Plan Local d'Urbanisme





Pièce 1.1 : Rapport de présentation - Diagnostic

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

SOMMAIRE

CADRAGE TERRITORIAL p.3

LECTURE PAYSAGÈRE ET URBAINE p.19

DÉMOGRAPHIE p.40

HABITAT p.49

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES p.57

EQUIPEMENTS, SERVICES, COMMERCES p.67

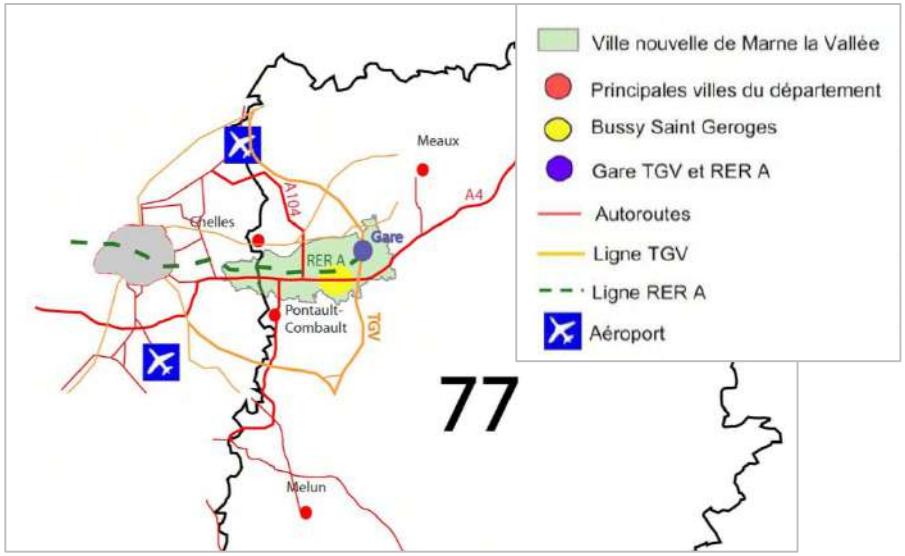
MOBILITÉS ET CIRCULATION p.76

VOLET FONCIER p.83

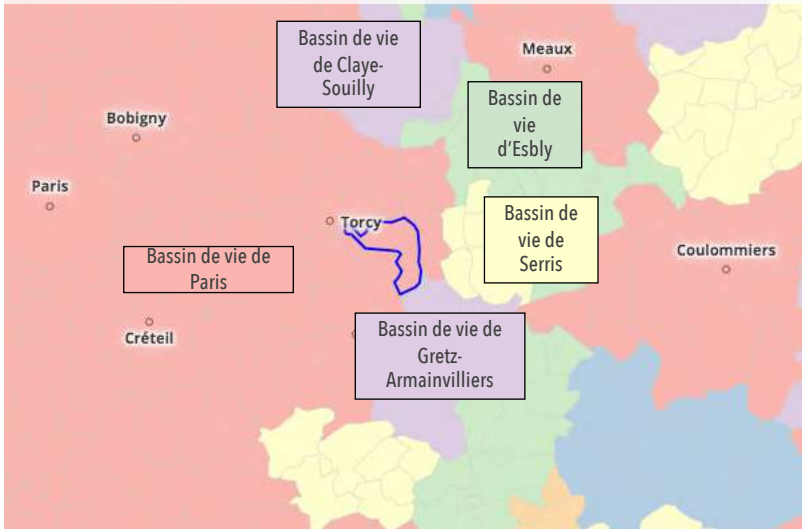
CADRAGE TERRITORIAL

- Positionnement territorial et objectifs de la révision du PLU
- Présentation des documents cadres

Positionnement territorial et objectifs de la révision du PLU



Bassins de vie en 2012 – Source : France découverte



Une position stratégique dans la région francilienne

Bussy-Saint-Georges est située dans la région Ile-de-France, à 25 kilomètres à l'Est de Paris, dans le département de la Seine-et-Marne.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG). Créée en 2002, elle représente la troisième agglomération de plus de 50 000 habitants et se situe, pour une large part, dans le secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Composée à l'origine de neuf communes, Marne et Gondoire s'est étendue au fil du temps avec l'intégration de deux nouvelles communes en 2017 (Ferrières-en-Brie et Pontcarré).

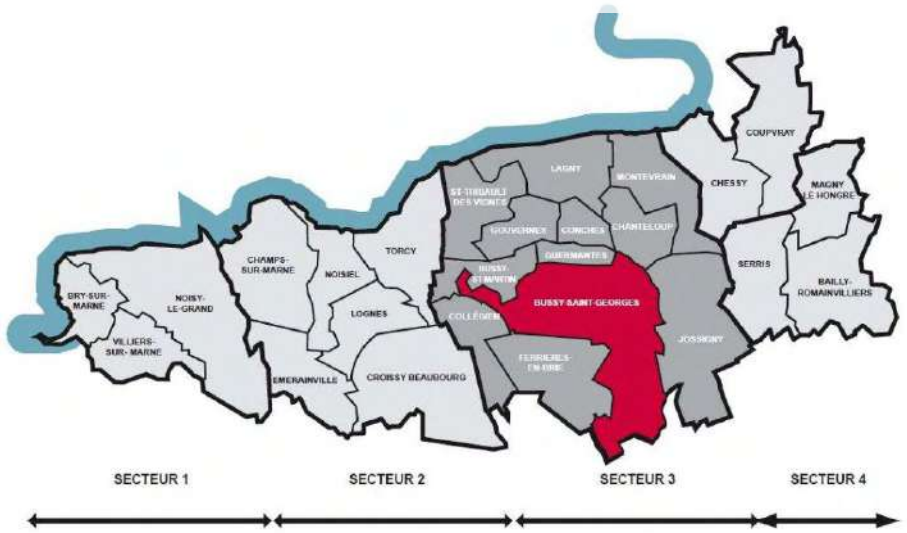
Bussy Saint-Georges bénéficie d'une position stratégique dans la grande couronne parisienne, marquée par :

- la proximité de pôles franciliens majeurs (Paris et la petite couronne, le parc Disneyland, Meaux, l'aéroport de Roissy et, dans une moindre mesure, celui d'Orly),
- la présence de l'autoroute A4 et la proximité de l'A104,
- la présence d'une gare du RER A ,
- la proximité avec la gare TGV de Marne-la-Vallée Chessy.

La commune se situe à l'interface entre le bassin de vie de Paris et des bassins de vie de communes seines-et-marnaises telles que Gretz-Armainvilliers ou Serris.

Positionnement territorial et objectifs de la révision du PLU

Périmètre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée



Une commune de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée

Dans les années 1960, pour faire face au développement rapide de l'agglomération parisienne, fut décidée la création cinq villes nouvelles dont celle de Marne-la-Vallée.

Principalement organisée de façon linéaire d'Ouest en Est, Marne-la-Vallée s'est développée en quatre secteurs : le secteur 1 correspondant à la porte de Paris, le secteur 2 au Val Maubuée, le secteur 3 au Val de Bussy et le secteur 4 au Val d'Europe.

Bussy-Saint-Georges est intégrée au secteur 3, regroupant 12 communes.

Pour aménager la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, une structure d'aménagement dédiée a été créée en 1972 : l'EPA Marne ; puis, en 1987, l'EpaFrance, une entité spécifique pour l'aménagement du secteur IV a vu le jour.

Objectifs de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 14 novembre 2012. Le PLU a depuis connu plusieurs évolutions (modifications, modifications simplifiées…) et par délibération du 30 septembre 2021, le conseil municipal de Bussy-Saint-Georges a prescrit sa révision avec pour objectifs :

- De poursuivre le développement en cours tout en maîtrisant l'urbanisation,
- De réajuster les grandes orientations du PLU en réajustant les orientations générales du PADD et en redéfinissant des OAP,
- D'intégrer les nouveaux projets en cours d'étude suite à une évolution rapide du contexte et de la croissance urbaine caractérisant la ville nouvelle,
- De permettre une clarification du règlement et l'ajustement du plan de zonage.

Méthodologie pour le diagnostic

Le traitement des données statistiques a pour objectif de faire ressortir les grandes tendances d'évolution actuellement en cours sur le territoire afin de définir les enjeux, à court et moyen termes, auxquels Bussy Saint-Georges devra faire face. Afin de contextualiser les évolutions observées, Bussy-Saint-Georges a été comparée à :

- l'Ile-de-France,
- la Seine-et-Marne,
- la Communauté d'agglomération Marne et Gondoire,
- et les communes de Montévrain, Lagny-sur-Marne, Collégien et Ferrière-en-Brie.

En fonction des thématiques abordées tout au long de ce diagnostic territorial, les territoires de comparaison sont représentés ou non selon leur pertinence, leur cohérence et les informations à mettre en lumière.

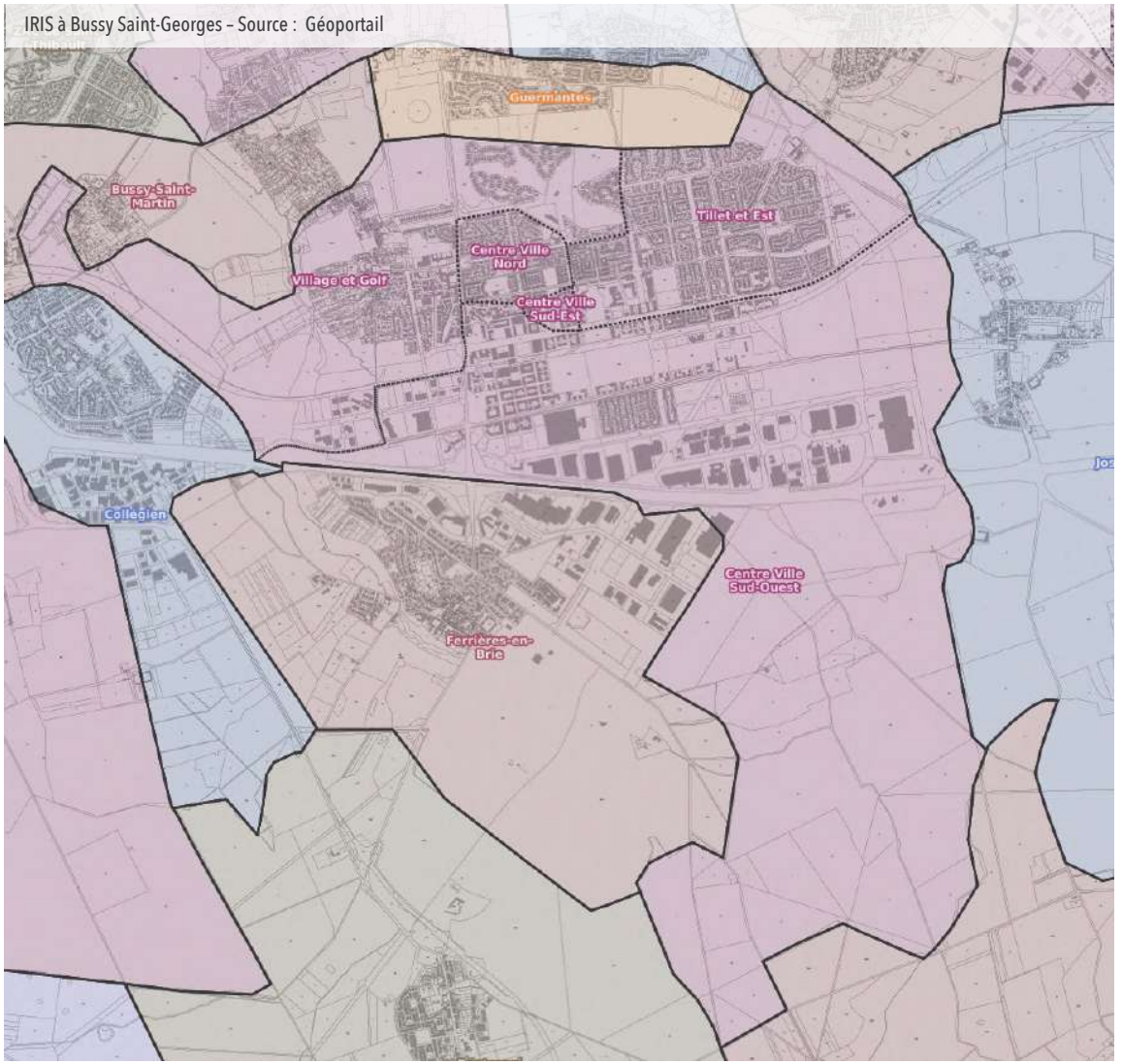
Dans certains cas, une analyse à l'échelle des IRIS est proposée. Les ilots regroupés pour l'information statistique (IRIS) constitue un découpage infra-communal réalisé par l'INSEE. Les IRIS doivent respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambigüité et stables dans le temps. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS.

Bussy-Saint-Georges est découpée en cinq IRIS :

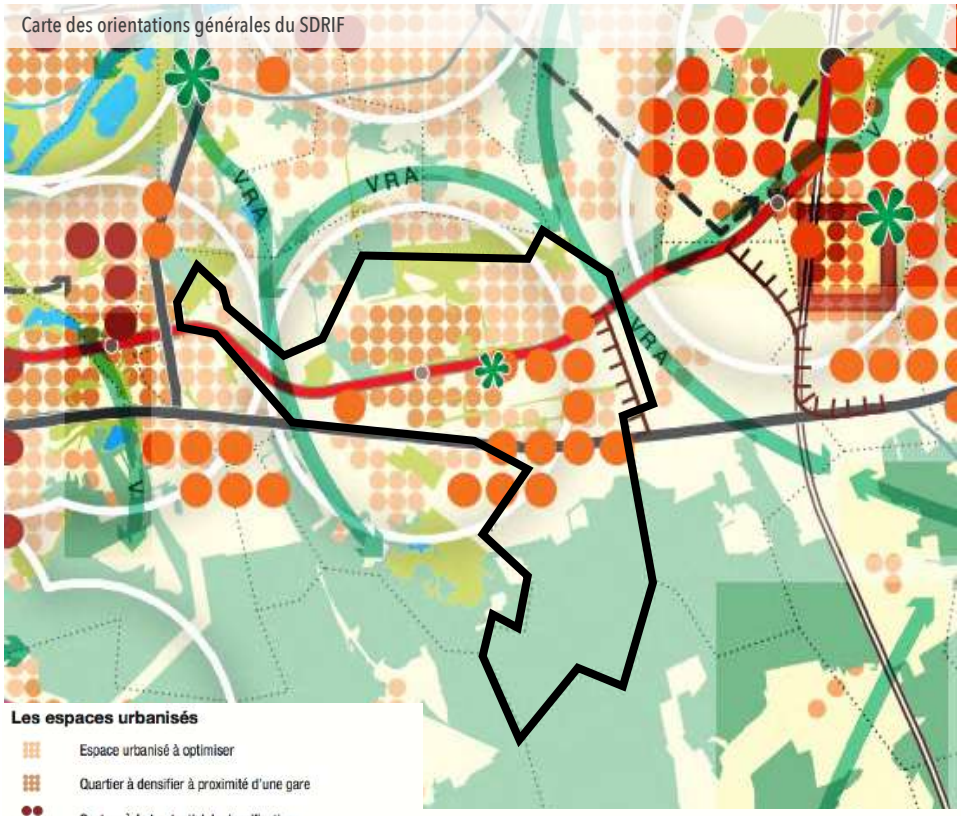
- Village et Golf,
- Centre-ville Nord,
- Centre-ville Sud-Est,
- Tillet et Est,
- Centre-ville Sud-Ouest.

L'INSEE distingue trois types d'IRIS : les IRIS d'habitat, les IRIS d'activité et les IRIS divers. Les cinq IRIS de Bussy-Saint-Georges correspondant à des IRIS d'habitat : « leur population se situe généralement entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau…) » (source : INSEE).

IRIS à Bussy Saint-Georges – Source : Géoportail



Carte des orientations générales du SDRIF



Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) 2030

Approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, le Schéma directeur de la région Ile-de-France définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien. Le PLU de Bussy-Saint-Georges doit être compatible avec le SDRIF. Les principaux objectifs à l'échelle régionale sont les suivants :

- Résoudre la crise du logement par la production de 70 000 logements par an,
- Créer 28 000 emplois par an en favorisant la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage habitat / emploi,
- Mieux articuler le réseau de transports en commun afin de favoriser l'accessibilité aux services et équipements et diminuer la dépendance à l'automobile,
- Renforcer l'articulation des infrastructures de transport métropolitaines,
- Produire un urbanisme de qualité permettant de limiter la vulnérabilité des tissus,
- Limiter la consommation foncière, valoriser et protéger les ressources naturelles.

Relier et structurer

A Bussy-Saint-Georges le SDRIF identifie deux infrastructures majeures : la ligne de RER A (niveau de desserte métropolitain) et l'autoroute A4 (niveau national et international).

Polariser et équilibrer

Bussy-Saint-Georges est identifiée comme une commune de l'agglomération centrale, qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter, entre cœur de métropole et espace rural et qui reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE.

Précision : Les espaces repérés comme urbanisables au SDRIF n'ont pas d'obligation à être urbanisés d'ici à 2030, il s'agit de secteurs d'urbanisation préférentielle dans le cas où la commune choisit d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation.

Présentation des documents cadres

Le SDRIF identifie plusieurs secteurs au sein de la commune :

- Les espaces urbanisés à optimiser
- Les quartiers à densifier à proximité d'une gare
- Des secteurs d'urbanisation préférentielle

Les espaces urbanisés à optimiser doivent, à horizon 2030, voir leur densité humaine et leur densité moyenne des espaces d'habitat augmenter de 10%. Sur le territoire communal, le secteur des Cent-Arpents est identifié comme à optimiser.

Les quartiers à densifier à proximité d'une gare doivent, à horizon 2030, voir leur densité humaine et leur densité moyenne des espaces d'habitat augmenter de 15%. A Bussy-Saint-Georges, ils correspondent aux quartiers village, centre-ville et golf.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle correspondent à des espaces d'extension de l'urbanisation, qui, en cas de vocation résidentielle doivent être aménagés en respectant une densité minimum de 35 logements / ha (ou une densité au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants dans la commune si cette dernière est supérieure à 35 logements / hectare). Plusieurs sites sont identifiés à Bussy-Saint-Georges : le secteur du Sycomore (vocation résidentielle) en entrée de ville Est, celui de la ZAC Léonard de Vinci (vocation économique) en entrée de ville Ouest et le secteur de la Rucherie, aux abords de l'autoroute dont le développement, économique, est lié notamment à la réalisation future d'un nouvel échangeur autoroutier.

A ce jour, une partie des pastilles de secteur d'urbanisation préférentielle du SDRIF a déjà été consommée depuis l'approbation de ce document cadre en 2013 (réalisation en cours des ZAC Léonard de Vinci et du Sycomore).

Préserver et valoriser

Bussy-Saint-Georges est concernée par plusieurs orientations relevant de la préservation des espaces agricoles et naturels et du renforcement des continuités écologiques.

Sont identifiés comme espaces boisés et espaces naturels la forêt régionale de Ferrières, qui s'étend au Sud du territoire communal, ainsi que les abords boisés des rus de la Brosse et de la Butte de Vaux à l'Ouest et la partie Sud du parc de Guermantes (au Nord de la commune).

Sont par ailleurs identifiés comme espaces verts et de loisirs le parc de la Brosse, le parc du Génitoy (identifié pour partie comme à créer) et le golf de Bussy-Guermantes.

Bussy-Saint-Georges n'est pas concernée directement par la préservation et la valorisation de continuités écologiques mais se situe à proximité immédiate d'une ceinture éco-paysagère enserrant la partie urbanisée du territoire communal, identifiée au SDRIF comme liaison verte de respiration, agricole et forestière à préserver et renforcer.

Enfin, des espaces agricoles à préserver sont identifiés, spécifiquement au Sud de l'autoroute et en entrée de ville Est où un front urbain d'intérêt régional est matérialisé . Aucune urbanisation nouvelle ne peut le franchir. Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés mais une attention particulière doit être portée aux traitements des limites.

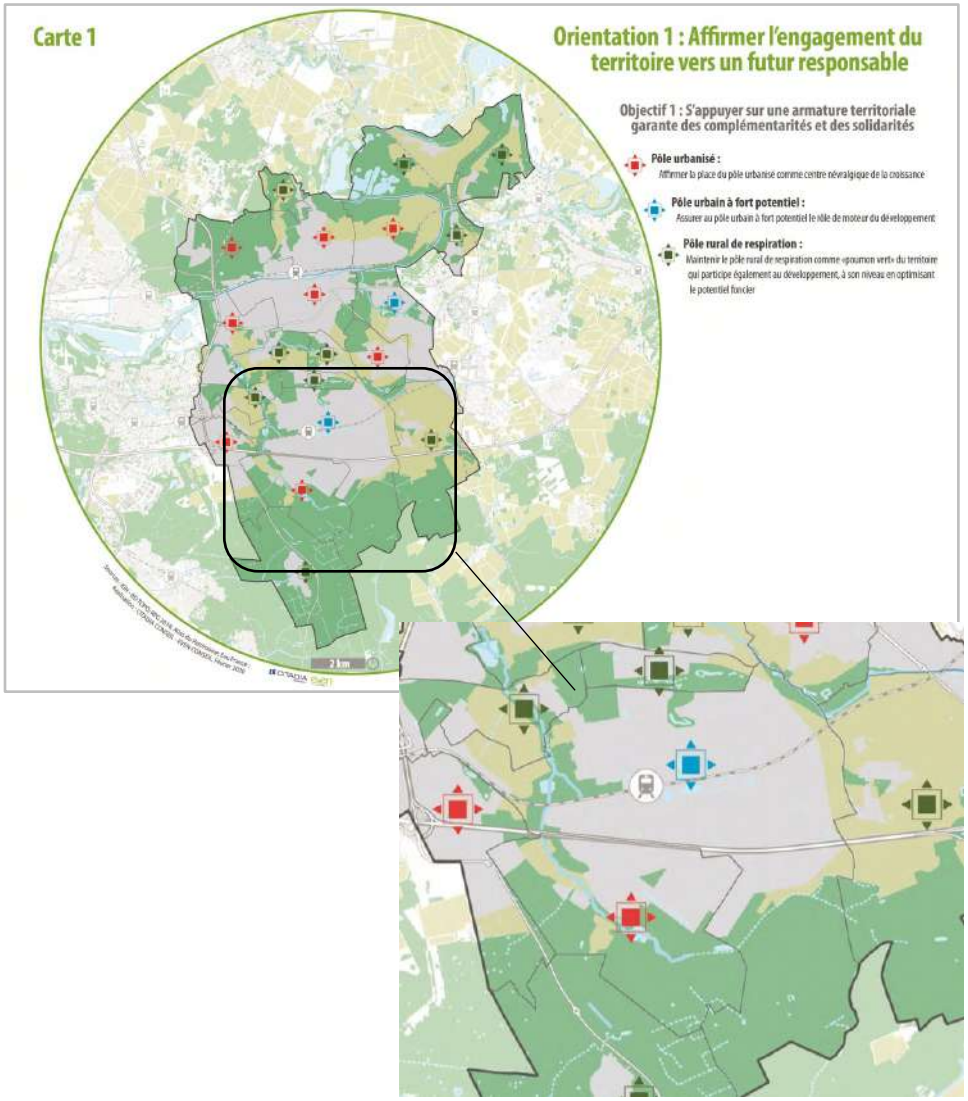
Clé de compréhension :

Densité humaine : elle est obtenue en divisant la somme de la population et des emplois par la superficie des espaces urbanisés.

- Densité humaine à Bussy-Saint-Georges en 2014 : 60,2 habitants-emplois / ha (source : SCoT Marne et Gondoire)
- Selon les objectifs du SDRIF, avec une augmentation de 15%, la densité humaine devra atteindre en 2030 au minimum 69,2 habitants-emplois /ha.

Densité moyenne des espaces d'habitat : elle correspond au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

- Densité moyenne des espaces d'habitat à Bussy Saint-Georges en 2013 : 38 logements / ha (source : SCoT Marne et Gondoire ; refter)
- Selon les objectifs du SDRIF, avec une augmentation de 15%, la densité moyenne des espaces d'habitat devra atteindre en 2030 au minimum 43,4 logements/ha.



Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CA Marne et Gondoire

Révisé et approuvé le 7 décembre 2020 pour intégrer de nouvelles communes, le SCoT de la CA Marne et Gondoire s'étend aujourd'hui sur 20 communes : Bussy-Saint-Martin, Chanteloup-en-Brie, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Saint-Thibault-des-Vignes, Carnetin, Pomponne, Dampmart, Thorigny-sur-Marne, Chalifert, Lesches, Jablines, Montévrain, Ferrières-en-Brie, Pontcarré et Bussy-Saint-Georges.

Le SCoT est un document d'urbanisme et de planification qui fixe les grandes orientations d'aménagement d'un territoire à horizon 10-15 ans. Il s'agit d'un projet stratégique d'avenir qui définit ce qui doit être fait mais aussi ce qui doit être évité pour garantir la cohérence, l'équilibre et la solidarité des communes membres de la CA. Le PLU du Bussy-Saint-Georges doit être compatible avec les orientations du SCoT.

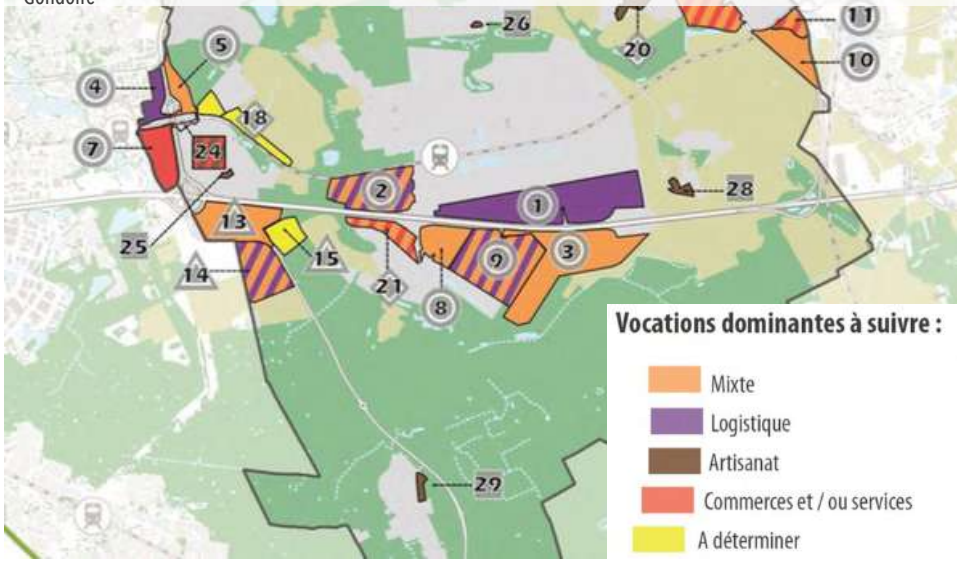
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT définit quatre axes pour le développement de Marne et Gondoire :

- Conforter l'idée de Marne et Gondoire à travers un positionnement écoresponsable à l'échelle de l'est parisien,
- Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions,
- Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants,
- Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous dans une logique de proximité.

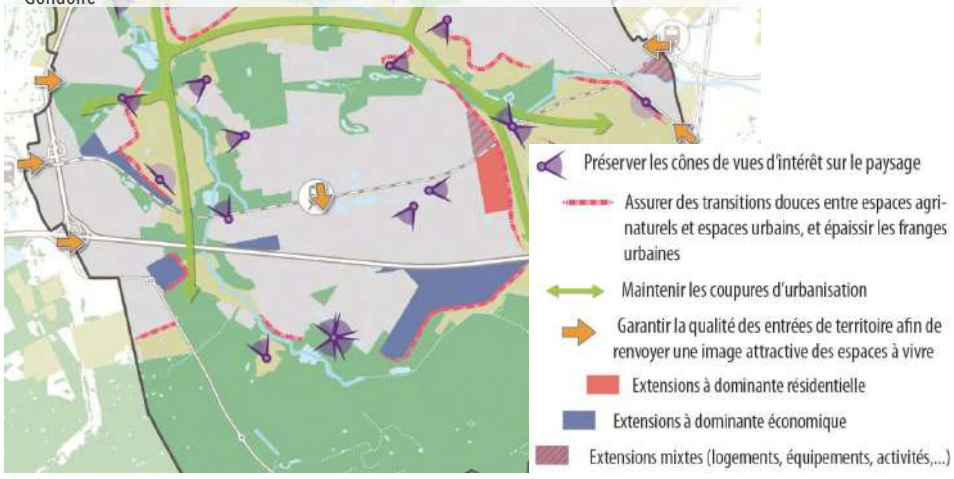
Bussy-Saint-Georges est identifiée dans l'armature territoriale du SCoT comme « pôle urbain à fort potentiel », au même titre que Montévrain. Le DOO fixe comme objectif d' « assurer au pôle urbain à fort potentiel le rôle de moteur de développement ». Il s'agit ainsi de :

- Présenter une offre de services quotidiens, d'équipements structurants et en transports en commun complémentaire à celle du pôle urbanisé (Chanteloup-en-Brie, Collégien, Dampmart, Ferrières-en-Brie, Lagny-sur-Marne, Pomponne, Saint-Thibault-des-Vignes, Thorigny-sur-Marne) afin de relier l'ensemble du territoire,
- Contribuer à la majeure partie du développement résidentiel et économique, en optimisant ses disponibilités foncières,
- Penser son développement en concommitance avec le Val d'Europe, en tenant compte des projets d'aménagement de ce territoire.

Orientation 6 : stimuler la création d'emplois et garantir la vitalité du tissu économique – Source : SCoT Marne-et-Gondoire



Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur les richesses naturelles et paysagères – Source : SCoT Marne-et-Gondoire



Développement

Le DOO du SCoT identifie des secteurs de développement économique dont quatre concernent Bussy-Saint-Georges :

- Le secteur Gustave Eiffel (numéroté 1 sur la carte ci-contre) à vocation « logistique » – « en densification »,
- Le secteur Léonard de Vinci (numéroté 2) à vocation « mixte » – en « densification » et en « extension »,
- Le secteur de la Rucherie (numéroté 3) à vocation « mixte » – « en extension »,
- Le secteur de la Croix Blanche (en création) dont la vocation économique est « à déterminer » (numéroté 18) – « en extension ».

Le DOO prévoit également des orientations en matière d'activités commerciales. Ainsi, le centre- ville de Bussy Saint-Georges et le quartier du Sycomore sont identifiés comme deux polarités commerciales de proximité, ayant un rôle dans les achats du quotidien, hebdomadaires voire occasionnels, avec des surfaces de vente maximum autorisées de 1 000 m^2. Par ailleurs la création d'un pôle d'importance de niveau structurant est identifiée en entrée de ville Ouest, en entrée d'A4, dans un objectif de réduire l'évasion commerciale vers les territoires voisins de la communauté d'agglomération.

D'autres orientations relatives aux équipements, à la mobilité et à l'habitat sont inscrites dans le DOO : la création d'un collège et d'un lycée, la réalisation d'une passerelle piétonne entre Ferrières-en-Brie et Bussy-Saint-Georges, une densité minimum dans le cadre de production de logements pour les projets d'urbanisation.

Préservation du cadre de vie

Le DOO du SCoT intègre aussi des orientations relatives au cadre de vie. Sont notamment identifiées à Bussy Saint-Georges :

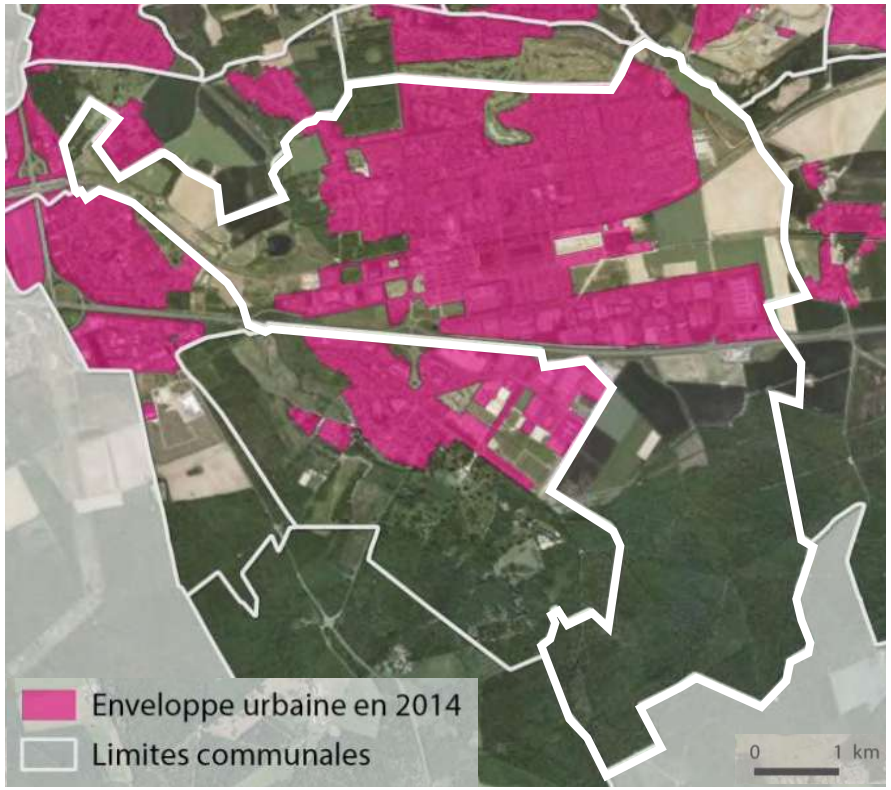
- La qualité de l'entrée de ville depuis la gare de RER à assurer,
- Des cônes de vue à préserver,
- Des transitions urbaines à aménager aux abords des sites de la Rucherie, de la Croix blanche et du Sycomore.

Objectifs de densité démographique

Le Tome 3 du DOO du SCoT Marne et Gondoire adapte les objectifs du SDRIF aux échelles communales au sein de l'intercommunalité. Les objectifs de densité moyenne des espaces d'habitat et de densité humaine sont ainsi déployés de la manière suivante (cf. tableau récapitulatif des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densité des espaces d'habitat et de l'atteinte de ces objectifs pages suivantes) :

- Densité moyenne des espaces d'habitat : elle correspond au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.
    - Densité moyenne des espaces d'habitat à Bussy Saint-Georges en 2013 : 38 logements / ha
    - Selon les objectifs du SCoT, la densité moyenne des espaces d'habitat devra atteindre en 2030 au minimum 43,4 logements/ha.
- Densité humaine : elle est obtenue en divisant la somme de la population et des emplois par la superficie des espaces urbanisés.
    - Densité humaine à Bussy Saint-Georges en 2014 : 60,2 habitants-emplois / ha
    - Selon les objectifs du SCoT , la densité humaine devra atteindre en 2030 au minimum 69,2 habitants-emplois /ha.

Enveloppe urbaine de référence en 2014 (574,6 ha) – Source : SCoT Marne et Gondoire



Densité moyenne pour la construction de logements neufs : (cf. tableau récapitulatif des objectifs)

Le SCoT prévoit des objectifs de densité pour la construction de logements neufs de l'ordre de 85 logements/ha, ainsi que des objectifs de diversification vers des typologies d'habitat plus petites et adaptées aux jeunes actifs ou aux publics séniors

→ *L'atteinte de ces objectifs par le projet de PLU est explicitée dans la pièce n° 1.3 – Rapport de justifications.*

Tableau récapitulatif des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densité des espaces d'habitat et de l'atteinte de ces objectifs
Source : SCoT Marne et Gondoire – Rapport de présentation - Tome 3

							Construction de logements début 2014-fin 2017 (déclarations au cadastre)	*Potentiel foncier existant (2018-2030)*	*Estimation de la densité des espaces d'habitat de 2013, en 2030 (nombre de logements en 2013 + construction 2014-2017 + potentiel existant 2018-2030)*	
Commune	**Armature territoriale**	**Superficie (en ha) des espaces d'habitat en 2013** *refter*	**Nombre de logements en 2013** *refter*	**Densité des espaces d'habitat en 2013 (log/ha)** *refter*	**Objectif SDRIF de densité par commune à atteindre (+10 ou 15%)**	**Densité des espaces d'habitat de 2013 à atteindre en 2030 (log/ha)**	**Nombre de logements supplémentaires dans les espaces d'habitat de 2013, entre début 2014 et fin 2017**	**Estimation du nombre de logements supplémentaires potentiels dans les espaces d'habitat de 2013 sur la période 2018-2030**	**Estimation du nombre total potentiel de logements en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013**	**Estimation de la densité des espaces d'habitat de 2013, en 2030**
Bussy-Saint-Georges	Pôle urbain à fort potentiel	278.87	10503	38	15%	43.4	12	513	11028	**39.5**
Bussy-Saint-Martin	Pôle rural de respiration	36.2	265	7.3	15%	8.4	5	89	359	**9.9**
Carnetin	Pôle rural de respiration	23.5	219	9.3	10%	10.2	7	41	267	**11.4**
Chalifert	Pôle rural de respiration	54.2	547	10.1	10%	11.1	18	204	769	**14.2**
Chanteloup-en-Brie	Pôle urbanisé	62.6	1099	17.6	10%	19.4	5	113	1217	**19.4**
Collégien	Pôle urbanisé	62.6	1221	19.5	15%	22.4	9	234	1464	**23.4**
Conches-sur-Gondoire	Pôle rural de respiration	63.4	671	10.6	10%	11.7	25	84	780	**12.3**
Dampmart	Pôle urbanisé	106.4	1313	12.3	10%	13.5	73	637	2023	**19.0**
Ferrières-en-Brie	Pôle urbanisé	53	1581	29.8	10%	32.8	47	136	1764	**33.3**
Gouvernes	Pôle rural de respiration	59.9	464	7.8	10%	8.6	8	126	598	**10.0**
Guermantes	Pôle rural de respiration	39.8	453	11.4	10%	12.5	3	24	480	**12.1**
Jablines	Pôle rural de respiration	31	264	8.5	10%	9.4	3	49	316	**10.2**
Jossigny	Pôle rural de respiration	30.4	278	9.2	10%	10.1	4	99	381	**12.5**
Lagny-sur-Marne	Pôle urbanisé	308.91	9612	31.1	15%	35.8	267	1662	11541	**37.4**
Lesches	Pôle rural de respiration	34.5	260	7.6	10%	8.4	5	26	291	**8.4**
Montévrain	Pôle urbain à fort potentiel	145.8	4919	33.7	15%	38.8	54	667	5650	**38.8**
Pomponne	Pôle urbanisé	113	1565	14	15%	16.1	58	561	2184	**19.3**
Pontcarré	Pôle rural de respiration	50.6	846	16.7	10%	18.4	82	117	1045	**20.7**
Saint-Thibault-des-Vignes	Pôle urbanisé	132.6	2370	17.9	10%	19.7	82	365	2817	**21.2**
Thorigny-sur-Marne	Pôle urbanisé	191.8	4083	21.3	15%	24.5	622	798	5503	**28.7**
Total CAMG	-	**1879.12**	**42533**	**22.6**	-	-	**1389**	**6555**	**50477**	**26.9 *(+19%)***

Tableau récapitulatif des objectifs quantifiés du SDRIF en matière de densité humaine et de l'atteinte de ces objectifs
Source : SCoT Marne et Gondoire – Rapport de présentation - Tome 3

								Construction de logements début 2014 - fin 2017 (déclarations au cadastre)	*OBJECTIF SCoT (2018-2030)*		*Taille des ménages : 2.1 pers/ logt*		
Commune	**Superficie de l'enveloppe urbaine de référence SCoT 2014**	**Nombre d'habitants en 2014 *(refter)***	**Nombre d'emplois en 2013 *(refter)***	**Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014 (hab + emplois/ha)**	**Objectif SDRIF de densité par commune à atteindre (+10 ou 15%)**	**Densité humaine à atteindre en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014**	**Estimation du nombre d'emplois en 2030* dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014**	**Nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, entre début 2014 et fin 2017**	**Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, sur la période 2018-2030**	**Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, entre 2014 et 2030**	**Estimation du nombre d'habitants supplémentaires en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014**	**Estimation du nombre d'habitants en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014**	**Estimation de la densité humaine dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, en 2030**
Bussy-Saint-Georges	574.6	25910	8684	60,2	15%	69,2	8684	417	575	992	2083	27993	**63,8**
Bussy-Saint-Martin	74.3	708	500	16,3	15%	18,7	500	5	60	65	137	845	**18,1**
Carnetin	20.6	453	78	25,8	10%	28,4	78	8	39	47	99	552	**30,6**
Chalifert	46.7	1278	100	29,5	10%	32,5	100	18	134	152	319	1597	**36,3**
Chanteloup-en-Brie	92.1	3365	1164	49,2	10%	54,1	1164	110	23	133	279	3644	**52,2**
Collégien	148.9	3329	2626	40,0	15%	46,0	2626	10	146	156	328	3657	**42,2**
Conches-sur-Gondoire	57.3	1724	235	34,2	10%	37,6	235	24	85	109	229	1953	**38,2**
Dampmart	123.3	3247	354	29,2	10%	32,1	354	78	350	428	899	4146	**36,5**
Ferrières-en-Brie	162.3	2801	2432	32,2	10%	35,4	2432	161	113	274	575	3376	**35,8**
Gouvernes	50.7	1137	115	24,7	10%	27,2	115	12	91	103	216	1353	**29,0**
Guermantes	47.6	1153	251	29,5	10%	32,5	251	2	24	26	55	1208	**30,6**
Jablines	33.1	682	98	23,6	10%	26,0	98	5	50	55	116	798	**27,1**
Jossigny	47.4	661	1323	41,9	10%	46,1	1323	3	160	163	342	1003	**49,1**
Lagny-sur-Marne	485.2	21302	8564	61,6	15%	70,8	8564	384	1147	1531	3215	24517	**68,2**
Lesches	34.5	697	131	24,0	10%	26,4	131	6	60	66	139	836	**28,0**
Montévrain	230.3	9741	3466	57,3	15%	65,9	3466	252	600	852	1789	11530	**65,1**
Pomponne	150.8	3701	602	28,5	15%	32,8	602	268	500	768	1613	5314	**39,2**
Pontcarré	65.2	2103	408	38,5	10%	42,4	408	79	137	216	454	2557	**45,5**
Saint-Thibault-des-Vignes	249.6	6335	3847	40,8	10%	44,9	3847	72	431	503	1056	7391	**45,0**
Thorigny-sur-Marne	258.3	9301	1488	41,8	15%	48,1	1488	617	550	1167	2451	11752	**51,3**
Total CAMG	**2952.8**	**99628**	**36466**	**46,1**	**-**	**-**	**36466**	**2531**	**5275**	**7806**	**16393**	**116021**	**51,6 (+12%)**

* Le nombre d'emplois supplémentaires entre 2014 et 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014 n'a pu être estimé, du fait de la difficulté à déterminer ces données. Il est cohérent à penser que les densités humaines présentées ci-dessus pour 2030 se trouveraient rehaussées si la donnée « emploi » était disponible et agrégée à la donnée « population ».

Tableau détaillé des densités moyennes dans la construction neuve, fixées par commune
Source : SCoT Marne et Gondoire – Rapport de présentation - Tome 3

Commune	Densités moyennes en intensification	Densités moyennes en extension	Densités moyennes inscrites au DOO
Bussy-Saint-Georges	90	80	85
Bussy-Saint-Martin	15	-	15
Carnetin	30	-	30
Chalifert	30	30	30
Chanteloup-en-Brie	55	-	55
Collégien	55	-	55
Conches-sur-Gondoire	30	-	30
Dampmart	55	-	40
Ferrières-en-Brie	55	-	55
Gouvernes	30	30	30
Guermantes	30	-	30
Jablines	30	-	30
Jossigny	30	-	30
Lagny-sur-Marne	55	-	55
Lesches	30	30	30
Montévrain	90	35	80
Pomponne	55	-	55
Pontcarré	30	30	30
Saint-Thibault-des-Vignes	55	35	40
Thorigny-sur-Marne	55	50	55

Le Programme local de l'habitat (PLH) de la CA Marne et Gondoire

Approuvé en 2020, le PLH de la communauté d'agglomération n'a pas encore été rendu exécutoire, et ne produit donc aucun effet juridique.

Il est construit autour de quatre orientations :

- Orientation 1 : produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels,
- Orientation 2 : améliorer le parc existant,
- Orientation 3 : répondre aux besoins des publics spécifiques,
- Orientation 4 : renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement.

Au total ce sont plus de 7 000 logements dont la production est prévue à l'échelle de la CA de Marne et Gondoire dont 2478 sur la commune de Bussy-Saint-Georges sur le temps du PLH (2019-2024).

Le diagnostic du PLH fait état des caractéristiques et spécificités suivantes pour la commune de Bussy Saint-Georges :

- Bussy est la commune la plus peuplée de la CA et sa population est en forte croissance. Elle affiche par ailleurs un indice de jeunesse relativement élevé.
- La part des logements de petite typologie (T1 et T2) est la plus élevée de Marne et Gondoire et, du fait de son histoire, le parc de logements y est très récent.
- Les prix d'acquisition sont relativement élevés, en particulier pour les maisons.
- Enfin, la commune est déficitaire en matière de logement social au titre de la loi SRU.

Référentiel foncier à Bussy Saint-Georges – Source : PLH Marne-et-Gondoire

	Projet	Caractérisation du foncier	Date d'autorisation prévue	Nombre total de logements	Dont logements privés	Dont logements sociaux
Projet	ZAC du Sycomore	Foncier public - EPA Marne	2020	1 500	1 133	367
	ZAC du Centre-Ville	EPA Marne - Promoteur privé	2020	725	578	147
	Ferme de la Jonchère	Privé (réhabilitation)	*NR*	100	100	0
TOTAL				**2 325**	**1 811**	**514**
Potentiel foncier	/					

* La date d'autorisation prévue correspond à la date de délivrance du permis. Néanmoins, la production de logements projetée dans les permis est lissée sur plusieurs années.

Le SDAHGV (Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage)

Approuvé par une délibération du Conseil Départemental du 19 juin 2020, SDAHGV 2020-2026 fixe des objectifs en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la commune de Bussy-Saint-Georges.

En effet, la CA de Marne et Gondoire est considérée comme déficitaire en matière de ce type d'habitat, avec 70 places en aire d'accueil des gens du voyage (AAGV) à réaliser sur la période pour rattraper les manques observés sur la période précédente.

En effet, sur un objectif de création de 120 places sur la période 2013-2019 pour l'intercommunalité, seulement 50 ont été réalisées (à Saint-Thibault-des-Vignes et à Lagny).

Le SDAHGV prévoit ainsi la création de 40 places en AAGV sur la commune de Bussy-Saint-Georges et 30 places sur la commune de Montévrain : le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges devra ainsi tenir compte de ces objectifs et intégrer l'objectif de création d'une AAGV de 40 places.

Ventilation des objectifs de création de places AAGV selon les EPCI et les communes – Source : SDAHGV Seine et Marne

		Bilans précédents schémas			Objectifs	
Arrondissts	EPCI	Aires d'accueil existantes	Objectifs places	Réalisées	A réaliser (en nbre places)	Localisation
Meaux	CA du Pays de Meaux	2	70	70	**0**	
	CA Roissy Pays de France	2	100	50	**50**	30 places à Mitry-Mory et 20 places à Othis
	CA Coulommiers Pays de Brie	2	60	60	**0**	L'aire de la Ferté-sous-Jouarre (30 places) doit être réouverte
	CC Plaines et Monts de France	0	20	0	**20**	20 places Saint-Pathus
	CC du Pays de l'Ourcq	0				
Torcy	CA Marne et Gondoire	2	120	50	**70**	40 places à Bussy-Saint-Georges, 30 places à Montévrain
	CA Paris - Vallée de la Marne	4	144	116	**28**	28 places à Chelles
	CA Val d'Europe Agglomération	3	50	50	**0**	
	CC Les Portes Briardes	2	46	46	**0**	Nécessité de réouvrir l'AA de Tournan-en-Brie
	CC l'Orée de la Brie	1	60	60	**0**	
Melun	CA Melun Val de Seine	3	116	116	**0**	Les 50 places demandées à Dammarie-les-Lys et Le Mée-sur-Seine dans le schéma précédent ont été réalisées à Saint-Fargeau-Ponthierry (24) et Guignes (18). Les 8 places manquantes sont transformées en 8 places TFL à créer.
	CA Grand Paris Sud	3	116	116	**0**	Créer 16 places AA en remplacement de l'AA de Savigny-le-Temple à transformer en TFL, sur un site à trouver Nécessité de réouvrir l'AA de Lieusaint
	CC Brie Rivières et Châteaux	1	30	30	**0**	Le transfert de 18 places supplémentaires à la CAMVS reste à réaliser.
Fontainebleau	CA du Pays de Fontainebleau	0	80	0	**80**	15 places Avon, 7 places Bois-le-Roi, 18 places Fontainebleau, 20 places Samois-sur-Seine, 20 places Vulaines-sur-Seine
	CC Moret Seine et Loing	1	20	16	**4**	Réhabilitation de l'aire d'accueil de Champagne-sur-Seine avec création de 4 places supplémentaires
	CC Pays de Nemours	2	48	48	**0**	
	CC Gâtinais Val de Loing	1	15	15	**0**	En raison de sa situation en zone rouge PPRI, mobiliser un terrain localisé en-dehors des zones inondables de la Vallée du Loing
Provins	CC Pays de Montereau		22	0	**22**	22 places à réaliser à Montereau-Fault-Yonne
	CC du Provinois	1	32	32	**0**	
	CC Val Briard		30	0	**30**	30 places à Fontenay-Trésigny
	CC Brie Nangissienne	1	24	24	**0**	
	CC Bassée-Montois					
	CC des Deux Morin					

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Approuvé en juin 2014, le PDUIF s'articule autour d'un enjeu : celui d'assurer un équilibre durable entre besoins de mobilités et protection de l'environnement et de la santé. Il se décline en deux catégories d'objectifs.

Les objectifs d'évolution des pratiques de mobilité :

- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 ;
- Le respect des objectifs de qualité de l'air du PRQA pour les polluants émis par les transports ;
- La croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- La croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- La diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les objectifs d'amélioration de la performance environnementale du transport de marchandises :

- Le maintien des surfaces logistiques multimodales constitutives de l'armature logistique régionale ;
- La diminution de la part du fret routier dans le transport de marchandises ayant une origine et/ou une destination en Ile-de-France ;
- La diminution de la part des véhicules polluants dans le parc des poids lourds et de véhicules utilitaires légers.

Pour atteindre ces objectifs, neuf défis ont été définis ; chacun correspondant à des séries d'actions, de l'ordre de la recommandation ou de la prescription :

- Défi 1 : construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Défi 2 : rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Défis 3 et 4 : redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Défi 7 : rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- Défi 8 : construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- Défi 9 : faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les Plan vélo de la CA Marne et Gondoire

En 2015, le bureau communautaire de Marne et Gondoire a approuvé la mise en œuvre du premier plan vélo de l'agglomération. Il vise à développer la pratique cyclable et piétonne pour les déplacements de loisirs et du quotidien.

Ce schéma directeur 2015-2024 prévoit l'aménagement de deux itinéraires cyclables à Bussy-Saint-Georges, matérialisés sur le plan ci-dessous.



Le Plan Local de Mobilité de Marne-la-Vallée

Approuvé le 12 décembre 2023, le Plan Local des Mobilités de Marne-la-Vallée 2023-2027 fait suite au premier Plan Local des Déplacements approuvé en 2008 et s'oriente autour de 8 axes, retranscrits ci-contre.

Ce plan s'applique aux 31 communes réparties sur la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, Val d'Europe Agglomération et la Communauté de Communes du Val Briard.

Pour la commune de Bussy-Saint-Georges, différents objectifs spécifiques sont énoncés :

- Améliorer de la desserte existante sur le quartier du Sycomore avec la modification de la ligne 44 ;
- Mettre en accessibilité 100% des arrêt de bus d'ici 2028 ;
- Réaliser le diffuseur du Sycomore permettant de garantir l'accès à la future ZAC de la Rucherie, à l'écoquartier du Sycomore et de désengorger l'avenue du Général de Gaulle ;
- Effectuer un bilan de la mise en place de la vidéo-verbalisation
- Mettre à jour les normes des PLU concernant la construction des parkings des nouveaux programmes afin d'assurer le respect des prescriptions du PDUIF ;
- Finaliser l'étude de circulation et de stationnement en cours et mettre en œuvre le plan d'action
- Améliorer l'intermodalité de la gare RER de Bussy-Saint-Georges
- Intégrer la réalisation d'une passerelle entre Bussy-Saint-Georges et Lagny-sur-Marne (mise en service à horizon 2024) ;
- Intégrer la définition du schéma cyclable de la CA Marne et Gondoire

Le PLU doit donc être compatible avec les orientations de ce nouveau Plan Local des Mobilités et intégrer au mieux les objectifs énoncés ci-dessus.

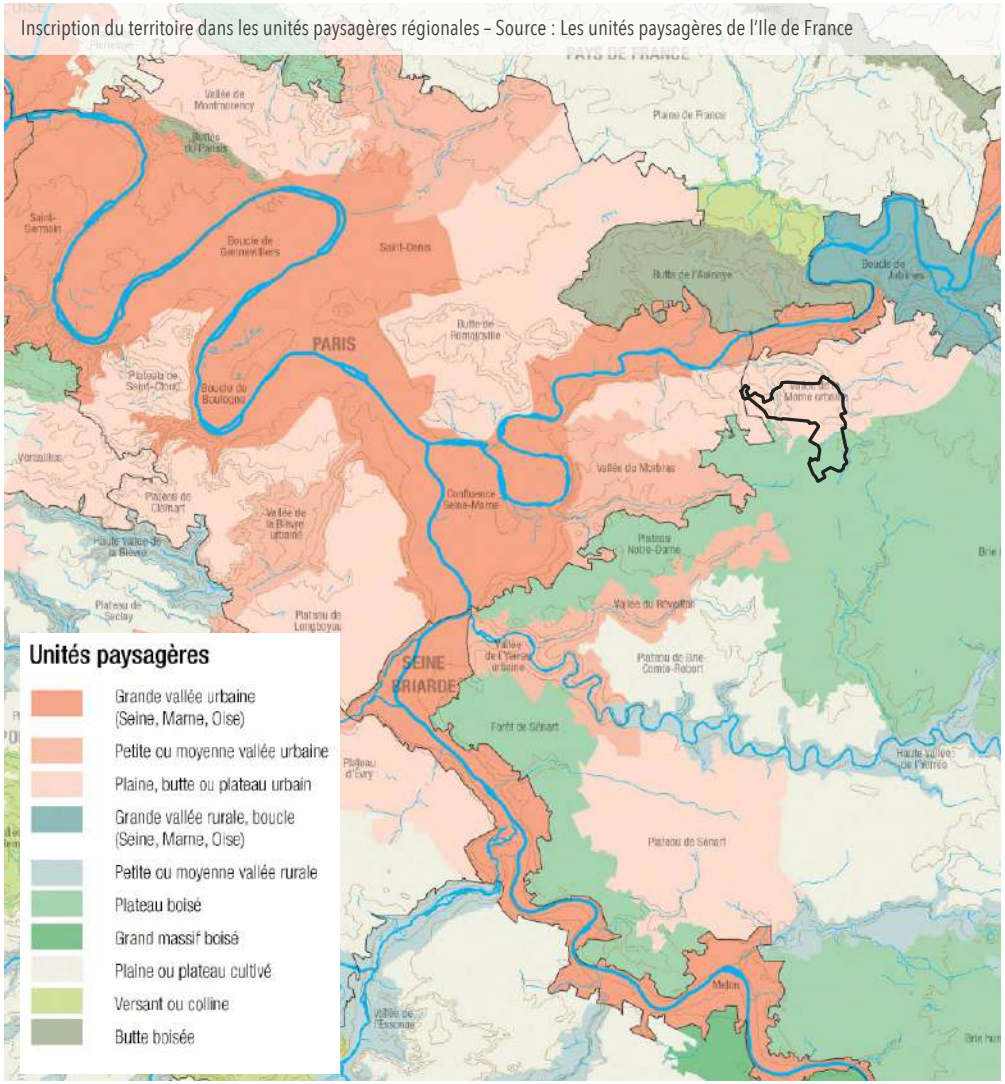
Axes et actions du PLM de Marne la Vallée

AXES	ACTIONS	BUT
AXE A : Partage de l'espace public Améliorer la qualité de vie de toutes les centralités, des bourgs aux cœurs urbains	A.1	Pacifier la voirie pour développer l'usage de la marche
	A.2	Améliorer l'accessibilité PMR de l'espace public
	A.3	Limiter les stationnements gênants pour donner plus de place aux autres modes
AXE B : Vélo Développer l'usage du vélo utilitaire pour faire face à l'augmentation de la demande de déplacement	B.4	Traiter les coupures majeures des itinéraires piétons et cycles
	B.5	Développer un réseau d'itinéraires cyclables qualitatif
	B.6	Développer une offre de stationnement vélo diversifiée
	B.7	Développer les services et la communication autour du vélo
AXE C : Réseau bus Faire du bus un mode compétitif dans les cœurs urbains	C.8	Améliorer la performance et le confort du réseau bus
	C.9	Redéployer l'offre bus pour mieux répondre aux besoins
	C.10	Accompagner la concrétisation du projet de TCSP EVE
	C.11	Améliorer l'accessibilité PMR du réseau bus
AXE D : Intermodalité Améliorer l'inter modalité des pôles d'échanges multimodaux	D.12	Optimiser le fonctionnement des pôles d'échanges
	D.13	Permettre le rabattement en véhicule particulier sur les gares du territoire tout en incitant à l'usage des autres modes
AXE E : Automobile Maitriser la présence de l'automobile, tout en garantissant l'accessibilité du territoire	E.14	Créer de nouvelles infrastructures routières en lien avec le développement du territoire
	E.15	Améliorer la sécurité routière
	E.16	Mettre le stationnement automobile au service d'une politique de mobilité durable
AXE F : Management et service de mobilité Susciter les changements de pratiques de mobilité	F.17	Favoriser le développement des mobilités innovantes et partagées
	F.18	Promouvoir le panel des solutions de mobilités auprès des entreprises, nouveaux arrivants et touristes
	F.19	Mobilité scolaire: encourager l'éveil d'une conscience citoyenne en matière d'éco-mobilité
AXE G : Marchandises Optimiser le transport de marchandises	G.20	Encadrer les réflexions autour de l'organisation du transport de marchandises
	G.21	Adapter la réglementation pour faciliter le transport de marchandises
	G.22	Favoriser le report modal pour soutenir le développement d'une logistique durable
AXE H : Pilotage, animation et suivi des politiques de déplacement Mettre en place les outils nécessaires à l'efficacité de l'action locale en matière de mobilité	H.23	Anticiper les besoins liés au développement du territoire
	H.24	Coordonner les acteurs locaux des mobilités
	H.25	Evaluer et partager les effets des politiques de déplacements

Lecture paysagère et urbaine

- Contexte paysager
- Ambiances paysagères
- Points de vue et relief
- Espaces verts
- Développement urbain
- Entrées de ville
- Patrimoine

Inscription du territoire dans les unités paysagères régionales – Source : Les unités paysagères de l'Ile de France



Un territoire qui s'inscrit à l'articulation de deux entités naturelles principales : entre forêt et vallée

La commune de Bussy-Saint-Georges s'inscrit à l'articulation de deux unités paysagères franciliennes :

- La vallée de la Marne urbaine au Nord, associée à des paysages urbains et de plateaux agricoles, entaillés par plusieurs cours d'eau secondaires (ru de la Brosse, ru de Sainte Geneviève, etc.) ;

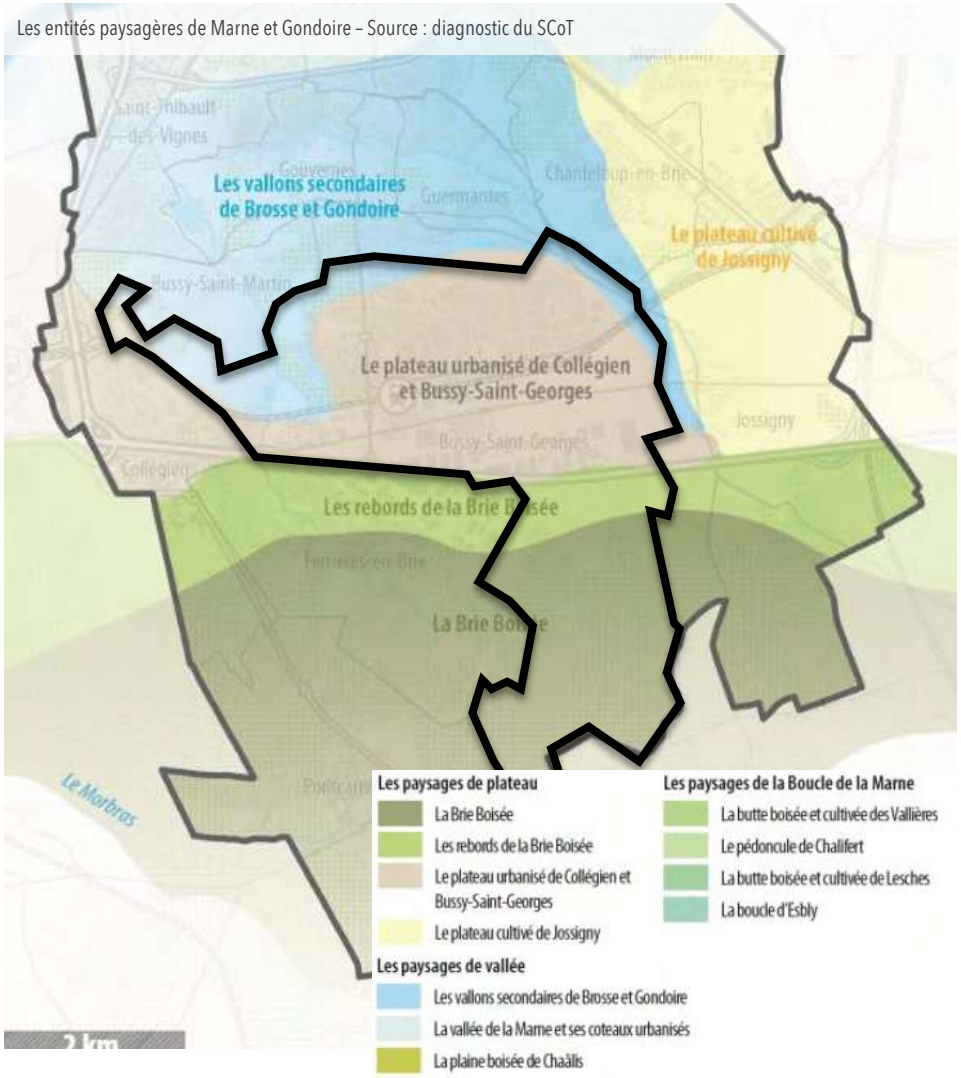
- La Brie boisée au Sud, qui correspond à des paysages forestiers.

Sa proximité avec la vallée de la Marne lui confère une topographie particulière, avec une pente progressive qui descend vers le Nord. Son inscription dans la forêt régionale des Ferrières génère un positionnement stratégique de la commune dans le paysage et la trame verte de la région.

Inscription du territoire dans la couronne verte de l'île-de-France – Source : Les unités paysagères de l'île de France



Les entités paysagères de Marne et Gondoire – Source : diagnostic du SCoT



Cinq sous-unités paysagères qui s'inscrivent sur le territoire

Le territoire de Marne et Gondoire offre de multiples visages, par la richesse des types de paysages et d'ambiances rencontrés. Le diagnostic du SCoT a identifié, sur la base de l'atlas des paysages de Seine-et-Marne, les trois grandes unités paysagères visibles dans la communauté d'agglomération, se déclinant ensuite en sous-entités.

Bussy-Saint-Georges prend place dans deux unités paysagères et quatre sous-entités :

- Les paysages de plateau : la Brie boisée et les rebords de la Brie boisée ainsi que le plateau urbanisé de Collégien et Bussy Saint-Georges ;
- Les paysages de vallée : les vallons secondaires de Brosse et Gondoire en lisière Nord de la commune.

Vallon de la Brosse



Rebords de la Brie Boisée

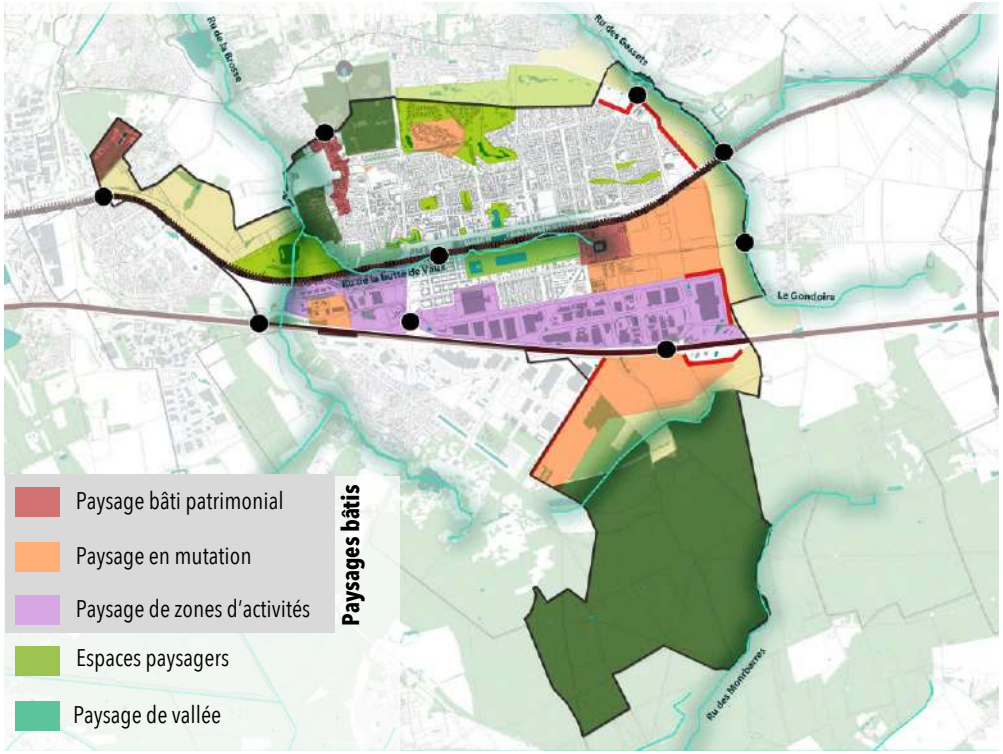


La Brie boisée – vue de la forêt de Ferrières



Ambiances paysagères

Les ambiances paysagères de la commune. Source : atopia



Une commune séquencée en plusieurs ambiances paysagères

Bussy-Saint-Georges est marquée par une diversité d'ambiances paysagères. En 2018, les espaces agricoles et naturels du territoire se répartissent comme suit : 28,9% de forêts, 25,6% de terres arables, 21,5% d'espaces verts artificialisés non agricoles, 1,7% de cultures permanentes (données Corine Land Cover).

Des paysages de vallées

La commune est traversée par un réseau hydrographique important constitué de cinq cours d'eau : le Gondoire, le fossé de la commune qui conflue avec le ru de la Brosse, le ru des Monbarres affluent de la Marsange, le ru des Gassets et enfin le ru de la Brosse.
Ce dernier ru est affluent à la Gondoire et revêt une dimension historique forte compte tenu de sa position au cœur de la ville. Cette vallée de la Brosse est séparée par l'autoroute A4 et par le RER A. Ses versants sont dissymétriques, ce qui met en valeur ses crêtes et ses pentes. Les versants ont permis le développement de vignes, de vergers et d'espaces boisés.

Les paysages boisés

Les boisements sur le territoire communal sont de deux natures : d'une part les petits bosquets et petits boisements associés aux anciens parcs des châteaux, et d'autre part la forêt de Ferrières identifiée ZNIEFF de type II, formant une continuité écologique et un réservoir écologique majeur à l'échelle francilienne.

Le paysage agricole

Les parcelles agricoles présentes sur le territoire communal correspondent à des parcelles céréalières, situées à l'interface de constructions et d'infrastructures. Elles constituent , dans certains cas, un « seuil » avec les espaces de nature.

Les paysages bâtis

Ils sont de plusieurs natures : patrimoniaux et liés aux espaces bâtis historiques (noyau historique, ferme du Génitoy…), associés aux zones d'activités ou encore liés aux espaces en mutation (ZAC du Sycomore). Ces paysages représentés sur la cartographie ci-contre sont complétés par des paysages de tissus urbains à vocation résidentielle dominante parmi lesquels le centre-ville se distingue par sa pluralité de fonction et la hauteur de ses constructions.

Ambiances paysagères

Paysage bâti patrimonial







Paysage en mutation





Paysage de zones d'activités





Autres paysages bâtis







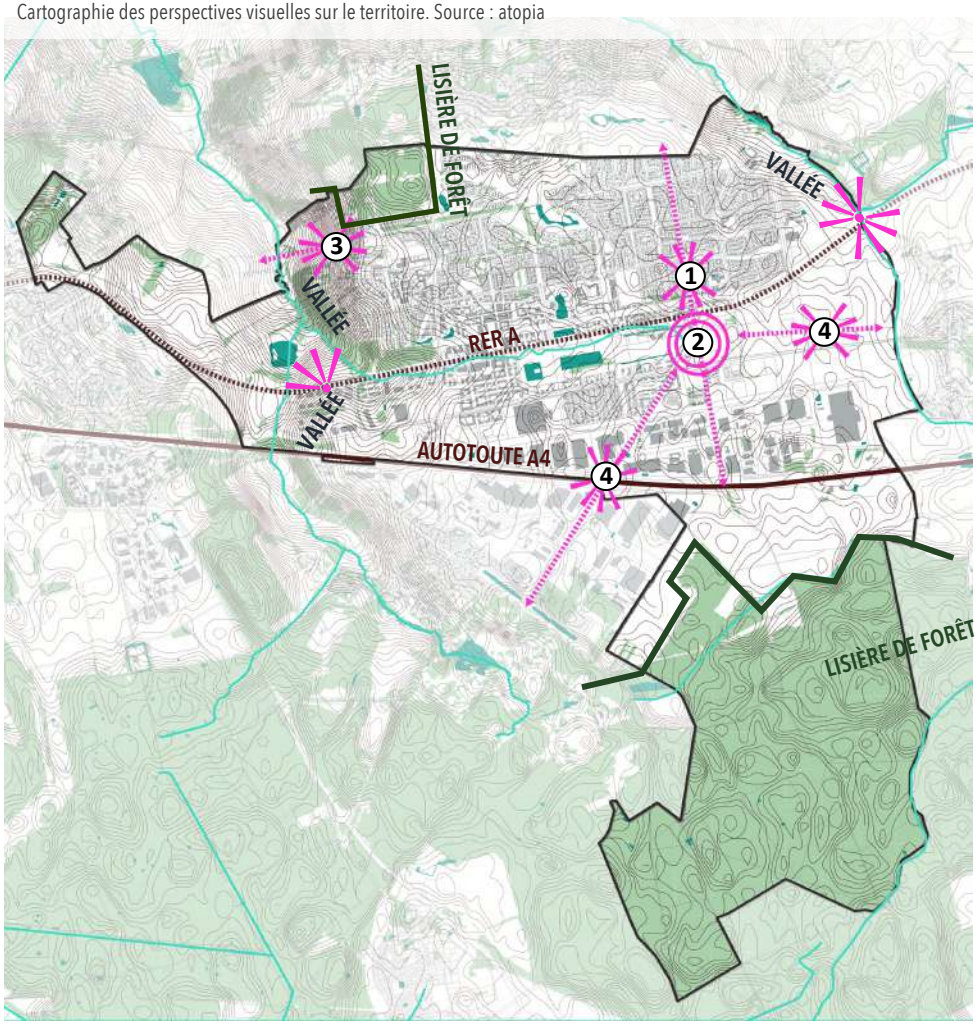






Points de vue et relief

Cartographie des perspectives visuelles sur le territoire. Source : atopia



Des axes de perception visuelle structurants

1. Un axe visuel offre une perception privilégiée du pigeonnier le long de la promenade Jacques de Thou vers le Nord de la commune.

2. L'espace autour du domaine Génitoy constitue un repère important et permet globalement des visions lointaines jusqu'aux limites constituées par les nouvelles constructions de la ZAC du Sycomore et Jossigny. Ce cône de vue a comme base la ferme et sera le prolongement du parc urbain vers la commune de Jossigny.

3. Une échancrure du boisement sur le ru de la Brosse dégage une vue panoramique depuis la terrasse du village de Bussy-Saint-Georges l'Ouest.

4. Deux perspectives visuelles sont générées par les axes historiques du domaine du Génitoy, les châteaux de Jossigny et de Ferrières en Brie.

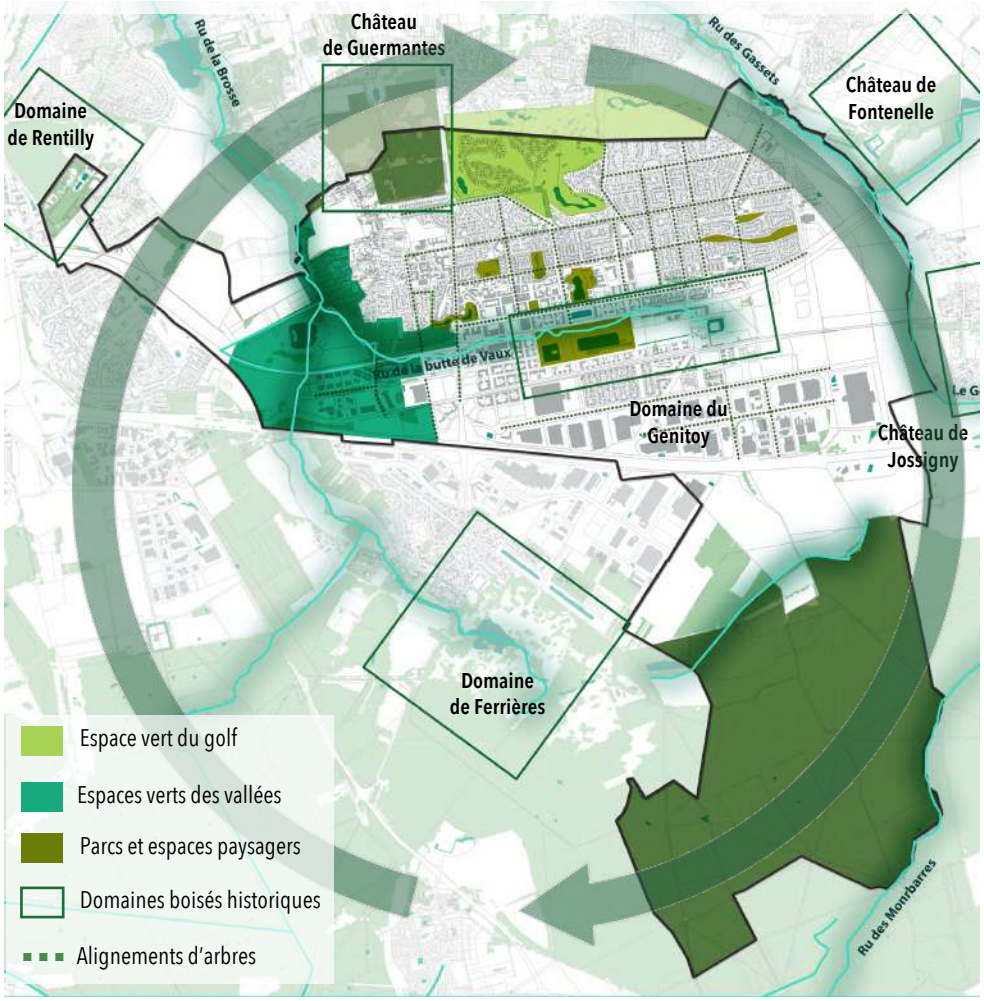
Des éléments qui constituent des coupures visuelles

- Le bâti : les différentes constructions de la commune associées au relief peuvent dissimuler certaines vues dans le paysage.

- L'enfrichement des pentes des différents cours d'eau occultent certaines vues profondes sur le paysage de vallées.

- Les infrastructures constituent des coupures visuelles majeures, il s'agit :
    - Des axes de circulation automobile notamment l'avenue du Général de Gaulle, la route départementale 406, l'avenue du Clos Saint-Georges et l'avenue André Malraux.
    - La voie RER-SNCF, dont le caractère linéaire est renforcé par des plantations d'accompagnement, arbres et haies. Le tracé alterne entre tronçon souterrain et découvert.
    - L'autoroute A4, implantée en tranchée et longée, domaine du Génitoy, par la zone d'activités, dont les bâtiments constituent de grandes masses bâties.

Représentation des entités végétales. Source : atopia



Une continuité paysagère concentrique

Le territoire communal forme un système diamétral végétal en s'appuyant sur les différentes entités naturelles présentes et leur végétation. Il est constitué :

- des différents boisements historiques associés aux anciens domaines,
- de la végétation associée aux vallées, végétations de cours d'eau et boisées sur les pentes,
- du site paysager du golf,
- du domaine boisé continu au Sud du territoire (forêt de Ferrières).

Ensemble, ces entités végétales forment une continuité paysagère, connectée par des aménagements paysagers : traitements paysagers des voies (alignements d'arbres et espaces verts), parcs urbains, ru de la butte de Vaux... Les connexions paysagères Est-Ouest sont peu perturbées par les grands axes représentés par le RER A et l'autoroute A4.

Un réseau de promenade plantée

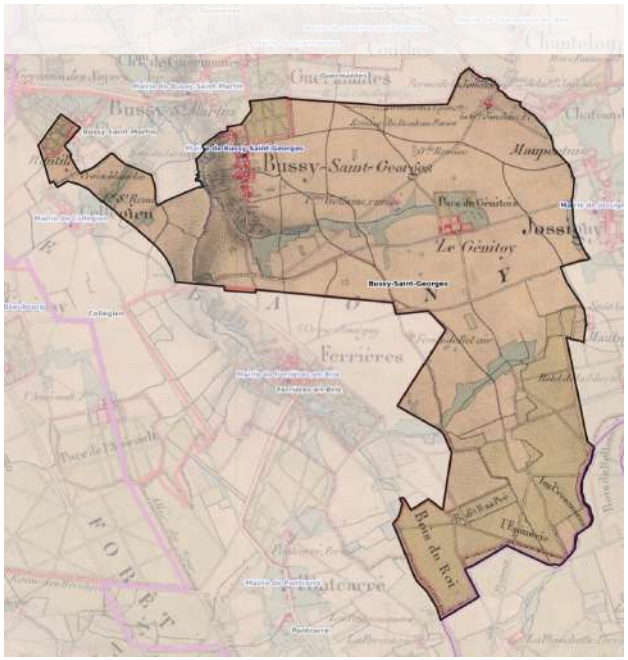
Bussy-Saint-Georges est parcourue par un réseau de promenades plantées interdites à la circulation automobile et formant une véritable trame plantée.
Le traitement paysager de ces espaces a été particulièrement poussé sur l'allée des Petits Pas qui forme l'axe Est-Ouest de la ville avec un chemin sinuant entre des bosquets et des arbres dans une trame structurante rectiligne plus large.
Les autres axes de la trame verte sont marqués par un traitement paysager beaucoup plus épuré et rectiligne.





Evolution des paysages de Bussy-Saint-Georges. Source : Geoportail, atopia







Carte de Cassini (18ème siècle)

Le paysage de Bussy-Saint-Georges est, à cette époque, principalement agricole, composé de vastes prairies pâturées, d'espaces de cultures céréalières et de vergers. Le paysage est ponctué de grands domaines, dont les parcs font plusieurs hectares.

Le tracé viaire est assez flou. Seuls quelques axes existent et respectent la microtopographie.

Carte d'Etat major (début 19ème)

Sur la carte d'Etat major, les tracés viaires sont plus clairs et s'affranchissent de plus en plus de la topographie : la création de l'actuel boulevard de Lagny et de l'avenue Marie Curie en sont les preuves, et restent aujourd'hui les grands axes historiques de la ville.

Photo aérienne des années 50

En 1950, la forme rurale de la commune se maintient, les châteaux et leurs parcs persistent. La forêt de Ferrières s'étend suite à la déprise de certaines parcelles agricoles.

Dans les années 90, le réseau viaire se développe autour de deux axes structurants : le chemin de fer RER A et l'autoroute A4. Ils vont engendrer de fortes discontinuités, au sein du réseau hydrographique et des paysages : le talweg et l'ancien ru sont totalement effacés. L'urbanisation débutera réellement à partir des années 90.

Extrait de la carte d'Etat-Major du hameau. Source : Géoportail



Rue de Ferrière, structure du hameau. Source : Delcampe



La Fourche, ouverture dans le cœur patrimonial. Source : Delcampe



Cour de la ferme de Guermantes. Source : Delcampe



La Grande Rue. Source : Delcampe



Le cœur patrimonial

Bussy-Saint-Georges est en phase avec l'étymologie de son nom, provenant du latin « buscus » signifiants « les bois ». A son origine, le noyau historique de la commune avait déjà un rapport étroit avec la forêt et avec les vallées qui le traversaient, notamment le ru de la Brosse sur lequel s'adosse le bourg patrimonial.

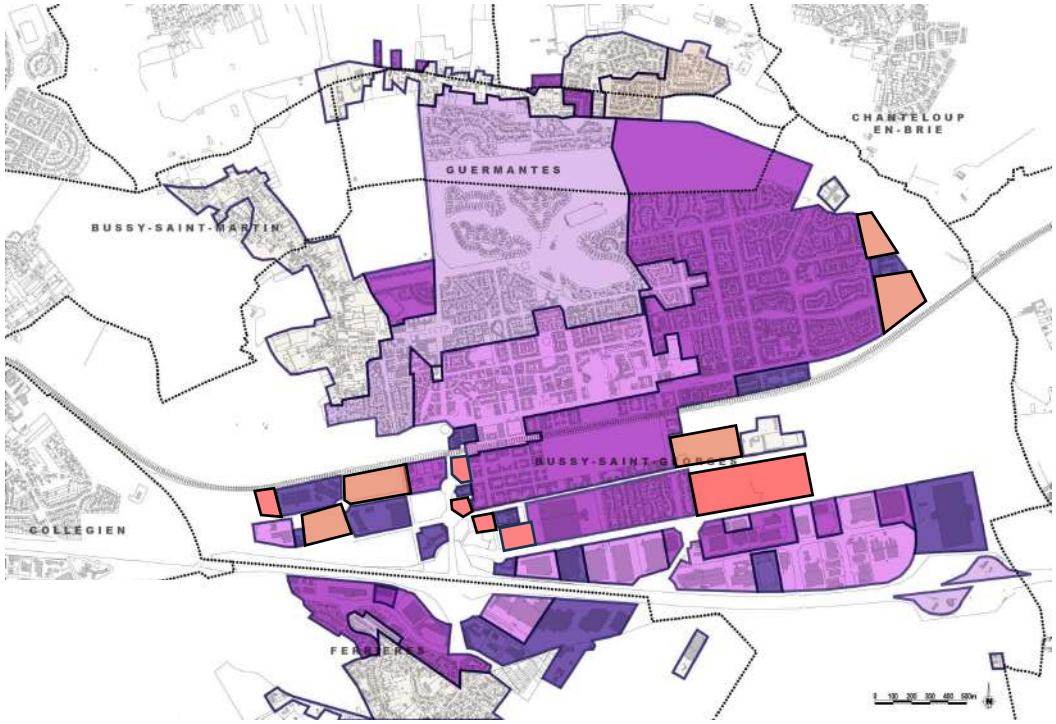
Depuis sa création, le village a très peu évolué. Il correspond au village ancien situé sur la crête orientale de la vallée de la Brosse. Le bourg est constitué d'habitations rurales et de maisons bourgeoises de la fin du XIXème et s'est développé de part et d'autre de la rue de Ferrières, autour de trois grandes fermes et d'anciens fiefs. De la place forte, détruite en 1740, il ne reste que la tour.

Ce village conserve des traces historiques importantes. L'urbanisation du village forme un front bâti, le plus souvent continu ou à l'alignement le long de la voie. La rue de Torcy est caractéristique de cette implantation briarde avec une série de maisons traditionnelles rurales disposant de pignons sur rue pour ménager des cours accessibles directement depuis la voie.

Les cours constituent un habitat spécifique briard que l'on retrouve dans de nombreuses communes de Seine-et- Marne. Elles sont le plus souvent implantées le long des rues par l'intermédiaire de pignons perpendiculaires à la rue. Ces cours représentent un patrimoine indéniable, tout particulièrement au niveau de leur espace en « creux » autour duquel sont implantés les constructions. Leur statut privé peut cependant conduire à leur dénaturation.

La population est restée relativement stable. Les quelques modifications paysagères furent apportées à la fin du XIXème siècle, par l'apparition de châteaux et l'aménagement de grands parcs en périphérie de Paris, notamment les châteaux de Ferrieres, de Guermantes et de Rentilly. Du château ou plutôt de la place forte détruite en 1740, il ne subsiste que la tour, seul vestige du XVIIIème siècle, qui présente une architecture briarde et champenoise typique.

Historique de l'urbanisation. Source : atopia



Des années 50 aux années 70 : le développement urbain débute

En 1969, les principes de la ville nouvelle de la Vallée de la Marne sont publiés il s'agit de « réaliser l'unité de la région parisienne et d'inscrire la ville nouvelle dans un large environnement naturel ». En 1972, la création de l'établissement public EPAMARNE par décret va changer la destinée du village historique de Bussy-Saint-Georges. Une période de préparation et de négociation des modalités de développement de Bussy-Saint-Georges s'amorce. Les premières études urbaines d'envergure sont lancées. La mise en travaux de l'A4 et de son échangeur est engagée.

En 1974, une étude géologique et géotechnique est lancée sur les secteurs 1, 2 et 3 de la ville nouvelle et réalisée par le laboratoire Régional de l'Est Parisien.

Les années 90, le début du bouleversement

Le développement urbain débute réellement à partir des années 80-90, après l'aménagement de la ligne RER A et de l'autoroute A4. Un premier développement urbain s'appuie sur une organisation faite pour le centre-ville, en 1987 par François Tirot - architecte urbaniste - dans la continuité du cœur de bourg, constitué de maisons individuelles groupées. Cette proposition urbaine quadrillée était basée sur une trame d'îlot rectangulaire qui prenait en compte les éléments remarquables tels que les parcs de château, les grandes allées plantées et les bâtiments remarquables. Les premiers équipements apparaissent ainsi que la première zone d'activités le long de l'A4 : la ZAC Gustave Eiffel.

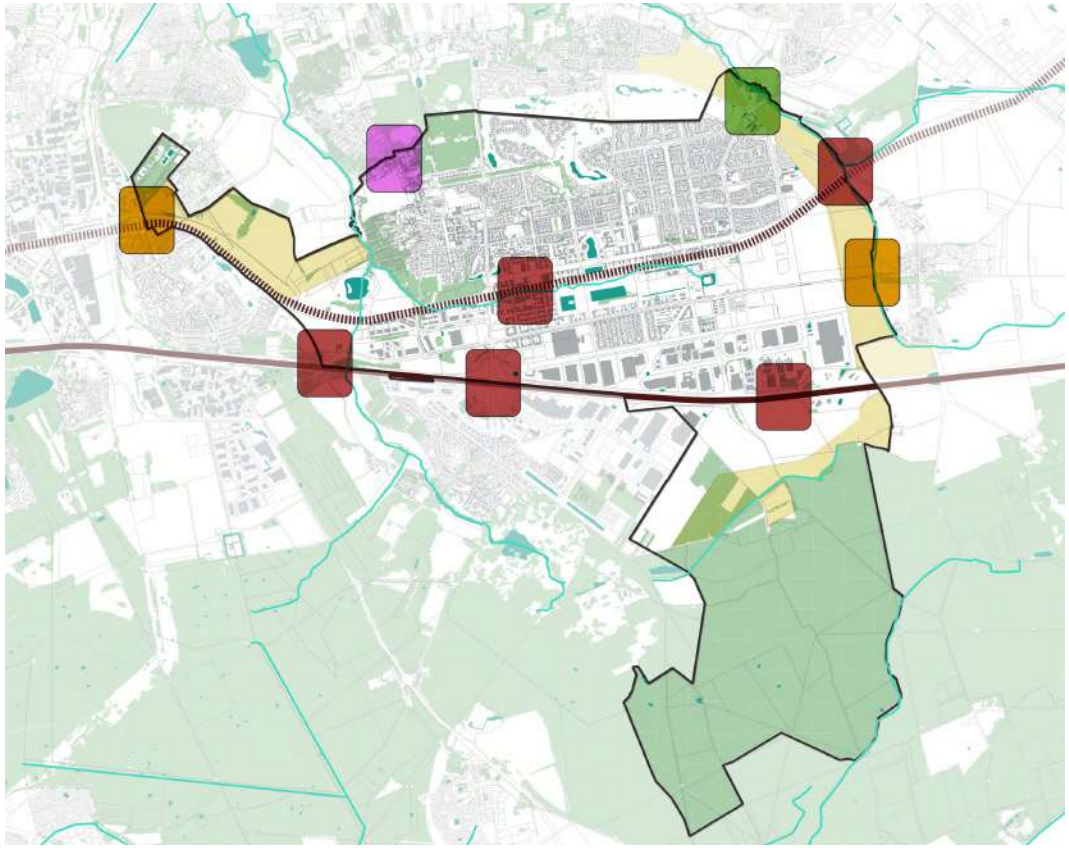
Un développement urbain intensifié à partir des années 2000

Plusieurs ZAC se développent ensuite, notamment la ZAC « centre-ville » qui présente une forte densité en comparaison des opérations précédentes, ou encore la ZAC « des Cent Arpents ». Plusieurs opérations de logements collectifs voient le jour le long de l'avenue du Général de Gaulle.

Le nouveau projet de la ZAC Sycomore, « finalisera » le développement de la ville vers l'Est.

Entrées de ville

Les différentes entrées de ville sur le territoire communal. Source : atopia



Entrée de ville patrimoniale
Entrée de ville agricole
Entrée de ville végétale
Entrée de ville urbaine

Les entrées de ville

Les entrées sur le territoire communal sont de plusieurs natures et apportent des ambiances différentes en fonction :

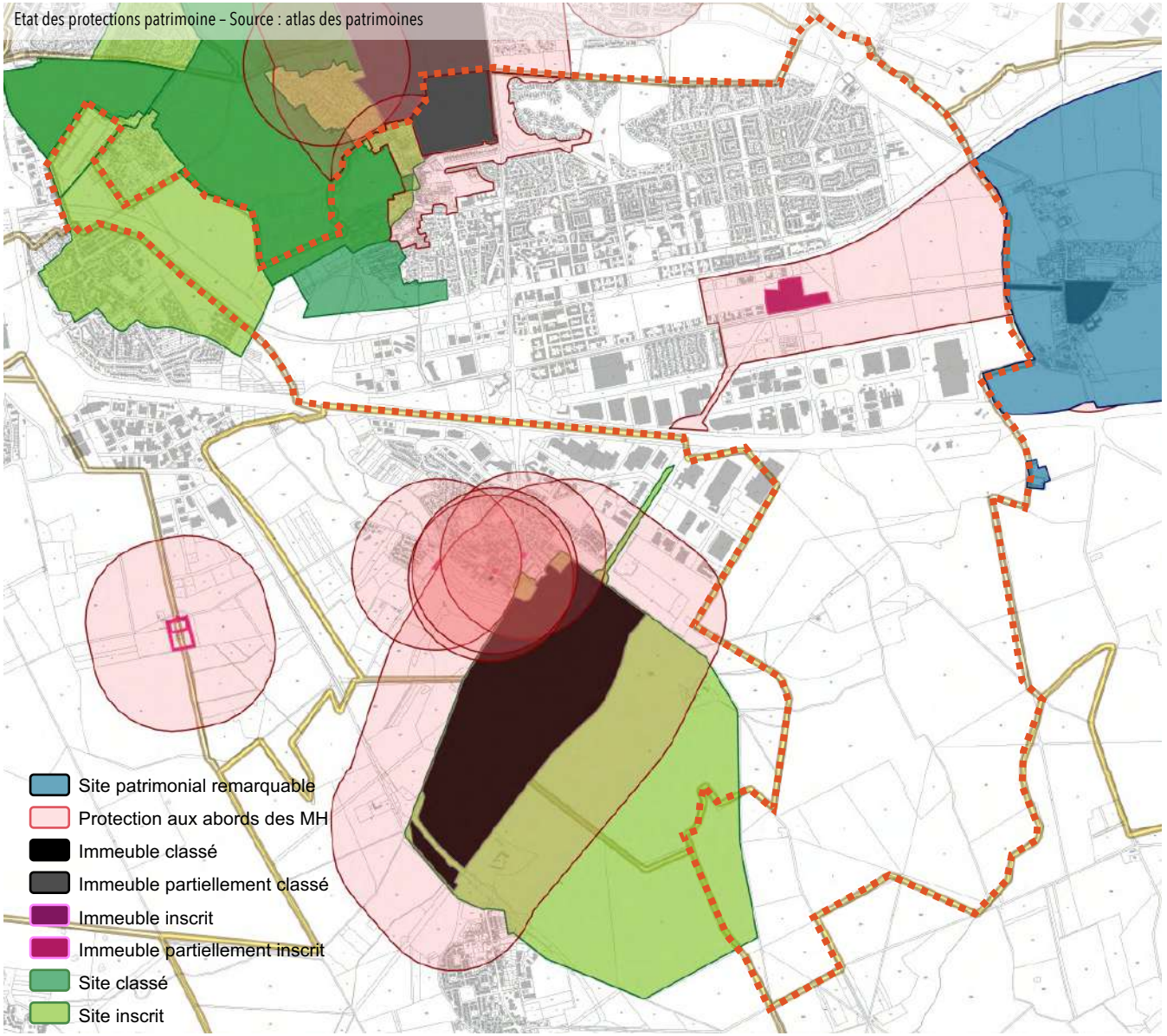
- de l'axe de transport utilisé : autoroute, route départementale, etc.
- de la position de l'axe sur la charpente paysagère : fond de vallon, plateau ouvert, etc.
- de l'occupation du sol : paysage agricole ouvert, paysage urbanisé contemporain, paysager urbanisé historique / patrimonial, etc.

Plusieurs entrées de ville sont ainsi répertoriées sur la commune, chacune renvoyant une ambiance et des perceptions de Bussy Saint-Georges différentes :

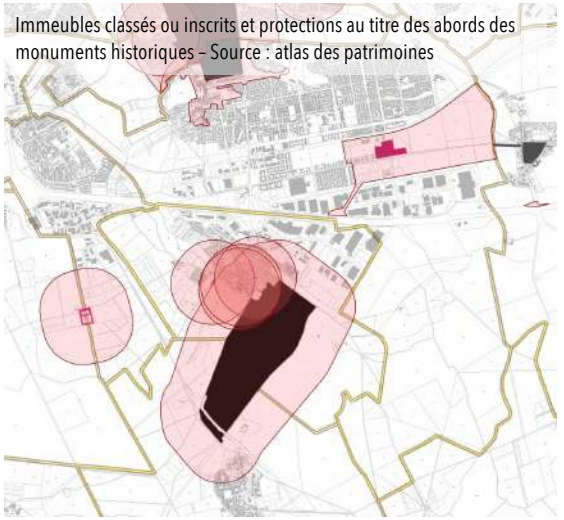
- L'entrée de ville sur le cœur patrimonial et historique qui apporte une scénographie paysagère et urbaine de qualité.
- Les entrées de ville agricoles ouvertes sur un paysage cultivé accentué par le relief.
- Les entrées de ville boisées, associées à un élément naturel végétal : vallée, boisement.
- Les entrées urbaines, associées à d'importantes infrastructures (autoroute A4, RER)

Patrimoine

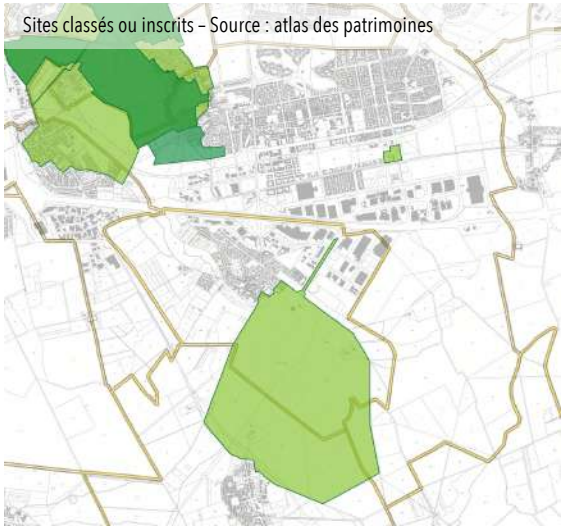
Etat des protections patrimoine – Source : atlas des patrimoines



Immeubles classés ou inscrits et protections au titre des abords des monuments historiques – Source : atlas des patrimoines

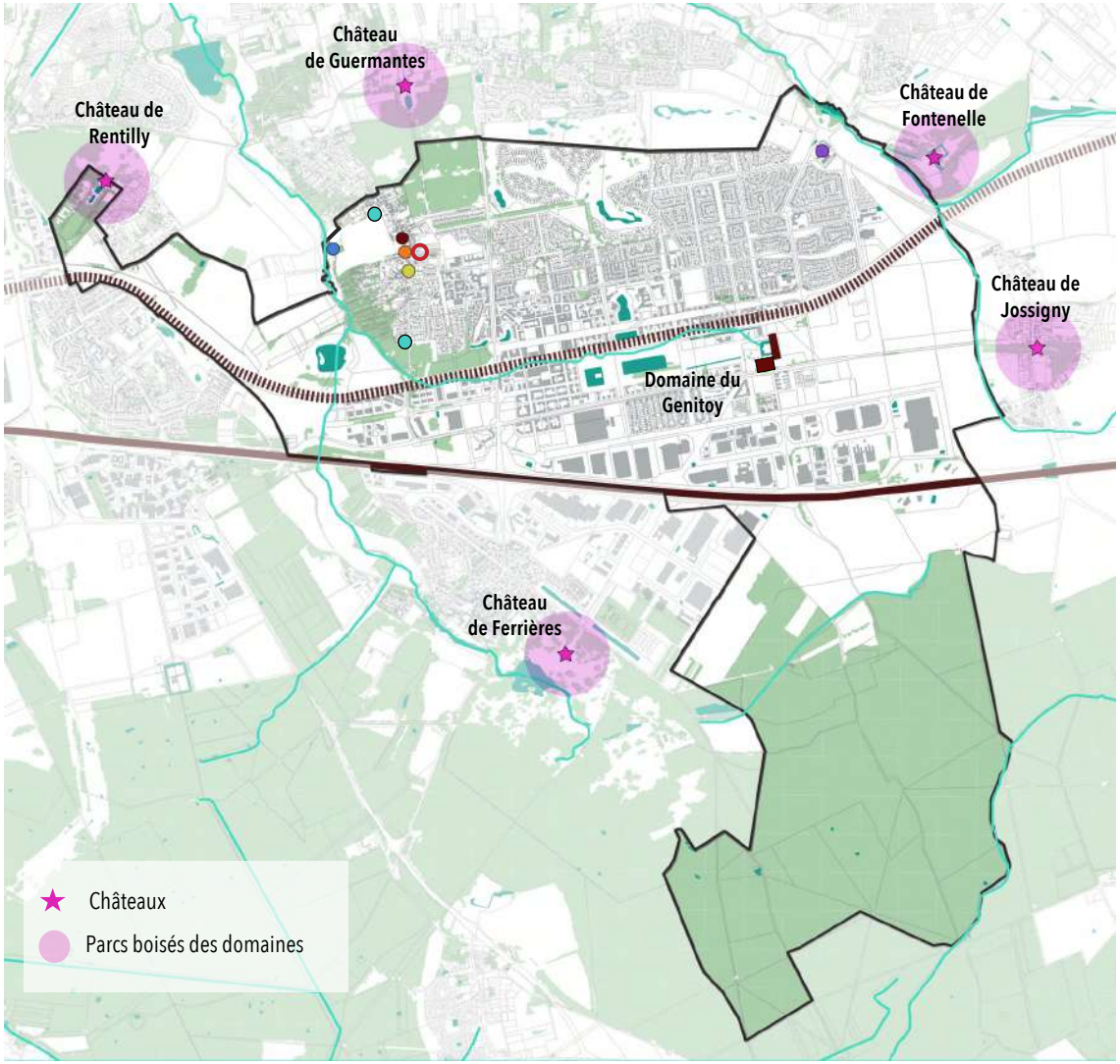


Sites classés ou inscrits – Source : atlas des patrimoines



Patrimoine

Eléments de patrimoine sur le territoire communal et à ses abords immédiats – Source : atopia



Les Monuments Historiques*

- La tour du pigeonnier
- Le domaine du Génitoy (château, écuries)

Autres éléments de patrimoine*

- La tour et le château du seigneur de Buci
- La ferme de Roquemont
- Le moulin Russon
- Les lavoirs
- La ferme de la Jonchère
- L'église Saint-Georges

*Les éléments de patrimoine recensés ici et au plan des prescriptions (pièces 4.2.2 et 4.2.3) sont présentés dans les slides suivantes. Chaque élément patrimonial protégé par le PLU est assorti d'un numéro permettant son repérage au plan des prescriptions.

Perspective sur le domaine du Genitoy. Source : Plan guide de la ZAC « centre-ville », atopia



Le domaine du Génitoy

Le nom du site provient du latin genesterium en latin et donnera génitoire ou Génitoy, en lien avec les genêts qui poussaient en abondance à cet endroit. Le domaine fut pourvu d'un château, édifié en 1743 pour Claude François Le Comte de Graviers. Le bâtiment des écuries, dites de Fouché a été construit entre la fin du XVIIIe et le début du XIXe siècle. Sa fonction a été adaptée en fonction de l'évolution du site : écuries, bâtiment agricole. Le bâtiment des communs dispose d'un porche surmonté d'un pigeonnier à tour cylindrique, datant du XVIIIe siècle. Ce dernier a conservé ses aménagements anciens : trous de boulins, échelle tournante. Le manoir, les étables et la bouverie ont été édifiés au début du XIXe siècle. Le fonctionnement des bâtiments était lié aux activités agricoles.

Protections :

- Site inscrit – Décret du 25 septembre 1944
- Monument Historique Inscrit (façades et toitures du château avec ses douves en eau ; façades et toitures des écuries) – Arrêté du 9 octobre 1996

Adresse : 9001 Le Genitoy

Eléments de patrimoine situés sur le domaine du Génitoy. Source : Plan guide de la ZAC « centre-ville », atopia



Le domaine du Génitoy représenté sur la carte d'Etat-major (1820-1866). Source : Géoportail



Le domaine de Rentilly

Le château est construit au XVIe siècle par Jean Bourdereul, avocat au Parlement. En 1890, la famille Menier acquiert le domaine qu'elle conserve jusqu'en 1988. Elle y opère des modifications dans les communs (bains turcs, transformation des écuries en garages). La Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire acquiert Rentilly en 2001 et ouvre le parc et les communs au public en 2006. En 2012, il est décidé de réhabiliter le château en lieu d'exposition. L'artiste Xavier Veilhan, le cabinet d'architectes Bona-Lemercier et le scénographe Alexis Bertrand l'habillent de miroirs. En 2014, le château est rouvert au public lors de l'inauguration de sa première exposition.

Protections :

- Site inscrit - Décret du 04 mai 1944

Adresse : Parc culturel de Rentilly – Michel Cartier

Château de Ferrières. Source : Plan guide de la ZAC « centre-ville », atopia



Château de Rentilly. Source : CAMG



Château de Jossigny. Source : CAMG



La Tour-Pigeonnier (2024). Source : ville



La Tour-pigeonnier

La Tour-pigeonnier est l'unique vestige du château du seigneur de Buci. Le château fut édifié au XIVe siècle. La tour de garde et d'observatoire fut transformée à plusieurs reprises, entre le XVIIe et XXe siècles. Dans un premier temps, pour servir de pigeonnier, puis par la suite dans le cadre de la restauration de l'édifice. La Tour-Pigeonnier est protégée en tant que Monument Historique Inscrit, par arrêté du 23 janvier 1987.

Protections :

- Site inscrit - Décret du 20 juillet 1972, Site classé – Décret du 14 septembre 1990
- Monument Historique Inscrit – Arrêté du 23 janvier 1987

Adresse : 2 B Place de la Mairie

La place de Verdun

L'actuelle place de Verdun occupe l'emplacement du château du seigneur de Buci. Aujourd'hui, cet espace offre une perspective paysagère sur la Vallée de la Brosse depuis le cœur du village.

A l'angle de la place de Verdun se trouve un élément patrimonial datant du XIXe : il s'agit de la Fontaine-Saint-Georges. Les habitants du village qui n'avaient pas de puits s'y approvisionnaient en eau jusqu'à l'arrivée de l'eau courante sous pression, aux alentours des années 1950.

Protections :

- Site inscrit - Décret du 20 juillet 1972, Site classé – Décret du 14 septembre 1990
- Abord des MH

Adresse : Place de la Mairie

Fontaine Saint-Georges (2024). Source : ville



Vues sur la vallée de la Brosse (2024). Source : ville





Moulin Russon (2023). Source : ville



Le moulin Russon

Le moulin Russon est un moulin à eau, installé en bas du ru de la Brosse depuis le XVIIe siècle. Il servit à différents usages : moulin à eau, bâtiment industriel puis maison particulière d'un médecin. Modernisé en 1852 avec un engrenage à l'anglaise qui le transforme en minoterie, il cessa toute activité en 1911. Le moulin a été réhabilité en 2004 par son propriétaire actuel : la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire. Il a aujourd'hui une vocation pédagogique et ludique.
Adresse : Rue du Lavoir

Les lavoirs

Le lavoir de la rue du Lavoir fut construit au milieu du XIXème siècle. Avant cette période, la commune possédait déjà un lavoir situé en dessous de l'emplacement d'une source au bas de la rue de Ferrières : le lavoir de Cessoy. Ce lavoir étant éloigné du centre du village et d'un accès difficile pour les brouettes chargées de linge des lavandières, il fut décidé en conseil municipal de négocier avec la famille de Guermantes l'acquisition d'un terrain alimenté par une source, en haut de la rue du moulin (rue de Paris à l'époque) pour y construire ce deuxième lavoir. Ainsi " le bout d'en haut " et " le bout d'en bas " (désignation locale du haut et du bas de la rue de Ferrières) eurent chacun leur lavoir. Actuellement le lavoir de Cessoy est privé, le lavoir de la rue du Lavoir est communal.
Adresse : Rue du Lavoir (lavoir communal)

Lavoir de la Rue du Lavoir (2023). Source : ville





De gauche à droite : Ferme de la Jonchère (2024). Source : ville ; Carte d'Etat-major (1820-1866). Source : Géoportail





La ferme de la Jonchère

Au début du XIXe siècle, La Jonchère appartenait à M. Martin de Longchamps, propriétaire de Fontenelles. Une féculerie y a été créée en 1836, absorbant la production de la culture intensive de la pomme de terre sur la commune. A partir de 1845, la maladie de la pomme de terre ralentit cette activité, puis y mettra fin. Les exploitants agricoles se tournèrent alors vers la culture de la betterave à sucre et une râperie fut construite sur le domaine de la Jonchère. Aujourd'hui, la ferme est réhabilitée dans le cadre d'un projet résidentiel. Le bâtiment principal a été conservé.
Adresse : Bd. du Pavé Fontenelle

Vue du ciel sur la ferme de Rocquemont. Source : PLU de Bussy-Saint-Georges (approuvé en 2012)



La ferme de Rocquemont

La ferme de Rocquemont porte le nom de la famille de la Rosque, seigneurs de Bussy-Saint-Georges de 1490 à 1594. L'édifice est construit sur un modèle de ferme briarde : les bâtiments sont disposés en enceinte rectangulaire fermée. Elle appartient aux seigneurs du lieu et était habitée et exploitée par leur grand fermier ou régisseur. Les terres du domaine sont acquises par la puissance publique en 1977. Seule la ferme (bâtiments, cour, arrière-cour) demeure privée à ce jour.
Adresse : A l'angle Rue de Ferrières / Rue du Cimetière

L'église Saint-Georges (2024). Source : ville



L'église Saint-Georges

L'église a été édifiée en 1595, sur l'emplacement d'une petite église médiévale. Elle fut restaurée à la fin du XIXe siècle à la demande des habitants qui souhaitaient entendre le clocher davantage. L'église est devenue une propriété communale en 1905. A l'intérieur, la nef et le transept sont d'un style ogival très simple, des poutres maintiennent la voûte en berceau peinte.

Protections :

- Abords des MH

Adresse : 59 Rue du Cimetière

Le village, un espace riche de patrimoine

Il comprend de nombreux éléments patrimoniaux tels que la Tour-Pigeonnier, le cadran solaire, les lavoirs, l'église Saint-Georges, la ferme Rocquemont, les cours et les porches. Les cours constituent un habitat spécifique briard que l'on retrouve dans de nombreuses communes de Seine-et-Marne. Elles sont le plus souvent implantées le long des rues par l'intermédiaire de pignons perpendiculaires à la rue.

Protections :

- Site inscrit – Décret du 20 juillet 1972, Site classé – Décret du 14 septembre 1990
- Abords des MH

Maison à colombages (2024). Source : ville



De gauche à droite : porche de la Cour des Tulipes, cadran solaire, mairie (2023). Source : ville







Le village, un espace riche de patrimoine

De gauche à droite : chai Eric Sertour, salle Maurice Khoel, maison Briade (2024). Source : ville







De gauche à droite : croix de la Saint-Georges, monuments aux morts, murs du cimetière, borne Mathon (2024). Source : ville









Le patrimoine de la ville nouvelle

Au sein de la ville nouvelle émerge un nouveau patrimoine. Il est le résultat notamment d'œuvres artistiques, telles que quelques statues qui ponctuent l'espace pavillonnaire.

De gauche à droite : rond-point Jean-Moulin, rond-point de Saïgon, rond-point de Phnom-Penh, rond-point du Laos, sculpture en mémoire de l'abolition de l'esclavage (2024). Source : ville











De gauche à droite : Grand'Place, golf, esplanade des religions (2024). Source : ville







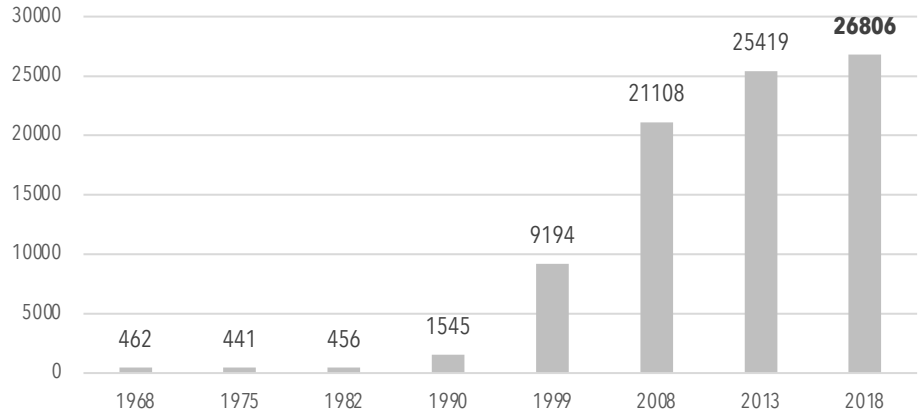


DÉMOGRAPHIE

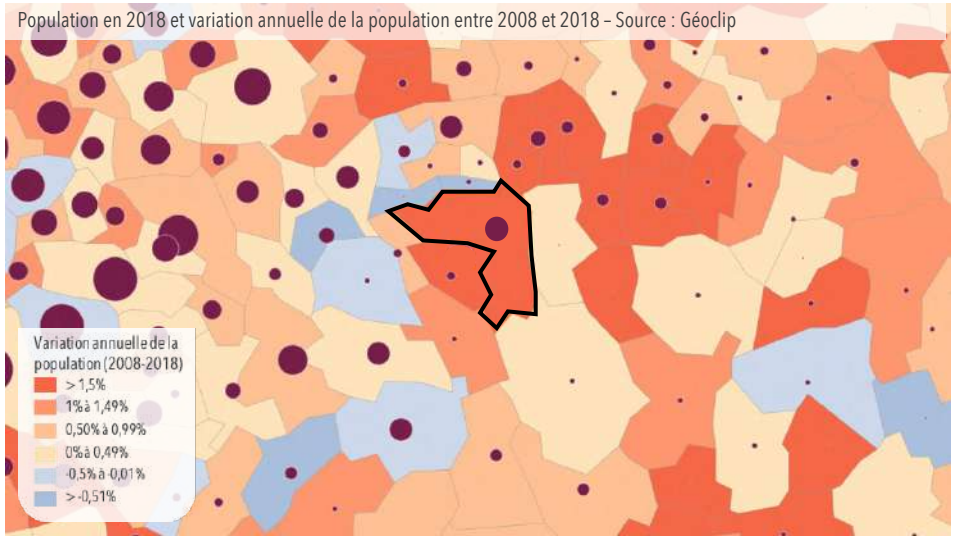
- Nombre d'habitants et évolutions démographiques
- Taille et composition des ménages
- Migrations résidentielles
- Structure de la population

Nombre d'habitants et évolutions démographiques

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2018 à Bussy Saint-Georges – Source Insee RP 1968 à 2018, séries historiques, atopia



Population en 2018 et variation annuelle de la population entre 2008 et 2018 – Source : Géoclip



Des évolutions démographiques caractéristiques du développement d'une ville nouvelle

Au 1er janvier 2018, la commune de Bussy-Saint-Georges est la commune la plus peuplée de Marne et Gondoire et compte 26 806 habitants.

La commune est marquée par des évolutions démographiques significatives, en lien avec le développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. La croissance de la population est ainsi particulièrement soutenue dans les années 1980 et 1990 et commence, ensuite, à ralentir progressivement. Sur la période récente (2013-2018), le nombre d'habitants continue à augmenter mais sur un rythme nettement moins soutenu que par le passé. L'arrivée prochaine d'habitants dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Sycomore constituera le dernier apport de population « majeur » à l'échelle de la commune.

La variation annuelle moyenne de la population à Bussy-Saint-Georges distingue clairement la commune des territoires de comparaison définis dans le cadre de de ce présent diagnostic, qui connaissent des évolutions plus « classiques », à l'exception de Montévrain. Sur la période 2013-2018, Bussy-Saint-Georges connaît un rythme de croissance démographique supérieur à ceux du département et de Lagny-sur-Marne mais inférieur à ceux de la CA et de Montévrain.

Variation annuelle moyenne de la population (en %) – Source : Insee

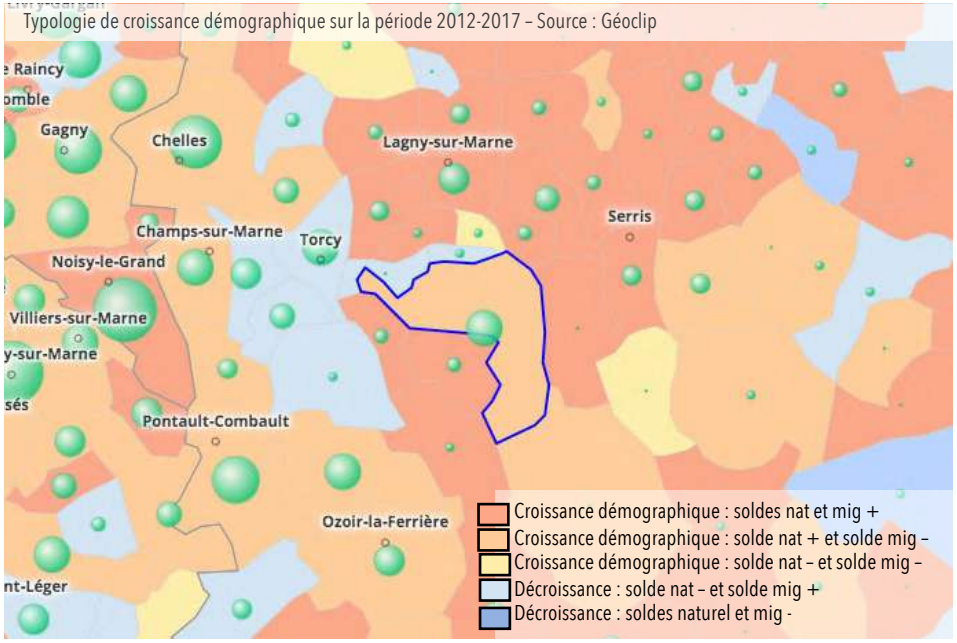
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Bussy Saint-Georges	**-0,7**	**0,5**	**16,5**	**21,9**	**9,7**	**3,8**	**1,1**
Seine-et-Marne	3,3	2,3	2,5	1,1	1,0	0,9	0,7
CA Marne et Gondoire	2,3	2,4	2,7	2,8	2,8	1,9	1,8
Montévrain	0,8	0,7	5,7	6,4	10,2	5,0	5,8
Lagny-sur-Marne	0,6	1,2	0,5	0,4	0,5	0,5	0,6

Nombre d'habitants et évolutions démographiques

Variation de la population (en %) à Bussy Saint-Georges – Source : Insee

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Variation annuelle moyenne de la population (en %)	–0,7	0,5	16,5	21,9	9,7	3,8	1,1
Due au solde naturel	–0,4	–0,1	1,1	2,8	2,2	1,8	1,4
Due au solde migratoire	–0,2	0,6	15,4	19,1	7,5	2,0	–0,4

Typologie de croissance démographique sur la période 2012-2017 – Source : Géoclip



Une croissance démographique aujourd'hui portée uniquement par le solde naturel

Depuis le début des années 1980 jusqu'en 2013, la croissance démographique à Bussy-Saint-Georges est à la fois portée par le solde naturel (soit le rapport entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (correspondant à la différence entre les entrées et les sorties sur le territoire communal).

Les décennies 1980 et 1990 sont caractérisées par des soldes migratoires particulièrement positifs, qui constituent quasiment le seul moteur de la croissance démographique. L'écart entre les soldes naturel et migratoire tend ensuite à s'atténuer :

- Sur la période 2008-2013, la croissance est ainsi portée quasi identiquement par le solde naturel et le solde migratoire.

- Sur la période 2013-2018, le solde migratoire bascule dans la négativité pour la première fois depuis le milieu des années 1975.

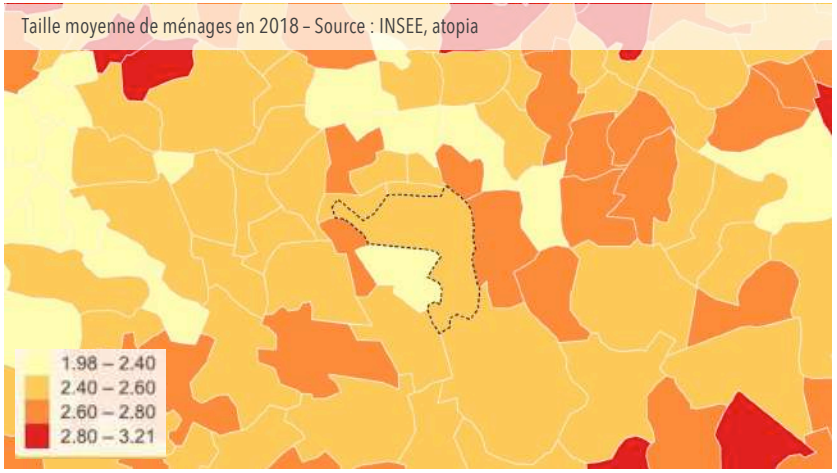
Par comparaison, à la même période (2013-2018), la Seine-et-Marne connaît également un solde migratoire négatif (mais moins négatif qu'à Bussy-Saint-Georges) tout comme Lagny-sur-Marne et Collégien. A l'inverse la CA et les communes de Montévrain et de Ferrières-en-Brie connaissent des soldes migratoires positifs.

Soldes naturel et migratoire (en %) sur 2013-2018 – Source : Insee

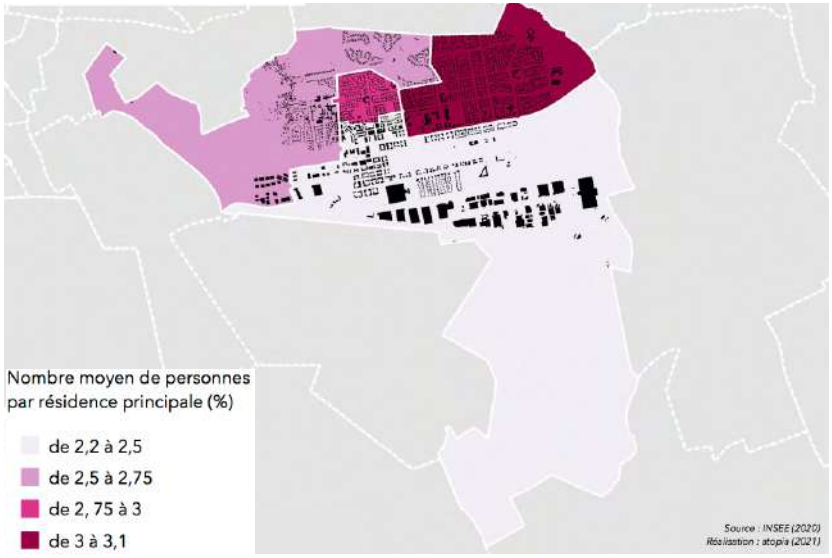
	Solde naturel	Solde migratoire
Seine-et-Marne	0,7	-0,1
CA Marne et Gondoire	1	0,8
Lagny-sur-Marne	0,9	-0,3
Montévrain	1,7	4,1

Taille et composition des ménages

Taille moyenne de ménages en 2018 – Source : INSEE, atopia



Taille moyenne des ménages en 2017 à l'échelle des IRIS – Source : INSEE / atopia

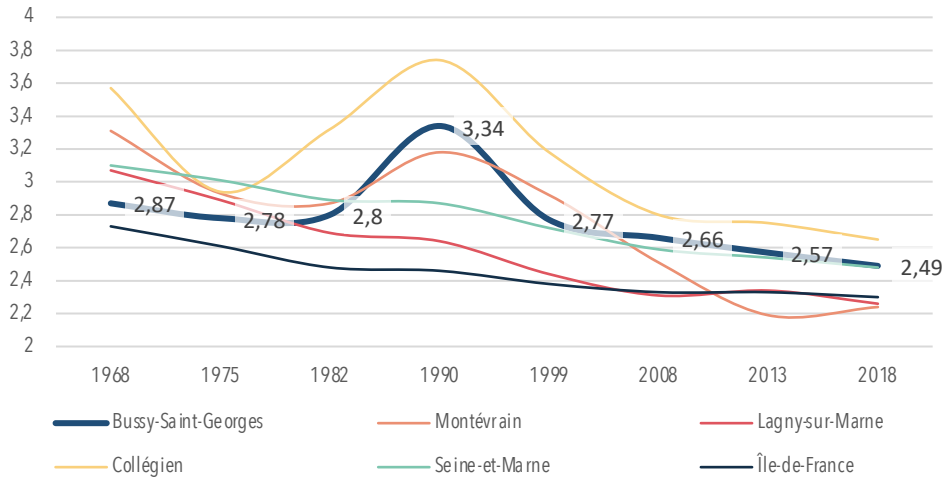


Des ménages relativement grands mais en voie de desserrement depuis les années 1990

En 2018, la taille moyenne des ménages à Bussy-Saint-Georges, correspondant au nombre moyen d'occupants d'une résidence principale, s'élève à 2,49, soit un chiffre équivalent à celui du département et supérieur à quasi tous les territoires de comparaison, y compris la communauté d'agglomération où la taille moyenne des ménages est de 2,42.

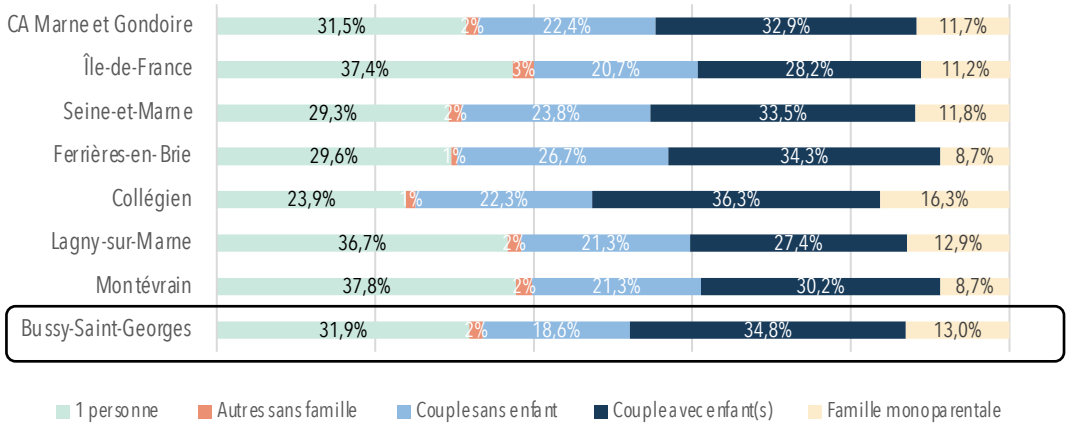
De la fin des années 1960 jusqu'en 1990, Bussy-Saint-Georges voit son nombre de personnes par ménage augmenter, en lien avec la forte croissance démographique et l'arrivée de familles dans le cadre des programmes de logements de la ville nouvelle. Depuis, la taille moyenne des ménages diminue. Ce phénomène, appelé desserrement des ménages, s'observe à l'échelle nationale et s'explique par des évolutions démographiques (baisse de la natalité, vieillissement de la population…) et sociales (augmentation des divorces et séparations et des familles monoparentales…). Par comparaison, la diminution de la taille moyenne des ménages s'observe sur un rythme plus fort à Bussy-Saint-Georges, spécifiquement sur la période 1990-1999, que dans les territoires de comparaison.

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2018 à Bussy dans les territoires de comparaison - Source Séries historiques 1968-2018, atopia

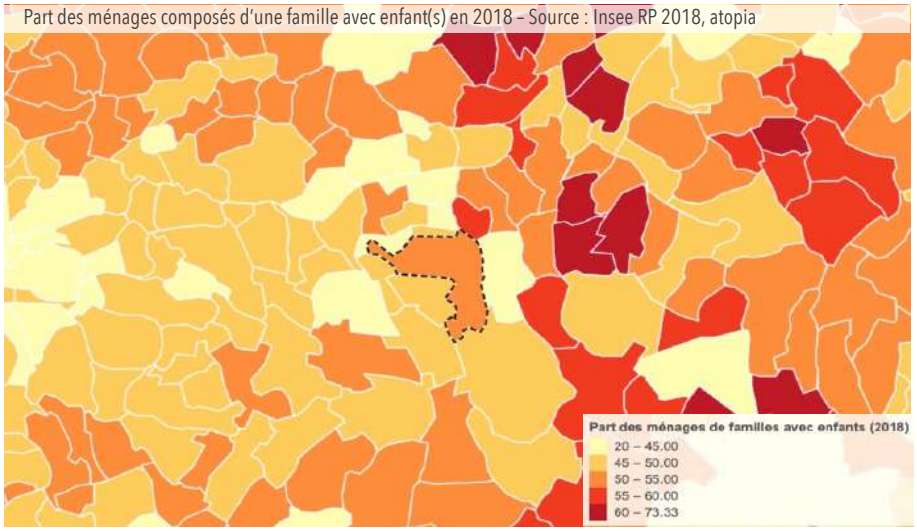


Taille et composition des ménages

Composition de la taille des ménages à Bussy Saint-Georges et sur les territoires de comparaison en 2018 - Source Insee RP 2018, atopia



Part des ménages composés d'une famille avec enfant(s) en 2018 – Source : Insee RP 2018, atopia



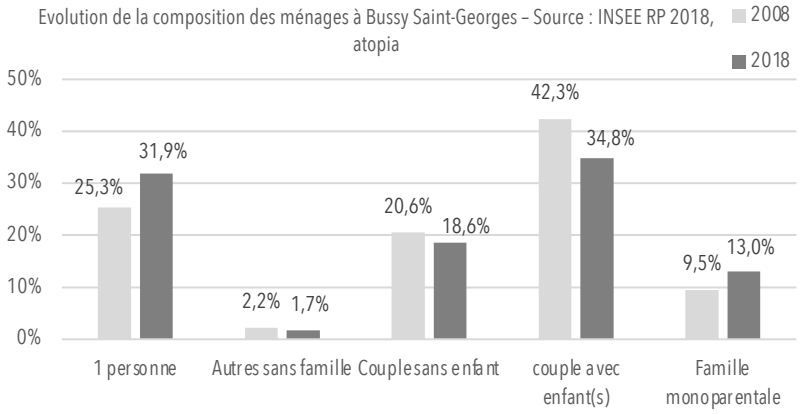
Des ménages essentiellement constitués de couples avec enfant(s) mais ayant connu une nette recomposition ces 10 dernières années

En 2018, les ménages de Bussy-Saint-Georges sont, pour l'essentiel, des couples avec enfants. Leur part est supérieure à presque tous les territoires de comparaison à l'exception de Collégien. Il est à noter également le poids important des ménages d'une personne qui représentent presque 32% des ménages, soit un taux similaire à celui dans la communauté d'agglomération.

Sur les dix dernières années (2008-2018), la composition des ménages a nettement évolué. La part des personnes seules et des familles monoparentales a augmenté au détriment du poids des couples, spécifiquement ceux avec enfant(s). Cette tendance est similaire dans les territoires de comparaison et nécessite une évolution des besoins en habitat, en diversifiant l'offre en logements afin de garantir une réponse adaptée à la demande*.

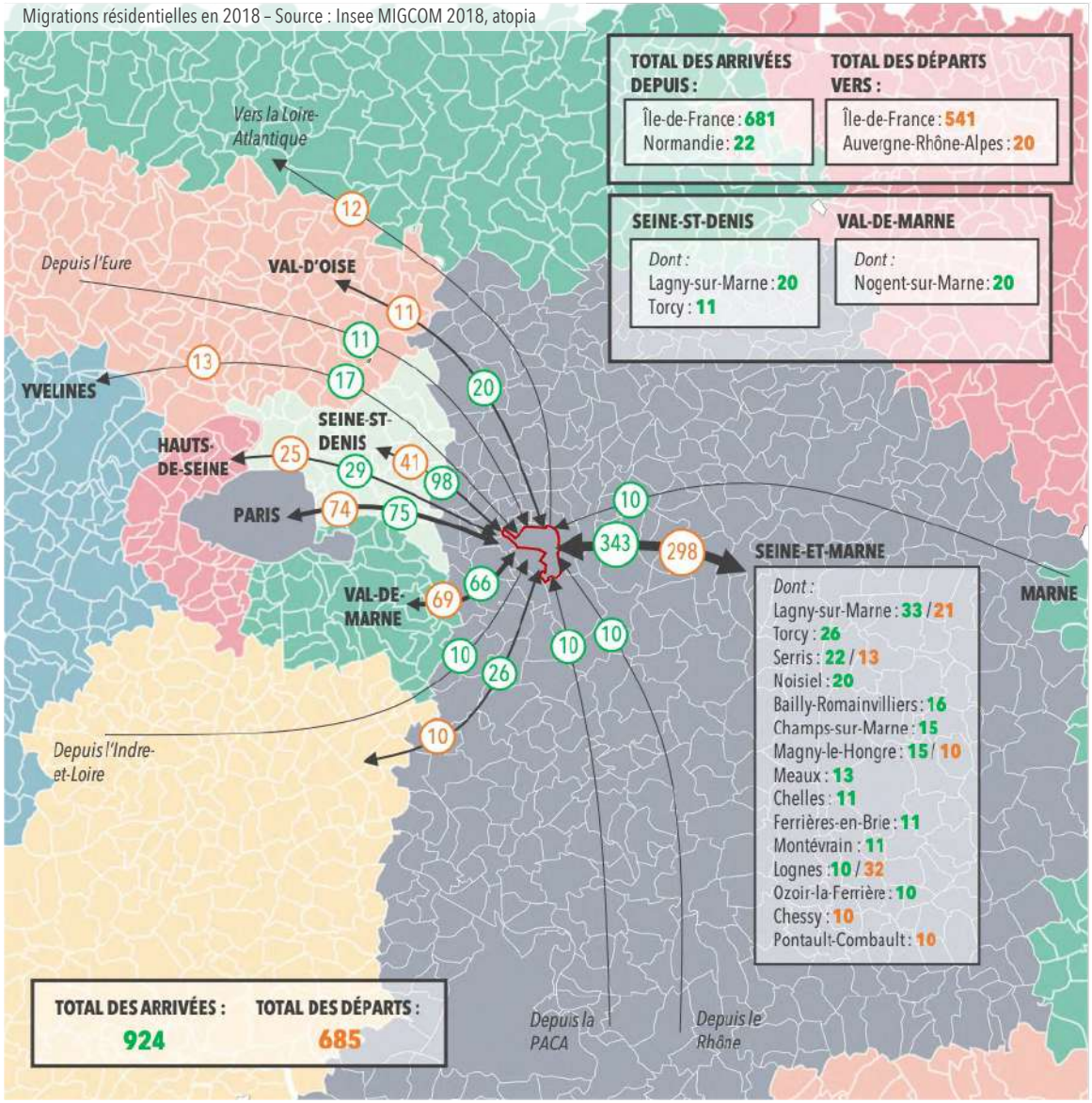
*Point de vigilance : les petits ménages ne sont toutefois pas synonymes d'un besoin en petits logements. Ainsi, par exemple, une personne seule peut résider seule la semaine mais avoir la garde de ses enfants le week-end et donc avoir un besoin adapté concernant la taille de son logement.

Evolution de la composition des ménages à Bussy Saint-Georges – Source : INSEE RP 2018, atopia



Migrations résidentielles

Migrations résidentielles en 2018 – Source : Insee MIGCOM 2018, atopia



Des migrations résidentielles essentiellement intra-départementales

97% des ménages arrivant à Bussy-Saint-Georges proviennent d'Ile-de-France et 98% des ménages quittant la commune se rendent dans une autre ville de la région francilienne.

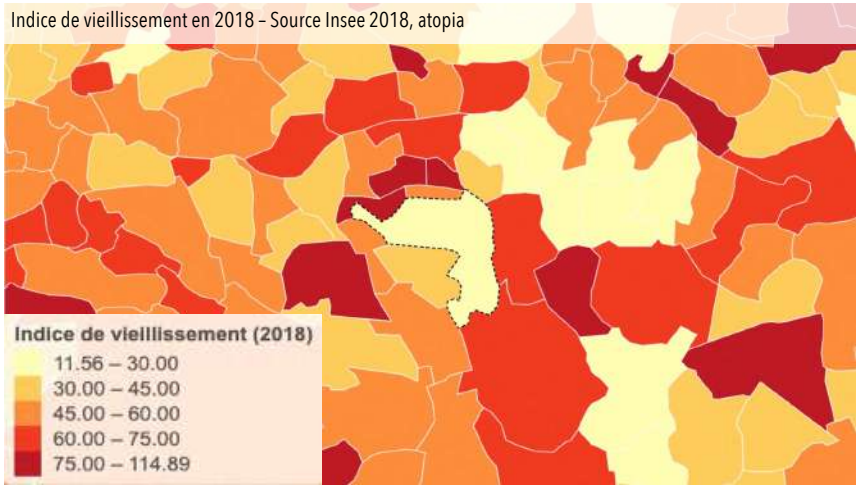
Les liens avec la Seine-et-Marne sont particulièrement significatifs puisque 94% des arrivées se font depuis une commune du département et que 96% des départs se font vers une ville de Seine-et–Marne.

Clé de lecture :
Seuls les flux de 10 déplacements et plus ont été pris en compte.
Excepté pour les départs et arrivées selon les régions : seuls les flux de 20 déplacements ou plus ont été pris en compte.

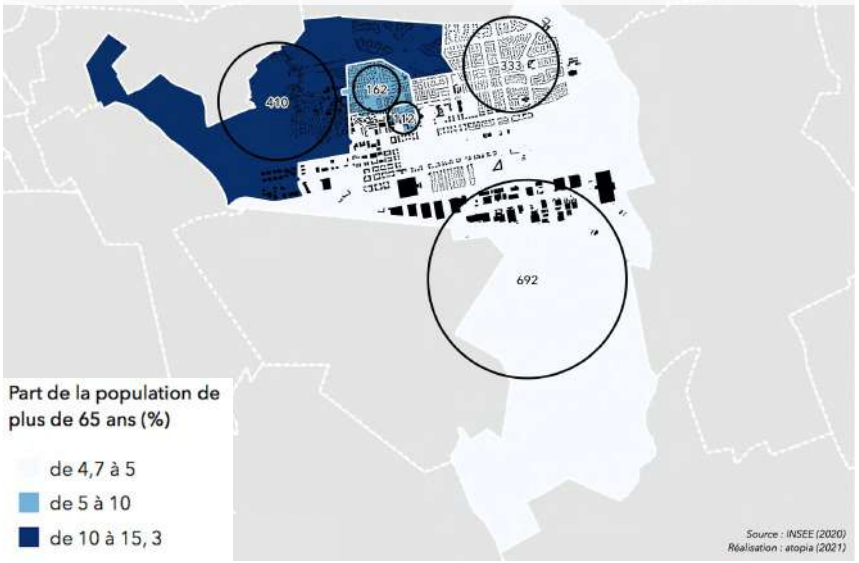
Les **flux entrants** correspondent aux habitants qui vivaient en dehors de Bussy Saint-Georges avant d'y résider.

Au contraire, les **flux sortants** correspondent aux habitants qui vivaient à Bussy Saint-Georges et qui résident désormais en dehors du territoire.

Indice de vieillissement en 2018 – Source Insee 2018, atopia



Population de plus de 65 ans en 2017, par IRIS – Source Insee 2018, atopia

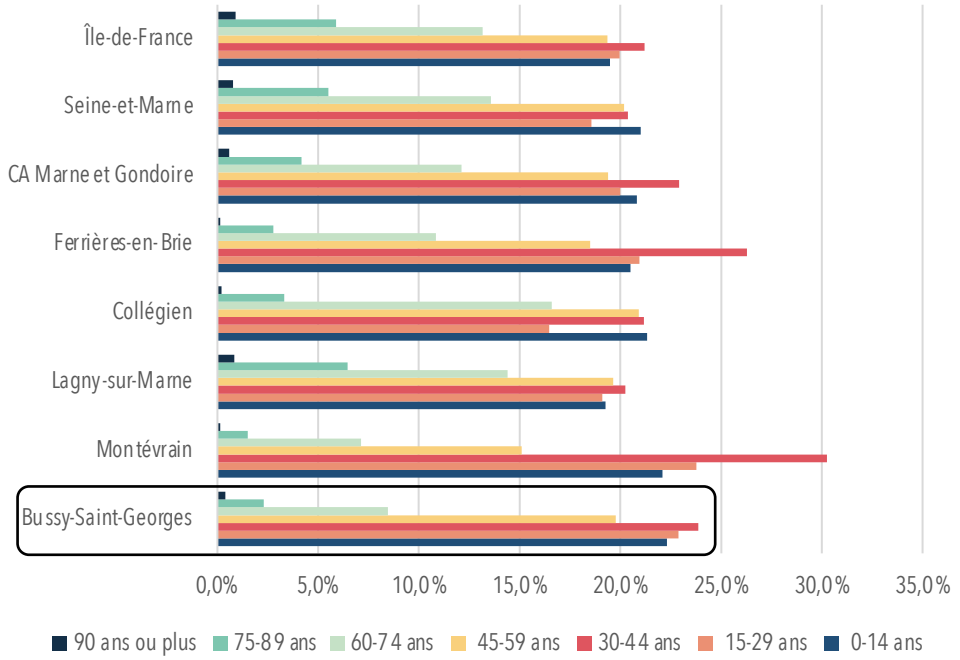


Un territoire jeune, qui connaît des signaux faibles de vieillissement de sa population

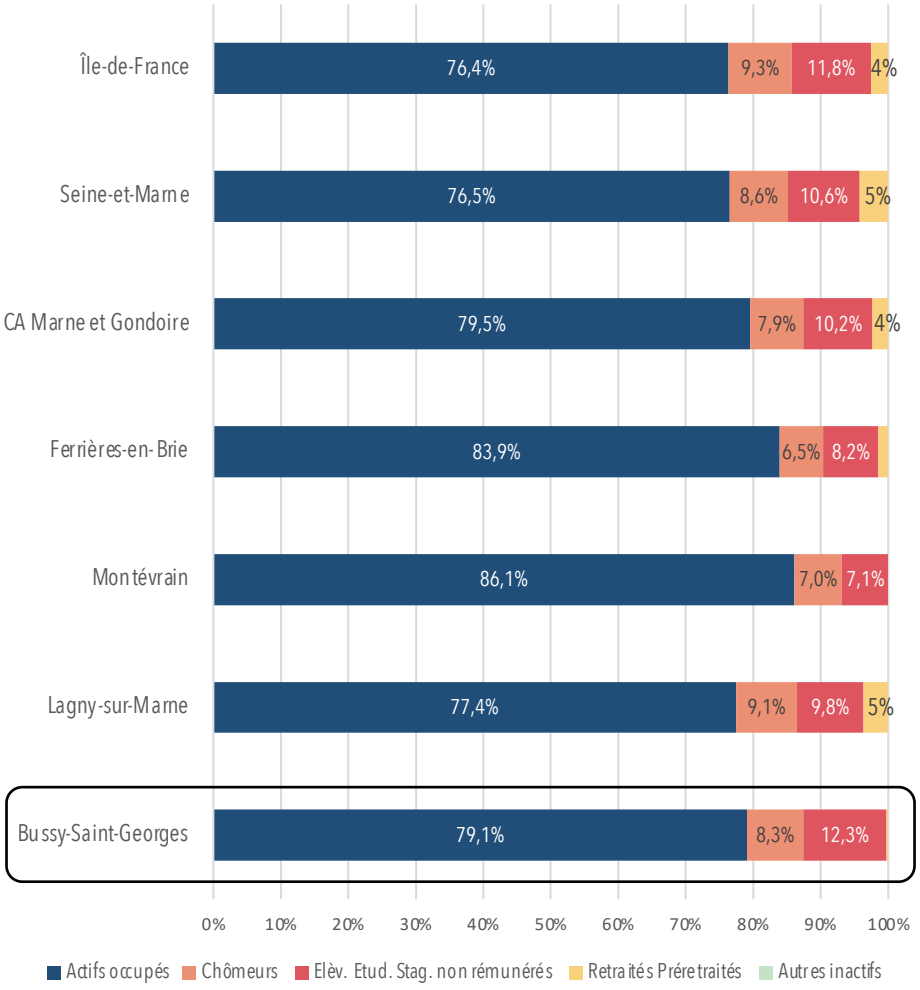
En 2018, la tranche d'âge des 30-44 ans est la plus représentée à Bussy-Saint-Georges (23,9% de la population). La commune se distingue des territoires de comparaison (à l'exception de Montévrain) par sa faible part de plus de 60 ans (11,2% de la population). Leur poids est cependant en hausse depuis sur la période récente : +3,9 points entre 2013 et 2018. Globalement la part des moins de 44 ans diminue dans la composition de la population communale.

Une analyse à l'échelle des IRIS montre que la population des plus de 65 ans est plus dense dans les IRIS Village et Golf et Centre-ville Nord et Sud-Est.

Répartition de la population par classes d'âges en 2018 en pourcentage (INSEE RP 2018, atopia)



Occupation de la population (15-64 ans) en 2018 - Source Insee RP 2018



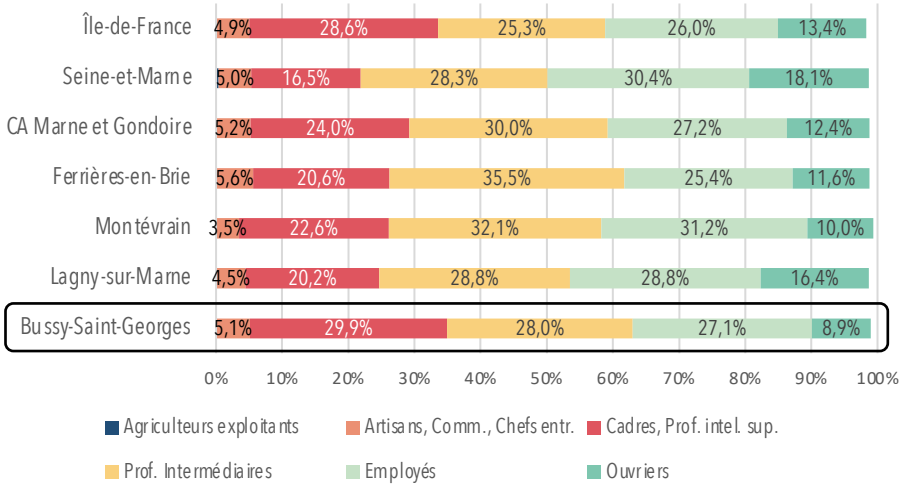
Une population d'actifs occupés et de cadres

Parmi les 15-64 ans, Bussy-Saint-Georges compte plus de 79% d'actifs occupés, un chiffre similaire à celui de la communauté d'agglomération mais une part supérieure de presque 3 points par rapport au département et à la région. La part des chômeurs, de 8,3%, est, quant à elle, inférieure à celle du département (8,6%), de la région (9,3%) ainsi qu'à la moyenne nationale (13,9%).

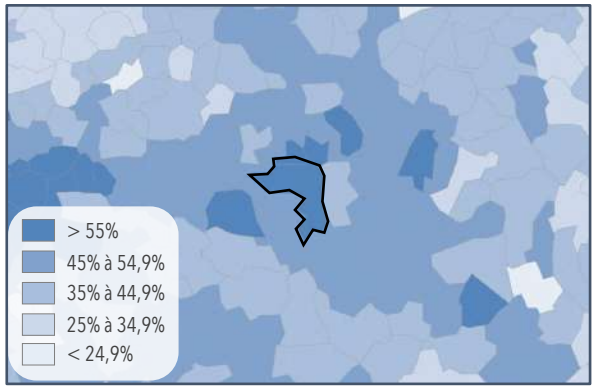
Bussy-Saint-Georges se distingue par sa très faible part de retraités et pré-retraités. Ils ne représentent que 2% de la population des 15-64 ans , soit un taux moins élevé que dans la communauté d'agglomération (4%) et en Seine-et-Marne (5%).

Parmi la population active, les deux catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires. Le poids des cadres distingue Bussy-Saint-Georges des territoires de comparaison. Il est à noter, en outre, que la part des cadres a augmenté d'un point entre 2013 et 2018.

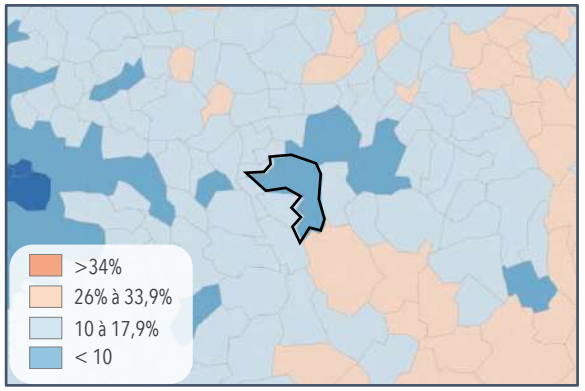
Population active de 15-64 ans selon les CSP - Source Insee RP 2018, atopia



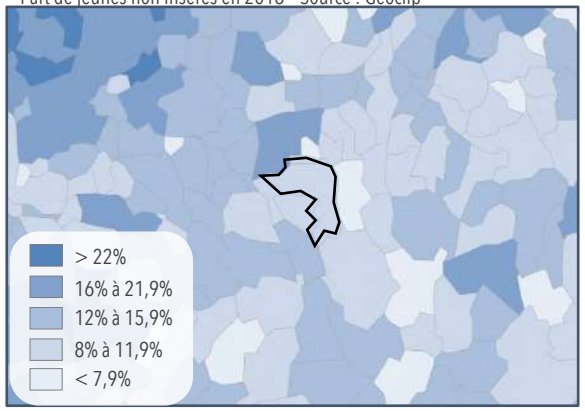
Part des 25-34 ans titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur en 2018 – Source : Géoclip



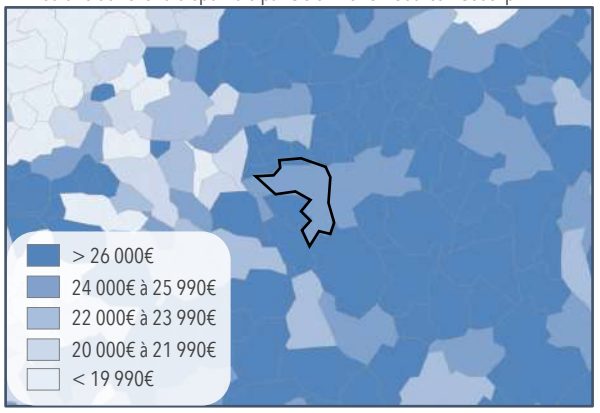
Part des titulaires d'un CAP ou d'un BEP parmi les 15 ans et plus non scolarisés en 2018 – Source : Géoclip



Part de jeunes non insérés en 2018 – Source : Géoclip



Médiane du revenu disponible par UC en 2018 – Source : Géoclip



Un niveau de diplôme de l'enseignement supérieur

En 2018, Bussy-Saint-Georges enregistre un taux de diplômés de l'enseignement supérieur de 59,5% parmi la population des 25-34 ans. Seuls 12,4% des plus de 15 ans sont titulaires d'un CAP-BEP. La répartition du niveau de diplôme montre une part globalement plus importante de diplômés que les territoires voisins et les territoires de comparaison.

Bussy-Saint-Georges présente une part de jeunes non insérés, (personnes de moins de 25 ans n'ayant ni emploi, ni diplôme) faible (10,1%) par comparaison à l'Ile-de-France (14%) et la Seine-et-Marne (15,4%). Le profil de la commune se rapproche de ceux de Montévrain et Collégien.

Le revenu médian des ménages à Bussy-Saint-Georges est de 25 170 euros en 2018. Des disparités sont observées à l'Est de la commune où les revenus sont plus élevés tandis qu'à l'Ouest, entre Paris et Bussy-Saint-Georges, les revenus sont plus bas.

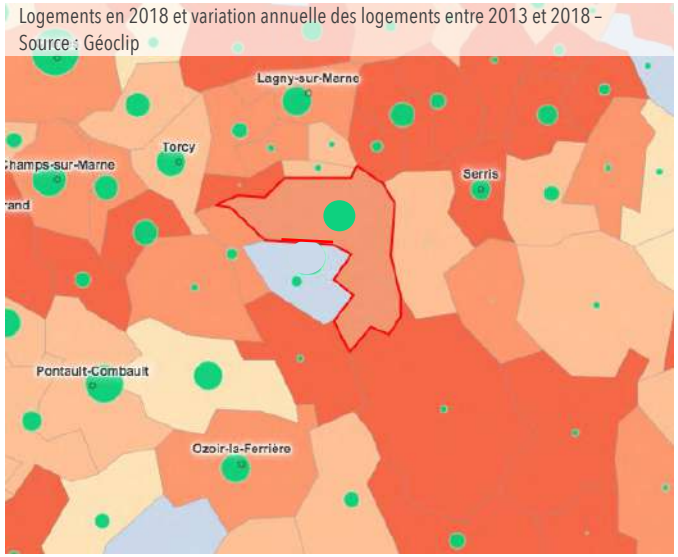
A noter que logiquement le revenu médian est plus élevé dans les communes de faible densité de population.

Habitat

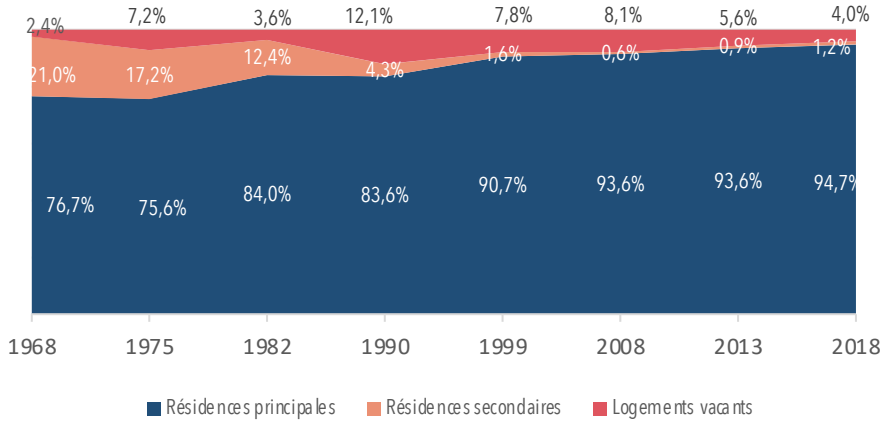
- État du parc de logements
- Caractéristiques des logements
- Rythme de construction et projets en cours
- Typologies architecturales

Etat du parc de logements

Logements en 2018 et variation annuelle des logements entre 2013 et 2018 – Source : Géoclip



Evolution du parc de logements selon le type d'occupation à Bussy Saint-Georges de 1968 à 2018 – Source Insee RP 2018, atopia



Des évolutions du parc de logements « par à coups » et une tension résidentielle croissante

Bussy-Saint-Georges compte 11 267 logements en 2018. Les évolutions du nombre d'habitations sont caractéristiques du développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée avec deux pics de croissance particulièrement significatifs entre 1990 et 1999 puis entre 1999 et 2008. Le rythme de production de logements décélère ensuite mais demeure soutenu, notamment sur la période 2008-2013.

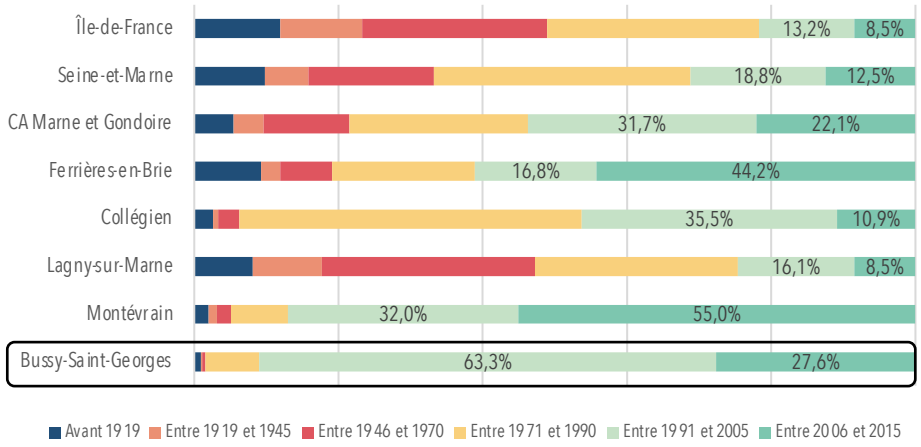
Les logements à Bussy-Saint-Georges sont quasi exclusivement des résidences principales. Leur part est en augmentation depuis la fin des années 1960, au détriment des résidences secondaires et des logements occasionnels qui ne représentent plus qu'un segment infime du parc.

Les logements vacants représentent 455 habitations, soit 4% du parc en 2018, signe d'un marché tendu. Ce taux a été divisé par 2 en 10 ans, traduisant une difficulté croissante pour les ménages d'accomplir des parcours résidentiels fluides.

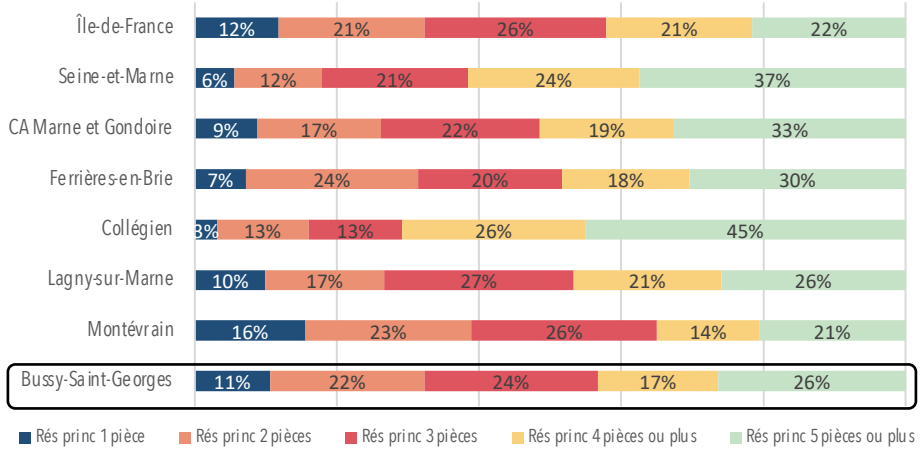
Évolution du nombre de logements à Bussy-Saint-Georges entre 1968 et 2018 – Source : Insee RP 2018, Séries historiques, atopia

Année	Nombre de logements	Évolution du nombre de logements
1968	210	
		-1
1975	209	
		-15
1982	194	
		+ 360
1990	554	
		+ 3 111
1999	3 665	
		+ 4 967
2008	8 632	
		+ 1871
2013	10 503	
		+ 764
2018	11 267	

Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement (insee RP 2018, atopia)



Répartition des résidences principales par taille en 2018 – Source Insee RP 2018, atopia



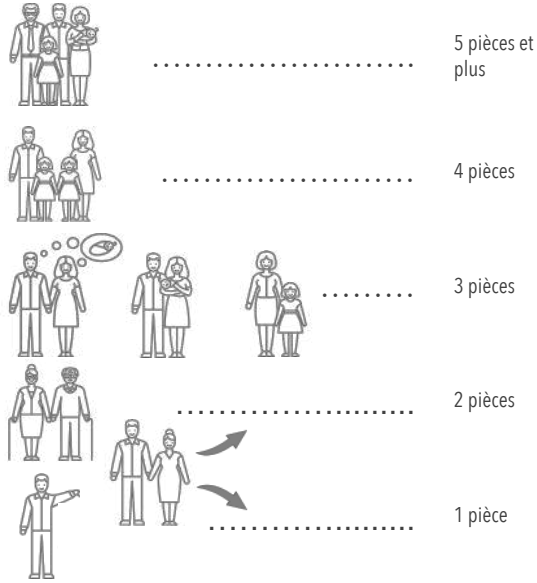
Un parc de logements de taille moyenne, particulièrement récent

Près de 91% des résidences principales de Bussy-Saint-Georges ont été construites après 1991, ce qui distingue nettement la commune des territoires de comparaison, à l'exception de Montévrain.

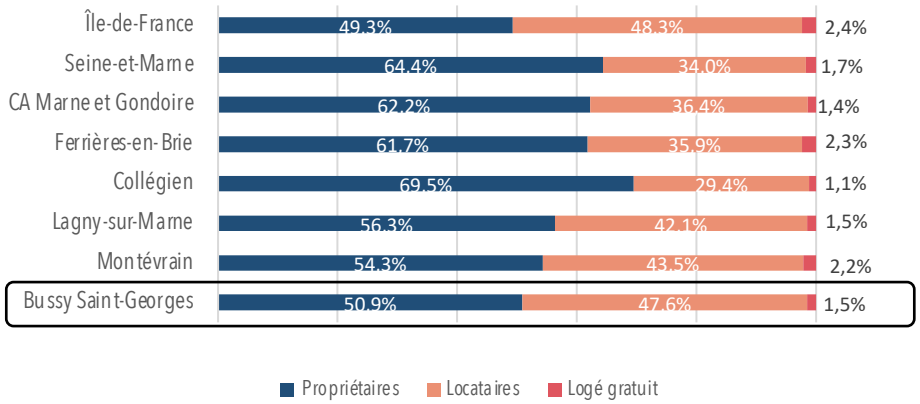
Le parc de la commune est donc moins sensible aux enjeux d'adaptation énergétique des constructions mais Bussy-Saint-Georges sera confrontée à ces questions, tout comme à celles liées à la réhabilitation des logements, dans les prochaines décennies et sur un large secteur du parc.

