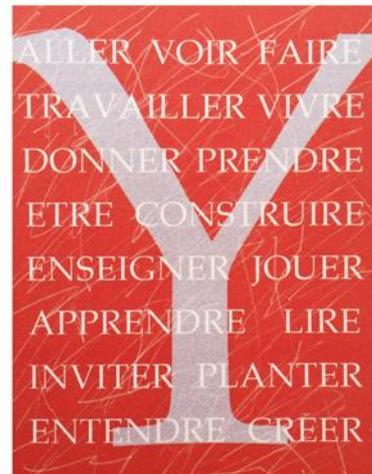
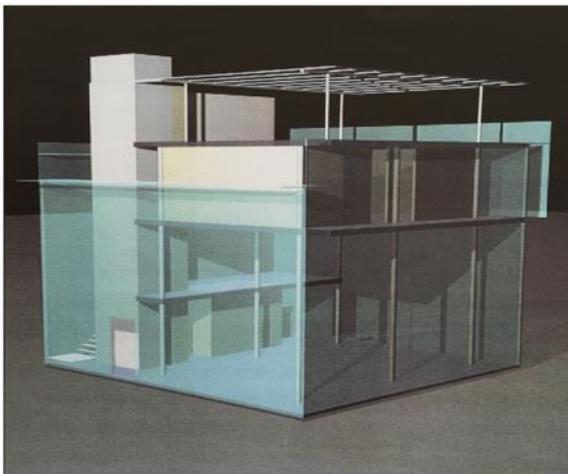
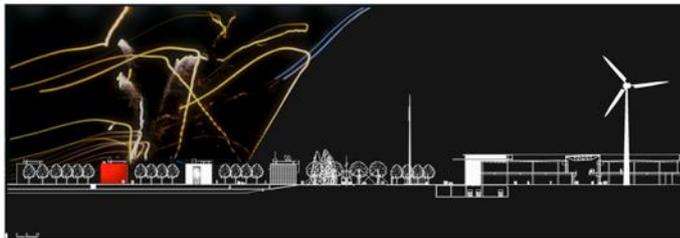


# Le CARRE SENART- HUB ECOLOGIQUE et NUMERIQUE

LAURÉAT DE L'APPEL A PROJETS

INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Décembre 2016

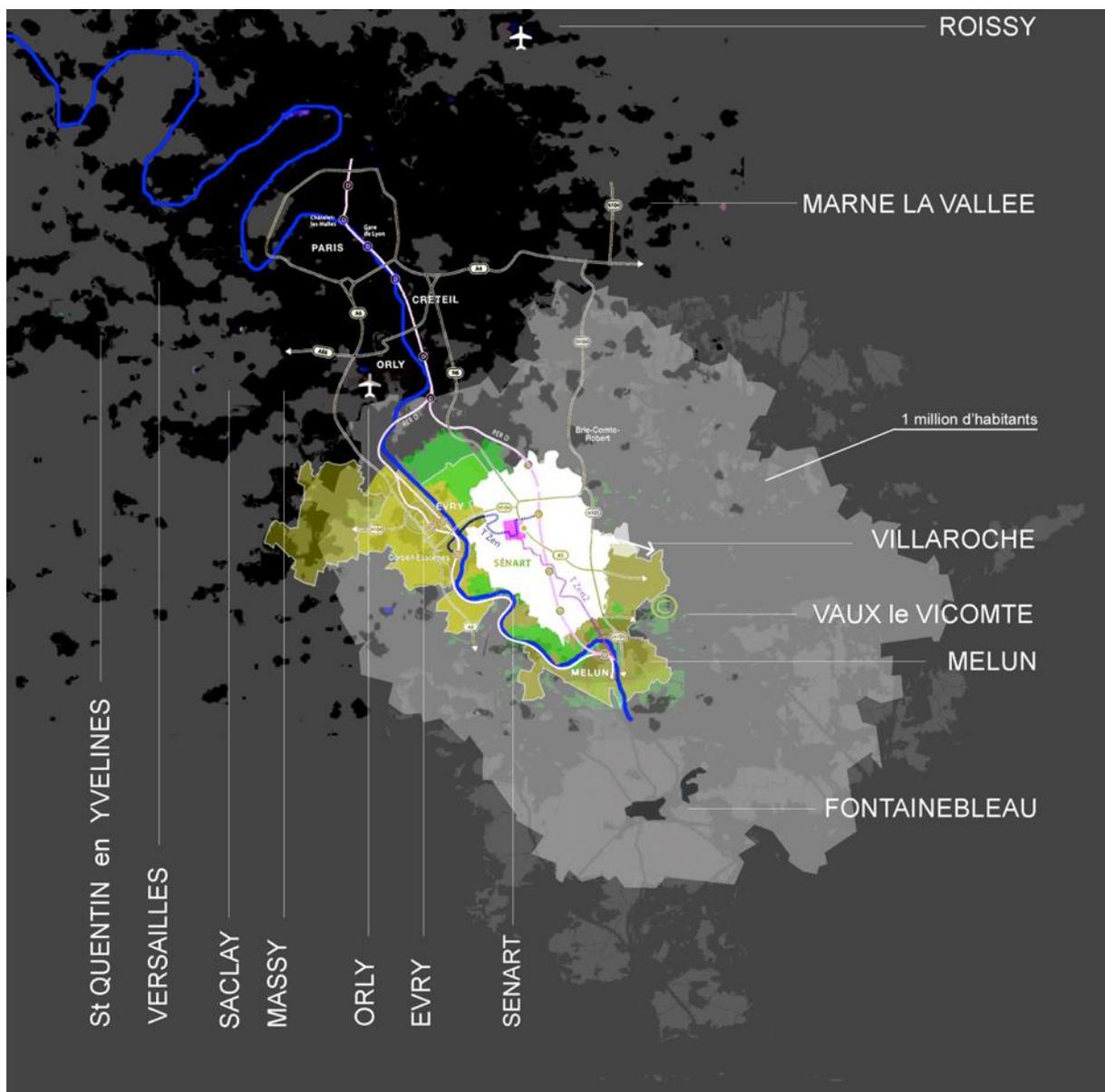


Sommaire :

