

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Préambule	p.3
Secteur « Sycomore »	p.5
Secteur « entrée de Ville Ouest »	p.10
Secteur « Rucherie »	p.14
OAP thématique : énergies renouvelables	p.19
OAP thématique : densité et diversification de l'habitat	p.26

Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

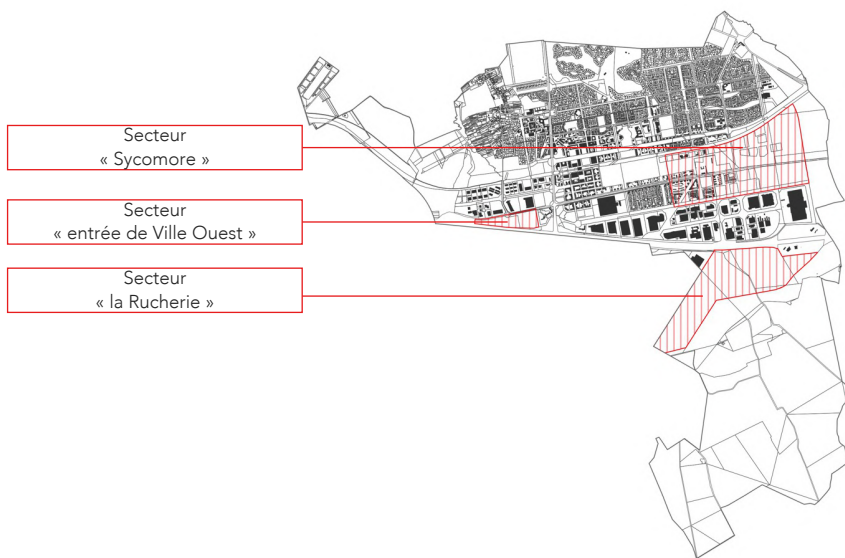
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets définis dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (prescription graphique au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme).



Objectifs des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, prises en compte des enjeux paysagers et environnementaux, etc.

Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques (schémas d'aménagement, constructions).

Elles permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

Principes de réduction des consommations énergétiques

Les différents secteurs d'OAP ont pour vocation, dans les nouvelles constructions induites, de favoriser des types de constructions ayant pour effet de participer à une réduction des consommations énergétiques.

Principes de trame viaire et accessibilité

L'aménagement de chaque site est guidé par une recherche d'optimisation des accès et leur multiplication sur une même voie est à proscrire et ces accès ne devront pas remettre profondément en cause les principes d'aménagement fixés par d'autres orientations.

Marche à suivre en cas de présence d'une zone humide potentielle ou avérée sur le secteur de l'OAP

Pour tout projet impactant un secteur avéré (classe A) ou potentiel (classe B) de zone humide repéré au document graphique, se référer à l'article 5.10 de la pièce 4.1 – Règlement écrit du PLU.

Prise en compte des nuisances sonores et atmosphériques dans les OAP

Afin de contrer au mieux les nuisances sonores et atmosphériques notamment liées aux infrastructures routières, **toutes les OAP ont vocation à intégrer les recommandations énoncées dans le tableau ci-dessous.**

PRISE EN COMPTE NUISANCES SONORES	PRISE EN COMPTE QUALITE DE L'AIR
<p>Les infrastructures de transports sources de bruits devront être intégrées et prises en compte dans les projets. Les nuisances liées à ces infrastructures ne peuvent pas être gérées à la source par le PLU, néanmoins il est nécessaire, à travers les projets de porter une attention spécifique vis à vis des mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implanter préférentiellement les destinations non dédiées à l'habitat ou à des publics sensibles dans les secteurs impactés les plus fortement par des nuisances sonores • Adapter au mieux l'architecture acoustique des parcelles en travaillant : <ul style="list-style-type: none"> ○ l'orientation des bâtiments ; ○ l'organisation interne du bâtiment ; ○ l'agencement des ouvertures et le traitement de la façade exposée au bruit ; ○ la création de formes fermées de type "patio" (en cohérence avec les besoins de ventilation naturelle au regard des caractéristiques en matière de qualité de l'air) ; ○ Adapter le traitement des espaces extérieurs de manière à en assurer au maximum la qualité acoustique : végétalisation dense et diversifiée, afin de créer des espaces calmes et de repos et de favoriser une "distraction" et une mise à distance visuelle des sources de nuisances sonores. • Favoriser une protection géographique ou structurelle par rapport au bruit par le biais : <ul style="list-style-type: none"> ○ d'un éloignement des bâtiments vis à vis des sources de bruit ○ de la création de bâtiments écrans pour limiter la propagation des nuisances sonores (pour les bâtiments non destinés à l'habitat) ; ○ d'une limitation du linéaire de façade exposé au bruit (pour les bâtiments à destination d'habitat). • Prendre en compte la performance des logements vis à vis des nuisances sonores : <ul style="list-style-type: none"> ○ Isolation acoustique adaptée (traitement des menuiseries, isolation des façades..) ; ○ Traitement des ventilations adapté 	<p>Afin d'assurer la prise en compte de la qualité de l'air des différents secteurs il est recommandé que les projets envisagent (en cohérence avec les dispositions de préservation des nuisances sonores) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le maintien et/ou la création d'espaces végétalisés sur les parcelles ; • la possibilité de mettre en œuvre des bandes tampons végétalisés (en cohérence avec les dispositions prises pour limiter les nuisances sonores) ; • la ventilation naturelle des espaces extérieurs afin de favoriser la dispersion des polluants en proposant des formes bâties adaptées (distance entre les constructions, hauteurs de bâti variables, îlots ouverts sur des espaces végétalisés, création de discontinuités au niveau du bâti) ;

Secteur « Sycomore »

Secteur « Sycomore »

1. Localisation et contexte



Le périmètre de l'OAP correspond à la partie Sud de la ZAC du Sycomore, écoquartier en cours de réalisation sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Il constitue un espace de 104 hectares situé entre la voie ferrée au Nord et la zone d'activités, et 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 résidentielle. La partie Est, actuellement occupée par des cultures ou des friches, aura également une vocation à dominante résidentielle et accueillera des commerces, des services et des équipements publics.

Le périmètre comprend également l'esplanade des religions - aménagement singulier à l'échelle régionale, le domaine du Génitoy - ensemble bâti rural de caractère - et également une partie récente du parc du Génitoy avec une ambition de prolonger ce parc jusqu'au château de Jossigny.

