



# LE SYCOMORE

UN QUARTIER POUR LA VIE

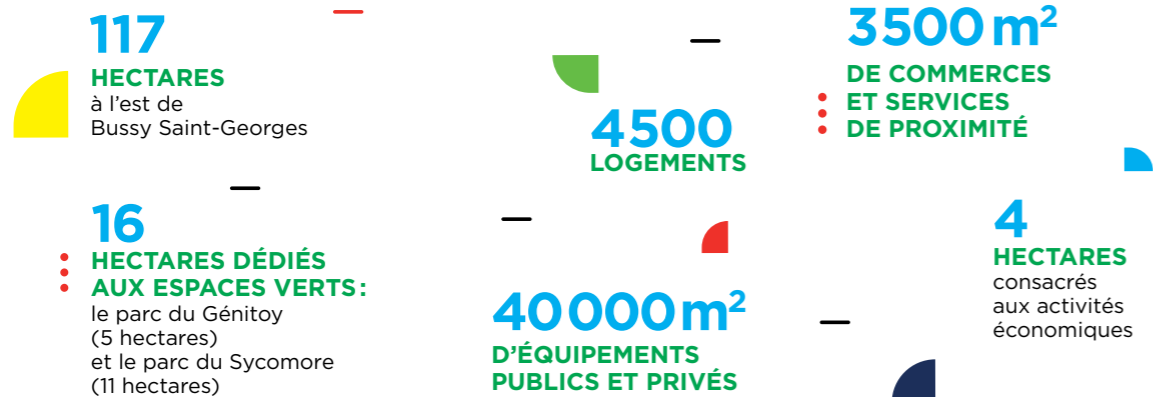
BY EPAMARNE & BUSSY SAINT-GEORGES



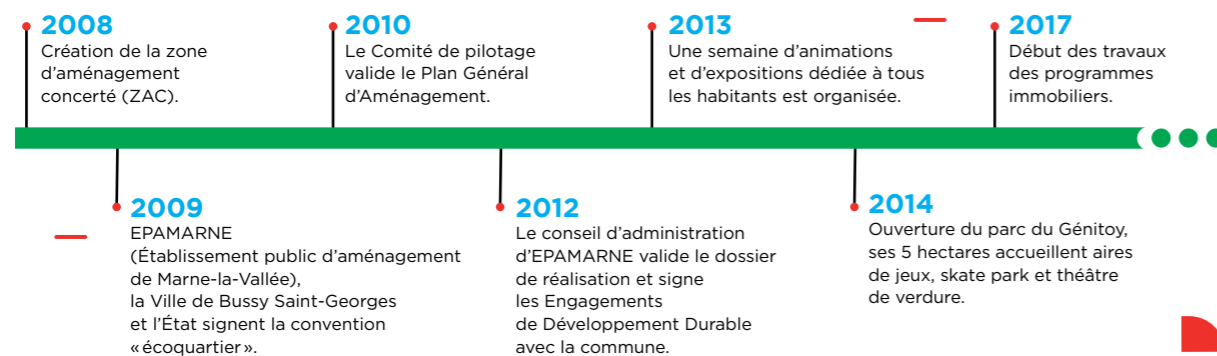
## **LE SYCOMORE**

Un futur quartier fortement  
intégré dans la ville  
de Bussy Saint-Georges

## LE SYCOMORE EN CHIFFRES...



## ... ET EN DATES



### BUSSY SAINT-GEORGES, UNE AGGLOMÉRATION CONÇUE POUR SE DÉVELOPPER HARMONIEUSEMENT

À 25 km à l'est de Paris, au cœur de Marne-la-Vallée, l'agglomération nouvelle de Bussy Saint-Georges a été créée le 15 octobre 1985. Elle dispose d'une excellente desserte (autoroute A4, RER A) et d'un cadre de vie particulièrement agréable. Elle a connu une forte croissance ces dix dernières années, tout en sachant préserver la qualité des lieux. Son développement prend place dans le cadre d'une opération dite d'intérêt national (OIN), fixée par décret en avril 1985. Plusieurs ZAC se sont ainsi succédées comme la ZAC du Centre-ville, lancée en 1990 sur 175 hectares et dont l'achèvement est prévu dans les prochaines années avec notamment la réalisation de parcs d'activités économiques. Le développement du quartier du Sycomore s'inscrit dans cette continuité.

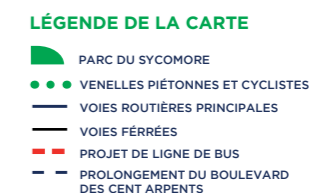
### POURQUOI un nouveau quartier?