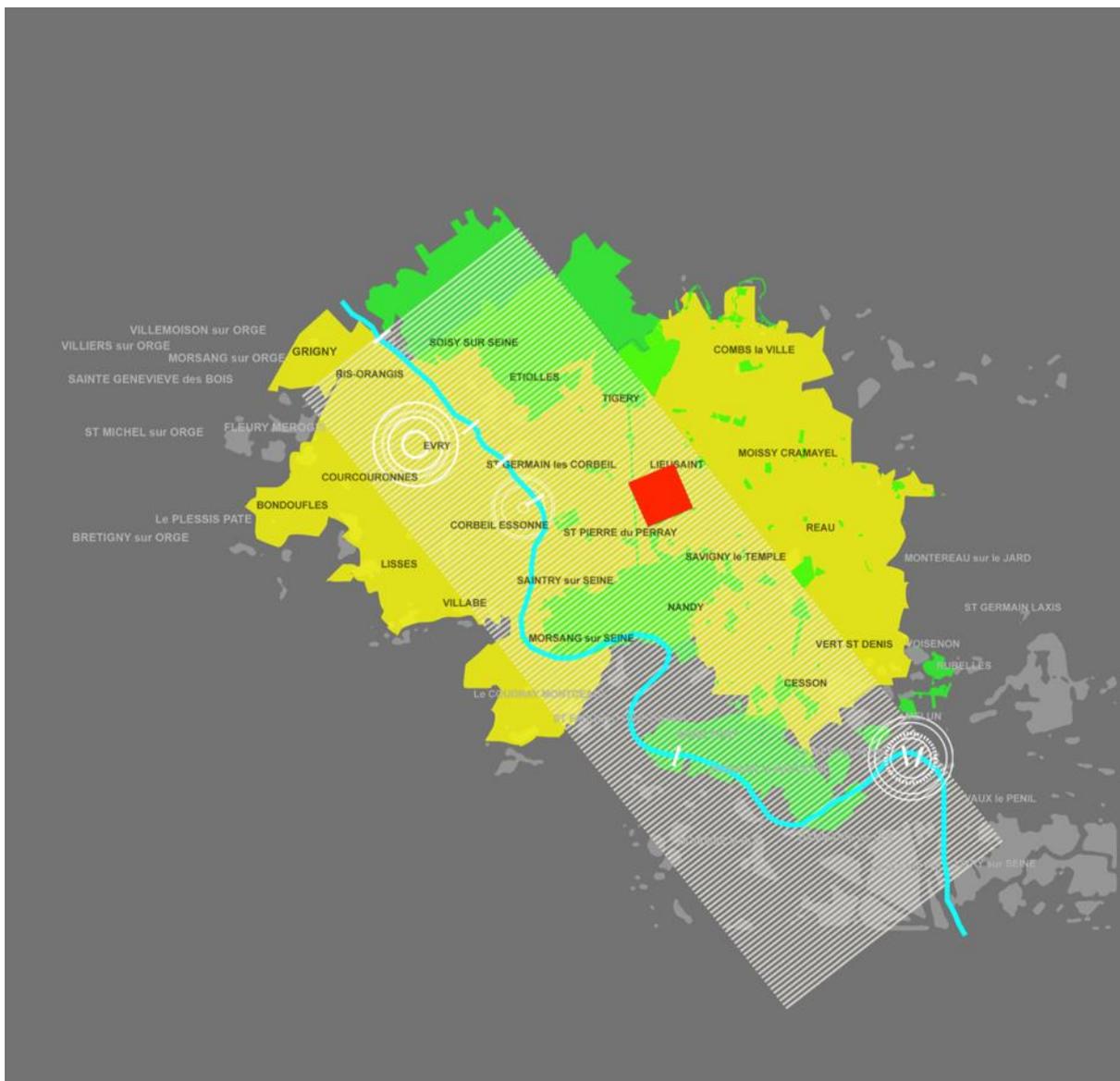
|  |    |
|--|----|
| 1. Descriptif du site et de son environnement..... | 3  |
| 2. Orientations et innovations envisagées.....     | 9  |
| 3. Le FONCIER : ENVIRONNEMENT.....                 | 11 |
| 4. Contexte règlementaire .....                    | 13 |
| 5. Calendrier prévisionnel.....                    | 17 |
| 6. Pilotage.....                                   | 17 |

# 1. Descriptif du site et de son environnement

**SENART accueille 118 000 habitants sur 12 000 hectares.** SENART vit entre deux villes préfectorales : MELUN et EVRY ; entre deux forêts : SENART et ROUGEAU. Ce territoire, regroupe 10 villes. Il est bordé par la vallée de la SEINE à l'ouest et ouvre sur le grand plateau agricole à l'est. C'est un territoire qui n'a été desservi que tardivement : la Francilienne dans les années 90, l'autoroute A5 et le RER D en 1995 et le TZEN en 2011. SENART est ville nouvelle depuis plus de 40 ans et a répondu à de nombreux défis et en particulier celui de réguler et d'organiser une croissance urbaine spontanée en seconde couronne de la région parisienne et d'accueillir une partie de la croissance démographique régionale. La ville nouvelle de SENART tend à équilibrer le développement résidentiel par un développement économique dynamique grâce à travail collaboratif des acteurs locaux qui est de convaincre des opérateurs économiques importants et innovants de s'installer sur son territoire à l'identité reconnue de ville « verte ».