46% des résidences principales sont des T2-T3 et 43% des T4 et plus. Le parc de logements présente une relative hétérogénéité. Sur les 10 dernières années (2008-2018), la part des T1 a augmenté de près de 3 points, au détriment des très grands logements (T5 et plus). Le poids des T2, T3 et T4 est demeuré relativement stable.

Profil des ménages et besoin en logement



Statut d'occupation des logements en 2018 - Source Insee RP 2018, atopia



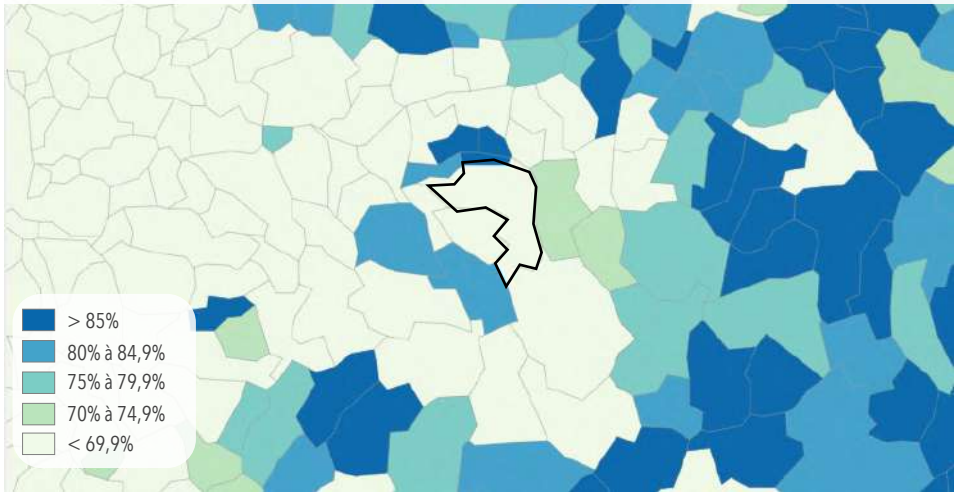
Des logements essentiellement collectifs, encore majoritairement occupés par leurs propriétaires

En 2018, 70% des résidences principales sont des appartements, soit une part largement supérieure à celle du département et de la CA. Bussy-Saint-Georges a, en revanche, un profil relativement similaire à celui de la région et de Montévrain. Depuis 10 ans, la part des logements collectifs s'est par ailleurs renforcée (+ 5 points entre 2008 et 2018).

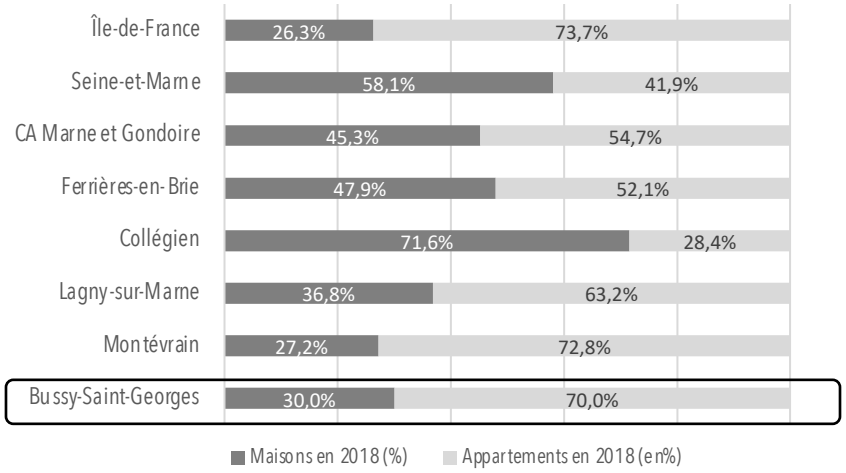
Les résidences principales de Bussy-Saint-Georges sont encore aujourd'hui majoritairement occupées par des propriétaires mais leur part ne cesse de diminuer (- 7,2 points entre 2008 et 2018). La commune se distingue des territoires de comparaison : seule la région compte une part inférieure de résidences principales occupées par leurs propriétaires.

Parmi les résidences principales occupées par des locataires, 16,9% sont des HLM loués vides (catégorie INSEE). Cette part a nettement évolué puisqu'elle n'était que de 9,4% en 2008.

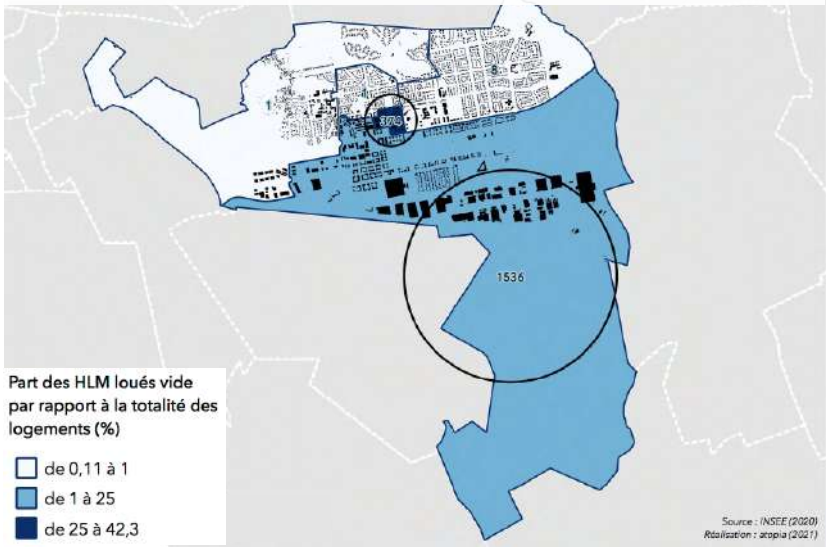
Part de résidences principales occupées par des propriétaires en 2018 – Source : Insee RP 2018, Géoclip, atopia



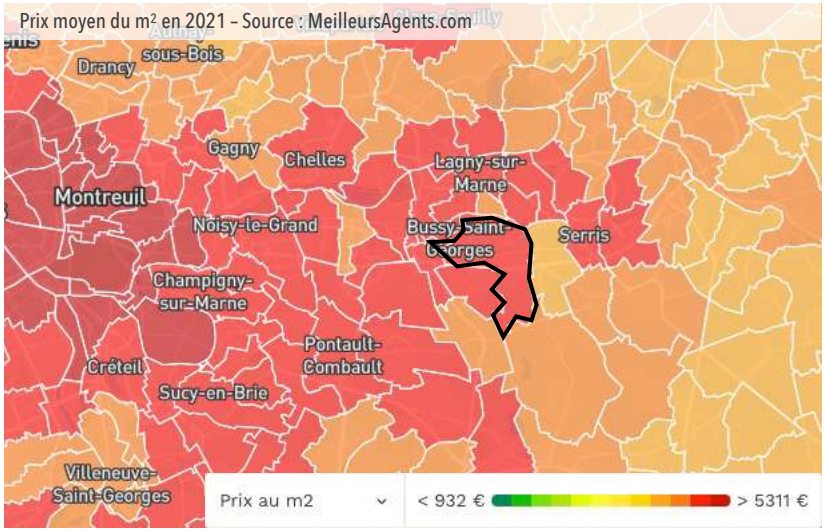
Répartition des logements par type en 2018 – Source Insee RP 2018, atopia



Logements occupés par des locataires d'un logement HLM loué vide – Source : Insee RP 2017, atopia



Prix moyen du m² en 2021 – Source : MeilleursAgents.com



Une commune déficitaire en logements sociaux

Le diagnostic du PLH fait état d'une offre locative sociale à l'échelle de la CA Marne et Gondoire concentrée dans les communes de Bussy-Saint-Georges et Lagny-sur-Marne, qui regroupent à elles deux plus de la moitié du parc (respectivement, en 2017, 27% et 24,5%). Cependant, la commune de Bussy-Saint-Georges est identifiée dans le PLH comme déficitaire en offre sociale au regard de la loi SRU ; elle ne comptait au 1er janvier 2017 que 21,4% de logements sociaux. Bussy-Saint-Georges est soumise à des objectifs de rattrapage triennaux qu'elle se doit d'atteindre sous peine de sanctions financières et administratives (retrait de l'instruction des autorisations d'urbanisme). La commune se saisira de toutes les opportunités pour rattraper son retard de production de logements sociaux pour atteindre le taux de 25%.

La pression sur le parc locatif social communal est forte puisque seule une demande sur huit obtient satisfaction. La tension est particulièrement sensible pour les T1 et les T4, répondant à deux besoins spécifiques dans le parcours résidentiel des ménages.

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019	Nombre de demandes pour une attribution
T1	292	263	22	13
T2	436	554	101	6
T3	572	598	65	10
T4	409	424	31	15
T5	68	54	8	8
TOTAL	**1 777**	**1 893**	**227**	**8**

Nombre de logements sociaux, demandes et attributions à Bussy Saint-Georges en 2019 – Source : demande.logement.social.gouv.fr

Des prix de l'immobilier élevés

Idéalement située à 30 min de Paris (itinéraire Bussy Saint-Georges - Gare de Lyon), la commune propose des prix d'achat et de location encore concurrentiels et attractifs par rapport aux communes proches de Paris mais élevés pour la Seine-et-Marne. Les prix moyens à l'achat au m² pour les appartements sont de 4 362 euros et de 3 990 euros au m² pour une maison, contre, respectivement, dans le département 3 240 euros au m² et 2 506 euros au m².

Rythme de construction et projets en cours

Nombre de logements livrés – Source : service urbanisme – étude sur la prospective scolaire – juillet 2021

Nombre de logements livrés	2001-2006	2007-2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ensemble de la ville	3 705	2 389	253	109	45	0	763	175
Dont ZAC Sycomore	/	/	0	0	0	0	590	175
Dont ZAC Centre-ville	/	/	0	0	0	0	0	0
Dont reste de la ville	/	/	253	109	45	0	173	0

Projection du nombre de logements livrés – Source : service urbanisme – étude sur la prospective scolaire – juillet 2021

Projection des livraisons de logements	2021-2035
Ensemble de la ville	5 370
Dont ZAC Sycomore	3 825
Dont ZAC Centre-ville	1312
Dont reste de la ville	233

Des rythmes de constructions passés et futurs soutenus

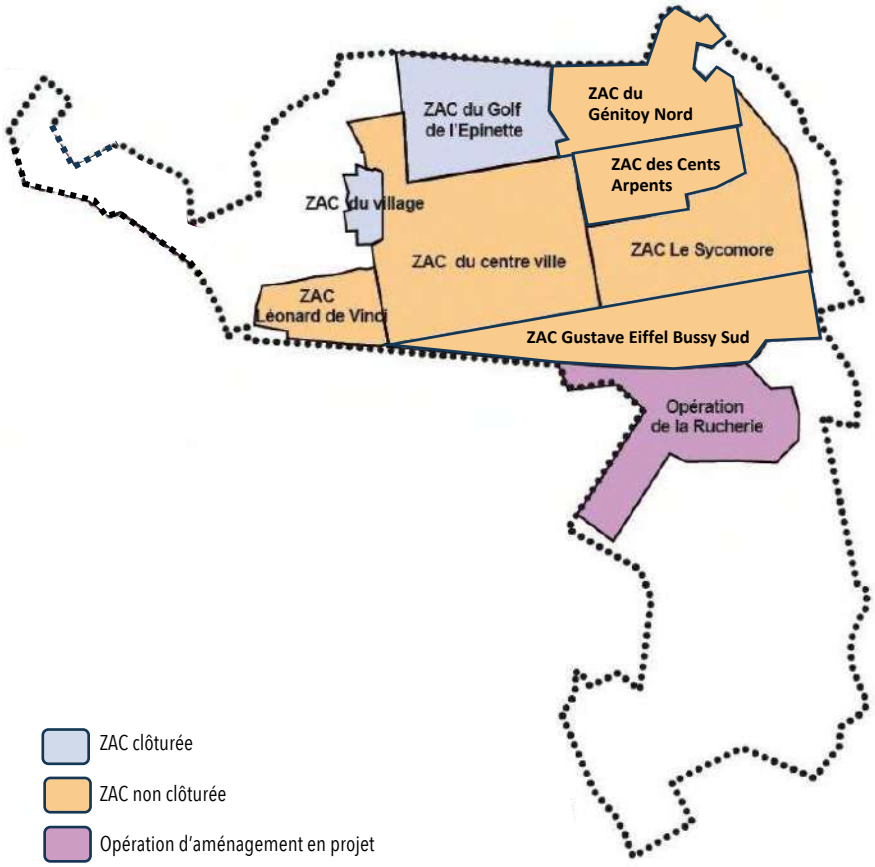
Le développement de Bussy Saint-Georges dans le cadre de l'aménagement de ville nouvelle de Marne-la-Vallée conduit à observer des rythmes de livraison soutenus.

Depuis le début des années 2000, c'est la période 2001-2006 qui connaît le rythme le plus important avec plus de 615 logements livrés annuellement en moyenne. La tendance s'atténue sur les périodes suivantes : environ 300 logements livrés en moyenne par an entre 2007 et 2014 et environ 225 par an sur 2015-2020.

Les projets en cours, spécifiquement ceux des ZAC du Centre-ville et du Sycomore vont conduire dans les prochaines années à la livraison de près de **5 370 logements sur la période 2021-2035**, soit **une moyenne d'environ 358 logements par an**.

Rythme de construction et projets en cours

ZAC et opération d'aménagement, à vocations résidentielle et économique – source : Ville de Bussy Saint-Georges



Les grands projets résidentiels en cours

ZAC du Centre-ville

Située aux abords de la gare du RER, au Sud du quartier du Golf de l'Epinette, la ZAC Centre-ville, initiée à la fin des années 1980 est en voie d'achèvement.

Elle comprend, pour l'essentiel, des logements, mais également des locaux tertiaires, des commerces, des activités de services et hôtelières.

ZAC du Sycomore

Prolongeant la commune sur son côté Est, la ZAC du Sycomore accueillera sur 117 hectares des logements (4 500 logements), des équipements (groupes scolaires, un collège, une crèche…), des commerces et des services.

Le projet intègre également une forte réflexion autour des mobilités : deux ponts enjambant les voies du RER seront créés, l'un dans le prolongement du boulevard des Cents Arpents et le second dans la continuité du boulevard Louis Guibert.

L'aménagement de la zone, en cours, est porté par l'EPA Marne.

ZAC de la Rucherie (projet en cours)

La ZAC de La Rucherie constitue l'un des projets programmés dans le cadre du Plan Stratégique Opérationnel d'EpaMarne validé par le conseil d'administration du 4 décembre 2019. Il contribue à l'équilibre habitat-logement par la projection de la création d'environ 3 000 emplois. Également identifié au titre du défi climat comme une expérimentation de production de chaleur à partir de la chaleur fatale d'un data center.

Typologies architecturales

Mode d'occupation du sol en 2017 et formes architecturales liées à l'habitat – Source : Institut Paris Région, Google maps, atopia



Pavillon des années 1990

Pavillon des années 2000



Bâti ancien du noyau historique

Mixité des formes d'habitat – ZAC du Sycomore

Habitat collectif des années 1990

Habitat collectif des années 2000



Des formes architecturales diversifiées à l'échelle communale mais relativement homogènes à l'échelle des opérations

En 2017, d'après le mode d'occupation du sol de l'Institut Paris Région, les espaces d'habitat individuel représentent 207,44 hectares, soit 13,6% de la superficie communale et 75,8% des espaces d'habitat.

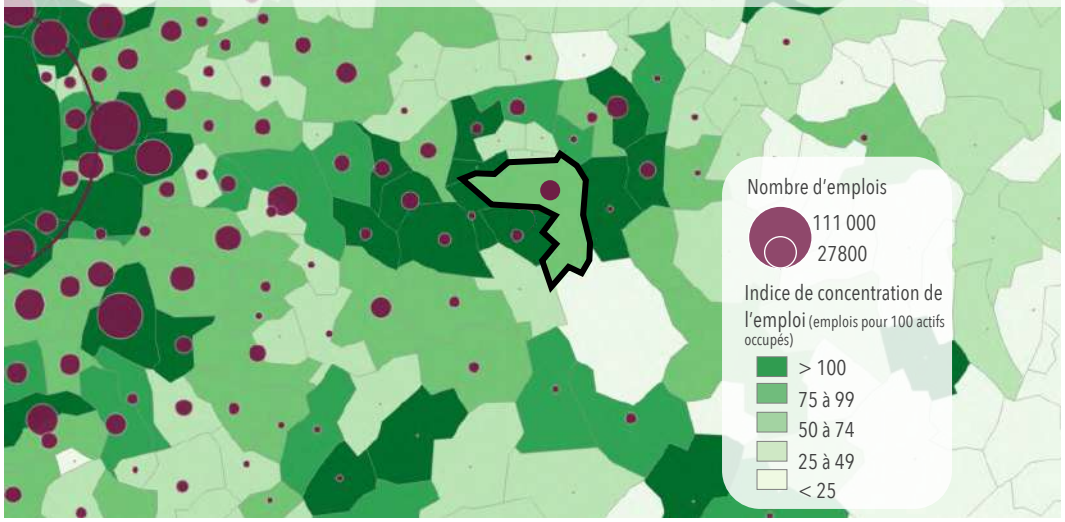
L'habitat collectif, quant à lui, concerne 66,3 hectares, soit 4,3% du territoire communal et 24,2% des espaces dédiés à l'habitat.

Bussy-Saint-Georges est marquée à la fois par une diversité de formes architecturales à l'échelle communale et par une relative homogénéité des morphologies à l'échelle des opérations, en lien, notamment au développement sous forme de ZAC qu'a connu le territoire.

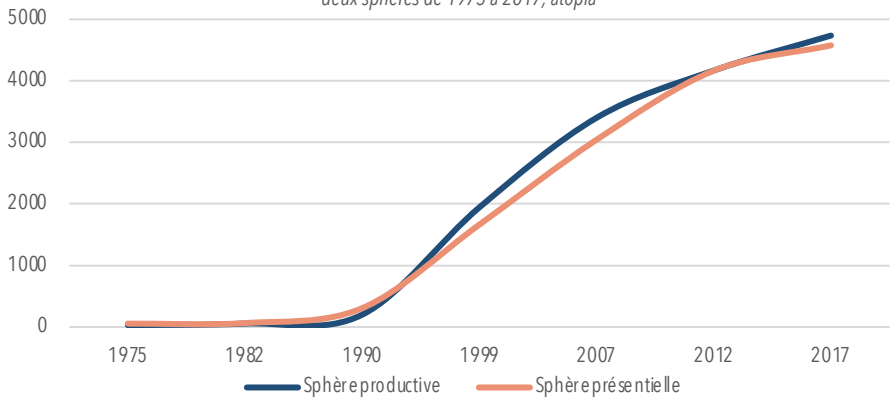
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Caractéristiques des emplois
- Démographie des entreprises
- Zones d'activités économiques
- Activité de la population et migrations domicile-travail

Indice de concentration de l'emploi en 2018 et nombre d'emplois au lieu de travail en 2018 – Source : Insee RP 2018, Géoclip, atopia



Evolution de l'emploi à Bussy-Saint-Georges entre 1975 et 2017 - *Source : Insee Emplois dans les deux sphères de 1975 à 2017, atopia*



Des actifs plus nombreux que les emplois

En 2018, Bussy-Saint-Georges comptabilise 9 471 emplois. L'indice de concentration de l'emploi y est de 69,8 emplois pour 100 actifs occupés contre 68,5 à Montévrain, 76,4 à Lagny-sur-Marne, 186,8 à Collégien et 171,4 à Ferrières-en-Brie. A titre de comparaison, le département de la Seine-et-Marne dispose d'un indice de 73,8 et l'Ile-de-France de 105,2.

Bussy-Saint-Georges connaît une hausse du nombre d'emplois depuis 1990 et une augmentation particulièrement soutenue sur les 10 dernières années : + 2 573 emplois entre 2008 et 2018, soit une croissance de 37%.

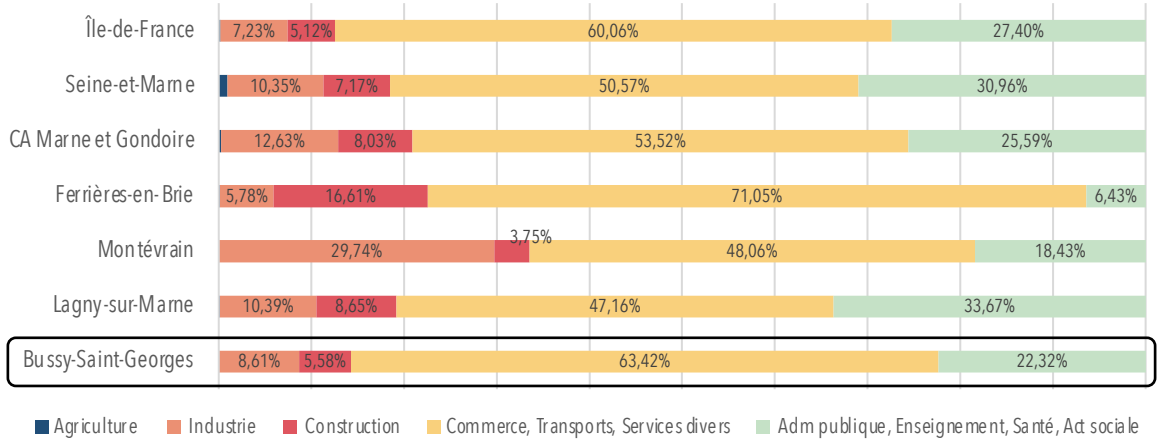
La majorité des emplois présents sur le territoire communal relève de la sphère productive (58,5% des emplois). Alors qu'en 2012, la sphère productive et la sphère présentielle comptaient quasiment le même nombre d'emplois (respectivement 4 168 et 4 165 emplois), en 2017, la situation change et la sphère productive devient plus importante la sphère présentielle.

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois à Bussy Saint-Georges	6 898	8 668	9 471
Indice de concentration de l'emploi de la commune	61,7	63,6	69,8

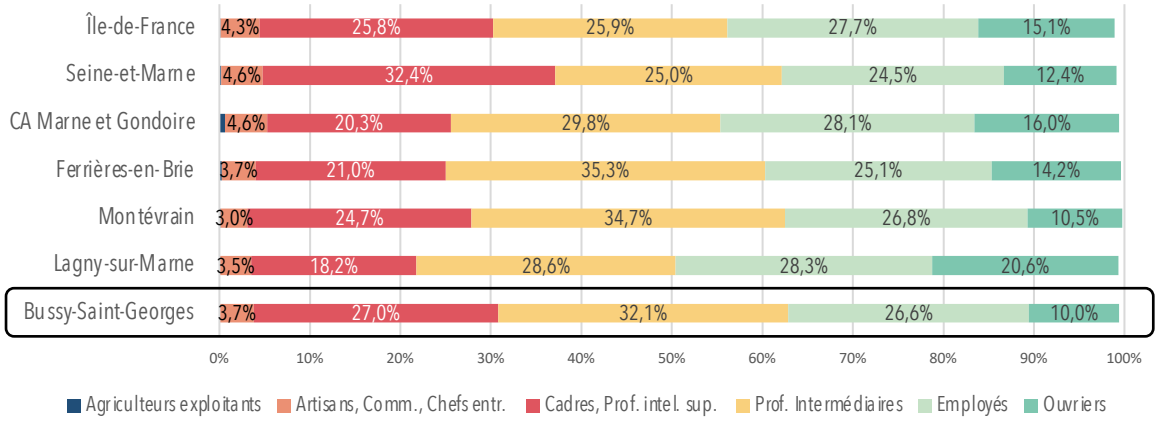
Définitions :

Les ***activités présentielles*** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les ***activités productives*** sont les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère *(Définitions Insee)*.

Répartition des emplois par secteur d'activité en 2018 - Source Insee RP2018, atopia



Répartition des emplois par catégories socioprofessionnelles en 2018 - Source Insee RP 2018, atopia



Des emplois majoritairement dans les secteurs du commerce, des transports et des services divers

En 2018, plus de 63% des emplois à Bussy-Saint-Georges relèvent du secteur du commerce, des transports et des services divers. Vient ensuite le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

La commune se distingue des territoires de comparaison par sa faible part d'emplois dans l'industrie et la construction.

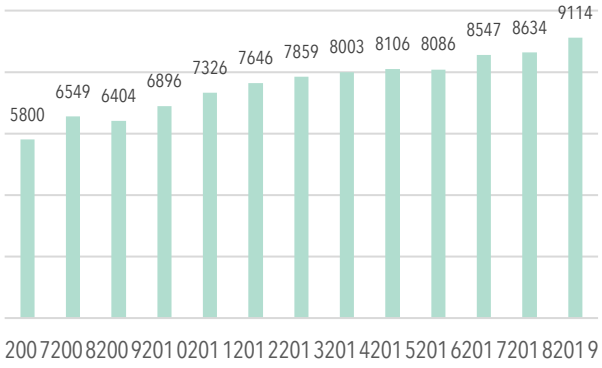
Sur les dix dernières années (2008-2018), la part des emplois dans le commerce, les transports et les services divers a diminué d'environ 3 points au profit d'une hausse de la part des emplois relevant de l'industrie et de la construction.

L'analyse des emplois selon les catégories socio-professionnelles montre qu'en 2018, presqu'un tiers des emplois relève de la CSP des professions intermédiaires ; viennent ensuite des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures et d'employés.

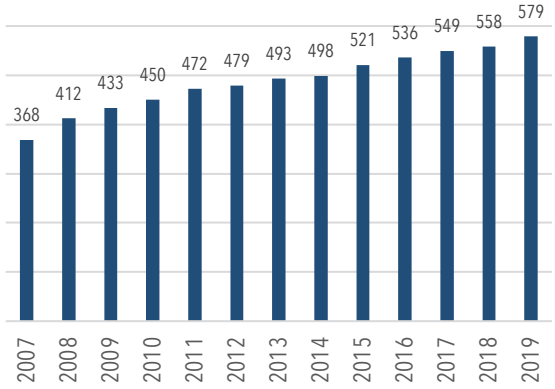
Sur les dix dernières années (2008-2018), la part des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures a nettement augmenté (+ 8 points), au détriment de celles des employés et des ouvriers (- 10 points). Ces évolutions significatives soulignent une recomposition des profils des emplois au sein de la commune, en lien avec la part croissante des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs.

Démographie des entreprises

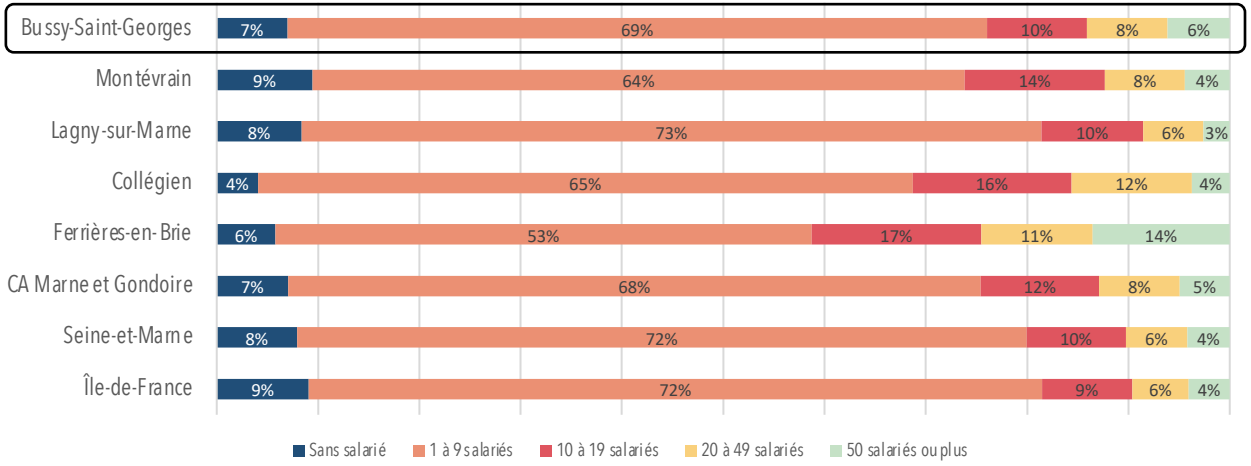
Évolution des effectifs à Bussy Saint-Georges entre 2007 et 2019 – Source Acoss 2019, atopia



Évolution du nombre d'établissements à Bussy Saint-Georges entre 2007 et 2019 – Source Acoss 2019,atopia



Taille des établissements actifs selon leur effectif en 2019 - Source Insee Flores 2019, atopia



Un nombre d'établissements en croissance linéaire

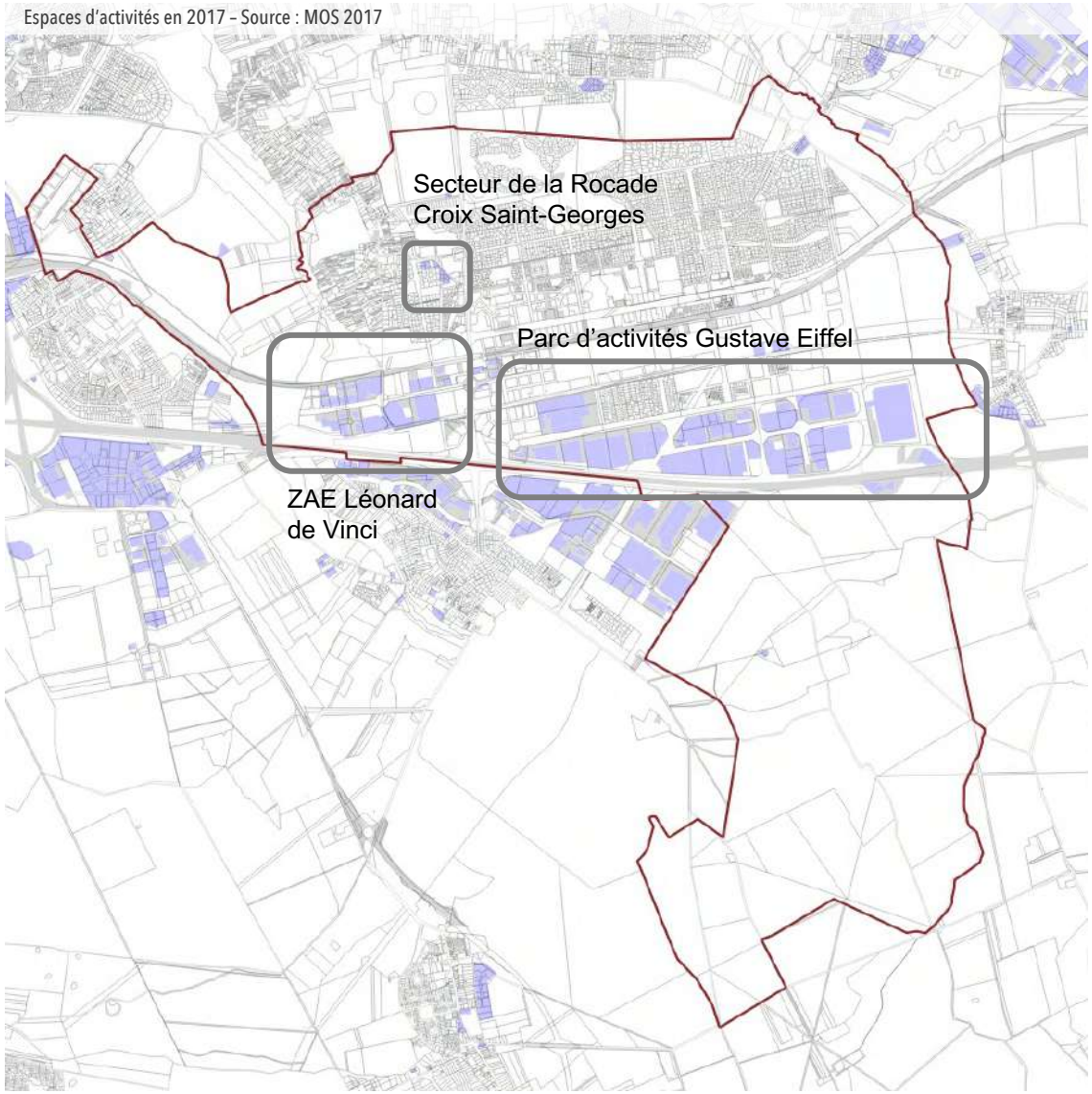
En 2019, 579 établissements actifs sont recensés à Bussy-Saint-Georges. Leur nombre a été multiplié par 1,5 depuis 2007.

Les effectifs des entreprises connaissent également une augmentation soutenue depuis 2007. Seules deux périodes de diminution ont été constatées : entre 2008 et 2009 (passage de 6 549 à 6 404 employés) et entre 2015 et 2016 (passage de 8 106 à 8 086 employés).

Les emplois salariés de Bussy-Saint-Georges se concentrent très largement dans les petites entreprises, de 1 à 9 salariés. Le profil des entreprises communales est relativement similaire à celui de la communauté d'agglomération.

Zones d'activités économiques existantes et futurs

Espaces d'activités en 2017 – Source : MOS 2017

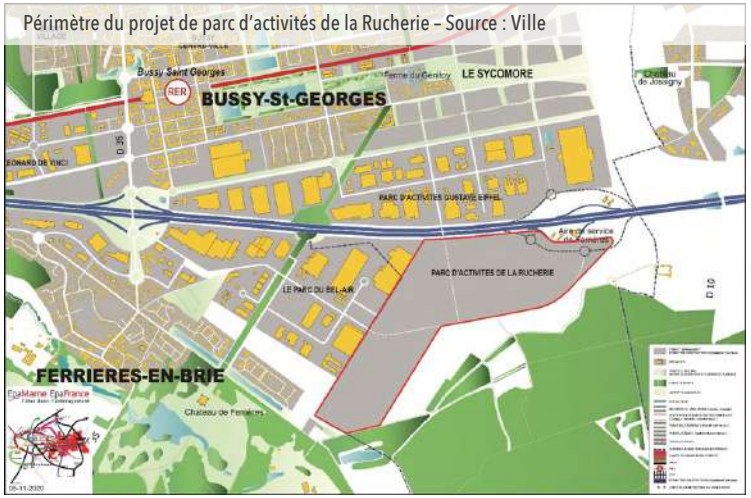


Des zones d'activités économiques existantes et en projet

La commune compte trois zones d'activités sur son territoire : la ZAC Léonard de Vinci, le parc d'activités Gustave Eiffel et la ZAE de la Rocade Croix Saint-Georges, enserrée dans un tissu à dominante résidentielle, à proximité du lycée Maurice Rondeau et en cours de reconversion.

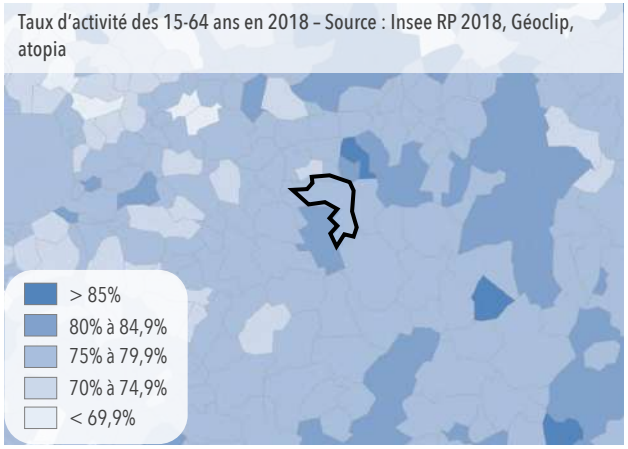
Au-delà des espaces d'activités économiques existants, un projet de développement d'une nouvelle zone économiques, la ZAE de la Rucherie, est prévu en entrée de ville Est, en lien avec la création d'un nouvel échangeur de l'autoroute A4.

Périmètre du projet de parc d'activités de la Rucherie – Source : Ville

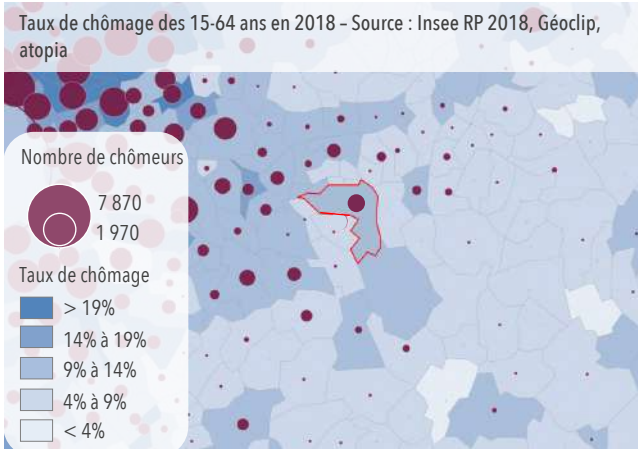


Activité de la population et migrations domicile - travail

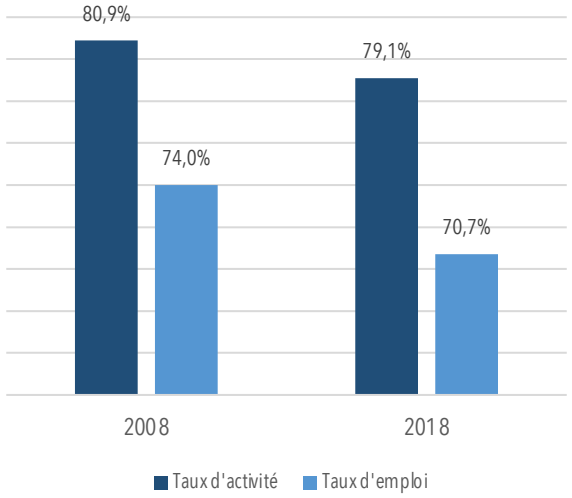
Taux d'activité des 15-64 ans en 2018 – Source : Insee RP 2018, Géoclip, atopia



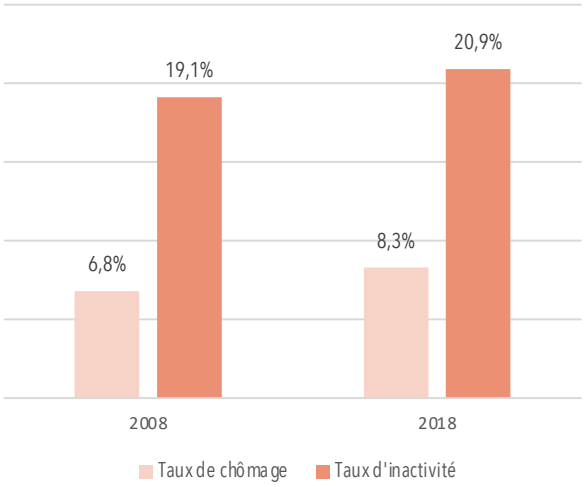
Taux de chômage des 15-64 ans en 2018 – Source : Insee RP 2018, Géoclip, atopia



Evolution de l'activité de la population de Bussy Saint-Georges entre 2008 et 2018 - Source Insee RP2018, atopia



Evolution du chômage et de l'inactivité de la population de Bussy Saint-Georges entre 2008 et 2018 - Source Insee RP 2018, atopia



Une population active et occupée mais un chômage et une inactivité qui augmentent

En 2018, le nombre d'actifs en âge de travailler (15-64 ans) sur le territoire est de 19 007. Sur ces actifs, 13 438 sont des actifs occupant un poste, ce qui représente un taux d'emploi de 70,7%. Entre 2008 et 2018, ce taux a diminué, passant de 74% à 70,7% (-3,3 points) alors que le nombre d'actifs n'a diminué que de 1,8 points.

Entre 2008 et 2018, le taux de chômage au sein de la commune de Bussy-Saint-Georges est passé de 6,8% à 8,3% (+1,5 points) mais il reste moins élevé que dans le département de la Seine-et-Marne (8,6%) et en Ile-de-France (9,3%).

Clé de lecture :

Ici, le taux de chômage correspond au rapport entre le nombre de chômeurs de 15-64 ans sur le nombre d'actifs de 15 à 64 ans en 2018.

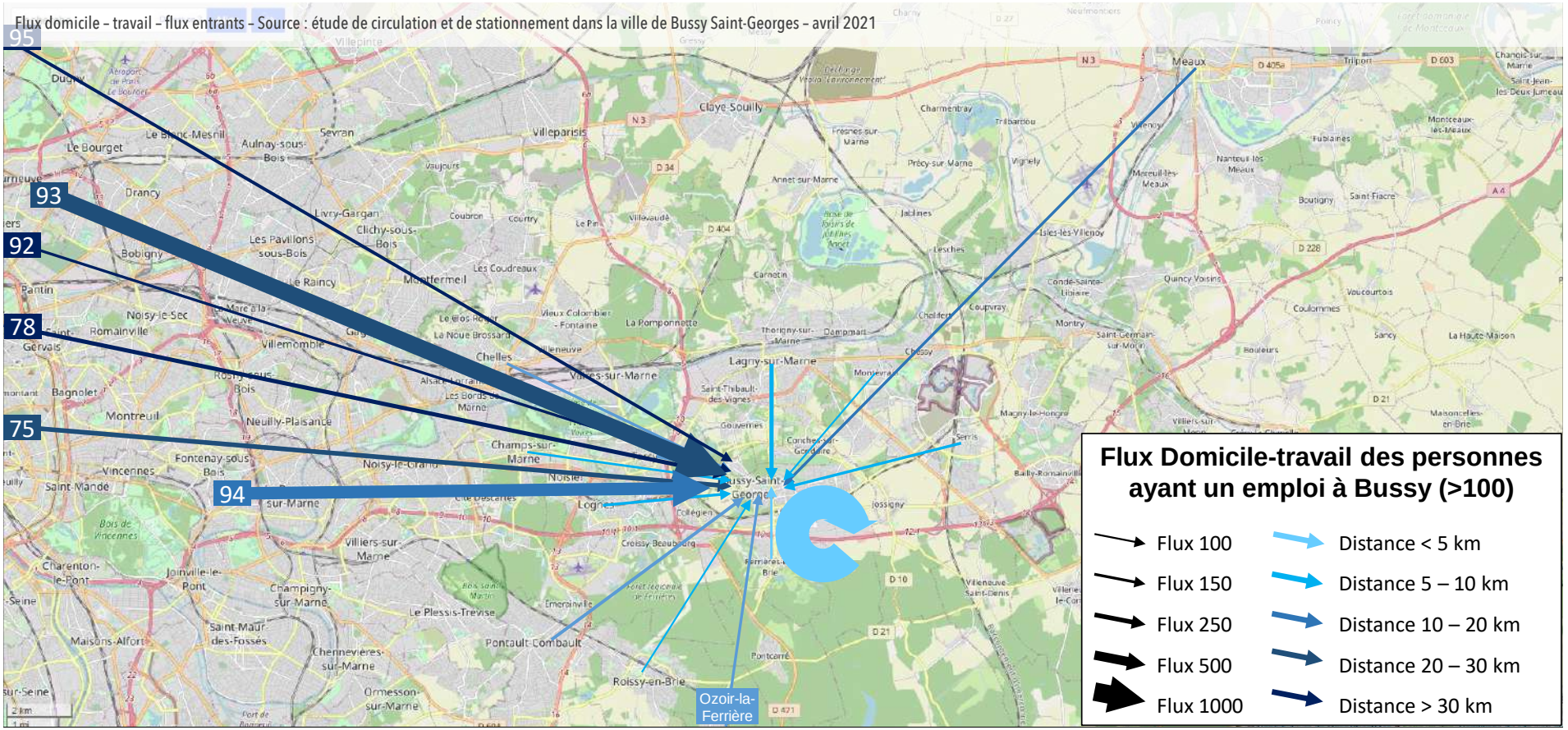
Définitions :

Le ***taux d'activité*** est le rapport entre le nombre d'actifs (personnes en emploi et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Le ***taux d'emploi*** est le rapport entre le nombre de personnes ayant un emploi et la population totale correspondante.

Les ***inactifs*** sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage : jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler... *(Définition Insee)*

Flux domicile – travail – flux entrants – Source : étude de circulation et de stationnement dans la ville de Bussy Saint-Georges – avril 2021



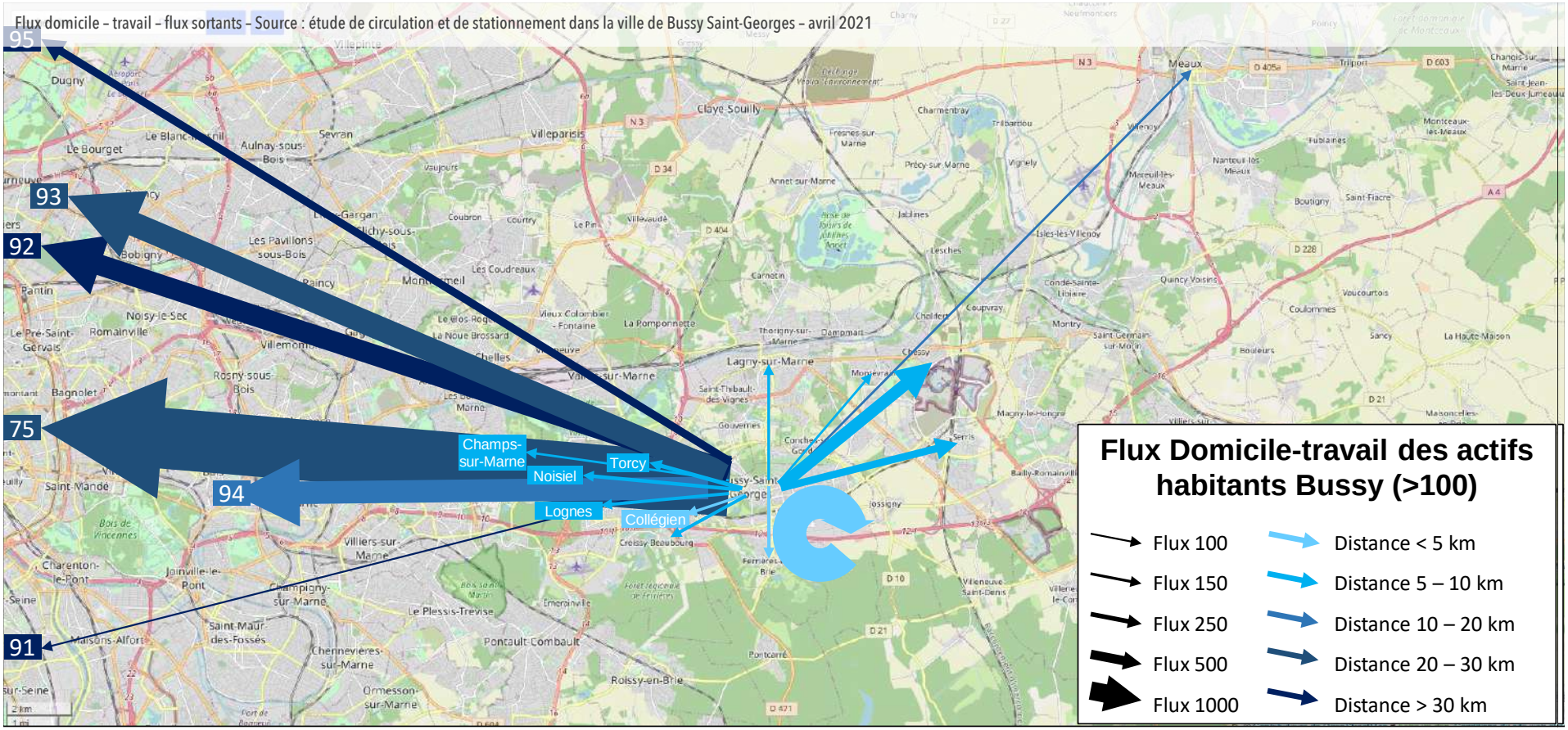
Des emplois majoritairement occupés par des actifs seine-et-marnais

En 2017, 22% des personnes qui habitent à Bussy Saint-Georges y travaillent (14,8% des actifs), soit une valeur identique à celle observée dans la communauté d'agglomération.

Malgré un éclatement géographique des personnes qui viennent travailler dans la commune, 2/3 d'entre elles viennent d'une commune de Seine-et-Marne. Dans le détail, la répartition est plutôt orientée depuis le Sud du département excepté pour les communes voisines de Lagny, Serris, Montévrain et Chelles. Les origines peuvent être assez éloignées, avec par exemple 146 personnes depuis Meaux, située à 30 km environ.

Un quart des emplois sont occupés par des habitants des départements voisins de l'Ile de France, avec logiquement une part plus importante pour le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis.

Flux domicile – travail – flux sortants – Source : étude de circulation et de stationnement dans la ville de Bussy Saint-Georges – avril 2021



Des actifs majoritairement tournés vers la Métropole du Grand Paris

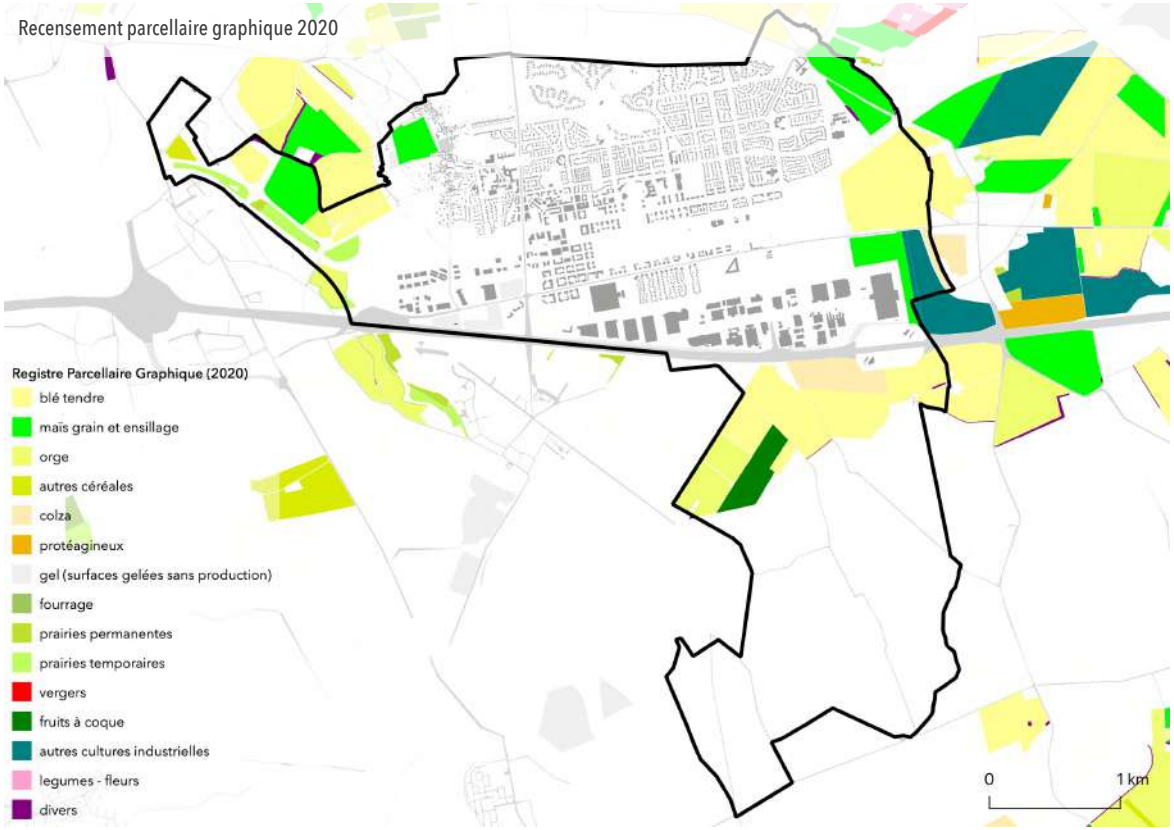
Les flux des actifs buxangeorgiens quittant la commune pour se rendre au travail se font majoritairement à destination de la Métropole du Grand Paris (51%), dont la moitié vers Paris. Les flux s'orientent ensuite vers la Seine-et-Marne (43%) avec une majorité vers le secteur de Marne-la-Vallée (33% des 43%).

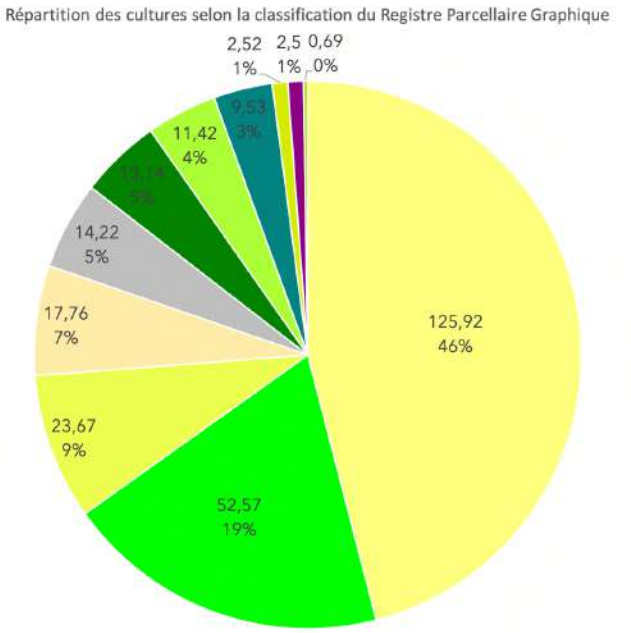
Le reste des déplacements des actifs se fait vers la grande couronne francilienne, voire vers le reste de la France, avec des distances importantes.

Pour les trajets à destination de Paris, les transports en commun sont utilisés à 84%.

Pour les trajets à destination des autres départements de la région, le taux d'usage des transports en commun baisse fortement à 47%.

Enfin, pour les trajets vers d'autres communes du département de la Seine-et-Marne, le taux d'usage de la voiture est de 60%.





Une activité agricole résiduelle

En 2020, le recensement parcellaire graphique (RPG) identifie 273 hectares d'espaces agricoles. La quasi majorité correspond à du blé tendre. Vient ensuite la culture de maïs, grains et ensilages. En 2010, le RPG recensait 286 hectares d'espaces agricoles sur le territoire communal.

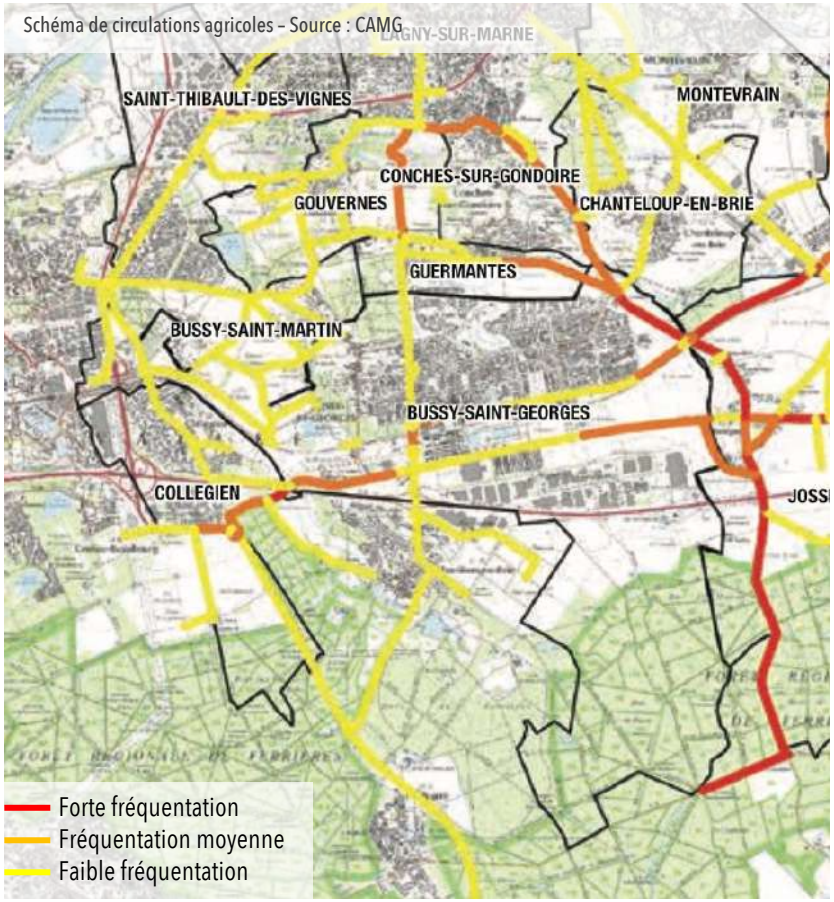
Le diagnostic du PPEANP (périmètre de protection et d'aménagement des espaces agricoles naturels périurbains) dont Bussy fait partie n'indique aucune exploitation agricole sur le territoire communal.

En 2018, la commune compte :

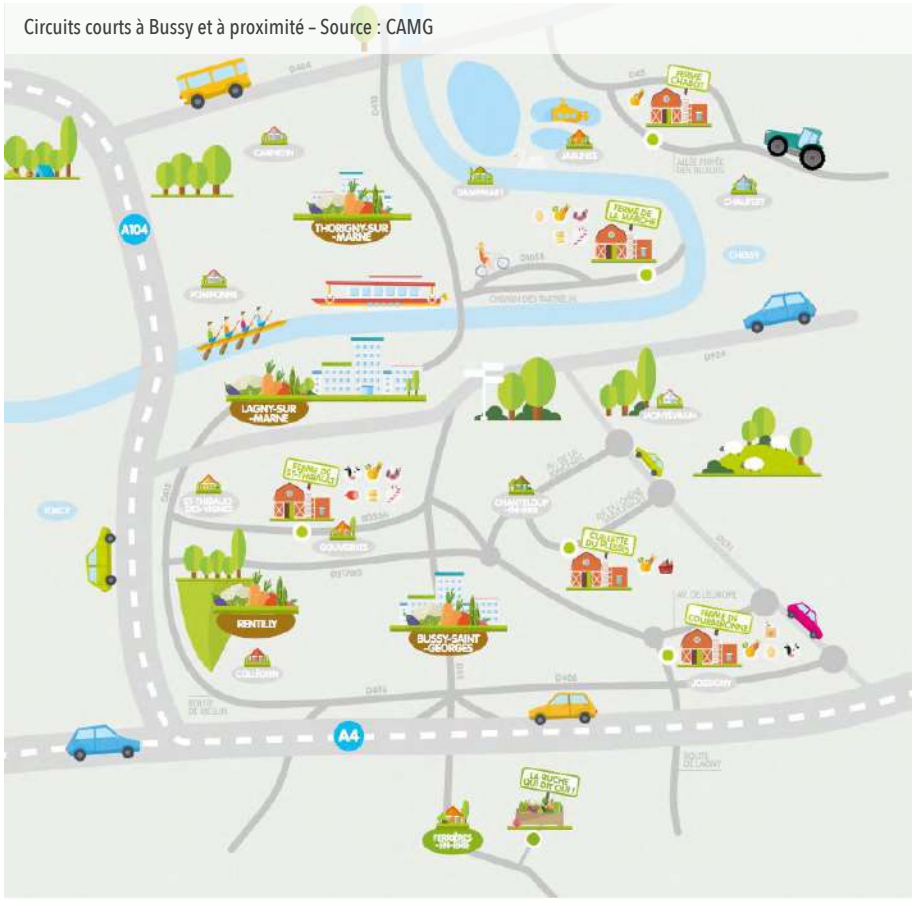
- 4 actifs appartenant à la CSP des agriculteurs exploitants. Ils étaient 7 en 2008 ;
- 17 emplois relevant de cette CSP soit 0,2% des emplois totaux contre 7 emplois en 2008.

Activités agricoles

Schéma de circulations agricoles – Source : CAMG



Circuits courts à Bussy et à proximité – Source : CAMG



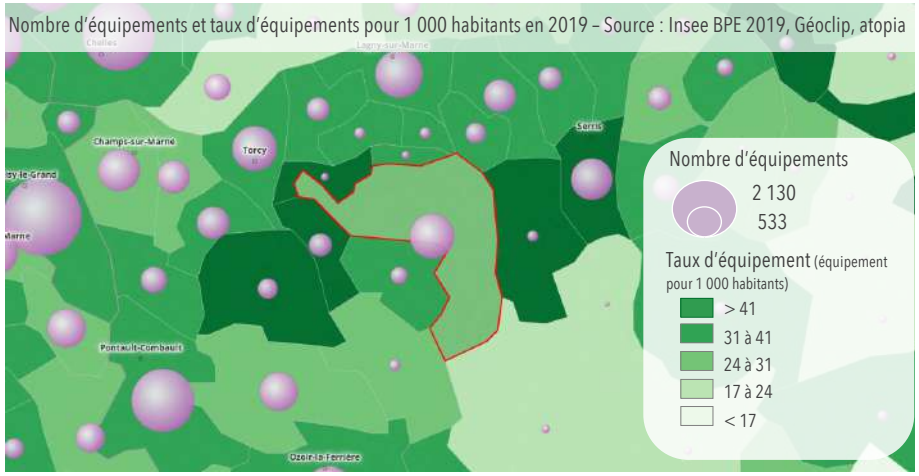
En 2016, la CAMG a mis en place une charte des circulations agricoles. Bussy-Saint-Georges n'est concernée que par des fréquentations faibles à moyennes. L'avenue du Général de Gaulle est identifiée comme support de courts trajets visant à accéder à des parcelles proches des sièges d'exploitation et des trajets visant à rejoindre la coopérative agricole ou d'autres îlots agricoles exploités en dehors de la CAMG.

Bussy-Saint-Georges compte une AMAP : les Paniers de Bussy. Elle bénéficie en outre de la proximité des fermes de Saint-Thibault et de Courberonne qui proposent de la vente directe ainsi que de la cueillette du Plessis.

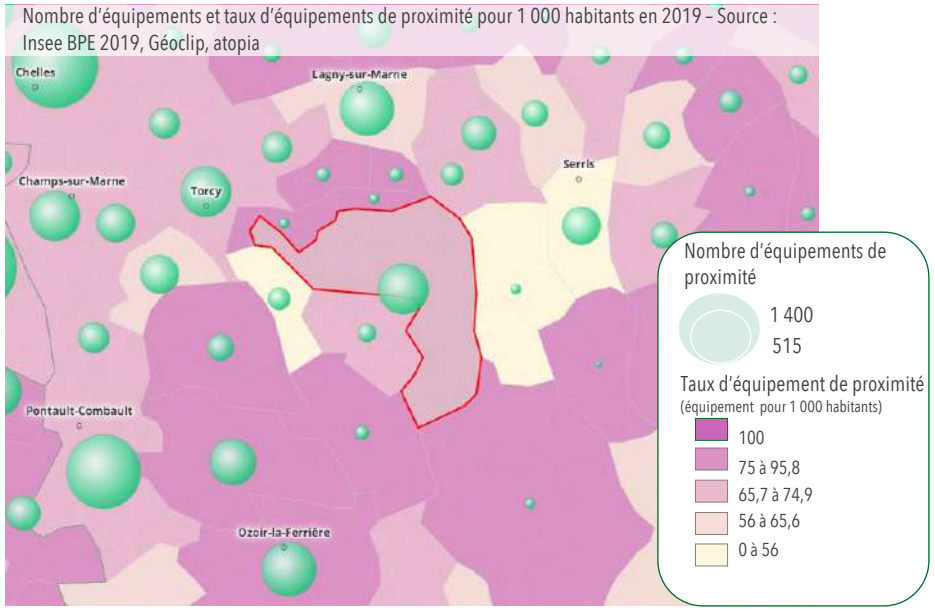
Équipement, services et commerces

- Taux d'équipement et de services
- Types d'équipements
- Offre commerciale
- Offre numérique

Nombre d'équipements et taux d'équipements pour 1 000 habitants en 2019 – Source : Insee BPE 2019, Géoclip, atopia



Nombre d'équipements et taux d'équipements de proximité pour 1 000 habitants en 2019 – Source : Insee BPE 2019, Géoclip, atopia



Une offre en équipements de proximité

Les équipements, au sens de la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE, correspondent à des services, marchands ou non, accessibles à la population. Il peut s'agir d'un aménagement (gare, aéroport, etc), d'une infrastructure (gymnase, piscine, etc) ou d'un service (commerce, banque, tribunal, etc). Les équipements sont recensés dans la BPE de l'INSEE au 1er janvier et plus de 180 types d'équipements sont identifiés et regroupés en sept domaines : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé et social, transports et déplacements, sports – loisirs – culture et tourisme.

En 2019, Bussy-Saint-Georges compte 751 équipements, soit un taux de 27,4 équipements pour 1 000 habitants. La commune compte un nombre d'équipements relativement similaire à ceux de Lagny-sur-Marne, Torcy et Serris mais, au regard de sa densité de population, elle est caractérisée par un taux d'équipements par habitant moins important (40,2 équipements / habitant à Lagny-sur-Marne, 33,3 à Torcy et 72 à Serris).

Parmi les équipements présents dans la commune, 68,6% sont des équipements dits de proximité (bureau de poste, réparation automobile, maçon, menuisier, restaurant, coiffeur, agence immobilière, épicerie, boulangerie, boucherie, fleuriste, pharmacie, bibliothèque…).

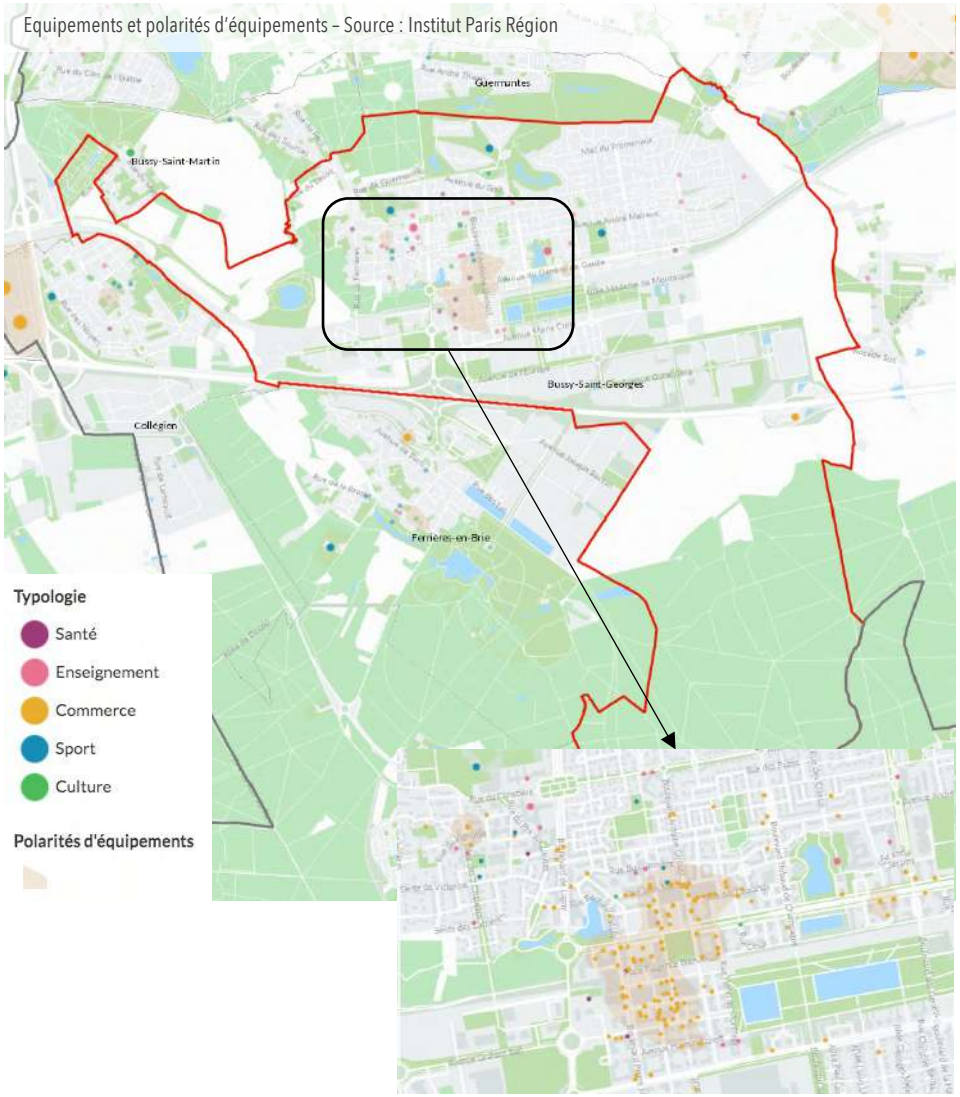
Taux d'équipements, par gamme, au 1er janvier 2019 – Source : BPE INSEE, 2019, atopia

	Gamme d'équipements de proximité	Gamme d'équipements intermédiaire	Gamme d'équipements supérieure
Bussy Saint-Georges	68,6%	15,6%	4,9%
Lagny-sur-Marne	64,2%	17,9%	9,7%
Montévrain	68,5%	17,6%	7,2%
CA Marne et Gondoire	69,2%	15,6%	5,7%

Les équipements intermédiaires regroupent le supermarché, les établissements scolaires jusqu'au collège (inclus), les crèches, les piscines, les magasins de vêtements… Les équipements supérieurs rassemblent les hypermarchés, les lycées, les urgences, les cinémas, les théâtres…

Taux d'équipement et de services

Equipements et polarités d'équipements – Source : Institut Paris Région

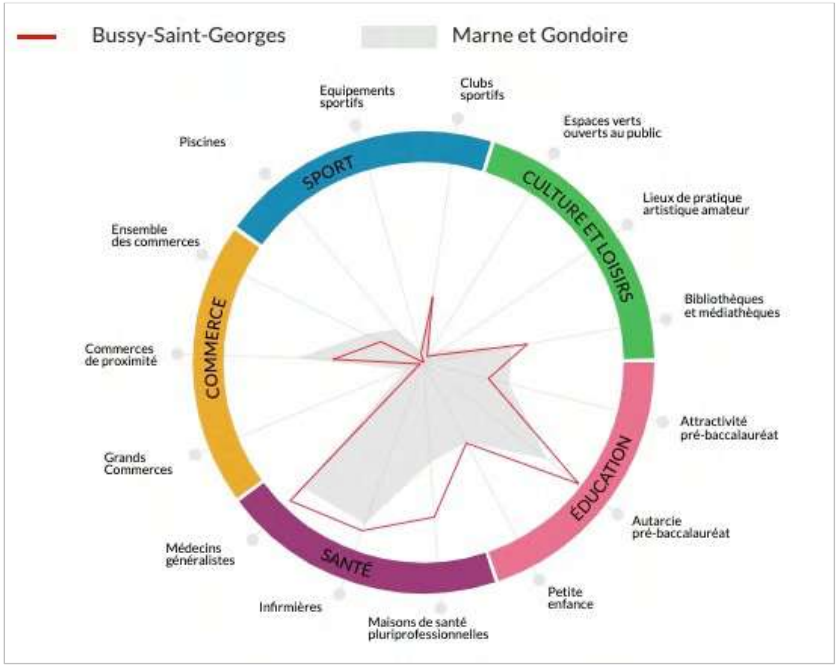


Un déficit d'offre en commerce et équipements sportifs

L'équipomètre de l'Institut Paris Région permet de comparer le niveau d'équipements et de services d'une commune avec la structure intercommunale à laquelle elle appartient. Bussy Saint-Georges se distingue de Marne et Gondoire par :

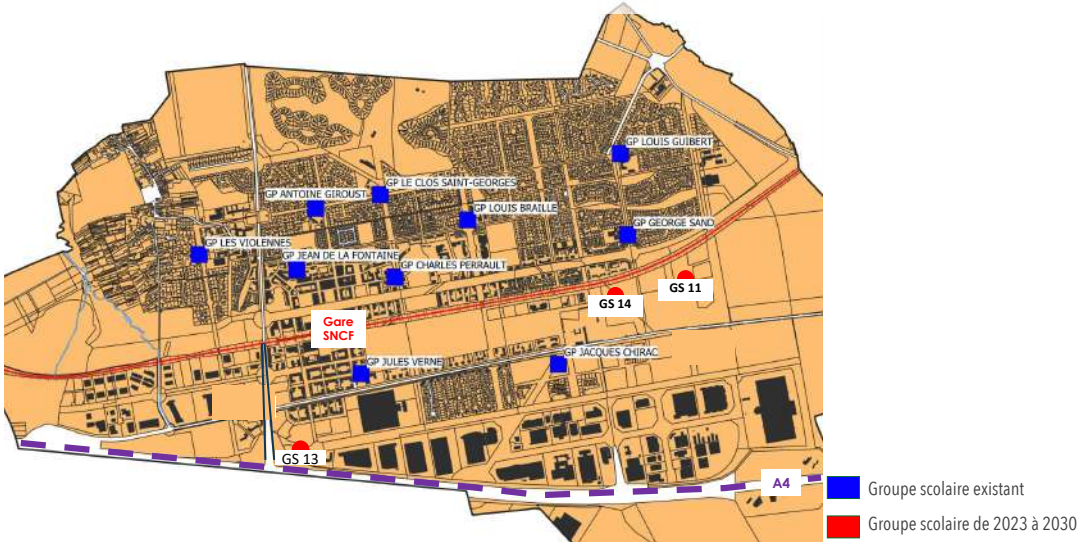
- Une offre supérieure en matière de santé (à l'exception des maisons de retraite) et d'éducation,
- Une offre similaire en matière de culture et loisirs,
- Une offre inférieure en matière de commerce (commerces de proximité et ensemble des commerces) et en équipements sportifs.

Équipomètre – Source : Institut Paris Région

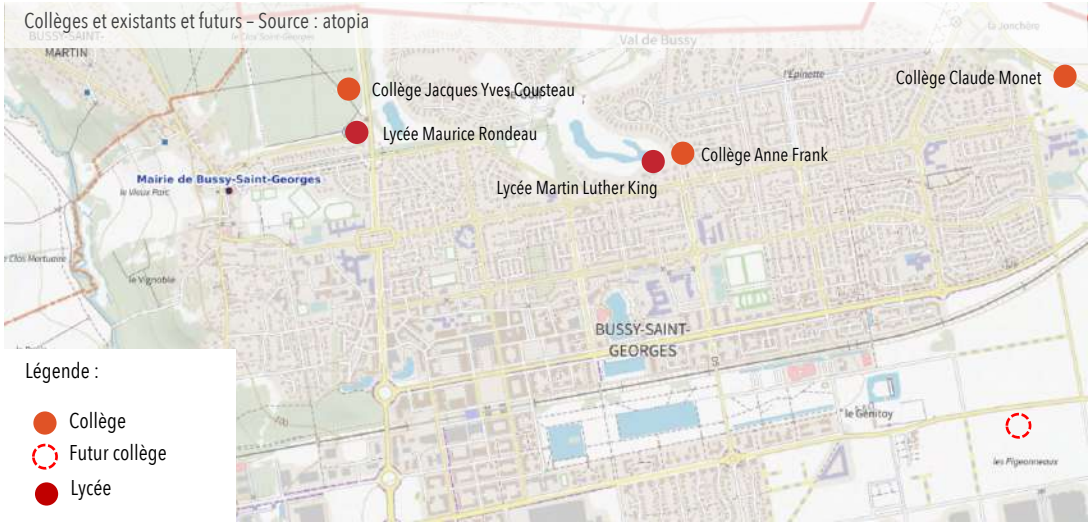


Types d'équipements

Groupes scolaires existants et futurs – Source : étude de prospective scolaire – Bussy Saint-Georges – juillet 2021



Collèges et existants et futurs – Source : atopia



Une offre scolaire complète et dont le renforcement est prévu pour l'accueil des nouveaux habitants

Par comparaison avec la CA, Bussy Saint-Georges bénéficie de meilleurs taux de jeunes scolarisés dans leur commune résidence pour les premier et second degrés (source : équipomètre – Institut Paris Région).

La ville compte 10 écoles primaires et 10 écoles maternelles regroupant 2 015 élèves (80 classes) en élémentaire et 1 096 élèves en maternelle (42 classes) en 2020, 3 collèges (collège Jacques Yves Cousteau, collège Anne Frank, collège Claude Monet) et 2 lycées (Lycée Maurice Rondeau et Lycée Martin Luther King).

Afin de tenir compte de l'augmentation future de la population, en lien avec la réalisation de la ZAC du Sycomore, quatre nouveaux groupes scolaires sont prévus entre 2023 et 2031.

A horizon 2031, les éléments de prospective scolaire dont disposent la commune illustrent que :

- La moyenne d'effectif par classe dans l'ensemble des nouveaux groupes scolaires sera proche de la moyenne observée dans les groupes scolaires existants (24,5 contre 25 aujourd'hui),
- Les groupes scolaires Jacques Chirac et GS13 arriveront à leur capacité maximale mais il restera des places dans les groupes scolaires GS 11 et GS14,
- Les projections démontrent quelques points de tension avant les livraisons des nouveaux groupes scolaires, qui pourront être gérés en organisant le rythme de livraisons des logements dans certaines opérations.

Concernant l'offre en collèges et lycées, il est prévu, dans la ZAC du Sycomore la réalisation d'un nouveau collège et d'un campus international, composé d'une offre de la maternelle aux études supérieures.

Le DOO du SCoT prévoit la création d'un lycée supplémentaire sur la commune. A ce jour, le Conseil Régional a prévu la réalisation d'un nouveau lycée à Montévrain. Toutefois, un nouveau lycée pourra être créé sur la ZAC du Sycomore en fonction des besoins induits par les évolutions démographiques.

Types d'équipements

Des structures d'accueil de la petite enfance diversifiées

Par comparaison avec la CA, Bussy-Saint-Georges bénéficie d'une meilleure offre en matière d'équipement petite enfance avec 56,38 places d'accueil (EAJE, assistants maternels, garde à domicile, préscolarisation) pour 100 enfants de moins de 3 ans contre 55 dans la CA (source : équipomètre – Institut Paris Région).

La commune compte quatre structures multi-accueil municipales et cinq structures en délégation de services publics pour un total de 370 berceaux. A cela s'ajoute une micro-crèche privée et une centaine d'assistantes maternelles agréées.

La commune compte également un pôle familles, structure permettant de regrouper un ensemble différent et complémentaire (relais assistantes maternelles, lieu d'accueil enfants parents, réseau d'écoute, permanence et consultations du service santé petite enfance).

Le projet de ZAC du Sycomore prévoit en outre la réalisation d'une nouvelle crèche.

Une offre de santé et d'équipements sociaux développée

Bussy-Saint-Georges compte six pharmacies, deux laboratoires d'analyse médicale, un centre d'imagerie, 15 médecins généralistes et d'autres professionnels de santé (médicaux et paramédicaux). La commune est marquée par des taux de médecins généralistes et d'infirmiers pour 10 000 habitants supérieurs à ceux de la CA (source : équipomètre – Institut Paris Région). Idem pour le nombre de pharmacies pour 10 000 habitants. La création d'un pôle médical est prévue dans la ZAC du Sycomore, permettant d'organiser la répartition de l'offre à l'échelle communale.

Les hôpitaux les plus proches sont situés à Jossigny (Grand hôpital de l'Est francilien – site de Marne-la-Vallée), Meaux (Grand hôpital de l'Est francilien – site de Meaux) et Coulommiers (Grand hôpital de l'Est francilien – site de Coulommiers). D'après l'Institut Paris Région, le temps d'accès aux urgences les plus proche est de 11 minutes, soit un chiffre similaire à celui observé dans la CA et nettement inférieur à celui à l'échelle de la région, hors métropole du Grand Paris (16 minutes).

En matière d'offre en équipements sociaux, Bussy-Saint-Georges compte :

- Une structure intergénérationnelle, le Pass'âge, rattachée au CCAS, qui propose des ateliers pour les habitants de tout âge,
- Un institut médico-éducatif (Eclair),
- Un EPHAD (les Jardins de Bussy),
- Une résidence sociale,
- Un foyer de vie pour adultes en situation de handicap.

Par comparaison avec Marne et Gondoire, la commune est nettement moins bien dotée en offre d'hébergement pour les séniors avec 2,56 lits en EHPAD pour 1 000 habitants contre 4,46 dans la CA. L'aménagement de la ZAC du Sycomore devrait permettre de combler cet écart car la création d'un EHPAD y est prévue.

Des équipements sportifs dont l'offre pourrait être renforcée

La commune compte quatre complexes sportifs : Laura Flessel, Maurice Herzog, Michel Jazy et Metiss'âges ainsi que des courts de tennis (7 hors plateaux EPS réservés aux écoles), des modules de fitness de plein air, un city-stade et un skate park.

En outre, la commune accueille, sur une partie de son territoire, le Golf de Bussy-Guermantes.

Bussy-Saint-Georges compte 1,68 équipements pour 1 000 habitants contre 2,4 dans la communauté d'agglomération et 3,13 en Ile-de-France (hors métropole du Grand Paris). A l'exception des salles multisports ou spécialisées, la commune est moins bien dotée que Marne et Gondoire et la région notamment en matière de piscines, de courts de tennis, de terrains de football et de rugby, de pistes d'athlétisme, d'équipements extérieurs de petits jeux en accès libres (type city-stade) ou encore d'équipements de sport de nature (boucles de randonnée, parcours de santé…).

Le projet de ZAC du Sycomore prévoit la création d'un nouveau complexe sportif (gymnase, salles de combat, salle de sports de raquettes et stade) et l'accueil d'une piscine intercommunale.

Types d'équipements

Des équipements culturels aujourd'hui peu nombreux

Bussy-Saint-Georges compte une médiathèque et deux conservatoires : le conservatoire intercommunal de musique de Marne et Gondoire et le conservatoire municipal de danse Jean-Sebastien Bach. Par comparaison avec la communauté d'agglomération et la région (hors métropole du Grand Paris), la commune est marquée par : un nombre de m² de bibliothèque ou médiathèque pour 100 habitants supérieur, un nombre inférieur de lieux de pratique artistique amateur et un nombre inférieur de salles de spectacle, de musées et lieux d'exposition et de cinémas.

Une offre commerciale de proximité

Bussy-Saint-Georges est marquée par une offre de commerces et services de proximité. La commune compte ainsi des boulangeries, des supermarchés, des épiceries-primeurs, des cafés-bars-restaurants, des pharmacies, des banques, des coiffeurs, un bureau de poste, un fleuriste et une laverie. La commune est marquée par une offre moins importante par comparaison à la CA et la région Ile-de-France (hors métropole du Grand Paris).

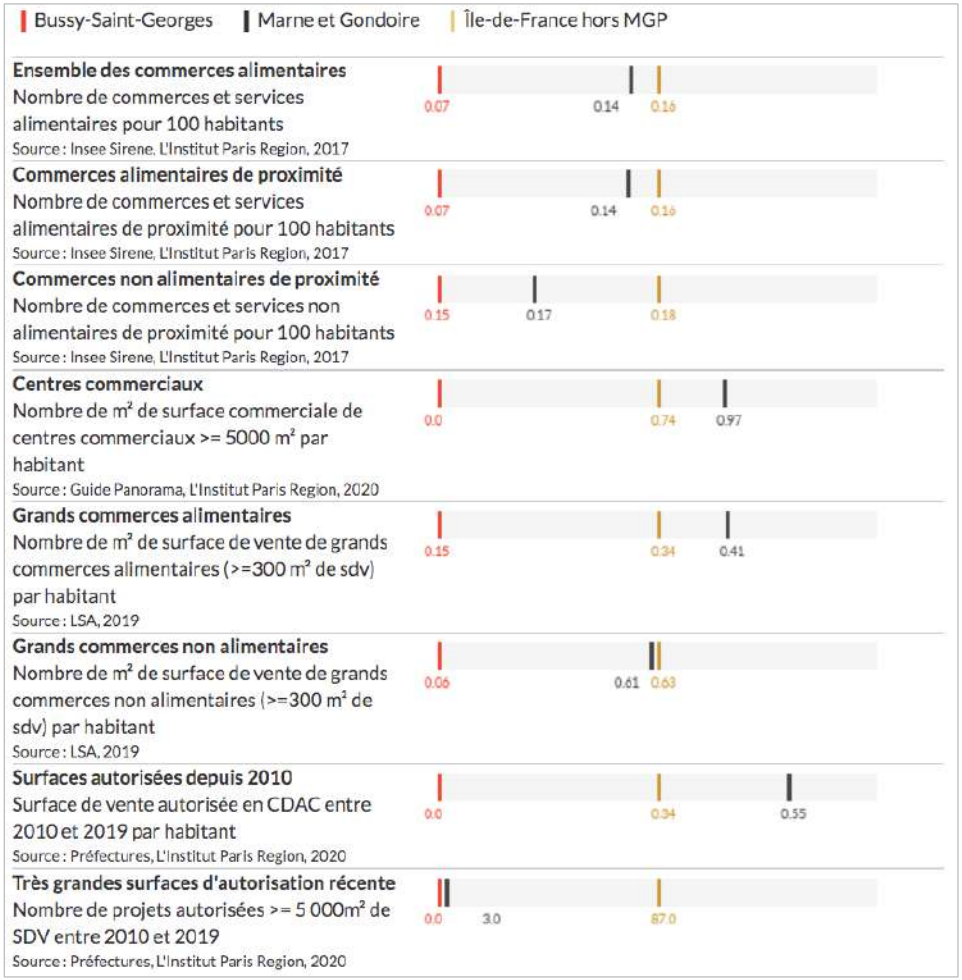
Les commerces sont répartis dans le centre-ville qui constitue la polarité commerciale de la commune. Une offre complémentaire de proximité se diffuse dans le reste du territoire, notamment le long de l'avenue du Général de Gaulle.

La ville compte deux marchés hebdomadaires : le marché du village le samedi matin, à côté de la mairie et le marché du centre, le jeudi après-midi, square Vitlina.

Equipements et polarités d'équipements – Source : Institut Paris Région



Equipomètre – Offre commerciale – Source : Institut Paris Région



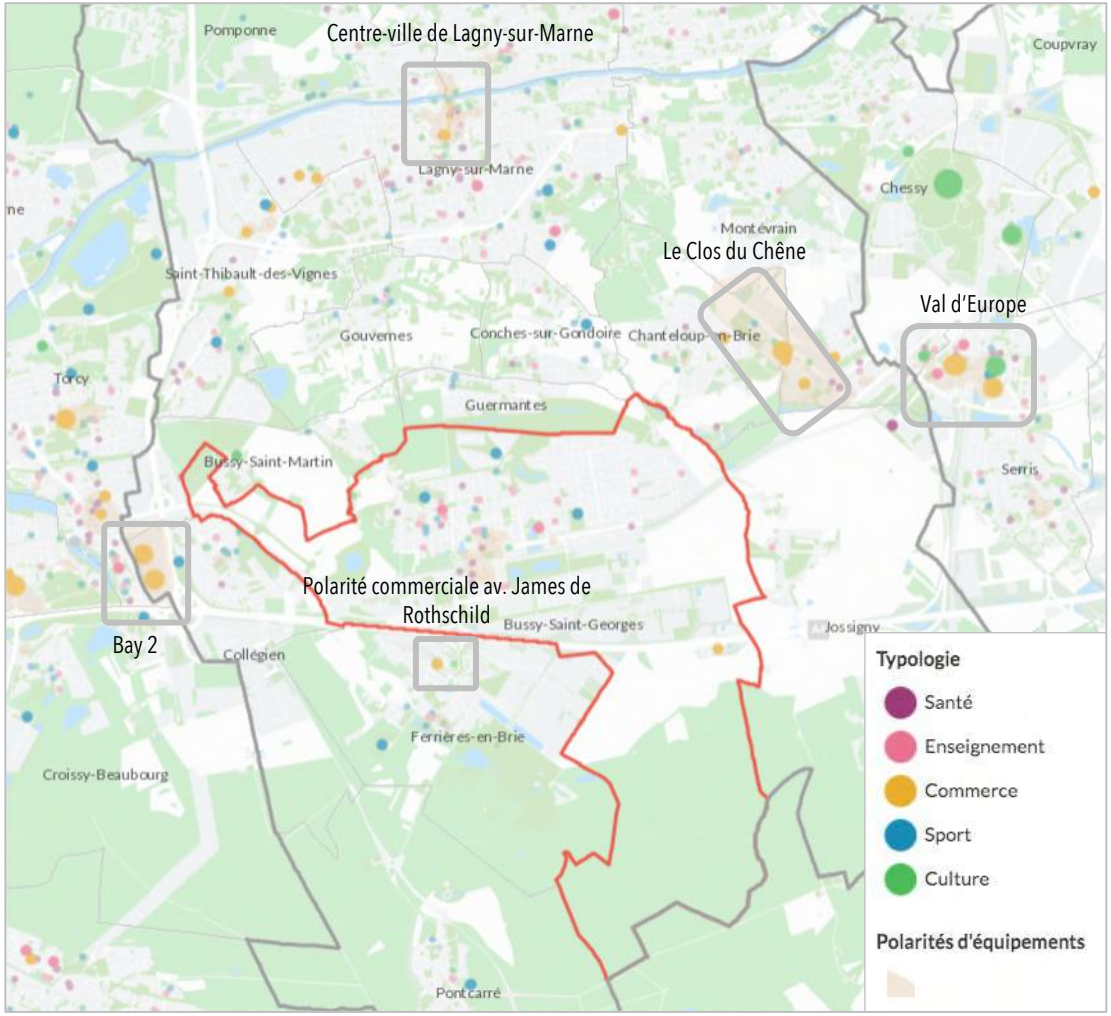
L'inscription dans une offre commerciale supra-communale fortement développée

Bussy-Saint-Georges s'inscrit à proximité immédiate de grands centres commerciaux :

- Le centre commercial Val d'Europe à Serris,
- Le centre commercial du Clos du Chêne à Montévrain et Chanteloup-les-Vignes,
- Le centre commercial Bay 2 à Collégien, structuré notamment autour de Carrefour et Leroy Merlin,

La commune bénéficie également de la proximité du centre-ville de Lagny-sur-Marne, aux nombreux commerces de proximité, de bouches et spécialisés.

Equipements et polarités d'équipements – Source : Institut Paris Région



Un renforcement de l'offre commerciale à venir dans la ZAC du Sycomore et via l'aménagement d'un pôle commercial ludique et de loisirs en bordure de l'A4

Le développement de la ZAC du Sycomore s'accompagnera de la création de nouveaux commerces, permettant de répondre aux besoins des futurs habitants. Ils seront principalement localisés autour de la place du Sycomore, qui constituera une nouvelle centralité de quartier, dans le prolongement du centre-ville et du domaine du Génitoy, et le long du boulevard des Cent Arpents.

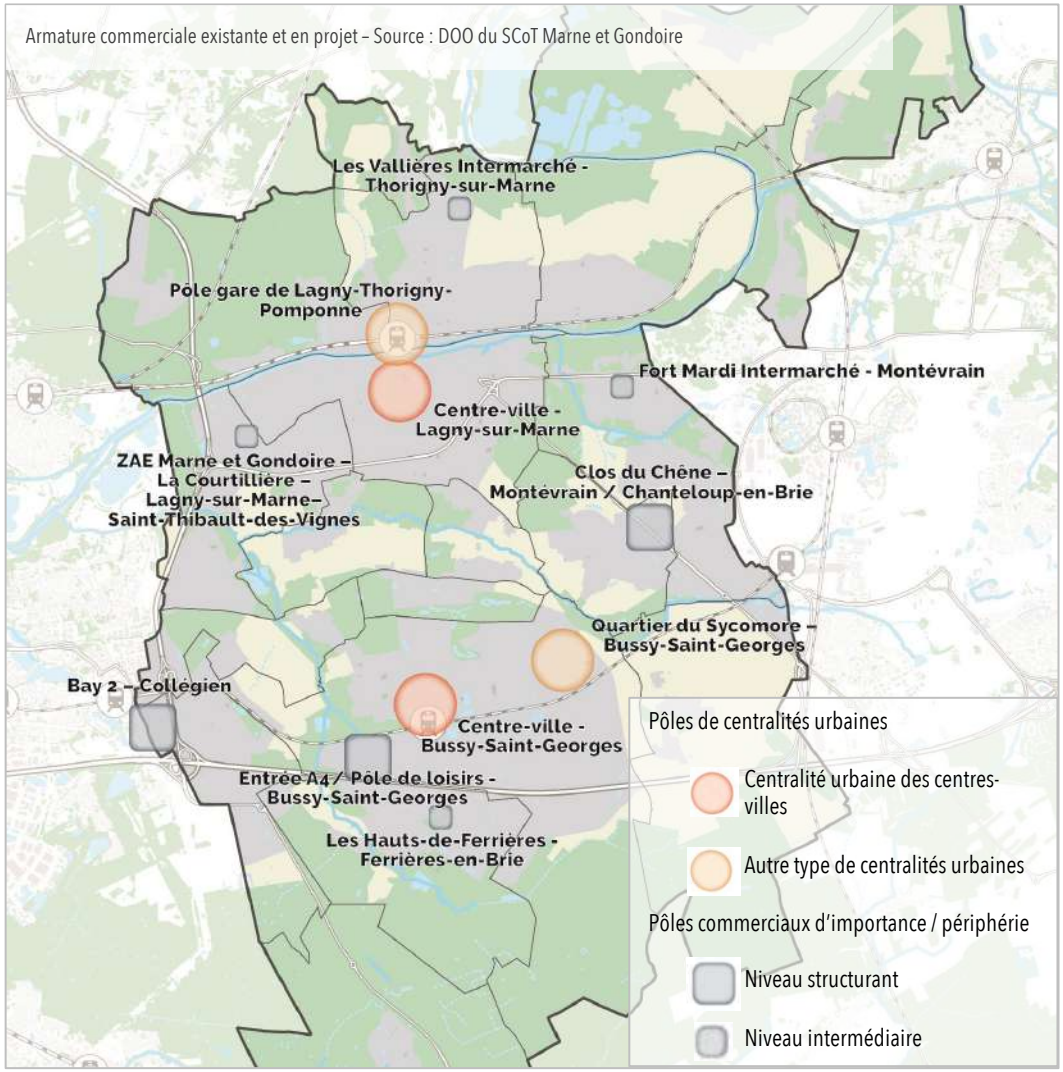
De l'autre côté de la commune, en entrée de ville Ouest, le DOO du SCoT projette la création d'une nouvelle polarité d'activités, de niveau structurant, notamment dédiée à une offre ludique et de loisirs.

L'observatoire des Comportements et Lieux d'Achats de la CCI

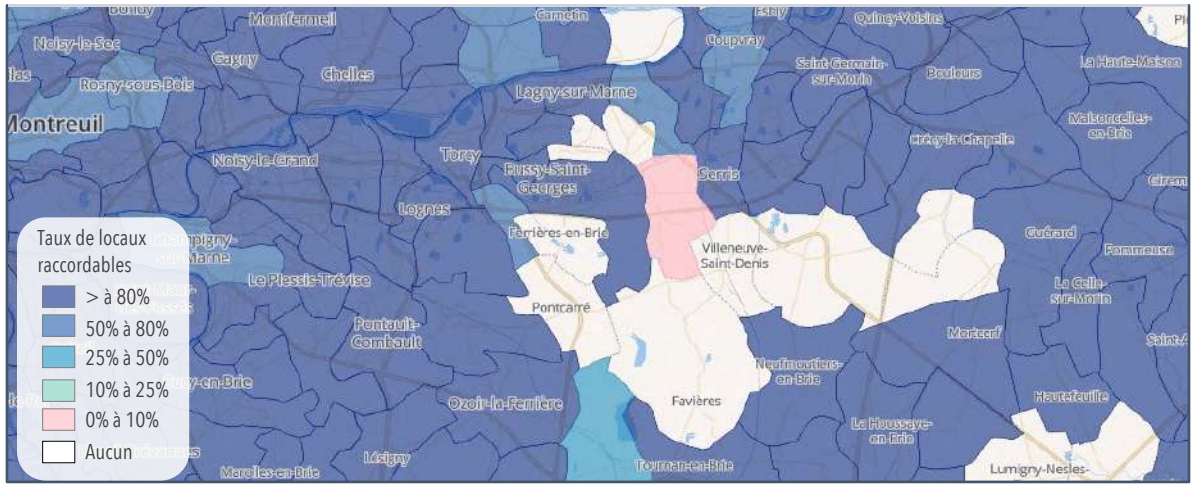
En septembre 2023, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne identifie au sein de son « Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats » 146 établissements en activité avec vitrine, répartis de la façon suivante :

- 121 sont concentrés dans le centre-ville,
- 5 sont implantés dans le quartier de la Croix-Saint-Georges,
- 15 sont diffus au sein du tissu urbain.

Armature commerciale existante et en projet – Source : DOO du SCoT Marne et Gondoire



Taux de locaux raccordables à la fibre en 2021 - Source : ARCEP, atopia



Part de la surface communale couverte en 4G par à minima un opérateur en 2020 - Source : ARCEP, atopia



Une excellente couverture numérique

La couverture numérique de Bussy-Saint-Georges est très complète avec plus de 80% de locaux raccordables. A l'Ouest, une grande majorité des communes connaissent la même situation.

Parmi les territoires de comparaison, les situations de Ferrières-en-Brie et Montévrain sont spécifiques : la première commune n'est pas desservie par la fibre tandis que, pour la deuxième, le taux de raccordement est moins de 80%.

Le réseau internet mobile 4G est déployé sur l'ensemble de la commune et du département de la Seine-et-Marne.

Le Très haut débit (THD) est un atout qui participe au développement économique et à l'attractivité résidentielle. Il permet de diversifier les formes du travail des activités en distanciel.

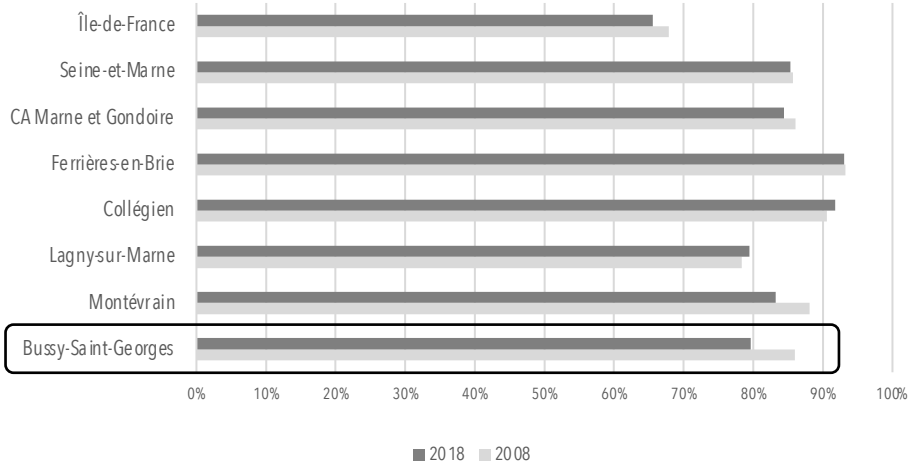
Définition :

Les ***locaux raccordables au réseau FttH*** correspondent aux logements ou locaux à usage professionnel raccordables à un réseau de communications à très haut débit en fibre optique par l'intermédiaire d'un point de mutualisation *(Définition Arcep)*.

Mobilités et circulations

- Motorisation des ménages et stationnement
- Réseau routier
- Transports en commun
- Mobilités douces

Part des ménages ayant au moins une voiture en 2008 et 2018 (Insee RP 2008 et 2018, atopia)



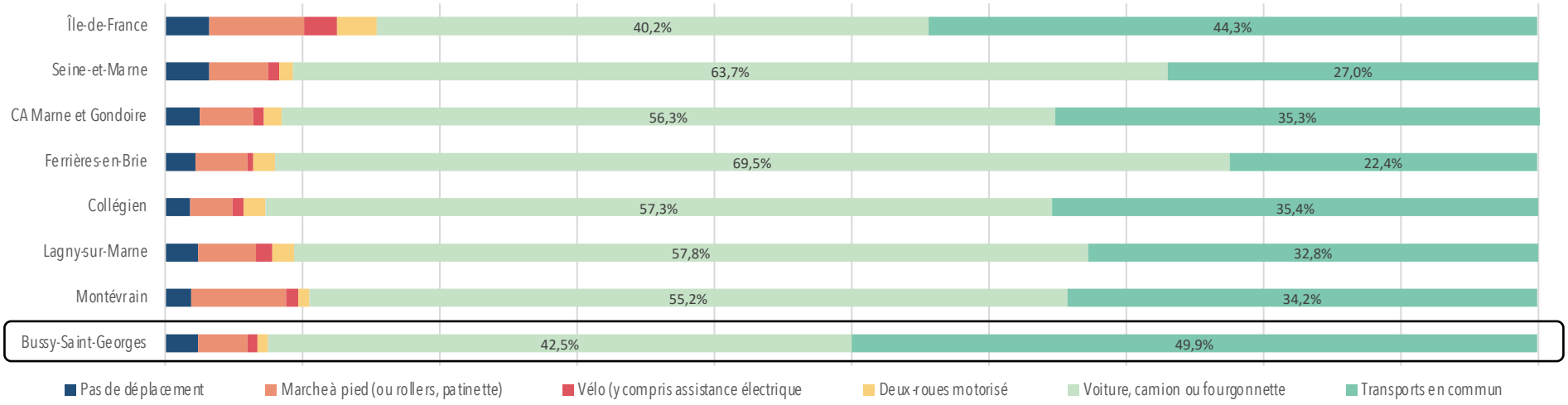
Un taux de motorisation des ménages inférieur à celui de Marne et Gondoire et en nette diminution sur les 10 dernières années

En 2018, 79,6% des ménages de Bussy-Saint-Georges possèdent au moins une voiture. Cette part est inférieure à celles du département (85%), de la CA (84%) et de tous les autres territoires de comparaison à l'exception de la région. Le profil de la commune est similaire à celui de Lagny-sur-Marne où 79,5% des ménages disposent au moins d'une voiture.

Bussy-Saint-Georges se distingue également des territoires de comparaison par la baisse importante de la part des ménages disposant d'une voiture au moins sur les 10 dernières années. Ainsi, entre 2008 et 2018, cette part a diminué de 7 points.

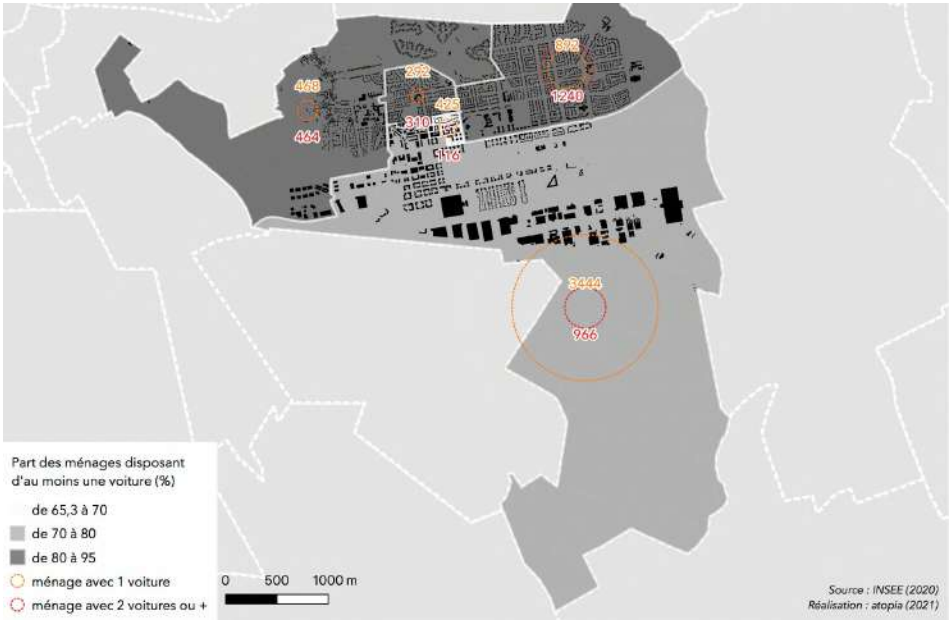
En 2018, la quasi majorité des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre au travail. Cette situation distingue la commune des territoires de comparaison et s'explique par la présence de la gare du RER A. Cette part a évolué ces dernières années. En 2011, 45,5% des actifs utilisaient les transports en commun pour se rendre au travail et 47,1% la voiture.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018 - Source Insee RP2018, atopia

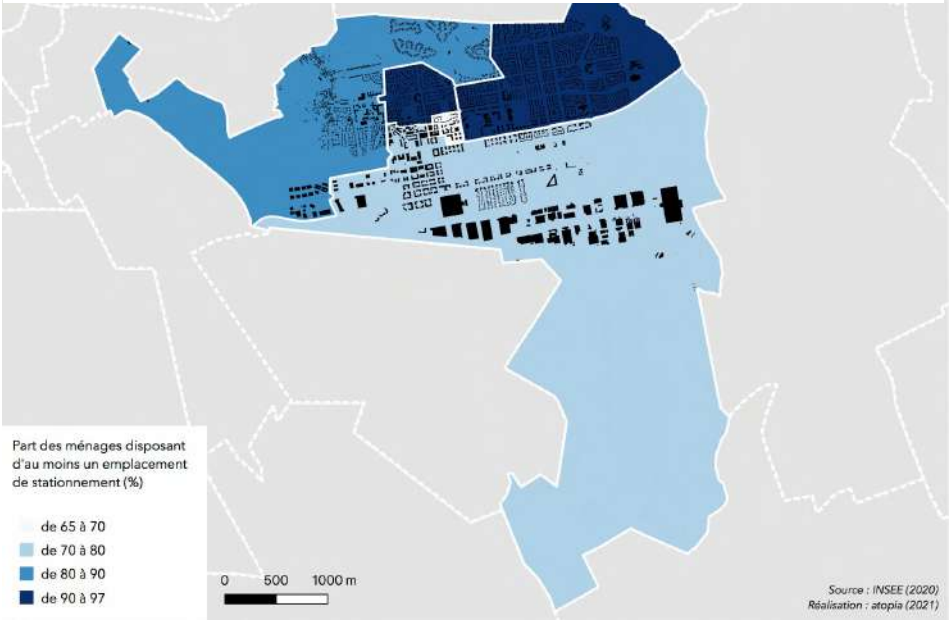


Motorisation des ménages et stationnement

Taux de motorisation des ménages et nombre de voiture(s) par ménage – Source : INSEE, atopia



Part des ménages disposant au moins d'un emplacement de stationnement – Source : INSEE, atopia

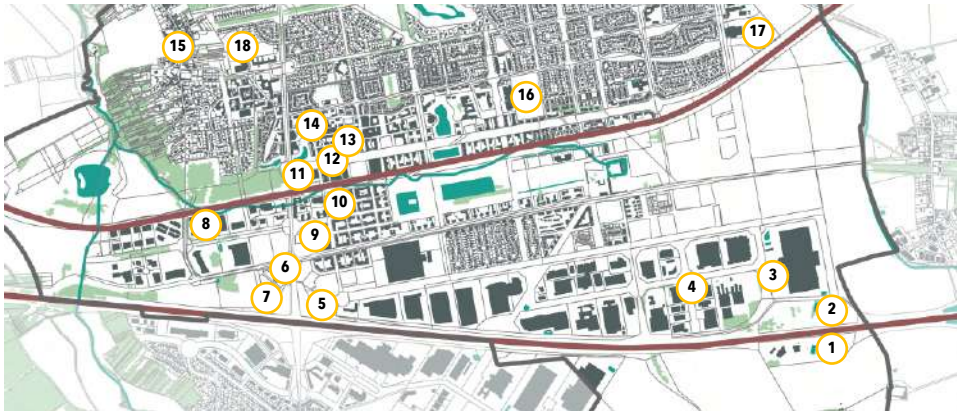


Des ménages ayant majoritairement une seule voiture et un emplacement de stationnement

Parmi les 79,6% des ménages disposant au moins d'une voiture en 2018, 51,9% n'en ont qu'une et 27,7% en ont deux. En 2008, ces parts s'élevaient respectivement à 56% et 30%. L'analyse des IRIS permet d'observer que les taux de motorisation des ménages sont plus élevés dans les quartiers d'habitat pavillonnaire et dans les secteurs plus éloignés du centre-ville et sa gare RER.

83,4% des ménages disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement en 2018. Ils étaient près de 91% en 2008. L'analyse à l'IRIS fait état du même constat que précédemment : des places de stationnement réservées plus nombreuses dans les quartiers d'habitat pavillonnaire et/ou éloignés du RER.

Parcs de stationnement ouvert au public en 2021 à Bussy-Saint-Georges - Source : atopia



Sur la carte	Localisation	Nombre de places de stationnement
1	Aire de la Ferrières	100 voitures 40 camions
2	Aire de Bussy-Saint-Georges	55 voitures 40 camions
3	Galeries Lafayette	310 places
4	Bibliothèque de France	40 places
5	Mc Donald's et Hyundai Concessionnaire	108 places
6	Hôtel Restaurant Campanil / OnePark	60 places
7	B&B	90 places (dont 2 PMR)
8	Zone Commerciale sous le Parc de la Brosse	485 places 3 bornes de rechargement électrique
9	YesPark	/
10	Carrefour Market et Centre commercial place de la Marne	94 places
11	Indigo	132 places (dont 10 PMR) 1 bornes de rechargement électrique
12	Place Jean-François Champollion	80 places 1 borne de recharge électrique
13	Square René Cassin	58 places (dont 1 PMR)
14	Conservatoire Jean-Sébastien Bach	29 places (dont 2 PMR)
15	Place de Verdun	50 places 1 borne de recharge électrique
16	Complexe sportif Maurice Herzog	72 places (dont 2 PMR)
17	Complexe sportif Laura Flessel	77 places 1 borne de recharge électrique
18	Complexe sportif Michel Jazy	15 places (dont 1 PMR)

Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides, électriques et vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans les parcs ouverts au public. Il établit également les possibilités de mutualisation de ces capacités.

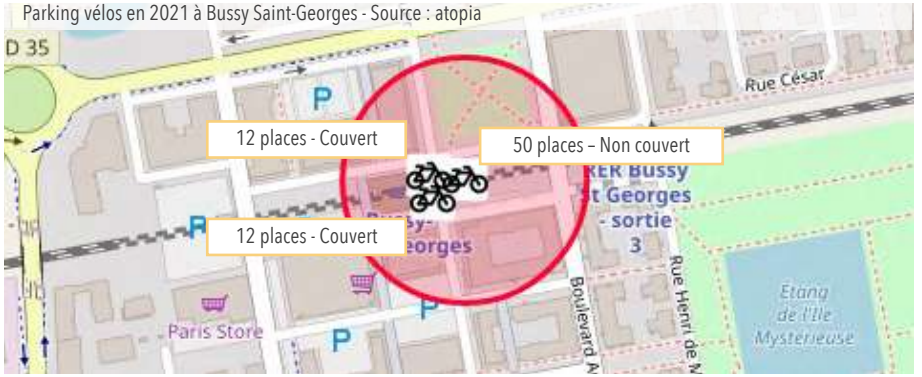
En 2021, l'offre de stationnement en parc ouvert au public à Bussy-Saint-Georges est relativement conséquente et bien répartie sur l'ensemble de la commune. Cette offre est toutefois davantage concentrée dans le centre-ville et notamment autour de la gare RER.

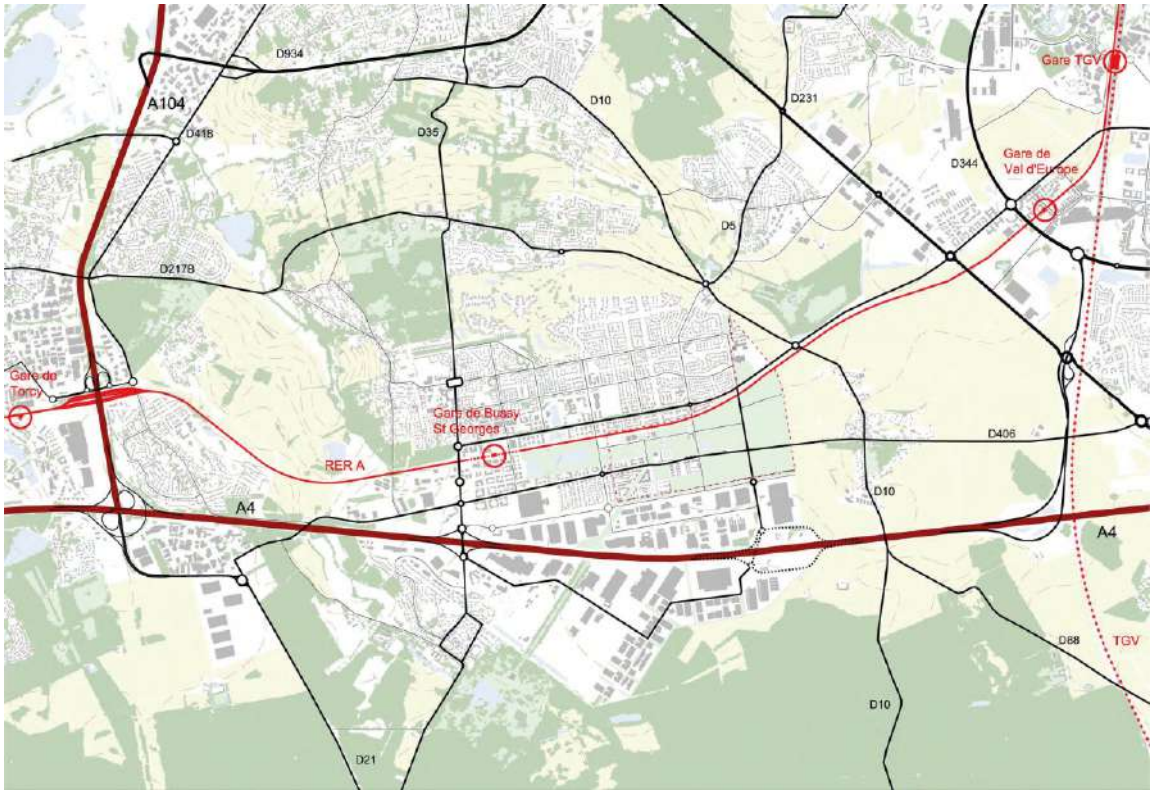
En plus d'une offre de stationnement « classique », de nombreuses places sont réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), à la livraison, à l'autopartage ou aux véhicules électriques et hybrides. En effet, le territoire compte 7 bornes de recharge électrique pour ces types de véhicule, avec la volonté de développer ces installations (dont la compétence est du ressort de l'intercommunalité).

Bussy-Saint-Georges compte également trois parcs de stationnement vélo, à proximité de la gare, d'une capacité de 50, 12 et 12 places et accessibles au public. En accompagnement, 3 consignes à vélos ont récemment été installées sur le pôle gare avec une offre en cours de développement projetant plus de 250 places. Ces installations permettent aux habitants et actifs une alternative à la voiture individuelle et / ou d'accéder rapidement à la gare.

Compte tenu de la configuration de ces espaces de stationnement, la mutualisation des capacités de stationnement semble cependant difficile.

Parking vélos en 2021 à Bussy Saint-Georges - Source : atopia





Un maillage routier gradué en voie de se renforcer

L'autoroute A4

Axe routier majeur traversant la commune d'Est en Ouest, l'autoroute A4 remplit un rôle de liaison inter-agglomération. Elle est à la fois facteur d'irrigation et une coupure physique du territoire. Aujourd'hui, seul un échangeur existe mais, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Sycomore, un deuxième échangeur va être réalisé, permettant de desservir l'entrée de ville Est de Bussy Saint-Georges.

Les axes majeurs

Se déployant selon un plan quadrillé, ces voiries permettent de traverser la commune d'Est en Ouest et du Nord au Sud et d'assurer des liaisons avec les communes voisines. Il s'agit de :

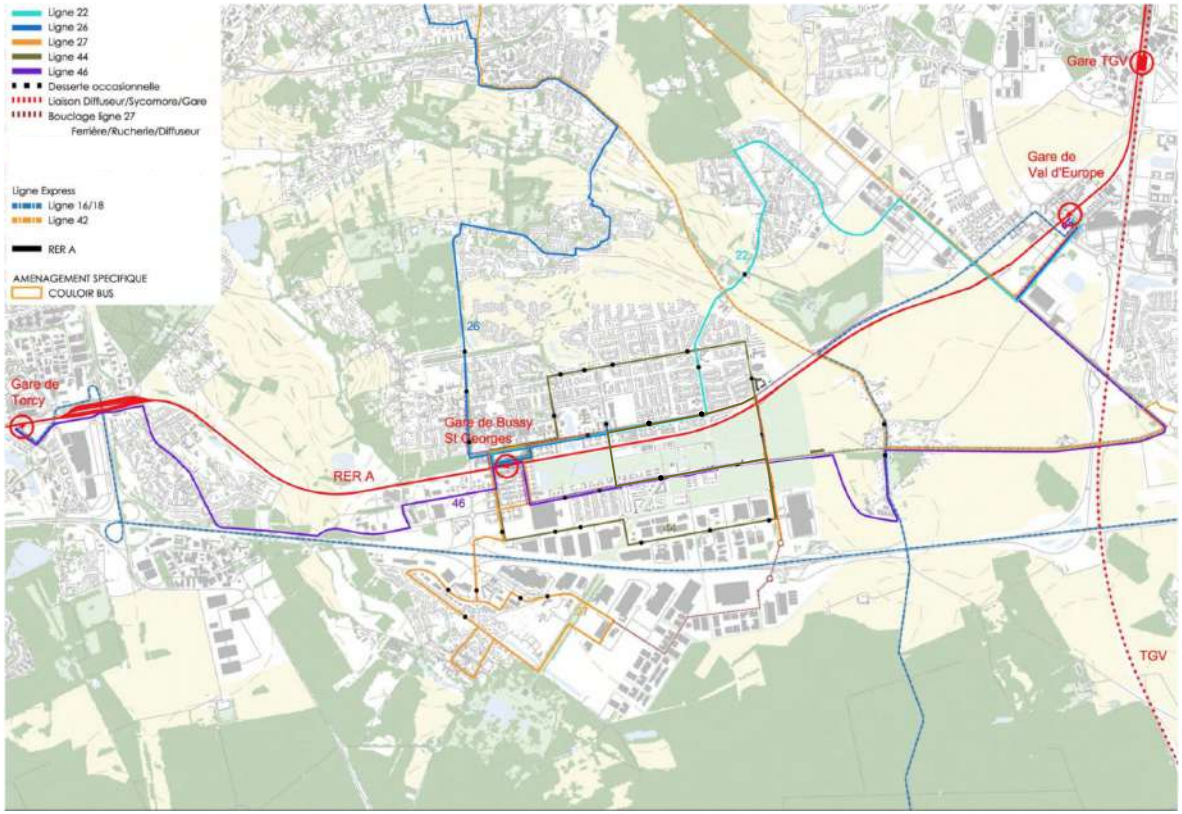
- La RD35 (boulevard de Lagny) permettant de rejoindre Ferrières-en-Brie au Sud et Guermantes au Nord,
- L'avenue du Général de Gaulle, véritable dorsale Est-Ouest qui permet de rejoindre Montévrain,
- La RD406 (avenue Marie Curie), deuxième axe Est-Ouest, permettant de relier Collégien et Jossigny et de desservir la ZAC du Sycomore.

Les voiries inter-quartiers et les voiries de desserte locale

Les autres voiries visent une desserte locale, inter et intra-quartiers. Elles suivent, là encore, un plan quadrillé, maillé pour l'essentiel et peuvent parfois être en boucle ou en impasse dans le cas d'une desserte micro-locale.

Le réseau de desserte inter-quartiers va se voir renforcer dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Sycomore via deux nouveaux franchissements des voies ferrées : l'un dans le prolongement du boulevard Louis Guibert et l'autre dans la continuité du boulevard des Cent Arpents.

Transports en commun



Un réseau de transports commun structuré autour de la gare RER

Le RER A

Elément majeur d'attractivité communale, Bussy-Saint-Georges compte une gare du RER sur son territoire, lui permettant de relier Paris (Gare de Lyon) en 30 minutes.

Dans un souci de valorisation de l'espace public, le pôle gare est en cours de réaménagement. Lancés au printemps 2017, les travaux visent non seulement à améliorer et sécuriser les déplacements de tous les usagers, quelle que soit la mobilité choisie, mais aussi à redynamiser le cœur de ville, grâce à des aménagements urbains de qualité.

Le projet prévoit ainsi plusieurs chantiers pour fluidifier les trajets en transport en commun, en voiture et à vélo. La finalité est aussi de simplifier les correspondances et permettre aux piétons de s'approprier véritablement cet espace de transit.

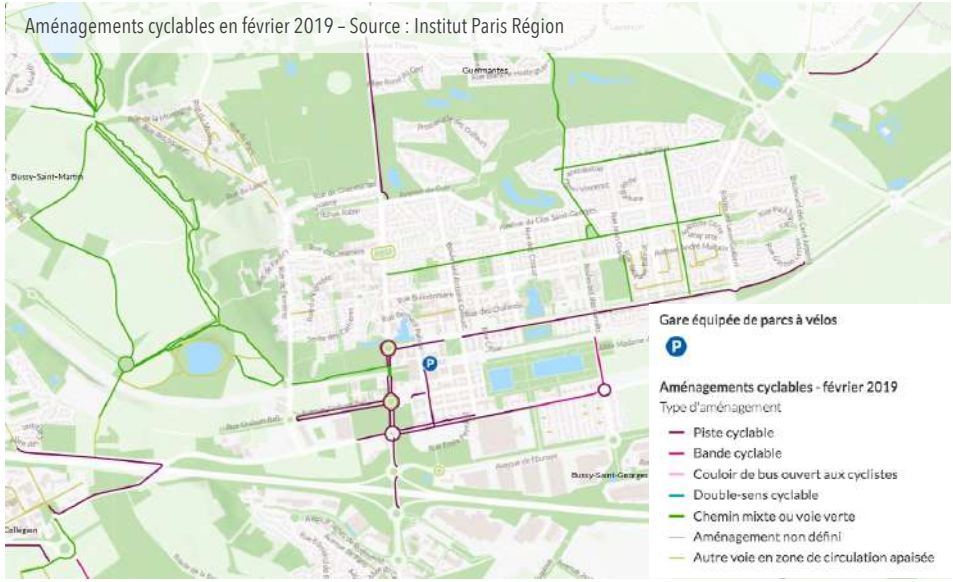
Le réseau de bus

Bussy-Saint-Georges est traversée par huit lignes de bus :

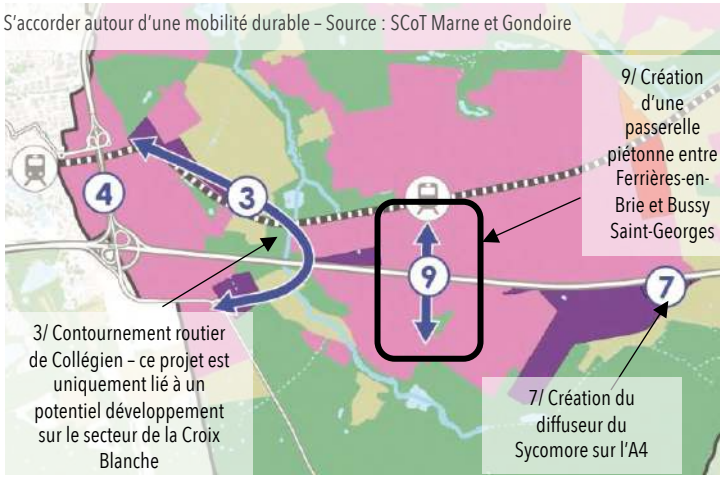
- Ligne 21 allant de Thorigny-sur-Marne à la gare de Torcy
- Ligne 22 allant de Serris à la Place du Clos à Bussy Saint-Georges
- Ligne 26 allant de Lagny-sur-Marne à la gare de Bussy-Saint-Georges
- Ligne 27 allant de Bussy Saint-Georges au lycée Martin Luther King de Bussy-Saint-Georges
- Ligne 44 formant une boucle interne à la commune depuis la gare de Bussy Saint-Georges
- Ligne 46 allant de Serris à la gare de Torcy.

La desserte en bus se renforcera pour relier le Sycomore à la gare.

Aménagements cyclables en février 2019 – Source : Institut Paris Région



S'accorder autour d'une mobilité durable – Source : SCoT Marne et Gondoire



Liaisons douces vers le parc du Génitoy – Source : atopia





Une offre en infrastructures cyclables encore insuffisante

Il existe une piste cyclable sur l'avenue Charles de Gaulle, cependant marquée par des discontinuités importantes rendant pénible son utilisation. L'avenue Marie Curie est également équipée de pistes puis de bandes cyclables, sur une partie du tronçon urbain. D'autres pistes partielles existent dans la zone Léonard de Vinci et sur le boulevard de Lagny, mais souffrent d'une absence de continuité.

La carte collaborative de la FUB (fédération française des usagers de la bicyclette) répertoriant les besoins des usagers en 2019 n'indique que peu de tronçons prioritaires. Les principaux sont la continuité du boulevard de Lagny, la rue du cimetière et la rue de Ferrières, l'avenue André Malraux, et les trajets interurbains plus dangereux entre Bussy-Saint-Georges et Serris (avenue du Général de Gaulle) et vers Chanteloup-en-Brie (avenue du Pavé Fontenelle).

Toutefois, 2 projets structurants pour le maillage des voies cyclables de Bussy-Saint-Georges sont prévus à moyen terme, le RER vélo (CAMG) et la Véloroute (EPAMARNE).

Des projets portés par la commune permettront en outre de combler les tronçons non couverts et de raccorder les pistes cyclables existantes (continuités sur les axes Est-Ouest et Nord-Sud, notamment sur l'avenue Marie Curie, le Boulevard des Genêts, le Boulevard Louis Guibert, etc.), répondant ainsi au besoin d'améliorer les liaisons cyclables sur le territoire communal.

Des temps de parcours piétonniers relativement élevés mais des projets à venir

Bussy-Saint-Georges est marquée par la présence de nombreuses sentes piétonnes, le plus souvent végétalisées.

La notion distance à l'échelle d'un piéton est abordée par l'intermédiaire d'une distance théorique de 300 m pour 5 minutes de marche à pied. Bussy Saint-Georges se parcourt, du Nord au Sud et d'Est en Ouest, sur une échelle de temps de 15 mn à vélo et 45 mn à pied.

Cependant, les discontinuités (la tranchée du RER ou les vocations exclusives de certains secteurs (zones d'activités, quartiers pavillonnaires) découragent les circulations douces, tout comme la concentration des commerces quasi exclusivement dans le centre-ville.

Plusieurs projets de renforcement des continuités piétonnes sont prévus :

- Création d'une passerelle piétonne entre Ferrières-en-Brie et Bussy-Saint-Georges, au-dessus de l'autoroute A4, pour permettre notamment l'accès à la forêt de Ferrières,
- Aménagement de deux nouveaux franchissements de la voie ferrée dans le cadre de la ZAC du Sycomore (non exclusivement piétons), l'un dans le prolongement du boulevard Louis Guibert et l'autre dans la continuité du boulevard des Cent Arpents.

Volet foncier

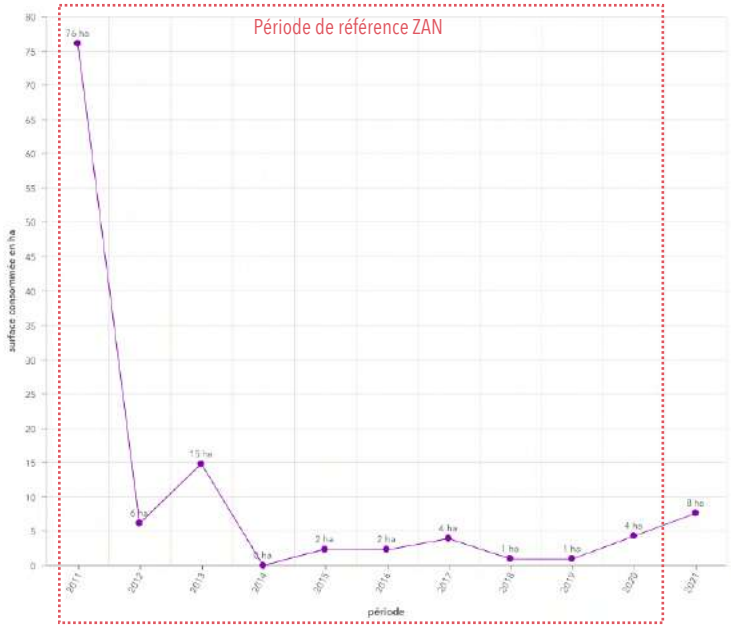
- Analyse de la consommation d'espaces passée
- Analyse des potentiels de densification et de mutation

Une artificialisation importante sur la période de référence de la loi Climat et Résilience (2011 – 2021)

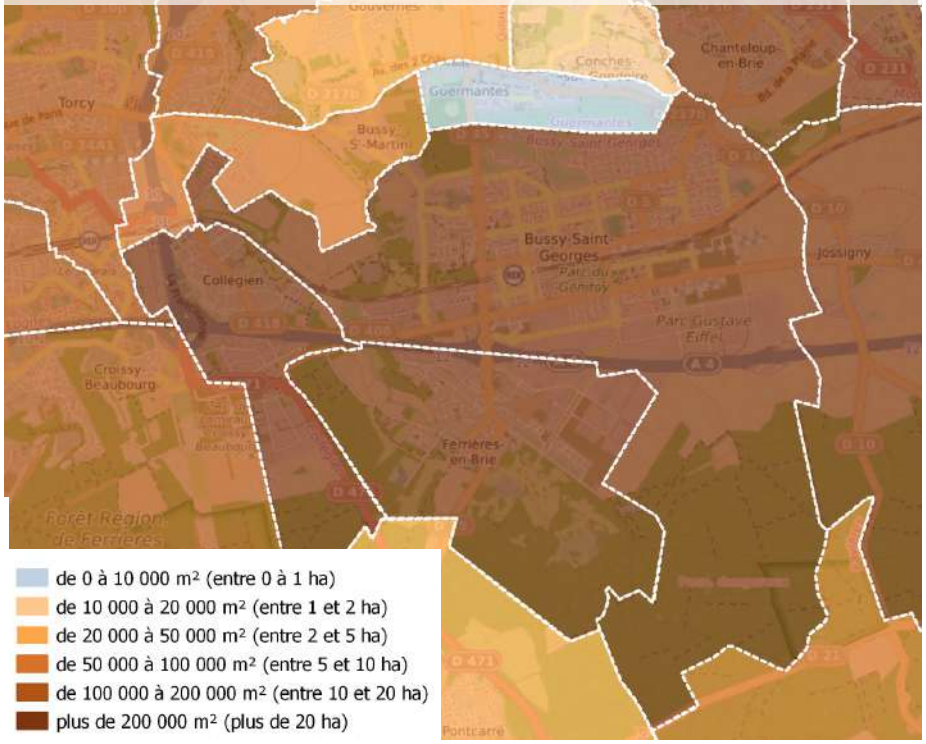
D'après les données du portail de l'artificialisation du CEREMA, la commune a consommé 111 ha de surfaces naturelles et forestières sur la période 2011-2021 (du 1e janvier 2011 au 1e janvier 2021), qui servira de référence dans le cadre de la loi Climat et Résilience et de l'objectif ZAN – Zéro Artificialisation Nette. Les données du CEREMA nous indiquent de plus que la commune a consommé 8 ha sur l'année 2021.

Les données montrent un pic de consommation au début de la période, avec 76 ha consommés en 2011. Le principal poste de consommation se situe dans les infrastructures (routes et voies ferrées, 32% de la consommation sur la période), les activités (40% de la consommation) et l'habitat (25% de la consommation).

Consommation totale en ha entre le 1e janvier 2011 et le 1e janvier 2021



Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2022 – Source : Portail de l'artificialisation du CEREMA



Bussy-Saint-Georges

(EPCI CA Marne et Gondoire)

données pour la période 2011-2022

1 195 671 m²
de **nouvelles** surfaces consommées

soit 7.84 %
de la surface communale nouvellement consommée

dont 311 793 m²
de surfaces consommées de type **habitat**

dont 431 284 m²
de surfaces consommées de type **activité**

dont 4 637 m²
de surfaces consommées **mixte**

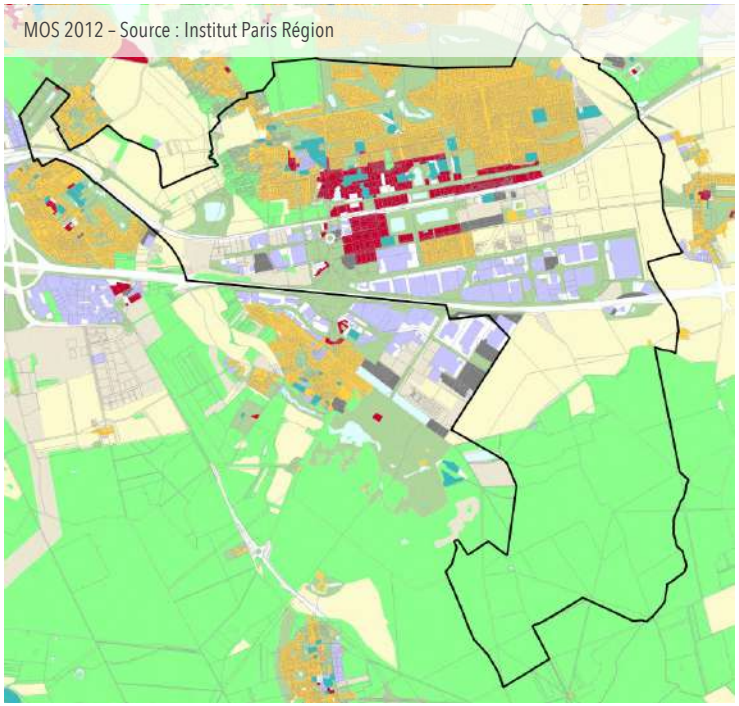
dont 400 497 m²
de surfaces consommées **infrastructures (routes et voies ferrées)**

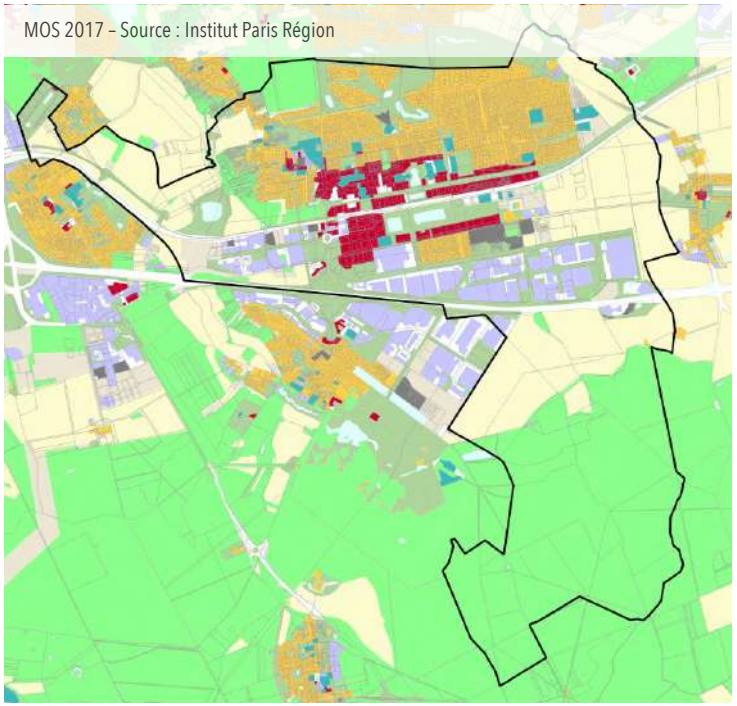
Clé de lecture

La donnée sur la consommation foncière présentée ici prend en compte deux états du foncier. Elle inclut à la fois :

- La **consommation réelle de terres agricoles naturelles ou forestières**, c'est-à-dire le foncier qui a été bâti ou artificialisé entre 2011 et 2021 (voir détail page suivante pour la période 2012 – 2022) ;
- Les terrains non artificialisés ou aménagés mais **compris dans un périmètre de ZAC effective avant 2021**. La prise en compte de ces terrains dans le calcul de la consommation foncière passée est liée à l'application de la loi n° 2023-630 (loi ZAN) du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. De ce fait, les terrains restants disponibles sur la ZAC du Sycomore, la ZAC Léonard de Vinci ou encore la ZAC du Centre-Ville sont considérés comme consommés sur la décennie passée.

Analyse de la consommation d'espaces passée – Données du MOS







Une consommation d'espaces importante, liée au modèle de développement de la Ville nouvelle

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

L'analyse de la consommation d'espaces passée à Bussy-Saint-Georges a été réalisée de façon complémentaire aux données du CEREMA :

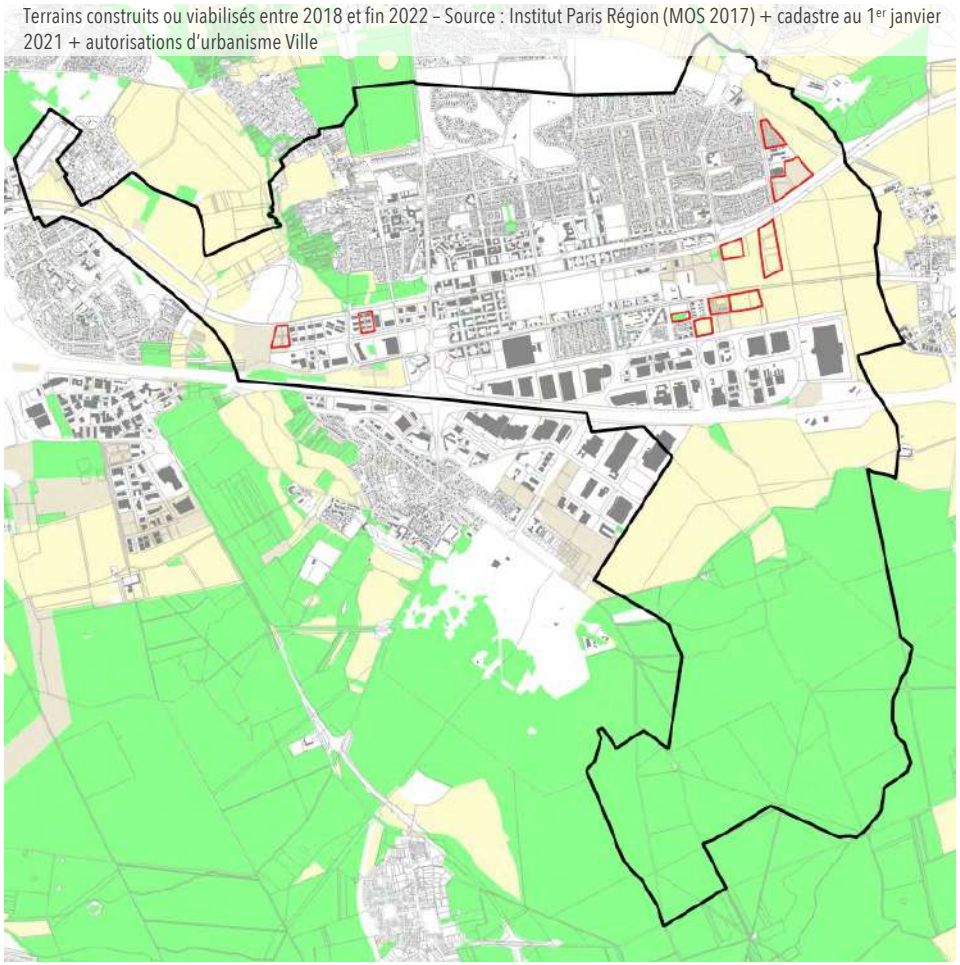
- Pour la période 2012-2022,
- Sur la base des données du mode d'occupation du sol (MOS) de l'Institut Paris Région, des données cadastrales au 1er janvier 2021, de la photographie aérienne et des données Ville.

Entre 2012 et 2017, 26,43 hectares d'espaces agricoles, forestiers et naturels ont été consommés sur le territoire communal.

Type	Surface en 2012	Surface en 2017	Différence
Bois ou forêt	430,7 ha	434,33 ha	+3,63 ha
Milieux semi-naturels	60,31 ha	36,47 ha	-23,84 ha
Espaces agricoles	340,29 ha	333,75 ha	-6,54 ha
Eau	15,59 ha	15,91 ha	+0,32 ha
TOTAL espaces agricoles, forestiers et naturels	846,9 ha	820,47 ha	-26,43 ha

Analyse de la consommation d'espaces passée – Données du MOS et de la ville

Terrains construits ou viabilisés entre 2018 et fin 2022 – Source : Institut Paris Région (MOS 2017) + cadastre au 1er janvier 2021 + autorisations d'urbanisme Ville



Entre 2017 et fin 2022, 20,94 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été ou vont être consommés.

L'analyse s'est fondée sur :

- La comparaison du MOS 2017 avec le cadastre au 1er janvier 2021, permettant d'identifier des bâtiments construits dans des espaces agricoles, naturels ou forestiers identifiés au MOS 2017,
- La comparaison du MOS 2017 avec la photographie aérienne, permettant une analyse plus actualisée que sur la base du cadastre du 1er janvier 2021,
- La comparaison du MOS 2017 avec les données du service urbanisme de la commune (autorisations d'urbanisme engendrant une viabilisation des terrains à fin 2022 maximum).

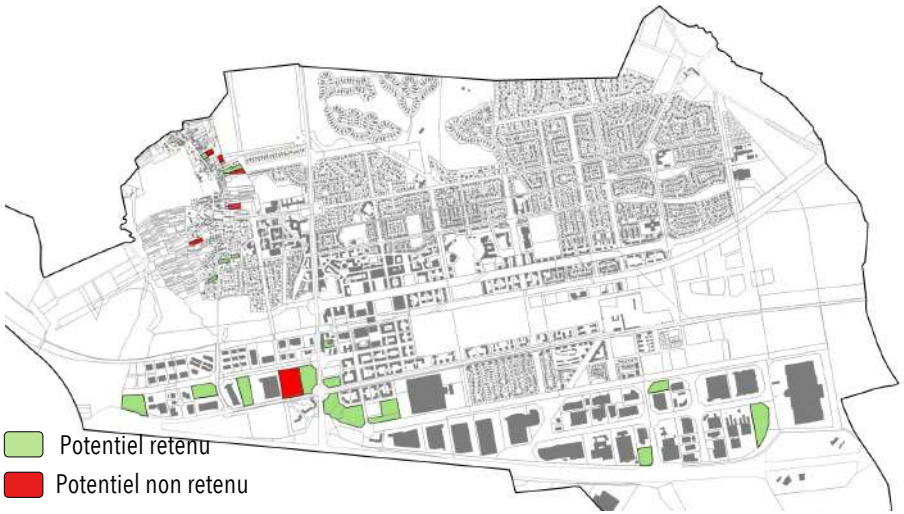
La carte ci-contre présente les terrains construits ou viabilisés entre 2018 et fin 2022 qui regroupent au total 20,94 hectares.

Tableau de synthèse

Type	Surface en 2012	Surface en 2017	Surface en 2022	Différence 2012-2022
Bois ou forêt	430,7 ha	434,33 ha	433,65 ha	+ 2,95 ha
Milieux semi-naturels	60,31 ha	36,47 ha	27,5 ha	- 32,81 ha
Espaces agricoles	340,29 ha	333,75 ha	322,46 ha	-17,83 ha
Eau	15,59 ha	15,91 ha	15,91 ha	+0,32 ha
TOTAL espaces agricoles, forestiers et naturels	846,9 ha	820,47 ha	799,52 ha	- 47,38 ha

→ *Les 47,4 ha consommés correspondent à la surface de la consommation réelle de terres agricoles naturelles ou forestières, c'est-à-dire le foncier qui a été bâti ou artificialisé entre 2012 et fin 2022.*

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis



Un faible potentiel foncier, lié aux formes de l'urbanisation du territoire communal

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Méthodologie

Etape 1 : délimitation des espaces bâtis, constituant le secteur d'analyse → ensemble des espaces du MOS 2022 (MOS 2017 + actualisation) hors espaces agricoles, naturels et forestiers.

Etape 2 : identification des potentiels → terrains libres ou mutables (exemples : dents creuses, espaces de stationnement aérien non utilisés) et bâtis mutables (exemple : locaux d'activités vacants.

L'identification des secteurs / bâtis constituant des potentiels se fait en tenant compte des postulats suivants :

- Les espaces libres de construction mais occupés par des parcs publics ou des équipements d'intérêt collectif (exemple : stade) sont exclus du potentiel foncier.
- Les espaces verts privés relevant d'aménagements spécifiques dans le cadre d'une opération d'ensemble sont exclus du potentiel foncier (exemple : secteur vert réalisé dans le cadre d'un lotissement ou d'une ZAC).

Etape 3 : hiérarchisation des potentiels → qualification des potentiels identifiés au regard de leur réel potentiel de densification ou mutation au regard des critères suivants : le type d'occupation de la parcelle, la domanialité, l'accessibilité du terrain, la préservation de la trame verte et des paysages.

Résultat

Deux types de potentiel foncier ont été définis : le potentiel foncier ou bâti retenu et le potentiel foncier ou bâti non retenu. Le potentiel foncier non retenu (non comptabilisé) correspond à des terrains qui seront construits d'ici l'approbation du PLU, qui verront se réaliser des aménagements publics (parking, espace paysager ou dans la configuration empêche toute constructibilité).

Plan Local d'Urbanisme





Pièce 1.2 : Rapport de présentation – Etat Initial de l'Environnement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

SOMMAIRE

ELEMENTS PHYSIQUES DU TERRITOIRE p 3

GESTION DE L'EAU p12

BIODIVERSITE ET TRAMES ECOLOGIQUES p17

GESTION DE L'ENERGIE p43

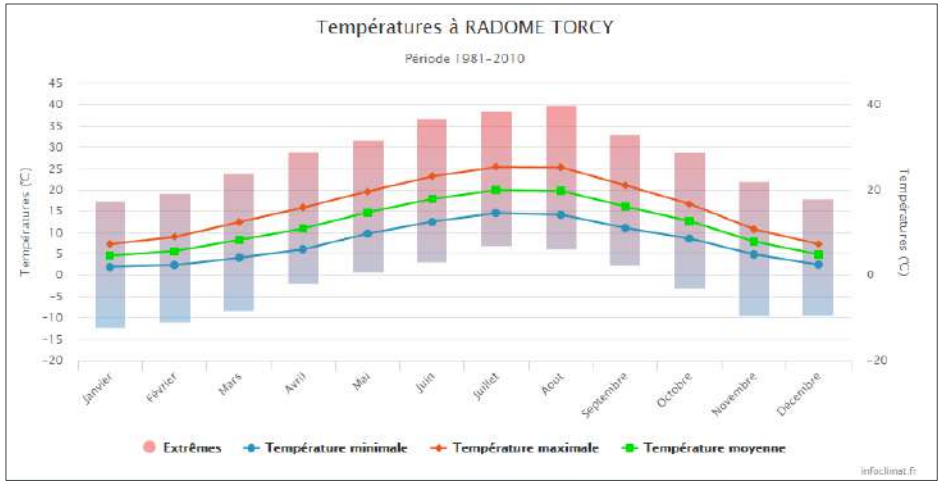
GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES p58

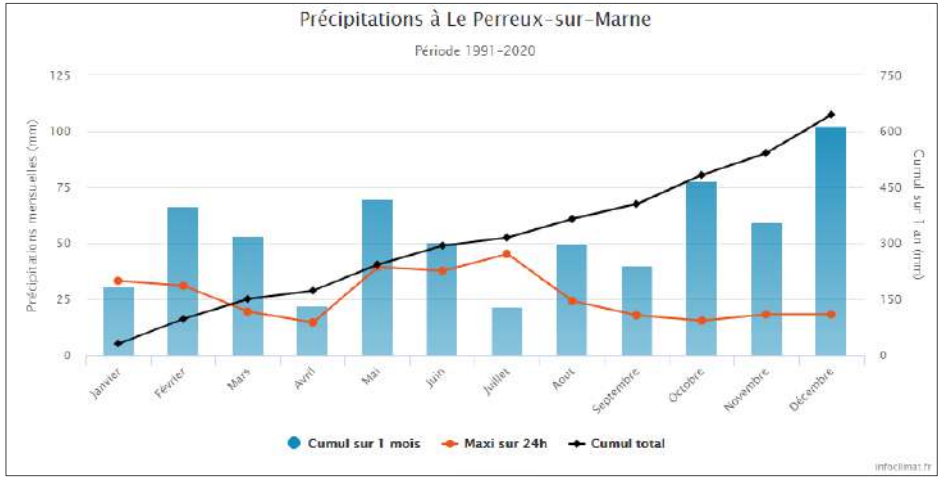
GESTION DES DECHETS p74

ELEMENTS PHYSIQUES DU TERRITOIRE

- Les éléments caractéristiques du climat
- La topographie
- La géologie
- L'eau

Les éléments caractéristiques du climat



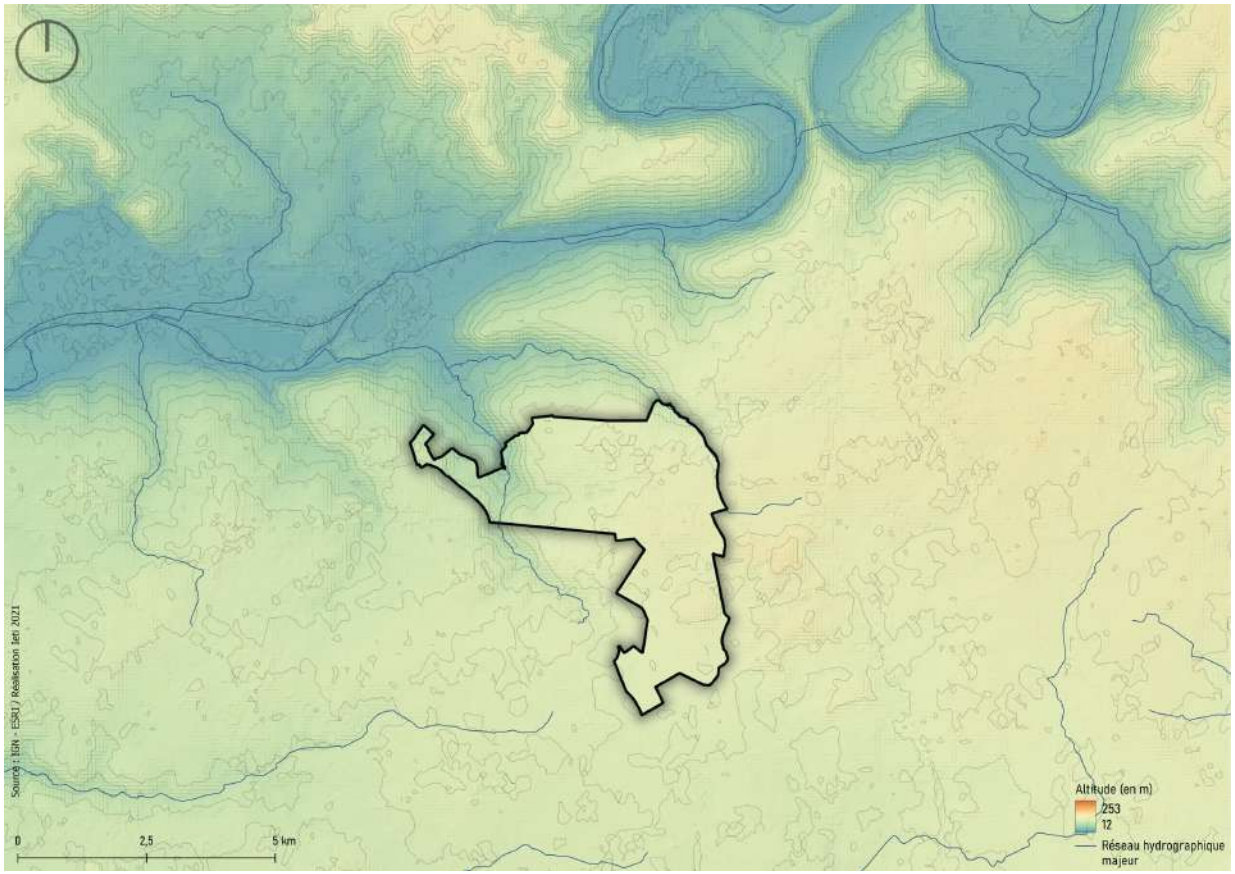


La station la plus proche de la commune de Bussy est celle de Radome Torcy, pour laquelle les valeurs climatologiques sont données uniquement sur la période 1981-2010. Afin d'obtenir des données plus récentes, il est possible d'utiliser celles de la station du Perreux-sur-Marne qui couvre les années 2019 à 2021.

	1981-2010	2019-2021
Température moyenne	11,9°C	13,3°C
Mois le plus chaud	Juillet (25,3°C)	Juillet (26,9°C)
Mois le plus froid	Janvier (1,9°C)	Janvier (4,2°C)
Température maximale	39,7°C (11 août 2003)	41,1°C (25 juillet 2019)
Température minimale	-12,6°C (7 janvier 2009)	-6°C (11 février 2021)
Cumul annuel de précipitations	721,2 mm	644,5 mm
Précipitations maximales en 24h	95 mm (11 juin 2018)	45,2 mm (13 juillet 2021)
Mois le plus arrosé	Août (72,1 mm)	Décembre (102,5 mm)
Mois le plus sec	Juin (48,7 mm)	Juillet (21,8 mm)

►Le climat océanique dégradé génère peu de phénomènes météorologiques extrêmes. L'amplitude thermique est assez faible et les vents, de secteur sud-ouest dominant, sont assez modérés. Les caractéristiques climatiques sont peu contraignantes. Néanmoins, les températures tendent à augmenter et les régimes des précipitations à évoluer sur les dernières années.

La topographie



Le plateau de la Brie, entaillé par la vallée de la Marne et ses affluents, constitue le relief du site.

Trois types de reliefs sont apparents : le plateau, les coteaux et la plaine alluviale.

Le plateau a une faible inclinaison d'orientation sud est/nord¬ouest, les pentes de l'ordre de 0.5% sont orientées vers la Marne qui s'écoule au nord-ouest.

La vallée de la Marne s'enfonce dans des coteaux abrupts à hauteur de Montévrain puis la vallée s'élargit progressivement à la confluence du ru du Bicheret sur ses deux rives au débouché des vallées de la Brosse et de la Gondoire.

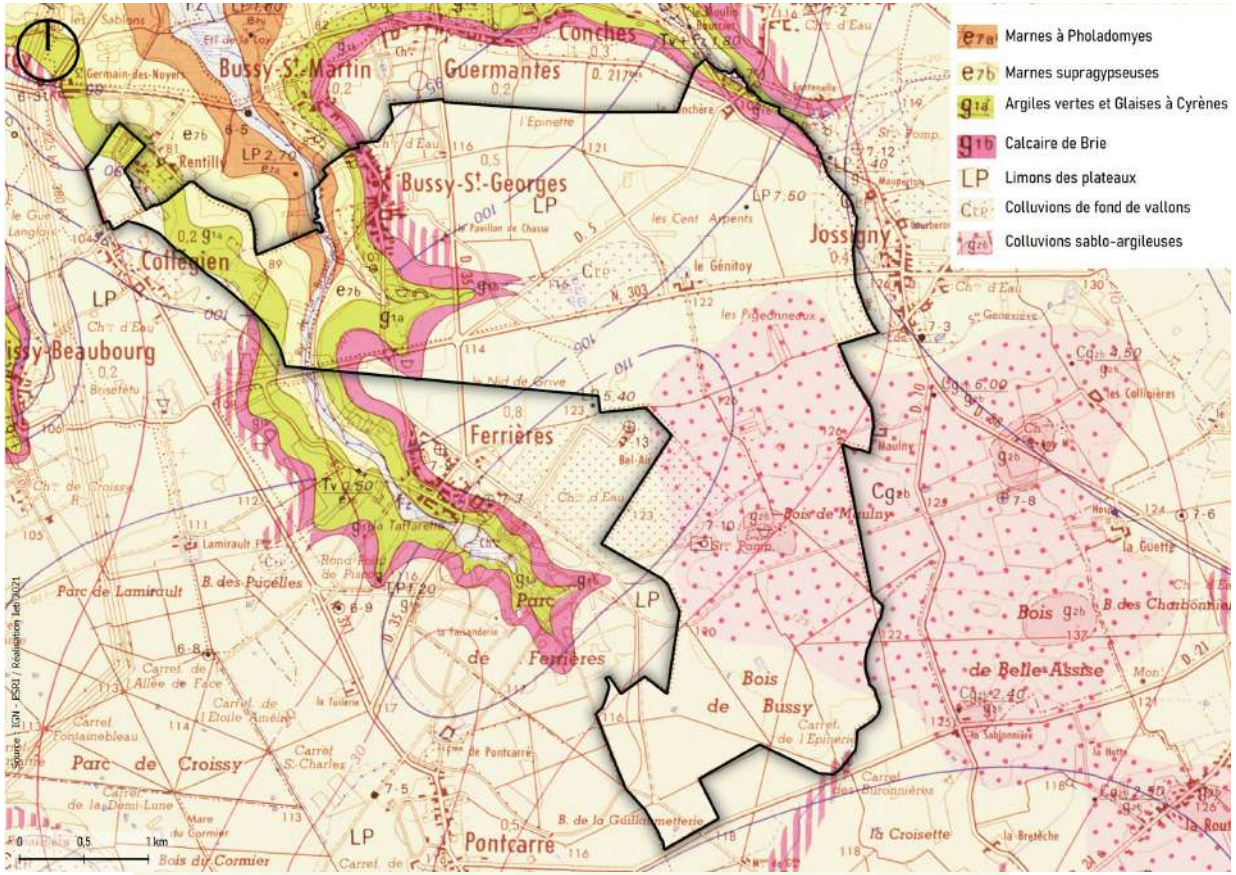
Les rus de la Brosse, de la Gondoire et du Bicheret dessinent des coteaux dissymétriques plus accentués sur la rive droite et de pente plus douce sur la rive gauche.

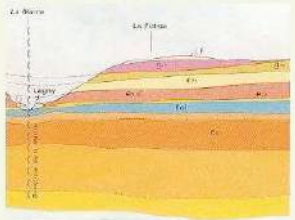
Bussy-Saint-Georges, comme les autres villages anciens voisins, (Ferrières, Collégien, Bussy-Saint-Martin et Guermantes), est installée en rupture de pente, à la côte 100 NGF.

L'est de la commune qui se développe vers Jossigny est bordé par le ru Sainte Geneviève qui crée un léger vallonnement dans la vaste étendue du plateau agricole.

►Le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges s'inscrit en bordure occidentale du plateau de la Brie française qui constitue un vaste territoire au relief peu marqué, entaillé de vallons.

La géologie





ECHELLE DES HAUTEURS : 1/5 000
ECHELLE DES LONGUEURS : 1/50 000

LP	LIMONS DE PLATEAUX
G1b	CALCAIRE DE BRIE (STAMPIEN INF. "SANNOISIEN")
G1b	ARGILES VERTES ET GLAISES À CYRÈNES (STAMPIEN INF. "SANNOISIEN")
E7b	MARNES SUPRAGYPSEUSES (BARTONIEN SUP., LUDIEN SUP.)
	MARNES BLANCHES DE PANTIN, MARNES BLEUE D'ARGENTEUIL
E7ac	CALCAIRE DE CHAMPIGNY (BARTONIEN SUP., LUDIEN)
E6e	SABLE DE MONCEAU
E6d	CALCAIRE DE ST OUEN
E6cd	CALCAIRE DE ST OUEN
E5	MARNES ET CAILLASSES (LUTÉTIEN SUP.)
EOCÈNE INFÉRIEUR	
CRÉTACÉ	

Le territoire de Bussy-Saint-Georges appartient dans son intégralité au plateau de la Brie française.

