

# Plan Local d'Urbanisme



---

## Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 23 mai 2024

# SOMMAIRE

Préambule	p.4
La stratégie de développement	p.5
<b>Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié</b>	<b>p.6</b>
Objectif 1 : Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multi-fonctionnelle et innovante	p.8
Objectif 2 : Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficaces et apaisées et à la qualification des entrées de ville	p.10
Objectif 3 : Valoriser l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler le patrimoine architectural et urbain	p.11
<b>Axe 2 - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée</b>	<b>p.13</b>
Objectif 1 – Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité	p.15
Objectif 2 – Maintenir l'attractivité de la fonction économique et contribuer à l'adaptation du parc résidentiel	p.16
Objectif 3 – Faciliter les mobilités intra-communales	p.17
<b>Axe 3 - Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable</b>	<b>p.19</b>
Objectif 1 : Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville	p.21
Objectif 2 : Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques	p.23

# PREAMBULE

## Contenu du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est le document qui exprime la volonté et l'ambition des élus pour la commune de Bussy-Saint-Georges.

Il constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il n'est pas opposable pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, etc.) mais, d'une part, il fonde l'instauration du sursis à statuer dans l'attente d'approbation du PLU, et d'autre part les outils réglementaires du PLU doivent être cohérents avec les orientations du PADD.

Le PADD est garant de l'équilibre général du projet : il sert de références pour les évolutions ultérieures du PLU (modifications, révisions...).

## Rappel de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

# Positionnement stratégique

## Positionnement stratégique

L'atteinte de l'ambition communale implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement.

Ce plan opérationnel s'organise en trois axes qui précisent les objectifs des élus sur les 10 prochaines années.

### « **Bussy-Saint-Georges, moteur du développement de la ville nouvelle de demain** »

Pleinement insérée dans les évolutions métropolitaines, à l'articulation entre bassins de vie parisien et seine-et-marnais, Bussy-Saint-Georges s'inscrit dans la dynamique de finalisation de l'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée tout en intégrant les défis sociétaux et structurels auxquelles elle est exposée et s'affirme comme une ville attractive, équilibrée et unifiée.

**Axe 1** - Accompagner un développement qualitatif et diversifié

**Axe 2** - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée

**Axe 3** – Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

# Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié

## Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié

*Le premier axe interroge l'évolution à venir de Bussy-Saint-Georges et son inscription dans les dynamiques supra-communales par la finalisation de la Ville nouvelle. Il vise à accompagner la réalisation de projets structurants sur le territoire (écoquartier du Sycomore, parc d'activités de la Rucherie, pôle high tech et culturel, ...) participant à son rayonnement et induisant une nouvelle organisation fonctionnelle de Bussy-Saint-Georges. La réalisation de ces projets structurants représente l'opportunité de diffuser sur le territoire les principes d'un urbanisme durables et de ville intelligente.*

*Il s'agit, en outre, de fixer des objectifs quant à l'intégration de ses projets dans leur environnement et de projeter les aménagements nécessaires à la gestion efficace des flux de mobilités notamment en marquant qualitativement les entrées de Ville.*

*L'axe s'attache également à concevoir le développement de la Ville en s'appuyant sur une valorisation de son patrimoine bâti, paysager et culturel et l'affirmation de la lisière urbaine de la Ville nouvelle. Par conséquent, il est question d'affirmer les limites de la Ville nouvelle et son identité communale au sein de Marne-la-Vallée.*

- **Objectif 1** : Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multifonctionnelle et innovante
- **Objectif 2** : Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficaces et apaisées et à la qualification des entrées de ville
- **Objectif 3** : Valoriser l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler le patrimoine architectural et urbain

## Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié

### Objectif 1 : Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multi-fonctionnelle et innovante

#### → Affirmer le développement de l'écoquartier du Sycomore et tendre vers un urbanisme responsable

- Permettre le développement d'une mixité tant fonctionnelle que des formes urbaines : développement d'une nouvelle polarité commerciale complémentaire à celle du centre-ville et du village, réalisation de nouveaux équipements de santé, sportifs ou culturels de rayonnement infra et supra-communal
- Assurer la constitution d'une offre en logements diversifiés et garantissant la fluidité des parcours résidentiels pour tous : s'inscrire en faveur d'un équilibre des typologies et des formes de logements pour contribuer à une diversité générationnelle, sociale et urbaine et répondre aux besoins des ménages actuels et futurs
- Aménager le secteur du Sycomore dans le respect des principes d'un quartier durable en matière de déplacements, de modes constructifs et dans les principes d'une smart city notamment
- Faire de l'écoquartier un levier de diffusion des pratiques éco-urbaines sur le reste de la ville (gestion des eaux pluviales, gestion différenciée des espaces verts, pratiques agri-maraichères, lutte contre les déperditions énergétiques, prolongement du réseau de cheminements doux, ...)

