaux de transit
-  des zones d'activités importantes voisinent les secteurs d'habitat
-  des secteurs encore aujourd'hui agricoles sont inscrits comme totalement urbanisables au Schéma Directeur d'Ile-de-France
-  des Installations Classées sont situées à relative proximité des quartiers d'habitat
-  les points de contact entre les secteurs d'activités et les zones d'habitat sont quelquefois difficiles

## 9. Mais la ville dispose d'atouts importants pour continuer son développement de manière harmonieuse

- **Un centre ancien, des fermes historiques et de grands éléments de paysage assurent une bonne accroche de la ville à son territoire.**

Essentiellement constituée de quartiers récents, la ville dispose aussi d'éléments qui la rattachent à son passé, éléments d'architecture (fermes, centre-bourg,...) ou de paysage (champs, arbres hérités de pépinières, forêts historiques, etc.). Ces témoignages historiques confèrent une vraie identité à la commune et accrochent fortement la ville à son territoire.

- **Des développements urbains en bonne continuité avec le centre ancien, et des liens entre les quartiers et le centre satisfaisants**

Les quartiers qui constituent la ville sont physiquement proches les uns des autres. Les nouveaux quartiers se sont développés de manière équilibrée de part et d'autre du centre-bourg qui forme un axe de symétrie. Ils sont aussi bien articulés à celui-ci, grâce à des axes transversaux à la rue de Paris (coulée verte, avenue Iqbal Masih,...) qui irriguent les quartiers du Moulin à Vent à l'ouest et ceux, plus récents, de la Pyramide à l'est et le centre bourg est alors facilement accessible pour les habitants des quartiers périphériques.

- **De grandes zones d'activités aux réserves foncières importantes**

Les activités se sont installées tardivement à Lieusaint mais disposent de conditions attractives pour s'implanter. De grandes surfaces encore inoccupées leur sont réservées. Les zones de logistique au nord bénéficient de réserves foncières importantes ; la ZAC du Levant, en devenir, proposera des terrains pour des types d'activités diversifiées et le Carré Sénart offre encore de belles perspectives de développement.

- **De vastes terrains encore disponibles et une volonté de maîtriser sa croissance ;**

La ville de Lieusaint est ceinturée de terres agricoles acquises par l'Etat, formant les réserves foncières de la ville nouvelle. Elles offrent à la commune des possibilités d'extensions lui permettant d'achever son développement.

Dans ce cadre, la ville souhaite maîtriser sa croissance et ne pas dépasser avec les secteurs d'extension situés au contact du centre ville (AU1 et AU2) un poids de population global d'environ 15 000 habitants. Compte tenu de la morphologie du territoire, cette échelle doit permettre de préserver les proximités existantes et une qualité de vie reconnue.

- **Les fortes potentialités de développement du Carré et le dynamisme qu'il induit**

Le Carré Sénart a été créé tardivement pour former un pôle de centralité dans la ville nouvelle. C'est un centre commercial et de loisirs d'envergure régionale qui, à terme, doit devenir un élément d'attraction pour toute la ville nouvelle mais aussi pour une grande partie de la région.

- **La présence d'un pôle universitaire**

Le parc d'activités du Levant accueille un IUT dépendant de l'Université de Paris-Val-de-Marne. Situé à proximité de la gare RER, le site est facilement accessible et pourrait faire l'objet de développements importants.

Inscrit dans une ZAC d'activités, il est conçu pour participer à des synergies entreprises-université et ainsi favoriser le développement et la diversification des entreprises sur ce territoire.

- **Un réseau vert particulièrement présent dans le paysage qui participe pleinement à la structuration du paysage et à la qualité ressentie de celui-ci**

Les aménagements paysagers réalisés à Lieusaint ont souvent été un préalable aux opérations de construction. La présence d'anciennes pépinières sur le territoire communal a aussi permis d'hériter d'arbres remarquables. La ville dispose d'une trame paysagère de qualité formée de nombreux aménagements volontaires constitués ou encore en devenir : la diagonale verte, la ceinture verte, le Carré de tilleuls, l'Allée Royale, etc.

- **Les liaisons entre le centre bourg, le Carré, la gare et la forêt physiquement proches**

Lieusaint accueille sur son territoire plusieurs éléments qui sont de réels atouts :

- une des gares de la ville nouvelle qui la relie à Paris,
- le Carré Sénart, pôle de commerces et de loisirs, est pour sa plus grande partie inscrit sur le territoire lieusaintais,
- la forêt de Sénart au nord-ouest offre de très importantes possibilités de détente et de loisirs.

Tous ces pôles sont assez rapprochés les uns des autres, bien que les liaisons entre eux restent à améliorer pour les rendre encore plus accessibles.