Du point de vue géologique, le plateau est principalement recouvert de limons des plateaux avec quelques secteurs de colluvions sablo-argileux. C'est la présence de ces limons qui confère une qualité agronomique importante aux sols du territoire ce qui justifie de l'activité agricole passée.

Au niveau des vallées qui entaillent le plateau (Marne, Gondoire, Brosse) les substrats plus anciens apparaissent avec entre autres du calcaire (g1b calcaire de Brie), des argiles (g1a), des marnes (e7a et e7b) et des colluvions de fonds de vallons.

Ces différentes formations géologiques entraînent des contraintes spécifiques pour le territoire :

- Des contraintes géotechniques liées à la présence d'argiles et de marnes (phénomène de retrait-gonflement des sols)
- La présence de marnes supragypseuses (e7b) qui peut entraîner un risque de dissolution du gypse
- L'alternance entre des couches de roches plus ou moins perméables rend la ressource en eau vulnérable avec notamment des aquifères en relation : la nappe liée aux limons et colluvions et en lien direct avec la nappe de Brie car celles-ci sont uniquement séparées par un niveau d'argile peu épais.

► La géologie communale présente deux aspects très différents, un plateau avec un substrat globalement homogène et peu concerné par les contraintes géotechniques et des vallées présentant des substrats variés qui présentent des contraintes géotechniques plus ou moins fortes. Cette géologie fragilise également la ressource en eau car les risques de pollution des nappes sont importants.

L'eau : la qualité des masses d'eau souterraines

FRHG103 « TERTIAIRE DU BRIE-CHAMPIGNY ET DU SOISSONNAIS »			
Paramètre	Niveau	Pression	Actions engagées à Bussy-Saint-Georges
Etat chimique	Médiocre	**NITRATES DIFFUS :** L'activité agricole, avec l'utilisation de fertilisants et de nitrates dégrade la qualité de l'eau. Plus de 20% de la masse d'eau est dégradée par les nitrates. ➔ La pression est significative et est susceptible de l'être en 2027	Elaboration d'un programme d'action Aire d'Alimentation de Captage (programme visant à protéger la ressource en eau contre les pollutions diffuses)
		PHYTOSANITAIRES DIFFUS : La forte intensité d'usage de phytosanitaires engendre un déclassement important de la surface de la masse d'eau (plus de 20%). ➔ La pression est significative et est susceptible de l'être en 2027	/
		PRELEVEMENTS : Il existe près de 335 points de prélèvements dans la masse d'eau (155 pour l'eau potable, 94 pour les usages industriels, 8 pour le refroidissement industriel, 78 pour l'irrigation). Le ratio volume consommé en eau souterraine par rapport à la recharge est de 7,32 : cela implique que les prélèvements sont plus importants que les capacités de recharge de la nappe. *Pour 732 litres prélevés seuls 100 litres sont rechargés.* ➔ La pression est significative et est susceptible de l'être en 2027	Réduction des prélèvements d'eau
Etat quantitatif	Bon		

FRHG218 : « ALBIEN-NEOCOMIEN CAPTIF »	
Paramètre	Niveau
Etat chimique	Bon
Etat quantitatif	Bon

Aquifère multicouche : Il s'agit d'une masse d'eau composée par plusieurs aquifères superposés au sein desquels les transits d'eau sont importants.
Aquifère semi-captif : il s'agit d'un aquifère surmonté et ou surmontant une couche géologique à travers laquelle l'eau peut pénétrer ou sortir de l'aquifère.

Contrairement aux masses d'eaux superficielles, les masses d'eau souterraines recoupent des territoires beaucoup plus importants. Cela implique que les sources de pollution ou de dégradation peuvent être relativement éloignés de la commune

Sur le territoire, deux aquifères multicouches ont été identifiés et ont fait l'objet d'une évaluation dans le cadre de la révision du SDAGE Seine-Normandie :

- L'aquifère Tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonnais

Cette aquifère semi-captif s'étend sur près de 5 000km² et recoupe plusieurs régions (Picardie, Champagne-Ardennes, Ile de France..). Sa qualité est médiocre en raison de rejets liés principalement à l'activité agricole et à une pression importante sur les prélèvements en eau.

- L'albien-néocomien captif

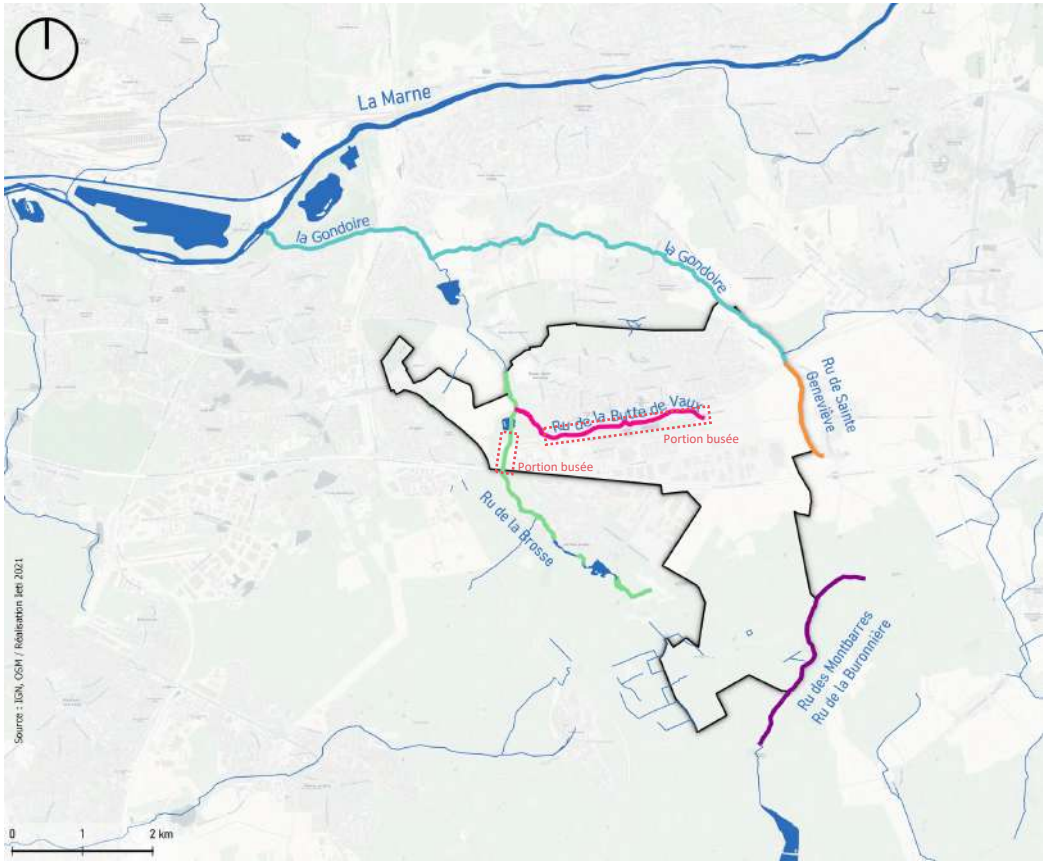
Il s'agit d'une masse d'eau « captive » qui est très profonde (environ 700m de profondeur) et qui est de ce fait protégée des pollutions. Par ailleurs, l'aquifère de l'albien néocomien captif est classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) afin de garantir son maintien qualitatif puisqu'il s'agit de la réserve d'eau douce pour l'ensemble du Bassin Parisien.

Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC de la Rucherie, il a été défini que la commune est concernée par les aquifères :

- des Calcaires de Brie ;
- Du Champigny au sens large.

Ces aquifères sont concernés par des infiltration des eaux de pluie via les sols calcaires ou par percolation dans les secteurs de limons (cas à Bussy-Saint-Georges).

L'eau: le réseau hydrographique



Le barrage de l'étang de la Brosse fait l'objet d'un classement « C »conformément à l'article R. 241-112 du code de l'environnement au regard de ses caractéristiques. La gestion de ce barrage est assurée par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.
Le classement en « C » de ce barrage impose des obligations en matière de protection et de traitement. Il s'agit du classement le plus faible de la réglementation (barrage de classe A = barrages les plus importants).

La Marne, qui coule d'est en ouest à environ 4 km au nord-ouest du territoire communal, draine l'ensemble des cours d'eau du territoire.

Le ru de Sainte Geneviève

Il traverse essentiellement le territoire de Jossigny. Il prend sa source à l'est du bourg, au parc de la Motte, contourne Jossigny par le sud et remonte vers le nord jusqu'au parc de Fontenelle, jusqu'à sa confluence avec le ru des Gassets.

Le ru de la Gondoire

Produit de la confluence entre le ru Sainte Geneviève et des Gassets se rejoignant sur la commune de Jossigny, il afflue de la Marne. En aval de la confluence des deux rus, les berges de la Gondoire sont végétalisées et le lit nécessite un entretien.

Le ru de la Brosse

Il prend sa source dans la Forêt Domaniale de ferrières et conflue au bout de 7km avec le ru de la Gondoire. Il longe la forêt de Ferrières et rentre dans le parc du château de Ferrières pour alimenter les étangs de ce parc et en ressortir sous le nom de ru de la Brosse. Il conflue avec la Gondoire au niveau du lieu dit de Saint Germain des Noyers qui se trouve sur la commune de Saint Thibault des Vignes. Son passage depuis l'autoroute A4 jusqu'à l'étang de la brosse (ou bassin 5), franchit le tracé du RER par une portion busée.

Le ru de la Butte de Vaux

Il longe le tracé du RER et rejoint le ru de la Brosse sur le territoire de Bussy Saint Georges. Il a été canalisé dans sa plus grande partie à l'occasion de la réalisation du RER. Il prenait sa source dans les douves du Domaine du Génitoy.

► **La commune est parcourue par de nombreux cours d'eau, drainés par la Marne, dont le régime est influencé par l'urbanisation (imperméabilisation des surfaces et apports en eaux pluviales plus importants).**

L'eau : la qualité des masses d'eau superficielles

FRHR153-F6636000 : « RU DE LA BROSSE »			
Paramètre	Niveau	Pression	Actions engagées à Bussy-Saint-Georges
Etat écologique	Médiocre	MACROPOLLUANTS PONCTUELS : Par temps de pluie, le ruissellement urbain engendre une contamination des eaux. ➔ La pression est significative et est susceptible de l'être en 2027	/
		HYDROMORPHOLOGIQUE : Le linéaire du ru de la brosse est très artificialisé avec un risque moyen d'altération de la continuité, de l'hydrologie et de la morphologie du cours d'eau. ➔ La pression est significative et est susceptible de l'être en 2027	/
Etat chimique	Mauvais (avec ubiquistes)	Présence d'hydrocarbures dans l'eau	/
	Bon (sans ubiquistes)		/

FRHR153 « LA GONDOIRE DE SA SOURCE AU CONFLUENT DE LA MARNE (EXCLU) »			
Paramètre	Niveau	Pression	Actions engagées à Bussy-Saint-Georges
Etat écologique	Moyen	PHYTOSANITAIRES DIFFUS : La présence de deux herbicides a été relevée (metazachlore, diflufenicanil) dans l'eau. ➔ La pression est significative et est susceptible de l'être en 2027	/
		HYDROMORPHOLOGIQUE : Le linéaire de la Gondoire est très artificialisé avec un risque moyen d'altération de la continuité et un risque fort d'altération de l'hydrologie et de la morphologie du cours d'eau. ➔ La pression est significative et est susceptible de l'être en 2027	Une étude globale et un schéma directeur ont été engagés
Etat chimique	Mauvais (avec ubiquistes)	Présence d'hydrocarbures dans l'eau	/
	Bon (sans ubiquistes)		/

Sur l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire, seuls deux sont identifiés comme masses d'eaux superficielles :

- Le ru de la Brosse
- La Gondoire

Globalement, ces masses d'eau sont dégradées par la présence de polluants (ruissellement urbain, utilisation de produits phytosanitaires) ou par l'anthropisation des cours d'eau (artificialisation du lit et des berges, présence de seuils).

► Les cours d'eau sur le territoire communal sont actuellement dans un état moyen à médiocre et les pressions sont susceptibles de persister dans le temps (horizon 2027). Il est donc nécessaire d'engager des actions visant à réduire les phénomènes de ruissellement urbain (gestion alternative des eaux pluviales, désimperméabilisation) et accompagner les pratiques agricoles vers une réduction de l'usage d'intrants.

LE SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AMÉNAGEMENT ET DE LA GESTION DE L'EAU SEINE NORMANDIE

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L.212-1 du code de l'environnement).

Elle institue le SDAGE qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de gestion. Conformément à l'article 3 de la loi sur l'Eau, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent être conformes aux dispositions du SDAGE (article L 212-1 du Code de l'Environnement).

La commune de Bussy-Saint-Georges est concernée par le SDAGE Seine Normandie.

Le SDAGE 2022-2027, adopté le 23 mars 2022, identifie les dispositions suivantes comme étant en lien avec les documents d'urbanisme :

ORIENTATION FONDAMENTALE	ORIENTATION	DISPOSITION
Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	1.1 Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	1.1.1 Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification 1.1.2 Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme 1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme
Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable	2.1 Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	2.1.2 Protéger les captages dans les documents d'urbanisme 2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique
	2.4 Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	3.2 Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux
Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique	4.1 Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	4.1.1 Adapter la ville aux canicules 4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme

LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'YERRES

Le SDAGE se décline en sous-bassins, les SAGE, élaborés par une commission locale de l'eau (CLE), à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente à la fois en termes de développement économique, d'aménagement du territoire et de gestion durable de l'eau. Ces SAGE, tout comme le SDAGE sont opposables aux tiers.

La commune de Bussy-Saint-Georges est partiellement située dans le périmètre du SAGE de l'Yerres, qui a été validé en Comité Local de l'Eau (CLE) le 23 mai 2011, flèche les objectifs suivants :

ENJEUX	OBJECTIFS
Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés	1.1Améliorer la connaissance et la prise en compte des milieux pour mieux les protéger 1.2 Restaurer le fonctionnement hydromorphologique des cours d'eau 1.3 Assurer la continuité écologique des cours d'eau 1.4 Préserver la biodiversité des espèces et de leurs habitats 1.5 Préserver et restaurer les zones humides 1.6 Restaurer la ripisylve et entretenir les cours d'eau selon les bonnes pratiques 1.7 Accroître la valeur paysagère de la rivière et de ses berges
Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation	2.1 Améliorer la connaissance de la qualité et de la vulnérabilité de la ressource sur le bassin et identifier les points noirs de pollution 2.2 Mettre en place des pratiques agricoles permettant une réduction de la pression polluante 2.3 Réduire la pression phytosanitaire d'origine non agricole 2.4 Réduire les transferts de polluants vers le milieu naturel 2.5 Préserver les captages d'eau potable vis-à-vis des pollutions diffuses ou accidentelles 2.6 Améliorer l'assainissement des eaux usées des collectivités 2.7 Réduire l'impact de l'exploitation des carrières de calcaire sur la ressource en eau
Maitriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations	3.1 Restaurer et préserver les zones inondables dans une optique de solidarité amont aval 3.2 Gérer les eaux pluviales, prévenir le ruissellement et en limiter les impacts 3.3 Optimiser la gestion des crues et améliorer l'information à la population
Améliorer la gestion quantitative de la ressource	4.1 Améliorer la connaissance du fonctionnement des nappes et des interactions nappes – rivières 4.2 Sensibiliser et inciter aux économies d'eau
Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages lies au tourisme et aux loisirs .	5.1Promouvoir les activités de loisirs liées à l'eau et coordonner leurs pratiques

Par ailleurs, le règlement du SAGE de l'Yerres précise, à travers 5 articles les règles à mettre en œuvre sur le territoire afin d'assurer la restauration et la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques :

Article 1 : Proscrire la destruction des zones humides

- Interdiction d'assécher des zones humides de classe A et B sauf dans les cas suivants :
    - Pour la classe A , la réalisation d'une étude démontrant l'absence de zone humide
    - Pour la classe B, si le caractère humide de la zone humide, qui doit être étudié et précisé dans le cadre du dossier d'incidence est infirmé au droit du projet

Article 2 : Encadrer la création des réseaux de drainage

Article 3 : Proscrire la création d'ouvrages hydrauliques dans le lit mineur des cours d'eau

Article 4 : Proscrire les opérations de curage des cours d'eau

Article 5 : Encadrer les aménagements dans le lit majeur de l'Yerres et sur une bande de 5m pour les autres cours d'eau

LA GESTION DE L'EAU

- L'alimentation en eau potable
- L'assainissement des eaux usées et pluviales

L'alimentation en eau potable

La compétence eau potable sur la commune de Bussy-Saint-Georges est exercée par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire.

Par délégation de la CA Marne et Gondoire, c'est le Syndicat Mixte d'Adduction d'Eau Potable (SMAEP) de Lagny-sur-Marne qui est en charge du service.

L'eau brute est pompée dans la rivière Marne. En cas de pollution, les plans d'eau de la base de loisirs de Jablines constituent une réserve de secours en eau brute. Cette eau brute est traitée à l'usine d'Annet-sur-Marne exploitée par VEOLIA.

Cette eau a été jugée de bonne qualité pour l'année 2020.

Toutefois, au niveau de Bussy Saint- Georges (boulevard de l'Europe) une interconnexion de secours de haute capacité permet de réaliser des échanges d'eau avec le SAN du Val d'Europe dont la ressource est constituée par le traitement à Coupray des eaux de l'aqueduc de la Dhuis. Du fait du fonctionnement en continu de cette interconnexion afin d'y préserver la qualité de l'eau, et en alternant les sens d'écoulement pour respecter l'équilibre des échanges entre le SIAEP et le SAN, la Commune de Bussy Saint-Georges peut, à certaines périodes, être alimentée en partie par l'eau de la Dhuis.

LES CAPTAGES :

La commune est alimentée via des captages en Marne.

Néanmoins, il existe un captage d'eau potable sur la commune (cf page 14) auquel sont associés des périmètres de protection afin d'assurer la préservation de la ressource en eau.

Le périmètre de protection rapproché concerne principalement la forêt de Ferrières et Armainvilliers. En revanche, le périmètre de protection éloigné concerne les espaces agricoles situés au sud de l'autoroute. Il est donc nécessaire, sur l'ensemble de ce périmètre de veiller à un maintien qualitatif de la ressource en eau.

LES RÉSEAUX :

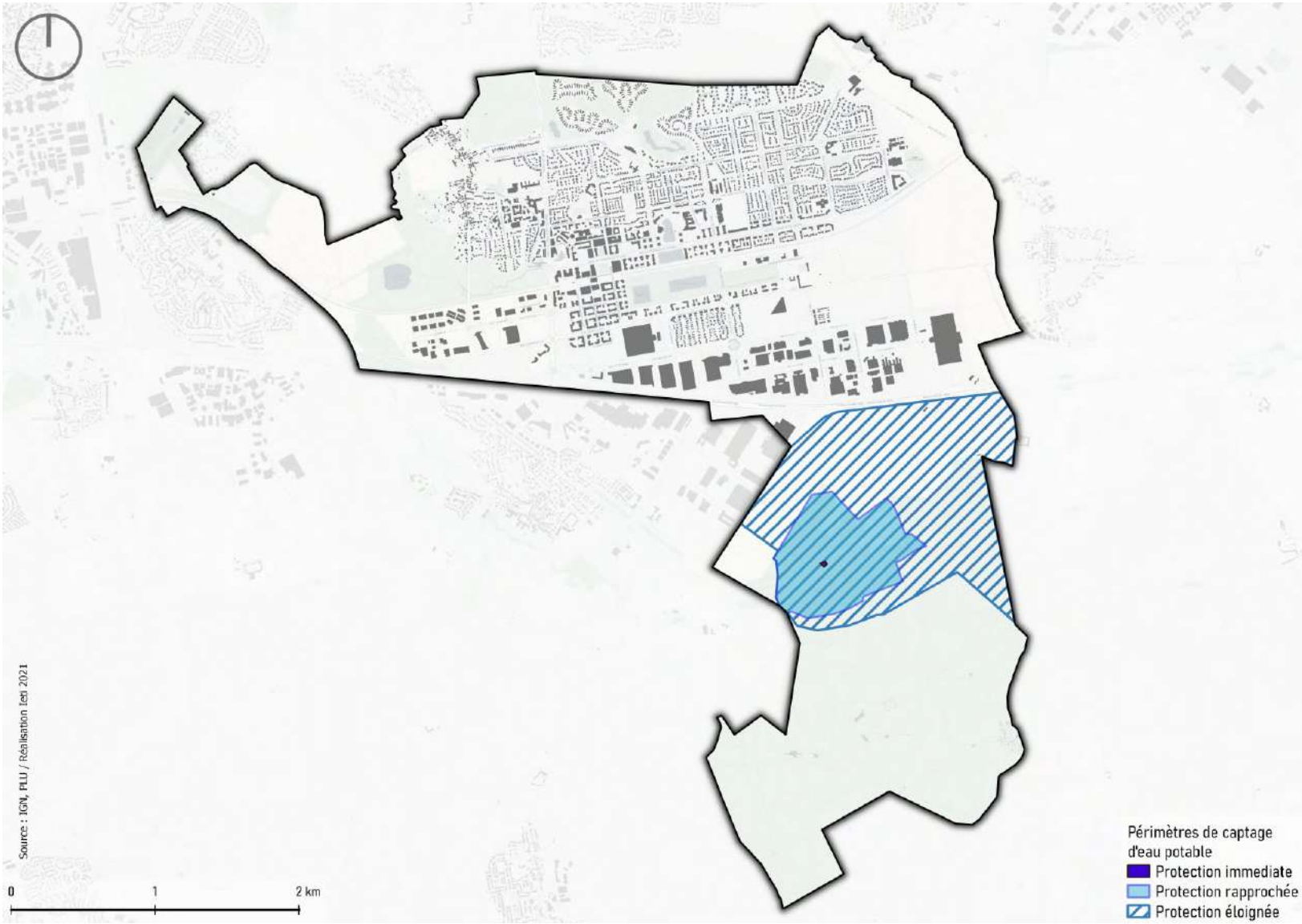
Le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable du SMAEP de Lagny-sur-Marne fait état de :

- Un rendement du réseau de distribution est de **95,9%**
    - Le rendement du réseau permet d'évaluer le volume d'eau consommé par rapport au volume d'eau introduit sur le réseau. Plus ce rendement est élevé, moins les pertes enregistrées par des fuites sont importantes, ce qui permet de réduire la pression sur la ressource en eau.
    - Le rendement est bon, il est nettement supérieur à l'objectif de rendement du grenelle 2 et au rendement à l'échelle nationale (79,7% en 2019). Néanmoins, il est en recul par rapport à 2019 (98,1%).
- Les pertes en réseau s'élèvent à **5,4 m3/km/j.**
    - Cet indicateur permet de connaître par km de réseau la part des volumes mis en distribution qui ne sont pas consommés (avec autorisation) sur le périmètre du service.
    - Ce chiffre témoigne d'une étanchéité satisfaisante sur le réseau du syndicat mais est en forte augmentation par rapport à 2019 (2,55m3/km/j) et ne permet pas l'atteinte de l'objectif contractuel de 2,91m3/km/jour.
- Le taux de renouvellement moyen des réseaux est de **0,8%**
    - Ce taux de renouvellement est nettement supérieur au taux de renouvellement à l'échelle nationale (0,61% en 2020 d'après l'OFB).

► La commune bénéficie d'une eau potable de qualité en provenance de la Marne. Il existe un captage d'eau potable sur la commune qui entraîne la mise en œuvre de précautions spécifiques en matière de gestion des eaux.

En termes de rendement et de pertes, les résultats restent satisfaisants malgré une dégradation par rapport à l'année précédente. Ces problématiques ont été identifiées par le SMAEP, gestionnaires des équipements.

L'alimentation en eau potable



L'assainissement des eaux usées et pluviales

Les obligations en matière de gestion de l'eau sont recensées dans les documents règlementaires suivants : Code Général des collectivités territoriales, Code de l'Environnement, Circulaire du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif, Décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Ainsi, il est obligatoire, notamment, de :

- Délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif des eaux usées, si possible à l'issue d'une étude générale de Schéma Directeur d'Assainissement ;
- Dans les zones d'assainissement collectif, mettre en œuvre, entretenir, surveiller les ouvrages d'assainissement sur le domaine public afin de garantir leur bon fonctionnement dans le respect des normes de rejet imposées par la réglementation ;
- Dans les zones d'assainissement collectif, contrôler la conformité des raccordements des usagers au réseau d'assainissement ;
- Dans les zones d'assainissement non collectif, contrôler la conformité des installations d'assainissement dans le domaine privé ;
- Délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour assurer la maitrise des eaux de ruissellement et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et si besoin le traitement des eaux de ruissellement ;
- Mettre en place un règlement d'assainissement collectif et un règlement d'assainissement non collectif.

La commune est concernée par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire approuvé par la délibération n°2020/006 du Conseil Communautaire en date du 03 février 2020 . Il précise notamment que : la règle de base retenue dans le cadre du zonage des Eaux Pluviales est l'infiltration et/ou régulation sur l'ensemble du territoire de la CAMG. Dans tous les secteurs : toute imperméabilisation supplémentaire devra faire l'objet de mesures de gestion visant à limiter l'impact de cette imperméabilisation : infiltration et/ou régulation.

Par ailleurs, il fixe des volumes de stockages et des débits de fuite en fonction des surfaces imperméabilisées, et la possibilité de se raccorder est dépendante de la capacité des sols à l'infiltration.

A noter que, la commune est concernée par un zonage des eaux pluviales (voir pièce 4.1.1).

La commune dépend pour partie du périmètre du SAGE de l'Yerres et doit donc respecter les dispositions données par celui-ci (voir page 11). Il est ainsi prévu pour la commune :

- Une règle de base visant la régulation des eaux pluviales (totalité du territoire)
    - 2l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans sur l'ensemble du bassin versant de la Gondoire et du Bicheret et 1l/s/ha pour le territoire couvert par le SAGE
    - Dans le cadre de projet d'aménagement il est obligatoire de mettre en place des ouvrages de pré-traitement ou de traitement des eaux pluviales (EP) adaptés à l'activité et à la configuration du site et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisation ancienne et nouvelle). Les aménagements à prévoir seront définis au cas par cas par une étude détaillée et permettront au minimum une protection contre la pluie vingtennale.
- Un secteur d'infiltration et/ou régulation avec des mesures de traitement (hachuré rouge sur la carte du zonage des eaux pluviales)
    - Limitation du débit d'eau pluvial rejeté par les nouveaux aménagements vers le réseau pluvial ou hydrographique prévu pour des pluies de période de retour 10 ans
    - Infiltration des eaux pluviales préférentielle, le raccordement au réseau séparatif est possible sous condition de régulation en fonction de la taille du projet
    - Ouvrages de gestion des eaux pluviales à mettre en place sur la parcelle : infiltration, stockage, réutilisation. Le prétraitement doit être fait en fonction de la taille des aménagements.
- Un secteur d'infiltration et/ou régulation et bonnes pratiques agricoles pour les zones naturelles (hachuré vert sur la carte du zonage des eaux pluviales)
    - La limitation du débit pluvial dans le bassin versant de l'Yerres doit être plus stricte (1l/s/ha)
    - Incitation à la mise en œuvre de bonnes pratiques agricoles
    - Le reste des mesures est identique à celles du secteur hachuré en rouge

A noter que le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 indique qu'il faut assurer le respect de l'objectif de « zéro rejet d'eaux pluviales » vers les réseaux ou le milieu naturel a minima pour les pluies courantes et que la neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être recherchée pour tout pluie de retour inférieure à 30 ans.

L'assainissement des eaux usées et pluviales

STATION D'EPURATION DE SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES :

Sur le territoire de Bussy-Saint-Georges, la compétence assainissement (collectif et individuel) relève du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM).

L'entretien et la gestion sont assurés par délégation de Service Public par Véolia Eau.

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration de Saint-Thibault des Vignes. Cette station possède une capacité de 400 000 équivalents habitant (EH) par temps de pluie et 350 000 EH par temps sec.

En 2018, le rapport annuel délégataire a pu mettre en avant les points suivants :

Paramètres	% de la charge nominale (2018)	Nombre de jours de dépassements (2018)	Evolution
DBO5 (kg/j)	54%	0	Stable mais avec une légère diminution
DCO (kg/j)	66%	4 jours (fortes précipitations)	Très variable mais en légère diminution
MES (kg/j)	64%	5 jours (fortes précipitations)	Constante depuis 2014
Pt (kg/j)	33%	/	Stable

En termes de volume, en 2018, le volume total reçu était de 16,42 millions de m3 ce qui représente en moyenne 44 986m3 par jour (pour une capacité de 70 000 à 80 000m3/jour).

Les rejets de la station ont été évalués conformes en 2018.

Equivalent habitant : Il s'agit d'une unité de mesure de la pollution. Un équivalent-habitant correspond au flux journalier moyen de pollution produit par un habitant, soit 60 grammes de DBO5 par jour.

LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT :

Sur la commune de Bussy-Saint-Georges le réseau d'assainissement est très majoritairement collectif et séparatif.

Il n'existe pas de point de rejet sur le territoire communal. Et globalement, à l'échelle de la CA Marne et Gondoire, le bilan global des déversements a été divisé par 2 en 2020.

En termes de dimensionnement des réseaux, les principaux réseaux structurants de la commune ont été dimensionnés il y a une trentaine d'années.

Cet état de fait a amené la nécessité d'un redimensionnement des réseaux dans la ZAC du Sycomore afin de pouvoir assurer le transport des eaux usées avec notamment le remplacement de canalisations (avenue Jacques Cartier) et la création de nouveaux réseaux (avenue Marie Curie).

L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

Sur la commune de Bussy-Saint-Georges il a été recensé 11 installations d'assainissement non collectif en 2020.

Les performances de ces différentes installations ne sont pas connues.

BIODIVERSITE ET TRAMES ECOLOGIQUES

- Espaces protégés, préservés ou inventoriés
- Les zones humides
- La faune et la flore
- Les trames écologiques

Espaces protégés, préservés ou inventoriés

Dans le cadre des politiques européennes et françaises, des programmes et dispositifs ont été constitués afin de permettre :

- La préservation d'espèces et des milieux remarquables et/ou menacés ;
- L'amélioration de la connaissance sur les espèces et les milieux remarquables et / ou menacés.

LE RÉSEAU NATURA 2000 :

Ce dispositif européen vise à préserver des espèces protégées et à conserver des milieux tout en tenant compte des activités humaines et des pratiques qui ont permis de les sauvegarder jusqu'à ce jour. Les sites Natura 2000 sont désignés à partir de leurs patrimoines biologiques liés aux annexes de deux directives européennes :

- « Oiseaux » qui visent la conservation des espèces d'oiseaux menacées au niveau de l'Union européenne et de leurs habitats.
- « Habitats » établit un cadre de conservation et de gestion d'espèces floristiques et faunistiques à travers leurs habitats.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs. Cette zone est désignée par arrêté ministériel.
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC), désigné après approbation de la commission européenne et inscription comme site d'intérêt communautaire. Ces zones visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Il conduit bien souvent à reprendre et intégrer tous les autres dispositifs de protection Nationale ou Internationale, en se superposant à eux et notamment aux ZNIEFF (voir partie suivante). Une fois qu'une Zone est définie, les États membres doivent mettre en œuvre des mesures contractuelles, réglementaires ou administratives appropriées, pour empêcher la détérioration des habitats naturels et des habitats des espèces présents sur ces sites. Le Document d'Objectifs (DOCOB) est l'outil de cette mise en œuvre.

→ Voir page 20

LES ARRETES DE PROTECTION DE BIOTOPE

Les arrêtés de protection de biotope sont des actes administratifs. Pris par le préfet ou par le représentant de l'Etat en mer ils ont pour objectif de protéger les habitats nécessaires à l'alimentation, la reproduction, le repos ou la survie d'espèces protégées.

→ La commune est située à environ 2,5km au Nord-Est de l'APB de l'étang de Beaubourg (FR3800014) sur la commune de Croissy-Beaubourg.

LES RESERVES NATURELLES NATIONALES (RNN) OU REGIONALES (RNR)

Le dispositif de réserve naturelle est un outil de protection à long terme d'espaces, d'espèces et d'objets géologiques rares ou caractéristiques, ainsi que de milieux naturels fonctionnels et représentatifs de la diversité biologique en France. Ils sont gérés par un organisme local en concertation avec les acteurs du territoire. Les réserves peuvent faire l'objet de mesures de réhabilitation écologique ou de gestion en fonction des objectifs de conservation.

→ La commune est située à environ 5 km au Sud-Est de la Réserve Naturelle des Iles de Chelles (FR9300023) sur la commune de Chelles.

LE PRIF

Le PRIF est un outil foncier qui permet de classer des secteurs naturels ou agricoles dans les documents d'urbanisme, au sein duquel l'Agence des Espaces Verts (AEV) est autorisée à acquérir des espaces naturels.

La maîtrise foncière permet ainsi à l'Agence de mettre en œuvre un projet d'aménagement, de gestion et d'ouverture au public, et d'être informée de tous les projets susceptibles d'affecter les espaces inclus dans le périmètre ou ses abords. L'objectif est d'assurer une veille foncière sur les terres agricoles et une maîtrise foncière sur les espaces naturels

→ La commune est concernée par deux PRIF : le PRIF de Brosse et Gondoire et le PRIF de Ferrières

Espaces protégés, préservés ou inventoriés

LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ECOLOGIQUE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE (ZNIEFF)

Le dispositif de ZNIEFF permet de désigner des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation après inventaire. Un espace inventorié en ZNIEFF ne bénéficie d'aucune protection spécifique, mais l'existence d'une ZNIEFF peut être invoquée pour fonder l'interdiction d'un aménagement ou la légalité d'un acte administratif, soit en raison de la qualité du milieu naturel décrit, soit parce que la ZNIEFF recèle des espèces protégées. Dans ce cas, ce n'est pas la ZNIEFF qui fonde l'interdiction, mais l'intérêt du milieu naturel et/ou la présence d'une espèce protégée.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I qui sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique
- Les ZNIEFF de type II qui recoupent les grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

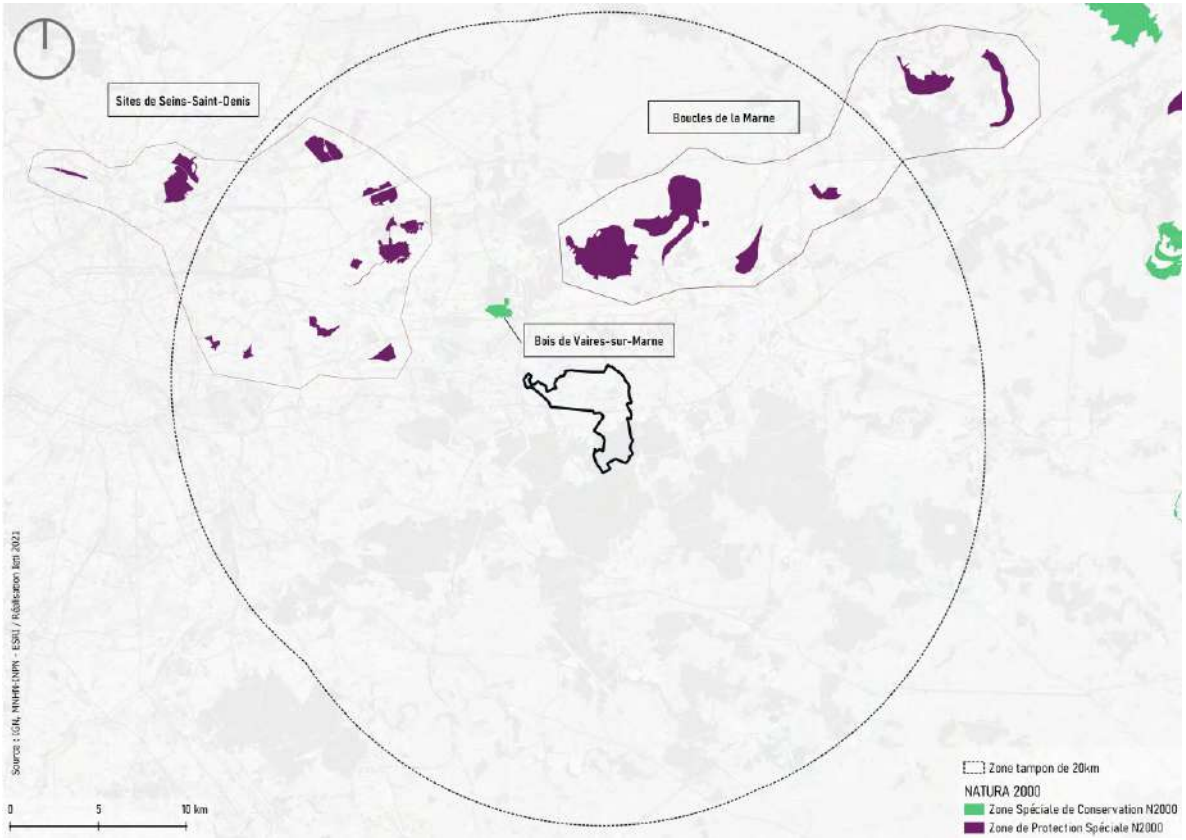
→ *Voir pages 22-23*

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Les espaces naturels sensibles sont nés de la loi du 18 juillet 1985, réaffirmé en 2016, donnant aux Conseils Départementaux volontaires la compétence « pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (compatible avec la préservation des sites), boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (article L113-8 du code de l'urbanisme).

→ *La commune est située à environ 10 km à l'Ouest de l'ENS « La frayère du marais » à Crécy –la-Chapelle.*

Espaces protégés, préservés ou inventoriés – Les sites du réseau Natura 2000



Bois de Vaires-sur-Marne (INPN-MNHN)



Sites de Seine-Saint-Denis (INPN-MNHN)



Boucles de la Marne (DOCOB)



Il n'existe aucun site du réseau Natura 2000 sur la commune. Néanmoins, il est possible d'identifier 3 entités dans un rayon de 20km.

ZSC BOIS DE VAIRES-SUR-MARNE (FR1100819) – Directive Habitats :

Située à environ 3,5km au Nord-Ouest de la commune elle permet la protection de milieux humides (plans d'eau et prairies) et de boisements. Les espèces déterminantes recensées sont le triton crêté, le lucane cerf-volant, et le grand capricorne et sont liées aux milieux humides et aux vieux arbres.

ZPS BOUCLES DE LA MARNE (ZPS FR1112003) - Directive Oiseaux :

Située à environ 5,5km au Nord-Est de la commune ce site est un ensemble de 8 entités situés dans les méandres de la Marne en amont de l'agglomération parisienne. Les milieux qu'on peut y retrouver sont principalement des zones humides (roselières, plans d'eau…), des espaces boisés et des terres cultivées. L'intérêt réside entre autres dans la diversité des milieux et la multiplication des lisières. Les espèces recensées sont de nombreux oiseaux affiliés aux milieux humides et boisements.

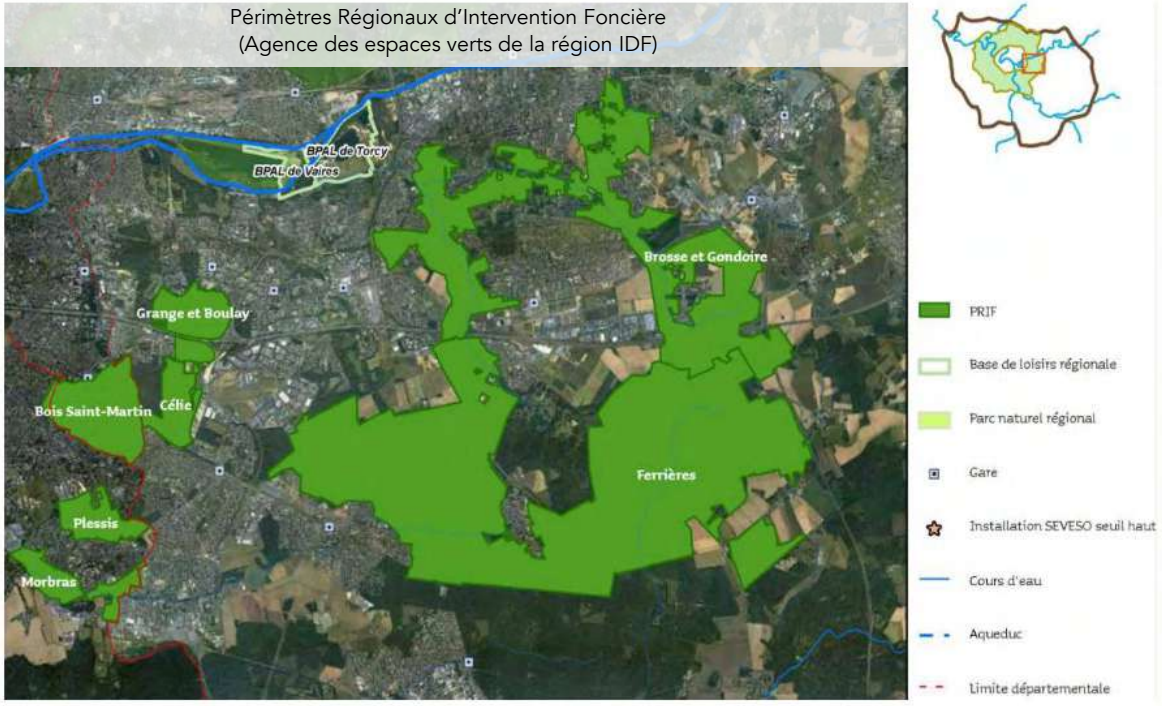
ZPS SITES DE SEINE-SAINT-DENIS (FR1112013) – Directive Oiseaux :

Environ 7,5km à l'est de la Natura 2000 Sites de Seine-Saint-Denis (ZPS FR1112013)

Située à environ 5,5km au Nord-Ouest de la commune ce site est un ensemble de 14 entités qui constituent des îlots au sein du département très urbain de la Seine-Saint-Denis. Ces milieux, bien que généralement d'origine anthropiques présentes une grande diversité (zones de roselières, plans d'eau, zones de friches, boisements…) et accueillent de nombreux oiseaux.

► Non concernée par une protection au titre de Natura 2000, la commune est située à proximité de plusieurs sites qui fonctionnent sous formes d'ensembles avec des entités distantes. Aussi, les boisements et zones humides du territoire peuvent s'inscrire dans un besoin de continuité globale à l'échelle du grand territoire.

Espaces protégés, préservés ou inventoriés – Les PRIFs



Le territoire de Bussy-Saint-Georges est concerné par les PRIF :

- Brosse et Gondoire ;
- Ferrières

► **Le développement du territoire doit se faire en cohérence avec la préservation et le maintien des PRIF existants sur la commune.**

Espaces protégés, préservés ou inventoriés – Les ZNIEFF

ZNIEFF DE TYPE I		
N°	Nom et identifiant	Distance
1	Bois de Luzancy et de Chaalis (110001212)	4 km (N)
2	Bois de Brou, bois de Vaires et prairies associées (110030023)	3,5km (N-O)
3	Etang de Vaires-sur-Marne (110001166)	3km (N-O)
4	La Marne à Vaires-sur-Marne (110020162)	2,2km (N-O)
5	Plan d'eau et milieux associés à Torcy (110020165)	1,5km (N)
6	Plan d'eau de Vaires-sur-Marne (110020167)	2,5km (N-O)
7	Parc de Champs et parc de Noisiel (110020164)	3,8km (O)
8	Bois de la grange et étang de Gibraltar (110020105)	4,3km (O)
9	Parc de la malnoue et bois de Célie (110020194)	4,7km (O)
10	Etang de Croissy et étang de Beaubourg (110020005)	2,5km (S-O)
11	Etang de Laloy (110001218)	900m (N)
12	Forêt de Vallières et carrières souterraines à Annet-sur-Marne (110020173)	5 km (N)

ZNIEFF DE TYPE II		
N°	Nom et identifiant	Distance
I	Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières (110001182)	Sur commune
II	Forêt de Crécy (110020158)	2km (S)
III	Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne (110020191)	4km (N)
IV	Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne (110020197)	1,6km (N)
V	Bois de Saint-Martin et bois de Celie (110030018)	3,9km (O)

La commune de Bussy-Saint-Georges possède une ZNIEFF sur son territoire : la Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières.

Il s'agit d'une forêt principalement composée de chênes et de charmes à laquelle se joignent des milieux humides (plans d'eau, landes, prairies, roselières…).

Plus de 62 espèces déterminantes de ZNIEFF y sont identifiées (poissons, amphibiens, insectes, mammifères, oiseaux, plantes).

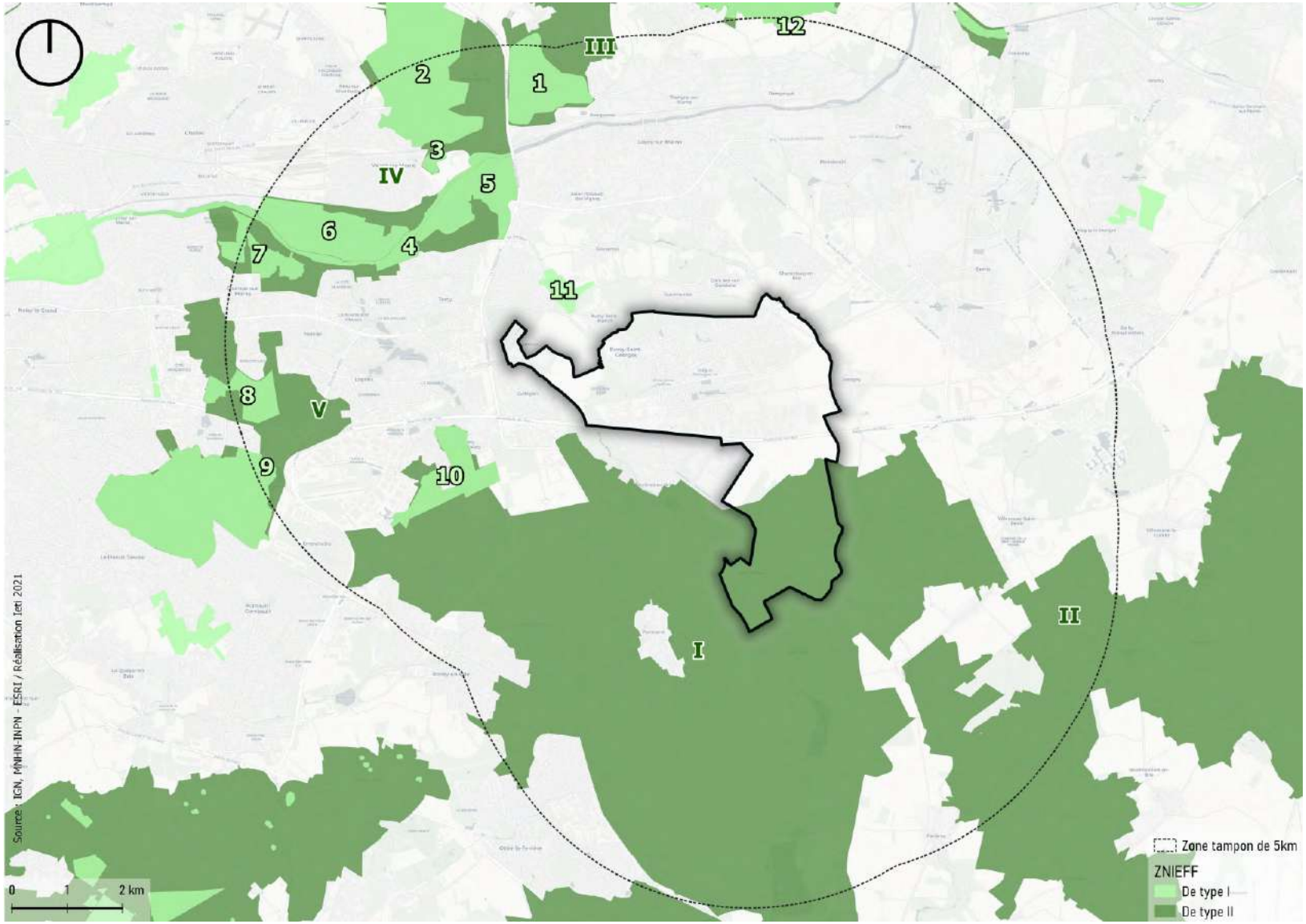
La ZNIEFF bénéficie d'une protection à travers son classement en N et la définition d'une zone de lisière.

Dans un rayon de 5km il est possible d'identifier 12 ZNIEFF de type I et 4 ZNIEFF de type II en plus de la Forêt d'Armainvilliers.

Globalement, les ZNIEFF situées à proximité sont relatives à des milieux humides et boisés.

► **La commune de Bussy bénéficie d'une forêt identifiée comme d'intérêt faunistique et floristique et s'implante dans un contexte riche en milieux boisés et humides d'intérêt. Aussi, la préservation de ces milieux sur le territoire communal peut participer au maintien de la fonctionnalité de ces sites.**

Espaces protégés, préservés ou inventoriés – Les ZNIEFF





Citoyens de la nature

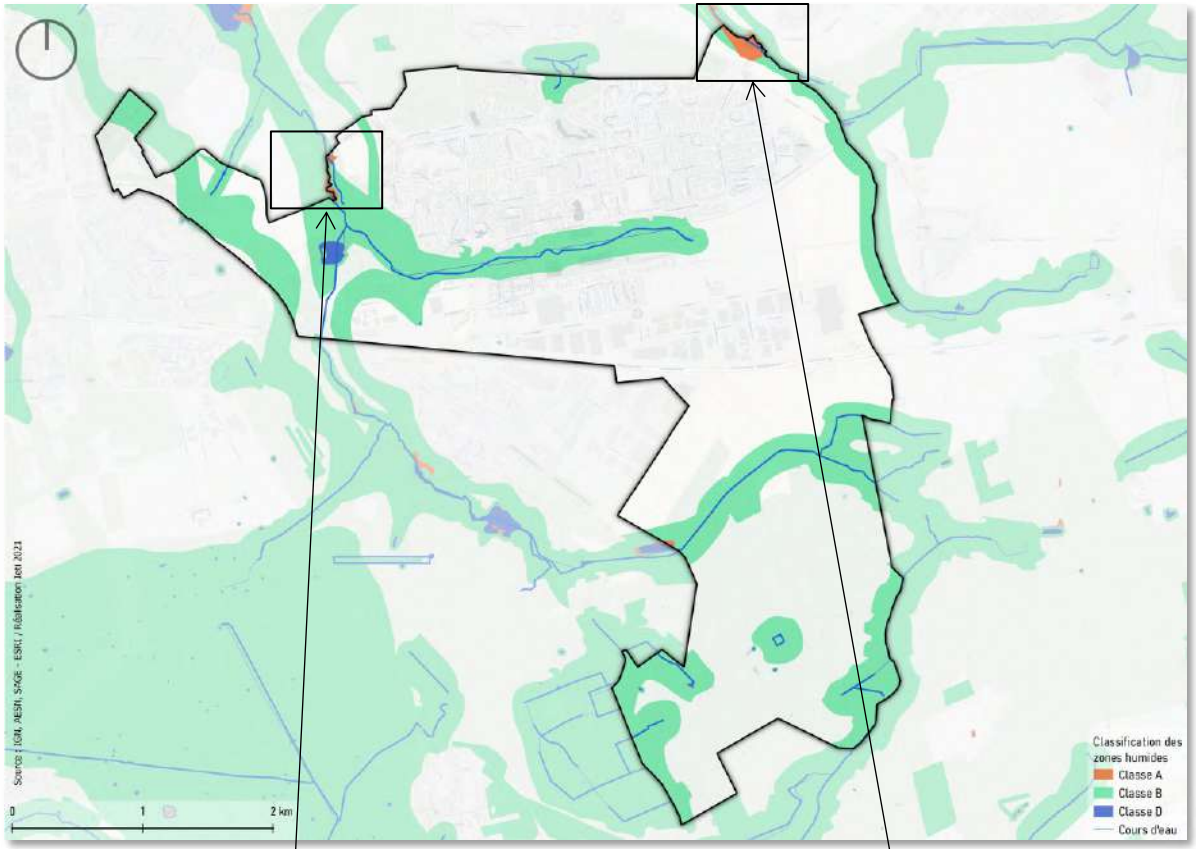
Les zones humides se définissent, d'après la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992/ Article. L.211-1 du code de l'environnement, comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Ces milieux ont largement été modifiés, perturbés voire créés par l'homme ayant pour principales fonctions la régulation de l'hydrologie, l'épuration, le maintien de la biodiversité et la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

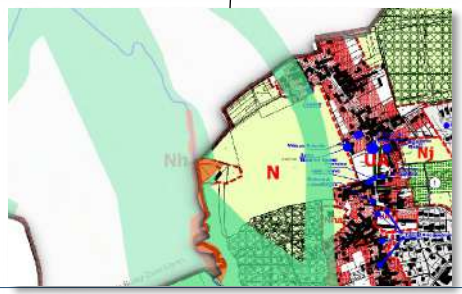
La loi sur l'eau de 1992 affirme le principe selon lequel l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation : « sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

Elle a pour objet l'institution d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, qui vise notamment, en respect de la convention RAMSAR de 1971, des Directives européennes comme la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000 ainsi que des principes de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006, à assurer la préservation des zones humides, telles que définies ci-dessous :

- Préconisations de l'arrêté du 24 juin 2008 (en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement), modifié le 1er octobre 2009 et complété par la circulaire du 18 janvier 2010) qui précise les critères de définition des zones humides ;

- La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au JO du 26 juillet 2019, reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211 1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un "ou" qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique. L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 est donc désormais caduc







Comme explicité dans la partie hydrologie du diagnostic territorial. La Marne draine l'ensemble des cours d'eau. De nombreux plans d'eau sont situés sur le territoire communal. Le principal bassin est l'étang de la Brosse, situé sur le ru de la Brosse.

Sur le territoire il existe un secteur de zone humide avérée (classe A) au nord dans le secteur de la petite Jonchère et un au niveau du moulin Russon.

Sur le reste du territoire, il existe principalement des zones humides probables de classe B. Ces zones humides potentielles sont plus ou moins menacées : celles situées à proximité de la Forêt de Ferrières sont davantage préservées que les secteurs situés en milieu urbain.

Il est important de noter que ces prélocalisations identifient des secteurs dans lesquels les zones humides sont probables au regard du contexte hydrographique, topographique et hydrogéologique

► La commune de Bussy-Saint-Georges possède peu de zones humides caractérisées sur le territoire. Il s'agit dans le cadre du PLU d'assurer la protection de celle identifiée dans le secteur de la petite Jonchère et de préserver les secteurs de prélocalisation.

Classe A : Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser

Classe B : Probabilité importante de zones humides mais dont le caractère humide et les limites restent à préciser et à vérifier

Classe D : Zones non humides, il s'agit de plan d'eau ou du réseau hydrographique.

La faune et la flore – Espèces recensées sur le territoire *

FAUNE ET FLORE REMARQUABLE (ZNIEFF – FORET D'ARMAINVILLIERS ET FERRIERES)

Au sein de la ZNIEFF de la Forêt d'Armainvilliers et Ferrières, près de 62 espèces déterminantes de ZNIEFF ont pu être identifiées : poissons, amphibiens, insectes, mammifères, oiseaux, embryophytes.


Triton alpestre (INPN-MNHN)


Rousserole turboïde (INPN-MNHN)


Loir gris (INPN-MNHN)


Grand mars (INPN-MNHN)

FAUNE ET FLORE IDENTIFIEES DANS LE CADRE DES PROCEDURES DE ZAC (SYCOMORE, RUCHERIE)

	ZAC SYCOMORE	ZAC RUCHERIE
FLORE	137 espèces recensées	161 espèces recensées dans le secteur Rucherie et 237 au niveau du diffuseur autoroutier
FAUNE	**Oiseaux** : 25 espèces (20 protégées) **Reptiles** : 1 espèce **Invertébrés** : 23 espèces	**Oiseaux** : 59 espèces (43 protégées / 1 d'intérêt communautaire) **Reptiles** : 4 espèces (4 protégées / 1 d'intérêt communautaire) **Invertébrés** : 65 espèces **Mammifères** : 8 espèces (2 protégées) **Chiroptères** : 8 espèces (8 protégées)


Grenouille agile (INPN-MNHN)


Agrion mignon(INPN-MNHN)


Martin pêcheur d'Europe(INPN-MNHN)


Oenanthe à feuilles de silaüs (INPN-MNHN)

* Il ne s'agit pas là d'une présentation exhaustive des espèces présentes sur le territoire mais d'une présentation rapide d'espèces recensées sur le territoire afin d'en illustrer la diversité.

Les trames écologiques - Définitions

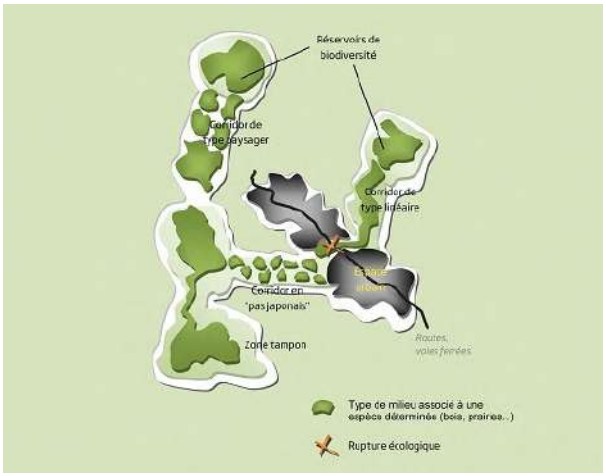
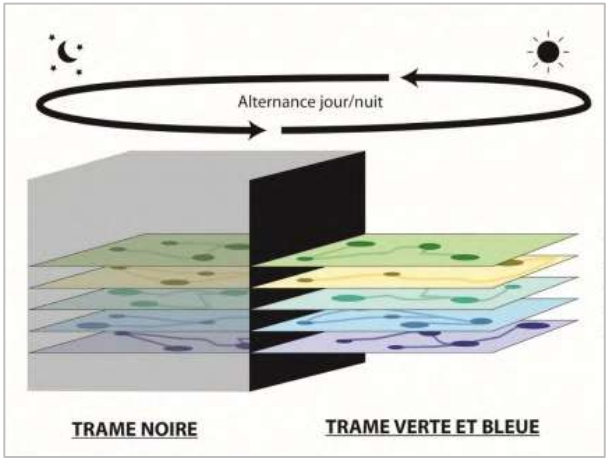


Schéma de composition de la trame verte et des différents types de corridors (CAUE56)



Principe de réservoir (CC Touraine Val de Vienne)



Relation entre la trame noire et les autres trames (R. Sordello)



Trame noire (ARB Ile de France)

Les trames écologiques (verte, bleue, noire…) analysent les continuités écologiques à tout niveau d'échelle. Elles se constituent de réservoirs de biodiversités, des espaces dans lesquels la biodiversité est plus riche et mieux représentée et de corridors écologiques, des espaces qui permettent le déplacement des espèces entre les réservoirs.

Pour la trame verte le schéma contre illustre le principe des réservoirs et des différents types de corridors.

Pour la trame bleue, la spécificité des cours d'eau fait qu'ils sont souvent à la fois des réservoirs et des corridors du fait de leur caractère linéaire. On retrouve toutefois la notion de réservoirs surfacique et de corridors en pas japonais avec les réseaux de zones humides et de plans d'eau (mares).

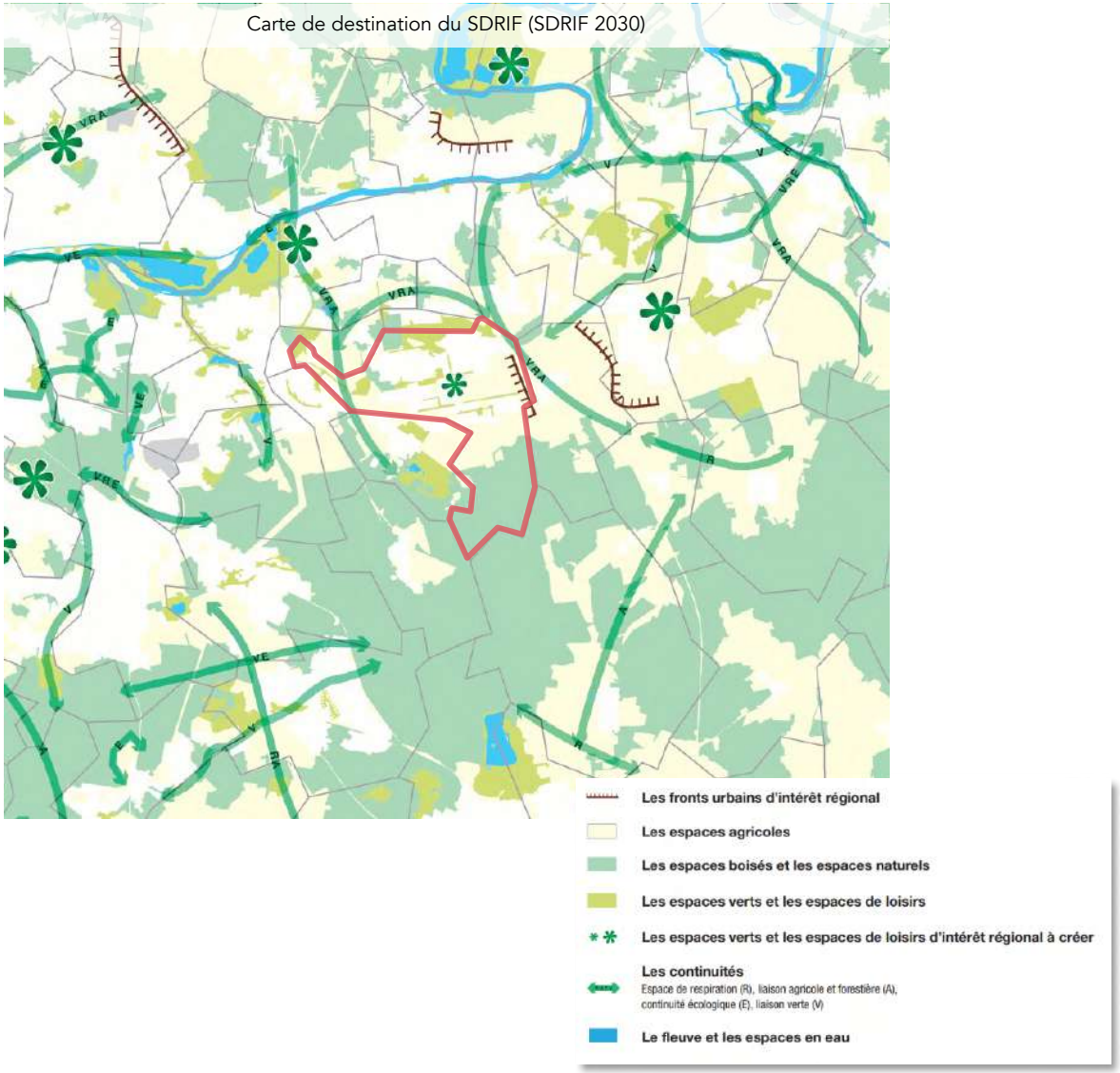
Les trames vertes et bleues sont intimement liées à travers des corridors arborés en appui sur le milieu alluvial.

La trame noire apparait en quelque sorte comme un négatif par rapport à la carte de la pollution lumineuse. Elle vise à protéger les espèces notamment

avec toujours la notion de réservoirs ou l'impact de la pollution lumineuse est minimal et de corridors permettant le déplacement de ces espèces.

Les trames écologiques – Le Schéma Directeur de l'Ile de France (SDRIF) 2030

Carte de destination du SDRIF (SDRIF 2030)



Le SDRIF 2030, approuvé le 27 décembre 2013, prévoit des objectifs précis pour la commune de Bussy-Saint-Georges concernant le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques.

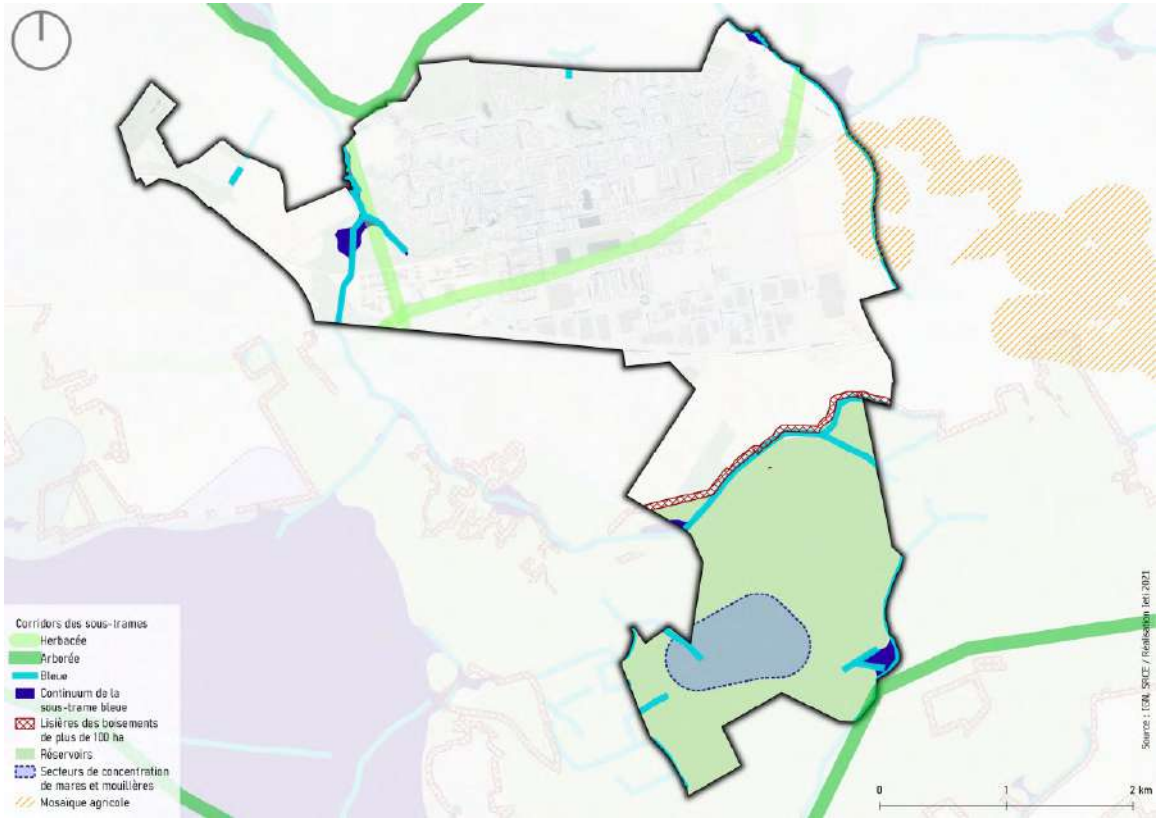
Il identifie notamment :

- Des espaces boisés et espaces naturels (Forêt de Ferrières, Parc du Château de Guermantes, vallon de la Brosse)
- Des espaces verts et espaces de loisirs (parc de la Brosse, golf)
- Un secteur d'espace vert et de loisir d'intérêt régional à créer (parc du Génitoy)
- Un front urbain d'intérêt régional (FUIR) avec la commune de Jossigny au niveau de l'autoroute A4
- Des continuités écologiques sous la forme de liaisons agricoles et forestière, vertes et espaces de respiration

De plus, il permet de mettre en avant l'arc boisé dans lequel s'inscrit la commune de Bussy-Saint-Georges et avec lequel la commune doit trouver un équilibre.

► Le SDRIF identifie des secteurs (espaces boisés et espaces naturels) et des continuités à préserver dans le PLU. Ces éléments de maillage écologique devront être intégrés dans la constitution de la trame verte et bleue de la commune afin d'ancrer celle-ci dans le contexte régional.

Les trames écologiques – Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile de France



Approuvé le 26 septembre 2013, le SRCE constitue la déclinaison régionale de la Trame Verte et Bleue, instauré par les lois Grenelle I et II. Fruit d'un travail collaboratif entre l'Etat et la Région ce document permet de prendre en compte d'une part les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) et d'autre part les éléments des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau (cours d'eaux et canaux, discontinuités dans les cours d'eau).

Le SRCE permet ainsi d'identifier la Trame Verte et Bleue mais également de spatialiser et hiérarchiser les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale.

COMPOSANTES

RESERVOIRS :
→ La forêt d'Armainvilliers et de Ferrières

CORRIDORS DE LA SOUS-TRAME ARBORÉE :
→ Un corridor fonctionnel diffus au sein de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières

CORRIDORS DE LA SOUS-TRAME HERBACEE :
→ Des corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes qui traversent la commune d'ouest en est

CORRIDORS ET CONTINUUM DE LA SOUS-TRAME BLEUE :
→ Des cours d'eaux et canaux fonctionnels, des cours d'eaux intermittents fonctionnels et à fonctionnalité réduite et des corridors et continuum de la sous trame bleue

LISIERES DES BOISEMENTS DE PLUS DE 100HA :
→ Une lisière urbanisée et une lisière agricole

OBJECTIFS

→ Préserver des corridors de la sous-trame arborée en lisière avec Bussy-Saint-Martin

→ Préserver et/ou restaurer le **ru de la Brosse**

→ Préserver et/ou restaurer le cours d'eau intermittent **du ru de la Butte de Veau**

→ Préserver les réservoirs de biodiversité de la **forêt d'Armainvilliers et de Ferrières et l'étang de la Brosse**

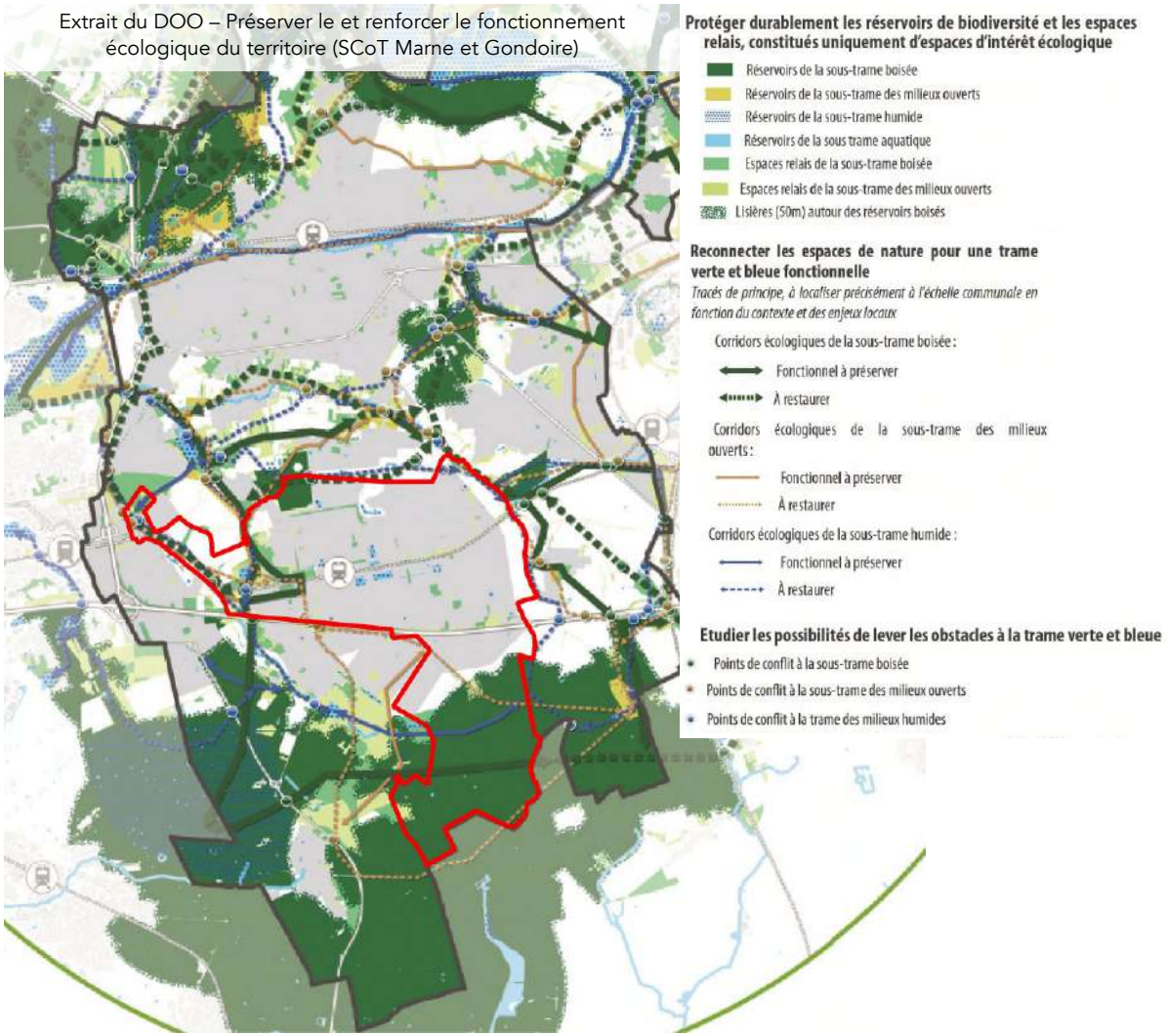
→ Les secteurs de **concentration de mares et de mouillères en forêt d'Armainvilliers et de Ferrières** et la **mosaïque agricole en lien avec Jossigny** sont à considérer comme d'intérêt majeur

► Sur la commune, le SRCE identifie le réservoir de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières et plusieurs continuités qui sont à préserver (continuités arborées, aquatiques).

Ces recommandations devront être intégrées à la trame verte et bleue communale afin d'inscrire celle-ci dans le contexte écologique régional.

Les trames écologiques – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne et Gondoire

Extrait du DOO – Préserver le et renforcer le fonctionnement écologique du territoire (SCoT Marne et Gondoire)



La commune de Bussy-Saint-Georges fait partie de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire et est à ce titre concernée par le SCoT révisé. Approuvé en conseil communautaire le 7 décembre 2020 celui-ci est exécutoire depuis le 9 février 2021.

Sur le territoire communal sont identifiés :

- Des réservoirs de la sous-trame boisée (forêt d'Armainvilliers et de Ferrières / Parc Guermantes) ;
- Des réservoirs de la sous-trame humide et de la sous-trame aquatique (pièces d'eau au niveau du parc du Génitoy)
- Des espaces relais de la sous-trame boisée
- Des espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts
- Des corridors écologiques fonctionnels (sous-trame boisée)
- Des corridors écologiques à restaurer (sous-trame boisée, sous-trame des milieux ouverts, sous-trame humide)
- Des points de conflits (sous-trames boisée, ouverte, humide)

► Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Les éléments identifiés doivent donc faire l'objet d'une protection adaptée dans le PLU. Globalement, la commune doit veiller à maintenir la perméabilité du territoire afin de garantir la fonctionnalité de la sous trame des milieux ouverts.

Les trames écologiques – Les réservoirs de la trame verte et bleue

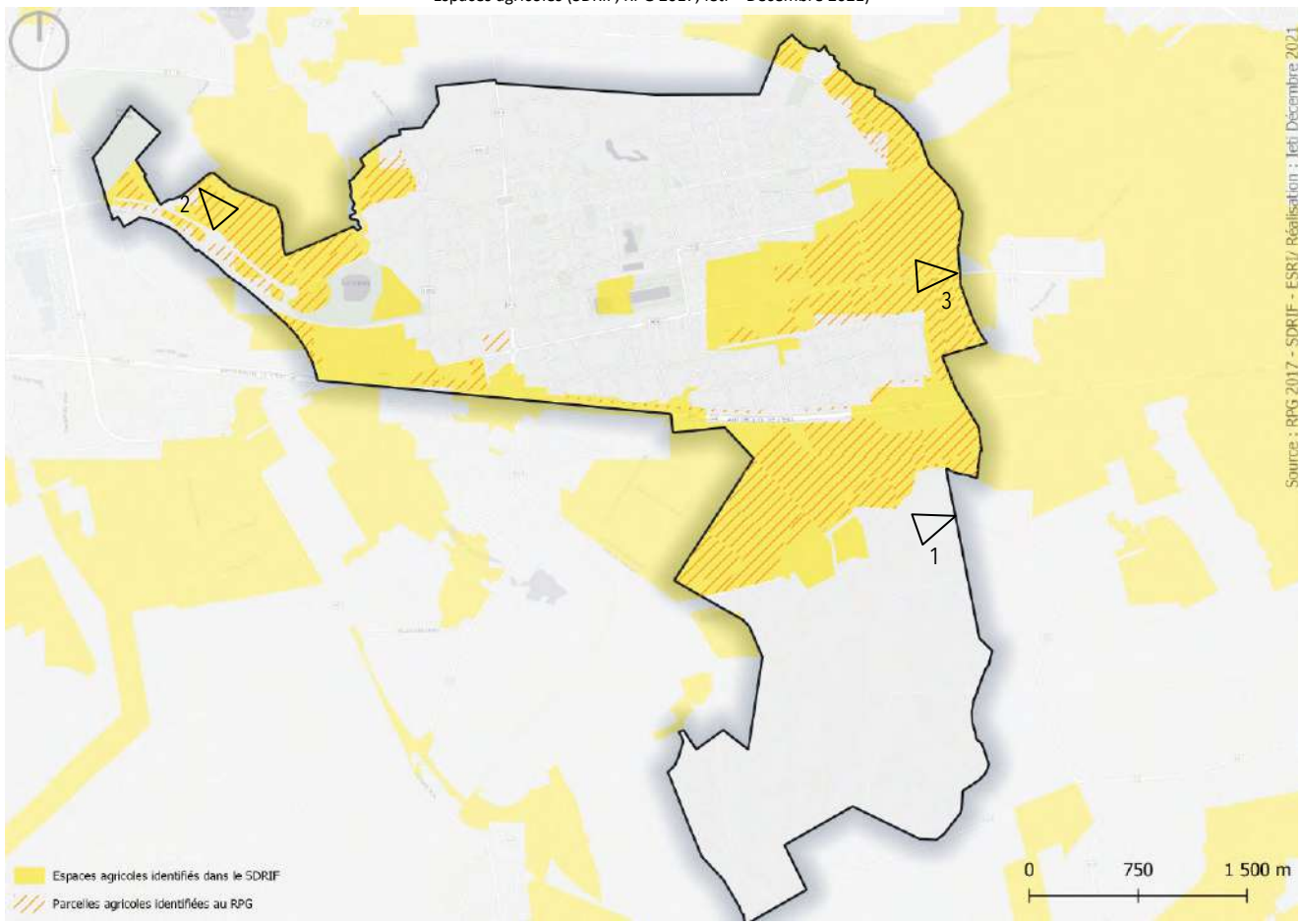
Sur la commune de Bussy-Saint-Georges les trames écologiques s'expriment à travers une variété de réservoirs au caractère plus ou moins anthropisé :

- Des milieux ouverts représentés par les espaces agricoles ;
- Des milieux boisés ;
- Des espaces anthropisés perméables (jardins privés et publics, golf) ;
- Des rus et des plans d'eau.

A noter que, pour valoriser la qualité écologique de ces espaces, la commune de Bussy-Saint-Georges a engagé la mise en œuvre d'une gestion différenciée la mise en œuvre de fauches tardives dans le secteur de la ZAC du Sycomore.

Celles-ci permettent de contribuer à renforcer la qualité écologique des espaces verts en permettant : la diversification des milieux, l'alimentation et la reproduction des insectes au sein des prairies fleuries…

Espaces agricoles (SDRIF, RPG 2017, ieti – Décembre 2021)



1 (Source images : Google maps)



2 (Source images : Google maps)



3 (Source images : Google maps)



Les espaces agricoles ont une importance forte dans le maintien des continuités des milieux ouverts.

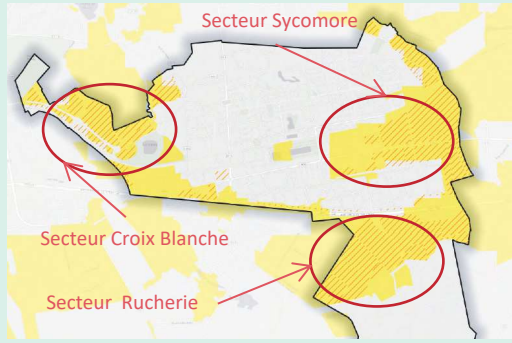
Situés en périphérie est, ouest et à la lisière avec la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières ils sont en lien avec les terres agricoles de Jossigny, Collégien et Bussy-Saint-Martin. Principalement occupés par des grandes cultures céréalières ces milieux n'accueillent (supposément) pas une biodiversité remarquable mais constituent des espaces importants pour le nourrissage et la survie de certaines espèces et notamment de l'avifaune (rapaces etc…).

► Les zones agricoles sur le territoire entrent en concurrence forte avec les espaces urbains. Le maintien d'un front agricole est toutefois impératif, que ce soit pour assurer le maintien de ces espaces ouverts sur le territoire mais également pour répondre aux impératifs du SDRIF (Front Urbain d'Intérêt Régional identifié à l'est à la frontière avec Jossigny). Il faudra porter une attention spécifique tant au maintien de ces terres agricoles en termes surfacique qu'en matière de fonctionnalité.

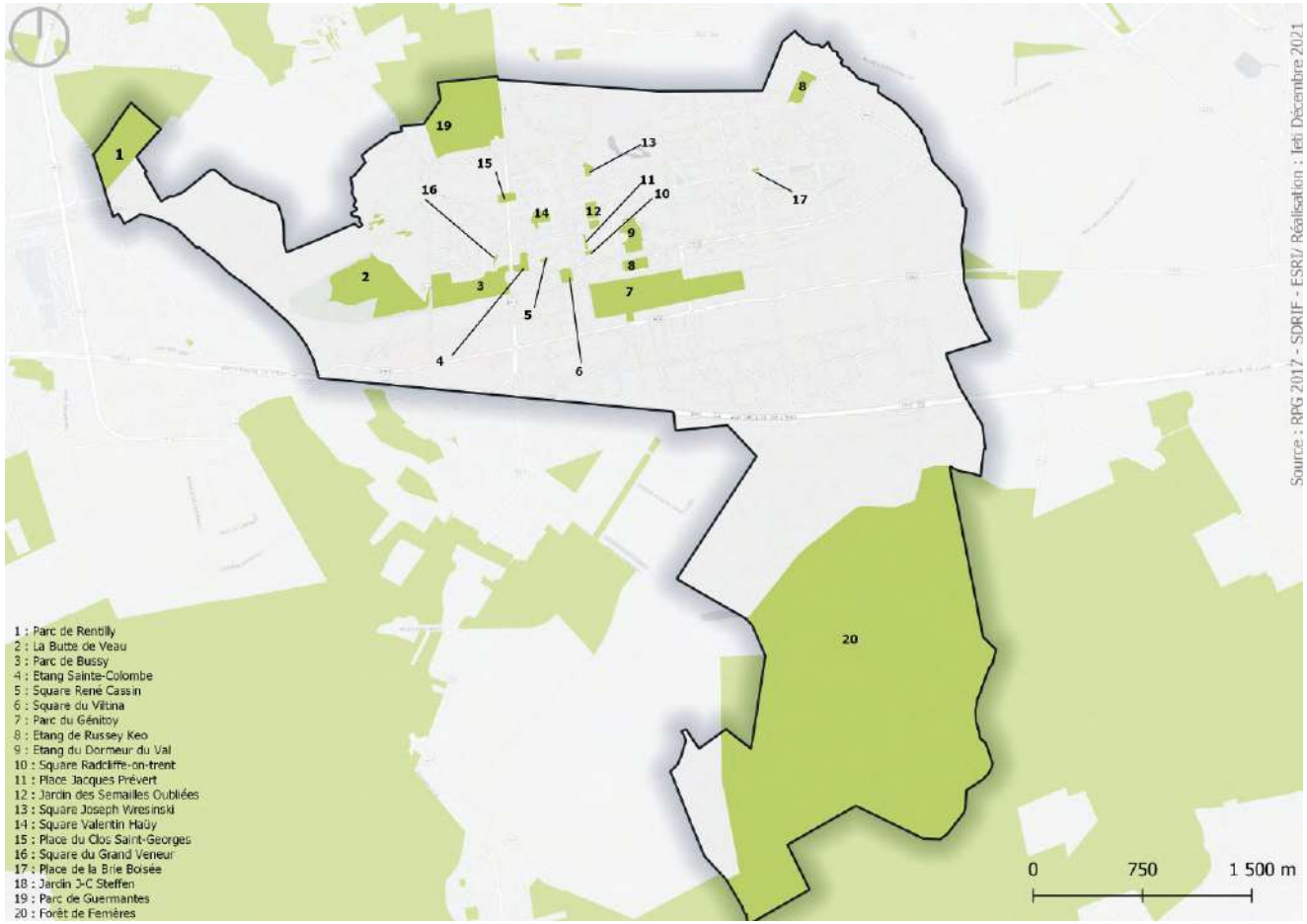
ZOOM SUR LES SECTEURS DE PROJET

Sur le territoire, des procédures de ZAC sont engagées et recoupent des espaces agricoles. Ceux-ci ont donc vocation à évoluer conformément aux objectifs de la ZAC.

Les espaces agricoles, non concernés par la ZAC seront eux maintenus ou valorisés au travers d'activités compatible avec le caractère agricole du territoire.



Les trames écologiques – Les parcs et espaces verts publics









Il est possible d'identifier 20 squares et espaces verts publics sur le territoire communal (la forêt de Ferrières est recensée en raison de son caractère public).

Certains bénéficient d'une attractivité à l'échelle communale ou intercommunale (Parc de Rentilly, Parc de la Brosse, Parc de Guermantes) tandis que d'autres, de taille réduite, rayonnent davantage à l'échelle du quartier (Square Joseph Wresinski).

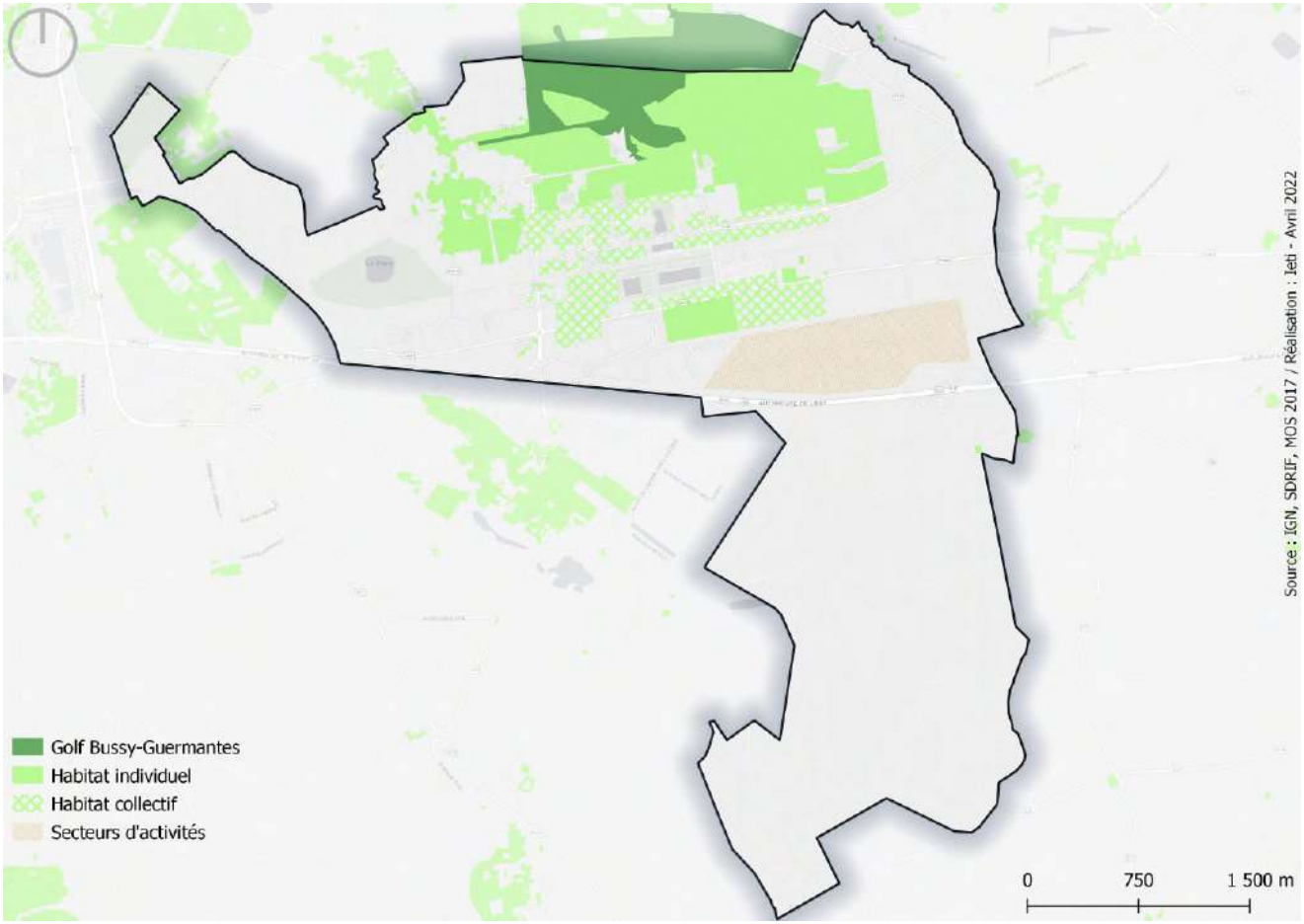
Globalement, ces parcs sont concentrés au niveau du quartier village et à proximité du château du Génitoy, dans des secteurs d'habitat collectif dense.

De plus, ces espaces verts sont souvent associés à des étangs ou des pièces d'eau qui contribuent à la continuité des milieux aquatiques sur le territoire.

La commune a mis en place des actions afin de renforcer l'intérêt écologique des parcs : gestion différenciée, éco-pâturage afin de renforcer la diversité des habitats et de permettre le développement de la micro-faune et flore locale.

► La commune bénéficie d'espaces verts publics sur son territoire. Ceux-ci bénéficient d'une diversité d'habitat : plans d'eau, boisements, pelouses. Leur présence relativement importante au sein de l'habitat collectif dense contribue à perméabiliser ces secteurs. Il s'agit donc de préserver, valoriser et améliorer la qualité écologique de ces espaces (gestion différenciée, mise en valeur des différents habitats, connexion aux parcs à proximité).

Les trames écologiques – Les espaces privés



La commune de Bussy-Saint-Georges bénéficie d'un tissu pavillonnaire qui représente près de 15 % de la superficie du territoire. Ce tissu pavillonnaire, bénéficie d'une présence marquée du végétal à travers les jardins privés et permet ainsi de conserver une certaine perméabilité écologique des espaces urbains de la commune.

Les secteurs d'habitats collectifs bénéficient également d'une végétalisation qui passe par les cœurs d'îlots.

Par ailleurs, la ville dispose au Nord de son territoire d'un golf. Bien que fortement anthropisé et entretenu (tonte, arrosage, passage) celui-ci constitue un espace vert de grande superficie dont l'occupation humaine reste cantonnée aux horaires d'ouverture ce qui permet potentiellement l'accueil de biodiversité.

Au sud, les zones d'activités, elles aussi fortement anthropisés, disposent d'espaces libres de grandes dimensions. Ces espaces, plus ou moins végétalisés, contribuent à la perméabilité des zones d'activités.

► La présence du golf, des jardins du secteur pavillonnaire, des cœurs d'îlots des habitations collectives ainsi que les emprises libres au sein des zones d'activités constitue un atout pour la trame verte communale qui est à valoriser.

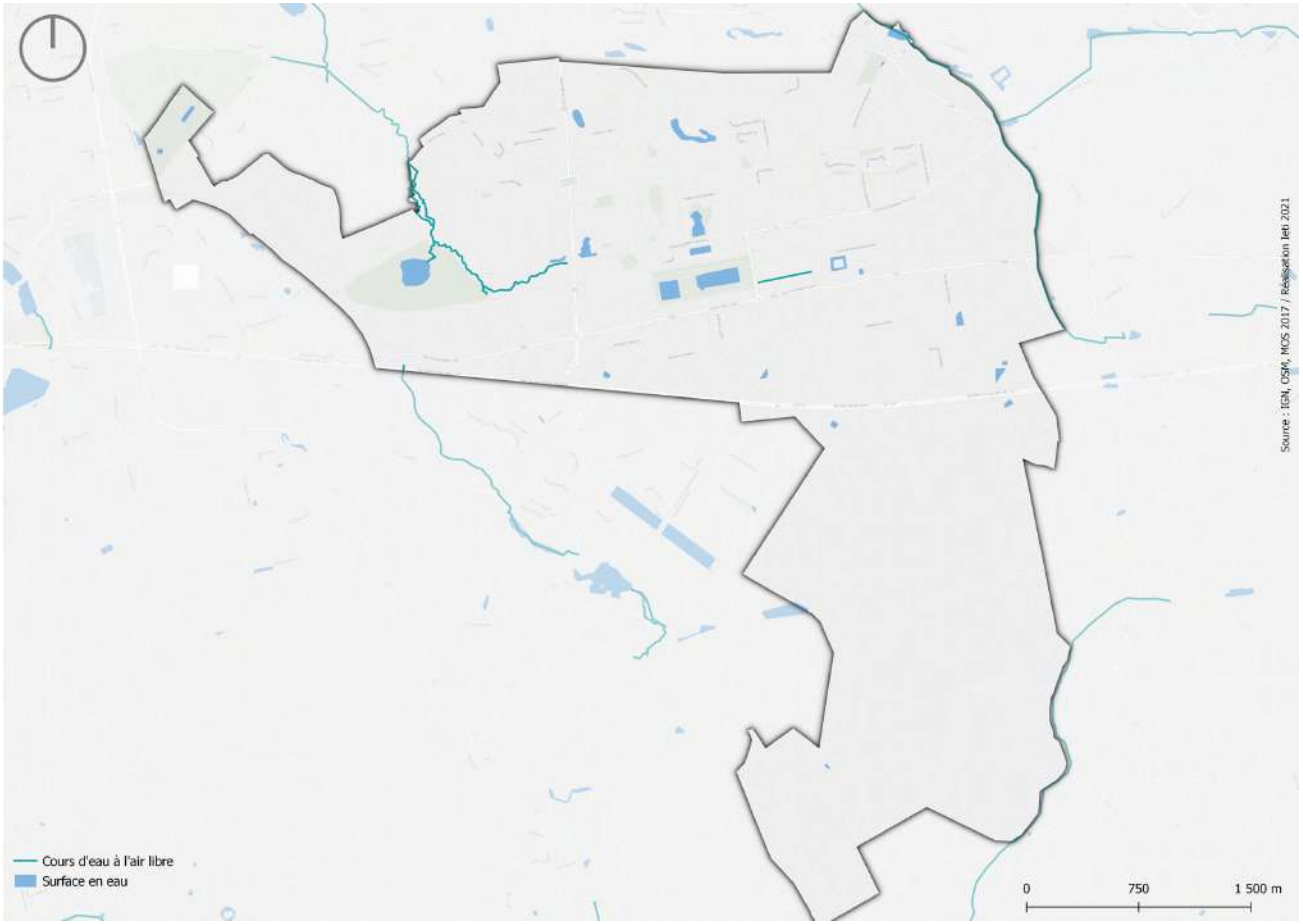

Golf (Source : golfbussyguermantes.com)


ZA Gutenberg (Source : google)


Secteur d'habitat collectif (Source : google)


Habitat pavillonnaire (Source : googlemaps)

Les trames écologiques – Les espaces en eau



Les espaces en eau sur la commune sont à la fois constitués par :

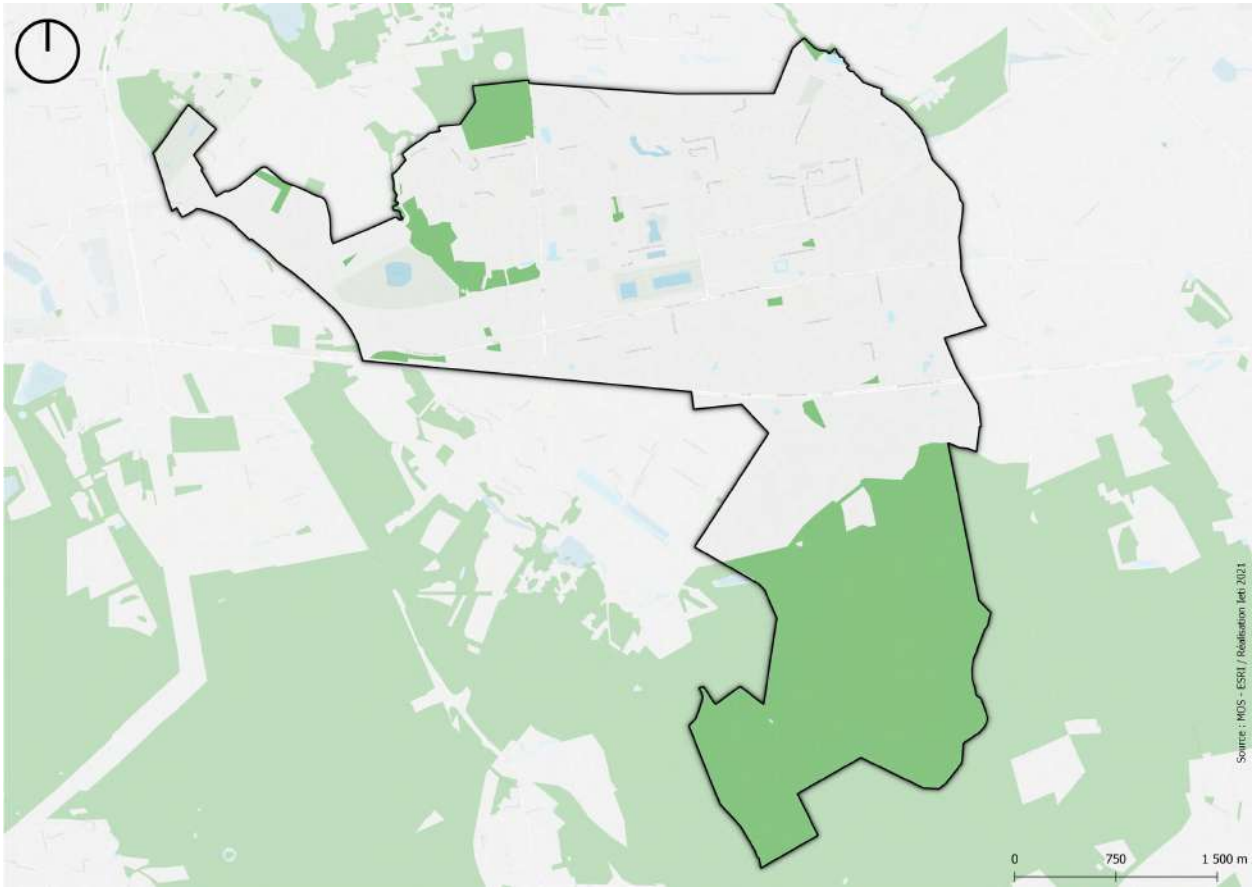
- Les cours d'eau (Gondoire, Ru de Sainte Geneviève, Ru de la Butte de Vaux, Ru de la Brosse)
    - Il s'agit à la fois de réservoirs de biodiversité et d'espaces de déplacements pour les espèces inféodées aux milieux aquatiques.
- Les étangs et plans d'eaux présents dans les parcs (Etang Sainte-Colombe, Etang de Russey Keo, Etang du Dormeur du Val…)
    - Il s'agit de réservoirs pour la biodiversité inféodée aux milieux aquatiques ils permettent

Globalement, les cours d'eau pénètrent relativement peu le territoire et ne sont pas toujours perceptibles dans leur linéaire.

Les étangs et les différentes mares (y compris défense incendie) identifiables sur le territoire permettent de faire pénétrer l'eau sur le territoire et constituent des réservoirs de biodiversité mais également des relais pour le déplacement des espèces.

► La commune bénéficie d'une diversité de petits réservoirs aquatiques, plus ou moins marqués par l'action humaine. Ils sont à préserver et à mettre en avant. Compte tenu de l'absence d'un maillage hydrographique dense le renforcement de la connectivité de la trame bleue devra passer par la mise en œuvre de principes de gestion alternative des eaux pluviales.

Les trames écologiques – Les espaces boisés



La commune de Bussy-Saint-Georges bénéficie sur son territoire d'une part importante d'espaces boisés avec notamment près de 28% de la superficie communale occupée par la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières (voir partie ZNIEFF). Il s'agit d'un réservoir de taille très importante, qui s'inscrit dans un réseau plus global d'espaces boisés (arc boisé identifié autour de la commune).

Par ailleurs, il est également possible d'identifier sur la commune des espaces boisés, de dimensions plus réduites.

► La présence de la forêt de Ferrières constitue un réservoir majeur pour la biodiversité affiliée à la sous-trame forestière. La présence de boisements au sein de la commune permet d'envisager leur dispersion. Il s'agit donc de milieux à préserver. Leur connectivité doit quant à elle être améliorée, notamment au niveau des infrastructures.







De gauche à droite : Forêt d'Armainvilliers et de Ferrière, Parc de la Brosse, Parc Guermantes (Source : Google maps et orthophoto)

Comme présenté précédemment, la trame noire n'est pas une trame « à part » mais constitue une déclinaison temporelle des trames vertes et bleues. Ainsi, les espèces nocturnes bénéficient autant que les espèces diurnes des réservoirs constitués par les boisements et les cours d'eau.

Par ailleurs, les espèces nocturnes et les chiroptères bénéficient particulièrement des vieux bâtiments agricoles, hangars et plus largement du bâti ancien qui offrent des anfractuosités et des espaces au sein desquels les espèces peuvent trouver refuge.

La communauté d'agglomération Marne et Gondoire a initié la réalisation d'une étude spécifique portant sur la définition d'une trame noire sur le territoire. Celle-ci a permis de cartographier précisément, la fonctionnalité des corridors et réservoirs nocturnes sur le territoire (voir page 37) . Sur la commune de Bussy-Saint-Georges, le constat qui peut être dressé est le suivant :

- En l'**absence de pollution lumineuse**, la commune bénéficie globalement d'une bonne fonctionnalité des continuités nocturne. Le secteur de la forêt de Ferrières. En revanche, les secteurs suivants sont globalement peu propices aux espèces nocturnes :
    - Zone d'activité Gutenberg
    - Centre ville ancien.
- La pollution lumineuse est particulièrement impactante dans l'ensemble du secteur urbanisé de la commune en lien avec les besoins d'éclairage du tissu urbain.
- En **présence de pollution lumineuse**, l'ensemble du secteur pavillonnaire, du golf ainsi que les franges agricoles perdent la fonctionnalité. Seule la partie Sud, située au niveau de la forêt de Ferrières conserve une fonctionnalité identique.

► La commune de Bussy-Saint-Georges possède un contexte plutôt favorable à la biodiversité nocturne au regard de la fonctionnalité des corridors et réservoirs communaux. Cette fonctionnalité, est très fortement impactée par la pollution lumineuse, qui tend à rend l'ensemble du secteur urbanisé au nord de l'autoroute peu propice aux espèces nocturnes.

L'enjeu pour la commune consiste donc à réduire la pollution lumineuse sur son territoire afin de retrouver autant que possible son caractère perméable et fonctionnel pour la biodiversité nocturne.

ACTIONS EN COURS SUR LA COMMUNE :

La commune a engagé un programme de rénovation de son éclairage public dans le cadre d'une convention.

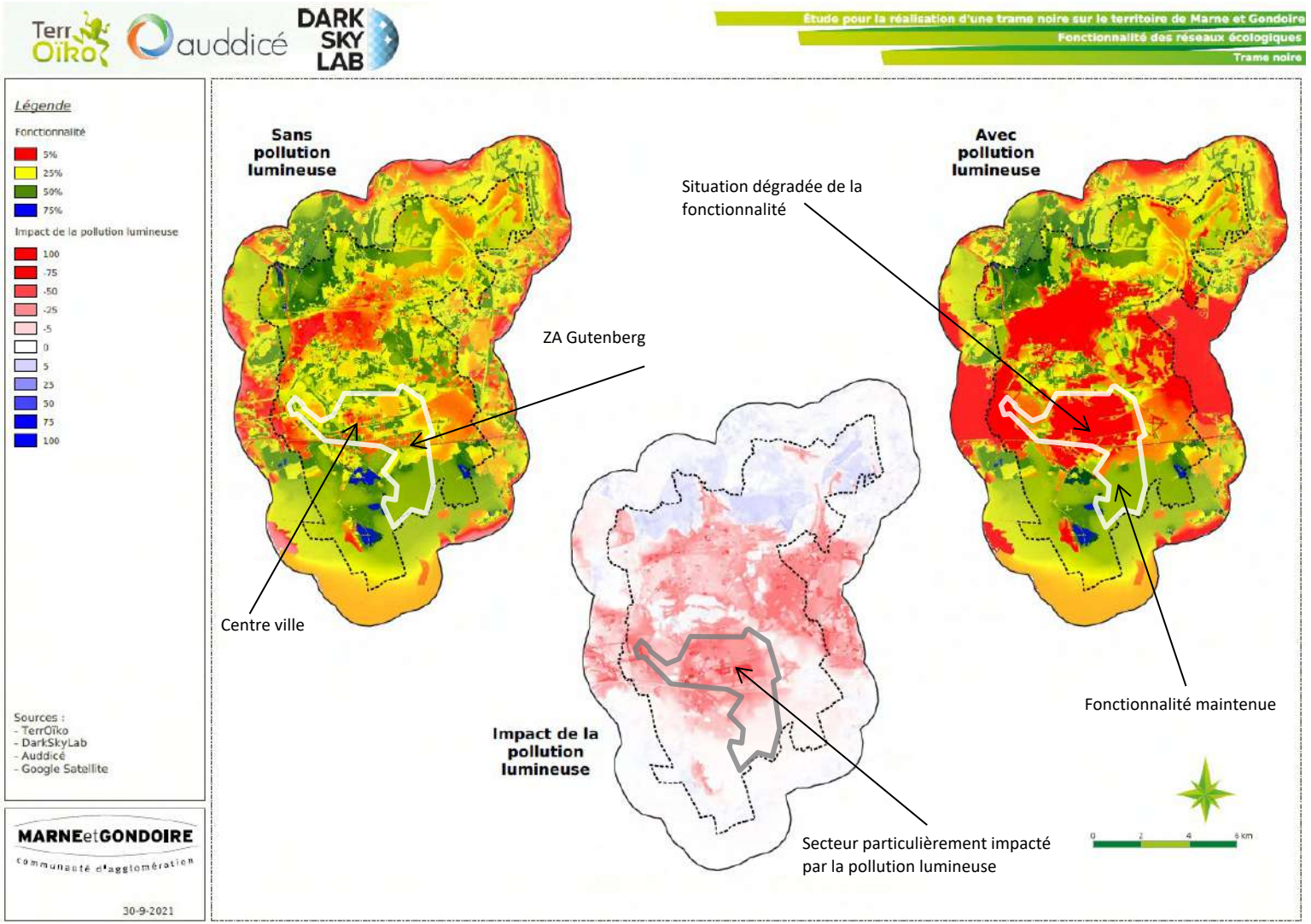
Les actions visent :
- La rénovation des luminaires de manière à réduire les consommations suivant un plan d'action qui priorise les changements en fonction de la vétusté des équipements,
- Le passage en LED pour les ampoules,
- L'abaissement des puissances lumineuses
    - 25% pour les axes résidentiels et piétons / 50% pour les axes principaux et commerces
- La mise en place de la télédétection sur les axes piétons.

Ces différentes actions permettent de réduire l'impact de la pollution lumineuse en agissant sur : la durée et l'intensité de l'éclairage.

Un travail a été mené sur les ZAC de la Rucherie et du Sycomore afin de veiller à intégrer la trame nocturne dans les principes d'aménagements.

Ce lien entre la gestion de l'éclairage urbain et la prise en compte de la trame nocturne a vocation à être pérennisé en travaillant sur les parcs de la ville. Il s'agira de pouvoir allier : préservation de la trame nocturne et sécurité des habitants (présence d'étangs).

Fonctionnalité des réseaux écologiques, trame noire (Source : Etude Trame Noire Marne et Gondoire, 2021)



MARNEetGONDOIRE
communauté d'agglomération

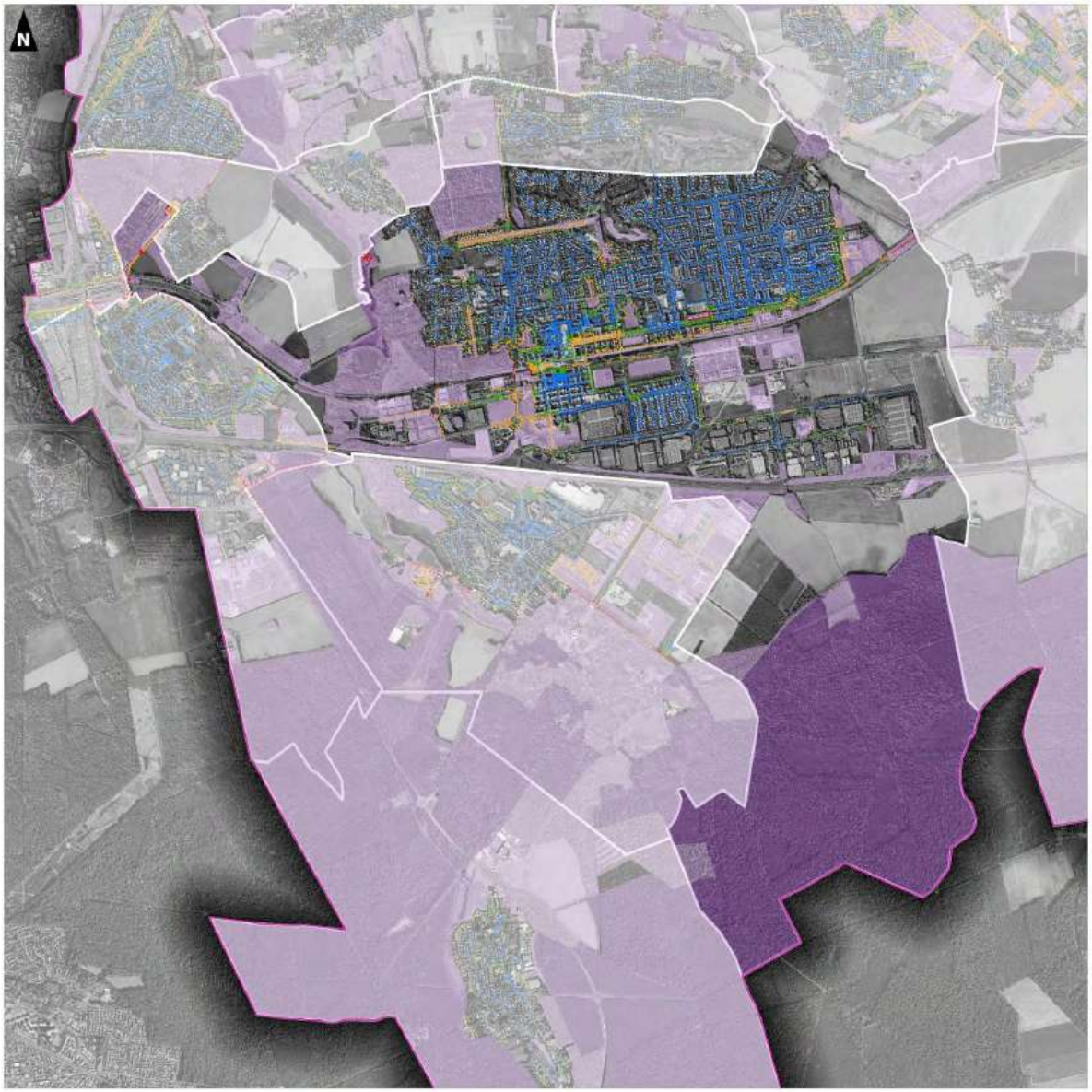
Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

Etude pour la réalisation d'une trame noire
sur le territoire de Marne et Gondoire

Priorisation des actions de préservation ou de restauration de la trame noire - Bussy-Saint-Georges

Secteur d'étude
- CA de Marne et Gondoire
- Espace relais, élément de corridor écologique de la TVB de la CAMG
- Réservoir de biodiversité de la TVB de la CAMG

Priorité d'action sur les points lumineux publics
- 1
- 2
- 3
- 4



0 400 800
Mètres

auddicé Terr Oiko DARK SKY LAB

Réalisation : AUDDICE, juin 2022
Sources de fond de carte : IGN ORTHO 2022
Sources de données : IGN BDTOPO - CAMG - AUDDICE, 2022

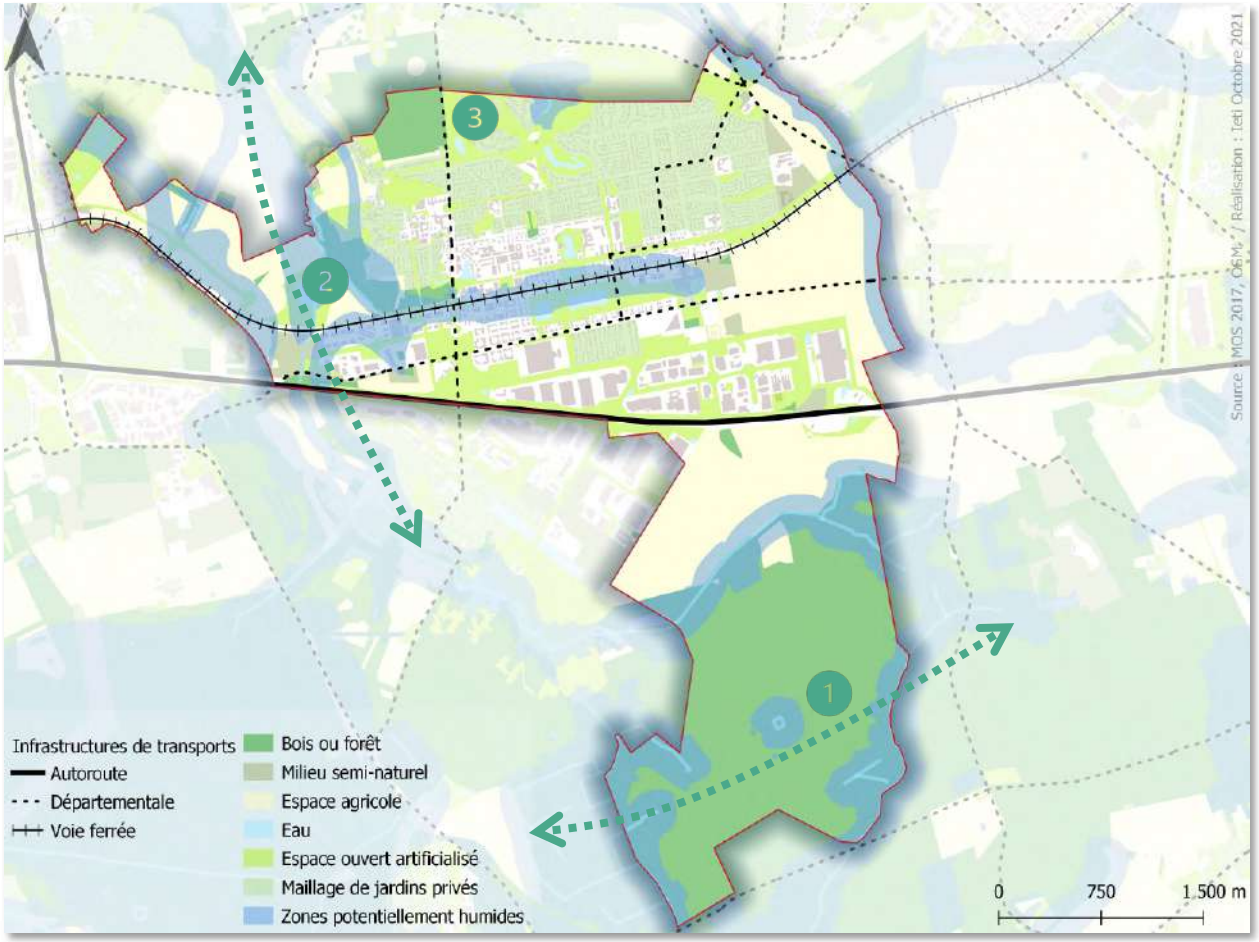
Les espèces exotiques et envahissantes

Les espèces exotiques envahissantes, et notamment les plantes exotiques envahissantes (PEE) constituent une problématique majeure dans les politiques de préservation de la biodiversité.

En Ile-de-France, le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a estimé que les PEE occasionnent des impacts significatifs qu'il est nécessaire de prendre en compte.

Dans le cas du territoire de Bussy-Saint-Georges, ou de nombreux sites sont concernés par des projets, il est particulièrement nécessaire d'être vigilants à l'identification des PEE en amont du projet et de limiter leur propagation au cours des travaux.

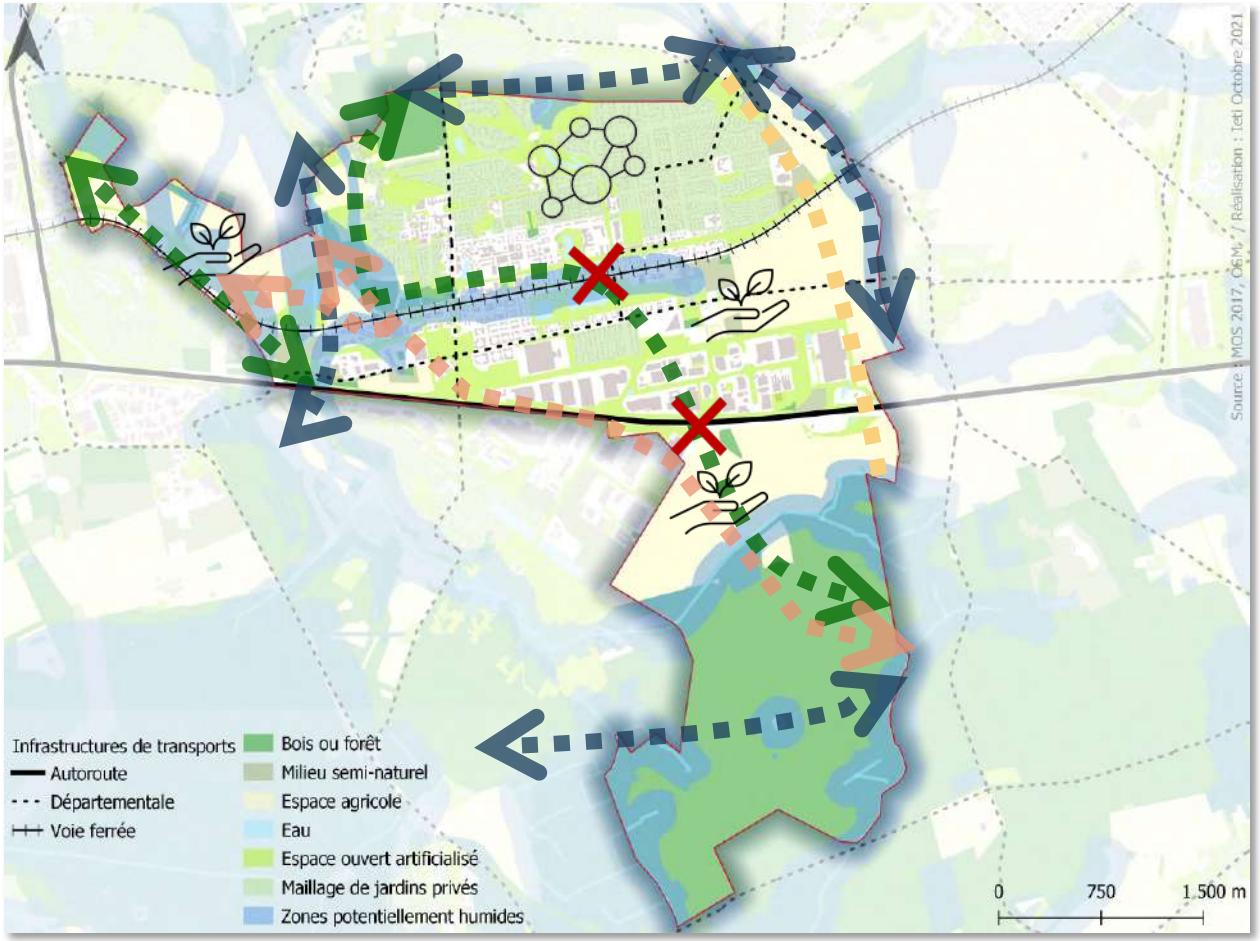
Les trames écologiques – Les points d'attention du territoire



La trame écologique du territoire met en avant les principales spécificités sur le territoire :

1	Réservoir de biodiversité de la forêt de Ferrières en lien avec les boisements de Ferrières-en-Brie, Jossigny, Favières.
2	Réservoir de biodiversité du vallon de la Brosse en lien avec le réseau hydrographique au sud au sein de la forêt de Ferrières
3	Espaces relais de la trame ouverte et des milieux ouverts (château de Guermantes et golf de Bussy-Guermantes)
	Principales continuités et connexions au territoire.
	Espace relais du tissu bâti économique, espace à potentiel d'accueil de la biodiversité à renforcer (intérêt pour la trame nocturne)
	Espace relais du tissu bâti pavillonnaire, espace à potentiel d'accueil de la biodiversité à renforcer (intérêt pour la petite faune)
	Obstacles de déplacement (infrastructures de transports)

Les trames écologiques – Les besoins de continuité identifiés



Sur le territoire communal, la trame verte, bleue et nocturne s'exprime donc à travers une diversité de réservoirs, ce qui offre un potentiel important pour les espèces vivant sur le territoire.

Néanmoins, l'urbanisation croissante du territoire et le développement des infrastructures de transport ont fracturé ces espaces. Il s'agit donc, dans un premier temps d'assurer la préservation des milieux agricoles, semi-naturels et naturels recensés sur le territoire. Puis, de contribuer au renforcement des continuités de manière à répondre aux enjeux suivants :

	Le maintien de la frange agricole à l'Est du territoire, en lien avec les espaces agricoles de Jossigny
	Le besoin de continuité entre les différents réservoirs boisés du territoire
	La préservation des continuités des milieux ouverts
	Le traitement des traversées des infrastructures
	La mise en valeur des rus du territoire et la préservation des continuités écologique de la sous trame humide
	Le maintien et la valorisation des espaces privés comme support de la trame verte, bleue et noire
	Développer, à travers les projets du territoire, une urbanisation qui participe à la trame verte et bleue (maintien de la pleine terre, gestion des eaux pluviales, traitement des espaces verts..)

A noter que, cette trame verte, bleue et nocturne s'inscrit dans un paysage plus large et permet de répondre à des enjeux d'échelle intercommunale voire régionale (maintien des espaces agricoles et boisés).

GESTION DE L'ENERGIE

- Les documents cadres
- Les émissions de GES
- La consommation d'énergie
- Le potentiel énergétique

Les documents cadres – La loi énergie-climat

Au niveau national la LTECV (Loi du 17 août 2015 relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte) a fixé des objectifs à moyen et long terme de production et de consommation d'énergie pour le pays.

La LTECV rénove également les outils et moyens d'action au niveau national et territorial pour l'atteinte de ces objectifs. Au niveau national les principaux outils sont la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), d'une programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE).

Au niveau local elle complète et renforce 2 outils : les schémas régionaux climat air énergie (SRCAE) à l'échelle régionale et les plans climat air énergie (PCAET) à l'échelle intercommunale.

Les objectifs de LTECV ont été actualisés dans la loi énergie et climat du 8 novembre 2019 qui comporte 4 axes principaux :

La sortie progressive des énergie fossiles et le développement des énergies renouvelables

- la réduction de 40% de la consommation d'énergies fossiles - par rapport à 2012 - d'ici 2030 (contre 30% précédemment) ;
- l'arrêt de la production d'électricité à partir du charbon d'ici 2022 ;
- l'obligation d'installation de panneaux solaires sur les nouveaux entrepôts et supermarchés et les ombrières de stationnement ;
- la sécurisation du cadre juridique de l'évaluation environnementale des projets afin de faciliter leur aboutissement, notamment pour l'installation du photovoltaïque ou l'utilisation de la géothermie avec pour objectif d'atteindre 33% d'énergies renouvelables dans le mix énergétique d'ici 2030, comme le prévoit la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) ;
- le soutien à la filière hydrogène

La lutte contre les passoires thermiques

- Objectif de les **rénover toutes d'ici dix ans** par la mise en place d'un plan d'actions en trois phases :
  - 2021-2022, encadrement des conditions de location et de vente
  - 2023, qualification de logement indécent
  - D'ici 2028, les travaux dans les passoires thermiques deviendront obligatoires

L'instauration de nouveaux outils de pilotage, de gouvernance et d'évaluation de la politique climatique

- Instauration d'un Haut Conseil pour le climat chargé d'évaluer en toute indépendance la stratégie climatique de la France et l'efficacité des politiques mises en œuvre pour atteindre ses ambitions.
- La Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) est confirmée comme étant l'outil de pilotage des actions d'atténuation du changement climatique.
- Une loi de programmation quinquennale viendra fixer, à partir de 2023, les grands objectifs énergétiques en termes d'énergies renouvelables, de consommation d'énergie, de sortie des énergies fossiles et du niveau minimal et maximal d'obligation des certificats d'économies d'énergie.
- Le gouvernement doit dorénavant élaborer un "budget vert" (rapport annuel sur les incidences du projet de loi de finances en matière environnementale).

La régulation du secteur de l'électricité et du gaz

- Organisation de l'évolution des tarifs réglementés de vente (TRV) et de la transposition des textes européens.
- Plafond de l'accès régulé à l'électricité nucléaire historique (Arenh) porté de 100 à 150 térawattheures.
- Réduction la dépendance au nucléaire et renforcement des contrôles pour lutter contre les fraudes aux certificats d'économie d'énergie (CEE).

Les documents cadres – La loi climat résilience

Issue des travaux de la convention citoyenne pour le climat, la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au journal officiel le 24 août 2021.

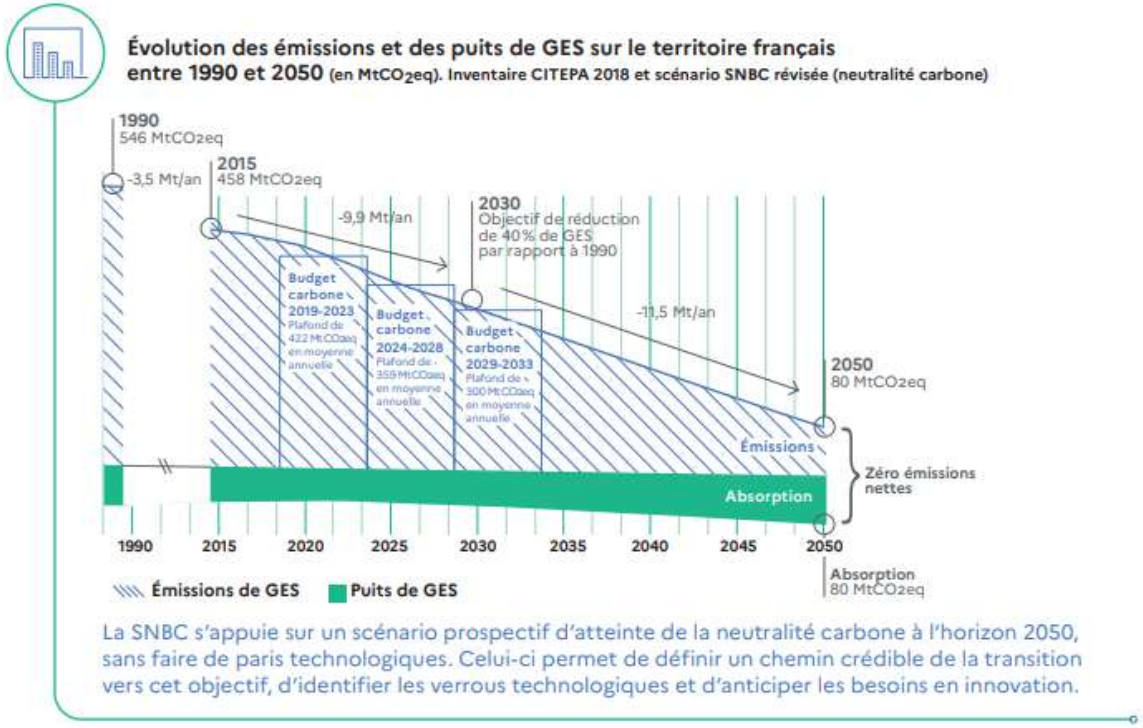
Cette loi a pour objectif d'accélérer la transition écologique dans tous les domaines du quotidien :

- Consommation
- Production et travail
- Déplacements
- Logements
- Nourriture
- Protection judiciaire de l'environnement.

Elle a notamment pour objectifs :

- L'amélioration de l'isolation des logements avec une interdiction progressive de mise en location des logements mal isolés (étiquettes G en 2025, étiquettes F en 2028 et E en 2034)
- La réduction de la pollution des villes
- Un meilleur encadrement de la publicité (possibilités de réglementation des dispositifs publicitaires lumineux via le règlement local de publicité)
- Une division par 2 du rythme d'artificialisation des sols
- L'interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux dans des surfaces naturelles ou agricoles
- Un soutien aux énergies renouvelables (obligation d'installer des panneaux solaires ou des toits végétalisés lors des constructions ou rénovations lourdes de grands bâtiments)

Les documents cadres – La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)



Extrait de la synthèse du SNBC (ministère de l'écologie)

Publiée en novembre 2015, la Stratégie Nationale bas Carbone est une feuille de route pour la France, qui vise la transition énergétique vers une économie et une société « décarbonées », c'est-à-dire ne faisant plus appel aux énergies fossiles. Il s'agit de réduire la contribution du pays au dérèglement climatique et d'honorer ses engagements de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) aux horizons 2030 et 2050.

Pour cela, la SNBC vise à porter ces émissions à 140 millions de tonnes en 2050 (réduction de 75% par rapport à 1990), l'objectif intermédiaire pour 2030 étant une réduction de 40% (également par rapport à 1990).

Ces objectifs se déclinent par secteurs avec pour l'horizon 2030 :

- Transport : baisse de 28 % des émissions de GES
- Bâtiment : baisse de 49% des émissions de GES
- Agriculture : baisse de 19% des émissions
- Industrie : baisse de 35% des émissions de GES
- Gestion des déchets : baisse de 35% des émissions de GES

Les documents cadres – Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CA Marne et Gondoire

Le PCAET de la CA Marne et Gondoire a été approuvé le 15 mars 2021. Il constitue une obligation réglementaire suite à la LTCEV et doit formaliser et rendre opérationnels les politiques qui visent à :

- Lutter contre le changement climatique ;
- Réduire les consommations d'énergie ;
- Améliorer et préserver la qualité de l'air ;
- Augmenter le stockage carbone ;
- Adapter le territoire au changement climatique et réduire les vulnérabilités ;
- Développer les énergies renouvelables et les réseaux de chaleur.

Pour atteindre ces objectifs, le PCAET a défini 5 axes d'actions thématiques et 2 axes transverses, déclinés en 33 actions :



Axes du PCAET Marne et Gondoire (PCAET CAMG)



Synthèse des actions du PCAET applicable dans le cadre du PLU (PCAET CAMG, Ieti)

Les documents cadres – Le Schéma directeur de l'énergie de la CA Marne et Gondoire

La CAMG a validé en 2023 son Schéma Directeur de l'Energie (SDE).

Celui-ci a permis de définir la stratégie énergétique souhaitée par la commune pour les années à venir. Cette stratégie doit refléter les principes suivants :

1. La réduction des consommations par la sobriété et l'efficacité énergétique est une priorité pour le territoire et le prérequis pour réussir la transition énergétique localement.

2. Marne et Gondoire souhaite se doter d'un scénario ambitieux et volontariste qui va au-delà des tendances actuelles – l'objectif est bien de massifier et accélérer le développement des énergies renouvelables pour le territoire en maximisant les co-bénéfices de ces projets (atouts économiques, de résilience du territoire …).

3. L'ambition du territoire est également tournée vers l'innovation. Une veille technologique active est à mener sur le sujet des énergies renouvelables. Marne et Gondoire souhaite accueillir des expérimentations et être un territoire en avance de phase qui construit son mix énergétique sur une complémentarité de plusieurs filières. Cette ambition se caractérise par une volonté de développer un électrolyseur pour produire de l'hydrogène sur le territoire.

D'une manière générale, la stratégie est synthétisée en 3 axes :

1. Réduire les consommations énergétiques

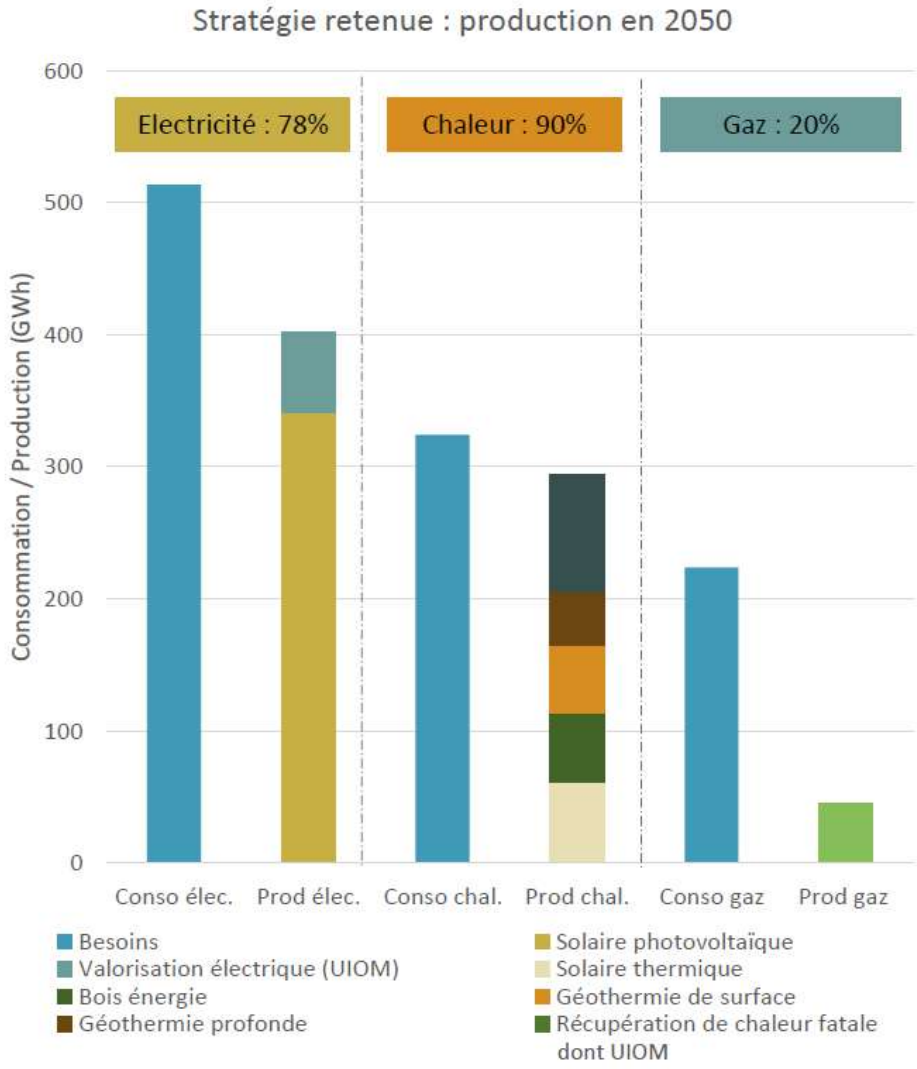
2. Mutualiser les besoins et les moyens de production et de distribution de chaleur

3. Optimiser et prioriser les recours aux énergies de récupération et renouvelables

Pour ce faire, la stratégie s'appuie sur :

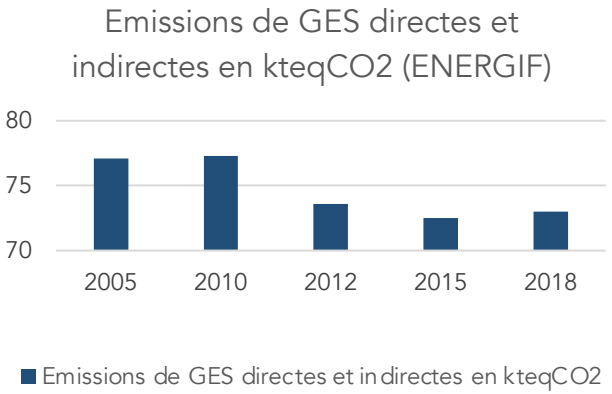
- Le développement de la production photovoltaïque ;
- La production de chaleur (en réseau et en local) ;
- La production de biogaz.

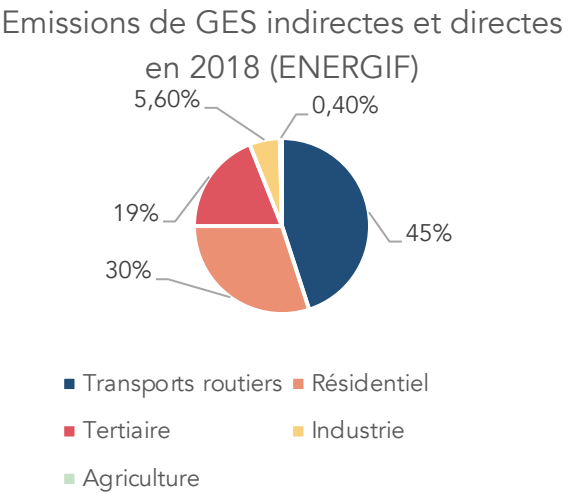
Le schéma ci-contre synthétise la couverture des besoins envisagée.

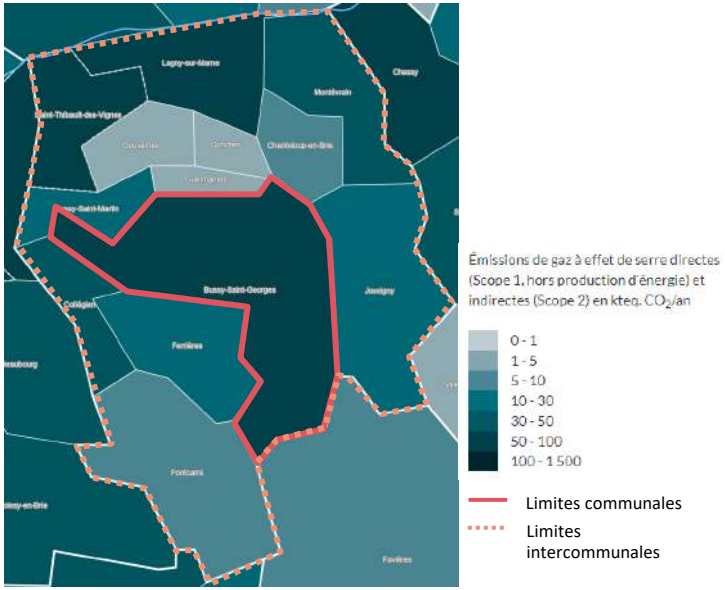


Stratégie à horizon 2050 sur le territoire en production d'ENR (Source : SDE CAMG)

Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)







Les émissions totales du territoire communal sont de **73 ktteqCO2 en 2018. Ces consommations sont globalement en baisse depuis 2010.**

Le **secteur des transports routiers représente près de la moitié (45%) des émissions de GES** en lien notamment avec la présence d'axes routiers majeurs (A4,A104 et A86).

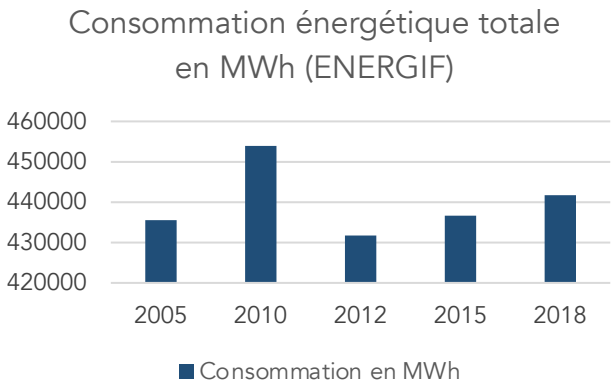
Le résidentiel constitue le deuxième poste de GES sur la commune avec près de **30% des émissions.**

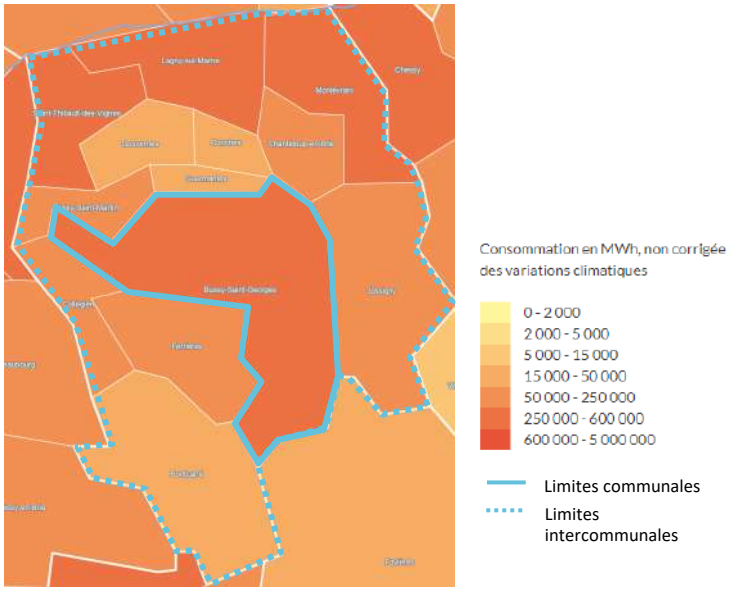
La commune fait partie des communes les plus émettrices de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire. Ce résultat est toutefois à mettre en balance avec le fait que la commune est également l'une des plus peuplées du territoire et le fait qu'elle soit traversée par plusieurs axes de transports d'ampleur national.

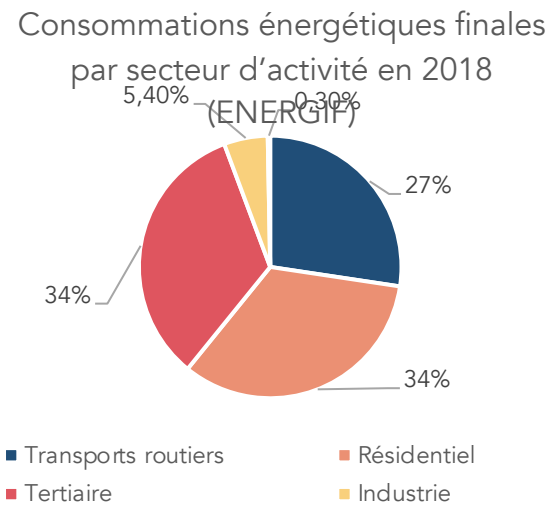
A l'échelle de la région ile de France, 83% des communes émettent moins que Bussy-Saint-Georges.

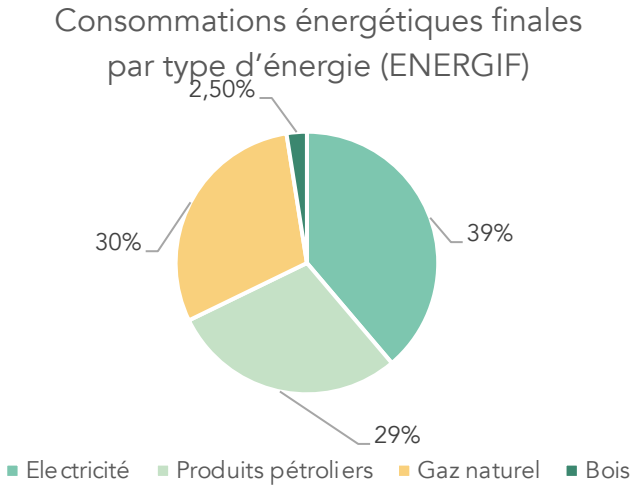
► Malgré une baisse globale des émissions depuis quelques années la commune reste parmi les territoires les plus émissifs à l'échelle de la région ile de France. Il sera nécessaire, à travers le PLU, de mobiliser des leviers permettant l'amélioration de la performance énergétique des logements et le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Les consommations énergétiques









La consommation énergétique du territoire communal est de **442GWh en 2018. Cette consommation est en augmentation depuis 2012.**

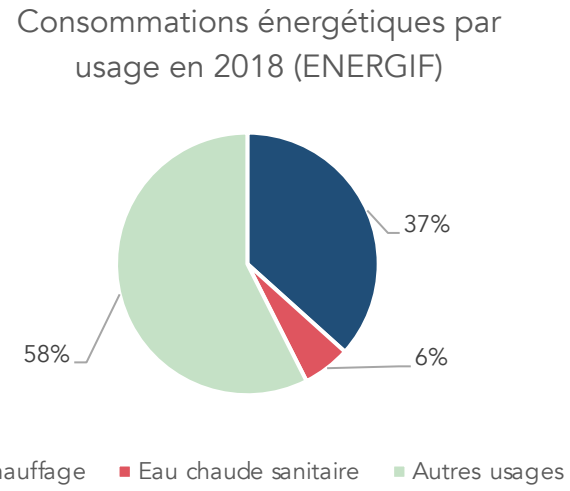
Le résidentiel et le tertiaire constitue les deux postes de consommation les plus importants avec un total cumulé de **68% des consommations. Les transports** représentent quant à eux **27% des consommations** du territoire.

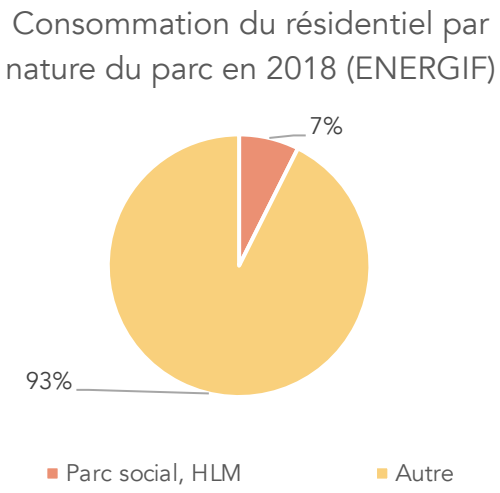
Les sources d'énergie exploitées principalement sont : l'électricité (39%) et le gaz naturel (30%). Les produits pétroliers représentent 29% de l'énergie.

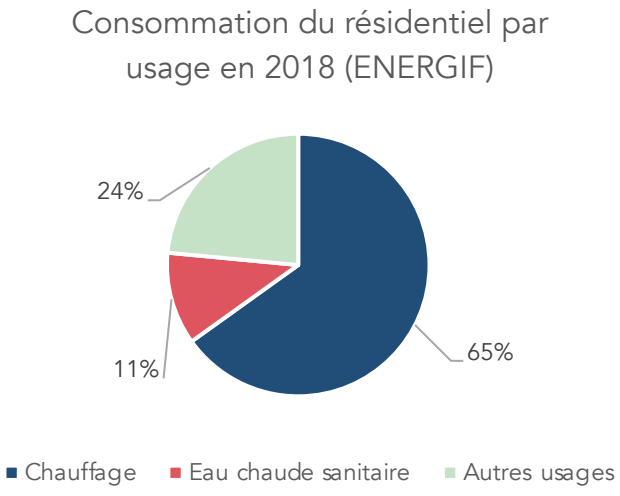
La commune fait partie des communes les plus émettrices de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire. Ce résultat est toutefois à mettre en balance avec le fait que la commune est également l'une des plus peuplées du territoire et le fait qu'elle soit traversée par plusieurs axes de transports d'ampleur national. Elle dispose également de zones d'activités qui sont susceptibles de faire augmenter les consommations.

A l'échelle de la région ile de France, 81% des communes consomment moins que Bussy-Saint-Georges.

Les consommations énergétiques







Cette consommation est principalement (58%) dédiée à un usage « autre » c'est-à-dire un usage en tant qu'électricité spécifique, pour la cuisson, la thermique industrielle ou la force motrice.. La présence de secteurs d'activités de grandes superficies peut justifier la part importante de cet usage.

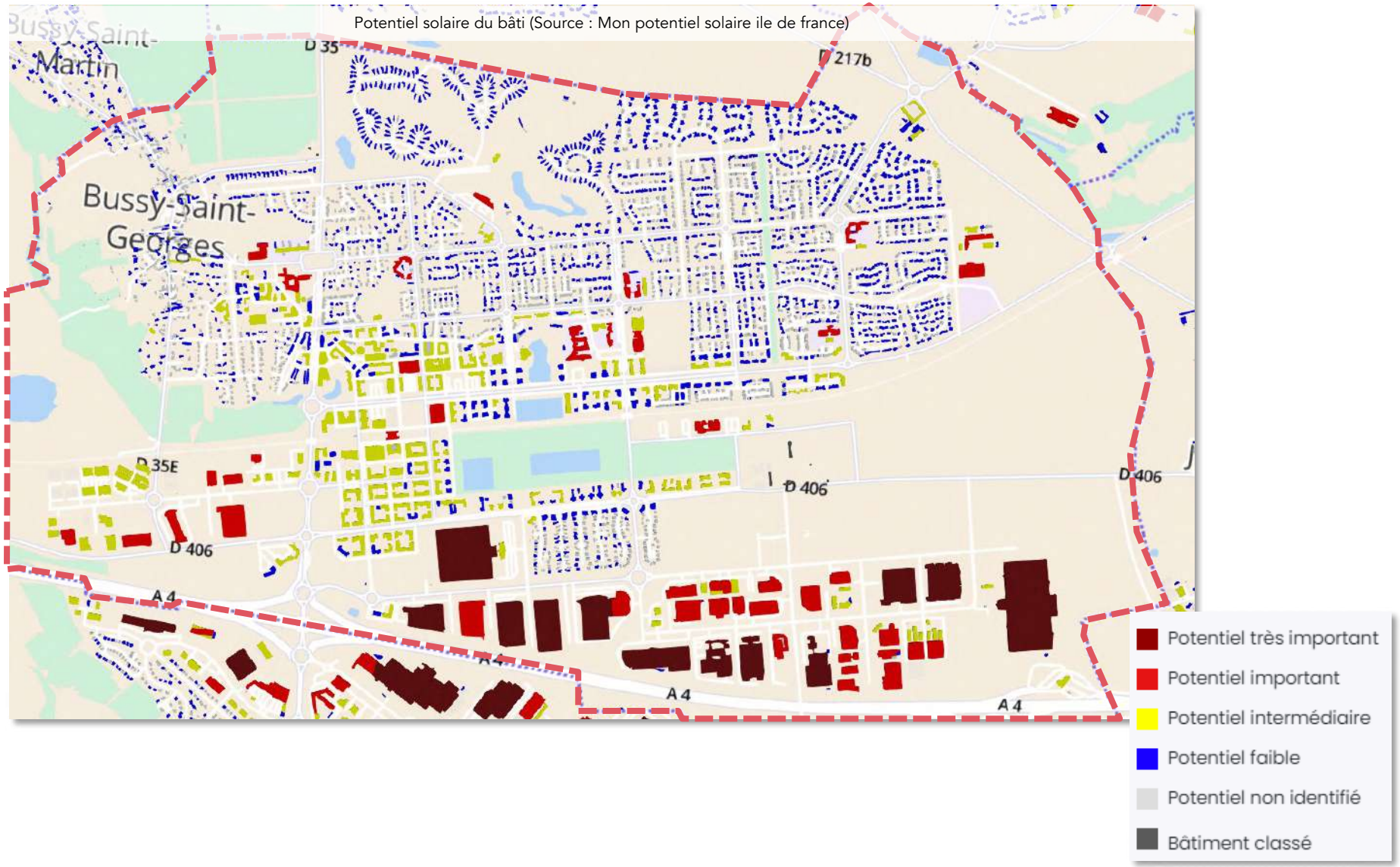
Au sein du secteur résidentiel plusieurs constats peuvent être faits :

- Le parc privé est bien plus consommateur que le parc social. Cela peut s'expliquer par la part importante du parc privé sur la commune.
- La consommation est dédiée à 65% aux besoins de chauffage. Cela peut s'expliquer par le fait que le parc a majoritairement été construit entre 1991 et 2005 (63,3%) ce qui est de manière générale antérieur aux réglementations thermiques de 2000 et 2005 qui ont permis de fixer des exigences de performance énergétiques globales sur les bâtiments.

►Bussy-Saint-Georges a une consommation énergétique importante, alimentée principalement par des énergies fossiles (gaz naturel, produits pétroliers). Cette consommation est dédiée en très grande partie à des usages non résidentiels ce qui peut s'expliquer par la présence d'industries sur le territoire.

L'importante part du chauffage dans le résidentiel va nécessiter un travail sur la performance thermique des logements (isolation).

Potentiel solaire du bâti (Source : Mon potentiel solaire ile de france)



ENERGIE SOLAIRE THERMIQUE :

L'énergie solaire thermique est la transformation du rayonnement solaire en énergie thermique (chaleur) qui peut servir pour la production d'eau chaude sanitaire uniquement ou bien en combiné pour le chauffage de l'eau et de l'habitat.

Avec un dimensionnement cohérent et une orientation adaptée, le solaire thermique peut couvrir, sur l'année, jusqu'à 50 % des besoins d'Eau chaude sanitaire (ECS) d'un ménage de 5 personnes et 20 % des besoins de chauffage d'une habitation correctement isolée (source ADEME).

L'utilisation du solaire thermique est également très efficace pour les établissements consommant beaucoup d'eau chaude comme les équipements publics (piscines, crèches, hôpitaux…).

En 2013 l'ARENE et l'ADEME ont réalisé une étude intitulée Etat des lieux et potentiels de développement du solaire thermique en Île-de-France. En s'appuyant sur les données collectées pour réaliser cette étude, on peut estimer la **production de chaleur potentielle issue du solaire thermique à environ 3,7 GWh.**

ENERGIE SOLAIRE THERMODYNAMIQUE :

Le solaire thermodynamique est, après le solaire photovoltaïque et le solaire thermique, la troisième filière permettant de produire de l'énergie à partir du soleil. Son principe est proche de celui des centrales électriques conventionnelles : il consiste à utiliser la chaleur du soleil pour produire de la vapeur qui va ensuite entrainer une turbine.

Dans le cadre d'un projet de ce type, il serait donc possible d'avoir une puissance de 0,3MW par hectare pour une **production de 4,5GWh par hectare et par an**.

Cette production à l'hectare est près de 10 fois supérieure à celle du solaire photovoltaïque en site propre.

ENERGIE SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE :

La technologie photovoltaïque permet de produire de l'électricité à partir du rayonnement solaire. L'électricité peut alors être autoconsommée ou réinjectée sur le réseau.

- En toiture :

  Marne et Gondoire possède 24km² de surface urbanisée et 9km² de zones industrielles et commerciales, cela correspond environ à 77 et 91 hectares de surface de toit susceptible d'accueillir des installations solaires photovoltaïques dans de bonnes conditions.

  Si l'ensemble de ces surfaces étaient équipées, l'EPCI disposerait d'une **puissance solaire installée de 84MWc** pour une **production annuelle d'électricité de 73GWh**, soit 10% environ de la consommation d'électricité du territoire.

  A l'heure actuelle 1% de ce potentiel est exploité.

- En site propre

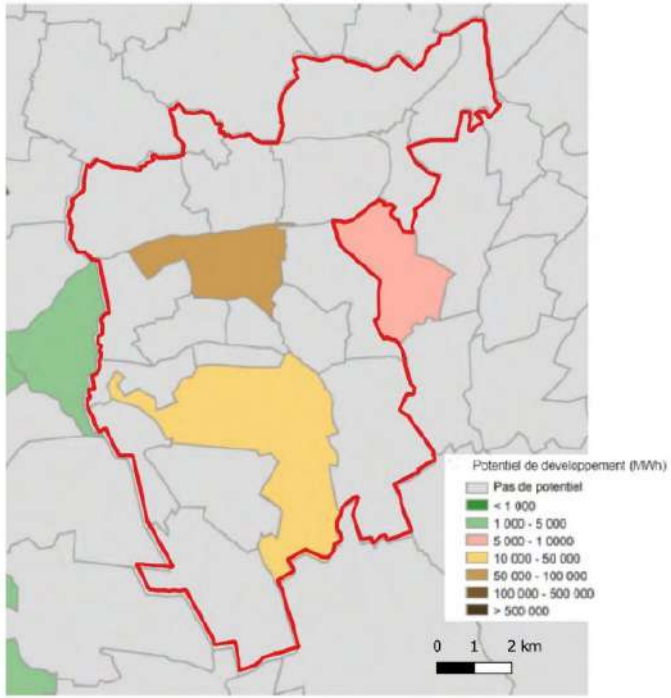
  Outre les installations en toiture, le solaire peut également être développé en site propre. Des installations de ce type peuvent par exemple être envisagées sur des friches industrielles, d'anciennes carrières ou des zones en eau non-sensibles.

  Dans ces conditions, il est possible d'installer 500kWc par hectare pour une production annuelle de 430MWh environ.

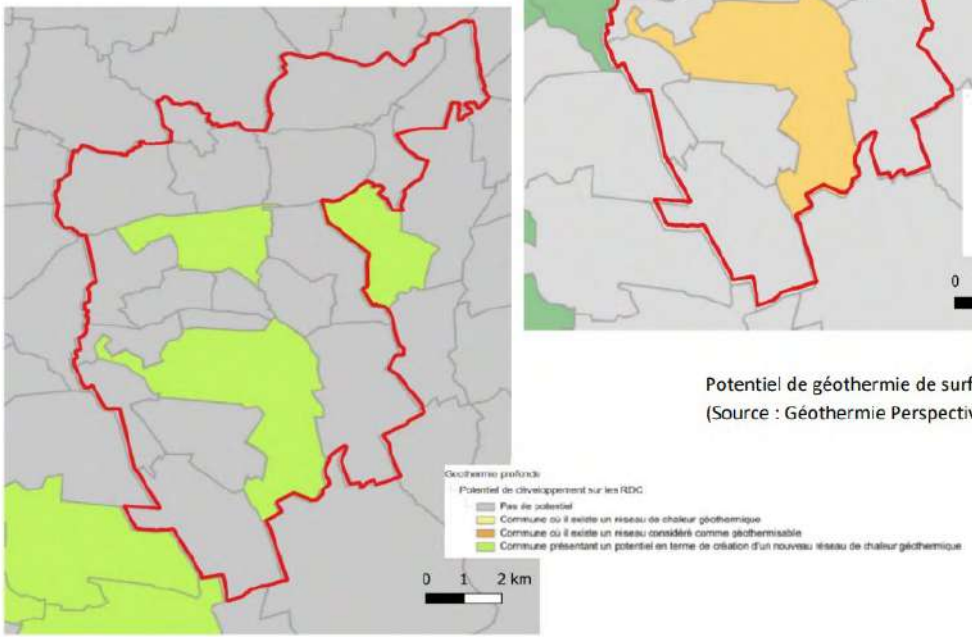
► Bussy-Saint-Georges dispose de surfaces de toitures de grandes dimensions, notamment dans les zones d'activités qui pourraient être équipées de panneaux solaires.

La présence de logements collectifs peut également favoriser l'usage de solaire thermique.

Le potentiel énergétique – La géothermie (Source : PCAET)



Potentiel de géothermie de surface
(Source : Géothermie Perspectives)



Potentiel de géothermie profonde
(Source : Géothermie Perspectives)

Marne et Gondoire dispose d'un bon potentiel géothermique avec 1 à 3 aquifères accessibles selon les communes.