#### → Développer l'offre d'activités économiques dans le secteur de la Rucherie

- Permettre le développement d'une nouvelle offre foncière et immobilière d'activités adaptée aux enjeux économiques et environnementaux : favoriser l'implantation d'activités tournées vers l'innovation, permettre la réalisation d'un réseau de chauffage urbain, ...
- Intégrer la proximité du captage d'eau dans le projet urbain en encadrant l'installation d'activités dont l'exercice pourrait porter atteinte à la qualité de la ressource en eau
- Concevoir un aménagement paysager le long de l'autoroute

## Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié

### Objectif 1 : Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multi-fonctionnelle et innovante

#### → Accompagner la finalisation de l'entrée de ville à l'Ouest de la commune pour faire rayonner Bussy-Saint-Georges

- Concevoir des aménagements urbains et paysagers permettant le passage d'une entrée d'autoroute vers une entrée de ville, du rond-point de l'avenue de l'Europe à celui du Petit Bois
- Valoriser le foncier disponible par la constitution d'un programme de constructions : contribuer à la mixité des fonctions via la constitution d'un pôle ludique high tech et culturel, et d'une offre en logements, activités, services (pôle médical notamment), assurer l'intégration urbaine des futurs bâtis, permettre la réalisation d'un ou plusieurs bâtiment signal
- Assurer des liaisons sécurisées et apaisées vers le boulevard de Lagny, axe majeur permettant de relier le centre-ville et la gare RER, et vers le boulevard de l'Europe jusqu'au second futur diffuseur

#### → Permettre la réalisation à long terme, d'un projet à dominante économique sur le secteur de la Croix

##### Blanche

- Conserver le foncier prévu à la réalisation de la ZAC de la Croix Blanche pour une ouverture à l'urbanisation à long terme
- Privilégier un développement à proximité de la gare RER de Torcy
- Concevoir un projet respectueux de l'environnement en affirmant les transitions paysagères avec les autres secteurs existants (quartier de Rantilly, espace agricole, ...)

## Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié

### Objectif 2 : Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficaces et apaisées et à la qualification des entrées de ville

#### → Assurer la bonne desserte aux futurs secteurs d'urbanisation et contribuer au développement et à la continuité des circulations douces supra-communales

- Aménager un nouvel échangeur autoroutier permettant un accès au Sycomore et à la Rucherie et une inscription de ces futures nouvelles polarités dans le fonctionnement supra-communal
- Contribuer au développement d'un réseau dédié aux modes doux vers les communes limitrophes via notamment le soutien à la réalisation d'une passerelle piétonne et cyclable entre Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie au-dessus de l'autoroute
- Inscrire la commune dans le maillage de réseaux départementaux et régionaux de cheminements doux (notamment la voie express vélo, le RER vélo et autres projets d'échelle communale) en faveur du renforcement des déplacements actifs

#### → Renforcer et assurer la qualité des entrées de ville existantes et nouvelles

- Poursuivre la valorisation de l'entrée de ville depuis la gare RER via la sécurisation des déplacements de tous les usagers et une redynamisation du cœur de ville (traitement qualitatif des espaces publics et pérennisation voire renforcement de l'offre commerciale)
- Affirmer le caractère stratégique de l'entrée de ville Ouest
- Assurer le traitement qualitatif du nouvel échangeur autoroutier et de ses abords, constituant la nouvelle entrée de ville Est majeure
- Œuvrer pour la qualité paysagère et urbaine de l'ensemble des entrées de ville (transition entre les espaces urbains, transition avec les lisières forestières, ...)

## Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié

### Objectif 3 : Valoriser l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler le patrimoine architectural et urbain

