



Éléments de diagnostic pour le territoire de Lieusaint

Révision du PLU

Avril 2025



Sommaire

Éléments du diagnostic

- La structure paysagère du territoire
- La structure urbaine du territoire
- Les dynamiques démographiques et résidentielles
- Le développement économique
- Les mobilités et déplacements
- Les services et équipements

Éléments de l'état initial de l'environnement

- Air, énergie, climat
- Environnement et continuités écologiques : la trame verte et bleue locale
- Environnement et continuités écologiques : la biodiversité locale
- La ressource en eau
- La gestion des déchets
- Risques et nuisances locales

Éléments du diagnostic

La structure urbaine du territoire



Evolution du territoire de Lieusaint

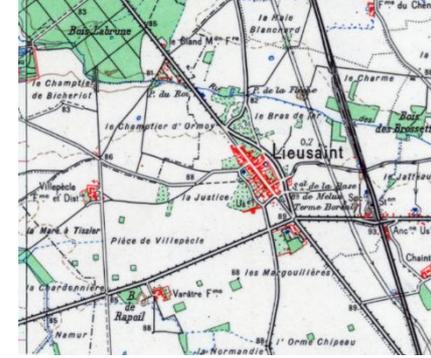
- Une occupation humaine très ancienne avec un axe majeur attribué dès l'Antiquité : l'ancienne RN6
- L'installation de grandes propriétés nobles et ecclésiastiques à partir du XVIIIe siècle : apparition de fermes-châteaux et d'un réseau viarie forestier structurant
- En 1790, Méchain et Delambre mesurent le méridien terrestre pour définir le mètre (2 rues portent leur noms). Lieusaint, avec son pyramidion classé monument historique, sert de base à leurs calculs
- L'arrivée du chemin de fer mène à de nouvelles polarités au XIXe puis à une densification modérée jusqu'au milieu du XXe siècle
- Une transformation majeure de la commune avec la création de la ville nouvelle de Sénart dans les années 1980 qui se poursuit par un développement urbain rapide dès les années 1990



Carte de Cassini (1756 – 1815)



Carte d'État-Major (1820–1866)



Carte IGN 1950 – Source : Géoportail



Photo aérienne de 1986 – Source : IGN



Photo aérienne de 1999 – Source : IGN

La structure urbaine du territoire



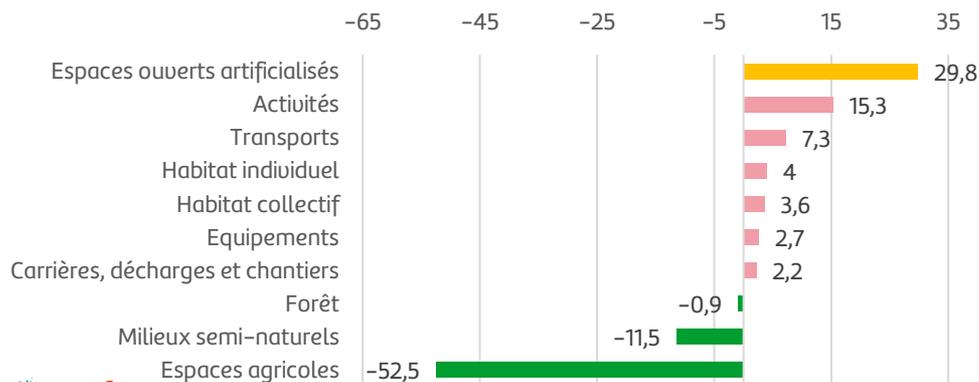
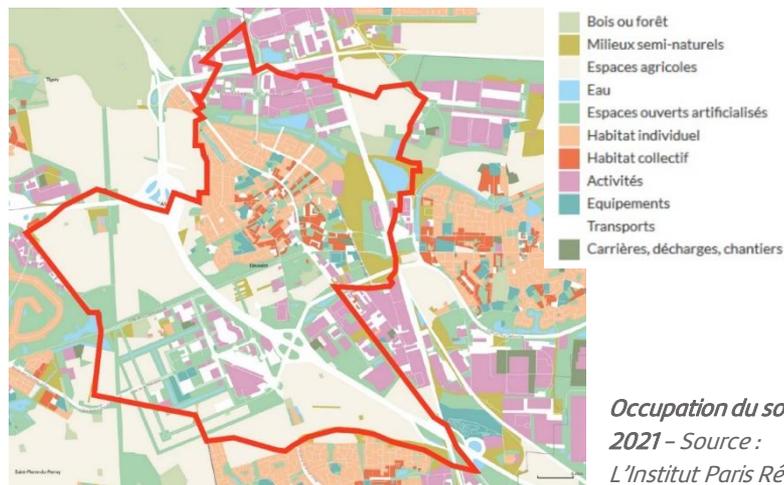
Une artificialisation du sol progressive

Une commune majoritairement urbanisée :

- 38% de sa surface est occupé par des espaces construits artificialisés. Ce sont les infrastructures de transports (15%) qui occupent le plus d'espace, suivies par l'habitat (11%) et les activités économiques (10%)
- 24% sont des espaces ouverts artificialisés (espaces verts urbains, équipements sportifs, touristiques ou de loisirs, cimetières ...)
- 36% du territoire est dédiée aux espaces agricoles, forestiers et naturels

Entre 2012 et 2021 :

- Diminution importante des espaces agricoles, des milieux semi-naturels et des carrières, décharges et sentiers
- Une augmentation des espaces ouverts artificialisés et des espaces liés aux activités



Évolution de l'occupation du sol entre 2012 et 2021 (en ha), avec la renaturation (Institut Paris IDF, EvoluMos)



Localisation des secteurs d'artificialisation entre 2012 et 2021, hors renaturation (Institut Paris IDF, EvoluMos)
Traitement : CODRA 5

La structure urbaine du territoire



Attractivité et Rayonnement de la commune

- Une évolution urbaine de la commune de Lieusaint qui témoigne d'une attractivité continue, héritée d'un territoire fertile et stratégiquement positionné sur le plateau de Brie
- **Une mutation profonde** à partir de la deuxième moitié du XXe siècle, notamment avec la **création de la ville nouvelle de Sénart** et l'**essor d'infrastructures modernes** qui ont remodelé ses frontières, renforcé ses connexions et affirmé son **rayonnement à l'échelle régionale**

Aujourd'hui, Lieusaint se caractérise par :

- Des formes urbaines caractéristiques du territoire (cours briardes)
- Des formes urbaines variées sans rupture forte visible

Le développement rapide de la commune est à l'origine :

- Des champs et pépinières transformés au profit de promotion immobilière
- Evolution vers une urbanisation maîtrisée
- Affirmation de l'identité commerciale du centre historique
- Des secteurs spécialisés créant des ruptures dans le territoire
- Une artificialisation des sols en augmentation
- Une diminution des espaces agricoles



Tissus urbains, 2021 – Source : L'Institut Paris Région



Fermes traditionnelles avec cours briardes –

Source : Archive Départementale de Seine-et-Marne

La structure urbaine du territoire



Lieusaint une identité architecturale forte ...