La nappe de Dogger, en particulier, est accessible dans de bonnes conditions sur l'ensemble du territoire. Située entre 1600 et 1800 mètres de profondeur avec une eau dont la température varie de 55° à 80°C, cet aquifère est exploité de longue date avec un renouveau depuis les années 2000.

Ces aquifères sont impropres à la production d'électricité qui nécessite une température supérieure à 90°C, la température est également trop basse pour de nombreuses applications industrielles.

Elle est adaptée pour un usage résidentiel et collectif (chauffage, eau chaude sanitaire…), de loisir (piscine, balnéothérapie…) ou agricole (chauffage de serre, pisciculture, mise hors-gel…). Dans ces conditions, un doublet permet typiquement de produire de l'ordre de 50GWhth/an, soit de quoi alimenter environ 5000 logements. Marne-et-Gondoire présente une densité d'habitat et d'activités adaptée au développement de réseaux de chaleur géothermique.

► Bussy-Saint-Georges fait partie des communes disposant du **potentiel géothermique le plus intéressant sur la communauté d'agglomération**. Avec notamment un potentiel de de développement de **10 000 à 50 000 MWh pour la géothermie de surface.**

Le potentiel énergétique – La biomasse (Source : PCAET)

BIOMASSE FORESTIERE :

Avec une surface de forêts de 31km², le territoire de Marne et Gondoire pourrait produire 15400m3 de bois-énergie par an, c'est-à-dire de quoi **produire 43GWh** de chaleur (sur 60 consommés actuellement) ou **13GWh électriques**.

Le bois d'œuvre n'est pas comptabilisé dans ce potentiel, l'utilisation du bois énergie ne fait donc pas concurrence aux usages durables du bois.

GISEMENTS METHANISABLES :

La production ménagère de déchets verts est estimée à 1100T par an sur le territoire. Par méthanisation, cela permettrait de **produire 8.2GWh/an**

Cependant cet usage entrerait en compétition avec le compostage : aujourd'hui 96% des déchets organiques collectés en Ile de France sont orientés vers des plateformes de compostage. Le gisement est par ailleurs susceptible d'être réduit par la diffusion de bonnes pratiques (réduction du gaspillage alimentaire, compostage domestique…). Il n'est donc pas pris en compte dans le potentiel global de la biomasse.

Avec une surface cultivable de 3,4km², le territoire pourrait produire suffisamment de **biomasse agricole pour produire 12GWh de chaleur ou 4GWh électriques par an**.

L'exploitation de ce potentiel ne fait pas concurrence à l'alimentation humaine : seule la biomasse non-alimentaire est prise en compte dans ce calcul.

POTENTIEL GLOBAL :

L'utilisation de la biomasse représente un potentiel de production d'énergie d'environ **55GWh par an,** soit **3% environ de la consommation d'énergie du territoire.**

► **Bussy-Saint-Georges dispose d'une superficie forestière importante, ce qui peut permettre le développement de l'utilisation de la biomasse forestière. A noter qu'une chaufferie biomasse a été construite dans le cadre de l'EcoQuartier du Sycomore.**



Mobilisation de la biomasse sur le territoire :

Une chaufferie biomasse, a été implantée sur le territoire dans le cadre du projet porté sur la ZAC du Sycomore. Le réseau alimenté par cette chaufferie a fait l'objet d'une extension afin de permettre le raccord au niveau de l'entrée de ville et a vocation à créer une boucle en lien avec des communes voisines.

Le potentiel énergétique – La chaleur fatale

Il existe plusieurs gisements de chaleur fatale sur le territoire, notamment :

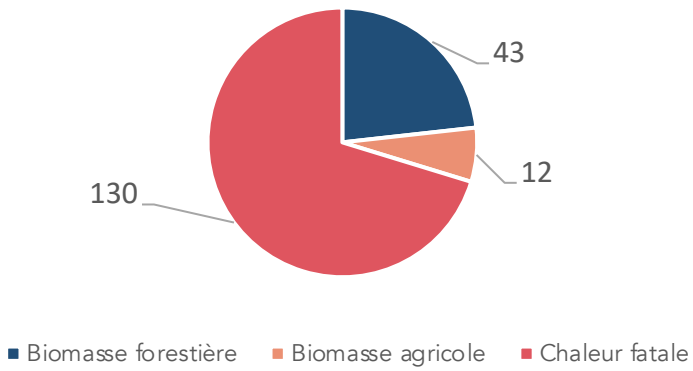
- La station de traitement des eaux usées de St Thibault des Vignes (environ 14GWh récupérables)
    - La mise en réseau de la chaleur fatale de la STEP de Saint-Thibault des Vignes constitue une possibilité de développement des énergies renouvelables sur le territoire. Il s'agit à l'heure actuelle d'une hypothèse.
- L'incinérateur de St Thibault des Vignes (environ 100GWh récupérables)
    - Cet incinérateur bénéficie d'un réseau de chaleur pour lequel le raccordement de la commune est en cours de projet
- Des datacenters à Collégien et Bussy -St-Georges (5 à 20GWh récupérables)
    - Un projet est en cours de réflexion sur la commune afin d'envisager le développement d'un réseau de chaleur en lien avec les datas centers au niveau de la ZAC de la Rucherie
- La chaleur des eaux usées (2 à 5GWh récupérables)

Marne et Gondoire dispose donc de gisements importants de chaleur fatale : de l'ordre de 100 à 150GWh pourraient être récupérés chaque année pour le chauffage ou des usages industriels.

► **Bussy-Saint-Georges dispose de gisements intéressants de récupération de chaleur fatale qui pourraient être mobilisés.**

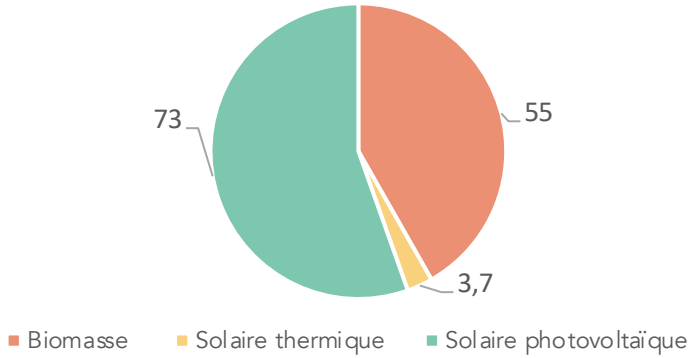
Le potentiel énergétique – Synthèse

Potentiel de production de chaleur en GWh à l'échelle de Marne et Gondoire



NB : la production liée à la géothermie n'a pas été estimée sur le territoire en GWh mais le territoire dispose d'un potentiel intéressant.

Potentiel de production d'électricité en GWh à l'échelle de Marne et Gondoire



SOURCE DE PRODUCTION	POSSSIBILITES ET INTERET A BUSSY-SAINT GEORGES
Solaire thermique	OUI mais principalement pour les établissements consommant beaucoup d'eau chaude → Intérêt moyen
Solaire thermodynamique	OUI → Intérêt moyen
Solaire Photovoltaïque	OUI → Intérêt fort
Géothermie	OUI → Intérêt fort
Biomasse forestière	OUI → Intérêt moyen
Gisements méthanisable	OUI → Intérêt faible
Chaleur fatale	OUI → Intérêt fort

► Sur le territoire de la communauté d'agglomération, plusieurs sources de chaleur et d'électricité sont mobilisables. A l'échelle de la commune il existe un intérêt fort au développement du solaire photovoltaïque, la géothermie et la chaleur fatale.
Néanmoins, les politiques énergétiques doivent être réfléchis en cohérence avec les communes de la communauté d'agglomération.

GESTION DU RISQUE ET DES NUISANCES

- Définitions
- Les risques naturels
- Les risques technologiques
- Les nuisances

Les documents cadres – Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CA Marne et Gondoire et le Plan Air Renforcé

Le PCAET de la CA Marne et Gondoire a été approuvé le 15 mars 2021. Parmi les différents objectifs qu'il se fixe il doit notamment permettre de formaliser et rendre opérationnel les politiques d'amélioration et préservation de la qualité de l'air.

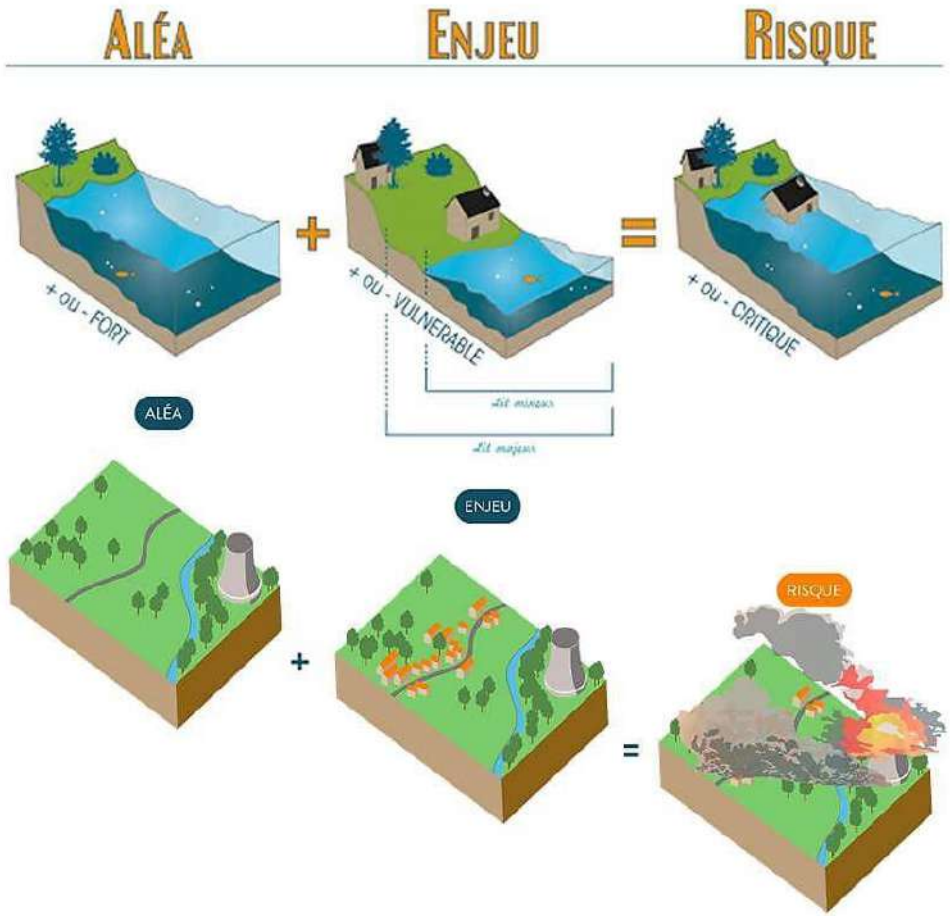
Pour ce faire, le PCAET a défini les actions suivantes qui adresse de manière spécifique la qualité de l'air (d'une manière générale, toutes les politiques visant à réduire les consommations énergétiques – bâti et transports – permettent de réduire la pollution atmosphérique sur le territoire) :

- Faciliter l'acquisition et l'usage des véhicules moins polluants ;
- Réduire l'exposition aux polluants atmosphériques liés aux transports ;
- Agir pour la qualité de l'air face aux polluants liés aux pesticides.

Le PCAET de Marne et Gondoire ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi LOM imposant un volet air spécifique, une étude a été lancée afin de compléter le volet « air » du PCAET. Celle-ci a permis de conduire à l'élaboration d'un « Plan Air Renforcé ».

Celui-ci cible notamment la stratégie et les actions à mettre en œuvre, à travers le PCAET pour répondre aux enjeux du territoire.

Il porte ainsi une action sur le sujet de la mobilité, du résidentiel, l'agriculture.

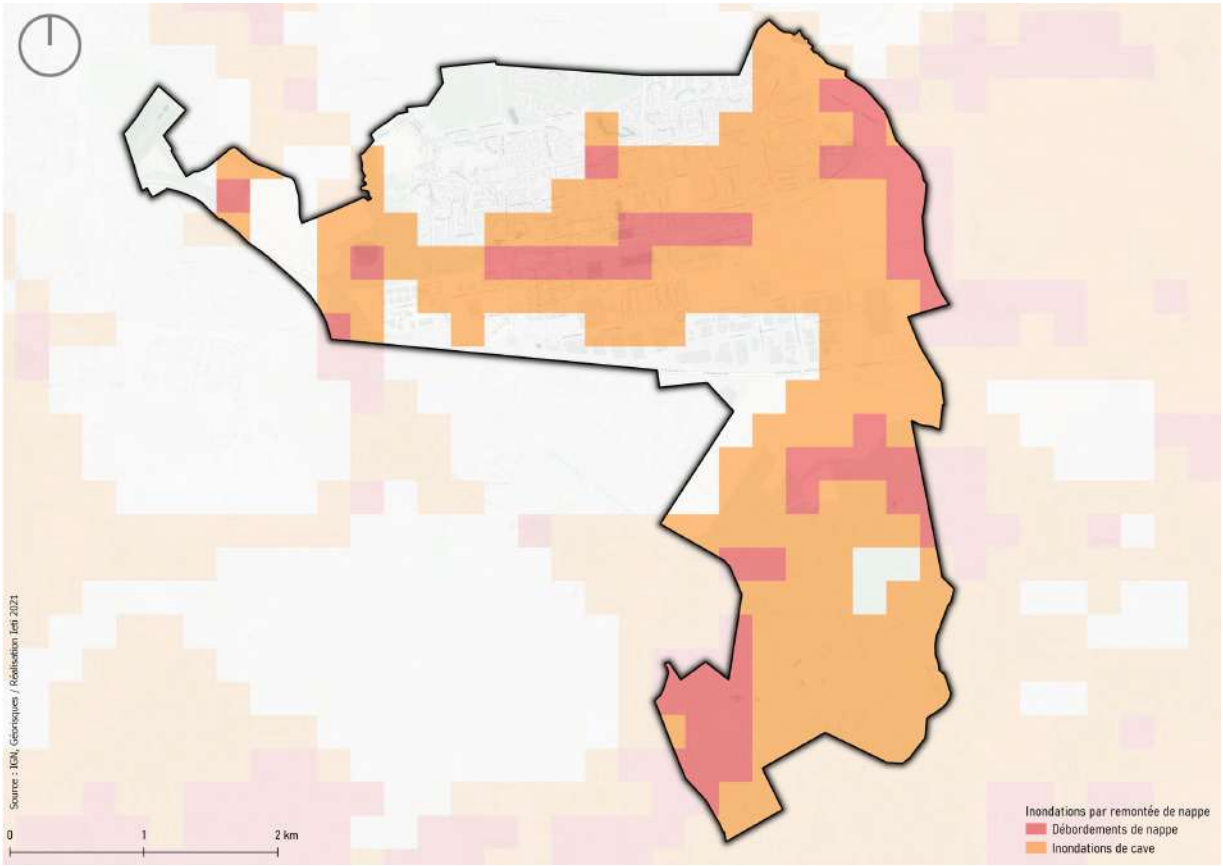


Définition d'un risque (ADRASEC 08)

Le risque est défini comme étant la probabilité qu'un événement dommageable survienne. Il est défini comme étant « la conjonction d'un aléa et d'un enjeu » (géorisques).

Comme le présente le schéma ci-contre, les risques peuvent avoir un caractère naturel (inondation, mouvement de terrain…) ou technologique (explosion industrielle etc…)

Les nuisances quant à elles désignent des facteurs (bruit, lumière etc..) qui peuvent avoir un effet désagréable, voire dommageable, sur les écosystèmes et les individus.



Le risque inondation peut être de trois types :

- inondations par débordement de cours d'eau (direct),
- inondations par accumulation d'eau ruisselée,
- inondations par remontée de nappe phréatique (indirecte).

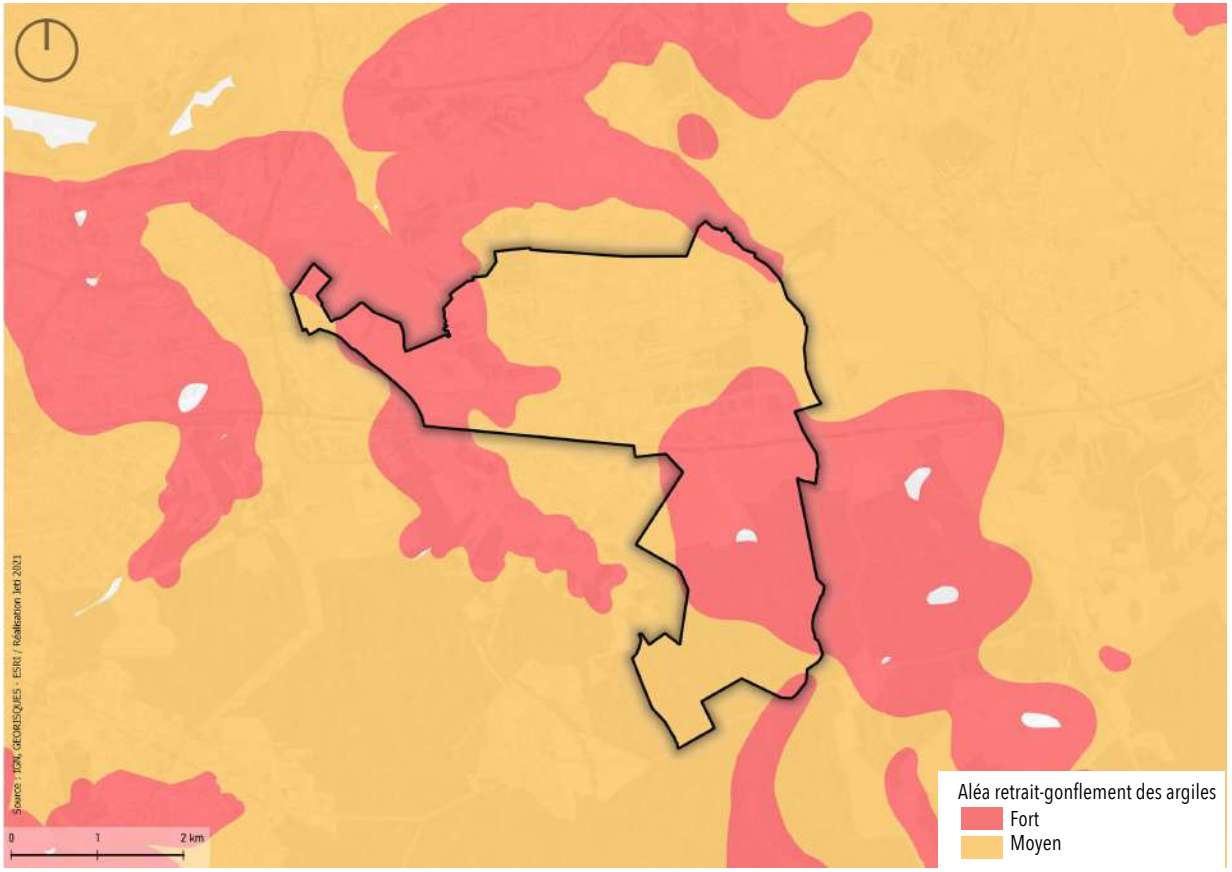
Sur le territoire de Bussy-Saint-Georges il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) qui apporte une réponse réglementaire aux risques sur le territoire.

La commune est néanmoins concernée par un risque **inondation lié à la présence de nappes libres avec :**

- **Un risque de débordements de nappe plus ou moins important :**
  - Le risque le plus important est très localisé et concerne principalement des secteurs situés à proximité de cours d'eau (vallon de la Gondoire, forêt d'Armainvilliers et de Ferrières, le parc du Génitoy)
  - Le risque est moins important mais peut tout de même engendrer des inondations de cave sur la quasi-totalité du territoire notamment au sud de l'autoroute.

► Il est nécessaire de prendre en compte le phénomène de débordements de nappes qui peut impacter le bâti et la population.

Les risques naturels – L'aléa retrait-gonflement des argiles



Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions.

Globalement, l'ensemble de la commune est concerné par l'aléa de retrait-gonflement des argiles avec une exposition plus ou moins forte :

- **Exposition forte :** le secteur du vallon de la Brosse, la lisière agricole à proximité de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières, et la zone d'activités Gustave Eiffel
- **Exposition moyenne :** le reste du territoire

► La commune est concernée en totalité par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. L'intégration de ce risque vis-à-vis des conséquences, notamment pour les principes constructifs doit être faite dans le PLU.

Les risques naturels – Arrêtés de catastrophes naturelles

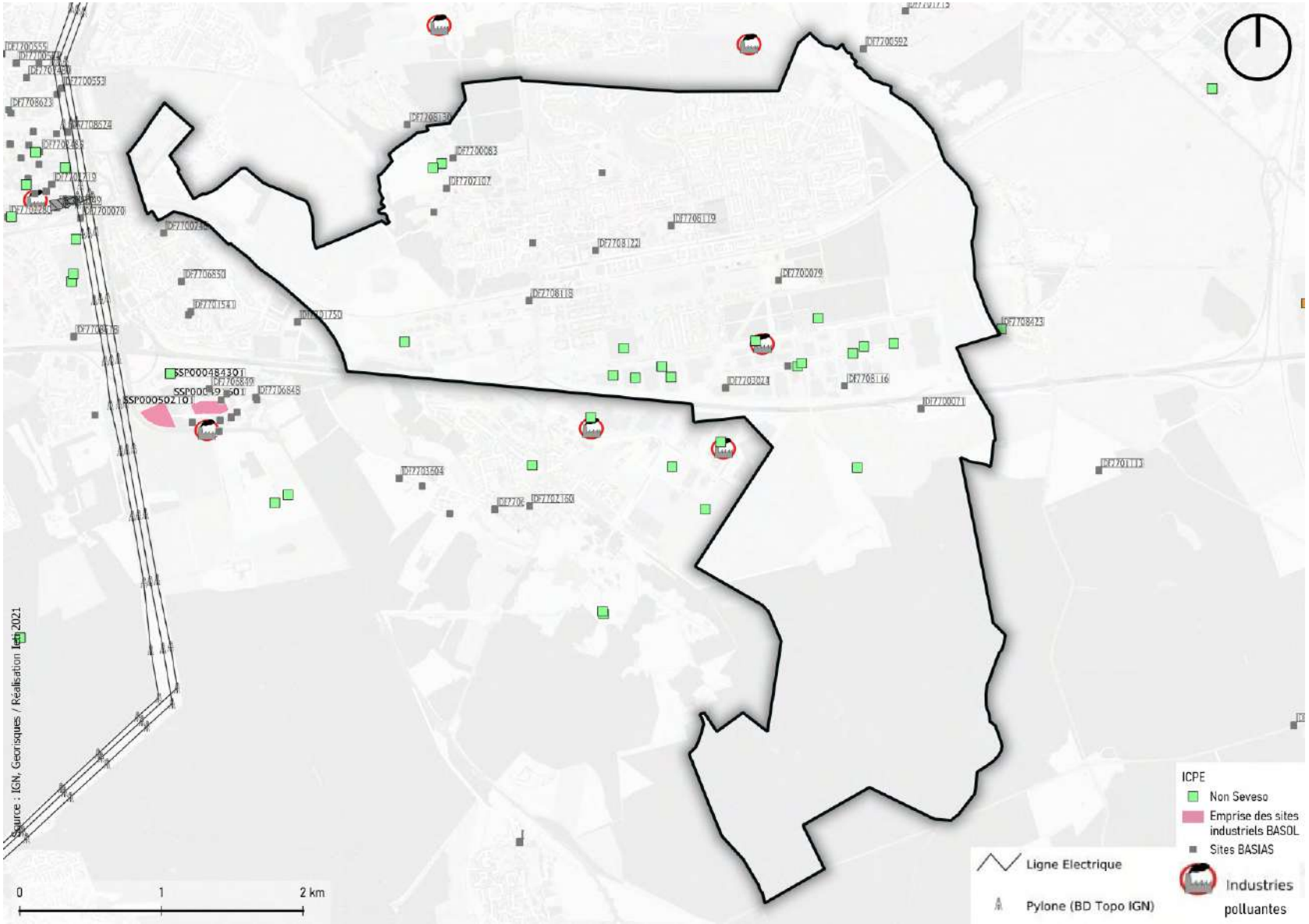
TYPE DE CATASTROPHE	DATE DE L'ARRETE	DATE D'OCCURRENCE	
		Début	Fin
Inondations et / ou coulées de boues	29/12/1999	25/12/1999	29/12/1999
	16/05/1983	01/04/1983	28/04/1983
Sécheresse	18/05/2021	01/07/2020	30/09/2020
	19/01/2021	27/11/2019	31/12/2019
	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005
	15/07/1998	01/01/1992	31/05/1997
Mouvement de terrain	29/12/1999	25/12/1999	29/12/1999

Une catastrophe naturelle est caractérisée par l'intensité anormale d'un agent naturel (inondation, coulée de boue, tremblement de terre, avalanche, sécheresse...) lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.

Dans ces cas là, l'état de catastrophe naturelle est constaté via un arrêté interministériel. Cela permet l'indemnisation des dommages directement causés aux biens assurés, en vertu de la loi du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophe naturelle.

La liste exhaustive des arrêtés de catastrophe naturelles identifiés sur le territoire est détaillée ci-contre.

► **La commune est jusqu'alors relativement préservé des phénomènes de catastrophe naturelle. Néanmoins, il est possible d'identifier une augmentation de l'occurrence des catastrophes de type sécheresse avec notamment la répétition en 2019 et 2020.**


Source : IGN, Georisques / Réalisation Iet) 2021
0
1
2 km
ICPE
Non Seveso
Emprise des sites industriels BASOL
Sites BASIAS
Industries polluantes
Ligne Electrique
Pylone (BD Topo IGN)

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

Les exploitations industrielles ou agricoles sont susceptibles, en raison de leurs activités, de représenter un risque pour la sécurité ou la santé des riverains. Au-delà du risque, ces installations peuvent être source de pollution et de nuisances qui peuvent dégrader non seulement la sécurité et la santé des riverains mais également l'environnement. Ces exploitations, qui peuvent représenter un risque font partie des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). A ce titre, elles font l'objet d'une réglementation spécifique en matière de prévention des risques et font l'objet d'un classement spécifique.

Celui-ci se décline selon 5 catégories mais seulement deux régimes sont identifiables sur la commune :

- **Régime d'enregistrement (E) :** il s'agit de certaines installations (élevages, stations services, entrepôts de produits combustibles, entrepôts frigorifiques) pour lesquelles une autorisation est nécessaire pour la mise en service et pour lesquelles l'exploitant doit justifier du respect des mesures de prévention des risques et des nuisances
- **Régime d'autorisation (A) :** il s'agit des installations qui présentent de graves risques ou nuisances pour l'environnement. Une autorisation doit être faite avant la mise en service et l'acceptabilité du risque doit être démontrée par une étude d'impact et de danger

Ces installations sont principalement concentrées au sein de la ZAC Gustave Eiffel.

SITE	REGIME	CARACTERISTIQUES
AMF Q.S.E. (exVIVALDI SARL)	E	Stockage de bois, cartons, papiers, pneumatique Activité de combustion
BNF CENTRE TECHNIQUE DU LIVRE	E	Stockage de combustible, de pneumatique, charges d'accumulateurs, Activité de combustion
BNP PARIBAS	E	Stockage de liquides inflammables et activités de combustion
Centre de production informatique (exIBM)	Inconnu	Activité de combustion
CRYOPAL	E	Commerce de gros (commerce interentreprise) de fournitures et équipements industriels divers
FONCIERE DES REGIONS	E	Stockage de produits explosifs, de gaz et liquide inflammable Activité de combustion
FRANCE ROUTAGE	E	Photocopie, préparation de documents et autres activités spécialisées de soutien de bureau
HOURA.FR (ex TBM LOGISTIQUE)	A	Stockage de liquides inflammables Activité de combustion
LOGISTIQUE GALERIES LAFAYETTE SA	A	Stockage de gaz et liquide inflammable Activité de combustion, entrepôts couverts
MAKITA	E	Entrepôt et charges d'accumulateurs
PROXITECH (ex SCAMAC ex STIHL)	E	Entrepôt et charges d'accumulateurs
RABOURDIN SAS (ex RABOURDIN GR INDUSTRIE	A	Utilisation de produits toxiques, traitement de matériaux plastiques et de matériaux, utilisation de bains de sel fondus
SCAMAC (ex WILLIAM SAURIN)	E	Entrepôts couverts et charges d'accumulateurs
SMED (ex SONY MUSIC, geprim)	E	Entrepôts couverts et charges d'accumulateurs
SURYS (ex HOLOGRAM INDUSTRIES)	E	Utilisation de produits toxiques, stockage de liquides inflammables, dépôt de combustibles, traitement de métaux et matières plastiques
TECH DATA FRANCE	A	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'ordinateurs, d'équipements informatiques périphériques et de logiciels

INDUSTRIES POLLUANTES :

Le registre des émissions polluantes constitue une mise à disposition du public des principaux rejets et transferts de polluants dans l'eau, l'air, les déchets déclarés par certains établissements.

Ce registre intègre, entre autres les principales installations industrielles, les stations d'épuration urbaines de plus de 100 000 équivalents habitants et certains élevages.

Sur la commune il existe deux industries recensées comme polluantes :

- CRYOPAL (Fabrication de réservoirs, citernes et conteneurs métalliques) qui produit des déchets dangereux (0,725 tonnes en 2015)
- SURYS (Imprimerie) qui produit des composés organiques volatils non méthaniques (41966 kg en 2019) et des déchets dangereux (281 tonnes en 2019)

ANCIENS SITES INDUSTRIELS (BASIAS)

Depuis les années 1980, la France a conduit des inventaires visant à recenser les sites pollués ou susceptibles de l'être afin de notamment de recenser les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement et de conserver la mémoire de ces sites.

Cet inventaire a amené la constitution de la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (BASIAS).

Il est **possible de recenser 12 sites BASIAS** sur la commune (voir tableau ci-contre).

ANCIENS SITES INDUSTRIELS (BASOL) :

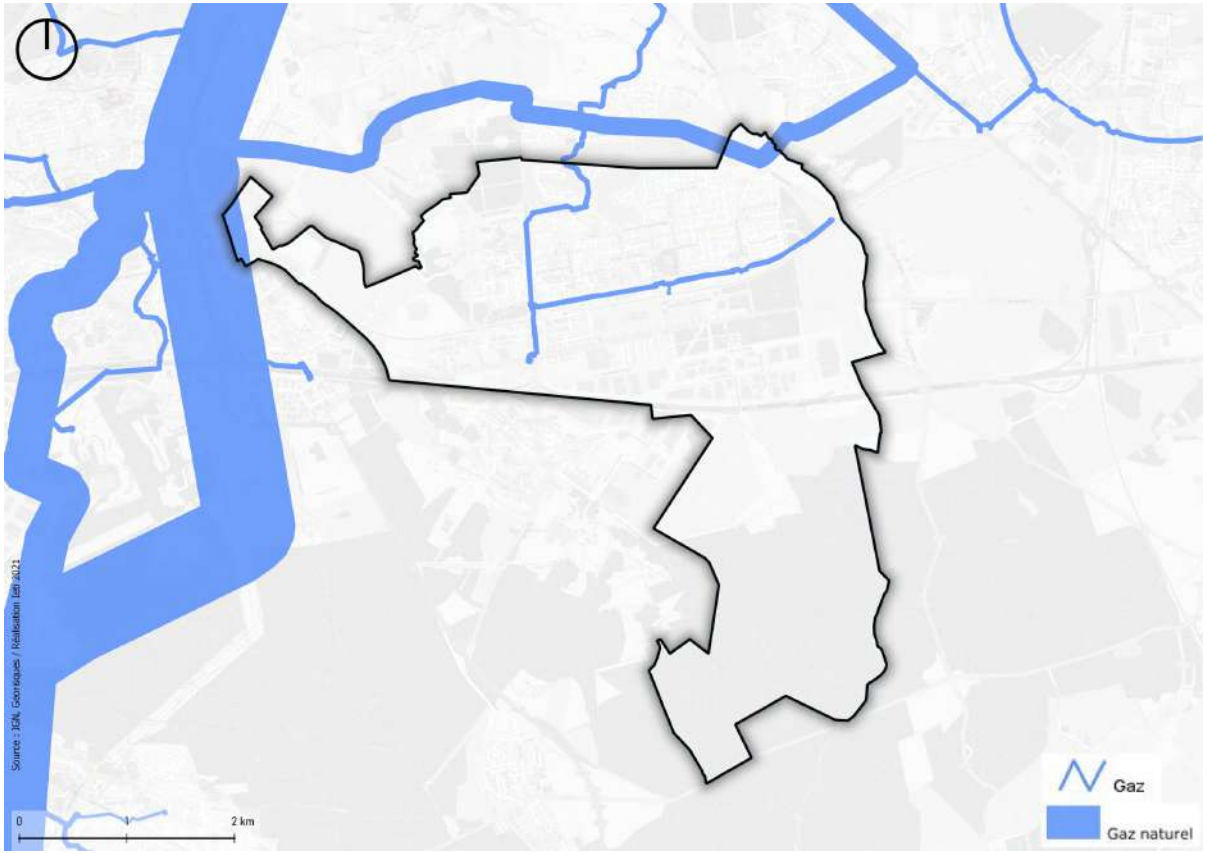
En complément du BASIAS, la Base de données sur les Sites et SOL pollués (BASOL) permet d'identifier les sites pollués ou potentiellement pollués qui appellent une action des pouvoirs publics à titre curatif ou préventif.

Les sites BASOL sont associés à : des sites ayant fait l'objet de diagnostic de sol, de recherches historiques documentaires. Ils peuvent être liés à des pollutions liées à l'activité ou à une pollution accidentelle.

Il n'existe **aucun site BASOL** sur la commune.

SITE	IDENTIFIANT	CARACTERISTIQUES
AIR LIQUIDE DIVISION MATERIEL CRYOGENIQUE	IDF7700001	Fabrication d'équipements d'irradiation médicale, d'équipements électromédicaux et électrothérapeutiques, matériel médico-chirurgical et d'orthopédie
Total (Compagnie Française de Raffinage)	IDF7700071	Station service et garage de véhicules
village 77	IDF7700074	Fabrication, transformation et stockage de matières plastiques
SODILUB et/ou MATHE Ile de France	IDF7700079	Stockage de produits chimiques et dépôt de liquides halogénés
TECHNIRETHANE	IDF7700083	Atelier d'emploi de matières plastiques
DUFAYS (Ets)	IDF7701428	Décharge de déchets industriels banals
Société AGECOM S.A. ex Rabourdin industrie	IDF7703024	Atelier de charges d'accumulateurs, stockage de matières plastiques
RANDON Etablissement	IDF7707107	Atelier de serrurerie et de soudure (avec utilisation d'acétylène dissous
SELVA S.A.R.L.	IDF7708116	Atelier de moulage de matières plastiques
Total Raffinage Distribution	IDF7708118	Station service
Martin Luther King (Lycée)	IDF7708119	Traitement de surface électrolytique
Bussy Euro Pressing	IDF7708122	Blanchisserie teinturerie

Les risques technologiques – Le transport de matière dangereuse (TMD)



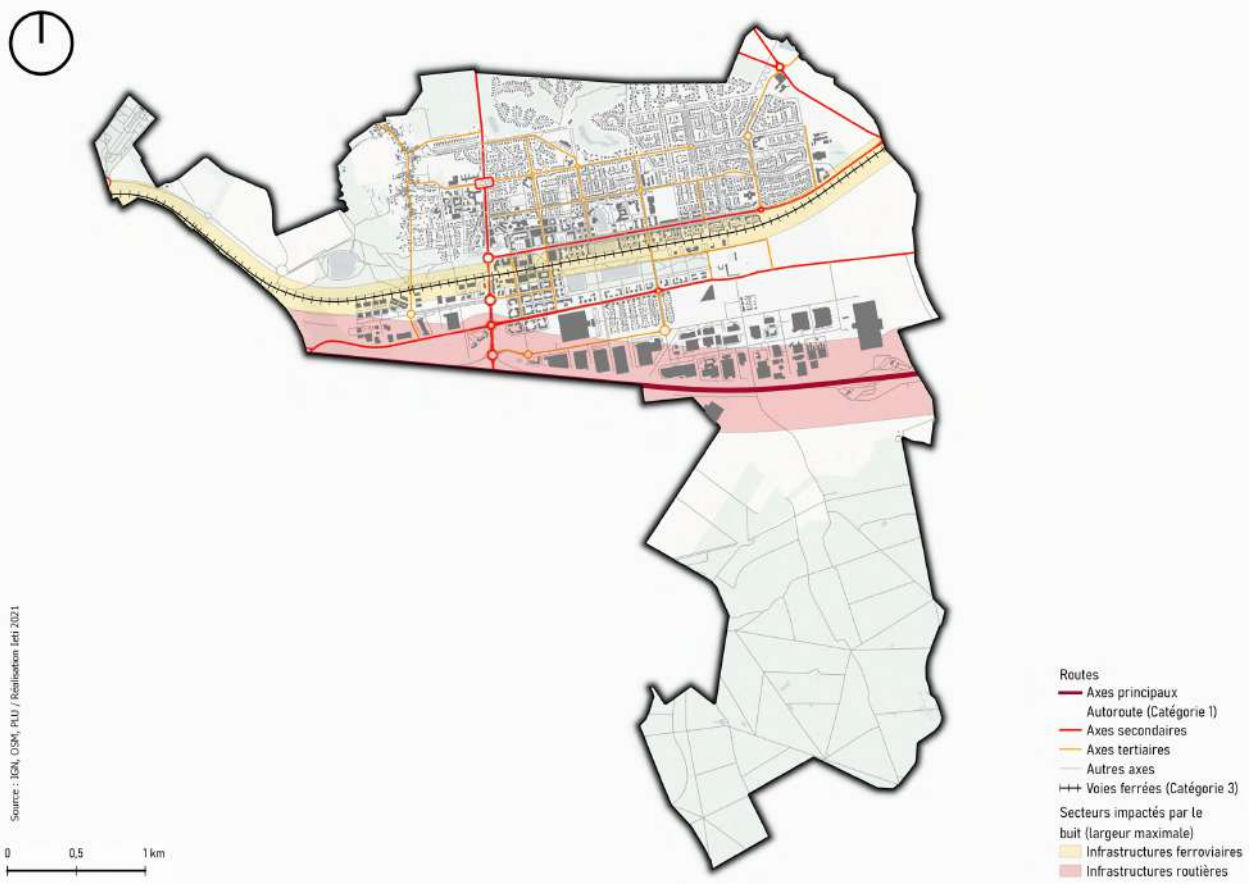
Sur le territoire français, de nombreux réseaux permettent le transport ou la distribution de gaz naturel, d'hydrocarbures ou de produits chimiques.

Leur présence doit être identifiée car en cas d'endommagement les conséquences peuvent être importantes sur la santé, l'environnement, les biens etc…

A l'échelle de la commune il existe plusieurs canalisations dédiées à l'acheminement de gaz naturel.

Ces canalisations sont gérées par GRT Gaz et font l'objet de servitudes d'utilité publique. Des périmètres de protection y sont affectées au sein desquels des règles de construction spécifiques sont définies afin de limiter l'exposition au risque.

► Il existe un risque lié au transport de matière dangereuse sur la commune. Celui-ci est déjà pris en compte via la mise en place de servitudes d'utilité publique sur les canalisations.



La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a conduit notamment à un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Sur la base de ce classement sont déterminés :

- des secteurs affectés par le bruit situé au voisinage de ces infrastructures,
- les niveaux sonores que les constructeurs seront tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans ces secteurs,
- les isolements acoustiques de façade requis.

Ce classement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres en date du 9 janvier 2014.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 30, 100, 250 ou 300 mètres en fonction de la catégorie de l'infrastructure (cette distance est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche).

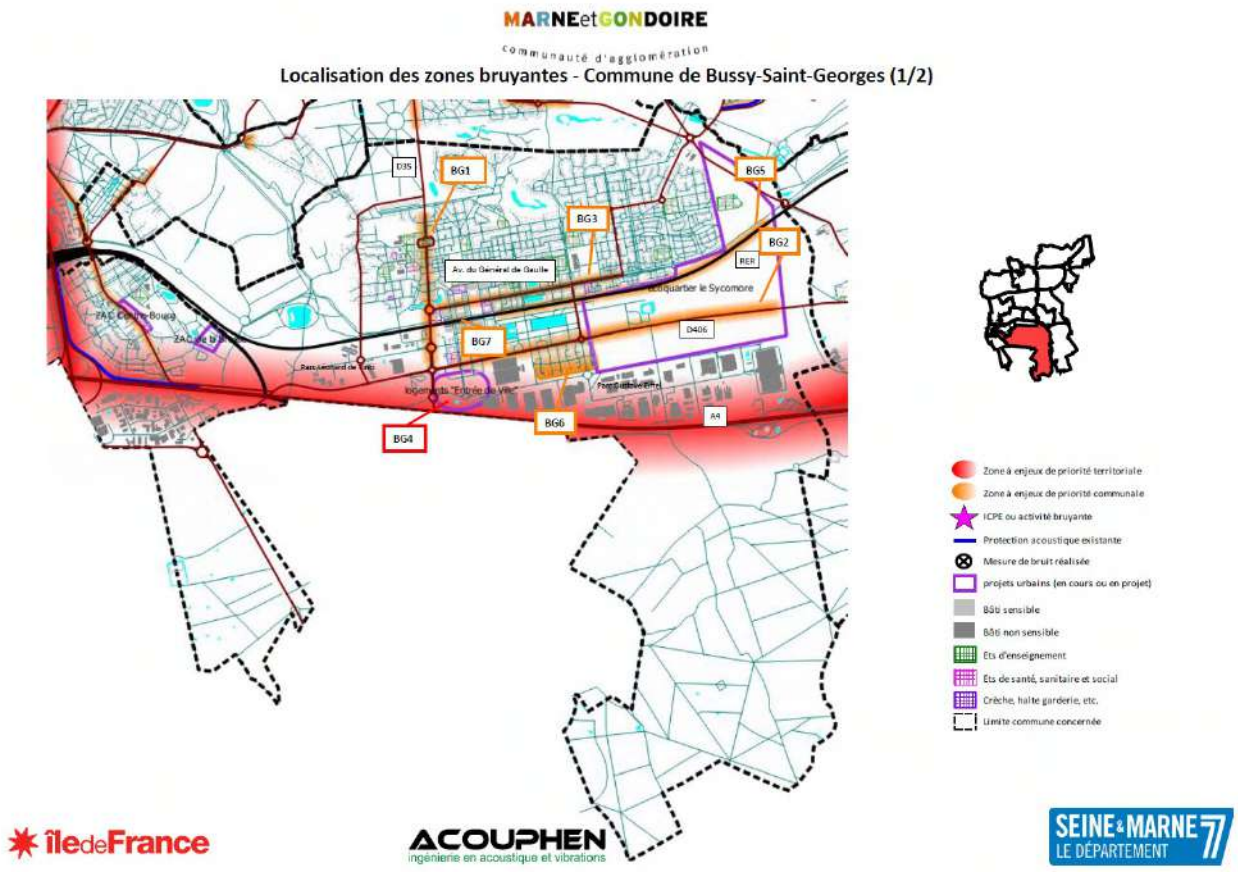
► Le territoire de la commune est concerné par des nuisances sonores liés principalement à la présence d'infrastructures de transports sur le territoire :

- **Réseau routier et autoroutier**
- **Réseau ferré**

Néanmoins, la population est globalement préservée du bruit en raison de l'éloignement du bâti des infrastructures les plus bruyantes.

Les cartes établies dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Marne et Gondoire sont détaillées dans les pages suivantes.

La CAMG a par ailleurs établi un guide de guide de déclinaison du PPBE dans les documents d'urbanisme.



Plan de Prévention du Bruit (PPBE)
(CA Marne et Gondoire)

Les zones bruyantes à enjeux sont d'une part les zones de nuisances générées par l'A104, l'A4 et la ligne SNCF Paris-Meaux ainsi que les zones où des PNB potentiels ont été mis en évidence par la cartographie (on parle alors de priorité territoriale), d'autre part les zones considérées comme bruyantes par les communes (on parle alors de priorité communale).

Par ailleurs, compte tenu des retours des communes, le bruit aérien a été considéré comme constituant une priorité territoriale sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.

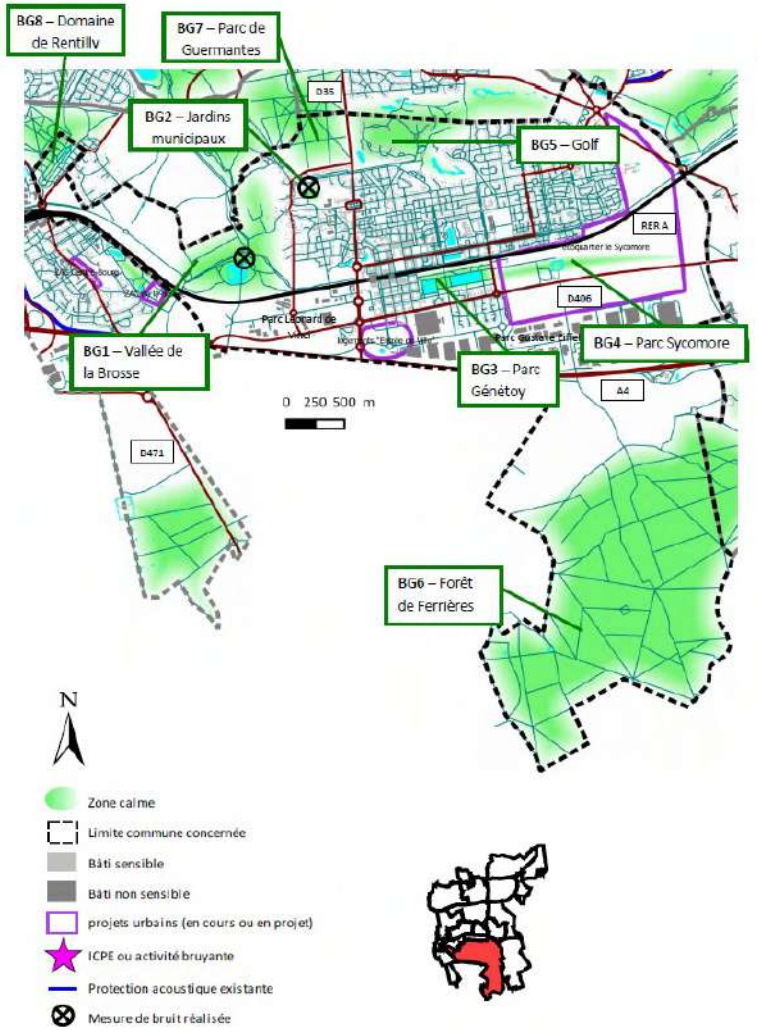
Sur la commune, les principales nuisances mises en évidence dans le PPBE sont celles liées à la présence des infrastructures routières. Globalement, la part d'habitations situées dans une zone à enjeux de priorité territoriale n'est pas particulièrement significative.

En revanche, les secteurs à enjeux de priorité communale, notamment au niveau de l'écoquartier du Sycomore sont des éléments à prendre en compte dans les choix d'aménagements.

Il est également à noter que la présence d'aérodromes à proximité constitue une nuisance sonore identifiée comme de portée territoriale par l'ensemble des communes de Marne et Gondoire.

Zones d'enjeux de priorité territoriale : Il s'agit des secteurs pour lesquels les cartographies mettent en évidence des nuisances sonores.

Zones d'enjeux de priorité communale : il s'agit des secteurs identifiés comme bruyants pour les communes.



Plan de Prévention du Bruit (PPBE)
(CA Marne et Gondoire)

D'après la définition de l'article L572-6 du Code de l'environnement, les zones de calme sont définies comme des : *« Espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte tenu des activités humaines pratiquées ou prévues »*

Sont a priori concernés les espaces ruraux type espaces naturels protégés, les zones de loisirs et de ressourcement (promenades, itinéraires modes doux,…), mais aussi des espaces urbains de qualité (parcs, jardins…) sur lesquels une politique volontariste de conservation, voire d'amélioration avec des engagements et un suivi pourrait être conduite.

Dans le cadre du PPBE, des zones de calme ont été identifiées. Celles-ci sont relativement nombreuses sur le territoire et réparties autour du tissu urbain.

Leur préservation doit être identifiée dans le PLU.

Zone calme : une zone calme est un secteur faiblement exposé au bruit pour lequel une politique de maintien ou d'amélioration de l'ambiance sonore est envisagé / mis en œuvre.
Dans le cadre du PPBE il s'agit des secteurs exposés à un niveau sonore inférieur à 55dB (sur 24h) pour lesquels la commune a manifesté une volonté de préservation en tant que zone calme.

	2019	2020
OZONE > Objectif de qualité non atteint	18 jours > 120 µg/m³ pendant 8h	21 jours > 120 µg/m³ pendant 8h
BENZENE > Respect de la qualité atteint (2 µg/m³)	1 µg/m³ au niveau de l'échangeur de l'A104 et l'A4 (en dehors du territoire communal) (moyenne annuelle IDF : 5 µg/m³)	
DIOXYDE D'AZOTE > Respect de la valeur limite (40 µg/m³)	Concentration annuelle moyenne entre 13 et 23 µg/m³ (moyenne annuelle IDF : 40 µg/m³)	Concentration annuelle moyenne entre 9 et 19 µg/m³
PM10 > Respect de l'objectif de qualité (30µg/m³)	Concentration annuelle moyenne entre 15 et 17 µg/m³	Concentration annuelle moyenne entre 15 et 16 µg/m³
PM10 avec nombres de jours > 50 µg/m³ > Globalement respect de la valeur limite mais dégradation au niveau des axes principaux	Entre 2 et 38 jours de dépassement selon les secteurs	Entre 5 et 1 jours de dépassement selon les secteurs
PM2,5 > Respect de l'objectif de qualité de l'OMS (10 µg/m³) mais dégradation au niveau des axes principaux	Concentration annuelle moyenne entre 9 et 10 µg/m³	Concentration annuelle moyenne entre 8 et 9 µg/m³

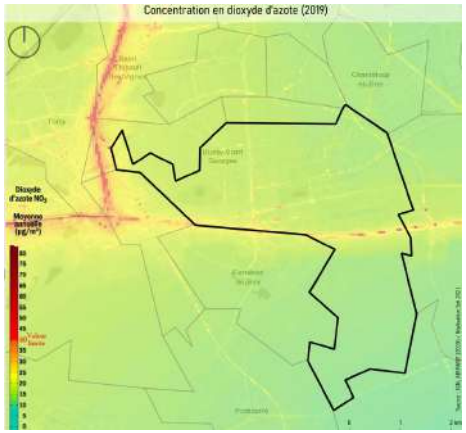
La qualité de l'air se mesure par l'indice ATMO et se divise en six catégories : bonne, moyenne, dégradée, mauvaise, très mauvaises et extrêmement mauvaise.

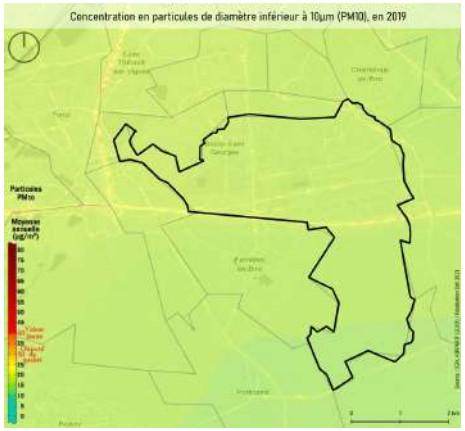
Les polluants qui sont pris en compte sont l'ozone (O3), le dioxyde d'azote (NO2), les particules PM10, les particules fines PM2,5) et le dioxyde de soufre (SO2).

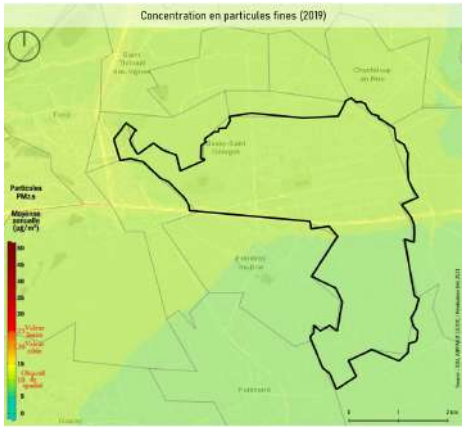
Sur la commune, d'une manière générale à l'exception de l'ozone les concentrations de polluants dans l'air respecte les concentrations limites ou les objectifs de qualité fixé par la réglementation française ou par l'OMS.

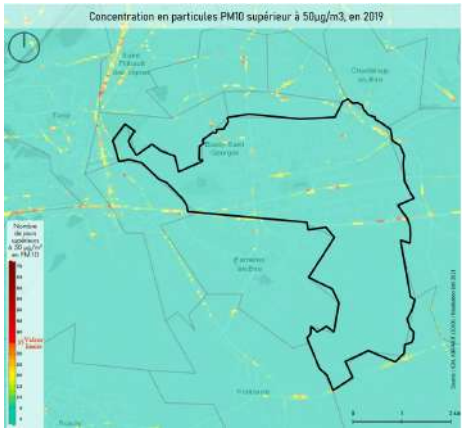
La présence de l'autoroute et la situation en aval aéraulique de la métropole parisienne constitue les principales sources de pollutions pour la commune.

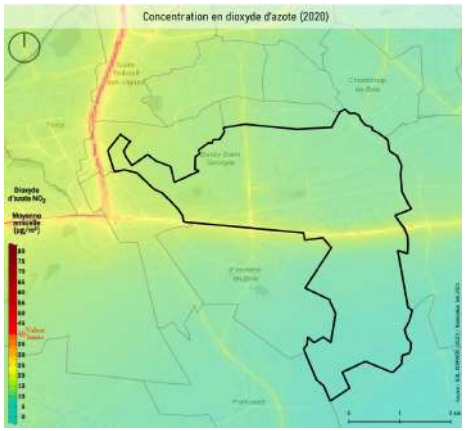
► La qualité de l'air sur la commune de Bussy-Saint-Georges est globalement de bonne qualité à l'exception de certains secteurs proches de l'autoroute. La commune peut par ailleurs être concernée par des épisodes de pollution.

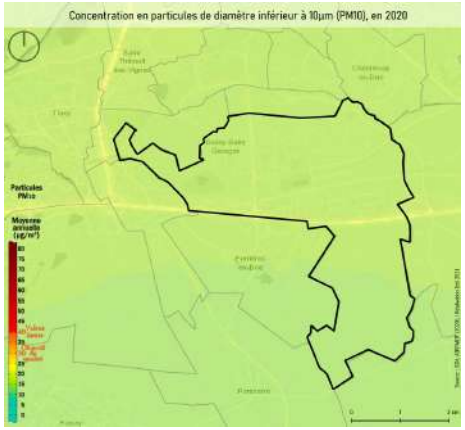

Concentration en dioxyde d'azote (2019)

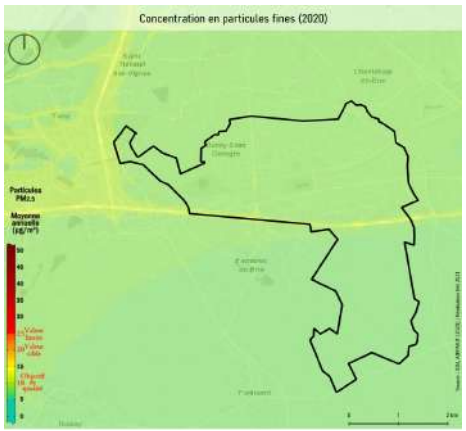

Concentration en particules de diamètre inférieur à 10µm (PM10), en 2019

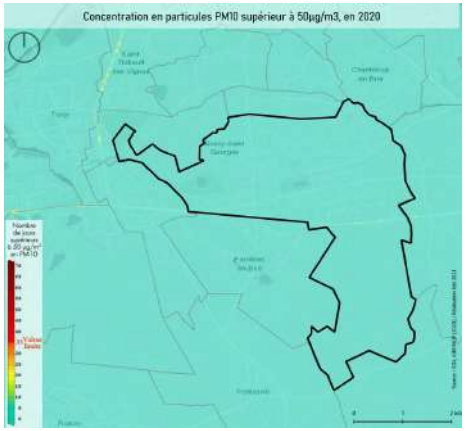

Concentration en particules fines (2019)


Concentration en particules PM10 supérieur à 50µg/m3, en 2019

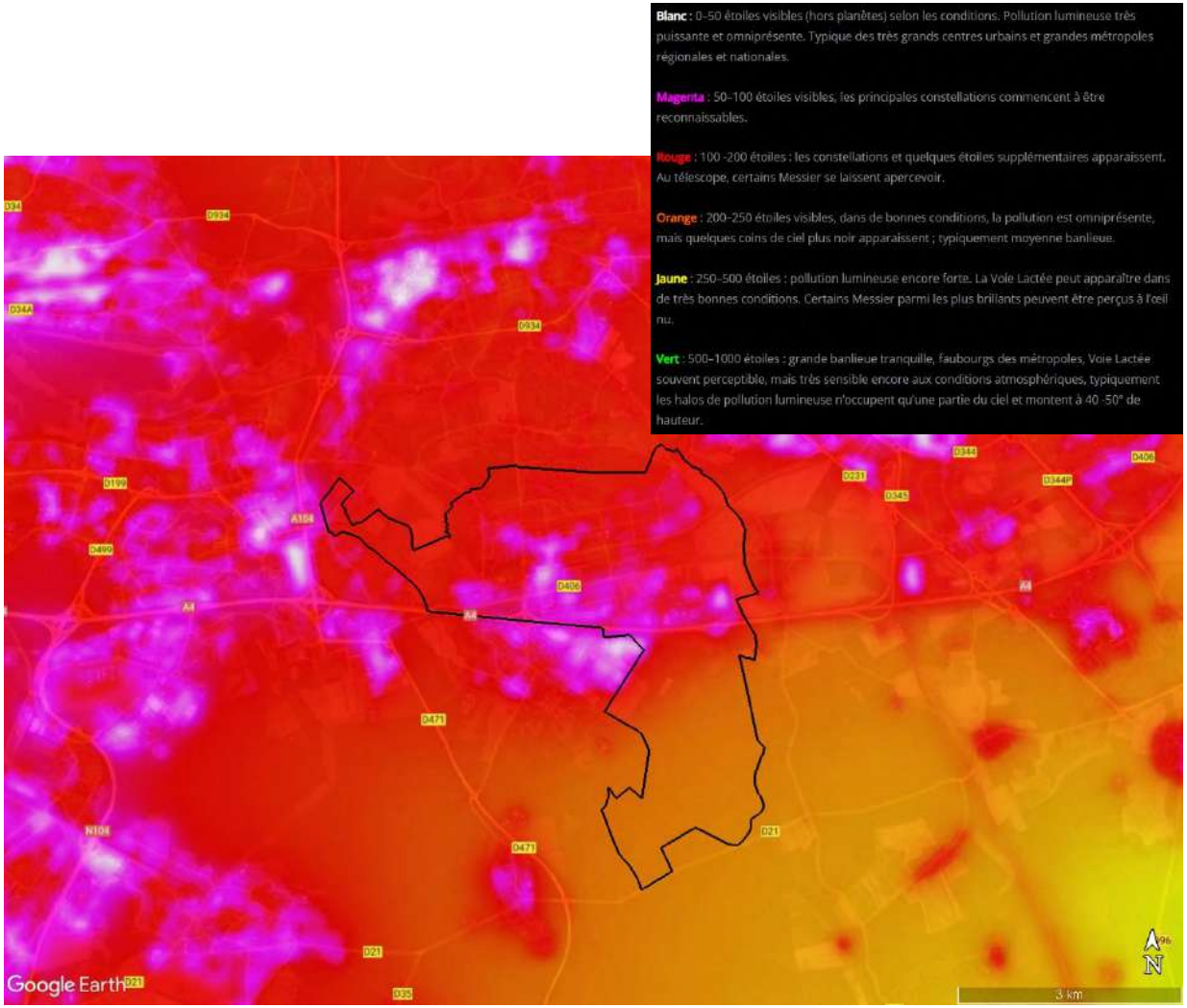

Concentration en dioxyde d'azote (2020)


Concentration en particules de diamètre inférieur à 10µm (PM10), en 2020


Concentration en particules fines (2020)


Concentration en particules PM10 supérieur à 50µg/m3, en 2020

Les nuisances – La pollution lumineuse



Voir pages 37, 38 et 39 « Continuités nocturnes ».

Située dans un contexte urbain assez dense la ville voit une dégradation de la qualité de son ciel nocturne. Cette dégradation est particulièrement sévère au droit des infrastructures routières et de la zone d'activité.

Les secteurs d'habitats proches de la gare RER sont également concernés.

Compte tenu de l'impact sanitaire de la pollution lumineuse (effet délétère sur l'horloge interne avec notamment des risques de privation de sommeil et de désynchronisation) il est nécessaire de veiller, en milieu urbain à réduire les nuisances engendrées par l'éclairage.

► **La qualité du ciel nocturne sur Bussy-Saint-Georges est globalement dégradée dans l'ensemble du secteur urbanisé. La mise en œuvre d'actions (p37) visant la transformation du parc d'éclairage urbain est à poursuivre et à développer. Elle s'inscrit dans une dynamique plus large, initiée à l'échelle de l'intercommunalité, de trame nocturne dont le plan d'action est actuellement en cours de définition.**

GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire possède la compétence « collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés » et a délégué la gestion des déchets au sein du territoire au Syndicat mIxte pour l'Enlèvement et le Traitement des Residus Ménagers (SIETREM). A ce titre, elle a élaboré un Plan local de prévention des déchets.

LE PLAN LOCAL DE PREVENTION DES DECHETS 2018-2020 :

Le PLP fixe 4 objectifs globaux pour la période 2018-2020. A savoir :

- Réduction de 10% du poids annuel de déchets ménagers et assimilés par habitant en 2020 par rapport à 2010 (483 kg/hab)
- Réduction de la nocivité des déchets par une réduction de l'utilisation des produits générant des déchets dangereux et par un traitement approprié de ces derniers
- Accompagnement de la population à un changement de comportement et une consommation plus durable
- Développement de la mobilisation et de la coopération des collectivités adhérentes au SIETREM et autres acteurs du territoire.

Pour cela, le programme détaille 28 actions regroupées selon 5 thématiques :

- Promotion des achats moins générateurs de déchets,
- Evitement de la production de déchets (promotion de la réparation, récupération de vélos, lutte contre le gaspillage alimentaire)
- Action emblématiques nationales (compostage domestique ou collectif, lombricompostage)
- Prévention des déchets des collectivités (sensibilisation du personnel communal, atelier de fabrication de produits ménagers naturels, sensibilisation à la prévention dans les entreprises)
- Programme de prévention et actions globales (pages de prévention en ligne, lettre, cahier écocitoyens)

Le tableau ci-dessous détaille les modalités de collecte en œuvre sur la commune.

Après la collecte :

- Les déchets triés sont acheminés au centre de tri de Saint-Thibault-des-Vignes et vont être préparés à être recyclés
- Les ordures ménagères sont acheminées à l'Unité de Valorisation Energétique (UVE) de Saint-Thibault-des-Vignes où elles seront incinérées.

Type de déchets	Mode de collecte	Jours de collecte
Ordures ménagères	Porte à porte en bacs individuels ou collectifs ou PAVE (sur certains lots de l'EQ du Sycomore)	2 fois par semaine
Emballages	Porte à porte en bacs individuels ou collectifs ou PAVE (sur certains lots de l'EQ du Sycomore)	1 fois par semaine
Verre	Porte à porte en bacs individuels ou collectifs ou PAVE	2 fois par mois
Déchets verts	Porte à porte ou apport en déchetterie (compostage domestique)	1 fois par semaine de mars à décembre

La gestion des déchets

Globalement, en 2021, le tonnage par habitant à l'échelle du syndicat est de 495kg/hab. Sur la totalité de la production de ces déchets :

- 58,8 % sont des Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) soit 291kg/hab
- 11 % sont des emballages recyclables et papiers + verre soit 54kg/hab
- 1,6 % sont des déchets verts soit 8kg/hab.

A l'échelle du territoire les déchets sont valorisés à 82% :

- 61% de valorisation énergétique par incinération ;
- 15% de valorisation matière par recyclage ;
- 6% de valorisation organique par compostage.

En prime, différentes mesures visant à améliorer la gestion des déchets à travers notamment la réduction des volumes ont été mises en œuvre sur le territoire :

- Tri des déchets dans les bâtiments communaux
- Compostage (réduction des volumes d'ordures ménagères) :
    - Les habitants peuvent se procurer (auprès du SIETREM de Saint-Thibault des-Vignes) un composteur d'environ 400 L contre une participation financière.
    - Il est possible d'acquérir jusqu'à 2 composteurs par foyer.
- Eco-pâturage (réduction des déchets de tonte des espaces verts communaux) :
    - La commune dispose d'un petit cheptel de moutons. Le recours à l'éco-pâturage permet d'agir sur la réduction des émissions de GES (suppression des tontes par tondeuses mécaniques), évite le recours aux produits phytosanitaires (désherbage, engrais) et favorise la biodiversité.
- Seconde vie donnée aux plantations bulbes et broyats d'arbres (réduction des déchets issus de l'entretien des espaces verts)
    - La commune a mis en place la distribution gratuite (au printemps et en automne) de plantes et bulbes annuelles qui n'ont pas été utilisés pour le fleurissement des voiries ou autres afin d'éviter de les jeter. Les fleurs retirées des espaces verts sont également données aux habitants lors de distributions. Le broyat est également distribué en automne.

Des actions de prévention et de sensibilisation sont également mises en œuvre sur le territoire avec :

- L'organisation de collecte de déchets dans la ville (2 à 3 fois par an) afin de sensibiliser la population au respect de l'environnement. Au total, plus de 80kg d'ordures sont ramassés à chaque évènement. Celles-ci seront alors triés et recyclés.
- La mise à disposition dans tous les espaces publics et services communaux (gymnases, écoles, mairie, annexe) de collecteurs de piles.

Plan Local d'Urbanisme





Pièce 1.3 : Rapport de présentation - Justifications

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

SOMMAIRE

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC p.3

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD p.7

III. ANALYSE FONCIÈRE p.11

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE p.29

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES p.32

VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU p.68

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Dynamiques et attractivité résidentielle

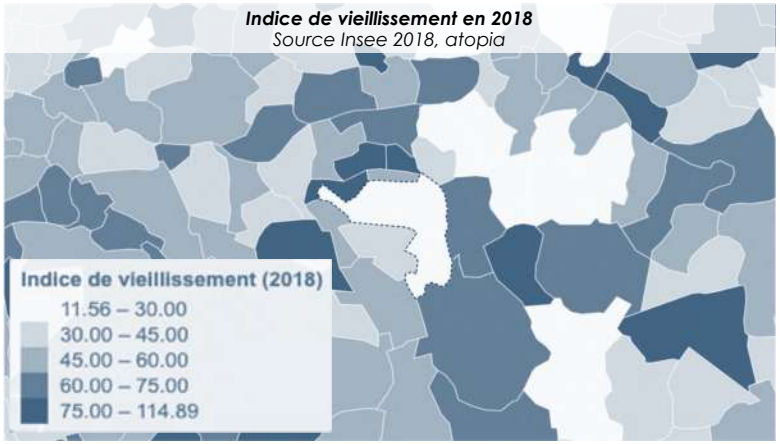
Les points d'appui reconnus, en matière de qualité résidentielle sont :

- Une **position stratégique** dans la région francilienne (proximité à Paris, à Marne-la-Vallée, aux aéroports parisiens) ;
- La présence de **grandes infrastructures de transport** (RER A, autoroute A4) ;
- Un réseau de parcs urbains et la **proximité de grands espaces de nature** : la Marne d'une part, la forêt de Ferrières d'autre part ;
- Une **commune jeune,** récemment structurée
- Une **population d'actifs occupés**, un taux de chômage plus faible que dans le département et la région ;
- Un **parc de logements diversifié** (type, taille, occupation) permettant la réalisation des parcours résidentiels et dense (1720 logements/km^2 urbain) ;
- Des **prix de l'immobilier élevés**, signe d'attractivité ;
- **Des évolutions futures du parc résidentiel déjà connues** (liées au modèle d'urbanisation de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée), permettant d'anticiper au mieux l'accueil de nouveaux habitants.

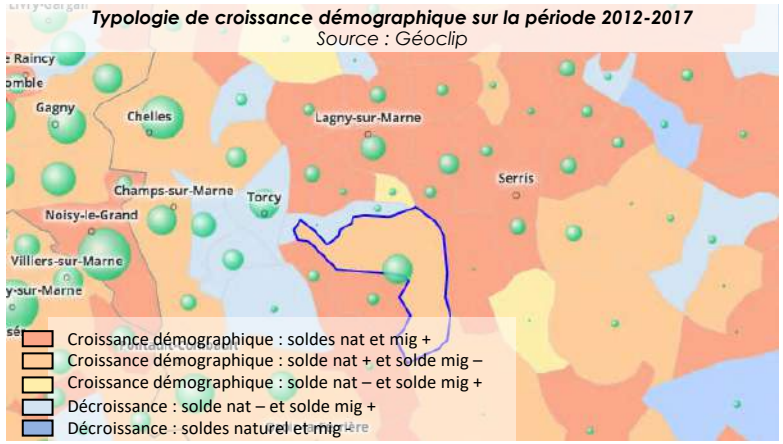
Cependant, il existe des points de vigilance, d'après les constats réalisés dans le cadre du diagnostic, notamment :

- Un **solde migratoire négatif** sur la période récente (2013-2018)
- Une **nette recomposition des ménages ces 10 dernières années** (une augmentation du nombre de ménages d'une personne et de familles monoparentales) nécessitant une réflexion sur les besoins en logements et l'ambition démographique future : quels types de ménages demain ? Dans les nouveaux programmes ? Dans les logements existants ?
- Une **tension résidentielle croissante** (4% du parc en 2018) compliquant la fluidité des parcours résidentiels
- Un parc de logements récent, cependant concerné par des **enjeux de rénovation énergétique**
- Un déficit en **logements locatifs sociaux, en cours de rattrapage**
- Un **développement urbain fortement cadré au niveau supra-communal** (contexte de la ville nouvelle)

Indice de vieillissement en 2018
Source Insee 2018, atopia



Typologie de croissance démographique sur la période 2012-2017
Source : Géoclip



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Dynamiques et attractivité économique

La commune de Bussy Saint-Georges dispose de nombreux atouts, héritage de son passé ou intrinsèques à son territoire, sur lequel construire les bases de son attractivité future :

- Un **nombre d'emplois en hausse** depuis 1990 et une croissance particulièrement soutenue sur les 10 dernières années
- Une **position stratégique et un très bon niveau de desserte**, vecteurs d'attractivité pour les entreprises
- Une **excellente couverture numérique**
- Une **nouvelle offre foncière économique** dans le secteur de la Rucherie, en lien avec la réalisation d'un deuxième échangeur autoroutier et en **entrée de ville**, via le projet d'un **pôle d'activités ludique et high tech**
- **La présence et la proximité à de grands points d'attrait touristique ou de loisirs** : golf de Bussy-Guermantes, parc Disneyland, lac de Vaires-sur-Marne, île de loisirs de Torcy, aérodrome de Lognes-Emerainville, Ferme du Buisson…

Cependant, il existe des points de vigilance, d'après les constats réalisés dans le cadre du diagnostic, notamment :

- Une **offre bâtie et foncière économique quasi exclusivement concentrée dans les Zones d'Activités Economiques - ZAE**
- **Des activités au fonctionnement dépendant du transport routier et de la proximité à l'autoroute**, dont le modèle de développement pourrait être questionné à l'avenir au regard des enjeux environnementaux
- **Des ZAE récentes mais dont l'attractivité devra être maintenue sur le long terme par le traitement des bâtis** (adéquation aux besoins, rénovation énergétique…) **et des espaces libres** (aménagement d'espaces perméables, rapport bâti-non bâti, qualité des espaces publics, gestion des espaces de stationnement…)

ZAE Léonard de Vinci



ZAE Gustave Eiffel



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

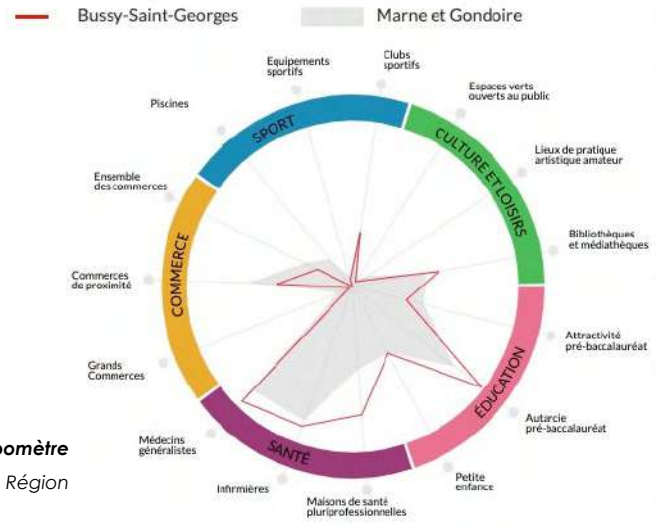
Dynamiques urbaines et patrimoniales

Dans la thématique du cadre de vie, de l'aménagement et de l'urbanisme, les points d'appui relevés, sont :

- La **présence d'éléments de patrimoine bâti et urbain** : le village et le domaine du Génitoy
- Un **paysage caractérisé par des vues remarquables** (vue sur la vallée de la Brosse dans le village et cône du vue Génitoy-Jossigny) et par de grandes perspectives urbaines
- Une offre en **équipements** (commerces, services, équipements publics) **de proximité**
- Un **taux de motorisation des ménages inférieur à celui de la CA**
- Un **réseau de transports en commun développé**, structuré autour du RER A
- Un **maillage dense de liaisons piétonnes**, souvent végétalisées

Des points de vigilance sont également identifiés :

- Un **risque de perte d'attractivité du village**, dans le contexte d'un développement urbain déporté vers l'Est du territoire communal, dans la logique de finalisation de la ville nouvelle (ZAC du Sycomore et secteur de la Rucherie)
- Un **déficit d'offre commerciale**, dans le contexte d'une offre supra-communale développée : une offre dans le centre-ville à redynamiser d'une part et la création d'une nouvelle polarité de quartier à accompagner dans la ZAC du Sycomore d'autre part
- Un **niveau d'équipements sportifs et culturels à renforcer**
- Des **temps de parcours piétonniers élevés** et des aménagements urbains générant parfois un sentiment d'hostilité pour le piéton (linéarité des grandes artères urbaines)
- Une **offre en infrastructures cyclables encore insuffisante**



Equipomètre

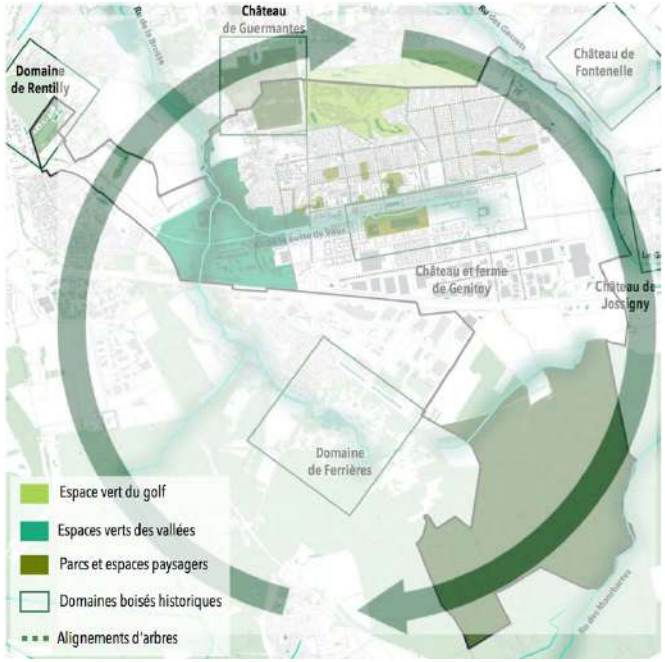
Source : Institut Paris Région

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Dynamiques et ressources environnementales

Les caractéristiques environnementales du territoire montrent des éléments support pour le territoire :

- La présence de la **forêt de Ferrières**, réservoir de biodiversité supra-communal
- **Une trame verte et bleue urbaine aux fonctionnalités écologiques et sociales avérées** : parcs urbains, golf, jardins de l'habitat, végétalisation des voies piétonnes...
- Une **bonne gestion des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales**
- Des **potentiels liés à l'énergie solaire et à la géothermie**
- Une **bonne qualité de l'air**



Trame des grandes entités végétales – *Source : atopia*

Cependant, le diagnostic met également en avant des éléments caractéristiques du territoire menacés :

- La présence d'un **périmètre de captage d'eau** potable à protéger
- Un **risque de pollution des nappes phréatiques** important, en lien avec la géologie communale
- Une **qualité de l'eau dégradée du ru de la Brosse**
- Des **pressions urbaines sur les lisières agricoles et forestières**
- Un **développement fortement consommateur d'espaces**
- Des **émissions de gaz à effet** de serre et des **consommations énergétiques** particulièrement importantes
- Des **risques naturels** relatifs au débordement de nappe et à l'aléa retrait-gonflement des argiles
- Des **nuisances sonores** liées aux grandes infrastructures et dont la perception dépasse souvent les cartographies du bruit « officielles »

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les enjeux et objectifs de la révision

Dans le cadre de cette révision, conformément à la procédure prescrite par le code de l'urbanisme, différentes phases sont prévues dont celle d'un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document est en effet l'outil clé pour la mise en œuvre du projet de la commune de Bussy-Saint-Georges dont les objectifs ont été fixés par la délibération de prescription susvisée comme suit :

- Poursuivre le développement en cours tout en maitrisant l'urbanisation,
- Réajuster les grandes orientations du PLU en réajustant les orientations générales du PADD et en redéfinissant les OAP,
- Intégrer les nouveaux projets en cours d'études suite à une évolution rapide du contexte et de la croissance urbaine caractérisant la ville nouvelle,
- Permettre une clarification du règlement et l'ajustement du plan de zonage.

Le PADD est concrètement l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Il expose le projet d'aménagement de la commune de Bussy-Saint-Georges en termes :

- d'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,
- d'orientations générales concernant de 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

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et les enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement.

Ce PADD constitue ainsi le cadre et l'assise du document PLU et fixe les grandes orientations que les élus de la commune souhaitent mettre en œuvre dans les années à venir. Le PADD concerne l'évolution du territoire de Bussy-Saint-Georges dans son ensemble.

Il convient néanmoins de rappeler que le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. En revanche, le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec ses orientations.

Il s'agit donc d'un document majeur dont les orientations générales, avant que leur rédaction définitive ne soit achevée et inscrite dans le PADD qui sera soumis au vote du conseil municipal lors de l'arrêté du dossier, doivent faire, au préalable, l'objet d'un débat spécifique en Conseil municipal.

Le projet de PADD a été travaillé au cours de ce début d'année 2022 et vise à s'inscrire dans les orientations du SCoT de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire.

Les orientations du PADD proposées au débat ont été présentées aux Personnes Publiques Associées le 12 mai 2022, et ces grands axes introduit lors de la réunion publique du 23 mai 2022.

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Une réflexion d'aménagement du territoire portée à deux niveaux

L'ambition portée pour la commune de Bussy-Saint-Georges à l'horizon 2035 vise à établir une stratégie qui permette à la Ville d'accompagner l'évolution de la ville au regard des besoins de demain :

- *Accompagner le développement urbain déjà programmé*

  Il s'agit de maitriser le développement programmé sur la commune et par conséquent d'accompagner l'accueil des nouveaux habitants au sein de l'écoquartier du Sycomore, d'encadrer l'installation de nouvelles activités économiques sur le secteur de la Rucherie (de l'autre côté de l'autoroute A4) ou encore d'assurer une intégration urbaine de qualité des nouveaux secteurs d'urbanisation, tant du point de vue du fonctionnement urbain (offre en services, circulations…) que des formes urbaines et de la valorisation des paysages (affirmant ainsi la silhouette à venir de la ville nouvelle). L'insertion des programme structurants se devra de maintenir des principes de proximité, complémentarité et connectivité des différents quartiers de la Ville.

- *Intégrer les défis sociétaux et structurels auxquels Bussy-Saint-Georges est exposée/ anticiper le modèle de développement « post ville nouvelle »*

  Il s'agit également de porter une attention particulière à l'existant en encadrant la mutation des secteurs afin de les adapter aux enjeux contemporains : résolution énergétique et climatique, réorganisation des pratiques du travail, évolutions des modes d'habiter (parcours résidentiels qui s'enrichissent et se diversifient), mutations commerciales (hausse du numérique, regain de la proximité), révolution des mobilités (logique de l'usage « partagé », diminution de la place de la voiture), ou encore l'importance accrue donnée aux loisirs et à la culture, etc.

Ainsi : « *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* ».

Cette ambition s'exprime par une volonté de Ville cohérente et rayonnante. Pour cela elle doit faire face à des enjeux d'intégration, de maintien d'attractivité et de développement soutenable :

- **Intégration** : Bussy-Saint-Georges est sujet à de grandes opérations d'aménagement qui vont se poursuivre à court et moyen termes. Ces opérations, et notamment l'écoquartier du Sycomore et le parc d'activités de la Rucherie vont redéfinir l'organisation urbaine globale de la Ville. L'accompagnement de la commune vers l'aboutissement de ces opérations déjà programmées est essentiel pour la conception d'une Ville cohérente, complète et solidaire.

- **Attractivité** : En appui des grandes infrastructures de transports qui traversent et desservent la Ville (le RER A et l'autoroute A4), Bussy-Saint-Georges jouie d'un positionnement au cœur des dynamiques métropolitaines entre Paris et Marne-la-Vallée. Son positionnement ainsi que l'encadrement d'un développement mixte et équilibré entre l'habitat, l'économie et les équipements confèrent aujourd'hui à Bussy-Saint-Georges une forte attractivité. La réalisation des grands projets doit être l'occasion de renforcer son attractivité tout en assurant le maintien des notions de proximité, de mobilité, d'épanouissement personnel et d'un cadre de vie agréable pour une ville à taille humaine.

- **Développement soutenable** : Inscrit entre plusieurs bassins majeurs de biodiversité (forêt de Ferrières, vallées de la Brosse, parc du château de Guermantes, …), la commune est soucieuse de concevoir le développement de la Ville dans le respect de son environnement et notamment dans une volonté de maintenir la qualité de sa trame verte et bleue dans son tissu urbain. En constante réflexion sur les manières de concevoir une ville pérenne et agréable par la réalisation du quartier de l'écoquartier du Sycomore, le projet du PLU vise replacer l'environnement au cœur de tous projets.

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les orientations principales du projet de PADD

L'atteinte de cette ambition implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement. En l'état et aux vues des ambitions exprimées pour 2035, le projet de PADD de Bussy-Saint-Georges s'articule et se décline en 3 axes qui constituent les grandes orientations données au développement, eux-mêmes déclinés en objectifs et sous-objectifs :

Axe n°1 du PADD : 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, …) 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.

Ce premier axe se décline en 3 objectifs :

- **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 efficientes 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 n°2 du PADD : 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.

Ce deuxième axe se décline en 3 objectifs :

- **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

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les enjeux et objectifs de la révision

Axe n°3 du PADD : 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 auxquelles Bussy-Saint-Georges ambitionne d'apporter une vigilance et des premiers éléments de réponse.

Ce troisième axe se décline en 2 objectifs :

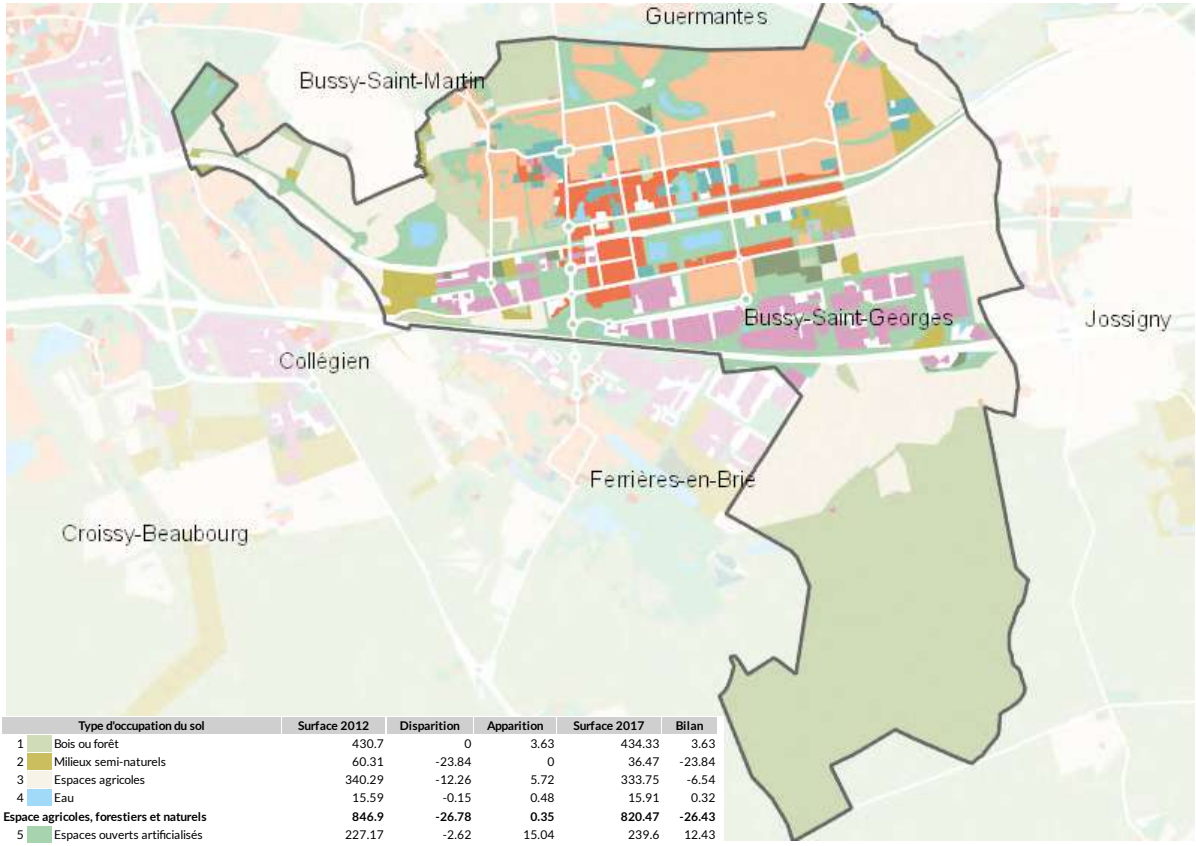
- Objectif 1 : Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville

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

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Bussy-Saint-Georges

CARTOGRAPHIE



	Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1	Bois ou forêt	430.7	0	3.63	434.33	3.63
2	Milieux semi-naturels	60.31	-23.84	0	36.47	-23.84
3	Espaces agricoles	340.29	-12.26	5.72	333.75	-6.54
4	Eau	15.59	-0.15	0.48	15.91	0.32
Espace agricoles, forestiers et naturels		**846.9**	**-26.78**	**0.35**	**820.47**	**-26.43**
5	Espaces ouverts artificialisés	227.17	-2.62	15.04	239.6	12.43
Espaces ouverts artificialisés		**227.17**	**-2.62**	**15.04**	**239.6**	**12.43**
6	Habitat individuel	207.29	0	0.15	207.44	0.15
7	Habitat collectif	59.56	-0.12	6.85	66.3	6.73
8	Activités	78.87	-1.16	5.66	83.37	4.5
9	Equipements	22.69	-0.52	1.67	23.83	1.15
10	Transports	70.82	-0.59	4.09	74.32	3.5
11	Carrières, décharges, chantiers	15.42	-15.42	13.39	13.39	-2.03
Espaces construits artificialisés		**454.65**	**-4.65**	**18.65**	**468.65**	**14**
Total		**1528.72**	**-34.04**	**34.04**	**1528.72**	**0**

© IAU idF 2019
Source : IAU idF, Mos 2012, 2017

En 2017, une majorité d'espaces agricoles, forestiers et naturels

Bussy-Saint-Georges se caractérise par l'importance de ses espaces non artificialisés. L'Est de la commune est ainsi occupé par des espaces agricoles, tandis que la forêt de Ferrière et ses abords boisés en occupe le quadrant sud.

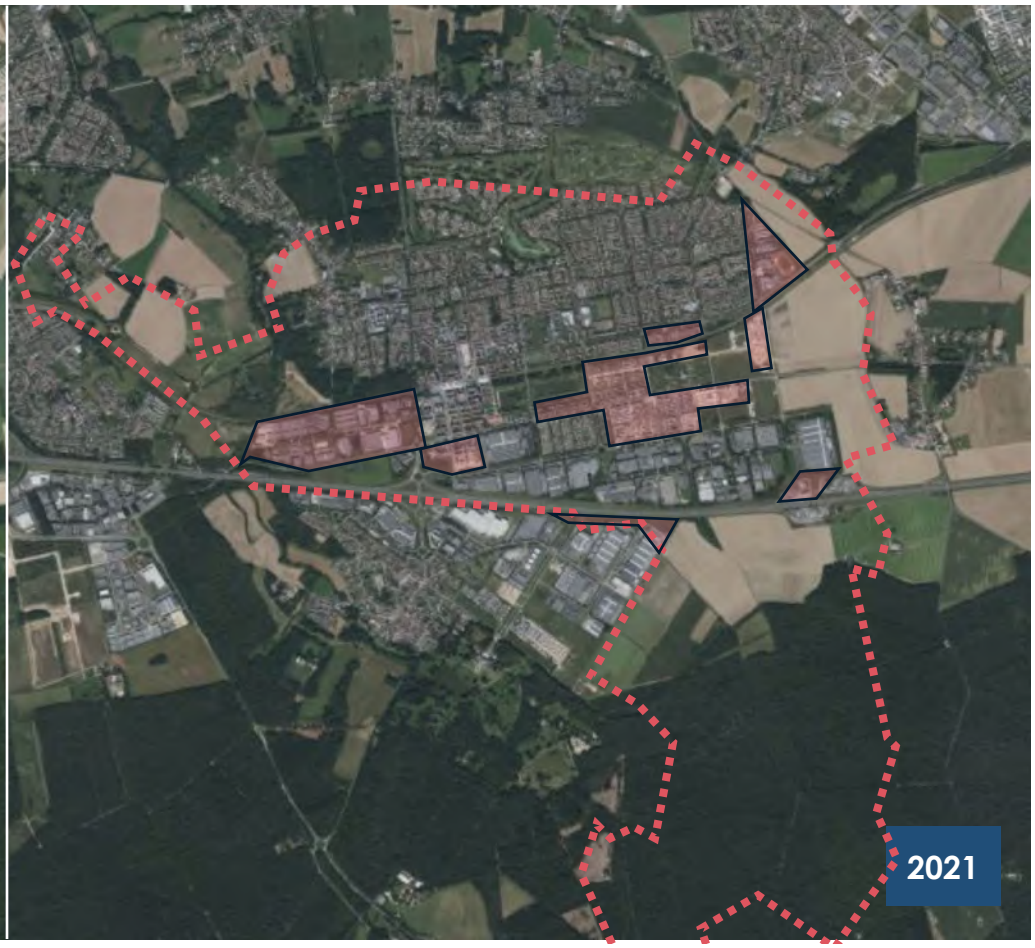
En 2017, selon l'Institut Paris Région, l'occupation des surfaces de la commune se répartissait ainsi :

- Espaces agricoles forestiers et naturels (bois, forêts, milieux semi-naturels, champs et prairies) : 53% de la superficie communale,
- Espaces ouverts artificialisés : 16% de la superficie communale,
- Espaces construits artificialisés : 31% de la superficie communale.

III. ANALYSE FONCIÈRE

La consommation foncière des 10 dernières années





Entre le 1e janvier 2011 et le 1e janvier 2021, ce sont environ **111 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés (Source : Portail de l'artificialisation du CEREMA)**. Cette consommation foncière inclut notamment à l'aboutissement de la ZAC Léonard de Vinci (à vocation économique) et le commencement de la ZAC du Sycomore (à vocation résidentielle), qui ont débuté leur aménagement avant 2021.

En dehors de ces aménagements, la commune n'a pas connu d'urbanisation diffuse en extension mais plusieurs programmes de requalification/mutation de son tissu urbain. La consommation foncière sur la commune est issue de la réalisation de projets d'ensemble visant à l'optimisation foncière et la finalisation de l'ancienne Ville nouvelle.

III. ANALYSE FONCIÈRE

La densification urbaine sur les 10 dernières années

En dehors des projets en extension urbaine, la commune de Bussy-Saint-Georges a accompagné son développement démographique par une densification de son tissu urbain existant.

Ainsi, plusieurs opérations de densification, renouvellement ou réhabilitation urbaines se sont réalisées sur la commune depuis la réalisation du PLU de 2012 :

- La mutation de la zone artisanale Croix-Saint-Georges

  — 1 rocade Croix-Saint-Georges – 2012
  55 logements

  — 3-9 Rocade de la Croix-Saint-Georges – 2014
  96 logements

  — 4 Rocade Croix-Saint-Georges – 2014
  30 logements

  — 14-16 Rocade Croix-Saint-Georges - 2014
  57 logements

  Rocade Croix-Saint-Georges – 2017
  — 20 logements

Évolution urbaine en densification de la Rocade Croix-Saint-Georges entre 2011 et 2021





III. ANALYSE FONCIÈRE

La densification urbaine sur les 10 prochaines années

Le développement de la ville s'appuie essentiellement sur la réalisation et finalisation des ZAC portées par l'aménageur EpaMarne.

Toutefois, quelques opérations de densification ou de renouvellement urbain restent projetées au sein de la commune sur 4 secteurs stratégiques du centre-ville (secteurs en phases d'étude avec affinage de leur programmation et du nombre précis de logements) :

- Le secteur Rocade Croix-Saint-Georges, en mutation urbaine – 0,3 ha, entre 60 et 80 logements ;

- Le secteur Entrée de ville, en densification – 6 ha, 1242 logements ;

Auxquelles s'ajoutent 2 opérations sur le reste du territoire communal, sur lesquels des permis de construire ont été déposés avec un nombre de logements figés :

- Le secteur du Golf, en mutation urbaine - 2,0 ha, 233 logements ;

- Le secteur de la Jonchère, en mutation urbaine – 1,9 ha, 133 logements.

En raison de son histoire de Ville nouvelle, le développement de la commune de Bussy-Saint-Georges s'est constitué exclusivement par une accumulation d'opérations d'ensembles encadrées par des procédures de ZAC.

Par conséquent, le tissu urbain de la commune ne dispose pas de terrain considéré comme en « dent creuse ». Seul le secteur du Village comporte de potentiels terrains densifiables en « dents creuses ». Toutefois, le règlement écrit du PLU en vigueur depuis 2012, encadrant le développement de ce tissu urbain ancien, n'a pas permis une densification intense du village afin d'en préserver le cadre de vie et maintenir son intérêt patrimonial.
Il existe d'autres terrains densifiables à l'échelle communale, identifiés en p. 87 du Diagnostic territorial, mais dont le potentiel n'a pas été retenu (Pièce 1.1).

Secteurs mutables
Rocade Croix-Saint-Georges



Secteurs densifiables
Entrée de ville



Secteurs mutables
Golf



Secteurs mutables
Jonchère



III. ANALYSE FONCIÈRE

La programmation estimée des logements neufs sur les 10 prochaines années

Le développement résidentiel de Bussy Saint-Georges passe notamment par la création de programmes de logements neufs.

Ces programmes permettront à la commune d'atteindre les objectifs de densité et de diversification inscrits au SCoT Marne-Gondoire, et se déclinent ainsi :

	Rocade Croix Saint-Georges	Entrée de ville	Secteur du Golf	La Jonchère	Sycomore	TOTAL
Surface cumulée (ha)	0,3	6,0	2,0	1,9	64	**74,2 ha**
Nombre de logements	60-80*	1 242	233	133	4 461 (env. 50% sont livrés ou en chantier)	**6 139 logements****
Taux de logements aidés	25%	25%	0%	0%	30%	**27,2 % de logements aidés**
Apport en petites typologies	20%	20%	45%	49%	20%	**21,6 % de logements en petites typologies**
Logements séniors	10%	10%	56%	0%	6%	**8,6 % de logements séniors**
Densité	233 logements/ha	207 logements/ha	116,5 logements/ha	70 logements/ha	70 logements/ha	**83 logements/ha**

**Pour le secteur de la Rocade Croix-Saint-Georges, le chiffre est annoncé sous forme de fourchette pour permettre de prendre en compte les résultats des études à venir avec l'EPA Marne qui permettra une maitrise foncière fine. La fourchette présentée permet d'atteindre les objectifs de densité et de logement du SCoT.*

***Pour ce calcul, est pris en compte un chiffre médian de 70 logements, pour le projet de la Rocade Croix Saint-Georges*

III. ANALYSE FONCIÈRE

Diversification de l'habitat

La commune se retrouve face à une situation de rattrapage de son taux de **logements sociaux**, qui doit atteindre les 25% afin de respecter la Loi SRU.

- Au 1e janvier 2017, la ville comptabilisait 2188 logements sociaux, soit 21,4% du parc de logements,
- Au 1e janvier 2022, la ville comptabilisait 2480 logements sociaux, soit 22,6 % du parc de logements,

→ Il y a donc eu une évolution du taux de logements sociaux de +1,2% en 5 ans, correspondant à la création de 292 de logements sociaux sur cette période.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU révisé, la projection du taux de logements sociaux sur la commune est de 23% à l'horizon 2035.

La recherche de diversification des logements sociaux fait intervenir différents types de « produits » en passant par du logement familial, du logement étudiant, des foyers jeunes travailleurs ou encore du BRS (Bail Réel Solidaire) afin de permettre un parcours résidentiel complet et en faciliter l'accession à la propriété de la population.

La diversification des **typologies** dans tous les types de logements, requise notamment par le SCoT Marne et Gondoire et permettant elle aussi de diversifier l'offre disponible, sera comprise dans les différents projets par une intégration forte des logements T1 et T2 afin de répondre à la recomposition des ménages et aux besoins de la population avec une offre de produits variés.

Une OAP thématique » Densité et diversification de l'habitat » permet d'inscrire dans le projet de PLU ces objectifs.

Extrait du DOO du SCoT Marne et Gondoire

Objectif 31 : Garantir le respect des objectifs de mixité sociale et répondre aux besoins d'habitat et d'hébergements spécifiques

Prescription – DIVERSIFICATION DU TYPE DE LOGEMENTS

Il appartiendra au PLH d'affiner l'ensemble des prescriptions ci-dessous et de décliner la production de logements sociaux au regard des objectifs fixés par le SRHH et du rattrapage au titre de la loi SRU.

→ Offrir une **diversité de produits** (formes urbaines, prix, typologies de logements) pour donner les moyens aux ménages de demeurer sur le territoire et favoriser une **mixité sociale et générationnelle**, en ciblant notamment :
- Les familles, jeunes ménages et primo-accédants en orientant l'offre vers l'accession à la propriété et le locatif notamment ;
- Les jeunes actifs, décohabitants et étudiants à travers une offre de petites typologies de logements (T1, T2, T3) proches des pôles d'emplois, de services et de transports en commun ;
- Les personnes âgées et en perte d'autonomie par une offre de logements adaptés au plus près des pôles d'équipements, services et commerces et la mise en accessibilité des logements existants garants du maintien à domicile.

En matière d'habitat social (pour l'ensemble des communes)

→ Atteindre les **objectifs de la politique régionale de l'habitat** en matière de logement social :
- Réaliser à minima 38% de LLS par an entre 2019 et 2024;

→ Rattraper les carences du territoire pour **atteindre 25% de logements sociaux en 2024** à l'échelle de chaque commune soumise à la loi SRU.

En matière d'hébergement spécifique

→ Compléter l'offre en logements et hébergements spécifiques à destination des séniors, des jeunes et des publics les plus fragiles :
- Assurer une **excellente accessibilité aux logements**, en privilégiant un développement aux abords des **zones desservies par les transports en commun** et notamment à **proximité des gares** structurantes telles que Torcy, Bussy-Saint-Georges, Val d'Europe et Lagny/Thorigny/Pomponne ;
- Rapprocher les développements de logements spécifiques des pôles d'emplois, de formation et de services du territoire.

En matière d'accueil des gens du voyage

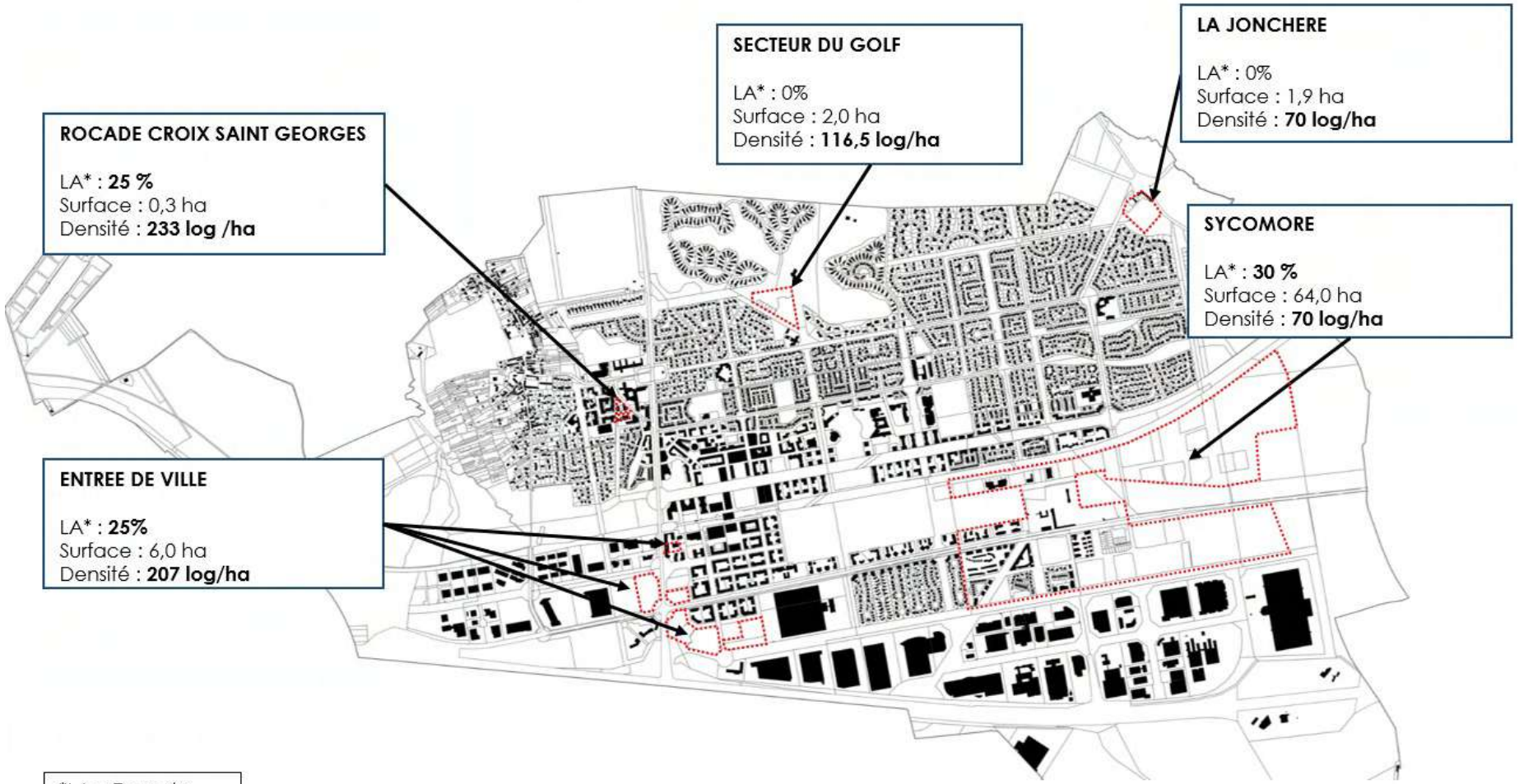
→ Apporter une réponse adaptée aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et prévoir les conditions de la sédentarisation sur le territoire :
- Prévoir **70 places d'aires** d'accueil pour répondre aux obligations de Montévrain et de Bussy-Saint-Georges.

III. ANALYSE FONCIÈRE

Diversification de l'habitat

Extrait de l'OAP thématique Densité et Diversification de l'habitat – Pièce 3 du PLU

Schéma d'implantation des nouveaux programmes de logements neufs et de leur composition



III. ANALYSE FONCIÈRE

L'atteinte des objectifs de densification des espaces d'habitat et de densité humaine

Comme énoncé dans les pages 12 et 13 du diagnostic territorial (pièce 1.1 du PLU), le projet de PLU doit permettre d'atteindre les objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat ainsi que les objectifs d'augmentation de la densité humaine inscrits au SDRIF et ventilés par commune dans le SCoT Marne et Gondoire (les chiffres sont présentés sous forme de tableau page suivante).

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat de 2013

Le SCoT Marne et Gondoire estime à 38 logements/ha la densité des espaces d'habitat de la commune en 2013. Après ventilation des objectifs du SDRIF sur les communes du territoire, l'objectif fixé à la commune de Bussy-Saint-Georges en 2030 est d'atteindre une densité de **43,4 logements/ha** dans les espaces d'habitat de 2013.

Ce calcul se base sur :
- La superficie des espaces d'habitat en 2013, estimée à **278,87 ha** dans les données du SCoT Marne et Gondoire ;
- Le nombre de logements dans ces espaces en 2013, estimé à **10 503** logements.

Pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec ces objectifs, il convient de :

- **Additionner les logements réalisés ou à réaliser dans ces espaces d'habitat de 2013, entre 2014 et 2030, soit :**
    - Les programmes de la Rocade Croix-Saint-Georges (203 déjà réalisés, et environ 70 en projet qui seront réalisés sous peu) ;
    - Le programme de la Jonchère (133 logements) ;
    - Le programme Bellagio (120 logements issus d'un changement de destination) ;
    - Le programme 1 rue des Halles (225 logements issus d'un changement de destination) ;

→ Ce qui aboutit à un total potentiel de **751 logements supplémentaires**.
→ Le nombre total de logements pourra donc atteindre en 2030, dans les espaces d'habitat de 2013, **11 254 logements**.

→ La densité des espaces d'habitat de 2013 en 2030 est donc estimée à **40,4 logements/ha (11 254 logements / 278,87 ha),** une densité compatible avec l'objectif de **43,4 logements/ha** énoncé au SCoT.

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés en 2013

Le SCoT Marne et Gondoire estime à **60,2 la densité humaine** (**habitants+emplois/ha)** des espaces urbanisés de référence de la commune en 2014. Après ventilation des objectifs du SDRIF sur les communes du territoire, l'objectif fixé à la commune de Bussy-Saint-Georges en 2030 est d'atteindre une densité humaine de **69,2 habitants+emplois/ha** sur les espaces urbanisés de référence du SCoT.

Ce calcul se base sur :
- La superficie de l'enveloppe urbaine de référence du SCoT en 2014 : **574,6 ha**
- Le nombre d'habitants en 2014 : **25 910**
- Le nombre d'emplois en 2013 **: 8684**

Pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec ces objectifs, il convient de :
- **Additionner les logements supplémentaires créés dans les espaces urbanisés de référence entre début 2014 et fin 2017** (Bellagio, 1 rue des Halles, lot J7, Rocade Croix-Saint-Georges) : **746 logements**
- **Additionner les logements supplémentaires créés dans les espaces urbanisés de référence sur la période 2018-2030** (Rocade Croix-Saint-Georges, Jonchère, Quartier du Golf, lot **J6** et lot SY31 du Sycomore) : **653 logements** (données PLU)

→ Entre 2014 et 2030, ce sont donc **1 399 logements supplémentaires** construits dans les espaces urbanisés de référence.
→ Ces **1 399** logements pourront apporter entre **2938** (taille de ménages de 2,1 personnes), **3218** (taille de ménage de 2,3 personnes) et **3358** (taille de ménage de 2,4 personnes) **habitants** supplémentaires sur les espaces urbanisés de référence.
→ A ces habitants supplémentaires, il convient d'ajouter **1080 emplois créés sur la période 2014-2030 : 800** emplois créés sur la commune entre 2014 et 2018 (INSEE), au minimum **215 emplois** créés sur les secteurs LDV et Gustave Eiffel entre 2018 et 2024 (d'après les données transmises à la commune) et **65 emplois** qui seront créés dans le Centre-Ville et le Secteur du Golf entre 2024 et 2030.

En 2030, nous aurons donc sur les espaces urbanisés de référence :
→ **Fourchette basse : une densité humaine de 67,2 habitants+emplois/ha**
→ **Fourchette moyenne : une densité humaine de 67,7 habitants + emplois/ha**
→ **Fourchette haute : une densité humaine de 67,9 habitants+emplois/ha**

Ces chiffres sont donc compatibles avec l'objectif de densité humaine de 69,2 habitants+emplois/ha exprimé dans le SCoT Marne et Gondoire.

III. ANALYSE FONCIÈRE

L'atteinte des objectifs de densification des espaces d'habitat et de densité humaine

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat de 2013

Nouveaux programmes de logements dans les espaces d'habitat de 2013	Année de réalisation	Nombre de logements	Statut
Bellagio	2014-2015	120	Réalisés
1 rue des Halles	2014-2015	225	
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	96	
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	30	
Rocade Croix-Saint-Georges	2014	57	
Rocade Croix-Saint-Georges	2017	20	
Rocade Croix-Saint-Georges	2030	70	En projet PLU
Jonchère	2030	133	
TOTAL THÉORIQUE		751 logements	

Superficie (en ha) des espaces d'habitat en 2013 (refter)	Nombre de logements en 2013 (refter)	Estimation du nombre total potentiel de logements en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013	Estimation de la densité des espaces d'habitat de 2013, en 2030
278,87	10 503	11 254	**40,4**

+751

Atteinte des objectifs d'augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés en 2013

Superficie (en ha) des espaces urbanisés stricts en 2013 (enveloppe SCoT de référence)	574,6	Données SCoT
Habitants	25 910	
Nombre d'emplois en 2013	8684	
Densité humaine en 2013	60,2	
Nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, entre début 2014 et fin 2017*	746	Données communales
Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, sur la période 2018-2030**	653	Estimations du projet PLU
Estimation du nombre de logements supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, entre 2014 et 2030	1399	
Estimation du nombre d'habitants supplémentaires en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014***	3218	
Estimation du nombre d'emplois supplémentaires dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, sur la période 2018-2030	1080	
Estimation du nombre d'habitants en 2030 dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014	29 128	
Estimation de la densité humaine dans les espaces urbanisés de référence du SCoT en 2014, en 2030	67,7	

** Ce chiffre comprend :*
- *Rocade Croix St-Georges : 203 logements*
- *1 rue des Halles : 225 logements*
- *Bellagio : 120 logements*
- *Lot J7 : 198 logements*

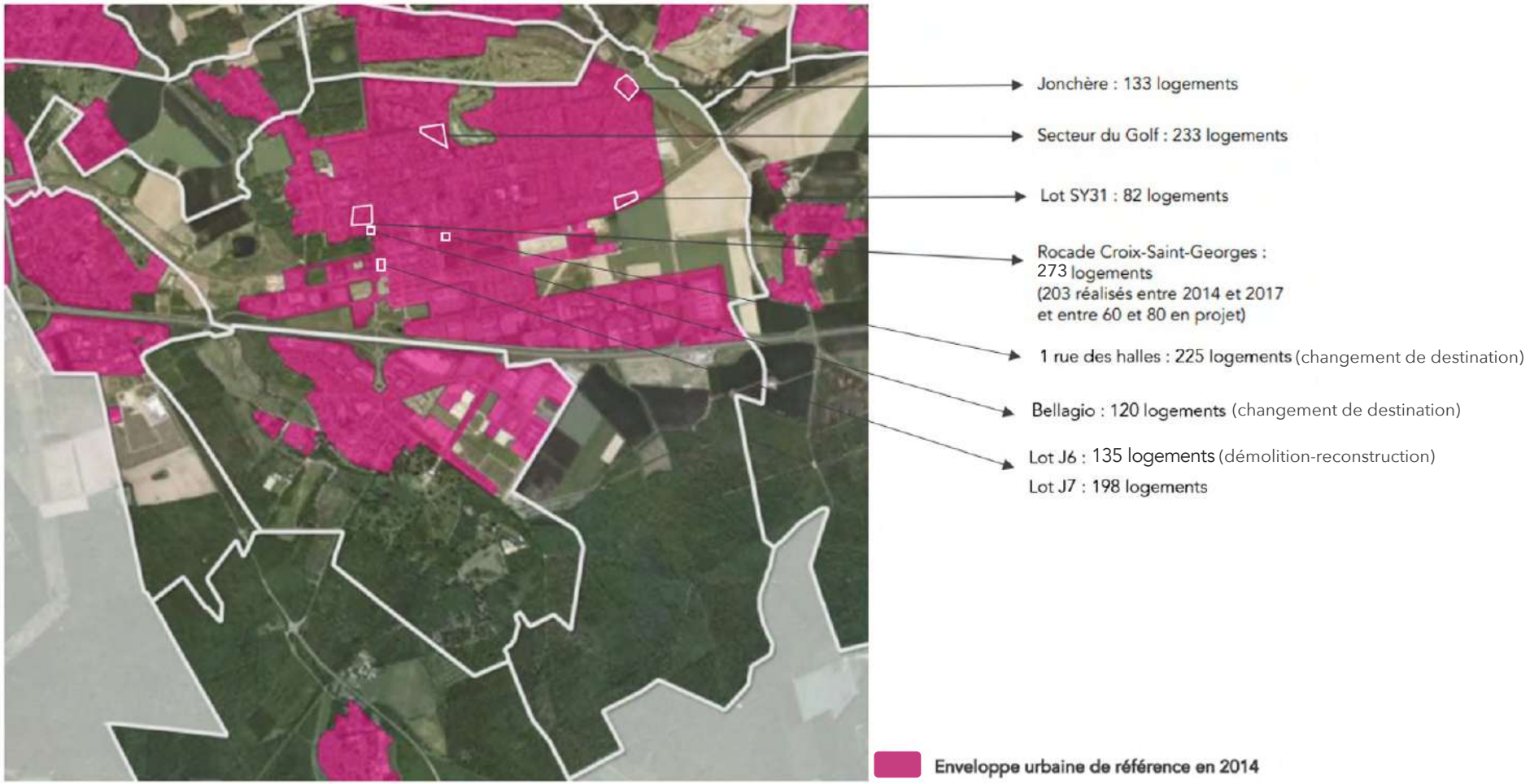
*** Ce chiffre comprend :*
- *Rocade Croix St-Georges : 70 logements*
- *Jonchère : 133 logements*
- *Secteur du Golf : 233 logements*
- *Lot J6 : 135 logements*
- *Lot SY31 : 82 logements*

**** Ce chiffre est basé sur une estimation d'une taille moyenne des ménages évoluant à 2,3 personnes.*

III. ANALYSE FONCIÈRE

L'atteinte des objectifs de densification des espaces d'habitat et de densité humaine

Identification des projets de logements (à venir et réalisés) dans l'enveloppe urbaine de référence de 2014 du SCoT Marne et Gondoire



III. ANALYSE FONCIÈRE

La consommation foncière à venir

Comme présenté dans le PADD du PLU de Bussy-Saint-Georges l'ambition communale tend à mieux maitriser son développement urbain en prenant en considération deux aspects dans la gestion de son territoire :

- D'une part, d'accompagner le développement urbain déjà programmé à accompagner l'accueil des nouveaux habitants, l'installation de nouvelles activités économiques et assurer l'intégration urbaine des nouveaux secteurs d'urbanisation, tant du point de vue du fonctionnement urbain (offre en services, circulations…) que des formes urbaines et de la valorisation des paysages.

- Et d'autre part, d'intégrer les défis sociétaux et structurels auxquels Bussy-Saint-Georges est exposée et d'anticiper le modèle de développement « post ville nouvelle » au défi énergétique et climatique, mutation des modes de travailler, évolution des modes d'habiter (parcours résidentiels qui s'enrichissent et se diversifient), mutation commerciale (hausse du numérique, regain de la proximité), révolution des mobilités (logique de l'usage « partagé », diminution de la place de la voiture), importance accrue donnée aux loisirs et à la culture, etc.

De ce fait, sur les 15 prochaines années, il est projeté une évolution démographique qui s'appui à la fois sur la mobilisation du tissu urbain existant et sur la finalisation d'opérations programmées et aménagées par EpaMarne.

Le projet vise également à maintenir une diversification de l'offre de logements qui permet de garantir un parcours résidentiel complet sur la commune.

→ Le projet de PLU projette ainsi une population d'environ **39 200 habitants à horizon 2035**, c'est-à-dire un gain d'environ 11 200 habitants par rapport à la population de 2021. Cette croissance démographique représente une hausse annuelle de + 2,6% habitants.

→ Cette croissance est essentiellement due à la réalisation de l'écoquartier du Sycomore (accueillant 4 590 logements à terme).

Définition du point mort pour assurer le maintien de la population existante

La méthode du « point mort » a été utilisée afin d'évaluer les besoins en logements de la population du territoire projetée pour la période 2021-2035.

L'évaluation des besoins en logements est une démarche permettant de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet un logement neuf ne permet pas seulement d'accueillir de nouveaux ménages au service de la croissance de la population, il contribue également à servir les besoins de la population en place, qui sont de :

1. Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages, le desserrement.

Sur le territoire, la taille moyenne des ménages est de 2,40 personnes/ménages en 2021. Cette moyenne est en nette diminution depuis 2014 (2,51 personnes/ménages) s'expliquant, en partie, par la production passée de plus petits logements sur la commune.

Malgré des nuances internes au territoire, l'hypothèse d'une poursuite du desserrement des ménages est envisagée pour les années à venir : de 2,40 personnes/ménages à 2,30 en 2035. Le vieillissement de la population et l'augmentation des personnes vivant seules sont des facteurs de réduction de la taille des ménages qui vont se poursuivre dans les années à venir.

Aujourd'hui, plus d'un tiers des ménages sur la commune ne sont composés que d'une personne. Cependant, l'attractivité du territoire auprès des jeunes couples sans enfant à leur arrivée sur la commune se pérennise.

2. Maintenir le taux de résidences secondaires dans le parc de logements.

Ce taux de résidence secondaire est en légère augmentation depuis 10 ans, représentant près de 1,2% du parc. Le projet du PLU vise essentiellement à l'accueil de nouveaux ménages en résidence principale. Par conséquent, il n'est pas projeté une évolution significative de logements secondaires sur le territoire.

III. ANALYSE FONCIÈRE

La consommation foncière à venir

3. Maintenir un taux de logements vacants en dessous des 4,5% et conserver un parc résidentiel attractif

En effet, sur les dernières années une diminution de la vacance immobilière a été observée, atteignant en 2021, seulement 4,2% du parc, permettant de souligner un marché immobilier « tendu » sur Bussy-Saint-Georges. Afin d'avoir un équilibre du marché raisonnable, il est souligné que la vacance immobilière doit être entre 5% et 6% du parc de logements. L'objectif dans le PLU est de conserver cette faible vacance immobilière.

Pour cela, le PLU permet de manière mesurée la réhabilitation et la rénovation de l'existant afin de garantir l'entretien et le confort (énergétique, spatial, …) de ce parc afin de lutter contre la vacance. Ainsi, la production de logements sur la période 2021-2035 ne s'appuie pas sur une remobilisation du parc vacant qui est déjà faible.

4. Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage : le renouvellement du parc de logements

Multiplier et faciliter les opérations en renouvellement urbain sont des objectifs pour les prochaines années. Toutefois, le territoire compte un parc de logements relativement jeune pouvant être amélioré par des opérations de rénovation énergétique. Ainsi, la perte d'habitat par destruction est minime sur le territoire et s'accompagne généralement d'une opération de reconstruction. De ce fait, cette variable n'est pas prise en compte dans la définition du besoin en logements.

→ Ainsi, le point « mort » de la commune de Bussy-Saint-Georges, qui résulte de la somme des 4 variables ci-dessus, est d'environ 495 logements à produire sur la période 2021-2035 pour maintenir la population en place. Il se résume de la manière suivante :

Variable	Le desserrement des ménages	Le taux de résidence secondaire	Le taux de logements vacants	La part de renouvellement
Évolution pressentie	Une diminution du nombre de personnes par ménage de 2,40 à 2,30.	Maintien du taux existant.	Maintien du taux de vacance en dessous 4,5%	Équilibre des productions entre destruction et reconstruction.
Production de logements induite	+495	0	0	0

Les raisons et les moyens de production de logements

La production de logements sur le territoire de Bussy-Saint-Georges découle de 2 types de variables :

- Stabiliser la population sur le territoire → Cette stabilisation de la population nécessite une production d'environ **495 logements** entre 2021 et 2035 ;

- Accueillir durant les 15 prochaines années environ 11 200 nouveaux habitants → Pour répondre au besoin induit par la croissance démographique modérée, environ **4875 nouveaux logements** sont à produire.

→ **Le besoin de production total de logements dans le cadre du projet du PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges est d'environ 5370 logements pour les 15 prochaines années :**

	Croissance de population nette 2021-2035	*+ 11 200 personnes*
÷	*Taille moyenne des ménages*	*2,30 personnes par ménage*
=	*Besoin constructions neuves pour de nouveaux habitants*	

III. ANALYSE FONCIÈRE

La consommation foncière à venir

La production de ces 5370 logements est projetée par différents modes de production :

Modes de production sans extension urbaine			Mode de production avec extension urbaine
Le renouvellement « Détruire pour reconstruire »	Le réemploi « Réhabiliter pour habiter »	La densification *« Combler et diviser »*	L'extension « Consommer pour développer »
Le renouvellement consiste à renouveler l'occupation d'un terrain artificialisé en faveur d'une opération d'habitat. Dans le projet du PLU, le renouvellement est mis en œuvre notamment sur le quartier Rocade Croix-Saint-Georges.	Le réemploi vise à réhabiliter du logement vacant ou à changer la destination d'un bâtiment existant en faveur du logement. Dans le projet du PLU, le réemploi n'est pas un mode de production mobilisé en raison du faible taux de parc vacant. En outre, les possibilités de changements de destination d'édifices de caractère sont nulles sur le territoire communal en raison de l'absence de bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le réemploi ne permet donc pas d'envisager la production de logements.	La densification vise à optimiser le foncier constructible au sein du village et des autres quartiers existants sur la commune. Dans le projet du PLU, la densification de l'enveloppe urbaine est envisagée de manière raisonnée afin de préserver les différentes compositions urbaines qui caractérisent les quartiers.	L'extension urbaine consiste à consommer des espaces non urbanisés. Dans le projet du PLU, l'extension urbaine n'est projetée qu'en raison de la réalisation de la ZAC du Sycomore. Cette stratégie est lisible à travers les zones 1AUa du PLU. Elles permettent d'envisager la finalisation de la ZAC du Sycomore (qui représentera à terme 4 590 logements).
30% des logements			***70% logements***

La modération de la consommation foncière pour le développement résidentiel

Au regard des besoins en logements induits par les objectifs de croissance de la population et du potentiel de mutation ou de densification du tissu urbain existant, le PLU prévoit la production d'environ 70% de logements par consommation de terres agricoles ou naturelles (dont une partie est actuellement en chantier). Toutefois, ces terrains font l'objet d'une ZAC dont le dossier de réalisation date d'avant 2021. De ce fait, l'artificialisation des terrains pour le développement résidentiel est déjà comptabilisée dans la consommation d'espace sur la période 2011-2021.

Afin de limiter la consommation foncière et d'optimiser le foncier, le projet de PLU tend à respecter les objectifs de densité moyenne de 85 logements par hectare pour les opérations d'ensemble sur la commune. Cette densité, appliquée au regard des orientations du SCoT, permet de projeter la réalisation des besoins en logements dans le respect des typologies de quartier.

La modération de la consommation foncière pour le développement d'équipement

Outre, les équipements scolaires compris dans la ZAC du Sycomore, le projet du PLU aspire à la création d'un pôle ludique - high-tech- culturel sur le lot nommé LDV5 de la ZAC Léonard de Vinci, dont le dossier de réalisation date d'avant 2021. De ce fait, l'artificialisation des terrains pour le développement de ce pôle est déjà comptabilisée dans la consommation d'espace sur la période 2011-2021.

La modération de la consommation foncière pour le développement économique

La consommation induite par les ambitions de développement économique se concentre sur l'urbanisation de deux secteurs inscrits dans le SCoT de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire dont un serait à plus long terme. Ces secteurs sont :

- le secteur de la Rucherie (dont le dossier de ZAC est en cours de création), représentant près de 77,15 ha et dont l'urbanisation serait à court et moyen termes. Afin d'optimiser le foncier, le règlement ainsi que l'OAP, incitent à la mutualisation des besoins ou encore à la création de parkings silo ;

- le secteur de Croix-Blanche, inscrit dans le SCoT et retranscrit dans le PLU pour assurer la compatibilité des deux documents mais dont le développement n'est envisagé qu'à long terme. Ainsi, le secteur représentant 20,36 ha, est placé en zone 2AU.

III. ANALYSE FONCIÈRE

La consommation foncière à venir

Le projet du PLU révisé s'appuie sur un encadrement maitrisé de la consommation foncière. En effet, le projet de révision de PLU ambitionne à la poursuite des opérations programmées. Il s'agit de la ZAC du Sycomore et de celle de Léonard de Vinci, ainsi que la réalisation de la ZAC de la Rucherie. Le développement résidentiel et économique s'appuie donc essentiellement sur la finalisation des ZAC en cours.

Ainsi, une **consommation foncière de 150 ha** est projetée :

- Environ 43 ha sur le Sycomore (finalisation de l'Opération d'Intérêt Nationale – zone 1AUa) ;

- Environ 9,4 ha sur la ZAC Léonard de Vinci (finalisation de la ZAC - création du pôle ludique et high tech d'entrée de ville Ouest- zone 1AUe) ;

- 77,2 ha sur la Rucherie (réalisation de la ZAC en zone 1AUXa et 1AUXb) ;

- Et 20,3 ha sur le secteur Croix Blanche dont la réflexion d'aménagement, inscrite dans le SCoT Marne et Gondoire, est repoussée à long terme (zone 2AU).

Cette projection de consommation d'espace s'inscrit dans les ambitions du SCoT Marne et Gondoire. Elle s'apprécie à l'échelle de l'agglomération et résulte de la finalisation des ZAC et de l'OIN dont est sujette la commune.

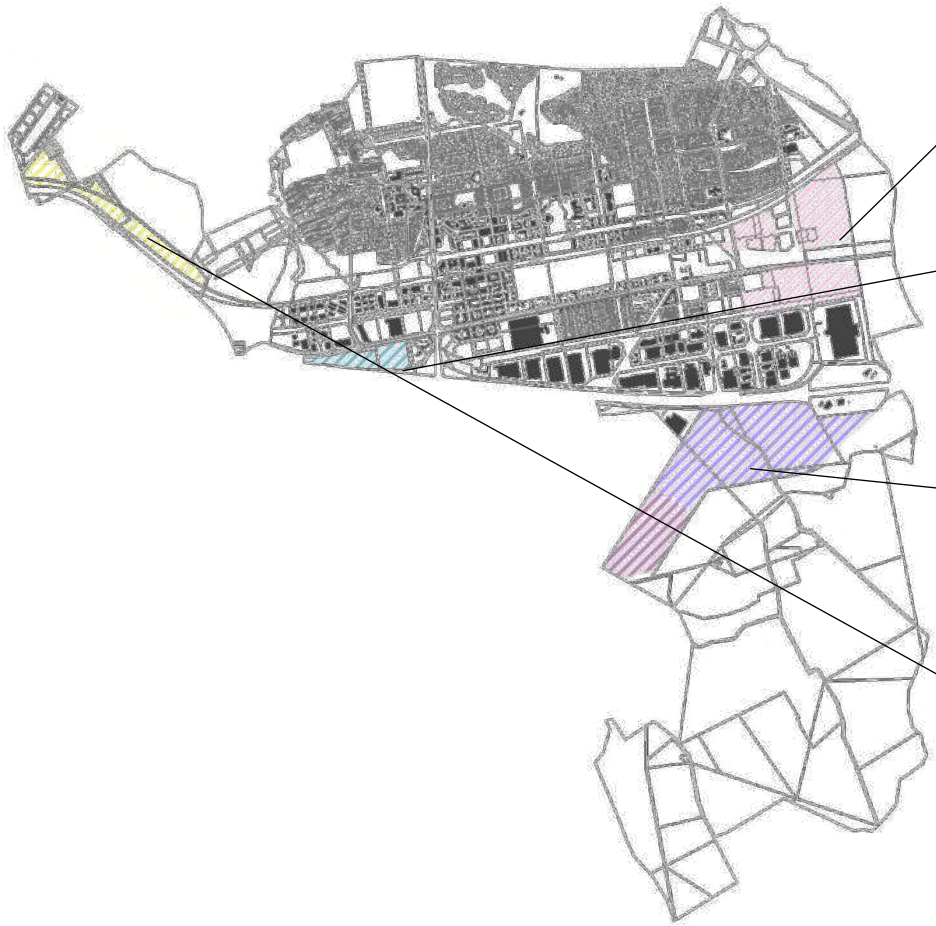
Tableau de la répartition des surfaces selon les zones du PLU

Zone	Surface cumulée	Part du territoire
Zone à urbaniser	**149,9**	**9,78%**
1AUa	42,98	2,80%
1AUe	9,41	0,61%
1AUXa	58,672	3,83%
1AUXb	18,476	1,21%
2AU	20,364	1,33%
Zone Agricole	**133,8**	**8,73%**
A	99,557	6,50%
Ap	34,285	2,24%
Zone Naturelle	**596,12**	**38,90%**
N	551,854	36,02%
NE	28,304	1,85%
NJ	3,309	0,22%
Nha	0,554	0,04%
NP	12,089	0,79%
Zone Urbaine	**652,45**	**42,58%**
UA	14,897	0,97%
UB	121,824	7,95%
UBa	6,166	0,40%
UC	37,398	2,44%
UD	184,424	12,02%
UDa	0,703	0,05%
UE	23,236	1,52%
UF	29,644	1,93%
UG	6,33	0,41%
UP	21,112	1,38%
UR	5,629	0,37%
UX	102,033	6,65%
UXa	18,31	1,19%
UXb	14,925	0,97%
UZ	66,249	4,32%
Total général	**1532,32**	**100,00%**

III. ANALYSE FONCIÈRE

La consommation foncière à venir

→ Une consommation foncière programmée d'environ 150 ha mais dont seulement 20,36 ha ne sont pas encore concernés par une ZAC (zone 2AU).



ZAC active du Sycomore (1AUa)

- Vocation : Zone résidentielle dédiée à l'accueil d'habitat et d'équipements
- Superficie : 42,98 ha

ZAC active Léonard de Vinci (1AUe)

- Vocation pôle ludique - high-tech et de culture.
- Superficie : 9,41 ha

Future ZAC de la Rucherie (1AUx)

- Vocation : Dominante d'activités économiques
- Superficie : 77,15 ha

Secteur Croix Blanche (2AU)

- Vocation : vocation principale d'économie – zone inscrite au SCoT
- Superficie : 20,36 ha

III. ANALYSE FONCIÈRE

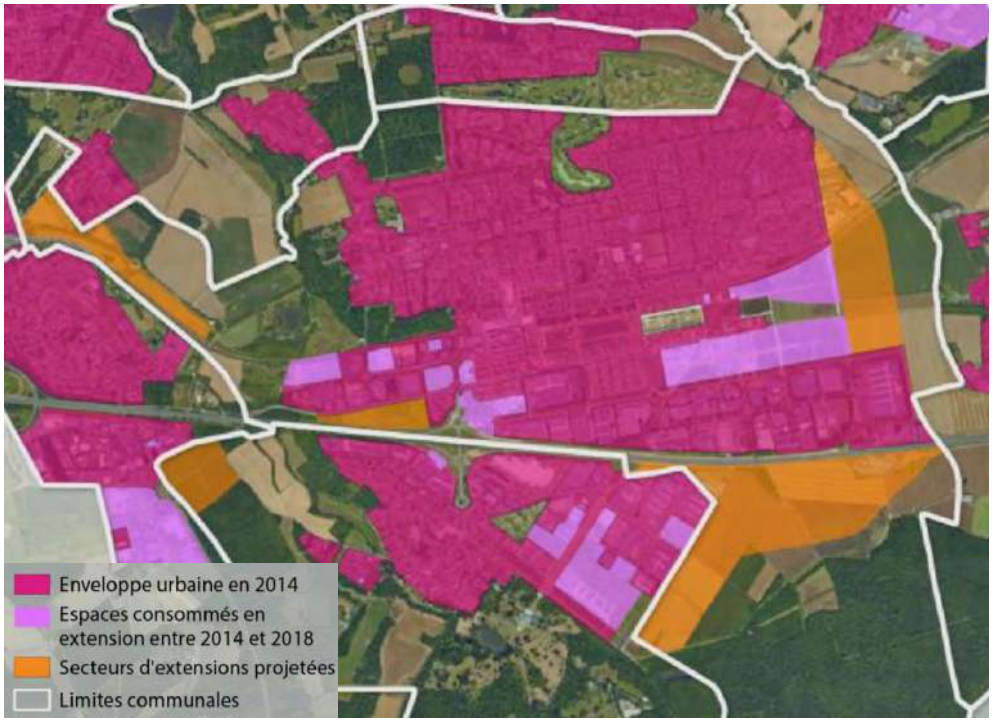
La compatibilité avec le SCoT

Le SCoT Marne et Gondoire anticipe en 2030 une enveloppe foncière de 801,7 ha sur la commune. Le tableau présenté page 22 annonce une enveloppe urbaine de 802,3 ha (addition des superficies des zones AU et U) basée sur le plan de zonage du présent PLU.

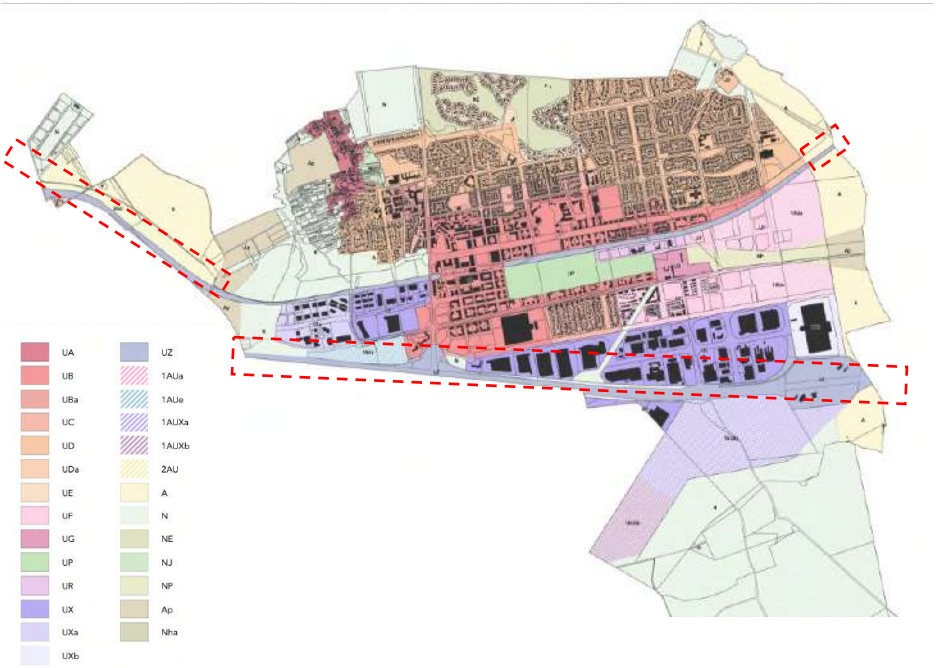
La compatibilité avec le SCoT est toutefois assurée dans la mesure où la zone UZ, dédiée aux infrastructures de transport (aire de repos A4, emprise autoroutière et emprise ferroviaire) n'est pas comptabilisée dans sa totalité dans l'enveloppe urbaine de référence du SCoT.

Si l'on soustrait la superficie des espaces situés en zone UZ non identifiés au SCoT du calcul de l'enveloppe urbaine, cette dernière est d'environ 798,5 ha, soit une superficie compatible avec les orientations du SCoT.

Extrait du SCoT Marne et Gondoire – Rapport de Présentation Tome 3



Identification des zones UZ non comprises dans l'enveloppe urbaine de référence du SCoT



III. ANALYSE FONCIÈRE

L'implantation de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage (AAGV)

Le SDAHGV de Seine et Marne prévoit la création de 40 places dédiées à l'accueil des gens du voyage sur la commune.

Le choix retenu de pré-localiser l'aire d'accueil des Gens du voyage sur le site de la Rucherie résulte d'une analyse de plusieurs terrains sur la commune :

- Une implantation dans le secteur du **Sycomore** : au regard de la production en logements souhaitée, de l'avancée des travaux d'aménagement et afin de respecter les objectifs de densité du secteur, l'implantation d'une aire d'accueil des Gens du voyage s'y avère complexe et non intégrée.

- Une implantation en **entrée de ville ouest** : de manière générale les Zones d'Activités ont été étudiées. Toutefois, ces dernières arrivent à saturation, ne permettant ni l'implantation qualitative d'une aire d'accueil des Gens du Voyage, ni sa connexion avec le reste de la ville.

- Une implantation sur le secteur de la **Rucherie** : l'aménagement du secteur est en réflexion. La création de deux passerelles entre le secteur de la Rucherie et le secteur du Sycomore est projeté, permettant aux personnes sur le site de la Rucherie de se rendre en quelques minutes dans le centre du Sycomore, où commerces, services et équipements sont présents. Au Sud de la zone, la lisière de la forêt de Ferrières inscrit le site dans un environnement qualitatif et proposant des atouts paysagers et naturels.

→ C'est en ce sens que le site de la Rucherie a été retenue pour accueillir une aire d'accueil des Gens du voyage d'une capacité de 40 places.

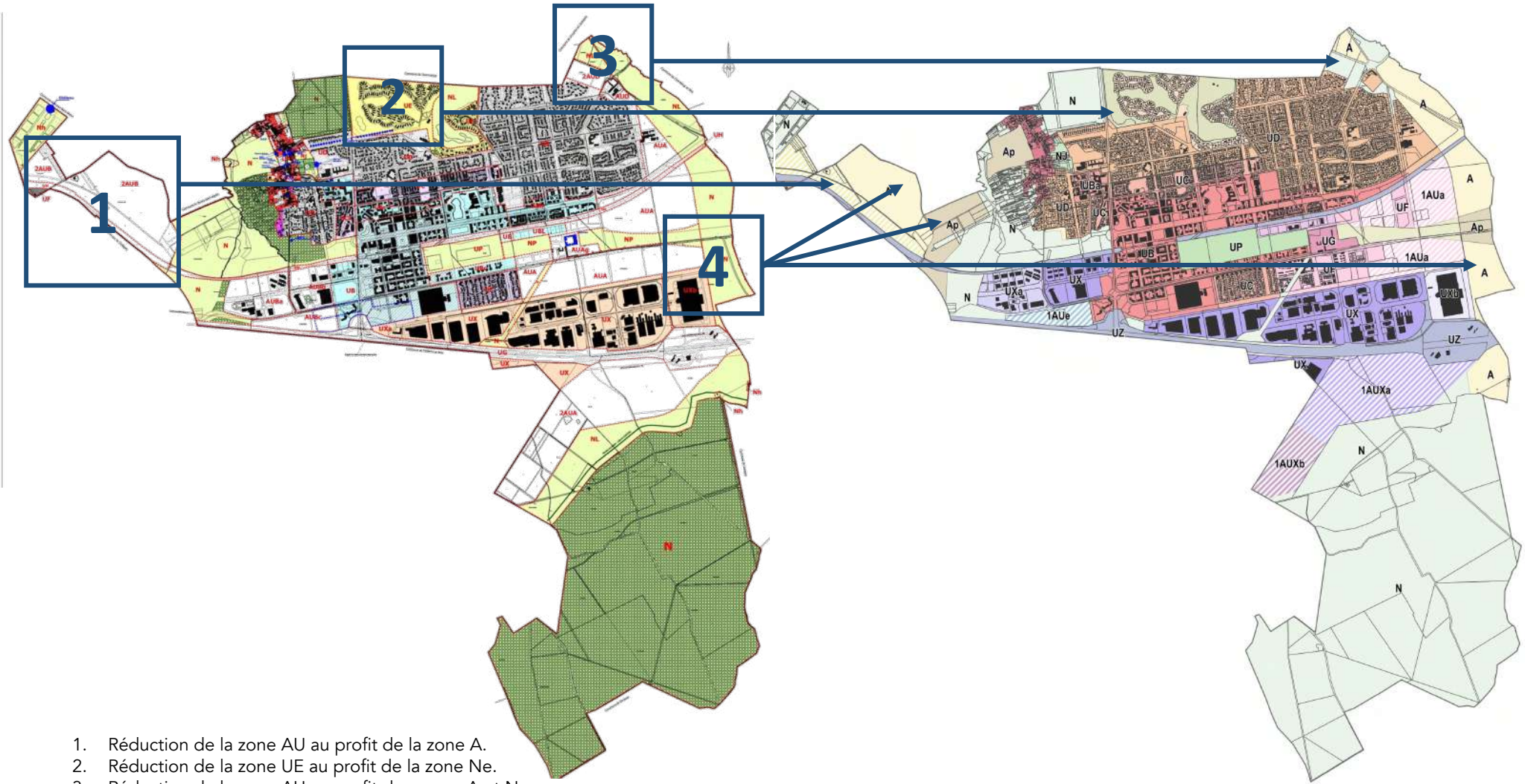
Extrait du schéma de principe de l'OAP de secteur « La Rucherie »



Localisation préférentielle de l'air d'Accueil des Gens du Voyage

III. ANALYSE FONCIÈRE

Les évolutions significatives du zonage



1. Réduction de la zone AU au profit de la zone A.
2. Réduction de la zone UE au profit de la zone Ne.
3. Réduction de la zone AU au profit des zones A et N.
4. Création d'une zone A et d'un secteur Ap.

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°1 du PADD dans les pièces règlementaires

Orientation 1 : Accompagner un développement qualitatif et diversifié

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP

Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multi-fonctionnelle et innovante	• Les 3 grands projets de développement résidentiels et économiques sur la commune de Bussy-Saint-Georges font l'objet d'une OAP :
	  • L'écoquartier du Sycomore,
	  • La Rucherie
	  • Le pôle ludique et high tech.
		• Le règlement écrit et graphique détermine 3 zones relatives aux grands secteurs de projets :
		  • La zone 1AUa, pour la finalisation de la ZAC du Sycomore
		  • La zone 1AUe, pour la finalisation de la ZAC Léonard de Vinci (pôle ludique et high tech)
		  • Et la zone 1AUx (a et b) pour la création de la ZAC de la Rucherie.
			Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :
			• Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;
			• Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficientes et à la qualification des entrées de ville	• Les 3 secteurs en OAP intègrent dans leurs principes les infrastructures de déplacements structurantes pour le territoire (l'A4, le nouvel échangeur autoroutier Est, la passerelle mode doux vers Ferrière-en-Brie, ou encore la voie véloroute).	• Le règlement détermine une zone UZ, spécifique aux grandes infrastructures de transports dont les prescriptions règlementaires intègrent et encadre la création d'un nouvel échangeur autoroutier à l'Est du territoire communal et création d'une passerelle modes doux entre Bussy-Saint-Georges et Ferrière-en-Brie. • Le règlement s'accompagne d'études de dérogation à la loi Barnier (pièce 1.3.1) afin de permettre un aménagement cohérent sur le secteur du pôle ludique et high-tech.	
Valoriser l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler le patrimoine architectural et urbain	• Les 3 secteurs en OAP intègrent des principes de traitement des franges urbaines afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles et naturels avoisinants. • Les 3 secteurs en OAP intègrent des principes de percées visuelles qualitatives à maintenir ou à créer que ce soit sur les éléments patrimoniaux tel que le domaine du Génitoy ou plus largement, sur la Ville, depuis des axes de communications structurants dont notamment l'autoroute A4.	• Le règlement détermine deux zones patrimoniales (UA et UG) dont les dispositions règlementaires s'orientent à préserver et valoriser les éléments patrimoniaux qui les composent et le respect de leurs compositions urbaines. • Le règlement recense des éléments du patrimoine bâti et architectural protégés dans le cadre du PLU. Cette protection affirme la volonté communale de pérenniser les éléments caractéristiques et identitaires de la commune.	

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°2 du PADD dans les pièces règlementaires

Orientation 2 : renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité	• L'OAP Sycomore détermine une polarité commerciale à créer afin d'affirmer l'organisation de la Ville autour d'un triptyque de polarités commerciales (le village, le centre-ville et le Sycomore). • Les OAP intègrent des principes de mutualisation des espaces	• Le règlement détermine trois zones à vocation mixte, visant à l'animation de la Ville autour de polarités commerciales : UA – le village, UB - le centre-ville et 1AUA – le Sycomore. • Le règlement s'accompagne d'une protection des linéaires commerciaux dans le centre-ville, le quartier du Sycomore, le Village et la Rocade Croix-Saint-Georges, ainsi que de l'identification de polarités commerciales basées sur le SCoT Marne et Gondoire qui permettront de rationaliser les implantations commerciales sur la commune. • Le règlement détermine une zone à vocation spécifique d'équipements culturels et cultuelles, UR, pour conforter l'esplanade des religions sur la commune. • Le règlement détermine une zone UP visant au maintien du grand espace vert public sur la commune, le parc du Génitoy. • Le règlement s'accompagne d'une trame de protection des parcs et jardins publics dans les différents quartiers de la commune pour assurer leur pérennité.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs. Elles illustrent la bonne inclusion des projets dans leurs environnements.
Maintenir l'attractivité de la fonction économique et contribuer à l'adaptation du parc résidentiel	• L'OAP du pôle ludique et high tech et celle de la Rucherie affirment l'ambition communale de maintenir l'attractivité économique de la commune en offrant une diversification des espaces économiques et l'innovation des vocations. • Les 3 secteurs d'OAP permettent de diversifier les typologies de logements, via l'augmentation du taux de logements sociaux mais aussi via la construction de petites typologies ou de logements destinés aux publics séniors. L'OAP Densité et Diversification explicite ces objectifs au travers des programmes de logements neufs prévus, en OAP et hors OAP. • L'OAP de la Rucherie intègre le projet de création d'une AAGV de 40 places.	• Le règlement détermine une zone UX (et ses secteurs) afin d'affirmer la vocation économique de la commune et le renforcement de ses parcs économiques existants. • Le règlement détermine des zones résidentielles (UC, UD et UE) différenciées selon la typologie de l'habitat et encadrant les mutations possibles de l'existant. Les prescriptions règlementaires tendent à trouver l'équilibre entre renforcement de l'existant et le maintien du cadre de vie des différents quartiers.	
Faciliter les mobilités intra-communales	• Les 3 secteurs en OAP intègrent des principes de cheminements pour tous modes de transports. L'OAP Sycomore illustre le maillage modes doux attendus sur le site pour assurer la connexion du nouveau quartier au reste de la ville, avec des connexions Nord-Sud et Est-Ouest. L'OAP de la Rucherie intègre la création d'un pôle multimodal, des liaisons structurantes avec le futur diffuseur du Sycomore et des liaisons douces permettant de relier le secteur à la ZAC Gustave Eiffel.	• Des mesures réglementaires favorisent le report modal de la voiture individuelle vers un autre mode de transport, comme l'impératif de locaux vélos dans les opérations d'aménagement, les normes de stationnement vélo, la prise en compte des projets structurants comme le RER Vélo ou la Véloroute, ou encore la création de cheminements vers la gare RER.	

IV. JUSTIFICATIONS DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'axe n°3 du PADD dans les pièces règlementaires

Orientation 3 : Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable

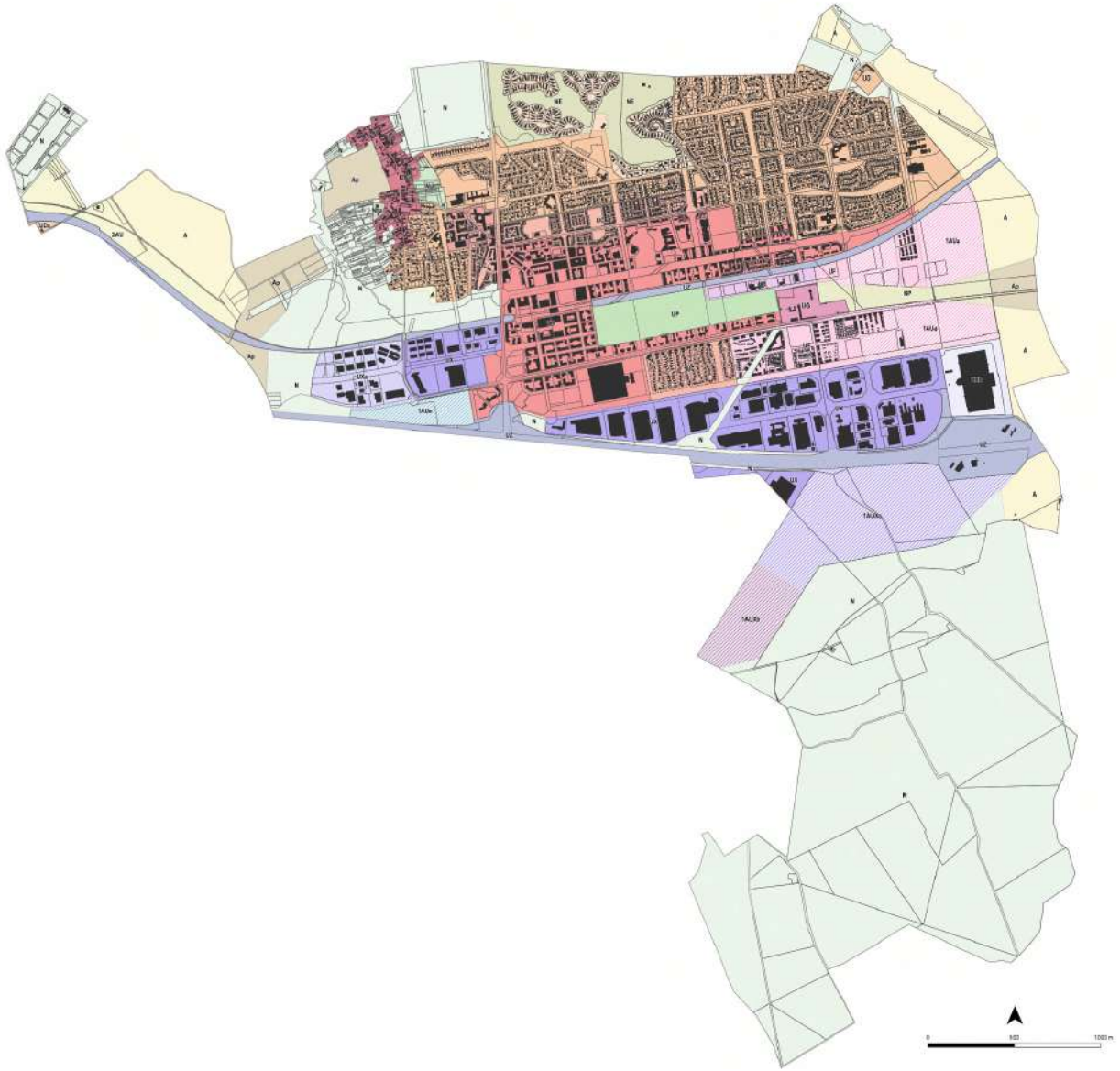
Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville	• Les 3 secteurs en OAP intègrent des principes de transitions et qualitatives avec les espaces agricoles et naturels limitrophes. Ces principes affirment les franges agricoles sur la commune. • Les 3 secteurs en OAP intègrent des principes de végétalisation des abords des sites de projets afin d'accompagner leurs intégrations paysagères (filtre visuelle, filtre sonore, …).	• Le règlement détermine une zone agricole (inexistante au PLU de 2012) pour accompagner et conforter la vocation agricole des sites à l'Est et à l'Ouest de la Ville. • Le règlement intègre des secteurs Ap (espace paysager) dans la vallée de la Brosse et en continuité du Domaine du Génitoy, permettant de valoriser les vues protégées dans la vallée de de la Brosse et la covisibilité Génitoy-Jossigny. • Le règlement détermine une zone naturelle pour préserver les sites écologiquement sensibles d'une urbanisation (la forêt de Ferrière, la Vallée de la Brosse, le parc du château de Rentilly et celui du château de Guermantes). • La délimitation des zones s'accompagne d'une protection de la lisière forestière et d'espace boisé classé affirmant la volonté de préservation de la forêt de Ferrière et du parc du Château de Guermantes. • Le règlement détermine des zones Ap et Np en prolongement de la zone UP afin d'affirmer la trame verte pénétrante au cœur de la Ville qui constitue un grand espace vert de respiration dans le quartier du Sycomore. • Le règlement détermine un secteur Nj soulignant l'importance des jardins partagés du village dans la constitution de la Ville. • Le règlement détermine un secteur Nha qui prend en compte le bâti résidentiel existant en zone Naturelle à proximité du Village et y limite les possibilités de construction. • Le règlement s'accompagne d'une trame de protection des espaces naturels sensibles (la vallée de la Brosse, et la vallée de la Gondoire) qui participent fortement à la constitution de la trame verte et bleue de Bussy-Saint-Georges et au respect des trames identifiées au SCoT. • Le règlement s'accompagne d'une trame de protection des parcs et jardins publics dans les différents quartiers de la commune pour assurer leur pérennité. • Les règlements écrit et graphique intègrent une prise en compte renforcée des zones humides avérées ou potentielles et réglementent les possibilités de construction dans ces espaces.	Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires : • Le règlement écrit prescrit des dispositions en faveur d'un maintien de la perméabilité des sols, de végétalisation des espaces urbain ou encore de non-urbanisation de certaines zones ; • Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les grandes ambitions à l'échelle du territoire en matière de développement durable. Le règlement assure de l'intégration de ces orientations et notamment du respect des caractéristiques des zones dans lesquels il le permet.
Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques	• Les 3 secteurs en OAP intègrent des principes de gestion des eaux pluviales et de préservation des zones humides. • Une OAP thématique « énergies renouvelables » permet d'encadrer les installations de dispositifs d'énergies renouvelables de manière cohérente sur l'ensemble du territoire communale selon les typologies de constructions. • L'OAP de la Rucherie prévoit que, dans une démarche de sobriété foncière, le stationnement destiné aux véhicules légers sera géré principalement dans des parkings mutualisés, réalisés en superstructure sur plusieurs niveaux sur des lots dédiés, et d'accessibilité facile, afin de permettre une mutualisation entre les petites entreprises. • L'OAP Sycomore intègre un axe de la trame verte à préserver permettant une continuité écologique Est-Ouest ainsi qu'une lisière agri-urbaine préservée qui permet de lutter contre les îlots de chaleur urbains, en complément du traitement arboré des espaces libres.		

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation des zones

- UA
- UB
- UBa
- UC
- UD
- UDa
- UE
- UF
- UG
- UP
- UR
- UX
- UXa
- UXb
- UZ
- 1AUa
- 1AUe
- 1AUXa
- 1AUXb
- 2AU
- A
- N
- NE
- NJ
- NP
- Ap
- Nha



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Type de zones	
ZONES URBAINES	Les **zones urbaines** identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements, activités économiques, etc. Elles se subdivisent en plusieurs zones : • **Zone UA** qui correspond au village de Bussy Saint-Georges à dominante patrimoniale ; • **Zone UB** (et **UBa** le sous-secteur de la Rocade Croix Saint Georges) qui correspond à l'hyper centre mixte de la ville nouvelle qui comprend de nombreux équipements ; • **Zone UC** qui correspond à la zone de transition entre le centre-ville, les quartiers pavillonnaires, le village et les zones d'activités ; • **Zone UD** (et **UDa** le sous-secteur en conurbanisation avec Collégien) qui correspond tissu urbain composé très largement de constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire • **Zone UE** qui correspond au secteur habité du golf. • **Zone UF** qui correspond aux espaces bâtis du projet de Z.A.C. Sycomore ; • **Zone UG** qui correspond au domaine du Génitoy ; • **Zone UP** qui correspond au parc urbain au sein de la ZAC du Sycomore ; • **Zone UR** qui correspond à l'esplanade des religions et des cultures ; • **Zone UX** qui correspond aux zones spécifiques à vocation d'activités économiques, et ses sous-secteurs **UXa** (activités économiques en entrée de ville) et **UXb** (activités économiques mitoyennes aux zones naturelles) ; • **Zone UZ** qui correspond à l'aire de repos sur l'autoroute A4 vouée à muter par la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier, à l'emprise autoroutière et la voie ferrée.
ZONE À URBANISER	• **Zone 1AUA** qui correspond au projet de ZAC du Sycomore à finaliser ; • **Zone 1AUE** qui correspond à l'entrée de Ville Ouest de la commune à vocation principale de pole ludique, high-tech et culturel ; • **Zone 1AUX** qui correspond à la ZAC de la Rucherie à vocation d'activités économiques, et ses sous-secteurs **1AUXa** (secteur longeant l'autoroute) et **1AUXb** (à proximité du Château de Ferrières) ; • **Zone 2AU** qui correspond au site d'urbanisation future de Croix-Blanche dont le développement est projeté au SCoT de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.
ZONE AGRICOLE	• **Zone A** qui correspond aux espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. • le secteur **Ap** est destiné à l'affirmation du caractère agricole, des secteurs comportant un intérêt paysager et naturel avec des vues sur la vallée de la Brosse et une covisibilité à préserver entre le domaine du Génitoy et le château de Jossigny)
ZONE NATURELLE	La **zone N** est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. • Le secteur **Ne** correspond au terrain de practice du golf afin d'y conforter l'activité golfique. • Le secteur **Nj** est maintenu sur le PLU de la commune pour conforter les jardins partagés du village. • Le secteur **Np** correspond à un espace naturel protégé pour des raisons de préservation de la percée visuelle entre le Domaine de Jossigny et celui du Génitoy de toute construction inadaptée et pour permettre à cet espace des aménagements paysagers qualitatifs. • Le secteur **Nha** est destiné aux secteurs d'habitation en limite du bâti traditionnel du village et vise à maitriser les possibilités de construction sur cet espace.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

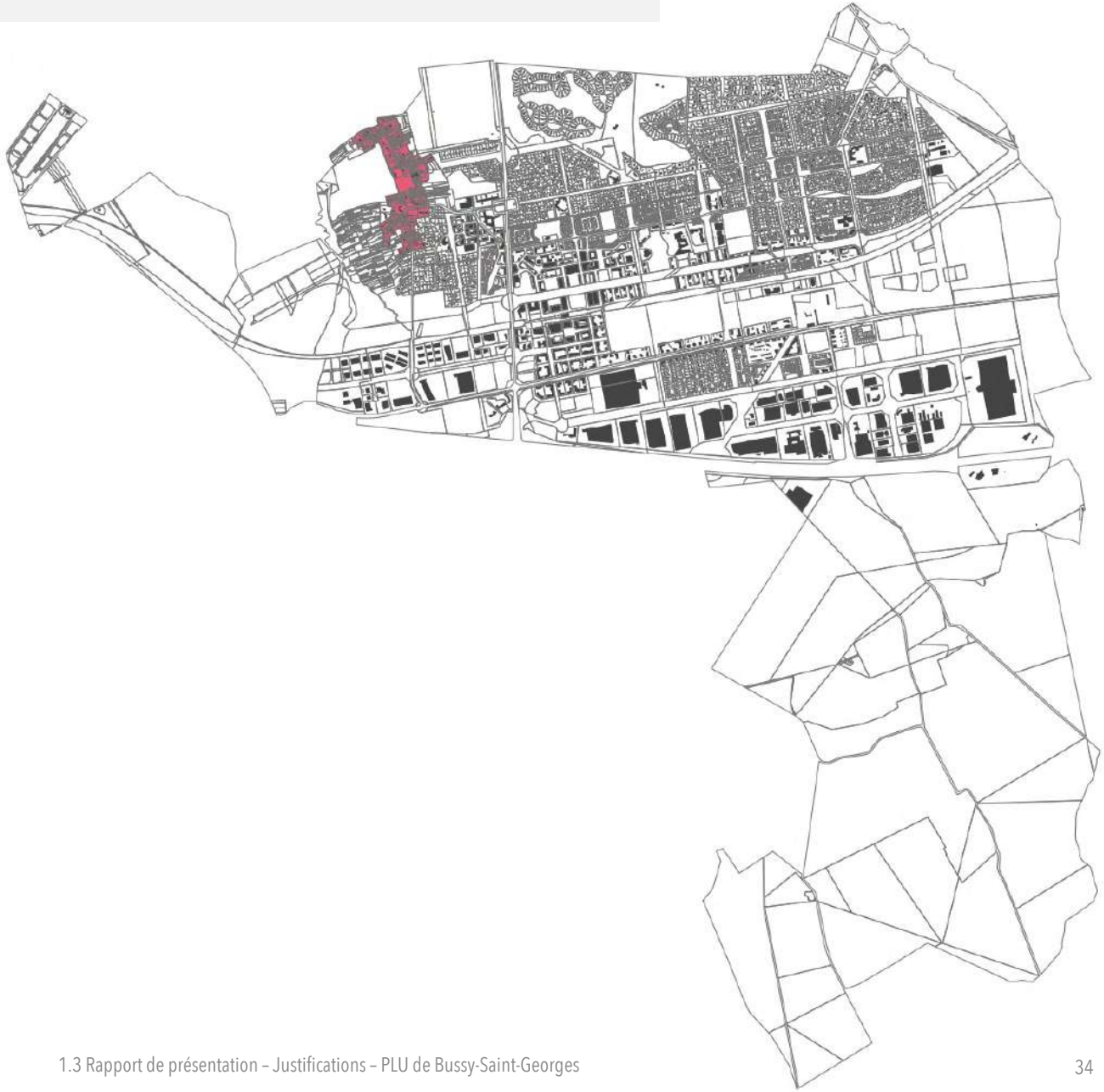
Délimitation de la zone **UA**

Séquence du territoire concernée

- Le « village », centre historique de la commune

Objectifs de la zone

- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village ;
- Permettre une mixité des fonctions dans le village en cohérence avec les possibilités de circulation, de stationnement et du cadre de vie ;
- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UA

La zone UA correspond au centre ancien la commune à l'emplacement du village de Bussy Saint-Georges. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services) et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'édifices remarquables.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureaux, cohérentes avec les besoins dans la limite de 200m^2 de surface de plancher.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité du tissu et en préservant ses caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- Dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou emprise publique, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 100% de la surface du terrain.