#### → Assurer le traitement de qualité des seuils paysagers et

##### des lisières urbaines

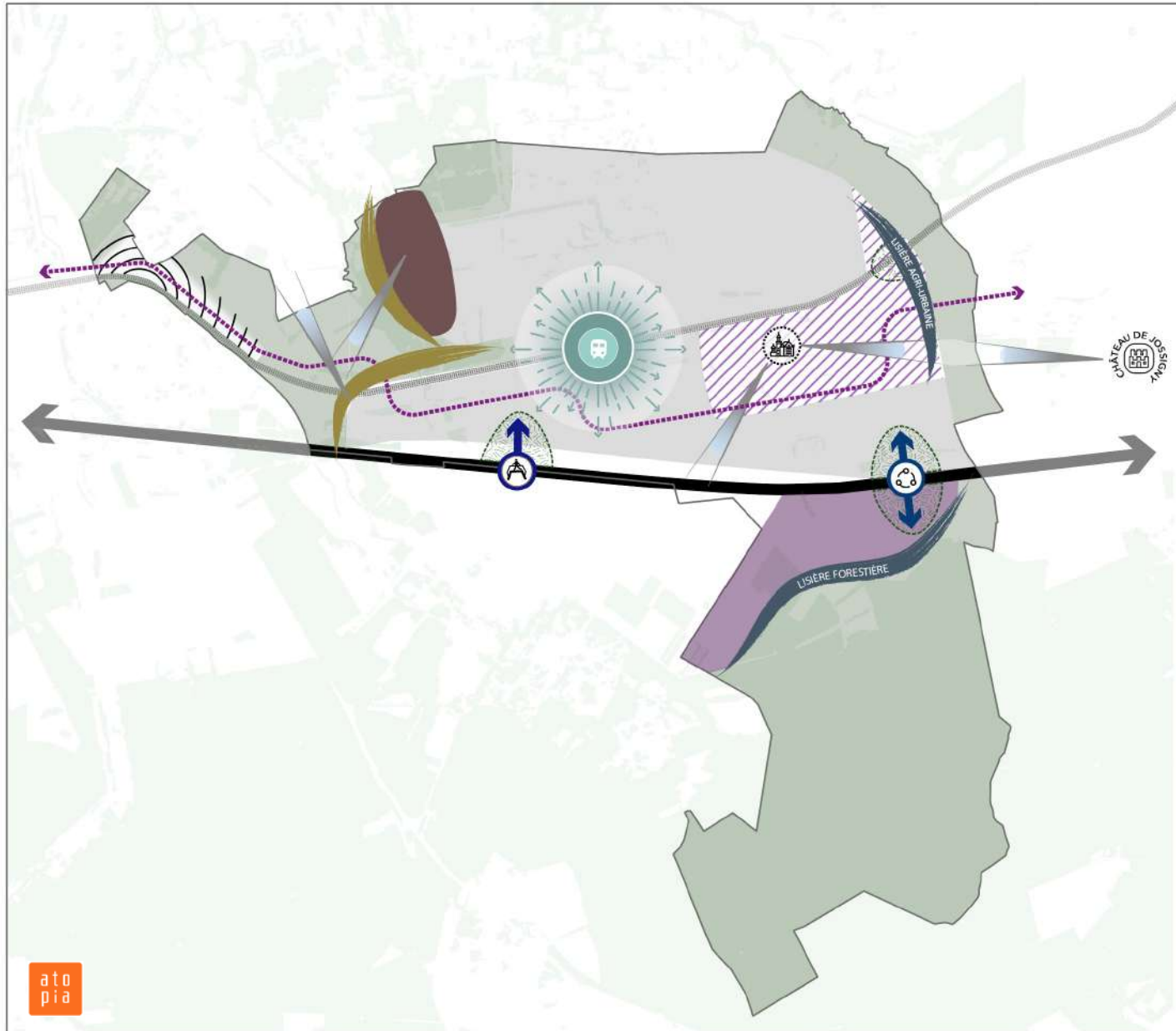
- Préserver de toute pression urbaine le seuil agri-naturel, le long de la vallée de la Brosse, sur la frange Ouest de la Ville
- Affirmer la constitution de nouvelles lisières urbaines à l'Est et au Sud de la commune dans le cadre des projets du Sycomore (lisière agri-urbaine) et de la Rucherie (lisière forestière)

#### → Mettre en lumière les sites urbains et paysagers

##### emblématiques

- Valoriser et mettre en scène les vues remarquables (percée visuelle entre le domaine du Génitoy et le château de Jossigny et la vue sur la vallée de la Brosse depuis la place de Verdun)
- Valoriser le domaine du Génitoy, repère patrimonial communal
- Conforter la préservation patrimoniale du village : valorisation de ses éléments d'architecture et de forme urbaine caractéristiques
- Finaliser l'esplanade des religions et des cultures et valoriser ce patrimoine mondial

# Axe 1 - Accompagner un développement qualitatif et diversifié



## OBJECTIF 1 : ACCOMPAGNER LA RÉALISATION DE GRANDS PROJETS POUR L’AFFIRMATION D’UNE VILLE MULTI-FONCTIONNELLE ET INNOVANTE

- Contribuer au développement de l'écoquartier du Sycomore
- Finaliser le développement de l'offre d'activités économiques dans le secteur de la Rucherie
- Constituer une nouvelle entrée de ville Ouest pour faire rayonner Bussy Saint-Georges
- Permettre la réalisation d'un projet sur le secteur de Croix Blanche à long terme

## OBJECTIF 2 : OEUVRER A LA MISE EN PLACE DE CIRCULATIONS SUPRA-COMMUNALES EFFICIENTES ET APAISÉES ET À LA QUALIFICATION DES ENTRÉES DE VILLE

- Aménager un nouvel échangeur autoroutier permettant un accès au Sycomore et à la Rucherie et une inscription de ces futures nouvelles polarités dans le fonctionnement supra-communal.
- Soutenir la réalisation d'une passerelle piétonne entre Bussy Saint-Georges et Ferrières-en-Brie.
- Assurer la qualité des nouvelles entrées de ville
- Finaliser la valorisation de l'entrée de ville depuis la gare RER via la sécurisation des déplacements de tous les usagers
- Voie express vélo
- Pôle d'échange multimodal

## OBJECTIF 3 : VALORISER L’INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LE GRAND PAYSAGE ET RÉVÉLER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