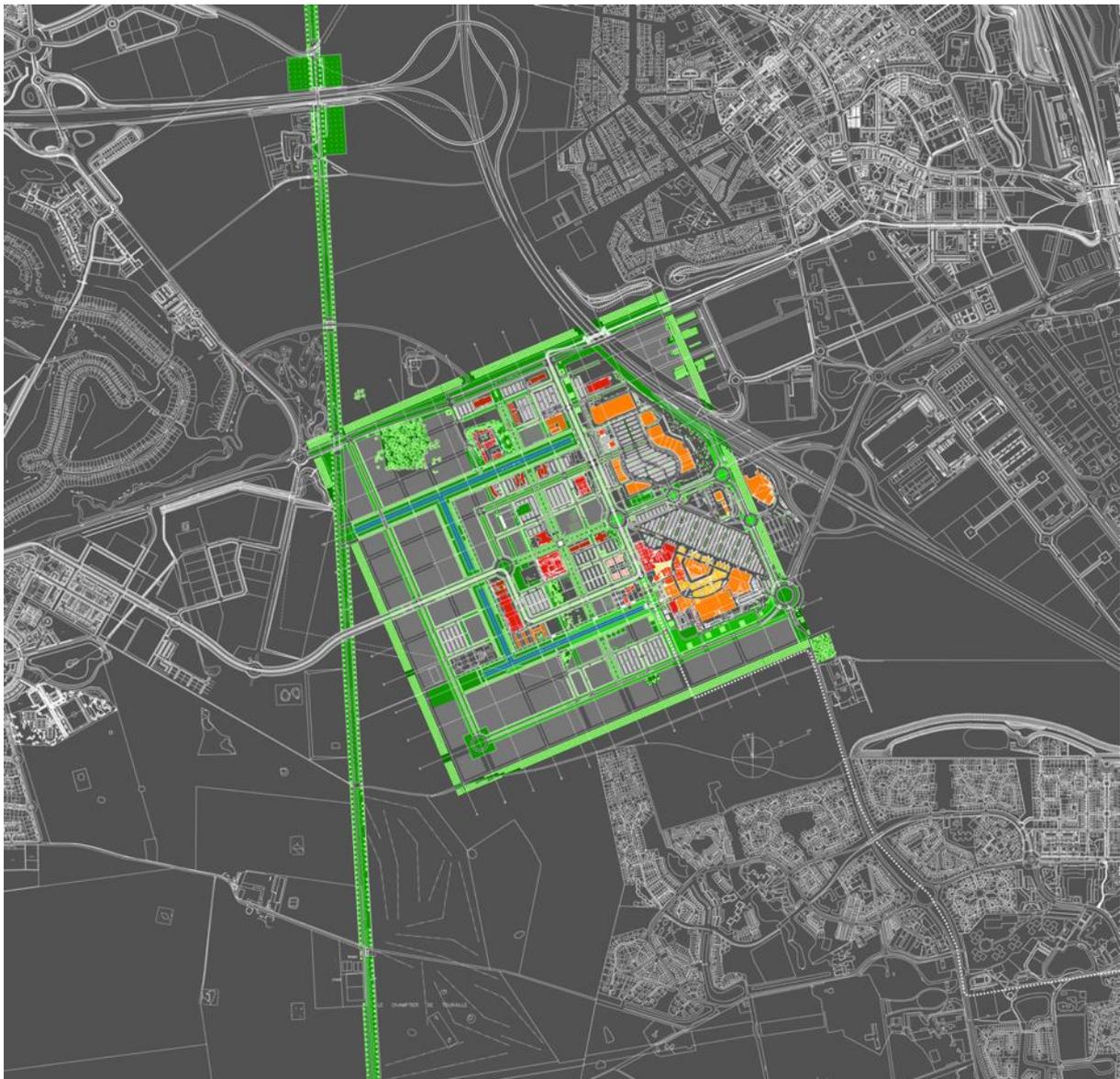


**SENART, Opération d'Intérêt National**, au sein de Grand Paris Sud depuis le 1 janvier 2016, doit aujourd'hui reconsidérer sa relation avec ses territoires voisins, ceux des ex agglomérations d'Evry Centre Essonne, de Seine Essonne et de Grigny avec lesquels SENART est maintenant uni par le même destin institutionnel. C'est aussi nouveau de reconsidérer les relations de ce territoire avec celui de Melun Val-de-Seine, avec lequel il a constitué, et pourrait reconstituer, un territoire d'enjeux d'intérêt national et régional en cohérence avec la réalité des bassins de vies. Il est nécessaire que ces différents territoires puissent définir et mettre conjointement en œuvre des projets de développements cohérents, communs et durables leurs permettant de cultiver des synergies, des solidarités et des complémentarités de long terme. Depuis 20 ans, la ville a changé d'échelle, les enjeux se sont interconnectés. L'urbanisme des territoires périphériques doit maintenant se situer dans la métropole. Il s'agit donc pour l'EPA Sénart de favoriser l'émergence d'une famille de nouveaux projets durables qui au-delà de la nécessité d'assurer la bonne articulation du développement de l'économie, du social et de l'écologie doit avoir l'ambition de tendre vers une neutralité carbone en réduisant au maximum l'empreinte carbone des travaux d'aménagements, des constructions et des énergies consommées.