... issue des différentes phases de la planification de la ville nouvelle

La structure urbaine du territoire



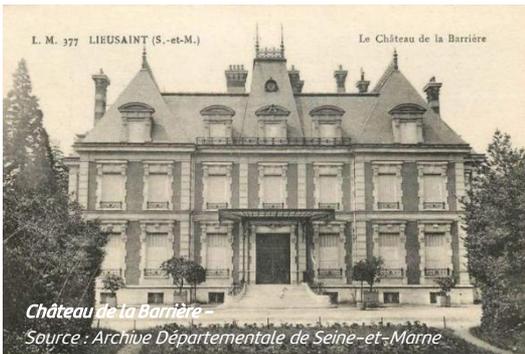
Un patrimoine local de qualité



Des projets modernes intégrant de nouveaux enjeux



Des opérations à venir stratégiques pour Lieusaint



La structure paysagère du territoire



Le paysage de Lieusaint se compose de **plusieurs éléments marquants**, chacun contribuant à l'**identité** et à la **structure** écologique du territoire :

- Les espaces agricoles
- Les bois
- Les plans d'eau
- Les allées plantées et la coulée verte
- Les infrastructures de transport



Atlas des paysages de Seine et Marne – zoom sur Lieusaint

Source : Atlas des paysages de Seine-et-Marne (2007)



Espace agricole visible depuis le carré Sénart – Source : Codra

Les espaces agricoles

Des espaces typiques :

- Vastes étendues de cultures en openfield, typiques des plateaux de Melun Sénart, offrent des perspectives dégagées et permettent une vue panoramique à 360 degrés sur les environs
- Réservoirs de biodiversité historique

Des espaces en constante diminution :

- 28% du territoire communal
- Perçus comme des réserves foncières et peu à peu grignotés par l'urbanisation

La structure paysagère du territoire



*Bois de Rapoil (gauche) et Bois du Château de la Barrière (droite) –
Source : Google Streetview*

Les bois

Des écosystèmes fragiles :

- 2% du territoire
- Petits et épars
- Intégration limitée dans le tissu urbain

Mais très précieux pour la commune :

- Réservoir de biodiversité
- Forte valeur historique par la préservation des paysages d'antan

Les plans d'eau et leurs abords

Des espaces dispersés :

- Le ru des Hauldres relié à l'espace de la Motte
- Marécages et talus le long des axes routiers

Mais des rôles essentiels :

- Continuité écologique
- Réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures
- Éléments paysagers typiques



Ru des Hauldres – Source : Codra

La structure paysagère du territoire



Les allées vertes et la coulée vertes

Des marqueurs de l'identité et de lieu de vie de la commune :

- L'Allée Royale, un axe historique mis en valeur
- Le Carré Sénart
- La coulée verte
- La coulée douce

Des aménagements structurants :

- Structuration de l'urbanisation et transition entre les espaces
- Valorisation des éléments naturels
- Corridors écologiques



Allée plantée du Carré Sénart et coulée verte – Source : Codra

Les infrastructures de transports

Des infrastructures majeures qui influent sur le paysage communal :

- La Francilienne (N104)
- L'autoroute A5
- La voie ferrée

A l'origine d'une fragmentation de l'espace :

- Coupure des trames écologiques
- Rupture entre le centre-ville et le Carré Sénart
- Interruption des continuités paysagères



Axe autoroutier de l'A5 – Source : Codra

La structure urbaine du territoire



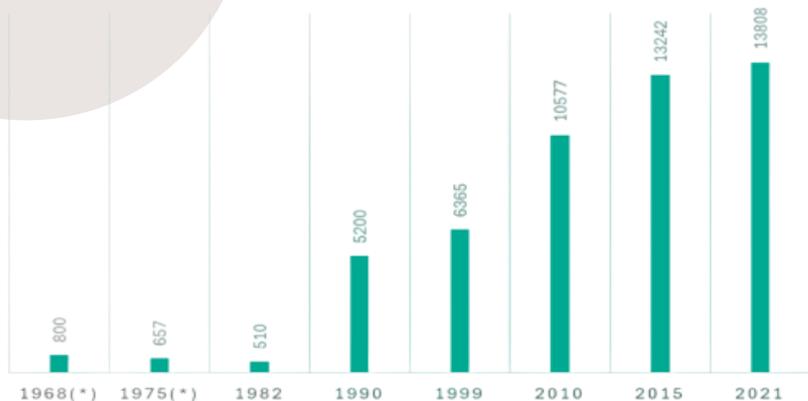
FORCES ET FAIBLESSES

- Des formes urbaines variées et reconnaissables, reflet de l'histoire de la ville, identité singulière de Lieusaint
- Un patrimoine bâti agricole et industriel de qualité, noyau structurant pour le centre-ville
- Un bâti en grande partie récent, moins de 50 ans, en bon état sanitaire
- De nouveaux projets denses intégrant des enjeux d'excellence environnementale
- Des habitats sociaux indifférenciés du tissu des habitats privés
- De nombreux espaces permettant la convivialité et le partage
- Des aménités et aménagements paysagers nombreux et continus assurant une bonne articulation entre les différents tissus urbains
- Une artificialisation des sols en augmentation signant la disparition progressive des espaces agricoles
- Une spécialisation marquée des différentes fonctions urbaines (habitat, commerce, activités économiques), limitant la mixité des usages
- Un bâti ancien du centre-ville détérioré par des altérations et des réaménagements non qualitatifs
- Identité commerciale du centre historique à renforcer
- Aménagements illégaux des devantures de pavillons propriété du domaine communal
- Une pression immobilière, menaçant les grands terrains historiques de la commune
- Un paysage marqué par des infrastructures de transport qui effacent les frontières naturelles et isolent les entités paysagères fragiles, réservoir de biodiversité du territoire

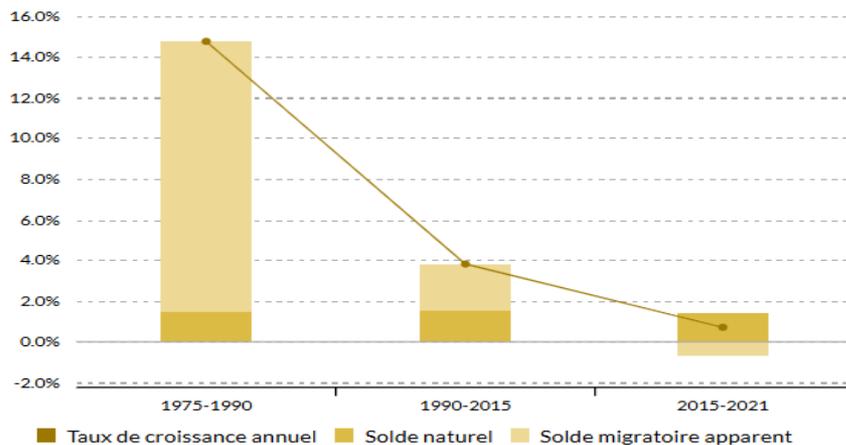


Photos de Lieusaint – Source : Codra

Les dynamiques démographiques



Croissance démographique à Lieusaint – Source : INSEE 2021 – Traitement : CARTOVIZ de l'IPR