- Créer un linéaire boisé
- Maintenir et structurer le seuil agri-naturel qui borde la commune sur sa frange Ouest le long de la vallée de la Brosse
- Affirmer la constitution de nouvelles lisères, agri-urbaine à l'Est de la commune dans le cadre des projets du Sycomore et forestière sur la Rucherie
- Révéler le patrimoine architectural et urbain de Bussy Saint-Georges
- Valoriser le domaine de Génitoy
- Valoriser les vues remarquables et les percées visuelles qui caractérisent la commune

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Espaces agri-naturels
- Tissus urbains existants
- Autoroute
- Voie ferrée



## **Axe 2 - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée**

## Axe 2 - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée

*Le deuxième axe est relatif au fonctionnement global de la Ville. Il oriente les aménagements en faveur d'une affirmation des polarités et d'un renforcement de leurs offres complémentaires en services, commerces et équipements.*

*Il s'attache également maintenir l'équilibre des fonctions sur la Ville, d'encadrer le renouvellement du tissu urbain existant pour conserver ses caractéristiques et d'assurer une accessibilité aisée et sécurisée pour tous modes de déplacements aux diverses polarités de Bussy-Saint-Georges.*

*Il s'agit ainsi de travailler sur les connexions inter-quartiers de la Ville, de poursuivre la qualification des espaces publics urbains de Bussy-Saint-Georges afin d'en faire de véritables lieux de convivialité participant à l'attractivité de la Ville et à la caractérisation de son cadre de vie, et d'optimiser les espaces dédiés au stationnement pour limiter la congestion de la Ville par l'automobile.*

- **Objectif 1** : Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité
- **Objectif 2** : Maintenir l'attractivité de la fonction économique et contribuer à l'adaptation du parc résidentiel
- **Objectif 3** : Faciliter les mobilités intra-communales

## Axe 2 - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée

### Objectif 1 : Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité

#### → Pérenniser et renforcer l'offre en équipements et en commerces

- Adapter l'offre en équipements aux besoins des ménages actuels et futurs avec la pérennisation des équipements existants et le renforcement de l'offre, spécifiquement scolaire, sportive, culturelle et médicale :

→ Au regard du développement résidentiel projeté sur la commune, la création de nouveaux équipements scolaires dont un collège et un lycée, est envisagée en cohérence avec les évolutions démographiques

→ Implanter des équipements publics dans le secteur Rode Croix Saint-Georges, et un centre aquatique sur le quartier du Sycomore

→ Développer l'offre médicale dans le centre-ville et dans l'écoquartier du Sycomore

- Affirmer un dynamisme et une diversification commerciale :

→ Dynamiser l'offre du centre-ville, contribuer au développement d'une offre dans le village, créer une nouvelle polarité commerciale dans le quartier du Sycomore, et développer le commerce en rez-de-chaussée dans le secteur du Golf

→ Accompagner le renouvellement de commerces de proximité dans le Village et la Rode Croix-Saint-George et faciliter à l'échelle communale le développement de commerces de proximité permettant de répondre aux besoins du quotidien

#### → Conforter et développer les lieux de convivialité

- Réaffirmer les grandes polarités existantes et leurs connexions : le centre-ville et le village
- Accompagner la requalification et l'apaisement de l'espace public du village par une mise en valeur du patrimoine bâti et paysager (notamment via un réaménagement de la place Verdun et des abords de la mairie)
- Développer de nouveaux lieux de convivialité, moteurs d'une qualité de cadre de vie pour les habitants et d'attractivité pour les activités de loisirs : place Charcot, place du Sycomore, parc du Génitoy, frange Est dans le Sycomore (axe de loisirs de la commune dont la base nautique) et pôle ludique high tech et culturel en entrée de ville Ouest

## Axe 2 - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée

### Objectif 2 : Maintenir l'attractivité de la fonction économique et contribuer à l'adaptation du parc résidentiel

#### → Valoriser la fonction économique de la commune pour le maintien d'un équilibre des offres habitats-emplois

- Assurer le maintien de l'attractivité des zones d'activités existantes (Léonard de Vinci et Gustave Eiffel) : pérenniser les sites d'activités existants et donner aux entreprises déjà présentes sur le territoire communal les moyens de se maintenir et de se développer, optimiser le foncier disponible (équilibre entre la surface de plancher et la surface parcellaire) et permettre un renouvellement des bâtis, assurer une qualité urbaine et paysagère des ZAE existantes
- Développement de nouvelles activités hors ZAE : permettre la diffusion d'activités économiques hors ZAE en veillant à la bonne cohabitation avec la fonction résidentielle et accompagner la constitution d'une offre complémentaire à celle des ZAE, répondant aux nouveaux modes de travailler
- Maintenir le bon niveau de desserte numérique du territoire communal, moteur d'attractivité des entreprises et des ménages, et nécessaire au déploiement de projets en faveur d'une smart city
- Renforcer la valorisation de l'économie des loisirs : valorisation de l'inscription dans un réseau supra-communal de points d'attrait touristique et de loisirs, constitution d'un pôle ludique high tech et culturel en entrée de ville Ouest, développement d'aménagements et d'activités de loisirs en frange Est de la commune, valorisation de la présence du golf de Bussy-Guermantes et de la base nautique, ...