- **De bonnes infrastructures routières et ferroviaires**

La ville est traversée par de grandes voies de transit d'envergure nationale et régionale qui la relient à Paris, aux départements voisins et à la province. La présence de ces infrastructures a favorisé l'implantation d'activités liées à la logistique et au transport qui ont pu se développer facilement sur de vastes territoires disponibles.

- **Une gare multimodale fortement attractive (gare RER, parking souterrain gardé, parking gratuit, gare routière, départ du futur tram,...)**

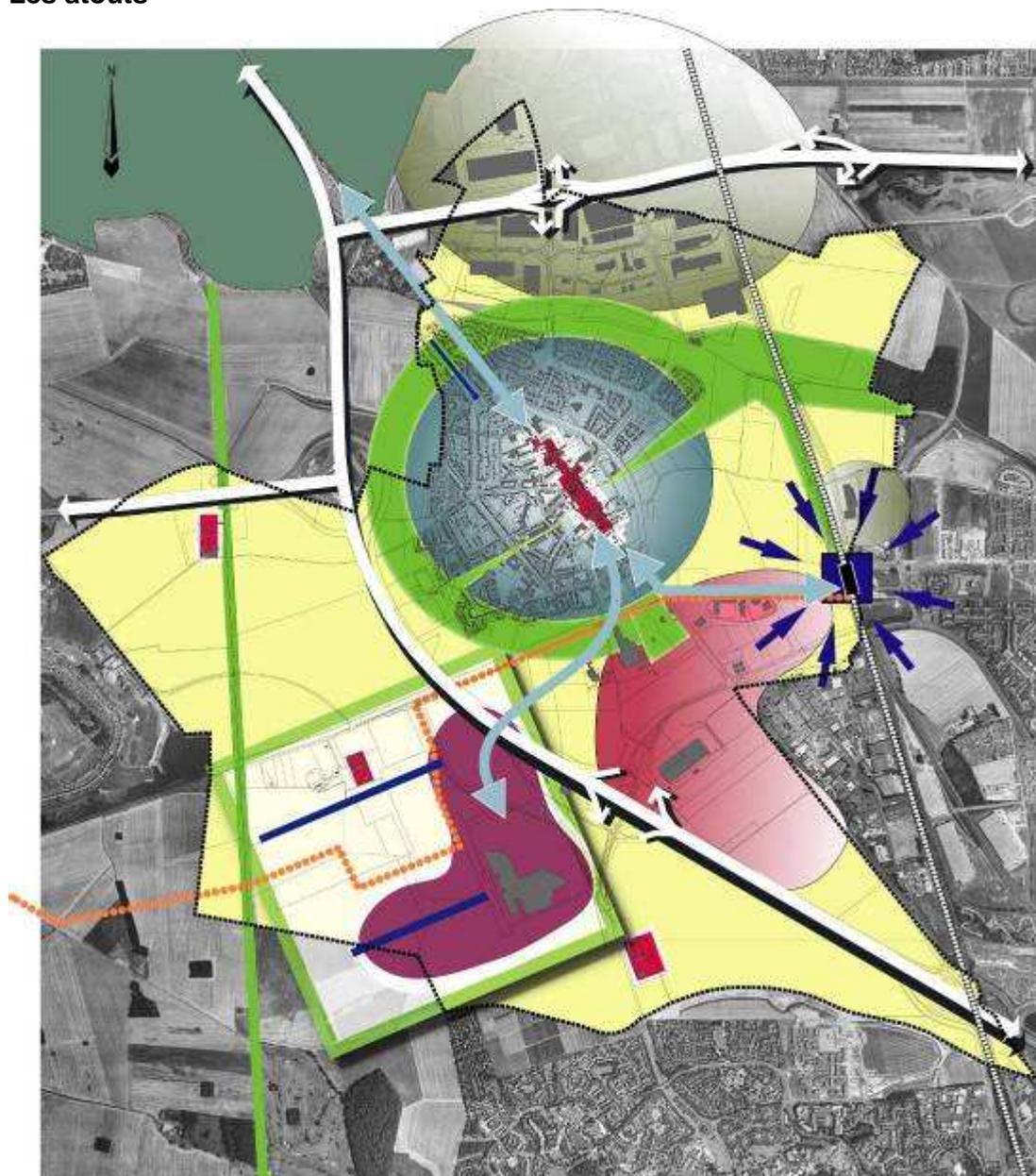
La gare de Lieusaint-Moissy a fait l'objet de réaménagements récents qui lui permettent de chercher aujourd'hui à affirmer son rôle de plateforme multimodale. De nombreux voyageurs effectuant des trajets domicile-travail transitent quotidiennement par la gare RER, ouverte sur les deux communes. Des modes de stationnement surveillés et gratuits ont été instaurés, ainsi qu'une gare routière. Elle pourrait devenir, à terme, le point de départ du futur tram de Sénart.