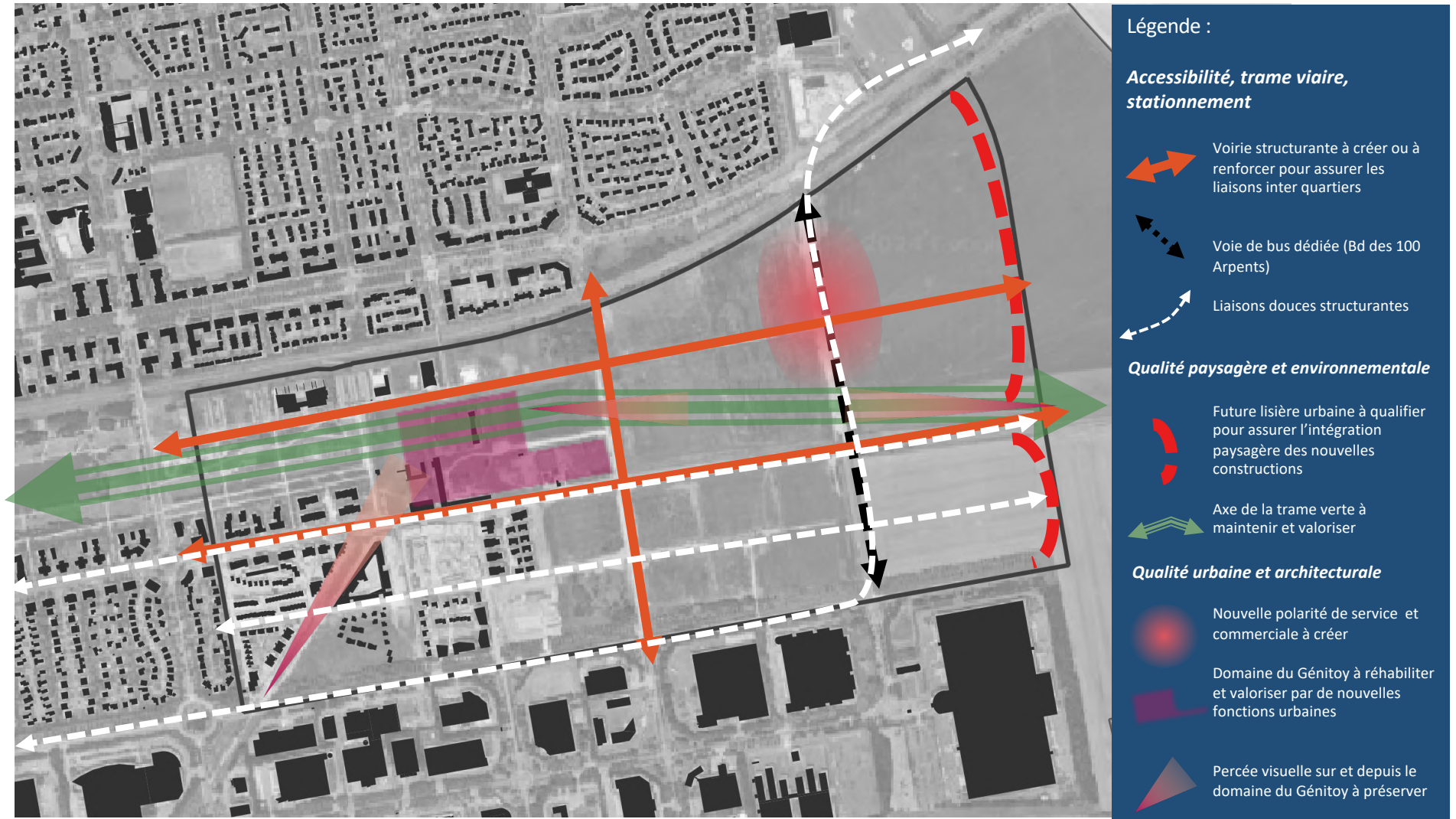
A terme, la ZAC du Sycomore accueillera environ 4590 logements dont près de la moitié sont livrés ou sont en cours de réalisation.

2. Les enjeux

- Accompagner la réalisation d'un écoquartier, un urbanisme adapté aux enjeux climatiques et énergétiques.
- Développer une nouvelle polarité commerciale et de services sur la commune dans l'ambition de desserte de proximité pour la nouvelle population.
- Réhabiliter le domaine du Génitoy, au cœur de l'écoquartier
- Conserver une percée visuelle entre le domaine du Génitoy et le château de Jossigny
- Assurer un cadre de vie agréable avec des espaces de transitions entre les différents usages.
- Créer une lisière urbaine de qualité à l'Est, en limite de ZAC pour assurer l'intégration des nouveaux projets.
- Maintenir une circulation sécurisée des nouveaux flux dans un secteur fortement urbanisé.



3. Schéma de principes de l'OAP



4. Programmation

• Vocation

Le secteur est à vocation principale résidentielle. A ce titre, il accueillera de l'habitat, des commerces, services et également des équipements publics dans le respect des principes d'un écoquartier. Sur ce secteur est prévu :

- La création d'une nouvelle polarité commerciale et de services afin de pourvoir l'Est de la commune d'une offre de proximité.
- La valorisation de l'esplanade des religions concentrant les lieux de cultes divers sur la frange Nord-ouest du secteur.
- De nouveaux équipements publics répondant aux besoins scolaires, dont un collège, aux besoins sociaux, culturels et sportifs, dont un centre aquatique. La création de nouveaux équipements scolaires sur le secteur devra être prévue en fonction des besoins induits par les évolutions démographiques.
- Est attendue une densité moyenne de 70 logements par hectare.

• Phasage et échancier

L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. L'aménagement du site sera réalisé par phasage, avec la réalisation du centre aquatique intervenant à court terme.

L'édification de nouvelles constructions dans le domaine du Génitoy ne sera autorisée qu'après lancement de travaux légaux de réhabilitation des 4 bâtiments qui composent actuellement le domaine.

• Accessibilité, trame viaire, stationnement

Les principaux accès au site sont conçus à partir des voiries existantes constituant l'armature principale du maillage viaire sur le site.

Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents espaces du site et définissent les limites des îlots. Elles proposent des aménagements qui favorisent la sécurité de tous les modes de déplacement (ex. zone partagée).

Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs (piétons ou cycle). Une connexion entre la gare RER – le domaine du Génitoy – la zone d'activités est à faciliter. Dans le périmètre de la ZAC du Sycomore, la RD 406 est traitée en tant que desserte interne et non plus en tant que boulevard urbain, ce qui atténuera les nuisances sonores associées.

L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de

ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines.

Le stationnement aérien dans les axes de la trame verte ou des percées visuelles représentées sur le schéma de principe sont à limiter et devront faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative pour en limiter la vue depuis le domaine public. Ce principe concerne notamment le domaine du Génitoy où le stationnement aérien devant le château devra être limité.

• Qualité paysagère et environnementale

Un vaste espace vert devra être maintenu et aménagé entre le domaine du Génitoy et le domaine de Jossigny afin de souligner la perspective visuelle réciproque entre ces deux domaines patrimoniaux. Cet espace qui constituera une continuité de la trame verte portée par le parc de la promenade du Génitoy devra permettre la découverte par un aménagement paysager d'ensemble. Il assurera, en outre, la continuité du parc existant dans la ville et affirmera le prolongement de la trame verte d'Ouest en Est, traversant le centre de la Ville.

Sur la frange Est du secteur, constituant la limite de l'enveloppe urbaine, la transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole devra être qualitative et affirmer la nouvelle lisière urbaine. De ce fait, la composition paysagère et architecturale des façades visibles depuis la RD 406 devront permettre une unité d'ensemble et l'affirmation de l'identité communale.

Les espaces libres seront largement arborés afin de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions et de lutter contre les îlots de chaleur. En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

4. Programmation

• **Qualité urbaine et architecturale**

Une réhabilitation qualitative du domaine du Génitoy devra être privilégié en favorisant l'insertion de nouvelles fonctions urbaines au sein des bâtiments existants. Les fenêtres urbaines donnant sur le domaine depuis les axes de cheminements doivent être maintenues. Les nouvelles constructions au sein du domaine du Génitoy devront être implantées de manière à respecter la composition d'ensemble du domaine et s'inscrire dans une continuité des bâtiments existants.

L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes harmonieux afin d'éviter l'effet de masse. L'utilisation de matériaux biosourcés et les conceptions de haute qualité environnementale seront privilégiées pour faire de ce nouveau quartier un espace de qualité adapté aux enjeux climatiques et énergétiques.

La composition architecturale contribuera à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération occupant un rôle de vitrine depuis la RD 406, l'avenue du G. de Gaulle et la voie ferrée.

• **Prise en compte des nuisances sonores dans le développement du projet (dérogation à 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. Cet axe sera traité sur le secteur du Sycomore comme un axe de desserte interne et non plus comme un boulevard urbain.

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.

Secteur « entrée de Ville Ouest »

Secteur « entrée de Ville Ouest »

1. Localisation et contexte



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 d'une surface de 9,4 hectares, 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.

2. 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.



Secteur « entrée de Ville Ouest »

4. Programmation

• Vocation

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.**

• Phasage et échancier

L'aménagement du site sera réalisé par phasage.

L'ouverture à l'urbanisation est planifiée sur du court terme.

• Accessibilité, trame viaire, stationnement

Les principaux accès au site sont conçus à partir de l'avenue Marie Curie. Toutefois, en cas d'installation de multiples équipements ou activités, une voirie interne en bouclage devra être réalisée (non représentée sur le schéma d'OAP) afin de limiter les entrées/sorties sur l'avenue Marie Curie.

Des aménagements devront également être pensés afin d'assurer la sécurisation des déplacements en modes doux.

Les espaces extérieurs seront traités de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

• Qualité paysagère et environnementale

Une mise à distance de l'autoroute sera réalisée par un tampon végétal composé : de l'emprise Sanef constituée d'un talus engazonné et 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 par séquences étagées par rapport à l'autoroute A4.

Sur la frange Ouest du secteur, la zone de transition avec l'espace agri-naturel devra être aménagée. Un réaménagement de l'espace est possible dans un objectif de meilleure qualité de cette zone tampon et de renforcement de ce rôle.

Les espaces libres seront largement plantés afin de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions et de lutter contre les îlots de chaleur. En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.

• Qualité urbaine et architecturale

L'espace d'interface avec l'autoroute A4 devra être qualitatif. A ce titre :

→ Les dépôts et stockages en plein air visibles depuis la voie d'insertion et de l'A4 sont interdits ;

→ L'implantation des bâtiments est projetée à des distances variables avec comme règle stricte : une constructibilité possible à partir de 60 mètres 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 cœur de la parcelle ;

→ Les constructions à moins de 60 mètres de l'axe central 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 ;

→ La hauteur des constructions seront variées 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 les différents volumes composant une même construction est attendu pour accompagner l'entrée / sortie de l'autoroute depuis Bussy-Saint-Georges ;

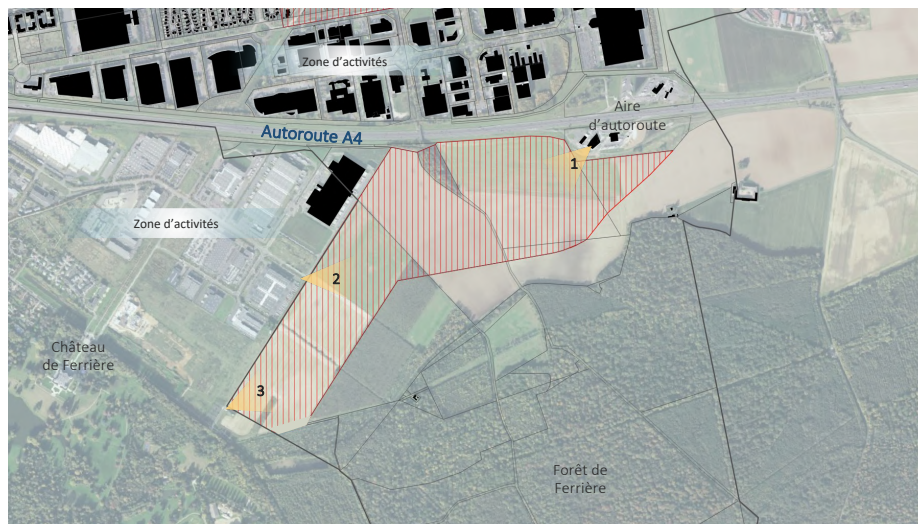
→ L'implantation des constructions devra permettre la création de percées visuelles. Le nombre de percées visuelles et leur positionnement ne sont pas définis ;

→ La création d'un front bâti uniforme et/ou sans ouverture donnant sur l'A4 est proscrite.