- Au-delà de 40 mètres de profondeur depuis la voie ou emprise publique, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain (hors abri de jardin et local technique des piscines).

Dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou emprise publique, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres au faitage en cas de toiture à pentes ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables.

- 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage.

L'implantation des nouvelles constructions est encadrée pour s'inscrire dans la continuité des constructions existantes, à proximité de la voirie d'accès.

- Dans une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

    - Sur les deux limites latérales si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement inférieure à 13 mètres.

    - En retrait ou sur au moins une limite latérale si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement supérieure à 13 mètres.

- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse tel que l'autorisation de gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée ne sont pas autorisés.

- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces verts de pleine terre d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière ou la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

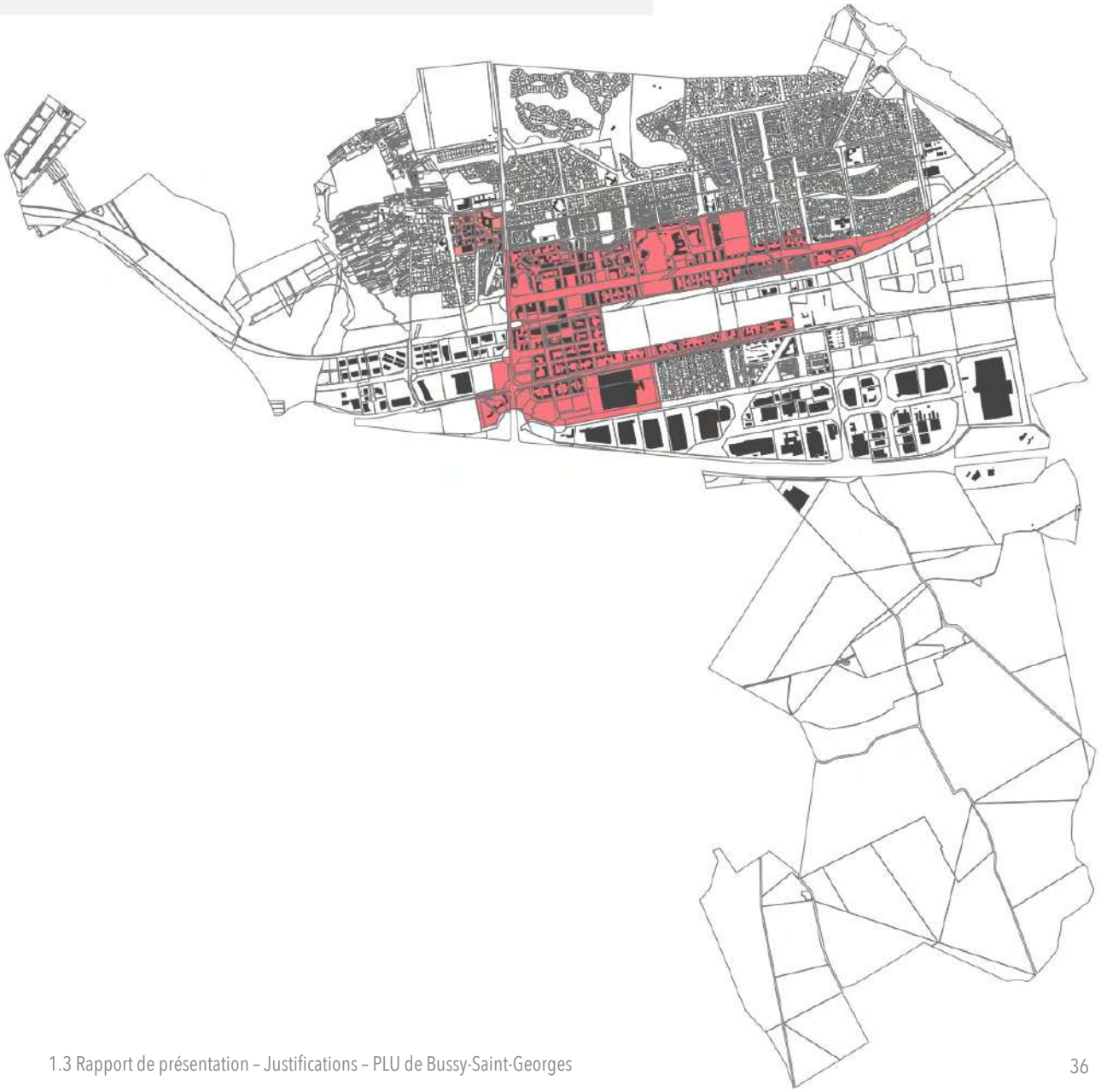
Délimitation de la zone UB UBa

Séquence du territoire concernée

- Centre-ville autour de la gare RER

Objectifs de la zone

- Assurer la cohabitation des différentes formes urbaines ;
- Encadrer l'intensification urbaine ;
- Maintenir un cœur de ville animé et attractif ;
- Encadrer la mutation du secteur UBa en faveur du résidentiel.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UB UBa

La zone UB correspond à l'hyper centre mixte de la ville nouvelle qui comprend de nombreux équipements. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend un secteur spécifique qui permet de gérer les transitions vers les zones pavillonnaires : le secteur UBa correspondant au secteur de la Rocade Croix Saint Georges destiné à évoluer vers un quartier mixte d'habitat, et de services de centre-ville.

Le règlement littéral associé à la zone UB vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, en y autorisant notamment :

- Les constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions.

Dans la zone UBa sont autorisées les nouvelles constructions destinées aux équipements recevant du public. Dans le cas des lieux de culte, seules les extensions des lieux de culte déjà existants sont autorisées.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions en zone UB et UBa est non réglementée.

- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'activités, ne peut excéder :

    - 24 mètres à l'acrotère et 28 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec six étages pour la zone UB ;

    - 12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec trois étages dont des combles aménageables ou l'acrotère pour la zone UBa.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.

- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.

- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse tels que l'autorisation de gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée ne sont autorisés qu'à condition de présenter un taux de transparence d'au moins 60%, la possibilité d'aménagement des combles sans restriction.

- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et l'obligation de réaliser un traitement paysager des espaces restés libres après l'implantation des constructions.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

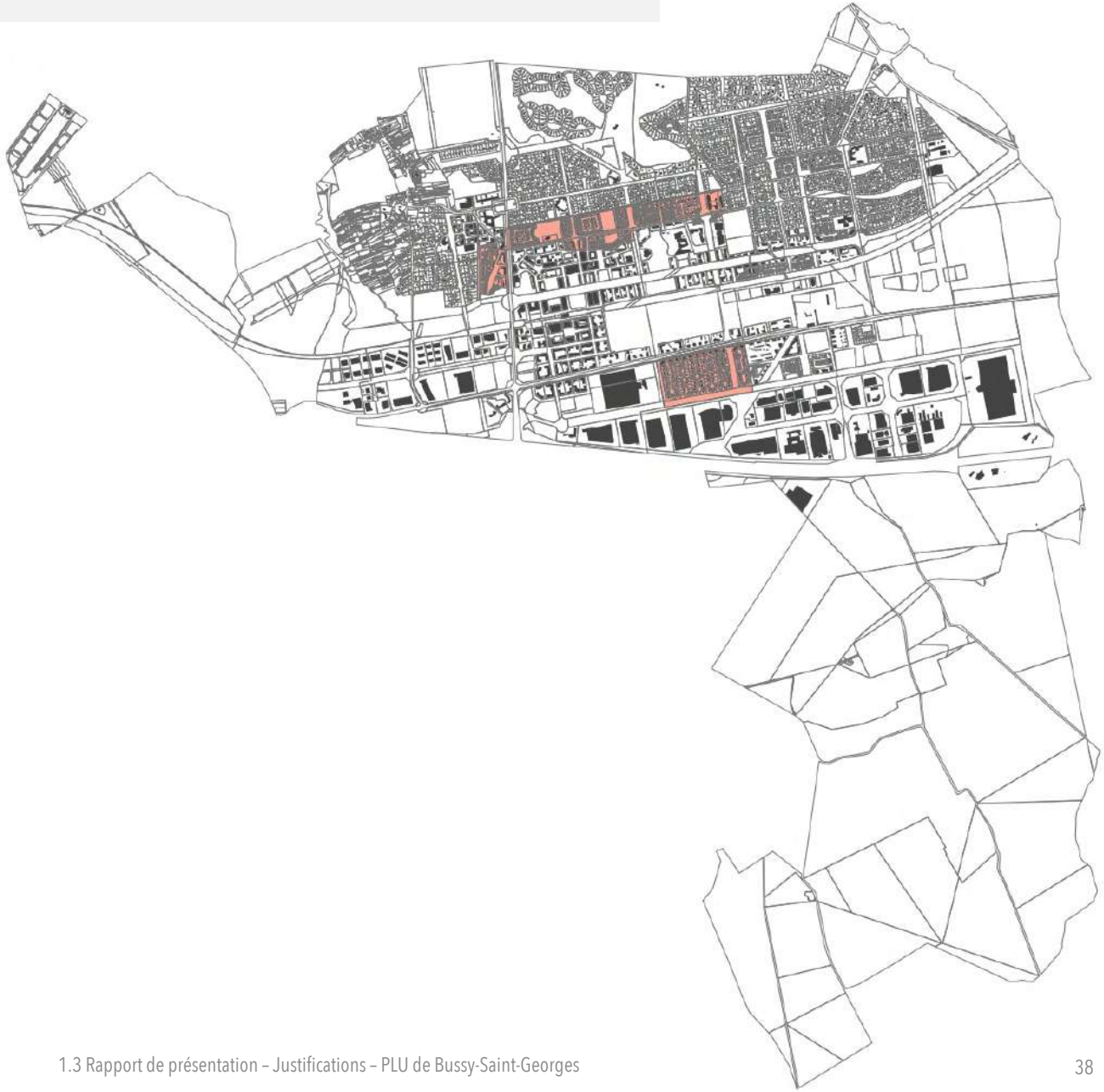
Délimitation de la zone UC

Séquence du territoire concernée

- Zone de transition entre l'espace de centre-ville et le tissu pavillonnaire

Objectifs de la zone

- Maintenir des îlots de transition entre les formes urbaines du centre-ville et celles du tissu pavillonnaire
- Conforter la vocation résidentielle du secteur.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UC

La zone UC correspond à une zone d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat. Cette zone correspond à une zone de transition entre le centre-ville, les quartiers pavillonnaires, le village et les zones d'activités

Elle est caractérisée par une fonction résidentielle dominante, des parcelles de taille petite pour l'habitat de type pavillonnaire et des formes urbaines proches qui garantissent une cohérence d'ensemble au sein des quartiers.

Le règlement littéral associé à la zone UC vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone et maintenir la mixité des fonctions urbaines qui en font une zone de transition dominante de cette zone, en autorisant :

- Les constructions destinées aux équipements recevant du public à condition de ne pas être liées à une pratique de culte religieux.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition à condition de ne pas consister en l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :
  - 45 % de la surface du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m^2 (hors abri de jardin et local technique de piscine) ;
  - 35% de la surface du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300m^2 (hors abri de jardin et local technique de piscine).
- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'activités, ne peut excéder 12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec trois étages dont des combles aménageables.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum allant de 3 à 4 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics ou la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

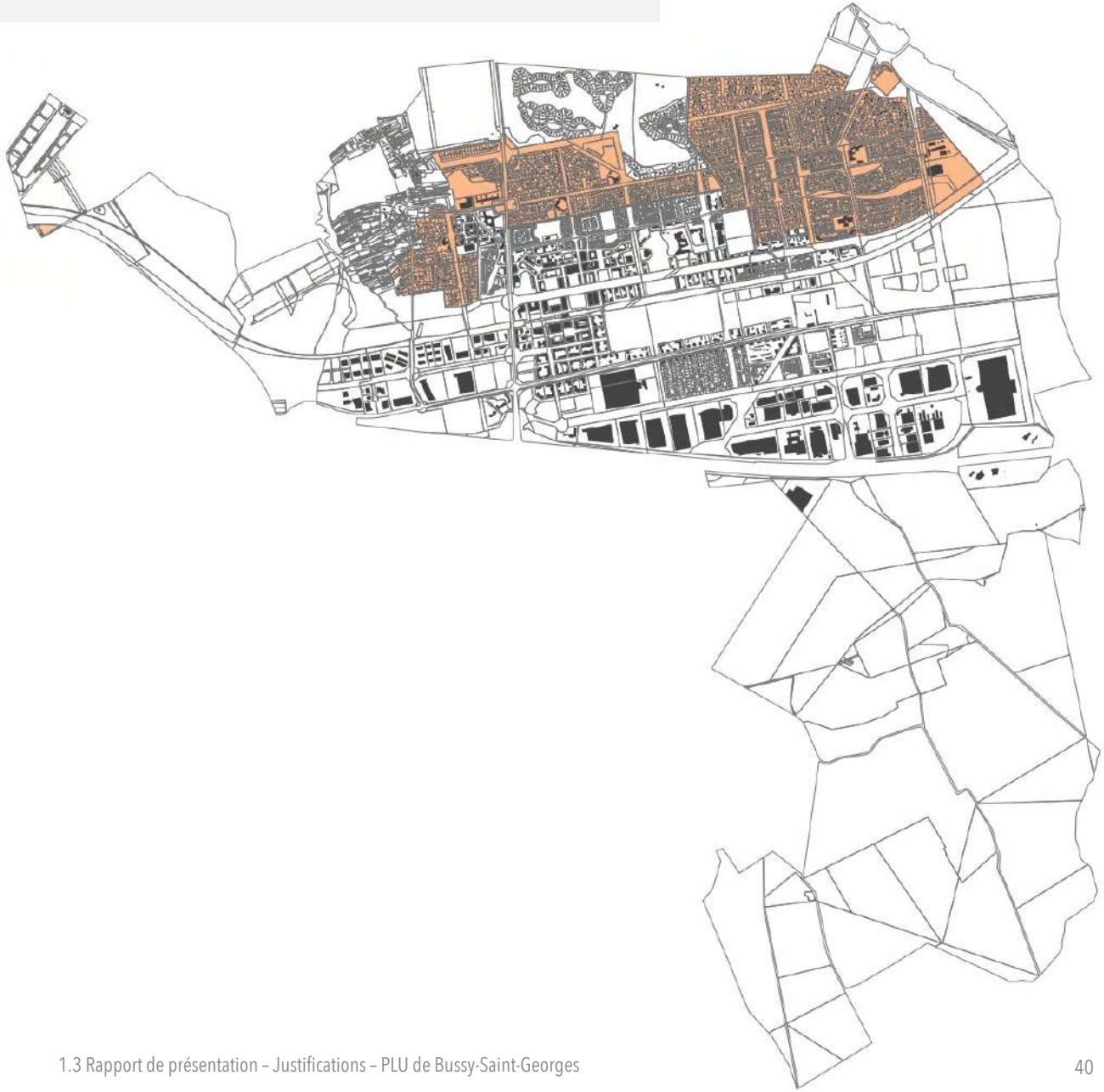
Délimitation de la zone **UD** **UDa**

Séquence du territoire concernée

- Le tissu pavillonnaire

Objectifs de la zone

- Préserver le cadre de vie des quartiers pavillonnaires ;
- Maintenir des espaces de végétation au sein de ces quartiers ;
- Conforter la vocation d'habitat ;
- Encadrer les possibilités de développement de l'habitat existant ;
- Assurer une continuité avec le bâti des communes avoisinantes pour le secteur UDa.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UD UDa

La zone UD correspond à un tissu urbain composé très largement de constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire. Elle est en continuité des différentes zones urbaines mixtes de la ville nouvelle et du vieux village. Elle concerne essentiellement les quartiers situés au nord de la voie ferrée du RER et assure en partie la transition avec le milieu naturel protégé ou à vocation de loisirs.

La zone UD comprend un secteur spécifique qui permet de gérer les transitions vers les zones pavillonnaires : le secteur UDa correspondant à l'ilot en continuité du tissu de type pavillonnaire de la commune de Collégien. Cette zone se situe à l'extrémité sud-ouest de la commune de Bussy Saint-Georges.

Le règlement littéral associé à la zone UD vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone et maintenir la mixité des fonctions urbaines qui en font une zone de transition dominante de cette zone, en autorisant notamment les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 200m^2.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).
- La hauteur des constructions ne peut excéder :
  - 10 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec un étage dont des combles aménageables, pour la zone UD stricte.
  - 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec un étage dont des combles aménageables, pour la zone UDa.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum allant de 3 à 4 mètres (en fonction de l'absence ou la présence de baie) soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse telles que la possibilité de ne construire qu'un seul abri de jardin d'une surface de plancher limitée à 15m^2 ou la limitation de hauteur maximal des annexes (hors véranda) fixée au maximum à la hauteur de la construction principale sans dépasser le rez-de-chaussée et les combles.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière (dont 50% en pleine terre) qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics ou la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elle comporte au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

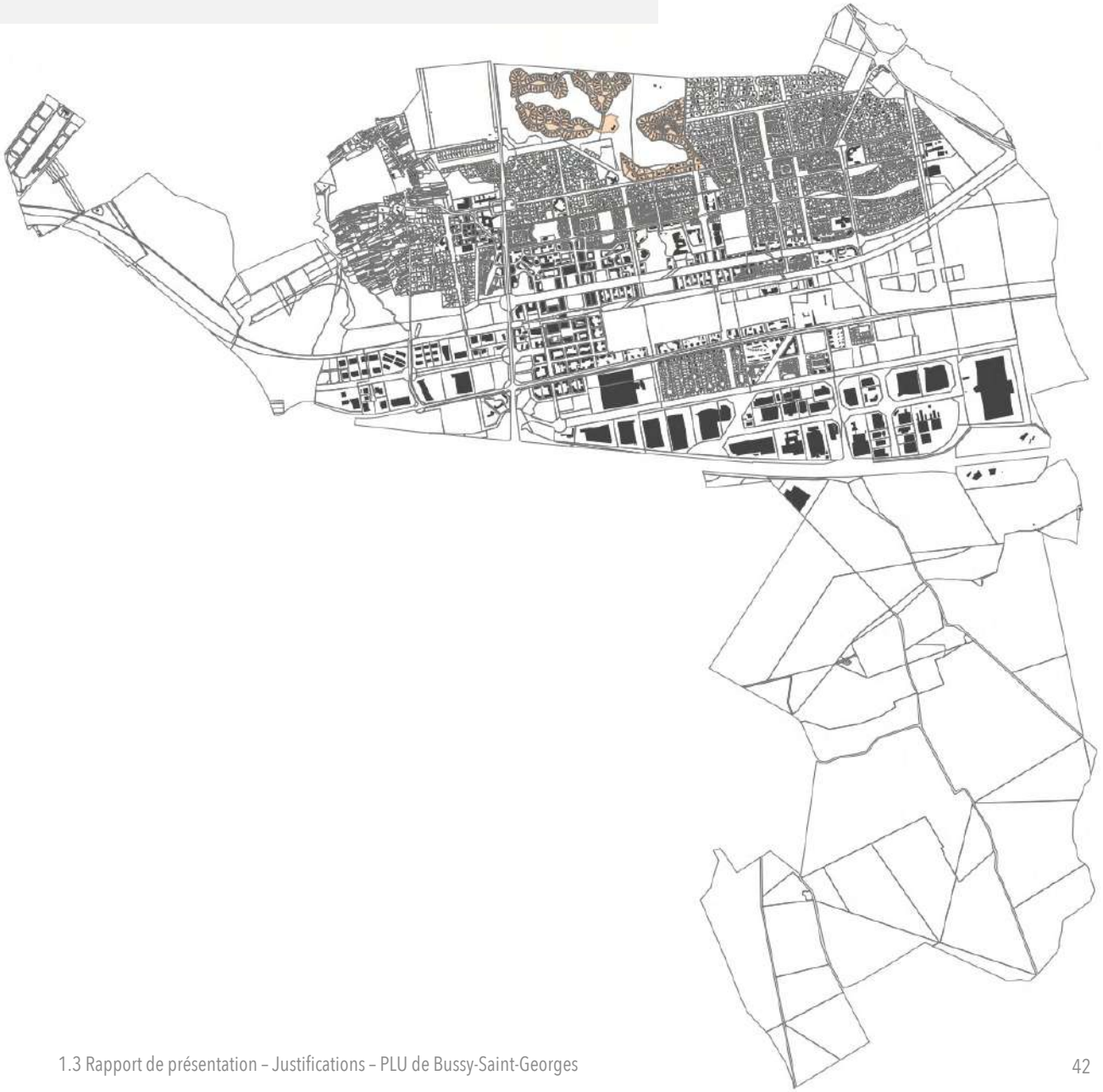
Délimitation de la zone **UE**

Séquence du territoire concernée

- Les lotissements du golf

Objectifs de la zone

- Encadrer les possibilités de développement de l'habitat existant.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UE

La zone UE correspond au secteur habité du golf à l'extrémité nord de la ville.

Le règlement littéral associé à la zone UD vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante de cette zone, en n'autorisant pas la plupart des constructions dont la destination n'est pas cohérente avec le caractère résidentiel dominant de la zone ou dont l'activité est susceptible de nuire d'apporter des nuisances pour le voisinage .

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires permettant de maintenir les formes urbaines et paysagères existantes de la zone en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et produire de nouvelles constructions aux volumes similaires à l'existant. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 35 % de la surface du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).
- La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec un étage dont des combles aménageables.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum allant de 3 à 4 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière (dont 50% en pleine terre) qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et l'obligation de réaliser un traitement paysager des espaces restés libres après l'implantation des constructions.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

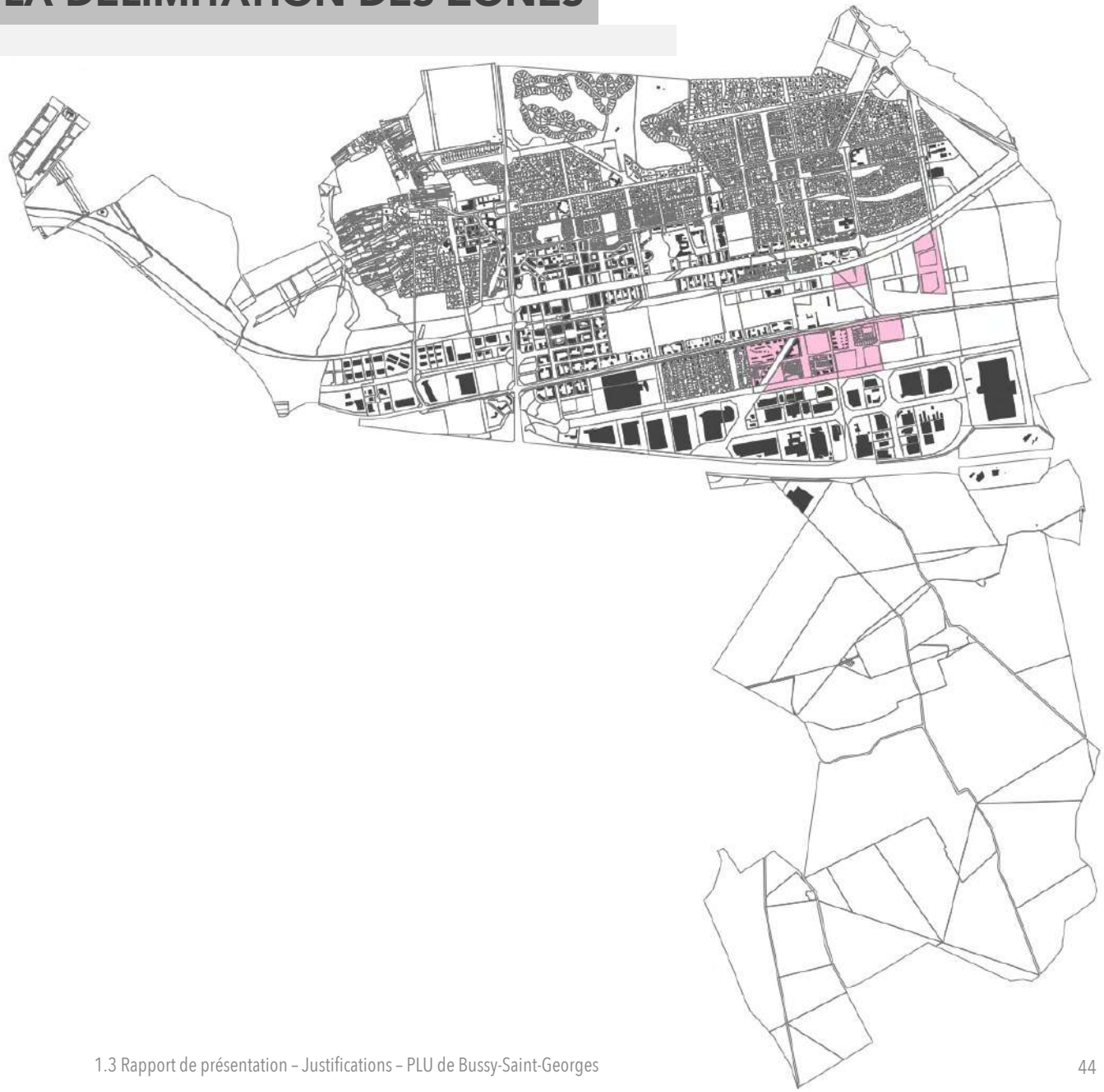
Délimitation de la zone **UF**

Séquence du territoire concernée

- Les espaces bâtis du projet de ZAC. Sycomore

Objectifs de la zone

- Maintenir les prescriptions qui ont mené à l'édification des premiers bâtiments du Sycomore ;
- Permettre une évolution maîtrisée du bâti pour affirmer le caractère d'éco-quartier.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UF

La zone UF correspond pour sa majeure partie au projet de Z.A.C. Sycomore déjà réalisé.

Une partie de la zone UF se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, comporte des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés. Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement littéral associé à la zone UF vise à pérenniser la fonction résidentielle et la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, notamment en y autorisant l'implantation :

- d'une salle polyvalente ;
- d'une résidence de tourisme ;
- de constructions à destination d'entrepôt ou l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et sans constituer une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.

Les dispositions réglementaires prévoient également que :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain. Elle pourra être portée à 60% du terrain si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'activités, ne peut excéder :
    - la limite d'un rez-de-chaussée (de 3,5m de hauteur au minimum) avec 7 étages dont des combles aménageables, le long du boulevard des Cents Arpents (dans une bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique) ;
    - la limite d'un rez-de-chaussée avec 4 étages dont des combles aménageables, en dehors de cette bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique du boulevard des Cent Arpents.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum de 4 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

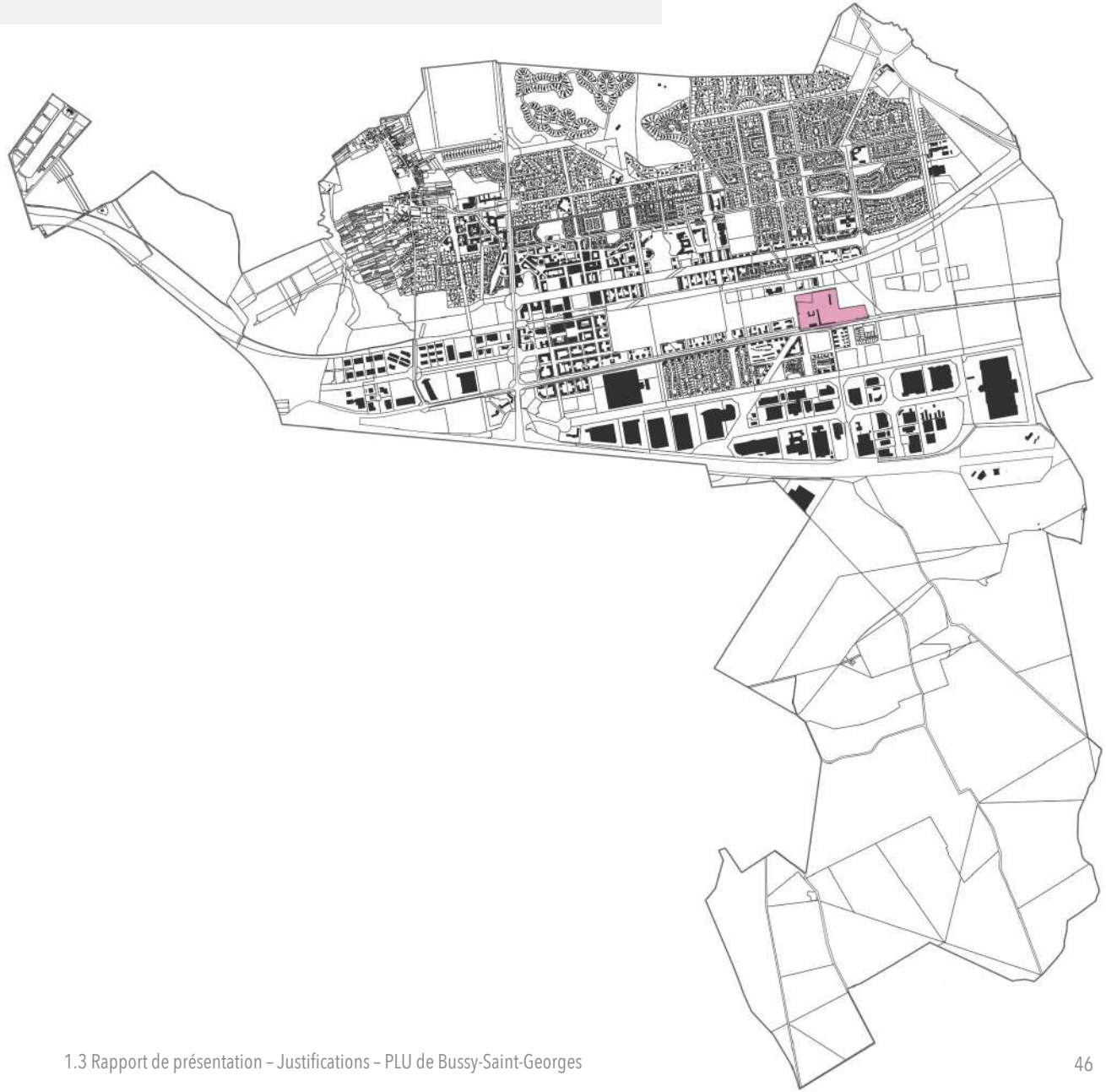
Délimitation de la zone **UG**

Séquence du territoire concernée

- Le domaine du Génitoy

Objectifs de la zone

- Encadrer et encourager la réhabilitation du domaine du Génitoy ;
- Conserver les caractéristiques architecturales et paysagère du domaine ;
- Inscrire le domaine dans la trame verte communale.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UG

La zone UG correspond au domaine du Génitoy. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services) et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'espaces paysagers et d'édifices remarquables tels que le château du Génitoy et le pigeonnier qui inscrits au titre des monuments historiques.

Le règlement littéral associé à la zone UB vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques de cette zone, en y autorisant notamment :

- une salle polyvalente ;
- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, de bureaux à condition que leur implantation résulte d'un changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques, paysagères et architecturales du site. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions en zone UG est non réglementée.
- La hauteur des constructions ne peut excéder la limite d'un rez-de-chaussée avec deux; avec :
    - 12 mètres au faitage en cas de toiture à pente ;
    - 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
    - 25 mètres pour le château dans le cadre d'une réhabilitation.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum de 3 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse concernant les toitures, les façades ou encore les clôtures et portails.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 30% de l'ensemble de l'opération (dont 30% en pleine terre) qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elle comporte au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone **UP**

Séquence du territoire concernée

- Le parc urbain du Génitoy

Objectifs de la zone

- Affirmer le rôle du parc urbain ;
- Permettre des animations temporaires et récréatives ;
- Conforter les espaces de loisirs et de végétation.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UP

La zone UP correspond au parc urbain au sein de la ZAC du Sycomore. Le parc urbain est composé d'espaces verts à destination principale de loisirs et autres activités récréatives en continuité avec les espaces naturels de la ceinture verte située à l'est de la commune. Cette zone se situe le long de la voie ferrée du RER.

Le règlement littéral associé à la zone UP vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines et notamment récréatives caractéristiques de cette zone, en y autorisant notamment :

- les constructions et installations à usage qu'équipements sportif non couvert, à usage de locaux techniques et industriels des administration publiques ;
- les constructions et installations à usage de restauration, dans la limite d'une surface de plancher limitée à 100m^2 par terrain.
- Les installations légères et mobiles participant à la valorisation du site ou à la pratique de loisirs ou à la protection d'animaux sous condition d'une bonne intégration paysagère.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant les caractéristiques morphologiques, paysagères et architecturales du site. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions en zone UP est non réglementée.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture à pente du toit et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, dans la limite d'un rez-de-chaussée avec des combles aménageables, afin de s'inscrire dans une continuité de l'existant et de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.

- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.

- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 75% de la surface de l'unité foncière (dont 50% en pleine terre) qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

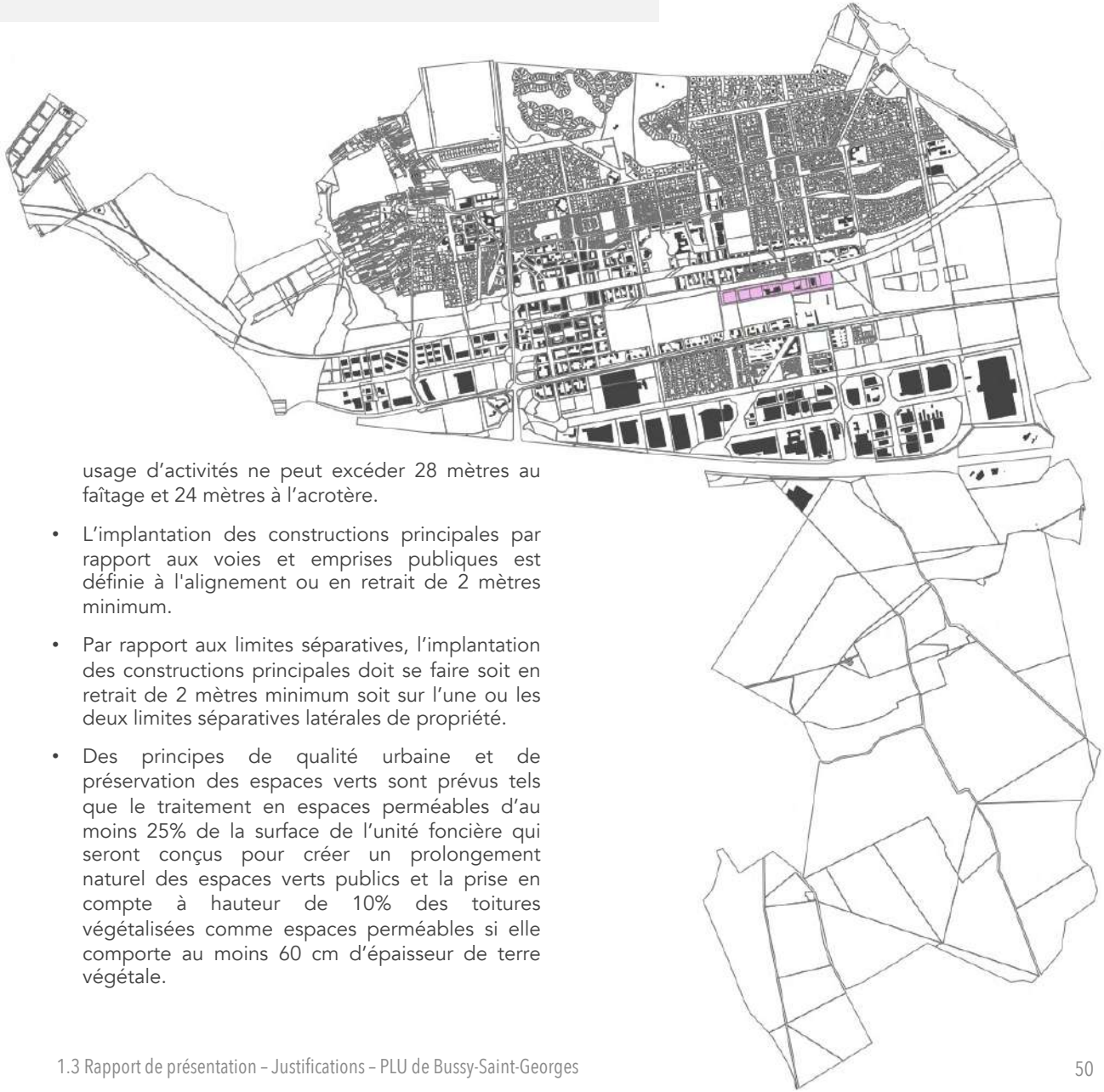
Délimitation de la zone **UR**

Séquence du territoire concernée

- L'esplanade des religions

Objectifs de la zone

- Conforter la vocation cultuelle et culturelle du site ;
- Permettre la diversité architecturale des constructions.



La zone UR correspond à l'esplanade des religions et de cultures le long de l'allée Madame de Montespan et est bordée, au Nord, par la ligne de voie ferrée. Le secteur situé entre le parc urbain et le domaine du Génitoy, est essentiellement composé de lieux de culte et d'espaces de stationnement.

Le règlement littéral associé à la zone UR vise à pérenniser les fonctions urbaines existantes, en interdisant la plupart des constructions à l'exception de celles à destination de l'artisanat et le commerce de détail sous condition d'être lié au caractère culturel, social ou sportif de la construction dans lequel il s'implante et de ne pas en dépasser 5% de la surface de plancher.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant les caractéristiques morphologiques, paysagères et architecturales du site. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain
- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'activités ne peut excéder 28 mètres au faîtage et 24 mètres à l'acrotère.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait de 2 mètres minimum soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elle comporte au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UX UXa UXb

Séquence du territoire concernée

- Les zones d'activités

Objectifs de la zone

- Conforter la vocation économique des sites ;
- Permettre le développement et le renouvellement des activités ;
- Assurer les transitions avec les espaces naturels et agricoles pour les secteurs UXa et UXb.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UX UXa UXb

Cette zone correspond à un tissu urbain composé de constructions à destination principale d'activité. Elle est située le long de l'autoroute A4.

Cette zone comprend deux secteurs de transition, à savoir le secteur UXa situé en entrée de ville et le secteur UXb mitoyen aux zones naturelles.

Ces tissus sont caractérisés par une taille des parcelles importante, des gabarits de constructions qui se développent sur de larges emprises pour le secteur UXb. Certaines parties des secteurs d'activités sont plus intégrées au tissu urbain.

Le règlement littéral associé à la zone prévoit des dispositions réglementaires permettant de pérenniser et développer les activités économiques et commerciales tout en requalifiant les différents parcs et veillant à assurer une implantation cohérente avec les tissus urbains et/ou naturels et agricoles limitrophes. Ainsi :

- Il est autorisé l'implantation, sous réserve de multiples conditions, des constructions à destination d'habitation destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone. Est également autorisée l'extension et l'aménagement de constructions existantes sous conditions.
- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :
    - 50% de la surface du terrain en zone UX et dans le secteur UXb ;
    - 40% de la surface du terrain pour le secteur Uxa.
- La hauteur des constructions ne peut excéder :
    - 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage dans la zone UX stricte ;
    - 11 mètres à l'acrotère ou au faîtage dans le secteur UXa ;
    - 13 mètres à l'acrotère ou au faîtage dans le secteur UXb.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie soit par un retrait de 8 mètres minimum soit un retrait de 10 mètres de le l'autoroute A4.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait de 8 mètres minimum dans la zone UX soit en limite séparative ou en retrait de 8 mètres minimum pour les secteurs UXa et UXb.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

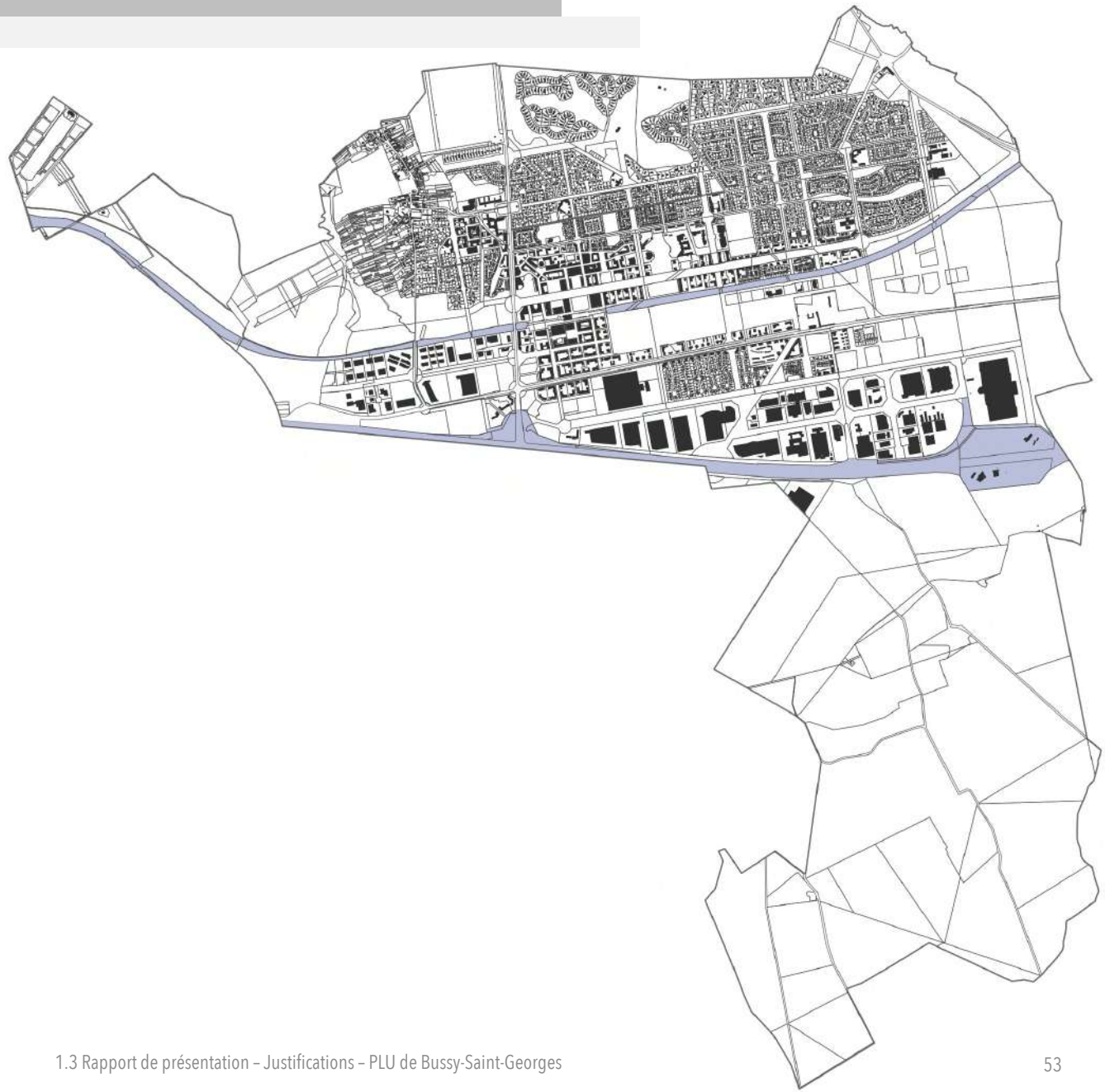
Délimitation de la zone UZ

Séquence du territoire concernée

- Cette zone correspond à l'aire de repos sur l'autoroute A4 vouée à muter par la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier, à l'emprise autoroutière et la voie ferrée.

Objectifs de la zone

- Permettre la gestion et le développement des grandes infrastructures des transports.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones urbaines

Délimitation de la zone UZ

Cette zone correspond à l'aire de repos sur l'autoroute A4 vouée à muter par la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier à l'est du territoire communal, au niveau des aires de repos existantes.

Le règlement littéral associé à la zone prévoit des dispositions réglementaires permettant de d'assurer l'aménagement et la gestion du secteur vers sa nouvelle composante. Ainsi, il y est notamment autorisé sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;

- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées à condition qu'il s'agisse soit de dépôt de transport en commun, ou construction pour la production d'énergie ;

- L'extension et l'aménagement de constructions existantes en fonction de conditions spécifiques.

Les dispositions réglementaires prévoient également que :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le règlement écrit défini autour du projet de nouvel échangeur autoroutier étant adapté au reste de l'autoroute A4, la totalité de l'infrastructure a été placée en zone UZ.

En outre, la zone se compose également de l'infrastructure ferroviaire (voie du RER A) puisque les dispositions règlementaires de la zone y sont adaptées et favorables.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones à urbaniser

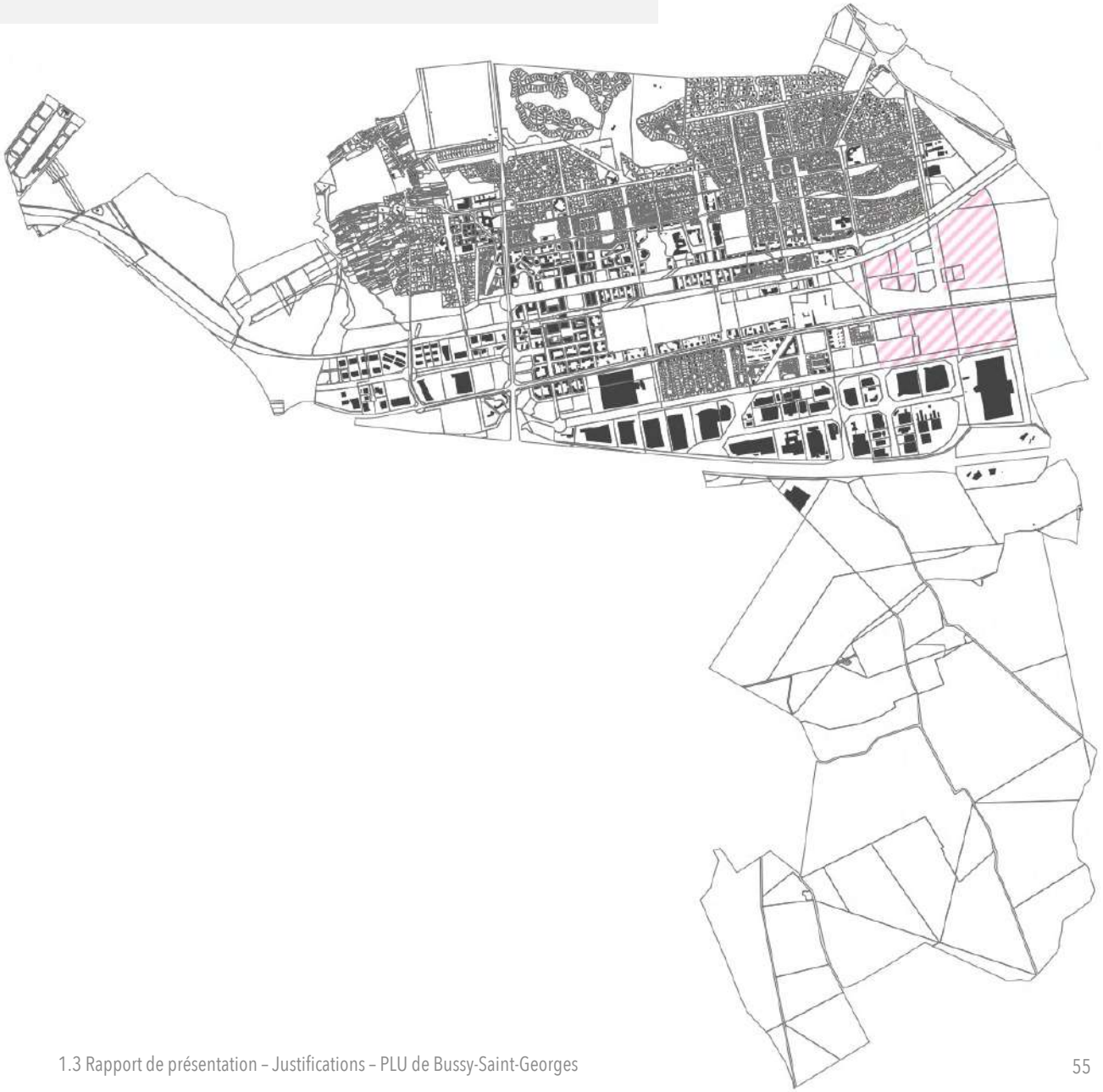
Délimitation de la zone 1AUA

Séquence du territoire concernée

- Le secteur Est du projet de ZAC à finaliser

Objectifs de la zone

- S'inscrire dans la continuité des prescriptions qui ont mené à l'édification des premiers bâtiments du Sycomore ;
- Permettre une évolution maîtrisée du bâti pour affirmer le caractère d'éco-quartier.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones à urbaniser

Délimitation de la zone 1AUA

La zone 1AUA correspond au projet de Z.A.C. Sycomore à finaliser.

Une partie de la zone 1AUA se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques. Ce périmètre se trouve en annexe du PLU, dans le plan des servitudes, soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, pourra comporter des commerces, des petites activités et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés.

Le règlement littéral associé à la zone vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristiques à la zone, en y autorisant notamment l'implantation de constructions à destination d'entrepôt ou d'industrie compatibles avec la proximité d'habitation et les résidences de tourisme.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant les caractéristiques morphologiques, paysagères et architecturales du site. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.
- La hauteur des constructions autres que celles à usage d'activités, ne peut excéder :
    - la limite d'un rez-de-chaussée (de 3,5m de hauteur au minimum) avec 7 étages dont des combles aménageables, le long du boulevard des Cents Arpents (dans une bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique) ;
    - la limite d'un rez-de-chaussée avec 4 étages dont des combles aménageables, en dehors de cette bande de 40 mètres depuis la voie et emprise publique du boulevard des Cent Arpents.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait avec un minimum de 4 mètres soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 25% de la surface de l'unité foncière (dont 50% de pleine terre) et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.
- Des dispositions renforcées en matière de qualité urbaine et architecturale sont inscrites, afin de garantir une composition d'ensemble harmonieuse tels que l'autorisation de gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée ne sont autorisés qu'à condition de présenter un taux de transparence d'au moins 60%.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones à urbaniser

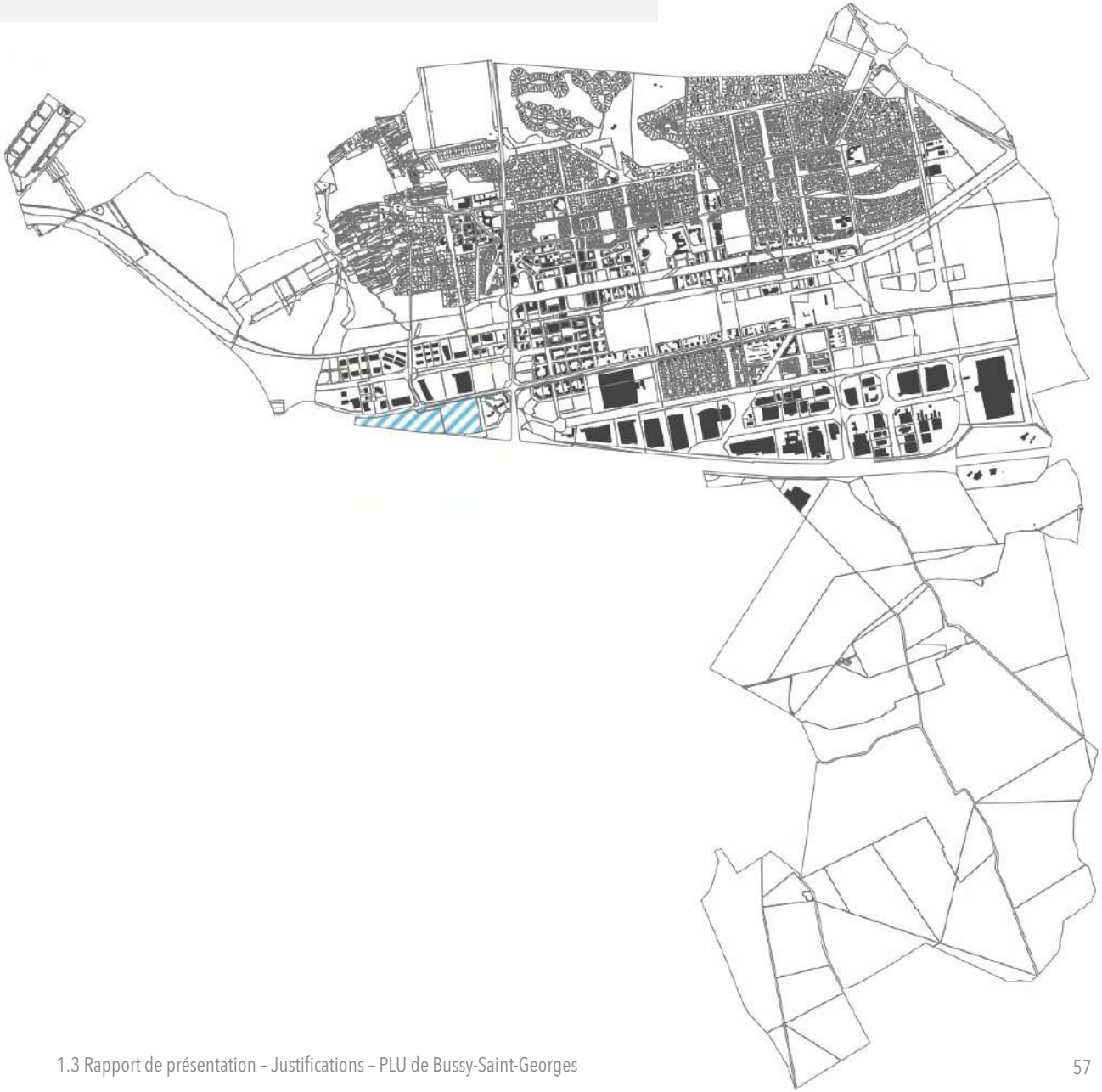
Délimitation de la zone 1AUE

Séquence du territoire concernée

- L'entrée de ville Ouest et le futur pôle ludique, high-tech et culturel

Objectifs de la zone

- Requalifier l'entrée de ville ouest ;
- Assurer des vues qualitatives depuis l'autoroute A4 ;
- Développer un secteur singulier ludique et high-tech sur le territoire.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones à urbaniser

Délimitation de la zone 1AUE

La zone 1AUE correspond à l'entrée de Ville Ouest de la commune. Cette zone, à vocation principale de pôle ludique, high-tech et culturel. Elle est située le long de l'autoroute A4 et constitue l'entrée de Ville Ouest de Bussy-Saint-Georges.

Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les dispositions réglementaires visent à maintenir et développer l'activité économique tout en prenant en compte sa situation « d'entrée de ville ». Ainsi :

- Sont autorisées les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition qu'elle soit d'une surface de plancher de 80m2 maximum;
- L'emprise au sol des constructions est n'est pas réglementée.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres à l'acrotère ou au faîtage, et 25 mètres pour les hôtels.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques est définie par un recul de 60 mètres de l'axe central de l'autoroute A4, de 13 mètres de l'axe central de la RD 406, et de 3 mètres pour les autres voies.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire soit en retrait soit en limite séparative latérale de propriété.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces verts si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

Au regard de son emplacement entre l'autoroute A4 (au sud) et une voie départementale (au nord). La zone 1AUe fait l'objet d'études de dérogation à la loi Barnier (pièce 1.3.1 du présent PLU). Ces études visent à permettre un développement maitrisé du secteur à des fins économiques ou d'équipements proche des grands axes routiers.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones à urbaniser

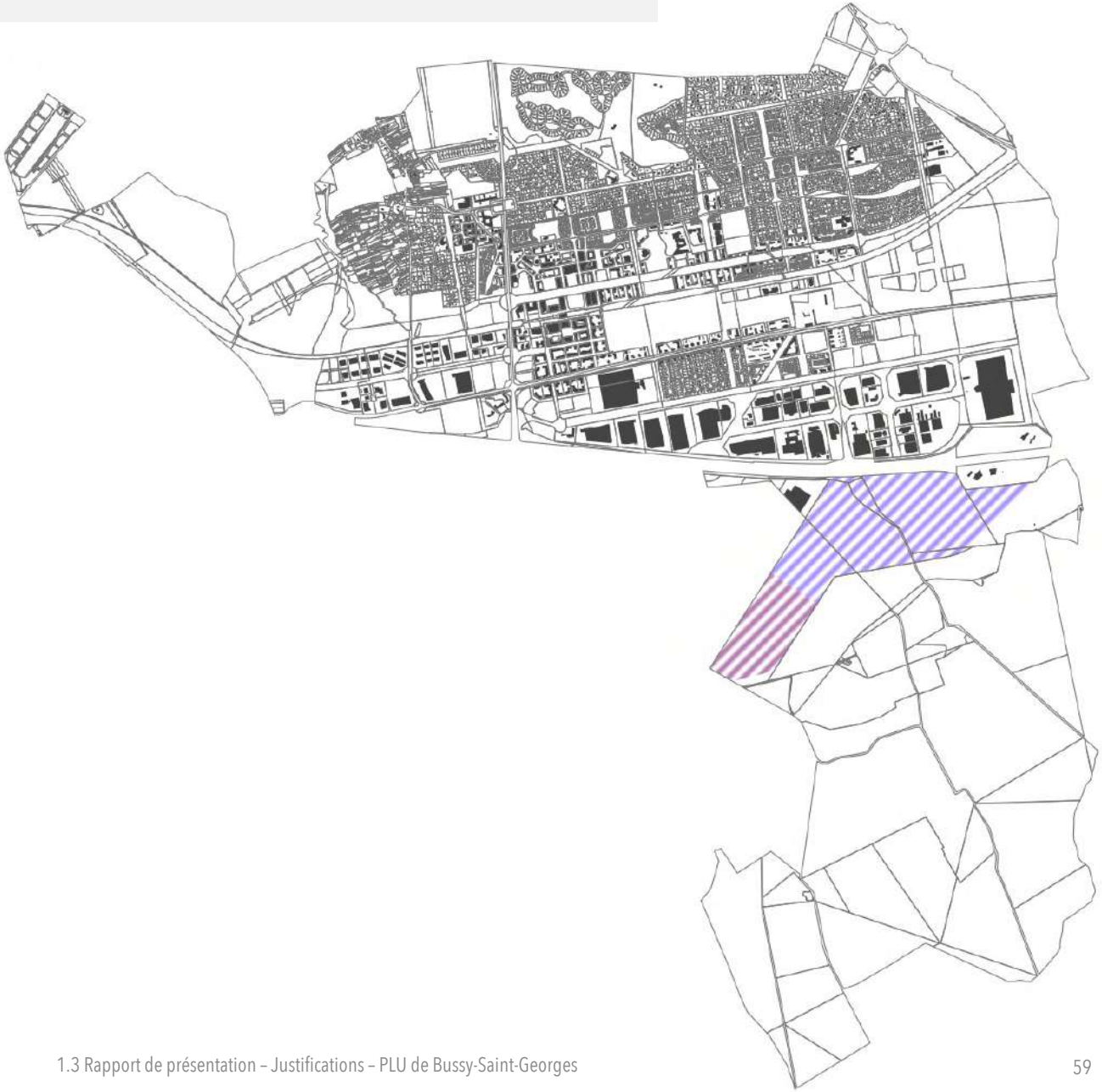
Délimitation de la zone 1AUX a 1AUX b

Séquence du territoire concernée

- La ZAC de la Rucherie

Objectifs de la zone

- Assurer les transitions avec les espaces agricoles et naturels ;
- Qualifier les perceptions depuis l'A4 ;
- Assurer l'urbanisation pertinente et maîtrisée au regard du captage d'eau.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones à urbaniser

Délimitation de la zone 

La **zone 1AUX** correspond à la ZAC de la Rucherie à vocation d'activités économiques.

La zone 1AUX comprend deux secteurs spécifiques qui permet de gérer les transitions avec la forêt régionale de Ferrières et les occupations du sol en lien avec le périmètre de protection du captage :

- Le secteur 1AUXa correspond au secteur longeant l'autoroute.
- Le secteur 1AUXb correspond au secteur à proximité du château de Ferrières avec des hauteurs de construction plus faibles et une attention particulière à la qualité de l'architecture.

Le règlement littéral associé à la zone prévoit des dispositions réglementaires permettant de développer les activités économiques et commerciales tout en veillant à assurer une implantation cohérente avec les espaces naturels et agricoles limitrophes. Ainsi sont autorisées sous conditions les constructions :

- À destination de logement si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone (à condition qu'elle soit d'une surface de plancher de 80m² maximum) ou pour permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- À destination d'industrie si elles ne constituent pas des nuisances incompatibles avec les activités installées à proximité ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les dépôts à ciel ouvert liés à une activité de déchetterie pour le secteur 1AUXa.
- Les constructions à destination de commerces (dans la limite de 1 800m² de surface de plancher cumulée à l'échelle de la ZAC) et les constructions pour l'exploitation agricole et forestière pour le secteur 1AUXb.

Les dispositions réglementaires prévoient également que :

- L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70 % de la surface du terrain en secteur 1AUXa et 60% en secteur 1AUXb.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
  - 25 mètres à l'acrotère ou au faîtage dans le secteur 1AUXa ;
  - 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage dans le secteur 1AUXb.
- L'implantation des constructions principales et de leurs extensions par rapport aux voies et emprises publiques est définie soit par un recul de 80 mètres de l'emprise de l'autoroute A4 soit à l'alignement ou par un recul allant de 4 à 40 mètres maximum pour les autres voies.
- Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions principales doit se faire en retrait de 2 mètres minimum.
- Des principes de qualité urbaine et de préservation des espaces verts sont prévus tels que le traitement en espaces perméables d'au moins 15% de la surface de l'unité foncière qui seront conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics et la prise en compte à hauteur de 10% des toitures végétalisées comme espaces perméables si elles comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones à urbaniser

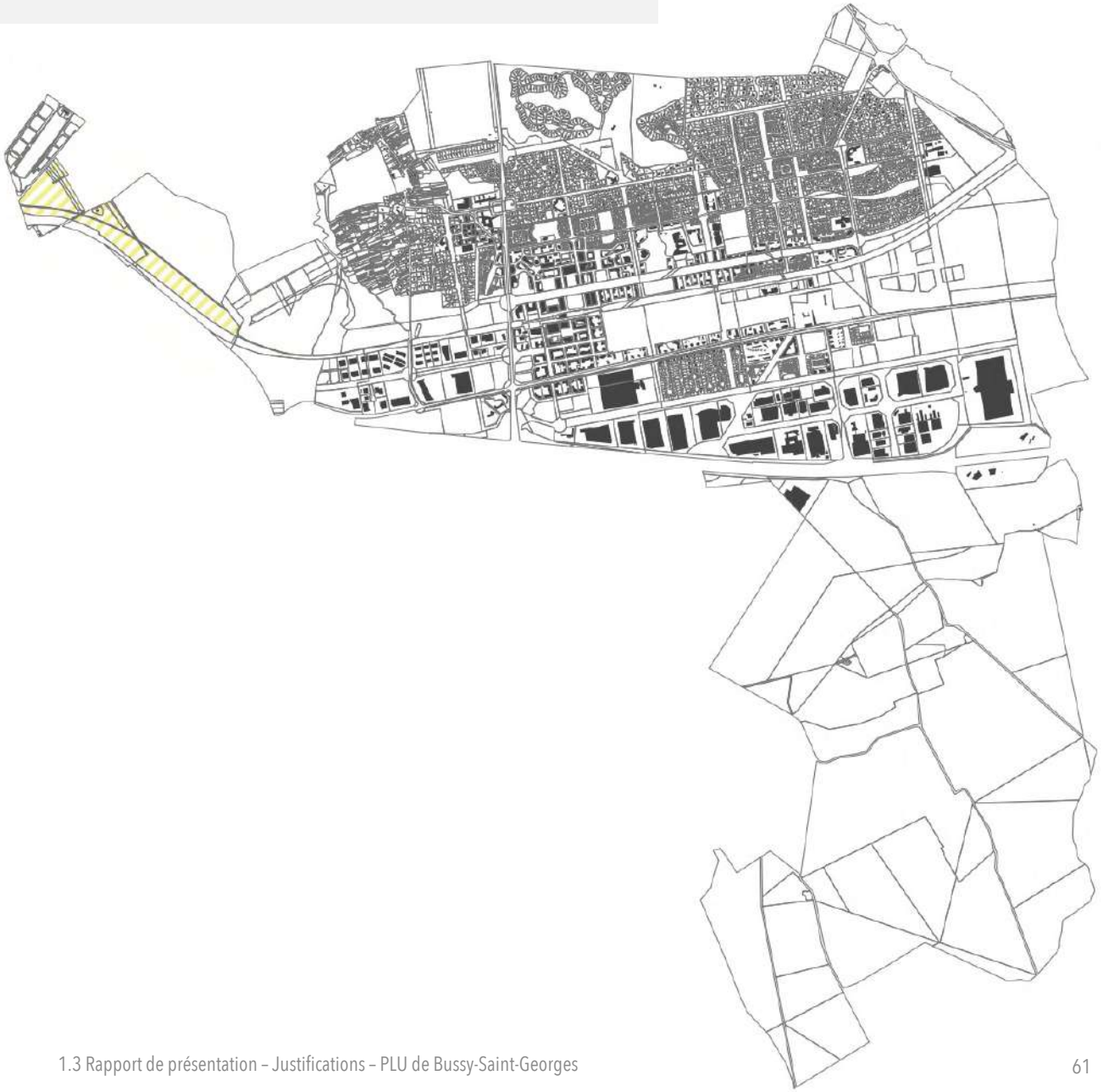
Délimitation de la zone **2AU**

Séquence du territoire concernée

- Le site de Croix-Blanche dont le développement est projeté par le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Particularité de la zone

- Certains secteurs d'urbanisation ont été ciblés pour un développement à moyen et plus long terme du territoire. Ce site, classé en 2AU sur le zonage du PLU devra faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLU ne font pas l'objet d'un règlement.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones agricoles

Délimitation de la zone A Ap

Séquence du territoire concernée

- Les espaces agricoles

Objectifs de la zone

- Accompagner le développement des activités agricoles ;
- Protéger les terres cultivées pour leur valeur agronomique et concilier ces usages avec les objectifs en faveur de la biodiversité ;
- Limiter le mitage des espaces agricoles et les gênes à l'exercice des activités agricoles en maîtrisant l'évolution des constructions existantes.

Objectifs des secteurs

- Préserver la percée visuelle entre le Domaine de Jossigny et celui du Génitoy de toute construction inadaptée et permettre la création d'aménagements paysagers qualitatifs sur le secteur Ap.
- Préserver les espaces naturels de la Vallée de la Brosse et les vues tout en indiquant leur usage agricole



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones agricoles

Délimitation de la zone A Ap

La zone agricole, dite **zone A**, classe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole répond à une double exigence : pérenniser les terres agricoles et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures, à la diversification des économies agricoles.

Ont été pris en compte pour la définition de la zone A la localisation des parcelles agricoles identifiées au RPG 2020 et au diagnostic agricole. Toutefois, les terrains enherbés (vergers ou prairies) et/ou plantés situés à proximité immédiate des habitations ou situés à proximité de l'emprise ferroviaire ou autoroutière, des parcs d'activité n'ayant pas pour vocation à accueillir des constructions ou installations agricoles en raison des enjeux paysagers, écologiques ou encore de cohabitations n'ont pas été classés en zone A.

Le règlement du PLU délimite un sous-secteur spécifique au sein de la zone A afin de prendre en compte l'existant : le secteur Ap qui correspond à la création d'un espace paysager entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny ainsi que les espaces naturels paysagers de la Vallée de la Brosse.

Fonction de la zone A et objectifs attendus

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Encadrement des constructions à destination de logement des exploitations agricoles.
- Encadrement des possibilités de surélévation, d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et des changements de destination.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones naturelles

Délimitation de la zone N Ne Nj Nha Np

Séquence du territoire concernée

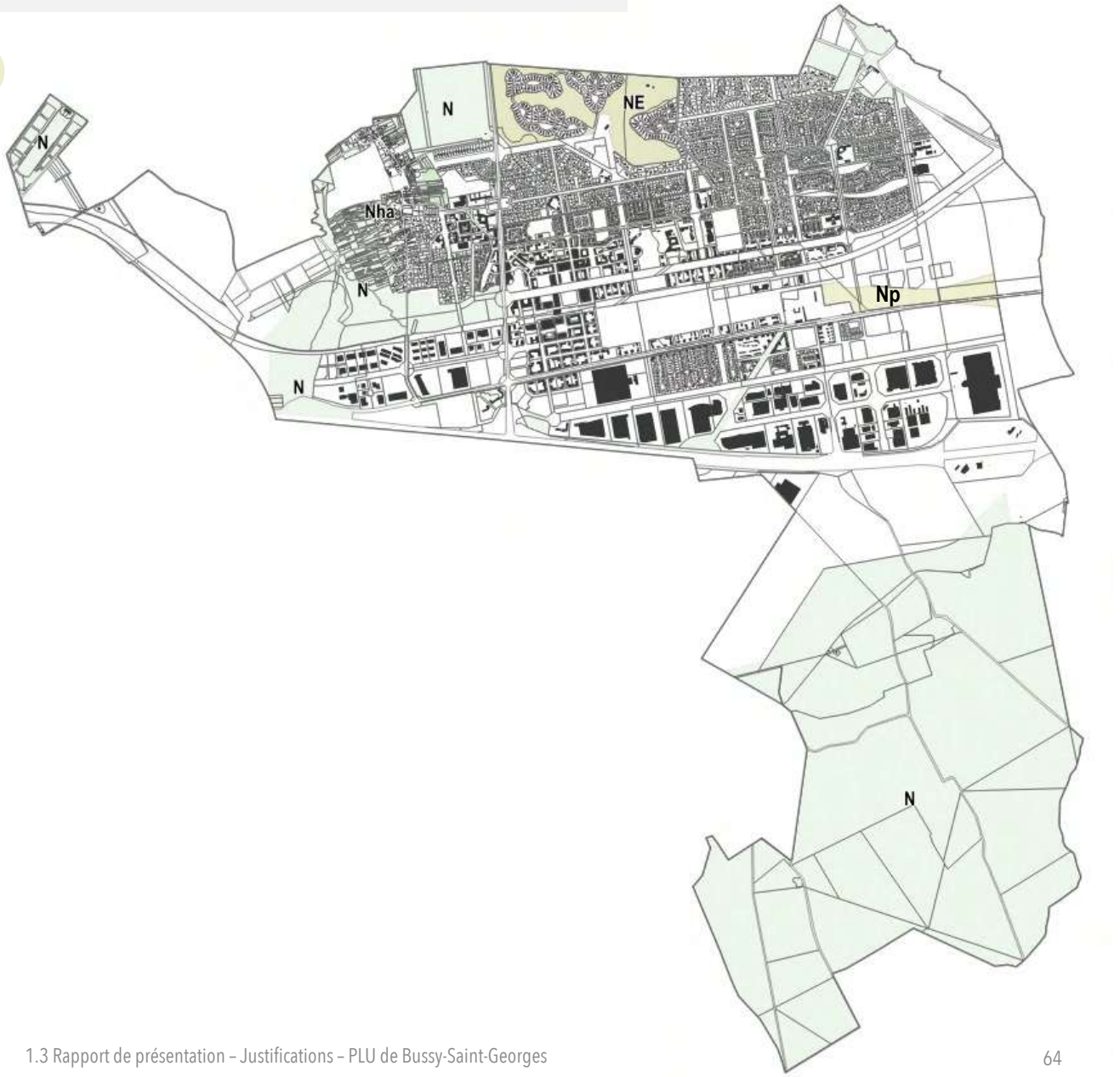
- La forêt de Ferrière, le parc du château de Guermantes et le parc de la CAMG

Objectifs de la zone

- Protéger la valeur écologique, paysagère des sites ;
- Conserver le caractère non bâti des espaces concernés par les risques.

Objectifs des secteurs

- Conforter l'activité golfique sur le site du secteur Ne.
- Encadrer les installations légères et inciter au maintien des jardins partagés sur le secteur Nj.
- Permettre une extension limitée et maitrisée des habitations existantes jouxtant le village et situées en secteur Nha.
- Préserver la percée visuelle entre le Domaine de Jossigny et celui du Génitoy de toute construction inadaptée et permettre des aménagements paysagers qualitatifs sur le secteur Np.



V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones naturelles

Délimitation de la zone N Ne Nj Nha Np

La **zone N** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Celle-ci classe en zone naturelle, les secteurs de la commune de Bussy Saint-Georges, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ainsi, se retrouvent en zone N, les terrains enherbés et/ou plantés situés à proximité immédiate des habitations, des parcs d'activités, des infrastructures de transports n'ayant pas pour vocation à accueillir des constructions ou installations agricoles en raison des enjeux paysagers, écologiques ou encore de cohabitations.

Fonction de la zone N et objectifs attendus :

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et des changements de destination.

Dans ce sens, les seules constructions autorisées sous conditions sont notamment celles destinées à l'exploitation forestière, les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou encore les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers perméables, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées ainsi que le mobilier, les espaces d'accueil, d'information et de stationnement associés.

Des sous-secteurs ont été délimités dans la zone N afin de prendre en compte l'existant. Ces secteurs spécifiques sont :

- le secteur Ne (destiné notamment à l'accueil d'équipements à usage sportif, de loisirs, de détente ou socio-éducatif en lien avec le golf, et dont les principes réglementaires associés permettent le développement ces destinations dans une limite de 2% de la surface totale du secteur) ;
- le secteur Nj (destiné à la pérennisation des jardins partagés du village et du cimetière et qui autorise notamment l'installation d'abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m^2 et incitent ainsi au développement modéré de ces activités de jardinage) ;
- le secteur Nha, qui autorise une extension limitée et maitrisée (30m^2 maximum) des habitations existantes jouxtant le village
- le secteurs Np (destiné à la création d'un espace paysager entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny).

Chacun des sous-secteurs dispose de dispositions réglementaires qui lui sont propres se distinguant des uns des autres notamment sur les emprises au sol autorisées ou encore les types de constructions ou installations afin d'encadrer le développement de ces espaces en cohérence avec leur vocation. Ces règles sont détaillées dans le règlement du présent PLU.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Eléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU

- Patrimoine bâti ou paysager recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments porteurs du patrimoine bâti ou paysager de la commune de Bussy-Saint-Georges ont été identifiés essentiellement dans le village mais également dans le tissu urbain plus récent par le recensement du patrimoine moderne.

Parmi les éléments de patrimoine paysager, la commune recense notamment :

- Les alignements végétaux ;
- Les arbres remarquables.

- Patrimoine naturel et paysager recensé au titre des article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les éléments de paysages à préserver pour des motifs d'ordre écologique ont été identifiés. En complément des espaces agricoles et naturels faisant l'objet d'un zonage spécifique, ils constituent la déclinaison urbaine de la trame verte et bleue urbaine. Ce sont :

- La vallée de la Brosse et de la Gondoire ;
- Les lisières forestières de la forêt de Ferrière (massif forestier supérieur à 100 hectares) et du parc du château de Guermantes (massif forestier de moins de 100 hectares) ;
- Les parcs paysagers urbains à protéger, notamment en faveur d'une préservation du cadre dans la ville ;
- Les zones humides (avérées et potentielles) ;
- Les cours d'eau à ciel ouvert et leurs abords.

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Un bâtiment agricole est identifié à l'Est de la commune comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- Emplacement réservé institué au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Trois emplacements réservés sont prévus au PLU, afin de doter la commune en nouveaux équipements publics.

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER n°1	Rocade Croix-Saint-Georges	Équipement et service public	Commune de Bussy-Saint-Georges	1 120 m²
ER n°2	Rocade Croix-Saint-Georges	Équipement et service public	Commune de Bussy-Saint-Georges	640 m²
ER n°3	Rocade Croix-Saint-Georges	Équipement et service public	Commune de Bussy-Saint-Georges	600 m²

- Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les surfaces concernées s'inscrivent le périmètre de secteurs stratégiques pour le développement du territoire et nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP. L'essentiel des secteurs concernés sont dans les zones urbaines mixtes de centralité et zones urbaines mixtes. L'objectif est d'encadrer le développement des secteurs en développement ou en mutation pour assurer une optimisation du foncier et une insertion qualitative du projet dans son environnement.

- Périmètre de 500m autour des gares identifié au titre de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, des dispositions particulières concernant essentiellement le stationnement sont mises en place pour les terrains se situant à moins de 500m de la gare RER desservant la commune.

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Eléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU

- Linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, plusieurs linéaires commerciaux sont identifiés afin de pérenniser l'activité commerciale et de services. Cette disposition concerne des linéaires bâtis situés en centre-ville et sur le projet à venir dans la ZAC du Sycomore et dans le Village. Il s'agit également de valoriser l'offre commerciale dans le secteur de la Rocade Croix-Saint-Georges.

- Les polarités commerciales identifiées au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique repère des polarités commerciales qui reprennent les dispositions énoncées dans le SCoT Marne et Gondoire. Ces polarités sont situées sur le Centre-Ville et la ZAC du Sycomore (« centralités urbaines ») et sur l'entrée de ville Ouest (« Pôle commercial structurant ») et énoncent des règles d'implantation préférentielle en fonction de la surface de vente des commerces : les centralités urbaines accueillent préférentiellement des commerces d'une surface de vente maximale de 1 000 m^2, alors que le pôle commercial structurant doivent accueillir préférentiellement des commerces d'une surface de vente minimale de 300 m^2 sauf exceptions précisées dans le règlement écrit (pièce 4.1 du PLU).

V. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Eléments de sur-zonage au règlement graphique du PLU

Délimitation des prescriptions

Qualité architecturale, paysagère et environnementale

- Espace boisé classé (L.113-1 du CU)
- Espace naturel protégé (L.151-23 du CU)
- Parcs urbains à conserver (L.151-23 du CU)
- Lisière de 50 m autour des massifs de plus de 100 ha identifiés au SDRIF (L.151-23 du CU)
- Lisière de 5 m autour des massifs de moins de 100 ha (L.151-23 du CU)
- Bande de 15 m inconstructible de part et d'autres des cours d'eau à ciel ouvert (L.151-23 du CU)
- Elément de patrimoine bâti à protéger (L.151-19 du CU)
- Arbres remaquables à protéger (L.151-19 du CU)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 du CU)
- Alignement végétal à protéger (L.151-19 du CU)
- Zone tampon de 10 m autour des arbres remaquables (L.151-19 du CU)

Autres prescriptions

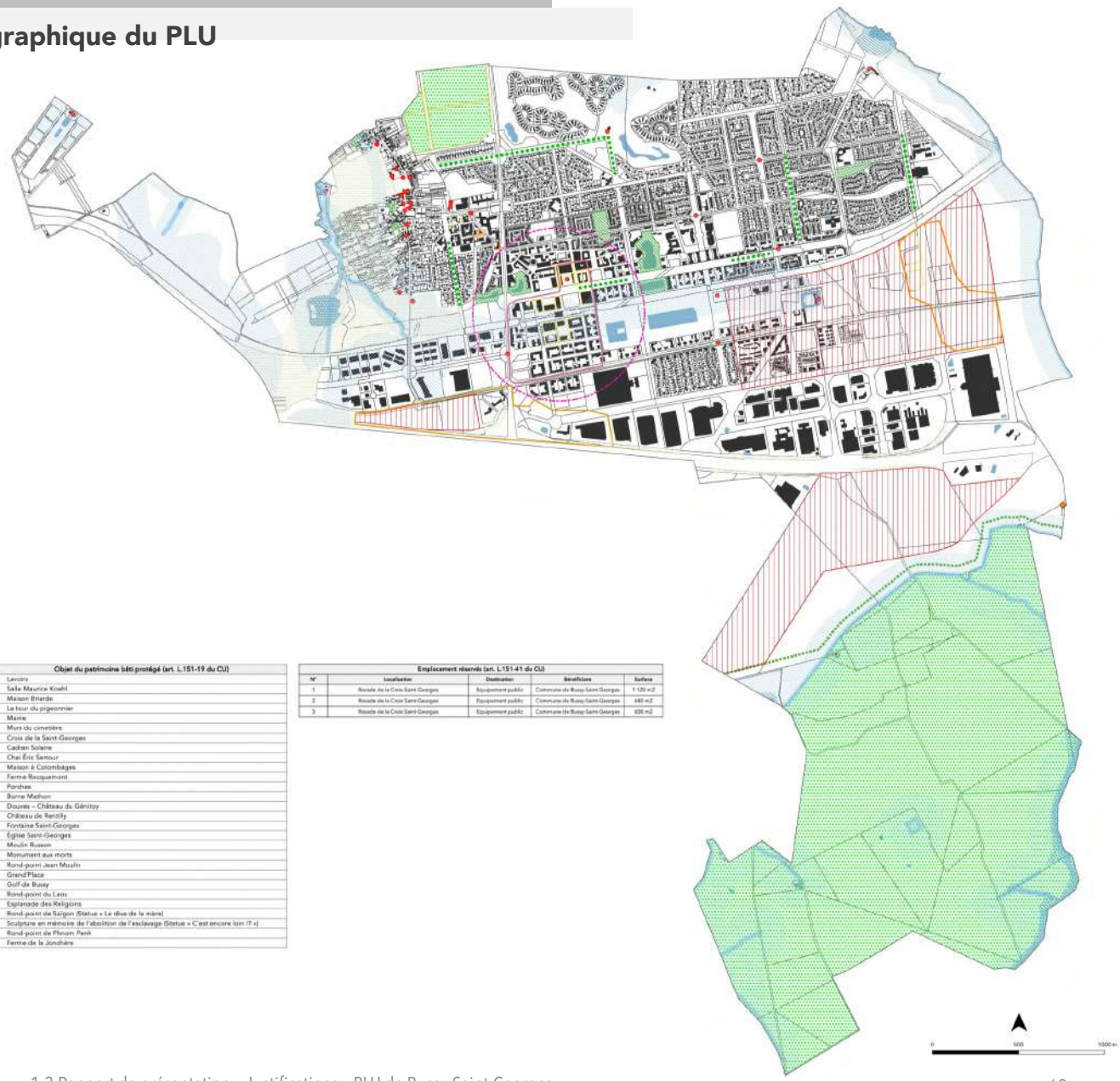
- Orientations d'aménagement et de programmation (L.151-6/7 du CU)
- Périmètre de 500m autour des gares (L.152-6 du CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 du CU)
- Prescriptions commerciales - Centralité urbaine - Centre Ville (L.151-16 du CU)
- Prescriptions commerciales - Pôle commercial structurant - Entrée de ville Ouest (L.151-16 du CU)
- Prescriptions commerciales - Centralité urbaine - Sycomore (L.151-16 du CU)
- Linéaire Commercial à protéger - Catégorie 1 (L.151-16 du CU)
- Linéaire Commercial à protéger - Catégorie 2 (L.151-16 du CU)

Hydrographie

- Zones humides avérées - Classe A (L.151-23 du CU)
- Zones humides potentielles - Classe B (L.151-23 du CU)
- Surface en eau
- Tronçons hydrographiques

Administratif

- Limites communales
- Limites parcellaires
- Surfaces bâties



N°	Objet du patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du CU)
1	Lavoirs
2	Salle Maurice Koehl
3	Maison Briarde
4	La tour du pigeonnier
5	Mairie
6	Murs du cimetière
7	Croix de la Saint-Georges
8	Cadran Solaire
9	Chai Éric Sartour
10	Maison à Colombages
11	Ferme Rocquemont
12	Porches
13	Borne Mathon
14	Douves – Château du Génitoy
15	Château de Rentilly
16	Fontaine Saint-Georges
17	Église Saint-Georges
18	Moulin Russon
19	Monument aux morts
20	Rond-point Jean Moulin
21	Grand Place
22	Golf de Bussy
23	Rond-point du Lavo
24	Esplanade des Religions
25	Rond-point de Saïgon (Statue « Le rêve de la mère)
26	Sculpture en mémoire de l'abolition de l'esclavage (Statue « C'est encore loin ? »)
27	Rond-point de Phnom Penh
28	Ferme de la Jonchère

Emplacement réservé (art. L.151-41 du CU)				
N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Rocade de la Croix Saint-Georges	Equipement public	Commune de Bussy-Saint-Georges	1 120 m2
2	Rocade de la Croix Saint-Georges	Equipement public	Commune de Bussy-Saint-Georges	640 m2
3	Rocade de la Croix Saint-Georges	Equipement public	Commune de Bussy-Saint-Georges	600 m2

VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Le développement économique

- Evolution globale de l'emploi au lieu de travail et du taux de concentration de l'emploi
- Evolution de la densité d'emplois/ha à l'échelle des ZAE
- Localisation des implantations économiques nouvelles
- Localisation et évolution de l'offre immobilière à destination des nouvelles formes de travail

Le développement agricole

- Nombre d'hectares de foncier agricole urbanisé et densité des opérations (pour l'habitat, en logements/ha)
- Evolution des secteurs agricoles constructibles
- Evolution des activités de diversification des exploitations agricoles

L'équipement commercial

- Localisation des établissements de commerce de détails
- Evolution du nombre de commerces de proximité (commerces de détails, restauration)
- Surfaces commerciales autorisées en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial)
- Dispositifs réglementaires et opérationnels pour pérenniser l'activité commerciale

La politique d'habitat

- Evolution de la structure démographique de la commune
- Nombre de logements produits par an et localisation
- Typologie des logements livrés (individuel pur ou groupé, collectif, en résidence; taille)
- Evolution de la répartition des logements locatifs sociaux par gestionnaire
- Evolution de la demande sociale, et des loyers
- Evolution de la production de nouveaux logements spécifiques pour les personnes âgées
- Densité des constructions neuves, densité des espaces d'habitat, densité humaine

La politique de transports et de déplacements

- Isochrones piétons (accès aux équipements, services etc.)
- Evolution du déploiement du territoire en bornes de recharges véhicules électriques
- Evolution des aménagements urbains en faveur d'un usage collectif de la voiture individuelle (aires de covoiturage, autopartage, etc.)
- Indicateurs d'usages des Transports en commun et variation globale de l'offre en Transports en commun (par exemple le nombre de voyageurs/jour réseau Ile-de-France Mobilités)
- Evolution du mètre linéaire de pistes cyclables et/ou de cheminements sécurisés / pacifiés.
- Taux de motorisation des ménages
- Evolution du nombre de stationnement sur l'espace public

VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Le développement touristique et de loisirs

- Nombre de projets d'aménagements et d'équipements réalisés
- Evolution du nombre de licenciés dans les associations sportives

La modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain

- Part du nombre de logements réalisés dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine
    - dont logements construits,
    - dont logements produits par remobilisation de l'existant (changement de destination, division, etc.)
- Densité en nombre de logements/ha dans les zones à urbaniser
- Part des nouvelles implantations économiques (dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine)

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Evolution des surfaces d'espaces naturels, agricoles et foresters
- Nombre de projets de renaturation et d'actions « Eviter – Réduire - Compenser » (ERC)
- Evolution de la nature en ville

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

- Evolution de la surface des éléments naturels nécessaires au fonctionnement écologique (pour l'ensemble du territoire, et plus spécifiquement au sein des réservoirs et corridors définis au PLU)
- Evolution de l'occupation du sol au sein des terrains identifiés en « espaces boisés classés »
- Evolution de la densité en espaces verts des tissus bâtis.

La maîtrise des risques et nuisances

- Développement de la gestion alternative des eaux pluviales (linéaires de noues aménagés, linéaires de réseaux séparatifs etc.)
- Encadrement du développement urbain dans les secteurs soumis aux aléas et/ou aux nuisances
- Dispositions en faveur de la végétalisation des espaces urbains (dés-imperméabilisation, végétalisation des murs et toitures, etc.)

L'énergie

- Evolution de la consommation énergétique globale (déplacements / résidentiel / activités)
- Evolution des émissions de gaz à effet de serre
- Evolution de la performance énergétique des bâtiments (activités, résidentiels, collectivité)
- Nombre de rénovations énergétiques des bâtiments réalisées

Les paysages

- Prise en compte des principes d'aménagement en entrée de ville
- Prise en compte des principes d'aménagement relatifs à l'environnement et aux paysages dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

Plan Local d'Urbanisme





Pièce 1.3.1 : Rapport de présentation – études de dérogation à la loi Barnier

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

EpaMarne
l'âme dans l'aménagement

architecturestudio

Sommaire

1. Secteur LDV5 – dérogation depuis l'autoroute A4 p.3
2. Secteur LDV5 – dérogation depuis la RD 406 p.14
3. Secteur Sycomore – dérogation depuis la RD 406 p.27
4. Secteur Rucherie – dérogation depuis l'autoroute A4 p.41

architecturestudio



"Entrée de ville vivante"

Réinventer la façade urbaine de l'entrée sud de Bussy-Saint-Georges

Etude Loi Barnier

Secteur LDV5 - axe A4

31/05/23

MOA : EpaMarne
MOE : Architecturestudio



Sommaire

1. Localisation et contexte

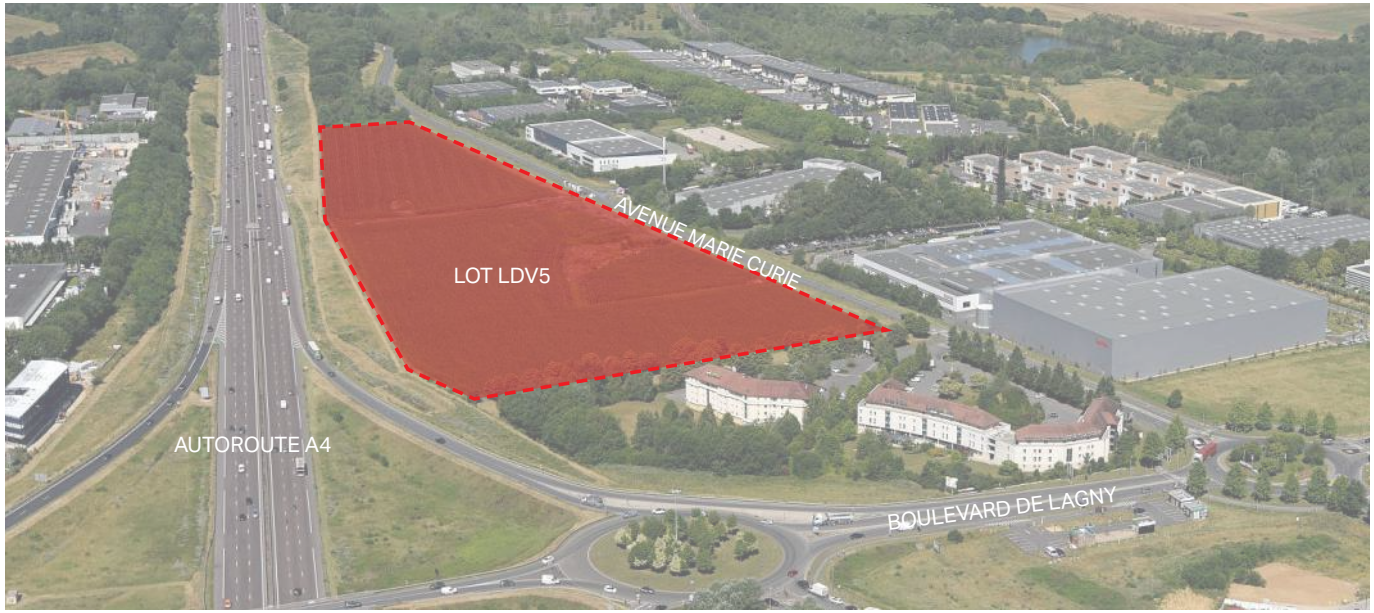
2. Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

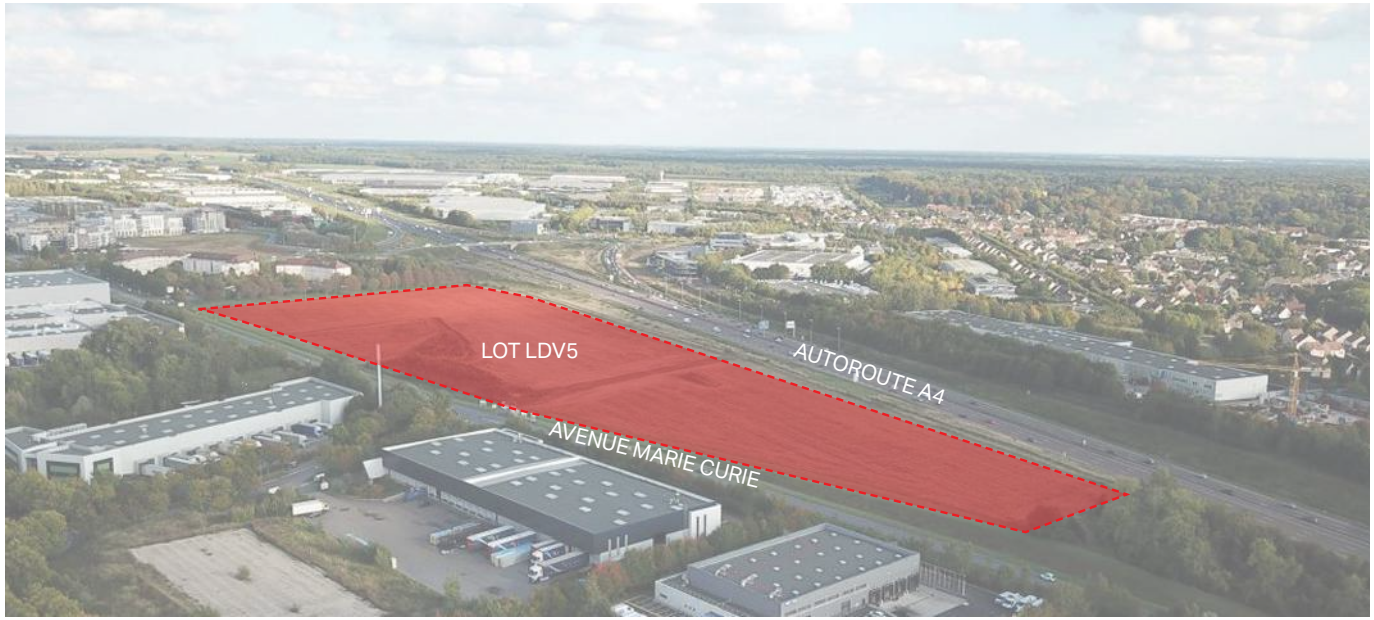
3. Mise en compatibilité avec la loi Barnier

1. Localisation et contexte

1▪ Localisation et contexte

Vues aériennes - Situation du site





La présente étude porte sur la création d'un pôle de loisirs, situé en bordure sud de l'autoroute A4, sur le territoire communal de Bussy-Saint-Georges.

L'autoroute A4 est soumise aux dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme (Loi Barnier / Amendement Dupont). Ainsi, une marge de recul inconstructible de 100 mètres s'applique à partir de l'axe de l'A4.

Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme :
"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. (...)

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation."

L'objet de cette étude "loi Barnier" consiste donc à présenter le projet urbain sur cette zone, justifiant une dérogation au recul de 100m imposé par la loi. Des dispositions particulières et adaptées pourront alors être traduites dans le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges actuellement en cours de révision (un règlement particulier pour cette zone sera mis en place dans le PLU de Bussy-Saint-Georges, ainsi qu'une OAP).

2. Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2. Rappel des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)

Plans d'intention



Schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur "Entrée de Ville Ouest" du Plan local d'Urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Georges

Texte extrait de l'OAP :

Localisation et contexte

Situé le long de l'autoroute A4, en entrée de Ville de la commune entre le diffuseur autoroutier et l'avenue Marie Curie, le secteur d'OAP occupe une place stratégique, bien desservi, pour le développement de Bussy-Saint-Georges. Le site s'inscrit en lisière urbaine et assure la transition entre les espaces agri-naturels et l'espace urbain. Initialement voué au développement économique, le site est inoccupé et en jachère. Au regard de son positionnement et de l'effet vitrine qu'il offre à la Ville, l'aménagement du secteur est dédié à l'accueil d'un pôle ludique, high tech et culturel afin d'avoir sur le territoire une offre spécifique en équipements et services, complémentaires aux autres polarités extra communales et profitable aux habitants sur une large échelle. Le site se situe également face au parc d'activités de Ferrière-en-Brie, séparé par l'autoroute A4 qui relie Paris à Marne-la-Vallée.

Les enjeux

- Accompagner la réalisation d'un pôle ludique, high tech et culturel.
- Assurer une « vitrine » de qualité pour la Ville, visible depuis l'A4.
- Préserver la population des nuisances et pollutions de l'autoroute A4.
- Travailler la transition entre l'espace agri-naturel et l'espace urbain.
- Concevoir une circulation sécurisée et apaisée au site.
- Conforter le rôle du boulevard de Lagny comme interface entre sortie autoroutière et entrée de Ville.

Programmation

Le secteur est à vocation principale d'équipements et services. A ce titre, il accueillera le pôle ludique, high tech et culturel ainsi que toutes activités connexes à cette vocation.

Accessibilité

Les principaux accès au site sont conçus à partir de l'avenue Marie Curie. Toutefois, en cas d'installation de multiple équipements ou activités, la création d'une voirie interne en bouclage devra être réalisée afin de limiter les entrées/sorties sur l'avenue Marie Curie.

Qualité urbaine et architecturale

L'espace d'interface avec l'autoroute A4 devra être qualitatif. A ce titre :
- Les constructions à moins de 30 mètres de la limite de l'autoroute, devront comporter des ouvertures, un jeu de volumes et des teintes harmonieuses afin d'éviter l'effet de masse et le sentiment de « tourner le dos » à l'autoroute
- La composition architecturale contribuera à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération occupant un rôle de vitrine depuis l'autoroute et l'avenue Marie Curie.
- Les hauteurs des constructions seront variantes sur une même construction et entre les différentes constructions pour limiter l'effet de masse uniforme. De ce fait, un jeu de hauteur entre les constructions mais également entre les différents volumes composants une même construction est attendu
- L'implantation des constructions devra permettre la création de percées visuelles.

3. Mise en compatibilité avec la loi Barnier

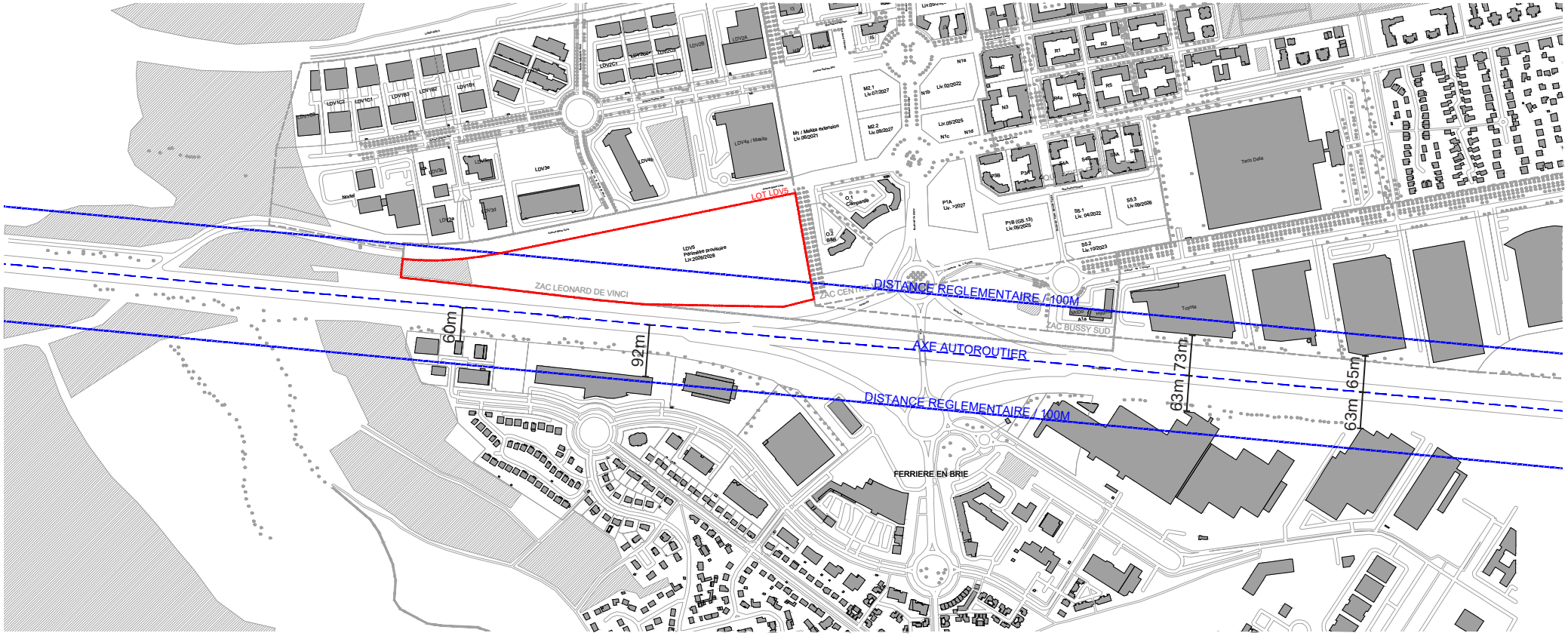
3.1 Contrainte d'implantation imposée

3.2 Schémas d'aménagement proposés

3.3 Synthèse

3.1 Contrainte d'implantation imposée

Distance réglementaire des 100m - Loi Barnier



Constat de l'application d''une distance de construction à 100m par rapport à l'axe de l'A4 :

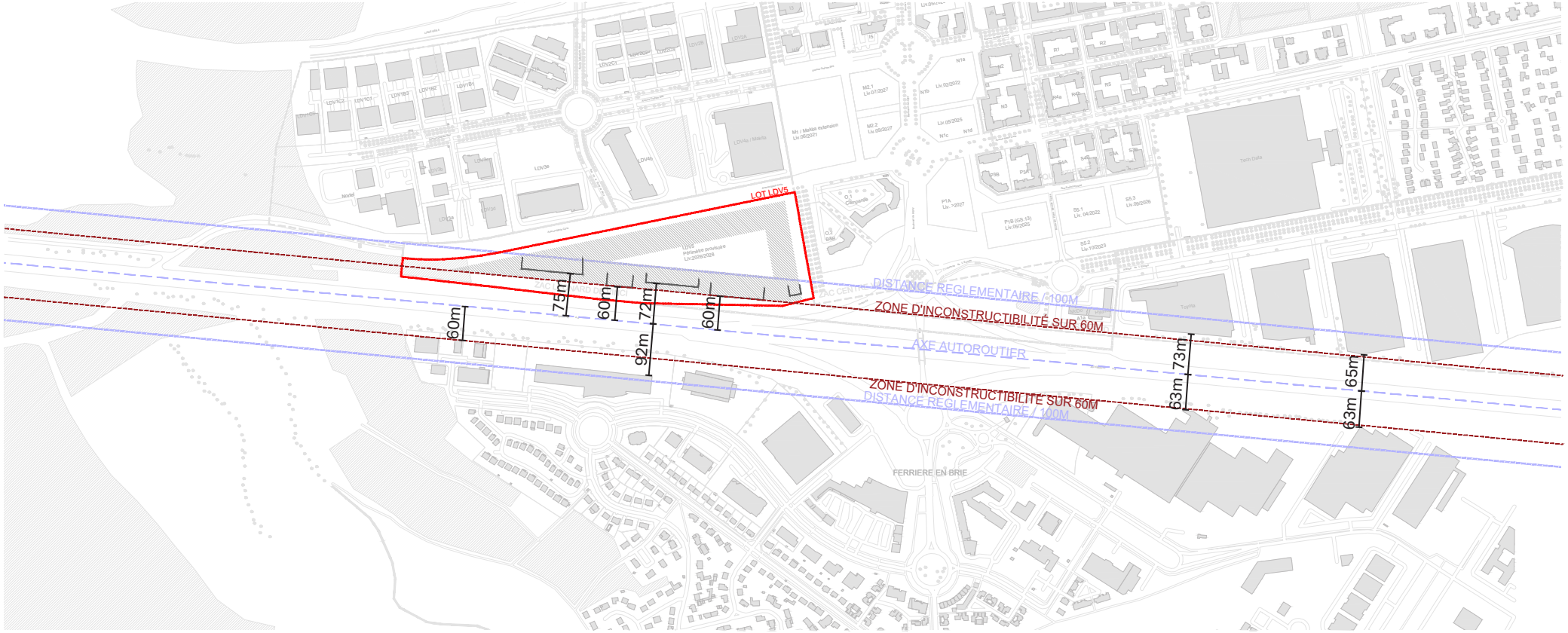
- Surface constructible du site LDV5 très fortement impactée
- Retrait important ne répondant pas à l'enjeu d'un projet marquant l'entrée de ville : problématique de visibilité depuis l'A4
- Plusieurs constructions existantes le long de l'A4, et situées à proximité de la parcelle LDV5, connaissent des distances variables par rapport à l'axe de l'A4 dont les plus minimales se situent entre 60m et 75m.

Légende :

- Périmètre du site LDV5
- Distance réglementaire : constructibilité admise à partir de 100m par rapport à l'axe autoroutier

3.2 Schéma d'aménagement proposé

Dérogation : zone d'inconstructibilité sur une distance de 60m par rapport à l'axe de l'A4



Principes d'implantation des constructions projetées :

- Composition architecturale permettant des percées visuelles ponctuelles
- Implantation discontinue des bâtiments entre 60m et 80m.

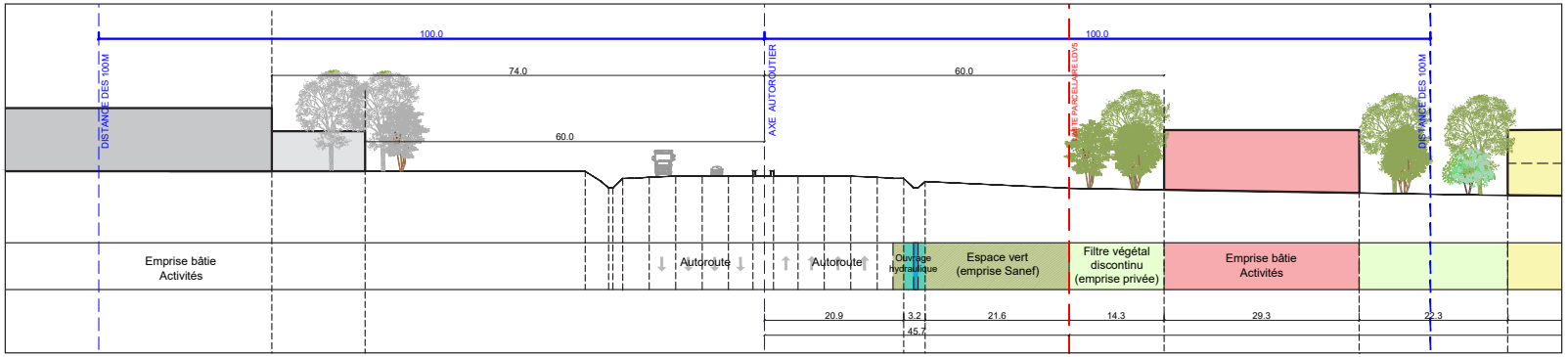
Légende :

- Périmètre du site LDV5
- Distance réglementaire : constructibilité admise à partir de 100m par rapport à l'axe autoroutier
- Délimitation de la zone d'inconstructibilité par dérogation : 60m par rapport à l'axe de l'A4
- Constructions projetées (principe d'implantation)

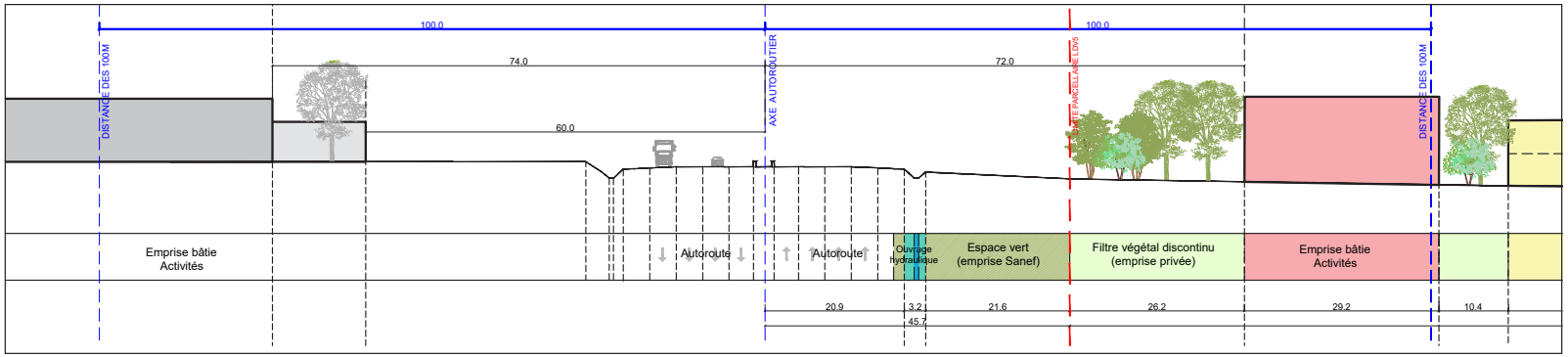
3.2 Schéma d'aménagement proposé

Dérogation : zone d'inconstructibilité sur une distance de 60m par rapport à l'axe de l'A4

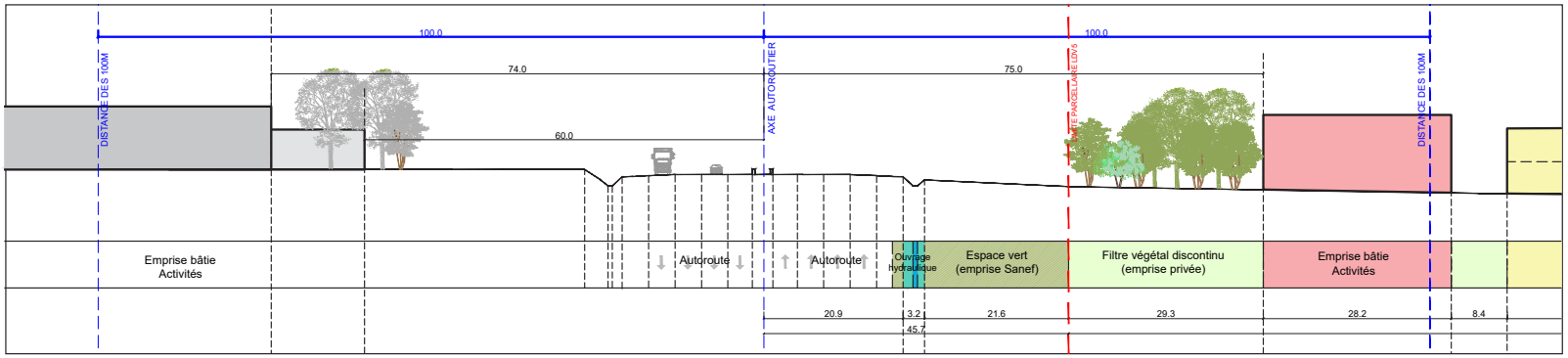
Coupe type 1

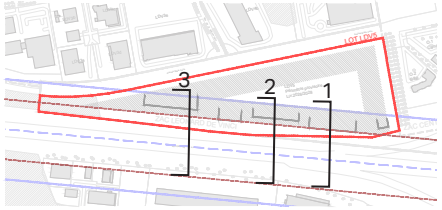


Coupe type 2



Coupe type 3





Le projet prévoit une implantation discontinue des bâtiments entre 60m et 80m afin de jouer sur des épaisseurs variables du filtre boisé discontinu.

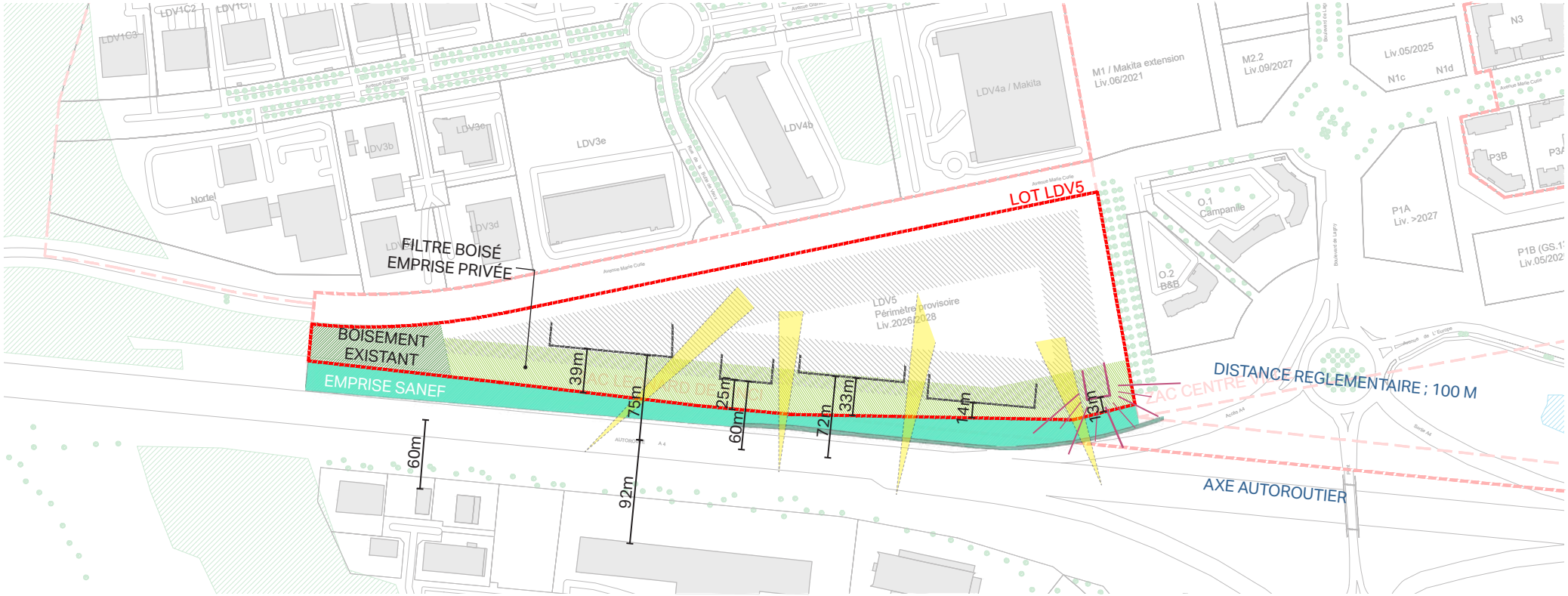
Ce principe est représenté sur les coupes types suivantes :

Coupe type 1 : Le bâtiment projeté s'implante à 60m par rapport à l'axe de l'A4. Largeur du filtre végétal : 14m

Coupe type 2 : Le bâtiment projeté s'implante à 72m par rapport à l'axe de l'A4. Largeur du filtre végétal : 26m

Coupe type 3 : Le bâtiment projeté s'implante à 75m par rapport à l'axe de l'A4. Largeur du filtre végétal : 29m

3.3 Synthèse



La loi Barnier permet la dérogation par le PLU s'il démontre que les sujets de nuisances, de sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et de la qualité urbaine et paysagère sont pris en compte. Le projet prévoit l'intégration de ces données par :

• Une mise à distance de l'autoroute par un tampon végétal composé :
- de l'emprise Sanef consitituée d'un talus engazonné
- sur l'emprise privée, d'un boisement présentant des discontinuités visuelles et permettant de signaler le projet.
Ce tampon végétal permet de créer un écran visuel et sonore par séquences étagées par rapport à l'autoroute A4.

• Le maintien de l'inconstructibilité de 60m par rapport à l'axe de l'A4 :
L'implantation des bâtiments sont projetés à des distances variables avec comme règle stricte : une constructibilité possible à partir de 60m par rapport à l'axe de l'A4. Cette variabilité permet un jeu des volumes accentués par des hauteurs variables et par des percées visuelles depuis l'A4 vers le coeur de la parcelle.
• Pour mémoire, coté A4, le PLU impose un retrait minimum de 8m par rapport à la limite parcellaire.

• Des accès prévus exclusivement depuis l'Avenue Marie Curie.
• Des aires de stationnement en surface et en silos calibrées aux besoins de chaque activités.
• Des clôtures imposées sur l'ensemble du site.

Légende :

- Périmètre du site LDV5
- Axe de l'autoroute A4
- Constructions projetées (principe d'implantation)
- Aménagement paysager : Filtre boisé discontinu
- Emprise Sanef
- Noue
- Cône visuel / Percée
- Signal bâti / Hauteur

as

10 rue Lacuée
75012 Paris, France

+33143451800
architecturestudio.fr

architecturestudio



"Entrée de ville vivante"

Réinventer la façade urbaine de l'entrée sud de Bussy-Saint-Georges

Etude Loi Barnier

Secteur LDV5 - axe RD406

31/05/23

MOA : EpaMarne
MOE : Architecturestudio



Sommaire

1. Localisation et contexte

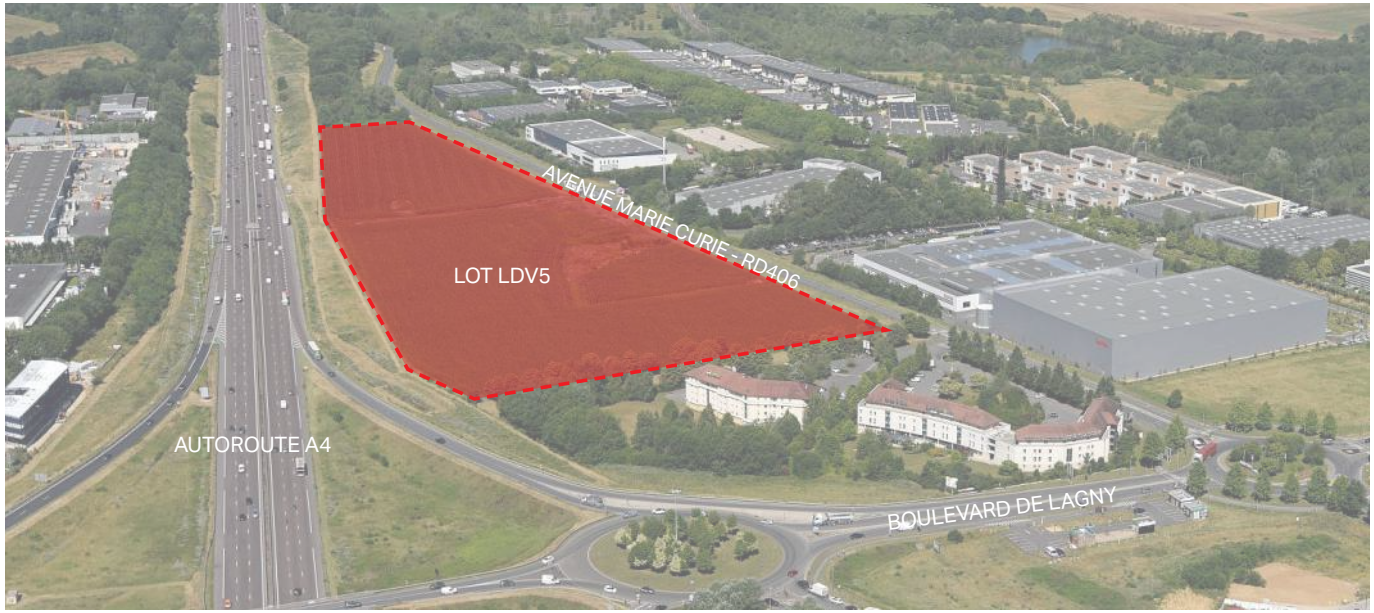
2. Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

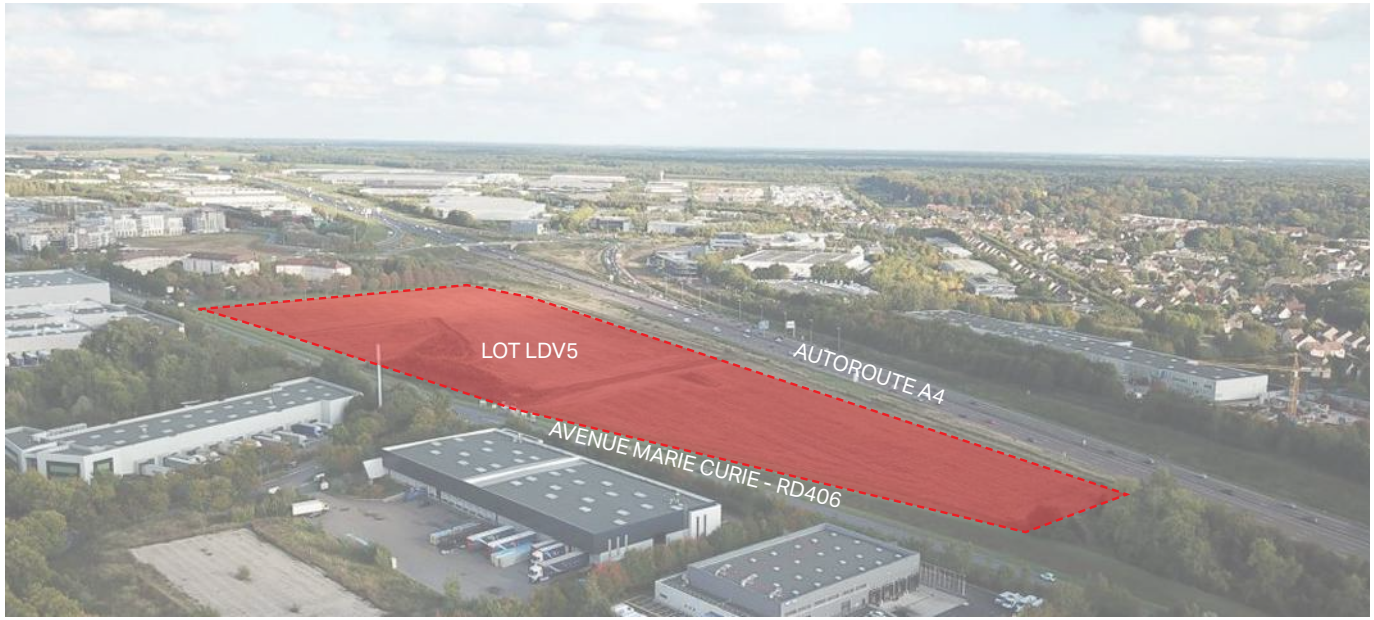
3. Mise en compatibilité avec la loi Barnier

1. Localisation et contexte

1▪ Localisation et contexte

Vues aériennes - Situation du site





MOA : EpaMarne
MOE : Groupement Architecturestudio + Agence Babylone + setec tpi + Urban Eco + Objectif Ville

La présente étude porte sur la création d'un pôle de loisirs, situé en bordure sud de l'autoroute A4, sur le territoire communal de Bussy-Saint-Georges.

L'autoroute A4 est soumise aux dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme (Loi Barnier / Amendement Dupont). Ainsi, une marge de recul inconstructible de 100 mètres s'applique à partir de l'axe de l'A4 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD406.

Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme :
"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. (...)

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation."

La RD au nord de la parcelle LDV5 est une route à grande circulation, hors autoroute et hors routes express. L'objet de cette étude "loi Barnier" consiste donc à présenter le projet urbain sur cette zone, justifiant une dérogation au recul de 75m imposé par la loi. Des dispositions particulières et adaptées pourront alors être traduites dans le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges actuellement en cours de révision (un règlement particulier pour cette zone sera mis en place dans le PLU de Bussy-Saint-Georges, ainsi qu'une OAP).

2. Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2. Rappel des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)

Plans d'intention



Schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur "Entrée de Ville Ouest" du Plan local d'Urbanisme de la commune de Bussy-Saint-Georges

Texte extrait de l'OAP :

Localisation et contexte

Situé le long de l'autoroute A4, en entrée de Ville de la commune entre le diffuseur autoroutier et l'avenue Marie Curie, le secteur d'OAP occupe une place stratégique, bien desservi, pour le développement de Bussy-Saint-Georges. Le site s'inscrit en lisière urbaine et assure la transition entre les espaces agri-naturels et l'espace urbain. Initialement voué au développement économique, le site est inoccupé et en jachère. Au regard de son positionnement et de l'effet vitrine qu'il offre à la Ville, l'aménagement du secteur est dédié à l'accueil d'un pôle ludique, high tech et culturel afin d'avoir sur le territoire une offre spécifique en équipements et services, complémentaires aux autres polarités extra communales et profitable aux habitants sur une large échelle. Le site se situe également face au parc d'activités de Ferrière-en-Brie, séparé par l'autoroute A4 qui relie Paris à Marne-la-Vallée.

Les enjeux

- Accompagner la réalisation d'un pôle ludique, high tech et culturel.
- Assurer une « vitrine » de qualité pour la Ville, visible depuis l'A4.
- Préserver la population des nuisances et pollutions de l'autoroute A4.
- Travailler la transition entre l'espace agri-naturel et l'espace urbain.
- Concevoir une circulation sécurisée et apaisée au site.
- Conforter le rôle du boulevard de Lagny comme interface entre sortie autoroutière et entrée de Ville.

Programmation

Le secteur est à vocation principale d'équipements et services. A ce titre, il accueillera le pôle ludique, high tech et culturel ainsi que toutes activités connexes à cette vocation.

Accessibilité

Les principaux accès au site sont conçus à partir de l'avenue Marie Curie. Toutefois, en cas d'installation de multiple équipements ou activités, la création d'une voirie interne en bouclage devra être réalisée afin de limiter les entrées/sorties sur l'avenue Marie Curie.

Qualité urbaine et architecturale

L'espace d'interface avec l'autoroute A4 devra être qualitatif. A ce titre :
- Les constructions à moins de 30 mètres de la limite de l'autoroute, devront comporter des ouvertures, un jeu de volumes et des teintes harmonieuses afin d'éviter l'effet de masse et le sentiment de « tourner le dos » à l'autoroute
- La composition architecturale contribuera à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération occupant un rôle de vitrine depuis l'autoroute et l'avenue Marie Curie.
- Les hauteurs des constructions seront variantes sur une même construction et entre les différentes constructions pour limiter l'effet de masse uniforme. De ce fait, un jeu de hauteur entre les constructions mais également entre les différents volumes composants une même construction est attendu
- L'implantation des constructions devra permettre la création de percées visuelles.

3. Mise en compatibilité avec la loi Barnier

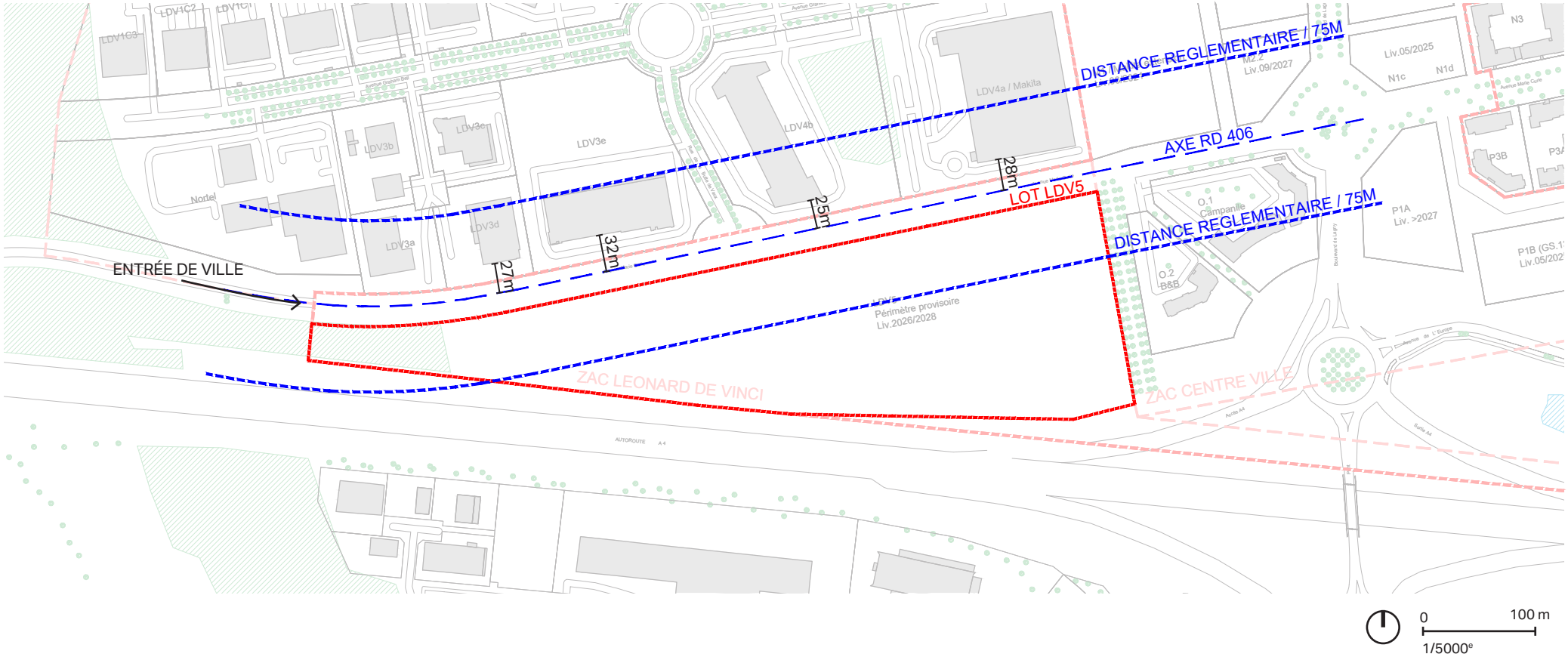
3.1 Contrainte d'implantation imposée

3.2 Schémas d'aménagement proposés

3.3 Synthèse

3.1 Contrainte d'implantation imposée

Distance réglementaire des 75m - Loi Barnier



Constat de l'application d''une distance de construction à 75m par rapport à l'axe de la RD :

- Surface constructible du site LDV5 très fortement impactée
- Retrait important ne répondant pas à l'enjeu d'un projet marquant l'entrée de ville : problématique de visibilité depuis la RD
- La majorité des constructions existantes le long de la RD, au nord de la parcelle LDV5, se situent à des distances bien inférieures à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD.
- Entrée de ville : 100m avant le projet LDV5

Tenir un front bâti sur le lot LDV5 le long de la RD, en symétrie des bâtiments existants au nord, est une réponse d'insertion urbaine plus adaptée qu'une implantation avec un retrait de 75m.

Légende :

- Périmètre du site LDV5
- Distance réglementaire : constructibilité admise à partir de 75m par rapport à l'axe de la RD

3.2 Schéma d'aménagement proposé

Dérogation : Retraits variables



Principes d'implantation des constructions projetées :

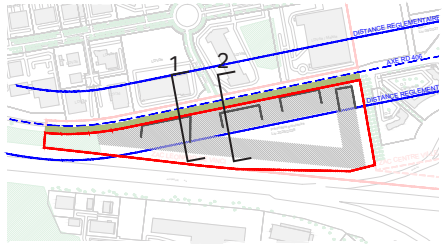
- Composition architecturale permettant des percées visuelles ponctuelles
- Implantation discontinue des bâtiments avec un retrait minimum de 3m

Légende :

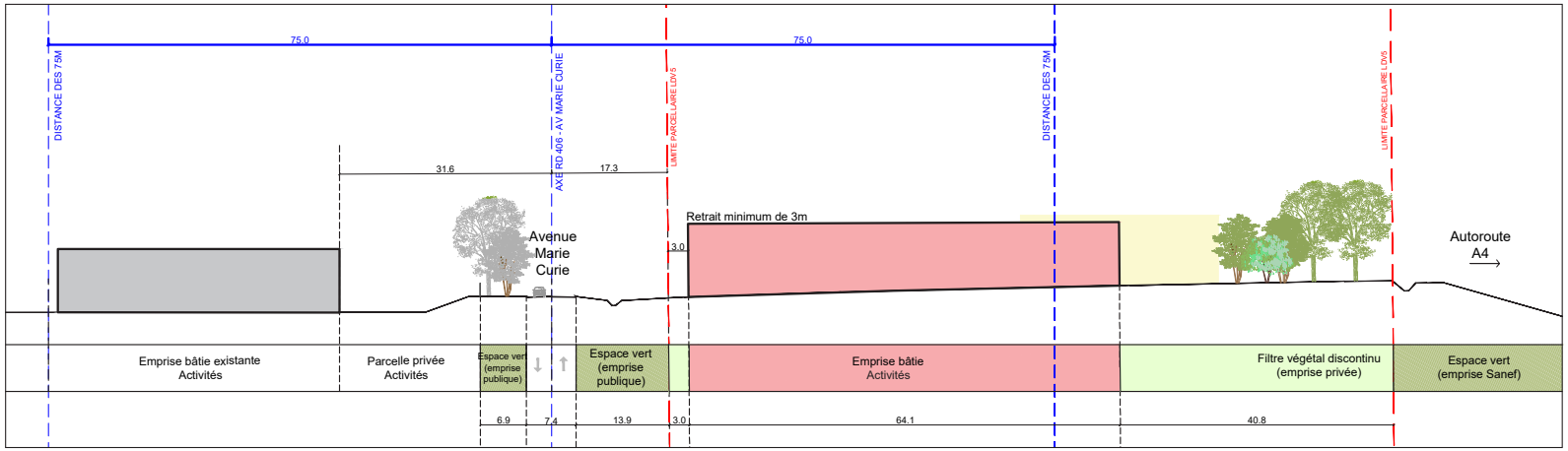
- Périmètre du site LDV5
- Distance réglementaire : constructibilité admise à partir de 75m par rapport à l'axe de la RD
- Constructions projetées (principe d'implantation) : Retrait minimum de 3m (conformément au PLU)

3.2 Schéma d'aménagement proposé

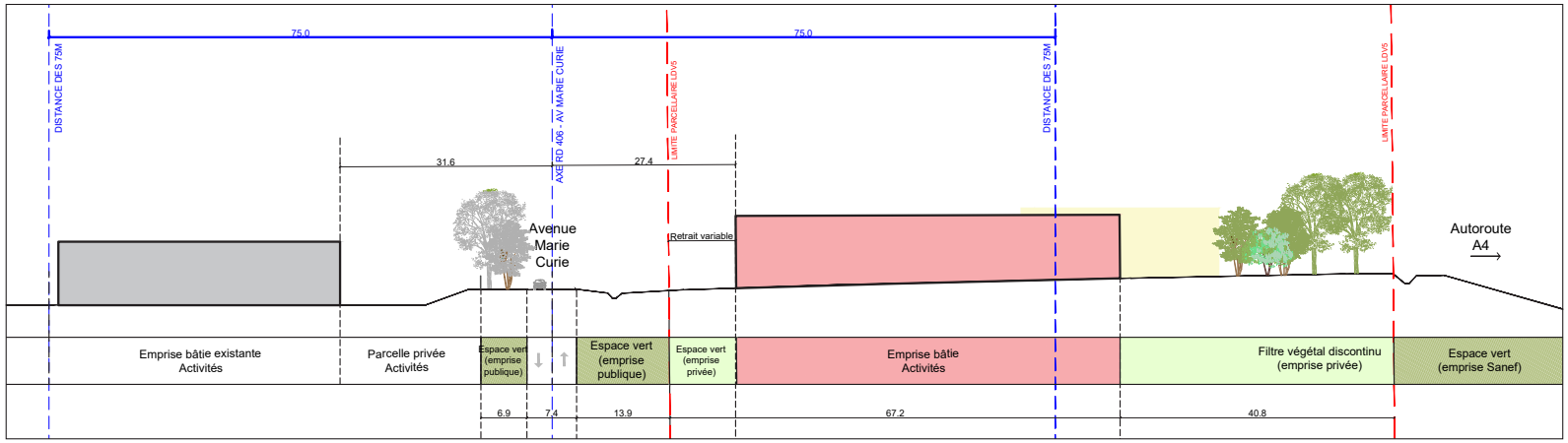
Dérogation : Retraits variables



Coupe type 1



Coupe type 2

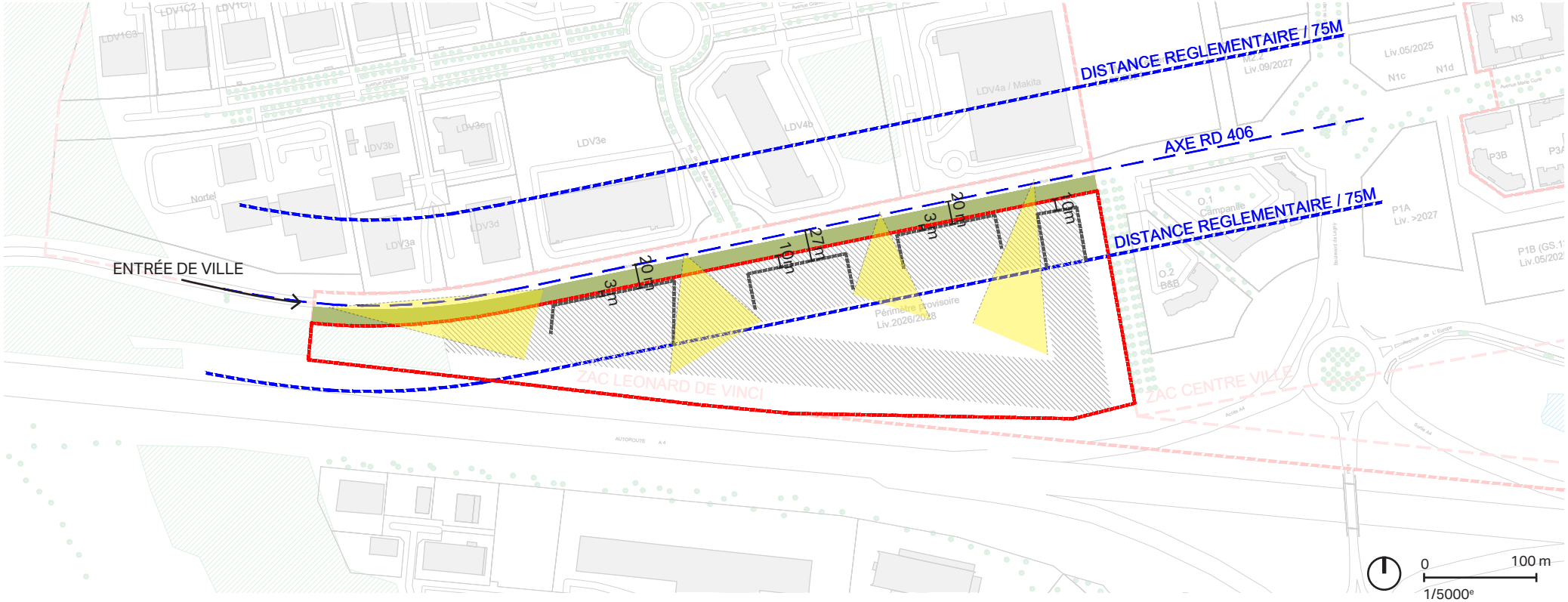


Le projet prévoit une implantation discontinue des bâtiments avec un retrait minimum de 3m par rapport à la limite.
Ce principe est représenté sur les coupes types suivantes :

Coupe type 1 : Le bâtiment projeté s'implante en retrait de 3m par rapport à la limite.

Coupe type 2 : Le bâtiment projeté s'implante à plus de 3m par rapport à la limite, avec une implantation variable.

3▪3 Synthèse



La loi Barnier permet la dérogation par le PLU s'il démontre que les sujets de nuisances, de sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et de la qualité urbaine et paysagère sont pris en compte. Le projet prévoit l'intégration de ces données par :

• Une mise à distance de la RD par une bande aménagée (noue plantée, trottoir, piste cyclable...) en emprise publique d'environ 13m de large (largeur variable).

• L'implantation des bâtiments projetés à des distances variables avec un retrait minimum de 3m imposé par le PLU. Cette variabilité permet un jeu des volumes accentués par des percées visuelles depuis la RD vers le cœur de la parcelle dues à une implantation en ordre discontinu.

• Des aires de stationnement en surface et en silos calibrées aux besoins de chaque activité.

• Des clôtures protégeant et délimitant l'ensemble du site.

Légende :

- Périmètre du site LDV5
- Axe de la RD 406 - Avenue Marie Curie
- Constructions projetées (principe d'implantation) : Retrait minimum de 3m imposé au PLU
- Bande aménagée (emprise publique)
- Cône visuel / Percée

as

10 rue Lacuée
75012 Paris, France

+33143451800
architecturestudio.fr



PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU SYCOMORE

Etude Loi Barnier

Avenue Marie Curie : RD 406

Mai 2023

germe&JAM - In Situ - Mageo - Amoes - AEU - Flore Siesling - BIM Service

EPAMARNE - BUSSY-SAINT-GEORGES

SOMMAIRE :

1 - OBJET DE L'ÉTUDE 5

2 - LE PROJET URBAIN 6

2.1. La continuité de la ville 6

2.2. L'armature des voies 10

3 - SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILTÉ AVEC LA LOI BARNIER 13

REPÉRAGE DE LA RD 406 DANS LE PAYSAGE URBAIN DE BUSSY-SAINT-GEORGES EXISTANT ET PROJETÉ

0 50 100 250 500m

Ech : 1/10 000°

RD 406

1.

2.

3.

4.

5.

6.

1 - OBJET DE L'ÉTUDE

La présente note porte sur la construction de la ZAC du Sycomore, projet d'extension de ville de la commune de Bussy-Saint-georges en son flanc est, qui est traversé par la route départementale n°406, dénommée sur cette portion rue Marie Curie.

La RD 406 est classée route à grande circulation et est ainsi soumise aux dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme (Loi Barnier / amendement Dupont). Une marge de recul inconstructible de 75 mètres s'applique à partir de la voie circulée.

Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
"*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :
- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation."

L'objet de cette étude "Loi Barnier" consiste donc à présenter le projet urbain sur cette zone, justifiant une dérogation au recul de 75m imposé par la loi pour inscrire les futurs lots de la ZAC restant à bâtir dans la continuité des implantations existantes. Des dispositions particulières et adaptées pourront alors être traduites dans le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges, actuellement en cours de révision.

LA RD 406 DANS LE PAYSAGE URBAIN DE BUSSY-SAINT-GEORGES



1.



2.


3.


4.


5.



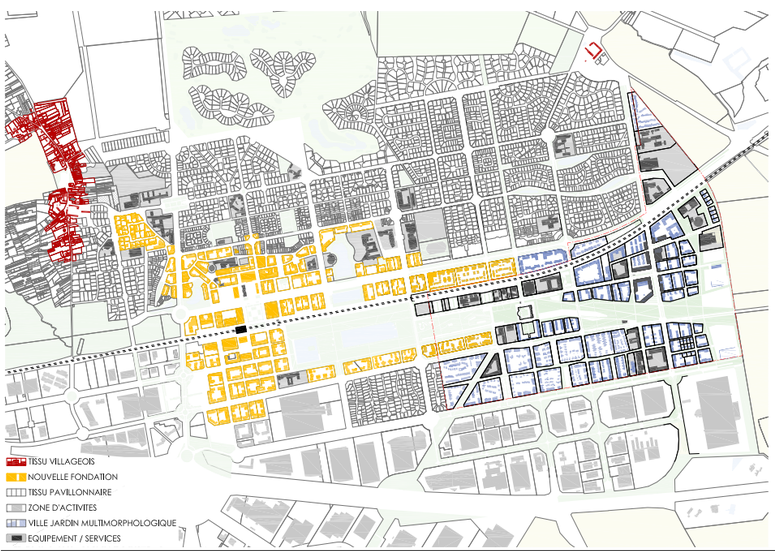
6.

2 - LE PROJET URBAIN

Le projet urbain de la Zac du Sycomore, situé sur la commune de Bussy Saint-Georges (77) à 25 km à l'est de Paris, s'inscrit dans la dynamique du territoire de Marne-la-Vallée dont l'ambition est déclinée au travers du plan stratégique opérationnel de l'aménageur EpaMarne-EpaFrance. La Zac du Sycomore répond, par son positionnement entre ville et campagne agricole, aux enjeux d'une nouvelle relation ville-nature. Son aménagement conforte le patrimoine naturel et historique (château du Génitoy), et connecte les différents quartiers de la ville au travers d'un parc paysager majeur (20 ha). À ce jour, 1 000 logements sont livrés et le Sycomore représente, à terme, 4 500 logements et 5 000 m2 de commerces et services. Afin de répondre au mieux aux besoins d'usages des habitants, le quartier est riche d'équipements publics d'enseignement (3 groupes scolaires, 2 collèges), ou de sport (piscine, gymnase et SkatePark), ainsi que d'une crèche, d'un Ehpad et de plusieurs lieux de culte.

2.1. LA CONTINUITÉ DE LA VILLE

Après le village en situation géographique exceptionnelle, le centre de la nouvelle ville et son carreau fondateur de la grille, **Sycomore est la troisième fondation urbaine** de la commune de Bussy-Saint-Georges. Il consiste en **l'accomplissement de la ville dans de nouveaux enjeux, ceux de la crise climatique, des impératifs environnementaux qui dessinent une nouvelle urbanité, une nouvelle architecture marquée par l'exigence énergétique et bas carbone, d'un contrat social et économique où l'économie devient celle de la ressource.**



ARMATURE PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE



- **La géographie au cœur de la ville, la ville dans le territoire**

La création de la ville neuve en 1985 est (presque) une leçon d'installation géographique et paysagère. La figure du vaste parc linéaire (le parc du Génitoy que prolongera le futur parc du Sycomore) correspond au vallon du Génitoy et son ruisseau qui, s'il a été coupé voire substitué brutalement par l'infrastructure ferroviaire et la gare RER, a pour principale qualité d'avoir installé la nouvelle ville et son développement dans le territoire géographique.

- **L'unité de la ville en question**

Le projet Sycomore est un « fragment » gigantesque de la ville, plus grand que le centre-ville, aussi grand que « la ville pavillonnaire » qui s'est développée au nord de la voie ferrée. **Sycomore aboutit la ville dans son processus de développement, lui donne une forme**. La ville s'étirera d'est en ouest sur environ 3km, ce qui correspond à la distance qui sépare le jardin des Tuileries de la place de la Bastille. Sycomore y contribue pour moitié (1.4km) et constitue en soi une **forme de ville linéaire structurée par son parc**.

- **Continuités paysagères**

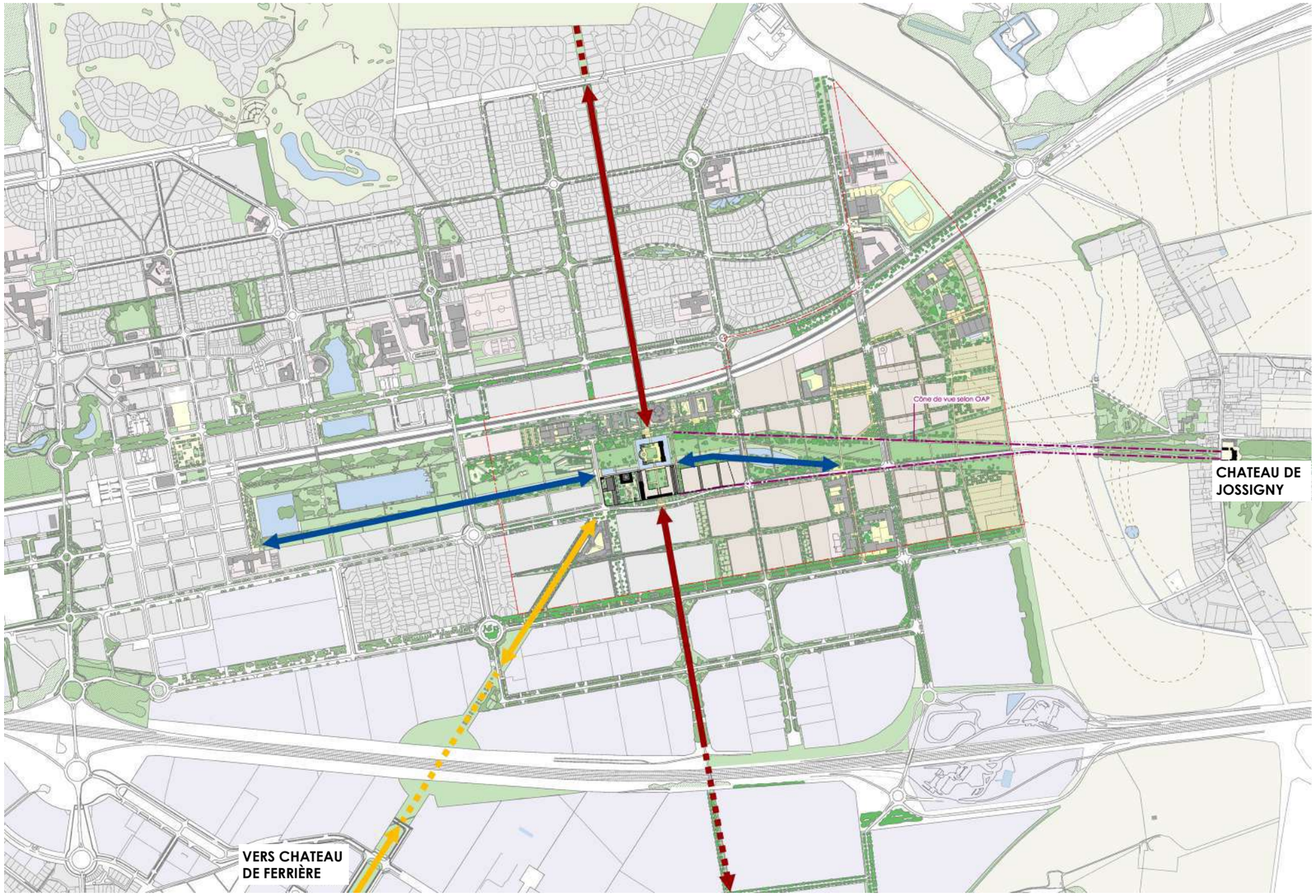
La ville de Bussy-Saint-Georges fonde son développement récent sur une armature puissante de Parc urbain linéaire et ouvert sur les espaces naturels du grand territoire. Le Château du Génitoy occupe une place centrale dans cette chaine de grands lieux, qu'il ponctue sans la briser.

Le domaine du Génitoy et son patrimoine bâti représentent la clé de voute du projet urbain du Sycomore, dont ils occupent le centre et le cœur. Ils représentent la fondation originelle et historique du site qui commande tous les grands tracés existants et futurs du quartier et du territoire.

En termes de continuités urbaines, on peut hiérarchiser les orientations de la manière suivante :

- une grande percée Nord-Sud, permettant notamment de traverser le parc en son centre ;
- des percées visuelles et paysagères vers les château de Ferrière et de Jossigny ;
- une continuité linéaire de la ville parc.

LOGIQUES DE CONTINUITÉS SPATIALES À L'ÉCHELLE DU PROJET URBAIN





Vue depuis le château de Jossigny



Vue depuis la voûte de platanes de Jossigny



Percée visuelle de la ferme du Genitoy au Château de Ferrière

- **Une géographie des centralités et des grands lieux publics ordonnée par le sillon paysager des parcs**

L'enchainement des parcs dessine une figure paysagère magistrale qui structure l'ensemble des grands lieux du projet urbain :

- **Le parc du Sycomore** complètera le parc du Génitoy récemment réalisé. Largement praticable et distribué sur ses franges, cette nouvelle « pièce » du système des parcs aura une dimension agricole affirmée. La ligne d'eau aménagée sur le Génitoy sera « intégrée » dans un vaste ensemble hydraulique dont les douves du château et sa source seront le centre. Cette ligne se prolongera dans Sycomore. Les parcs adressent aussi les parvis des équipements publics à travers l'allée Madame de Montespan qui les dessert.

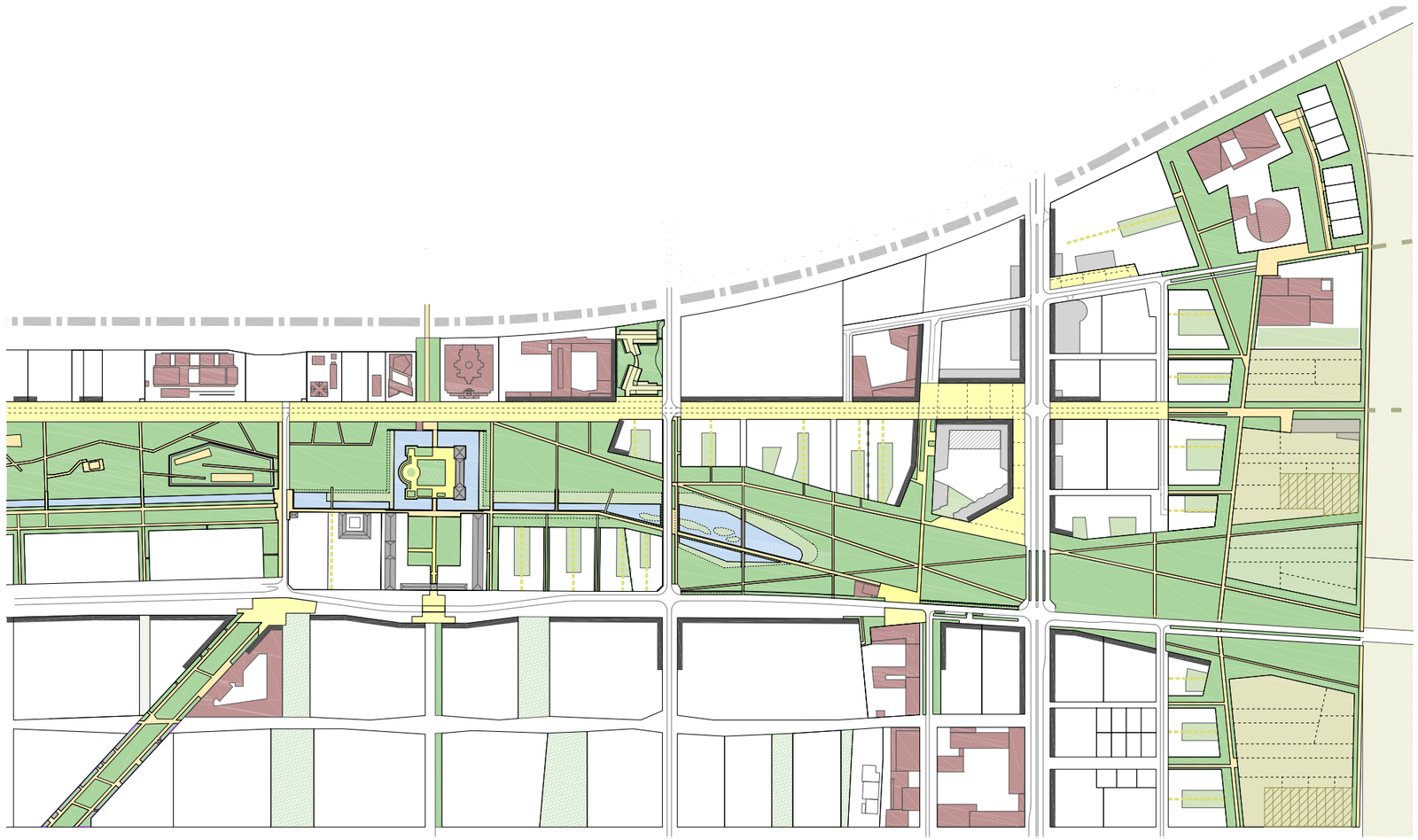
- **Le château et la ferme du Génitoy** sont au cœur de cet ensemble. Le projet urbain vise à installer cet édifice historique et de symbolique monumentale comme un bâtiment du parc, visible mais aussi accessible. Le traitement de l'enclos du parc doit donc être conçu avec les deux parcs afin de les raccorder.

- **La place Charcot** sera la place du nouveau centre de quartier du Sycomore dont la localisation contribue à un meilleur équilibre des fonctions commerciales et de services de la ville. Au centre de l'ensemble résidentiel nord de la ZAC, elle bénéficie de la croisée des voies structurantes du secteur : **L'allée Madame de Montespan** qui est la ligne active du parc et le boulevard des Cent Arpents, nouvelle porte du territoire de la ville. En retrait du parc, elle s'y ouvre cependant sur le sud à travers une traverse paysagère généreusement dimensionnée. Cette relation est stratégique pour assurer une relation confortable entre ce nouveau centre de Bussy -Saint-Georges et le secteur sud du parc à dominante résidentielle.

- **Le cours/esplanade des religions** rassemble de nombreux lieux de culte de façade sur le parc du Génitoy. C'est donc un lieu qui rayonne à l'échelle de la ville avec des temporalités d'usages qui varient suivant le calendrier des manifestations religieuses.

- **La place parking de l'école** propose là aussi en extension du parc un espace de stationnement aménagé dans un boisement en grande partie existant et renforcé.