Le développement maîtrisé de Marne-la-Vallée, via son établissement public d'aménagement EPAMARNE, vise à proposer chaque année de nouveaux logements qualitatifs et respectueux du cadre de vie. Mais l'ambition va plus loin et répond à la vision portée par la Ville, puisqu'il s'agit de construire un quartier durable, correspondant aux attentes des habitants et s'inscrivant dans le développement global de Bussy Saint-Georges.



### UN QUARTIER CONNECTÉ À LA VILLE

Dans le prolongement des quartiers existants, le Sycomore s'intégrera à la ville en formant un véritable trait d'union entre le centre-ville, sa gare RER et la plaine agricole, d'une part, et d'autre part entre le quartier des Cent Arpents et la zone d'activité Gustave Eiffel ainsi que l'A4, puisqu'un nouveau diffuseur le desservira directement.



## LES GRANDES LIGNES du projet

La volonté partagée par la commune et EPAMARNE est de faire naître un quartier durable. Ainsi, sa conception place l'humain au centre et son aménagement est pensé comme un trait d'union avec le centre-ville et les autres quartiers.

### LES OBJECTIFS PORTÉS SONT AMBITIEUX MAIS ACCESSIBLES

Le Sycomore sera un quartier :

- vivant, complémentaire du centre-ville;
- faisant une large place à la nature;
- proposant des activités, commerces et services, bénéfiques à l'animation de la vie locale;
- renforçant les liaisons douces, l'usage des transports en commun et des mobilités partagées;
- mixant logements individuels et collectifs, logements sociaux et parc privé;
- garantissant une réelle performance énergétique;
- assurant une intégration harmonieuse dans le paysage et le patrimoine existants.

Grâce à une conception innovante, qui pense à l'ensemble comme à chaque détail, ce quartier exemplaire offrira à chacun un cadre de vie propice à l'épanouissement et favorable à la santé. Quartier de toutes les énergies, il propose services, outils numériques, déplacements doux, nature, performance énergétique et usages adaptés aux modes de vie et aux enjeux actuels.

### LE DIALOGUE CONTINUE

Fidèles à leur approche fondée sur la co-construction et l'innovation, EPAMARNE et la Ville de Bussy Saint-Georges mettent en œuvre un échange continu avec les parties prenantes du projet et les habitants, dans une logique de concertation. Pendant trois mois, de mi-novembre 2017 à mi-février 2018, il s'agit d'informer chacun, d'ouvrir un dialogue constructif pour mobiliser les Buxangeorgiens actuels et futurs.

DÉCOUVREZ LE PROJET SUR [WWW.EPAMARNE-EPAFRANCE.FR/SYCOMORE](http://WWW.EPAMARNE-EPAFRANCE.FR/SYCOMORE)

DONNEZ VOTRE AVIS EN LIGNE SUR [WWW.SYCOMORE.JENPARLE.NET](http://WWW.SYCOMORE.JENPARLE.NET)

## LE PARC DU SYCOMORE, reflet de la place faite à la nature

La nature et l'intégration au paysage sont deux partis-pris fondateurs. S'ajoutant au parc du Génitoy, dont les 5 hectares offrent détente et loisirs au cœur de la verdure, **le futur parc du Sycomore apportera sur 11 hectares un espace ouvert et paisible, fédérateur pour tous les habitants et favorable au développement de la biodiversité.** Les usages de ce parc seront largement abordés lors de la concertation. Cette volonté de « nature en ville » se décline dans tous les détails du quartier: ambiances paysagères soignées dans l'ensemble des espaces publics, trame verte qui se diffuse au sein de chacun des îlots de logements eux-mêmes dotés de jardins, de terrasses, de loggias, garantissant des vues apaisées et une connexion forte à la nature.



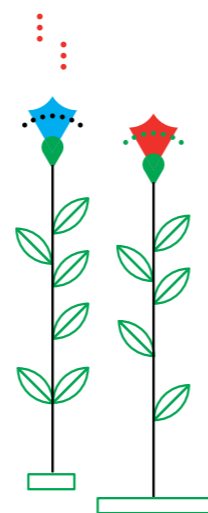
## L'EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE, véritable moteur

Offrir un cadre de vie qualitatif et à la hauteur des enjeux actuels implique des engagements forts en matière d'environnement. À ce titre, **la conception du quartier favorise la diminution de l'empreinte écologique à travers 3 grands axes:**

- mobilité, en développant de véritables alternatives à la voiture individuelle;
- énergies renouvelables, en mettant en place un réseau de chaleur biomasse sur l'ensemble du quartier;
- «énergie grise», en réduisant les consommations en énergies fossiles avec un recours à des éco-matériaux, innovants et renouvelables.