- **Le projet de liaison en tram - bus depuis la gare vers le Carré et Evry**

Afin de proposer des modes de déplacement urbains en cohérence avec l'idée d'une ville nouvelle à l'environnement préservé, un projet de tram-bus pourrait voir le jour à Sénart. Il permettrait de relier au travers du territoire de la commune, les trois pôles stratégiques que sont la gare RER dont le rôle devrait ainsi être renforcé, le Carré Sénart qui doit voir sa vocation centrale affirmée et enfin Evry qui forme un important bassin.

- **Une démocratie de proximité très active qui, à travers le regard de chacun, permet de proposer des solutions partagées et durables.**

## Les atouts

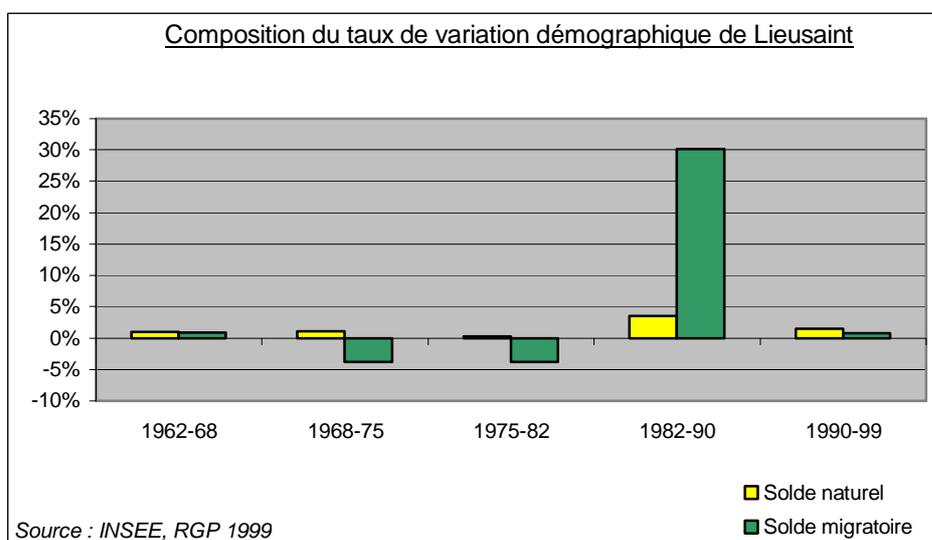
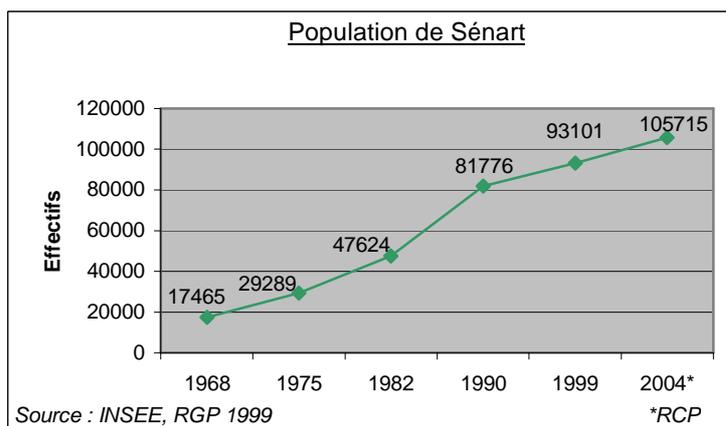
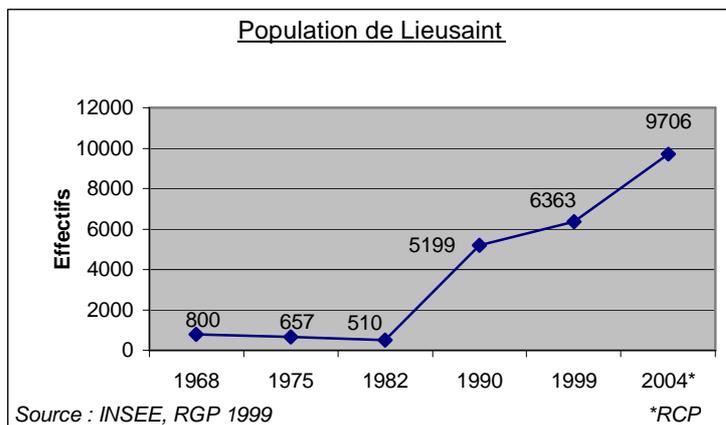