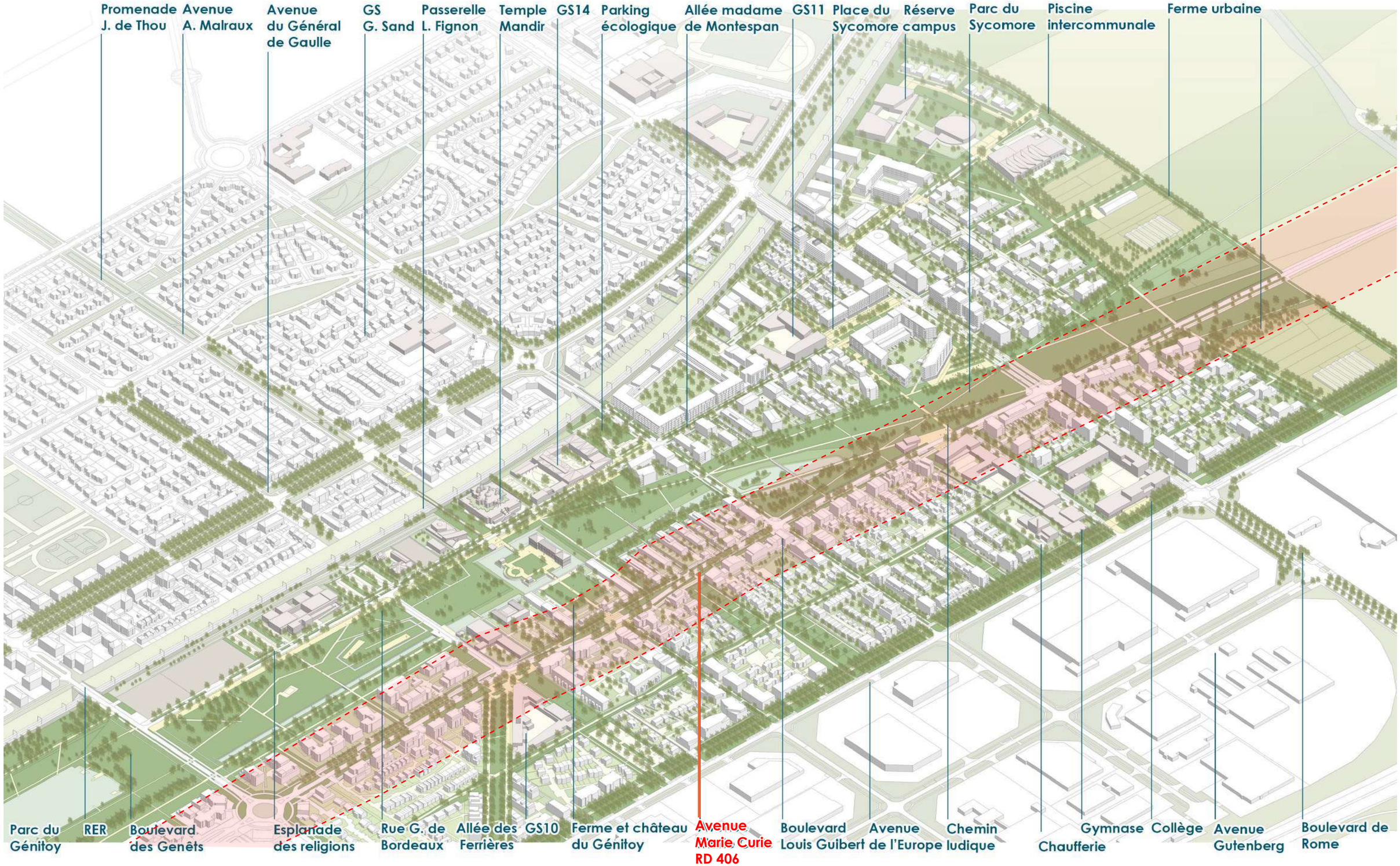
LA GRANDE STRUCTURE URBAINE DU QUARTIER AUTOUR DU PARC



- **La frange agricole** fabrique la transition entre les quartiers habités et la plaine agricole. Constituée d'une lisière plantée accompagnée d'une large noue en bordure des lots, elle offre une promenade publique nord-sud qui relie au parc du Sycomore. Elle est ponctuellement construite par des programmes exceptionnels (centre acquatique..).

- **De petits jardins** complètent cette géographie des lieux publics ; parfois de dimension conséquente, parfois de dimension plus confidentielle, ces jardins ancrent l'activité agricole dans le milieu urbain, à petite échelle mais comme un élément constitutif du tissu urbain.

AXONOMÉTRIE D'ETUDE GENERALE



2.2. L'ARMATURE DES VOIES

Les espaces publics assemblent trois types d'espaces :

- Les grandes voies et grands lieux publics d'échelle du quartier voire de la ville : le système des parcs, la place du Sycomore, les allées du château, la place parking Guibert, la frange agricole, l'esplanade des religions, le boulevard des Cent Arpents et la départementale 406;
- Les voies « ordinaires » d'échelle urbaine, essentielles dans le fonctionnement du quartier
- Les ruelles de très petites dimensions qui font échos aux espaces publics villageois qui confèrent une identité particulière au plateau de Bussy-Saint-Georges.

<u>L'extension de la trame urbaine de la ville</u>

Le plan d'ensemble de Sycomore est structuré par une trame viaire qui prolonge la « grille » existante de la ville :

- Les deux grands tracés est ouest situés au sud du futur parc sont urbanisés et réaménagés : l'Avenue Marie Curie (RD 406) objet de cette étude et le Boulevard de l'Europe;
- L'allée Madame de Montespan complète ce réseau de voies est ouest au nord du parc;
- Les grands tracés orientés nord sud qui irriguent la ville au nord du faisceau ferroviaire sont prolongés vers le sud pour dessiner une grande armature (sensiblement de 400x250 mètres) complétée et complexifiée par une desserte publique d'échelle moindre (allée, ruelle, venelle…).

<u>Une nouvelle porte territoriale</u>

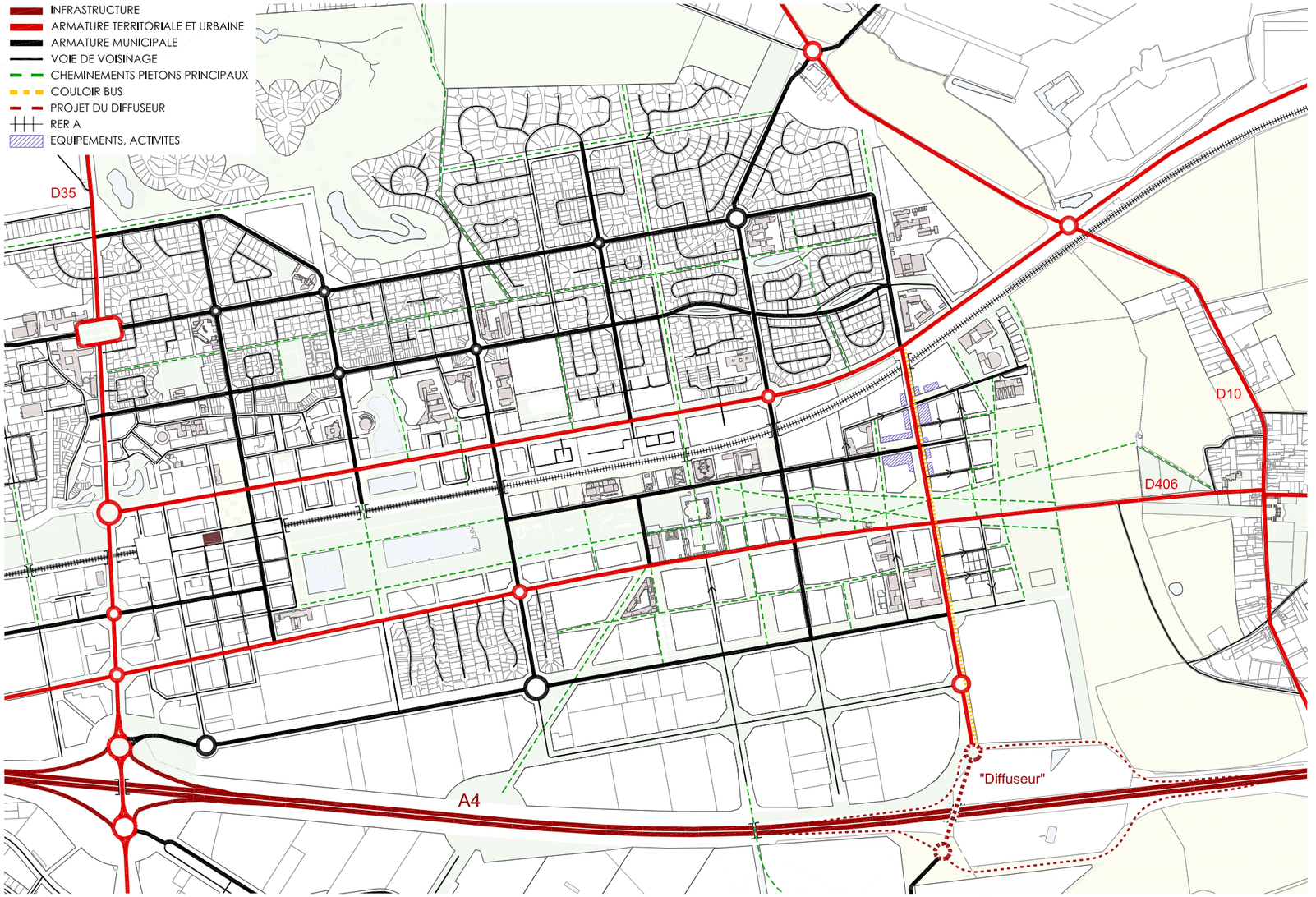
« Branché » et adressé sur le grand territoire par le nouvel échangeur programmé sur l'A4, le boulevard des Cent Arpents esquisse une nouvelle porte d'entrée de l'agglomération. Ce tracé qui fait écho à la D35, devrait favoriser une certaine mixité des fonctions, adossée au centre de quartier du Sycomore qu'il dessert. Cette nouvelle « porte » du territoire va bouleverser les échanges dans la ville et devrait contribuer à rééquilibrer son organisation d'ensemble.

<u>Le parc au cœur du système des liaisons douces</u>

La trame viaire est complétée par une armature de liaisons douces dont le parc est le cœur distributif. Une grande partie des voies est en zone 20 afin de contribuer à l'usage partagé des espaces publics circulés.

La desserte lourde en TC (hypothèse BHNS) est envisagée sur la départementale et le boulevard des Cent Arpents pour relier effacement le quartier Sycomore à la gare RER et au centre-ville situés à plus de 2km.

PLAN DE VOIRIE



<u>L'avenue Marie Curie : RD 406</u>

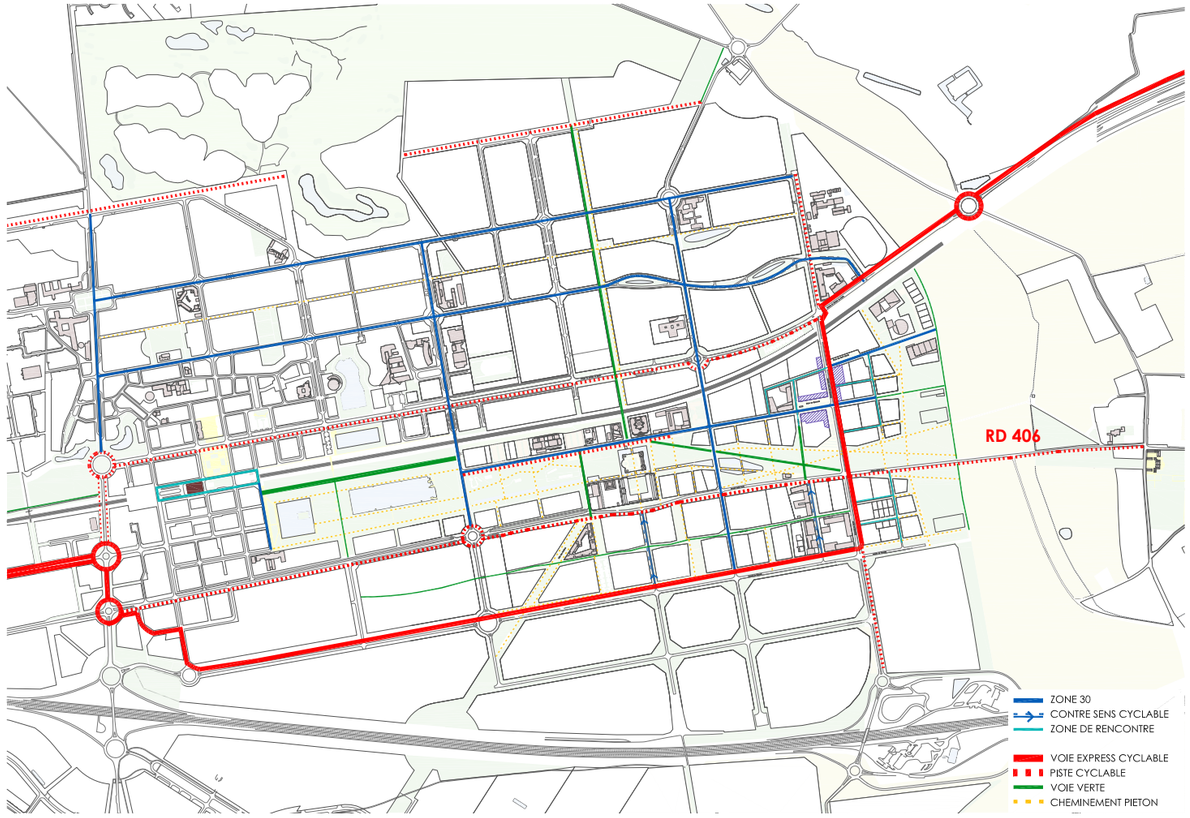
Dénommée avenue Marie Curie de l'Autoroute A4 à la limite est de la commune de Bussy-Saint-Georges, La RD 406 est une avenue urbaine majeure du projet urbain de la ZAC du Sycomore :

- Elle longe le parc du Sycomore en son flanc sud, et dessert le futur programme de la ferme du Genitoy
- Elle permet de desservir le secteur sud de la ZAC du Sycomore
- Son profil est-ouest du centre ville vers la plaine agricole profite de percées visuelles nord-sud
- Elle assure la liaison entre Bussy-Saint-Georges et la commune de Jossigny

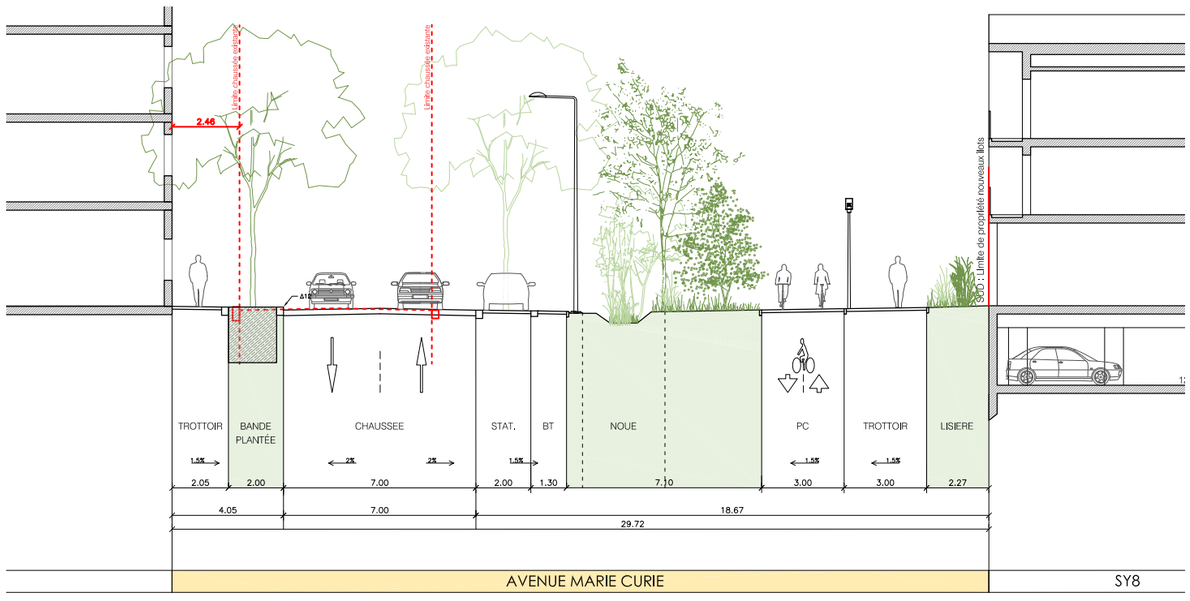
Dans le secteur de la ZAC du Sycomore, la RD 406 est circulée à 50km/h.

Le quartier est desservi par deux lignes de BUS (lignes 44 et 46) qui marquent des arrêts ponctuellement sur l'avenue Marie Curie. Une voie cyclable est également présente et séparée de la chaussée par une noue paysagée.

PLAN DE VOIRIE - CIRCULATION DOUCES



PROFIL DE LA RD 406 DANS LA ZAC DU SYCOMORE



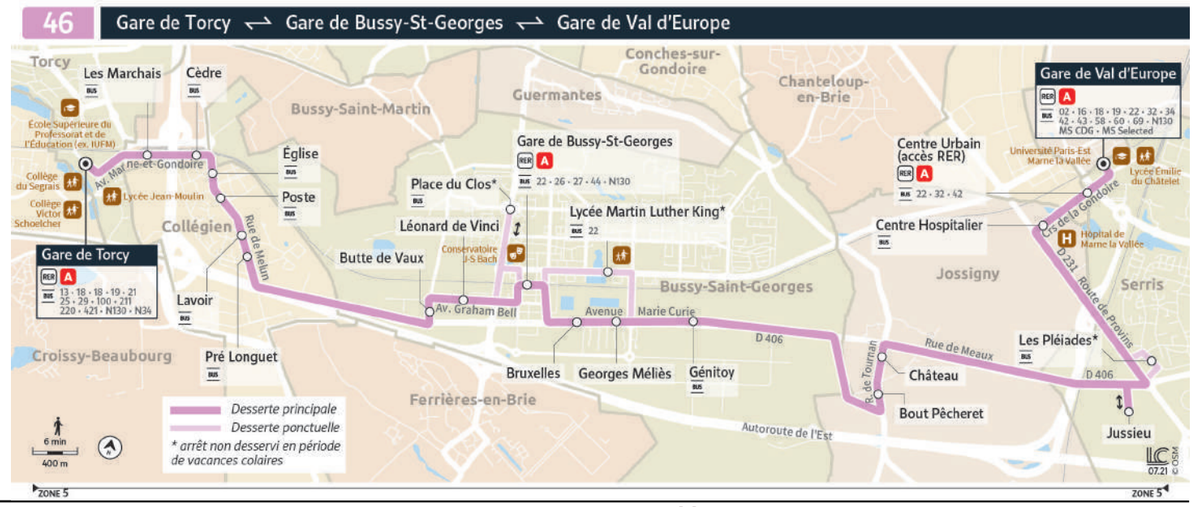
ARRÊT DE BUS "BRUXELLES" - RD 406



PLAN DE LA LIGNE DE BUS 44



PLAN DE LA LIGNE DE BUS 46

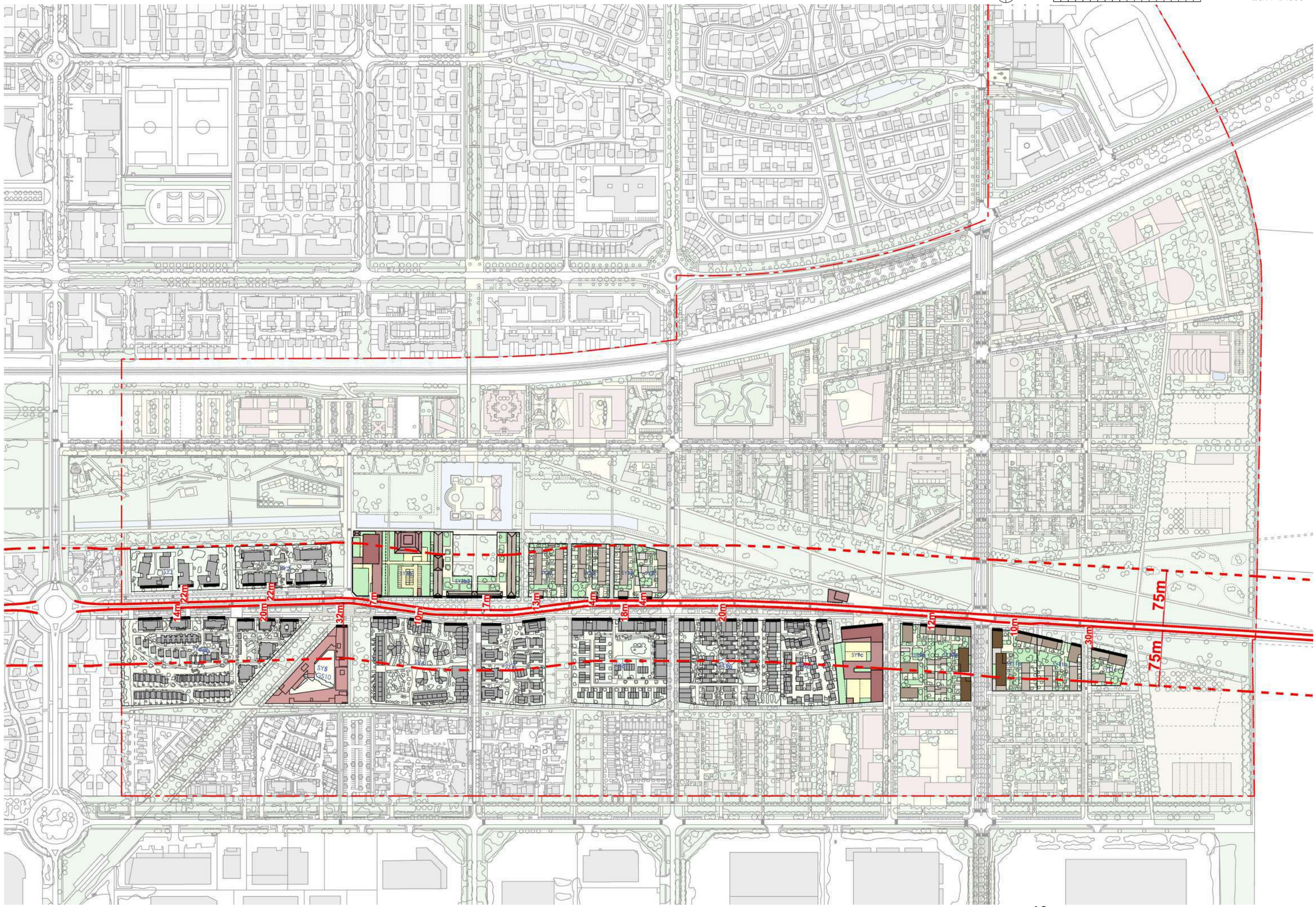


PLAN DIRECTEUR DE LA ZAC - REPÉRAGE DES LOTS CONCERNÉS PAR LA DÉROGATION

PERIMETRE DE ZAC

0 50 100 200m

Ech : 1/4500°



3 - SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILTÉ AVEC LA LOI BARNIER

La loi Barnier permet la dérogation par le PLU s'il démontre que les sujets de nuisances, de sécurité, ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère sont pris en compte.

L'avenue urbaine Marie Curie (RD 406) étant un axe majeur du développement du quartier Sycomore, son aménagement permettra la qualité d'habitation des futurs habitants et usagers.

Les implantations et alignements futurs le long de cet axe s'inscrivent dans la continuité des constructions existantes à l'ouest de la ZAC, autour d'un profil de voirie d'environ 30m, loin du recul réglementaire de 75m de part et d'autre de la voie. Il s'agit d'un enjeu majeur de continuité urbaine, de qualité des espaces publics et de constructibilité dans la ZAC.

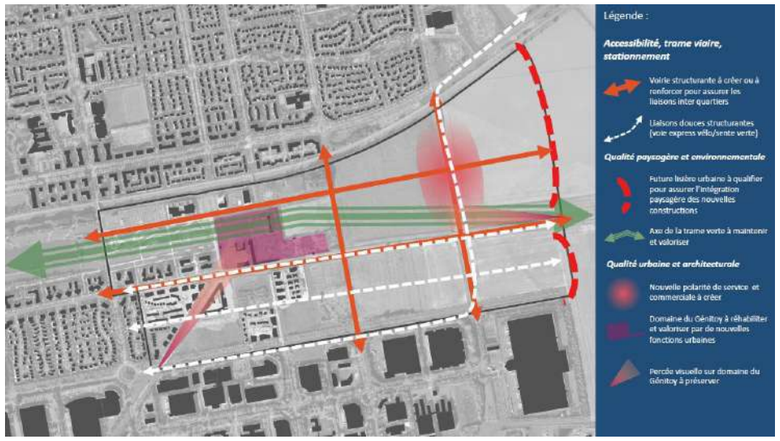
Le recul des constructions vis-à-vis de la chaussée de la RD 406 est en grande majorité comprise entre 10 et 20 mètres à l'exception des programmes de reconstruction sur le domaine du Génitoy qui s'appuie sur ses limites existantes pour des raisons patrimoniales, à environ 4m de la voie. Pour cette raison, une exonération totale de marge de retrait, permettant de faciliter l'aménagement futur du projet urbain, est nécessaire.

La dérogation au recul de 75m de part et d'autre de la route départementale RD 406 porte à la fois sur les lots déjà construits et à construire repérés ci-contre. Elle s'applique sur les zones UB, UG, UF, NP, 1AUa et A du PLU de Bussy-Saint-Georges, sans impact sur leur qualité d'aménagement vis à vis du projet urbain défini.

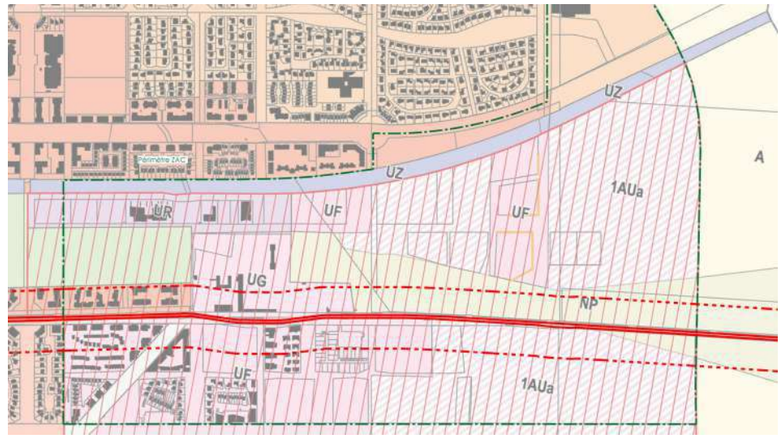
Les dispositions suivantes sont mises en place pour assurer la qualité d'occupation de ces opérations :

- extension de la ville existante en continuité de ses implantations bâties et infrastructures existantes ;
- proximité directe avec le parc du Sycomore et lien visuel avec ses espaces paysagers ;
- limitation de la vitesse de circulation à 50km/h en ville ;
- franchissement piéton régulier de la voie ;
- distribution du quartier par les TC et mobilités douces.

PLU DE BUSSY-SAINT-GEORGES - SCHÉMA DE PRINCIPE DES OAP POUR LE SECTEUR "QUARTIER DU SYCOMORE"



PLU DE BUSSY-SAINT-GEORGES - IMPACT DE LA DÉROGATION SUR LE ZONAGE



LA ZAC DU SYCOMORE COMME CONTINUITÉ URBAINE ET SPACIALE DE LA VILLE DE BUSSY-SAINT-GEORGES



LA RUCHERIE

ETUDE DE DÉROGATION « LOI BARNIER »

FÉVRIER 2022




ZONE D'ÉTUDE -
PÉRIMÈTRE DE LA ZAC DU PARC
D'ACTIVITÉ DE LA RUCHERIE

SOMMAIRE

CONTEXTE

1. DIAGNOSTIC

1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE
1.1.1 A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE
1.1.2 A L'ÉCHELLE DES COMMUNES
1.1.3 A L'ÉCHELLE DU SITE
1.2 ENVIRONNEMENT PROCHE
1.3 INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2.1 PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT
2.2 SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT
2.3 SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI BARNIER


DECATHLON.fr

CONTEXTE

L'aménagement de l'espace et plus particulièrement la création de zones d'activités fait partie des compétences de l'EpaMarne.
La présente étude porte sur la création d'une zone d'activités, située en bordure sud de l'autoroute A4, sur le territoire communal de Bussy-Saint-Georges.

L'autoroute A4 est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier / Amendement Dupont). Ainsi, une marge de recul inconstructible de 100 mètres s'applique à partir de l'axe de l'A4.

Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme :
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
(…)

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

L'objet de cette étude « loi Barnier » consiste donc à définir un projet urbain de qualité sur l'ensemble de la zone, permettant ainsi de déroger au recul initialement imposé par la loi.

Des dispositions particulières et adaptées pourront alors être traduites dans le Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges actuellement en cours de réalisation (Un règlement particulier pour cette zone sera mis en place dans le P.L.U. de Bussy-Saint-Georges, pour bien mettre en avant la prise en compte des 5 points : nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages. Le diagnostic et les justifications de ce projet seront repris dans le rapport de présentation du P.L.U.).

1. DIAGNOSTIC

1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.1 A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

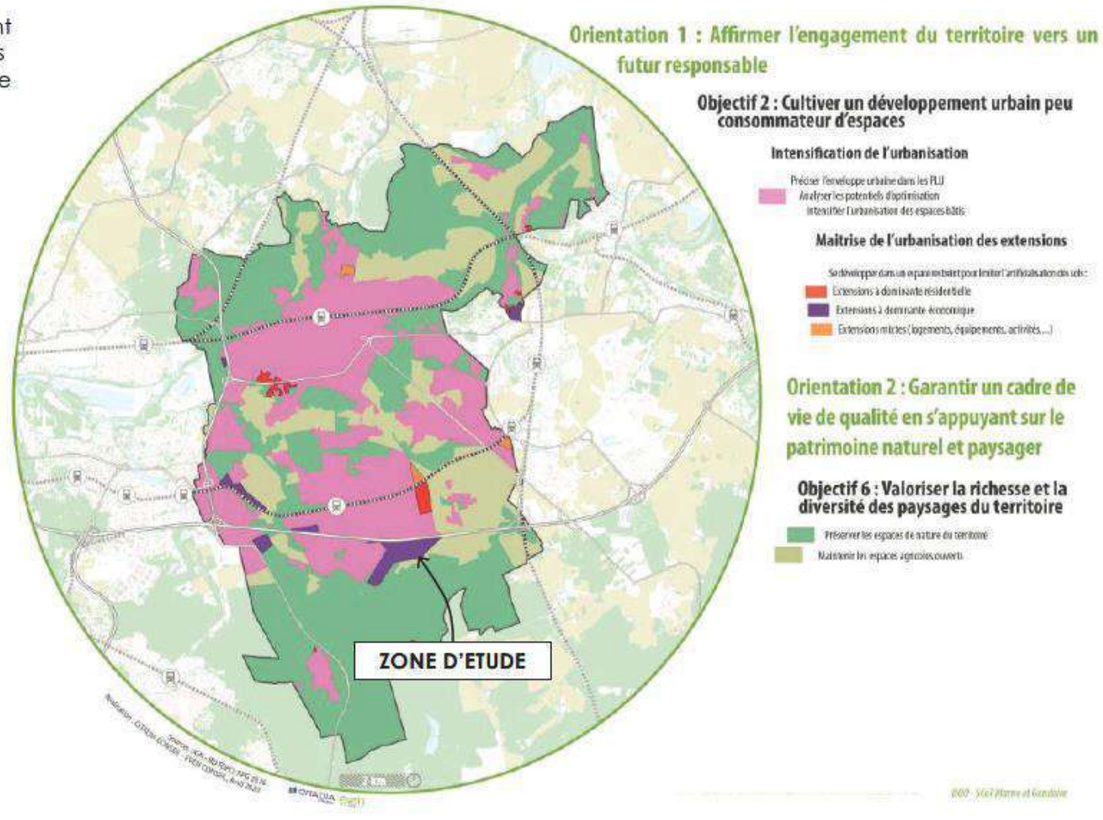
SCOT DE MARNE ET GONDOIRE

A l'échelle du territoire, la Rucherie et les parcs d'activités attenants sont identifiés dans le SCOT de Marne et Gondoire comme des moteurs économiques importants pour le territoire. Les principaux enjeux suivants sont identifiés :

• Affirmer le positionnement économique et commercial de Marne et Gondoire face aux pôles d'emplois importants à proximité

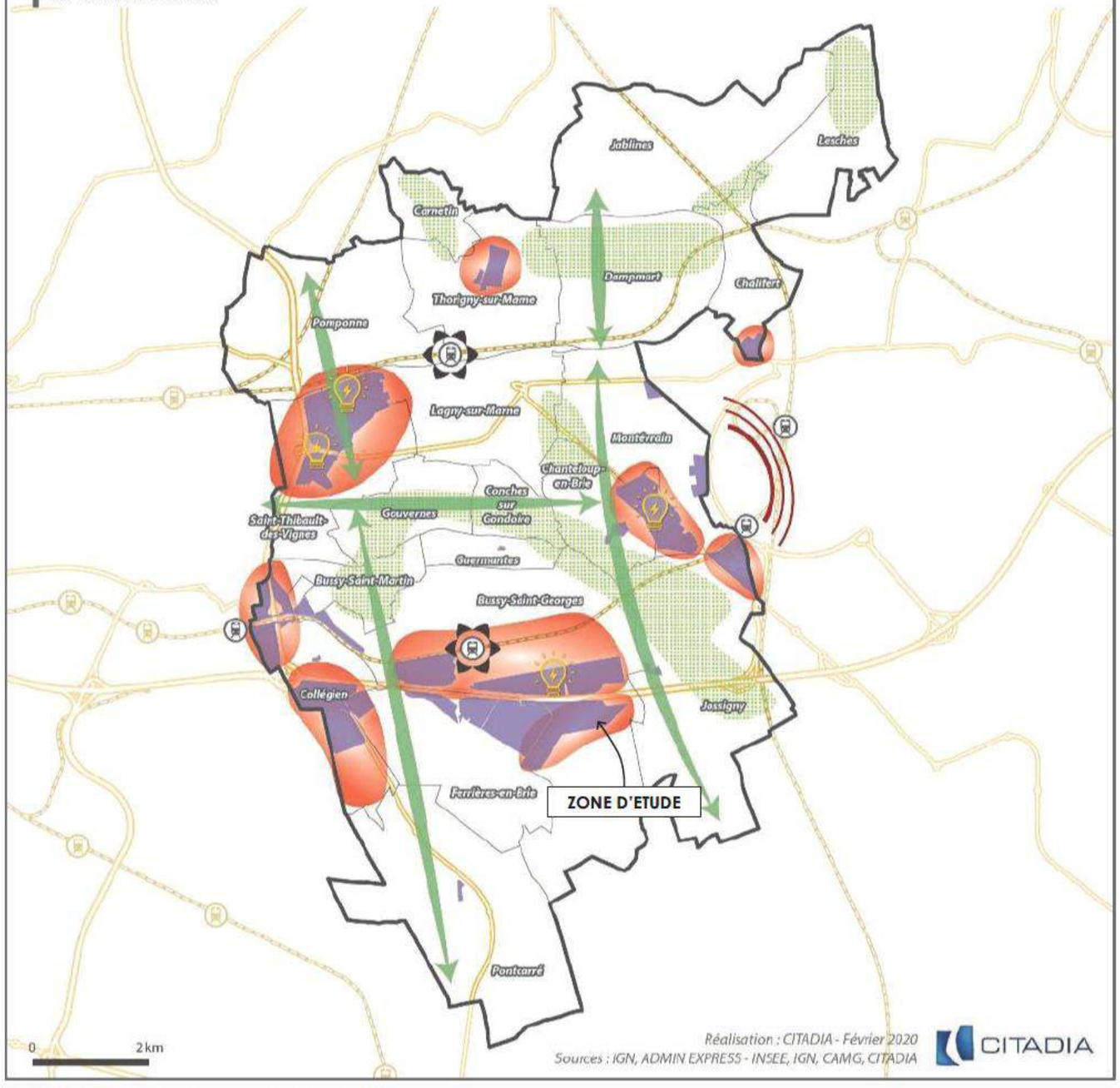
• Travailler sur la pérennité des pôles d'emplois actuels (ZAE principalement) dans un objectif de gestion raisonnée de l'espace

Une répartition spatiale des activités sur le territoire se caractérise comme étant concentrée historiquement le long de la Marne, et plus récemment le long des grands axes de transport. Le SCOT identifie ainsi le « renforcement de la logique est-ouest le long de l'A4 la ZAE Lamirault à Collégien, Léonard de Vinci et la Rucherie à Bussy-Saint-Georges » comme un objectif stratégique.



Accompagner le développement économique en tenant compte des spécificités et des potentialités locales

SCoT de Marne et Gondoire



Soutenir et accompagner l'attractivité économique

- Poursuivre la valorisation des abords de gare
- Veiller au développement d'une complémentarité avec les ZAE voisines
- Continuer d'améliorer la qualité urbaine et l'accessibilité par les transports alternatifs à la voiture dans les ZAE

Conjuguer développement économique et maîtrise de la consommation d'espaces

- Valoriser et optimiser le foncier économique
- Maintenir les espaces agricoles à potentiel de diversification
- Maintenir un continuum d'espaces naturels et ouverts

SOURCE: SCoT du Marne et Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020

1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.2 A L'ÉCHELLE DES COMMUNES

PLU DE BUSSY-SAINT-GEORGES ET FERRIÈRES-EN-BRIE

La Rucherie décrit un espace en marge de l'urbanisation des communes de Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie. Les zones industrielles sont situées au nord et à l'ouest et les zones naturelles au sud et à l'est. Bien que situé sur la commune de Bussy-Saint-Georges, le parc peut être lu comme une continuité des parcs d'activités existants situés sur les deux communes et regroupés autour de l'A4. Ceux-ci sont actuellement zonés en UX à Bussy-Saint-Georges et en UI à Ferrières-en-Brie.

UN ENJEU DE RESPECT DES PÉRIMÈTRES PROTÉGÉS

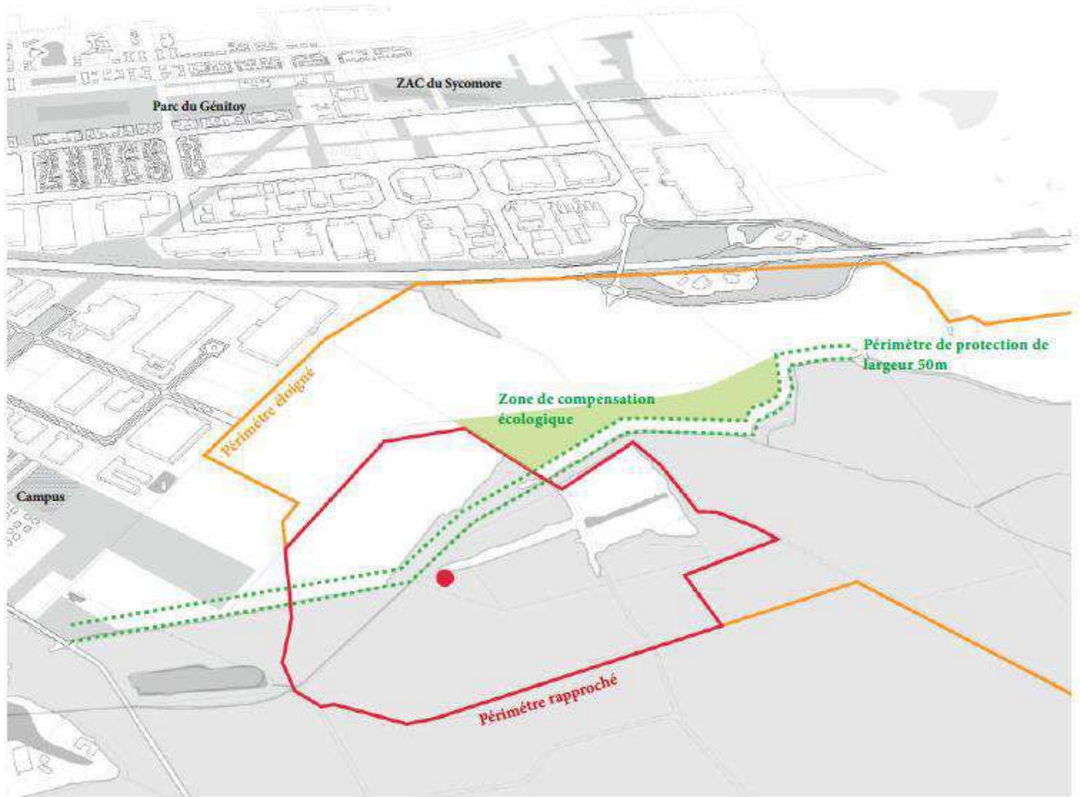
Le site du projet est situé dans un contexte environnemental sensible, les réglementations principales à respecter sont les suivantes :

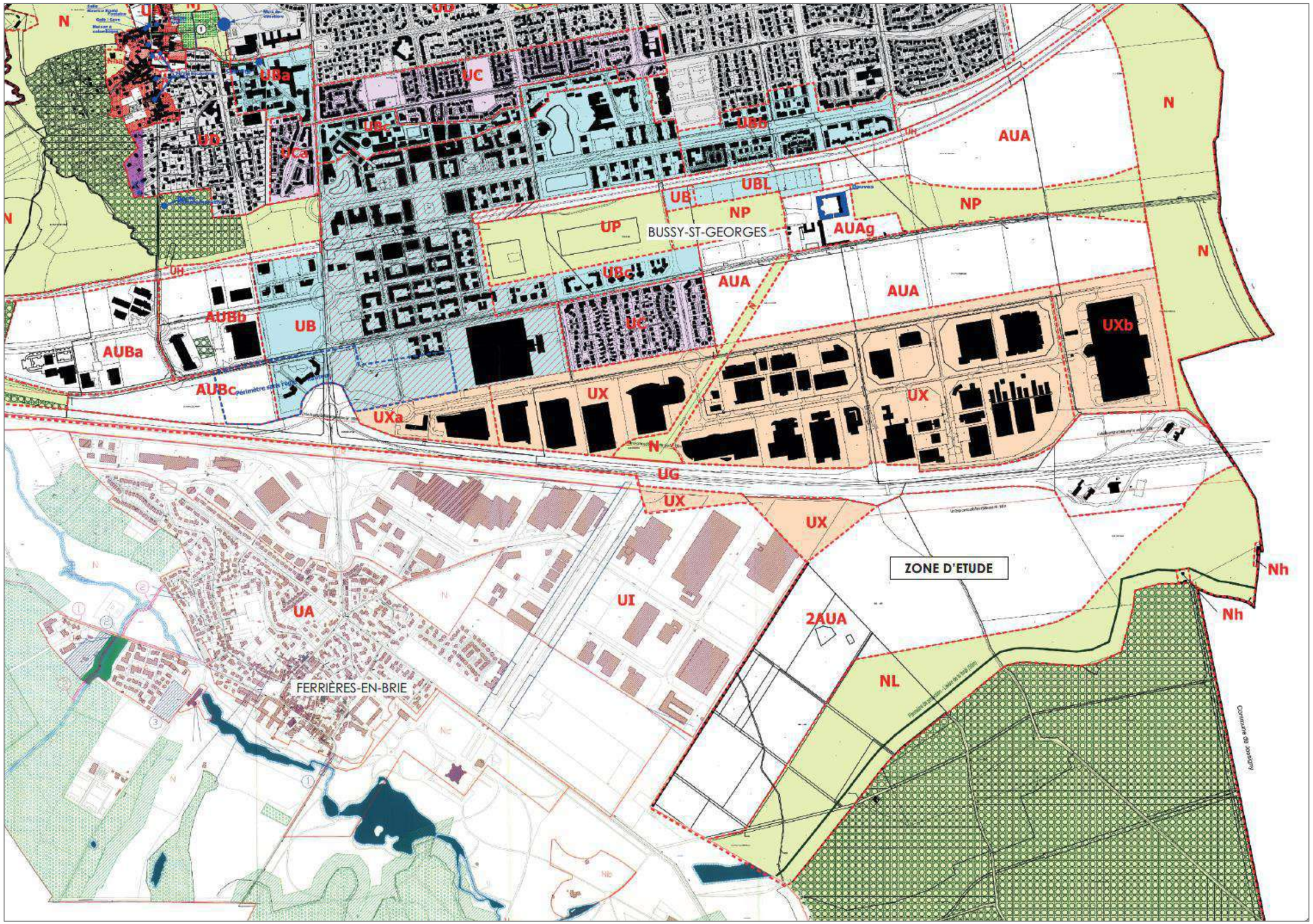
1/ Le projet jouxte un point de captage d'eau, et doit donc prendre en compte les différentes réglementations liés aux périmètres de protection rapproché et éloigné. Cette réglementation permet de prescrire les dispositions nécessaires à la prévention des risques vis à vis des eaux captées.

2/ Le projet se trouve à proximité d'une zone boisée, la forêt de Ferrières. C'est un boisement identifié dans le Schémas Directeur de la région Île de France. Il a été décidé que pour la préservation de ces zones boisées de plus de 100ha, aucune construction ne devra être réalisée dans un périmètre de 50m de la lisière existante.

3/ Aucune zone humide n'est présente dans le périmètre du projet. A proximité se trouve de ce périmètre se trouve le ru de la Brosse, autour duquel des zones humides ont été identifiées. Le projet devra le prendre en compte et veiller à leur maintien.

4/ Le projet de la ZAC de la Rucherie vient impacter des habitats d'espèces protégées. Une proposition de zone de compensation écologique sera mise en place pour les habitats détruits permettant d'instaurer des continuités écologiques et créer des zones protégées pour la faune et la flore.




N
UBa
UC
UBc
UBb
UD
UCa
UBL
UB
NP
UP
BUSSY-ST-GEORGES
AUAg
AUA
UBd
UH
AUBb
UB
UC
AUBa
AUBc
UXa
UX
UXb
N
UG
UX
ZONE D'ETUDE
Nh
2AUA
NL
UA
UI
FERRIÈRES-EN-BRIE

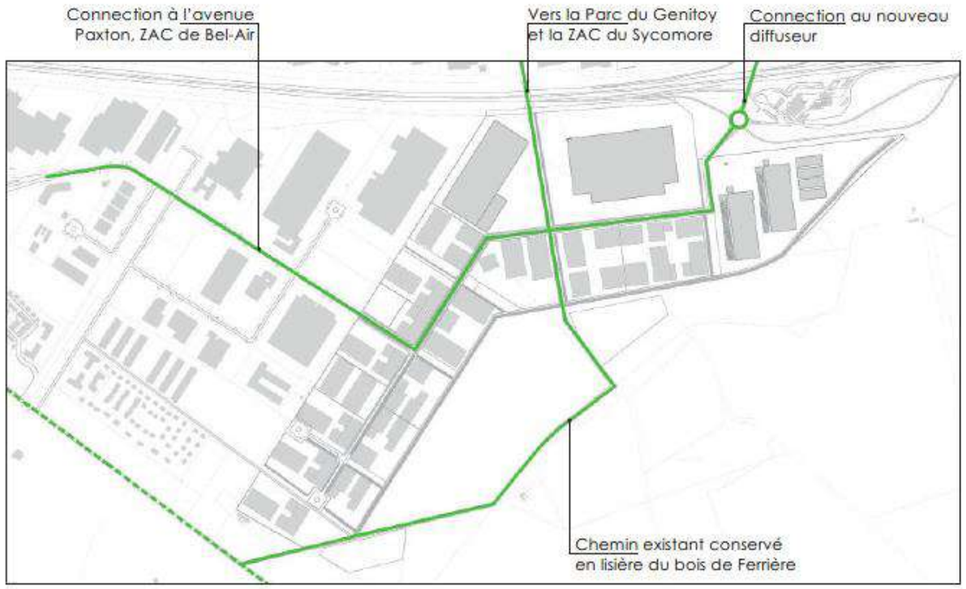
1.1 PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

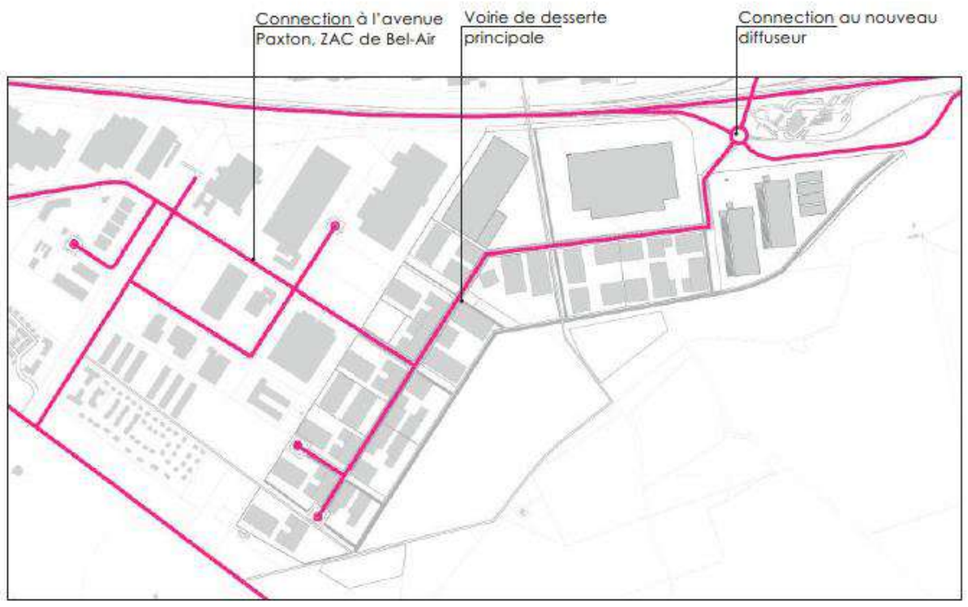
1.1.3 À L'ÉCHELLE DU SITE

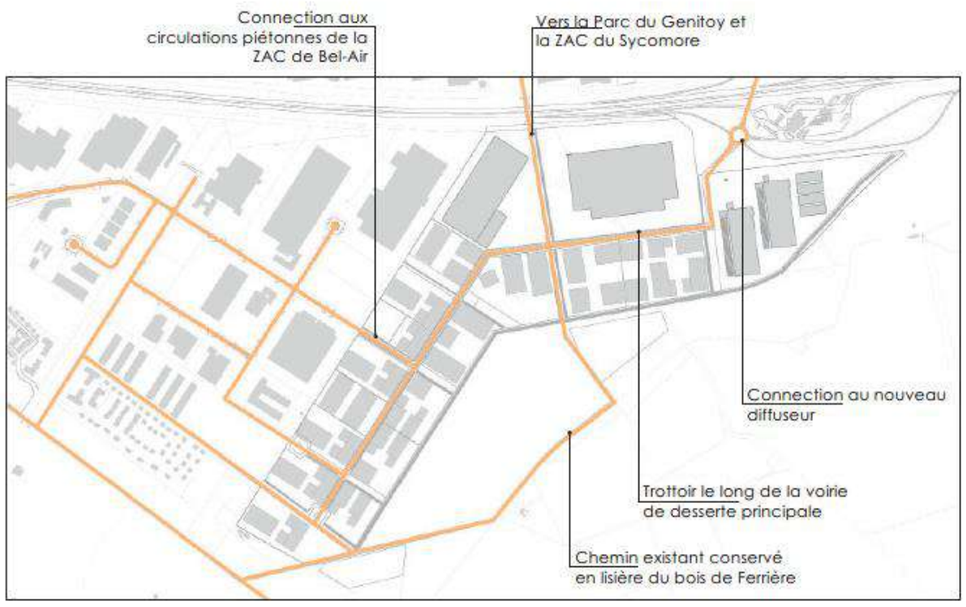
TRAME VIAIRE
La trame viaire est organisée de façon à connecter d'un coté le nouveau diffuseur dit du Sycomore et de l'autre coté les voiries existantes de la ZAC de Bel-Air, dont l'avenue Paxton. Cette voirie centrale permet de desservir l'ensemble des lots à partir d'une seule infrastructure.

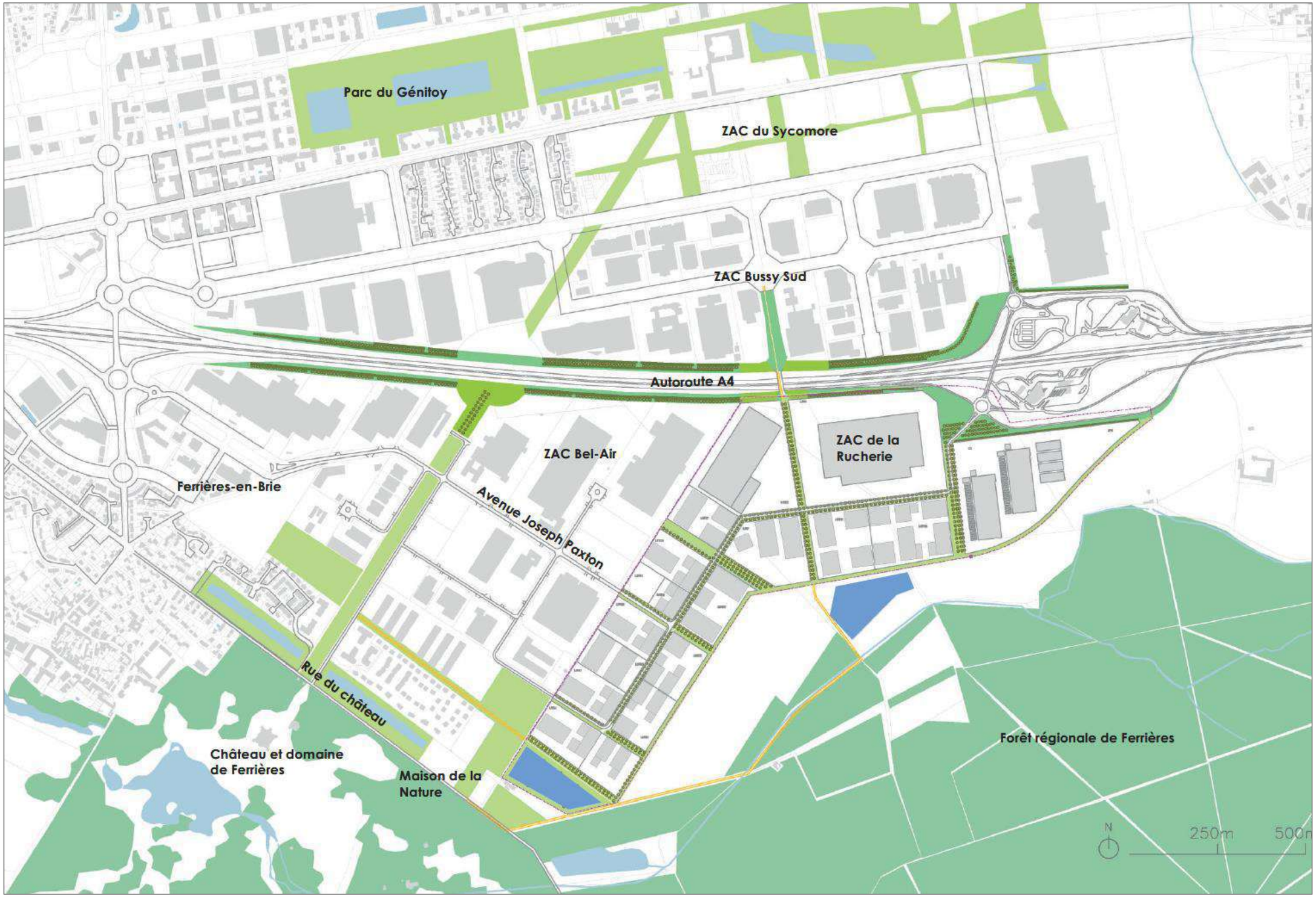
VOIE VERTE
Le projet distingue deux types de voies vertes : la première est plutôt destinée à un usage de vélotaf pour les personnes qui seront appelées à travailler sur la ZAC. Elle longe la voie centrale et vient s'accrocher aux circulations existantes de la ZAC de Bel Air et du nouveau diffuseur.
L'autre voie verte est plutôt destinée à un usage de loisirs, elle s'adresse plus aux habitants de Bussy et Ferrières, elle vient connecter le chemin existant à la lisière de la forêt de Ferrières avec la passerelle au dessus de l'autoroute qui mène à la ZAC du Sycomore et au parc du Génitoy.

CHEMINEMENT PIÉTON
Les cheminements piétons sont organisés afin de permettre une bonne desserte de l'ensemble des lots de la ZAC. Ils viennent se connecter avec les circulations piétonnes existantes de façon à faire le lien avec la Zac de Bel Air et la Forêt de Ferrières.








Parc du Génitoy
ZAC du Sycomore
ZAC Bussy Sud
Autoroute A4
ZAC Bel-Air
ZAC de la Rucherie
Ferrières-en-Brie
Avenue Joseph Paxton
Rue du château
Château et domaine de Ferrières
Maison de la Nature
Forêt régionale de Ferrières
N
250m
500m

1.1 PRESENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

1.1.3 A L'ÉCHELLE DU SITE

1.
Vue du site depuis l'autoroute avec, au premier plan, le bâtiment de Décathlon dans le parc de Bel Air.



2.
Vue du site depuis l'autoroute avec le forêt régionale de Ferrières à l'arrière.



3.
Vue du site depuis l'aire de Ferrière, futur échangeur.



4.
Vue du site depuis l'avenue Joseph Paxton, dans le parc d'activités Bel Air, commune de Ferrières-en-Brie.



5.
Vue du site depuis le viaduc au-dessus de l'autoroute, allée des Bois de Bussy.



6.
Vue de l'autoroute depuis le viaduc (allée des Bois de Bussy), avec le site au-delà.



7.
Vue de la rue du Château



8.
Vue vers le site depuis la rue du Château



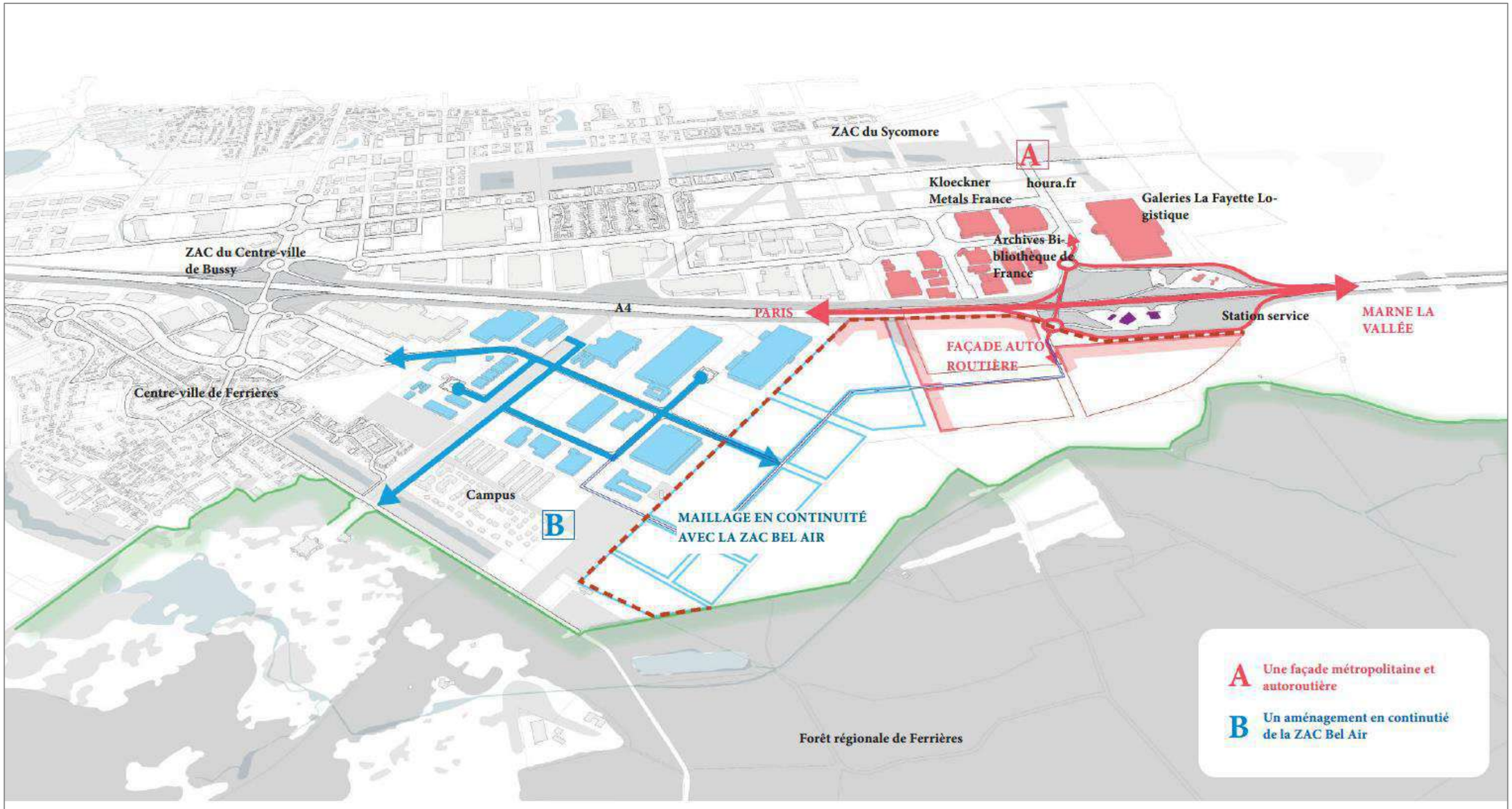
1.2 ENVIRONNEMENT PROCHE

Le projet se situe au bord de l'A4 avec son nouveau diffuseur, à proximité de la ZAC existante de Bel-Air, ainsi que d'un campus en devenir et d'habitations. La répartition des différents programmes (logistique/PME-PMI) sera mis en place de façon à dialoguer avec l'aménagement urbain existant.

1/ La façade sur l'autoroute, accessible directement depuis le nouveau diffuseur sera accompagnée par les programmes de grande dimension

2/ Le maillage viaire et paysager qui vient se connecter avec la ZAC de Bel Air sera accompagné de programmes de plus petite dimension (PME-PMI)

Des services destinés au fonctionnement des entreprise seront implantés dans la ZAC.


ZAC du Sycomore
A
Kloeckner Metals France
houra.fr
Galeries La Fayette Logistique
ZAC du Centre-ville de Bussy
Archives Bibliothèque de France
A4
PARIS
Station service
MARNE LA VALLÉE
FAÇADE AUTOROUTIÈRE
Centre-ville de Ferrières
Campus
B
MAILLAGE EN CONTINUITÉ AVEC LA ZAC BEL AIR
Forêt régionale de Ferrières
A Une façade métropolitaine et autoroutière
B Un aménagement en continutié de la ZAC Bel Air

1.3 INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGER

Le périmètre du projet se situe dans un secteur avec de forts enjeux paysagers et patrimoniaux: le ru de la Brosse, la forêt de Ferrières, le parc du Genitoy, le château et domaine de Ferrières....

Une des ambitions du projet est de créer des liens paysagers à travers la ZAC de la Rucherie pour venir connecter ces différents lieux existants. Ces liens pourront accueillir des usages tels que des cheminements doux, mais ils sont principalement destinés à créer des corridors écologiques pour la faune et la flore.

La lisière entre la ZAC de la Rucherie et la forêt de Ferrières est l'espace de projet qui sera déterminant pour assurer la continuité des liens paysagers.

La trame paysagère a donc pour objet de relier les noyaux de biodiversités que sont :

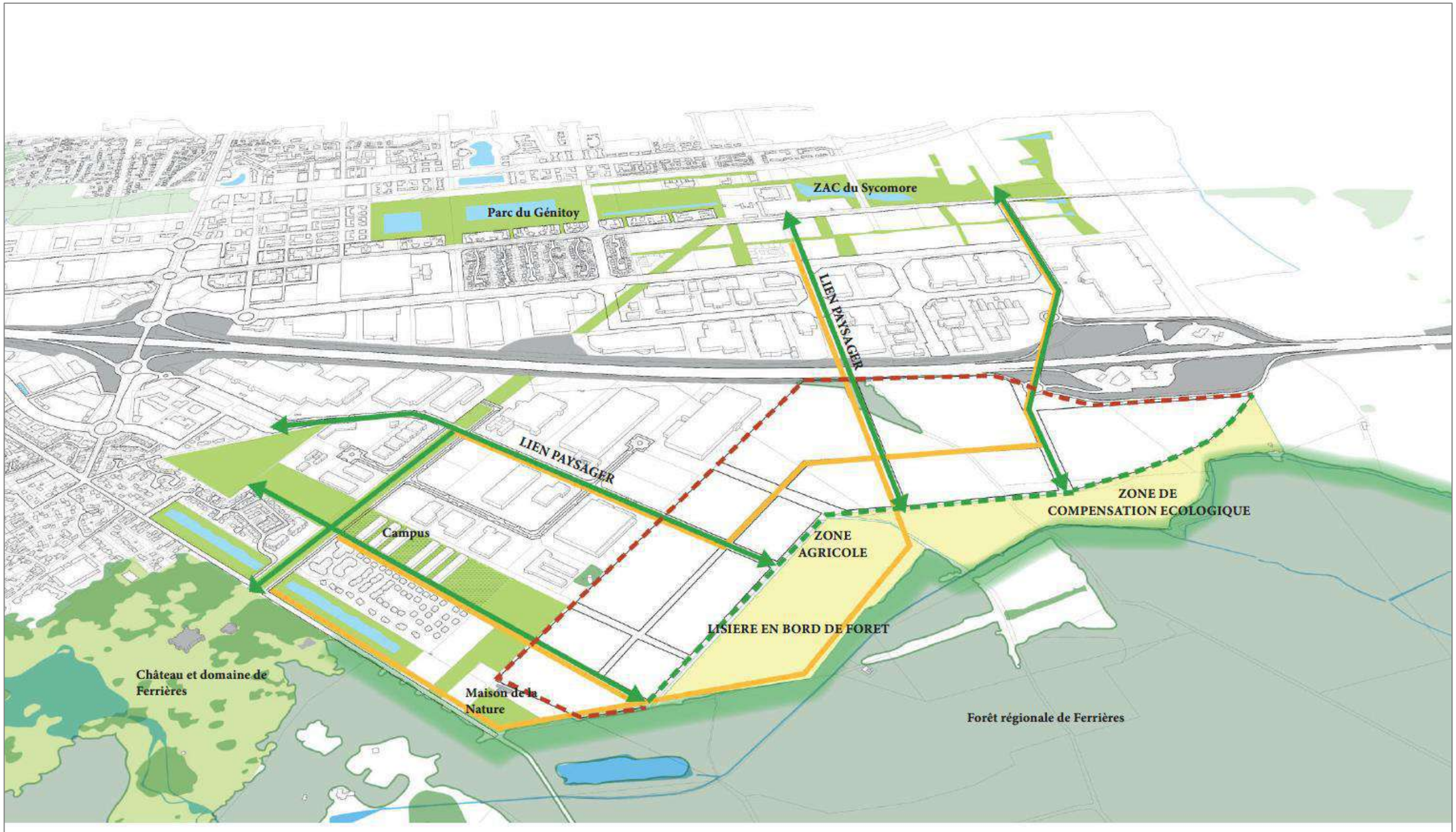
1/ La forêt de Ferrières : étendu sur plus de 100 ha, le massif forestier auquel est adossé le site constitue un réservoir de biodiversité majeur à l'échelle de l'Île-de-France. Il est identifié en tant que ZNIEFF de type 2 « Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières ».

2/ Le vallon de la Brosse : cours d'eau qui marque la lisière forestière et qui amène avec lui un cortège de zones humides.

3/ La parc du Génitoy et tous les autres espaces identifiés comme étant à conforter.

Pour mettre en place cette trame qui vise à relier les espaces naturels il faut s'appuyer sur les zones tampons existantes qui permettent de constituer la trame des corridors écologiques du projet. Les zones tampons correspondent aux zones théoriques de déplacement potentiel des espèces depuis leur habitat. À travers le travail de dilatation et érosion des trames arborée et herbacée, on arrive à identifier à l'échelle de la ZAC de la Rucherie les corridors écologiques les plus favorables au déplacement de la biodiversité.

LES CORRIDORS INDENTIFIÉS


Parc du Génitoy
ZAC du Sycomore
LIEN PAYSAGER
LIEN PAYSAGER
Campus
ZONE DE
COMPENSATION ECOLOGIQUE
ZONE
AGRICOLE
LISIERE EN BORD DE FORET
Château et domaine de
Ferrières
Maison de la
Nature
Forêt régionale de Ferrières

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

2.1 PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1.1 VOCATION DE LA ZONE

Le site est destiné à recevoir :
- Des activités économiques à caractère artisanal, industriel, entrepôts et logistique (et bureaux associés), ainsi que les services d'accompagnement destinés aux entreprises.
- Des constructions d'habitation si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition que le logement soit intégré dans le bâtiment existant, et ne représente qu'un seul logement de 50m² SDP.

2.1.2 ACCES ET VOIRIE

Un nouveau diffuseur dit «Sycomore» (actuellement en projet) sera le point d'accès principal entre l'A4 et la ZAC de la Rucherie. Un accès secondaire se fera par la ZAC Bel Air et l'échangeur adjacent.

La desserte du site sera assurée par une voie interne. Cette voie comprendra une chaussée de 6,5m maximum, afin de limiter la vitesse. Cette voirie sera bordée de trottoirs et d'une piste cyclable, et ses abords seront végétalisés.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à l'autoroute
La ZAC de la Rucherie poursuit une ligne d'urbanisation le long du côté sud de l'A4 qui a commencé avec la ZAC Bel Air. La marge de recul de 80m depuis l'axe de l'A4 suit le précédent établi par les activités du Parc Bel Air, assurant une façade cohérente et régularisée le long de l'autoroute.

Par rapport aux limites séparatives
Les constructions peuvent s'implanter sur la limite de la bande des 80 mètres au Sud par rapport à l'axe central de l'autoroute A4 telle qu'inscrite au plan de zonage.

Dans le reste de la zone, les constructions seront édifiées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Par rapport au terrain naturel
Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.

2.1.4 INTEGRATION PAYSAGERE

Espaces libres
Les espaces extérieurs non bâtis devront être majoritairement paysagés (hors voirie, stationnement,aires de manœuvre et de livraison, etc...). Les espaces végétalisés devront couvrir une superficie minimale de 15% de la superficie du terrain. Ils pourront intégrer les dispositifs liés au stockage des eaux pluviales. Les espaces plantés devront être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces végétalisés publics.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

Les espaces non bâtis devront s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 mètre du sol) pour 300 m² d'espace non-bâti. Les plantations pourront être regroupées en bosquet.

La marge de recul définie par rapport à l'A4 sera définie par un remblai constitué de terre excavée lors de la construction. Ce remblai sera planté d'arbustes en association avec des arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tous les 300 m².

La palette végétale sera constituée d'essences locales. Les espèces ornementales seront prohibées compte tenu de l'environnement rural de la zone.

2.1.5 ARCHITECTURE

Expression
Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale d'ensemble. Les volumes seront simples et sobres, exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Hauteurs
Le parc vise une densité plus élevée que les parcs d'activité classiques afin de contribuer à la réduction de l'empreinte globale des parcs d'activité en Ile-de-France. Dans le secteur AUC-1, adjacent à l'autoroute A4, les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres.

Aspects extérieurs des matériaux et des couleurs
Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants. Une attention particulière sera portée à la pérennité des matériaux utilisés. Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux, ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

2.1.6 CLOTURES
Les clôtures sont obligatoires pour toutes les limites publiques et séparatives non occupées par les bâtiments. Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Une attention particulière sera portée sur la pérennité des matériaux utilisés.

2.1.7 STATIONNEMENT
Le stationnement à la Rucherie sera géré par une combinaison de parkings de surface et de parkings silos afin de favoriser la sobriété foncière. Les places de stationnement pourront être réalisées sur la parcelle et dans un rayon maximum de 300 mètres depuis la limite du terrain. Les ratios de stationnement sont définis en fonction de la nature de construction.

2.1.8 RESEAUX

Eau potable
Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

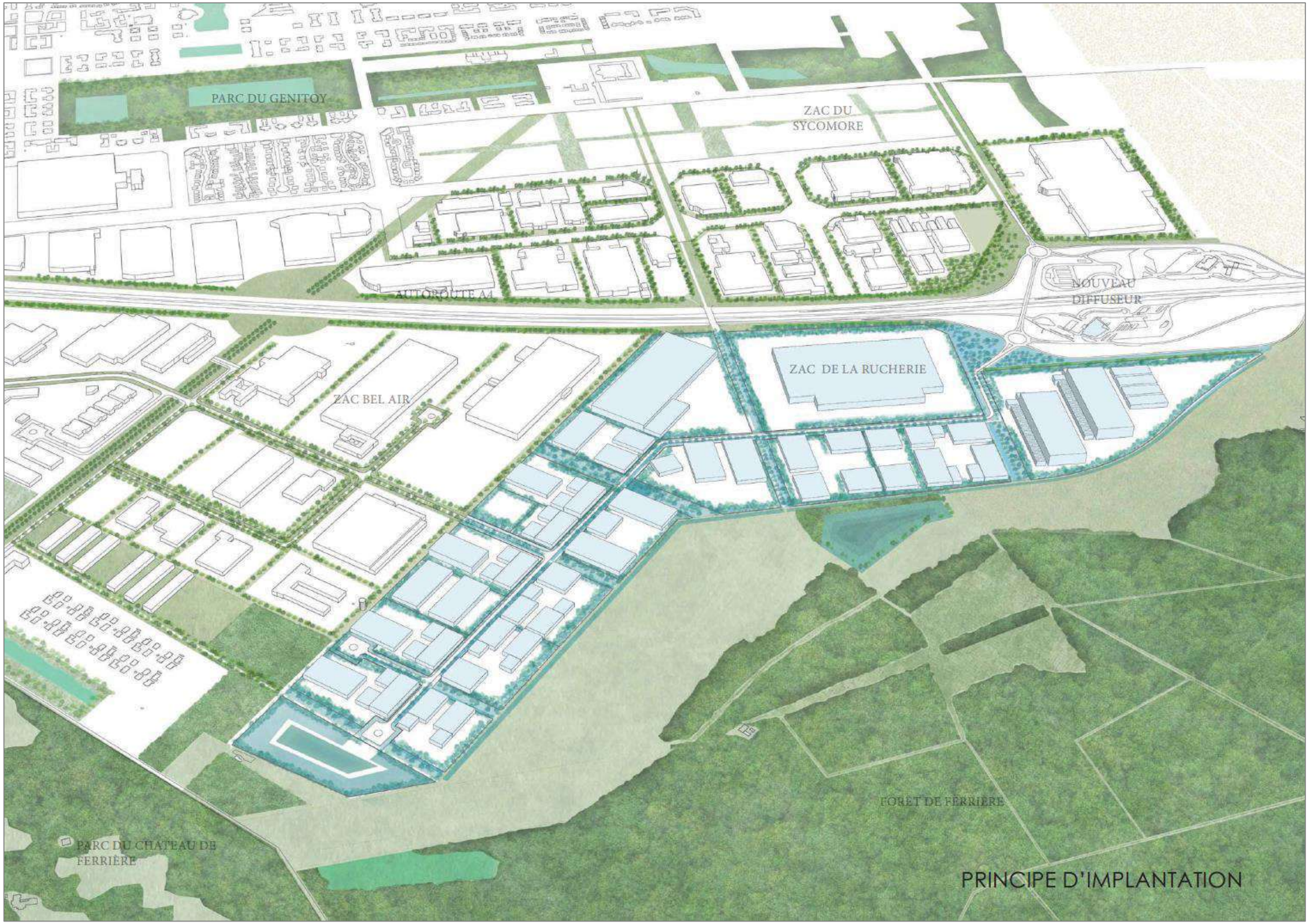
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée notamment à un prétraitement approprié dans le respect de du règlement sanitaire collectif de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

Eaux pluviales
L'évacuation des eaux pluviales dans toute la zone est assurée exclusivement par un réseau de noues en surface. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée à ce réseau public. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau collectif dans le respect des prescriptions imposées par la loi sur l'eau. Un débit de fuit est imposé.

Autres réseaux
Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.
Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public ou bien intégrés aux murs de façade.

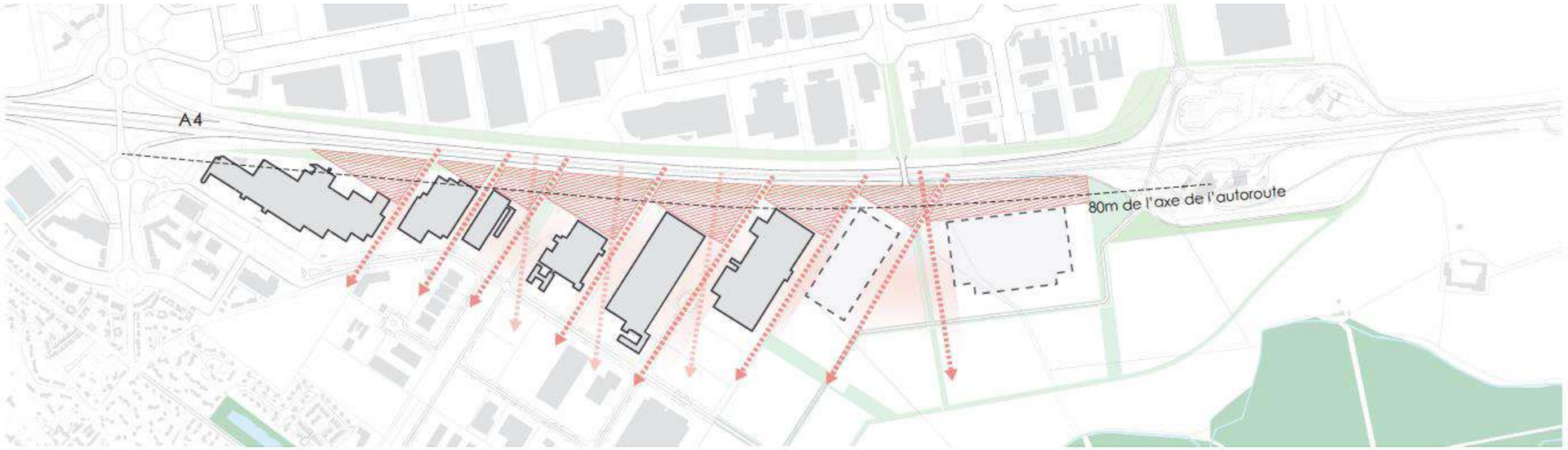
Antennes relais téléphoniques
Les antennes relais téléphoniques devront s'intégrer visuellement aux bâtiments, aux infrastructures et aux paysages.



PRINCIPE D'IMPLANTATION

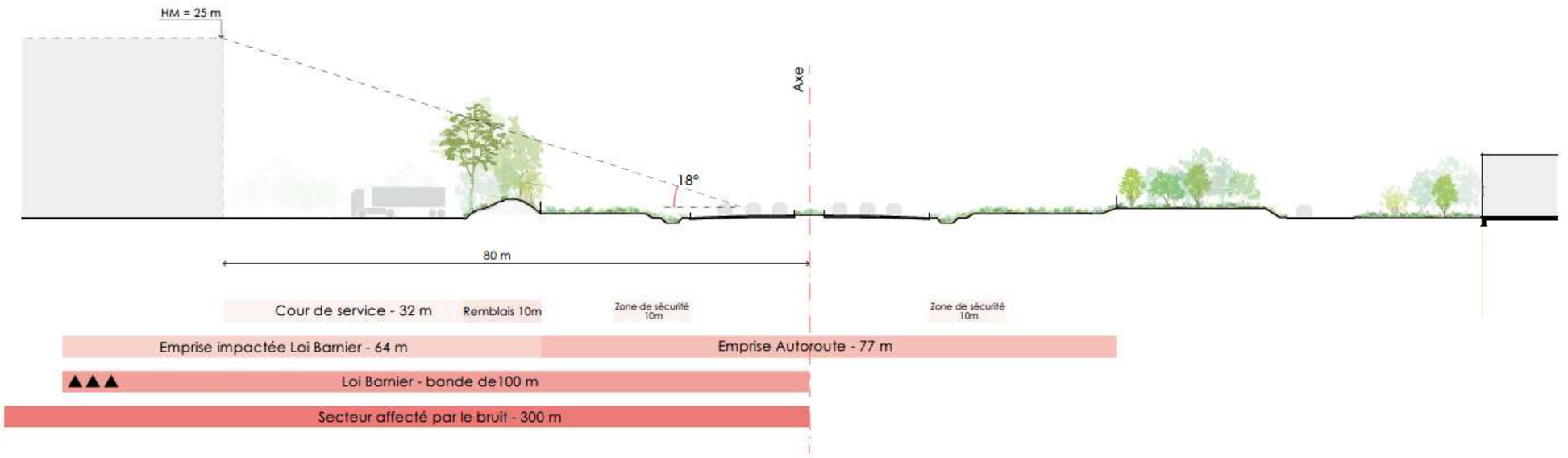
2.2 SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT

LOGIQUE D'IMPLANTATION DES FAÇADES PAR RAPPORT À L'AUTOROUTE



2.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

LOGIQUE D'IMPLANTATION DES FAÇADES PAR RAPPORT À L'AUTOROUTE



2.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PHOTO-MONTAGE



2.3 SYNTHÈSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI BARNIER

La loi Barnier permet la dérogation par le PLU s'il démontre qu'il a pris en compte des nuisances, la sécurité, ainsi que de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce chapitre résume la façon dont le PLU répond à chacun de ces points.

NUISANCES

• Seuls les bâtiments d'activités, de caractère artisanal, industriel, entrepôt et logistique sont autorisés dans la zone.

• Afin de créer un écran visuel et sonore vis-vis de l'autoroute A4, le projet prévoit le maintien de l'inconstructibilité de 80m par rapport à l'axe de l'A4.

• La limite de la zone inconstructible sera définie par l'introduction d'un merlon paysager qui bloque l'accès visuel au rez-de-chaussée des activités depuis l'autoroute, diminuant ainsi les nuisances visuelles, tout en réduisant l'échelle perçue des bâtiments.

• L'aménagement de la zone devra limiter le débit des eaux de ruissellement. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à faire transiter dans le réseau collectif dans le respect des prescriptions imposées par la loi sur l'eau.

• Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

SÉCURITÉ

• Accès à l'autoroute A4 se fait principalement via le nouveau diffuser dit «Sycomores» avec un accès complémentaire via la ZAC Bel Air.

• Les aires de stationnement, qu'elles soient en surface ou en silos, seront calibrées aux besoins de chaque entreprise selon des ratios établis. Des places de parking peuvent être réalisées sur place et dans un rayon de 300 mètres décompté depuis la limite du terrain.

• Des clôtures sont imposées sur l'ensemble du site afin d'assurer un voisinage clairement défini et d'éviter toute occupation informelle.

QUALITÉ ARCHITECTURALE

• Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes seront simples et sobres.

• Le parc vise une densité plus élevée que les parcs d'activité classiques afin de contribuer à la réduction de l'empreinte globale des parcs d'activité en Ile de France. Dans le secteur AUC-a, adjacent à l'autoroute A4, les nouvelles constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres.

• Les matériaux et les couleurs devront être en harmonie avec les lieux avoisinants. Une attention particulière sera portée à la pérennité des matériaux utilisés

• Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

• Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

QUALITÉ D'URBANISME ET DU PAYSAGE

• Compte tenu de la perception visuelle atténuée qu'ont les automobilistes circulant sur l'autoroute A4, la marge de recul inconstructible est alignée sur la zone de Bel Air adjacent. Aucune construction, ni aucun dépôt de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ne sera autorisés.

• Un effet de discontinuités paysagères ou architecturales sera recherché grâce à un alignement bâti discontinu ou un travail sur les façades des bâtiments.

• Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.

• Les espaces extérieurs non bâtis devront être majoritairement paysagés (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc...). Les espaces végétalisés devront couvrir une superficie minimale de 15 % de la superficie du terrain. Ils pourront intégrer les dispositifs liés au stockage des eaux pluviales.

• Les espaces plantés devront être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces végétalisés publics.

• Tout espace de stockage à ciel ouvert non dissimulé sera interdit.

Plan Local d'Urbanisme





Pièce 1.4 : Rapport de présentation – Evaluation Environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant le projet de PLU le : 09 avril 2026

1 Résumé non technique 5
1.1 Etat initial de l'environnement 5
1.2 Effets de la modification sur l'environnement 6
2 Compatibilité de la révision avec les documents supérieurs 10
2.1 Schéma Directeur de la Région Ile de France 10
2.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile de France 10
2.3 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne et Gondoire 10
2.4 SDAGE Seine-Normandie (2022-2027) 11
2.5 SAGE Yerres 11
2.6 PCAET CA Marne et Gondoire 11
2.7 Plan Local de Mobilité Marne-la-Vallée : 12
3 Etat initial de l'environnement et enjeux territoriaux 14
3.1 Eléments physiques du territoire 14
3.2 Biodiversité et milieux naturels 14
3.3 Gestion des ressources et des déchets 18
3.4 Risques 20
3.5 Identification des enjeux environnementaux et caractérisation des sensibilités environnementales 22
4 Evolution au fil de l'eau 23
5 Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale 24
5.1 Principe de l'analyse environnementale de la révision du PLU 24
5.2 Analyse de la compatibilité du projet de modification vis-à-vis des documents cadres 24
5.3 Présentation de la méthode d'évaluation des impacts 24
5.4 Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation 25
6 Evaluation de l'impact des pièces du PLU 26
6.1 Analyse du PADD : 26
6.2 Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation 35
6.3 Analyse des zones à urbaniser sur le territoire 52
6.4 Analyse du règlement (écrit, graphique) 72
6.5 Synthèse de l'analyse des différentes pièces du PLU sur l'environnement 83
7 Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement 84
7.1 Effets directs sur les sites Natura 2000 84
7.2 Effets indirects sur les sites Natura 2000 84
8 Compatibilité avec les documents cadres 85
8.1 Schéma Directeur de la Région Ile de France 85
8.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile de France 86
8.3 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne et Gondoire 88
8.4 SDAGE Seine-Normandie (2022-2027) 96
8.5 SAGE de l'Yerres 99
8.6 Plan Climat Air Energie Territorial CA Marne et Gondoire 102
8.7 Plan Local de Mobilité Marne-la-Vallée : 107
8.8 Plan Local de l'Habitat Intercommunal Marne et Gondoire 109
9 Indicateurs de suivi 111

1 Résumé non technique

1.1 Etat initial de l'environnement

	ETAT INITIAL	ENJEUX
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE	- Topographie peu marquée avec quelques vallées - Présence de substrats géologiques variés - Paysages lié au caractère agricole, boisé et de vallée - Climat tempéré	- Prise en compte des franges entre espaces agri-naturels et espaces urbanisés ; - Renforcement de la présence du végétal dans l'espace public ; - Intégration dans la planification urbaine d'éléments de réponse aux problématiques émergentes (phénomène d'îlot de chaleur urbain)
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	- Présence d'une ZNIEFF sur le territoire (Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières) ; - Présence de zones humides avérées et potentielles - Diversité de milieux existants sur le territoire - Participation du tissu pavillonnaire à la perméabilité écologique du territoire ; - Présence d'une trame nocturne relativement préservée sur le territoire	- Prise en compte des franges entre espaces agri-naturels et espaces urbanisés ; - Préservation des parcs et espaces naturels ; - Développement de la gestion différenciée ; - Renforcement du maillage public d'espaces végétalisés ; - Développement de la multifonctionnalité de la trame verte et bleue : liaisons douces, gestion des eaux pluviales… - Intégration des besoins de continuités nocturnes (réduction éclairage, modification parc) - Renforcement de la présence du végétal dans l'espace public ;
GESTION DES RESSOURCES ET DES DECHETS	- Présence d'un captage d'eau potable ; - Emissions de GES liées aux secteurs des transports et du résidentiel (parmi les plus fortes d'Ile de France) - Consommation énergétique liée au résidentiel et au tertiaire avec une consommation liée aux énergies fossiles - Potentiel de développement des énergies renouvelables - Valorisation des déchets (énergétique, matière)	- Poursuite de la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales visant l'infiltration des eaux (désimperméabilisation, végétalisation) ; - Préservation quantitative et qualitative des masses d'eau ; - Amélioration de la performance énergétique des logements existants et limitation des besoins en énergie des nouvelles constructions - Développement des mobilités décarbonées (modes doux, voiture électrique / hydrogène) et des alternatives à l'automobiles - Augmentation de la part d'énergies non fossiles dans le mix énergétique : - Développement de filières énergétiques locales (solaire photovoltaïque, développement de réseaux de chaleurs, recours au petit éolien…)
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	- Présence de risques naturels (remontées de nappes, retrait gonflement des argiles) sur la totalité du territoire	- Renforcement du caractère sonore apaisé des secteurs d'habitats via la pacification des abords des axes et le développement de la trame verte et bleue ;
	avec des niveaux plus ou moins forts d'impact - Risque technologique lié au transport de matières dangereuses et à la présence de plusieurs ICPE sur le territoire - Nuisances sonores et pollution atmosphérique principalement liées à la présence de l'autoroute A4	- Renforcement de l'offre alternative à la voiture individuelle et facilitation de la multimodalité ; - Intégration de la question des nuisances dans les choix d'aménagement (éloignement des sources de nuisances sonores et des axes routiers avec une qualité de l'air dégradée) - Adaptation des projets d'aménagements et des principes constructifs aux caractéristiques du site (remontées de nappes, retrait-gonflement des argiles) - Intégration de la gestion des eaux pluviales dans les programmes d'aménagement et déploiement de la gestion intégrée des eaux de pluie (déconnexion des réseaux, désimperméabilisation, végétalisation, choix de revêtements drainants, préservation de la pleine terre…)

1.2 Effets de la modification sur l'environnement

1.2.1 Analyse du projet de PADD

D'une manière générale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet de répondre aux enjeux environnementaux en favorisant notamment une approche plus respectueuse du contexte environnemental local et des évolutions de celui-ci. Ainsi, en prenant en considération l'ensemble des axes du PADD, les incidences identifiées sont les suivantes :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES				
Thématiques	**Sous-thématiques**	**AXE 1**	**AXE 2**	**AXE 3**	**PADD**	**PADD Synthèse**
Lutte contre le changement climatique		(+/-)	(++)	(++)	(++)	(++)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(++)	(++)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(-)	(0)	(++)	(+)	(+)
	Trame verte et bleue	(+)	(+/-)	(++)	(+)	
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(--)	(+)	(+)	(-)	(+)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(+/-)	(-)	(++)	(+/-)	
	Consommation d'énergie	(+/-)	(+)	(+)	(+)	
	Energie renouvelable	(0)	(0)	(++)	(++)	
	Emissions de GES	(+/-)	(+)	(++)	(+)	
	Gestion des déchets	(-)	(0)	(+)	(0)	
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
	Risques technologiques	(0)	(0)	(0)	(0)	
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+/-)	(+)	(++)	(+)	

➔ Incidence **très positive** sur :
- La lutte contre le changement climatique grâce à une approche visant à maintenir les espaces naturels existants sur le territoire, à renforcer la place de la nature en ville et en incitant à la mise en place de solutions fondées sur la nature (gestion alternative des eaux pluviales) ;
- Le paysage et le patrimoine grâce à une volonté d'inscrire les évolutions du bâti et les secteurs à urbaniser dans une cohérence paysagère et une approche visant à requalifier et améliorer les entrées de ville et les vues sur la ville depuis les principales infrastructures ;
- Les énergies renouvelables sont encouragées dans leur développement.

➔ Incidence **positive** sur :
- La trame verte et bleue avec une protection de l'ensemble des réservoirs de biodiversité du territoire et une valorisation des continuités écologiques à travers un travail d'intégration de la nature en ville notamment au sein des principaux projets du territoire mais également au sein du tissu existant ;
- La consommation d'énergie et les émissions de GES en favorisant les mobilités décarbonées, l'évolution et l'amélioration de la performance du bâti ;
- Les risques naturels avec une volonté d'intégrer leur prise en compte dans le cadre du développement territorial et des réalisations faites sur le territoire.
- La santé et la qualité de vie de la population en garantissant une meilleure accessibilité à la nature en ville, en visant à la réduction des mobilités carbonés (diminution des polluants atmosphériques / réduction des nuisances sonores)

➔ Incidence **mitigée** sur :
- La gestion de l'eau qui, malgré une volonté de préserver des espaces naturels et protéger strictement le captage de la forêt de Ferrières afin d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales, est toutefois limitée par l'ampleur de l'urbanisation à l'œuvre sur le territoire.

➔ Incidence **négative** sur :
- L'économie de foncier en raison de l'importance des projets fléchés dans le cadre du PADD.
  - A noter que, le PADD permet d'entériner la réalisation de ces projets qui ont été engagés dans le cadre de ZAC ou fléchés dans le cadre du SCoT.
  - L'objectif visant à assurer le développement à moyen terme du secteur de la Croix Blanche est issu d'échanges avec la DDT qui a souhaité que le PLU de Bussy-Saint-Georges maintienne la possibilité de développement de ce secteur contrairement à ce qui était porté initialement sur le territoire.

➔ Incidence **neutre** sur :
- La gestion des déchets qui, bien que faisant l'objet d'une augmentation en termes de volume (liée à la réalisation des grands projets) doit faire l'objet d'une prise en compte adaptée.
- Les risques technologiques, sur lequel le PADD n'apporte pas d'éléments particuliers.

1.2.2 Analyse des OAP

Les OAP sectorielles définies sur le territoire ont vocation à cadrer plus finement la manière dont les projets doivent être réalisés au sein des différentes zones ouvertes à l'urbanisation. Leur mise en œuvre permet donc d'améliorer l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sur l'environnement en mettant en place des mesures visant par exemple à : développer les modes doux, préserver les continuités écologiques identifiées sur les sites.

Aussi, les incidences globales liées aux OAP sont présentées ci-dessous :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES			
Thématiques	**Sous-thématiques**	**OAP SYCOMORE**	**OAP ENTREE DE VILLE OUEST**	**OAP RUCHERIE**	**OAP SECTORIELLES**
Lutte contre le changement climatique		(0)	(0)	(0)	(0)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(0)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(+/-)	(-)	(+/-)	(+/-)
	Trame verte et bleue				
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(-)	(--)	(-)	(--)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)				
	Consommation d'énergie				
	Energie renouvelable				
	Emissions de GES				
	Gestion des déchets				
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+/-)	(0)	(0)	(0)
	Risques technologiques				
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)				

➔ Incidence **très positive** sur :
- Le paysage et le patrimoine grâce à une prise en compte de mesures spécifiques liées à la préservation des points de vue au sein des différents secteurs d'OAP et prescriptions du maintien de franges entre les espaces nouvellement urbanisés et les espaces agri-naturel.

➔ Incidence **mitigée** sur :
- La biodiversité et les écosystèmes en raison de l'urbanisation importante des secteurs qui induit une perte d'espaces ouverts sur le territoire et réduit ainsi les habitats ou zones de nourrissage de la faune locale. En revanche, des actions sont mises en œuvre pour favoriser la présence du végétal, la perméabilité et la qualité des espaces extérieurs.

➔ Incidence **très négative** sur :
- La préservation des ressources naturelles en lien avec l'imperméabilisation des sols qui limite les possibilités de gestion des eaux pluviales mais également la consommation de foncier. Les OAP ne précisant pas spécialement (notamment pour l'entrée de ville ouest) des principes d'implantation visant à optimiser la consommation de foncier.
  - A noter que, le PADD permet d'entériner la réalisation de ces projets qui ont été engagés dans le cadre de ZAC ou fléchés dans le cadre du SCoT.

➔ Incidence **neutre** sur :
- Les risques et la santé pour la population, au regard des mesures prises et du caractère majoritairement d'activité des différentes OAP. La vulnérabilité au bruit mais également aux risques naturels et technologiques des différents secteurs est donc limité.
  - A noter que cette incidence est **mitigée** pour la ZAC du Sycomore compte tenu de la présence du RER A et du caractère d'habitat du site.

1.2.2.1 Analyse de l'impact des OAP thématiques sur l'environnement :

Dans le cadre du projet de PLU de Bussy-Saint-Georges, il a également été créé une OAP thématique qui porte sur le développement des énergies renouvelables.

Celle-ci a pour objectif de :

« […] permettre le développement de systèmes de productions d'énergies vertes tout en assurant un cadre de vie de qualité pour les habitants de la commune. Poursuivant son évolution urbaine par la finalisation de la ZAC du Sycomore, l'implantation de systèmes innovants d'énergies renouvelable ne doit pas contraindre l'intégrité globale du projet mais l'accompagner dans une démarche de durabilité.

L'OAP vise également à sensibiliser les propriétaires et habitants aux possibilités d'autosuffisances énergétiques. »

Elle permet ainsi de préconiser la manière dont les habitants mais également les entreprises peuvent mettre en œuvre des projets de développement d'énergies renouvelables. Elle permet de définir les points d'attention afin d'assurer que la réalisation s'inscrive dans le contexte paysager et architectural du site.

1.2.3 Analyse des secteurs à urbaniser

Les incidences sur l'environnement se concentrent particulièrement au droit des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU puisque ce sont ces secteurs au sein desquels les paramètres environnementaux vont être modifiés avec notamment une augmentation de l'anthropisation (artificialisation sols, construction…). Aussi, les incidences globales liées aux zones à urbanisées sont présentées ci-dessous. A noter que, pour les zones 1AU celles-ci font déjà l'objet d'OAP et que l'analyse des caractéristiques plus précises liées à chaque secteur permet de compléter ou d'ajuster le niveau précédemment défini.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES				
Thématiques	**Sous-thématiques**	**1AUa**	**1 AUe**	**1 AUxa et 1AUxb**	**2AU[1]**	**ZONES OUVERTES A L'URBANISATION**
Lutte contre le changement climatique		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(0)	(0)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(+/-)	(+/-)	(0)	(0)	(+/-)
	Trame verte et bleue					
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+/-)	(+/-)	(+/-)	(0)	(+/-)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)					
	Consommation d'énergie					
	Energie renouvelable					
	Emissions de GES					
	Gestion des déchets					
Risque et santé de la population	Risques naturels	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Risques technologiques					
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)					

➔ Incidence **très positive** sur :

- Le paysage et le patrimoine grâce à la définition de mesures visant à encadrer finement les réalisations (volumétrie, implantation, traitement des toitures-façades, menuiseries…) et à assurer leur insertion dans le contexte paysager.

➔ Incidence **mitigée** sur :

- La biodiversité et les écosystèmes en raison de l'urbanisation importante des secteurs qui induit une perte d'espaces ouverts sur le territoire et réduit ainsi les habitats ou zones de nourrissage de la faune locale. Les dispositions prises dans le règlement (traitement des espaces libres) permettent de favoriser la biodiversité mais ne propose pas spécifiquement de mesures concernant les continuités écologiques.
- A noter que, les secteurs 1AUe et 1AUx (a et b) notamment permettent des emprises au sol relativement importantes ce qui permet d'assurer une certaine optimisation du foncier en permettant une densité importante sur les secteurs de développement mais qui limite les possibilités de développer.
  - A noter que, le PADD permet d'entériner la réalisation de ces projets qui ont été engagés dans le cadre de ZAC ou fléchés dans le cadre du SCoT.

[1] Incidences considérées comme neutres au regard de la nécessité de réaliser une modification ou révision du PLU au moment de l'ouverture à l'urbanisation. Des études complémentaires pourront être engagées à ce moment-là.

➔ Incidence **neutre** sur :

- Les risques et la santé pour la population, au regard des mesures prises et du caractère majoritairement d'activité des différentes OAP la vulnérabilité au bruit mais également aux risques naturels et technologiques des différents secteurs est donc limité.

1.2.4 Analyse du règlement

Le règlement graphique et écrit permet de préciser, sur chacune des thématiques, la manière dont doit être réalisée l'urbanisation sur le territoire. Elle permet de définir, au regard du contexte de chacune des zones les conditions de réalisation des projets.

Le détail de l'impact des différentes mesures du règlement est précisé dans les tableaux présentés ci-dessus afin de garantir la lisibilité des différents éléments.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES
Thématiques	**Sous-thématiques**	
Lutte contre le changement climatique		(+/-)
Paysage et patrimoine		(+)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(+/-)
	Trame verte et bleue	
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(-)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	
	Consommation d'énergie	
	Energie renouvelable	
	Emissions de GES	
	Gestion des déchets	
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+/-)
	Risques technologiques	
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	

1.2.5 Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement

Globalement, au travers des différentes pièces du PLU, la réduction des incidences a été recherchée en définissant des mesures visant à assurer la prise en compte des différentes thématiques environnementales.

Ainsi, des mesures ont pu être prises au travers des différentes pièces du PLU afin de limiter l'incidence du projet de développement territorial sur l'environnement. Celles-ci sont précisées dans le cadre des chapitres 6.1 à 6.4

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES			
Thématiques	**Sous-thématiques**	**PADD**	**OAP SECTORIELLES**	**ZONES AU**	**REGLEMENT**
Lutte contre le changement climatique		(++)	(0)	(0)	(+/-)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(++)	(+)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(+)	(+/-)	(+/-)	(+/-)
	Trame verte et bleue				
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+)	(--)	(+/-)	(-)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)				
	Consommation d'énergie				
	Energie renouvelable				
	Emissions de GES				
	Gestion des déchets				
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	(0)	(0)	(+/-)
	Risques technologiques				
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)				

Si certains compartiments environnementaux sont impactés de manière positive au regard des choix effectués dans le PLU il subsiste malgré tout des incidences notamment vis-à-vis de la préservation des ressources naturelles.

En effet, le PLU autorise la constructibilité d'une part importante de son territoire (149ha – 10%) ce qui impacte négativement le foncier agricole et naturel, fragilise la gestion des eaux pluviales, augmente les besoins de gestion des déchets, les consommations énergétiques et les émissions de GES.

Néanmoins, comme présenté plus haut, l'ouverture de ces zones à l'urbanisation n'est pas le fait de la révision du PLU mais de l'inscription de celle-ci dans le contexte territorial particulier (ville nouvelle) et des besoins de finalisation des ZAC engagées sur le territoire ou de réponse aux objectifs des documents supérieurs (maintien de la zone 2AU de la Croix Blanche suite à une demande de la DDT).

1.2.6 Synthèse des incidences NATURA 2000

1.2.6.1 Effets directs sur les sites Natura 2000

La révision projetée n'a aucun effet direct sur les sites Natura 2000 puisqu'il n'existe aucun site sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges.

Ainsi, le projet de PLU ne prévoit aucune urbanisation nouvelle ou mise en œuvre de projets à proximité immédiate d'un site Natura 2000.

1.2.6.2 Effets indirects sur les sites Natura 2000

La commune de Bussy-Saint-Georges est située à proximité de plusieurs sites Natura 2000 :

- ZSC BOIS DE VAIRES-SUR-MARNE (FR1100819) – Directive Habitats :
- ZPS BOUCLES DE LA MARNE (ZPS FR1112003) - Directive Oiseaux :
- ZPS SITES DE SEINE-SAINT-DENIS (FR1112013) – Directive Oiseaux :

D'une manière générale, le PLU prévoit à travers son PADD la préservation des espaces naturels et des grandes continuités écologiques sur le territoire.

Plus spécifiquement, le projet du PLU de Bussy-Saint-Georges prévoit la protection des espaces boisés (zonage N + classement en EBC) ; les espaces en eau tels que l'étang de la Brosse ou les secteurs de mouillères au sein de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières sont également classés en N. De plus, l'ensemble des zones potentiellement humides, situées au sein d'espaces naturels font l'objet d'un classement au titre de l'article L151.23 du CU en tant que qu'espace naturel protégé.
Enfin, les cours d'eau à ciel ouvert font l'objet d'une protection via le règlement du PLU qui permet d'en garantir la pérennité en précisant que :

« Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau à ciel ouvert :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.».

Ainsi, le projet porté dans le cadre de la révision du PLU permet de préserver les typologies d'habitats, présentes sur la commune, qui peuvent être mobilisées par des espèces liées aux sites Natura 2000 des Boucles de la Marne ou du Bois-de-Vaires-sur-Marne. **Aussi, le projet n'a pas d'effet indirect négatif sur les sites Natura 2000 situés à proximité.**

2 Compatibilité de la révision avec les documents supérieurs

Le PLU doit respecter un rapport de compatibilité avec un certain nombre de documents. Aussi, il est nécessaire d'analyser, dans le cadre de l'évaluation environnementale la manière dont le projet de modification permet ou non de répondre aux enjeux et objectifs portés par les documents cadres.

2.1 Schéma Directeur de la Région Ile de France

OBJECTIF	THEMATIQUE	COMPATIBILITE
Polariser et équilibrer	Secteur d'urbanisation préférentielle	> COMPATIBLE
	Quartier à densifier à proximité d'une gare	> COMPATIBLE
	Espace urbanisé à optimiser	> COMPATIBLE
	Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement a proximité des gares	> COMPATIBLE
Préserver et valoriser	Front urbain d'intérêt régional	> COMPATIBLE
	Espaces agricoles	> COMPATIBLE
	Espaces boisés et espaces naturels	> COMPATIBLE
	Espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer	> COMPATIBLE
	Espace de respiration, liaison agricole et forestière, liaison verte	> COMPATIBLE

2.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile de France

OBJECTIF	COMPATIBILITE
Préserver des corridors de la sous-trame arborée en lisière avec Bussy-Saint-Martin	> COMPATIBLE
Préserver et/ou restaurer le ru de la Brosse	> COMPATIBLE
Préserver et/ou restaurer le cours d'eau intermittent du ru de la Butte de Veau	> COMPATIBLE
Préserver les réservoirs de biodiversité de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières et l'étang de la Brosse	> COMPATIBLE
Les secteurs de concentration de mares et de mouillères en forêt d'Armainvilliers et de Ferrières et la mosaïque agricole en lien avec Jossigny sont à considérer comme d'intérêt majeur	> COMPATIBLE

2.3 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne et Gondoire

AXE	PRIORITE	COMPATIBILITE
1. Conforter l'identité de Marne et Gondoire à travers un positionnement territorial éco-responsable à l'échelle de l'est parisien	1. Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable	> COMPATIBLE
	2. Garantir un cadre de vie de qualité en prenant appui sur le patrimoine naturel et paysager préservé	> COMPATIBLE
	3. Tendre vers un territoire sûr et durable en adéquation avec les ressources	> COMPATIBLE
	4. Se distinguer comme territoire d'innovation durable	> COMPATIBLE
	5. Réaffirmer l'attractivité touristique et culturelle du territoire	> COMPATIBLE
2. Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions	6. Stimuler la création d'emplois et garantir la vitalité du tissu économique	> COMPATIBLE
	7. Conforter l'équilibre de l'armature commerciale.	> COMPATIBLE
	8. Organiser le développement économique et commercial dans une logique de gestion optimale du foncier	> COMPATIBLE
	9. Assurer l'exemplarité urbaine et environnementale des projets économiques	> COMPATIBLE
3. Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants	10. Organiser les conditions d'un développement équilibré garant de parcours résidentiels complets	> COMPATIBLE
	11. Proposer une offre résidentielle attractive et durable	> COMPATIBLE
4. Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous, dans une logique de proximité	12. Améliorer la qualité de vie en misant sur la diversité et la mixité fonctionnelle des espaces	> COMPATIBLE
	13. Engager une réflexion sur le maillage des équipements pour proposer une offre équitable et solidaire	> COMPATIBLE
	14. S'accorder autour d'une mobilité durable	> COMPATIBLE

ELEMENTS	COMPATIBILITE
Réservoirs de la sous-trame boisée (forêt d'Armainvilliers et de Ferrières / Parc Guermantes) et espaces relais de la sous trame boisés	> COMPATIBLE
Réservoirs de la sous-trame humide et de la sous-trame aquatique (pièces d'eau au niveau du parc du Génitoy) ;	
Espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts	
Corridors écologiques fonctionnels de la sous-trame boisée (au sein de la forêt de Ferrière et au niveau de la vallée de la Brosse	
Des corridors écologiques à restaurer (sous-trame boisée, sous-trame des milieux ouverts, sous-trame des milieux humides	
Points de conflits (sous-trames boisées, ouverte, humide)	

2.4 SDAGE Seine-Normandie (2022-2027)

ORIENTATION FONDAMENTALE	ORIENTATION	COMPATIBILITE
Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	1.1 Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	> COMPATIBLE
	1.2 Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	PLU NON CONCERNE
Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable	2.1 Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	> COMPATIBLE
	2.4 Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	
Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	3.2 Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	> COMPATIBLE
Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique	4.1 Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	> COMPATIBLE

2.5 SAGE Yerres

ENJEUX	COMPATIBILITE
Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés	> COMPATIBLE
Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation	> COMPATIBLE
Maitriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations	> COMPATIBLE
Améliorer la gestion quantitative de la ressource	> COMPATIBLE
Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages lies au tourisme et aux loisirs	PLU NON CONCERNE

2.6 PCAET CA Marne et Gondoire

AXE D'ACTION	ACTIONS	COMPATIBILITE
Bâtiment et Habitat	1. Densifier l'urbanisme et faire des nouvelles constructions environnementalement exemplaires et socialement innovantes 2. Réduire la consommation énergétique de l'éclairage public et des bâtiments communaux et intercommunaux 3. Améliorer les usages du bâti privé, commercial et tertiaire	> COMPATIBLE
Mobilité et transports	1. Réduire les obligations de se déplacer 2. Renforcer l'attractivité des transports en commun 3. Faciliter l'intermodalité en intégrant toutes les alternatives de mobilité dans des points de rencontre stratégique 4. Réduire l'exposition aux polluants atmosphériques liés aux transports	> COMPATIBLE
Agriculture et nature	1. Faciliter l'adaptation au changement climatique et la récupération des eaux pluviales 2. Agir pour la qualité de l'air face aux polluants liés aux pesticides 3. Développer la nature en ville et en faire un vecteur de lien social	> COMPATIBLE
Economie locale	1. Développer l'économie circulaire et les mutualisations, entre entreprises comme entre particuliers	PLU NON CONCERNE
Nouvelles énergies	1. Exploiter le potentiel solaire du territoire et étudier la possibilité d'un projet citoyen 2. Exploiter les ressources en chaleur fatale 3. Identifier les potentiels en géothermie du territoire et intégrer cette ressource dans les grands projets d'aménagements 4. Développer l'utilisation de la biomasse et la méthanisation en valorisant toutes les ressources disponibles sur le territoire 5. Favoriser un éolien alternatif et étudier le potentiel en hydroélectricité	> COMPATIBLE

ORIENTATION	ACTIONS	COMPATIBILITE
Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels	Maintenir une production de logements répartie sur le territoire Favoriser la production de logements abordables et de petites typologies, dans le parc social et privé, en locatif et en accession, pour répondre aux besoins des ménages en début de parcours résidentiel Faciliter les parcours résidentiels en accompagnant les ménages dans les différentes étapes de leurs parcours et en mobilisant mieux le parc existant Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié afin de préserver la qualité urbaine en limitant les coûts du foncier	> COMPATIBLE
Améliorer le parc existant	Améliorer le parc privé ancien dégradé en mobilisant l'ensemble des leviers existants pour lutter contre les situations d'indignité, les cas de marchands de sommeil,	> COMPATIBLE

	la précarité énergétique et permettre de résorber la vacance en centre-bourg Améliorer la connaissance du parc privé **> PLU NON CONCERNE** Dans le parc social, limiter les charges des ménages et contribuer au développement d'une offre abordable et de qualité **> PLU NON CONCERNE** Anticiper les ventes HLM pour maintenir la mixité sociale et limiter les risques de dégradation accélérée des immeubles **> PLU NON CONCERNE**	
Répondre aux besoins des publics spécifiques	Renforcer l'offre à destination des personnes âgées et handicapées Maintenir les jeunes sur le territoire en expérimentant des dispositifs innovants et en développant une offre diversifiée de structures et d'accompagnements Diversifier l'offre d'hébergement pour répondre aux besoins en termes d'hébergements d'urgence et aux demandes des ménages en transition vers le logement autonome Répondre aux besoins des gens du voyage	> COMPATIBLE
Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement	Mettre en place les instances partenariales et groupes de travail permettant d'animer la démarche de PLH en lien avec les autres politiques transversales Renforcer l'observatoire de l'habitat en y intégrant un observatoire foncier Articuler les travaux du PLH avec les travaux de la CIL	LE PLU N'EST PAS CONCERNE

2.7 Plan Local de Mobilité Marne-la-Vallée :

Le Plan Local de Mobilité (PLM) de Marne-La-Vallée concerne une partie de la CAMG. La commune de Bussy-Saint-Georges est intégrée au périmètre du PLM. Celui-ci a été approuvé le 12 décembre 2023 et constitue une déclinaison locale du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF). Le projet de PLU doit être compatible avec les objectifs du PLM.

Le PLM s'inscrit dans la continuité du Plan Local de Déplacement établi en 2008 sur le territoire du Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines de Marne-la-Vallée (SIEMU). Il s'appuie sur 8 axes, déclinés en 25 actions.

AXE	ACTIONS	COMPATIBILITE
AXE A : Partage de l'espace public	01. Pacifier la voirie pour développer l'usage de la marche 02. Améliorer l'accessibilité PMR de l'espace public 03. Limiter les stationnements gênants pour donner plus de place aux autres modes	> COMPATIBLE
AXE B : Vélo	04. Traiter les coupures majeures des itinéraires piétons et cycles 05. Développer un réseau d'itinéraires cyclables qualitatif 06. Développer une offre de stationnement vélo diversifiée. 07. Développer les services et la communication autour du vélo	> COMPATIBLE
AXE C : Réseau bus	08. Améliorer la performance et le confort du réseau bus 09. Redéployer l'offre bus pour mieux répondre aux besoins ; 10. Accompagner la concrétisation du projet de TCSP EVE ; 11. Améliorer l'accessibilité PMR du réseau bus	> COMPATIBLE
AXE D : Intermodalité	12. Optimiser le fonctionnement des pôles d'échanges 13. Permettre le rabattement en véhicule particulier sur les gares du territoire tout en incitant à l'usage des autres modes	> COMPATIBLE
AXE E : Automobile	14. Créer de nouvelles infrastructures routières en lien avec le développement du territoire 15. Améliorer la sécurité routière ; 16. Mettre le stationnement automobile au service d'une politique de mobilité durable	> COMPATIBLE
AXE F : Management et services de mobilité	17. Favoriser le développement des mobilités innovantes et partagées 18. Promouvoir le panel des solutions de mobilités auprès des entreprises, nouveaux arrivants et touristes ; 19. Mobilité scolaire : encourager l'éveil d'une conscience citoyenne en matière d'éco-mobilité.	> COMPATIBLE
AXE G : Marchandises	20. Encadrer les réflexions autour de l'organisation du transport de marchandises. 21. Adapter la réglementation pour faciliter le transport de marchandises ; 22. Favoriser le report modal pour soutenir le développement d'une logistique durable.	> COMPATIBLE

AXE	ACTIONS	COMPATIBILITE
AXE H : Pilotage, animation et suivi des politiques de déplacement	23. Anticiper les besoins liés au développement du territoire ; 24. Coordonner les acteurs locaux des mobilités ; 25. Evaluer et partager les effets des politiques de déplacements	> COMPATIBLE

3 Etat initial de l'environnement et enjeux territoriaux

3.1 Eléments physiques du territoire

3.1.1 Topographie

Le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges s'inscrit en bordure occidentale du plateau de la Brie française qui constitue un vaste territoire au relief peu marqué, entaillé de vallons.

Les rus de la Brosse, de la Gondoire et du Bicheret sont les éléments constitutifs de ces vallons et de la topographie locale.

3.1.2 Géologie

La géologie communale présente deux aspects très différents, un plateau avec un substrat globalement homogène et peu concerné par les contraintes géotechniques et des vallées présentant des substrats variés qui présentent des contraintes géotechniques plus ou moins fortes.

Cette géologie fragilise également la ressource en eau car les risques de pollution des nappes sont importants.

3.1.3 Paysages

Bussy-Saint-Georges se divise en 3 grandes unités paysagères : les vallées, le plateau agricole et les massifs forestiers.

Les vallées sont liées au cours d'eau présents sur le territoire : vallée de la Brosse / Sainte Geneviève et Gondoire. Elles permettent de structurer le paysage et offrent une diversité de milieux et de contexte propices à la biodiversité.

Le plateau agricole, aujourd'hui peu représenté sur Bussy, se constitue en lien avec la mosaïque agricole et les terres moins urbanisées de Jossigny offrant des vues lointaines sur le territoire.

Enfin, les espaces boisés, notamment au sud avec la forêt de Ferrières, inscrivent le territoire dans un contexte plus large d'espaces boisés (Arc boisé).

3.1.4 Climat

La commune de Bussy-Saint-Georges bénéficie d'un climat océanique dégradé qui génère peu de phénomènes météorologiques extrêmes.

L'amplitude thermique est assez faible et les vents, de secteur sud-ouest dominant, sont assez modérés. Les caractéristiques climatiques sont peu contraignantes. Néanmoins, les températures tendent à augmenter et les régimes des précipitations à évoluer sur les dernières années.

Les enjeux identifiés, lors de la révision du PLU de Bussy-Saint-Georges sont donc les suivants :
- Prise en compte des franges entre espaces agri-naturels et espaces urbanisés ;
- Renforcement de la présence du végétal dans l'espace public ;
- Intégration dans la planification urbaine d'éléments de réponse aux problématiques émergentes (phénomène d'îlot de chaleur urbain)

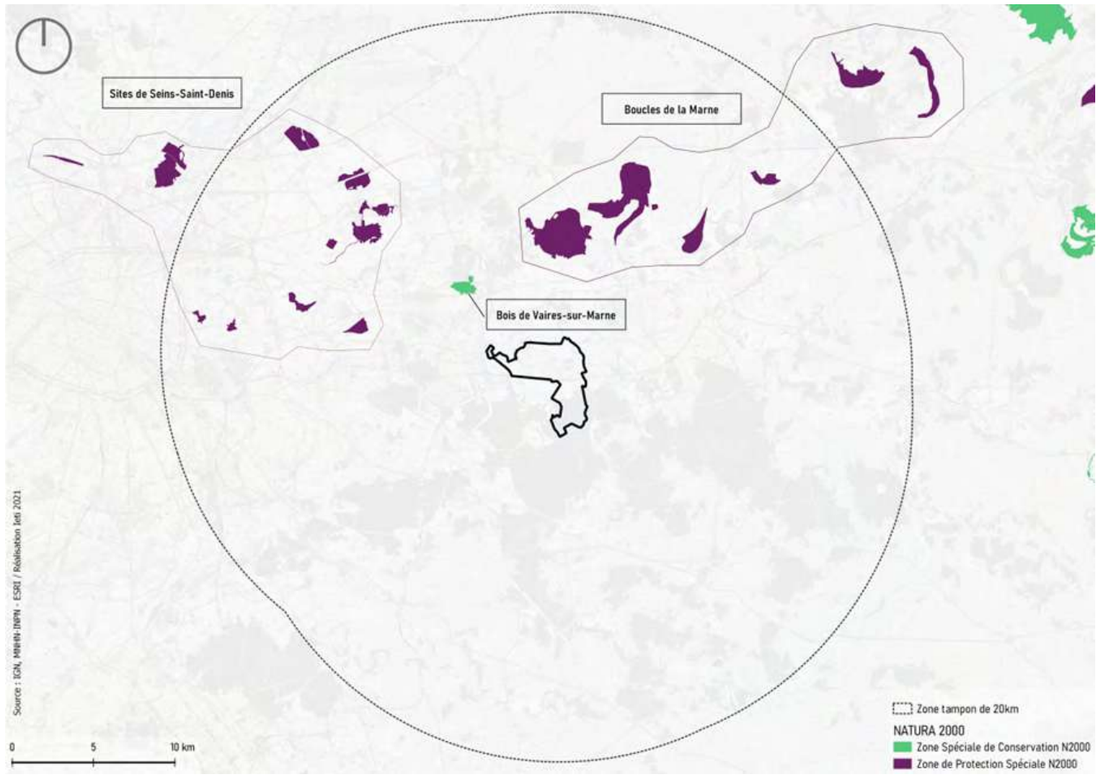
3.2 Biodiversité et milieux naturels

3.2.1 Espaces protégés, préservés ou inventoriés

3.2.1.1 Natura 2000

Il n'existe aucun site du réseau Natura 2000 sur la commune. Néanmoins, il est possible d'identifier 3 entités dans un rayon de 20km :

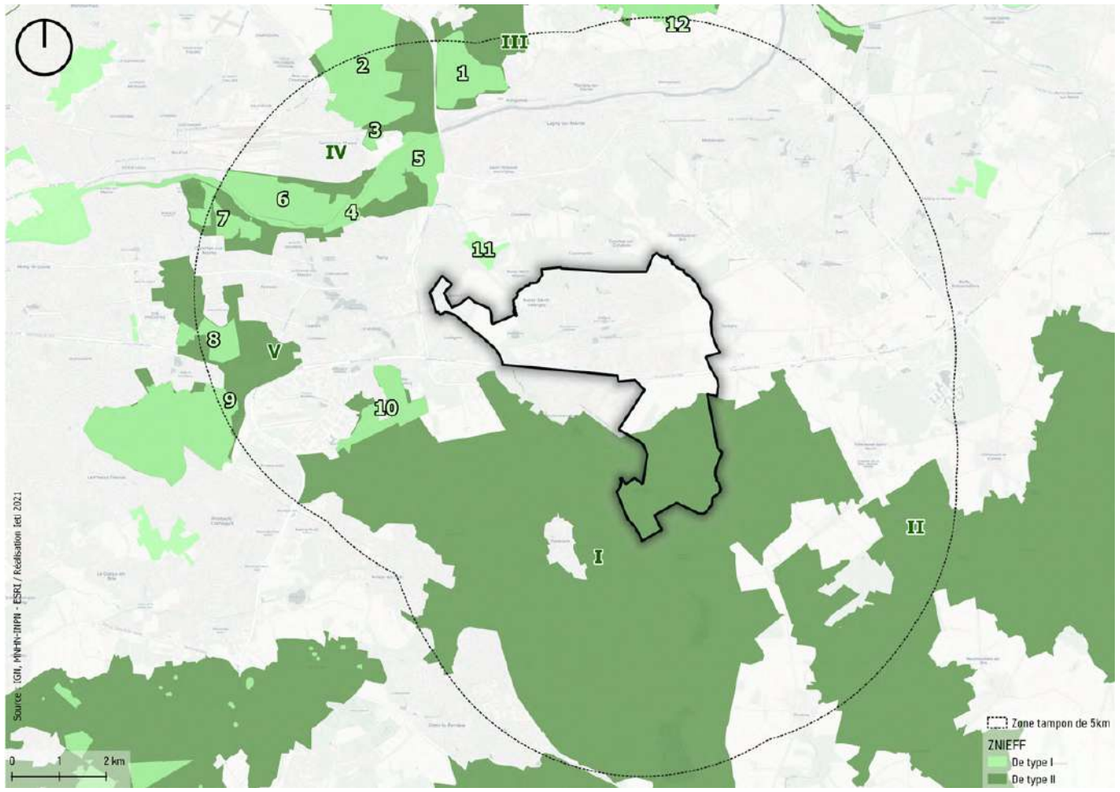
- ZSC Bois de Vaires-sur-Marne
- ZPS Boucles de la Marne
- ZPS Sites de Seine-Saint-Denis.

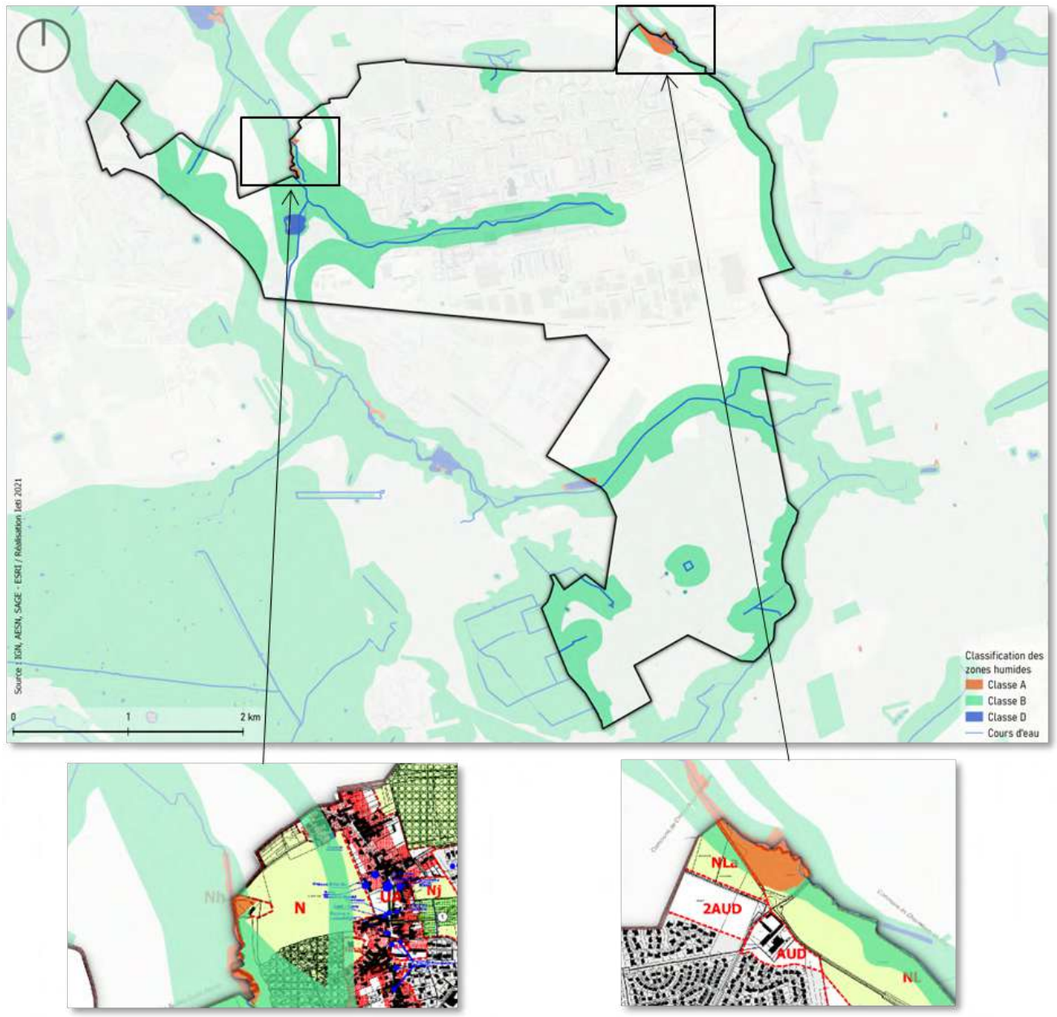


3.2.1.2 ZNIEFF

La commune de Bussy-Saint-Georges possède une ZNIEFF sur son territoire : la Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières. Dans un rayon de 5km il est possible d'identifier 12 ZNIEFF de type I et 4 ZNIEFF de type II en plus de la Forêt d'Armainvilliers.

Globalement, les ZNIEFF situées à proximité sont relatives à des milieux humides et boisés.





3.2.1.3 Zones humides

Sur le territoire il existe un secteur de zone humide avérée (classe A) au nord dans le secteur de la petite Jonchère et un au niveau du moulin Russon.

Sur le reste du territoire, il existe principalement des zones humides probables de classe B. Ces zones humides potentielles sont plus ou moins menacées : celles situées à proximité de la Forêt de Ferrières sont davantage préservées que les secteurs situés en milieu urbain.

3.2.2 Trame verte et bleue

3.2.2.1 Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE) / Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) / Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Marne et Gondoire

Le SDRIF identifie des secteurs (espaces boisés et espaces naturels) et des continuités à préserver dans le PLU. Ces éléments de maillage écologique devront être intégrés dans la constitution de la trame verte et bleue de la commune afin d'ancrer celle-ci dans le contexte régional.

Sur la commune, le SRCE identifie le réservoir de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières et plusieurs continuités qui sont à préserver (continuités arborées, aquatiques).

Ces recommandations devront être intégrées à la trame verte et bleue communale afin d'inscrire celle-ci dans le contexte écologique régional.

La commune de Bussy-Saint-Georges fait partie de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire et est à ce titre concernée par le SCoT révisé.

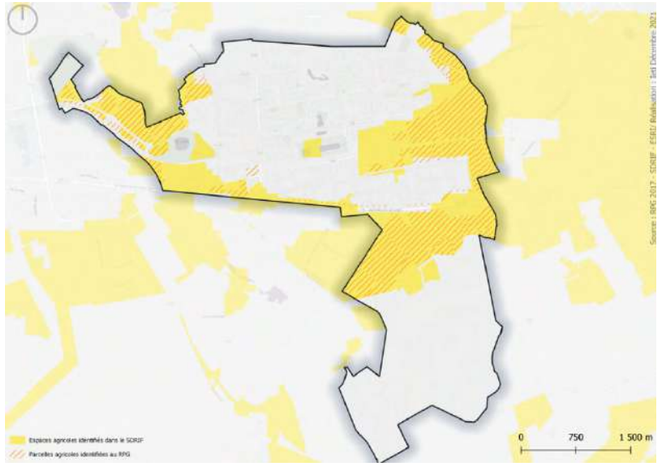
Sur le territoire communal sont identifiés :

- Des réservoirs de biodiversité (sous-trame boisée / sous-trame humide et aquatique) ;
- Espaces relais (sous-trame boisée / sous-trame humide et aquatique)
- Des corridors écologiques fonctionnels et à restaurer
- Des points de conflits

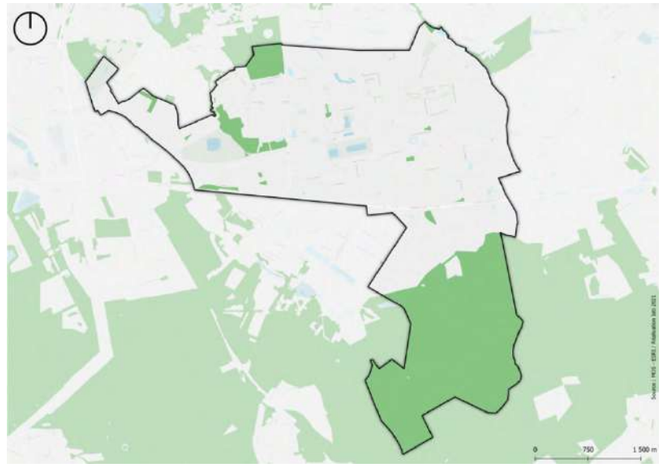
3.2.2.2 Composantes de la trame communale et connexions

Sur la commune de Bussy-Saint-Georges les trames écologiques s'expriment à travers une variété de réservoirs au caractère plus ou moins anthropisé :

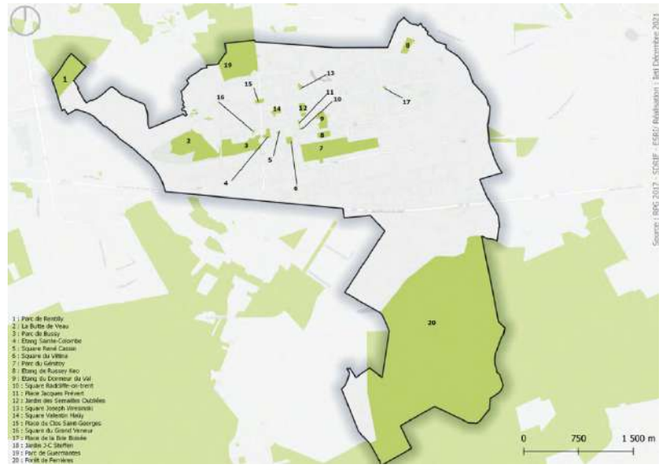
- Des milieux ouverts représentés par les espaces agricoles,
    - Les espaces agricoles ont une importance forte dans le maintien des continuités des milieux ouverts. Situés en périphérie est, ouest et à la lisière avec la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières ils sont en lien avec les terres agricoles de Jossigny, Collégien et Bussy-Saint-Martin.

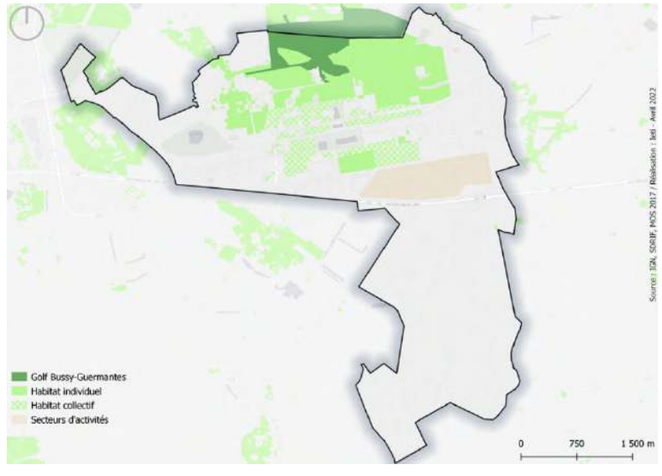


- Des milieux boisés ;
    - La commune de Bussy-Saint-Georges bénéficie sur son territoire d'une part importante d'espaces boisés avec notamment près de 28% de la superficie communale occupée par la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières (voir partie ZNIEFF). Il s'agit d'un réservoir de taille très importante, qui s'inscrit dans un réseau plus global d'espaces boisés (arc boisé identifié autour de la commune).

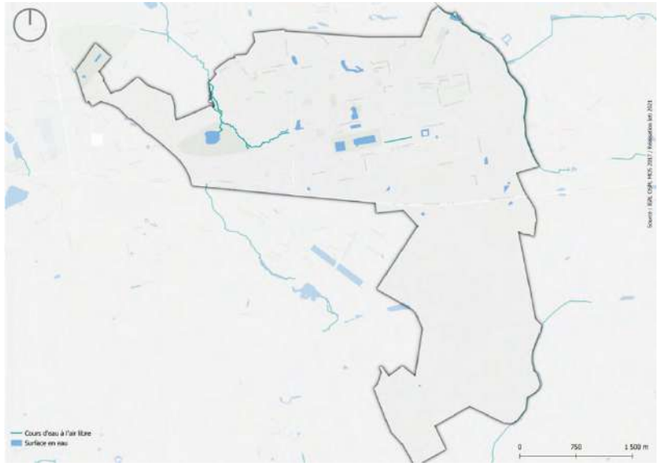


- Des espaces anthropisés perméables (jardins privés et publics, golf)
    - La commune bénéficie d'espaces verts publics sur son territoire. Ceux-ci bénéficient d'une diversité d'habitat : plans d'eau, boisements, pelouses. Leur présence relativement importante au sein de l'habitat collectif dense contribue à perméabiliser ces secteurs. Il s'agit donc de préserver, valoriser et améliorer la qualité écologique de ces espaces (gestion différenciée, mise en valeur des différents habitats, connexion aux parcs à proximité).





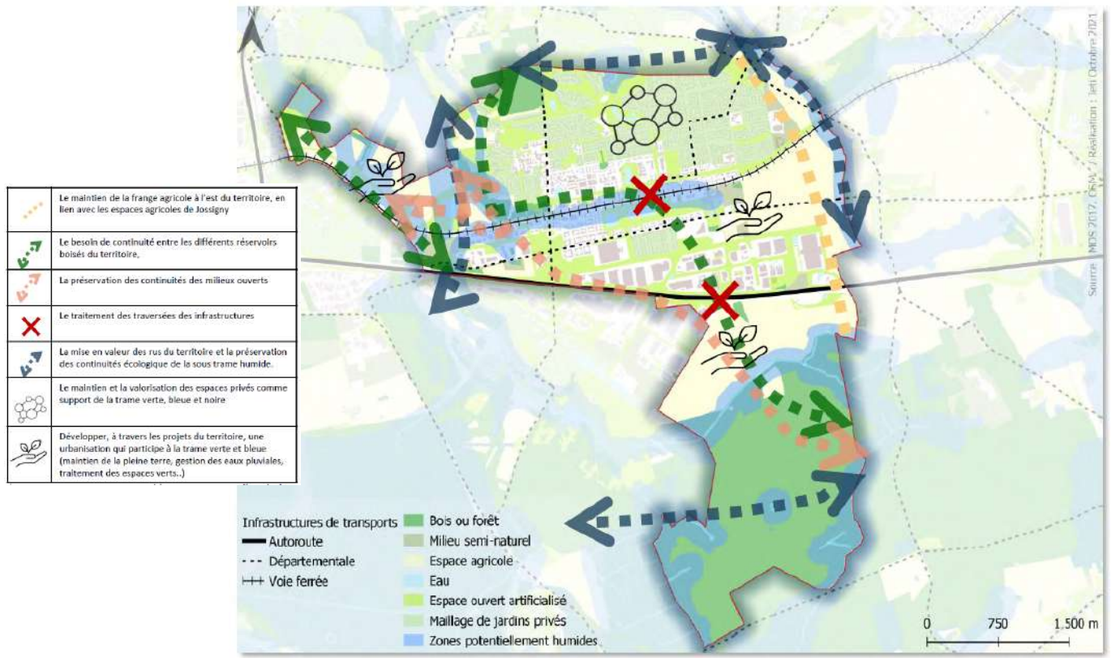
- Des rus et des plans d'eau.
    - Les espaces en eau sur la commune sont à la fois constitués par : des cours d'eau (Gondoire, Ru de Sainte Geneviève, Ru de la Butte de Vaux, Ru de la Brosse) mais également des étangs et plans d'eaux présents dans les parcs (Etang Sainte-Colombe, Etang de Russey Keo, Etang du Dormeur du Val…)



Par ailleurs, la trame nocturne sur la commune a été évaluée sur le territoire communal dans le cadre d'une étude de la trame noire sur l'intercommunalité Marne et Gondoire.

La commune de Bussy-Saint-Georges possède un contexte plutôt favorable à la biodiversité nocturne au regard de la fonctionnalité des corridors et réservoirs communaux. Cette fonctionnalité, est très fortement impactée par la pollution lumineuse, qui tend à rend l'ensemble du secteur urbanisé au nord de l'autoroute peu propice aux espèces nocturnes.

Les trames écologiques et les besoins de continuités identifiés sont résumés dans la carte suivante :



Les enjeux identifiés, lors de la révision du PLU de Bussy-Saint-Georges sont donc les suivants :

- Prise en compte des franges entre espaces agri-naturels et espaces urbanisés ;
- Préservation des parcs et espaces naturels ;
- Développement de la gestion différenciée ;
- Renforcement du maillage public d'espaces végétalisés ;
- Développement de la multifonctionnalité de la trame verte et bleue : liaisons douces, gestion des eaux pluviales…
- Intégration des besoins de continuités nocturnes (réduction éclairage, modification parc)
- Renforcement de la présence du végétal dans l'espace public ;

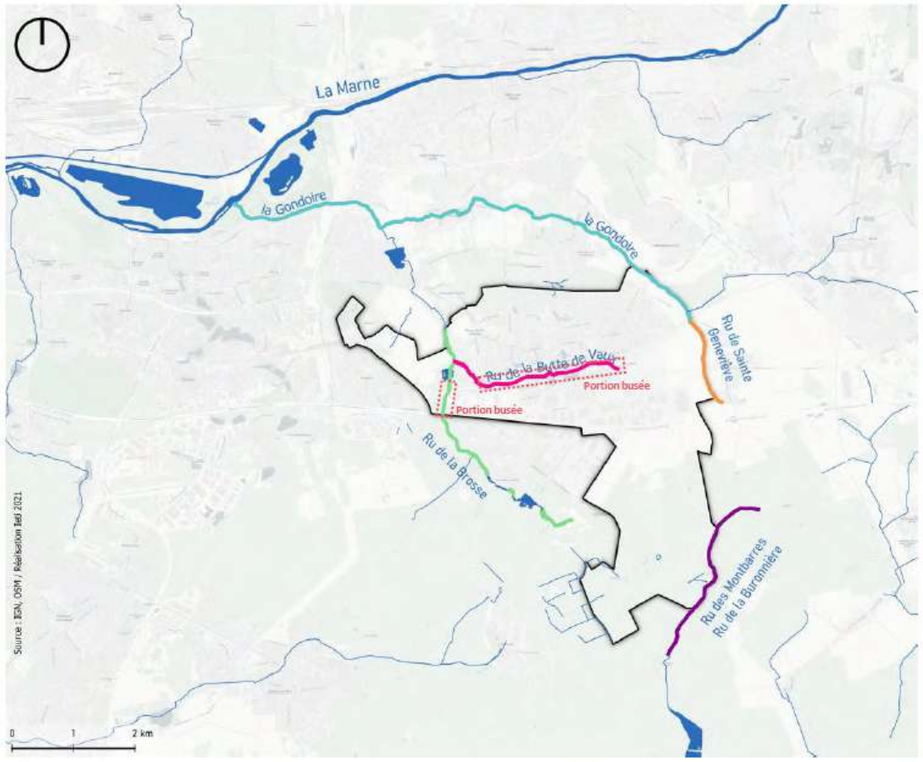
3.3 Gestion des ressources et des déchets

3.3.1 Eau

3.3.1.1 Eaux superficielles :

La commune est parcourue par de nombreux cours d'eaux, drainés par la Marne, dont le régime est influencé par l'urbanisation (imperméabilisation des surfaces et apports en eaux pluviales plus importants) :

- Le ru de Sainte-Geneviève,
- Le ru de la Gondoire,
- Le ru de la Brosse,
- Le ru de la Butte de Vaux.



Seuls les rus de la Brosse et de la Gondoire sont identifiés par des masses d'eaux superficielles dans le SDAGE. Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- Ru de la Brosse : état écologique médiocre (présence de macropolluants ponctuels, hydromorphologie) et état chimique variant en fonction de la prise en compte ou non des ubiquistes (mauvais avec / bon sans)
- Ru de la Gondoire : état écologique moyen (présence de phytosanitaires diffus, hydromorphologie) et état chimique variant en fonction de la prise en compte ou non des ubiquistes (mauvais avec / bon sans)

3.3.1.2 Eaux souterraines :

Il existe 2 masses d'eaux souterraines sur le territoire buxangeorgien :

- Le tertiaire du Brie-Champigny et du Soissonnais avec un état chimique médiocre (présence de nitrates et phytosanitaires diffus ; prélèvements important) et un état quantitatif bon.
- L'albien Néocomien captif en bon état du point de vue chimique et quantitatif
    - Cette masse d'eau constitue la réserve d'eau potable pour l'ensemble du Bassin parisien.

3.3.1.3 Adduction en eau potable

L'eau brute est pompée dans la rivière Marne. En cas de pollution, les plans d'eau de la base de loisirs de Jablines constituent une réserve de secours en eau brute.

Une interconnexion de secours de haute capacité permet de réaliser des échanges d'eau avec le SAN du Val d'Europe dont la ressource est constituée par le traitement à Coupray des eaux de l'aqueduc de la Dhuis.

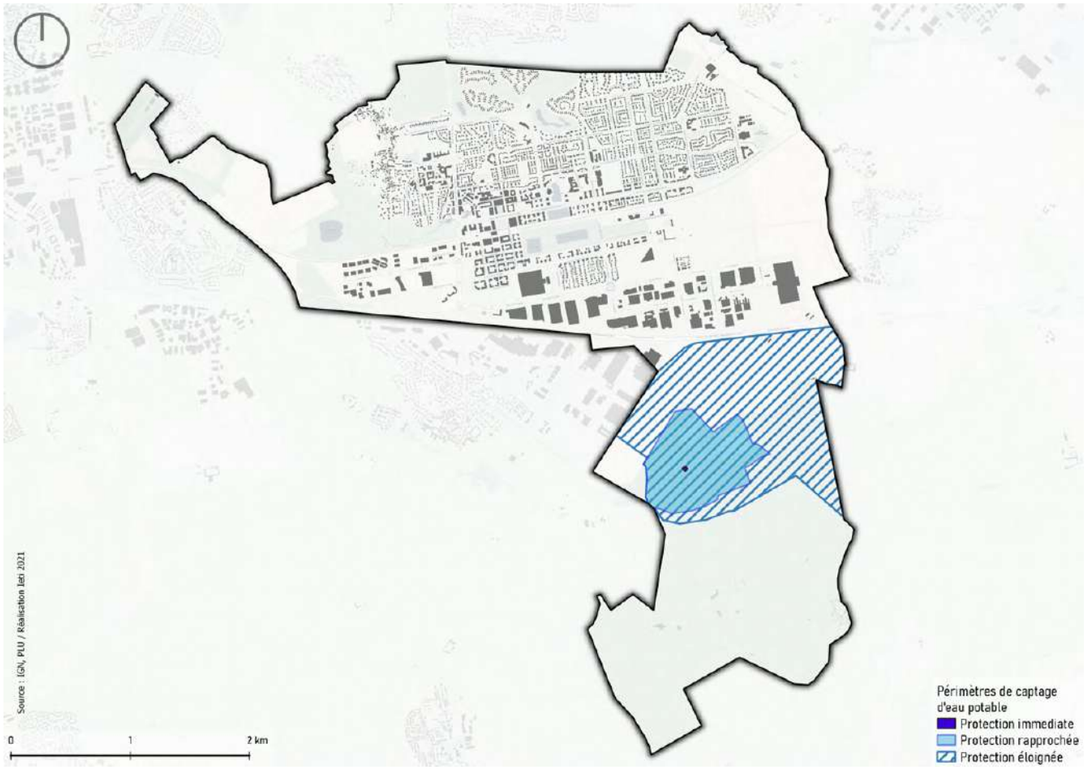
Cette eau a été jugée de bonne qualité pour l'année 2020.

D'après le rapport annuel du délégataire les indicateurs sur les réseaux mettent en avant :

- Un bon rendement du réseau de distribution ;
- Des pertes linéaires qui traduisent une étanchéité satisfaisante du réseau mais qui ne respectent pas l'objectif contractuel
- Un taux de renouvellement des réseaux suffisant.

Il existe par ailleurs un captage d'eau potable sur la commune auquel sont associés des périmètres de protection afin d'assurer la préservation de la ressource en eau.

Le périmètre de protection rapproché concerne principalement la forêt de Ferrières et Armainvilliers. En revanche, le périmètre de protection éloigné concerne les espaces agricoles situés au sud de l'autoroute. Il est donc nécessaire, sur l'ensemble de ce périmètre de veiller à un maintien qualitatif de la ressource en eau.



3.3.1.4 Assainissement

Les eaux usées de la commune de Bussy-Saint-Georges sont retraitées à la station d'épuration de Saint-Thibault -des-Vignes. Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration de Saint-Thibault des Vignes.

Cette station présence une charge nominale inférieure à sa capacité avec notamment une charge en DBO5 d'environ 54%.

LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT :

Sur la commune de Bussy-Saint-Georges le réseau d'assainissement est très majoritairement collectif et séparatif. En termes de dimensionnement des réseaux, les principaux réseaux structurants de la commune ont été dimensionnés il y a une trentaine d'années ce qui amène des besoins de redimensionnement ciblés de certains réseaux lors d'opérations de grande ampleur.

L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

Sur la commune de Bussy-Saint-Georges il a été recensé 11 installations d'assainissement non collectif en 2020. Les performances de ces différentes installations ne sont pas connues.

3.3.1.5 Gestion des eaux pluviales

La commune est concernée par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire approuvé par la délibération n°2020/006 du Conseil Communautaire en date du 03 février 2020 . Il précise notamment que : la règle de base retenue dans le cadre du zonage des Eaux Pluviales est l'infiltration et/ou régulation sur l'ensemble du territoire de la CAMG. Dans tous les secteurs : toute imperméabilisation supplémentaire devra faire l'objet de mesures de gestion visant à limiter l'impact de cette imperméabilisation : infiltration et/ou régulation.

Par ailleurs, il fixe des volumes de stockages et des débits de fuite en fonction des surfaces imperméabilisées, et la possibilité de se raccorder est dépendante de la capacité des sols à l'infiltration.

3.3.2 Déchets

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire possède la compétence « collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés » et a délégué la gestion des déchets au sein du territoire au Syndicat mIxte pour l'Enlèvement et le Traitement des Residus Ménagers (SIETREM). A ce titre, elle a élaboré un Plan local de prévention des déchets.

Globalement, en 2021, le tonnage par habitant à l'échelle du syndicat est de 495kg/hab. Sur la totalité de la production de ces déchets :

- 58,8 % sont des Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) soit 291kg/hab
- 11 % sont des emballages recyclables et papiers + verre soit 54kg/hab
- 1,6 % sont des déchets verts soit 8kg/hab.

A l'échelle du territoire les déchets sont valorisés à 82% :

- 61% de valorisation énergétique par incinération ;
- 15% de valorisation matière par recyclage ;
- 6% de valorisation organique par compostage.

3.3.3 Energie et émissions de GES

3.3.3.1 Emissions de GES :

Les émissions totales du territoire communal sont de 73 kteqCO2 en 2018.

Le secteur des transports routiers représente près de la moitié (45%) des émissions de GES en lien notamment avec la présence d'axes routiers majeurs (A4, A104 et A86). Le résidentiel constitue le deuxième poste de GES sur la commune avec près de 30% des émissions.

Bussy-Saint-Georges fait partie des communes les plus émissives d'Ile de France.

3.3.3.2 Consommations énergétiques :

La consommation énergétique du territoire communal est de 442GWh en 2018. Cette consommation est en augmentation depuis 2012. Le résidentiel et le tertiaire constitue les deux postes de consommation les plus importants avec un total cumulé de 68% des consommations. Les transports représentent quant à eux 27% des consommations du territoire.

Les sources d'énergie exploitées principalement sont : l'électricité (39%) et le gaz naturel (30%). Les produits pétroliers représentent 29% de l'énergie.

Bussy-Saint-Georges fait partie des communes les plus consommatrices d'énergie d'Ile de France.

3.3.3.3 Energies renouvelables :

Le PCAET a permis de déterminer le potentiel de production de chaleur et d'électricité sur le territoire de Marne et Gondoire.

Ainsi, sur la commune, il est possible de mobiliser plusieurs sources d'énergies renouvelables :

- Solaire photovoltaïque (thermodynamique et thermique dans une moindre mesure)
- Géothermie
- Biomasse forestière
- Chaleur fatale

Néanmoins, les politiques énergétiques doivent être réfléchis en cohérence avec les communes de la communauté d'agglomération.

Les enjeux identifiés, lors de la révision du PLU de Bussy-Saint-Georges sont donc les suivants :

- Poursuite de la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales visant l'infiltration des eaux (désimperméabilisation, végétalisation) ;
- Préservation quantitative et qualitative des masses d'eau ;
- Amélioration de la performance énergétique des logements existants et limitation des besoins en énergie des nouvelles constructions
- Développement des mobilités décarbonées (modes doux, voiture électrique / hydrogène) et des alternatives à l'automobiles
- Augmentation de la part d'énergies non fossiles dans le mix énergétique :
- Développement de filières énergétiques locales (solaire photovoltaïque, développement de réseaux de chaleurs, recours au petit éolien…) ;

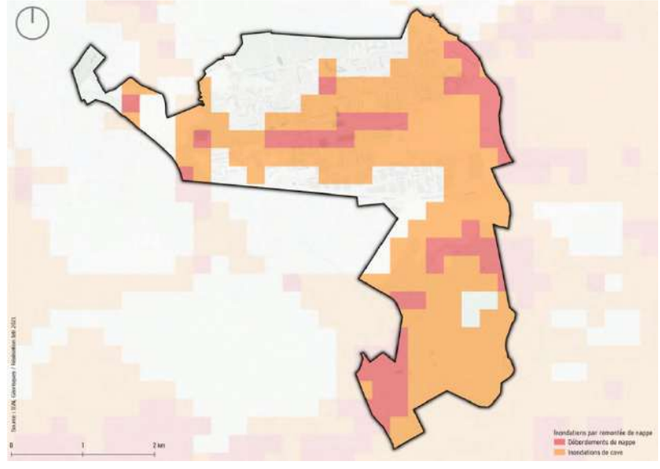
3.4 Risques

3.4.1 Risques naturels

3.4.1.1 Inondation

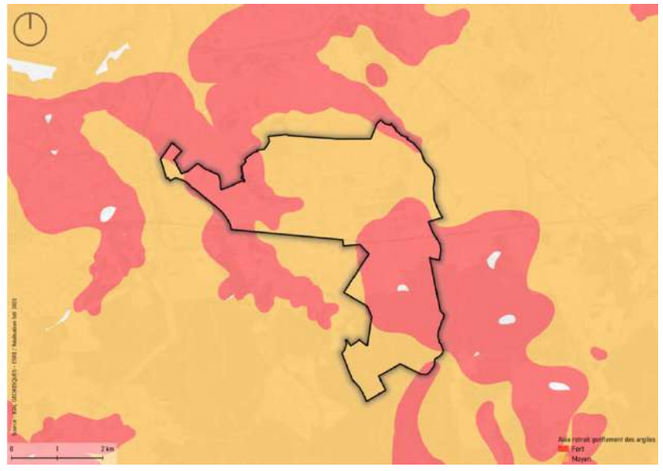
Sur le territoire de Bussy-Saint-Georges il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) qui apporte une réponse réglementaire aux risques sur le territoire.

La commune est néanmoins concernée par un risque inondation lié à la présence de nappes libres avec un risque de remontée de nappes plus ou moins important.



3.4.1.2 Aléa retrait gonflement des argiles

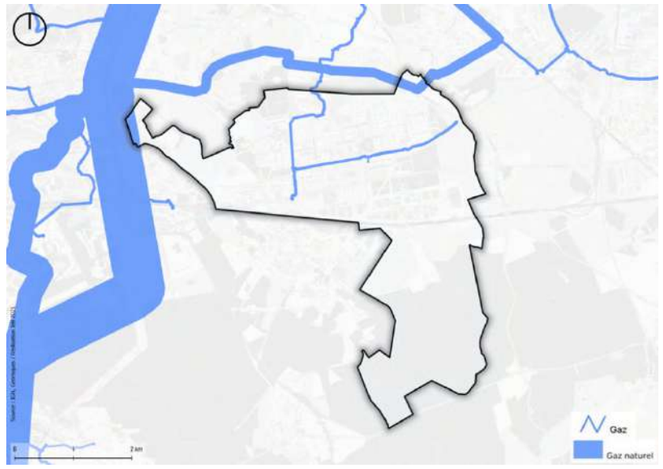
La commune est concernée en totalité par le phénomène de retrait-gonflement des argiles avec des niveaux d'exposition plus ou moins importants.



3.4.2 Risques technologiques

3.4.2.1 Transport de matières dangereuses

Il existe un risque lié au transport de matière dangereuse sur la commune. Celui-ci est déjà pris en compte via la mise en place de servitudes d'utilité publique sur les canalisations.

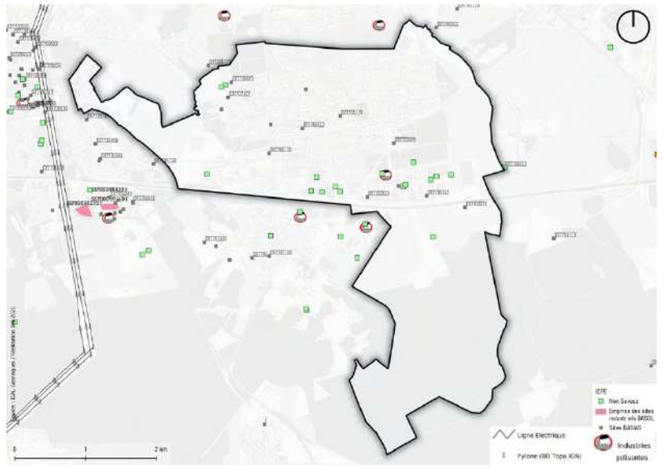


3.4.2.2 Risques industriels

Il existe 16 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire soumises aussi bien au régime d'enregistrement qu'au régime d'autorisation.

Par ailleurs, il existe 2 industries recensées comme polluantes (Cryopal et Surys Imprimerie).

La plupart de ces activités industrielles sont situées au sein de la ZAC Gustave Eiffel, à distance des habitations.



3.4.3 Nuisances

3.4.3.1 Pollution des sols :

D'après la base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS). Il est possible de recenser 12 sites BASIAS sur la commune. Ces sites, sont susceptibles de présenter une pollution des sols.

Par ailleurs, sur l'ex-base de données de BASOL aucun site n'a été recensé. Cela signifie qu'aucun site n'a été identifié comme site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics à titre curatif ou préventif.

3.4.3.2 Nuisances sonores :

Le territoire de la commune est concerné par des nuisances sonores liés principalement à la présence d'infrastructures de transports sur le territoire :

- Réseau routier et autoroutier
- Réseau ferré

Néanmoins, la population est globalement préservée du bruit en raison de l'éloignement du bâti des infrastructures les plus bruyantes.

Dans le cadre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des zones de calme (secteur faiblement exposé au bruit pour lequel une politique de maintien ou d'amélioration de l'ambiance sonore est envisagé / mise en œuvre) ont été définies.



3.4.3.3 Pollution de l'air

La qualité de l'air sur la commune de Bussy-Saint-Georges est globalement de bonne qualité à l'exception de certains secteurs proches de l'autoroute. La commune peut par ailleurs être concernée par des épisodes de pollution.

Les enjeux identifiés, lors de la révision du PLU de Bussy-Saint-Georges sont donc les suivants :

- Renforcement du caractère sonore apaisé des secteurs d'habitats via la pacification des abords des axes et le développement de la trame verte et bleue ;
- Renforcement de l'offre alternative à la voiture individuelle et facilitation de la multimodalité ;
- Intégration de la question des nuisances dans les choix d'aménagement (éloignement des sources de nuisances sonores et des axes routiers avec une qualité de l'air dégradée)
- Adaptation des projets d'aménagements et des principes constructifs aux caractéristiques du site (remontées de nappes, retrait-gonflement des argiles)
- Intégration de la gestion des eaux pluviales dans les programmes d'aménagement et déploiement de la gestion intégrée des eaux de pluie (déconnexion des réseaux, désimperméabilisation, végétalisation, choix de revêtements drainants, préservation de la pleine terre…)

3.5 Identification des enjeux environnementaux et caractérisation des sensibilités environnementales

A partir d'une compilation des données existantes (porter à connaissance de l'État, documents cadres, données d'organismes publics, d'association [ATMO, etc.], études terrains) et de l'analyse des perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLU, les principaux enjeux environnementaux ont été établis puis classés en tenant compte de leur sensibilité vis-à-vis du projet de territoire et de la pression urbaine, ceci afin d'intégrer les besoins identifiés en environnement dans les réflexions du PLU.

Ainsi pour chacun des domaines environnementaux, le tableau de synthèse ci-après décrit les éléments d'analyse permettant de juger de la sensibilité du territoire et les pressions qui s'exercent. La portée spatiale de ces sensibilités ou risques permet de mettre en évidence les zones particulièrement affectées.

