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

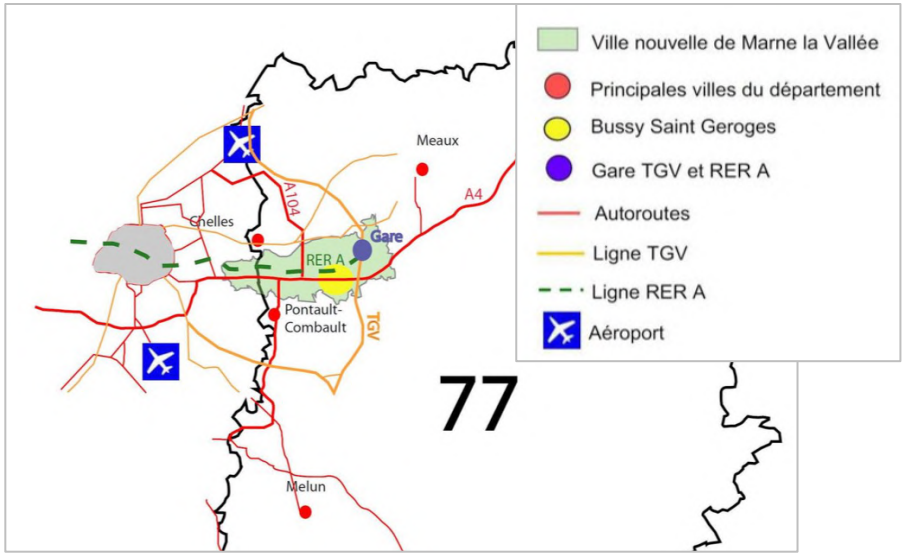
MOBILITÉS ET CIRCULATION p.76

VOLET FONCIER p.83

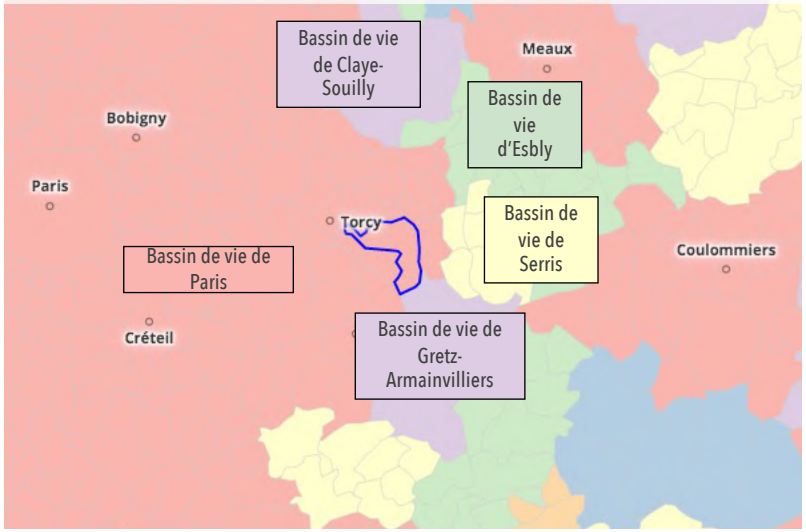
CADRAGE TERRITORIAL

- 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).

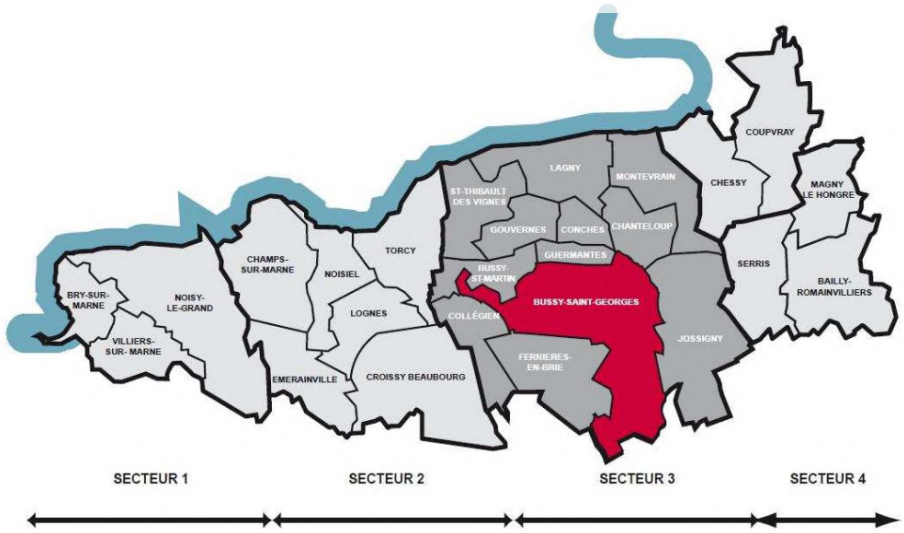
Bussy Saint-Georges bénéficie d'une position stratégique dans la grande couronne parisienne, marquée par :

- 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.

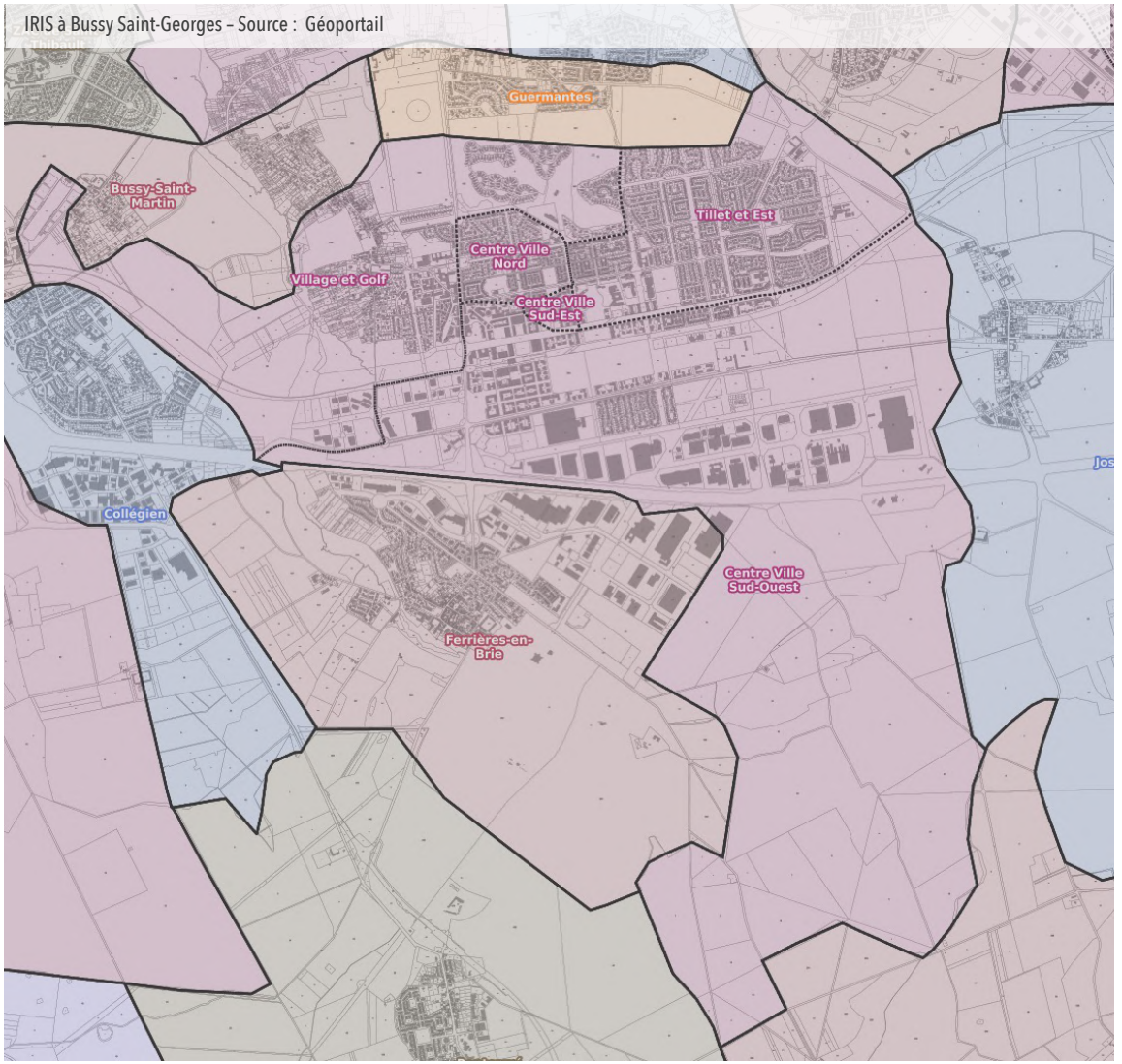
Dans certains cas, une analyse à l'échelle des IRIS est proposée. Les ilots regroupés pour l'information statistique (IRIS) constitue un découpage infra-communal réalisé par l'INSEE. Les IRIS doivent respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambigüité 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 :

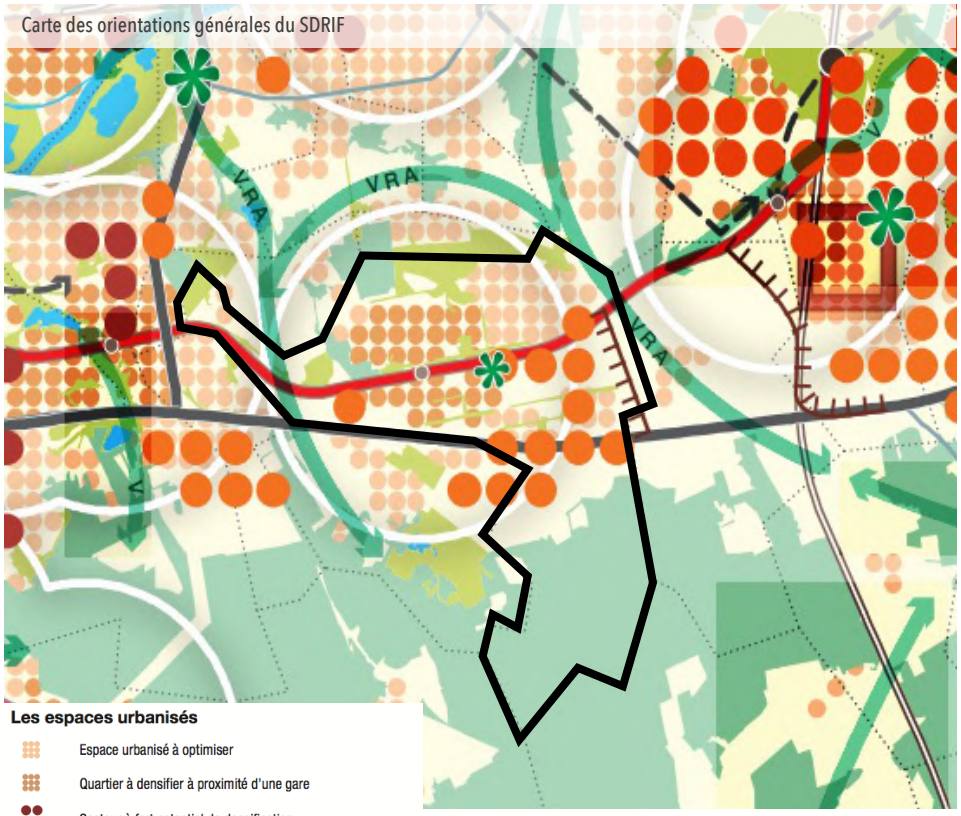
- Village et Golf,
- Centre-ville Nord,
- Centre-ville Sud-Est,
- Tillet et Est,
- Centre-ville Sud-Ouest.

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.

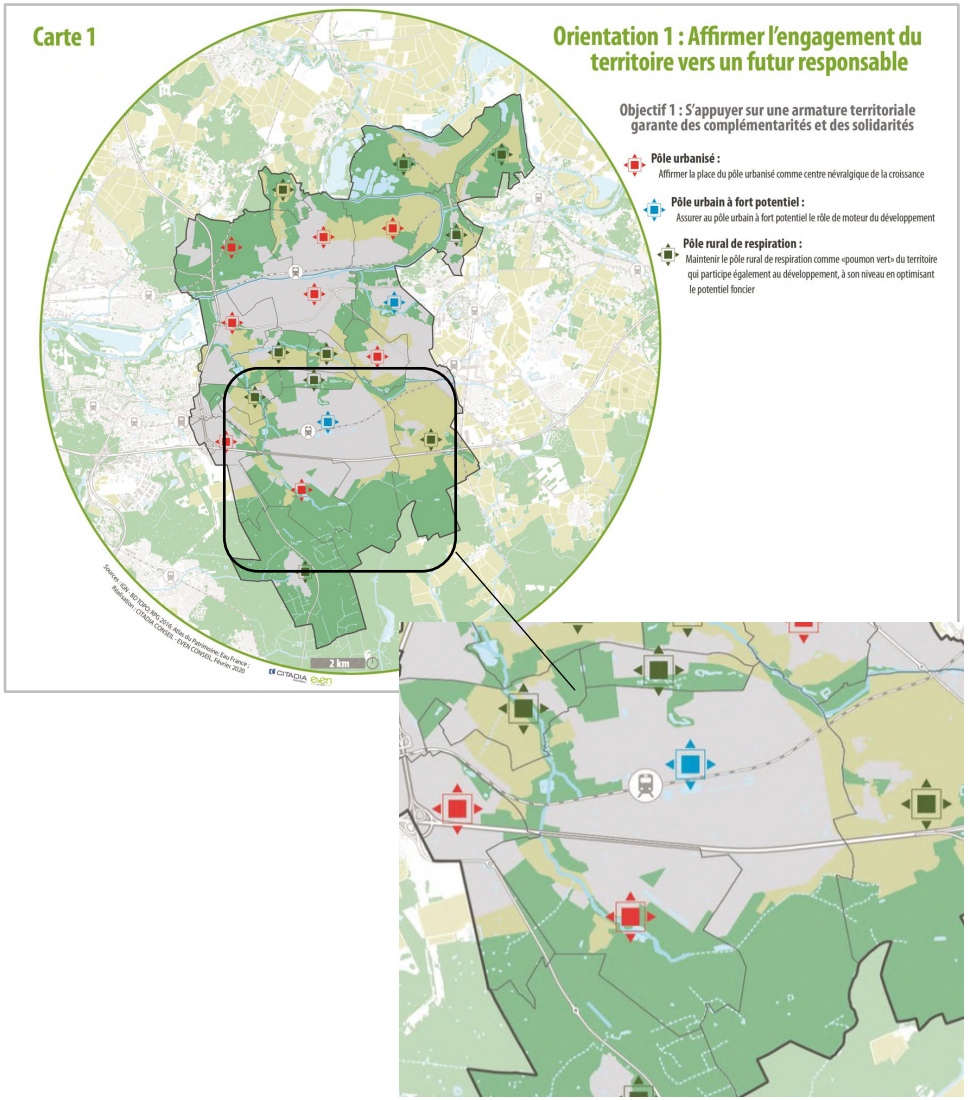
Clé de compréhension :

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.

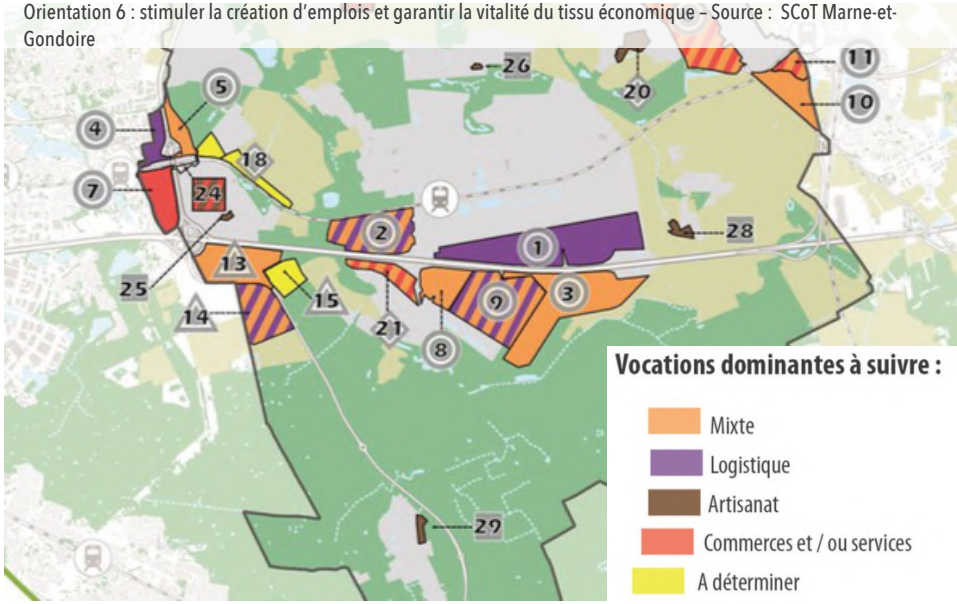
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT définit quatre axes pour le développement de Marne et Gondoire :

- 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.

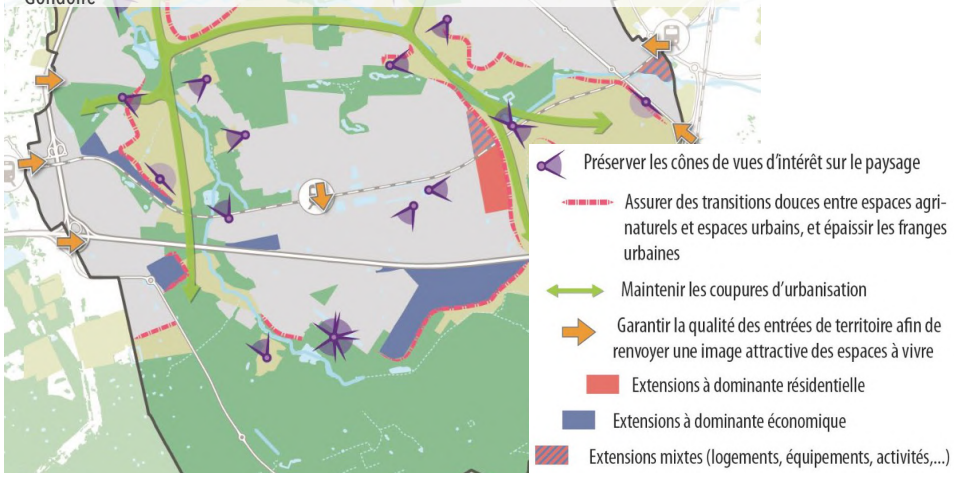
Bussy-Saint-Georges est identifiée dans l'armature territoriale du SCoT comme « pôle urbain à fort potentiel », au même titre que Montévrain. Le DOO fixe comme objectif d' « assurer au pôle urbain à fort potentiel le rôle de moteur de développement ». Il s'agit ainsi de :

- 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 :

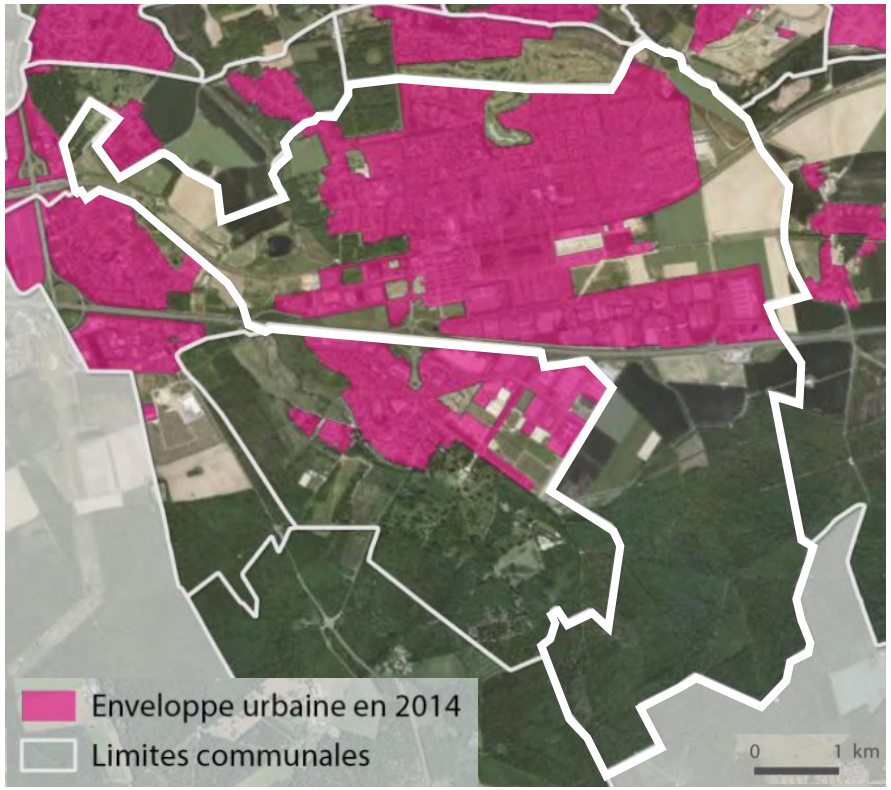
- La qualité de l'entrée de ville depuis la gare de RER à assurer,
- Des cônes de vue à préserver,
- Des transitions urbaines à aménager aux abords des sites de la Rucherie, de la Croix blanche et du Sycomore.

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.

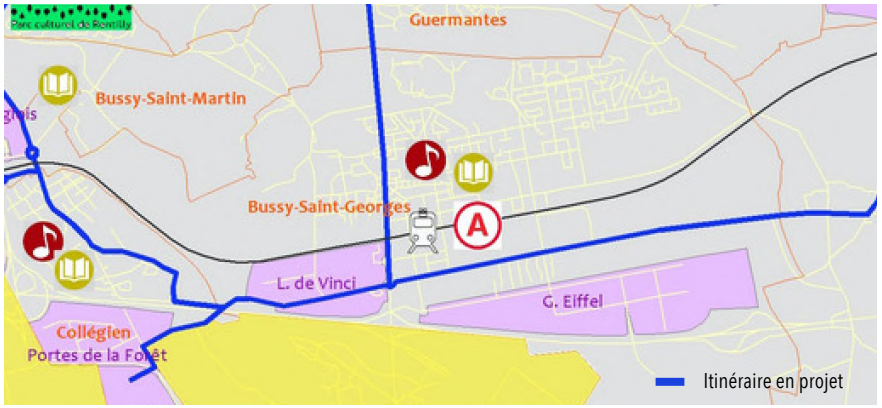
Pour atteindre ces objectifs, neuf défis ont été définis ; chacun correspondant à des séries d'actions, de l'ordre de la recommandation ou de la prescription :

- 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.

