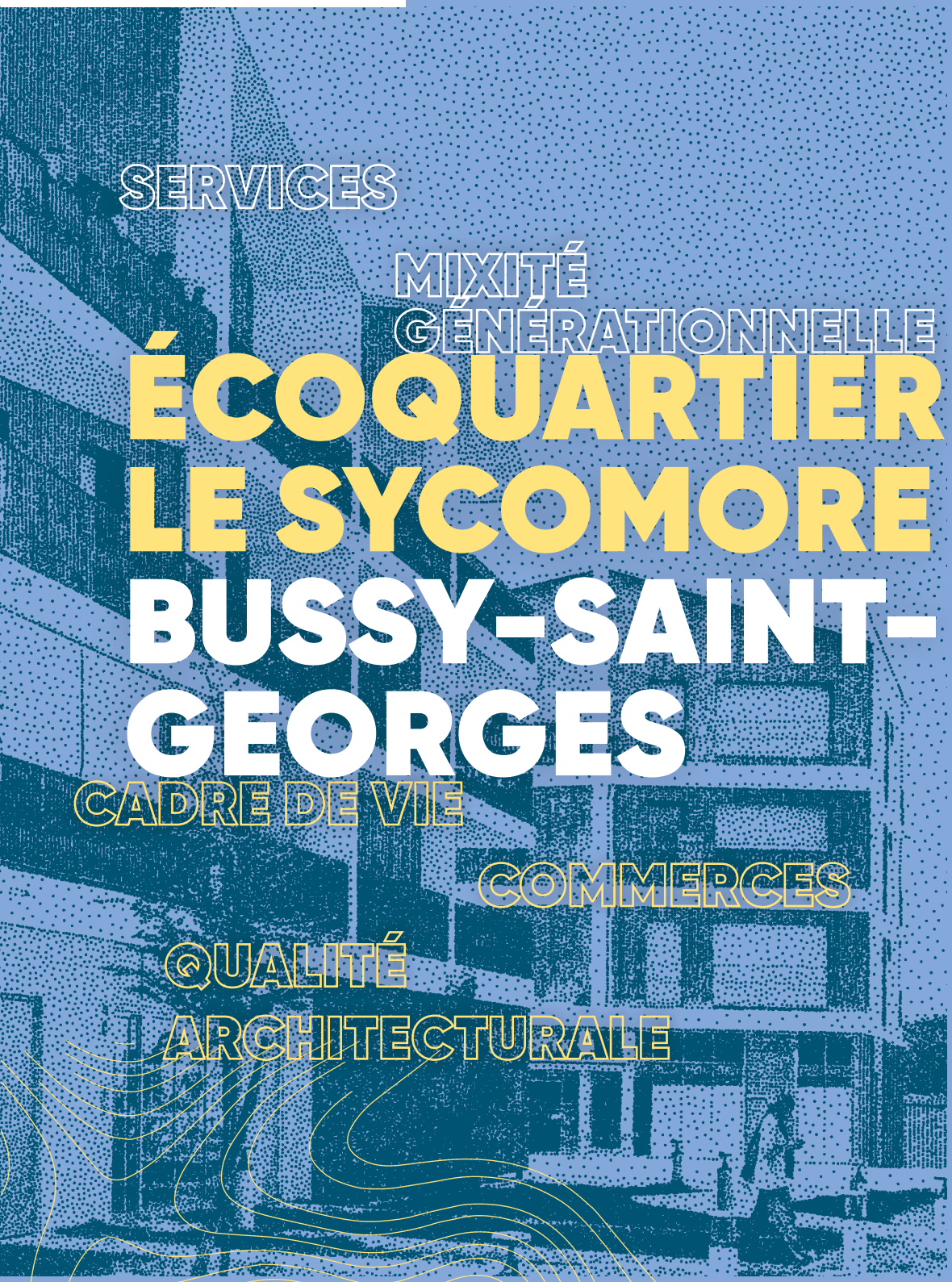
EpaMarne
l'âme dans l'aménagement

Des logements et lieux de vie entre ville et nature



ÉCOQUARTIER LE SYCOMORE BUSSY-SAINT-GEORGES

CADRE DE VIE

COMMERCES

QUALITÉ ARCHITECTURALE



Programme habiter autrement 1 - Valophis

UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE À LA DIVERSITÉ DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES

Située dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de Bussy-Saint-Georges, la ZAC du Sycomore s'inscrit dans la continuité du développement de la ville nouvelle qui vise à répondre aux besoins de logements dans l'Est parisien. L'enjeu est de développer un quartier alliant aménités urbaines et proximité des espaces naturels préservés. Le quartier est facilement accessible depuis les zones d'emploi de l'est parisien.