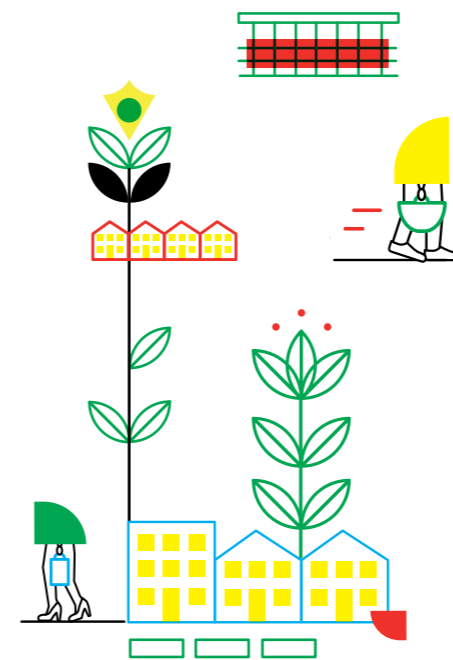


PERSPECTIVE DU PARC



## UNE PLACE CENTRALE animée

Le quartier s'organise autour de la place du Sycomore, conçue comme une véritable place de village avec ses restaurants, ses terrasses, ses commerces, ses services et ses équipements scolaires. En relation directe avec le parc, elle offrira un lieu de convergences et de rencontres pour les Buxangeorgiens. Facilement accessible, desservie par les transports en commun, accueillante et conviviale, **elle a vocation à devenir un espace public majeur de la ville** et s'inscrit dans la complémentarité du centre-ville.



INTENTION D'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DU SYCOMORE



INTENTION D'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE CIRCULÉE



INTENTION D'AMÉNAGEMENT D'UNE RUE NON CIRCULÉE

## LES DÉPLACEMENTS AUTREMENT: priorité aux mobilités douces

Pour favoriser un environnement serein et limiter les pollutions, le quartier du Sycomore offre de véritables alternatives à la voiture. **Une trame piétonne et une trame cyclable desservent l'intégralité des îlots et relient les autres quartiers.** Ruelles et espaces publics sont ainsi des espaces apaisés. **Le réseau de transports en commun est mis à l'honneur,** avec un service de bus optimisé et relié aux grands points de connexion que sont la gare RER ou le centre-ville. C'est un nouveau schéma de circulation qui prend forme, permettant à chacun de bénéficier des atouts de la mobilité douce.

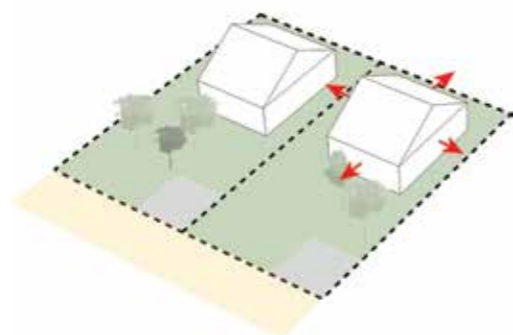


## REPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS tout au long de leur vie

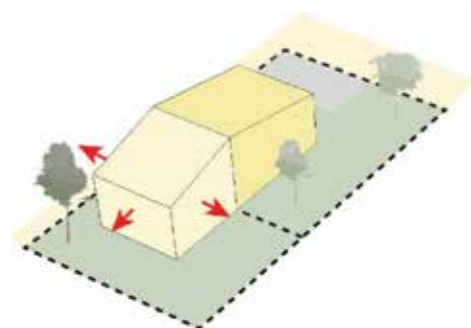
Offrant toute une palette d'habitats résidentiels, de la maison individuelle aux logements collectifs, le Sycomore mise également sur la flexibilité de l'habitat.

Le quartier est conçu selon le principe d'un parcours résidentiel, afin d'accompagner ses habitants à chaque étape de leur vie.