→ Une mise à distance de l'avenue Marie Curie - RD406 sera réalisée par une bande aménagée (noue plantée, trottoir, piste cyclable...) en emprise publique d'environ 13m de large (largeur variable).

Secteur « la Rucherie »

1. Localisation et contexte



Le présent document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduit plus précisément à l'échelle du projet de nouveau quartier de la Rucherie les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Situé au Sud de l'autoroute A4, dans la continuité de la zone d'activités de Ferrière-en-Brie, la Rucherie, site d'une surface de 77,2 hectares, présente un fort potentiel d'exposition des entreprises depuis l'A4. 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 logistiques innovantes.

Le secteur comprend une accessibilité depuis l'avenue Joseph Paxton et sera directement desservi par le futur échangeur autoroutier prévu au niveau de l'aire de repos autoroutière.

Le projet de La Rucherie répond, en particulier, à deux orientations définies dans le PADD : développer l'activité économique dans les zones d'activité, tout en préservant et valorisant les espaces naturels en marge de l'urbanisation. En ce sens, le PADD vise à promouvoir des parcs d'activités de qualité pour une meilleure insertion dans le site et les paysages avoisinants.

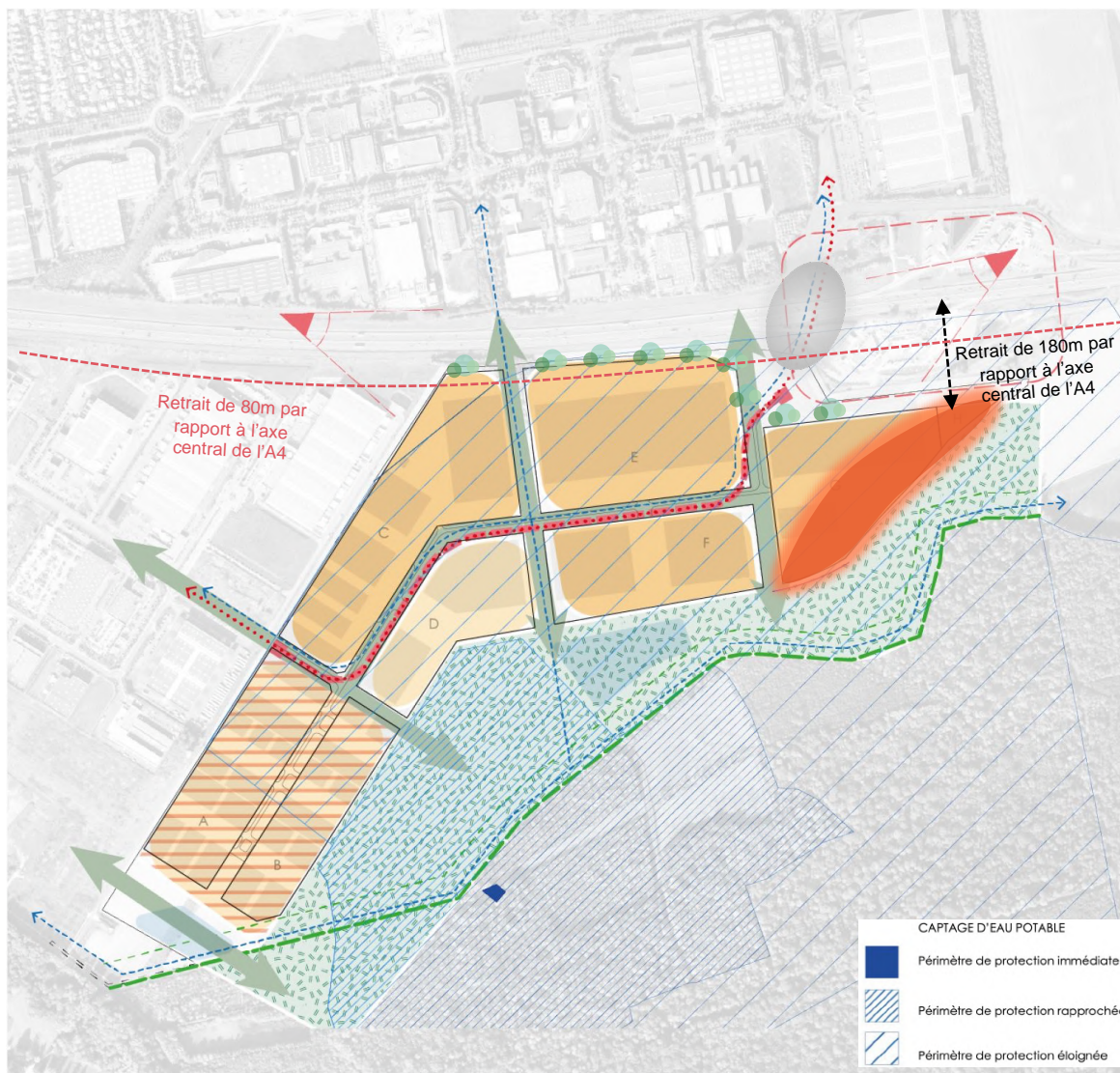
2. Les enjeux

- Permettre l'accueil de nouvelles activités sur la commune .
- Assurer une « vitrine » de qualité pour la Ville, visible depuis l'A4.
- Préparer l'aménagement d'un futur échangeur autoroutier entre la Rucherie et la zone d'activités au Nord de l'A4 .
- Limiter les activités nuisibles dans le périmètre de captage d'eau potable pour assurer une qualité des eaux.
- Conforter la lisière forestière avec la forêt de Ferrière.