Evolution de la population de Lieusaint (1968-2021) – Source : INSEE

Les chiffres clés

- 13 808 habitants en 2021 (source : INSEE), 14 100 estimée en 2024 (source : Lieusaint)

Un ralentissement de la croissance démographique après un pic dans les années 90 :

- Une croissance annuelle de +4,6% entre 2010 et 2015 puis de +0,7% entre 2015 et 2021
- Un solde naturel positif : 1,4%
- Un solde migratoire désormais négatif : -0,7%

Une structure des ménages plutôt familiale :

- 63,5% de ménages sont des familles parmi lesquels 57,8% ont des enfants
- 35,1% de ménages d'une seule personne

Une population plus jeune que la moyenne de la CA mais néanmoins vieillissante :

- 24,9% de la population a entre 15-29 ans (20,8% CA)
- 8,7% de la population a entre 60-64 ans (11,8% CA)
- Une part des +60 ans qui a augmenté de 7,2 pt entre 2010 et 2021

Le desserrement « rapide » des ménages à l'œuvre :

- 2,49 personnes/ménage (2,55 CA) contre 2,73 en 2010
- Augmentation des ménages d'une seule personne : +6,7 points depuis 2010

Le logement



Les chiffres clés

- 5 776 logements dont 92,8% de résidences principales

Un parc très récent :

- 3,8% du parc est antérieur aux années 1980
- 68,5% du parc construit entre 1990 et 2017

Un parc composé d'appartements et de maisons :

- 54% d'appartements
- 49,9% de logements de 4 pièces ou plus (53,6% CA)

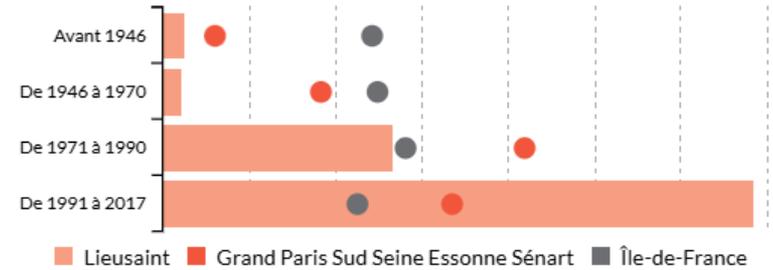
Un taux de vacance moyen très faible :

- 3% de vacance à l'échelle communale

Un parc social important mais constitué de très petits logements :

- 30,3% des résidences principales sont des logements sociaux
- Une tension forte : en moyenne 4,2 demandes satisfaites sur 100
- 35,3% de studios (7,4% au niveau national)

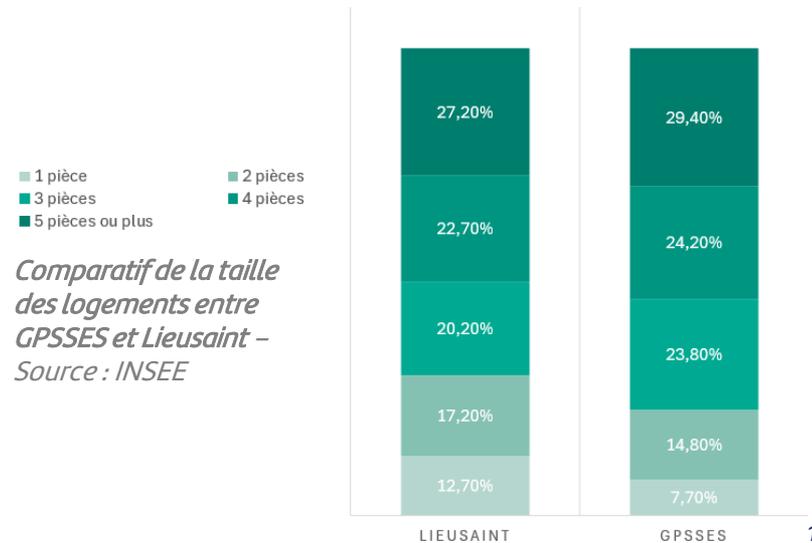
- Un marché « encore » attractif en termes de prix



Date d'achèvement des logements (en %) – Source : Cartouiz de l'IPR



Attributions de logement sociaux – Source : Cartouiz de l'IPR



Comparatif de la taille des logements entre GPSSS et Lieusaint – Source : INSEE

Démographie et logement



FORCES ET FAIBLESSES

- Une croissance démographique positive et portée par le solde naturel...
- Lieusaint possède un important parc social, plus de 30% des résidences principales...
- Un parc récent issu de la construction de la ville nouvelle
- ...malgré un solde migratoire en constante baisse depuis les années 1990 et aujourd'hui négatif
- ...mais des logements petits par rapport à la moyenne nationale (35,3% de studios à Lieusaint contre 7,4% en moyenne)
- Un très faible taux de vacance qui peut gripper les parcours résidentiels

Le développement économique

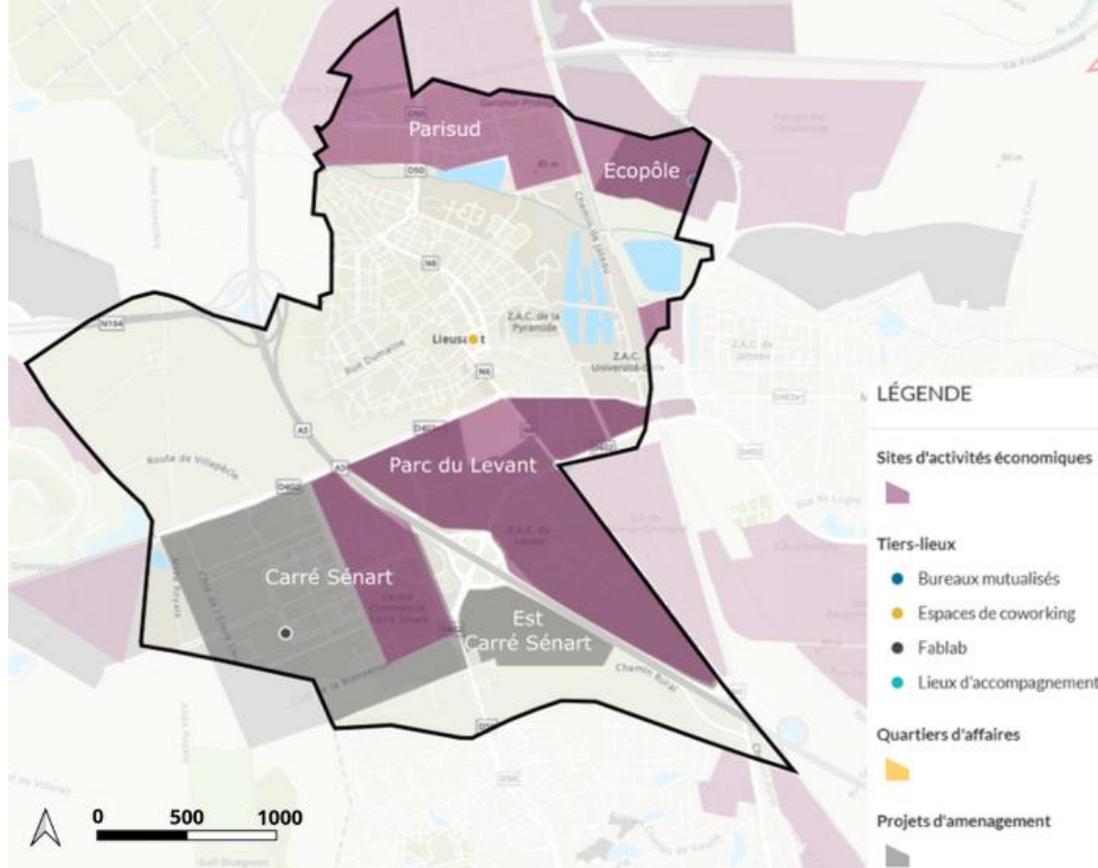


Quatre zones d'activités principales :