#### → Accompagner l'évolution des tissus résidentiels existants

- Permettre une évolution des tissus résidentiels adaptée aux caractéristiques des quartiers : offrir la possibilité aux ménages d'adapter leur logement (annexes, pièces en plus...) dans le respect des formes urbaines de chaque quartier
  - Assurer le maintien de l'attractivité du parc résidentiel, notamment via l'adaptation des logements aux enjeux de la rénovation énergétique et le maintien des cœurs d'ilots végétalisés
- Projeter la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage répondant aux prescriptions du schéma départemental
- Répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (2020-2026) et du Plan Local de l'Habitat (2019-2024) avec la création d'une Aire d'Accueil des Gens du Voyage de 40 places sur le secteur de la Rucherie.

## Axe 2 - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée

### Objectif 3 : Faciliter les mobilités intra-communales

#### → Assurer les liaisons entre le tissu existant et les futures polarités communales (Sycomore, Rucherie, entrée de ville Ouest)

- Valoriser la présence de la gare RER en facilitant les rabattements depuis le Sycomore et la Rucherie et l'intermodalité
- Assurer des liaisons en transports en commun et en liaisons douces entre le triptyque de polarités commerciales, Sycomore – pôle gare - le village mais également depuis et vers l'entrée de ville Ouest et le pôle ludique high tech et culturel.
- Pacifier les grands axes (boulevard de Lagny, avenue du Général de Gaulle et avenue de l'Europe) : mise en valeur des liaisons douces existantes et renforcement du maillage et des continuités (notamment depuis la Rucherie), amélioration de la sécurisation des déplacements et du paysagement, prise en compte du déplacement des personnes à mobilité réduite par des aménagements inclusifs