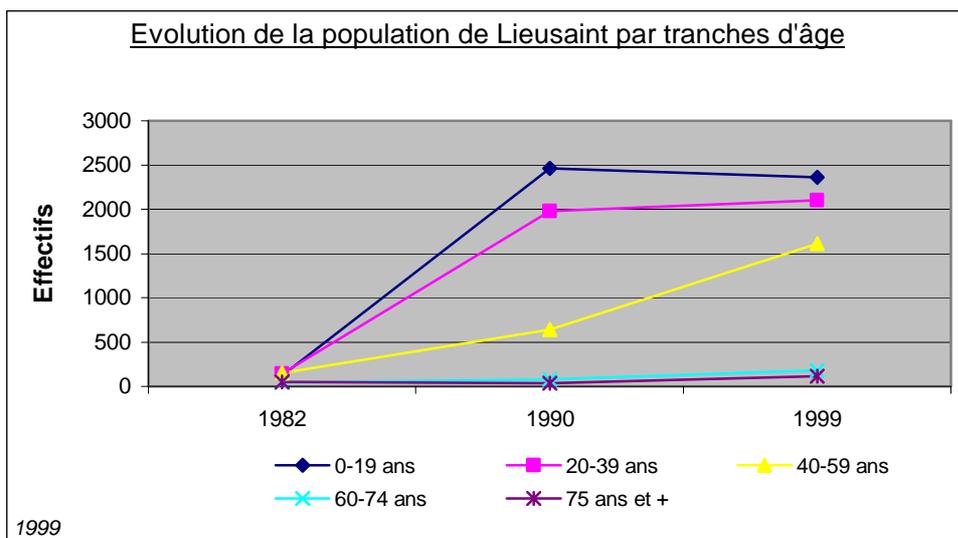
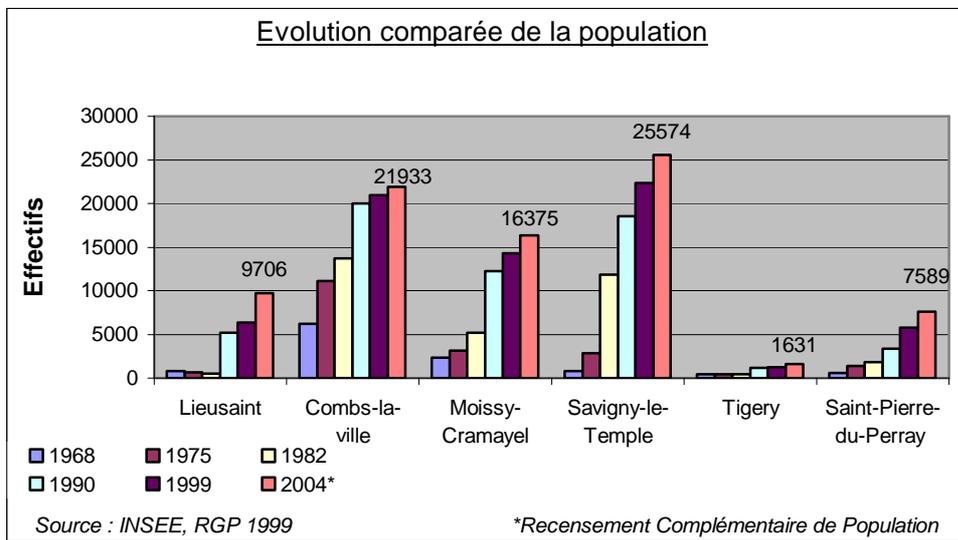
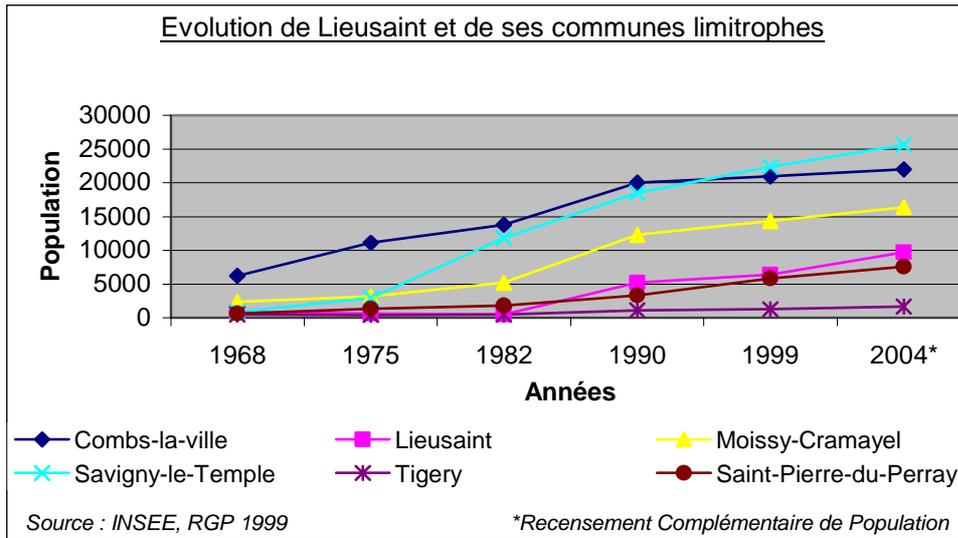
- un centre ancien, des fermes historiques et de grands éléments de paysage assurent l'accroche de la ville à son territoire
- les développements urbains sont en bonne continuité avec le centre ancien, et les liens entre les quartiers et le centre sont satisfaisants
- les zones d'activité bénéficient d'importantes réserves foncières
- le Parc du Levant, pôle industriel et tertiaire
- le Carré dispose de très fortes potentialités de développement
- un pôle universitaire en développement
- la proximité de la forêt de Sénart
- le réseau vert est particulièrement présent dans le paysage et il participe pleinement à la structuration du paysage
- des terrains encore disponibles
- la ville bénéficie d'accès directs au réseau routier national
- les liens entre le centre-bourg, le Carré, la gare et la forêt sont physiquement proches
- le projet de liaison de Sénart en tram-bus depuis la gare vers le Carré
- la gare RER est fortement attractive pour son environnement