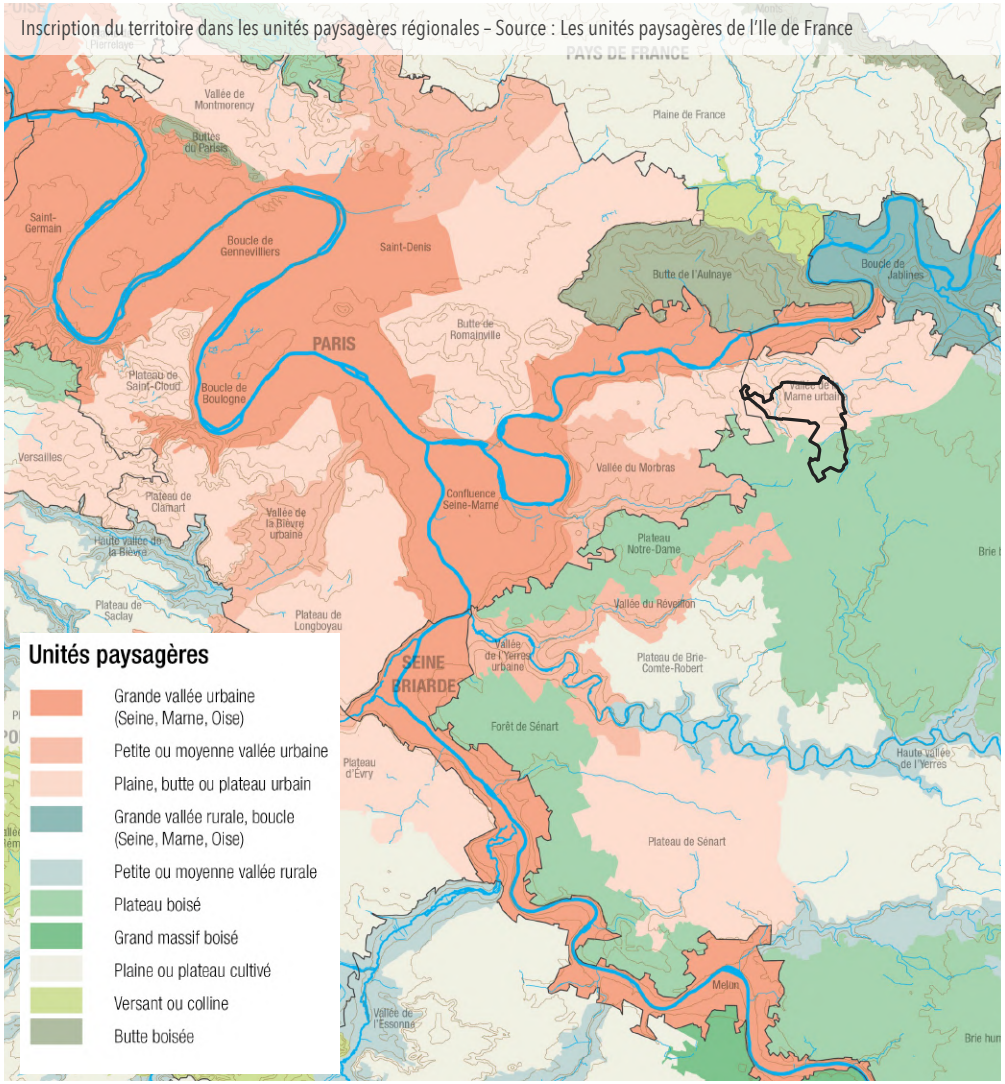
Axes et actions du PLM de Marne la Vallée

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.) ;

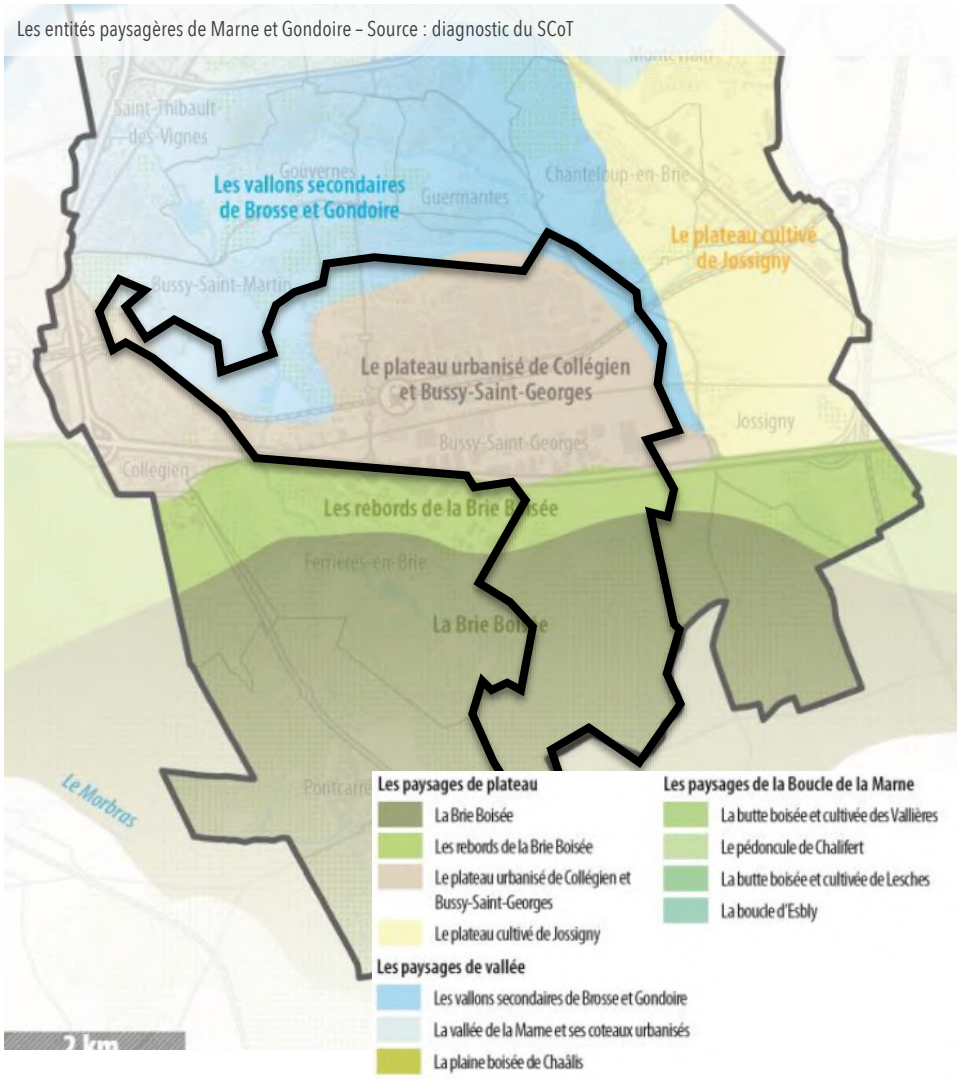
- La Brie boisée au Sud, qui correspond à des paysages forestiers.

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

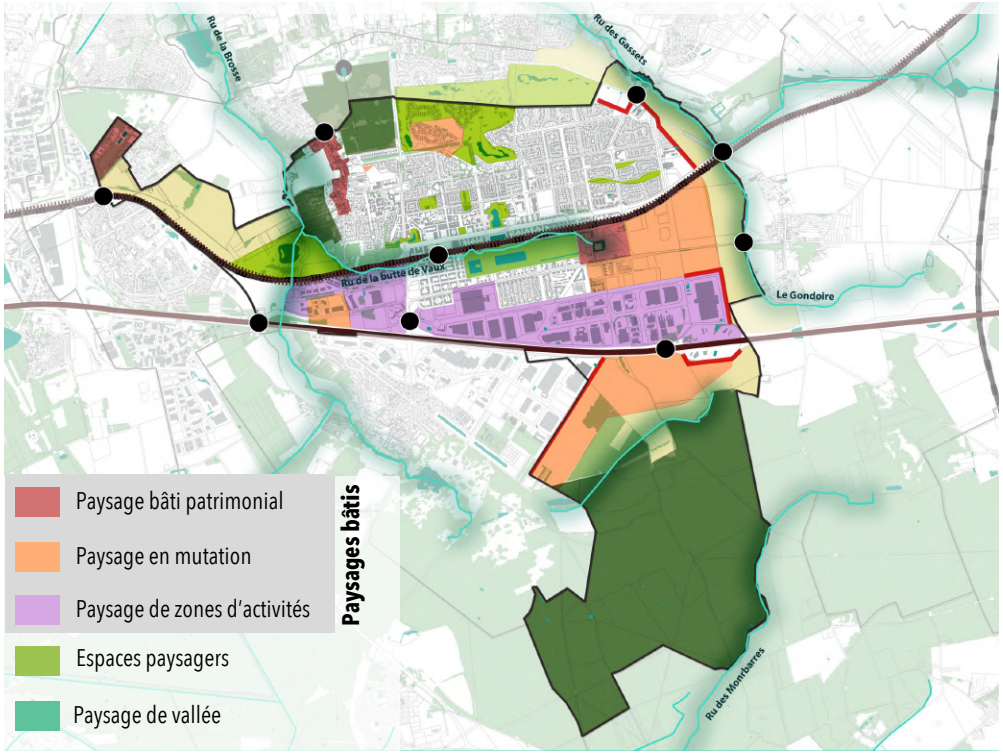


La Brie boisée – vue de la forêt de Ferrières



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







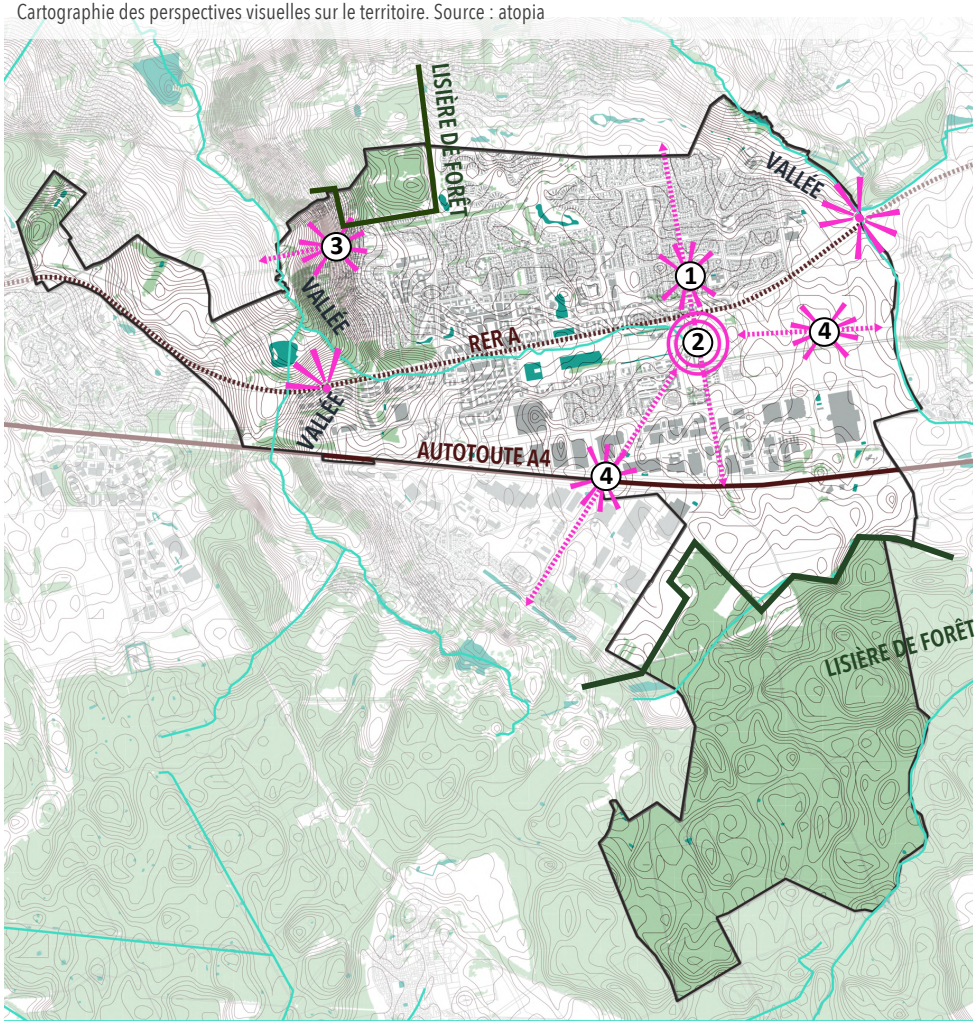






Points de vue et relief

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

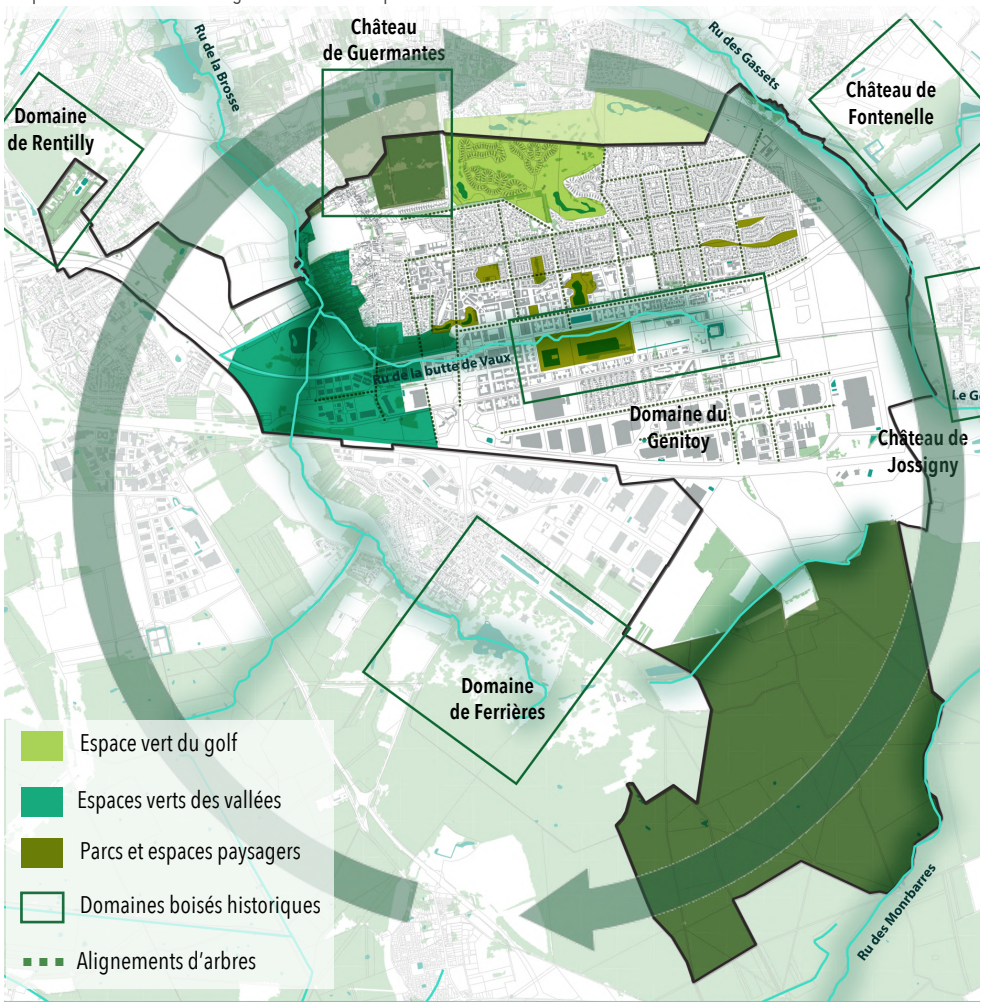
- Le bâti : les différentes constructions de la commune associées au relief peuvent dissimuler certaines vues dans le paysage.

- 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.

Espaces verts

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

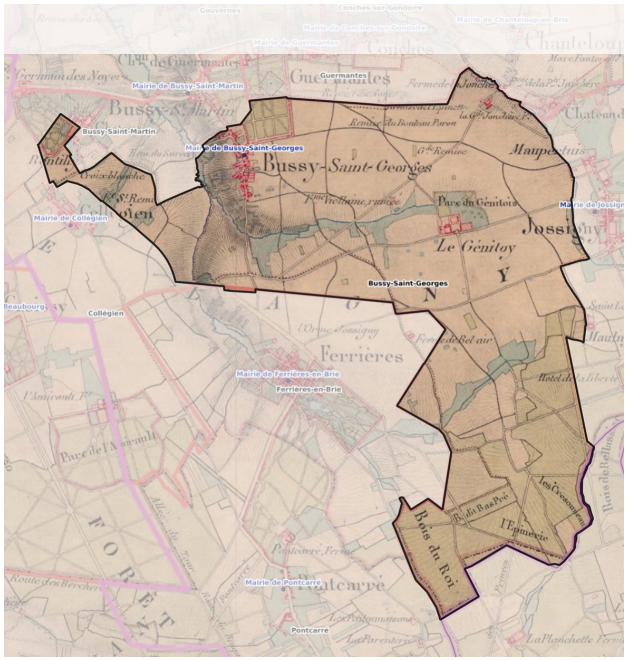
Bussy-Saint-Georges est parcourue par un réseau de promenades plantées interdites à la circulation automobile et formant une véritable trame plantée.
Le traitement paysager de ces espaces a été particulièrement poussé sur l'allée des Petits Pas qui forme l'axe Est-Ouest de la ville avec un chemin sinuant 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.

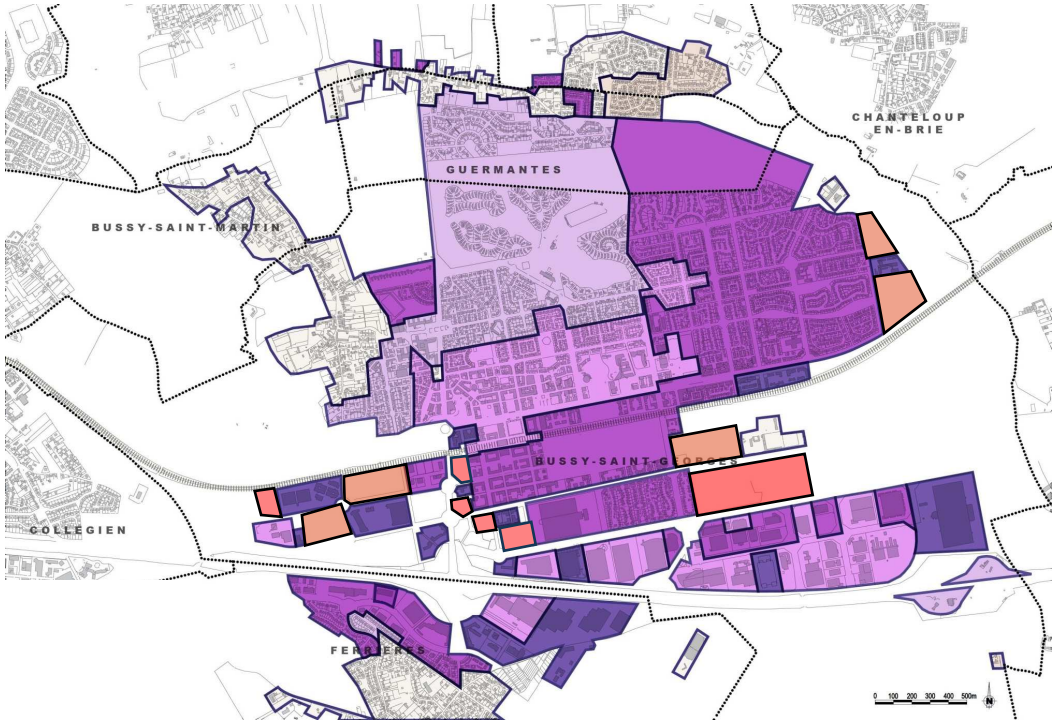
Depuis sa création, le village a très peu évolué. Il correspond au village ancien situé sur la crête orientale de la vallée de la Brosse. Le bourg est constitué d'habitations rurales et de maisons bourgeoises de la fin du XIXème et s'est développé de part et d'autre de la rue de Ferrières, autour de 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



1972 et antérieur
1982
1990
1998
2005
2005-2009
2009-2015
2015-2021

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.

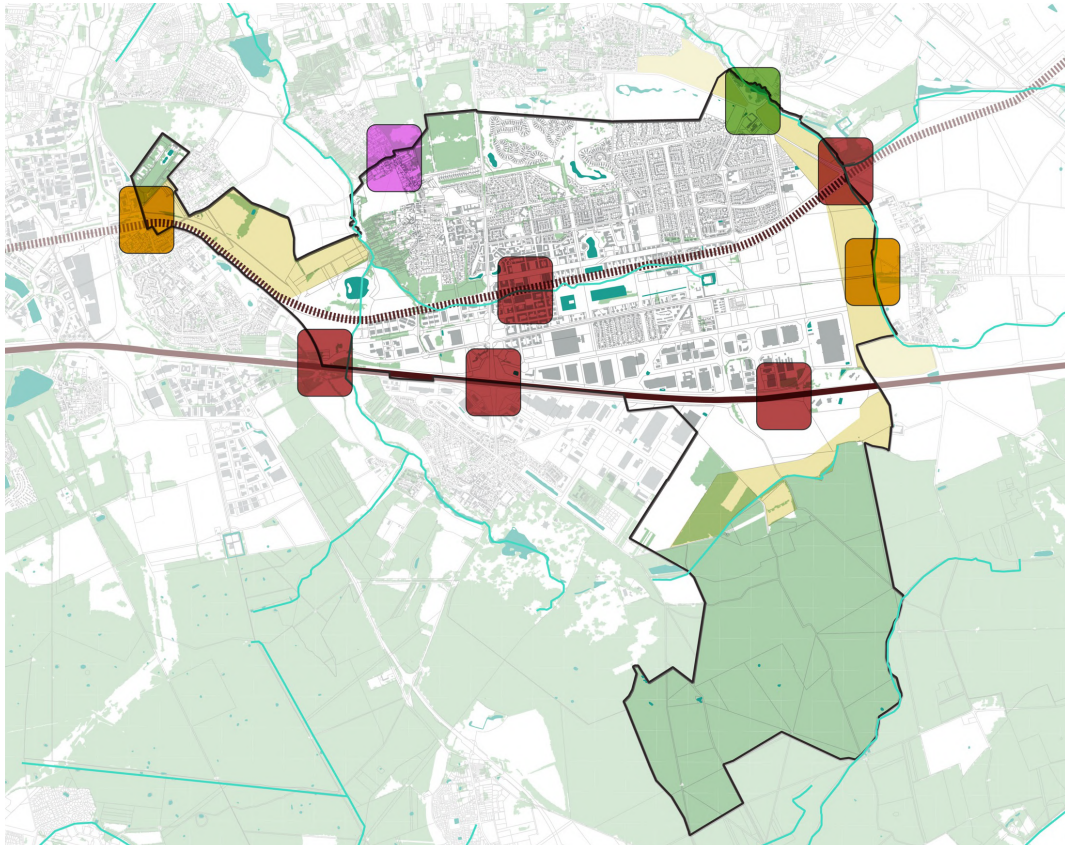
Un développement urbain intensifié à partir des années 2000

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 :

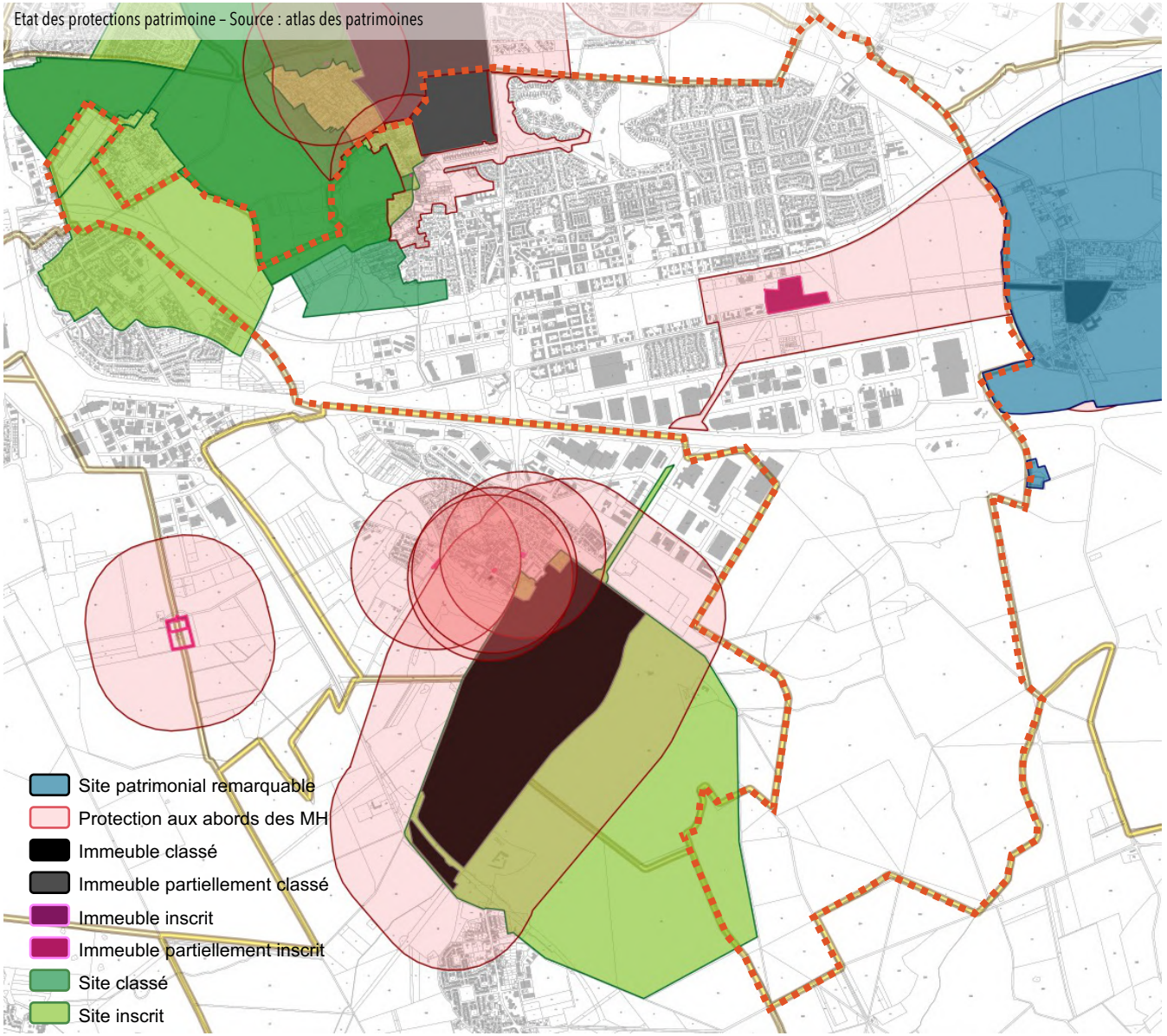
- de l'axe de transport utilisé : autoroute, route départementale, etc.
- de la position de l'axe sur la charpente paysagère : fond de vallon, plateau ouvert, etc.
- de l'occupation du sol : paysage agricole ouvert, paysage urbanisé contemporain, paysager urbanisé historique / patrimonial, etc.