Secteur « la Rucherie »

3. Schéma de principes de l'OAP



Légende :

Accessibilité, trame viaire, stationnement

Principe de circulation principale (avec point d'accroche)

Localisation du futur diffuseur

Axe principale de circulation et transport en commun

Liaisons douces structurantes

Pôle d'échange multimodal

Qualité paysagère et environnementale

Principe de vue qualitative depuis l'A4

Principe de continuité paysagère

Espace naturel, agricole et de loisirs

Périmètre de protection forêt

Espace de transition végétalisé

Qualité urbaine et architecturale

Zone urbanisable – à dominante Grandes entreprises et industries

Zone urbanisable – à dominante Petites et moyennes entreprises et industries

Zone urbanisable à dominante de petites et moyennes entreprises – en bonne intégration avec les équipements et logements voisins

Localisation préférentielle de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage

Mise à distance de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage par rapport à la A4

Retrait loi Barnier - A4

4. Programmation

• Vocation

Le secteur est à vocation principale d'économie. A ce titre, il accueillera de nouvelles activités artisanales, industrielles et de logistique. La Rucherie a vocation à accueillir des entreprises orientées vers le développement et l'innovation, la durabilité et les nouvelles technologies. En accompagnement, un pôle de services proposera une offre de proximité en synergie avec la zone d'activités.

En outre, et comme rappelé par le PLH Marne et Gondoire, le secteur est voué à accueillir les installations d'une Aire d'Accueil des Gens du Voyage, matérialisée au plan. Cette aire comportera 40 places, et sera protégée des nuisances atmosphériques et sonores via la création d'un espace de transition végétalisé visant à absorber tant le bruit que les pollutions atmosphériques induites. Son emplacement stratégique à proximité des axes de transport en commun et liaisons douces permettra un accès aux différents services et équipements de la ville.

• Phasage et échéancier

L'aménagement du site sera réalisé par phasage. L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

• Accessibilité, trame viaire, stationnement

• Mobilités diversifiées

L'axe central de la Rucherie sera porteur de l'ensemble des mobilités à l'échelle du territoire :

- circulations automobiles connectées à la ZAC du Bel Air et au nouveau diffuseur de l'autoroute A4 dit du Sycomore ;
- ligne de bus à haute fréquence vers la ZAC du Bel Air, Ferrières-en-Brie, la gare RER A et le centre-ville de Bussy-Saint-Georges ;
- pistes cyclables connectées avec le réseau cyclable express ;
- trame des espaces publics très favorable aux déplacements piétons.

La passerelle piétonne existante (allée des Bois de Bussy) sera intégrée afin de favoriser le cheminement piéton et cycles nord-sud, couper la fracture de l'autoroute, et offrir des vues directes vers la tour du pigeonier.

Dans le cadre du nouveau diffuseur du Sycomore, un projet de pôle d'échange multimodal est en cours d'étude ; il proposerait une offre de co-voiturage, de transports en commun longue distance et des stationnements vélos sécurisés.

• Principes de stationnement

Dans une démarche de sobriété foncière, le stationnement des voitures 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. En complément du recours aux parkings mutualisés extérieurs, une petite poche de stationnement restera requise sur l'unité foncière.

Des stationnements dédiés aux poids lourds seront prévus sur l'espace public afin de gérer les temps d'attente dans l'entrée des lots et de ne pas perturber les circulations au sein de la ZAC.

• Qualité paysagère et environnementale

• Inscription harmonieuse dans le contexte urbain

Prolongeant une série de parcs d'activités regroupés autour de l'autoroute A4 entre Bussy-Saint-Georges et Ferrières-en-Brie, la Rucherie répond à ce tissu urbain productif existant, et assure un rôle de vitrine et de point d'entrée en ville. L'image du parc d'activité sera obtenue par une mise en scène soignée du bâtiment et du paysage qui contrôle la perception depuis l'espace public, notamment depuis l'autoroute A4, tout en permettant une implantation souple à l'intérieur du parc. Une forêt linéaire sera plantée le long de l'autoroute A4, et les espaces libres des parcelles seront largement plantés afin de contribuer à une image paysagère renforcée des lots.

En outre, la zone 1AUXb dont une partie s'inscrit dans le périmètre de protection du château de Ferrières, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale (hauteur et matérialité) dans ce secteur.

• Robuste armature verte et bleue

La Rucherie est située dans un cadre paysager particulièrement remarquable, au Nord de la forêt de Ferrières et à proximité de terres agricoles. Une armature végétale et hydraulique structurera les circulations douces et la gestion des eaux pluviales, composée de noues à ciel ouvert, et d'une diversité de strates et d'essences, renforçant son rôle écologique et l'image paysagère du parc.

Un espace de lisière de 30 hectares constitué de terres agricoles, de compensations écologiques et de bassins hydrauliques paysagers marquera la transition avec la forêt de Ferrières.

Pour retenir les eaux de ruissellement de la chaussée, est prévue la mise en place de filtres à sable au fond des noues.

Secteur « la Rucherie »

- *Gestion de la ressource en eau*

Le projet de la Rucherie a fait l'objet d'un avis complémentaire produit par un hydrogéologue agréé, le 19 mai 2023 (annexée à la Déclaration d'Utilité Publique du projet global de ZAC). Celui-ci a émis un avis favorable à l'aménagement de la ZAC de la Rucherie et de l'échangeur autoroutier A4-Sycomore, sous réserve d'une optimisation de l'épuration des eaux de ruissellement et de l'infiltration dans le sous-sol. Pour retenir les pollutions liées aux eaux de ruissellement de la chaussée, est prévue la mise en place de filtres à sable au fond des noues.

L'arrêté préfectoral portant autorisation de prélèvement du captage d'eau sur le secteur est annexée au PLU (pièce n°5.1a-BSG-PLU-LISTE SUP).

→ L'implantation des zones d'urbanisation préserve les zones de captage.

- **Qualité urbaine et architecturale**

Dans une démarche de sobriété foncière, la Rucherie démontrera une exemplarité en termes d'optimisation de l'occupation des sols, notamment par une densité élevée. Les volumétries à plusieurs niveaux seront encouragées, ainsi que la superposition de programmes.

OAP thématique : énergies renouvelables

OAP thématique : énergies renouvelables

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

La transition énergétique est une thématique mondiale qui interroge les territoires jusqu'aux échelles les plus locales.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Bussy-Saint-Georges aspire à contribuer à l'essor des énergies vertes sur son territoire en s'assurant de leurs intégrations dans l'environnement.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables révèle divers enjeux, en particulier des enjeux paysagers, sur l'économie agricole ou encore touristique.

L'OAP thématique a pour ambition de permettre le développement de systèmes de production 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 renouvelables 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.