- **Des services de proximité dans des programmes de logements :** des rez-de-chaussée intégrant des commerces et services pour les nouveaux habitants du quartier.
- **La nature au cœur du projet :** le quartier préserve la biodiversité, notamment via une zone humide pour la faune locale, et offre un cadre de vie agréable avec le parc des Promenades du Génitoy, un espace de 11 hectares propice au bien-être et à la convivialité.
- **Des lieux de vie pour tous :** la diversité de logements, d'équipements sportifs et d'établissements scolaires renforce l'attractivité du territoire et contribue à son dynamisme.

Les chiffres clés

16 ha
de parc

4 500
logements

3 500 m²
de commerces

Niveau 2
Label Ecoquartier

Un quartier connecté à Paris et au réseau TGV

RER A
30 min
de Paris

30 km
de Paris

10 minutes
de gare TGV
Marne-la-
Vallée-Chessy

Des réalisations qui structurent le territoire



Groupe scolaire Jacques Chirac

Groupe scolaire de 16 classes (maternelle + élémentaire), restaurant scolaire et accueil de loisirs sans hébergement



Edelis

Programme « Les jardins de Montespan »

99 logements
Mode constructif mixte avec bois



Parc du Sycomore

Conçu pour des usages récréatifs, sportifs et festifs

Les 5 atouts du quartier

1 Offre de logements diversifiée

Des logements en accessions, intermédiaires et sociaux, ainsi qu'hébergements spécifiques (résidences séniors, médico-sociales, co-living solidaire, hébergements médicalisés, ...)

2 Accessibilité locale et métropolitaine

Des mobilités douces et un accès facilité au centre ville, à la gare RER A, ainsi qu'à l'A4 et à la zone d'activité de la Rucherie via un nouveau diffuseur.

3 Services du quotidien

Présence de groupes scolaires, de deux collèges et d'une maison de santé. Un cadre de vie pratique, sain et animé en lien avec les acteurs du territoire.

4 Espaces publics généreux et dynamiques

Une place centrale animée, des commerces, terrasses... pour une vraie mixité générationnelle et un quotidien à taille humaine.

5 Exemplarité environnementale

Liaisons douces, préservation de l'environnement, réseau de chaleur urbain alimenté à 80% par la biomasse, et matériaux durables font du Sycomore un modèle de responsabilité écologique.