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

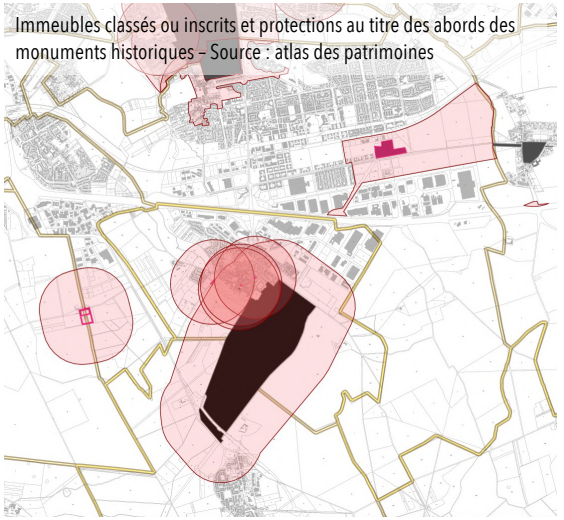
- L'entrée de ville sur le cœur patrimonial et historique qui apporte une scénographie paysagère et urbaine de qualité.
- Les entrées de ville agricoles ouvertes sur un paysage cultivé accentué par le relief.
- Les entrées de ville boisées, associées à un élément naturel végétal : vallée, boisement.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

Patrimoine

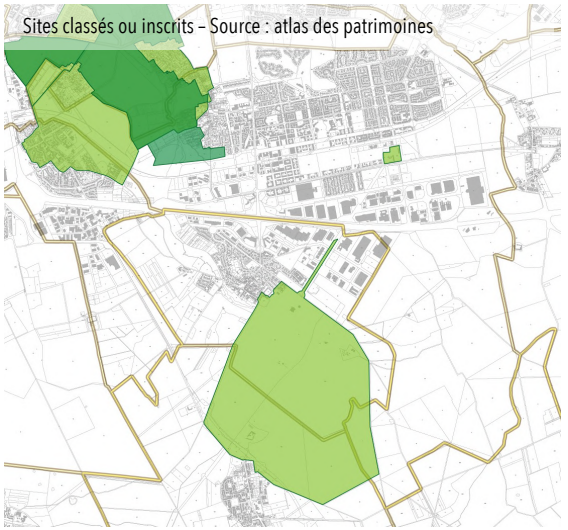
Etat des protections patrimoine – Source : atlas des patrimoines



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

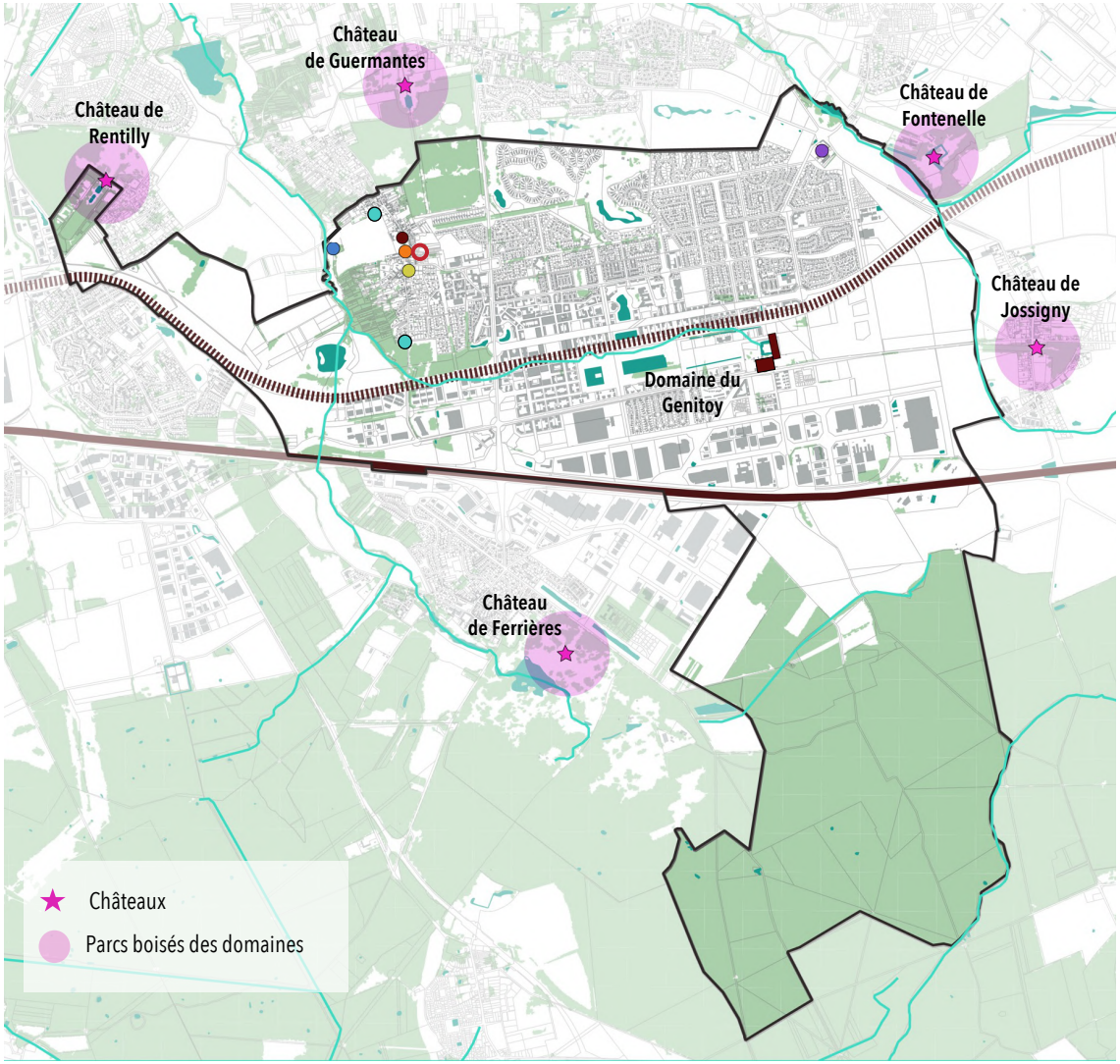


Sites classés ou inscrits – Source : atlas des patrimoines



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

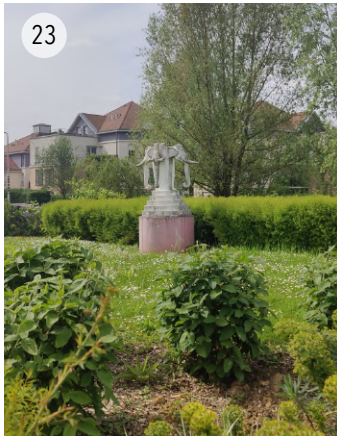
Au sein de la ville nouvelle émerge un nouveau patrimoine. Il est le résultat notamment d'œuvres artistiques, telles que quelques statues qui ponctuent l'espace pavillonnaire.

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







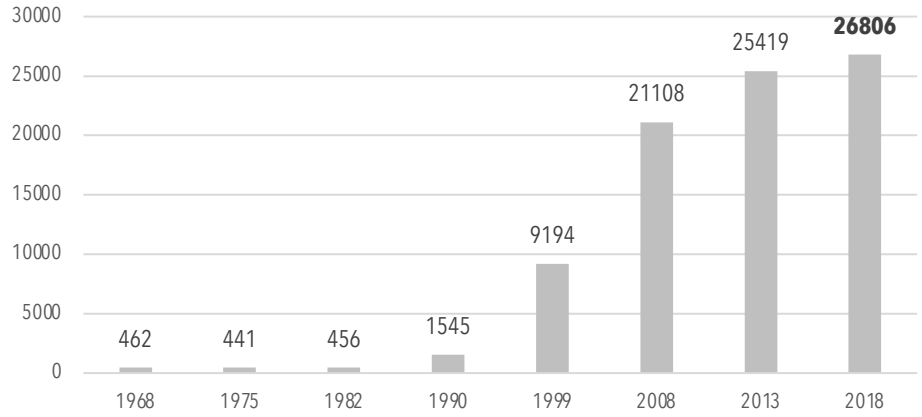


DÉMOGRAPHIE

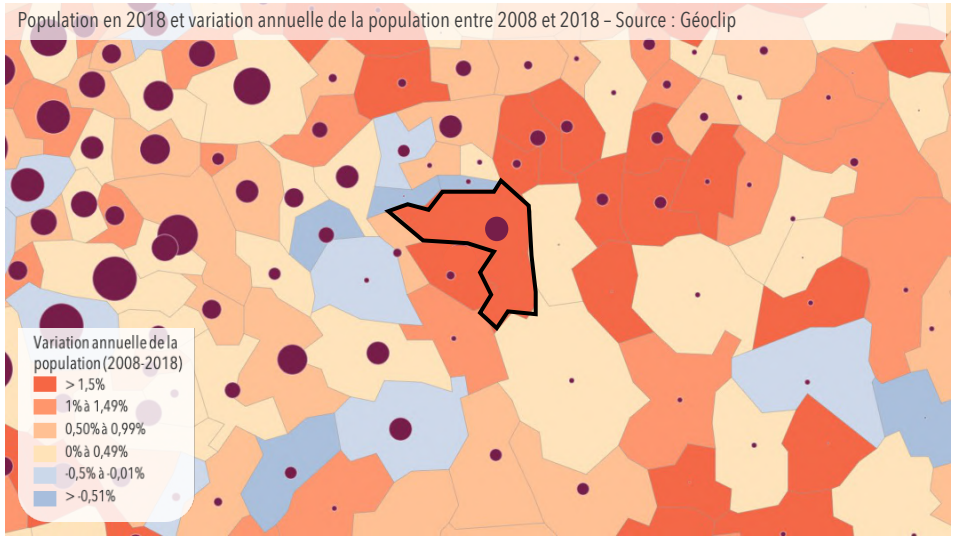
- Nombre d'habitants et évolutions démographiques
- Taille et composition des ménages
- Migrations résidentielles
- Structure de la population

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

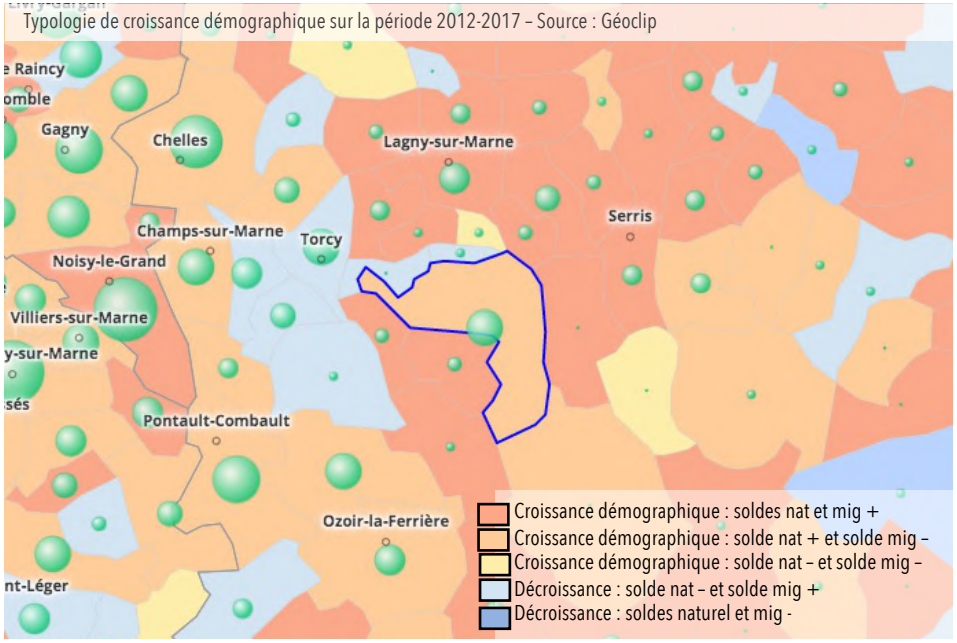
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Bussy Saint-Georges	**-0,7**	**0,5**	**16,5**	**21,9**	**9,7**	**3,8**	**1,1**
Seine-et-Marne	3,3	2,3	2,5	1,1	1,0	0,9	0,7
CA Marne et Gondoire	2,3	2,4	2,7	2,8	2,8	1,9	1,8
Montévrain	0,8	0,7	5,7	6,4	10,2	5,0	5,8
Lagny-sur-Marne	0,6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

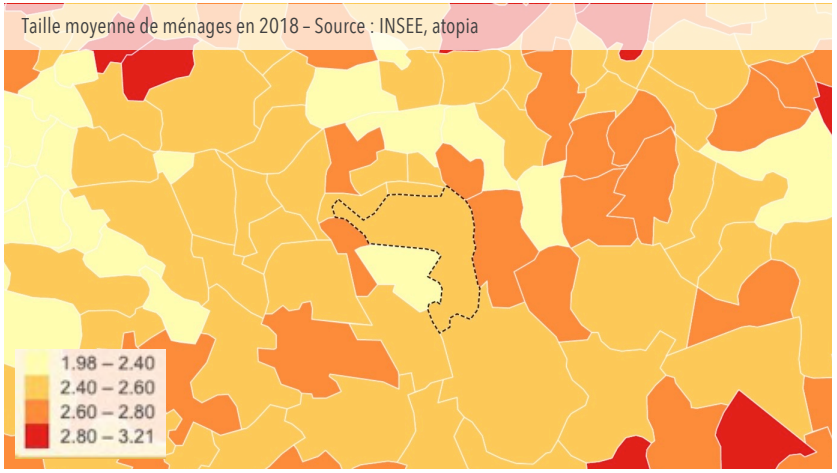
Par comparaison, à la même période (2013-2018), la Seine-et-Marne connaît également un solde migratoire négatif (mais moins négatif qu'à Bussy-Saint-Georges) tout comme Lagny-sur-Marne et Collégien. A l'inverse la CA et les communes de Montévrain et de Ferrières-en-Brie connaissent des soldes migratoires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

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

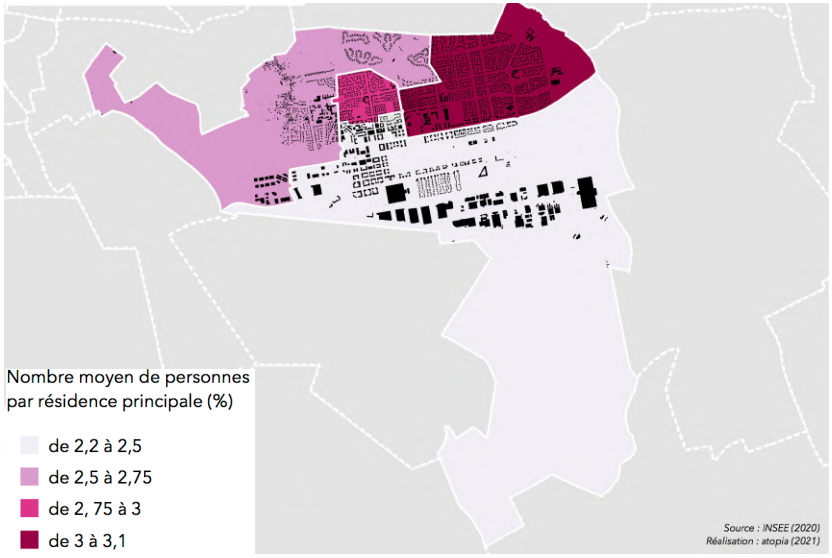
	Solde naturel	Solde migratoire
Seine-et-Marne	0,7	-0,1
CA Marne et Gondoire	1	0,8
Lagny-sur-Marne	0,9	-0,3
Montévrain	1,7	4,1

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

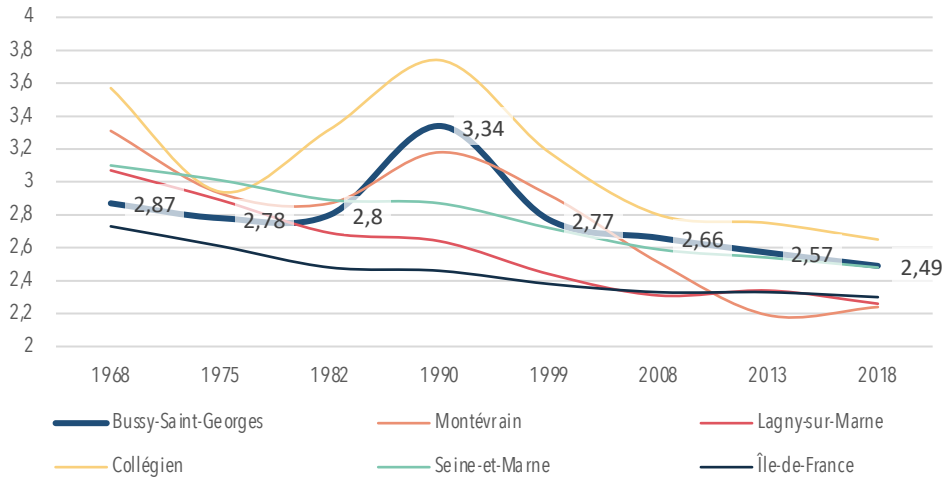


Des ménages relativement grands mais en voie de desserrement depuis les années 1990

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.

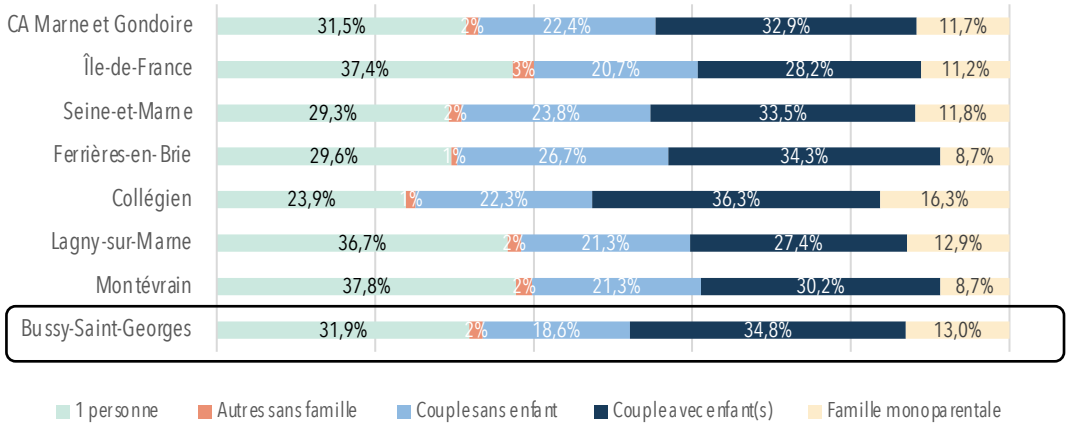
De la fin des années 1960 jusqu'en 1990, Bussy-Saint-Georges voit son nombre de personnes par ménage augmenter, en lien avec la forte croissance démographique et l'arrivée de familles dans le cadre des programmes de logements de la ville nouvelle. Depuis, la taille moyenne des ménages diminue. Ce phénomène, 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

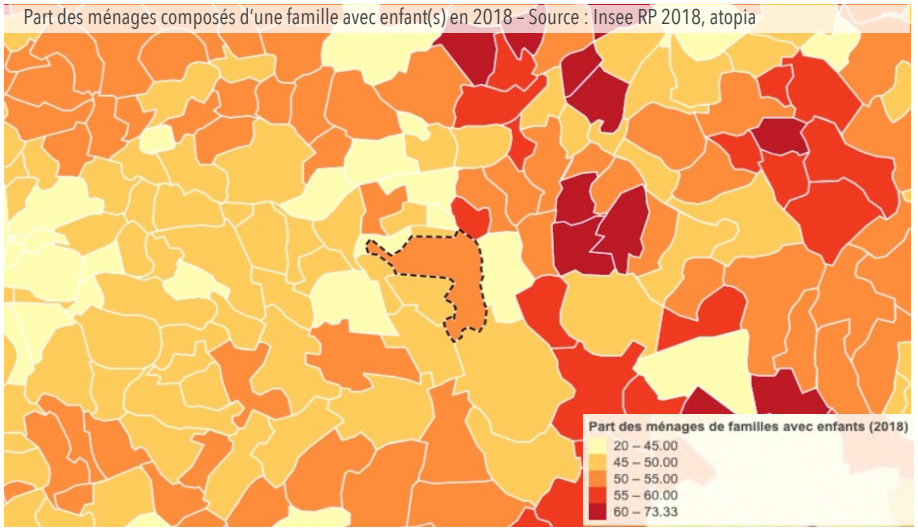


Taille et composition des ménages

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



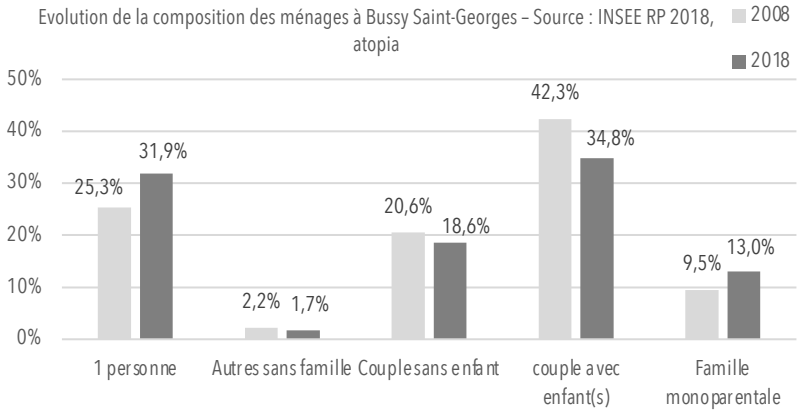
Des ménages essentiellement constitués de couples avec enfant(s) mais ayant connu une nette recomposition ces 10 dernières années

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*.

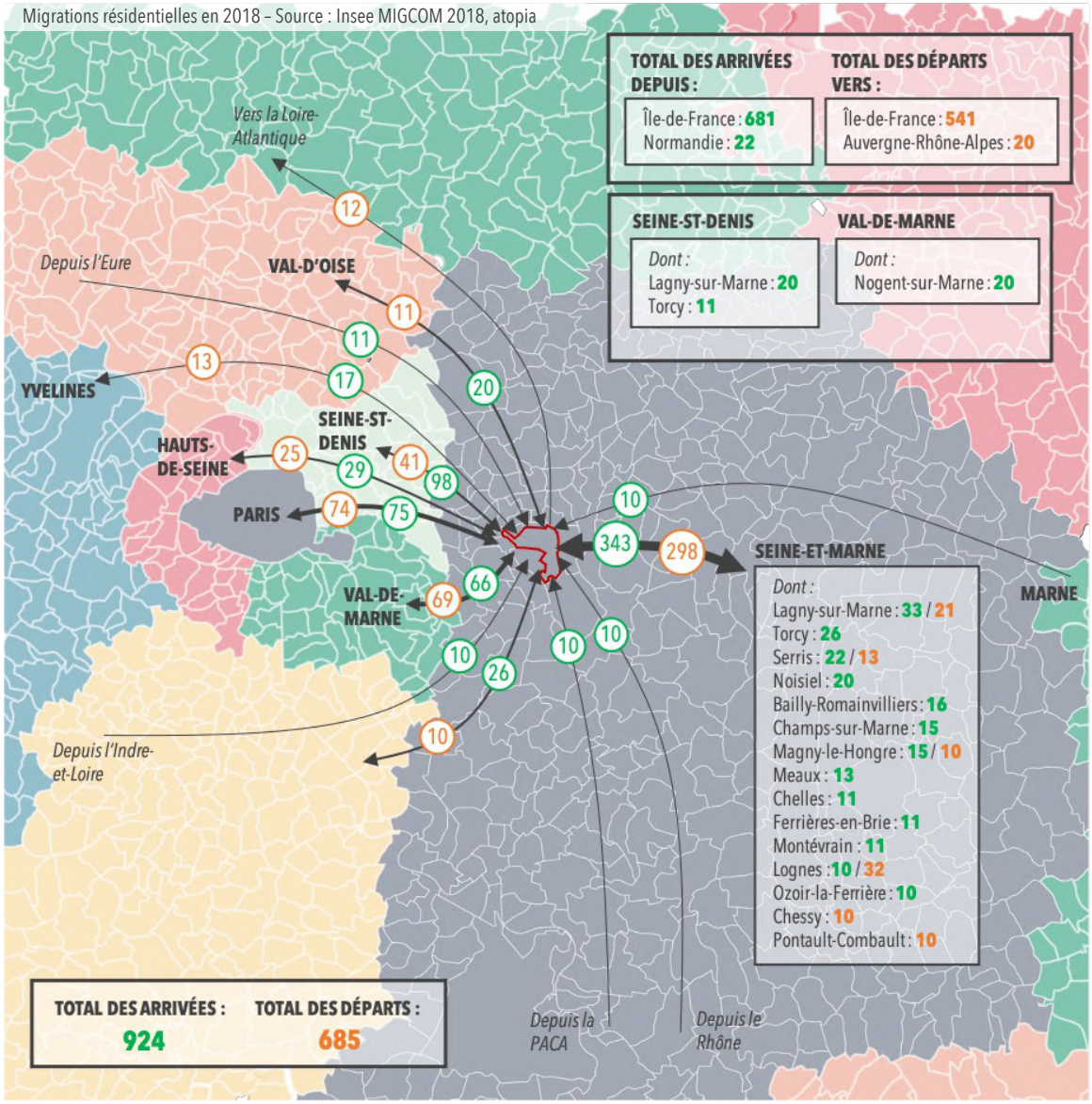
*Point de vigilance : les petits ménages ne sont toutefois pas synonymes d'un besoin en petits logements. Ainsi, par exemple, une personne seule peut résider seule la semaine mais avoir la garde de ses enfants le week-end et donc avoir un besoin adapté concernant la taille de son logement.

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.

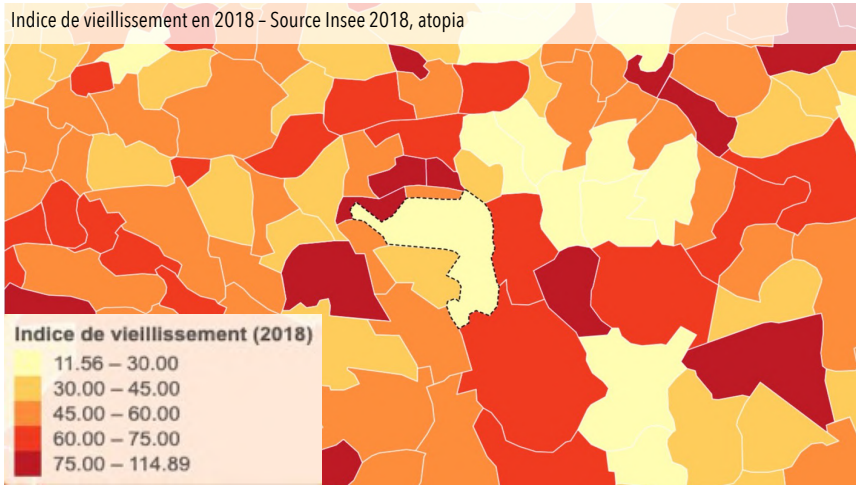
Les liens avec la Seine-et-Marne sont particulièrement significatifs puisque 94% des arrivées se font depuis une commune du département et que 96% des départs se font vers une ville de Seine-et–Marne.