- **PariSud** : 253 ha dont 110 ha à Lieusaint, près de 1800 emplois
- **Carré Sénart** : pôle de commerces et de bureaux de 52 ha en plein développement. Accueille aujourd'hui 3500 salariés
- **Parc du Levant** : 161 ha et pourvoyeur de près de 2000 emplois
- **Ecopole-Charme** : 95 ha dont 17 ha labelisés ZNIEFF à l'endroit de l'espace naturelle de la Motte
- **Une activité économique à dominante présentielle malgré tout** (services, construction, santé, commerce, action sociale). La sphère productive concerne 43% des emplois
- **Une offre commerciale diversifiée et polarisée** entre le centre-ville et le Carré Sénart

Une activité agricole en déclin :

- 35% de la surface communale en 2012, 28% en 2021
- Les espaces agricoles ont diminué de 5,9 ha/an entre 2012 et 2017 et de 6,2 ha/an entre 2017 et 2021



Sites d'activités économiques de Lieusaint – Source : Cartoviz de l'IPR – Traitement : CODRA



Eco-pépinière de l'Ecopôle de Sénart – Source : GPSSSE



ZAC du Levant – Source : Arthur Loyd



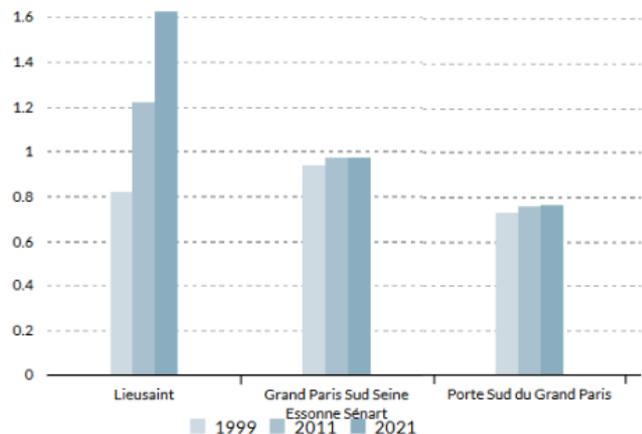
Vue aérienne du Carré Sénart – Source : Techni Flight 16

Le développement économique



Une hausse constante de l'indice de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois proposés et le nombre d'actifs occupés) qui fait de Lieusaint un pôle d'emploi attractif :

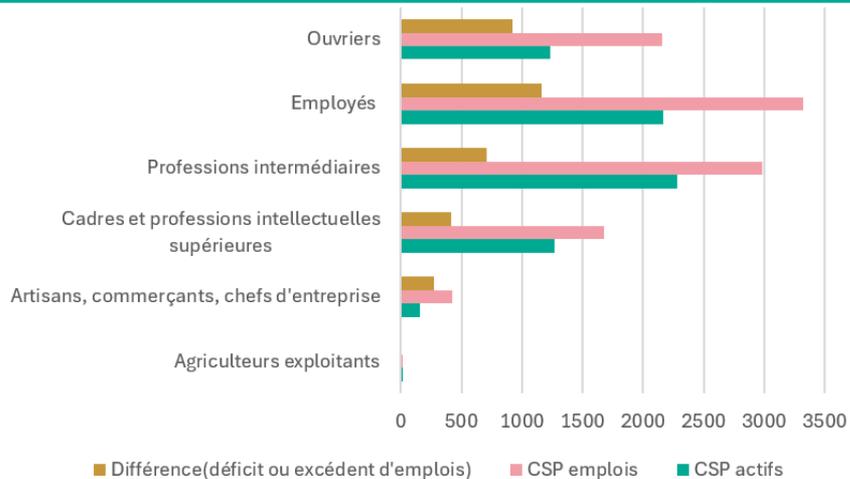
- 0,82 en 1999, 1,62 en 2021
- Une hausse beaucoup plus importante qu'à l'échelle de la CA (passage de 1,04 à 1,05)
- Un taux de croissance annuel de l'emploi élevé (3,4%) par rapport à la CA (0,4%)



Evolution de l'indice de concentration de l'emploi –
Source : Cartoviz de l'IPR

Les chiffres clés (INSEE- 2021)

- 76,6% d'actifs
- Les professions intermédiaires sont la catégorie socioprofessionnelle la plus présente sur la commune : 31,6%
- 77,2% des actifs travaillent dans le privé
- Nette sous-représentation des retraités
- 10 586 emplois.
- 70% des emplois dans le secteur du commerce, des transports et des services
- Un taux de chômage élevé (9%) mais moins qu'à l'échelle de la CA (12,3%) qui touche principalement les jeunes (29,4% contre 24,1% CA)
- Seulement 15% des lieusaintais travaillent sur la commune alors que Lieusaint offre un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs pour chaque CSP



Adéquation entre CSP des actifs résidents et CSP des emplois présents à Lieusaint (en nombre) – Source : INSEE 2021



FORCES ET FAIBLESSES

- Un pôle d'emploi très attractif mais dans lequel travaillent seulement 15% des Lieusaintais alors qu'il y a peu de décalage entre le profil des actifs et celui des emplois proposés
- Lieusaint est un pôle d'emplois avec une forte attractivité, ce qui est une force mais peut aussi être source de nuisances, de dysfonctionnements
- Le Carré Sénart est une zone très attractive avec de nombreux commerces qui peuvent concurrencer les commerces de proximité du centre-ville
- Un manque d'emplois qualifiés et de service

Les mobilités et déplacements

- Une desserte routière et TC performante
- Un réseau dense et confortable de sentes piétonnes
- Flux cyclables mêlés aux flux piétons sur des voies vertes, sources potentielles de conflits d'usage
- Fragmentation urbaine entre le Carré Sénart et le centre-ville



- 34% des lieusaintais utilisent les TC pour aller travailler – plus qu'à l'échelle de GPSSSES et moins qu'à l'échelle régionale
- De nouvelles opportunités bientôt offertes par l'ouverture de la Tzen2