La caractérisation s'est faite selon la dénomination suivante :

Thématique très sensible pour le territoire

Thématique moyennement sensible pour le territoire

Thématique peu sensible pour le territoire

Etat initial de l'environnement		Sensibilité par rapport à l'environnement	Localisation
Thématiques	Eléments d'analyse		
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE ET PAYSAGE			
Caractéristiques physiques du territoire (relief, géologie, climat)	Un territoire globalement plat, sans sensibilité particulière. Un climat tempéré, menacé par le dérèglement climatique mais un territoire peu sensible. .		Tout le territoire
Paysages	Une diversité de paysages (vallées, boisements, franges agricoles) qui est menacée par l'urbanisation. Présence d'un patrimoine bâti et de points de vue.		Franges entre les espaces urbanisés et les secteurs agri-naturels Secteurs de développement et d'urbanisation (AU)
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS			
Espaces remarquables	Présence de la ZNIEFF « Forêt de Ferrières et d'Armainvilliers »		Secteur de la ZNIEFF « Forêt de Ferrières et d'Armainvilliers »
Trame verte et bleue (dimension écologique)	Présence d'une diversité relative de milieux sur la communes (milieux agricoles / espaces boisés / espaces ouverts – parc, jardins / rus, plans d'eaux, zones humides). Caractère propice du territoire à la biodiversité nocturne. Des fractures liées à l'urbanisation et aux infrastructures et une urbanisation d'espaces naturels		Espaces naturels (boisements, vallées, rus) Secteur en extension urbaine (Rucherie, Croix Blanche, Sycomore)
GESTION DES RESSOURCES			
Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	La ressource en eau potable principale est l'eau de la Marne, la qualité de celle-ci est jugée comme bonne. La performance des réseaux d'eau est jugée comme satisfaisantes sur le territoire avec des évolutions prévues au sein des différents espaces. Il existe un captage d'eau potable sur la commune : Captage de Ferrière implanté au sein de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières (périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné) présents sur la commune.		Secteur de protection du captage de Ferrières > Thématique peu sensible sur le reste du territoire.
Consommation d'énergie	Une consommation énergétique en augmentation depuis 2012 avec une consommation principalement liée au résidentiel et au tertiaire. Une consommation principalement liée à des énergies fossiles (électricité, gaz naturel). Une commune parmi les plus énergivores d'Ile de France.		
Energie renouvelable	Une diversité des sources énergétiques mobilisables sur le commune (solaire photovoltaïque, géothermie, biomasse forestière, chaleur fatale)		
Emissions de GES	Des émissions de GES principalement liées au poste routier (présence de l'A4, A104, A86) et au résidentiel. Une commune parmi les plus émissives d'Ile de France.		Espaces bâtis et voies de circulation.
Gestion des déchets	Les déchets sont valorisés à 82% (énergétique, recyclage, compostage).		Ensemble du territoire
RISQUES			
Risques naturels	La présence de plusieurs risques naturels : - Inondations par remontées de nappes ; - Retrait-gonflement des argiles		Secteurs concernés par un aléa remontées de nappe ou par un risque retrait gonflement des argiles moyen à fort (ensemble du territoire).
Risques technologiques	Présence de : - Conduites de gaz - 16 ICPE - 2 industries rejetant des pollaunts		Alentours des secteurs d'ICPE (notamment secteur de la zone d'activités Gustave Eiffel).
Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	Existence de plusieurs sites BASIAS sur la commune (potentiellement pollués) Des nuisances sonores limitées aux infrastructures majeures du territoire (A4, RER A) Une qualité de l'air globalement bonne avec des problématiques localisées à proximité de l'autoroute.		Secteurs à proximité de l'A4 et du RER.

Il ressort ainsi que le territoire est particulièrement concerné par les thématiques environnementales suivantes :

- Le paysage ;
- Les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue ;
- Les consommations énergétiques ;
- L'exposition aux risques naturels

Le territoire est également concerné, mais dans une moindre mesure, par les thématiques environnementales suivantes :

- Les émissions de GES (principalement liées à des flux externes à la ville – A4)
- Les risques technologiques.

4 Evolution au fil de l'eau

La définition d'un scénario environnemental de référence permet de caractériser la manière dont le territoire évoluerait en l'absence de révision du PLU. Cette évolution au fil de l'eau est détaillée au prisme des différents compartiments environnementaux présentés dans l'EIE. Cette analyse se base donc sur une analyse du PLU adopté par le conseil municipal le 14 novembre 2012, puis mis à jour et modifié à plusieurs reprises jusqu'à l'approbation du document en vigueur, le 21 avril 2022.

Les dispositions du PLU en vigueur le 21 avril 2022 :

CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE ET PAYSAGE
Le PLU permet la préservation du grand ensemble de la Forêt de Ferrières qui est concernée par un zonage N et un EBC ce qui permet d'assurer sa préservation et le motif paysager marquant qu'elle constitue pour le territoire. La définition de secteurs à dimension « patrimoniale » permet de garantir la préservation des espaces naturels. Les principaux éléments patrimoniaux à préserver sont bien identifiés au plan de zonage ce qui permet d'assurer leur intégration dans le projet. Le PLU en vigueur prévoit de nombreux secteurs d'extension sur le territoire, notamment au niveau de la zone 2AUB ce qui conduit à une évolution du contexte paysager. L'urbanisation du secteur se faisant sur un plateau surmontant le Ru de la Brosse cela entraîne des potentiels effets visuels et une augmentation des volumes ruisselés sur le territoire. Les nombreuses zones AU présentes sur le territoire sont par ailleurs susceptibles de faire évoluer le paysage urbain de manière importante et de créer une pression sur les lisières naturelles et agricoles.
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS
Les principaux espaces remarquables du territoire font l'objet de protections au règlement graphique par le biais de classement en N (vallon de la Brosse, forêt de Ferrières) et la présence d'espaces boisés classés constitue une protection complémentaire forte. En revanche, les espaces partiellement bâtis (proximité du golf de Bussy-Guermantes) sont concernés par des potentiels d'urbanisation importants (zonage UE) malgré la dominante naturelle de ces espaces. Les espaces relais et les espaces de nature en ville ne sont pas identifiés au sein du zonage ou du règlement ce qui limite les possibilités de maintien de ces espaces dans leur état actuel ou d'assurer leur préservation à long terme. De la même manière, la protection des espaces naturels passe de manière quasiment exclusive par la protection des espaces remarquables du territoire et ne tient pas compte de manière spécifique de la présence d'espaces particuliers (cours d'eau, espaces humides). Les nombreux secteurs d'urbanisation, et notamment les zones 1AUXa/b et 2AUB respectivement à proximité de la Forêt de Ferrières et du Vallon de la Brosse sont susceptibles de venir impacter le fonctionnement de ces espaces en créant une pression anthropique supplémentaire.
GESTION DES RESSOURCES
Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de nombreux secteurs sur le territoire avec près de 150ha (environ 10% du territoire) classé en 1AU ou 2AU. Cette part importante de zones « à urbaniser » s'explique par le statut de la ville en tant qu'Opération d'Intérêt National (OIN) qui s'est constituée sous la forme d'opérations d'ensemble encadrées par des procédures de ZAC. Ces nombreuses zones de développement vont constituer une source de pression supplémentaire difficilement quantifiables sur le territoire. Néanmoins, compte tenu du fait que ces espaces à urbaniser représentent près d'1/4 des surfaces déjà urbanisées, cela va constituer une augmentation sensible des besoins en eau, de la consommation d'énergie et d'émissions de GES. Le règlement permet d'augmenter la part d'énergie renouvelables en autorisant la production photovoltaïque en toitures. Il permet également d'encourager à la gestion des eaux pluviales au point de chute sans pour autant fixer ou rappeler de manière spécifique les débits ou autre à prendre en compte.
RISQUES
Les nombreuses zones d'urbanisation, notamment le secteur 2AUB, prévu en amont du vallon de la brosse, sont susceptibles d'augmenter les phénomènes de ruissellement sur le territoire et d'augmenter l'exposition aux risques. Par ailleurs, le règlement ou le zonage n'apportent pas d'éléments significatifs par rapport à la prise en compte ou la gestion des risques dans le cadre des nouveaux projets d'aménagements. La proximité des zones AU avec des infrastructures majeures du territoire est également susceptible d'augmenter l'exposition de la population habitante et des travailleurs à des nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée.

5 Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale

5.1 Principe de l'analyse environnementale de la révision du PLU

La partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation a pour objectif d'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, dans sa version finalisée, et tient compte de l'ensemble du processus réalisé en amont.

Elle se base sur le diagnostic de l'état initial de l'environnement, complétée éventuellement par des analyses plus fines sur les secteurs de développement.

Le processus d'évaluation environnementale a conduit à intégrer des mesures dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le zonage et règlement, pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la mise en œuvre du plan.

5.2 Analyse de la compatibilité du projet de modification vis-à-vis des documents cadres

D'un point de vue réglementaire, le PLU se doit d'être compatible avec un certains nombres de documents cadres et directeurs. Sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges il est donc nécessaire de justifier de la compatibilité avec :

- Les orientations générales du Schéma Directeur de la Région Ile de France ;
- Les orientations fondamentales et objectifs de qualité et quantité des eaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Les orientations fondamentales et objectifs de protection du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres ;
- Les orientations du Schéma de Cohérence Territorial Marne et Gondoire ;
- Les objectifs du Plan Local d'Habitat (PLH) de Marne et Gondoire ;
- Le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) de Marne et Gondoire.

Dans l'ensemble des cas, il s'agit d'un rapport de compatibilité et non pas de conformité (pas de traduction au sens strict des orientations et objectifs).

Il s'agit donc, dans l'analyse, de vérifier que la révision du PLU n'entre pas en contradiction avec les orientations de ces documents et qu'elle contribue, à leur échelle, à l'atteinte des objectifs fixés.

Aussi, pour chaque document imposant un rapport de compatibilité au PLU les orientations ou objectifs ont été détaillés sous la forme de tableaux.

5.3 Présentation de la méthode d'évaluation des impacts

L'objectif de l'évaluation environnementale est de caractériser la manière dont la révision du PLU de Bussy-Saint-Georges va impacter les différents thèmes ou compartiment environnementaux au travers des différentes pièces du PLU que sont :

- le PADD qui traduit du projet politique et de la dynamique globale qui va être menée en matière de politique d'aménagement sur le territoire ;
- les OAP qui ciblent, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, les principales orientations qui doivent être données aux projets développés ;
- le règlement (graphique, écrit) qui permet de spatialiser l'ensemble des règles et principes établis à l'échelle du PLU.

5.3.1 Analyse des différents compartiments environnementaux :

L'analyse des secteurs a porté sur l'ensemble des thématiques développées dans le cadre de l'état initial de l'environnement à savoir :

- Les caractéristiques physiques du territoire :
- La biodiversité et les milieux naturels ;
- La gestion des ressources et des déchets ;
- Les risques naturels et technologiques.

Afin de faciliter l'analyse et l'appréhension des incidences du PLU, le choix a été fait de faciliter une lecture transversale de ces sujets en proposant une analyse regroupant de la manière suivante les thèmes environnementaux :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
Thématiques	**Sous-thématiques**
Lutte contre le changement climatique	Gestion de l'îlot de chaleur urbain
	Décarbonation des modes de vie.
Paysage et patrimoine	
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables
	Trame verte et bleue
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)
	Consommation d'énergie
	Energie renouvelable
	Emissions de GES
	Gestion des déchets
Risque et santé de la population	Risques naturels
	Risques technologiques
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)

5.3.1.1 Analyse des incidences du projet de révision

L'évaluation environnementale a pour objectif de caractériser les incidences du projet de PLU sur l'environnement. Celles-ci ont été regroupées selon 6 catégories de manière à favoriser leur appréhension par l'ensemble des lecteurs.

Les incidences ont été classées en fonction de leur effet sur l'environnement.

Finalement, les incidences ont été caractérisées de la manière suivante :

INCIDENCE	DESCRIPTION
Incidence très positive (++)	La disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plans sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement.
Incidence positive (+)	La disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions peuvent être envisagées pour augmenter l'intensité des effets.
Incidence neutre	La disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement.
Incidence mitigée (+/-)	La disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
Incidence négative (-)	La disposition a des effets notables défavorables mais limités
Incidence très négative (--)	La disposition a des effets notables largement défavorables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux résultant d'un choix volontariste en faveur du projet.

Tableau 1 Caractérisation des incidences

A noter que, pour faciliter la lecture et l'appréhension du présent document chaque pièce du PLU dont les incidences ont été analysées a fait l'objet d'un chapitre distinct :

- **ANALYSE DU PADD :** Chapitre 6.1
- **ANALYSE DES OAP :** Chapitre 6.2
- **ANALYSE DES ZONES A URBANISER** : Chapitre 6.3
- **ANALYSE DU REGLEMENT (GRAPHIQUE, ECRIT) :** Chapitre 6.4

A noter que, pour les OAP sectorielles / zones à urbaniser sur lesquelles un niveau de connaissance plus fin et possible. Il a été possible de préciser les mesures spécifiques prises dans le cadre du PLU permettant de réduire l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation

1. Les **incidences brutes** ont été définies dans un premier temps, il s'agit de **l'impact initial** ;
    a. Celui-ci est déterminé sur la base de la sensibilité de chaque thématique environnementale et par rapport à la grille d'évaluation présentée en Tableau 1 ;
2. Les mesures mises en œuvre dans le PLU permettant l'évitement, la réduction ou la compensation des impacts ont été détaillées ;
    a. Les mesures prises dans le PLU sont distinguées en fonction de la pièce dans laquelle il est possible de les retrouver : PADD, OAP, PLU
3. Sur la base des mesures définies dans le PLU, l'impact initial a été réévalué de manière à estimer **l'impact résiduel** subsistant après la mise en œuvre des mesures ;
4. Si l'impact résiduel présente un caractère négatif ou très négatif, des mesures complémentaires visant l'évitement, la réduction ou la compensation sont alors proposées[2] afin d'amener autant que possible le projet à avoir une incidence neutre sur l'environnement.

L'ensemble de cette analyse est formalisé sous la forme de tableaux de synthèse afin de faciliter la lecture et la compréhension de la démarche mise en œuvre :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Il est indiqué la thématique étudiée	Les caractéristiques de l'incidence sont présentées	Le niveau d'impact des incidences est évalué	Les mesures mises en œuvre sont décrites	Le niveau d'impact est réévalué au regard des mesures	Les mesures proposées (non mises en œuvre dans le cadre du PLU) sont présentées

5.4 Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation

Compte tenu du fait qu'il est recherché une incidence neutre, voire positive, du plan sur l'environnement il a été nécessaire lorsque les incidences du plan présentaient un impact résiduel de préconiser des mesures complémentaires.

Ces mesures ont été définies de manière à viser, selon le respect de l'ordre suivant :

- L'évitement des incidences ;
- La réduction des incidences ;
- La compensation des incidences si besoin.

[2] A noter que, dans certains cas, des mesures complémentaires sont également proposées pour des impacts résiduels positifs. L'idée étant de venir renforcer davantage encore cette incidence positive.

6 Evaluation de l'impact des pièces du PLU

6.1 Analyse du PADD :

6.1.1 Analyse des orientations 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…). » (PADD Bussy-Saint-Georges)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bussy-Saint-Georges constitue la trame de fond de l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme. Il définit les lignes directrices du projet de territoire pour les 10 prochaines années.

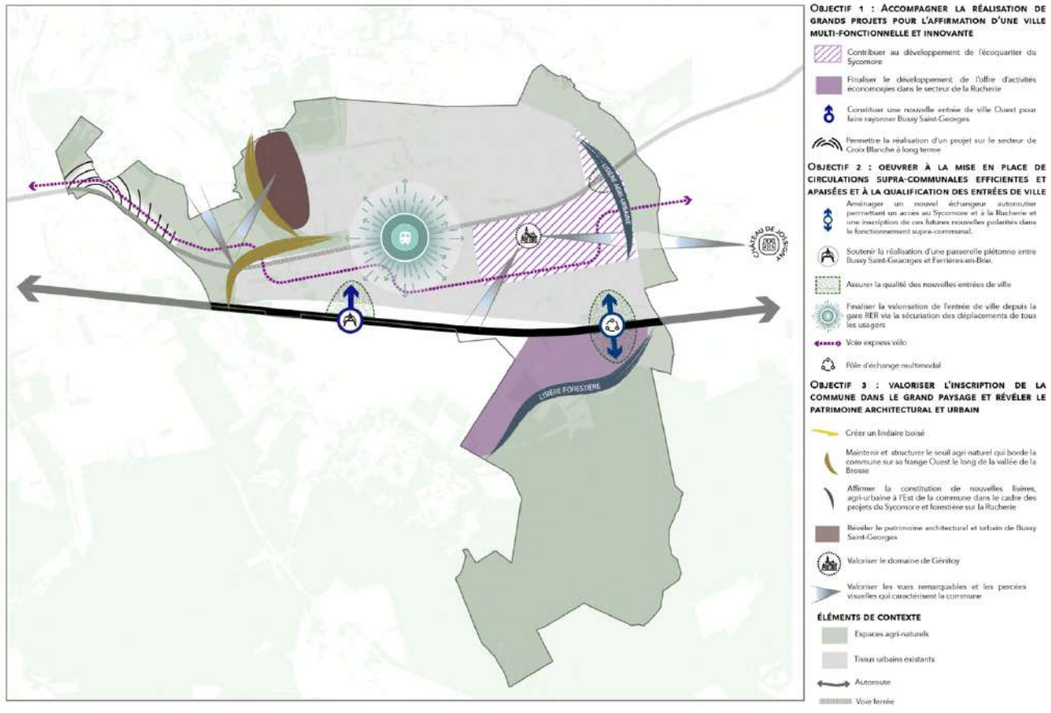
Le projet de PADD porté par les élus s'appuie sur 3 axes visant à assurer le développement de la ville de Bussy-Saint-Georges dans son contexte spécifique à l'articulation entre le bassin de vie parisien et le bassin de vie seine-et-marnais :

- 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

6.1.1.1 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. (extrait du PADD).



<u>OBJECTIF 1.1</u> ACCOMPAGNER LA REALISATION DE GRANDS PROJETS POUR L'AFFIRMATION D'UNE VILLE MULTIFONCTIONNELLE ET INNOVANTE :

Cet objectif doit permettre à la commune d'affirmer les grands projets urbains et de faire en sorte que ces projets s'inscrivent dans une cohérence urbaine à l'échelle communale mais également à l'échelle intercommunale. L'affirmation de cet objectif dans le PADD permet également de dresser les grands principes clés qui doivent sous-tendre la réalisation de ces projets.

SOUS-OBJECTIF 1.1.1 : Affirmer le développement de l'EcoQuartier du Sycomore et tendre vers un urbanisme responsable ;

SOUS-OBJECTIF 1.1.2 : Développer l'offre d'activités économiques dans le secteur de la Rucherie ;

SOUS-OBJECTIF 1.1.3 : Accompagner la finalisation de l'entrée de ville a l'ouest de la commune pour faire rayonner Bussy-Saint-Georges ;

SOUS-OBJECTIF 1.1.4 : Permettre la réalisation a moyen terme, d'un projet à dominante économique sur le secteur de Croix Blanche.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique		(+/-)	La densification du tissu urbain, et la réalisation des projets contribue entre autres à favoriser l'îlot de chaleur urbain. Néanmoins, il est prévu que l'EcoQuartier constitue un levier pour la mise en place des bonnes pratiques urbanistiques sur le territoire : gestion alternative des eaux pluviales, gestion différenciée des espaces verts…
Paysage et patrimoine		(++)	La prise en compte des objectifs paysagers est se traduit à travers notamment : - La constitution d'une entrée de ville avec des aménagements urbains et paysagers adaptés permettant la mise en valeur du territoire et la volonté de renforcer la qualité des entrées de ville existantes - L'intégration de principes visant à affirmer les transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agri-naturels en traitant les lisières de manière adaptées
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(-)	Le développement du secteur de la Rucherie a proximité immédiate de la ZNIEFF « Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières » constitue une source de dérangement potentielle pour la faune locale.
	Trame verte et bleue	(+/-)	La densification des secteurs de projet contribue à l'artificialisation du territoire, limitant les possibilités de déplacement pour la faune et la flore. Il est néanmoins prévu que les opérations s'inscrivent finement dans leur environnement en travaillant les transitions. Par ailleurs, il est prévu que l'EcoQuartier du Sycomore constitue un levier pour la mise en place des bonnes pratiques urbanistiques sur le territoire permettant, entre autres, le renforcement de la TVB (gestion alternative des eaux pluviales, gestion différenciée des espaces verts…)
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(--)	Il est prévu la réalisation de plusieurs opérations consommatrices de foncier. Par ailleurs, il est prévu la conservation d'un secteur foncier pour une urbanisation à moyen terme. A noter que, il est attendu que le foncier disponible soit valorisé autant que possible.
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(+/-)	Le projet prévoit l'artificialisation des sols ce qui limite les possibilités d'infiltration dans les sols. Néanmoins, il est prévu que l'EcoQuartier constitue un levier pour la mise en place des bonnes pratiques urbanistiques sur le territoire : gestion alternative des eaux pluviales, gestion différenciée des espaces verts…
	Consommation d'énergie	(+/-)	Le développement de liaisons douces, le déploiement de nouveaux modes constructifs sont envisagés pour réduire la consommation d'énergie sur le territoire et au cours des opérations. Néanmoins, l'augmentation des surfaces dédiées à l'habitat et aux activités constitue une source de dépense énergétique supplémentaire pour le territoire.
	Energie renouvelable	(0)	La thématique du développement des énergies renouvelables n'est pas abordée à travers cet objectif.
	Emissions de GES	(+)	La mise en œuvre de projets présentant une mixité fonctionnelle et urbaine et la volonté de développer des modes de déplacements plus durables est susceptible d'atténuer les émissions de GES.
	Gestion des déchets	(-)	La densification et l'augmentation des surfaces dédiées à l'activité et à l'habitat sur le territoire conduisent à augmenter les besoins en matière de gestion des déchets.
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	Le développement des différents secteurs n'a pas vocation à aggraver les différents risques naturels existants sur le territoire. L'artificialisation des sols devra être limitée (gestion alternative des eaux pluviales, traitement paysager etc..) ce qui permet d'éviter l'augmentation du phénomène de ruissellement.
	Risques technologiques	(0)	Le développement des différents secteurs n'a pas vocation à accueillir des infrastructures susceptibles d'augmenter l'exposition aux risques technologiques.
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+/-)	L'augmentation des émissions de GES et des nuisances sonores liées au nouvel échangeur et l'augmentation de la densité sur les différents secteurs engendre une source de gêne supplémentaire pour la population. Néanmoins, la végétalisation des différents secteurs et l'amélioration des circulations douces constitue un levier de réduction de ces nuisances.

<u>OBJECTIF 1.2</u> ŒUVRER A LA MISE EN PLACE DE CIRCULATIONS SUPRA-COMMUNALES EFFICIENTES ET APAISEES ET A LA QUALIFICATION DES ENTREES DE VILLE :

Cet objectif doit permettre, en premier lieu, de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la densité et de la population en assurant une circulation aisée, pour tous. Il doit également permettre de faciliter les circulations à l'échelle de la commune mais également avec les communes voisines.

SOUS-OBJECTIF 1.2.1 Assurer la bonne desserte aux futurs secteurs d'urbanisation et contribuer au développement et à la continuité des circulations douces supra-communales ;

SOUS-OBJECTIF 1.2.2 : Renforcer et assurer la qualité des entrées de ville existantes et nouvelles.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique		(+/-)	La mise en œuvre d'un réseau dédié aux mobilités douces vers les communes limitrophes et dans les schémas départementaux permet de limiter les émissions de GES. Néanmoins, la constitution d'un nouvel échangeur autoroutier sur la commune conduit à favoriser la mobilité carbonée individuelle.
Paysage et patrimoine		(++)	La prise en compte des objectifs paysagers est se traduit à travers notamment : l'amélioration du traitement qualitatif des entrées de ville et des abords de voirie.
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(0)	/
	Trame verte et bleue	(+)	Il est prévu l'amélioration de la qualité paysagère et le traitement des interfaces entre les différents espaces.
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(--)	La constitution d'un nouvel échangeur routier constitue une source de consommation de foncier.
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(0)	/
	Consommation d'énergie	(+/-)	La mise en œuvre d'un réseau dédié aux mobilités douces vers les communes limitrophes et dans les schémas départementaux permet de limiter les émissions de GES. Néanmoins, la constitution d'un nouvel échangeur autoroutier sur la commune conduit à favoriser la mobilité carbonée individuelle.
	Energie renouvelable	(0)	/
	Emissions de GES	(+/-)	La mise en œuvre d'un réseau dédié aux mobilités douces vers les communes limitrophes et dans les schémas départementaux permet de limiter les émissions de GES. Néanmoins, la constitution d'un nouvel échangeur autoroutier sur la commune conduit à favoriser la mobilité carbonée individuelle.
	Gestion des déchets	(0)	/
Risque et santé de la population	Risques naturels	(0)	/
	Risques technologiques	(0)	/
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+/-)	L'augmentation des émissions de GES et des nuisances sonores liées au nouvel échangeur et l'augmentation de la densité sur les différents secteurs engendre une source de gêne supplémentaire pour la population. Néanmoins, la végétalisation des différents secteurs et l'amélioration des circulations douces constitue un levier de réduction de ces nuisances.

<u>OBJECTIF 1.3</u> VALORISER L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LE GRAND PAYSAGE ET REVELER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN :

SOUS-OBJECTIF 1.3.1 : Assurer le traitement de qualité des seuils paysagers et des lisières urbaines ;

SOUS-OBJECTIF 1.3.2 : Mettre en lumière les sites urbains et paysagers emblématiques.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique		(+)	La préservation des secteurs et des lisières agri-naturels et forestières permet d'assurer le maintien d'espaces naturels sur le territoire.
Paysage et patrimoine		(++)	Les éléments de paysages et du patrimoine communal font l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur spécifique.
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(0)	/
	Trame verte et bleue	(++)	Il est prévu l'amélioration de la qualité paysagère et le traitement des interfaces. Leur préservation de la pression foncière est également fléchée.
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+)	Le traitement des franges et seuils entre les espaces urbains et agri-naturels ou forestiers sont envisagés comme des moyens de contenir la pression urbaine.
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(0)	/
	Consommation d'énergie	(0)	/
	Energie renouvelable	(0)	/
	Emissions de GES	(0)	/
	Gestion des déchets	(0)	/
Risque et santé de la population	Risques naturels	(0)	/
	Risques technologiques	(0)	/
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+)	La préservation des seuils paysagers et lisières urbaines permet de renforcer la qualité de l'habitat sur le territoire de Bussy-Saint-Georges.

SYNTHESE DE L'EFFET POTENTIEL SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'AXE 1 :

L'ensemble de la thématique de l'axe 1 a pour objectif de permettre le développement du territoire de la commune en permettant et en favorisant la réalisation des grands projets urbains sur le territoire communal. L'ensemble des objectifs ont pour finalité de concourir à produire un projet de qualité en apportant des réponses distinctes aux différentes problématiques. Aussi est-il nécessaire de pouvoir définir, comment les différents objectifs interagissent pour pouvoir dresser le portrait l'effet potentiel de l'axe 1 du PADD.

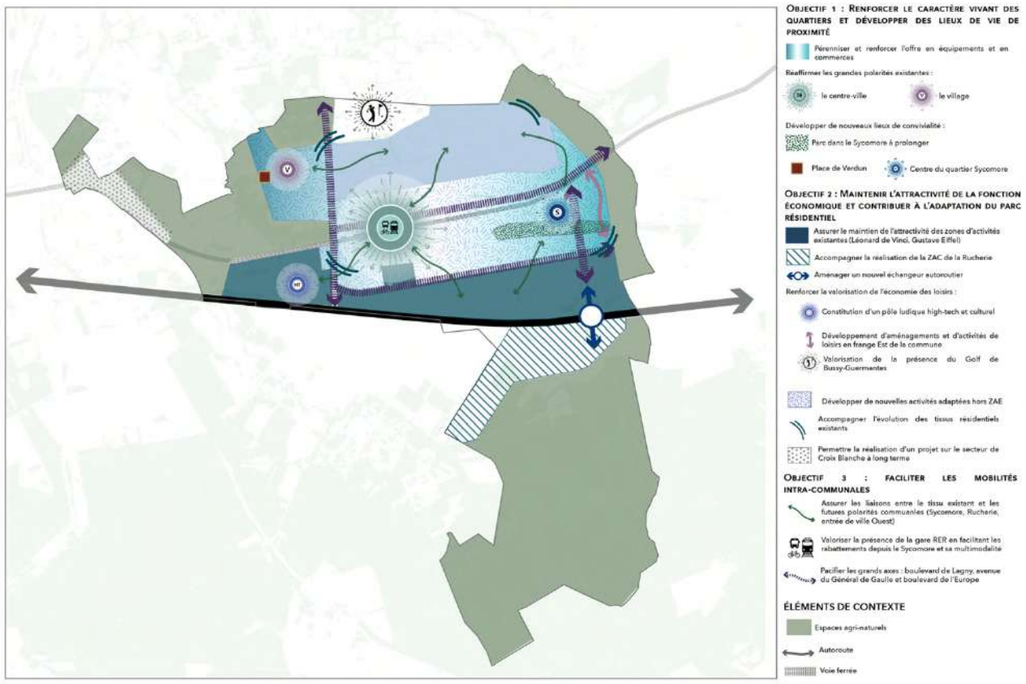
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT					
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel OBJECTIF 1.1**	**Effet potentiel OBJECTIF 1.2**	**Effet potentiel OBJECTIF 1.3**	**SYNTHESE DE L'AXE 1**
Lutte contre le changement climatique		(+/-)	(+/-)	(+)	(+/-)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(++)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(-)	(0)	(0)	(-)
	Trame verte et bleue	(+/-)	(+)	(++)	(+)
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(--)	(-)	(+)	(--)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(+/-)	(0)	(0)	(+/-)
	Consommation d'énergie	(+/-)	(+/-)	(0)	(+/-)
	Energie renouvelable	(0)	(0)	(0)	(0)
	Emissions de GES	(+)	(+/-)	(0)	(+/-)
	Gestion des déchets	(-)	(0)	(0)	(-)
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	(0)	(0)	(+)
	Risques technologiques	(0)	(0)	(0)	(0)
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+/-)	(+/-)	(+)	(+/-)

6.1.1.2 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. (extrait du PADD)



OBJECTIF 2.1 RENFORCER LE CARACTERE VIVANT DES QUARTIERS ET DEVELOPPER DES LIEUX DE VIE DE PROXIMITE

SOUS-OBJECTIF 2.1.1 Pérenniser et renforcer l'offre en équipements et en commerces ;

SOUS-OBJECTIF 2.1.2 Conforter et développer les lieux de convivialité ;

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique		(++)	Il est prévu que, au sein du tissu urbain, la mixité des fonctions soit améliorée afin de favoriser le dynamisme local. Cette proximité des fonctions doit permettre par ailleurs de réduire les besoins de déplacements de la population (réduction des émissions de GES).
Paysage et patrimoine		(++)	Il est prévu d'améliorer et de requalifier l'espace public sur le territoire ce qui permet une valorisation du patrimoine bâti et paysager.
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(0)	/
	Trame verte et bleue	(+)	La requalification et l'apaisement de l'espace public à travers notamment un travail paysager permet de renforcer et d'améliorer la qualité environnementale du secteur.
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+)	Le projet prévoit de développer des nouveaux de lieux de convivialité en travaillant à la requalification et à la mise en valeur de l'existant ce qui permet de réduire les besoins de constructibilité nette.
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(+)	La requalification de l'espace public, le travail paysager sont des leviers permettant l'amélioration de la gestion des eaux pluviales (désimperméabilisation, végétalisation).
	Consommation d'énergie	(+)	Le renouvellement des commerces, la réaffirmation des grandes polarités existantes et connexions permettent de limiter les besoins de déplacements de la population en assurant la proximité des services avec les lieux d'habitats.
	Energie renouvelable	(0)	/
	Emissions de GES	(+)	Le renouvellement des commerces, la réaffirmation des grandes polarités existantes et connexions permettent de limiter les besoins de déplacements de la population en assurant la proximité des services avec les lieux d'habitats.
	Gestion des déchets	(0)	/
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	La requalification de l'espace public, le travail paysager sont des leviers permettant l'amélioration de la gestion des eaux pluviales (désimperméabilisation, végétalisation) ce qui permet de réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales.
	Risques technologiques	(0)	Le développement des différents secteurs n'a pas vocation à accueillir des infrastructures susceptibles d'augmenter l'exposition aux risques technologiques.
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+)	Le développement de lieux de convivialité, l'amélioration qualitative de l'espace public etc.. constituent un levier d'amélioration de la qualité de vie et favorisent les possibilités de déplacements actifs pour la population.

OBJECTIF 2.2 MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DE LA FONCTION ECONOMIQUE ET CONTRIBUER A L'ADAPTATION DU PARC RESIDENTIEL

SOUS-OBJECTIF 2.2.1 Valoriser la fonction économique de la commune pour le maintien d'un équilibre des offres habitats-emplois ;

SOUS-OBJECTIF 2.2.2 Accompagner l'évolution des tissus résidentiels existants ;

SOUS-OBJECTIF 2.2.3 Projeter la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage répondant aux prescriptions du schéma départemental ;

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique		(+)	Le maintien des cœurs d'îlots végétalisés et la valorisation de la qualité urbaine et paysagère des espaces permet d'assurer une végétalisation des espaces participant ainsi à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.
Paysage et patrimoine		(++)	L'amélioration urbaine et paysagère des ZAE et l'obligation du respect des formes urbaines pour l'évolution du bâti résidentiel permettent de préserver voire améliorer la qualité paysagère du territoire.
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(0)	/
	Trame verte et bleue	(+/-)	La densification des milieux urbains (ZAE, résidentiel) contribue à réduire la perméabilité de ces espaces. Néanmoins, le maintien de cœurs d'îlots végétalisés et la prise en compte de la qualité urbaine et paysagère des ZAE existantes constituent des éléments favorisant la perméabilité écologique du milieu.
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+)	L'optimisation du foncier disponible et l'évolution du tissu résidentiel permettent de favoriser la densification au sein du tissu urbain.
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(-)	Le maintien de cœurs d'îlots végétalisés, l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère des ZAE permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales. En revanche, l'arrivée de nouvelles activités constitue un volume supplémentaire à gérer pour l'assainissement.
	Consommation d'énergie	(+)	La réhabilitation de l'existant (ZAE, habitats) sont autant de moyens pour réduire les consommations énergétiques liées au bâti.
	Energie renouvelable	(0)	/
	Emissions de GES	(+)	Le renouvellement des commerces, la réaffirmation des grandes polarités existantes et connexions permettent de limiter les besoins de déplacements de la population en assurant la proximité des services avec les lieux d'habitats.
	Gestion des déchets	(0)	/
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	Le maintien des cœurs d'îlots végétalisés, le renouvellement des ZAE dans un objectif de qualité urbaine et paysagère constituent des leviers pour la gestion des eaux pluviales (désimperméabilisation, végétalisation) ce qui permet de réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales.
	Risques technologiques	(0)	Le développement des différents secteurs n'a pas vocation à accueillir des infrastructures susceptibles d'augmenter l'exposition aux risques technologiques.
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+)	L'amélioration du parc résidentiel, la prise en compte de la bonne cohabitation des activités et du résidentiel (compatibilité de l'activité avec le caractère résidentiel) et la possibilité de faire évoluer l'habitat garantissent la qualité de vie et la protection de la population.

OBJECTIF 2.3 FACILITER LES MOBILITES INTRA-COMMUNALES

SOUS-OBJECTIF 2.3.1 Assurer les liaisons entre le tissu existant et les futures polarités communales (Sycomore, Rucherie, entrée de ville Ouest) ;

SOUS-OBJECTIF 2.3.2 Encourager les mobilités actives ;

SOUS-OBJECTIF 2.3.3 Optimiser l'offre en stationnement.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique		(++)	Le développement des modes de transports en commun, des modes actifs et la facilitation du report modal (optimisation du stationnement dans les secteurs à enjeux) favorisent la réduction des émissions de GES.
Paysage et patrimoine		(++)	Le développement des circulations douces (mobilités actives) sous la forme de continuités végétalisées contribue à l'amélioration du paysage urbain.
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(0)	/
	Trame verte et bleue	(+)	Le développement des circulations douces (mobilités actives) sous la forme de continuités végétalisées contribue à favoriser le développement de continuités « vertes » sur le territoire.
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(0)	/
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(0)	/
	Consommation d'énergie	(++)	Le développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle permet de réduire la part de la consommation énergétique liée au transport.
	Energie renouvelable	(0)	/
	Emissions de GES	(++)	Le développement des modes de transports en commun, des modes actifs et la facilitation du report modal (optimisation du stationnement dans les secteurs à enjeux) favorisent la réduction des émissions de GES.
	Gestion des déchets	(0)	/
Risque et santé de la population	Risques naturels	(0)	/
	Risques technologiques	(0)	/
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(++)	Le développement des modes de transports en commun, des modes actifs et la facilitation du report modal (optimisation du stationnement dans les secteurs à enjeux) favorisent : la pratique sportive, la réduction des émissions de GES et la réduction des nuisances sonores.

SYNTHESE DE L'EFFET POTENTIEL SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'AXE 2 :

L'ensemble de la thématique de l'axe 2 a pour objectif de garantir l'attractivité communale, aussi bien en termes de facilité d'accès qu'en matière d'implantation pour l'activité ou le parcours résidentiel des ménages. L'ensemble des objectifs ont pour finalité de concourir à produire un projet de qualité en apportant des réponses distinctes aux différentes problématiques.

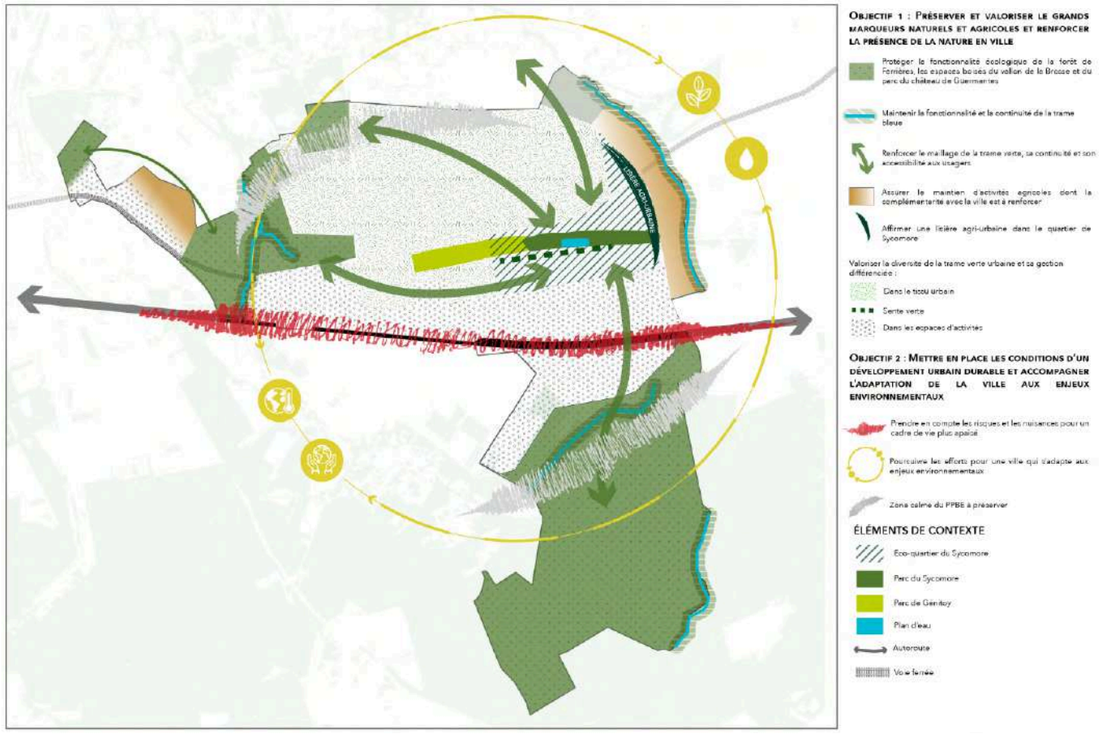
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT					
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel OBJECTIF 2.1**	**Effet potentiel OBJECTIF 2.2**	**Effet potentiel OBJECTIF 2.3**	**SYNTHESE DE L'AXE 2**
Lutte contre le changement climatique		(++)	(+)	(++)	(++)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(++)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(0)	(0)	(0)	(0)
	Trame verte et bleue	(+)	(+/-)	(+)	(+/-)
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+)	(+)	(0)	(+)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(+)	(-)	(0)	(-)
	Consommation d'énergie	(+)	(+)	(++)	(+)
	Energie renouvelable	(0)	(0)	(0)	(0)
	Emissions de GES	(+)	(+)	(++)	(+)
	Gestion des déchets	(0)	(0)	(0)	(0)
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	(+)	(0)	(+)
	Risques technologiques	(0)	(0)	(0)	(0)
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+)	(+)	(++)	(+)

6.1.1.3 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 auxquelles Bussy-Saint-Georges ambitionne d'apporter une vigilance et des premiers éléments de réponse. (extrait du PADD)



OBJECTIF 3.1 Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville

SOUS-OBJECTIF 3.1.1 Préserver les grands marqueurs de la trame verte et bleue communale ;

SOUS-OBJECTIF 3.1.2 Protéger et renforcer la place de la nature en ville ;

SOUS-OBJECTIF 3.1.3 Assurer le maintien d'activités agricoles dont la complémentarité avec la ville est à renforcer.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique		(++)	Le maintien et le renforcement de la nature en ville, la préservation des terres agricoles et naturelles constitue un moyen de favoriser sur le territoire la gestion des phénomènes d'îlot de chaleur.
Paysage et patrimoine		(++)	Les grandes entités naturelles présentes sur la commune (rus de la Brosse, de la Gondoire, de Sainte-Geneviève / forêt d'Armainvilliers et de Ferrières) constituent le paysage caractéristique de Bussy. Leur préservation garantit donc le maintien de la qualité paysagère du territoire. Par ailleurs, l'intégration de la nature en ville permet de favoriser une amélioration qualitative du paysage urbain.
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(++)	Les réservoirs de biodiversité communaux inventoriés (Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières) ou non, font l'objet d'une préservation avec une volonté d'assurer leur pérennité.
	Trame verte et bleue	(++)	L'intégration de la nature en ville (trame verte, trame bleue, trame nocturne) permettent une amélioration du maillage territorial et une valorisation des trames écologiques.
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+)	Un objectif de modération de consommation du foncier agricole, naturel et forestier est affiché. La consommation de foncier n'est pas lié à l'ouverture de nouveaux secteurs mais à la finalisation de ZAC et secteurs d'aménagements déjà engagés.
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(++)	La mise en valeur du circuit de l'eau, le renforcement de la végétalisation et la préservation des espaces agricoles et naturels constitue un moyen d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire.
	Consommation d'énergie	(+)	La mise en valeur de la trame verte et bleue constitue un levier pour favoriser la réduction des surchauffes dans les milieux urbains les plus denses. Cette disposition permet d'agir en faveur d'une moindre utilisation des dispositifs de refroidissement actif.
	Energie renouvelable	(0)	/
	Emissions de GES	(0)	/
	Gestion des déchets	(0)	/
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	La mise en valeur de la trame bleue et la prise en compte des enjeux spécifiques liés à la circulation de l'eau permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire et permet ainsi de limiter les phénomènes d'inondation.
	Risques technologiques	(0)	/
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(++)	Le développement de la trame verte et bleue urbaine, le renforcement de sa continuité et accessibilité constituent des éléments permettant de garantir la qualité de vie (réduction des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air) mais également de renforcer les aménités (qualité paysagère, visuelle, olfactive) pour les habitants.

<u>OBJECTIF 3.2</u> Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques

SOUS-OBJECTIF 3.2.1 Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé ;

SOUS-OBJECTIF 3.2.2 Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux environnementaux.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique		(++)	La sobriété de l'aménagement et du bâti est envisagée est prévue : construction bas carbone, matériaux écoresponsables… Ce qui permet de limiter l'impact carbone des bâtiments.
Paysage et patrimoine		(0)	/
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(0)	/
	Trame verte et bleue	(0)	/
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(0)	/
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(++)	La prise en compte du développement urbain vis-à-vis des réseaux d'eau potable et d'eaux pluviales d'assainissement afin d'assurer leur cohérence permet d'assurer un gestion de l'eau adaptée. Par ailleurs, il est attendu que la gestion de l'eau soit une composante intégrée finement dans le développement urbain (protection captage d'eau potable, maîtrise risque pollution des nappes, infiltration à la parcelle).
	Consommation d'énergie	(++)	Le développement de la sobriété et de la qualité environnementale dans les projets urbains permet de réduire la consommation énergétique associée aux besoins des milieux urbains.
	Energie renouvelable	(++)	Le développement des énergies renouvelables est encouragé à travers la qualité environnementale dans les projets.
	Emissions de GES	(++)	La sobriété de l'aménagement et du bâti est envisagée est prévue : construction bas carbone, matériaux écoresponsables… Ce qui permet de limiter l'impact carbone des bâtiments.
	Gestion des déchets	(+)	Il est nécessaire que le développement urbain se fasse en adéquation avec les réseaux de gestion de déchets.
Risque et santé de la population	Risques naturels	(++)	La prise en compte des risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles) doit se faire dans les projets urbains.
	Risques technologiques	(0)	/
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(++)	La prise en compte des nuisances (bruit, polluants atmosphériques) doit se faire à travers notamment un renforcement de la trame verte dans les secteurs de projet à proximité de l'A4. Les zones de calme devront être protégées et la démarche d'amélioration de la qualité de l'air est prise en compte.

SYNTHESE DE L'EFFET POTENTIEL SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'AXE 3 :

L'axe 3 a pour objectif d'assurer la prise en compte de la biodiversité et de l'environnement de manière plus spécifique que les précédents axes. Aussi est-il nécessaire de pouvoir définir, comment les différents objectifs interagissent pour pouvoir dresser le portrait l'effet potentiel de l'axe 1 du PADD.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT				
Thématiques	**Sous-thématiques**	**Effet potentiel OBJECTIF 3.1**	**Effet potentiel OBJECTIF 3.2**	**SYNTHESE DE L'AXE 3**
Lutte contre le changement climatique		(++)	(++)	(++)
Paysage et patrimoine		(++)	(0)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(++)	(0)	(++)
	Trame verte et bleue	(++)	(0)	(++)
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+)	(0)	(+)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(++)	(++)	(++)
	Consommation d'énergie	(+)	(++)	(+)
	Energie renouvelable	(0)	(++)	(++)
	Emissions de GES	(0)	(++)	(++)
	Gestion des déchets	(0)	(+)	(+)
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	(++)	(+)
	Risques technologiques	(0)	(0)	(0)
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(++)	(++)	(++)

Globalement, l'Axe 3 a un effet positif ou très positif sur l'environnement, en cohérence avec son objectif de préservation de l'environnement.

6.1.2 Synthèse de l'effet potentiel du PADD sur l'environnement

D'une manière générale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet de répondre aux enjeux environnementaux en favorisant notamment une approche plus respectueuse du contexte environnemental local et des évolutions de celui-ci.

Ainsi, en prenant en considération l'ensemble des axes du PADD, les incidences identifiées sont les suivantes :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES				
Thématiques	**Sous-thématiques**	**AXE 1**	**AXE 2**	**AXE 3**	**PADD**	**PADD Synthèse**
Lutte contre le changement climatique		(+/-)	(++)	(++)	(++)	(++)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(++)	(++)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(-)	(0)	(++)	(+)	(+)
	Trame verte et bleue	(+)	(+/-)	(++)	(+)	
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(--)	(+)	(+)	(-)	(+)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	(+/-)	(-)	(++)	(+/-)	
	Consommation d'énergie	(+/-)	(+)	(+)	(+)	
	Energie renouvelable	(0)	(0)	(++)	(++)	
	Emissions de GES	(+/-)	(+)	(++)	(+)	
	Gestion des déchets	(-)	(0)	(+)	(0)	
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
	Risques technologiques	(0)	(0)	(0)	(0)	
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	(+/-)	(+)	(++)	(+)	

➔ Incidence **très positive** sur :
- La lutte contre le changement climatique grâce à une approche visant à maintenir les espaces naturels existants sur le territoire, à renforcer la place de la nature en ville et en incitant à la mise en place de solutions fondées sur la nature (gestion alternative des eaux pluviales) ;
- Le paysage et le patrimoine grâce à une volonté d'inscrire les évolutions du bâti et les secteurs à urbaniser dans une cohérence paysagère et une approche visant à requalifier et améliorer les entrées de ville et les vues sur la ville depuis les principales infrastructures ;
- Les énergies renouvelables sont encouragées dans leur développement.

➔ Incidence **positive** sur :
- La trame verte et bleue avec une protection de l'ensemble des réservoirs de biodiversité du territoire et une valorisation des continuités écologiques à travers un travail d'intégration de la nature en ville notamment au sein des principaux projets du territoire mais également au sein du tissu existant ;
- La consommation d'énergie et les émissions de GES en favorisant les mobilités décarbonées, l'évolution et l'amélioration de la performance du bâti ;
- Les risques naturels avec une volonté d'intégrer leur prise en compte dans le cadre du développement territorial et des réalisations faites sur le territoire.
- La santé et la qualité de vie de la population en garantissant une meilleure accessibilité à la nature en ville, en visant à la réduction des mobilités carbonés (diminution des polluants atmosphériques / réduction des nuisances sonores)

➔ Incidence **mitigée** sur :
- La gestion de l'eau qui, malgré une volonté de préserver des espaces naturels et protéger strictement le captage de la forêt de Ferrières afin d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales est toutefois limitée par l'ampleur de l'urbanisation à l'œuvre sur le territoire.

➔ Incidence **négative** sur :
- L'économie de foncier en raison de l'importance des projets fléchés dans le cadre du PADD.
  - A noter que, le PADD permet d'entériner la réalisation de ces projets qui ont été engagés dans le cadre de ZAC ou fléchés dans le cadre du SCoT.
  - L'objectif visant à assurer le développement à moyen terme du secteur de la Croix Blanche est issu d'échanges avec la DDT qui a souhaité que le PLU de Bussy-Saint-Georges maintienne la possibilité de développement de ce secteur contrairement à ce qui était porté initialement sur le territoire.

➔ Incidence **neutre** sur :
- La gestion des déchets qui, bien que faisant l'objet d'une augmentation en termes de volume (liée à la réalisation des grands projets) doit faire l'objet d'une prise en compte adaptée.
- Les risques technologiques, sur lequel le PADD n'apporte pas d'éléments particuliers.

6.2 Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur la commune de Bussy-Saint-Georges concernent les secteurs ouverts à l'urbanisation (dans le cadre des précédentes versions du PLU).

Ces orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir plus précisément, sur les secteurs de projet, les conditions de réalisation et de développement des différentes opérations fléchées Elles ont vocation à retraduire, plus précisément les orientations du PADD, en offrant notamment une vision plus opérationnelle et spatialisée des ambitions politiques.

L'ensemble des projets développés sur les périmètres d'OAP se devront donc d'être compatibles aux orientations qui y sont fléchées. Aussi, la définition d'objectifs environnementaux au sein des OAP constitue un levier intéressant pour la prise en compte de l'environnement. Des mesures complémentaires ont été apportées aux OAP afin de renforcer davantage la prise en compte des enjeux environnementaux.

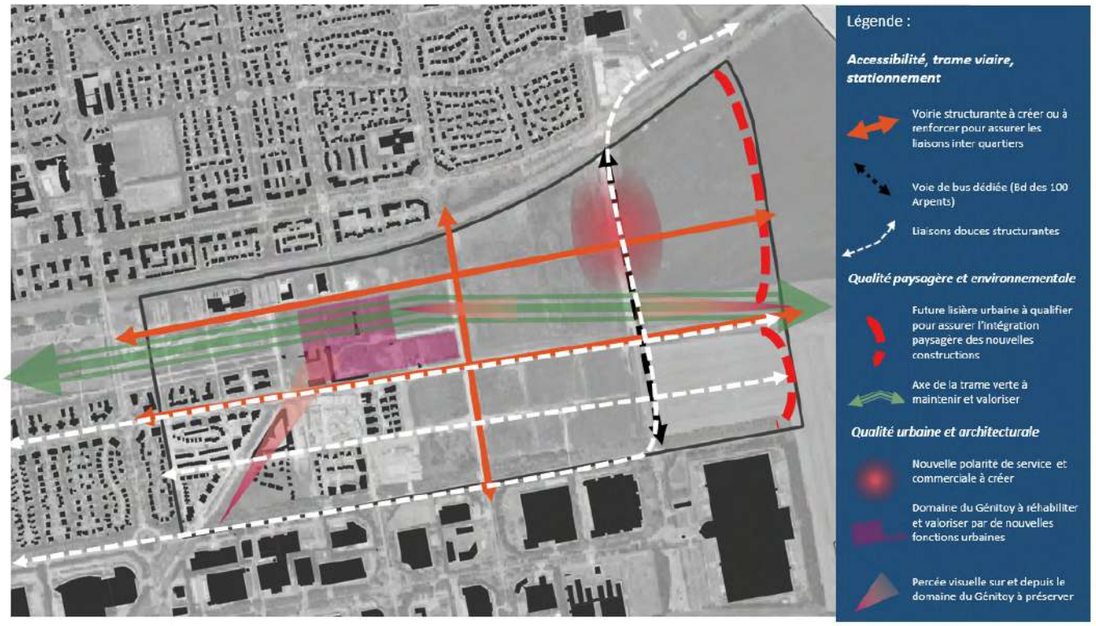
Il est notamment possible d'identifier :

- Un renforcement de la prise en compte des zones humides à travers la mise en œuvre de dispositions générales visant à rappeler l'obligation de prendre en compte les zones humides potentielles ou avérées dans les différents secteurs d'OAP ;
- La prise en compte des enjeux de réduction des consommations énergétiques en fléchant notamment une ambition pour les futurs bâtiments ;
- La mise en œuvre de mesures complémentaires en matière de prise en compte des nuisances sonores et de la qualité de l'air en s'appuyant notamment sur des recommandations en matière d'insertion et de formes urbaines.

6.2.1 OAP Secteur « Sycomore »

6.2.1.1 Présentation de l'OAP

« Le périmètre de l'OAP correspond à la ZAC du Sycomore, écoquartier en cours de réalisation sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Il constitue l'espace entre la voie ferrée au Nord et la zone d'activités, longeant l'autoroute A4, au Sud. L'urbanisation du secteur est déjà en cours. En effet, la partie Ouest du site a déjà fait l'objet de récentes opérations d'aménagement, essentiellement à vocation résidentiel. Tandis que la partie Est, actuellement occupé par des cultures ou des friches, est voué à accueillir une plus grande mixité d'usages : résidentiel et commercial. » (OAP)



6.2.1.2 Sensibilité environnementale du site

Cette analyse de la sensibilité environnementale du site s'appuie sur l'étude d'impact réalisée en 2011, actualisée avec les éléments du Plan Guide réalisé en 2021 et les éléments identifiés lors de la révision du PLU.

6.2.1.2.1 Eléments physiques du territoire

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

Il est situé en point haut du territoire et est concerné par une faible inclinaison sud-ouest / nord-est.

La géologie du site est constituée de limons.

6.2.1.2.2 Biodiversité et milieux naturels

En termes d'occupation du sol, le site est concerné par :

- Des espaces bâtis et /ou en chantier ;
- Des secteurs de jachère – en attente de projet ;
- Des cultures intensives ;
- Le parc et le domaine du Génitoy.

Il n'existe aucun zonage réglementaire ou d'inventaire de la faune ou de la flore sur le périmètre de l'OAP. Le site le plus proche étant la forêt d'Armainvilliers (ZNIEFF de type II) située à moins de 2km au sud mais dont le Sycomore est séparé par la zone industrielle Gustave Eiffel et l'autoroute A4.

En termes de faune et de flore, les prospections réalisées en 2010 ont mis en évidence des espèces animales protégées et/ou d'intérêt patrimonial :

- Absence de végétation d'intérêt patrimoniale ;
- Identification de 25 espèces d'oiseaux
    - 20 espèces protégées réglementairement ;
    - Ces espèces sont principalement en lien avec les milieux de friches et les bandes arbustives.
- Identification d'une espèce d'amphibien (grenouille verte) et d'une espèce de reptiles (lézard des murailles)
    - Ces espèces sont identifiées au sein des douves de la ferme du Génitoy
- Identification de plusieurs espèces d'invertébrés :
    - Présence de rhopalocères (papillons) mais absence d'espèce protégée ou déterminante de ZNIEFF lors des recensements ;
    - Présence d'orthoptères avec des espèces protégées ou rares (Grillon d'Italie, Conocéphale gracieux, Decticelle bariolée)
    - Présence d'odonates avec une espèce déterminante de ZNIEFF (Leste brun)

Globalement, la plupart de ces espèces ont été identifiées au sein des friches, des espèces plus humides (douves) et au niveau des espaces arbustifs. La diversité des milieux est prépondérante pour ces différentes espèces.

Par ailleurs, lors de l'étude de 2010 plusieurs secteurs ont été identifiés comme présentant un intérêt fonctionnel ou intrinsèque du point de vue écologique. Celles-ci se concentrent au droit du parc du Génitoy et de la ferme du Génitoy.

Il existe par ailleurs une prélocalisation de zone humide sur le périmètre de l'OAP, celle-ci est présentée sur la carte ci-dessous :



Le cours d'eau identifié sur la carte est actuellement canalisé et enterré.

La prélocalisation zone humide est exclusivement identifiée en classe B (Probabilité importante de zones humides mais dont le caractère humide et les limites restent à préciser et à vérifier). Elle s'implante au sein d'espaces végétalisés et déjà bâtis.

Globalement, bien que présentant un caractère peu propice au développement d'une biodiversité importante. Le secteur de l'OAP est susceptible d'abriter une faune intéressante et s'inscrit pleinement dans la trame verte et bleue locale. Par ailleurs, le secteur du Sycomore s'inscrit également dans le SRCE d'Ile de France avec notamment la présence au nord d'un corridor de la sous trame herbacée et la proximité avec la mosaïque agricole en frange est de la ville.

6.2.1.2.3 Gestion des ressources (eau, assainissement, foncier)

Le site de l'OAP est situé sur un point haut, les eaux de ruissellement ont donc tendance à s'écouler vers le bassin de la Brosse et le bassin de la Gondoire. Il n'existe néanmoins aucun cours d'eau sur le site.

Le secteur étant en cours d'aménagement, l'ensemble des réseaux (assainissement, adduction en eau potable) font l'objet soit d'une création de réseau soit d'une adaptation.

Par ailleurs, le site est concerné à l'heure actuelle par des terres agricoles, qui constitue un foncier spécifique puisque source de production alimentaire.

6.2.1.2.4 Risques

Le secteur de l'OAP est concerné par des risques naturels :

- Risque d'inondation par remontée de nappe ;
- Risque moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

Par ailleurs, le site est également concerné par la présence d'un ancien site industriel (stockage de produits chimiques) au niveau de la ferme du Génitoy.

Enfin, le secteur étant implanté à proximité de la ligne de RER A, il est concerné par des nuisances sonores liées au passage des trains.

6.2.1.3 Incidence prévisible de l'OAP « Secteur Sycomore » sur l'environnement :

6.2.1.3.1 Analyse des enjeux portés par l'OAP :

Au regard des enjeux portés par cette OAP, l'incidence potentielle de celle-ci sur l'environnement attendue peut être la suivante :

ENJEUX DE L'OAP	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
Accompagner la réalisation d'un écoquartier, un urbanisme adapté aux enjeux climatiques et énergétiques.	(+/-) La densification du secteur constitue un élément favorisant la constitution d'un îlot de chaleur. Néanmoins, il est attendu que celui-ci soit conçu de manière à répondre aux évolutions climatiques et qu'il tienne compte des exigences de réduction des consommations énergétiques.	(0)	(-) La finalisation du quartier nécessite l'artificialisation de nouvelles terres agricoles ce qui impacte la trame verte et bleue.	(--) La finalisation du quartier nécessite l'artificialisation de nouvelles terres agricoles et naturelles. A noter que, l'intégration d'exigences en matière climatique et énergétique permet de modérer l'accroissement de la consommation énergétique.	(0)
Développer une nouvelle polarité commerciale et de services sur la commune dans l'ambition de desserte de proximité pour la nouvelle population.	(+) La création d'une nouvelle polarité permet de limiter les besoins de déplacements de la population et favorise l'accessibilité en modes doux ce qui permet de réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES liés aux déplacements.	(0)	(0)	(+) La création d'une nouvelle polarité permet de limiter les besoins de déplacements de la population et favorise l'accessibilité en modes doux ce qui permet de réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES liés aux déplacements.	(+) La création d'une nouvelle polarité permet de limiter les besoins de déplacements de la population et favorise l'accessibilité en modes doux ce qui permet de réduire les nuisances sonores et la pollution atmosphérique locale
Réhabiliter le domaine du Génitoy, au cœur de l'écoquartier	(0)	(++) La réhabilitation du domaine du Génitoy permet de garantir la pérennité de ce monument historique.	(0)	(0)	(0)
Conserver une percée visuelle entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny	(0)	(++) Le maintien de la percée visuelle entre les deux domaines permet d'assurer le maintien des conditions paysagères et patrimoniales nécessaires à la valorisation de ces deux monuments.	(0)	(0)	(0)
Assurer un cadre de vie agréable avec des espaces de transitions entre les différents usages.	(0)	(++) Le maintien de transition entre les différents usage permet de structurer le paysage urbain.	(0)	(0)	(0)
Créer une lisière urbaine de qualité à l'Est, en limite de ZAC pour assurer l'intégration des nouveaux projets.	(0)	(++) Le maintien de transition entre les différents usage permet de structurer le paysage urbain.	(0)	(0) La création d'une lisière urbaine de qualité permet de contenir l'urbanisation dans les limites définies.	(0)
Maintenir une circulation sécurisée des nouveaux flux dans un secteur fortement urbanisé.	(+) Le maintien d'une circulation sécurisée, permet de garantir une meilleure cohabitation des flux et favorise ainsi le report vers des modes actifs. Ce qui permet de réduire les émissions de GES liées aux déplacements.	(0)	(0)	(+) Le maintien d'une circulation sécurisée, permet de garantir une meilleure cohabitation des flux et favorise ainsi le report vers des modes actifs. Ce qui permet de réduire les consommation et émissions de GES liées aux déplacements.	(+) Le maintien d'une circulation sécurisée, permet de garantir une meilleure cohabitation des flux et favorise ainsi le report vers des modes actifs. Ce qui permet de réduire les nuisances sonores et la pollution atmosphérique locale.
SYNTHESE	(+)	(++)	(-)	(--)	(+)

Globalement, l'OAP, à travers ses enjeux, porte une ambition environnementale principalement tournée vers la valorisation du patrimoine (paysager et bâti) mais également sur la réduction de l'empreinte carbone et la consommation des ressources.

Considérant qu'elle a vocation à accompagner la finalisation de la ZAC du Sycomore, elle induit en revanche une pression supplémentaire sur la consommation d'espaces agricoles et donc sur la trame verte et bleue.

6.2.1.3.2 Analyse de l'incidence de l'OAP et des mesures mises en œuvre

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
SENSIBILITE DU SITE IDENTIFIEE	- Climat tempéré, - Site en partie non urbanisée, propice à la réduction de l'îlot et à une production très faible d'émissions de GES > Sensibilité **faible**	- Présence d'un monument historique sur le périmètre de l'OAP > Sensibilité **forte**	- Existence ponctuelle de milieux intéressants pour la biodiversité ; - Présence d'espèces protégées et/ou d'intérêt sur le site > Sensibilité **forte**	- Situation en point haut : risque de pollution des eaux par le ruissellement - Présence de terres agricoles > Sensibilité **forte**	- Présence d'un ancien site industriel - Proximité avec le RER A : nuisances sonores > Sensibilité **forte**
INCIDENCES INITIALES *(IDENTIFIEES DANS LE CADRE DE L'ETUDE D'IMPACT)* (AVANT MISE EN PLACE DES MESURES DANS L'OAP)	**(-)** L'urbanisation du secteur fait augmenter les rejets de particules en lien avec l'augmentation de l'habitat et des besoins de déplacements	**(+)** Le projet a un impact positif puisqu'il est conçu de manière à mettre en valeur et à revaloriser le site de la ferme du Génitoy	**(-)** Le projet prévoit la création d'un parc et de nouveaux milieux. Néanmoins, elle fait augmenter la densité humaine et le dérangement et engendre la perte d'espaces ouverts.	**(-)** Le projet fait augmenter la part de sols imperméabilisés limitant ainsi la possibilité de gérer les eaux pluviales de manière alternatives.	**(-)** Le projet conduit à une augmentation de la pollution atmosphérique mais n'a pas d'incidence sur les nuisances sonores.
MESURES DE L'ETUDE D'IMPACT POUVANT ETRE INTEGREES DANS L'OAP SECTORIELLE	- Positionner les lieux d'intensité urbaine au plus près des dessertes en transport en commun - Maîtrise des consommations énergétiques - Structurer le quartier autour des modes doux et transpo	/	- Prendre en compte les espaces d'intérêt écologiques et le maintien des connexions écologiques ; - Reconstituer des zones boisées - Proposer des constructions favorables à l'avifaune urbaine Il est à noter que, dans le cadre de la procédure d'étude d'impact de la ZAC des mesures ERC ont été définies afin d'assurer la mise en œuvre d'un projet compatible avec le contexte environnemental. Des mesures compensatoires ont été définies (source : Etude d'impact ZAC du Sycomore, 2011) avec notamment : - La mise en place de constructions favorables à l'avifaune urbaine, - La prise en compte des espaces d'intérêt écologiques et le maintien des connexions écologiques.	- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales ; - Assurer la complémentarité de la trame verte et bleue A noter que, le secteur du Sycomore est concerné par un réseau de chaleur alimenté par biomasse. La densification du secteur permet donc de garantir un raccordement et une efficacité de celui-ci. Dans le cadre de l'étude d'impact (2011) il a été identifié un besoin en matière d'eau potable de l'ordre de 2 000m³. Il est par ailleurs indiqué que le projet a la capacité d'être alimenté par la ressource disponible sans que cela impacte la capacité. De la même manière le projet a la capacité d'assurer l'assainissement des 7000m³ d'effluents projetés à terme sur la ZAC.	- Prendre en compte les nuisances sonores - Favoriser les aménagements qui limitent la pollution atmosphérique A noter que, dans le cadre du projet de ZAC, la RD406/Avenue Curie est passé d'un statut de boulevard urbain à une desserte interne, réduisant ainsi les nuisances sonores associées (réduction des vitesses, traitement des voiries).
MESURES PRISES DANS L'OAP SECTORIELLE	- Favoriser la sécurité de tous les modes de déplacement (ex. zone partagée). - Créer des cheminements dédiés aux modes actifs (piétons ou cycle) au sein du réseau de desserte locale - Faciliter une connexion entre la gare RER – le domaine du Génitoy et la zone d'activités - Mutualiser les espaces de stationnement pour minimiser les surfaces dédiées au stationnement et favoriser l'optimisation foncière - Utiliser des matériaux biosourcés et proposer une conception du bâti de haute qualité environnementale. - Traiter de manière adaptée les espaces libres de manière à assurer leur intérêt	- Souligner la perspective visuelle entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny ; - Créer un aménagement paysager d'ensemble ; - Assurer une transition qualitative entre l'espace agricole et la lisière urbaine ; - Affirmer l'identité communale depuis la RD406 (unité d'ensemble via la composition paysagère et architecturale des façades) ; - Effectuer une réhabilitation qualitative du domaine du Génitoy ; - Implanter les nouvelles constructions au sein du domaine du Génitoy dans le respect de la composition	- Maintenir et aménager un espace vert entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny ; - Former une continuité de la trame verte avec le parc du Génitoy et le parc existant dans la ville ; - Assurer une transition qualitative entre l'espace agricole et la lisière urbaine ; - Traiter de manière adaptée les espaces libres de manière à assurer leur intérêt environnemental (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle) Les dispositions générales des OAP prévoient par ailleurs : - Un rappel de la marche à suivre en cas de présence d'une zone	- Maintenir et aménager un espace vert entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny ; - Former une continuité de la trame verte avec le parc du Génitoy et le parc existant dans la ville ; - Mutualiser les espaces de stationnement pour minimiser les surfaces dédiées au stationnement et favoriser l'optimisation foncière - Assurer une transition qualitative entre l'espace agricole et la lisière urbaine ; - Traiter de manière adaptée les espaces libres de manière à assurer leur intérêt environnemental (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle) Les dispositions générales des OAP prévoient par ailleurs : - La demande de participer à la réduction, pour les nouvelles constructions, des consommations énergétiques.	- Favoriser la sécurité de tous les modes de déplacement (ex. zone partagée). - Créer des cheminements dédiés aux modes actifs (piétons ou cycle) au sein du réseau de desserte locale - Faciliter une connexion entre la gare RER – le domaine du Génitoy et la zone d'activités ; - Favoriser la prise en compte des nuisances sonores : o Implantation préférentielle des bâtiments selon la sensibilité des occupants et l'exposition aux nuisances sonores ; o Adaptation de l'architecture acoustique des parcelles ; o Mise en œuvre de protections géographiques ou structurelles par rapport au bruit ; o Prise en compte de la performance des logements vis-à-vis des nuisances sonores. - Favoriser la prise en compte d'une qualité de l'air : o Eloignement vis-à-vis des sources de nuisances sonores ; o Maintien et création d'espaces végétalisés ;

	environnemental (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle)	d'ensemble du domaine et en continuité du bâti existant ; - Contribuer à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération par la contribution architecturale	humide avérée et potentielle sur le secteur.		o Possibilité de créer des bandes tampons ; o Ventilation naturelle des espaces extérieurs
INCIDENCE RESIDUELLE	**(0)**	**(++)**	**(+/-)**	**(-)**	**(+/-)**
MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER			Des mesures complémentaires peuvent être envisagées afin de venir améliorer le bilan de l'OAP : - Proposer une conception du bâti qui intègre la biodiversité ; - Assurer un traitement des espaces publics qui valorise la biodiversité (gestion différenciée, continuité des espaces publics et espaces verts privés).	Des mesures complémentaires peuvent être envisagées afin de venir améliorer le bilan de l'OAP : - Constituer des formes urbaines économes en foncier de manière à préserver autant que possible la pleine terre au sein des espaces publics et des îlots privés ; - Favoriser la perméabilité des revêtements et des espaces.	Des mesures complémentaires peuvent être envisagées afin de venir améliorer le bilan de l'OAP : - Assurer une végétalisation plus dense aux abords des infrastructures sources de nuisances sonores (RER A) En l'état, le projet a permis de limiter les nuisances, toutefois, l'implantation à proximité d'infrastructures sources de nuisances engendre nécessairement une exposition à des niveaux sonores dépassant la réglementation. L'action la plus efficace étant la suppression ou la réduction de la source de bruit sur laquelle la commune n'est pas compétente.

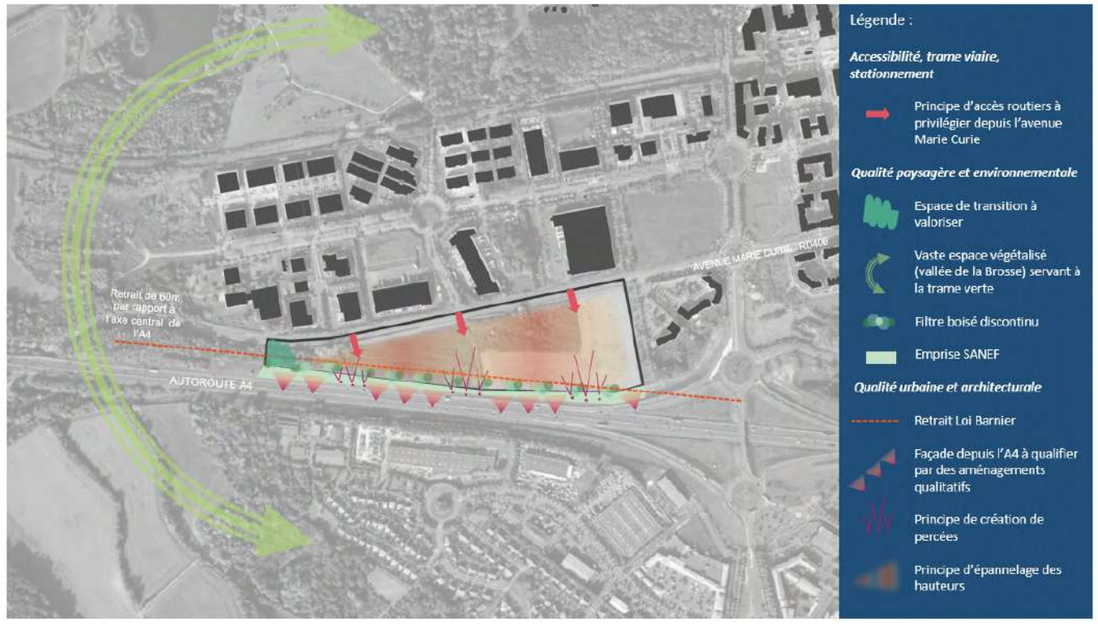
6.2.2 OAP Secteur « Entrée de ville Ouest »

6.2.2.1 Présentation de l'OAP

« Situé le long de l'autoroute A4, en entrée de Ville de la commune depuis l'échangeur autoroutier et l'avenue Marie Curie, le secteur d'OAP occupe une place stratégique, bien desservi, pour le développement de Bussy-Saint-Georges

Le site s'inscrit en lisière urbaine et assure la transition entre les espaces agri-naturels et l'espace urbain. Initialement voué au développement économique, le site est inoccupé et en jachère.

Au regard de son positionnement et de l'effet vitrine qu'il offre à la Ville, l'aménagement du secteur est dédié à l'accueil d'un pôle ludique, high tech et culturel afin d'avoir sur le territoire une offre spécifique en équipements et services, complémentaires aux autres polarités extra-communales et profitable aux habitants sur une large échelle. Le site se situe également face au parc d'activités de Ferrière-en-Brie, séparé par l'autoroute A4 qui relie Paris à Marne-la-Vallée » (OAP)



6.2.2.2 Sensibilité environnementale du site

6.2.2.2.1 Eléments physiques du territoire

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

Le site présente une déclivité dans le sens sud-nord et dans le sens est-ouest.

La géologie du site est principalement constituée de limons.

6.2.2.2.2 Biodiversité et milieux naturels

En termes d'occupation du sol, le site est concerné par :

- Des cultures intensives ;
- Un secteur de friche herbacée et arbustive ;
- Un espace de boisement ;
- Une petite mare.

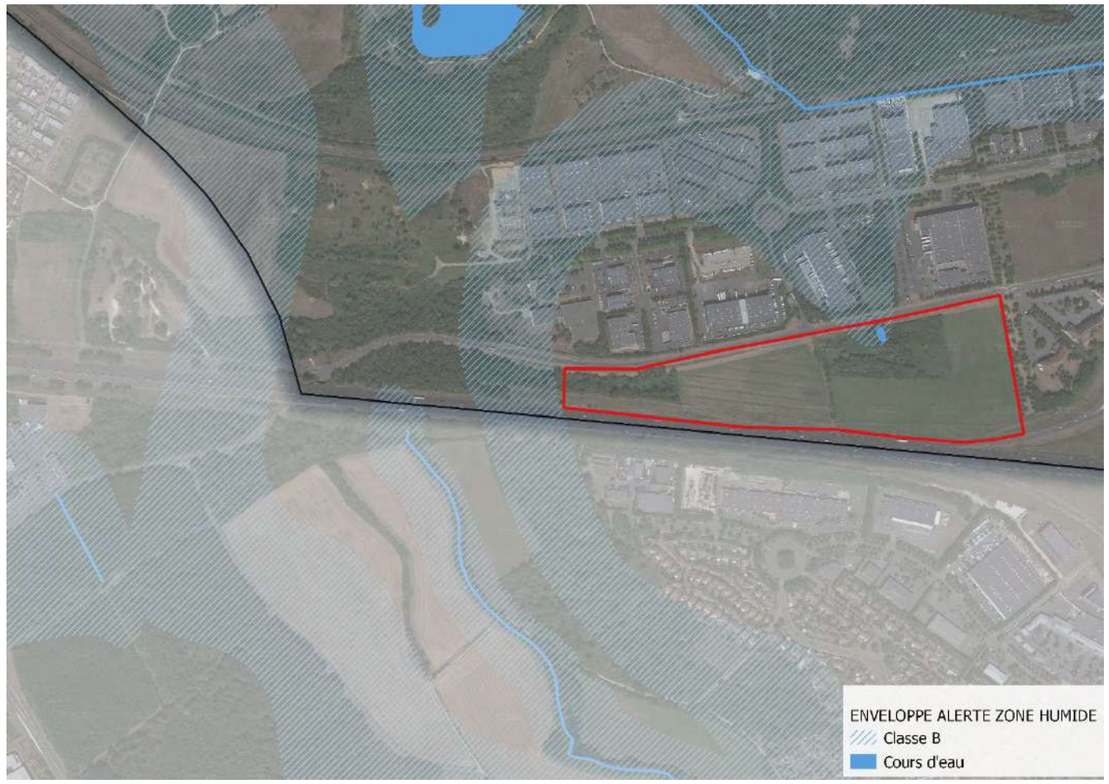
Il n'existe aucun zonage réglementaire ou d'inventaire de la faune ou de la flore sur le périmètre de l'OAP. Néanmoins celle-ci est située à proximité de la forêt d'Armainvilliers (ZNIEFF de type II).

Le secteur n'ayant pas fait l'objet d'étude d'impact il n'existe pas d'étude faune flore sur le périmètre du site. Néanmoins, au regard des investigations menées sur le territoire, il est probable que le secteur présente un attrait pour l'avifaune (présence sur le site de la ZAC du Sycomore d'une avifaune liée aux fourrés arbustifs, friches et cultures) mais également la présence d'invertébrés (papillons, orthoptères...).

Globalement, les secteurs les plus propices au développement de la faune sur le site sont les espaces plus boisés situés à l'ouest et les espaces de friches arbustives au nord.

Le site est concerné par une enveloppe d'alerte zone humide (classe B : Probabilité importante de zones humides mais dont le caractère humide et les limites restent à préciser et à vérifier) au niveau du secteur en friche, au sein duquel se trouve par ailleurs une mare.

Cette présence de l'eau sur le site constitue une opportunité pour les espèces (notamment d'insectes, type odonates) de se développer et se reproduire.



6.2.2.2.3 Gestion des ressources

Le site n'est concerné par aucun forage pour l'adduction en eau potable (AEP).

Il ne présente à l'heure actuelle pas de réseaux (assainissement, eau potable) développé sur l'entièreté du site. Néanmoins, sa proximité avec la zone d'activité au nord et les infrastructures routières permettent d'envisager le prolongement des réseaux sur le site.

En termes d'occupation du sol, celui-ci présente une occupation partiellement agricole, qui présente un intérêt pour la production alimentaire.

6.2.2.2.4 Risques

Le secteur de l'OAP est concerné par des risques naturels :

- Risque d'inondation par remontée de nappe (inondation de cave) dans sa partie ouest ;
- Risque moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

Le site n'est pas concerné par la présence d'activités industrielles passées ou actuelles.

La proximité avec l'autoroute A4 impacte la qualité du site en termes de nuisances et pollutions atmosphérique. Ainsi, il apparaît qu'à proximité immédiate de l'autoroute, la qualité de l'air présente des concentrations plus élevées en dioxyde d'azote, en particules fines (PM10 et PM2,5) sans pour autant dépasser le seuil de qualité attendu.

En ce qui concerne les nuisances sonores, les nuisances les plus fortes sont rencontrées au niveau de l'autoroute (niveau sonore > 65 dB(A)). L'emprise concernée par des nuisances sonores est considérée comme une zone à enjeu de priorité territoriale.

6.2.2.3 Incidence prévisible de l'OAP « Entrée de ville Ouest » sur l'environnement

6.2.2.3.1 Analyse des enjeux portés par l'OAP :

Au regard des enjeux portés par cette OAP, l'incidence potentielle de celle-ci sur l'environnement attendue peut être la suivante :

ENJEUX DE L'OAP	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
Accompagner la réalisation d'un pôle ludique, high tech et culturel.	(-) La densification du secteur constitue un élément favorisant la constitution d'un îlot de chaleur.	(0)	(--) La réalisation du pôle en entrée de ville nécessite l'artificialisation de nouvelles terres agricoles et naturelles ce qui réduit la trame verte et bleue du territoire.	(--) La réalisation du pôle en entrée de ville nécessite l'artificialisation de nouvelles terres agricoles et naturelles	(0)
Assurer une « vitrine » de qualité pour la Ville, visible depuis l'A4.	(0)	(++) La création d'un ensemble cohérent en entrée de ville contribue à une amélioration de l'entrée de ville.	(0)	(0)	(0)
Préserver la population des nuisances et pollutions de l'autoroute A4.	(0)	(0)	(0)	(0)	(++) Il est prévu d'améliorer qualitativement les conditions de vie des habitants de Bussy-Saint-Georges à proximité de l'A4.
Travailler la transition entre l'espace agri-naturel et l'espace urbain.	(0)	(++) Un travail sur la transition permet de garantir, dans le cadre de la mise en œuvre du projet, une meilleure transition entre les différents milieux.	(++) Le travail sur la transition entre le milieu urbain et l'espace agri-naturel garantit une meilleure préservation	(0)	(0)
Concevoir une circulation sécurisée et apaisée au site.	(0)	(0)	(0)	(0)	(+) Le maintien d'une circulation sécurisée, permet de garantir une meilleure cohabitation des flux et favorise ainsi le report vers des modes actifs. Ce qui permet de réduire les nuisances sonores et la pollution atmosphérique locale.
Conforter le rôle du boulevard de Lagny comme interface entre sortie autoroutière et entrée de Ville.	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
SYNTHESE	(-)	(++)	(0)	(--)	(++)

Globalement, l'OAP, à travers ses enjeux, porte une ambition environnementale principalement tournée vers la création d'un nouveau pôle en entrée de ville, afin de structurer celle-ci et de constituer une entrée sur le territoire. Par ailleurs, elle a vocation à constituer un secteur tampon vis-à-vis des nuisances sonores liées à l'A4 et à donner corps aux franges urbaines.

Considérant qu'elle a vocation à accompagner la création d'une nouvelle zone urbaine, elle induit en une pression supplémentaire sur la consommation d'espaces agricoles et la trame verte et bleue.

6.2.2.3.2 Analyse de l'incidence de l'OAP et des mesures mises en œuvre

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
SENSIBILITE DU SITE IDENTIFIEE	- Climat tempéré, - Site en partie non urbanisée, propice à la réduction de l'îlot et à une production très faible d'émissions de GES	- Positionnement en entrée de ville ouest	- Existence ponctuelle de milieux potentiellement intéressants pour la biodiversité ; - Présence potentielle d'espèces d'intérêt	- Situation en point haut : risque de pollution des eaux par le ruissellement - Présence de terres agricoles	- Proximité avec l'A4 et la RD406 (nuisances sonores + pollution atmosphérique) mais absence d'habitat sur le site
	> Sensibilité **faible**	> Sensibilité **forte**	> Sensibilité **moyenne**	> Sensibilité **forte**	> Sensibilité **moyenne**
	(-)	**(0)**	**(-)**	**(--)**	**(-)**
INCIDENCES ET EFFET IDENTIFIES (AVANT MISE EN PLACE DES MESURES DANS L'OAP)	L'urbanisation du secteur fait augmenter les rejets de particules en lien avec l'augmentation de l'habitat et des besoins de déplacements.	L'urbanisation du secteur a vocation à faire évoluer ce secteur actuellement délaissé en entrée de ville.	L'urbanisation du secteur vient réduire les possibilités pour la faune et la flore de se développer sur le territoire.	L'urbanisation du secteur fait augmenter la part de sols imperméabilisés limitant ainsi la possibilité de gérer les eaux pluviales de manière alternatives. L'urbanisation du secteur fait également augmenter la pression sur la ressource en eau potable (dominante équipements et services, pression a priori peu importante compte tenu de l'absence de besoins liés à des habitants ou à des process industriels) et contribue à augmenter les consommations énergétiques et les émissions de GES liées au bâti.	L'urbanisation du secteur conduit à une augmentation de la pollution atmosphérique mais n'a pas d'incidence sur les nuisances sonores. Elle permet en revanche l'exposition des usagers des équipements à des nuisances sonores dépassant les seuils de l'OMS.
MESURES PRISES DANS L'OAP SECTORIELLE	- Favoriser la sécurité de tous les modes de déplacement et notamment les modes doux ; - Mutualiser les espaces de stationnement pour minimiser les surfaces dédiées au stationnement et favoriser l'optimisation foncière ; - Intégrer le renforcement de la trame végétale et favoriser la gestion alternative des eaux pluviales	- Traitement qualitatif de l'interface avec l'A4 : o Interdiction des dépôts et stockages en plein air visibles, o Jeu de volumes et de teinte adapté à moins de 30m de l'autoroute o Travail sur la composition architecturale o Adaptation de la hauteur d'est en ouest - Aménager et traiter la zone de transition avec l'espace agri-naturel à l'est du secteur.	- Aménager et traiter la zone de transition avec l'espace agri-naturel à l'est du secteur ; - Intégrer le renforcement de la trame végétale et favoriser la gestion alternative des eaux pluviales Les dispositions générales prévoient par ailleurs : - Un rappel de la marche à suivre en cas de présence d'une zone humide avérée et potentielle sur le secteur.	- Intégrer le renforcement de la trame végétale et favoriser la gestion alternative des eaux pluviales ; - Assurer le développement sécurisés de modes doux ; Les dispositions générales prévoient par ailleurs : - La demande de participer à la réduction, pour les nouvelles constructions, des consommations énergétiques.	- Favoriser la sécurité de tous les modes de déplacement et notamment les modes doux ; - Développement d'un filtre boisé au niveau de l'A4 - Favoriser la prise en compte des nuisances sonores : o Implantation préférentielle des bâtiments selon la sensibilité des occupants et l'exposition aux nuisances sonores ; o Adaptation de l'architecture acoustique des parcelles ; o Mise en œuvre de protections géographiques ou structurelles par rapport au bruit ; o Prise en compte de la performance des logements vis-à-vis des nuisances sonores. - Favoriser la prise en compte d'une qualité de l'air : o Eloignement vis-à-vis des sources de nuisances sonores ; o Maintien et création d'espaces végétalisés ; o Possibilité de créer des bandes tampons ; o Ventilation naturelle des espaces extérieurs La matérialisation du retrait au titre de la loi Barnier permet également d'assurer un retrait minimal des constructions vis-à-vis de la A4. A noter que, dans le cadre de l'OAP Entrée de ville le retrait est également mentionné vis-à-vis de la RD406.
INCIDENCE RESIDUELLE	**(0)**	**(0)**	**(-)**	**(--)**	**(0)**
MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER			Des mesures complémentaires peuvent être envisagées afin de venir améliorer le bilan de l'OAP : - Proposer une conception du bâti qui intègre la biodiversité ; - Assurer un traitement des espaces publics qui valorise la biodiversité (gestion différenciée, continuité des espaces publics et espaces verts privés). - Préserver au maximum la mare et la friche arbustive à proximité de l'avenue Marie Curie.	Des mesures complémentaires peuvent être envisagées afin de venir améliorer le bilan de l'OAP : - Constituer des formes urbaines économes en foncier de manière à préserver autant que possible la pleine terre au sein des espaces publics et des îlots privés ; - Favoriser la perméabilité des revêtements et des espaces.	Des mesures complémentaires peuvent être envisagées afin de venir améliorer le bilan de l'OAP : - Assurer une végétalisation plus dense aux abords des infrastructures sources de nuisances sonores (RD406) En l'état, le projet a permis de limiter les nuisances, toutefois, l'implantation à proximité d'infrastructures sources de nuisances engendre nécessairement une exposition à des niveaux sonores dépassant la réglementation. L'action la plus efficace étant la suppression ou la réduction de la source de bruit sur laquelle la commune n'est pas compétente.

A noter que, ce site fait l'objet d'une étude dérogation Loi Barnier afin d'autoriser la constructibilité dans la bande des 100m de l'autoroute et celle des 75m à la RD406.

La constructibilité de bâtiments à destination d'activités est donc rendue possible, en limite de l'autoroute A4, et de la RD406. Les mesures prises dans le PLU permettent toutefois de limiter les incidences en : assurant une végétalisation plus dense au niveau de l'A4 afin de constituer un filtre végétal. Les dispositions réglementaires présentées plus bas s'appliquant uniquement aux habitations, il n'est pas prévu d'isolation acoustique spécifique sur les bâtiments d'activités.

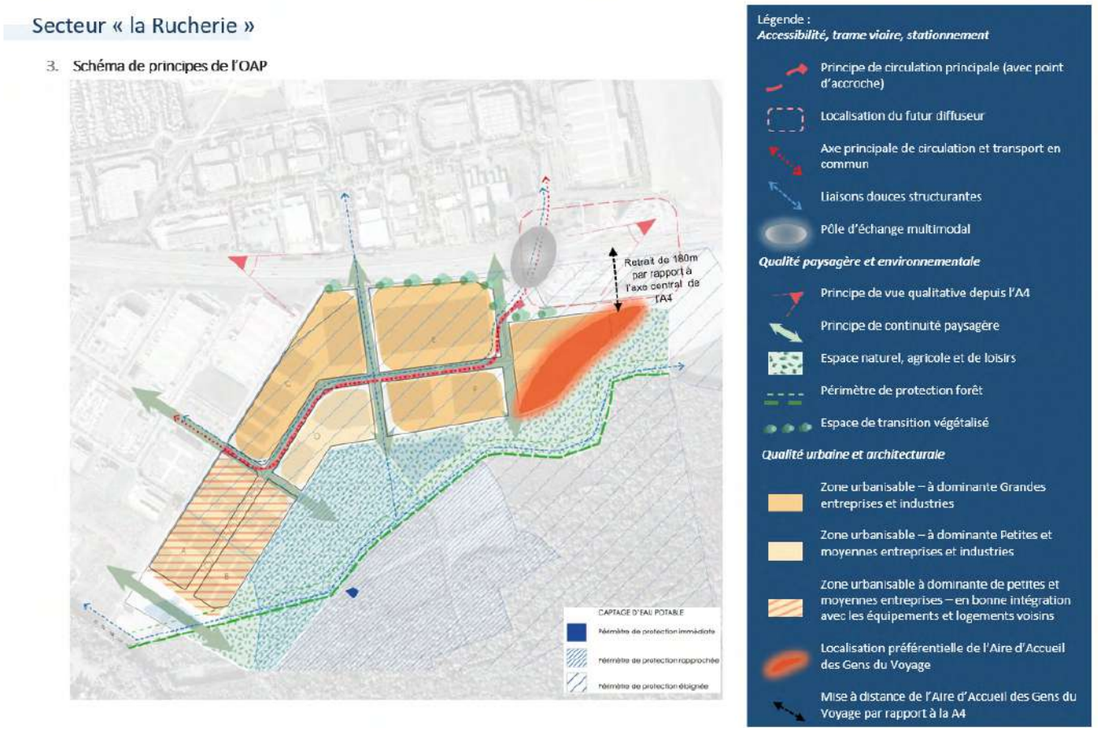
En revanche, ceux-ci, moins vulnérables que les espaces à caractère d'habitation permettent de créer une zone tampon entre l'A4 et les bâtiments situés au nord de cette zone.

6.2.3 OAP Secteur « La Rucherie »

6.2.3.1 Présentation de l'OAP

« Situé au Sud de l'autoroute A4, dans la continuité de la zone d'activités de Ferrière-en-Brie, la Rucherie présente un fort potentiel d'exposition des entreprises depuis l'A4. Néanmoins, le site s'inscrit également en lisière avec la forêt de Ferrière plus au Sud.

En raison d'un foncier économique fortement mobilisé sur les zones d'activités existantes, la Rucherie est vouée à accueillir de nouvelles activités artisanales industrielles et logistique innovantes » (OAP).



6.2.3.2 Sensibilité environnementale du site

Cette analyse de la sensibilité environnementale du site s'appuie sur l'étude d'impact réalisée en 2016 et les éléments identifiés lors de la révision du PLU.

6.2.3.2.1 Eléments physiques du territoire

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

Le site est relativement plat, avec une toutefois une légère déclivité en direction du sud-est vers la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières.

La géologie du site est principalement constituée de limons.

6.2.3.2.2 Biodiversité et milieux naturels

En termes d'occupation du sol, le site est concerné par :

- Des cultures intensives ;
- Des secteurs bâtis ;
- Un secteur d'arboriculture.

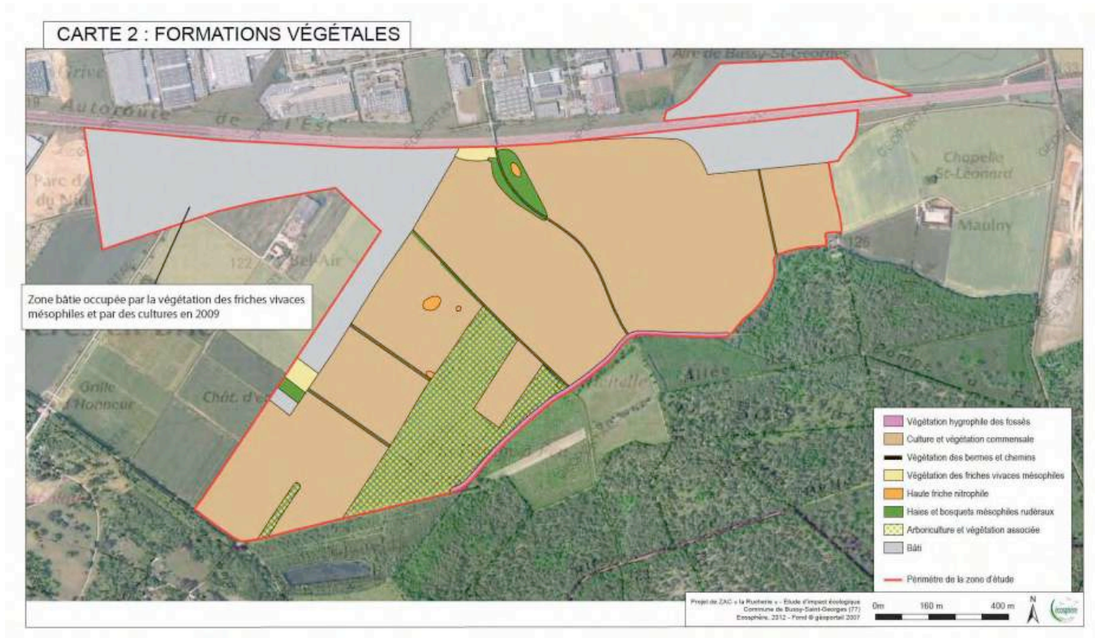


Figure 1 Différents habitats végétaux sur le site (Source : Etude d'impact environnementale Rucherie)

Il n'existe aucun zonage réglementaire ou d'inventaire de la faune ou de la flore sur le périmètre de l'OAP. Néanmoins celle-ci est située en lisière de la forêt d'Armainvilliers (ZNIEFF de type II).

En termes de faune et de flore, les prospections réalisées en 2010 ont mis en évidence des espèces animales protégées et/ou d'intérêt patrimonial :

- Présence de plantes considérées comme remarquables ou peu fréquentes en en ile de France (1 espèce)
- Identification de 78 espèces d'oiseaux
  - 15 espèces nicheuses dont certaines liées aux fourrés arbustifs et aux friches et cultures
  - 4 espèces protégées réglementairement ;
  - Enjeu assez fort au niveau des secteurs en friche et des secteurs de fructicées
- Identification de 19 espèces de mammifères terrestres
  - Enjeu localement moyen (lisières boisées)
- Absence de batracien ou de reptile
  - Ces espèces sont identifiées au sein des douves de la ferme du Génitoy
- Identification de plusieurs espèces d'invertébrés :
  - Présence de lépidoptères (papillons) avec la présence d'espèces rares
  - Présence d'orthoptères avec un niveau d'enjeu faible mais globalement présence d'espèces rares en limite de site.
  - Absence d'odonate (pas de zone humide)

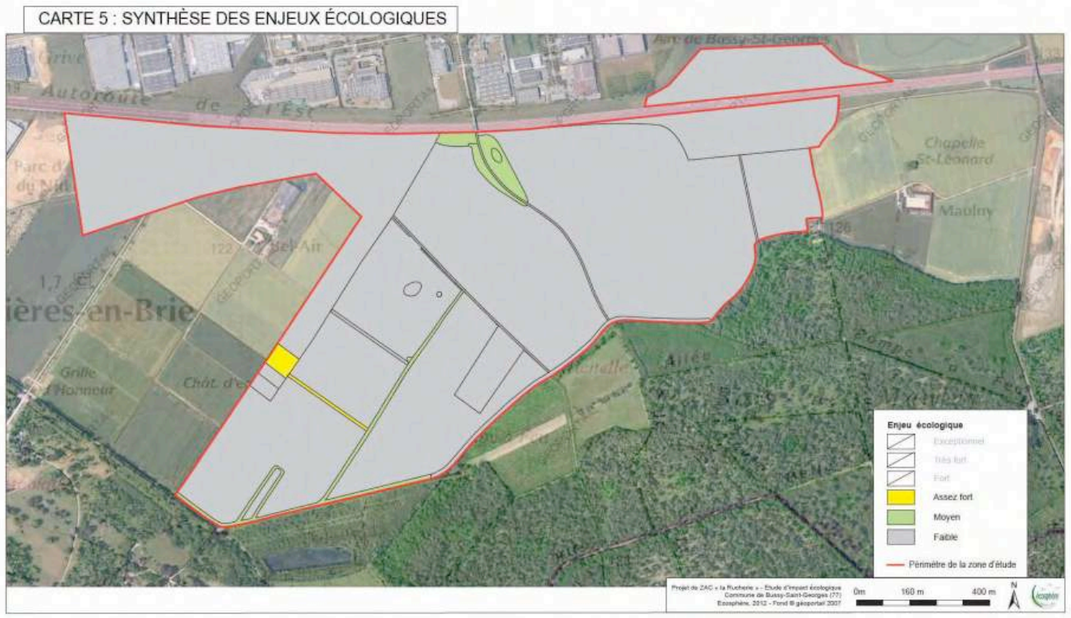


Figure 2 Carte de synthèse des enjeux écologique (Source : Etude d'impact environnemental ZAC de la Rucherie)

Globalement, la plupart de ces espèces ont été identifiées au sein des friches, des espèces plus humides (douves) et au niveau des espaces arbustifs. La diversité des milieux est prépondérante pour ces différentes espèces.

L'enveloppe d'alerte de zones humides pressenties sur le site a fait l'objet d'une expertise plus spécifique qui a démontré d'une absence de zone humide au regard du critère pédologique.

6.2.3.2.3 Gestion des ressources

Le site est à proximité immédiate du forage d'Adduction en Eau Potable (AEP) de Ferrières en Brie.

Il s'agit d'un site à dominante agricole, non imperméabilisé à l'heure actuelle.

6.2.3.2.4 Risques

Le secteur de l'OAP est concerné par des risques naturels :

- Risque d'inondation par remontée de nappe (inondation de cave) ;
- Risque moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

Le site n'est pas concerné par la présence d'activités industrielles passées ou actuelles. Néanmoins, il est situé à proximité de la zone d'activités Gustave Eiffel sur Bussy-Saint-Georges et de la ZAC du Parc de Bel Air sur la commune de Ferrières en Brie qui se compose, à proximité de l'OAP Rucherie d'une zone d'activités

La proximité avec l'autoroute A4 impacte la qualité du site en termes de nuisances et pollutions atmosphérique. Ainsi, il apparaît qu'à proximité immédiate de l'autoroute, la qualité de l'air présente des concentrations plus élevées en dioxyde d'azote, en particules fines (PM10 et PM2,5) sans pour autant dépasser le seuil de qualité attendu.

En ce qui concerne les nuisances sonores, les nuisances les plus fortes sont rencontrées au niveau de l'autoroute (niveau sonore > 65 dB(A)). L'emprise concernée par des nuisances sonores est considérée comme une zone à enjeu de priorité territoriale.

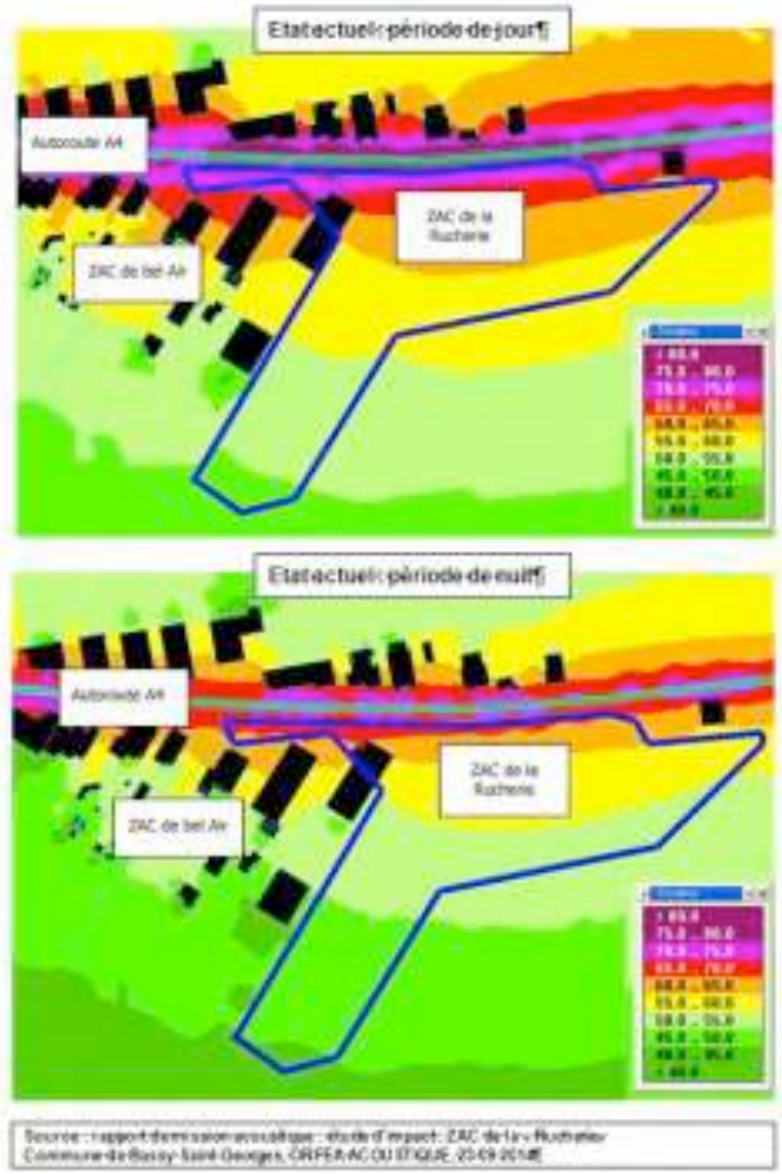


Figure 3 Etat acoustique existant du site (Source : Etude d'impact environnemental ZAC de la Rucherie)

6.2.3.3 Incidence prévisible de l'OAP « Secteur Rucherie » sur l'environnement

6.2.3.3.1 Analyse des enjeux portés par l'OAP :

Au regard des enjeux portés par cette OAP, l'incidence potentielle de celle-ci sur l'environnement attendue peut être la suivante :

ENJEUX DE L'OAP	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
Permettre l'accueil de nouvelles activités sur la commune.	**(-)** L'accueil de nouvelles activités engendre des besoins énergétiques et des émissions de GES supplémentaires. Par ailleurs, l'augmentation de l'artificialisation augmente potentiellement l'effet d'îlot de chaleur urbain.	**(0)**	**(--)** L'accueil de nouvelles activités sur la commune contribue à réduire les surfaces ouvertes disponibles pour les espèces sur le territoire.	**(--)** L'accueil de nouvelles activités sur la commune contribue à l'artificialisation des sols. La proximité avec le point de captage rend la ressource en eau vulnérable.	**(0)**
Assurer une « vitrine » de qualité pour la Ville, visible depuis l'A4.	**(0)**	**(++)** La création d'un ensemble cohérent en entrée de ville contribue à une amélioration de la qualité paysagère de la ville.	**(0)**	**(0)**	**(0)**
Préparer l'aménagement d'un futur échangeur autoroutier entre la Rucherie et la zone d'activités au Nord de l'A4.	**(--)** La création d'un nouvel échangeur autoroutier contribue à favoriser la mobilité carbonée (transport individuel / transport marchandise)	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(-)** L'augmentation de la circulation potentiellement associée à la création de l'échangeur autoroutier engendre une source de nuisance supplémentaire pour la population (pollution atmosphérique, nuisances sonores).
Limiter les activités nuisibles dans le périmètre de captage d'eau potable pour assurer une qualité des eaux.	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(+)** La préservation de la qualité des eaux, à travers une maîtrise des activités implantée sur le secteur permet de garantir la pérennité de la qualité des eaux sur le captage d'eau potable.	**(0)**
Conforter la lisière forestière avec la forêt de Ferrière.	**(0)**	**(++)** La confortation de la lisière forestière conduit à une amélioration de la qualité paysagère	**(++)** La création d'une lisière franche avec la forêt de ferrière permet de garantir le maintien de celle-ci et de sa fonctionnalité.	**(0)**	**(0)**
SYNTHESE	**(--)**	**(++)**	**(--)**	**(--)**	**(-)**

Globalement, l'OAP, à travers ses enjeux, porte une ambition environnementale principalement tournée vers la valorisation du patrimoine (paysager) et le développement de l'activité sur la commune. Considérant qu'elle a vocation à accompagner la réalisation de la ZAC de la Rucherie, elle induit en revanche une pression supplémentaire sur la consommation d'espaces agricoles et sur la consommation énergétique et les émissions de GES (construction d'un nouvel échangeur autoroutier) .

6.2.3.3.2 Analyse de l'incidence de l'OAP et des mesures mises en œuvre

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
SENSIBILITE DU SITE IDENTIFIEE DANS LE DOSSIER UNIQUE	- Climat tempéré, - Site en partie non urbanisée, propice à la réduction de l'îlot et à une production très faible d'émissions de GES	- Entrée de ville et visibilité depuis l'A4 - Proximité avec la lisière boisée de la forêt de Ferrières et inscription dans le Périmètre de protection du Château de Ferrières	- Existence ponctuelle de milieux intéressants pour la biodiversité ; - Présence d'espèces d'intérêt sur le site	- Vulnérabilité très importante de la ressource en eau (proximité captage AEP + proximité de la nappe de calcaire de Brie)	- Proximité avec l'A4 (nuisances sonores + pollution atmosphérique) et possibilité d'accueillir une aire d'accueil des gens du voyage
	> Sensibilité **faible**	> Sensibilité **moyenne**	> Sensibilité **forte**	> Sensibilité **forte**	> Sensibilité **forte**
INCIDENCES INITIALES *(IDENTIFIEES DANS LE CADRE DE L'ETUDE D'IMPACT)* (AVANT MISE EN PLACE DES MESURES DANS L'OAP)	**(-)** L'urbanisation du secteur fait augmenter les rejets de particules en lien avec l'augmentation de l'activité et des besoins de déplacements.	**(-)** L'urbanisation du secteur a un impact sur la qualité paysagère du secteur car bien que prévoyant le maintien de perspectives et ouvertures paysagères entre la ville et la forêt de Ferrières il vient fermer la vue depuis l'A4 sur le grand paysage et la forêt de Ferrières.	**(-)** L'urbanisation du secteur implique la création de nouveaux bâtiments, accès, aménagements paysagers. Il implique ainsi la disparition d'espaces végétales et des impacts faibles à assez fort sur les populations animales (pie-grièche écorcheur). Au niveau des continuités écologiques, l'impact est considéré comme faible. Par ailleurs, le site présente des effets cumulés (contexte d'urbanisation important du secteur de Bussy-Saint-Georges). Il est à noter que, dans le cadre de la procédure d'étude d'impact de la ZAC des mesures ERC ont été définies afin d'assurer la mise en œuvre d'un projet compatible avec le contexte environnemental. Des mesures compensatoires ont été définies (source : Etude d'Impact Rucherie, 2022) avec notamment : - La création d'habitats favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles au sein des emprises de la ZAC ; - La création de toitures végétalisées favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles (mesure de compensation volontaire) ; - La création d'habitats favorables aux oiseaux des milieux ouverts herbacés et agricoles sur l'exploitation des noisetiers.	**(-)** L'urbanisation du secteur fait augmenter la part de sols imperméabilisés limitant la capacité de recharge de la nappe souterraine. - D'après l'avis complémentaire de l'hydrogéologue agréé (mai 2023) apporté au dossier d'étude d'impact il ressort que la réduction de l'alimentation de la nappe était estimée à 7,5% en 2006. Les principes mis en œuvre dans le nouveau parti d'aménagement viennent modifier ces principes et proposent une approche renforçant la gestion par infiltration. De la même manière, la réalisation des bassins d'infiltration a priori moins profonds devrait permettre d'éviter les besoins de drainage et de rabattement. En revanche, l'impact sur la qualité de l'eau est considéré comme nul. Néanmoins, l'activité va augmenter les besoins d'eau potable, dans une faible proportion compte tenu du caractère principal d'activité du site qui n'est pas dédié à une production nécessitant des volumes d'eau importants. La consommation d'eau potable est également concernée par une augmentation des besoins liés aux entreprises (process et population). Il est précisé que les réseaux et ressources sont suffisants pour assurer l'alimentation en eau potable de la ZAC et que les mesures de réduction mise en œuvre permettent de limiter fortement la pression sur la ressource en eau dont l'impact est identifié comme «négligeable ».	**(--)** L'urbanisation du secteur conduit à une augmentation modérée (+1% à +2% du trafic journalier) en véhicule individuel. En revanche, il permet également de renforcer l'accessibilité en transports en commun et en modes doux aux espaces. Cette augmentation modérée du flux de véhicule n'entraine pas de dégradation de la qualité sonore du site. Au contraire, la constitution d'un front bâti permet de limiter la transmission sonore en direction de la forêt. Exposition de nouvelles populations (40 places d'accueil pour gens du voyage, à des nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée) mais dans un contexte limité avec, notamment un positionnement en vis-à-vis de la lisière boisée, majoritairement en second rideau et a minima à 180m de l'axe central de l'autoroute. A noter que, dans le cadre du projet de ZAC il est prévu la mise en œuvre de mesures visant à réduire l'exposition de la population aux nuisances sonores / pollution atmosphérique sur la ZAC ou générées par la ZAC - Qualité de l'air : o Réduction des émissions polluantes à la source ; o Implantation de zones tampons ; o Utilisation de process dépolluants. - Nuisances sonores : o Implantation adaptée des logements (y compris logements de fonction) et implantation en premier rideau des bâtiments industriels ; o Implantation d'arbres et de végétation ; o Implantation d'équipements techniques bruyants ou d'ICPE soumis à étude d'impact acoustique de manière obligatoire o Prise en compte d'objectifs spécifiques d'isolation acoustique.
MESURES PRISES DANS L'OAP SECTORIELLE	- Diversifier l'offre de mobilité présente sur le secteur d'OAP ; - Intégrer la passerelle piétonne existante au secteur afin de limiter la fracture liée à l'autoroute ; - Favoriser le lien avec le potentiel futur pôle d'échange multimodal ; - Mutualiser le stationnement entre les différentes entreprises présentes sur site ; - Adapter les formes urbaines pour optimiser au mieux l'occupation des sols (densité élevée, volumétrie à plusieurs	- Soigner la mise en scène du bâtiment et du paysage afin d'assurer une perception soignée et contrôlée depuis l'A4 ; - Végétaliser les abords de l'A4 et les espaces libres des parcelles ; - Travailler plus finement la qualité architecturale (hauteur, matérialité) sur le secteur au sein du périmètre de protection du château de Ferrières	- Structurer une armature végétale et hydraulique, support de mobilités douces, qui s'appuie sur une végétalisation diversifiée (essences, strates) et une gestion des eaux pluviales alternatives (noues, bassins hydrauliques paysagers) ; - Maintenir et renforcer la transition avec la forêt de Ferrières ; - Optimiser au maximum l'occupation des sols Les dispositions générales prévoient par ailleurs : - Un rappel de la marche à suivre en cas de présence d'une zone humide avérée et potentielle sur le secteur.	- Structurer une armature végétale et hydraulique, support de mobilités douces, qui s'appuie sur une végétalisation diversifiée (essences, strates) et une gestion des eaux pluviales alternatives (noues, bassins hydrauliques paysagers) ; - Créer et implanter des bassins hydrauliques paysagers ; - Mettre en œuvre des filtres à sable au fond des noues pour assurer l'épuration des eaux et rappel fait à l'avis de l'hydrogéologue agréé en mai 2023. Les dispositions générales prévoient par ailleurs : - La demande de participer à la réduction, pour les nouvelles constructions, des consommations énergétiques.	- Diversifier l'offre de mobilité présente sur le secteur d'OAP ; - Intégrer la passerelle piétonne existante au secteur afin de limiter la fracture liée à l'autoroute ; - Favoriser le lien avec le potentiel futur pôle d'échange multimodal par des transports en commun et des circulations douces structurantes ; - Structurer une armature végétale et hydraulique, support de mobilités douces, qui s'appuie sur une végétalisation diversifiée (essences, strates) et une gestion des eaux pluviales alternatives (noues, bassins hydrauliques paysagers) ; - Végétaliser les abords de l'A4 et les espaces libres des parcelles - Favoriser la prise en compte des nuisances sonores : o Implantation préférentielle des bâtiments selon la sensibilité des occupants et l'exposition aux nuisances sonores ;

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
	niveaux, superposition de programme, implantation à l'alignement)				o Adaptation de l'architecture acoustique des parcelles ; o Mise en œuvre de protections géographiques ou structurelles par rapport au bruit ; o Prise en compte de la performance des logements vis-à-vis des nuisances sonores. - Favoriser la prise en compte d'une qualité de l'air : o Eloignement vis-à-vis des sources de nuisances sonores ; o Maintien et création d'espaces végétalisés ; o Possibilité de créer des bandes tampons ; o Ventilation naturelle des espaces extérieurs - La matérialisation du retrait vis-à-vis de l'autoroute en ce qui concerne l'implantation de l'aire des gens du voyage permet d'assurer une mise à distance des populations.
INCIDENCE RESIDUELLE	**(0)**	**(0)**	**(+/-)**	**(-)**	**(+/-)**
MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER			Des mesures complémentaires peuvent être envisagées afin de venir améliorer le bilan de l'OAP : - Proposer une conception du bâti qui intègre la biodiversité ; - Assurer un traitement des espaces publics qui valorise la biodiversité (gestion différenciée, continuité des espaces publics et espaces verts privés).	Des mesures complémentaires peuvent être envisagées afin de venir améliorer le bilan de l'OAP : - Favoriser la perméabilité des revêtements et des espaces ; - Encourager le réemploi des eaux dans le programme	

6.2.4 Synthèse de l'effet potentiel des OAP sectorielles sur l'environnement

Les OAP sectorielles définies sur le territoire ont vocation à cadrer plus finement la manière dont les projets doivent être réalisés doit se faire au sein des différentes zones ouvertes à l'urbanisation.

Leur mise en œuvre permet donc d'améliorer l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sur l'environnement en mettant en place des mesures visant par exemple à : développer les modes doux, préserver les continuités écologiques identifiées sur les sites.

Aussi, les incidences globales liées aux OAP sont présentées ci-dessous :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES			
Thématiques	**Sous-thématiques**	**OAP SYCOMORE**	**OAP ENTREE DE VILLE OUEST**	**OAP RUCHERIE**	**OAP SECTORIELLES**
Lutte contre le changement climatique		(0)	(0)	(0)	(0)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(0)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(+/-)	(-)	(+/-)	(+/-)
	Trame verte et bleue				
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(-)	(--)	(-)	(--)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)				
	Consommation d'énergie				
	Energie renouvelable				
	Emissions de GES				
	Gestion des déchets				
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+/-)	(0)	(0)	(0)
	Risques technologiques				
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)				

➔ Incidence **très positive** sur :
- Le paysage et le patrimoine grâce à une prise en compte de mesures spécifiques liées à la préservation des points de vue au sein des différents secteurs d'OAP et prescriptions du maintien de franges entre les espaces nouvellement urbanisés et les espaces agri-naturel.

➔ Incidence **mitigée** sur :
- La biodiversité et les écosystèmes en raison de l'urbanisation importante des secteurs qui induit une perte d'espaces ouverts sur le territoire et réduit ainsi les habitats ou zones de nourrissage de la faune locale. En revanche, des actions sont mises en œuvre pour favoriser la présence du végétal, la perméabilité et la qualité des espaces extérieurs.

➔ Incidence **très négative** sur :
- La préservation des ressources naturelles en lien avec la consommation de foncier importante. Les OAP ne précisant pas spécialement (notamment pour l'entrée de ville ouest) des principes d'implantation visant à optimiser la consommation de foncier.
  - A noter que, le PADD permet d'entériner la réalisation de ces projets qui ont été engagés dans le cadre de ZAC ou fléchés dans le cadre du SCoT.

➔ Incidence **neutre** sur :
- Les risques et la santé pour la population, au regard des mesures prises et du caractère majoritairement d'activité des différentes OAP la vulnérabilité au bruit mais également aux risques naturels et technologiques des différents secteurs est donc limité.
  - A noter que cette incidence est **mitigée** pour la ZAC du Sycomore compte tenu de la présence du RER A et du caractère d'habitat du site.

6.2.4.1 Analyse de l'impact des OAP thématiques sur l'environnement :

Dans le cadre du projet de PLU de Bussy-Saint-Georges, il a également été créé deux OAPs thématiques qui portent respectivement sur :

OAP Energies renouvelables	OAP Diversité et densification de l'habitat
Celle-ci a pour objectif de : *« […] permettre le développement de systèmes de productions d'énergies vertes tout en assurant une cadre de vie de qualité pour les habitants de la commune. Poursuivant son évolutions urbaine par la finalisation de la ZAC du Sycomore, l'implantation de systèmes innovants d'énergies renouvelable ne doit pas contraindre l'intégrité globale du projet mais l'accompagner dans une démarche de durabilité.* *L'OAP vise également à sensibiliser les propriétaires et habitants aux possibilités d'autosuffisances énergétiques. »* Elle permet ainsi de préconiser la manière dont les habitants mais également les entreprises peuvent mettre en œuvre des projets de développement d'énergies renouvelables. Elle permet de définir les points d'attention afin d'assurer que la réalisation s'inscrive dans le contexte paysager et architectural du site. >> Cette OAP a une incidence positive puisqu'elle encourage la production d'énergie renouvelable sur le bâti existant et favorise ainsi : une préservation du foncier existant en mobilisant prioritairement le gisement bâti aux espaces naturels et agricoles. De la même manière elle permet d'accompagner et encourager la production locale d'énergie ce qui contribue à limiter les besoins énergétiques et émissions de GES liés à des énergies fossiles.	Celle-ci a pour objectif de démontrer que les programmes de logements qui s'inscriront sur la durée du Plan Local d'Urbanisme permettent à la commune de tendre vers les objectifs définis au SCoT et au PLH. >> Cette OAP a une incidence plutôt positive sur l'environnement puisqu'elle contribue à assurer une densité et une optimisation du foncier sur les secteurs de projets. Elle permet également d'assurer la mise en place de logements adaptés et diversifiés (logements sociaux, séniors, étudiants, etc.) permettant l'accompagnement du parcours résidentiel des habitants.

6.3 Analyse des zones à urbaniser sur le territoire

La révision du PLU de Bussy-Saint-Georges a été l'occasion de repenser le développement urbain sur les prochaines années.

Le choix a été fait de ne pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation par rapport à la précédente modification du PLU mais d'entériner les zones AU existantes au sein des ZAC en cours de finalisation ou de réalisation sur le territoire afin de pouvoir assurer la finalisation de ces opérations dans les conditions optimales.

Les secteurs de ZAC concernés par des zones AU sont donc les suivant :

- ZAC du Sycomore ;
- ZAC de la Rucherie ;
- ZAC Léonard de Vinci

Par ailleurs, il existe également une zone à urbaniser à long terme (2AU) dans le secteur dit de « La Croix Blanche » qui est identifié dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire.

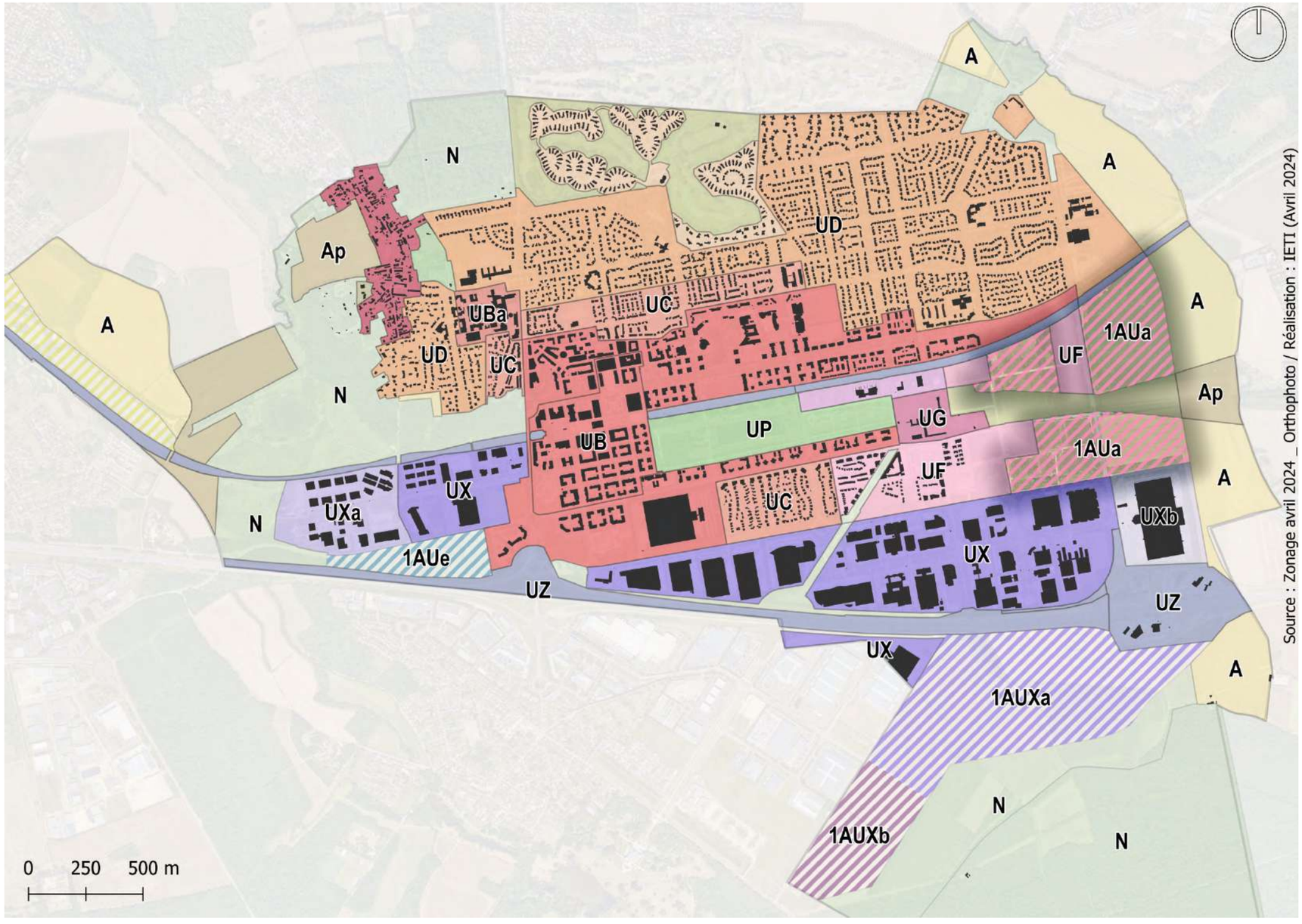
6.3.1 Zone 1AUa – ZAC du Sycomore :

La carte ci-contre, présente l'emplacement de la zone 1AUa dite « ZAC du Sycomore », au sein de la commune de Bussy-Saint-Georges.

L'ensemble des zones 1AUa identifiées au sein de la ZAC du Sycomore sont couvertes par l'OAP « Sycomore » et ont donc fait l'objet d'une analyse via l'analyse de l'OAP faite au chapitre 6.2.1.

Pour rappel, les incidences constatées, après mise en place des mesures de l'OAP sont reprises dans le tableau d'analyse des mesures mises en œuvre dans le règlement.

A noter que, la révision n'a pas permis l'ouverture de cette zone à l'urbanisation mais a entériné la zone AUa présente dans le précédent document tout en en réadaptant les contours en réponse à l'évolution et l'avancée de la ZAC.



	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
Incidence résiduelle (OAP)	**(0)**	**(++)**	**(+/-)**	**(-)**	**(+/-)**
Mesures mises en œuvre dans le règlement	**Performance du bâti :** *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).* → La mise en œuvre de dérogations favorisant l'isolation des logements contribue à assurer l'amélioration de la performance énergétique globale des logements Buxangeorgiens. **Limitation de l'emprise au sol :** *L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain ;* *Une emprise au sol allant jusqu'à 60% du terrain pourra être accepté si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique du boulevard des Cents-Arpents, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.* *Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *L'abri de jardin est exonéré de ce calcul.* *La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.* → La limitation de l'emprise au sol permet de penser des formes urbaines alliant espaces libres et bâtis ce qui réduit l'imperméabilisation des sols et favorise la végétalisation des espaces et la gestion alternative des eaux pluviales. Cela favorise ainsi la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain. **Energies renouvelables :** *Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.* → Le développement des énergies renouvelables constitue un levier pour limiter	**Qualité paysagère :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* *Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.* *Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.* *Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.* *Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.* *Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.* → La définition de mesures spécifiques visant à la fois la conception urbaine du projet (implantation, volumétrie) mais également l'aspect extérieur des constructions et les modalités de réhabilitation permettent d'assurer la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers.	**Limitation de l'emprise au sol :** *L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain ;* *Une emprise au sol allant jusqu'à 60% du terrain pourra être accepté si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique du boulevard des Cents-Arpents, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.* *Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *L'abri de jardin est exonéré de ce calcul.* *La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.* → La limitation de l'emprise au sol permet de penser des formes urbaines alliant espaces libres et bâtis ce qui réduit l'imperméabilisation des sols et favorise la végétalisation des espaces et la gestion alternative des eaux pluviales. Cela favorise ainsi la perméabilité du tissu urbain pour les différentes espèces présentes sur le territoire de Bussy-Saint-Georges. **Traitement des clôtures :** *Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.* → Le maintien des murs en pierre existants permet de garantir la pérennité de ces milieux intéressants pour la biodiversité qui apprécie les anfractuosités de ce milieu (reptiles, chiroptères). **Traitement des espaces libres (végétalisation) :** *Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.* *Pour les espaces libres : Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre.* *Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace perméable à hauteur de 10%. Dans ce cas, les*	**Protection des ressources :** *Dans un rayon de 10 mètres autours des sources :* - *tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.* - *les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés.* - *La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.* *Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.* → Bien qu'il ne soit pas identifié de sources à l'heure actuelle sur l'emprise de la ZAC du Sycomore. S'il s'avérait qu'une source était découverte elle serait protégée ce qui permet de garantir la qualité de l'eau et la protection de la ressource en eau. Par ailleurs il est précisé dans les dispositions générales que : - Dans la zone 1AUa, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par un réseau de noues en surface. - Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexe 4.1.1 du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. - Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. - Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans	**Gestion des risques et nuisances :** La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Les précautions de construction dans les zones argileuses décrites dans la pièce 4.1.7 « Guide de construction – Retrait gonflement des argiles » doivent en conséquence être respectées. → La prise en compte de la gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles permet de réduire l'impact sur les biens liés à ce risque. Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées. → La prise en compte des risques liés à la pollution et l'obligation de mettre en œuvre les mesures et études adaptées permet de garantir l'adéquation entre la qualité du site et les usages. *Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :* - *La voie ferrée de type 3 : Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.* - *La route RD406 est de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la règlementation en vigueur.* → La prise en compte de la voie ferrée et le rappel du besoin d'une isolation adaptée du bâti permet d'assurer le respect de la réglementation en matière d'affaiblissement acoustique. Dans toutes les zones à l'exception de la zone A : - Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes présentées dans la pièce 4.1.5 « Liste des essences végétales locales » devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. - Afin de limiter les risques pour la santé, la plantation d'essences végétales présentant un potentiel allergisant fort identifiées au guide de RNSA (pièce 4.1.6) est proscrite. → La limitation des espèces allergisantes sur le territoire contribue à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. **Destination et usage des sols :** Une attention doit être portée sur l'implantation d'infrastructures potentiellement sources de nuisances : - Les industries et les entrepôts ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles, par leur

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
	les consommations énergétiques liées à des énergies carbonées ou fossiles ce qui permet de tendre vers une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). **Traitement des espaces libres (végétalisation) :** *Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.* *Pour les espaces libres : Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre.* *Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméablesà hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.* *Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.* *Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.* → La végétalisation des espaces libres, l'obligation d'avoir une part de la parcelle traitée en pleine terre permet d'assurer la mise en œuvre de mesures facilitant la végétalisation et la présence de pleine terre dans les opérations ce qui permet de limiter les surchauffes urbaines. **Stationnement :** Définition d'exigences minimales de place de stationnement de 2 roues non motorisés → Le fait d'assurer le stationnement des 2 roues non motorisés permet de favoriser le report modal vers des modes de déplacements doux et actifs ce qui permet de réduire les émissions de GES mais également les nuisances sonores.		*espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.* *Les aires de stationnement aériennes doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 4 places de stationnement.* *Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.* → La végétalisation des espaces libres, l'obligation d'avoir une part de la parcelle traitée en pleine terre permet d'assurer la mise en œuvre de mesures facilitant la végétalisation et la présence de pleine terre dans les opérations ce qui favorise la diversité des refuges et des espaces pour la biodiversité au sein du bâti.	qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. - Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. - Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau. - Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. - Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement. → La gestion des eaux pluviales au point de chute pour les petites pluies (10mm) et l'occurrence trentennale favorisent une gestion au point de chute des eaux pluviales. **Protection des zones humides :** *Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.* *Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :* - *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,* - *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :* o *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;* - *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.* *Dans les zones humides potentielles, repérées dans les documents graphiques du PLU, les opérations feront l'objet d'études diagnostic zones humides.* *Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres).* *Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement relative à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle*	fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage ; - Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. - Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus. - Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations. → Les contraintes fortes établies vis-à-vis de l'implantation d'activités industrielles permet de préserver le secteur de l'implantation d'industries risquant d'induire des risques pour la population. **Stationnement :** Définition d'exigences minimales de place de stationnement de 2 roues non motorisés → Le fait d'assurer le stationnement des 2 roues non motorisés permet de favoriser le report modal vers des modes de déplacements doux et actifs ce qui permet de réduire les émissions de GES mais également les nuisances sonores.

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
				délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. *La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.* *Dispositions applicables pour le périmètre couvert par le SyAGE (se référer à la carte de périmètre du SyAGE en annexe du PLU) :* - *Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone humide potentielle des enveloppes d'alerte de la DRIEAT identifiées au règlement graphique doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).* → La prise en compte des zones humides et de l'évolution des superficies en fonction de l'évolution de la connaissance permet d'en assurer le maintien sur le territoire. **Limitation de l'emprise au sol :** *L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain ;* *Une emprise au sol allant jusqu'à 60% du terrain pourra être accepté si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique du boulevard des Cents-Arpents, est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.* *Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* *L'abri de jardin est exonéré de ce calcul.* *La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.* → La limitation de l'emprise au sol tout en permettant une certaine optimisation du foncier, permet de limiter l'étalement urbain et donc de préserver le foncier agri-naturel. **Matériaux biosourcés :** - L'emploi de matériaux biosourcés, de qualité et naturels devra être privilégié. → L'usage de matériaux biosourcés, constitue une alternative aux modes constructifs classique et permet d'assurer un impact moins important de la construction sur les ressources (eau, sable, énergie etc..)	
	(0)	(++)	(+/-)	(+/-)	(0)

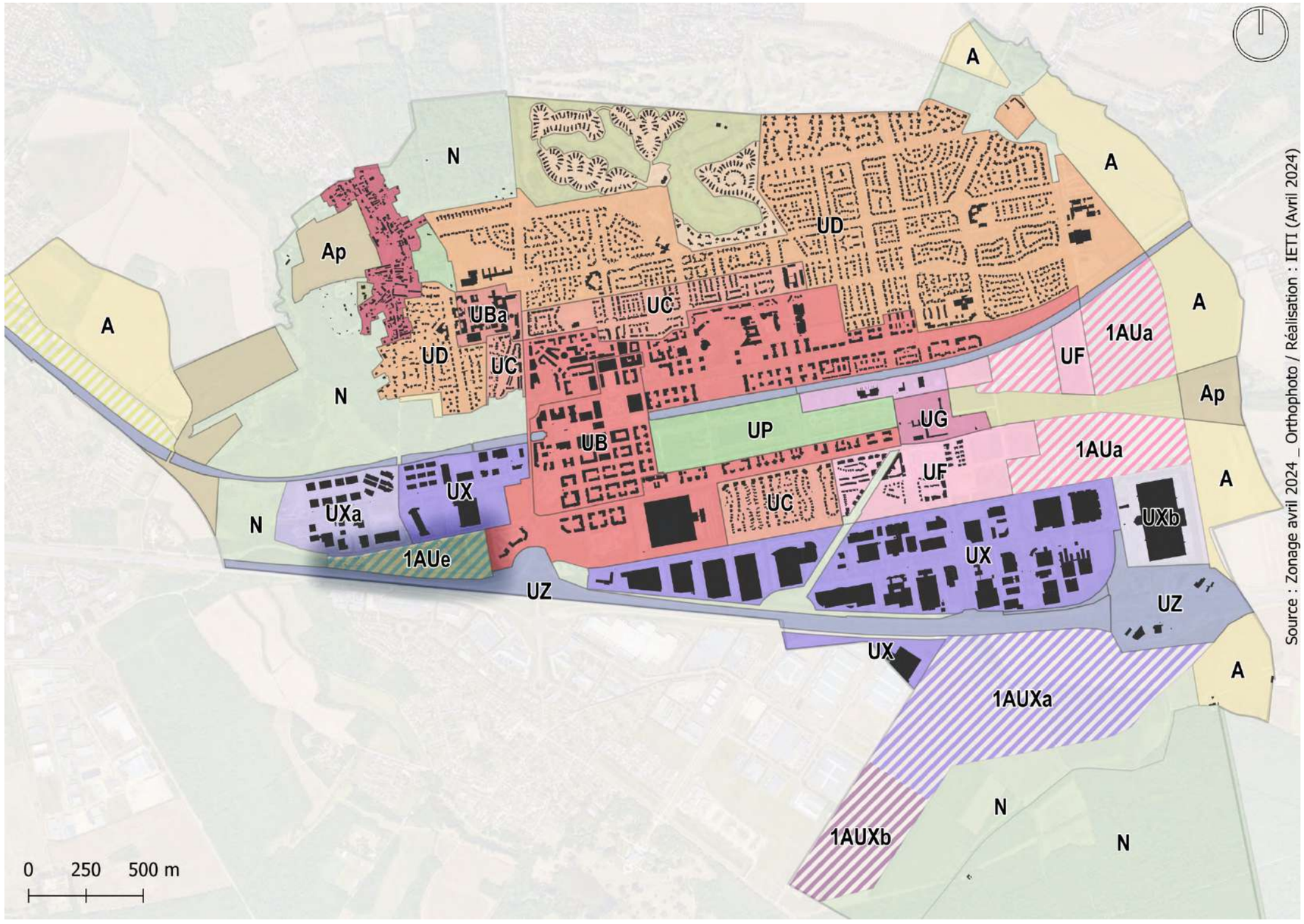
6.3.2 Zone 1 AUe – Entrée de ville Ouest :

La carte ci-contre, présente l'emplacement de la zone 1AUe dite « ZAC Léonard de Vinci», au sein de la commune de Bussy-Saint-Georges.

L'ensemble de la zone 1AUe identifiée au sein de la ZAC Léonard de Vinci sont couvertes par l'OAP « Entrée de ville Ouest » et ont donc fait l'objet d'une analyse via l'analyse de l'OAP faite au chapitre 6.2.2.

Pour rappel, les incidences constatées, après mise en place des mesures de l'OAP sont reprises dans le tableau d'analyse des mesures mises en œuvre dans le règlement.

A noter que, la révision n'a pas permis l'ouverture de cette zone à l'urbanisation mais a entériné la zone à urbaniser présente dans le précédent document (zonage AUbc).



	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	Paysage et patrimoine	Biodiversité et écosystèmes	Ressources naturelles	Risques et santé pour la population
Incidence résiduelle (OAP)	**(0)**	**(++)**	**(-)**	**(--)**	**(+/-)**
Mesures mises en œuvre dans le règlement	**Performance du bâti :** *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).* → La mise en œuvre de dérogations favorisant l'isolation des logements contribue à assurer l'amélioration de la performance énergétique globale du bâti. **Limitation de l'emprise au sol :** *Règle générale* - *L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain.* *Règles particulières :* - *Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.* - *La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre.* → La limitation de l'emprise au sol permet de penser des formes urbaines alliant espaces libres et bâtis ce qui réduit l'imperméabilisation des sols et favorise la végétalisation des espaces et la gestion alternative des eaux pluviales. Cela favorise ainsi la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain. **Energies renouvelables :** - *Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.* → Le développement des énergies renouvelables constitue un levier pour limiter les consommations énergétiques liées à des énergies carbonées ou fossiles ce qui permet de tendre vers une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). **Traitement des espaces libres (végétalisation) :** - *Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet*	**Qualité paysagère :** - *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* - *Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.* - *Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.* - *Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.* - *Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.* → La définition de mesures spécifiques visant à la fois la conception urbaine du projet (implantation, volumétrie) mais également l'aspect extérieur des constructions et les modalités de réhabilitation permettent d'assurer la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers.	**Limitation de l'emprise au sol :** Règle générale - L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain. Règles particulières : - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre. → La limitation de l'emprise au sol permet de penser des formes urbaines alliant espaces libres et bâtis ce qui réduit l'imperméabilisation des sols et favorise la végétalisation des espaces et la gestion alternative des eaux pluviales. Cela favorise ainsi la perméabilité du tissu urbain pour les différentes espèces présentes sur le territoire de Bussy-Saint-Georges. **Traitement des espaces libres (végétalisation) :** - *Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.* - *Pour les espaces libres : Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables* - *Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.* - *Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.* → La végétalisation des espaces libres, l'obligation d'avoir une part de la parcelle traitée en pleine terre permet d'assurer la mise en œuvre de mesures facilitant la végétalisation et la présence de pleine	**Protection des ressources :** *Dans un rayon de 10 mètres autours des sources :* - *tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.* - *les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés.* - *La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.* *Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.* → Bien qu'il ne soit pas identifié de sources à l'heure actuelle sur l'emprise de la ZAC, s'il s'avérait qu'une source était découverte elle serait protégée ce qui permet de garantir la qualité de l'eau et la protection de la ressource en eau. Par ailleurs il est précisé dans les dispositions générales que : - Dans la zone 1AUa, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par un réseau de noues en surface. - Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexe 4.1.1 du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. - Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. - Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double	**Gestion des risques et nuisances :** La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Les précautions de construction dans les zones argileuses décrites dans la pièce 4.1.7 « Guide de construction – Retrait gonflement des argiles » doivent en conséquence être respectées. → La prise en compte de la gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles permet de réduire l'impact sur les biens liés à ce risque. *Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.* → La prise en compte des risques liés à la pollution et l'obligation de mettre en œuvre les mesures et études adaptées permet de garantir l'adéquation entre la qualité du site et les usages. *Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :* - *L'autoroute A4 est de type 1 : Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.* - *La route RD406 est de type 4 : Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la règlementation en vigueur.* → La prise en compte de l'A4 et le rappel du besoin d'une isolation adaptée du bâti permet d'assurer le respect de la réglementation en matière d'affaiblissement acoustique. Dans toutes les zones à l'exception de la zone A : - Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes présentées dans la pièce 4.1.5 « Liste des essences végétales locales » devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. - Afin de limiter les risques pour la santé, la plantation d'essences végétales présentant un potentiel allergisant fort identifiées au guide de RNSA (pièce 4.1.6) est proscrite. → La limitation des espèces allergisantes sur le territoire contribue à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. **Destination et usage des sols :** Sont autorisés sous conditions : - Les constructions à destination d'habitation :

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	Paysage et patrimoine	Biodiversité et écosystèmes	Ressources naturelles	Risques et santé pour la population
	d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit. - *Pour les espaces libres : Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables* - *Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.* - *Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.* → La végétalisation des espaces libres, l'obligation d'avoir une part de la parcelle traitée en pleine terre permet d'assurer la mise en œuvre de mesures facilitant la végétalisation et la présence de pleine terre dans les opérations ce qui permet de limiter les surchauffes urbaines. **Stationnement :** - Définition d'exigences minimales de place de stationnement de 2 roues non motorisés → Le fait d'assurer le stationnement des 2 roues non motorisés permet de favoriser le report modal vers des modes de déplacements doux et actifs ce qui permet de réduire les émissions de GES mais également les nuisances sonores.		terre dans les opérations ce qui favorise la diversité des refuges et des espaces pour la biodiversité au sein du bâti.	fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. - Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. - Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau. - Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. - Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement. → La gestion des eaux pluviales au point de chute pour les petites pluies (10mm) et l'occurrence trentennale favorisent une gestion au point de chute des eaux pluviales. **Protection des zones humides :** *Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.* *Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :* - *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,* - *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :* o *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;* - *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.* *Dans les zones humides potentielles, repérées dans les documents graphiques du PLU, les opérations feront l'objet d'études diagnostic zones humides.* *Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres).*	o si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités de la zone à condition que le logement soit intégré au bâtiment et 80m² max. - Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. - Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus. → La limitation de l'implantation d'habitat sur le site au simple logement de fonction lié à du gardiennage / fonctionnement / surveillance permet de limiter fortement l'exposition de la population à des nuisances sonores ou à des polluants atmosphériques liés à la proximité de l'A4 sur le site. **Stationnement :** - Définition d'exigences minimales de place de stationnement de 2 roues non motorisés → Le fait d'assurer le stationnement des 2 roues non motorisés permet de favoriser le report modal vers des modes de déplacements doux et actifs ce qui permet de réduire les émissions de GES mais également les nuisances sonores.

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	Paysage et patrimoine	Biodiversité et écosystèmes	Ressources naturelles	Risques et santé pour la population
				Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement relative à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. *La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.* *Dispositions applicables pour le périmètre couvert par le SyAGE (se référer à la carte de périmètre du SyAGE en annexe du PLU) :* - *Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone humide potentielle des enveloppes d'alerte de la DRIEAT identifiées au règlement graphique doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).* → La prise en compte des zones humides et de l'évolution des superficies en fonction de l'évolution de la connaissance permet d'en assurer le maintien sur le territoire. **Limitation de l'emprise au sol :** Règle générale - L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain. Règles particulières : - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée → La limitation de l'emprise au sol tout en permettant une certaine optimisation du foncier, permet de limiter l'étalement urbain et donc de préserver le foncier agri-naturel.	
	(0)	**(++)**	**(+/-)**	**(+/-)**	**(0)**

6.3.3 Zone 1AUxa et 1AUxb – ZAC de la Rucherie :

La carte ci-contre, présente l'emplacement de la zone 1AUxa et 1AUxb dite « ZAC de la Rucherie », au sein de la commune de Bussy-Saint-Georges.

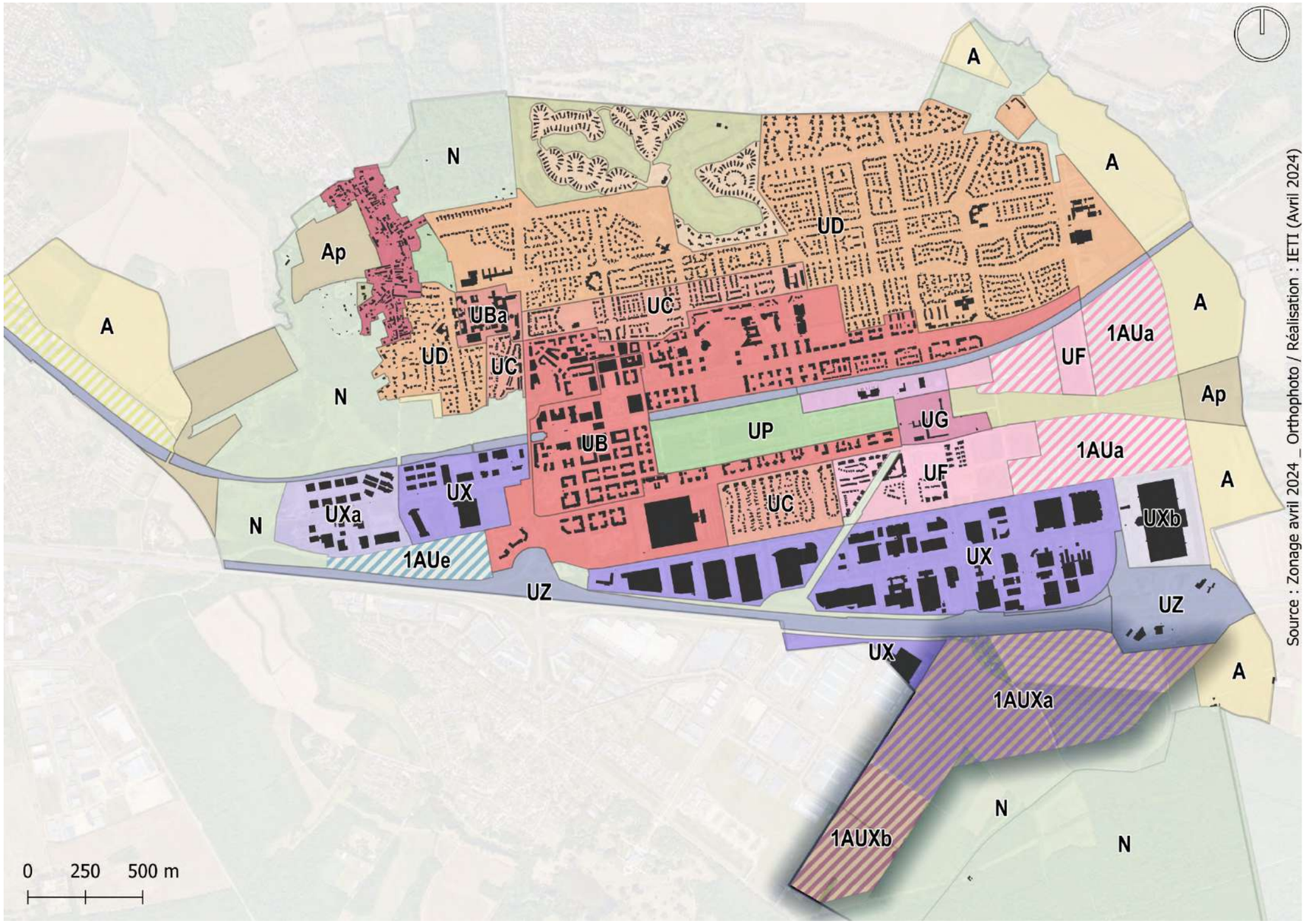
L'ensemble des zones 1AUxa et 1AUxb identifiées au sein de la ZAC de la Rucherie sont couvertes par l'OAP « Rucherie » et ont donc fait l'objet d'une analyse via l'analyse de l'OAP faite au chapitre 6.2.3.

Pour rappel, les incidences constatées, après mise en place des mesures de l'OAP sont reprises dans le tableau d'analyse des mesures mises en œuvre dans le règlement.

A noter que, la révision n'a pas permis l'ouverture de cette zone à l'urbanisation mais a acté l'ouverture à l'urbanisation à court terme (1AU) d'un secteur précédemment classé en urbanisation à long terme (2AUA). Par ailleurs, ce passage en 1AUX s'est accompagné d'une précision supplémentaire sous la forme de 2 sous-zonages :

- Le secteur 1AUXa correspond au secteur longeant de l'autoroute.

- Le secteur 1AUXb correspond au secteur en proximité du château de Ferrières avec des hauteurs de construction plus faibles et une attention particulière à la qualité de l'architecture.



	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	Paysage et patrimoine	Biodiversité et écosystèmes	Ressources naturelles	Risques et santé pour la population
Incidence résiduelle (OAP)	**(0)**	**(0)**	**(+/-)**	**(-)**	**(0)**
Mesures mises en œuvre dans le règlement	**Performance du bâti :** *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).* → La mise en œuvre de dérogations favorisant l'isolation des logements contribue à assurer l'amélioration de la performance énergétique globale du bâti. **Limitation de l'emprise au sol :** Règle générale - En secteur 1AUXa, l'emprise au sol est limitée à 70% de la surface du terrain. - En secteur 1AUXb, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain. Règles particulières : - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. - La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre. → La limitation de l'emprise au sol permet de penser des formes urbaines alliant espaces libres et bâtis ce qui réduit l'imperméabilisation des sols et favorise la végétalisation des espaces et la gestion alternative des eaux pluviales. Cela favorise ainsi la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain. **Energies renouvelables :** - *Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.* → Le développement des énergies renouvelables constitue un levier pour limiter les consommations énergétiques liées à des énergies carbonées ou fossiles ce qui permet de tendre vers une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). **Traitement des espaces libres (végétalisation) :** - *Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échant, de*	**Qualité paysagère :** - *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* - *Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.* - *Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.* - *Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.* - *Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.* - *Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.* → La définition de mesures spécifiques visant à la fois la conception urbaine du projet (implantation, volumétrie) mais également	**Protection de la lisière de forêt :** Dans les secteurs (de 50 mètres de larges) compris entre la forêt et le trait de lisière, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite. Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis : - la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; - les installation et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ; - les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés ; - les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.) ; - les aménagements légers nécessaires à l'exercices des activités sylvicoles ou forestières ; - les installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. - → La lisière de la forêt de Ferrières est prise en compte dans le projet de développement du territoire. **Limitation de l'emprise au sol :** Règle générale - En secteur 1AUXa, l'emprise au sol est limitée à 70% de la surface du terrain. - En secteur 1AUXb, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain. Règles particulières : - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. - La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinistre. → La limitation de l'emprise au sol permet de penser des formes urbaines alliant espaces libres et bâtis ce qui réduit l'imperméabilisation des sols et favorise la végétalisation des espaces et la gestion alternative des eaux pluviales. Cela favorise ainsi la perméabilité du tissu urbain pour les différentes espèces présentes sur le territoire de Bussy-Saint-Georges. **Traitement des clôtures :** - *Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle*	**Protection des ressources :** *Dans un rayon de 10 mètres autours des sources :* - *tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.* - *les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés.* - *La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.* *Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.* Par ailleurs il est précisé dans les dispositions générales que : - Dans la zone 1AUa, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par un réseau de noues en surface. - Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexe 4.1.1 du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. - Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction	**Gestion des risques et nuisances :** La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Les précautions de construction dans les zones argileuses décrites dans la pièce 4.1.7 « Guide de construction – Retrait gonflement des argiles » doivent en conséquence être respectées. → La prise en compte de la gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles permet de réduire l'impact sur les biens liés à ce risque. *Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.* → La prise en compte des risques liés à la pollution et l'obligation de mettre en œuvre les mesures et études adaptées permet de garantir l'adéquation entre la qualité du site et les usages. *Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :* - *L'autoroute A4 est de type 1 : Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.* → La prise en compte de l'A4 et le rappel du besoin d'une isolation adaptée du bâti permet d'assurer le respect de la réglementation en matière d'affaiblissement acoustique. Dans toutes les zones à l'exception de la zone A : - Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes présentées dans la pièce 4.1.5 « Liste des essences végétales locales » devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. - Afin de limiter les risques pour la santé, la plantation d'essences végétales présentant un potentiel allergisant fort identifiées au guide de RNSA (pièce 4.1.6) est proscrite. → La limitation des espèces allergisantes sur le territoire contribue à l'amélioration de la qualité de vie des habitants. **Destination et usage des sols :** Sont autorisés sous conditions :

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	Paysage et patrimoine	Biodiversité et écosystèmes	Ressources naturelles	Risques et santé pour la population
	donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution. - *Les espaces libres devront prévoir 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 mètre du sol) pour 300 m² d'espace non-bâti. Les plantations pourront être regroupées en bosquets.* - *Pour les espaces libres :* o *Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables végétalisés et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.* o *Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.* o *Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.* - *Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.* → La végétalisation des espaces libres, l'obligation d'avoir une part de la parcelle traitée en pleine terre permet d'assurer la mise en œuvre de mesures facilitant la végétalisation et la présence de pleine terre dans les opérations ce qui permet de limiter les surchauffes urbaines. **Stationnement :** - Définition d'exigences minimales de place de stationnement de 2 roues non motorisés - → Le fait d'assurer le stationnement des 2 roues non motorisés permet de favoriser le report modal vers des modes de déplacements doux et actifs ce qui permet de réduire les émissions de GES mais également les nuisances sonores.	l'aspect extérieur des constructions et les modalités de réhabilitation permettent d'assurer la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers.	*est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.* → Le maintien des murs en pierre existants permet de garantir la pérennité de ces milieux intéressants pour la biodiversité qui apprécie les anfractuosités de ce milieu (reptiles, chiroptères). **Traitement des espaces libres (végétalisation) :** - *Les espaces libres devront prévoir 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 mètre du sol) pour 300 m² d'espace non-bâti. Les plantations pourront être regroupées en bosquets.* - *Pour les espaces libres :* o *Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables végétalisés et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.* o *Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espaces perméables à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.* o *Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.* - *Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.* → La végétalisation des espaces libres, l'obligation d'avoir une part de la parcelle traitée en pleine terre permet d'assurer la mise en œuvre de mesures facilitant la végétalisation et la présence de pleine terre dans les opérations ce qui favorise la diversité des refuges et des espaces pour la biodiversité au sein du bâti.	des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. - Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. - Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. - Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau. - Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. - Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement. → La gestion des eaux pluviales au point de chute pour les petites pluies (10mm) et l'occurrence trentennale favorisent une gestion au point de chute des eaux pluviales. **Protection des zones humides :** *Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.* *Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :* - *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,* - *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :* o *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;* - *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*	- Les constructions à destination d'habitation : o si elles sont destinées à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des activités de la zone à condition que le logement soit intégré au bâtiment et 80m² max ; o Ou si elles correspondent à la création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage. - Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. - Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes : o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ; o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. → La limitation de l'implantation d'habitat sur le site au simple logement de fonction lié à du gardiennage / fonctionnement / surveillance ou a de l'accueil des gens du voyage permet de limiter l'augmentation de population permanente de la population à des nuisances sonores ou à des polluants atmosphériques liés à la proximité de l'A4 sur le site. Toutefois, l'autorisation d'implantation des installations liées aux gens du voyage tend à exposer des populations plus vulnérables. → La limitation d'implantation des installations classées garantit la protection des populations vis-à-vis de nouvelles nuisances engendrées par les activités. L'évolution de l'existant permet également de réduire l'impact éventuel d'installation préexistante. **Stationnement :** - Définition d'exigences minimales de place de stationnement de 2 roues non motorisés → Le fait d'assurer le stationnement des 2 roues non motorisés permet de favoriser le report modal vers des modes de déplacements doux et actifs ce qui permet de réduire les émissions de GES mais également les nuisances sonores.

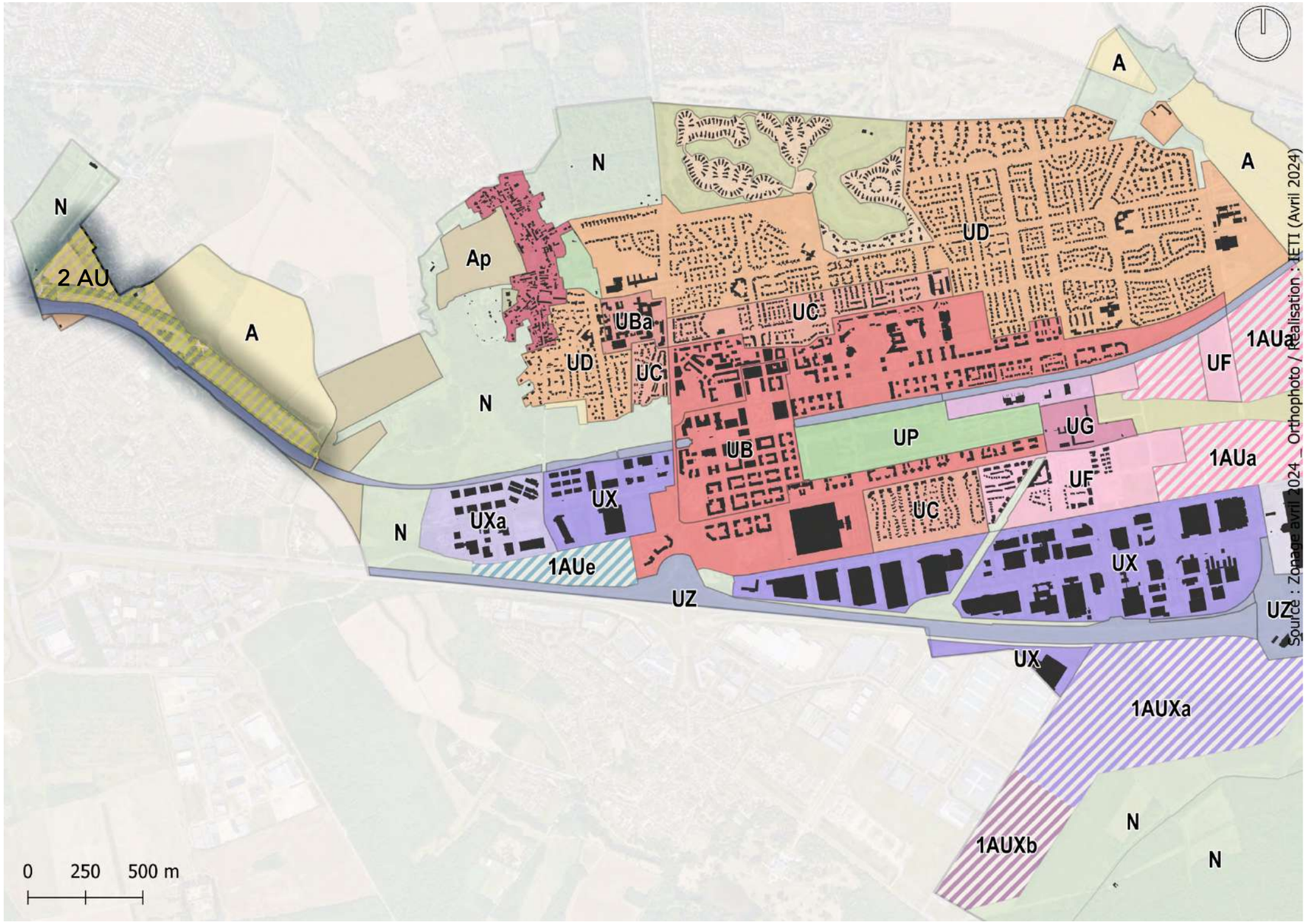
	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	Paysage et patrimoine	Biodiversité et écosystèmes	Ressources naturelles	Risques et santé pour la population
				Dans les zones humides potentielles, repérées dans les documents graphiques du PLU, les opérations feront l'objet d'études diagnostic zones humides. *Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres).* *Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement relative à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.* *La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.* *Dispositions applicables pour le périmètre couvert par le SyAGE (se référer à la carte de périmètre du SyAGE en annexe du PLU) :* - *Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone humide potentielle des enveloppes d'alerte de la DRIEAT identifiées au règlement graphique doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).* → La prise en compte des zones humides et de l'évolution des superficies en fonction de l'évolution de la connaissance permet d'en assurer le maintien sur le territoire. **Limitation de l'emprise au sol :** Règle générale - En secteur 1AUXa, l'emprise au sol est limitée à 70% de la surface du terrain. - En secteur 1AUXb, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain. Règles particulières : - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. - La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée en cas de sinsitre.	