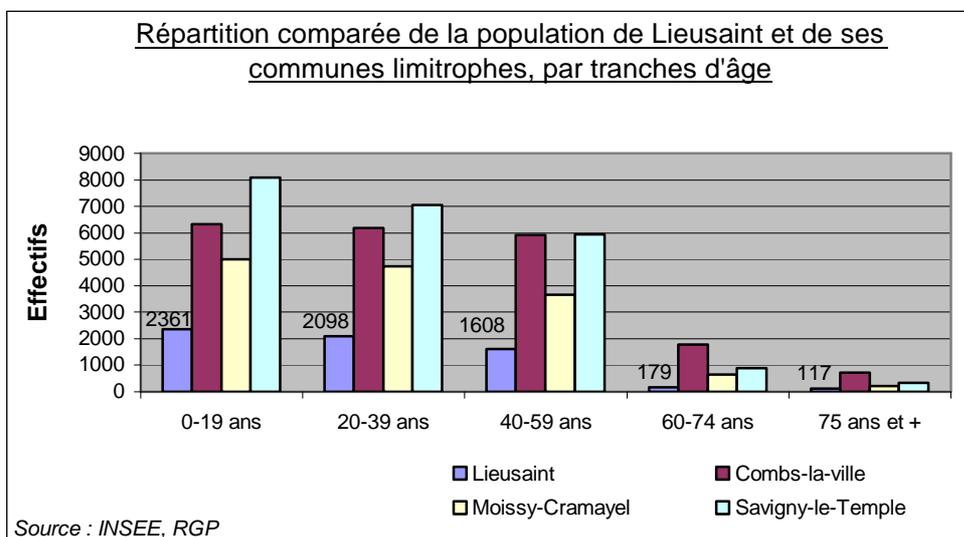
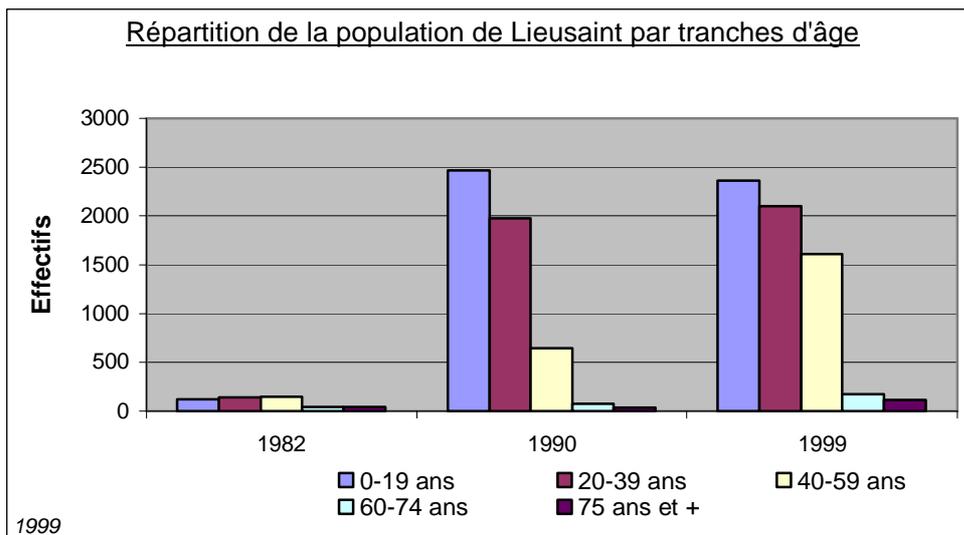
## 10. Chiffres-clés