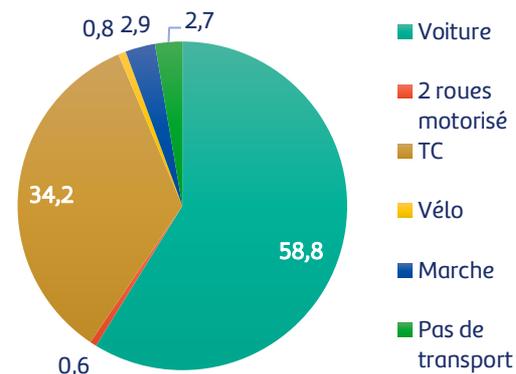
- Une coupure urbaine engendrée par la voie ferrée
- Mais une station structurante pour la commune



- La totalité du territoire est accessible en moins de 15 min à vélo
- Un bon réseau cyclable mais sous-utilisé
- Depuis la mairie, l'ensemble de la continuité urbaine centrale est accessible en 15 minutes à pied.
- Réseau piéton varié et agréable grâce à la présence de liaisons douces

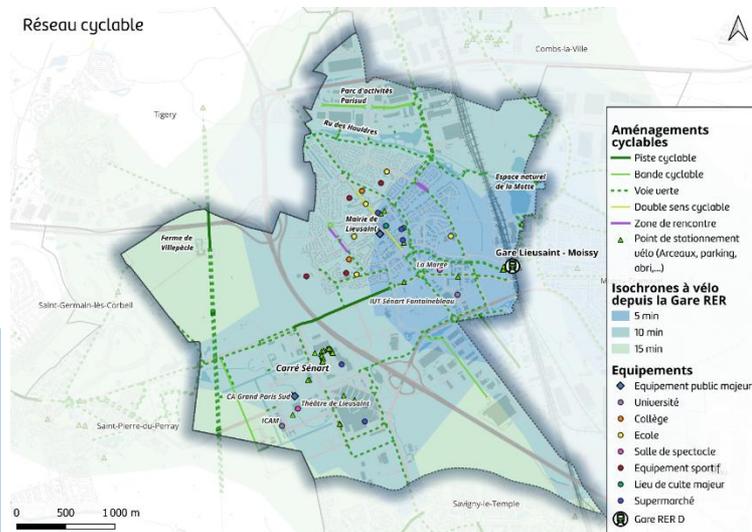


- Une motorisation des ménages importante (1,26 véhicules par ménage)
- 75% des actifs travaillant à Lieusaint font le trajet domicile-travail en voiture
- 53% des lieusaintais qui travaillent sur la commune font le déplacement en voiture



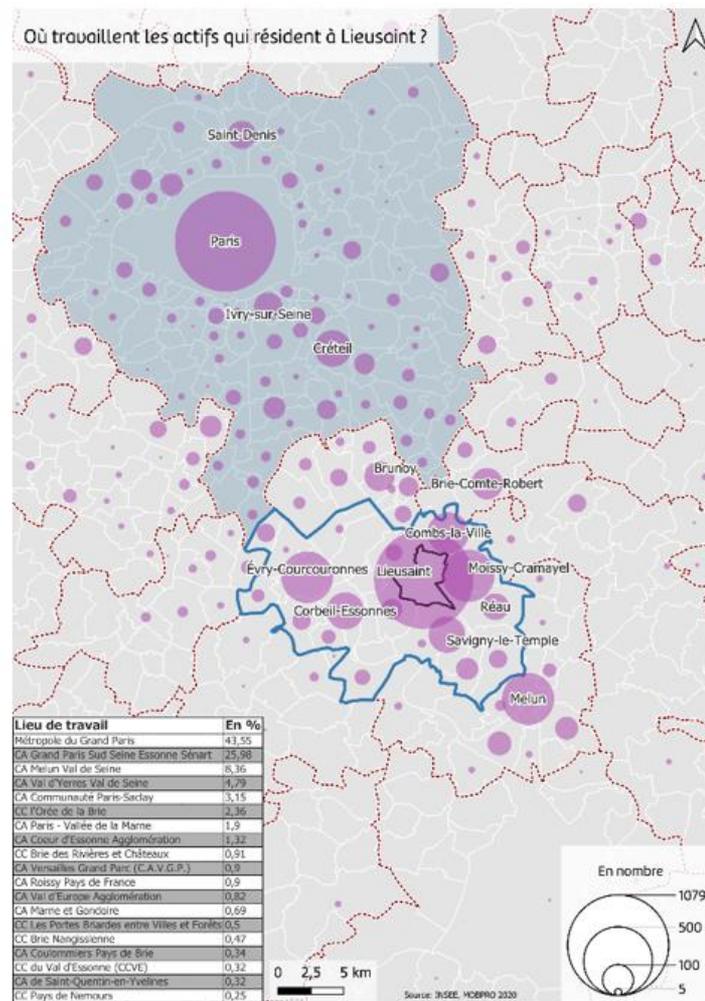
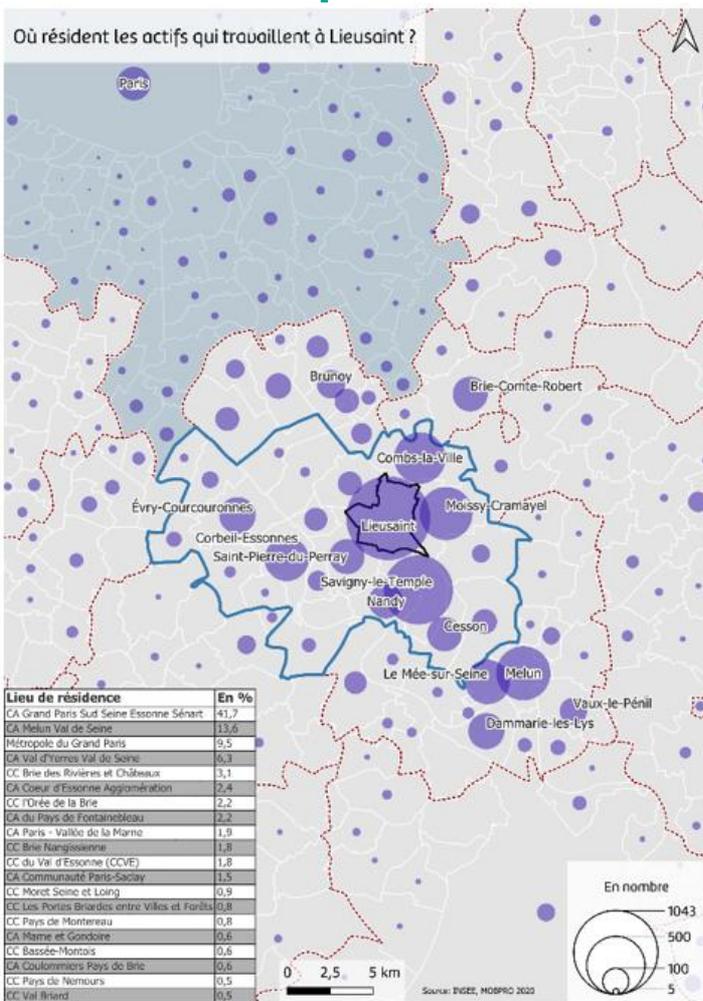
Parts modales domicile-travail à Lieusaint en 2020