1. LES ÉOLIENNES DOMESTIQUES

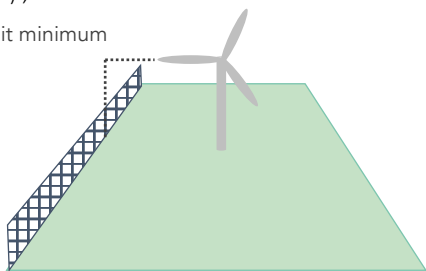
- **Implanter une éolienne dans le respect du voisinage**

L'implantation des installations d'éoliennes de particulier respectera les critères ci-dessous :

→ Le mat d'une éolienne de particulier ne doit pas dépasser 9 mètres de haut au total (la palme parallèle au mat) ;

→ Les palmes d'une éolienne en fonctionnement ne doivent pas survoler une parcelle avoisinante, un retraits minimum par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur du mat est prescrit au point le plus proche (mesurée lorsque la palme est perpendiculaire au mat) ;

Retrait minimum



→ L'intégration d'une éolienne en saillie sur la façade d'une construction est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de l'espace public ;

→ Les installations ne doivent pas être implantées entre l'espace public et le mur de façade des constructions à vocation d'habitation.

→ Les éoliennes en saillie ou sur la toiture ne doivent pas dépasser de plus de 2,5 mètres de la toiture (hauteur du mat mesurée à partir du faitage ou de l'acrotère).

- **Entretenir une distance de sécurité par rapport aux constructions existantes**

Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations d'éoliennes sur mat respectent un retrait équivalant à la moitié de la hauteur du mat par rapport à toute construction.

Pour les éoliennes en saillie, il est recommandé de les installer en dehors des lieux de passage quotidien, à plus de 4m du sol au point le plus proche.

Toute installation d'éolienne ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée.

- **Contribuer au respect du paysage et du cadre de vie**

Afin de ne pas porter atteinte au paysage rural, force du territoire, l'aspect des éoliennes devra être choisi de manière à assurer une insertion de l'installation dans son environnement.



Exemple d'éolienne sur toiture (© Engie)

2. LES ÉOLIENNES INDUSTRIELLES

- **Respect du paysage**

Les éoliennes industrielles autorisées ont fait ou feront l'objet d'une étude d'impact qui déterminera la pertinence du projet au regard de divers enjeux dont la préservation du paysage.

Néanmoins, il est recommandé de ne pas implanter d'éoliennes industrielles dans les champs de perspectives visuelles sur les édifices de caractère patrimonial ayant un intérêt touristique.

- **Respect de la population**

Les installations d'éoliennes industrielles devront assurer une sécurité vis-à-vis des habitants en s'implantant notamment sur des espaces distants d'au moins 6m des habitations avoisinantes.

En outre, toute éolienne doit être implantée à distance d'une habitation en respectant un retrait minimal égal à la hauteur du mat.



Exemple d'éolienne sur mat (© univers-nature)

3. LES INSTALLATIONS SOLAIRES

- **Encourager les installations solaires sur les équipements d'intérêt général ou économiques**

En cas de réalisation d'une construction nouvelle (bâtiments industriels, commerciaux, agricoles ou publics, bureaux), une attention particulière devra être portée afin d'y envisager l'implantation de panneaux solaires.

Sur ces constructions dont la surface de toiture peut représenter des surfaces importantes, les toits terrasses sont prédisposés à recevoir des panneaux solaires. Lorsque les dispositifs techniques de production d'énergie solaire renouvelable sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être architecturalement intégrés comme un élément participant à l'ordonnancement ou à la qualité de la façade. En cas de construction d'équipements de type ombrière pour le stationnement, l'implantation de panneaux solaires devra être privilégiée.

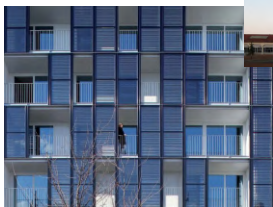


← Panneaux solaire en façade
(© Archiexpo)

Vitrage solaire en façade →
(© MSR architecture)



← Résilles solaires en façade (© Batiactu)



- **Les systèmes au sol en zone urbaine et à urbaniser**

Tout système d'installation au sol pourra être autorisé sur les secteurs opportuns présentant une pollution ou dégradation irréversibles ou dans le cas d'une renaturation d'un site à long termes.

L'implantation des panneaux photovoltaïques devra prendre en compte les niveaux de circulation et la typologie des terrains. En outre, toute installation pouvant apporter un éblouissement aux usagers de la route est à proscrire. Des orientations variantes ou des secteurs différents devront alors être trouvés.

Les installations de panneaux photovoltaïques en façades de construction à destination d'habitation sont proscrites.

- **Disposer le bâti de manière à optimiser l'ensoleillement**

Pour toute nouvelle construction d'habitation, il est recommandé d'orienter les baies des pièces de vie principales vers le sud et le sud-ouest afin de profiter d'un ensoleillement optimum. Quant aux autres constructions, il est également préconisé de les disposer avec une orientation de la toiture visant à optimiser la production des panneaux solaires.

- **Assurer la sécurité des usagers et la préservation du paysage**

Dans un principe de précaution, il est recommandé que les installations solaires posées en saillie, soient installées en dehors des lieux de passage quotidien.

Toute installation pouvant apporter un éblouissement aux usagers de la route est à proscrire.

Toute installation solaire ne produisant plus d'énergie ou désuète devra être démantelée.