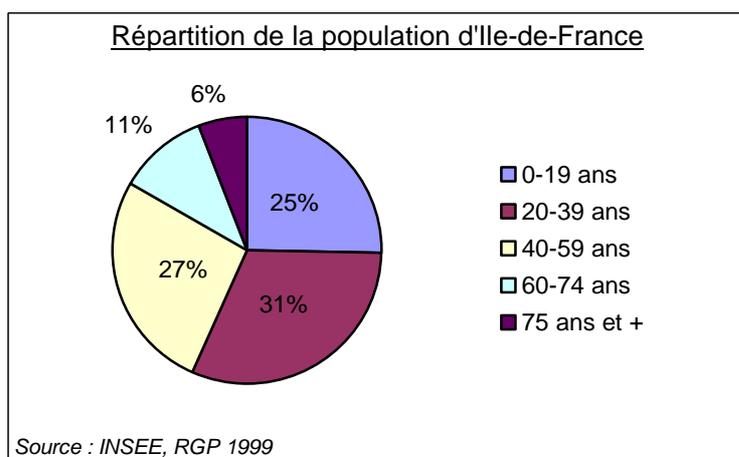
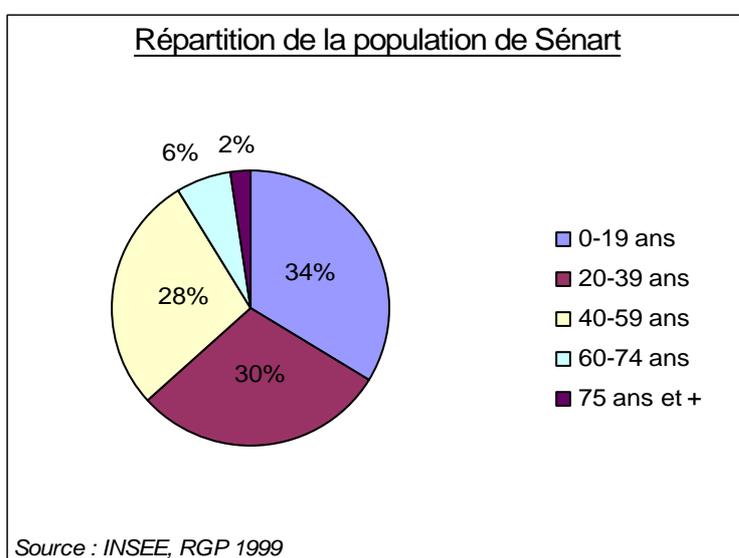
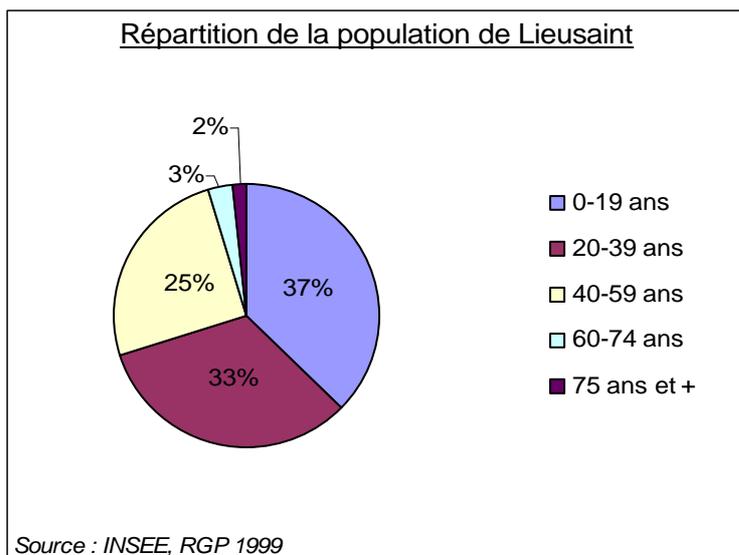
### A. Démographie

Une importante croissance démographique, liée au développement de la ville nouvelle et une population jeune.