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.

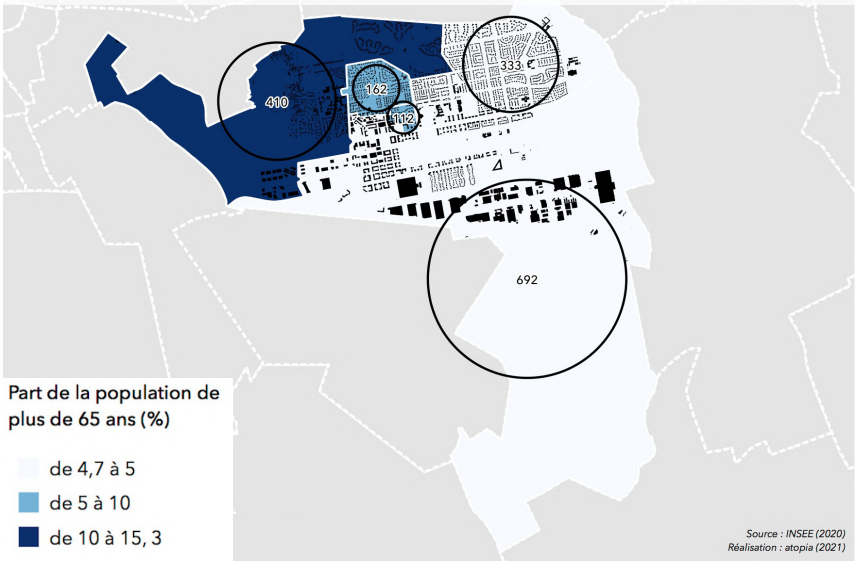
Les **flux entrants** correspondent aux habitants qui vivaient en dehors de Bussy Saint-Georges avant d'y résider.

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

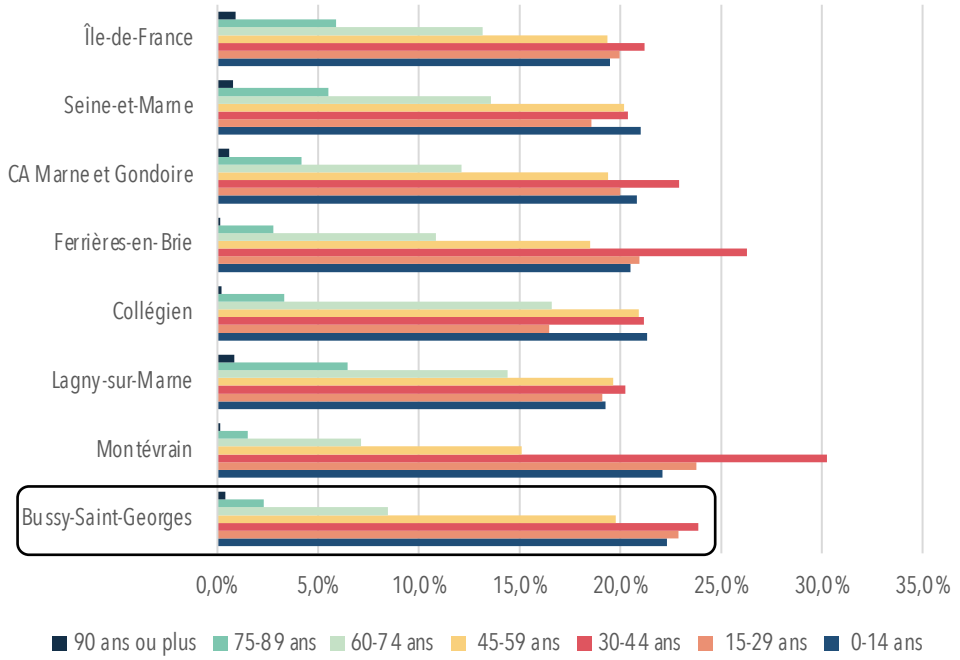


Un territoire jeune, qui connaît des signaux faibles de vieillissement de sa population

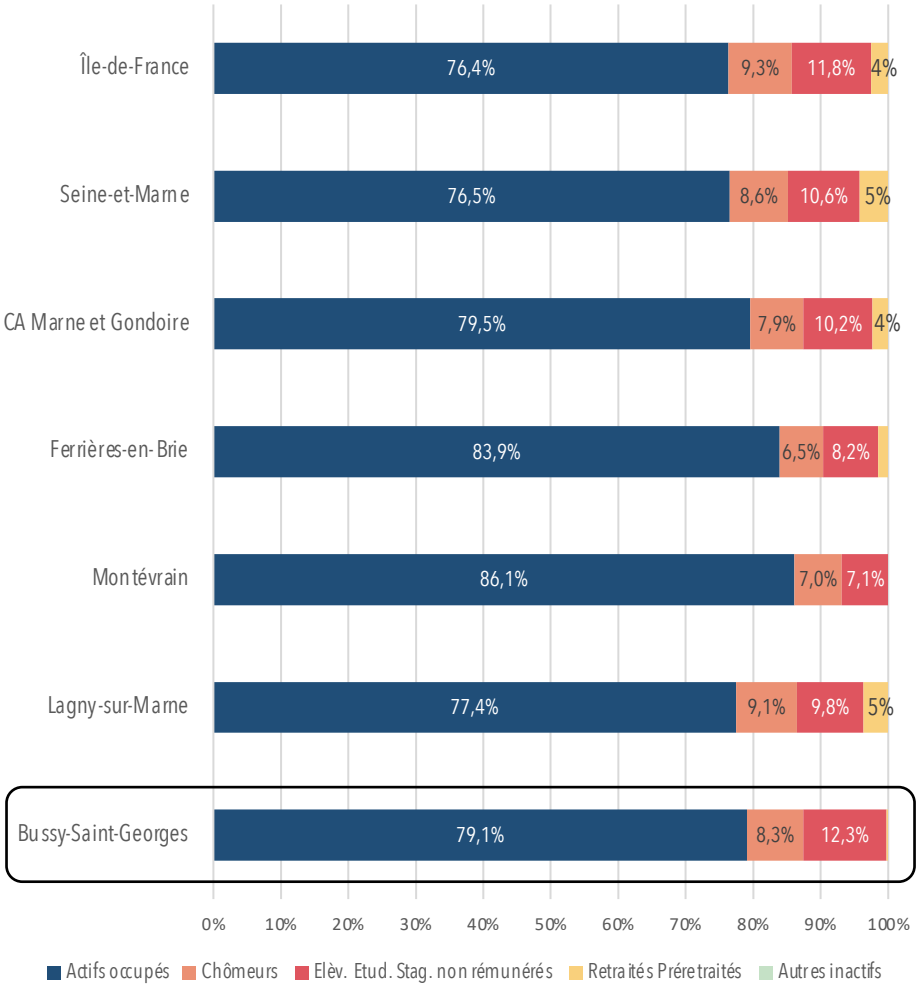
En 2018, la tranche d'âge des 30-44 ans est la plus représentée à Bussy-Saint-Georges (23,9% de la population). La commune se distingue des territoires de comparaison (à l'exception de Montévrain) par sa faible part de plus de 60 ans (11,2% de la population). Leur poids est cependant en hausse depuis 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



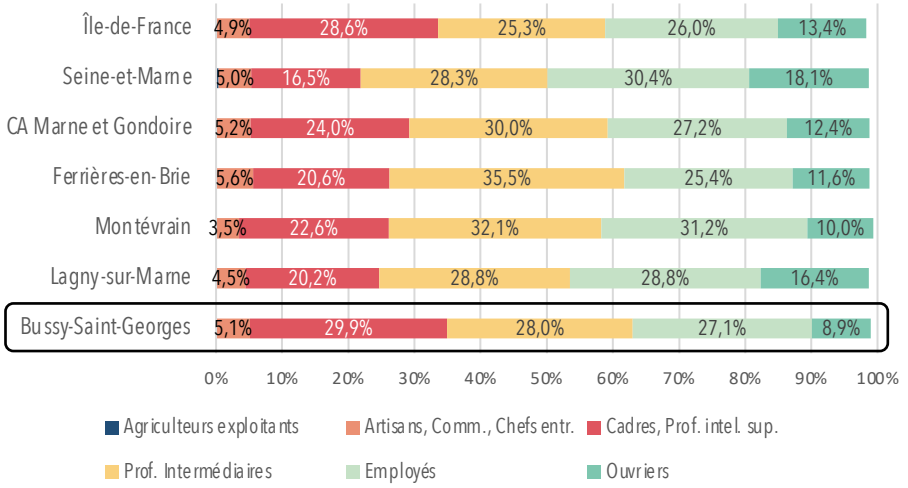
Une population d'actifs occupés et de cadres

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%).

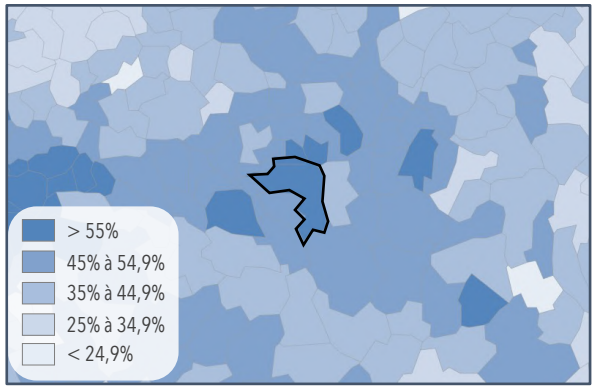
Bussy-Saint-Georges se distingue par sa très faible part de retraités et pré-retraités. Ils ne représentent que 2% de la population des 15-64 ans , soit un taux moins élevé que dans la communauté d'agglomération (4%) et en Seine-et-Marne (5%).

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.

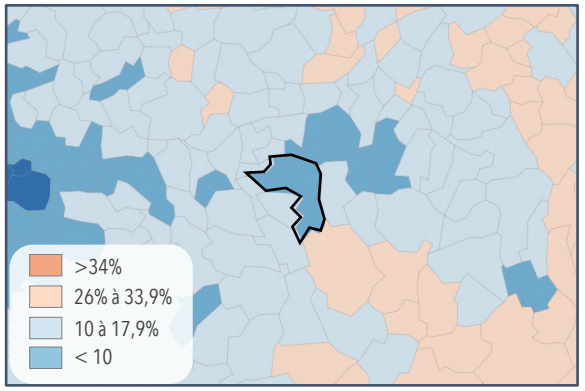
Population active de 15-64 ans selon les CSP - Source Insee RP 2018, atopia



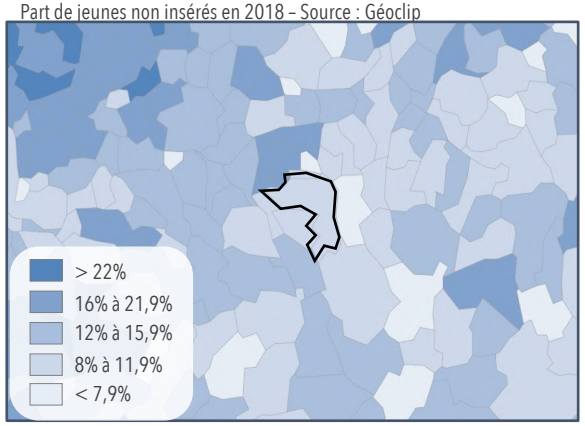
Part des 25-34 ans titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur en 2018 – Source : Géoclip



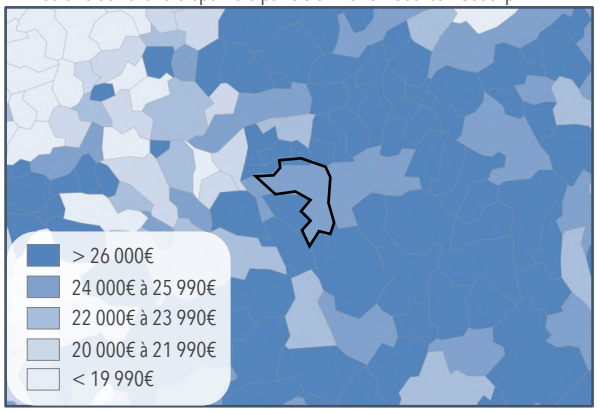
Part des titulaires d'un CAP ou d'un BEP parmi les 15 ans et plus non scolarisés en 2018 – Source : Géoclip



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.

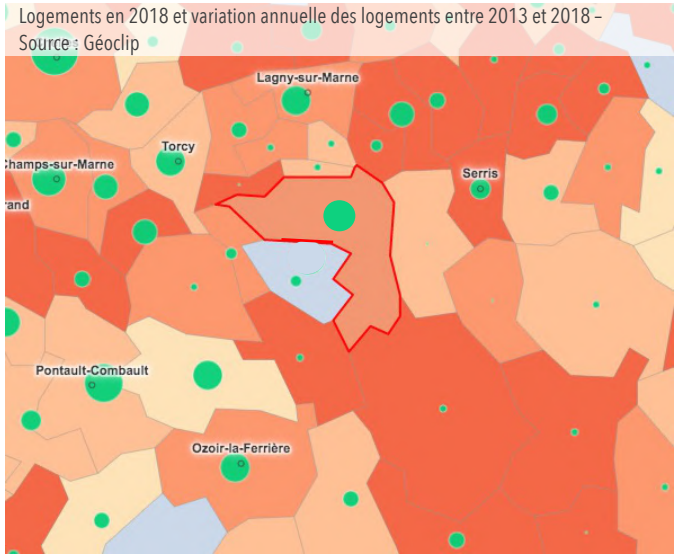
A noter que logiquement le revenu médian est plus élevé dans les communes de faible densité de population.

Habitat

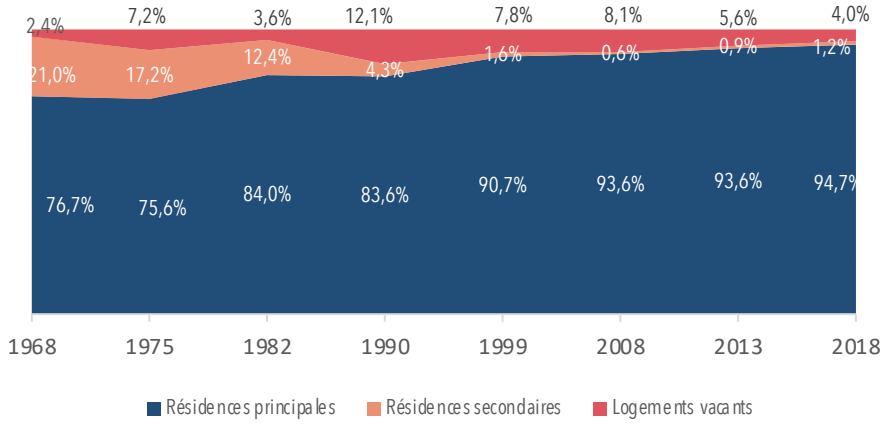
- État du parc de logements
- Caractéristiques des logements
- Rythme de construction et projets en cours
- Typologies architecturales

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.

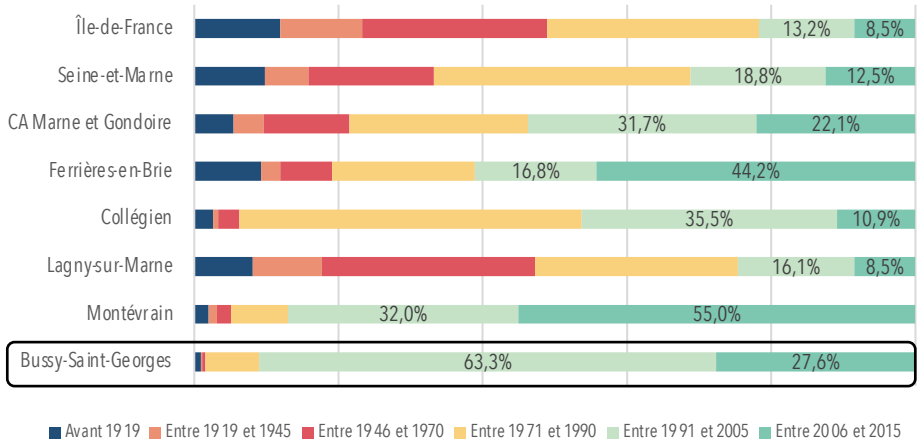
Les logements à Bussy-Saint-Georges sont quasi exclusivement des résidences principales. Leur part est en augmentation depuis la fin des années 1960, au détriment des résidences secondaires et des logements occasionnels qui ne représentent plus qu'un segment infime du parc.

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.

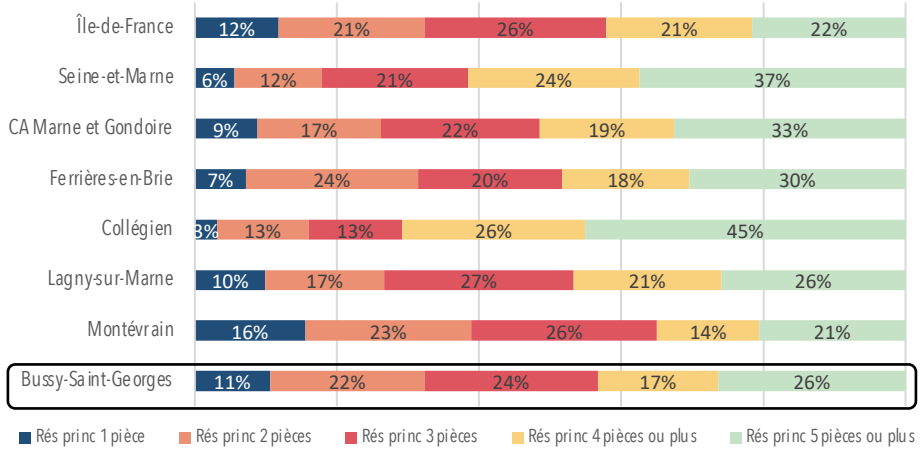
Évolution du nombre de logements à Bussy-Saint-Georges entre 1968 et 2018 – Source : Insee RP 2018, Séries historiques, atopia

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



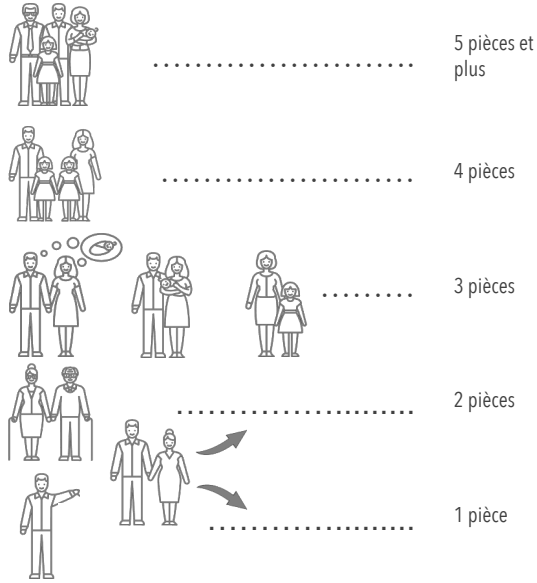
Un parc de logements de taille moyenne, particulièrement récent

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.

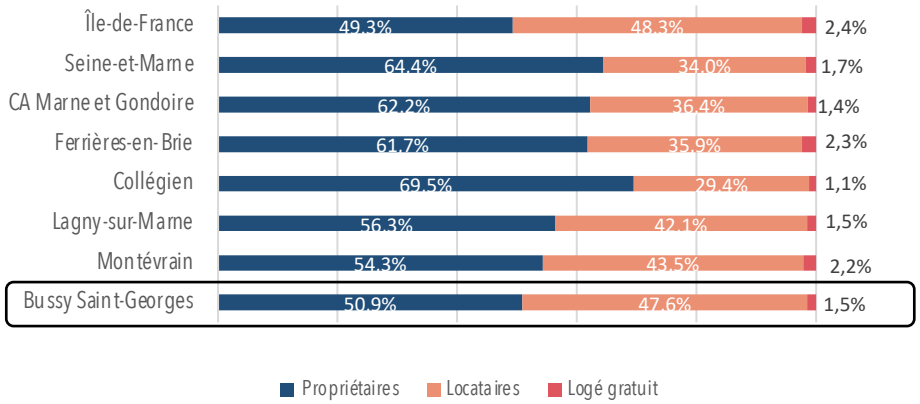
46% des résidences principales sont des T2-T3 et 43% des T4 et plus. Le parc de logements présente une relative hétérogénéité. Sur les 10 dernières années (2008-2018), la part des T1 a augmenté de près de 3 points, au détriment des très grands logements (T5 et plus). Le poids des T2, T3 et T4 est demeuré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

Profil des ménages et besoin en logement



Caractéristiques des logements

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



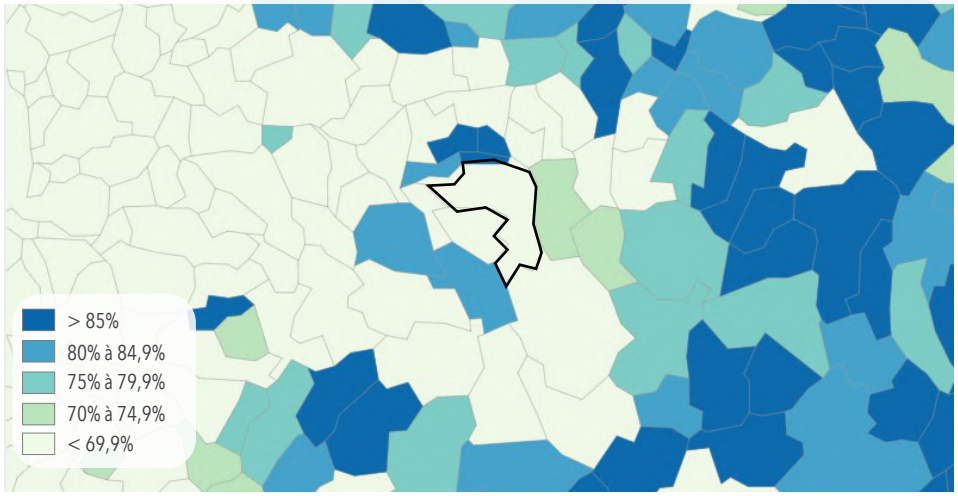
Des logements essentiellement collectifs, encore majoritairement occupés par leurs propriétaires

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).