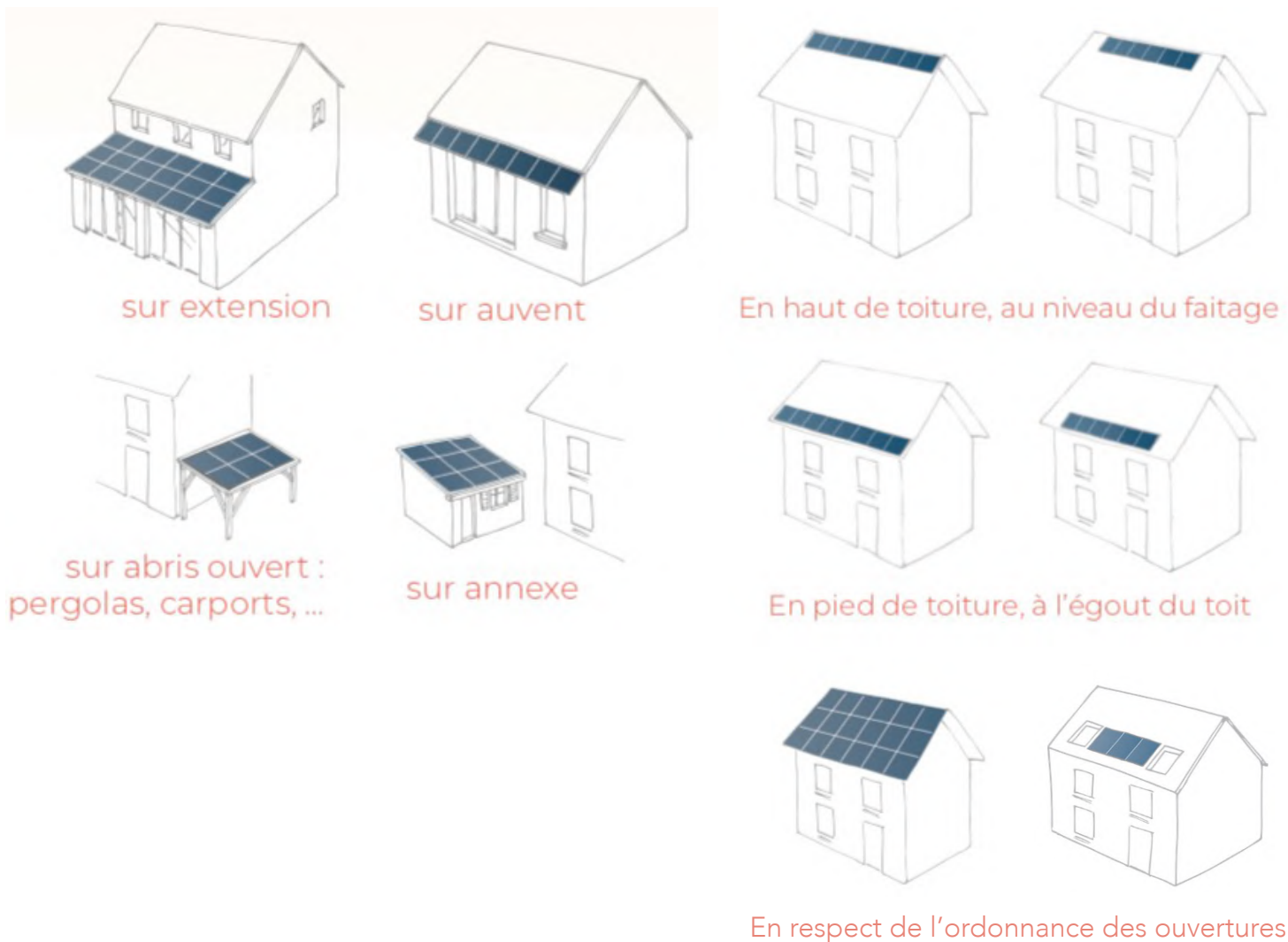
- **Privilégier une intégration harmonieuse avec le bâti et l'environnement**

Afin d'assurer une intégration harmonieuse des installations solaires sur les constructions, il devra être privilégié :

- Une installation au sein de la toiture garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture (pour les toitures à pan) ou en saillie respectant une inclinaison inférieure ou égale à 45° lorsque le panneau solaire est installé sur un toit-terrasse ou une toiture de pente inférieure à 10% ;
- Une implantation la moins visible possible depuis l'espace public. De ce fait, pour toute nouvelle construction en toit terrasse comportant des panneaux solaires devra rehausser l'acrotère pour ne pas les rendre visible de l'espace public. Une installation soignée, prenant en compte la topographie du terrain et l'optimisation du potentiel des panneaux solaires, peut justifier une telle implantation ;
- Une implantation non visible depuis l'espace public dans tout le village (zone UA) ;
- Une implantation sur les toitures secondaires ou sur les constructions annexes ;
- Une implantation groupée sur une partie de la toiture (préférentiellement de manière horizontale en haut ou en bas de toiture ou suivant l'ordonnancement des ouvertures de toit et de façade). Cf schéma page suivante.

OAP thématique : énergies renouvelables

Schémas illustratifs d'implantation de panneaux solaires sur toiture à pente



OAP thématique : énergies renouvelables



Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les toitures terrasses



Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les toitures de bâtiments agricoles



Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les toitures d'ombrières



Exemples d'implantation de panneaux solaires sur les toitures de bâtiments économiques ou publics



4. LES INSTALLATIONS DE MÉTHANISATION

En cas de construction d'une usine de méthanisation, cette dernière devra être implantée à proximité des lieux de production de la matière première. De ce fait, les sites d'exploitation agricole et ceux des stations d'épuration sont à privilégier pour le développement de ces équipements.

5. LES AUTRES SYSTÈMES INNOVANTS

Pour tout autre système innovant de production d'énergies renouvelables, une implantation sécurisée et intégrée dans le paysage devra être recherchée. La nature de l'installation ne doit pas compromettre l'attractivité de lieux touristiques ni porter atteinte à la sécurité des habitants.

Les «localisations préférentielles », restent les sites à privilégier pour le déploiement des énergies renouvelables permettant la valorisation de terrains dont l'occupation ne présente que peu d'impacts paysagers et agricoles.

OAP thématique : densité et diversification de l'habitat

OAP thématique : densité et diversification de l'habitat

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

Loi SRU

Pour rappel, en vertu de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, la commune de Bussy-Saint-Georges doit disposer d'un taux minimum de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales.

Le PLH Marne et Gondoire

Le PLH Marne et Gondoire définit quatre orientations principales :

- 1) Produire une offre de logement adaptés aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels
- 2) Améliorer le parc existant et accompagner ses mutations
- 3) Répondre aux besoins des publics spécifiques
- 4) Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement

Le PLH fixe un objectif de diversification du parc social vers des petites typologies (T1 - T2), ce qui implique une densité de logement par hectare plus élevée.

Cette OAP a pour vocation 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 PLH.