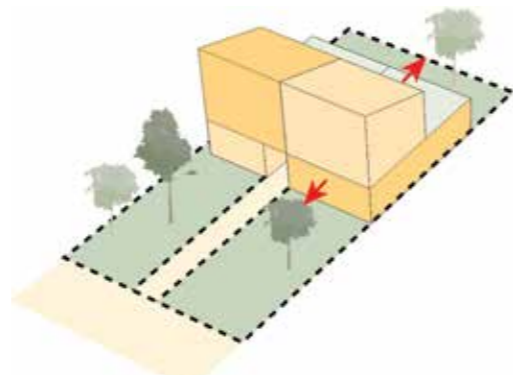
Il offrira aux habitants un large choix de logements d'une part et d'autre part des habitats évolutifs qui pourront se transformer selon leurs besoins.



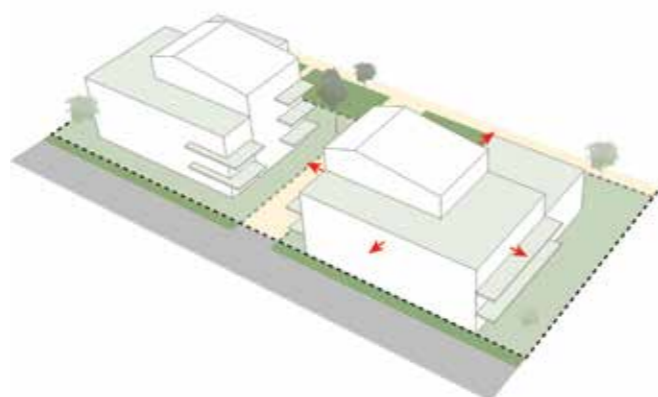
1 MAISONS INDIVIDUELLES STRICTES



2 MAISONS INDIVIDUELLES ACCOLÉES



3 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES



4 LOGEMENTS COLLECTIFS

DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

## UN QUARTIER qui facilite la vie

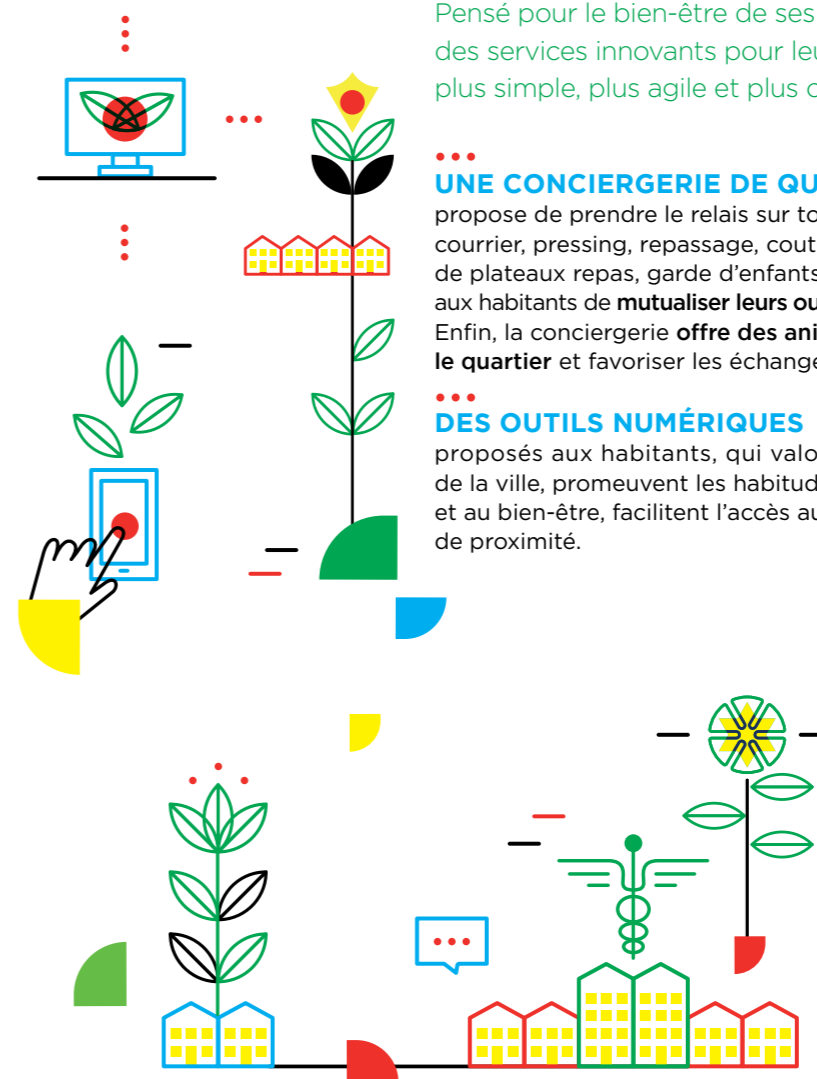
Pensé pour le bien-être de ses habitants, le Sycomore offre des services innovants pour leur rendre le quotidien à la fois plus simple, plus agile et plus convivial :