– Source : INSEE, 2021 – Traitement CODRA



Aménagements cyclables – Source : GéoVélo/OpenStreetMap, 2024 – Traitement : CODRA

Les mobilités et déplacements



Les mobilités et déplacements

FORCES ET FAIBLESSES

- Des infrastructures routières marquantes, de dimension nationale, qui créent une belle accessibilité
- Une desserte routière locale qui supporte aussi un niveau de trafic élevé
- Un fort taux d'équipement des ménages en voitures
- Une desserte par les transports en commun efficace et en développement... mais une utilisation encore assez « modeste »
- Un pôle d'emplois avec une forte attractivité, ce qui est une force mais peut aussi être source de nuisances, de dysfonctionnements
- Faible recours à la marche et au vélo dans les déplacements domicile-travail bien que des aménagements soient largement présents et des connexions et franchissements assurés. Le réseau cyclable et piéton serait donc surtout utilisé pour les déplacements de loisirs et récréatifs
- Enfermement de la Commune, entre l'A5 et la RN104, créant une fragmentation
- Accès à la Commune par des zones industrielles et de logistique
- Une sous-utilisation des modes de transport doux

Les services et équipements publics

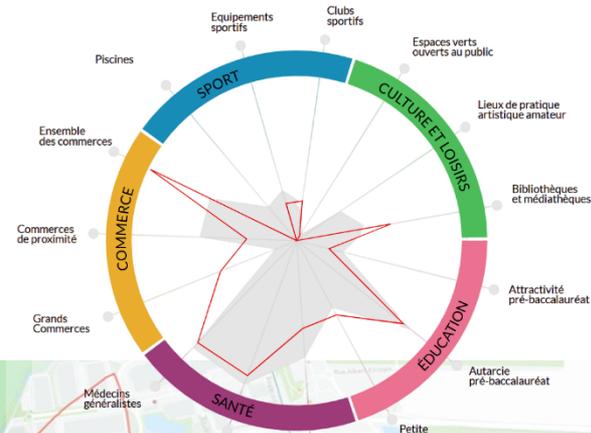


- Un niveau d'équipement globalement équivalent à la CA à l'exception de quelques domaines un peu moins bien représentés (santé, sports, loisirs)
- Des commerces de proximités moins nombreux qu'à l'échelle de la CA mais un équipement important en grands ensembles de commerces grâce au Carré Sénart

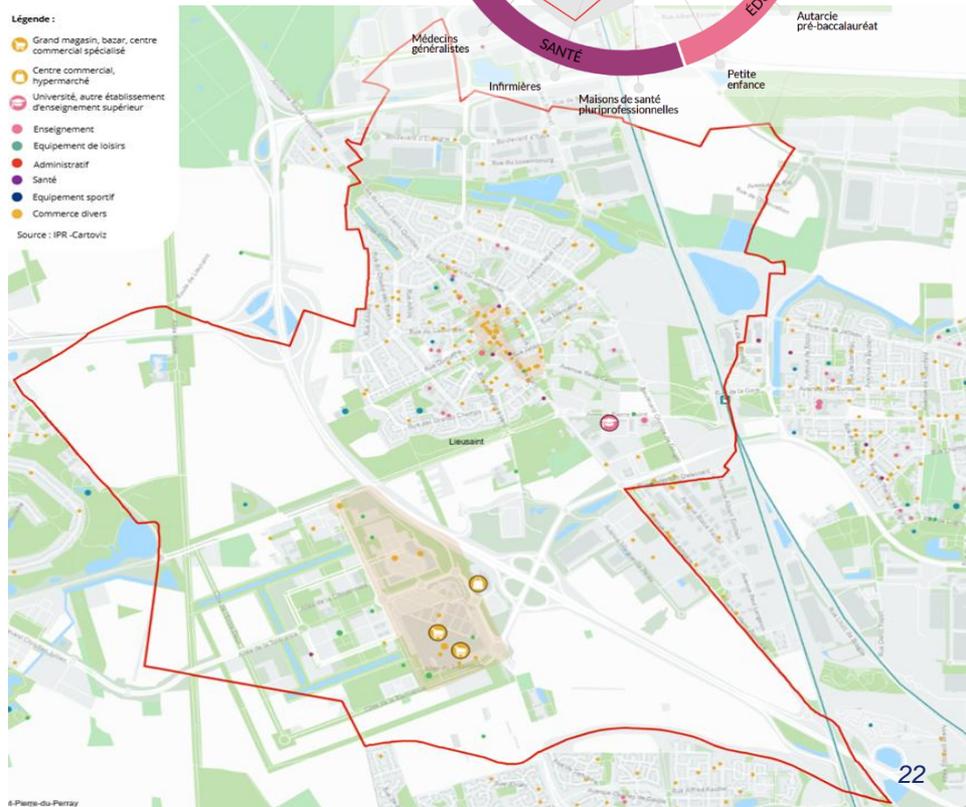
Des équipements de rayonnement intercommunal :

- Le pôle universitaire de Sénart
- La médiathèque Côté Cours
- Le stade de baseball Le Théâtre Sénart
- La Marge (lieu de création artistique)
- Le théâtre de Sénart
- Des effectifs scolaires en hausse mais un tassement prévisionnel à venir
- Un manque relatif de places d'accueil dans les établissements de petite enfance (+ de 50% des besoins couverts)

Equipomètre et carte des équipements de Lieusaint
– Source : IPR – Cartoviz



- Légende :
- Grand magasin, bazar, centre commercial spécialisé
 - Centre commercial, hypermarché
 - Université, autre établissement d'enseignement supérieur
 - Enseignement
 - Équipement de loisirs
 - Administratif
 - Santé
 - Équipement sportif
 - Commerce divers
- Source : IPR - Cartoviz



Les services et équipements



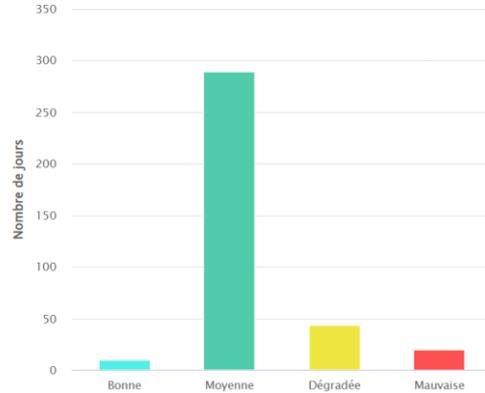
FORCES ET FAIBLESSES

- Une progression des équipements en articulation avec la croissance urbaine et démographique
- Plusieurs équipements à rayonnement supérieur
- Une offre relativement complète
- Des besoins locaux a priori satisfaits

Éléments de l'état initial de l'environnement

Air, climat, énergie

- Les niveaux de pollution sont en dessous des valeurs réglementaires mais au-dessus de celles conseillées par l'OMS pour beaucoup de polluants, en particulier pour ceux liés au trafic routier (NO2 et particules fines)
- Une pollution de l'air élevée autour de l'A5 et de la N104