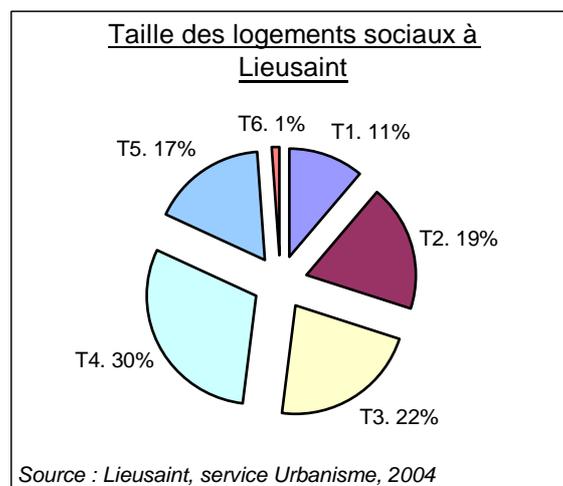
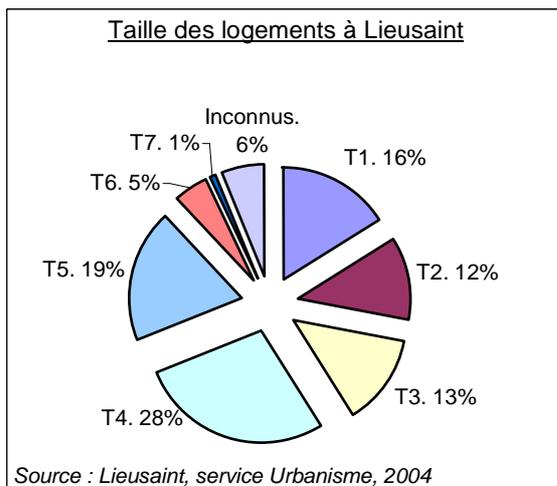
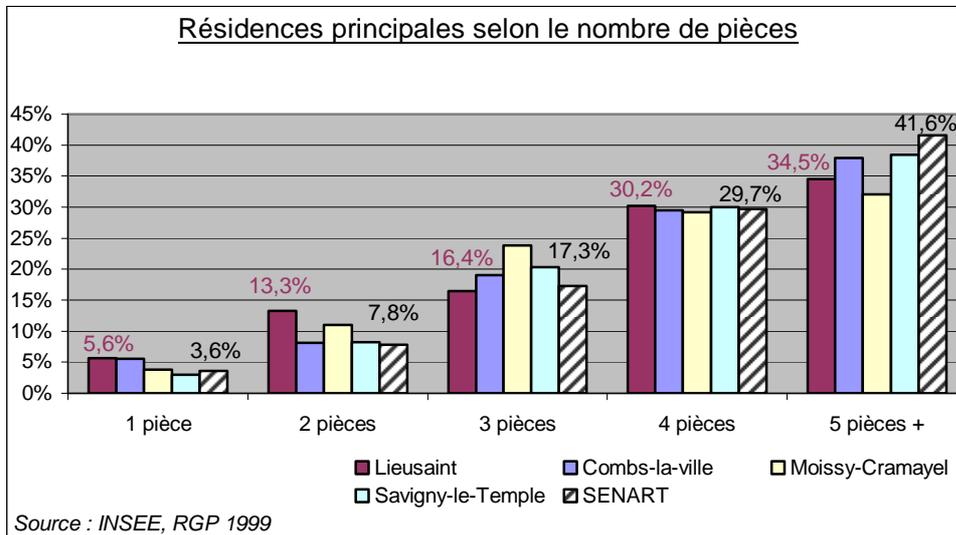
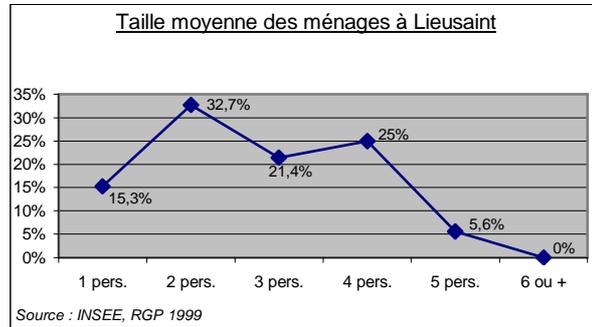
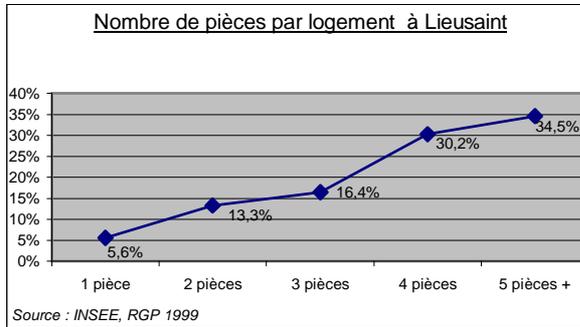