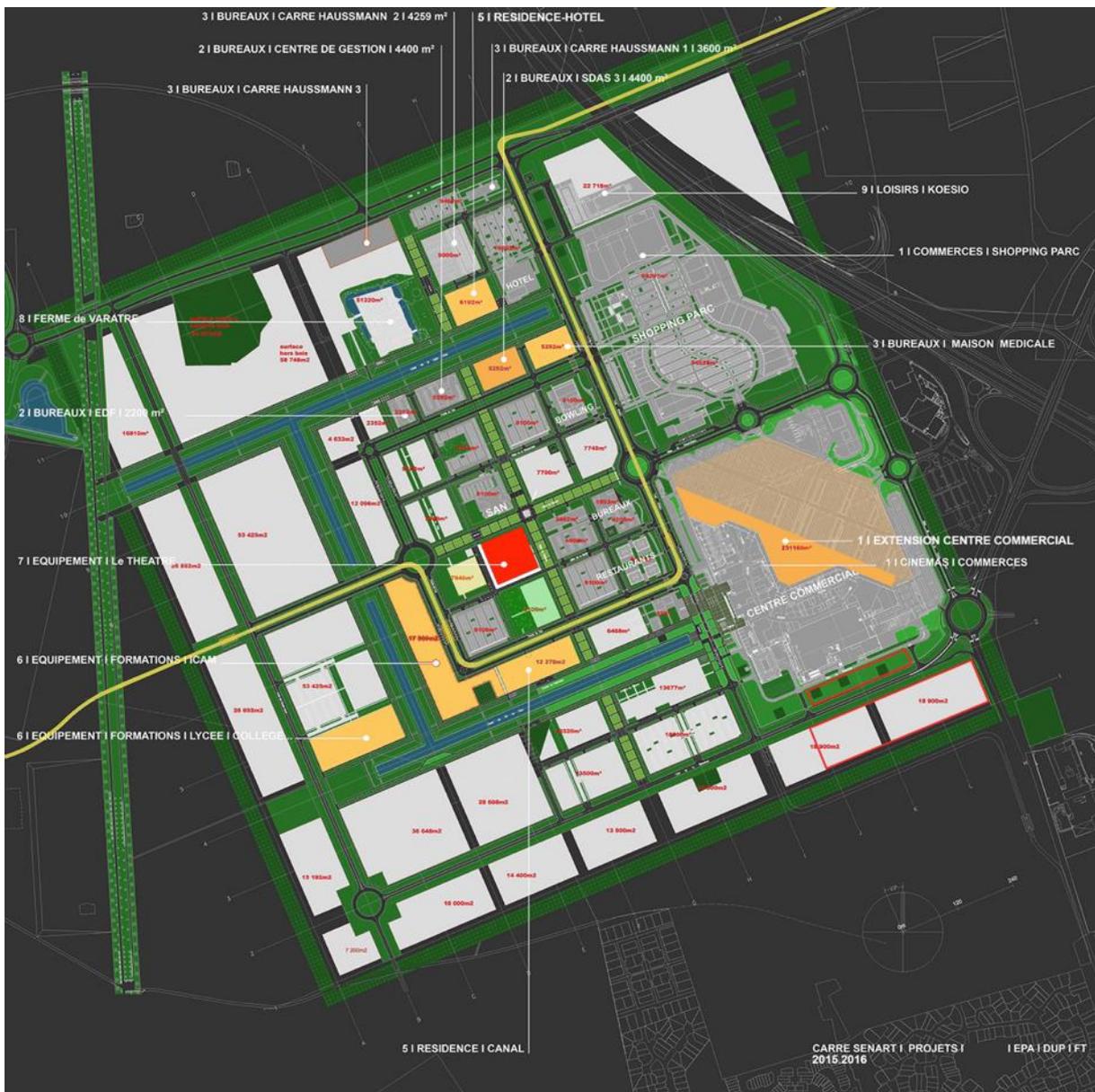
**Le CARRE s'inscrit dans la compréhension d'un territoire particulier qui est celui de l'EX-URBIA.**

SENART s'est développée sans centre ni repère, faute d'équipements majeurs et de décollage économique rapide. Ce handicap est devenu un atout, en pariant sur un attracteur urbain d'un type nouveau : un CARRE, geste géométrique et fondateur, matrice verte ordonnée par des allées plantées et des canaux, ouverte à des programmes variés (commerces, équipements, activités...). Initié en 2000, l'idée première du CARRE était bien de rompre avec les schémas traditionnels de l'urbanisation. L'ampleur de ce territoire de ] l'entre-deux [ empêchait d'envisager un modèle « classique » de développement urbain. Il fallait imaginer quelque chose de nouveau, oser sortir des sentiers battus en tenant compte à la fois de la spécificité du territoire, de sa géographie et des évolutions rapide et fondamentales des modes de vies de ses habitants. Imaginer quelque chose de nouveau en plus, c'était créer un lieu ouvert, complémentaire et non en compétition avec les 10 communes. L'idée fondatrice a été d'imaginer : un espace de mise en relations et de connexions : le CARRE ; le lieu du lien. Un lien entre passé et futur, un lien pour les villes et leurs habitants, un lien entre le dedans et le dehors du territoire, un lien entre le paysage et le bâti, un lien entre la nature et la vie active. Le CARRE incarne à SENART plus qu'ailleurs le lien entre ville et campagne.