Programme Habiter autrement 1 - Vinci Quartus Legendre

Les grandes étapes

2015
Premiers aménagements paysagers (parcs, bassins, trames vertes)

2019
Livraison des premiers logements et équipements publics

2027
Livraison du diffuseur autoroutier du Sycomore et du centre aquatique

2028
Livraison des Promenades du Génitoy

2032
Livraisons des derniers logements

Un quartier, trois défis

Renforcer la qualité du logement

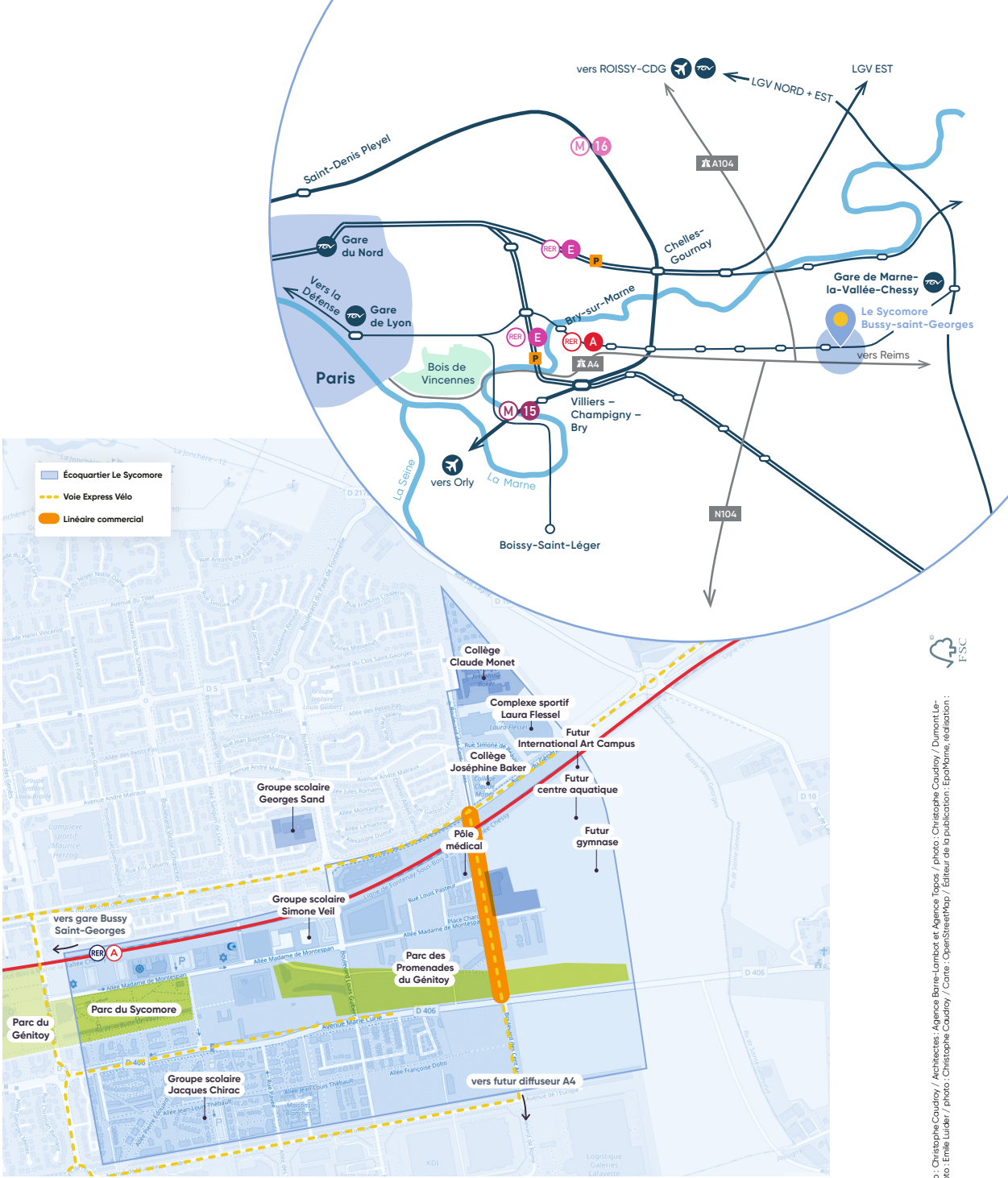
La charte « Qualité logement » encadre les constructions à Bussy-Saint-Georges autour de trois axes : usage, environnement et qualité de réalisation. Elle impose des surfaces généreuses, des logements bien orientés, des matériaux durables et un haut niveau de finition.

Rééquilibrer les flux de circulation et conforter les mobilités actives

Deux ponts enjambent le RER pour désengorger les axes routiers du centre et de l'entrée de ville. Le quartier du Sycomore assurera la liaison entre la gare RER et le parc, avec une allée piétonne, une piste cyclable et un bus à haute fréquence renforçant les transports en commun.

Valoriser la nature en ville

Trois bassins écologiques renforcent la biodiversité. Les Promenades du Génitoy assureront une continuité verte jusqu'à la ferme de Jossigny. L'Écoquartier est traversé par une trame verte avec vergers, jardins et jeux.



DÉCOUVREZ L'ÉCOQUARTIER LE SYCOMORE
À BUSSY-SAINT-GEORGES

Que retenir de ce projet ambitieux ?
Le développement de la ZAC du Sycomore à Bussy-Saint-Georges illustre la maîtrise d'une opération d'envergure qui répond aussi bien aux impératifs de mixité fonctionnelle qu'à la forte demande résidentielle exprimée. L'établissement public accompagne les parcours résidentiels des ménages via la production de logements sociaux, intermédiaires et en accession.

Retrouvez en détails l'Écoquartier Le Sycomore grâce à notre book de références en scannant ce QR code.

© Epamarne / Architectes : Atelier Du Pont / photo : Christophe Caudroy / Architectes : Agence Barré-Lambot et Agence Topos / photo : Christophe Caudroy / Dumont Legrand architectes / Atelier jours paysagiste / photo : Christophe Caudroy / photo : Emile Luider / photo : Christophe Caudroy / Carte : OpenStreetMap / Éditeur de la publication : EpaMarne, réalisation : Agence Comme un arbre ! / juin 2026

EpaMarne, aménageur public de référence de l'est parisien, participe à la production de nouveaux logements et contribue à l'accueil d'activités économiques en apportant des réponses concrètes aux défis écologiques et sociaux ainsi qu'aux évolutions des modes de vie des habitants.

EpaMarne
l'âme dans l'aménagement

8, avenue André-Marie Ampère
77420 Champs-sur-Marne

www.epamarne-epafrance.fr