### UNE CONCIERGERIE DE QUARTIER

propose de prendre le relais sur tout un ensemble de tâches : courrier, pressing, repassage, couture, cordonnerie, livraison de plateaux repas, garde d'enfants, etc. Elle permet aussi aux habitants de **mutualiser leurs outils** et leurs appareils domotiques. Enfin, la conciergerie **offre des animations pour faire vivre le quartier** et favoriser les échanges entre les habitants.

### DES OUTILS NUMÉRIQUES

proposés aux habitants, qui valorisent les services citoyens de la ville, promeuvent les habitudes favorables à la santé et au bien-être, facilitent l'accès aux services et commerces de proximité.



### VERS LE LABEL ECOQUARTIER

La Ville de Bussy Saint-Georges et EPAMARNE ont porté la candidature du Sycomore pour la labellisation EcoQuartier. L'État, à travers le Ministère de la cohésion des territoires, attribue ce label lorsque les 20 engagements rassemblés dans la Charte des EcoQuartiers sont respectés. Il valorise ainsi les opérations exemplaires, qui permettent aux habitants de vivre dans des lieux respectueux des principes du développement durable.

Concrètement, ce sont des quartiers dont la conception intègre la participation de toutes les parties prenantes, qui contribuent à l'amélioration du quotidien et favorisent le lien social, qui participent au dynamisme économique et territorial et, bien sûr, qui offrent une gestion responsable des ressources tout en intégrant fortement la nature en ville.

## UN QUARTIER pariant sur la santé

Le Sycomore favorise la santé de ses habitants à travers trois aspects complémentaires, dont les bénéfices s'additionnent à la limitation des pollutions et aux larges espaces naturels :

### UNE MAISON DE SANTÉ, AU SEIN DU QUARTIER

### UN AMÉNAGEMENT URBAIN FAVORISANT L'ADOPTION DES MOBILITÉS ACTIVES

que sont la marche et le vélo, ainsi que la pratique du sport.

### RÉFLEXION SUR UNE OFFRE D'ALIMENTATION SAINE ET LOCALE

## LES ACTEURS

**MARNE LA VALLÉE**  
EPAMARNE

**bussy**  
www.bussysaintgeorges.fr

...  
**EPAMARNE ET LA VILLE DE BUSSY SAINT-GEORGES TRAVAILLENT MAIN DANS LA MAIN À L'ÉLABORATION DU QUARTIER DU SYCOMORE.**

Essentiel au développement du territoire et à la construction du Grand Paris, **l'établissement public EPAMARNE est doté d'une expérience unique en matière d'aménagement.**

Sous la direction de l'État et des collectivités locales, il réalise des logements qualitatifs, accélère le développement économique et participe ainsi à créer de la valeur sur le territoire.

**Son ambition fondamentale: créer une ville durable, la ville du XXI<sup>e</sup> siècle.** Son rôle d'assembler entre élus, partenaires publics et privés lui permet de mettre en œuvre des projets urbains exemplaires et innovants, respectueux des équilibres sociaux et environnementaux.

### EPAMARNE

5 Boulevard Pierre Carle  
77186 Noisiel  
01 64 62 44 44

**www.epamarne-epafrance.fr**

...  
**BUSSY SAINT-GEORGES EST L'UN DES PÔLES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAJEUR DE L'EST PARISIEN. SA SITUATION IDÉALE, SON DYNAMISME ET SA DESSERTE PERFORMANTE EN FONT UNE VILLE TRÈS ATTRACTIVE.**

Ses habitants sont attachés à cette commune des «parcs et jardins», où la qualité de vie se conjugue à un urbanisme intelligent et à une abondance de services.

Très impliquée dans la réalisation du futur quartier du Sycomore, la ville souhaite poursuivre un développement cohérent, soucieux de l'environnement et du bien-être de chacun.

### BUSSY SAINT-GEORGES

Hôtel de Ville  
Place de la Mairie  
77600 Bussy Saint-Georges  
01 64 66 24 24

**www.bussysaintgeorges.fr**

Crédits : couverture : Golem images / p.2-3 : cartographie EPAMarne / p.4 : © FMP, perspective C. Orsingher / p.5 : croquis TGTFP / p.6 : schémas TGTFP.