## Le CARRE existe.

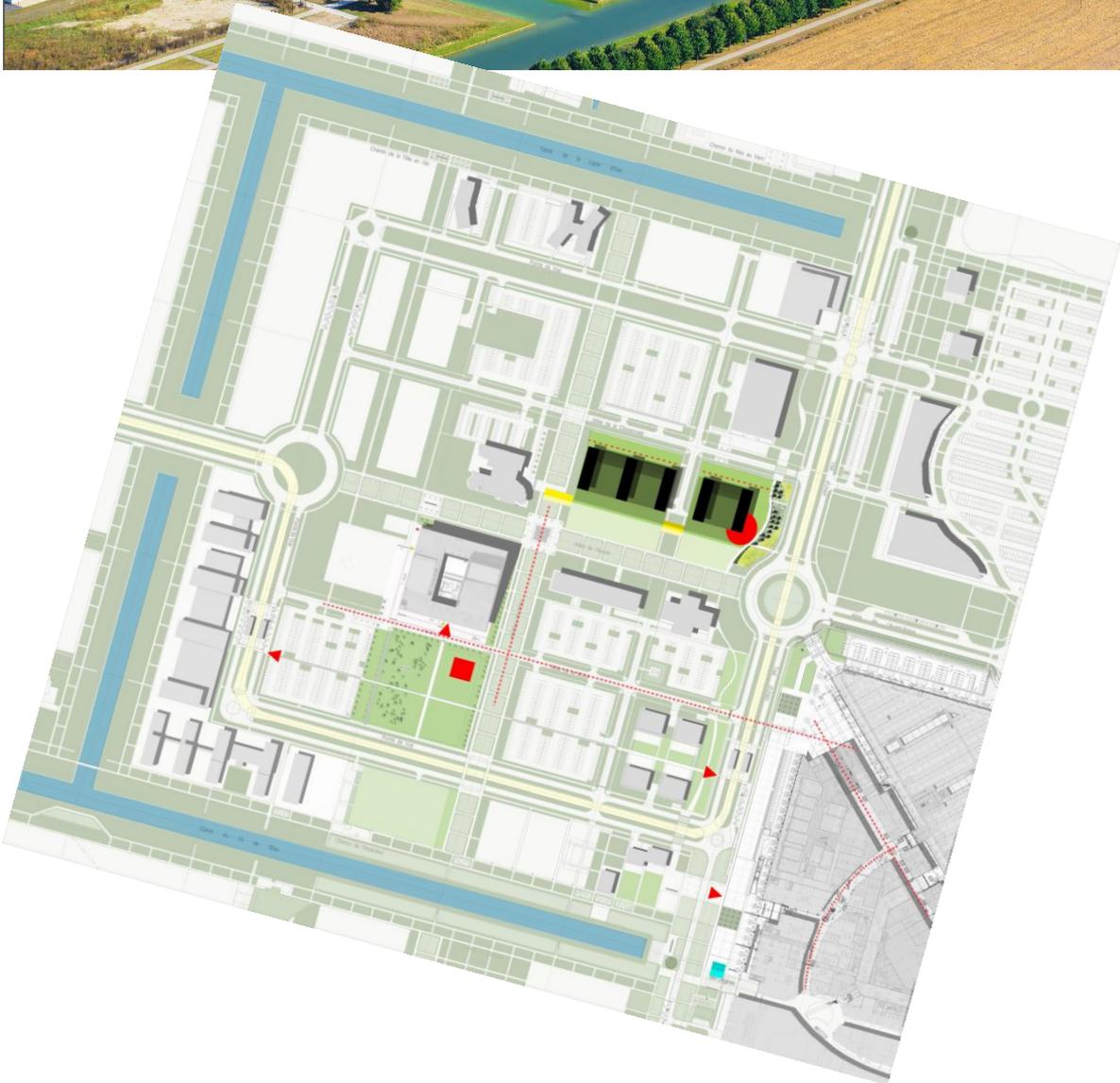
Un important travail d'aménagement (les deux tiers du projet environ) a été réalisé par l'EPA et en particulier la création d'un nouveau paysage en réalisant un pré-verdissement avec les 10 000 arbres plantés et la réalisation des canaux nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales et leur traitement écologique. Différents projets sont venus s'inscrire dans ce cadre : Un centre commercial régional actuellement en extension pour atteindre 113 000 m<sup>2</sup>, 200 magasins et 15 millions de visiteurs, un multiplex de 16 salles de cinémas (1,8 millions de spectateurs par an), l'Hôtel de la Communauté, l'Hôtel des Finances, un hôtel \*\*\*\* étoiles de 120 chambres, 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux, sept restaurants, des loisirs, un bowling et le « Shopping Parc ». L'installation de l'ICAM - école d'ingénieurs accueillant 1 000 étudiants, et le Théâtre de SENART (Scène nationale) ouvert en 2011 ont donné une nouvelle dimension au CARRE par l'éducation, la formation et la culture. Côté transport, le TZEN (2011,) relie le CARRE aux deux branches du RER D.



# Le FONCIER dans le CARRÉ SÉNART



**1** Le site : Au cœur du CARRÉ, à l'intersection des allées de l'Histoire et de l'Avenir et à 150 m de la station TZen « Trait d'Union» reliant les deux branches du RER D.



## 2. Orientations et innovations envisagées

### Le CARRE « un projet d'avenir ».

Grâce au succès de sa première phase de développement, le CARRE a doté SENART d'une adresse connue. LE CARRE assume maintenant une triple définition :

- Un site créateur de valeur, sur lequel développer services, éducation, activités et loisirs.
- Une plate-forme à lancer des projets, à imaginer.
- Un lieu d'identité, qui représente une communauté.

Nous vivons, aujourd'hui et grâce aux technologies numériques, l'émergence de nouveaux usages d'espaces qui organisent différemment les choses de notre vie. Cette évolution des modes de vies est très active dans les territoires de l' « entre-deux » comme à SENART entre « ville et campagne ». La question nouvelle à résoudre, dans ces espaces du péri-urbain, est d'articuler deux choses : le MOI (l'Unité numérique) et le NOUS (la Communauté). Il y a là un paradoxe à dépasser. Le numérique individualise, disperse et rapproche les individus mais simultanément il demeure au travers de différentes communautés (les tribus) les désirs de se retrouver ensembles sur des sujets communs. Le CARRE est un projet qui se construit dans un temps long, dans une démarche globale ouverte et contemporaine. L'EPA Sénart qui a conduit le projet du CARRE depuis plus de 20 ans se doit d'aller plus loin. Cela oblige à redéfinir régulièrement (et suivant les sujets) des objectifs de progrès.

### 1. Un premier objectif : Fédérer l'écosystème « numérique » local.

Il existe des entreprises importantes à SENART :

- SCH (338 emplois) : implantée en 2007, l'entreprise est experte dans la distribution de matériels informatiques et dans le reconditionnement et le recyclage en fin de vie. A noter que SCH sous-traite une partie de son activité à l'entreprise ATF.
- ATF Gaïa (56 emplois) : implantée en 2006, ATF est spécialisée dans la gestion des matériels informatiques professionnels en fin de vie.
- NATIXIS (40 emplois) : implantée depuis 2010, la Banque française NATIXIS a choisi Sénart pour y construire son Data Center Informatique.
- ADFAB CONNECT (30 emplois) : implantée depuis 2010, l'entreprise a pour activité la programmation et le développement informatique, via notamment le développement d'interfaces digitales et graphiques.