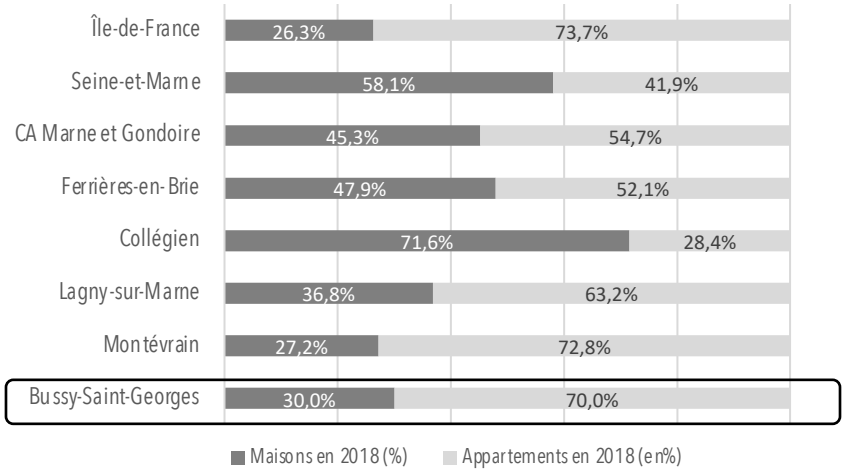
Les résidences principales de Bussy-Saint-Georges sont encore aujourd'hui majoritairement occupées par des propriétaires mais leur part ne cesse de diminuer (- 7,2 points entre 2008 et 2018). La commune se distingue des territoires de comparaison : seule la région compte une part inférieure de résidences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

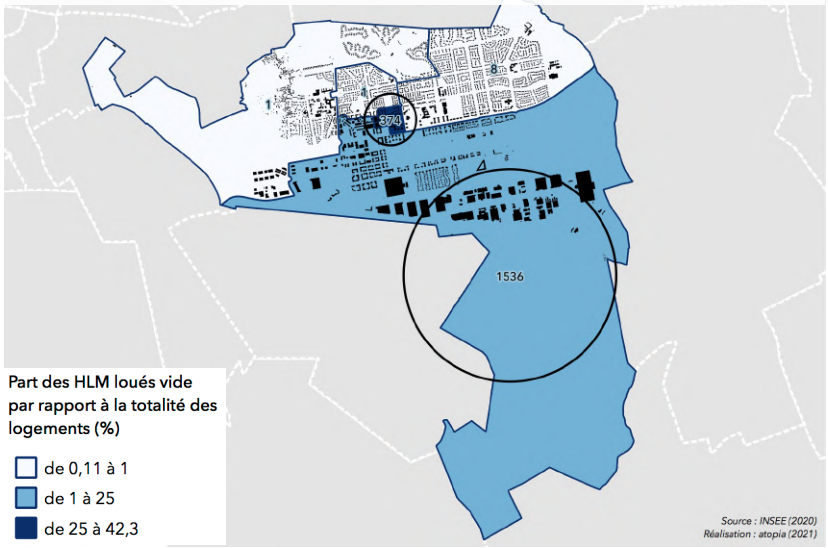


Répartition des logements par type en 2018 – Source Insee RP 2018, atopia

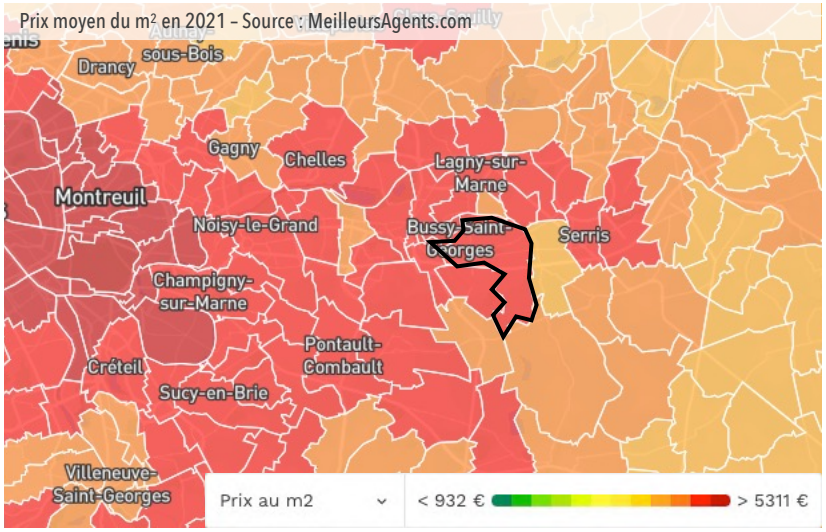


Caractéristiques des logements

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

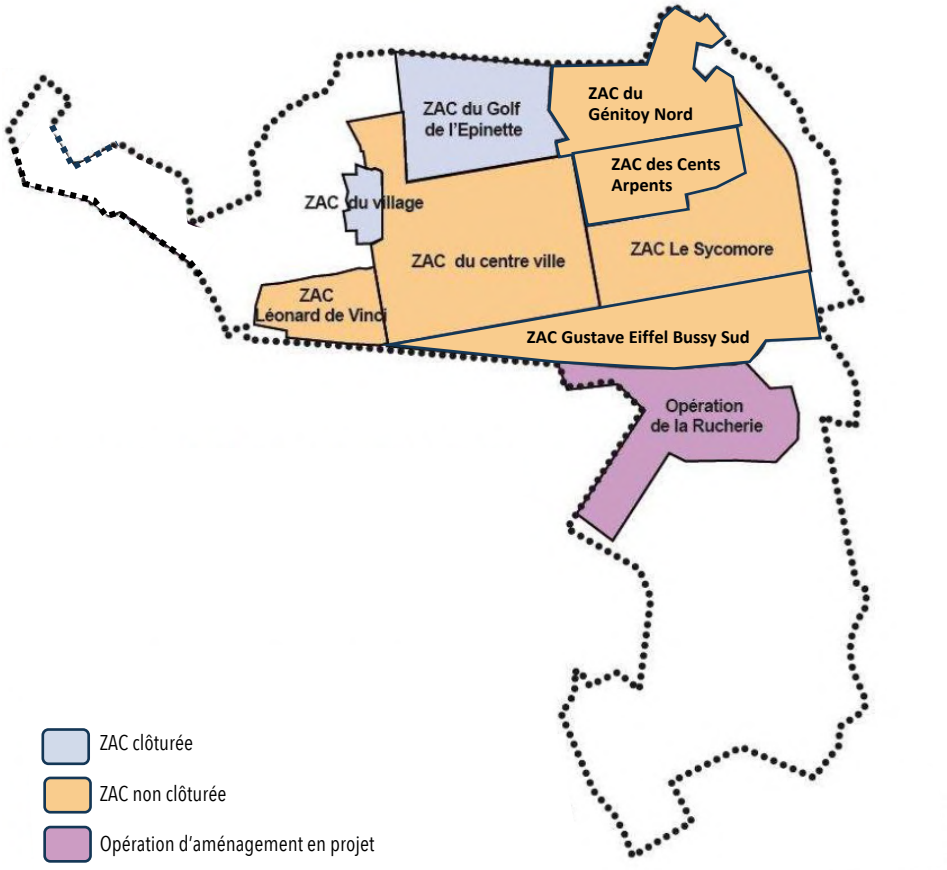
Le développement de Bussy Saint-Georges dans le cadre de l'aménagement de ville nouvelle de Marne-la-Vallée conduit à observer des rythmes de livraison soutenus.

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.

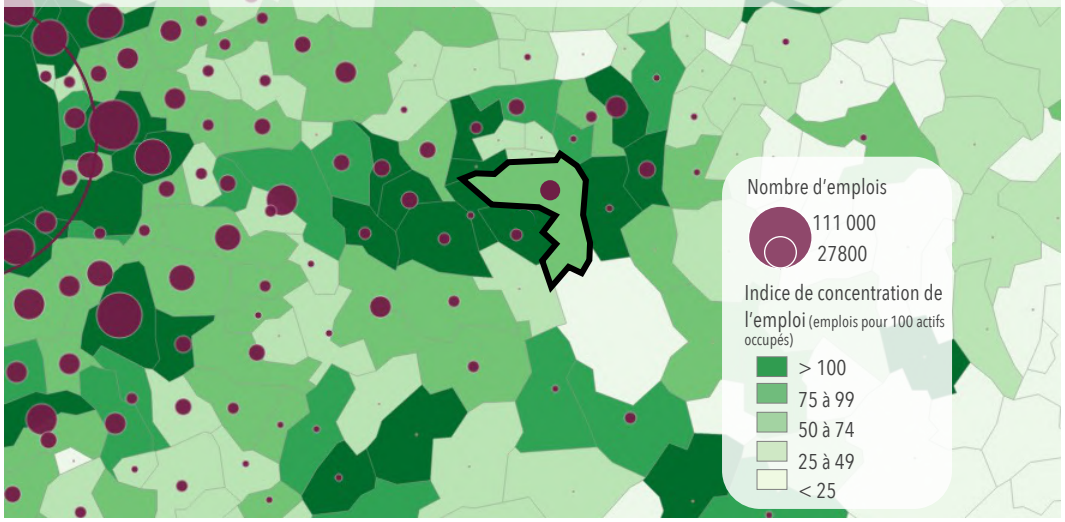
L'habitat collectif, quant à lui, concerne 66,3 hectares, soit 4,3% du territoire communal et 24,2% des espaces dédiés à l'habitat.

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.

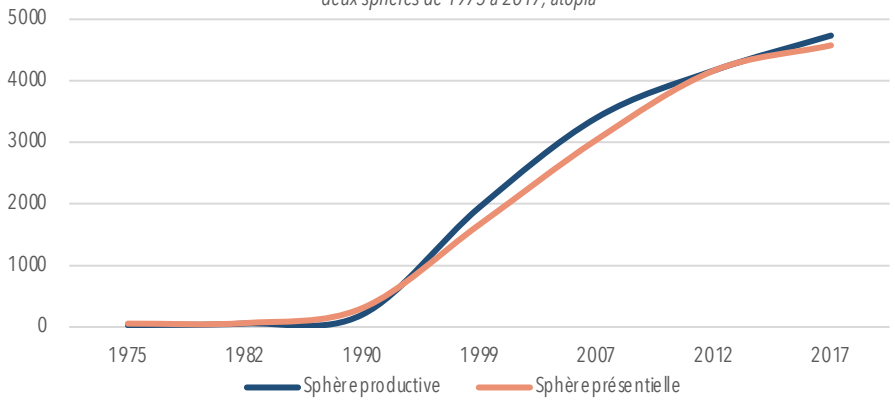
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- 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%.

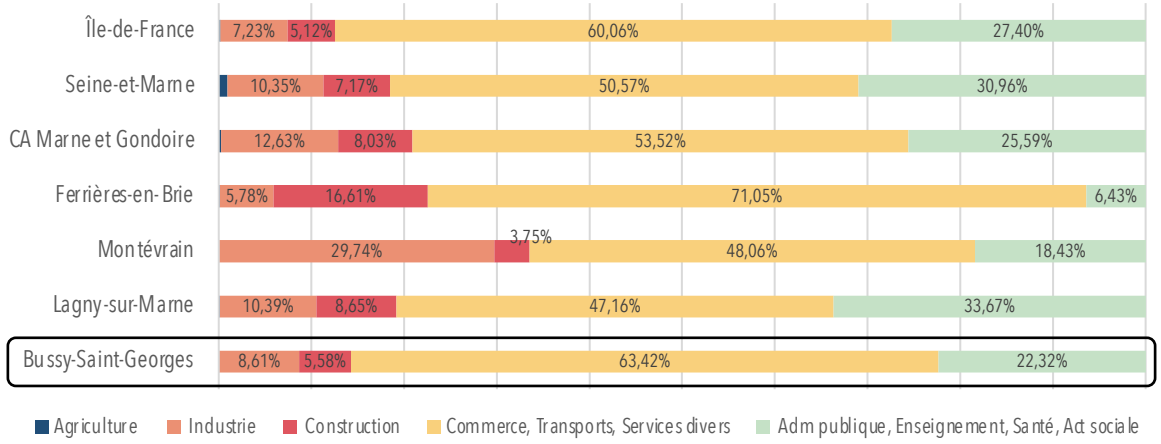
La majorité des emplois présents sur le territoire communal relève de la sphère productive (58,5% des emplois). Alors qu'en 2012, la sphère productive et la sphère présentielle comptaient quasiment le même nombre d'emplois (respectivement 4 168 et 4 165 emplois), en 2017, la situation change et la sphère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

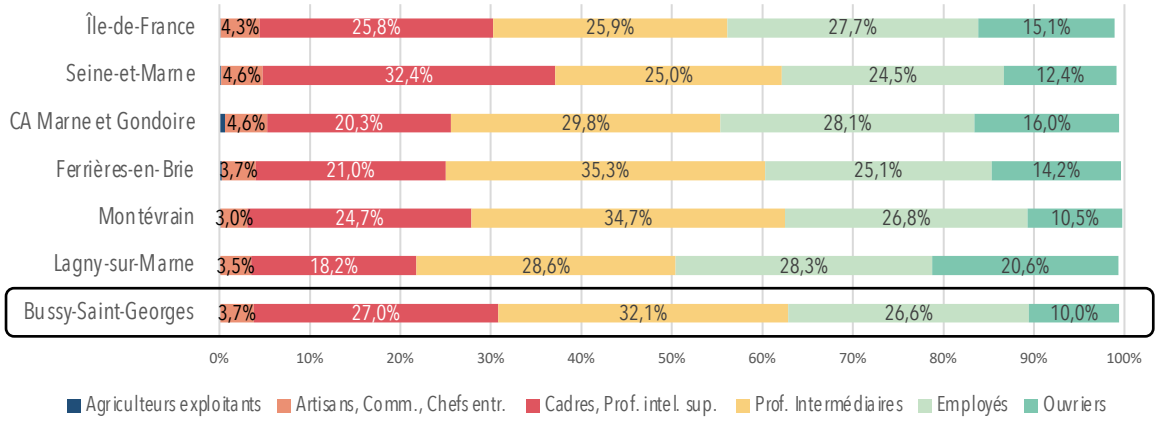
Définitions :

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.

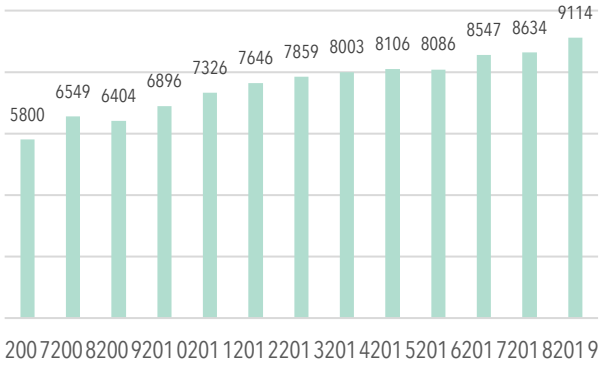
Sur les dix dernières années (2008-2018), la part des emplois dans le commerce, les transports et les services divers a diminué d'environ 3 points au profit d'une hausse de la part des emplois relevant de l'industrie et de la construction.

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.

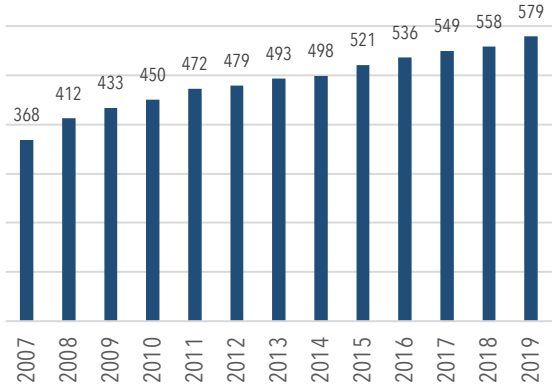
Sur les dix dernières années (2008-2018), la part des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures a nettement augmenté (+ 8 points), au détriment de celles des employés et des ouvriers (- 10 points). Ces évolutions significatives soulignent une recomposition des profils des emplois au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

Démographie des entreprises

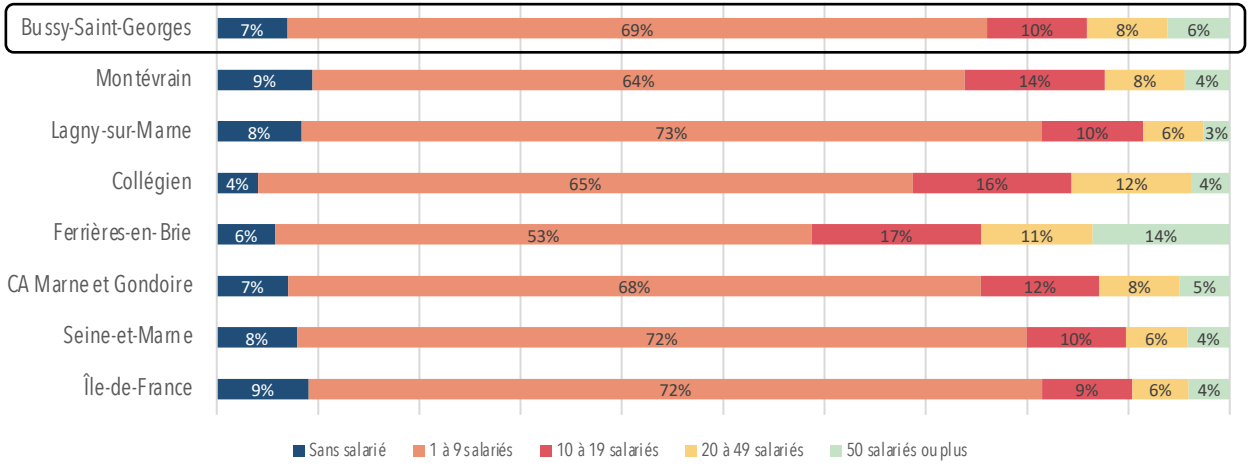
Évolution des effectifs à Bussy Saint-Georges entre 2007 et 2019 – Source Acoss 2019, atopia



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

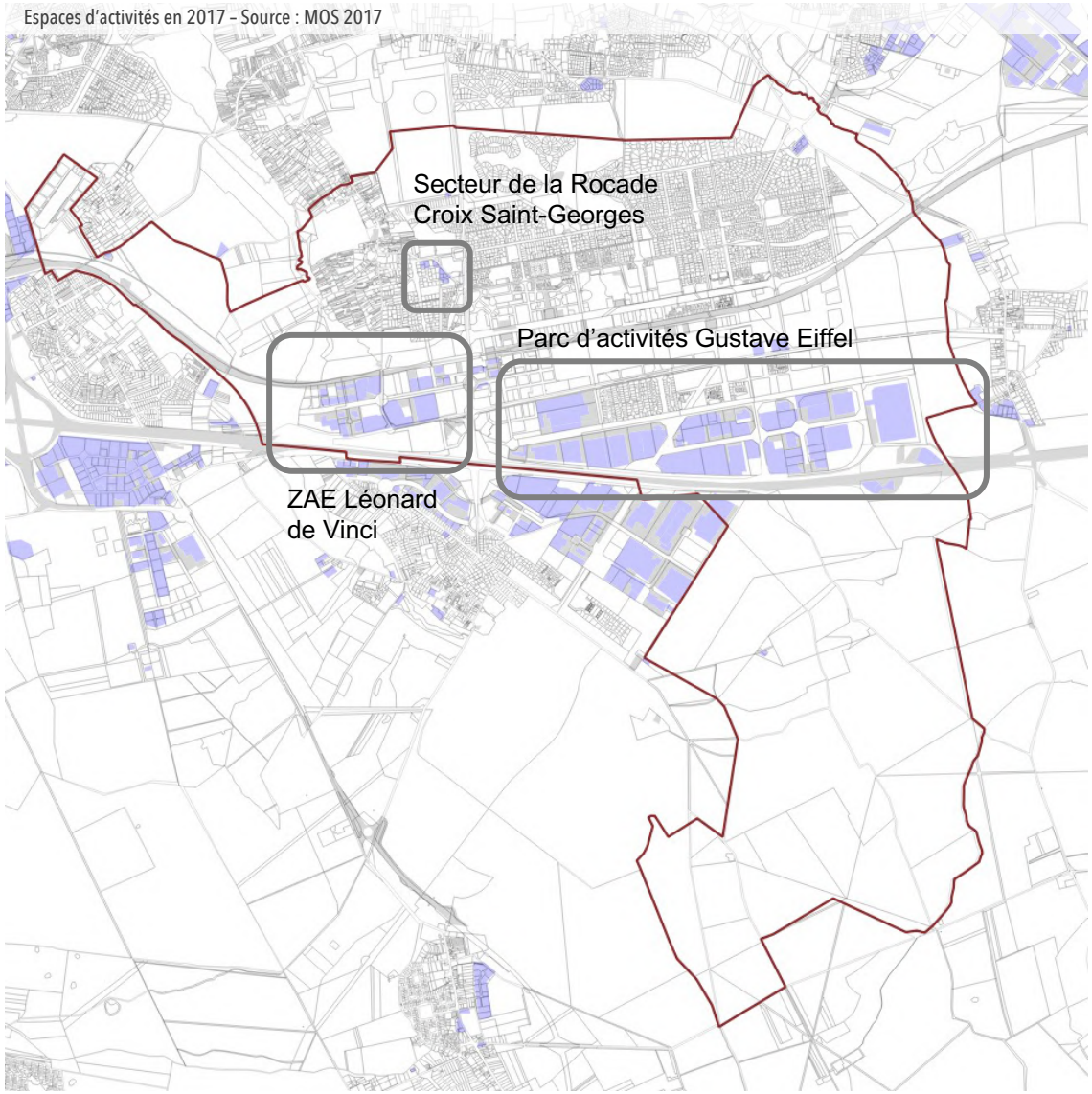
En 2019, 579 établissements actifs sont recensés à Bussy-Saint-Georges. Leur nombre a été multiplié par 1,5 depuis 2007.

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

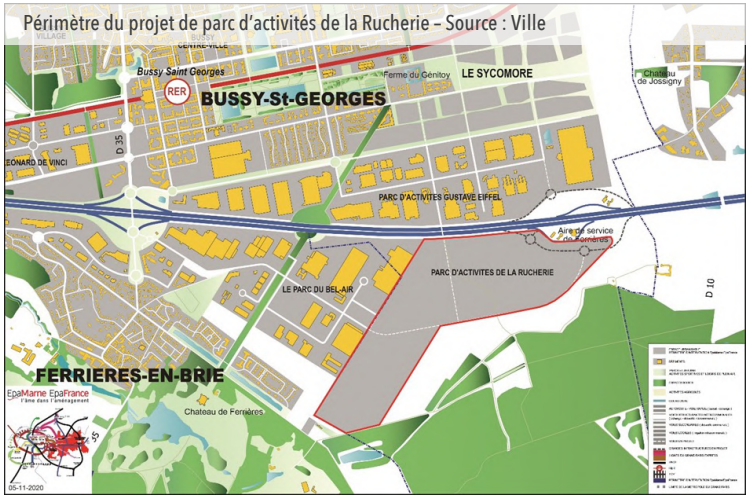


Des zones d'activités économiques existantes et en projet

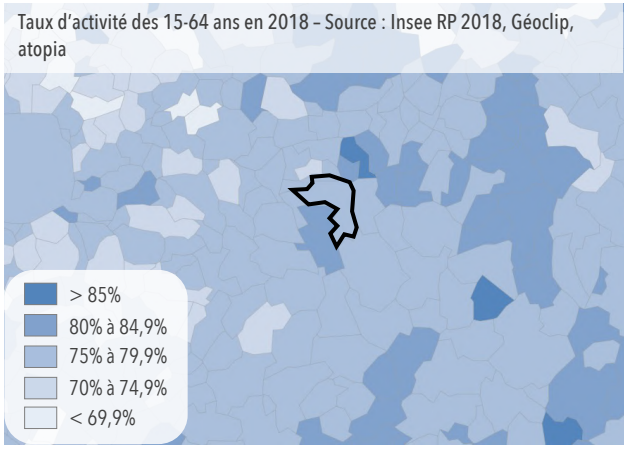
La commune compte trois zones d'activités sur son territoire : la ZAC Léonard de Vinci, le parc d'activités Gustave Eiffel et la ZAE de la Rocade Croix Saint-Georges, enserrée dans un tissu à dominante résidentielle, à proximité du lycée Maurice Rondeau et en cours de reconversion.

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.

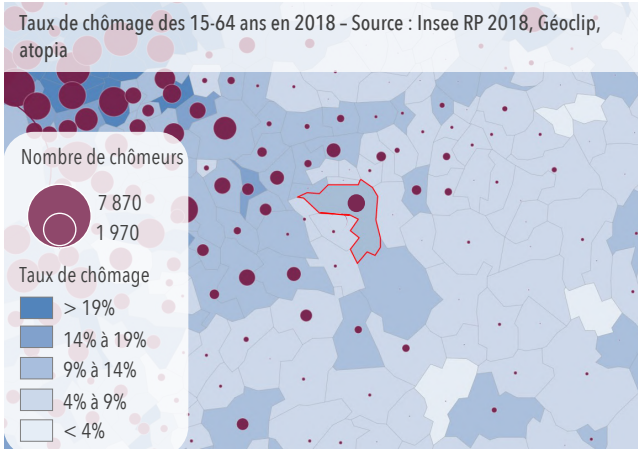
Périmètre du projet de parc d'activités de la Rucherie – Source : Ville



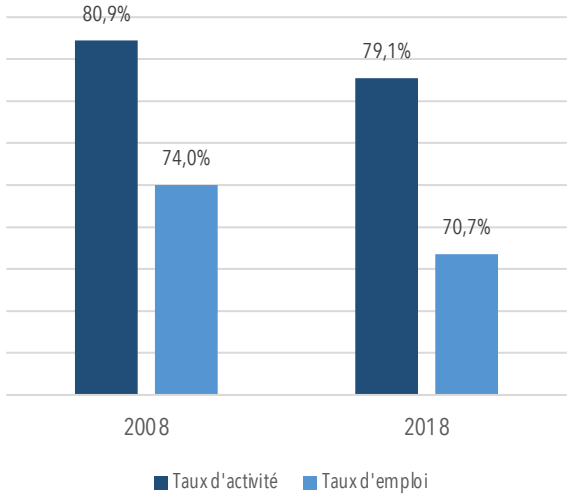
Taux d'activité des 15-64 ans en 2018 – Source : Insee RP 2018, Géoclip, atopia



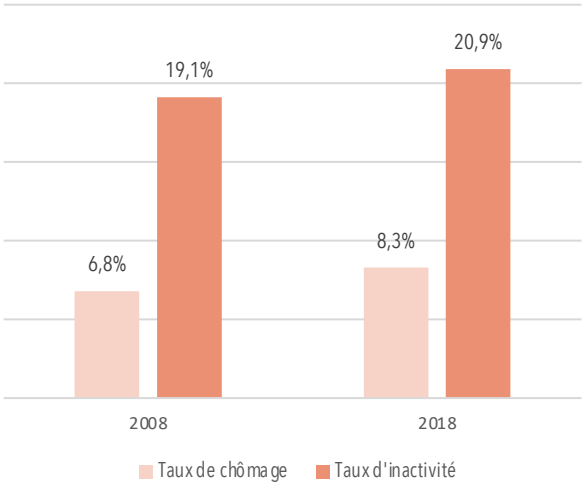
Taux de chômage des 15-64 ans en 2018 – Source : Insee RP 2018, Géoclip, atopia



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.