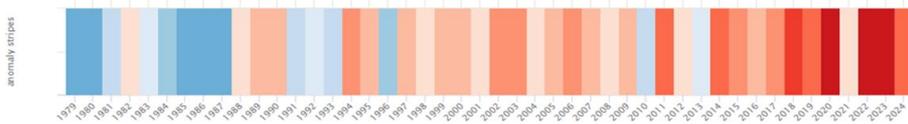


Lieusaint bénéficie d'un climat tempéré :

- Moyenne annuelle : 11,1°C
- Une augmentation moyenne de la température de l'ordre de 2°C et une récurrence importante des années très chaude depuis 2010

Un sol plus vulnérable aux aléas de sécheresse et fortes pluies :

- des épisodes de sécheresse plus nombreux, et plus conséquents en quantité (mm)
- Des phénomènes de fortes pluies moins réguliers mais plus violents



Evolution des températures par rapport à la moyenne de la période 1979-2024 – Source : météoblue

- Un potentiel de développement des EnR largement inexploité
- Un potentiel important de développement du solaire et surtout et de la géothermie (de surface et en profondeur)

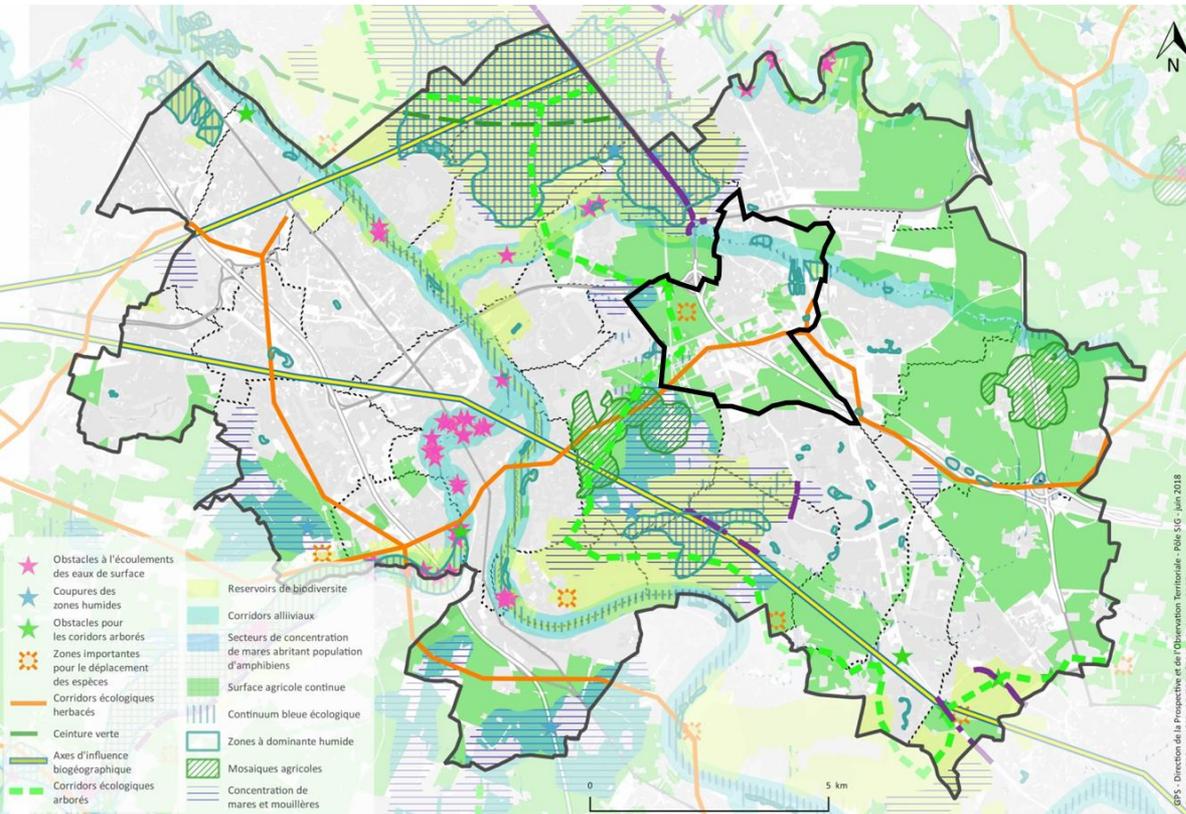


Ressources géothermales de surface sur échangeur ouvert (nappe) en Ile-de-France

- Potentiel moyen de la ressource
- Potentiel fort de la ressource
- Potentiel très fort de la ressource

Potentiel de la ressource géothermale de surface à Lieusaint et ZAEnR proposées par la commune – Source : Commune de Lieusaint

Environnement et continuités écologiques : la trame verte et bleue locale



Une trame verte et bleue développée et de qualité mais soumises à des obstacles :

- Une trame herbacée traversant la commune d'Est en Ouest et confortée par le nouveau cimetière mais coupée par l'A5
- Une trame arborée reliant les forêts de Sénart et Rougeau le long de l'A5 mais coupée au niveau de l'échangeur routier
- Une trame bleue du ru des Hauldres au bassin de la Motte, une ZNIEFF I réservoir de biodiversité
- Des espaces agricoles maintenant fragmentées par l'urbanisation
- Aucune trame noire à cause d'un halo lumineux intense sur l'ensemble de Lieusaint

Lieusaint dans les continuités écologiques du SCoT et du SRCE – Source : GPSSES

Environnement et continuités écologiques : la biodiversité locale



Bassin de la Motte réaménagé – Source : Franck Senaud

Faune et flore communales :

- 780 espèces recensées sur le territoire
 - 144 espèces protégées
 - 84 espèces menacées ou quasi-menacées
 - 10 espèces en danger critique selon la liste rouge régionale
 - 11 espèces envahissantes
-
- Une biodiversité ordinaire importante
 - **Le bassin de la Motte** : un réservoir de biodiversité identifié par le SRCE. 230 variétés de plantes et 140 d'animaux sont présents sur cet espace

Le développement du Carré Sénart à l'emplacement de plusieurs zones humides potentielles et à proximité d'une zone importante pour le déplacement des espèces risque d'impacter négativement la biodiversité et sa circulation.