Il existe quelques autres exemples et expériences de l'écosystème « numérique » local à SENART :

- Le réseau des bibliothèques et médiathèques locales offre des lieux de découvertes, d'échanges, d'animations qui permettent à tous d'ouvrir leurs yeux, leurs oreilles et leurs rêves sur le monde. Initialement déconnectées les unes des autres, elles sont en réseaux grâce aux fêtes du CARRE depuis 2000-2002-2004.
- Cinq entreprises de la pépinière d'entreprises pratiquent le coworking : Collectivités Numériques, The Gobeliners, Initial Soft, Unovia et Label Presse.
- L'IUT SENART-FONTAINEBLEAU propose une formation qui consiste à comprendre les spécificités du marketing digital et du e-commerce.
- L'ICAM vient d'installer un FAB-LAB et développe le 1<sup>re</sup> site d'étudiants et professionnels qui participent à la création du monde numérique de demain.



### 3. Le FONCIER : ENVIRONNEMENT

**Foncier** : 2 ilots (GI 78).

**Propriété** : Etat

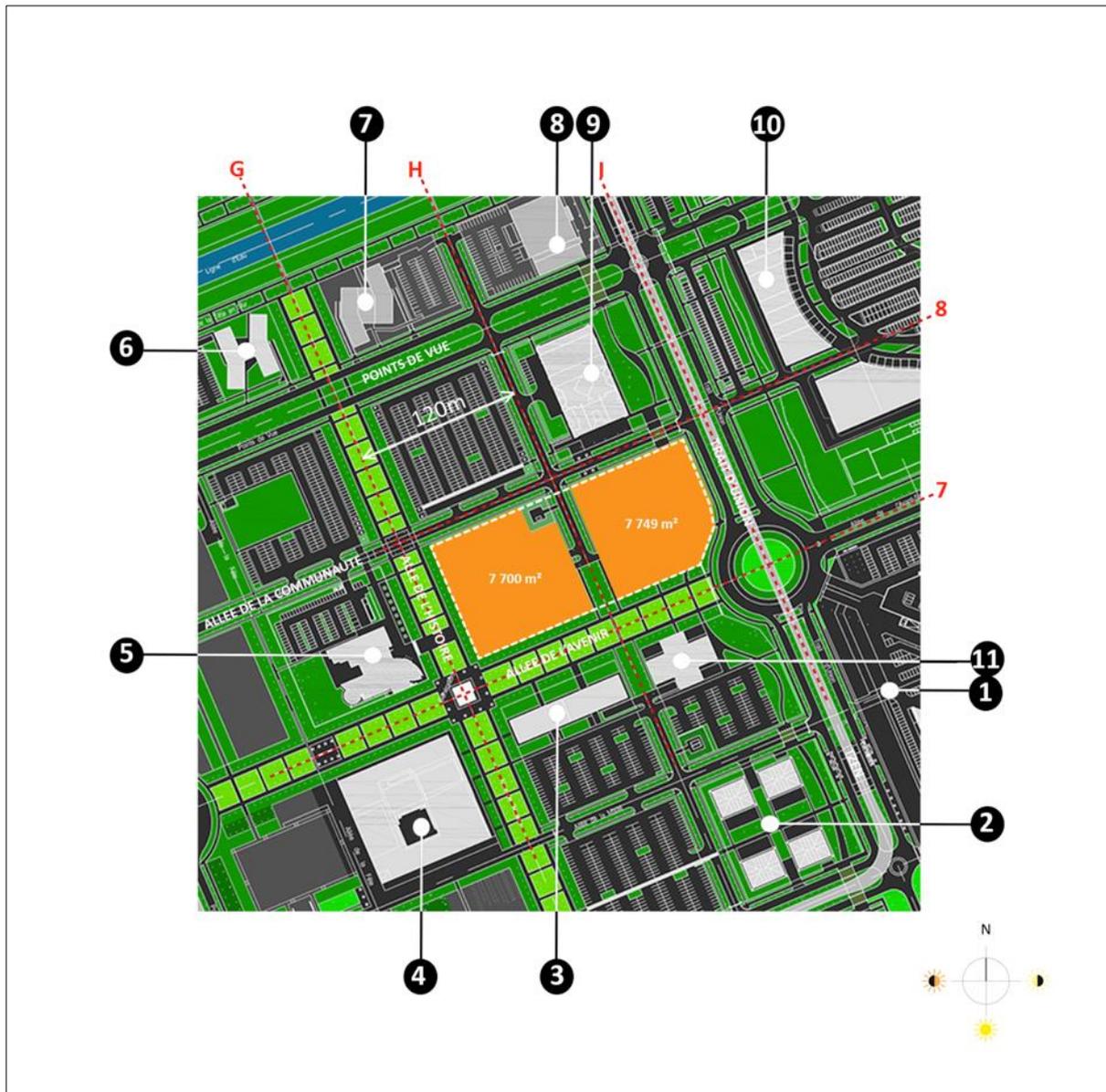
**Surfaces** : 7 700 m<sup>2</sup> et 7 749 m<sup>2</sup>.

**Desserte** : Allée de la Communauté au nord.

**Desserte en transport collectif** : station TZen Trait d'Union à 150 m (7mn du RER D)

**Viabilisation** : totale (Electricité, eau, assainissement, gaz...)

**Occupation du sol** : terrain libre immédiatement



- 1.** ACCÈS CENTRE COMMERCIAL CARRÉ SÉNART **2.** 5 RESTAURANTS **3.** BUREAUX **4.** THÉÂTRE  
**5.** BUREAUX AGGLOMÉRATION **6. 7. 11** BUREAUX **8.** PÔLE DE SANTÉ (en cours) **9.** BOWLING  
**10.** SHOPPING PARC

Des projets existent, à l'échelle de la nouvelle Agglomération de Grand Paris Sud, qui par le Contrat d'Intérêt National (CIN) proposent de :

- Développer la diffusion des NTIC et les métiers du numériques en confortant le campus TERATEC en tant que pôle national de diffusion du calcul haute performance ; en créant une école du numérique consacrée à la formation de publics non diplômés et en confortant la filière de formation et de développement économique autour des jeux vidéo.
- Intervenir pour développer le parc immobilier universitaire en assurant la construction de la Maison des Sciences Humaines, d'un centre de e-learning, les secondes tranches de l'ICAM et du Pôle de l'Ingénieur.