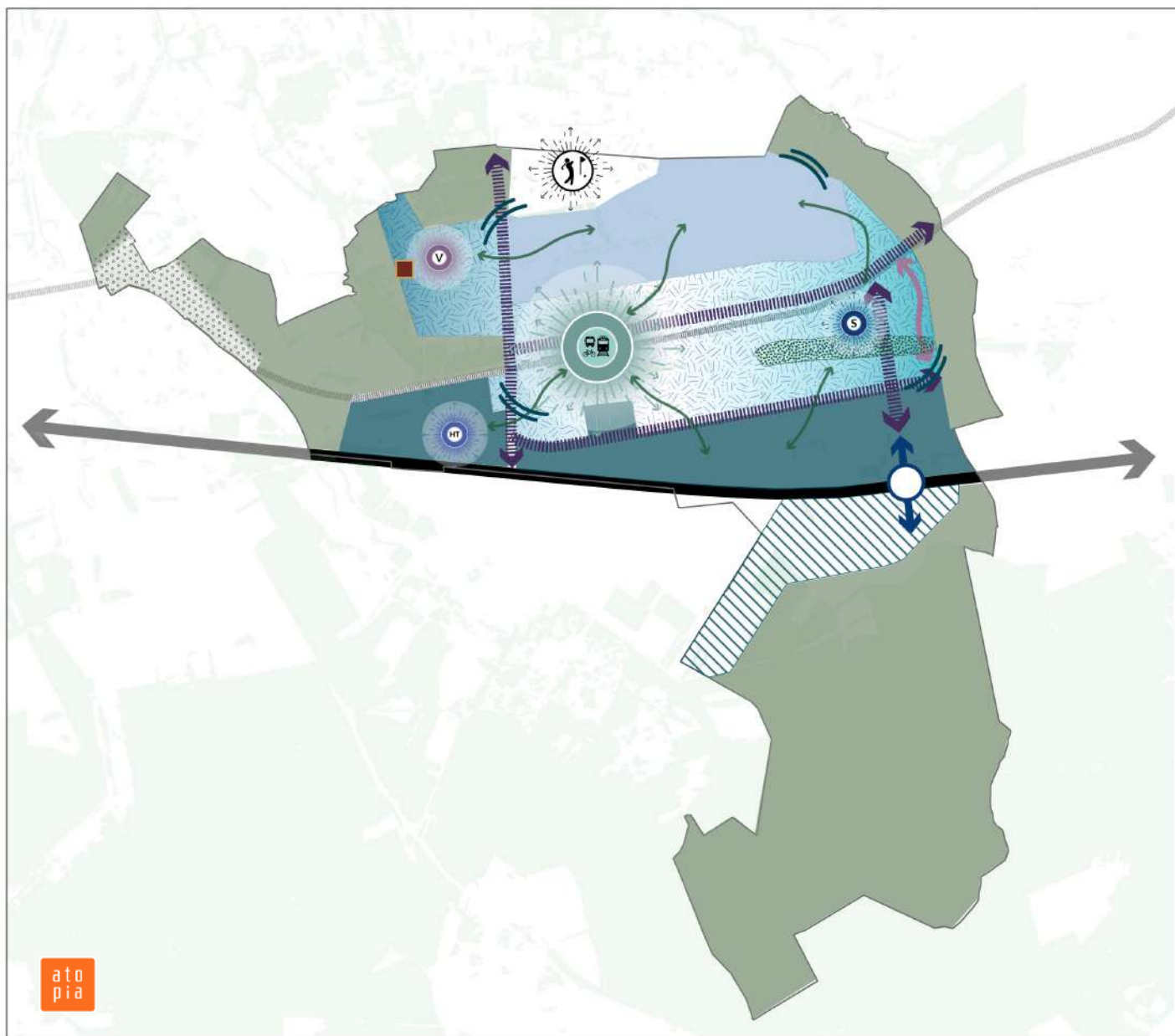
#### → Encourager les mobilités actives

- Valoriser le maillage de liaisons piétonnes existant, le plus souvent végétalisées
- Renforcer le maillage de circulations douces continues, pour les déplacements du quotidien (déplacements domicile-travail, domicile-équipements, domicile-commerces) comme pour les activités de loisirs (accès aux sites de loisirs et aux espaces de la trame verte et bleue)

#### → Optimiser l'offre en stationnement

- Améliorer la gestion de l'offre en stationnement existante pour son optimisation notamment dans les secteurs à vocation de commerces et services de proximité (centre ville et centre de quartier Sycomore)
- Assurer la constitution d'une nouvelle offre dans les secteurs de projet, adaptée aux besoins et répondant à l'enjeu de mutualisation et de mutation des espaces de stationnement

## Axe 2 - Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée



### OBJECTIF 1 : RENFORCER LE CARACTÈRE VIVANT DES QUARTIERS ET DÉVELOPPER DES LIEUX DE VIE DE PROXIMITÉ

Perenniser et renforcer l'offre en équipements et en commerces

Réaffirmer les grandes polarités existantes :



le centre-ville



le village

Développer de nouveaux lieux de convivialité :



Parc dans le Sycomore à prolonger



Place de Verdun



Centre du quartier Sycomore

### OBJECTIF 2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DE LA FONCTION ÉCONOMIQUE ET CONTRIBUER À L'ADAPTATION DU PARC RÉSIDENTIEL

Assurer le maintien de l'attractivité des zones d'activités existantes (Léonard de Vinci, Gustave Eiffel)



Accompagner la réalisation de la ZAC de la Rucherie



Aménager un nouvel échangeur autoroutier

Renforcer la valorisation de l'économie des loisirs :



Constitution d'un pôle ludique high-tech et culturel



Développement d'aménagements et d'activités de loisirs en frange Est de la commune



Valorisation de la présence du Golf de Bussy-Guermantes



Développer de nouvelles activités adaptées hors ZAE



Accompagner l'évolution des tissus résidentiels existants



Permettre la réalisation d'un projet sur le secteur de Croix Blanche à long terme



Accompagner l'évolution des tissus résidentiels existants



Permettre la réalisation d'un projet sur le secteur de Croix Blanche à long terme



Permettre la réalisation d'un projet sur le secteur de Croix Blanche à long terme

### OBJECTIF 3 : FACILITER LES MOBILITÉS INTRA-COMMUNALES

Assurer les liaisons entre le tissu existant et les futures polarités communales (Sycomore, Rucherie, entrée de ville Oust)



Valoriser la présence de la gare RER en facilitant les rabattements depuis le Sycomore et sa multimodalité



Pacifier les grands axes : boulevard de Lagny, avenue du Général de Gaulle et boulevard de l'Europe



Pacifier les grands axes : boulevard de Lagny, avenue du Général de Gaulle et boulevard de l'Europe

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Espaces agri-naturels



Autoroute



Voie ferrée

## **Axe 3 - Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable**

## Axe 3 - Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

*Le dernier axe s'attache à concevoir l'aménagement du territoire au profit du bien vivre des habitants du territoire. Il aspire à porter une réflexion d'aménagement en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères propres aux différents espaces qui composent la commune (urbain, agricole, vallée, plateau, etc) mais également d'assurer le maintien de liens entre ces espaces.*

*Il s'agit d'affirmer le bienfait que peut apporter un développement respectueux des systèmes écologiques sur le bien-être des habitants et l'appréciation de la Ville, mais également de retisser des liens entre l'Homme et son environnement.*

*Cette stratégie s'inscrit dans des enjeux extra-communautaires de transition climatique et de transition écologique auxquels Bussy-Saint-Georges ambitionne d'apporter une vigilance et des premiers éléments de réponse.*

- **Objectif 1** : Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville
- **Objectif 2** : Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques