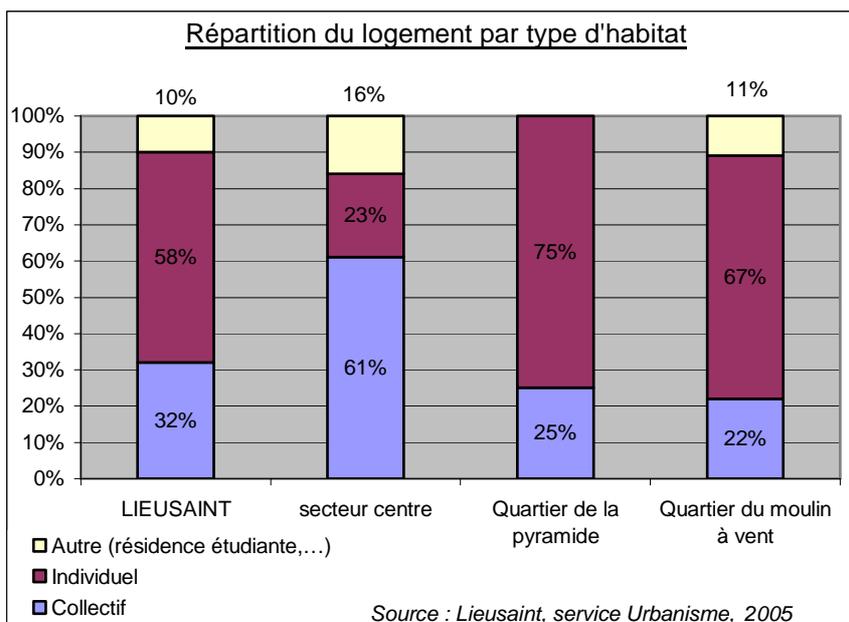
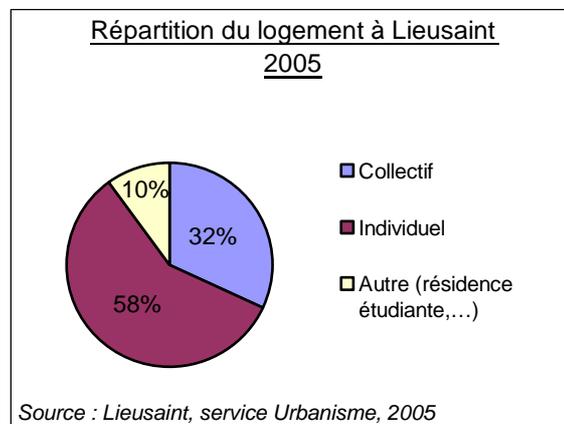
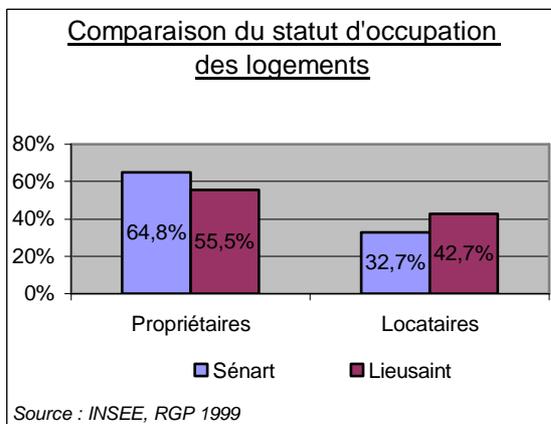
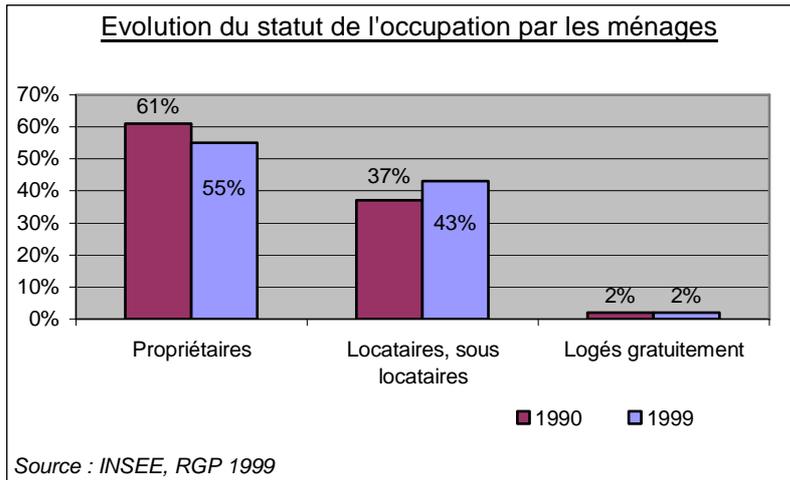




### B. Logement

Des logements de grande taille, dominés par des formes d'habitat individuels ; des logements sociaux qui sont bien représentés.





### C. Activités et emploi

Une population active dominée par les employés et les professions intermédiaires, qui travaillent loin de leur domicile ; de petites entreprises tournées vers les services, le commerce et la restauration.