En danger ou vulnérable
Inscrits sur la liste rouge mondiale
des espèces menacées



En danger
Inscrits sur la liste rouge des oiseaux
nicheurs d'Ile-de-France

La gestion de l'eau

- Une diversité dans les ressources en eau destinées à l'alimentation humaine avec une bonne qualité de l'eau potable distribuée

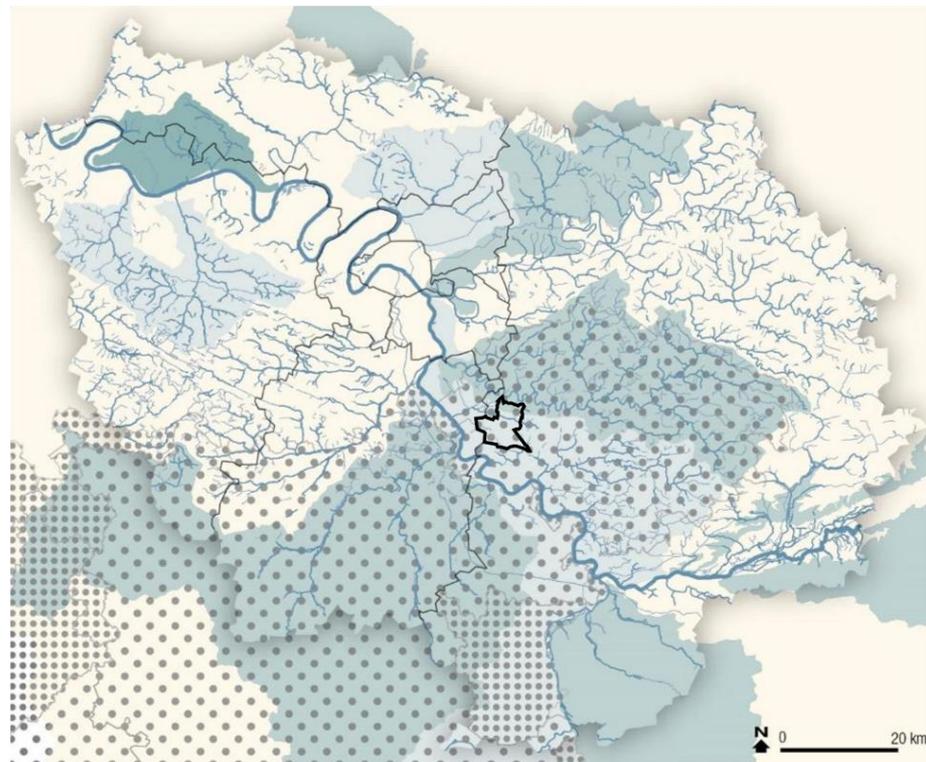
Avec cependant des points de vigilance à retenir :

- Une vulnérabilité à long terme, d'une façon générale, s'agissant des capacités de prélèvement en eau pour la consommation humaine (cf. changement climatique)
- Des eaux superficielles de qualité moyenne voir mauvaise
- Des eaux souterraines de qualité médiocre
- Des eaux de ruissellement à canaliser

La gestion des déchets

Une bonne valorisation des déchets à l'échelle de la CA avec notamment :

- Des déchetteries mettent à disposition du grand public du compost issu des déchets compostables des habitants
- L'ensemble des encombrants qui font l'objet d'un tri, afin d'optimiser leur valorisation



Zones réglementées pour l'usage de l'eau
(Zone de répartition des eaux en vigueur)

- sur les eaux souterraines et superficielles
- sur les eaux souterraines
- sur la nappe stratégique de l'Albien - Néocomien

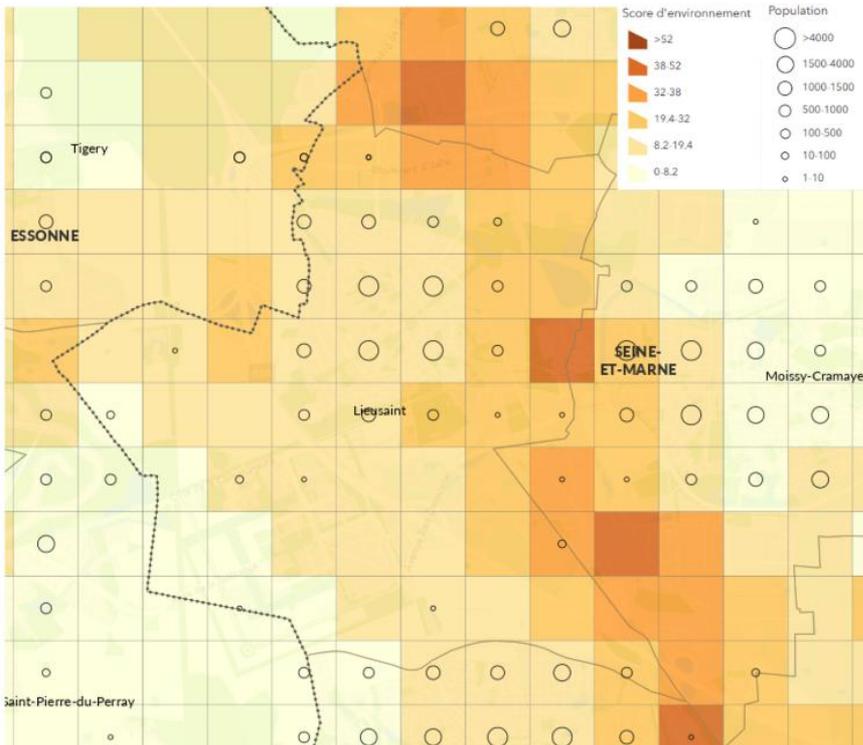
Secteur à l'équilibre quantitatif fragile

- pour les eaux souterraines et superficielles
- pour les eaux superficielles
- pour les eaux souterraines

© L'INSTITUT PARIS REGION 2023 / Sources : DRIEAT, L'Institut Paris Region

Vulnérabilité quantitative des eaux d'Ile-de-France – Source : IPR, 2023

Les risques et nuisances



Un territoire exposé à plusieurs risques :

- Une forte vulnérabilité au retrait gonflement des argiles
- Risques importants de débordement des nappes à l'endroit des zones humides
- De grands axes routiers et ferroviaires qui participent à la génération de nuisances sonores dépassant la valeur réglementaire de 68 dB (A) sur 24h ainsi qu'à un risque TMD non négligeable, et une pollution importante notamment aux NOx
- 23 ICPE sur le territoire
- Présence d'un site Seveso de seuil bas à Lieusaint et proximité d'un site Seveso de haut seuil dont le périmètre de toxicité s'étend sur la commune
- Cependant, le tissu urbain est assez éloigné des principaux axes routiers et ferré permettant d'épargner la population d'une grande partie des nuisances générées

Multi-expositions environnementales – Source : Cartoviz



FORCES ET FAIBLESSES

- Une ville « Paysage » et une ville « Forêt », marqueurs forts de l'identité de Lieusaint
- Une pollution atmosphérique en dessous des valeurs réglementaires
- Un potentiel de production d'énergies renouvelables (particulièrement en géothermie)
- Des espaces naturels déjà identifiés avec une richesse floristique et faunistique (Ru des Hauldres et bassin de la Motte)
- Des corridors écologiques herbacés et arborés soumis à des obstacles
- Un territoire urbanisé et lumineux, impactant le cycle journalier de la biodiversité
- Une population relativement éloignée des axes routiers
- Une collecte efficace pour une bonne valorisation des déchets au sein de la CA
- Des risques d'urbanisation impactant des zones humides avérées/potentielles (notamment au niveau du carré Sénart)
- Une eau potable de bonne qualité mais des eaux superficielles et souterraines médiocres
- Des risques de retrait gonflement des argiles et d'inondation par remontée de nappes
- Des espaces agricoles morcelés
- Un développement urbain à venir plus proche des nuisances