## Axe 3 - Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

### Objectif 1 : Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville

#### → Préserver les grands marqueurs de la trame verte et bleue communale

- Pérenniser les réservoirs de biodiversité sur la commune : la forêt de Ferrières, les espaces boisés du vallon de la Brosse et du parc du château de Guermantes
- Maintenir la fonctionnalité et la continuité de la trame bleue : protection des rus de la Brosse et de Sainte-Genève et du Gondoire ainsi que de leurs abords, préservation des zones humides avérées
- Minimiser les incidences du développement via la mise en œuvre d'une politique de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Insérer la gestion de l'environnement (gestion des eaux, nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur, ...) comme levier de qualification de l'espace public notamment des entrées de Ville
- Favoriser des aménagements urbains favorable au maintien de la trame noire en ville dans une démarche de préserver la biodiversité
- Prendre en compte les espaces relais des sous-trames boisées et des milieux ouverts identifiés au SCoT Marne et Gondoire pour construire une armature verte urbaine en cohérence avec le projet de développement communal.

#### Objectif de réduction de la consommation d'espace :

En raison de son historique de Ville Nouvelle qui s'est traduit par le lancement d'une Opération d'Intérêt Nationale, elle-même traduite par la réalisation de différentes Zones d'Aménagement Concertée (ZAC), la finalisation de la Ville de Bussy-Saint-Georges sur les prochaines années s'appuie sur l'aboutissement des grandes opérations d'aménagement en cours (l'écoquartier du Sycomore, le parc d'activités de la Rucherie, ...)

Faisant suite à une étape de création, la phase d'aboutissement des différentes ZAC amènera à une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers plus importante que sur la décennie passée, estimée à 150 ha sur l'ensemble de la commune.

Néanmoins, le projet de Bussy-Saint-Georges ne vise pas à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces situés en dehors de ces ZAC mais bien à l'accompagnement de l'aboutissement et l'intégration de ces projets pour une ville consolidée et rayonnante.

## Axe 3 - Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

### Objectif 1 : Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville

#### → Protéger et renforcer la place de la nature en ville

- Valoriser la diversité de la trame verte urbaine et sa gestion différenciée : réseau de parcs et squares urbains (parc du château de Rentilly, parc de la Brosse, parc de Bussy, parc du Génitoy...), golf, alignements d'arbres, sentes végétalisées, jardins de l'habitat individuel...
- Renforcer le maillage de la trame verte, sa continuité et son accessibilité aux usagers via notamment le développement d'espaces verts dans le cadre des nouveaux projets (par exemple le futur parc du Sycomore) et veiller à renforcer les continuités entre les réservoirs de biodiversité du parc du château de Guermantes et de la forêt de Ferrières
- Mettre en valeur les étangs et les plans d'eau, mettre en valeur le circuit de l'eau et envisager le renforcement de la présence de l'eau dans la ville (préservation des douves et prolongement des noues dans le Sycomore, etc)

#### → Assurer le maintien d'activités agricoles dont la complémentarité avec la ville est à renforcer

- Préserver la fonctionnalité des franges agricoles Ouest et Est de la commune, notamment en affirmant une lisière agri-urbaine dans le quartier du Sycomore et les coupures urbaines intercommunales
- Encourager le développement d'une agriculture urbaine et le déploiement des circuits courts