Le SCoT de Marne et Gondoire

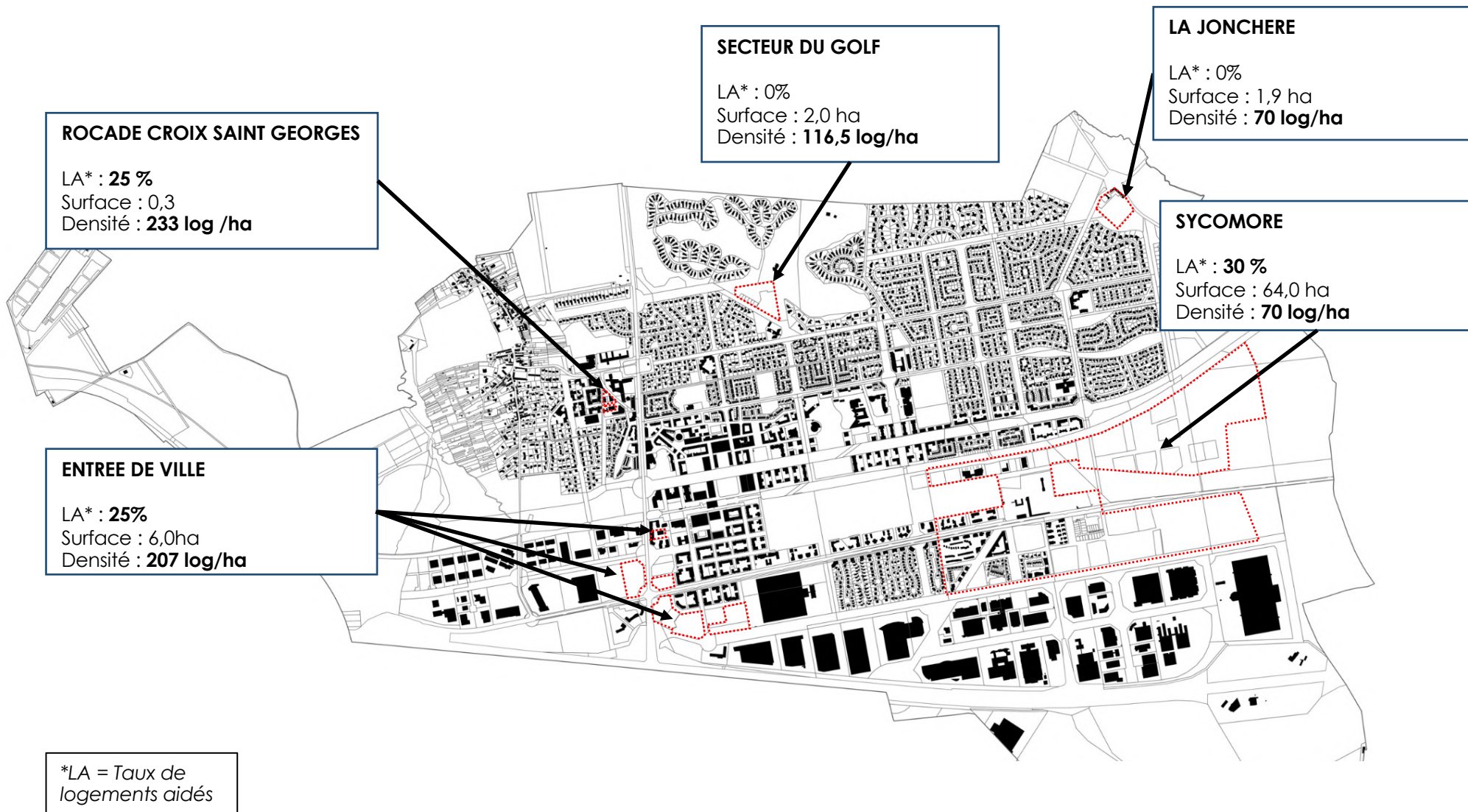
Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Marne et Gondoire, approuvé le 7 décembre 2020, vise pour la commune de Bussy-Saint-Georges une densité de 85 logements/hectare à respecter pour la production neuve de logements.

Le SCoT vise également à diversifier l'offre au travers d'un apport en petites typologies de logements, destinées notamment aux jeunes actifs, mais aussi via un apport de logements destinés aux personnes âgées, et donc adaptés aux publics seniors.

Cette OAP vise à démontrer que les nouveaux programmes de logements prévus sur la durée du PLU permettent d'atteindre ces objectifs et d'apporter une bonne mixité sociale sur l'ensemble de la commune.

OAP thématique : densité et diversification de l'habitat

Schéma d'implantation des nouveaux programmes de logements neufs et de leur composition



OAP thématique : densité et diversification de l'habitat

SYNTHESE DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS NEUFS A VENIR

Les données peuvent évoluer à la marge selon les projets présentés, mais les changements apportés ne doivent pas menacer l'esprit général de l'OAP ni remettre en cause les ambitions de diversification et de densité évoqués précédemment.

• Rcade - Croix Saint-Georges

Surface : 0,3 ha

Estimation du nombre de logements : entre 60-80

→ *Des études sont en cours sur ce secteur pour définir le nombre précis de logements.*

- Dont taux de logements aidés : 25%
- 20% minimum de T1 et T2
- 10% minimum de logements séniors

Densité estimée : 233 logements/ha

• Entrée de Ville

Surface : 6,0 ha

Estimation du nombre de logements : 1 242

- Dont taux de logements aidés : 25%
- 20% minimum de T1 et T2
- 10% minimum de logements seniors

Densité estimée : 207 logements/ha

• Secteur du Golf

Surface : 2,0 ha

Estimation du nombre de logements : 233

- Dont taux de logements aidés : 0%
- 45 % de logements en T1 et T2
- 56 % de logements séniors

Densité estimée : 116,5 logements/ha

• La Jonchère

Surface : 1,9 ha

Estimation du nombre de logements : 133

- Dont taux de logements aidés : 0%
- 49% de logements en T2
- 0% de logements séniors

Densité estimée : 70 logements/ha

• Sycomore

Surface : 64 ha

Estimation du nombre de logements : 4 461 (env. 50% déjà livrés ou en chantier)

- Dont taux de logements aidés : 30 %
- 20% minimum de T1 et T2
- 5% minimum de logements séniors

Densité estimée : 70 logements/ha

➤ Répartis sur l'ensemble de la commune, ces nouveaux programmes prévoient la construction d'environ :

- **6139 nouveaux logements,**
- **1666 logements aidés** (soit 27,2% de la production neuve),
- avec une densité de **83 logements/ha.**