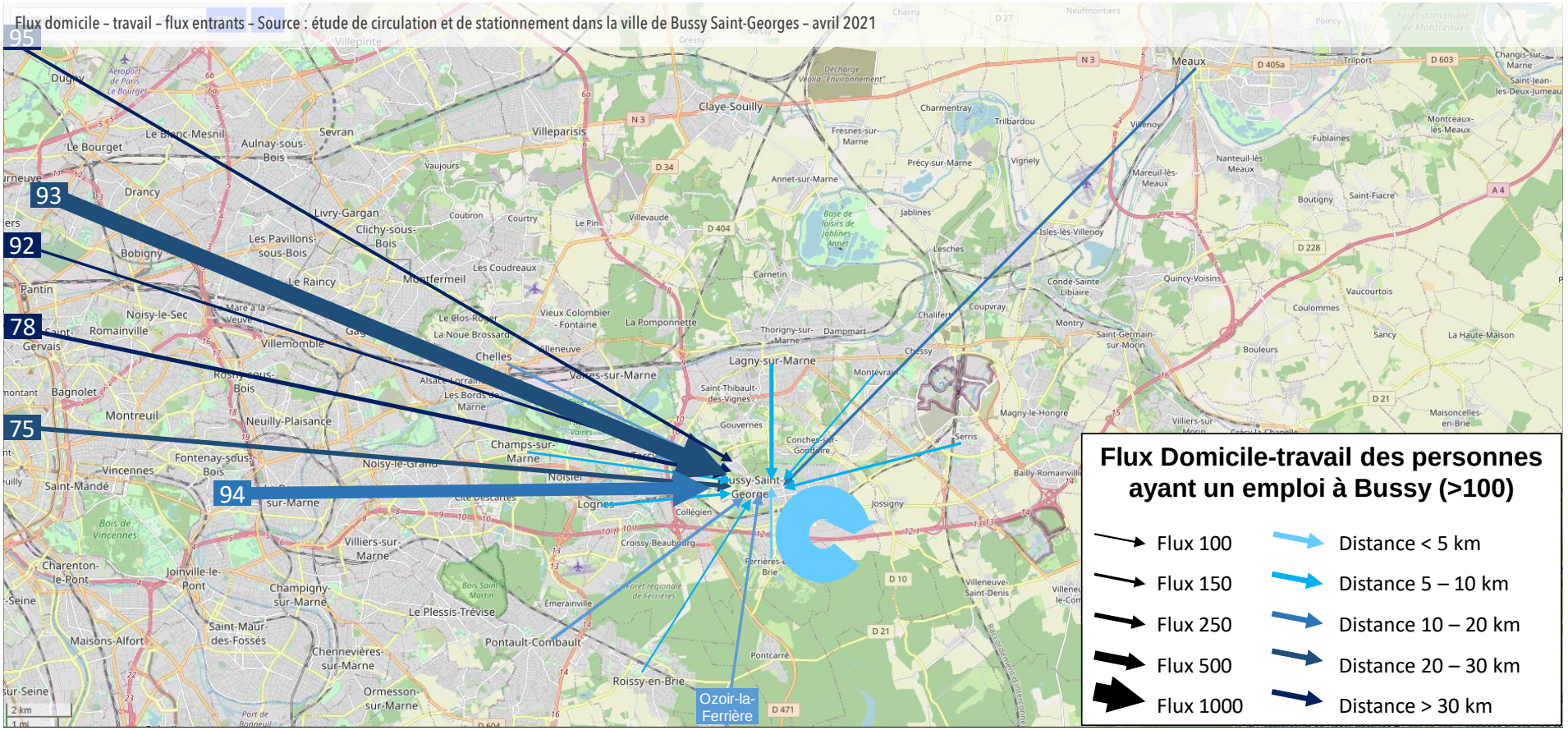
Définitions :

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

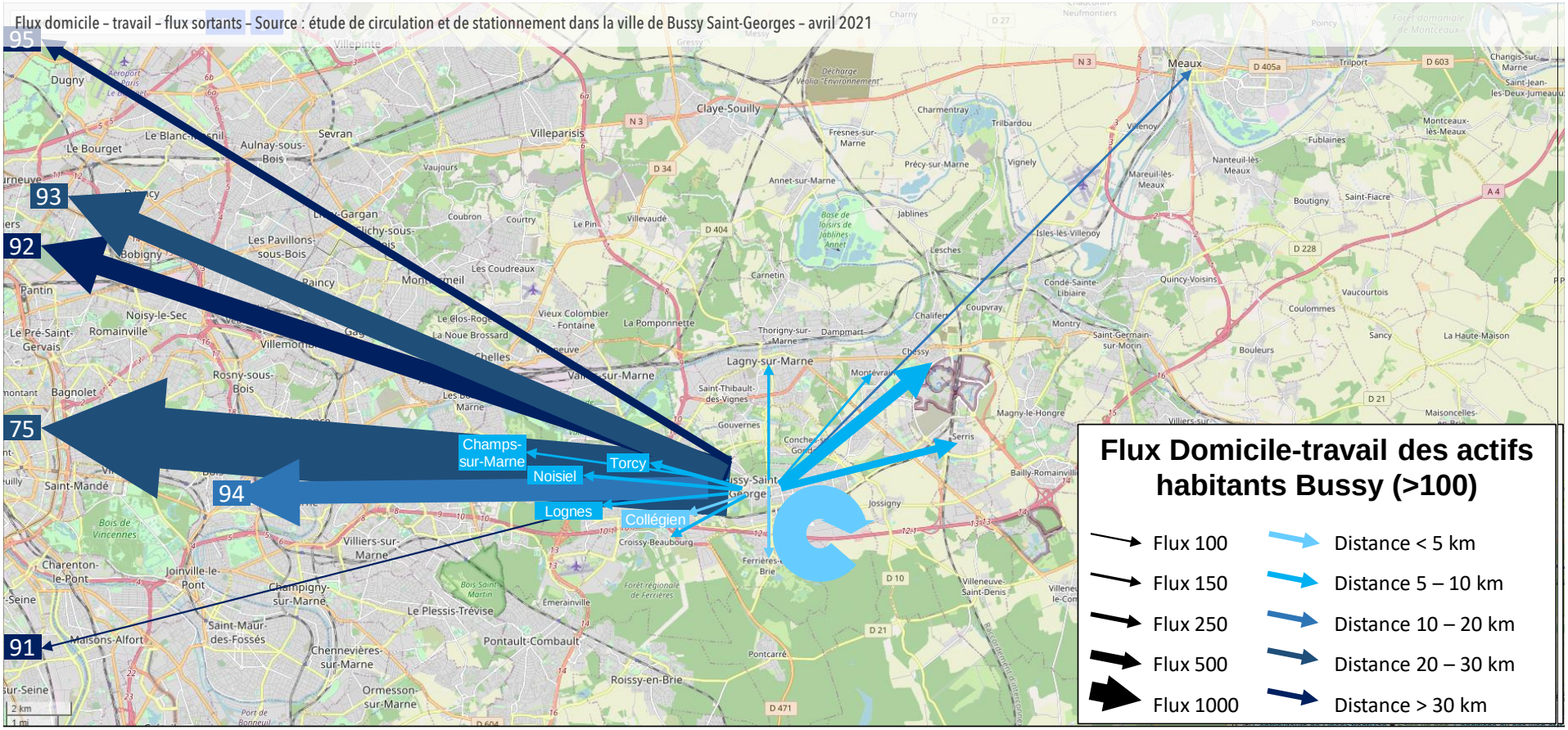


Des emplois majoritairement occupés par des actifs seine-et-marnais

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.



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%).

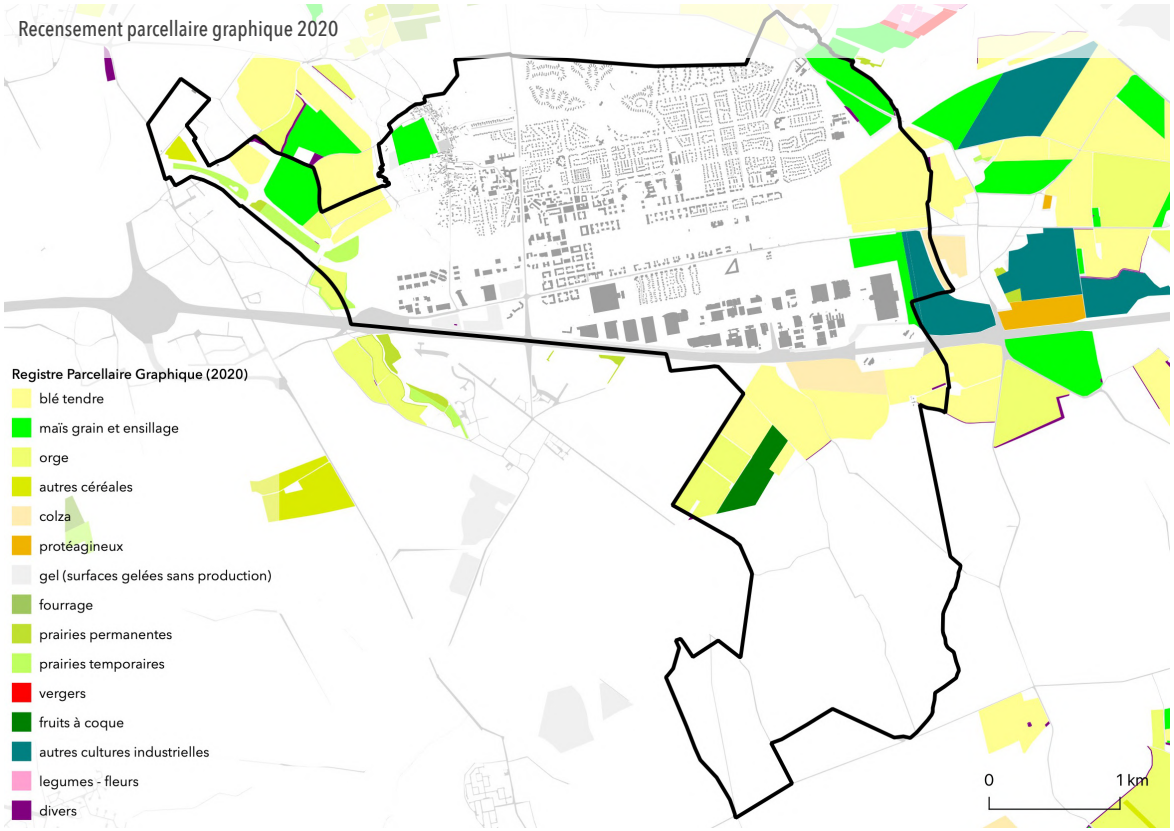
Le reste des déplacements des actifs se fait vers la grande couronne francilienne, voire vers le reste de la France, avec des distances importantes.

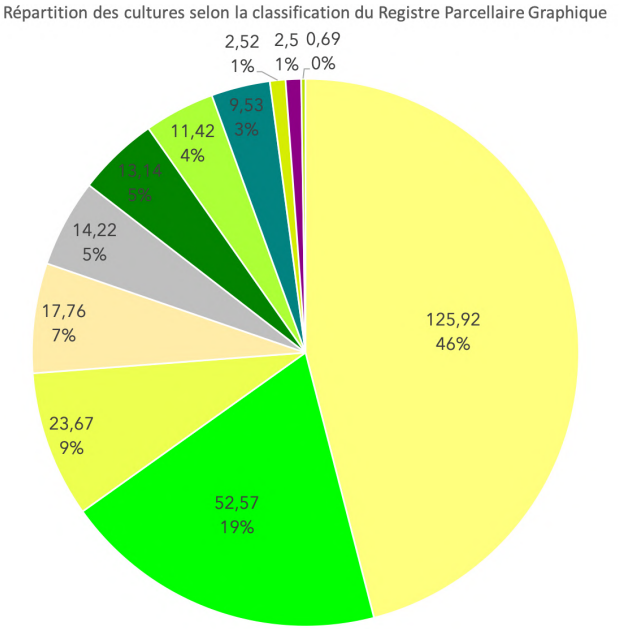
Pour les trajets à destination de Paris, les transports en commun sont utilisés à 84%.

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%.

Activités agricoles





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.

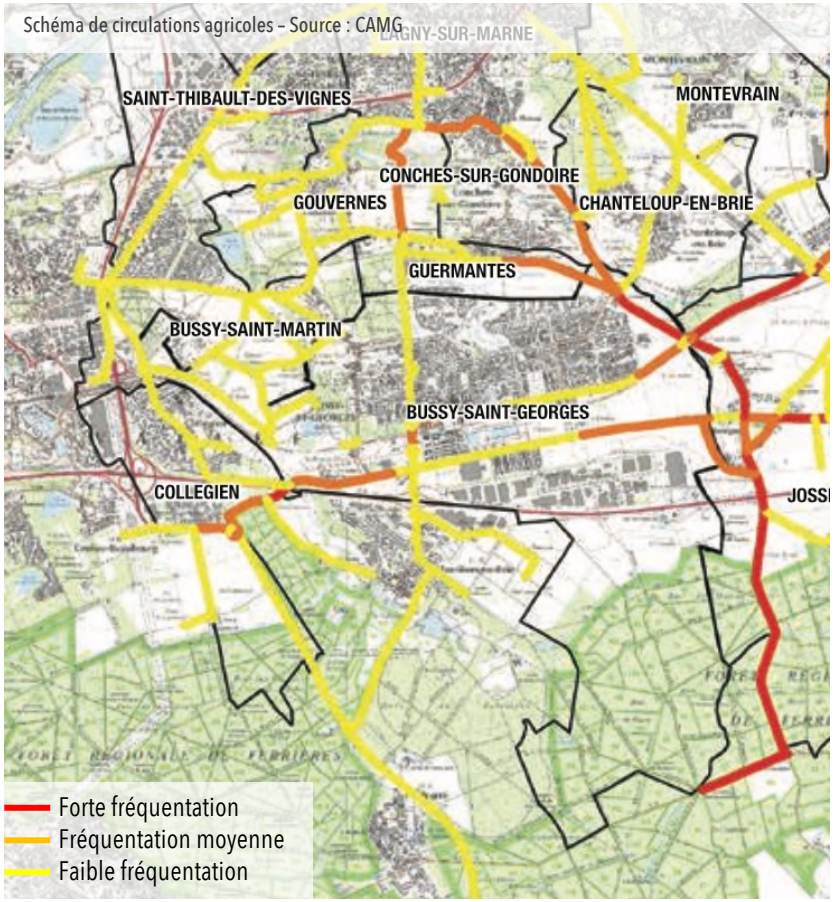
Le diagnostic du PPEANP (périmètre de protection et d'aménagement des espaces agricoles naturels périurbains) dont Bussy fait partie n'indique aucune exploitation agricole sur le territoire communal.

En 2018, la commune compte :

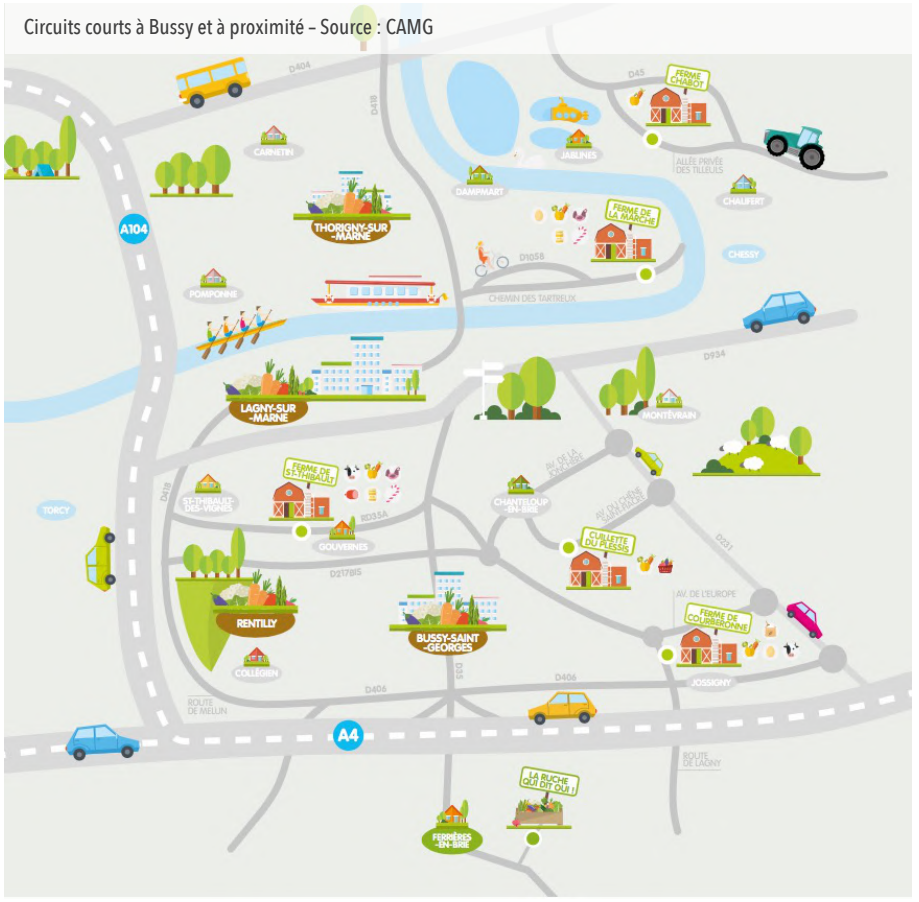
- 4 actifs appartenant à la CSP des agriculteurs exploitants. Ils étaient 7 en 2008 ;
- 17 emplois relevant de cette CSP soit 0,2% des emplois totaux contre 7 emplois en 2008.

Activités agricoles

Schéma de circulations agricoles – Source : CAMG



Circuits courts à Bussy et à proximité – Source : CAMG



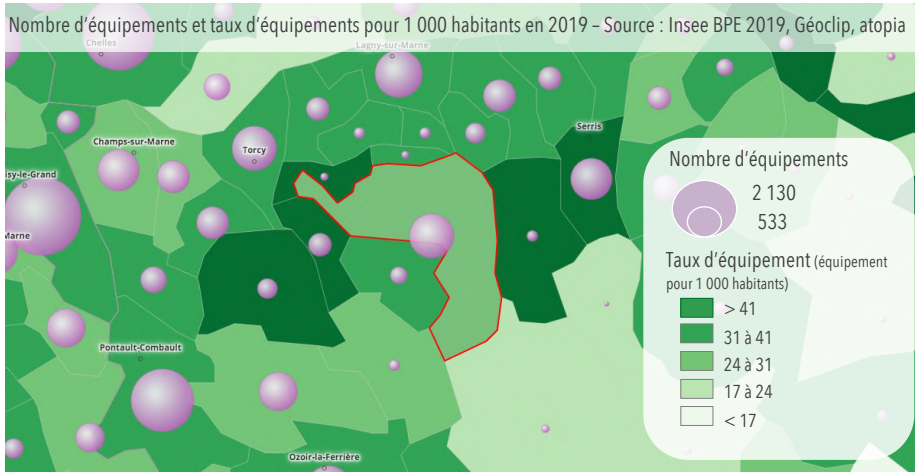
En 2016, la CAMG a mis en place une charte des circulations agricoles. Bussy-Saint-Georges n'est concernée que par des fréquentations faibles à moyennes. L'avenue du Général de Gaulle est identifiée comme support de courts trajets visant à accéder à des parcelles proches des sièges d'exploitation et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

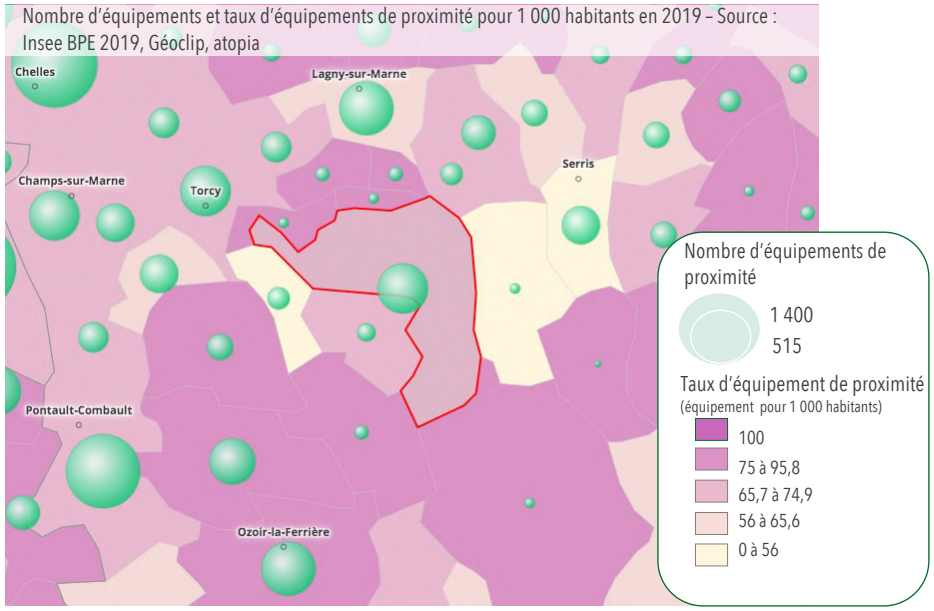
Équipement, services et commerces

- 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…).

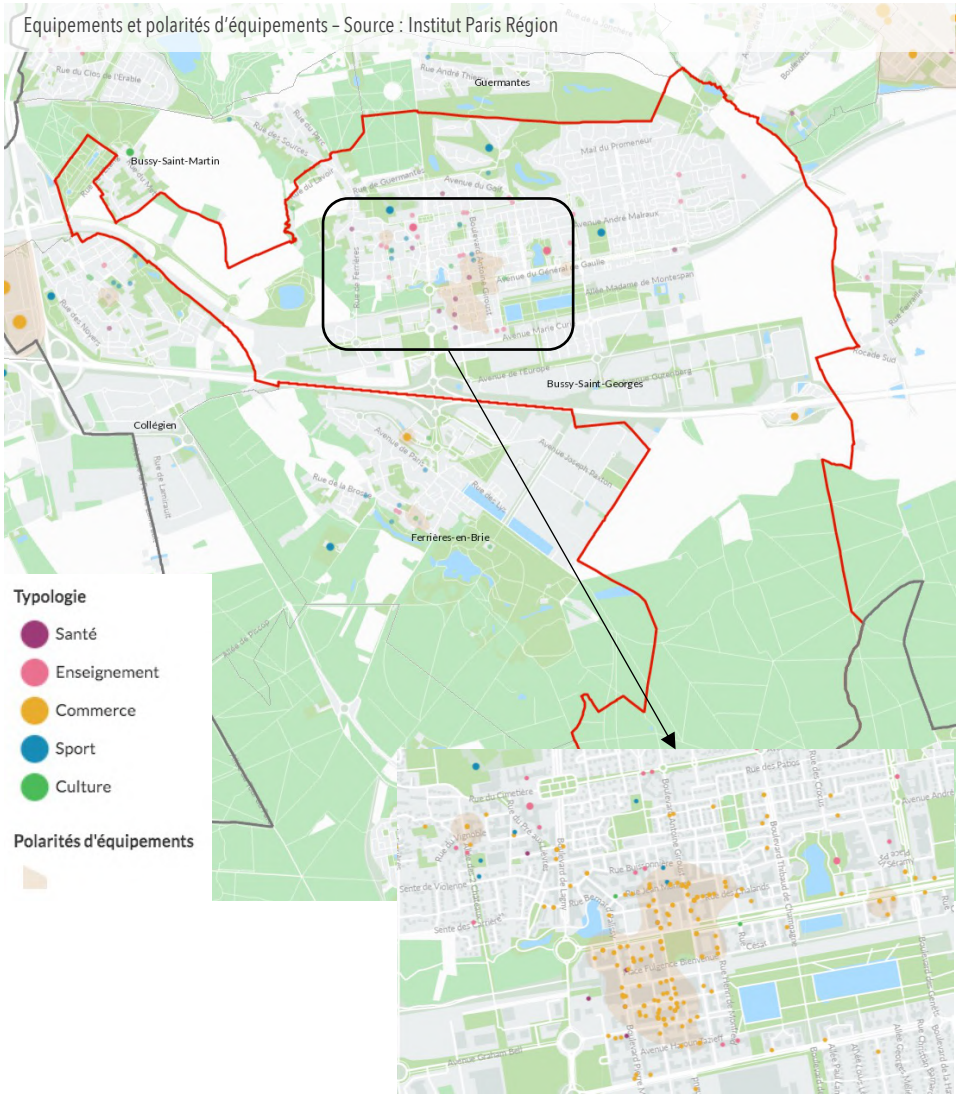
Taux d'équipements, par gamme, au 1er janvier 2019 – Source : BPE INSEE, 2019, atopia

	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

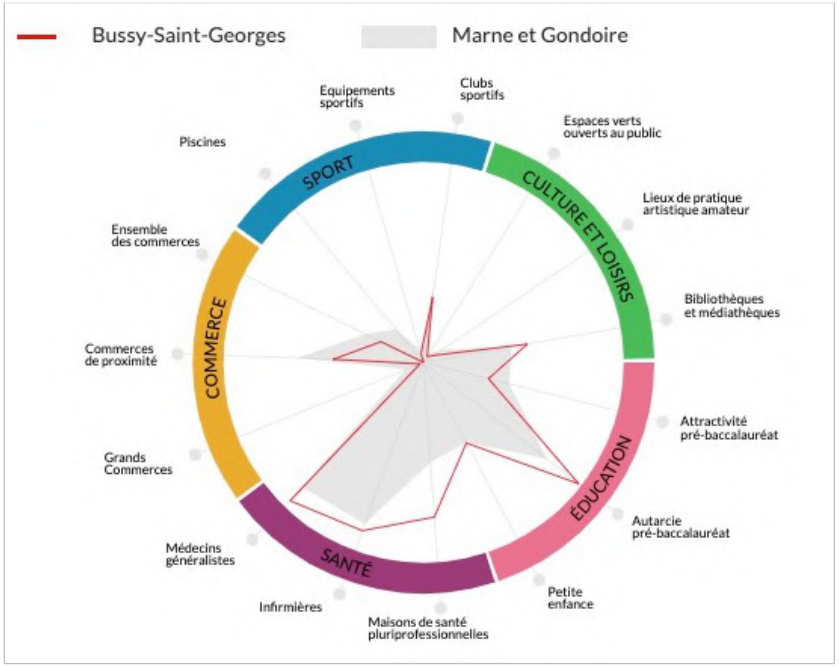


Un déficit d'offre en commerce et équipements sportifs

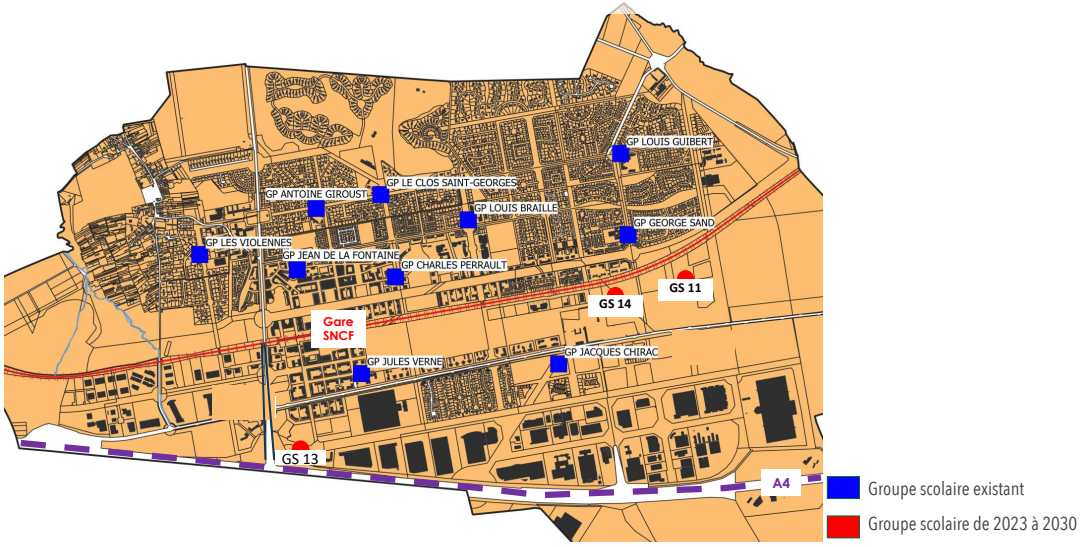
L'équipomètre de l'Institut Paris Région permet de comparer le niveau d'équipements et de services d'une commune avec la structure intercommunale à laquelle elle appartient. Bussy Saint-Georges se distingue de Marne et Gondoire par :

- 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.