## Axe 3 - Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

### Objectif 2 : Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques

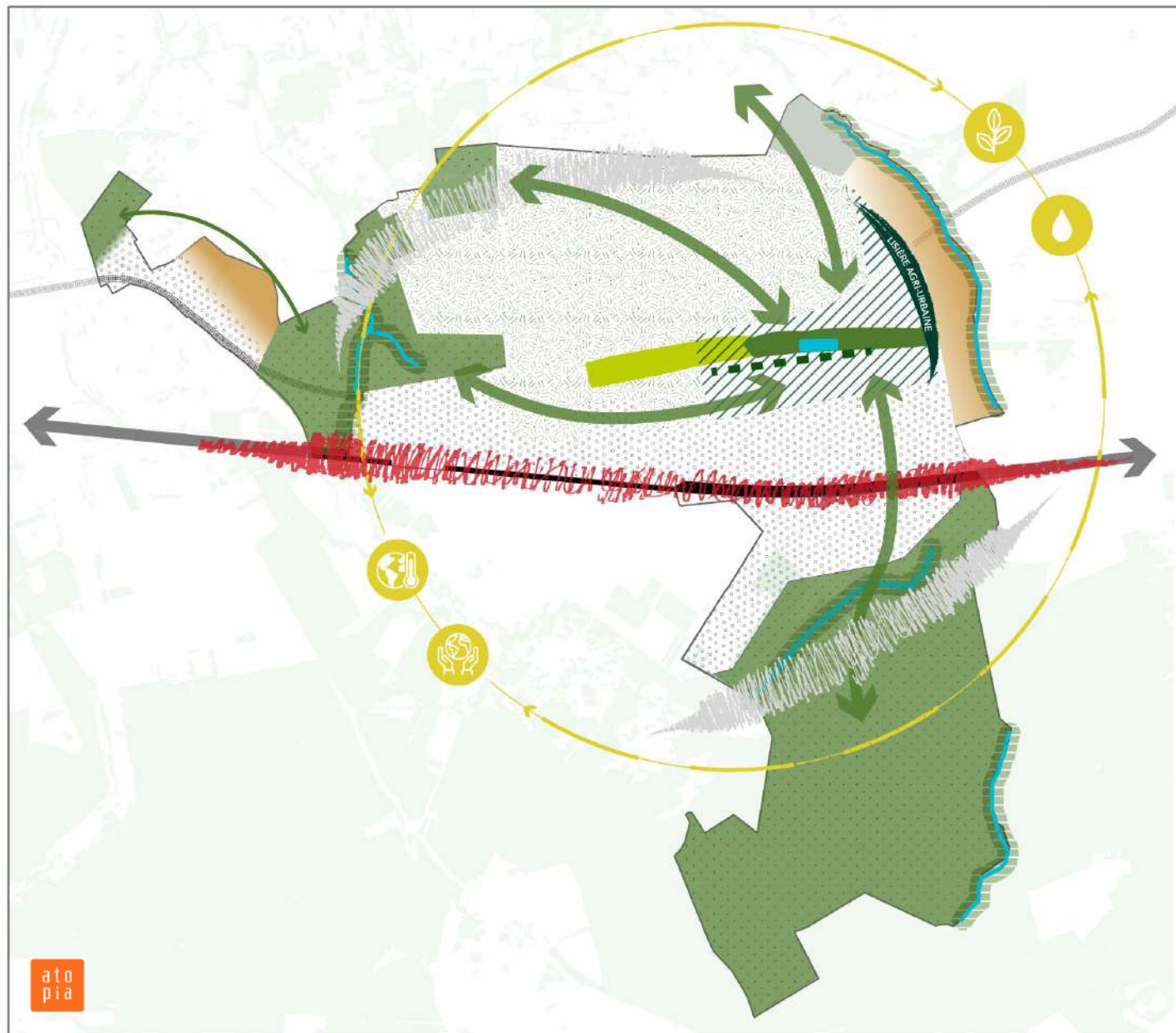
#### → Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé

- Intégrer les principaux risques que sont les risques naturels d'inondation et de retrait-gonflement des argiles
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et particules fines, spécifiquement celles de l'autoroute A4 via, notamment, le renforcement de la trame verte dans les secteurs de projet (création d'une micro-forêt en entrée de ville Ouest et création d'une forêt linéaire le long de l'autoroute de l'entrée de ville Ouest au secteur de la Rucherie)
- Concevoir un éclairage des espaces publics plus économique en énergie et respectueux de la trame noire
- Incrire les aménagements de l'espace public dans les actions du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la communauté d'agglomération en protégeant notamment les zones calmes
- Accompagner la démarche d'amélioration de la qualité de l'aire portée par le Plan Air Renforcé de l'intercommunalité

#### → Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux environnementaux

- Développer la qualité environnementale dans les projets urbains : bâtis plus économes en énergie, développement des énergies renouvelables (biomasse, hydrogène, géothermie et méthaniseur notamment), confort des bâtiments, matériaux écoresponsables, équipements vertueux, construction bas carbone...
- Intégrer les données du Schéma Directeur des Energies élaboré à l'échelle de la CA Marne et Gondoire pour exploiter au mieux le potentiel de la commune notamment en termes de photovoltaïque.
- Incrire un développement en harmonie avec la gestion de l'eau : protection du captage d'eau potable, maîtrise du risque de pollution des nappes phréatiques et de la dégradation de la qualité des rus, infiltration des eaux à la parcelle à ciel ouvert
- Assurer un équilibre entre développement urbain et état des réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement et de gestion des déchets

## Axe 3 - Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable



### OBJECTIF 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE GRANDS MARQUEURS NATURELS ET AGRICOLES ET RENFORCER LA PRÉSENCE DE LA NATURE EN VILLE

Protéger la fonctionnalité écologique de la forêt de Ferrières, les espaces boisés du vallon de la Brosse et du parc du château de Guermentes

Maintenir la fonctionnalité et la continuité de la trame bleue

Renforcer le maillage de la trame verte, sa continuité et son accessibilité aux usagers

Assurer le maintien d'activités agricoles dont la complémentarité avec la ville est à renforcer

Affirmer une lisière agri-urbaine dans le quartier de Sycomore

Valoriser la diversité de la trame verte urbaine et sa gestion différenciée :

Dans le tissu urbain

Sente verte

Dans les espaces d'activités

### OBJECTIF 2 : METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET ACCOMPAGNER L'ADAPTATION DE LA VILLE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé

Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux environnementaux

Zone calme du PPBE à préserver

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Eco-quartier du Sycomore

Parc du Sycomore

Parc de Génytoy

Plan d'eau

Autoroute

Voie ferrée