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	Paysage et patrimoine	Biodiversité et écosystèmes	Ressources naturelles	Risques et santé pour la population
				→ La limitation de l'emprise au sol tout en permettant une certaine optimisation du foncier, permet de limiter l'étalement urbain et donc de préserver le foncier agri-naturel.	
	(0)	(0)	(0)	(+/-)	(+/-)

6.3.4 Zone 2AU Secteur Croix Blanche :

La carte ci-contre, présente l'emplacement de la zone 2AU dite « Croix Blanche », au sein de la commune de Bussy-Saint-Georges.

La zone 2AU correspond au site de Croix-Blanche dont le développement est projeté par le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.



6.3.4.2 Sensibilité environnementale du site

6.3.4.2.1 Eléments physiques du territoire

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

Il est situé en point bas du territoire, dans le vallée de la Brosse, en frontière de Collégien.

La géologie du site est constituée de limons.

6.3.4.2.2 Biodiversité et milieux naturels

En termes d'occupation du sol, le site est concerné par :

- Des cultures intensives ;
- Des secteurs de friche arborée et arbustive ;
- Des bosquets ;
- Des alignements d'arbres.

Il n'existe aucun zonage réglementaire ou d'inventaire de la faune ou de la flore sur le périmètre de l'OAP. Néanmoins celle-ci est située à proximité de la forêt d'Armainvilliers (ZNIEFF de type II).

Le secteur n'ayant pas fait l'objet d'étude d'impact il n'existe pas d'étude faune flore sur le périmètre du site. Néanmoins, au regard des investigations menées sur le territoire, il est probable que le secteur présente un attrait pour l'avifaune (présence sur le site de la ZAC du Sycomore d'une avifaune liée aux fourrés arbustifs, friches et cultures) mais également la présence d'invertébrés (papillons, orthoptères...).

Globalement, les secteurs les plus propices au développement de la faune sur le site sont les espaces plus boisés situés à l'ouest et les espaces de friches arbustives au nord.

Le site est concerné par une enveloppe d'alerte zone humide (classe B : Probabilité importante de zones humides mais dont le caractère humide et les limites restent à préciser et à vérifier) sur une partie de son emprise. En revanche, elle ne présente aucun secteur majoritairement en eau.

Globalement, bien que présentant un caractère peu propice au développement d'une biodiversité importante. Le secteur de l'OAP est susceptible d'abriter une faune intéressante et s'inscrit pleinement dans la trame verte et bleue locale. Par ailleurs, le site est a proximité immédiate des continuités identifiées au niveau de la vallée de la Brosse et caractérisée dans les documents supra-communaux :

- SDRIF (espace de respiration, liaison agricole et forestière, liaison verte),
- SRCE (continuité des sous-trames arborées)
- SCoT (Continuité écologique de la sous trame boisée à proximité + continuité écologique de la sous-trame boisée à restaurer et continuité écologique de la sous-trame des milieux ouverts à restaurer au niveau du site).

Aussi, ce secteur présente un intérêt pour la biodiversité au regard de son emplacement vis-à-vis des continuités supra-territoriales.

6.3.4.2.3 Gestion des ressources (eau, assainissement, foncier)

La zone 2AU de la Croix Blanche est situé en point bas sur le territoire, il est donc susceptible d'être impacté par des ruissellement provenant du centre plus urbanisé de Collégien.

Le secteur est situé à proximité d'infrastructures de transports (sortie francilienne) mais ne dispose pas aujourd'hui d'infrastructures d'assainissement ou d'AEP spécifique.

Par ailleurs, le site est concerné à l'heure actuelle par des terres agricoles, qui constitue un foncier spécifique puisque source de production alimentaire.

6.3.4.2.4 Risques

Le secteur de l'OAP est concerné par des risques naturels :

- Risque d'inondation par remontée de nappe ;
- Risque fort de retrait-gonflement des argiles.

Situé proche de la Francilienne et de l'échangeur de Collégien, le site est susceptible d'être concerné par des nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée liée au flux de véhicules.

Enfin, le secteur étant implanté à proximité de la ligne de RER A, il est concerné par des nuisances sonores liées au passage des trains.

Compte tenu du fait qu'il s'agit d'une urbanisation à plus ou moins long terme, il n'a pas été défini d'OAP puisqu'il n'est pour l'heure défini aucune orientation pour le site et que l'ouverture de celui-ci devra faire l'objet d'une révision du PLU qui viendra préciser ces éléments.

A noter que, la révision n'a pas permis l'ouverture de cette zone à l'urbanisation mais a entériné l'ouverture à l'urbanisation à moyen-long terme (2AU) d'un secteur précédemment classé en urbanisation à long terme (2AUB).

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
SENSIBILITE DU SITE IDENTIFIEE	- Climat tempéré, - Site en partie non urbanisée, propice à la réduction de l'îlot et à une production très faible d'émissions de GES	- Site en entrée de ville mais globalement peu visible	- Existence ponctuelle de milieux intéressants pour la biodiversité ;	- Situation en point bas : potentiellement concerné par des eaux par le ruissellement - Présence de terres agricoles	- Proximité avec le RER A : nuisances sonores - Proximité avec la Francilienne et l'échangeur de Collégien : nuisances sonores et pollution atmosphérique - Risque argile fort
	> Sensibilité **faible**	> Sensibilité **faible**	> Sensibilité **forte**	> Sensibilité **forte**	> Sensibilité **forte**
INCIDENCES	**(-)** L'urbanisation du secteur fait augmenter les rejets de particules en lien avec l'augmentation de l'activité et des besoins de déplacements.	**(0)**	**(--)** L'urbanisation du secteur contribue à fragmenter davantage le territoire et réduit les espaces ouverts disponibles pour la faune et la flore locale.	**(-)** L'urbanisation du secteur contribue à artificialiser les sols, ce qui engendre une perte nette de terres agricoles et limites les possibilités de gestion alternative des eaux pluviales.	**(-)** L'urbanisation du secteur, conduit à exposer davantage de population à des risques et des nuisances.
Mesures mises en œuvre dans le règlement	S.O « *Ce site, classé en 2AU sur le zonage du PLU devront faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLU ne font pas l'objet d'un règlement.* »	S.O « *Ce site, classé en 2AU sur le zonage du PLU devront faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLU ne font pas l'objet d'un règlement.* »	S.O « *Ce site, classé en 2AU sur le zonage du PLU devront faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLU ne font pas l'objet d'un règlement.* »	**Protection des ressources :** *Dans un rayon de 10 mètres autours des sources :* - *tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.* - *les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés.* - *La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.* *Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.* → Bien qu'il ne soit pas identifié de sources à l'heure actuelle sur le secteur d'entrée de ville ouest s'il s'avérait qu'une source était découverte elle serait protégée ce qui permet de garantir la qualité de l'eau et la protection de la ressource en eau. permet de limiter l'étalement urbain et donc de préserver le foncier agri-naturel. Par ailleurs il est précisé dans les dispositions générales que : - Dans la zone 1AUa, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par un réseau de noues en surface. - Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexe 4.1.1 du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. - Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés	**Gestion des risques et nuisances :** La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Les précautions de construction dans les zones argileuses décrites dans la pièce 4.1.7 « Guide de construction – Retrait gonflement des argiles » doivent en conséquence être respectées. → La prise en compte de la gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles permet de réduire l'impact sur les biens liés à ce risque. *Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.* → La prise en compte des risques liés à la pollution et l'obligation de mettre en œuvre les mesures et études adaptées permet de garantir l'adéquation entre la qualité du site et les usages. *Les bâtiments concernés par une marge d'isolement acoustique contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres devront se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Ces marges concernent les infrastructures suivantes :* - *L'autoroute A4 est de type 1 : Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.* → La prise en compte de l'A4 et le rappel du besoin d'une isolation adaptée du bâti permet d'assurer le respect de la réglementation en matière d'affaiblissement acoustique. Dans toutes les zones à l'exception de la zone A :

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
				devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. - Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. - Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. - Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau. - Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. - Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement. → La gestion des eaux pluviales au point de chute pour les petites pluies (10mm) et l'occurrence trentennale favorisent une gestion au point de chute des eaux pluviales. **Protection des zones humides :** *Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.* *Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :* - *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,* - *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :* o *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;* - *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*	- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes présentées dans la pièce 4.1.5 « Liste des essences végétales locales » devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. - Afin de limiter les risques pour la santé, la plantation d'essences végétales présentant un potentiel allergisant fort identifiées au guide de RNSA (pièce 4.1.6) est proscrite. → La limitation des espèces allergisantes sur le territoire contribue à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

	THEMATIQUES				
	Lutte contre le changement climatique	**Paysage et patrimoine**	**Biodiversité et écosystèmes**	**Ressources naturelles**	**Risques et santé pour la population**
				Dans les zones humides potentielles, repérées dans les documents graphiques du PLU, les opérations feront l'objet d'études diagnostic zones humides. *Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres).* *Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement relative à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.* *La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.* *Dispositions applicables pour le périmètre couvert par le SyAGE (se référer à la carte de périmètre du SyAGE en annexe du PLU) :* - *Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone humide potentielle des enveloppes d'alerte de la DRIEAT identifiées au règlement graphique doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).* → La prise en compte des zones humides et de l'évolution des superficies en fonction de l'évolution de la connaissance permet d'en assurer le maintien sur le territoire.	

Compte tenu de l'absence de mesures spécifiques à la zone 2AU et du fait que celle-ci doit obligatoirement faire l'objet d'une modification / révision du PLU pour pouvoir être ouverte à l'urbanisation, il n'est pas possible de statuer précisément sur le niveau d'incidence potentiel final après mesures. Aussi, pour le reste de l'analyse les incidences sont considérées comme neutres.

Néanmoins, à titre de sensibilisation et d'alerte, les points d'attentions et les incidences finales pressenties restent indiquées.

6.3.5 Synthèse de l'effet potentiel des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement se concentrent particulièrement au droit des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU puisque ce sont ces secteurs au sein desquels les paramètres environnementaux vont être modifiés avec notamment une augmentation de l'anthropisation (artificialisation sols, construction…)

Aussi, les incidences globales liées aux zones à urbanisées sont présentées ci-dessous. A noter que, pour les zones 1AU celles-ci font déjà l'objet d'OAP et que l'analyse des caractéristiques plus précises liées à chaque secteur permet de compléter ou d'ajuster le niveau précédemment défini dans le chapitre 6.2.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES				
Thématiques	**Sous-thématiques**	**1AUa**	**1 AUe**	**1 AUxa et 1AUxb**	**2AU[3]**	**ZONES OUVERTES A L'URBANISATION**
Lutte contre le changement climatique		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(0)	(0)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(+/-)	(+/-)	(0)	(0)	(+/-)
	Trame verte et bleue					
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+/-)	(+/-)	(+/-)	(0)	(+/-)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)					
	Consommation d'énergie					
	Energie renouvelable					
	Emissions de GES					
	Gestion des déchets					
Risque et santé de la population	Risques naturels	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Risques technologiques					
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)					

➔ Incidence **très positive** sur :

- Le paysage et le patrimoine grâce à la définition de mesures visant à encadrer finement les réalisations (volumétrie, implantation, traitement des toitures-façades, menuiseries…) et à assurer leur insertion dans le contexte paysager.

➔ Incidence **mitigée** sur :

- La biodiversité et les écosystèmes en raison de l'urbanisation importante des secteurs qui induit une perte d'espaces ouverts sur le territoire et réduit ainsi les habitats ou zones de nourrissage de la faune locale. Les dispositions prises dans le règlement (traitement des espaces libres) permettent de favoriser la biodiversité mais ne propose pas spécifiquement de mesures concernant les continuités écologiques.
- A noter que, les secteurs 1AUe et 1AUx (a et b) notamment permettent des emprises au sol relativement importante ce qui permet d'assurer une certaine optimisation du foncier en permettant une densité importante sur les secteurs de développement mais qui limite les possibilités de développer.
  - A noter que, le PADD permet d'entériner la réalisation de ces projets qui ont été engagés dans le cadre de ZAC ou fléchés dans le cadre du SCoT.

➔ Incidence **neutre** sur :

- Les risques et la santé pour la population, au regard des mesures prises et du caractère majoritairement d'activité des différentes OAP la vulnérabilité au bruit mais également aux risques naturels et technologiques des différents secteurs est donc limité.

[3] Incidences considérées comme neutres au regard de la nécessité de réaliser une modification ou révision du PLU au moment de l'ouverture à l'urbanisation. Des études complémentaires pourront être engagées à ce moment-là.

6.4 Analyse du règlement (écrit, graphique)

Le tableau ci-dessous présente les différentes zones selon lesquelles les 1 533 ha de la commune de Bussy-Saint-Georges sont découpés.

ZONE/SECTEUR	DESCRIPTION	SUPERFICIE (ha)	POURCENTAGE
ZONES U (ENSEMBLE)	**ZONES URBAINES**	**652**	**43%**
UA	Village	15	1%
UB	Habitat mixte individuel et collectif (hyper centre mixte de la ville nouvelle)	122	8%
UBa	Secteur de la Rocade Croix Saint Georges	6	0%
UC	Habitat mixte individuel et collectif (zone de transition entre le centre-ville, les quartiers pavillonnaires, le village et les zones d'activités)	37	2%
UD	Tissu urbain composé très largement de constructions à destination principale d'habitation de type pavillonnaire	184	12%
UDa	Ilot en continuité du tissu de type pavillonnaire de la commune de Collégien.	1	<1%
UE	Secteur habité du golf	23	2%
UF	Secteur réalisé de la ZAC du Sycomore	30	2%
UG	Domaine du Génitoy	6	<1%
UP	Parc urbain de la ZAC du Sycomore	21	1%
UR	Esplanade des religions et des cultures	6	<1%
UX	Tissu urbain à destination principale d'activités	102	7%
UXa	Tissu urbain à destination principale d'activités en entrée de ville	18	1%
UXb	Tissu urbain à destination principale mitoyen aux zones naturelles	15	1%
UZ	Aire de repos A4	66	4%
ZONES AU (ENSEMBLE)	**ZONES A URBANISER**	**150**	**10%**
1AUa	Projet ZAC du Sycomore	43	3%
1AUe	Projet entrée de ville ouest – pôle ludique, high-tech et culturel	9	1%
1AUxa	Projet ZAC Rucherie (activités économiques) secteur longeant l'autoroute	59	4%
1AUxb	Projet ZAC Rucherie (activités économiques) secteur proximité Château de Ferrières	18	1%
2AU	Site Croix Blanche	20	1%
ZONE A	**AGRICOLE**	**133**	**9%**
A	Agricole	99	6%
Ap	Espace paysager à caractère agricole	34	2%
ZONE N (ENSEMBLE)	**ZONES NATURELLES**	**596**	**39%**
N	Naturelles	552	36%
NE	Sous-secteur destiné à l'accueil d'équipements à usage sportif, loisirs, détente ou socio-éducatif	28	2%
NJ	Sous-secteur destiné à la pérennisation des jardins partagés et du cimetière	3	< 1%
Nha	Secteurs d'habitation en limite du bâti traditionnel du village	0,5	<1%
NP	STECAL destiné à la création d'un espace paysager entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny	12	1%
	TOTAL	**1532**	100%

Certaines des zones sont elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-secteurs. La division du territoire en zones et en sous-secteurs est complétée par la désignation d'espaces boisés classées (EBC) et la protection d'éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.

L'analyse du règlement, au prisme des différentes thématiques environnementales est présentée ci-dessous avec, une analyse présentant l'impact des différents choix effectués dans le règlement et leur caractère positif ou négatif vis-à-vis de la thématique. A noter que, au regard du caractère profondément interdépendant des différents compartiments environnementaux il est possible qu'une même prescription présente une incidence positive sur un ou plusieurs compartiments environnementaux (*par exemple : un coefficient d'emprise au sol faible permet de limiter l'îlot de chaleur urbain mais également de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et la perméabilité du tissu urbain pour la biodiversité)* ou a contrario, qu'une prescription très positive pour une thématique se révèle en revanche très négative pour une autre thématique *(par exemple : une emprise au sol faible est défavorable à la mise en œuvre d'actions de densification et d'optimisation de la consommation de foncier).*

6.4.2 Lutte contre le changement climatique

	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Lutte contre le changement climatique (ICU / limitation des émissions de GES)	(+/-)	INCIDENCES NEGATIVES : Le PLU de Bussy-Saint-Georges permet l'urbanisation (zone 1AU et 2AU) de près de 149 ha (10%) du territoire ce qui contribue à densifier le territoire et à réduire les espaces agricoles et les surfaces perméables. → La surface importante dédiée aux zones à urbaniser va engendrer une aggravation du phénomène d'îlot de chaleur urbain en accentuant la densité du territoire. Certains secteurs, font l'objet d'une emprise au sol très importante avec des surfaces bâties pouvant atteindre jusqu'à 100% de la parcelle pour les zones : - UA (dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou l'emprise publique) - UB, UZ, UG, UP (pas de réglementation) → La densité très forte de ces espaces limite les possibilités de réduction des phénomènes d'îlots de chaleur. Les zones naturelles (N) ne présentent aucune réglementation de l'emprise au sol. → L'absence de limite en matière de constructibilité sur ces secteurs de lisière et de cône de vue peut encourager à une constructibilité des milieux et donc une artificialisation des sols. Les dispositions de chaque zone permettent de définir les exigences minimales de stationnement requises sur chaque secteur afin de répondre aux besoins des habitants du territoire. Ces exigences minimales, sont adaptées de manière à proposer une certaine souplesse dans les zones situées à plus de 500m des gares RER. En revanche, le règlement ne profite pas de la faculté offerte au PLU de fixer des normes-plafond à proximité des points d'accès aux transports en commun. → Le fait de ne pas fixer de normes maximales en matière de stationnement automobile peut engendre une consommation excessive de foncier pour réaliser des parkings. De plus, le fait de ne pas fixer de normes plafonds peut favoriser la création d'un nombre de places très important par logement et défavorise donc le recours au mode de transports alternatifs en facilitant les possibilités de stationnement des véhicules motorisés lors de la réalisation d'opérations (moins de limitation des émissions de GES) INCIDENCES POSITIVES : Le PLU a permis de déclasser plusieurs hectares de zones à urbaniser : - 29 ha qui passent d'une urbanisation à long terme (2AUb) en secteur agricole (A) ; - 0,9 ha qui passe d'une urbanisation à long terme (2AUb) en secteur naturel (N). → La réduction des espaces dédiés à l'urbanisation permet, en les reclassant en A et en N, de favoriser le maintien d'espaces ouverts, naturels et perméables qui sont favorables à la réduction des îlots de chaleur, à l'infiltration des eaux pluviales. La constitution d'une trame parc et jardin sur près de 8ha permet de conserver la vocation dans le temps de ces espaces. Au sein des espaces concernés par cette trame le caractère végétalisé, perméable doit être conservé et les seuls aménagements possibles doivent être liés à ce caractère de parc / jardin (construction et aménagements pour mise en valeur du parc, dispositifs d'accueil de la faune…). → La préservation des parcs et des jardins comme espaces végétalisés et perméables en cœur de ville permettent de conserver en cœur de ville des espaces de fraîcheur favorisant ainsi l'adaptation au changement climatique. La création du secteur « UP » permet de garantir, au sein de la ZAC du Sycomore, la réalisation d'un parc urbain de grande ampleur (21ha) au sein duquel les constructions sont très limitées : - Usages des sols très limité (locaux techniques des administrations publiques sous conditions, équipements sportifs, restauration dans la limite de 100m²) → La poursuite de réalisation d'un parc important sur le territoire et les limitations qui y sont associées permettent d'augmenter la part d'espaces végétalisés publics accessibles à la population dans le centre urbain dense. L'ensemble des secteurs naturels conférant un caractère préservé de l'îlot de chaleur urbain à Bussy-Saint-Georges sont conservés et font l'objet d'un zonage Naturel (N) et d'une prescription surfacique complémentaire. - La forêt de Ferrières et le boisement de Guermantes font l'objet d'un classement en N avec un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) - Les vallées de la Brosse et de la Gondoire font également l'objet d'un classement en N avec une trame surfaçique au titre de l'article L.151-23 du CU en tant qu'espace naturel protégé. → Le maintien de ces espaces permet d'acter la préservation d'espaces naturels assurant en partie la régulation thermique du territoire. Les espaces pavillonnaires de la commune, au sein desquels les jardins privés occupent une part importante et jouent un rôle dans la limitation des surchauffes urbaines grâce à la part importante d'emprise libre sur la parcelle qui permette d'assurer une fonction de gestion des eaux pluviales par infiltration, végétalisation font l'objet d'un coefficient d'emprise au sol plus faible. - En zone UC : l'emprise au sol est limitée à 45% ; - En zone UD : l'emprise au sol est limitée à 40% ; - En zone UE : l'emprise au sol est limitée à 35%. → Le maintien permet d'assurer en partie la régulation thermique du territoire en conservant la perméabilité et la porosité d'une partie du tissu urbain (environ 14%). Dans les différents sous-secteurs de la zone N, l'emprise au sol est fortement encadrée : - En zone Ne : l'emprise au sol des extensions est limitée à 2% de la surface du secteur ; - En zone Nj : la surface de plancher des abris de jardin est limitée à 9m² par parcelle ; - En zone Np : l'emprise au sol cumulée est limitée à 100m². → Les différents secteurs en zone N font l'objet d'une emprise au sol très limitée ce qui permet d'en conserver le caractère perméable et naturel. Cette approche est favorable à la réduction des phénomènes d'îlot de chaleur urbain à l'échelle du grand territoire. La gestion des eaux pluviales est précisée dans les dispositions communes du règlement avec notamment :

		- Une obligation en zone 1AUa de gérer les eaux pluviales par un réseau de noues en surface ; - Une obligation dans l'ensemble des projets situés en secteurs non-couverts par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexes du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). - La prise en compte de la multifonctionnalité des ouvrages de rétention des eaux pluviales (espace public urbain et fonction assainissement) dans une logique de traitement avec une approche de « modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. » → La mise en œuvre obligatoire de principes de gestion intégrée des eaux pluviales permet de favoriser une infiltration des eaux dans le sol favorisant: une meilleure hygrométrie du sol, des possibilités de végétalisation renforcées qui favorisent une réduction des phénomènes d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de l'ensemble des zones. Ces dispositions permettent également de limiter l'incidence de la densification des milieux sur les phénomènes d'ICU. Le stationnement des deux roues non motorisés est systématiquement indiqué dans le règlement (à l'exception des zones UZ, 2AU, A et N) et précise une surface minimale pour ce stationnement. Il est attendu que ces locaux soient créés en rez-de-chaussée, facilement accessibles avec un accès direct sur l'extérieur. → L'obligation de création de stationnement dédié aux deux roues non motorisés permet de faciliter, pour les habitants, la pratique du vélo en assurant la disponibilité et l'accessibilité des stationnements ce qui permet de limiter les émissions de GES. Au sein des zones UF et 1AUa le recours à des matériaux biosourcés, est encouragé. → Le recours à de tels matériaux permet de favoriser une empreinte carbone plus réduite du secteur de la construction et favorise l'économie de matériaux tels que le sable, l'eau etc.. → Cette disposition s'applique de manière marginale sur le territoire (5%) ce qui en limite la portée et l'intérêt. **Il pourrait être intéressant de renforcer cette disposition afin que l'ensemble des secteurs favorisent des modes constructifs moins carbonés. De la même manière, une valorisation des matériaux issus du réemploi peut être envisagé.** Les dispositions générales précisent que des dérogations aux règles d'emprises, recul etc peuvent être prises afin de favoriser l'amélioration de la performance énergétique des logements. → La mise en œuvre de dérogations favorisant l'isolation des logements contribue à assurer l'amélioration de la performance énergétique globale du bâti ce qui en limite les consommations énergétiques. La mise en place de dispositifs de productions d'énergies renouvelables est autorisée, sous condition, dans toutes les zones. → La possibilité offerte de produire de l'énergie locale au sein du PLU garantit la possibilité pour le territoire de renforcer son autonomie énergétique et de réduire sa dépendance aux énergies fossiles.

f

6.4.3 Paysage et patrimoine

	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Paysage et patrimoine	(+)	INCIDENCES NEGATIVES : Le PLU de Bussy-Saint-Georges permet l'urbanisation (zone 1AU et 2AU) de près de 149 ha (10%) du territoire. → L'urbanisation de près de 149 ha sur le territoire engendre une pression sur le paysage naturel Buxangeorgien et notamment sur les espaces agricoles qui constitue l'une des caractéristiques du paysage. Les zones 1AUxa et 1AUxb sont situées à proximité immédiate de la forêt de Ferrières et d'Armainvilliers. → L'urbanisation de près de 77ha entre la forêt de Ferrières et l'A4 contribue à la fermeture du paysage et à la perte, depuis l'A4 des perspectives lointaines sur la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières. Bien que faisant l'objet d'un zonage visant à sa préservation (Np), la percée visuelle entre le domaine du Génitoy et de Jossigny ne fait pas l'objet de prescriptions particulières concernant les hauteurs maximales en termes de constructions ou en matière d'implantation et volumétrie du bâti elle ne fait pas non plus l'objet de restrictions en matière d'emprise au sol des constructions. → L'absence de prescriptions spécifiques sur le secteur ne permet pas d'encadrer la constructibilité sur le site que ce soit en termes de surface, de hauteur ou de volumes ce qui peut conduire à une dégradation potentielle de la qualité paysagère du site. L'emprise au sol n'est pas réglementée en secteur de lisière. → L'absence de réglementation en matière de constructibilité sur le secteur peut conduire à une artificialisation relativement importante de ce secteur de transition entre le secteur de la Rucherie et la forêt de Ferrières. INCIDENCES POSITIVES : Le PLU a permis de déclasser plusieurs hectares de zones à urbaniser : - 29 ha qui passe d'une urbanisation à long terme (2AUb) en secteur agricole (A) ; - 0,9 ha qui passe d'une urbanisation à long terme (2AUb) en secteur naturel (N). → Le maintien des terres agricoles et naturelles, en limite du tissu urbain permet de conserver le caractère paysager agricole du territoire. La constitution d'une trame parc et jardin sur près de 8ha permet de conserver la vocation dans le temps de ces espaces. Au sein des espaces concernés par cette trame le caractère végétalisé, perméable doit être conservé et les seuls aménagements possibles doivent être liés à ce caractère de parc / jardin (construction et aménagements pour mise en valeur du parc, dispositifs d'accueil de la faune…). → La préservation des parcs et des jardins comme espaces végétalisés et perméables en cœur de ville permettent de garantir la qualité du paysage urbain, notamment dans le cœur de ville en conservant des espaces végétalisés et qualitatifs. La création du secteur « UP » permet de garantir, au sein de la ZAC du Sycomore, la réalisation d'un parc urbain de grande ampleur (21ha) au sein duquel les constructions sont très limitées : - Usages des sols très limité (locaux techniques des administrations publiques sous conditions, équipements sportifs, restauration dans la limite de 100m²) → La création d'un parc au sein de la ZAC du Sycomore permet de répondre à un besoin de qualité paysagère du tissu urbain. Le maintien de la zone Np entre le domaine du Génitoy et la commune de Jossigny est destiné à la création d'un espace paysager entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny. → Le maintien d'une perspective entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny permet de répondre à une volonté d'assurer des vues et perspectives entre ces deux sites de manière à garantir leur valorisation et leur inscription dans une dynamique commune. L'ensemble des secteurs naturels conférant un caractère préservé de l'îlot de chaleur urbain à Bussy-Saint-Georges sont conservés et font l'objet d'un zonage Naturel (N) et d'une prescription surfacique complémentaire. - La forêt de Ferrières et le boisement de Guermantes font l'objet d'un classement en N avec un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) - Les vallées de la Brosse et de la Gondoire font également l'objet d'un classement en N avec une trame surfaçique au titre de l'article L.151-23 du CU en tant qu'espace naturel protégé. → Le maintien de ces espaces et leur protection via un élément surfaçique permet de garantir leur préservation. Compte tenu du fait qu'il s'agit de marqueurs paysagers forts sur la commune, leur conservation permet le maintien de l'identité paysagère boisée et de vallées de la commune. Au sein du secteur N et de ses sous-secteurs, les constructions destinées à l'exploitation forestière sont autorisées, à condition qu'elles soient conformes au plan de gestion établi. → L'obligation de prise en compte du plan de gestion permet de garantir le maintien paysager des boisements en cohérence avec les objectifs définis pour une éventuelle production. Le patrimoine bâti remarquable est identifié sur le règlement graphique et fait l'objet de prescriptions dans les dispositions générales du règlement qui garantissent notamment que : - Leur démolition soit interdite (sauf exception) - L'ensemble des travaux réalisés sur le bâti respecte les règles définies pour garantir la cohérence architecturale et la qualité patrimoniale du bâti → L'identification et la protection au titre de l'article L.151-19 du CU du patrimoine bâti remarquable permet de renforcer sa préservation et garantit la sensibilisation de l'ensemble des acteurs du territoire à la valeur patrimoniale de ce bâti. Par ailleurs, au-delà du patrimoine bâti remarquable, il est attendu que tous les projets prennent en compte leur environnement paysager et architectural proche (article 4 du chapitre 2 – ensemble des zones) et mettent en œuvre les dispositions nécessaires à la prise en compte des caractéristiques de leur environnement. → Ces dispositions garantissent une approche qualitative de l'urbanisme sur le territoire en assurant notamment une cohérence globale des réalisations avec l'existant.

6.4.4 Biodiversité et écosystèmes

	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématiques	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Biodiversité et écosystèmes	(+/-)	INCIDENCES NEGATIVES : Le PLU de Bussy-Saint-Georges permet l'urbanisation (zone 1AU et 2AU) de près de 149 ha (10%) du territoire. → L'urbanisation de près de 149 ha sur le territoire engendre une pression sur les espaces naturels et les espaces agricoles en : - Réduisant leur proportion sur le territoire ; - Densifiant fortement des espaces à proximité de milieux naturels ou remarquables ce qui engendre un dérangement supplémentaire pour la biodiversité (dérangement lié au bruit, aux nuisances lumineuses etc…) Les zones 1AUxa et 1AUxb sont situées à proximité immédiate de la forêt de Ferrières et d'Armainvilliers. → La proximité entre la ZAC de la Rucherie et le réservoir de biodiversité majeur (classement en ZNIEFF) constitue une pression vis-à-vis de la biodiversité : - Fermeture des milieux ouverts à proximité de la forêt ; - Pression anthropique (augmentation des nuisances sonores et lumineuses) Le projet de PLU permet le déclassement de 69 ha de zones naturelles (N) au profit d'un reclassement en zone agricole (A). → Le déclassement de ces terres naturelles au profit d'un classement en tant que terres agricoles engendre une constructibilité plus forte des terrains (emprise au sol non réglementé) et autorise une exploitation des surfaces à vocation agricole et économique beaucoup plus forte que lors d'un classement en N. Bien que faisant l'objet de dispositions réglementaires spécifiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme inscrites dans le règlement, aucun alignement végétal, arbre remarquable, zone humide n'a été formellement identifié dans le règlement graphique du PLU. → L'absence d'identification de ces éléments et de ces arbres contribue à en réduire la protection en limitant: - La connaissance des différents acteurs ; - Le caractère réglementaire des obligations. Le traitement des clôtures ne fait pas systématiquement l'objet d'une obligation de traitement visant à garantir la mise en place de haies vives, bocagères… → L'absence d'obligation concernant le traitement des clôtures limite les possibilités de développement d'un maillage dense de continuités au sein du tissu urbain dense. Les zones N et Np ne font pas l'objet d'une réglementation de l'emprise au sol des constructions. → L'absence d'obligation concernant la limitation de l'emprise au sol dans ces espaces contribue à une augmentation de l'artificialisation des sols et peut conduire à une dégradation de la qualité écologique de ces milieux. INCIDENCES POSITIVES : Le PLU a permis de déclasser plusieurs hectares de zones à urbaniser : - 29 ha qui passe d'une urbanisation à long terme (2AUb) en secteur agricole (A) ; - 0,9 ha qui passe d'une urbanisation à long terme (2AUb) en secteur naturel (N). → Le maintien des terres agricoles et naturelles, en limite du tissu urbain permet de conserver le caractère ouvert des milieux ce qui garantit les possibilités pour l'avifaune, notamment, de bénéficier d'aires de nourrissage. La constitution d'une trame parc et jardin sur près de 8ha permet de conserver la vocation dans le temps de ces espaces. Au sein des espaces concernés par cette trame le caractère végétalisé, perméable doit être conservé et les seuls aménagements possibles doivent être liés à ce caractère de parc / jardin (construction et aménagements pour mise en valeur du parc, dispositifs d'accueil de la faune…). → La préservation des parcs et des jardins comme espaces végétalisés et perméables en cœur de ville permettent de garantir la perméabilité des espaces urbains denses pour la faune et la flore sous la forme de corridors discontinus (pas japonais). La création du secteur « UP » permet de garantir, au sein de la ZAC du Sycomore, la réalisation d'un parc urbain de grande ampleur (21ha) au sein duquel les constructions sont très limitées : - Usages des sols très limité (locaux techniques des administrations publiques sous conditions, équipements sportifs) → La constitution d'un parc permet de renforcer les continuités écologiques sur le territoire sous la forme de corridors discontinus (pas japonais). Les espaces pavillonnaires de la commune, au sein desquels les jardins privés occupent une part importante et jouent un rôle dans la limitation des surchauffes urbaines grâce à la part importante d'emprise libre sur la parcelle qui permette d'assurer une fonction de gestion des eaux pluviales par infiltration, végétalisation font l'objet d'un coefficient d'emprise au sol plus faible. - En zone UC : l'emprise au sol est limitée à 45% ; - En zone UD : l'emprise au sol est limitée à 40% ; - En zone UE : l'emprise au sol est limitée à 35%. → Le maintien d'une emprise au sol limitée au sein des secteurs pavillonnaires permet de conserver leur caractère perméable pour la faune locale. Les différents zones urbaines font l'objet d'une obligation de surface de pleine terre, plus ou moins importantes en fonction des secteurs, ce qui favorise la végétalisation qualitative des espaces. Cette végétalisation qualitative est également précisée dans le règlement. → Le maintien de la pleine terre permet de favoriser une végétalisation de qualité des espaces libres.

L'ensemble des secteurs naturels conférant un caractère préservé de l'îlot de chaleur urbain à Bussy-Saint-Georges sont conservés et font l'objet d'un zonage Naturel (N) et d'une prescription surfacique complémentaire.

- La forêt de Ferrières et le boisement de Guermantes font l'objet d'un classement en N avec un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les vallées de la Brosse et de la Gondoire font également l'objet d'un classement en N avec une trame surfacique au titre de l'article L.151-23 du CU en tant qu'espace naturel protégé.

→ Le maintien de ces espaces et leur protection via un élément surfacique permet de garantir leur préservation en temps que milieux d'intérêt pour la biodiversité (présence d'une grande variété d'habitats, réservoirs de biodiversité majeure).

Au sein du secteur N et de ses sous-secteurs, les constructions destinées à l'exploitation forestière sont autorisées, à condition qu'elles soient conformes au plan de gestion établi.
→ L'obligation de prise en compte du plan de gestion permet de garantir le maintien d'une certaine fonctionnalité de l'écosystème forestier.

Le choix a été fait de compléter les prescriptions surfaciques relatives à l'environnement via la mise en place d'espace naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du CU sur une surface de près de 67ha.
Cette prescription a été mise en œuvre afin de de préserver les espaces naturels liés aux cours d'eau et à leurs abords (vallée du Ru de la Brosse, de la Gondoire etc..) ce qui permet également de prendre en compte une partie des zones humides avérées et potentielles du territoire.
→ La mise en place d'une trame spécifique, met en avant visuellement les secteurs les plus sensibles du territoire et permet de renforcer les dispositions prises via le règlement des différentes zones. La protection de ces espaces, en faveur de la biodiversité et des écosystèmes s'en trouve donc améliorée.

Les dispositions prises, pour la totalité des zones, en matière de traitement environnemental des espaces non bâtis et des abords (chapitre 2 – article 5) visent à :

- Encourager au maintien des éléments paysagers et plantations d'intérêt existantes ;
- Garantir au maximum le maintien des arbres et des plantations sur le site (abattage doit être liée à une impossibilité technique ou phyto-sanitaire du maintien de ces espaces)
- Privilégier la plantation d'espèces indigènes et locales au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

→ Ces dispositions permettent de favoriser la flore locale, notamment celle préexistante sur les sites de projets.

La gestion des eaux pluviales est précisée dans les dispositions communes du règlement avec notamment :

- Une obligation en zone 1AUa de gérer les eaux pluviales par un réseau de noues en surface ;
- Une obligation dans l'ensemble des projets situés en les secteurs non-couverts par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle :
  - La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial.
  - La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexes du présent règlement).
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- La prise en compte de la multifonctionnalité des ouvrages de rétention des eaux pluviales (espace public urbain et fonction assainissement) dans une logique de traitement avec une approche de « modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. »

→ La mise en œuvre obligatoire de principes de gestion intégrée des eaux pluviales permet de favoriser l'humidité des espaces et favorise une diversification des micro-habitats présents au sein des projets. Cela permet de favoriser la trame bleue et de renforcer la qualité des espaces végétalisés (présence de pleine terre, végétalisation qualitative...).

Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,*
- *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :*
  - *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;*
- *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*

Dans les zones humides potentielles, repérées dans les documents graphiques du PLU, les opérations feront l'objet d'études diagnostic zones humides.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement relative à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

Dispositions applicables pour le périmètre couvert par le SyAGE (se référer à la carte de périmètre du SyAGE en annexe du PLU) :

- *Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone humide potentielle des enveloppes d'alerte de la DRIEAT identifiées au règlement graphique doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).*

→ Ces dispositions permettent d'assurer le maintien des zones humides sur le territoire.

6.4.5 Ressources naturelles

	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématique	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Ressources naturelles (foncier, terres agricoles, ressource en eau, énergie)	(-)	INCIDENCES NEGATIVES : Le PLU de Bussy-Saint-Georges permet l'urbanisation (zone 1AU et 2AU) de près de 149 ha (10%) du territoire. → L'urbanisation de près de 149 ha sur le territoire engendre une pression très importante sur le foncier et constitue une artificialisation des sols très importante. Les zones 1AUxa et 1AUxb sont situées à proximité immédiate de la forêt de Ferrières et d'Armainvilliers. → La proximité entre la ZAC de la Rucherie et le réservoir de biodiversité majeur (classement en ZNIEFF) constitue une pression vis-à-vis de la biodiversité: - Fermeture des milieux ouverts à proximité de la forêt ; - Pression anthropique (augmentation des nuisances sonores et lumineuses) Les dispositions de chaque zone permettent de définir les exigences minimales de stationnement requises sur chaque secteur afin de répondre aux besoins des habitants du territoire. Ces exigences minimales, sont adaptées de manière à proposer une certaine souplesse dans les zones situées à plus de 500m des gares RER. En revanche, le règlement ne profite pas de la faculté offerte au PLU de fixer des normes-plafond à proximité des points d'accès aux transports en commun. → Le fait de ne pas fixer de normes maximales en matière de stationnement automobile peut engendre une consommation excessive de foncier pour réaliser des parkings. S'il est précisé que les améliorations du bâti sont possibles, notamment afin d'en améliorer la performance énergétique et thermique il n'est prévu aucune ambition spécifique à ce sujet dans le cadre du règlement. Ainsi, il n'est fait aucun rappel à la réglementation thermique en vigueur ou à une ambition supérieure. → Bien que la performance énergétique des bâtiments soit réglementée directement par des décrets extérieurs au PLU, le fait de ne pas proposer d'objectifs spécifiques ou, a minima, de préciser que des dispositions doivent être prises afin de privilégier la sobriété énergétique et thermique du bâti ne permet pas forcément d'inscrire le règlement dans une volonté forte en matière de réduction des consommations et émissions liées au bâti. Les espaces pavillonnaires de la commune, font l'objet d'une emprise au sol plutôt limitée, dans l'objectif de préserver le caractère pavillonnaire. - En zone UC : l'emprise au sol est limitée à 45% ; - En zone UD : l'emprise au sol est limitée à 40% ; - En zone UE : l'emprise au sol est limitée à 35%. → La limitation de l'emprise au sol au sein des zones pavillonnaires restreint les possibilités de densification du tissu urbain ce qui implique un potentiel report sur des espaces en extension. → Cette emprise limitée a en revanche un effet positif sur la gestion des eaux pluviales puisqu'elle favorise une gestion alternative : infiltration au point de chute. Certains secteurs, font l'objet d'une emprise au sol très importante avec des surfaces bâties pouvant atteindre jusqu'à 100% de la parcelle pour les zones : - UA (dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou l'emprise publique) - UB, UZ, UG, UP (pas de réglementation) → La densité forte de ces espaces limite les possibilités d'infiltration des eaux au sein de la parcelle ce qui est susceptible d'engendrer une pression supplémentaire sur les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement. → Les possibilités d'une densification forte, au sein des espaces urbanisés, garantit en revanche au territoire les possibilités d'assurer un certain renouvellement et l'accueil de nouvelles populations tout en limitant l'extension urbaine. Par ailleurs, les zones naturelles N et Np n'offrent aucune réglementation de l'emprise au sol. → L'absence de limite en matière de constructibilité sur ces secteurs de lisière et de cône de vue peut encourager à une constructibilité des milieux et donc une artificialisation des sols. Bien que des distances aux limites séparatives et des distances entre deux bâtiments sur une même propriété soient toujours imposées par le règlement, celles-ci sont parfois inférieures respectivement à L = H/2 et à L = H. → Cette disposition limite la garantie d'une réalisation de locaux favorisant l'ensoleillement naturel, le fonctionnement bioclimatique du bâti ce qui engendre une consommation énergétique accrue. INCIDENCES POSITIVES : Le PLU a permis de déclasser plusieurs hectares de zones à urbaniser : - 29 ha qui passe d'une urbanisation à long terme (2AUb) en secteur agricole (A) ; - 0,9 ha qui passe d'une urbanisation à long terme (2AUb) en secteur naturel (N). → Le maintien des terres agricoles et naturelles, en limite du tissu urbain permet de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine et garantit donc la conservation du foncier sur le territoire. Le projet de PLU permet le déclassement de 69 ha de zones naturelles (N) au profit d'un reclassement en zone agricole (A). → Le reclassement de zones naturelles en zone agricole permet certes d'augmenter la constructibilité mais garantit également la capacité à pouvoir exploiter ces terres en rendant possible les aménagements nécessaires à l'exploitation des parcelles. La constitution d'une trame parc et jardin sur près de 8ha permet de conserver la vocation dans le temps de ces espaces. Au sein des espaces concernés par cette trame le caractère végétalisé, perméable doit être conservé et les seuls aménagements possibles doivent être liés à ce caractère de parc / jardin (construction et aménagements pour mise en valeur du parc, dispositifs d'accueil de la faune…). → La préservation des parcs et des jardins comme espaces végétalisés et perméables en cœur de ville permet de protéger le foncier libre au sein en cœur de ville afin d'assurer les conditions du bien-vivre et du bien-être en ville. L'ensemble des secteurs naturels d'intérêt sont conservés et font l'objet d'un zonage Naturel (N) et d'une prescription surfacique complémentaire. - La forêt de Ferrières et le boisement de Guermantes font l'objet d'un classement en N avec un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)

		- Les vallées de la Brosse et de la Gondoire font également l'objet d'un classement en N avec une trame surfacique au titre de l'article L.151-23 du CU en tant qu'espace naturel protégé. → Le maintien de ces espaces et leur protection via un élément surfacique permet de garantir leur préservation et en restreint l'urbanisation. Le choix a été fait de compléter les prescriptions surfaciques relatives à l'environnement via la mise en place d'espace naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du CU sur une surface de près de 67ha. Cette prescription a été mise en œuvre afin de de préserver les espaces naturels liés aux cours d'eau et à leurs abords (vallée du Ru de la Brosse, de la Gondoire etc..) ce qui permet également de prendre en compte une partie des zones humides avérées et potentielles du territoire. → La préservation renforcée des espaces naturels permet de limiter les extensions, notamment dans les secteurs les plus concernés. Les dispositions générales précisent que des dérogations aux règles d'emprises, recul etc peuvent être prises afin de favoriser l'amélioration de la performance énergétique des logements. → La mise en œuvre de dérogations favorisant l'isolation des logements contribue à assurer l'amélioration de la performance énergétique globale du bâti ce qui en limite les consommations énergétiques. La mise en place de dispositifs de productions d'énergies renouvelables est autorisée, sous condition, dans toutes les zones. → La possibilité offerte de produire de l'énergie locale au sein du PLU garantit la possibilité pour le territoire de renforcer son autonomie énergétique et de réduire sa dépendance aux énergies fossiles. Au sein des zones UF et 1AUa le recours à des matériaux biosourcés, est encouragé. A noter que, cette disposition s'applique de manière marginale sur le territoire (5%) ce qui en limite la portée et l'intérêt. → Le recours à de tels matériaux permet de favoriser une empreinte carbone plus réduite du secteur de la construction et favorise l'économie de matériaux tels que le sable, l'eau etc.. **Il pourrait être intéressant de renforcer cette disposition afin que l'ensemble des secteurs favorisent des modes constructifs moins carbonés. De la même manière, une valorisation des matériaux issus du réemploi peut être envisagé.** Le stationnement des deux roues non motorisés est systématiquement indiqué dans le règlement (à l'exception des zones UZ, 2AU, A et N) et précise une surface minimale pour ce stationnement. Il est attendu que ces locaux soient créés en rez-de-chaussée, facilement accessibles avec un accès direct sur l'extérieur. → L'obligation de création de stationnement dédié aux deux roues non motorisés permet de faciliter, pour les habitants, la pratique du vélo en assurant la disponibilité et l'accessibilité des stationnements ce qui permet de réduire les besoins énergétiques liés aux modes de déplacements carbonés. Les dispositions générales prévoient la protection de la ressource en eau en garantissant notamment une marge de 10 mètres autour des sources. → La préservation des sources (secteur avec proximité entre la nappe et le sol) permet de préserver la qualité des eaux de pluies. La gestion des eaux pluviales est précisée dans les dispositions communes du règlement avec notamment : - Une obligation en zone 1AUa de gérer les eaux pluviales par un réseau de noues en surface ; - Une obligation dans l'ensemble des projets situés en les secteurs non-couverts par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexes du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). - La prise en compte de la multifonctionnalité des ouvrages de rétention des eaux pluviales (espace public urbain et fonction assainissement) dans une logique de traitement avec une approche de « modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. » → La mise en œuvre obligatoire de principes de gestion intégrée des eaux pluviales permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales au point de chute, limitant ainsi les phénomènes de ruissellement susceptibles de polluer la ressource en eau disponible mais également de favoriser la recharge des nappes phréatiques.

6.4.6 Risques et santé de la population

	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Thématique	**Effet potentiel**	**Description de l'effet potentiel**
Risque et santé de la population	(+/-)	**INCIDENCES NEGATIVES :** Le PLU de Bussy-Saint-Georges permet l'urbanisation (zone 1AU et 2AU) de près de 149 ha (10%) du territoire. Ces secteurs en extension sont concernés par : - Des phénomènes de remontée de nappes : o 100 % de la zone 1AUa ; o 66 % de la zone 1AUx (a et b); o 52 % de la zone 1 AUe; o 19 % de la zone 2AU. - Des phénomènes de retrait gonflement des argiles moyen à fort sur la totalité des zones avec, plus spécifiquement pour l'aléa argile fort : o 37% de la zone 1AUa ; o 83% de la zone 1AUx (a et b) ; o 40 % de la zone 1 AUe; o 63 % de la zone 2AU. - Une exposition aux nuisances sonores liée à : o La présence de l'A4 pour les secteurs 1AUE et 1AUxa o La présence du RER A pour les secteurs 1AUa et 2AU → L'ouverture à l'urbanisation conduit à une augmentation de l'exposition des biens et des personnes à des risques naturels. Par ailleurs, les personnes sont exposées à des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques localisées. Les dispositions de chaque zone permettent de définir les exigences minimales de stationnement requises sur chaque secteur afin de répondre aux besoins des habitants du territoire. Ces exigences minimales, sont adaptées de manière à proposer une certaine souplesse dans les zones situées à plus de 500m des gares RER. En revanche, le règlement ne profite pas de la faculté offerte au PLU de fixer des normes-plafond à proximité des points d'accès aux transports en commun. → Le fait de ne pas fixer de normes maximales en matière de stationnement automobile peut inciter à l'utilisation de la voiture individuelle source d'émissions de polluants atmosphériques et de nuisances sonores. Certains secteurs, font l'objet d'une emprise au sol très importante avec des surfaces bâties pouvant atteindre jusqu'à 100% de la parcelle pour les zones : - UA (dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou l'emprise publique) - UB (pas de réglementation) - UZ (pas de réglementation) → La densité forte de ces espaces favorise l'effet de surchauffe urbaine ce qui a tendance à augmenter la vulnérabilité des populations aux phénomènes de sécheresse et de canicule en période estivale. Bien que des distances aux limites séparatives et des distances entre deux bâtiments sur une même propriété soient toujours imposées par le règlement, celles-ci sont parfois inférieures respectivement à L = H/2 et à L = H. → Cette disposition limite la garantie d'une réalisation de locaux favorisant l'ensoleillement naturel, le fonctionnement bioclimatique ou bien encore l'intimité des logements ce qui peut dégrader la qualité de vie des habitants. Dans les secteurs 1AUXa et 1AUXb, la création d'une aire d'accueil des gens du voyage est autorisée, sans spatialisation précise ou distance vis-à-vis des infrastructures. → Cette disposition est susceptible d'exposer davantage de population à des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques liées à la présence de l'A4. **INCIDENCES POSITIVES :** Les dispositions générales rappellent la nécessité de prendre en compte le retrait-gonflement des sols argileux en mettant en place des mesures spécifiques (présentées en annexe) ; les nuisances sonores en assurant une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur ; la pollution des sols en garantissant la compatibilité de l'usage projetée. → La prise en compte de ces mesures permet de favoriser la mise en œuvre de solutions constructives ou d'adaptation du projet en fonction de l'exposition aux risques de la population. → Les dispositions générales ne mentionnent aucune précaution à pendre vis-à-vis du risque d'inondation par remontée de nappes. **Ces dispositions pourraient être renforcées en préconisant une isolation acoustique plus performante que la règlementation.** Les destinations et usages des sols permettent de limiter fortement les conditions d'implantation d'industries sources de nuisances et favorise les travaux permettant d'assurer leur compatibilité avec le reste des activités environnantes. De la même manière, dans les secteurs à vocation économique et industrielle (notamment zones 1AUe) les constructions à destination de logements sont très fortement restreintes. → Ces dispositions permettent de prendre en compte les restrictions mises en œuvre sur le territoire afin de limiter l'exposition des populations à des nuisances liées aux activités. La constitution d'une trame parc et jardin sur près de 8ha permet de conserver la vocation dans le temps de ces espaces. Au sein des espaces concernés par cette trame le caractère végétalisé, perméable doit être conservé et les seuls aménagements possibles doivent être liés à ce caractère de parc / jardin (construction et aménagements pour mise en valeur du parc, dispositifs d'accueil de la faune…). → La préservation des parcs et des jardins comme espaces végétalisés et perméables en cœur de ville permet de protéger le foncier libre au sein en cœur de ville afin d'assurer les conditions du bien-vivre et du bien-être en ville. La création du secteur « UP » permet de garantir, au sein de la ZAC du Sycomore, la réalisation d'un parc urbain de grande ampleur (21ha) au sein duquel les constructions sont très limitées : - Usages des sols très limité (locaux techniques des administrations publiques sous conditions, équipements sportifs)

		→ La constitution d'un parc de grande superficie en cœur urbain permet d'assurer une amélioration de la qualité de vie en favorisant l'accessibilité aux espaces de nature en ville, en renforçant la végétalisation du territoire (secteur moins impacté par les nuisances sonores / amélioration locale de la qualité de l'air). L'ensemble des secteurs naturels d'intérêt sont conservés et font l'objet d'un zonage Naturel (N) et d'une prescription surfacique complémentaire. - La forêt de Ferrières et le boisement de Guermantes font l'objet d'un classement en N avec un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) - Les vallées de la Brosse et de la Gondoire font également l'objet d'un classement en N avec une trame surfacique au titre de l'article L.151-23 du CU en tant qu'espace naturel protégé. → Le maintien de ces espaces et leur protection via un élément surfacique permet de garantir leur préservation mais également leur mise en valeur et accessibilité pour la population. Le choix a été fait de compléter les prescriptions surfaciques relatives à l'environnement via la mise en place d'espace naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du CU sur une surface de près de 67ha. Cette prescription a été mise en œuvre afin de de préserver les espaces naturels liés aux cours d'eau et à leurs abords (vallée du Ru de la Brosse, de la Gondoire etc..) ce qui permet également de prendre en compte une partie des zones humides avérées et potentielles du territoire. → La préservation renforcée des espaces naturels permet de limiter les extensions, notamment dans les secteurs les plus concernés. Les dispositions générales précisent que des dérogations aux règles d'emprises, recul etc peuvent être prises afin de favoriser l'amélioration de la performance énergétique des logements. → La mise en œuvre de dérogations favorisant l'isolation des logements contribue à assurer l'amélioration de la performance énergétique globale du bâti ce qui améliore la qualité de vie. La mise en place de dispositifs de productions d'énergies renouvelables est autorisée, sous condition, dans toutes les zones. → La possibilité offerte de produire de l'énergie locale au sein du PLU garantit la possibilité pour le territoire de renforcer son autonomie énergétique et de réduire sa dépendance aux énergies fossiles. Cela participe à réduire les émissions de polluants atmosphériques et donc à améliorer la qualité de l'air pour les habitants. Le stationnement des deux roues non motorisés est systématiquement indiqué dans le règlement (à l'exception des zones UZ, 2AU, A et N) et précise une surface minimale pour ce stationnement. Il est attendu que ces locaux soient créés en rez-de-chaussée, facilement accessibles avec un accès direct sur l'extérieur. → L'obligation de création de stationnement dédié aux deux roues non motorisés permet de faciliter, pour les habitants, la pratique du vélo en assurant la disponibilité et l'accessibilité des stationnements ce qui permet de réduire les émissions liées aux modes de déplacements carbonés. La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Les précautions de construction dans les zones argileuses décrites dans la pièce 4.1.7 « Guide de construction – Retrait gonflement des argiles » doivent en conséquence être respectées. → La prise en compte des phénomènes liés aux argiles renforcent la prise en compte de ces problématiques dans le projet de territoire. La gestion des eaux pluviales est précisée dans les dispositions communes du règlement avec notamment : - Une obligation en zone 1AUa de gérer les eaux pluviales par un réseau de noues en surface ; - Une obligation dans l'ensemble des projets situés en les secteurs non-couverts par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexes du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). - La prise en compte de la multifonctionnalité des ouvrages de rétention des eaux pluviales (espace public urbain et fonction assainissement) dans une logique de traitement avec une approche de « modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. » → La mise en œuvre obligatoire de principes de gestion intégrée des eaux pluviales permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales au point de chute, limitant ainsi les phénomènes de ruissellement susceptibles de polluer la ressource en eau disponible mais également d'engendrer des phénomènes d'inondation. Par ailleurs, la végétalisation renforcée rendue possible par de tels dispositifs permet de renforcer la qualité de vie des espaces notamment urbanisés (limitation du phénomène d'ICU, amélioration de la perception du cadre de vie…)

6.4.7 Synthèse de l'effet potentiel du règlement sur l'environnement

Le règlement graphique et écrit permet de préciser, sur chacune des thématiques, la manière dont doit être réalisée l'urbanisation sur le territoire. Elle permet de définir, au regard du contexte de chacune des zones les conditions de réalisation des projets.

Le détail de l'impact des différentes mesures du règlement est précisé dans les tableaux présentés ci-dessus afin de garantir la lisibilité des différents éléments.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES
Thématiques	**Sous-thématiques**	
Lutte contre le changement climatique		(+/-)
Paysage et patrimoine		(+)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(+/-)
	Trame verte et bleue	
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(-)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)	
	Consommation d'énergie	
	Energie renouvelable	
	Emissions de GES	
	Gestion des déchets	
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+/-)
	Risques technologiques	
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	

6.5 Synthèse de l'analyse des différentes pièces du PLU sur l'environnement

Globalement, au travers des différentes pièces du PLU, la réduction des incidences a été recherchée en définissant des mesures visant à assurer la prise en compte des différentes thématiques environnementales.

Ainsi, des mesures ont pu être prises au travers des différentes pièces du PLU afin de limiter l'incidence du projet de développement territorial sur l'environnement. Celles-ci sont précisées dans le cadre des chapitres 6.1 à 6.4

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SYNTHESE DES INCIDENCES			
Thématiques	**Sous-thématiques**	**PADD**	**OAP SECTORIELLES**	**ZONES AU**	**REGLEMENT**
Lutte contre le changement climatique		(++)	(0)	(0)	(+/-)
Paysage et patrimoine		(++)	(++)	(++)	(+)
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables	(+)	(+/-)	(+/-)	(+/-)
	Trame verte et bleue				
Préservation des ressources naturelles	Economie de foncier	(+)	(--)	(+/-)	(-)
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)				
	Consommation d'énergie				
	Energie renouvelable				
	Emissions de GES				
	Gestion des déchets				
Risque et santé de la population	Risques naturels	(+)	(0)	(0)	(+/-)
	Risques technologiques				
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)				

Si certains compartiments environnementaux sont impactés de manière positive au regard des choix effectués dans le PLU il subsiste malgré tout des incidences notamment vis-à-vis de la préservation des ressources naturelles.

En effet, le PLU autorise la constructibilité d'une part importante de son territoire (149ha – 10%) ce qui impacte négativement le foncier agricole et naturel, fragilise la gestion des eaux pluviales, augmente les besoins de gestion des déchets, les consommations énergétiques et les émissions de GES.

Néanmoins, comme présenté plus haut, l'ouverture de ces zones à l'urbanisation n'est pas le fait de la révision du PLU mais de l'inscription de celle-ci dans le contexte territorial particulier (ville nouvelle) et des besoins de finalisation des ZAC engagées sur le territoire ou de réponse aux objectifs des documents supérieurs (maintien de la zone 2AU de la Croix Blanche à la suite d'une demande de la DDT).

7 Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement

7.1 Effets directs sur les sites Natura 2000

La révision projetée n'a aucun effet direct sur les sites Natura 2000 puisqu'il n'existe aucun site sur le territoire de la commune de Bussy-Saint-Georges.

Ainsi, le projet de PLU ne prévoit aucune urbanisation nouvelle ou mise en œuvre de projets à proximité immédiate d'un site Natura 2000.

7.2 Effets indirects sur les sites Natura 2000

La commune de Bussy-Saint-Georges est située à proximité de plusieurs sites Natura 2000 :



ZSC BOIS DE VAIRES-SUR-MARNE (FR1100819) – Directive Habitats :

Située à environ 3,5km au Nord-Ouest de la commune elle permet la protection de milieux humides (plans d'eau et prairies) et de boisements. Les espèces déterminantes recensées sont le triton crêté, le lucane cerf-volant, et le grand capricorne et sont liées aux milieux humides et aux vieux arbres.

ZPS BOUCLES DE LA MARNE (ZPS FR1112003) - Directive Oiseaux :

Située à environ 5,5km au Nord-Est de la commune ce site est un ensemble de 8 entités situés dans les méandres de la Marne en amont de l'agglomération parisienne. Les milieux qu'on peut y retrouver sont principalement des zones humides (roselières, plans d'eau…), des espaces boisés et des terres cultivées. L'intérêt réside entre autres dans la diversité des milieux et la multiplication des lisières. Les espèces recensées sont de nombreux oiseaux affiliés aux milieux humides et boisements.

ZPS SITES DE SEINE-SAINT-DENIS (FR1112013) – Directive Oiseaux :

Environ 7,5km à l'est de la Natura 2000 Sites de Seine-Saint-Denis (ZPS FR1112013)

Située à environ 5,5km au Nord-Ouest de la commune ce site est un ensemble de 14 entités qui constituent des îlots au sein du département très urbain de la Seine-Saint-Denis. Ces milieux, bien que généralement d'origine anthropiques présentes une grande diversité (zones de roselières, plans d'eau, zones de friches, boisements…) et accueillent de nombreux oiseaux.

Ainsi, la plupart de ces sites Natura 2000 fonctionnent sous formes d'ensembles polynucléaires qui recoupent notamment des milieux boisés ou humides.

D'une manière générale, le PLU prévoit à travers son PADD la préservation des espaces naturels et des grandes continuités écologiques sur le territoire.

Plus spécifiquement, le projet du PLU de Bussy-Saint-Georges prévoit la protection des espaces boisés (zonage N + classement en EBC) ; les espaces en eau tels que l'étang de la Brosse ou les secteurs de mouillères au sein de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières sont également classés en N. De plus, l'ensemble des zones potentiellement humides, situées au sein d'espaces naturels font l'objet d'un classement au titre de l'article L151.23 du CU en tant que qu'espace naturel protégé.
Enfin, les cours d'eau à ciel ouvert font l'objet d'une protection via le règlement du PLU qui permet d'en garantir la pérennité en précisant que :

« Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau à ciel ouvert :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

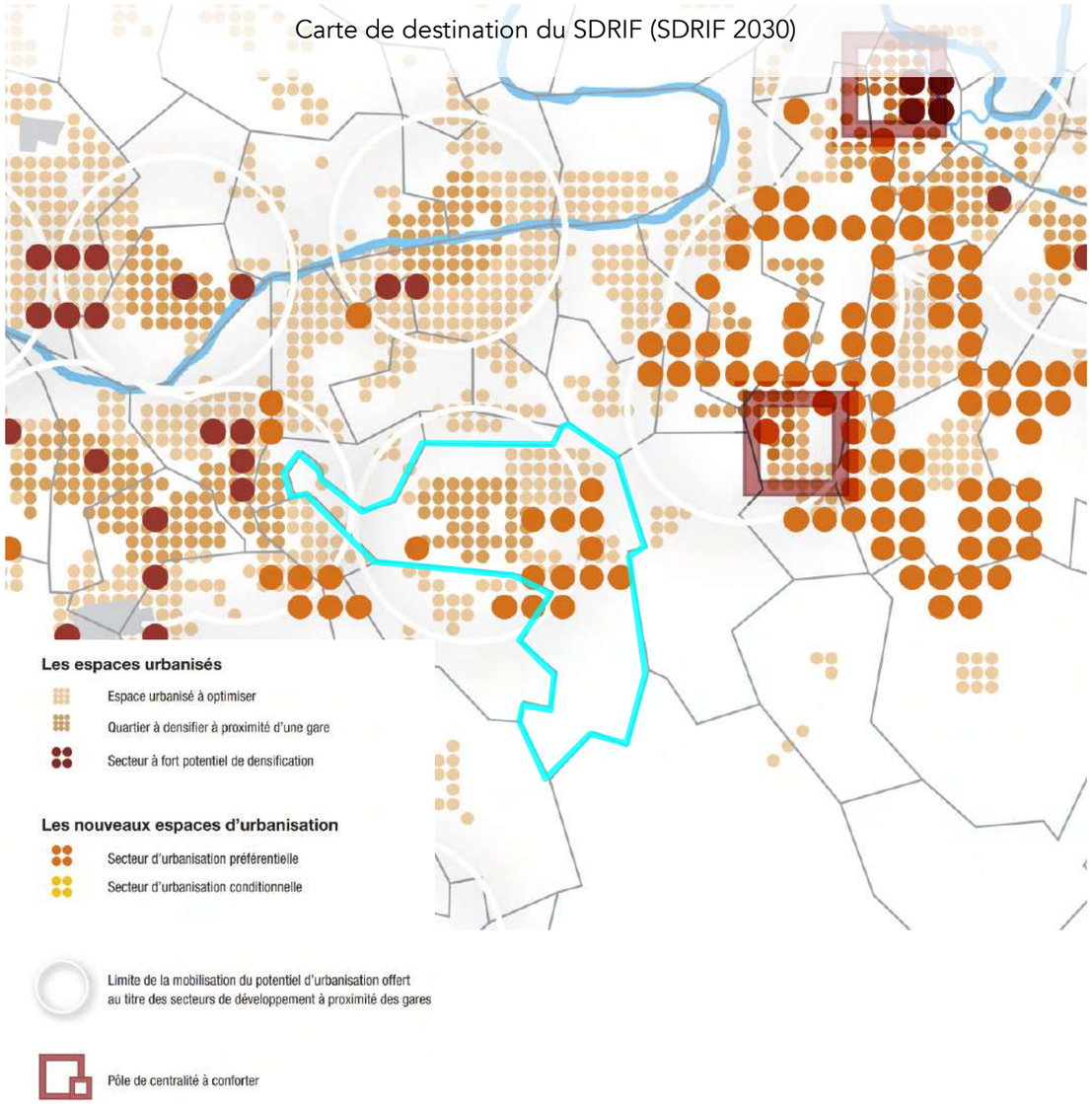
En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.. ».

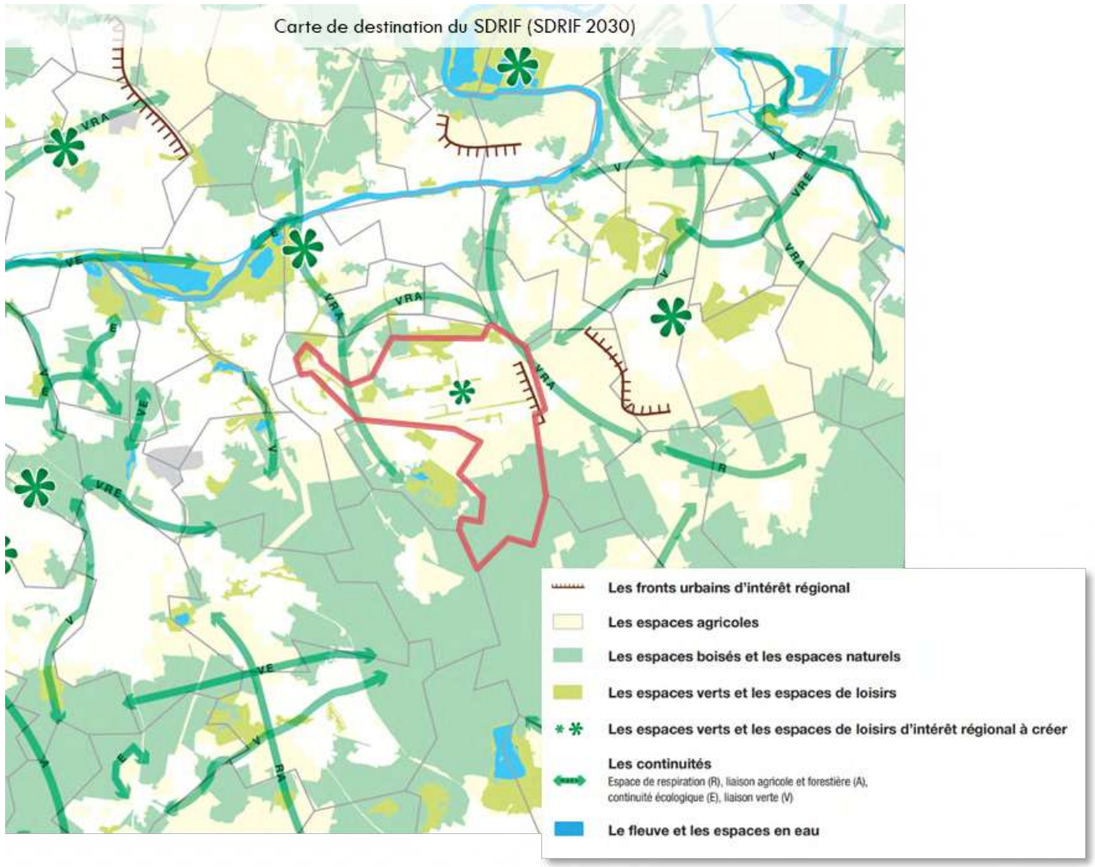
Ainsi, le projet porté dans le cadre de la révision du PLU permet de préserver les typologies d'habitats, présentes sur la commune, qui peuvent être mobilisées par des espèces liées aux sites Natura 2000 des Boucles de la Marne ou du Bois-de-Vaires-sur-Marne. Aussi, le projet n'a pas d'effet indirect négatif sur les sites Natura 2000 situés à proximité.

8 Compatibilité avec les documents cadres

8.1 Schéma Directeur de la Région Ile de France

La commune de Bussy-Saint-Georges fait partie de la région Ile de France et est à ce titre concerné par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Les cartes de destination suivantes sont ainsi identifiées :



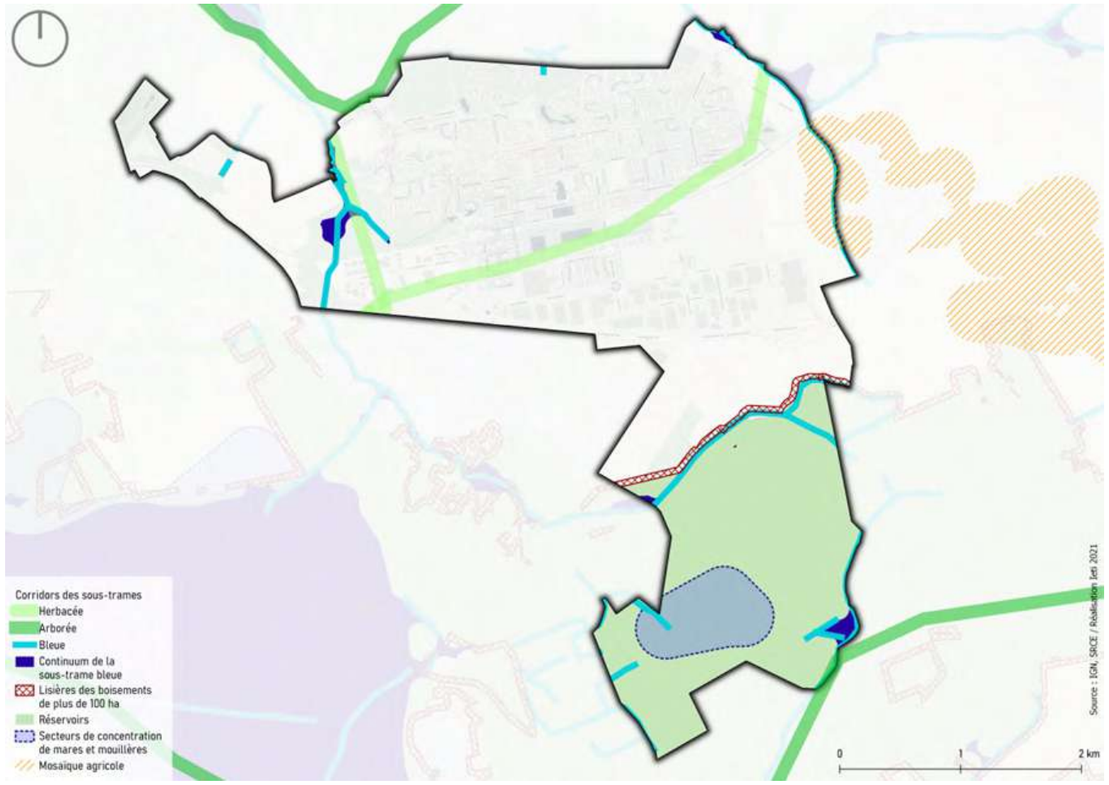


OBJECTIF	THEMATIQUE	COMPATIBILITE
Polariser et équilibrer	Secteur d'urbanisation préférentielle	L'ensemble des secteurs AU du projet de PLU sont situés au sein des secteurs fléchés en tant que secteur d'urbanisation préférentielle. Ils permettent ainsi de répondre à une demande supra-territoriale d'équilibre sur le territoire des secteurs urbanisés. > COMPATIBLE
	Quartier à densifier à proximité d'une gare	Le secteur UB, situé à proximité de la gare de RER « Bussy-Saint-Georges » se caractérise par une emprise au sol non réglementée ce qui permet de densifier les parcelles et assure la constructibilité de parcelles de petites dimensions. > COMPATIBLE
	Espace urbanisé à optimiser	Les secteurs urbains à optimiser sur le territoire sont pour la majeure partie concerné par un zonage UD qui propose une emprise au sol de 40% et autorise les extensions. Elle autorise également une hauteur de construction en R+1+Combles ce qui permet l'évolution du bâti existant. Ainsi, ce zonage permet de conserver le caractère pavillonnaire tout en autorisant l'évolution de celui-ci. > COMPATIBLE
	Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement a proximité des gares	L'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser sont inclus dans les limites de mobilisation à proximité d'une gare. Les espaces extérieurs sont concernés par des zonages agricoles ou naturels ce qui permet d'éviter toute urbanisation dans des secteurs en dehors de ces limites. > COMPATIBLE
Préserver et valoriser	Front urbain d'intérêt régional	La présence du front urbain d'intérêt régional se traduit par le classement en zone agricole des espaces situés à la périphérie Est de la commune. Ce classement préserve ces terres de l'urbanisation et garantit donc le maintien de lisière urbaine. Par ailleurs, il est attendu, dans le cadre du projet de PLU, que les transitions entre milieu urbain et milieu naturel travaillées finement. Cela permet de leur donner corps et ainsi renforcer cette notion de front urbain. > COMPATIBLE
	Espaces agricoles	Les espaces agricoles identifiés sur la commune, situés en dehors des zones d'urbanisation préférentielle sont préservés au moyen d'un zonage agricole. Par ailleurs, le PADD prévoit que le maintien des activités agricoles, en complémentarité avec la ville, soit renforcé. > COMPATIBLE
	Espaces boisés et espaces naturels	L'ensemble des espaces boisés et espaces naturels identifiés sont protégés au moyen d'un zonage naturel N(ou sous zonage N) ou zonage agricole A. > COMPATIBLE
	Espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer	L'espace vert de loisir à créer est bien identifié au plan de zonage, il fait l'objet d'une catégorie spécifique « UP » correspondant au parc urbain de la ZAC du Sycomore. Qui indique que celui-ci doit être composé d'espace verts à destination de loisirs ou activités récréatives en continuité avec les espaces naturels de la ceinture verte. > COMPATIBLE
	Espace de respiration, liaison agricole et forestière, liaison verte	Le projet de PLU permet de renforcer la préservation de cette liaison en assurant le maintien en zone naturelle N et agricole au niveau de ce secteur. > COMPATIBLE

8.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile de France

Approuvé le 26 septembre 2013, le SRCE constitue la déclinaison régionale de la Trame Verte et Bleue, instauré par les lois Grenelle I et II. Fruit d'un travail collaboratif entre l'Etat et la Région ce document permet de prendre en compte d'une part les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) et d'autre part les éléments des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau (cours d'eaux et canaux, discontinuités dans les cours d'eau).

Le SRCE permet ainsi d'identifier la Trame Verte et Bleue mais également de spatialiser et hiérarchiser les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale.



OBJECTIF	COMPATIBILITE
Préserver des corridors de la sous-trame arborée en lisière avec Bussy-Saint-Martin	L'ensemble du secteur de la Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières est concernée par un zonage N ce qui en assure la préservation et par extension le maintien de des continuités avec Bussy-Saint-Martin. > COMPATIBLE
Préserver et/ou restaurer le ru de la Brosse	Le secteur du Ru de la Brosse fait l'objet d'un classement en A ou en N, ce qui lui permet d'être préservée de toute pression

	ou toute urbanisation. De plus, il est précisé dans le règlement que : Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau à ciel ouvert : - tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ; - aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux. La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante. > COMPATIBLE
Préserver et/ou restaurer le cours d'eau intermittent du ru de la Butte de Vaux	Le ru de la Butte de Veau est sur la majeure partie de son linéaire canalisé et enterré. Néanmoins, il est partiellement classé en zone N à proximité de l'étang de la Brosse et, il est précisé dans le règlement que : Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau à ciel ouvert : - tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ; - aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux. La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante. . > COMPATIBLE
Préserver les réservoirs de biodiversité de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières et l'étang de la Brosse	L'ensemble du secteur de la Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières est concernée par un zonage N de la même manière que l'étang de la Brosse. Par ailleurs, la forêt d'Armainvilliers fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et le secteur de l'étang de la Brosse fait l'objet d'une prescription surfaçique en tant qu'espace naturel (L151.23 du CU). > COMPATIBLE
Les secteurs de concentration de mares et de mouillères en forêt d'Armainvilliers et de Ferrières et la mosaïque agricole en lien avec Jossigny sont à considérer comme d'intérêt majeur	L'ensemble du secteur de la Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières est concernée par un zonage N. Par ailleurs, la forêt d'Armainvilliers fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).
	L'ensemble de la mosaïque agricole fait l'objet d'un classement en A ou en Np (perspective entre le domaine du Genitoy et le château de Jossigny. > COMPATIBLE

8.3 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne et Gondoire

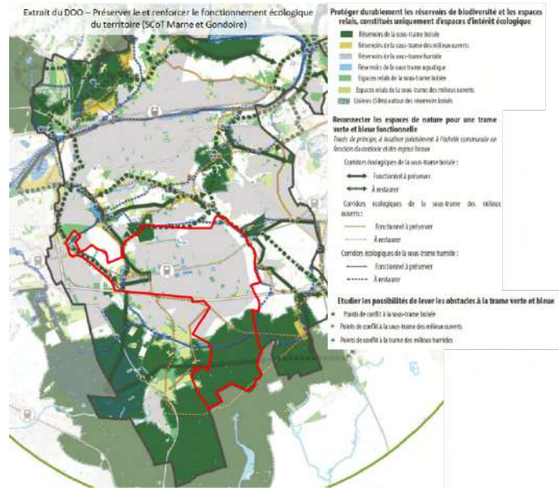
La commune de Bussy-Saint-Georges fait partie de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire et est à ce titre concernée par le SCoT révisé. Approuvé en conseil communautaire le 7 décembre 2020 celui-ci est exécutoire depuis le 9 février 2021.

Sur le territoire communal sont identifiés les points suivants dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Plus spécifiquement, dans le cadre de l'évaluation environnementale, le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges doit donc être compatible avec la volonté de préserver et renforcer le fonctionnement écologique qui concerne, sur la commune, les milieux et continuités présentées dans le tableau ci-dessous et la carte ci-contre :

Tableau 2 Orientation "Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire"

ELEMENTS	COMPATIBILITE
Réservoirs de la sous-trame boisée (forêt d'Armainvilliers et de Ferrières / Parc Guermantes) et espaces relais de la sous trame boisés Réservoirs de la sous-trame humide et de la sous-trame aquatique (pièces d'eau au niveau du parc du Génitoy) ; Espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts Corridors écologiques fonctionnels de la sous-trame boisée (au sein de la forêt de Ferrière et au niveau de la vallée de la Brosse Des corridors écologiques à restaurer (sous-trame boisée, sous-trame des milieux ouverts, sous-trame des milieux humides Points de conflits (sous-trames boisées, ouverte, humide)	D'une manière générale, le PLU de Bussy-Saint-Georges a cherché à intégrer la question de la biodiversité et la fonctionnalité écologique dans ce projet. Ainsi, sur les 3 axes du PADD, l'un est dédié à la prise en compte de l'environnement sur le territoire communal et permet notamment, à travers ces différents objectifs d'acter la volonté politique de garantir la préservation des grands réservoirs de biodiversité sur le territoire. Il permet également d'envisager l'amélioration des corridors écologiques. - AXE 3 : Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable o **OBJECTIF 3.1** Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville o **OBJECTIF 3.2** Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques Les différentes OAP sectorielles, prévoient également la prise en compte des continuités écologiques et des différents milieux : - OAP Sycomore : o Maintenir et aménager un espace vert entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny ; o Former une continuité de la trame verte avec le parc du Génitoy et le parc existant dans la ville ; o Assurer une transition qualitative entre l'espace agricole et la lisière urbaine ; o Traiter de manière adaptée les espaces libres de manière à assurer leur intérêt environnemental (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle) - OAP Entrée de ville Ouest : o Aménager et traiter la zone de transition avec l'espace agri-naturel à l'est du secteur ; o Intégrer le renforcement de la trame végétale et favoriser la gestion alternative des eaux pluviales - OAP Rucherie : o Structurer une armature végétale et hydraulique, support de mobilités douces, qui s'appuie sur une végétalisation diversifiée (essences, strates) et une gestion des eaux pluviales alternatives (noues, bassins hydrauliques paysagers) ; o Maintenir et renforcer la transition avec la forêt de Ferrières ; o Optimiser au maximum l'occupation des sols Le règlement permet de garantir :
	- Ces objectifs sont également déclinés à travers le règlement qui préconise : - Les emprises au sol maximale pour chaque zone, le % de pleine terre nécessaire dans les espaces libres, la végétalisation de ces espaces - La gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration ou en permettant la récupération des eaux de pluie dans certains cas spécifiques. - Au regard de la compatibilité avec la carte du DOO « Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire » le projet de PLU prévoit : - Le classement en N de l'ensemble de la forêt de Ferrières, le secteur du ru de la Brosse, le parc de Guermantes ce qui permet d'assurer la préservation de la fonctionnalité de ces réservoirs ; - La continuité écologique fonctionnelle à préserver du vallon de la Brosse est concernée par un zonage N sur la majeure partie de son linéaire (à l'exception des secteurs déjà urbanisés). Le zonage N ne se limite pas au linéaire identifié dans la cartographie du SCoT mais permet une protection plus large ; - Les réservoirs de la sous-trame humide et aquatique identifiés au plan de zonage sont soit : concernés par un zonage N, A, Np ou Up (cas du parc du urbain). Dans tous les cas, le règlement précise que sur les enveloppes potentielles de zones humides des études complémentaires devront être envisagées ; - Les continuités écologiques de la sous-trame humide situées à l'est du territoire sont concernées par un zonage A qui permet de garantir la protection. Le règlement écrit précise que dans une marge de 15m au cours d'eau aucun affouillement ou exhaussement de sols (sauf réhabilitation, restauration de cours d'eau) ou construction non réversible ne sont autorisées ; > COMPATIBLE



<table>
<tr><th>AXE</th><th>PRIORITE</th><th>COMPATIBILITE</th></tr>
<tr><td rowspan="2">5. Conforter l'identité de Marne et Gondoire à travers un positionnement territorial éco-responsable à l'échelle de l'est parisien</td><td>15. Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable</td><td>Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges s'inscrit dans une volonté de développer le territoire en cohérence avec des objectifs d'équilibre urbain et économique à l'échelle de l'intercommunalité Marne et Gondoire. Par ailleurs, il vise également à inscrire les opérations réalisées sur le territoire dans une perspective de durabilité et de performance environnementale.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes :

- INTENSIFICATION DE L'URBANISATION :
o Dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Sycomore, il est prévu la constitution et le renforcement qualitatif du Parc du Génitoy en assurant sa connexion avec le domaine de Jossigny.
o Par ailleurs, que ce soit à travers le PADD « OBJECTIF 3.1 Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville » ; les OAP qui préconisent des orientations en matière de prise en compte des continuités écologiques et des milieux ; le règlement qui fixe des emprises au sol maximale pour chaque zone, le % de pleine terre nécessaire dans les espaces libres, la végétalisation de ces espaces le PLU encourage en parallèle du développement urbain, la mise en œuvre d'une politique de nature en ville permettant le maintien d'une qualité de vie compatible avec la densification.

- MAITRISE DE L'URBANISATION EN EXTENSION :
o L'ensemble des secteurs fléchés en extension (1AU, 2AU) sur le territoire font partie des secteurs identifiés au SCOT :
▪ Secteur 1AU Entrée de ville Ouest > Extension à dominante économique (économie de loisirs, équipements, services)
▪ Secteur 1AU Rucherie > Extension à dominante économique
▪ Secteur 2AU Croix Blanche > Extension à dominante économique (dont la superficie définie sur le PLU est moindre que celle identifiée au SCoT).

- MISE EN PLACE DE TRANSITIONS DOUCES / AMENAGEMENT D'ENTREE DE TERRITOIRE QUALITATIVES :
o Le PADD prévoit le renforcement de la qualité des entrées de ville avec notamment un traitement qualitatif des espaces stratégiques de la commune mais également de travailler les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles (Objectif 1.2, 1.3 et Objectif 3.1)
o Les OAP traduisent dans leur représentation graphique cet impératif en précisant dans les schémas de principe le caractère des lisières et en définissant les lisières urbanisées sur le territoire.
o Il est prévu de créer des zones en extension en entrée de ville, néanmoins, ces secteurs sont créés en identifiant précisément leur caractère d'entrée de ville (UXa, 1AUE) et il est donc attendu une attention spécifique vis-à-vis de ce secteur en termes d'intégration paysagère et environnementale.

- AMELIORATION DES PERCEPTIONS DEPUIS LES AXES STRUCTURANTS :
o Il est prévu de créer des zones en extension en entrée de ville visibles depuis l'axe structurant constitué par l'A4. Néanmoins, ces secteurs sont créés en identifiant précisément leur caractère d'entrée de ville (UXa, 1AUE) et il est donc attendu une attention spécifique vis-à-vis de ce secteur en termes d'intégration paysagère et environnementale.

- ENGAGEMENT DU TERRITOIRE VERS LA SOBRIETE ENERGETIQUE A TRAVERS L'OPTIMISATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATI / PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES LOCALES
o La mise en place d'une politique de développement d'un bâti plus sobre (SOUS-OBJECTIF 3.2.1 du PADD) et l'usage de matériaux biosourcés (zone 1AUa) doivent encourager à la réalisation d'un bâti plus sobre. La rénovation du bâti est encouragée dans le PADD (SOUS-OBJECTIF 1.2.2) et à travers le règlement qui acte la mise en œuvre de dérogations au PLU dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation du bâti.
o L'OAP « Energies renouvelables » permet de préciser les conditions sous lesquelles le développement des énergies renouvelables doit se faire sur le territoire de manière à promouvoir leur installation sur le territoire tout en garantissant leur adéquation avec les contraintes paysagères et patrimoniales existantes sur le territoire.
o Le règlement autorise, à l'exception du secteur de village, la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture ce qui permet d'engager le territoire vers une capacité de production d'énergie renouvelables. Par ailleurs, il est autorisé en zone A ou N la réalisation d'exhaussements ou affouillements s'ils sont liés à l'exploitation d'énergies renouvelables.

> COMPATIBLE</td></tr>
<tr><td>16. Garantir un cadre de vie de qualité en prenant appui sur le patrimoine naturel et paysager préservé</td><td>D'une manière générale, le PLU de Bussy-Saint-Georges a cherché à intégrer la question de la biodiversité et la fonctionnalité écologique dans son projet de territoire.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes :

- VALORISATION DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES DU TERRITOIRE :
o L'ensemble des sites naturels d'intérêt sur la commune (Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières ; Vallée de la Brosse ; frange agricole avec la commune de Jossigny) font l'objet d'un classement réduisant fortement leur constructibilité et garantissant leur conservation en tant que milieu naturel ou agricole (classement en A ou en N) ;
o Le PLU prévoit à travers le PADD (OBJECTIF 3.1 Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville) mais également à travers les OAP qui permettent, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, de garantir la prise en compte suivante des éléments :
▪ OAP Sycomore :
• Maintenir et aménager un espace vert entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny ;
• Former une continuité de la trame verte avec le parc du Génitoy et le parc existant dans la ville ;
• Assurer une transition qualitative entre l'espace agricole et la lisière urbaine ;
• Traiter de manière adaptée les espaces libres de manière à assurer leur intérêt environnemental (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle)
▪ OAP Entrée de ville Ouest :
• Aménager et traiter la zone de transition avec l'espace agri-naturel à l'est du secteur ;</td></tr>
</table>

AXE	PRIORITE	COMPATIBILITE
		• Intégrer le renforcement de la trame végétale et favoriser la gestion alternative des eaux pluviales ▪ OAP Rucherie : • Structurer une armature végétale et hydraulique, support de mobilités douces, qui s'appuie sur une végétalisation diversifiée (essences, strates) et une gestion des eaux pluviales alternatives (noues, bassins hydrauliques paysagers) ; • Maintenir et renforcer la transition avec la forêt de Ferrières ; • Optimiser au maximum l'occupation des sols - PRESERVATION DES VUES D'INTERET SUR LES PAYSAGES : o Le PADD prévoit, via **l'OBJECTIF 3.1**, que l'ensemble des vues soient préservées (vues remarquables). - MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER : o Le zonage du PLU, permet d'identifier les éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (CU) o Par ailleurs, les OAP identifient les conditions du développement cohérence avec le secteur paysager dans lequel elles s'inscrivent ▪ OAP Sycomore : • Maintenir et aménager un espace vert entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny ; • Former une continuité de la trame verte avec le parc du Génitoy et le parc existant dans la ville ; • Assurer une transition qualitative entre l'espace agricole et la lisière urbaine ; ▪ OAP Entrée de ville Ouest : • Aménager et traiter la zone de transition avec l'espace agri-naturel à l'est du secteur ; ▪ OAP Rucherie : • Maintenir et renforcer la transition avec la forêt de Ferrières ; PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DES ESPACES RELAIS / PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE BOISES / PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DES MILIEUX OUVERTS / PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE AQUATIQUES / PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DES MILIEUX HUMIDES / RENFORCEMENT DES CORRIDORS ECOLOGIQUES : - Voir le **Tableau 2 Orientation "Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire"** PROTECTION DE LA TRAME VERTE URBAINE / RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE URBAINE / DEVELOPPEMENT D'INTERCONNEXIONS ECOLOGIQUES ENTRE LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES AVEC LES ESPACES URBAINS - Le PADD prévoit via l'axe 3 d'« Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » ce qui contribue à renforcer / améliorer la qualité du travail mené en matière de qualité des espaces verts ou autres en milieu urbain. - Les différentes OAP sectorielles, prévoient également la prise en compte des continuités écologiques et des différents milieux en favorisant, la création de différents milieux et en structurant plus finement les transitions entre les milieux : o OAP Sycomore : ▪ Maintenir et aménager un espace vert entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny ; ▪ Former une continuité de la trame verte avec le parc du Génitoy et le parc existant dans la ville ; ▪ Assurer une transition qualitative entre l'espace agricole et la lisière urbaine ; ▪ Traiter de manière adaptée les espaces libres de manière à assurer leur intérêt environnemental (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle) o OAP « Entrée de ville Ouest » ▪ Aménager et traiter la zone de transition avec l'espace agri-naturel à l'est du secteur ; ▪ Intégrer le renforcement de la trame végétale et favoriser la gestion alternative des eaux pluviales o OAP « La Rucherie » : ▪ Structurer une armature végétale et hydraulique, support de mobilités douces, qui s'appuie sur une végétalisation diversifiée (essences, strates) et une gestion des eaux pluviales alternatives (noues, bassins hydrauliques paysagers) ; ▪ Maintenir et renforcer la transition avec la forêt de Ferrières ; ▪ Optimiser au maximum l'occupation des sols - Ces objectifs sont également déclinés à travers le règlement qui préconise : o Les emprises au sol maximale pour chaque zone, le % de pleine terre nécessaire dans les espaces libres, la végétalisation de ces espaces o La gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration ou en permettant la récupération des eaux de pluie dans certains cas spécifiques. > COMPATIBLE
	17. Tendre vers un territoire sûr et durable en adéquation avec les ressources	L'aménagement urbain et le développement du territoire de Bussy-Saint-Georges doit être envisagé en cohérence avec les ressources disponibles sur le territoire. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE : - Le PADD prévoit via le SOUS-OBJECTIF 3.2 d'« Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques » et précise notamment qu'il est attendu d'inscrire le développement en harmonie avec la gestion de l'eau (protection captage eau potable, maîtrise du risque de pollution des nappes phréatiques)

AXE	PRIORITE	COMPATIBILITE
		- L'OAP « Secteur de la Rucherie » situé à proximité du Captage de Ferrière-en-Brie situé sur la commune de Bussy-Saint-Georges qui s'appuie sur l'enjeu suivant « Limiter les activités nuisibles dans le périmètre de captage d'eau potable pour assurer une qualité des eaux. - Le règlement prévoit que : o Dans un rayon de 10 mètres autour des sources : ▪ tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit. ▪ les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés. ▪ La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. o Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour. AMELIORATION DU DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT : - Le PADD prévoit via le SOUS-OBJECTIF 3.2 d'« Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques » et précise notamment qu'il est attendu d'inscrire le développement en harmonie avec la gestion de l'eau (infiltration des eaux à la parcelle à ciel ouvert) et d'assurer l'équilibre entre développement urbain et l'état des réseaux d'eaux pluviales / d'assainissement. - Par ailleurs, il est attendu de prendre en compte les dispositions réglementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire. DEVELOPPEMENT DES CAPACITES D'INFILTRATION DU TERRITOIRE : - Le PADD prévoit via l'OBJECTIF 3.2 d' « Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques » et précise notamment qu'il est attendu d'inscrire le développement en harmonie avec la gestion de l'eau (infiltration des eaux à la parcelle à ciel ouvert) et d'assurer l'équilibre entre développement urbain et l'état des réseaux d'eaux pluviales / d'assainissement. MAITRISE DES RISQUES NATURELS POUR UNE URBANISATION RESILIENTE / MAITRISE DE LA VULNERABILITE DES PERSONNES ET DES BIENS FACE AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES / REDUCTION DES NUISANCES SONORES / MAÎTRISE DES POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES / LUTTE CONTRE LES ILOTS DE CHALEUR : - Le PADD acte, dans l'**OBJECTIF 3.1**, le renforcement de la présence de la nature en ville. Cette décision vise, entre autres, à assurer la qualité de vie sur le territoire en contribuant à limiter les nuisances liées au milieu urbain (gestion des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur etc…) - Par ailleurs, dans **l'OBJECTIF 3.2** il est prévu d'« Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques » afin de permettre la prise en compte des risques et des nuisances : o Intégration des risques naturels (inondation / retrait-gonflement des argiles) o Limitation de l'expositions aux nuisances sonores et particules fines o Pérennisation et renforcement des actions menées dans le cadre du PPBE et dans le cadre du Plan Air Renforcé. - Les OAP visent à favoriser l'intégration de la nature en ville (limitation de l'îlot de chaleur urbain, limitation des phénomènes de ruissellement urbain, réduction des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air). Elles permettent également d'acter la mise en œuvre de liaisons internes favorisant les modes de transports doux et/ou le report vers des alternatives à la voiture individuelle (réduction des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air). - Le règlement permet quant à lui de garantir : o La prise en compte des pollutions et nuisances (dispositions générales) en rappelant les bonnes pratiques en cas de risque argiles / pollution des sols / isolation acoustique du bâti o L'adéquation des activités en secteur mixte avec le caractère d'habitat aux alentours > interdiction ou encadrement d'ICPE au sein des zones d'habitats (des évolutions sont possibles si elles permettent l'amélioration de l'existant). GESTION DURABLE DES DECHETS ET ANTICIPATION DES BESOINS FUTURS / LUTTE CONTRE LES DEPÔTS SAUVAGES DES PARTICULIERS ET DES INDUSTRIELS : - Dans **l'OBJECTIF 3.2** il est prévu d'« Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques » ce qui se traduit en partie par le besoin d'assurer l'équilibre entre développement urbain et de gestion des déchets ; - Le règlement prévoit, dans les dispositions générales que : o *Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.* o *Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères pour la ville, en annexe du présent règlement.* OPTIMISATION DES RESSOURCES EN SOUS SOL - La création de nouvelles carrières n'est pas envisagée sur le territoire. > COMPATIBLE
	18. Se distinguer comme territoire d'innovation durable	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : MULTIFONCTIONNALITE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE / TRAME VERTE ET BLEUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE / TIRER PROFIT DES BENEFICES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LA SANTE : - L'axe 3 du projet de PADD pour le PLU de Bussy-Saint-Georges a pour vision d'« Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » les sous-objectifs et actions qui y sont associés ont pour visée de renforcer la trame verte et bleue de manière à assurer la qualité de vie sur le territoire (gestion de l'îlot de chaleur urbain, renforcement des continuités écologiques et modes doux, déploiement des circuits courts et de l'agriculture biologique) - Les OAP, confortent ce rôle de la trame verte et bleue en prévoyant, notamment, de garantir l'aménagement d'espaces verts ou qualitatifs mais également en précisant la nécessité de traiter les espaces libres de manière à assurer leur intérêt environnemental. - Le règlement indique :

AXE	PRIORITE	COMPATIBILITE
		o Les emprises au sol maximale pour chaque zone, le % de pleine terre nécessaire dans les espaces libres, la végétalisation de ces espaces o La gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration ou en permettant la récupération des eaux de pluie dans certains cas spécifiques. > COMPATIBLE
	19. Réaffirmer l'attractivité touristique et culturelle du territoire	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : POSITIONNEMENT TOURISTIQUE / DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE - Le PADD prévoit que, dans le cadre du renforcement de l'attractivité communale une attention soit portée sur la valorisation de l'économie des loisirs en accentuant notamment les éléments relatifs à l'attrait touristique du territoire (valorisation du golf de Bussy-Guermantes, développement d'aménagements). Par ailleurs, il est prévu (SOUS-OBJECTIF 2.3) de faciliter les mobilités intercommunales, ce qui favorise l'accessibilité de la commune depuis les communes environnantes et constitue ainsi un levier pour développer le tourisme de proximité. - L'OAP du secteur entrée de ville Ouest prévoit le développement d'un site dédié à un pôle ludique, high-tech qui valorise l'économie de loisirs. - Le règlement vise le maintien du patrimoine paysager (classement en N de la Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières) mais également bâti (identification du bâti remarquable et protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme). > COMPATIBLE
6. Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions	20. Stimuler la création d'emplois et garantir la vitalité du tissu économique	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : ROLE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES / ARMATURE ECONOMIQUE : - Dans le cadre du renforcement de l'attractivité communale (AXE 2) il est prévu dans le PADD de « Valoriser la fonction économique de la commune pour le maintien d'un équilibre des offres habitats-emplois » (SOUS-OBJECTIF 2.2.1) en garantissant notamment l'attractivité et le maintien des zones d'activités économiques existantes (renouvellement des bâtis, développement de la qualité urbaine et paysagère). - Les OAP sectorielles définies sur le territoire sont identifiées sur les secteurs concernés par des projets d'aménagements, et, plus spécifiquement sur le secteur « Rucherie » « Croix Blanche » et « Léonard de Vinci » afin de garantir la réalisation de ces opérations dans les conditions adaptées (performance environnementale, desserte etc..) - Le règlement graphique permet également la réalisation des zones d'activités à plus ou moins long terme en les classant en zone 1AU ou 2AU suivant le niveau d'ambitions déjà définies sur les différents sites. DEVELOPPEMENT D'UN MODELE ECONOMIQUE EN CLUSTER : - **Ne concerne pas le PLU** DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE : - Les OAP sectorielles définies sur le territoire sont identifiées sur les secteurs concernés par des projets d'aménagements, et, plus spécifiquement sur le secteur « Rucherie » « Croix Blanche » et « Léonard de Vinci – Entrée de ville ouest » ciblent le développement d'une programmation visant à assurer le caractère « multi-cible » des espaces en prévoyant d'accueillir des activités, industrielles, artisanales, logistiques... OFFRE DE SERVICES A DESTINATION DES ACTIFS : - Le développement de la ZAC du Sycomore a proximité de la ZAC de la Rucherie et les possibilités de développement actés et prévus dans le zonage (1AU) permettent d'assurer la proximité entre les espaces d'accueil des actifs vis-à-vis des secteurs économiques. PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE / ENGAGEMENT DU SECTEUR AGRICOLE DANS UNE DYNAMIQUE DURABLE : - Dans le cadre du PADD, il est prévu de « Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville » (OBJECTIF 3.1) et notamment d'assurer le maintien des activités agricoles et développer le lien entre les espaces agricoles et urbains (circuits courts, agriculture urbaine). - Dans le cadre des OAP, le maintien et la pérennisation de cette activité agricole passe par un traitement adapté des franges et lisières urbaines qui visent à contenir l'extension et à donner corps à la transition entre ces espaces afin de leur donner un caractère tangible. - Le règlement prévoit, pour les zones classées en agricole, de limiter fortement la consommation foncière en restreignant les occupations du sol possibles. Les évolutions du bâti sont rendues possibles (surélévation etc..) INTEGRATION DE L'EXPLOITATION SYLVICOLE DANS UNE LOGIQUE D'ECONOMIE CIRCULAIRE - Le règlement, avec la mise en place d'une zone N plus large que la lisière, contribue à renforcer la préservation et le maintien de la forêt de Ferrières et d'Armainvilliers en assurant la prise en compte de la lisière de 100m au niveau du boisement. > COMPATIBLE
	21. Conforter l'équilibre de l'armature commerciale.	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : CONSERVATION DE LA DYNAMIQUE COMMERCIALE : - Dans le cadre du PADD, il est prévu de pérenniser et renforcer l'offre en équipements et en commerces **(SOUS OBJECTIF 2.1.1)** en garantissant l'équilibre entre les nouveaux secteurs commerciaux et les secteurs existants. - L'OAP sectorielle du Sycomore prévoit le développement de commerces afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants. - Le règlement graphique identifie les linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme. - Le règlement écrit précise qu'il est possible de développer une emprise au sol plus importante dans certaines zones (UF, 1AUa) si le linéaire en rez-de-chaussée est dédié majoritairement à du commerce, des activités de services ou d'équipements d'intérêts collectifs et services publics. Par ailleurs, il est demandé, sur certains axes, que l'ensemble des rez-de-chaussée soient à destination de commerces ou d'activités de services / équipements.

AXE	PRIORITE	COMPATIBILITE
		DEFINITION DES POLES COMMERCIAUX : - **Ne concerne pas le PLU.** IMPLANTATION DES COMMERCES : - **Ne concerne pas le PLU.** > COMPATIBLE
	22. Organiser le développement économique et commercial dans une logique de gestion optimale du foncier	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : OPTIMISATION FONCIERE DES ZONES D'ACTIVITES - Dans le cadre du renforcement de l'attractivité communale (AXE 2) il est prévu dans le PADD de « Valoriser la fonction économique de la commune pour le maintien d'un équilibre des offres habitats-emplois » (SOUS-OBJECTIF 2.2.1) en garantissant notamment l'attractivité et le maintien des zones d'activités économiques existantes (renouvellement des bâtis, développement de la qualité urbaine et paysagère). - Les OAP sectorielles « Rucherie » et « Entrée de ville ouest » permettent de cibler, dans le cadre de leur schéma de principe la manière dont le projet s'organise. Cette réflexion en amont permet de garantir un aménagement efficient du site. MULTIFONCTIONNALITE DES ESPACES ECONOMIQUES : - Dans le cadre du renforcement de l'attractivité communale (AXE 2) il est prévu dans le PADD de « Valoriser la fonction économique de la commune pour le maintien d'un équilibre des offres habitats-emplois » (SOUS-OBJECTIF 2.2.1) en permettant le développement d'activités économiques en dehors des ZAE à condition que celles-ci soient compatibles avec le tissu urbain dans lequel elles s'implantent. > COMPATIBLE
	23. Assurer l'exemplarité urbaine et environnementale des projets économiques	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : PROMOTION DES USAGES ET FONCTIONS MULTIPLES DES POLES D'EMPLOIS : - Dans le cadre du renforcement de l'attractivité communale (AXE 2) il est prévu dans le PADD de « Valoriser la fonction économique de la commune pour le maintien d'un équilibre des offres habitats-emplois » (SOUS-OBJECTIF 2.2.1) en garantissant un niveau de desserte numérique adaptée aux besoins des entreprises mais également des ménages. Par ailleurs, il est prévu de « Faciliter les mobilités intra-communales » (SOUS-OBJECTIF 2.3.1) en permettant notamment d'ancrer les nouvelles zones d'activités plus fortement au sein de réseaux (transports en commun, mobilités douces) en assurant les continuités ou leur développement. - Les OAP sectorielles (Sycomore, Rucherie, Entrée de ville) prévoient d'assurer une desserte par les modes doux cohérentes sur les différents sites. AMELIORATION DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES DES ZONES D'ACTIVITES : - Le PADD, à travers l'axe 3 « Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » rappelle la nécessité pour tous les projets urbains de s'inscrire dans une démarche environnementale (bâti économe en énergie, développement des ENR, confort des bâtiments, matériaux écoresponsables, construction bas carbone). - Les OAP sectorielles précise les modalités de traitement des espaces libres (végétalisation, maintien de la pleine terre, perméabilité) afin d'ancrer le projet dans son environnement tout en limitant l'impact de celui-ci sur ce dernier. - Le règlement quant à lui définit : o Les emprises au sol maximale pour chaque zone, le % de pleine terre nécessaire dans les espaces libres, la végétalisation de ces espaces o La gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration ou en permettant la récupération des eaux de pluie dans certains cas spécifiques. GARANTIE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENTS ECONOMIQUES / INTEGRATION PAYSAGERE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES - Le PADD, à travers l'axe 1 « Accompagner un développement qualitatif et diversifié » prévoit que le traitement des seuils paysagers et lisières urbaines fasse l'objet d'un travail qualitatif (SOUS-OBJECTIF 1.3.1) - Le PADD, à travers l'axe 3 « Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » rappelle la nécessité pour tous les projets urbains de s'inscrire dans une démarche environnementale (bâti économe en énergie, développement des ENR, confort des bâtiments, matériaux écoresponsables, construction bas carbone). - Les OAP sectorielles précise les modalités de traitement des espaces libres (végétalisation, maintien de la pleine terre, perméabilité) afin d'ancrer le projet dans son environnement tout en limitant l'impact de celui-ci sur ce dernier. Par ailleurs, il est prévu qu'un travail fin soit mené au niveau des lisières urbaines afin d'assurer l'intégration paysagère et le traitement des transitions entre les espaces économiques et agri naturels. - Le règlement quant à lui définit : o Les emprises au sol maximale pour chaque zone, le % de pleine terre nécessaire dans les espaces libres, la végétalisation de ces espaces o La gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration ou en permettant la récupération des eaux de pluie dans certains cas spécifiques. > COMPATIBLE
7. Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants	24. Organiser les conditions d'un développement équilibré garant de parcours résidentiels complets	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : DIVERSIFICATION DU TYPE DE LOGEMENTS : - L'axe 1 du PADD « Accompagner un développement qualitatif et diversifié » prévoit un travail de diversification de l'offre et de la typologie de logements sur la ZAC du Sycomore (SOUS-OBJECTIF 1.1.1). - Il est prévu, dans le cadre de l'axe 2 du PADD « Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée » d'assurer l'évolution des logements (SOUS-OBJECTIF 2.2.2) et d'envisager la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (SOUS-OBJECTIF 2.2.3).

AXE	PRIORITE	COMPATIBILITE
		> COMPATIBLE
	25. Proposer une offre résidentielle attractive et durable	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : INTENSIFICATION DES ESPACES URBANISES : - Il est prévu, dans le cadre de l'axe 2 du PADD « Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée » d'assurer l'évolution des logements (SOUS-OBJECTIF 2.2.2) en garantissant la possibilité de mettre de faire évoluer le bâti en réponse aux parcours résidentiels et aux besoins de la population. INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PROJETS / INTEGRATION D'ESPACES DE RESPIRATION DANS LE TISSU URBAIN / L'AMENAGEMENT QUALITATIF DES FRANGES URBAINES, UNE PRIORITE POUR LA QUALITE PAYSAGERE DES SECTEURS RESIDENTIELS : - Dans le cadre de l'axe 2 du PADD « Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée » de garantir un travail requalification et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager (SOUS-OBJECTIF 2.1.2). Par ailleurs il est prévu, de garantir la qualité des entrées de villes (SOUS OBJECTIF 1.2.2). et de travailler entre autres sur la qualité paysagère et les transitions. Cette volonté se retrouve également dans le SOUS-OBJECTIF 1.1.2 qui précise que le secteur de la Croix Blanche devra faire l'objet d'un projet respectueux de l'environnement qui affirme les transitions paysagères avec les secteurs environnants. - Les OAP, dans leurs schémas de principes définissant les conditions selon lesquelles le bâti doit être implanté et remettent en avant les besoins d'une gestion adaptée des transitions entre les secteurs naturels et agri-naturels. Par ailleurs, il est précisé dans le cadre de l'OAP que le traitement des espaces libres doit présenter un intérêt environnemental (gestion alternative des eaux pluviales, végétalisation...) - Le règlement permet quant à lui d'acter ce traitement des espaces libres : o Les emprises au sol maximale pour chaque zone, le % de pleine terre nécessaire dans les espaces libres, la végétalisation de ces espaces o La gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration ou en permettant la récupération des eaux de pluie dans certains cas spécifiques ANIMATION DES ESPACES HABITES : - L'axe 2 du PADD « Renforcer l'attractivité communale poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée » propose à travers l'objectif 2.1 « Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité » encourage au maintien mais également à l'adaptation des offres d'équipements et en commerces. Le confortement et le développement des lieux de convivialité (création de nouveaux lieux, renforcement de la qualité et de l'attractivité des pôles existants). PROMOTION DE MODES DE VIE PLUS RESPONSABLES : - La mise en place d'une politique de développement d'un bâti plus sobre (SOUS-OBJECTIF 3.2.1 du PADD) et l'usage de matériaux biosourcés (zone 1AUa) doivent encourager à la réalisation d'un bâti plus sobre. La rénovation du bâti est encouragée dans le PADD (SOUS-OBJECTIF 1.2.2) et à travers le règlement qui acte la mise en œuvre de dérogations au PLU dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation du bâti. o L'OAP « Energies renouvelables » permet de préciser les conditions sous lesquelles le développement des énergies renouvelables doit se faire sur le territoire de manière à promouvoir leur installation sur le territoire tout en garantissant leur adéquation avec les contraintes paysagères et patrimoniales existantes sur le territoire. o Le règlement autorise, à l'exception du secteur de village, la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture ce qui permet d'engager le territoire vers une capacité de production d'énergie renouvelables. Par ailleurs, il est autorisé en zone A ou N la réalisation d'exhaussements ou affouillements s'ils sont liés à l'exploitation d'énergies renouvelables. > COMPATIBLE
8. Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous, dans une logique de proximité	26. Améliorer la qualité de vie en misant sur la diversité et la mixité fonctionnelle des espaces	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : DEVELOPPEMENT AUTOUR DES NOEUDS DE TRANSPORTS : - Le PADD, au travers de l'axe 2 « Renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée » prévoit de renforcer et d'assurer les liaisons entre le tissu existant et les futures polarités communales en prévoyant et en facilitant les rabattements entre ces secteurs. - Les OAP sectorielles prévoient la constitution d'un maillage adapté de circulations douces permettant le report vers les principales gares. - Le règlement prévoit une distinction en fonction de la proximité avec les gares de RER (dans le périmètre de 500m, les places de stationnement sont réduites) et précise également le nombre de places vélos qui doivent être attribuées. AMELIORATION DES ESPACES PUBLICS : - L'axe 2 du PADD « Renforcer l'attractivité communale poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée » propose à travers l'objectif 2.1 « Renforcer le caractère vivant des quartiers et développer des lieux de vie de proximité » encourage au maintien mais également à l'adaptation des offres d'équipements et en commerces. Le confortement et le développement des lieux de convivialité (création de nouveaux lieux, renforcement de la qualité et de l'attractivité des pôles existants). Il est également envisagé un travail requalification et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager (SOUS-OBJECTIF 2.1.2). Par ailleurs il est prévu, de garantir la qualité des entrées de villes (SOUS OBJECTIF 1.2.2). et de travailler entre autres sur la qualité paysagère et les transitions. - L'axe 3 du PADD « Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable » impose de protéger et renforcer la place de la nature en ville pour viser notamment le renforcement de la place de la nature en ville (développement d'espaces verts, maillage de la trame verte et accessibilité à la population.) > COMPATIBLE
	27. Engager une réflexion sur le maillage des équipements pour proposer	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : AMELIORATION DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS : - Dans le cadre du PADD, il est prévu de pérenniser et renforcer l'offre en équipements et en commerces (SOUS OBJECTIF 2.1.1) en garantissant l'équilibre entre les nouveaux secteurs commerciaux et les secteurs existants.

AXE	PRIORITE	COMPATIBILITE
	une offre équitable et solidaire	- L'OAP sectorielle du Sycomore prévoit le développement de commerces afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants. - Le règlement graphique identifie les linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme. - Le règlement écrit précise qu'il est possible de développer une emprise au sol plus importante dans certaines zones (UF, 1AUa) si le linéaire en rez-de-chaussée est dédié majoritairement à du commerce, des activités de services ou d'équipements d'intérêts collectifs et services publics. Par ailleurs, il est demandé, sur certains axes, que l'ensemble des rez-de-chaussée soient à destination de commerces ou d'activités de services / équipements. ORIENTATIONS SPECIFIQUES SUIVANT LES TYPES D'EQUIPEMENTS : - Le règlement écrit, précise les secteurs dans lesquels les équipements scolaires sont envisageables. - **Ne concerne pas le PLU** AMELIORATION DE L'OFFRE D'EQUIPEMENTS DE SANTE : - Dans le cadre du PADD, il est prévu de pérenniser et renforcer l'offre en équipements et notamment la réalisation d'équipements de santé au sein de la ZAC du Sycomore (SOUS-OBJECTIF 1.1.1). MISE EN RESEAU DE L'OFFRE DE SANTE - **Ne concerne pas le PLU** > COMPATIBLE
	28. S'accorder autour d'une mobilité durable	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe, les prescriptions suivantes : CONDITIONS ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DES TRANSPORTS / AMELIORATION DE L'OFFRE GLOBALE DE TRANSPORTS / MOBILITE ET PARCS D'ACTIVITES / TRAVAIL SUR LA MULTIMODALITE / MODES DOUX POUR UN USAGE QUOTIDIEN : - Dans le cadre du PADD, à travers les axes 1 et 2, il est attendu de renforcer la mobilité des habitants au sein du territoire mais également à l'extérieur du territoire. Ainsi, il est notamment prévu « Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficientes et apaisées et à la qualification des entrées de ville » avec entre autres, : o L'aménagement d'un nouvel échangeur routier permettant l'accès au Sycomore et à la Rucherie ; o La contribution au développement d'une passerelle piétonne et cyclable entre Bussy-Saint-Georges et Ferrières en Brie - D'une manière plus générale, le PADD vise à promouvoir le développement des cheminements doux et à renforcer la part des déplacements actifs. Pour cela il est notamment envisagé la pacification des grands axes, le développement des transports en commun mais également l'optimisation de l'offre de stationnement. - Les OAP sectorielles permettent de définir, les principes de structuration et hiérarchisation viaire. Elles actent la volonté de disposer de circulations adaptées à la pratique des modes doux. - Le règlement quant à lui prévoit le nombre de places à attribuer lors des projets de construction en matière de stationnement voiture / vélo. Une distinction est faite entre les secteurs à proximité (<500m) d'une gare RER et pour lesquels le nombre de places véhicules est plus restreinte par rapport aux secteurs situés à distance des gares. PARTICIPATION A L'AMELIORATION DE L'OFFRE FERROVIAIRE : - **Ne concerne pas le PLU** > COMPATIBLE

8.4 SDAGE Seine-Normandie (2022-2027)

Par ailleurs, le SDAGE 2022-2027, adopté le 23 mars 2022, identifie les dispositions suivantes comme étant en lien avec les documents d'urbanisme :

ORIENTATION FONDAMENTALE	ORIENTATION	DISPOSITIONS	COMPATIBILITE
Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	1.1 Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	1.1.1 Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification 1.1.2 Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme 1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme	Les secteurs identifiés en tant que zone humides au sein d'espaces non urbanisés ont fait l'objet d'une prescription surfacique au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il est précisé dans le règlement que : *Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.* *Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :* - *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,* - *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :* o *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;* - *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.* *Dans les zones humides potentielles, repérées dans les documents graphiques du PLU, les opérations feront l'objet d'études diagnostic zones humides.* *Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres).* *Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement relative à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.* *La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.* *Dispositions applicables pour le périmètre couvert par le SyAGE (se référer à la carte de périmètre du SyAGE en annexe du PLU) :* - *Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone humide potentielle des enveloppes d'alerte de la DRIEAT identifiées au règlement graphique doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).* > COMPATIBLE
	1.2 Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	1.2.1 Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités	PLU NON CONCERNE
Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable	2.1 Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	2.1.2 Protéger les captages dans les documents d'urbanisme	Le point de captage identifié au sein de la forêt d'Armainvilliers et de Ferrières est pris en compte dans le PLU à travers :

ORIENTATION FONDAMENTALE	ORIENTATION	DISPOSITIONS	COMPATIBILITE
		2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique	Le PADD via le sous-objectif « Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé » ; L'OAP « Secteur de la Rucherie » qui s'appuie sur l'enjeu suivant « Limiter les activités nuisibles dans le périmètre de captage d'eau potable pour assurer une qualité des eaux. *Le règlement qui prévoit que :* - *Dans un rayon de 10 mètres autour des sources :* o *tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.* o *les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés.* o *La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.* o *Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.* > COMPATIBLE
	2.4 Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	
Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	3.2 Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	La gestion alternative des eaux pluviales, est préconisée et prévue afin d'assurer d'une part : une amélioration de la gestion par infiltration des eaux de pluie, une limitation des phénomènes de ruissellement. L'intérêt étant par ailleurs de répondre aux besoins de nature en ville et de prise en compte des besoins de la trame bleue. Cette prise en compte passe à travers : Le PADD via les sous-objectifs suivants : - **SOUS-OBJECTIF 2.1** Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé ; - **SOUS-OBJECTIF 2.2** Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux environnementaux. Les OAP sectorielles en demandant, notamment, de : - Mutualiser les espaces de stationnement pour minimiser les surfaces dédiées au stationnement et favoriser l'optimisation foncière - Traiter de manière adaptée les espaces libres de manière à assurer leur intérêt environnemental (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle) Par ailleurs il est précisé dans les dispositions générales que : - Dans la zone 1AUa, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par un réseau de noues en surface. - Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexe 4.1.1 du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. - Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. - Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une

ORIENTATION FONDAMENTALE	ORIENTATION	DISPOSITIONS	COMPATIBILITE
			approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. - Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. - Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau. - Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. - Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement. Les zones dans lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée il est demandé un minimum d'espaces de pleine terre. > COMPATIBLE
Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique	4.1 Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	4.1.1 Adapter la ville aux canicules 4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	La prise en compte d'un mode de gestion alternative des eaux pluviales s'inscrit en cohérence avec un renforcement de la trame verte et bleue ce qui permet de renforcer la prise en compte des problématiques liées au phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le territoire. Cela se traduit à travers le PLU de la manière suivante : Dans le PADD, l'objectif suivant est fléché : - **OBJECTIF 2** Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques Dans les OAP sectorielles il est, entre autres, attendu de : - Traiter de manière adaptée les espaces libres de manière à assurer leur intérêt environnemental (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle) Dans le règlement : - Le maintien d'un certain pourcentage de pleine terre, - La recherche de végétalisation adaptée au sein des différentes zones ; - La préservation des zones humides, - Dans un rayon de 10 mètres autour des sources : o tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit. o les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés. o La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. o Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour. > COMPATIBLE

8.5 SAGE de l'Yerres

La commune de Bussy-Saint-Georges est partiellement située dans le périmètre du SAGE de l'Yerres, qui a été validé en Comité Local de l'Eau (CLE) le 23 mai 2011, flèche les objectifs suivants :

ENJEUX	OBJECTIFS	COMPATIBILITE
Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés	1.1Améliorer la connaissance et la prise en compte des milieux pour mieux les protéger 1.2 Restaurer le fonctionnement hydromorphologique des cours d'eau 1.3 Assurer la continuité écologique des cours d'eau 1.4 Préserver la biodiversité des espèces et de leurs habitats 1.5 Préserver et restaurer les zones humides 1.6 Restaurer la ripisylve et entretenir les cours d'eau selon les bonnes pratiques 1.7 Accroître la valeur paysagère de la rivière et de ses berges	La prise en compte des milieux aquatiques ou des milieux en eau se fait à travers les différentes pièces du PLU, et plus spécifiquement le PADD et le règlement compte tenu du fait que les OAP sectorielles définies sur la commune ne concernent pas des secteurs avec des cours d'eau aériens. Il n'y a donc pas de secteur à urbaniser au niveau de cours d'eau existants. Le PADD prévoit la valorisation et la prise en compte des espaces en eau sur le territoire avec, notamment son axe 3 qui définit les objectifs et sous-objectifs suivants : - ***OBJECTIF 1*** *Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville* - ***SOUS-OBJECTIF 1.1*** *Préserver les grands marqueurs de la trame verte et bleue communale ;* - ***SOUS-OBJECTIF 1.2*** *Protéger et renforcer la place de la nature en ville ;* Les cours d'eau sont préservés sur le territoire avec notamment une prise en compte via le règlement : Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau à ciel ouvert : - tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ; - aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux. La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante. Les secteurs identifiés en tant que zone humides au sein d'espaces non urbanisés ont fait l'objet d'une prescription surfacique au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il est précisé dans le règlement que : *Dans les zones humides avérées, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.* *Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :* - *les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,* - *les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :* o *l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;* - *l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.* *Dans les zones humides potentielles, repérées dans les documents graphiques du PLU, les opérations feront l'objet d'études diagnostic zones humides.* *Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres).* *Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement relative à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.* *La Loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement) encadre tous les projets qui risquent d'impacter les milieux aquatiques. Les projets concernés sont listés dans l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.* *Dispositions applicables pour le périmètre couvert par le SyAGE (se référer à la carte de périmètre du SyAGE en annexe du PLU) :* - *Tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone humide potentielle des enveloppes d'alerte de la DRIEAT identifiées au règlement graphique doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1 000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).*

ENJEUX	OBJECTIFS	COMPATIBILITE
		> COMPATIBLE
Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation	2.1 Améliorer la connaissance de la qualité et de la vulnérabilité de la ressource sur le bassin et identifier les points noirs de pollution 2.2 Mettre en place des pratiques agricoles permettant une réduction de la pression polluante 2.3 Réduire la pression phytosanitaire d'origine non agricole 2.4 Réduire les transferts de polluants vers le milieu naturel 2.5 Préserver les captages d'eau potable vis-à-vis des pollutions diffuses ou accidentelles 2.6 Améliorer l'assainissement des eaux usées des collectivités 2.7 Réduire l'impact de l'exploitation des carrières de calcaire sur la ressource en eau	La prise en compte de la ressource en eau passe, dans le projet de PLU principalement par 2 aspects : - **la protection des périmètres de captage et des cours d'eau :** Les cours d'eau et les sources sont préservés sur le territoire avec notamment une prise en compte via le règlement : Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau à ciel ouvert : - tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ; - aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux. La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante. *Dans un rayon de 10 mètres autours des sources :* - *tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.* - *les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m2 cumulés.* - *La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.* *Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.* - **l'amélioration de la gestion de l'assainissement :** Il est ainsi précisé dans les dispositions générales du règlement que : Pour les eaux usées : - *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.* - *Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement.* Pour les eaux pluviales : - Dans la zone 1AUa, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par un réseau de noues en surface. - Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexe 4.1.1 du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. - Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. - Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. - Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. - Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau. - Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. - Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement. > COMPATIBLE

ENJEUX	OBJECTIFS	COMPATIBILITE
Maitriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations	3.1 Restaurer et préserver les zones inondables dans une optique de solidarité amont aval 3.2 Gérer les eaux pluviales, prévenir le ruissellement et en limiter les impacts 3.3 Optimiser la gestion des crues et améliorer l'information à la population	D'une manière générale, il n'est pas identifié de zones inondables par débordement de cours d'eau sur le territoire de Bussy-Saint-Georges. Néanmoins, un travail est mené dans la perspective d'améliorer d'un point de vue qualitatif la gestion des eaux pluviales. Ce qui vise à limiter les phénomènes de ruissellement. Le règlement précise notamment que : *Pour les eaux pluviales :* - Dans la zone 1AUa, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par un réseau de noues en surface. - Dans l'ensemble des projets situés en secteur non-couvert par un dossier loi sur l'eau opposable, la gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions suivantes, en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle : o La gestion des petites pluies (10 mm) se fera en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. o La gestion des eaux pluviales dans les projets devra être à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales jusqu'à une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité, suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (cf. annexe 4.1.1 du présent règlement). - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. - Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager. - Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. - Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. - Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau. - Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. - Les installations devront respecter les dispositions règlementaires établies par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en annexe du présent règlement. > COMPATIBLE
Améliorer la gestion quantitative de la ressource	4.1 Améliorer la connaissance du fonctionnement des nappes et des interactions nappes – rivières 4.2 Sensibiliser et inciter aux économies d'eau	Il est prévu dans le règlement que : - Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels. > COMPATIBLE
Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages lies au tourisme et aux loisirs	5.1Promouvoir les activités de loisirs liées à l'eau et coordonner leurs pratiques	PLU NON CONCERNE

8.6 Plan Climat Air Energie Territorial CA Marne et Gondoire

Le PCAET de la CA Marne et Gondoire a été approuvé le 15 mars 2021. Il constitue une obligation réglementaire suite à la LTCEV et doit formaliser et rendre opérationnels les politiques qui visent à :

- Lutter contre le changement climatique ;
- Réduire les consommations d'énergie ;
- Améliorer et préserver la qualité de l'air ;
- Augmenter le stockage carbone ;
- Adapter le territoire au changement climatique et réduire les vulnérabilités ;
- Développer les énergies renouvelables et les réseaux de chaleur.

Pour atteindre ces objectifs, le PCAET a défini 5 axes d'actions thématiques et 2 axes transverses, déclinés en 33 actions.

D'une manière générale, le PLU doit être compatible avec l'ensemble des objectifs du PCAET mais, les points suivants doivent être étudiés de manière plus précises car ils relèvent, entre autres, du Plan Air Renforcé (PAR) :

B. Bâtiment et habitat

- B.4 Densifier l'urbanisme et faire des nouvelles constructions environnementalement exemplaires et socialement innovantes (PAR)

C. Mobilité et transports

- C.2 Réduire les obligations de se déplacer (PAR)
- C.3 Renforcer l'attractivité des transports en commun (PAR)
- C.4 Faciliter l'intermodalité en intégrant toutes les alternatives de mobilité dans des points de rencontre stratégiques (PAR)
- C.5 Améliorer l'usage de la voiture pour lutter contre l'autosolisme (PAR)
- C.7 Réviser et mettre en œuvre le Schéma Directeur des Liaisons Douces (PAR)
- C.8 Réduire l'exposition aux polluants atmosphériques liés aux transports (PAR)

D. Agriculture et Nature

- D.2 Élaborer un projet alimentaire territorial (PAT)
- D.3 Accroître les capacités de rétention carbone du territoire
- D.4 Faciliter l'adaptation au changement climatique et la récupération des eaux pluviales
- D.5 Agir pour la qualité de l'air face aux polluants liés aux pesticides ((PAR)
- D.6 Soutenir l'innovation et l'évolution des cultures
- D.7 Développer la nature en ville et en faire un vecteur de lien social
- D.8 Agir pour la préservation de la biodiversité

E. Économie Locale

- E.2 Réduire le bilan carbone des zones d'activité
- E.3 Développer l'économie circulaire et les mutualisations, entre entreprises comme entre particuliers
- F.1 Exploiter le potentiel solaire du territoire et étudier la possibilité d'un projet citoyen
- F.2 Exploiter les ressources en chaleur fatale
- F.3 Identifier les potentiels en géothermie du territoire et intégrer cette ressource dans les grands projets
- d'aménagement
- F.4 Développer l'utilisation de la biomasse et la méthanisation en valorisant toutes les ressources disponibles
- sur le territoire
- F.5 Favoriser un éolien alternatif et étudier le potentiel en hydroélectricité

AXE D'ACTION	ACTIONS	COMPATIBILITE
Bâtiment et Habitat	- Densifier l'urbanisme et faire des nouvelles constructions environnementalement exemplaires et socialement innovantes - Réduire la consommation énergétique de l'éclairage public et des bâtiments communaux et intercommunaux - Améliorer les usages du bâti privé, commercial et tertiaire	Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges vise à concilier la réalisation des grands projets urbains prévus dans le cadre des ZAC définies sur le territoire en raison de son statut de Ville Nouvelle et en réponse aux objectifs du SCoT Marne et Gondoire avec les nouveaux enjeux environnementaux. Aussi, il est prévu les dispositions suivantes dans le PLU à travers ses différentes pièces : Le PADD prévoit d'assurer le développement des grands projets en fixant néanmoins des objectifs innovants en matière de performance environnementale des opérations. Il vise également la mise en œuvre d'un éclairage public plus raisonné, économe en énergie et la constitution d'un bâti plus économe en énergie. - **OBJECTIF 1.1 :** Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multifonctionnelle et innovante ; o **SOUS-OBJECTIF 1.1.1** : Affirmer le développement de l'EcoQuartier du Sycomore et tendre vers un urbanisme responsable ; o **SOUS-OBJECTIF 1.1.3** : Accompagner la finalisation de l'entrée de ville a l'ouest de la commune pour faire rayonner Bussy-Saint-Georges ; - **OBJECTIF 3.2** : Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques o **SOUS-OBJECTIF 3.2.1** Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé o **SOUS-OBJECTIF 3.2.2** Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux environnementaux

		En ce qui concerne le règlement, celui-ci propose les mesures suivantes : - Le secteur UB, situé à proximité de la gare de RER « Bussy-Saint-Georges » se caractérise par une emprise au sol non réglementée ce qui permet de densifier les parcelles et assure la constructibilité de parcelles de petites dimensions. - Amélioration de la performance du bâti : o *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).* - Energies renouvelables : o *Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.* <u>*Zoom sur l'action B.4 « Densifier l'urbanisme et faire des nouvelles constructions environnementalement exemplaires et socialement innovantes » :*</u> Le projet de PLU de Bussy-Saint Georges permet de garantir la finalisation des ZAC et donc d'assurer la densification de la commune. D'une manière générale, l'absence de réglementation de l'emprise au sol en zone UB ainsi que les hauteurs autorisées permettent de densifier le tissu urbain existant aux abords de la gare de RER de Bussy-Saint-Georges. Il est également prévu une OAP spécifique « Densité et diversification de l'habitat » qui permet de spatialiser de manière plus fine l'effort de construction. Cette densification permet par ailleurs de définir la localisation et l'implantation de logements de différentes typologies (LLS). Il est à noter que cette densification doit se faire de manière à préserver un projet paysager ambitieux, avec des espaces perméables et végétalisés. Afin d'encourager la performance énergétique des constructions peuvent mettre en œuvre des mesures visant à assurer une meilleure isolation. Pour les nouvelles constructions, d'une manière générale, il n'est pas fixé de performances énergétiques cibles. Les projets seront de manière réglementaire soumis à la réglementation thermique en vigueur. L'OAP « Energies renouvelables » permet quant à elle d'encourager à la mise en œuvre d'énergies locales dans le cadre des projets. Il est à noter par ailleurs que, compte tenu du caractère de ville nouvelle, la collectivité se développe sous forme de ZAC. Aussi, des objectifs sont par ailleurs fixés de manière plus spécifiques à l'échelle de chacun des secteurs d'aménagement. La combinaison de ces différentes mesures permet de garantir une bonne réduction des consommations liées au parc bâti. > COMPATIBLE
Mobilité et transports	- Réduire les obligations de se déplacer - Renforcer l'attractivité des transports en commun - Faciliter l'intermodalité en intégrant toutes les alternatives de mobilité dans des points de rencontre stratégique - Réduire l'exposition aux polluants atmosphériques liés aux transports	Le développement d'une mobilité décarbonée est favorisée à travers le PLU notamment au regard du : PADD qui présente les objectifs suivants qui visent le développement de nouvelles circulations ou la facilitation des circulations douces sur l'ensemble du territoire en garantissant les conditions du report modal (accessibilité, sécurité…) : - **OBJECTIF 1.1 :** Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multifonctionnelle et innovante ; - **OBJECTIF 2.1 :** Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficientes et apaisées et à la qualification des entrées de ville o **SOUS-OBJECTIF 2.1** Assurer la bonne desserte aux futurs secteurs d'urbanisation et contribuer au développement et à la continuité des circulations douces supra-communales ; o **SOUS-OBJECTIF 2.2** : Renforcer et assurer la qualité des entrées de ville existantes et nouvelles. - **OBJECTIF 2.3** Faciliter les mobilités intra-communales o **SOUS-OBJECTIF 2.3.1** Assurer les liaisons entre le tissu existant et les futures polarités communales (Sycomore, Rucherie, entrée de ville Ouest) ; o **SOUS-OBJECTIF 2.3.2** Encourager les mobilités actives ; o **SOUS-OBJECTIF 2.3.3** Optimiser l'offre en stationnement. Les OAP sectorielles permettent quant à elles de définir un peu plus précisément les conditions de desserte souhaitée sur les secteurs de projets envisagés. Le règlement définit quant à lui les conditions de stationnement et prévoit notamment la mise en place de places de stationnement dédiées au 2 roues non motorisés ce qui permet d'en favoriser l'usage. <u>*Zoom sur l'action C.2 Réduire les obligations de se déplacer :*</u> Le PLU encourage la densification mais également la mixité des fonctions sur le territoire aussi bien à travers son OAP « Densité et diversification de l'Habitat » qu'à travers son règlement qui permet la mixité des fonctions au sein des différentes zones urbaines (implantation de commerces,

		d'activités). La protection de certains linéaires commerciaux par le biais de l'article L151-16 du CU et le repère au plan graphique contribue à l'accessibilité en cœur de ville, sur des distances proches, des commerces. *Zoom sur l'action C.3 Renforcer l'attractivité des transports en commun :* Le PLU prévoit, dans le périmètre de 500m autour de la gare de RER de définir des modalités spécifiques en matière de stationnement en tendant notamment à réduire le nombre de place allouées au sein des opérations. Cette disposition permet de faciliter le report modal vers les gares tout en limitant l'usage de la voiture. *Zoom sur l'action C.4 Faciliter l'intermodalité en intégrant toutes les alternatives de mobilité dans des points de rencontre stratégiques :* Le PLU prévoit d'encourager l'implantation de stationnement pour les deux roues non motorisés au sein de l'ensemble des zones du PLU. Cela permet de favoriser, au sein des différents secteurs urbains, le développement des modes de déplacements alternatifs à la mise en œuvre de la pratique du vélo. *Zoom sur l'action C.5 Améliorer l'usage de la voiture pour lutter contre l'autosolisme :* Le PLU prévoit, dans le périmètre de 500m autour de la gare de RER de définir des modalités spécifiques en matière de stationnement en tendant notamment à réduire le nombre de place allouées au sein des opérations. Cette disposition permet de faciliter le report modal vers les gares tout en limitant l'usage de la voiture ce qui encourage une réduction des pratiques autosolistes. *Zoom sur l'action C.7 Réviser et mettre en œuvre le Schéma Directeur des Liaisons Douces :* La procédure du PLU ne permet pas d'engager la révision du Schéma Directeur des Liaisons douces. Toutefois, le projet de PLU présente dans son PADD des orientations qui visent à assurer la mise en œuvre d'une politique de déplacements adaptée et efficace (Objectif 2.1 et 2.3). La possibilité d'intégrer d'éventuelles mesures spécifiques liées à la mise en œuvre du schéma directeur de manière aisée (pas de nécessité de réviser le document d'urbanisme). *Zoom sur l'action C.8 Réduire l'exposition aux polluants atmosphériques liés aux transports :* Le projet de PLU porte à travers ses différentes pièces, une ambition commune de réduction des émissions de polluants liés aux transports en permettant d'une part : l'accompagnement des politiques de mobilité (intégration d'objectifs dans le PADD) établies à l'échelle supra-communale, la réduction de l'offre de stationnement dans les secteurs à proximité de transports en communs structurants (règlement écrit), renforcement et maintien de l'offre commerciale de proximité. > COMPATIBLE
Agriculture et nature	- Faciliter l'adaptation au changement climatique et la récupération des eaux pluviales - Agir pour la qualité de l'air face aux polluants liés aux pesticides - Développer la nature en ville et en faire un vecteur de lien social	La prise en compte de l'adaptation au changement climatique passe, dans le cadre du projet de PLU de Bussy-Saint-Georges par la mise en œuvre d'une politique de développement qui vise à garantir une intégration des préoccupations liées au changement climatique (gestion de l'îlot de chaleur urbain, mise en œuvre de principes de gestion alternative des eaux pluviales, intégration de la nature en ville). Il vise également à agir face aux sources du changement climatique (émissions de GES etc..) en lien par ailleurs avec l'amélioration de la qualité de vie (réduction des nuisances etc…) Ces éléments sont valorisés et intégrés à travers les différentes pièces du PLU : PADD qui présente les objectifs suivants de performance environnementale : - **OBJECTIF 1.1 :** Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multifonctionnelle et innovante ; o **SOUS-OBJECTIF 1.1.1 :** Affirmer le développement de l'EcoQuartier du Sycomore et tendre vers un urbanisme responsable ; - **OBJECTIF 2.1 :** Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficientes et apaisées et à la qualification des entrées de ville - **OBJECTIF 2.3** Faciliter les mobilités intra-communales - **OBJECTIF 3.1 :** Préserver et valoriser les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville - **OBJECTIF 3.2 :** Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques o **SOUS-OBJECTIF 3.2.1** Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé ; o **SOUS-OBJECTIF 3.2.2** Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux environnementaux. Les OAP sectorielles qui garantissent la prise en compte des enjeux environnementaux de manière plus fine en présentant notamment des attentes en matière de gestion des flux (zones partagées, création de cheminements dédiés aux modes actifs) mais également de traitement des espaces libres (traitement arboré, gestion des eaux pluviales à la parcelle). Ces objectifs sont également déclinés à travers le règlement qui préconise : - Les emprises au sol maximale pour chaque zone, le % de pleine terre nécessaire dans les espaces libres, la végétalisation de ces espaces

		- La gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration ou en permettant la récupération des eaux de pluie dans certains cas spécifiques. - Des obligations en termes de stationnement des deux roues motorisés *<u>Zoom sur l'action D.2 Élaborer un projet alimentaire territorial (PAT) :</u>* Le projet de PLU ne permet pas l'élaboration d'un projet alimentaire territorial mais il porte une politique cohérente avec celui-ci puisqu'il encourage à travers son PADD le maintien d'activités agricoles et prévoit entre autres d'encourager au développement de l'agriculture urbaine et le déploiement des circuits courts. Par ailleurs, à travers le règlement, le PLU conserve en zone A l'ensemble des espaces agricoles existants sur le territoire. *<u>Zoom sur l'action D.3 Accroître les capacités de rétention carbone du territoire :</u>* Le projet de PLU développe des ambitions en matière de végétalisation et de nature en ville et permet d'assurer la conservation d'une certaine part de pleine terre. Il permet de préserver une partie des terres agricoles et sanctuarise les boisements existants (zonage N, protections spécifiques). Il permet également de prévoir (dispositions communes) la protection des zones humides. Ainsi, le projet de PLU permet a minima la conservation des capacité de rétention de carbone du territoire. *<u>Zoom sur l'action D.4 Faciliter l'adaptation au changement climatique et la récupération des eaux pluviales :</u>* Le projet de PLU précise, à travers son règlement, pour l'ensemble des zones, la part d'espaces végétalisés et de pleine terre à obtenir dans les différents projets. L'ensemble des secteurs sont ainsi imposés d'avoir une certaine végétalisation et pleine terre qui permet de répondre à des objectifs de végétalisation et d'infiltration des eaux pluviales et participe à une meilleure intégration des îlots de fraîcheur en ville. Le maintien d'espaces végétalisés, la protection des parcs et des jardins en cœur de ville, la valorisation et la protection des zones humides permet également de limiter la pression de l'îlot de chaleur urbain sur le territoire communal. La récupération des eaux pluviales n'est pas fléchée en tant que telle dans le PLU. Néanmoins, celui-ci met en avant le lien à avoir avec le Schéma Directeur d'Assainissement de la CAMG et souligne la nécessité d'adopter une gestion des eaux pluviales qui garantit la limitation des débits rejetés au réseau ce qui peut passer par des principes de récupération des eaux pluviales. *<u>Zoom sur l'action D.5 Agir pour la qualité de l'air face aux polluants liés aux pesticides :</u>* Le PLU ambitionne à travers son PADD à valoriser les franges agricoles ce qui permet de limiter l'incidence des polluants agricoles sur les habitations situées à proximité. *<u>Zoom sur l'action D.6 Soutenir l'innovation et l'évolution des cultures :</u>* Le PLU prévoit à travers son PADD d'accompagner le développement de l'agriculture urbaine et le déploiement des circuits courts en complémentarité avec la ville. La zone A prévoit également une capacité de construction qui permet de pouvoir développer de nouvelles agricultures nécessitant davantage d'infrastructures (par exemple : serres pour le maraîchage etc..). *<u>Zoom sur l'action D.7 Développer la nature en ville et en faire un vecteur de lien social :</u>* Le PLU prévoit à travers le PADD de porter une ambition de renforcement de la nature en ville et il prévoit, à travers son règlement, le maintien et le renforcement des squares et des parcs du territoire. *<u>Zoom sur l'action D.8 Agir pour la préservation de la biodiversité :</u>* Le PLU permet de garantir la préservation des principaux habitats naturels existants sur le territoire (forêt, espaces agricoles, cours d'eau) en leur attribuant un classement en N et en adjoignant des protections spécifiques (L151.23 / EBC / Zone inconstructibles à proximité des cours d'eau). > COMPATIBLE
Economie locale	- Développer l'économie circulaire et les mutualisations, entre entreprises comme entre particuliers	*<u>Zoom sur l'action E.2 Réduire le bilan carbone des zones d'activité :</u>* Les OAP relatives aux différentes zones d'activités permettent de définir des objectifs en matière de végétalisation et de développement des modes doux. Elles prévoient également la valorisation des sols en place. *<u>Zoom sur l'action E.3 Développer l'économie circulaire et les mutualisations, entre entreprises comme entre particuliers :</u>* Le PLU ne remet pas en question les possibilités de développer l'économie circulaire et la mutualisation.
Nouvelles énergies	- Exploiter le potentiel solaire du territoire et étudier la possibilité d'un projet citoyen - Exploiter les ressources en chaleur fatale - Identifier les potentiels en géothermie du territoire et intégrer cette ressource dans les grands projets d'aménagements	*<u>Zoom sur les actions F.1 Exploiter le potentiel solaire du territoire et étudier la possibilité d'un projet citoyen / F.2 Exploiter les ressources en chaleur fatale / F.3 Identifier les potentiels en géothermie du territoire et intégrer cette ressource dans les grands projets d'aménagement / F.4 Développer l'utilisation de la biomasse et la méthanisation en valorisant toutes les ressources disponibles sur le territoire /F.5 Favoriser un éolien alternatif et étudier le potentiel en hydroélectricité :</u>*

	- Développer l'utilisation de la biomasse et la méthanisation en valorisant toutes les ressources disponibles sur le territoire - Favoriser un éolien alternatif et étudier le potentiel en hydroélectricité	Le PLU n'a pas vocation à répondre spécifiquement au développement des énergies renouvelables sur le territoire en ce qui concerne l'exploitation en tant que telle. En revanche, il peut agir sur les conditions du développement de celles-ci en en favorisant ou non la mise en place. Ainsi, le développement des énergies renouvelables et précisé dans le PADD : - **OBJECTIF 3.2 :** Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques o **SOUS-OBJECTIF 3.2.2** Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux environnementaux. L'OAP « Energies renouvelables » permet d'encourager au développement de nombreux modes de développement (éoliennes, installations solaires, méthanisation). Par ailleurs, le secteur du Sycomore prévoit l'implantation d'une centrale biomasse. De la même manière, le règlement autorise la mise en place de panneaux solaires photovoltaïques en toiture : - *Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.* - *A ce titre, et en dehors de secteurs 1AUa, 1AUe, 1AUx1 et 1AUx2, les installations doivent être :* o *soit implantées au sol, sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc…).* o *posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;* o *posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;* o *posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.* *Et le règlement autorise par ailleurs, sous condition, l'exploitation d'énergie renouvelables sur les zones agricoles (A) et naturelles (N).* > COMPATIBLE

8.7 Plan Local de Mobilité Marne-la-Vallée :

Le Plan Local de Mobilité de Marne-La-Vallée concerne une partie de la CAMG. La commune de Bussy-Saint-Georges est intégrée au périmètre du PLM. Celui-ci a été approuvé le 12 décembre 2023 et constitue une déclinaison locale du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France. Le projet de PLU doit être compatible avec les objectifs du PLM.

Le PLM s'inscrit dans la continuité du Plan Local de Déplacement établi en 2008 sur le territoire du Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines de Marne-la-Vallée (SIEMU). Il s'appuie sur 8 axes, déclinés en 25 actions.

Le développement d'une mobilité décarbonée est favorisée à travers le PLU notamment au regard du PADD qui présente les objectifs suivants qui visent le développement de nouvelles circulations ou la facilitation des circulations douces sur l'ensemble du territoire en garantissant les conditions du report modal (accessibilité, sécurité...) :

- **OBJECTIF 1.1 :** Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multifonctionnelle et innovante ;
- **OBJECTIF 2.1 :** Œuvrer à la mise en place de circulations supra-communales efficientes et apaisées et à la qualification des entrées de ville
    - **SOUS-OBJECTIF 2.1** Assurer la bonne desserte aux futurs secteurs d'urbanisation et contribuer au développement et à la continuité des circulations douces supra-communales ;
    - **SOUS-OBJECTIF 2.2** : Renforcer et assurer la qualité des entrées de ville existantes et nouvelles.
- **OBJECTIF 2.3** Faciliter les mobilités intra-communales
    - **SOUS-OBJECTIF 2.3.1** Assurer les liaisons entre le tissu existant et les futures polarités communales (Sycomore, Rucherie, entrée de ville Ouest) ;
    - **SOUS-OBJECTIF 2.3.2** Encourager les mobilités actives ;
    - **SOUS-OBJECTIF 2.3.3** Optimiser l'offre en stationnement.

Les OAP sectorielles permettent quant à elles de définir un peu plus précisément les conditions de desserte souhaitée sur les secteurs de projets envisagés.

Le règlement définit quant à lui les conditions de stationnement et prévoit notamment la mise en place de places de stationnement dédiées aux 2 roues non motorisés ce qui permet d'en favoriser l'usage.

AXE	ACTIONS	COMPATIBILITE
AXE A : Partage de l'espace public	26. Pacifier la voirie pour développer l'usage de la marche 27. Améliorer l'accessibilité PMR de l'espace public 28. Limiter les stationnements gênants pour donner plus de place aux autres modes	Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges permet d'accompagner la réflexion autour du partage de la voirie. Des dispositions en matière de stationnement ont été définies pour chacune des zones de manière à éviter le stationnement sauvage. Le PLU prévoit d'encourager l'implantation de stationnement pour les deux roues non motorisés au sein de l'ensemble des zones du PLU. Cela permet de favoriser, au sein des différents secteurs urbains, le développement des modes de déplacements alternatifs à la mise en œuvre de la pratique du vélo.
AXE B : Vélo	29. Traiter les coupures majeures des itinéraires piétons et cycles 30. Développer un réseau d'itinéraires cyclables qualitatif 31. Développer une offre de stationnement vélo diversifiée. 32. Développer les services et la communication autour du vélo	Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges permet d'accompagner la réflexion autour du vélo en favorisant des stationnements au sein des différentes opérations. Il permet également de définir, au sein des OAP, des principes de déplacements pour les circulations douces et les transports en commun.
AXE C : Réseau bus	33. Améliorer la performance et le confort du réseau bus 34. Redéployer l'offre bus pour mieux répondre aux besoins ; 35. Accompagner la concrétisation du projet de TCSP EVE ; 36. Améliorer l'accessibilité PMR du réseau bus	Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges permet d'accompagner la réflexion bus en soulignant au sein des OAP des principes de déplacements pour les circulations douces et les transports en commun.
AXE D : Intermodalité	37. Optimiser le fonctionnement des pôles d'échanges	Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges permet d'accompagner le développement de l'intermodalité en garantissant notamment une densification renforcée à proximité de la gare. Les conditions de stationnement y sont également adaptées afin d'en limiter les possibilités ce qui favorise le report sur des infrastructures de transport en commun.

AXE	ACTIONS	COMPATIBILITE
	38. Permettre le rabattement en véhicule particulier sur les gares du territoire tout en incitant à l'usage des autres modes	
AXE E : Automobile	39. Créer de nouvelles infrastructures routières en lien avec le développement du territoire 40. Améliorer la sécurité routière ; 41. Mettre le stationnement automobile au service d'une politique de mobilité durable	Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges permet d'accompagner le développement de l'intermodalité en garantissant notamment une densification renforcée à proximité de la gare. Les conditions de stationnement y sont également adaptées afin d'en limiter les possibilités ce qui favorise le report sur des infrastructures de transport en commun. Les conditions de stationnement pour les vélos, sont définies pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser ce qui permet d'optimiser la politique de stationnement.
AXE F : Management et services de mobilité	42. Favoriser le développement des mobilités innovantes et partagées 43. Promouvoir le panel des solutions de mobilités auprès des entreprises, nouveaux arrivants et touristes ; 44. Mobilité scolaire : encourager l'éveil d'une conscience citoyenne en matière d'éco-mobilité.	Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges n'est pas spécifiquement concerné par le développement de politiques de mobilités innovantes sur le territoire. En revanche, le projet de PLU permet de garantir les possibilités de développer des mobilités partagées puisqu'il n'interdit pas le stationnement de différents types de systèmes de transports. Enfin, il n'empêche pas la construction d'espaces de stationnement.
AXE G : Marchandises	45. Encadrer les réflexions autour de l'organisation du transport de marchandises. 46. Adapter la réglementation pour faciliter le transport de marchandises ; 47. Favoriser le report modal pour soutenir le développement d'une logistique durable.	Le projet de PLU de Bussy-Saint-Georges permet d'accompagner la conception de la ZAC de la Rucherie et de l'échangeur. La proximité entre l'accès à l'autoroute et les différentes zones d'activités contribue à limiter l'incidence des transports de marchandises sur le réseau routier local. Des stationnements spécifiques dédiés aux poids lourds permettent de favoriser une meilleure gestion des flux de marchandises, notamment afin d'éviter l'engorgement des voiries.
AXE H : Pilotage, animation et suivi des politiques de déplacement	48. Anticiper les besoins liés au développement du territoire ; 49. Coordonner les acteurs locaux des mobilités ; 50. Evaluer et partager les effets des politiques de déplacements	Le projet de PLU n'est pas concerné.

8.8 Plan Local de l'Habitat Intercommunal Marne et Gondoire

Le PLHi de la CA Marne et Gondoire a été approuvé en novembre 2020.

Celui-ci présente les objectifs suivants pour le territoire :

ORIENTATION	ACTIONS	COMPATIBILITE
Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels	Maintenir une production de logements répartie sur le territoire Favoriser la production de logements abordables et de petites typologies, dans le parc social et privé, en locatif et en accession, pour répondre aux besoins des ménages en début de parcours résidentiel Faciliter les parcours résidentiels en accompagnant les ménages dans les différentes étapes de leurs parcours et en mobilisant mieux le parc existant Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié afin de préserver la qualité urbaine en limitant les coûts du foncier	Le PADD prévoit d'assurer le développement des grands projets en fixant néanmoins des objectifs innovants en matière de performance environnementale des opérations. Il vise également la mise en œuvre d'un éclairage public plus raisonné, économe en énergie et la constitution d'un bâti plus économe en énergie. - **OBJECTIF 1.1 :** Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multifonctionnelle et innovante ; o **SOUS-OBJECTIF 1.1.1** : Affirmer le développement de l'EcoQuartier du Sycomore et tendre vers un urbanisme responsable ; o **SOUS-OBJECTIF 1.1.3** : Accompagner la finalisation de l'entrée de ville a l'ouest de la commune pour faire rayonner Bussy-Saint-Georges ; - **OBJECTIF 3.2** : Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques o **SOUS-OBJECTIF 3.2.1** Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie plus apaisé o **SOUS-OBJECTIF 3.2.2** Poursuivre les efforts pour une ville qui s'adapte aux enjeux environnementaux En ce qui concerne le règlement, celui-ci propose les mesures suivantes : - Le secteur UB, situé à proximité de la gare de RER « Bussy-Saint-Georges » se caractérise par une emprise au sol non réglementée ce qui permet de densifier les parcelles et assure la constructibilité de parcelles de petites dimensions. - Amélioration de la performance du bâti : o *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).* - Energies renouvelables : o *Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.* - Par ailleurs dans les secteurs pavillonnaires (UE, UD) les évolutions du logement afin d'adapter celui-ci aux parcours résidentiels est permis. > COMPATIBLE
Améliorer le parc existant	Améliorer le parc privé ancien dégradé en mobilisant l'ensemble des leviers existants pour lutter contre les situations d'indignité, les cas de marchands de sommeil, la précarité énergétique et permettre de résorber la vacance en centre-bourg Améliorer la connaissance du parc privé **> PLU NON CONCERNE** Dans le parc social, limiter les charges des ménages et contribuer au développement d'une offre abordable et de qualité **> PLU NON CONCERNE** Anticiper les ventes HLM pour maintenir la mixité sociale et limiter les risques de dégradation accélérée des immeubles **> PLU NON CONCERNE**	En ce qui concerne le règlement, celui-ci propose les mesures suivantes : - Amélioration de la performance du bâti : o *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisé sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).* > COMPATIBLE

Répondre aux besoins des publics spécifiques	Renforcer l'offre à destination des personnes âgées et handicapées Maintenir les jeunes sur le territoire en expérimentant des dispositifs innovants et en développant une offre diversifiée de structures et d'accompagnements Diversifier l'offre d'hébergement pour répondre aux besoins en termes d'hébergements d'urgence et aux demandes des ménages en transition vers le logement autonome Répondre aux besoins des gens du voyage	Le PADD prévoit d'acter la réflexion autour d'une réponse aux besoins d'accueil des gens du voyage sur le territoire. - **OBJECTIF 2.2** : Maintenir l'attractivité de la fonction économique et contribuer à l'adaptation du parc résidentiel o **SOUS-OBJECTIF 2.2.3** Projeter la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage répondant aux prescriptions du schéma départemental Dans l'ensemble des secteurs, le règlement indique que la mixité sociale n'est pas réglementée ce qui possède un caractère ambivalent : la mixité sociale et la réponse aux besoins des différentes populations n'est pas proscrite néanmoins elle n'est pas spécialement encouragée. > COMPATIBLE
Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement	Mettre en place les instances partenariales et groupes de travail permettant d'animer la démarche de PLH en lien avec les autres politiques transversales Renforcer l'observatoire de l'habitat en y intégrant un observatoire foncier Articuler les travaux du PLH avec les travaux de la CIL	LE PLU N'EST PAS CONCERNE

9 Indicateurs de suivi

Il est nécessaire, dans le cadre de l'évaluation environnementale de mettre en œuvre et justifier des moyens de suivi des mesures permettant de justifier des niveaux d'incidences environnementaux.

Le tableau ci-dessous permet de détailler, pour chacune des thématiques et des mesures les modalités de suivi et les indicateurs de suivi à exploiter.

THEMATIQUE	INDICATEURS DE SUIVI	MODALITE DE SUIVI (FREQUENCE + SOURCE)	EFFET DIRECT OU INDIRECT PRESSION / ETAT / REPONSE	T0	OBJECTIF OU VALEUR CIBLE	MESURES A METTRE EN ŒUVRE EN CAS DE NON ATTEINTE DE L'OBJECTIF
Biodiversité et milieux naturels	Part des espaces gérés selon des principes de gestion différenciée	1 an Service Espace vert	DIRECT ETAT	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	100% des EV gérés selon des principes de gestion différenciée	> Renforcer la sensibilisation des services techniques > Développer un plan de gestion des espaces verts intégrant le besoin de gestion différenciée.
	Surface dédiée à l'agriculture urbaine – jardins familiaux	1 an Service Développement Durable	INDIRECT REPONSE	3 135 m² (2023)	AUGMENTATION	> Identifier le foncier disponible en cœur de ville et centre urbain mobilisable pour de l'agriculture urbaine
Gestion des ressources et déchets	Nombre de logements réhabilités, dont réhabilitation énergétique	1 an Service urbanisme	INDIRECT ETAT	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	AUGMENTATION PUIS STABILISATION	> Se rapprocher du PCAET pour bénéficier des structures porteuses en matière de sensibilisation etc.. ;
	Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) répondant à des critères de performance énergétique allant au-delà des exigences réglementaires	3 ans Service ADS Commune	DIRECT REPONSE	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	AUGMENTATION	> Intégrer des prescriptions supplémentaires dans le PLU (règlement écrit / OAP)
	Part des ENR par rapport à la consommation énergétique	3 ans CAMG – ENERGIF ROSE	DIRECT REPONSE	0,02% (production électrique uniquement) (2020)	AUGMENTATION	> Ajouter des dispositions dans le règlement pour rendre obligatoire la production énergétique à partir d'un certain nombre de logements.
	Evolution de la production globale de déchets générés (en kg/habitant) et par type de déchets	1 an Rapport d'activité du SIETREM	INDIRECT ETAT	495 kg/hab/an (2021)	REDUCTION	> Se rapprocher du SIETREM pour organiser des campagnes de sensibilisation
Risques naturels Risques technologiques Risques pour la santé	Nombre de logements neufs[4] faisant l'objet d'une déclaration de sinistre (inondation / mouvement de terrain / retrait gonflement des argiles)	5 ans Service Urbanisme commune	DIRECT ETAT	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	< 10% des logements	> Renforcer les précautions constructives à mettre en œuvre dans les zones de risques
	Nombre de logements et d'équipements autorisés au sein des espaces soumis aux nuisances sonores (> limite OMS)	1 an Service Urbanisme commune	DIRECT PRESSION	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	DIMINUTION	> Augmenter les objectifs d'isolation acoustique et les mesures d'aménagement (orientation, végétalisation) ou de performance du bâti (ventilation…)
	Surfaces imperméabilisées (ha)	1 an Service ADS Commune	DIRECT PRESSION	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	LIMITATION	> Réduire l'emprise au sol autorisée et encourager la mise en œuvre de systèmes perméables ou semi perméables
Commerce et équipements	Densité de commerces et de services au sein des polarités	1 an Service développement économique CA Marne et Gondoire	DIRECT REPONSE	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	REPONSE AUX BESOINS	> Favoriser l'implantation de commerces au sein des polarités à travers le PLU > Développer des partenariats avec les organismes locaux
	Taux d'équipement	1 an Service Urbanisme commune	DIRECT REPONSE	27,4 / 1 000 hab (2019)	MAINTIEN / AUGMENTATION	> Identifier les freins à la réalisation d'équipements
	Nombre d'équipements réhabilités : dont réhabilitation énergétique et accessibilité PMR	1 an Service ADS commune	DIRECT REPONSE	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	100% des opportunités	> Permettre des bonus de constructibilité si mise en œuvre de mesures de réhabilitation.
Développement économique	Nombre et % de programme d'immobilier d'entreprise en réhabilitation	3 ans Service développement économique CA Marne et Gondoire	DIRECT REPONSE	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	100% des opportunités	> Permettre des bonus de constructibilité si mise en œuvre de mesures de réhabilitation.
Logements	Nombre de logements construits par an	1 an Service Urbanisme commune	DIRECT PRESSION	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	495 logements d'ici à 2035	> Envisager l'évolution des règles de constructibilité (hauteur)
	% et localisation de logements sociaux	1 an Service Urbanisme commune	DIRECT REPONSE	22,9%(2023)	25% (loi SRU)	> Mettre en place des périmètres avec des objectifs en matière de production de logements sociaux.
	Densité de population (hab/km2)	1 an Service Urbanisme commune	DIRECT REPONSE	1 983 hab./km2 (2021)	AUGMENTATION	> Renforcer les possibilités de densifier en milieu pavillonnaire
	Nombre de logements autorisés dans les secteurs de développement préférentiel (zone dense, de centralités et axes structurants, secteurs mutables identifiés) et dans les zones pavillonnaires	1 an Service Urbanisme commune	DIRECT REPONSE	*Suivi à démarrer à compter de l'application du PLU*	AUGMENTATION	> Renforcer les possibilités de densifier en milieu pavillonnaire (hauteurs)

[4] Construction après la date d'approbation du PLU révisé