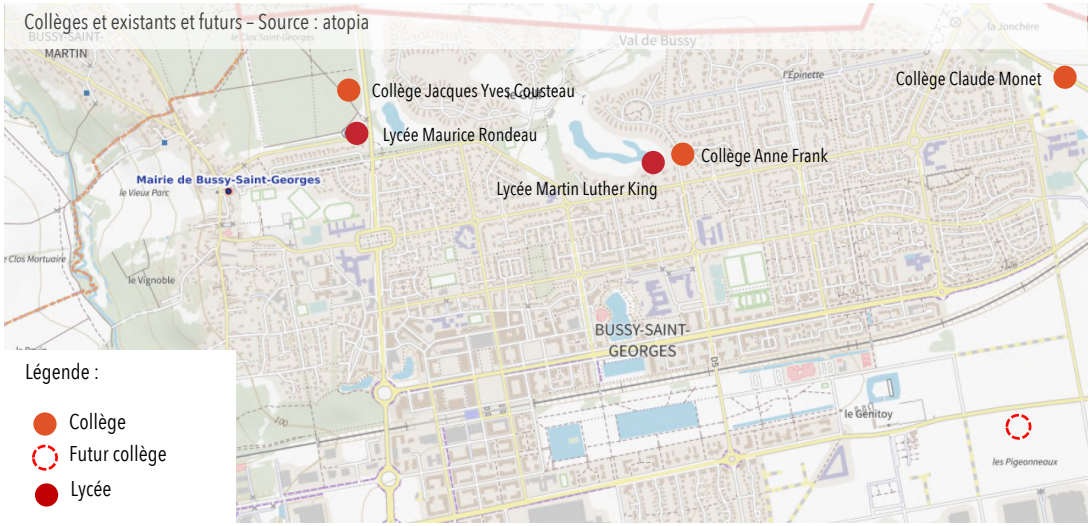
Équipomètre – Source : Institut Paris Région



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.

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.

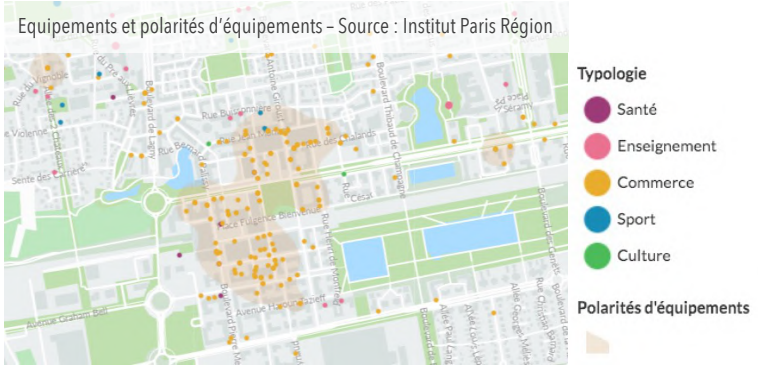
Une offre commerciale de proximité

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).

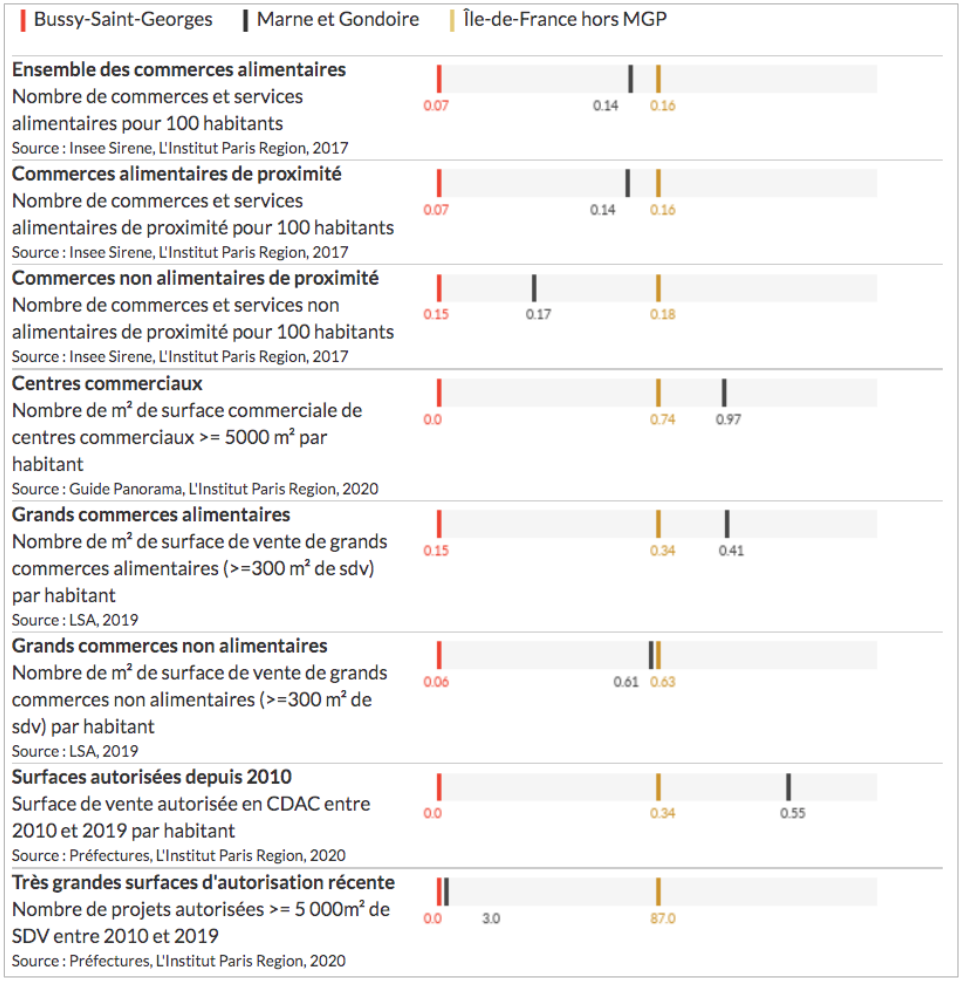
Les commerces sont répartis dans le centre-ville qui constitue la polarité commerciale de la commune. Une offre complémentaire de proximité se diffuse dans le reste du territoire, notamment le long de l'avenue du Général de Gaulle.

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



Offre commerciale

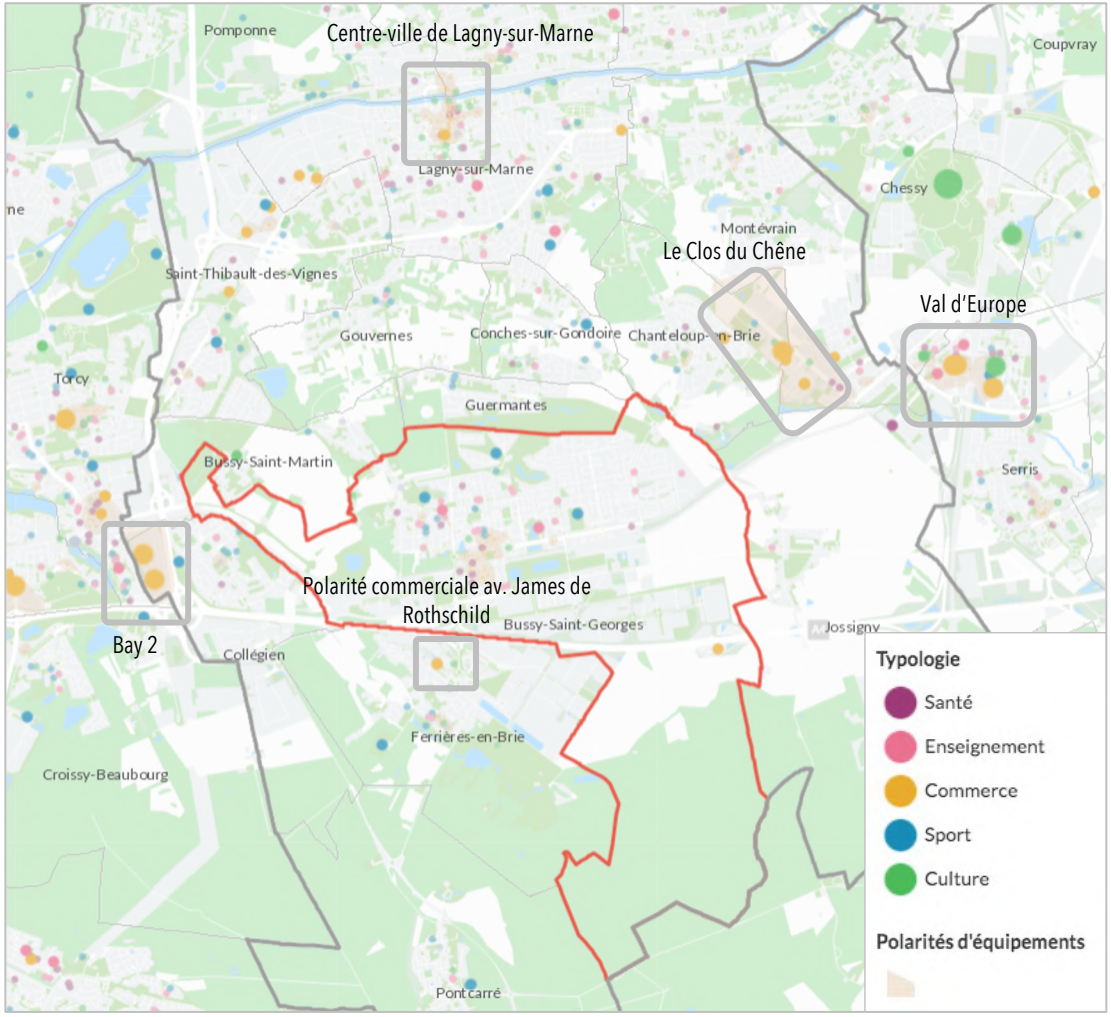
L'inscription dans une offre commerciale supra-communale fortement développée

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.

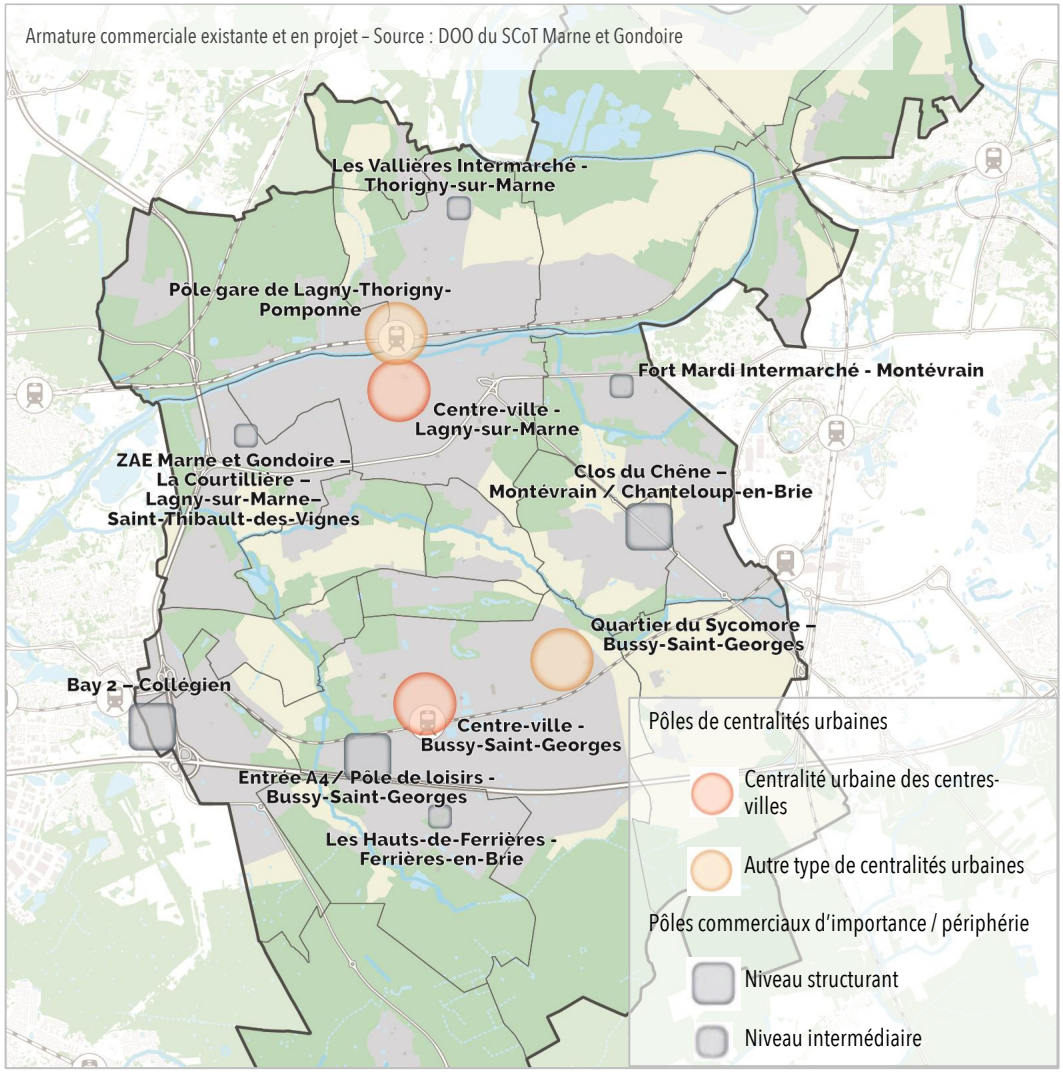
De l'autre côté de la commune, en entrée de ville Ouest, le DOO du SCoT projette la création d'une nouvelle polarité d'activités, de niveau structurant, notamment dédiée à une offre ludique et de loisirs.

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

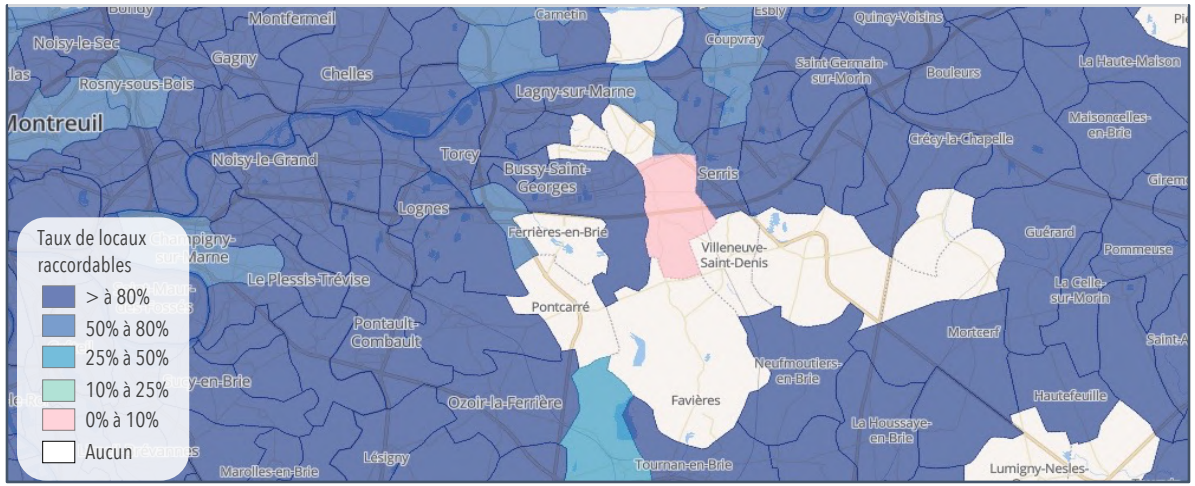
En septembre 2023, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne identifie au sein de son « Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats » 146 établissements en activité avec vitrine, répartis de la façon suivante :

- 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.

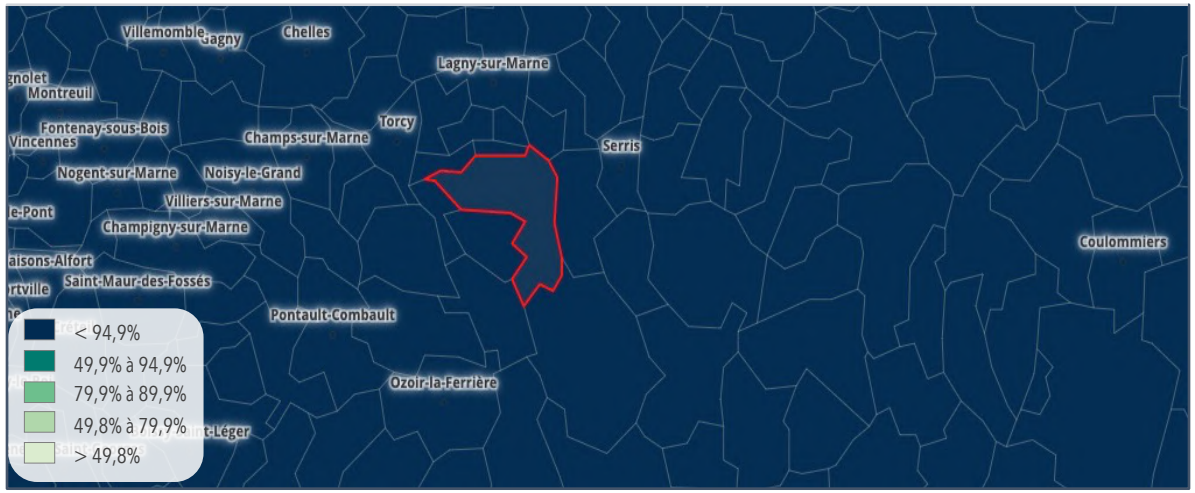
Armature commerciale existante et en projet – Source : DOO du SCoT Marne et Gondoire



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.

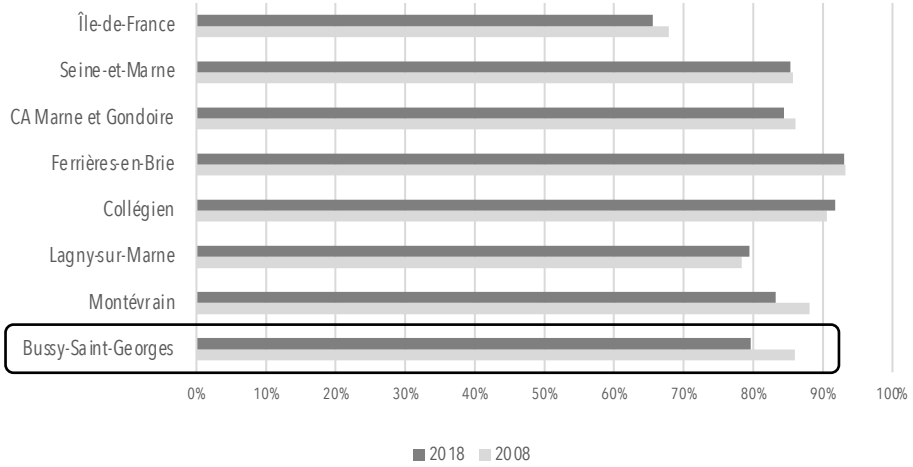
Définition :

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)



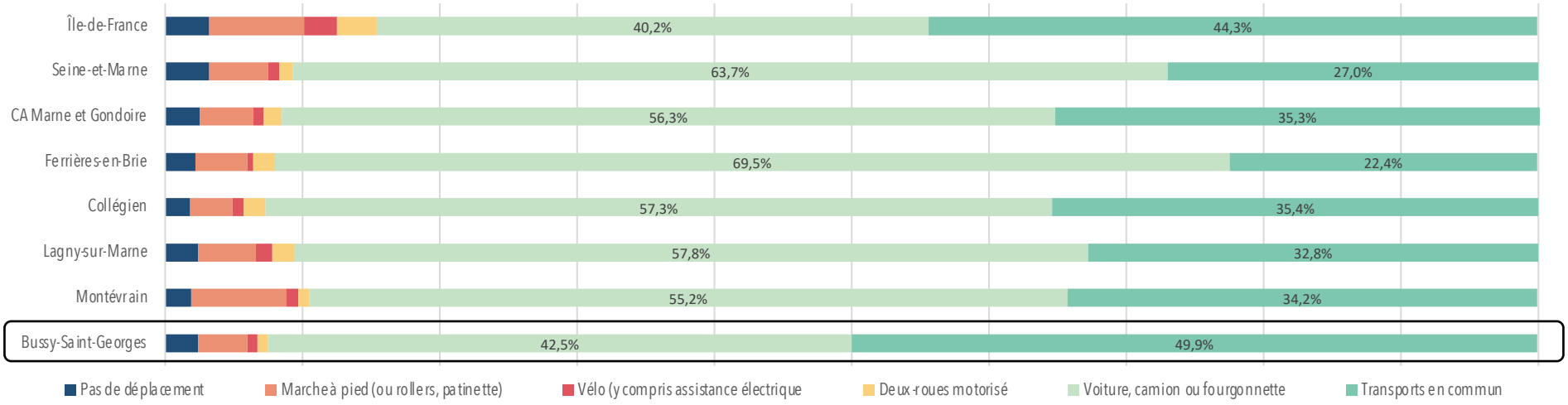
Un taux de motorisation des ménages inférieur à celui de Marne et Gondoire et en nette diminution sur les 10 dernières années

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

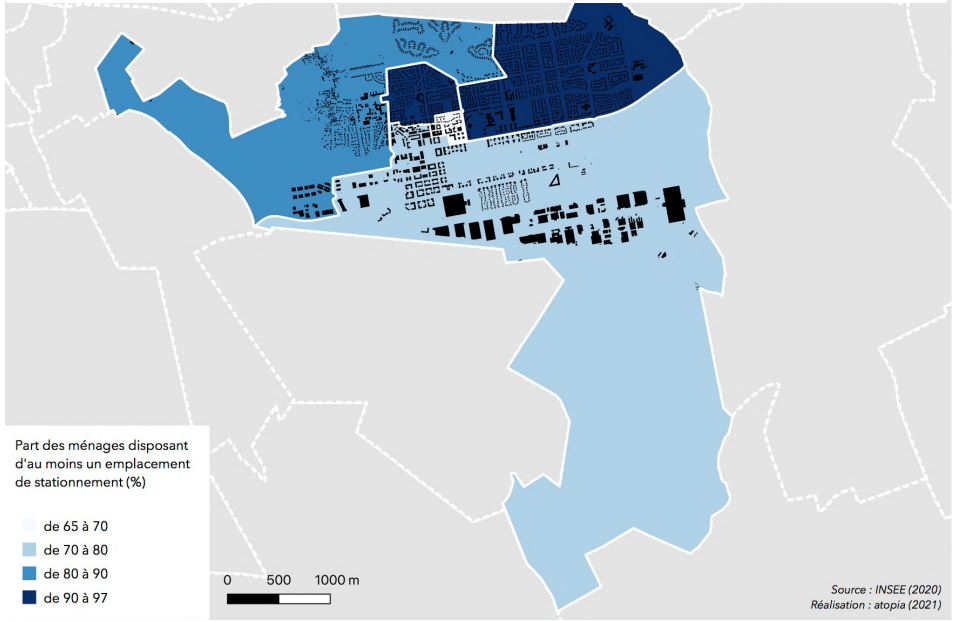


Motorisation des ménages et stationnement

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



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

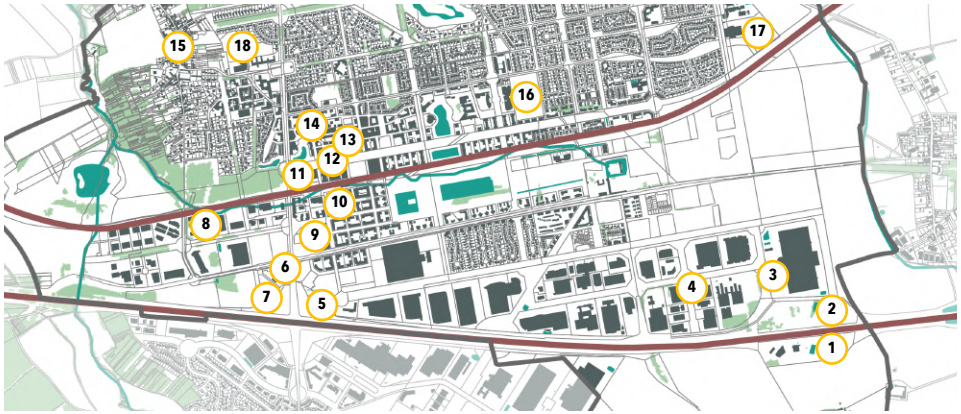


Des ménages ayant majoritairement une seule voiture et un emplacement de stationnement

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.