## 2. Un second objectif : Accélérer l'innovation avec deux attentes particulières :

- **La première attente : des bâtiments tertiaires durables et innovants.** C'est définir sur les 2 ilots (GI 78), les caractéristiques constitutives et la faisabilité de ces bâtiments, dans le CARRE à SENART. Cet objectif est dans le prolongement et en cohérence avec ce qu'est l'identité de SENART : « ville verte ». Ceci ne peut pas être isolé d'autres thématiques si l'on s'inscrit dans la démarche globale du développement durable. La question est donc de **savoir à quelles conditions environnementales, architecturales, techniques et économiques**, il est possible de réaliser ces nouveaux 12 000m<sup>2</sup> de bureaux innovants tant dans leurs conceptions que leurs réalisations? La question de la réversibilité des bâtiments dans leurs usages doit être posée.
- **La seconde attente : imaginer et associer à ce programme tertiaire un lieu hybride d'un type nouveau.** Il s'agit de savoir, au-delà de la définition des conditions écologiques, techniques et innovantes qui constitueront les caractéristiques et la faisabilité des 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux, comment penser autrement un lieu de travail flexible, collaboratif et d'échanges en offrant en plus (ou à coté) un espace équipé permettant l'accès à des environnements d'apprentissages réels et virtuels? Aujourd'hui, la flexibilité pour les entreprises passe par leurs démultiplications en « satellites » périphériques à leurs sièges sociaux « vitrines » le plus souvent en centre-ville « dense ». L'enjeu devient d'imaginer et de faire de ces « satellites » des lieux flexibles, connectés, équipés de services innovants et en faire surtout des lieux collaboratifs ou le mode de travail est différent.

## 3. Un troisième objectif: Rayonner pour être attractif.

Le rôle du CARRE comme plateforme à lancer des projets est de devenir un « attracteur étrange », un « microprocesseur » territorial. Grâce à ces bureaux et locaux d'un nouveau type, le CARRE aura une dimension innovante (numérique) affirmée devenant alors un accélérateur d'autres développements pour l'ensemble du (ou des autres) territoire(s).

## 4. Contexte réglementaire

Pour les 2 ilots concernés. Extraits du Règlement du PLU de LIEUSAIN (77) > Zone AU4

Ces extraits donnent le cadre principal du corps réglementaire du PLU de la commune de LIEUSAIN en vigueur aujourd'hui (PLU consultable en ligne sur le site de la commune). **Les besoins peuvent amener à se poser certaines questions sur la compatibilité de certains articles avec certains projets; alors ces points seront examinés, débattus avec la collectivité et pourront éventuellement donner lieu à des évolutions ultérieures possibles du PLU.** La zone du projet correspond à la partie centrale du Carré.

### EXTRAITS...

Il s'agit d'une zone en cours d'urbanisation, destinée à recevoir des équipements publics ou privés, des activités tertiaires ou de bureaux ainsi que des commerces et services. Cette zone de développement du Carré doit s'articuler autour des grands éléments d'infrastructure qui y sont réalisés. Le logement peut y être admis.

**Article AU4/6.** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principes : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques, sont autorisés les débordements tels que balcons ou auvent sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur.

De part et d'autre des voies publiques ou privées, une distance de 10 mètres minimum sera respectée entre deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies.

**Article AU4/7.** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principes : Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction, avec un minimum de : 3 mètres si la façade est aveugle, 6 mètres si la façade comporte des baies.

**Article AU4/8.** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Principes : Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction la plus haute, avec un minimum de : 3 mètres si la façade est aveugle ou 8 mètres si la façade comporte des baies et ouvertures.

Deux constructions sont considérées comme contiguës si elles sont reliées par un élément de volume.

**Article AU4/10.** Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage des bâtiments. Les ouvrages indispensables et de faible emprise (éléments de ventilation, garde-corps, etc.) ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder : R+3 avec un maximum de 13,50 mètres ou R+3+Comble avec un maximum de 18 mètres.

10.2.3. Pour les bâtiments avec combles : Les combles seront impérativement traités en retrait par rapport à la façade. Le retrait sera alors au minimum égal à la moitié de la hauteur de l'entage en combles, mesurée depuis le plancher haut du dernier niveau.

10.2.4. Un dépassement du plafond de hauteur peut être accepté pour la réalisation ponctuelle d'un élément architectural symbolique, monumental, où point singulier lié à l'art urbain et formant repère dans la composition urbaine.

**Article AU4/12.** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Principes : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; Il devra être réalisé, à l'occasion de toute

construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur : 5 mètres ; largeur : 2,50 mètres ; dégagement : 6 x 2,50 mètres

#### 12.2. Nombre d'emplacements

Pour toute nouvelle construction, il est exigé d'aménager, sur la propriété, le nombre de places de stationnement minimal suivant :

12.2.7. Restaurant : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

12.2.8. Activités tertiaires, bureaux : 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON

12.2.9. Service : places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON

12.2.10. Constructions mixtes : Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, un foisonnement pourra être autorisé sur justifications dans la limite maximum de 35 % de réduction du nombre de places théoriques cumulées.

**Article AU4/13.** Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante peut être utilisée : Un arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haie

13.2. Les parcs de stationnement banalisés réalisés à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

13.3. Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et paysagement extérieur.

13.4. 15% minimum du terrain doit être préservé en espaces verts.

13.5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements, construction et installations nécessaires au service public et à l'intérêt collectif.

### SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

**Article AU4/14.** Possibilités maximales d'occupation du sol : Sans objet

LIMITE DE LOT



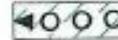
ACCES AUTOMOBILES  
DE PRINCIPE



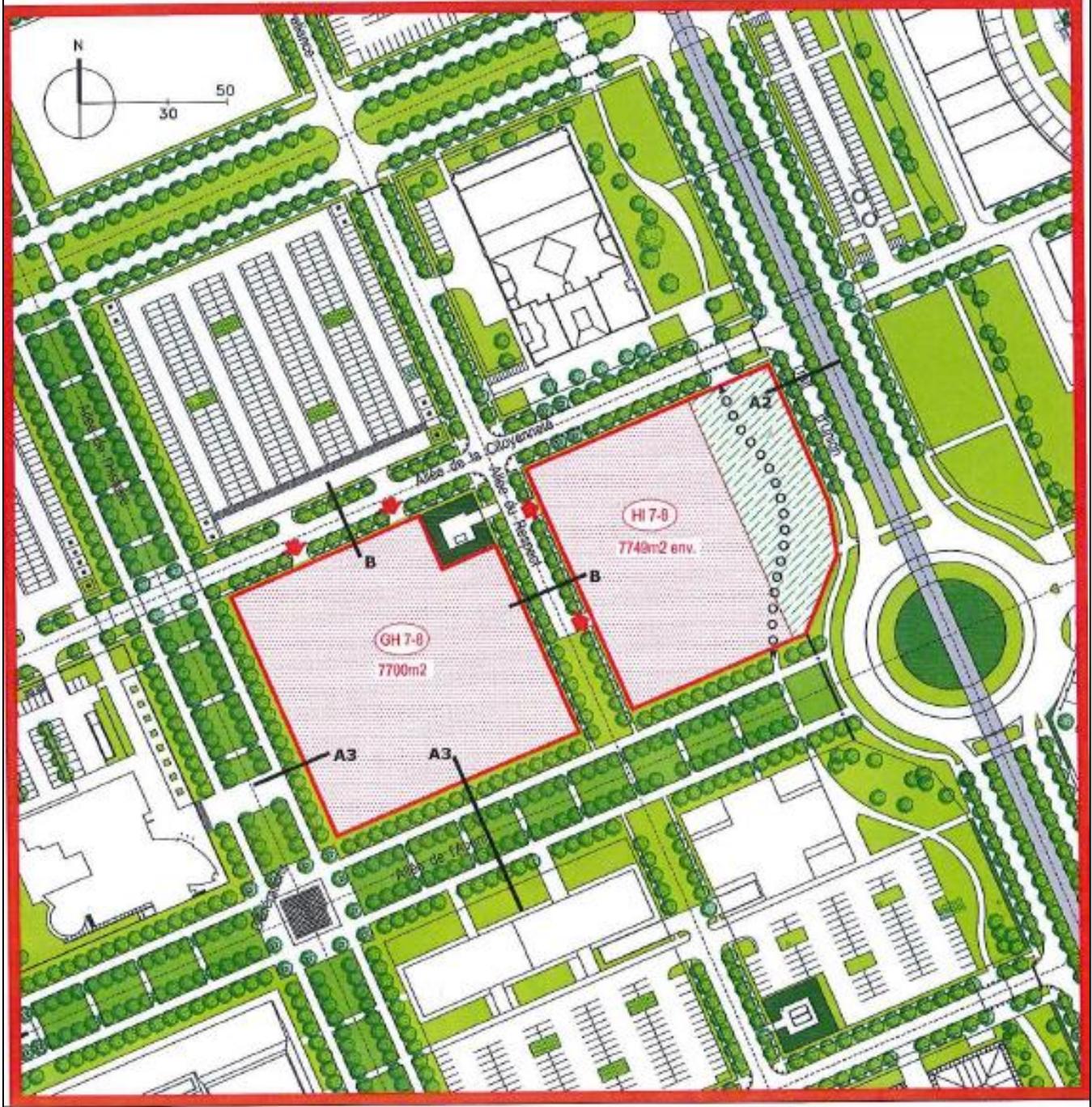
PLANTATION D'ALIGNEMENT  
Tilleul Tomentosa 'Brabant'



ZONE CONSTRUCTIBLE



LIAISON PIETONS PAYSAGER





## 5. Calendrier prévisionnel

Octobre 2016 : Lancement de la consultation

13 janvier 2017 : date limite dépôt des candidatures

Mars 2017 : Sélection de 3 candidats.

Mars 2017 - Juillet 2017 > Production du projet

Septembre 2017 - décembre 2017 > Jurys et choix ( ? délais pouvant être raccourcis)

Janvier 2018 : Promesses de ventes et dépôt du (des) PC(s)

Juin 2018 > Obtention du (des) PC(s)

Septembre 2018 > signature acte(s) de vente(s)

Décembre 2018 > Ouverture du chantier (> 18 mois)

**Mai 2020** > Livraison du projet

## 6. Pilotage

### **EPA SENART**

**(Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de SENART)**

#### **Aude DEBREIL**

Directrice Générale

La Grange la Prévôté - 77547 Savigny-le-Temple Cedex

Tél. 01 64 10 15 15

Email [aude.debreil@epa-senart.fr](mailto:aude.debreil@epa-senart.fr)

### **Vos contacts :**

#### **Michel BISSON**

Maire de LIEUSAINT

1<sup>er</sup> vice-président et président délégué,

Chargé du développement économique,

De la modernisation de l'action publique,

De l'élaboration du projet de territoire,

De la contractualisation de l'élaboration du pôle métropolitain de Grand Paris Sud

Grand Paris Sud

9 Allée de la Citoyenneté, 77500 SENART-LIEUSAINT

Tel : 01 64 13 17 00

Email : [m.bisson@ville-lieusaint.fr](mailto:m.bisson@ville-lieusaint.fr)

#### **François TIROT**

Directeur Opérationnel

EPA Sénart

La Grange la Prévôté - 77547 Savigny-le-Temple Cedex

Tél. 01 64 10 15 15

Email [fti@epa-senart.fr](mailto:fti@epa-senart.fr)

Dépôt des candidatures sur la Data-room de la Métropole du Grand Paris :  
[www.inventonslametropoledugrandparis.fr](http://www.inventonslametropoledugrandparis.fr)