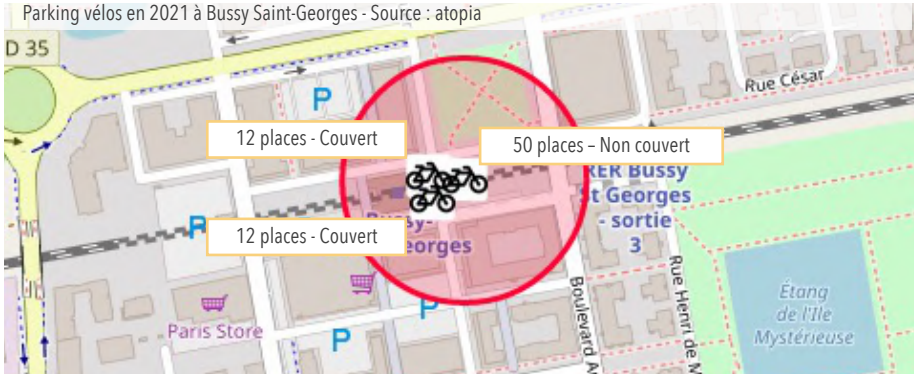
En 2021, l'offre de stationnement en parc ouvert au public à Bussy-Saint-Georges est relativement conséquente et bien répartie sur l'ensemble de la commune. Cette offre est toutefois davantage concentrée dans le centre-ville et notamment autour de la gare RER.

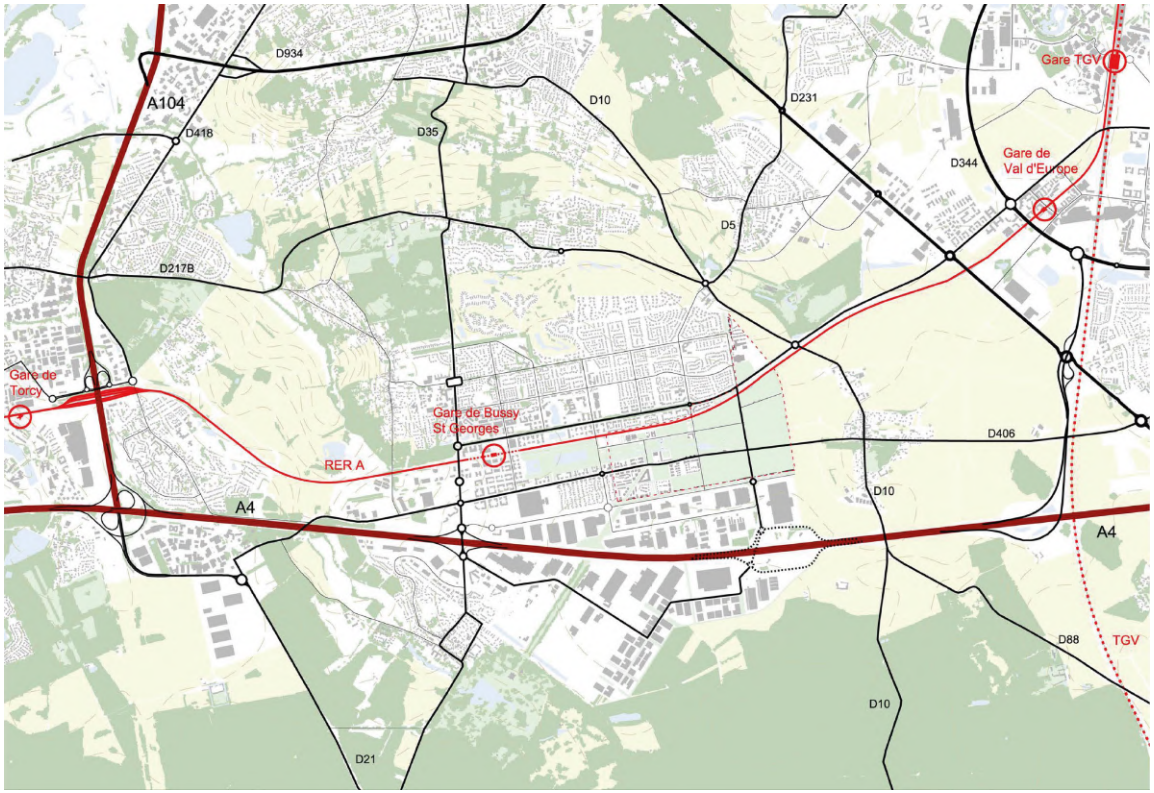
En plus d'une offre de stationnement « classique », de nombreuses places sont réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), à la livraison, à l'autopartage ou aux véhicules électriques et hybrides. En effet, le territoire compte 7 bornes de recharge électrique pour ces types de véhicule, avec la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

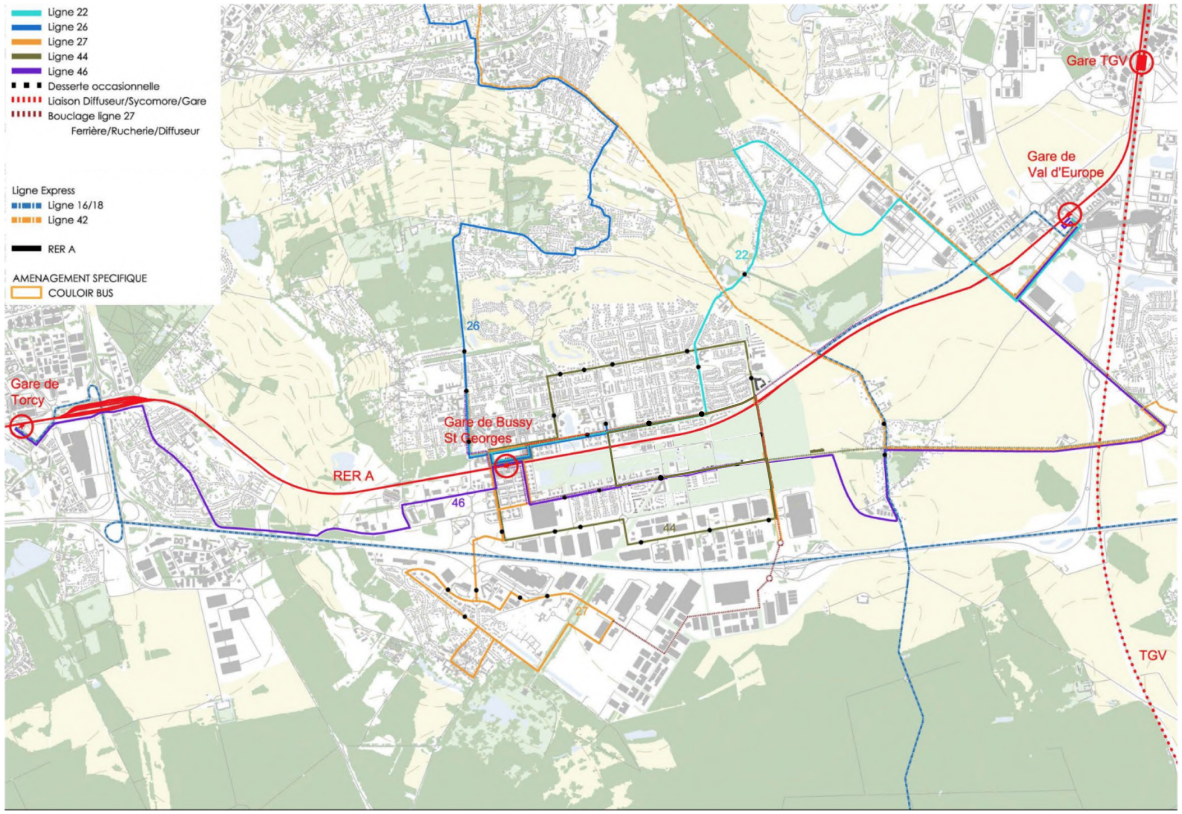
- La RD35 (boulevard de Lagny) permettant de rejoindre Ferrières-en-Brie au Sud et Guermantes au Nord,
- L'avenue du Général de Gaulle, véritable dorsale Est-Ouest qui permet de rejoindre Montévrain,
- La RD406 (avenue Marie Curie), deuxième axe Est-Ouest, permettant de relier Collégien et Jossigny et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

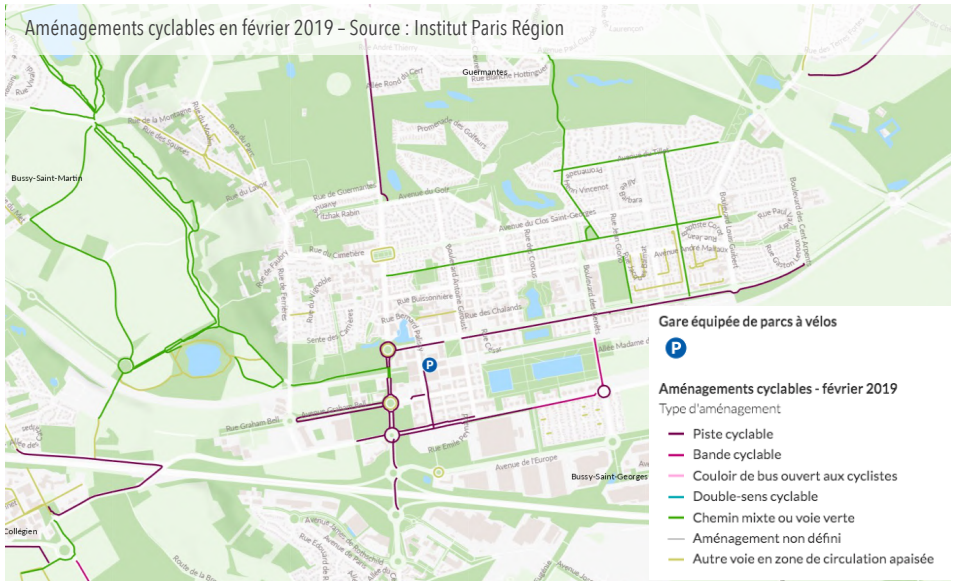
Le réseau de bus

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

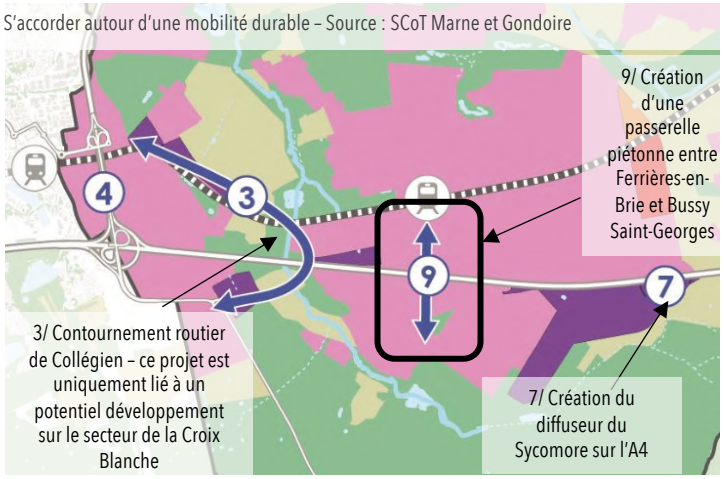
- Ligne 21 allant de Thorigny-sur-Marne à la gare de Torcy
- Ligne 22 allant de Serris à la Place du Clos à Bussy Saint-Georges
- Ligne 26 allant de Lagny-sur-Marne à la gare de Bussy-Saint-Georges
- Ligne 27 allant de Bussy Saint-Georges au lycée Martin Luther King de Bussy-Saint-Georges
- Ligne 44 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

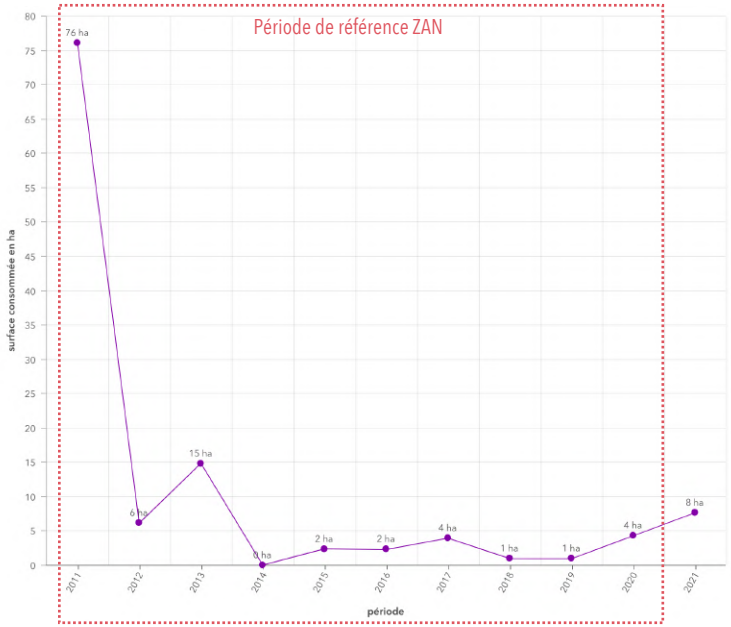
Analyse de la consommation d'espaces passée - Données du CEREMA

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

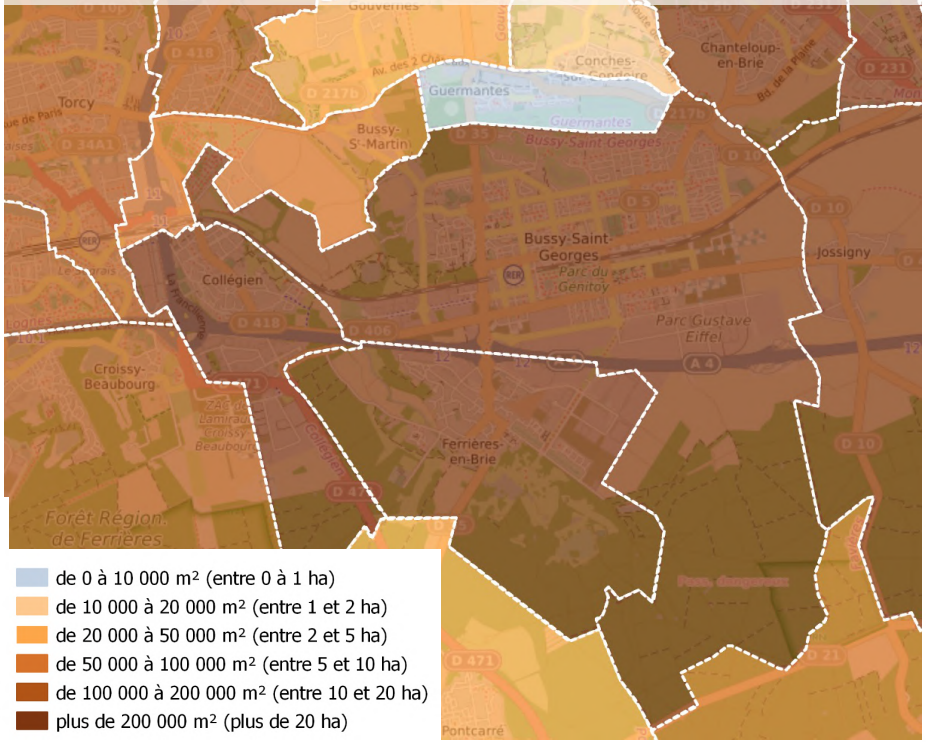
D'après les données du portail de l'artificialisation du CEREMA, la commune a consommé 111 ha de surfaces naturelles et forestières sur la période 2011-2021 (du 1e janvier 2011 au 1e janvier 2021), qui servira de référence dans le cadre de la loi Climat et Résilience et de l'objectif ZAN – Zéro Artificialisation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

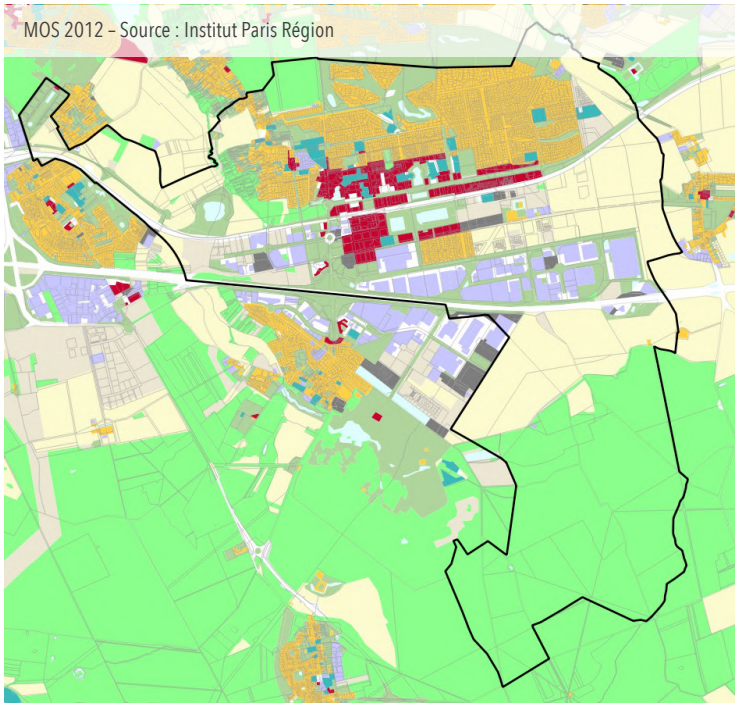
dont 400 497 m² de surfaces consommées **infrastructures (routes et voies ferrées)**

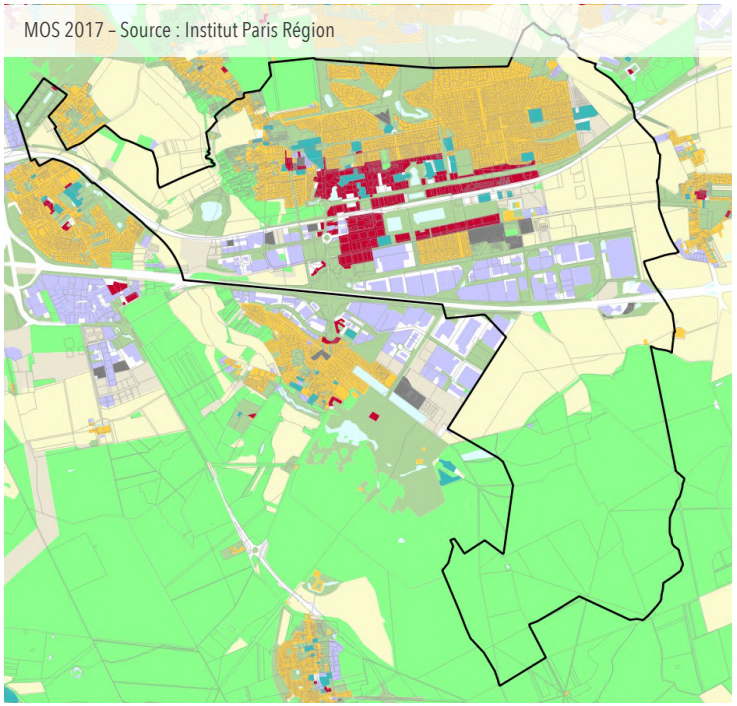
Clé de lecture

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





Forêts
Milieux semi-naturels
Espaces agricoles
Eau
Espaces ouverts artificialisés
Habitat individuel
Habitat collectif
Activités
Equipements
Transports
Carrières, décharges et chantiers

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 :

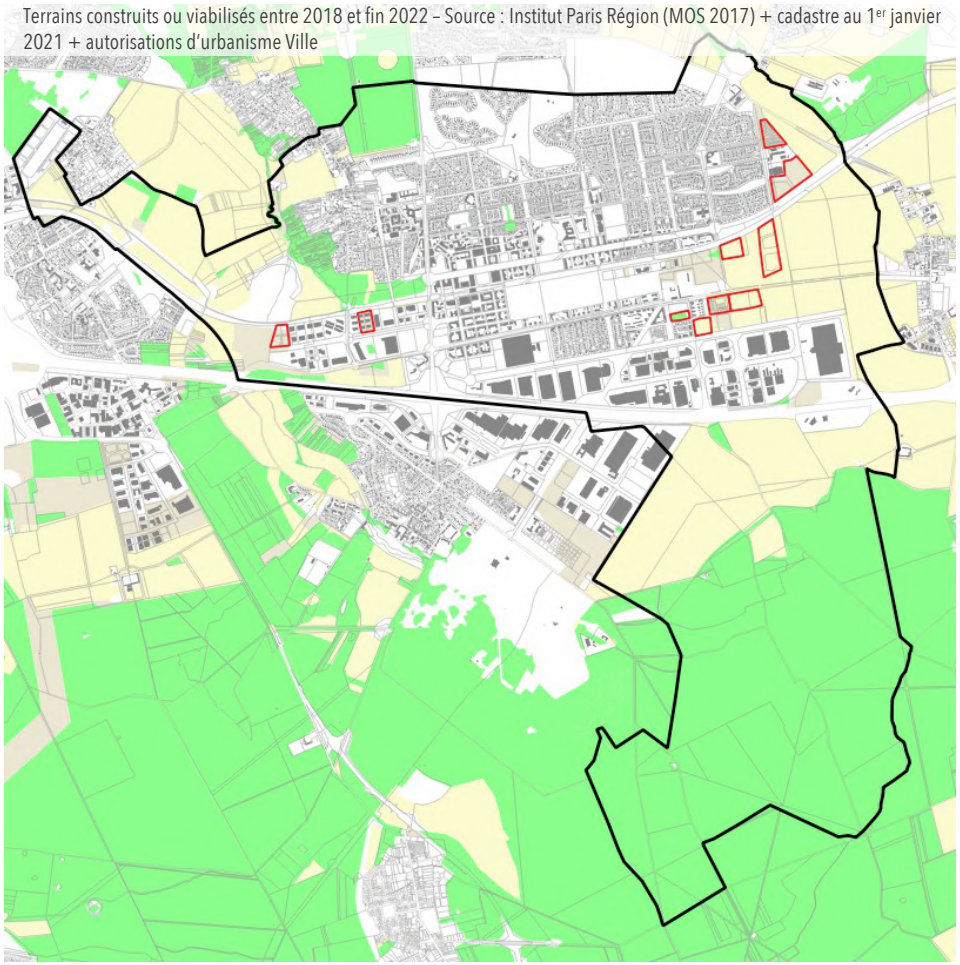
- Pour la période 2012-2022,
- Sur la base des données du mode d'occupation du sol (MOS) de l'Institut Paris Région, des données cadastrales au 1er janvier 2021, de la photographie aérienne et des données Ville.

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).

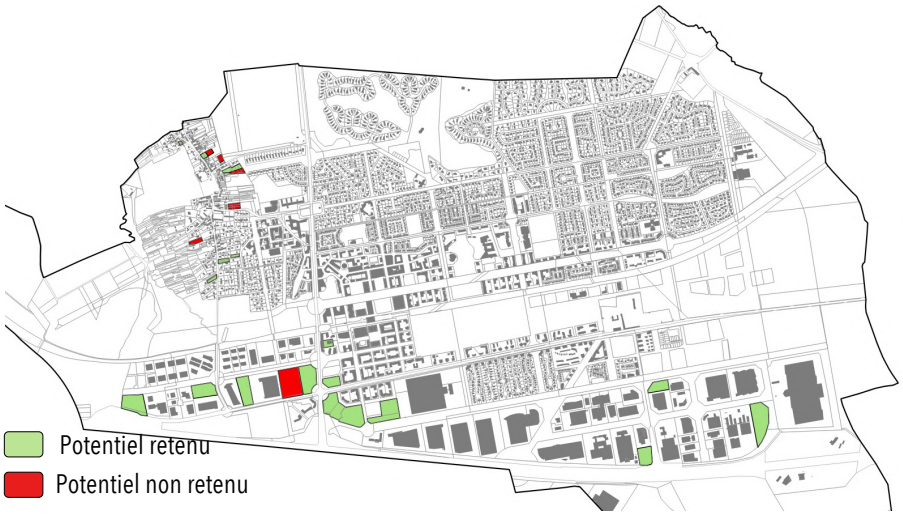
La carte ci-contre présente les terrains construits ou viabilisés entre 2018 et fin 2022 qui regroupent au total 20,94 hectares.

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).