

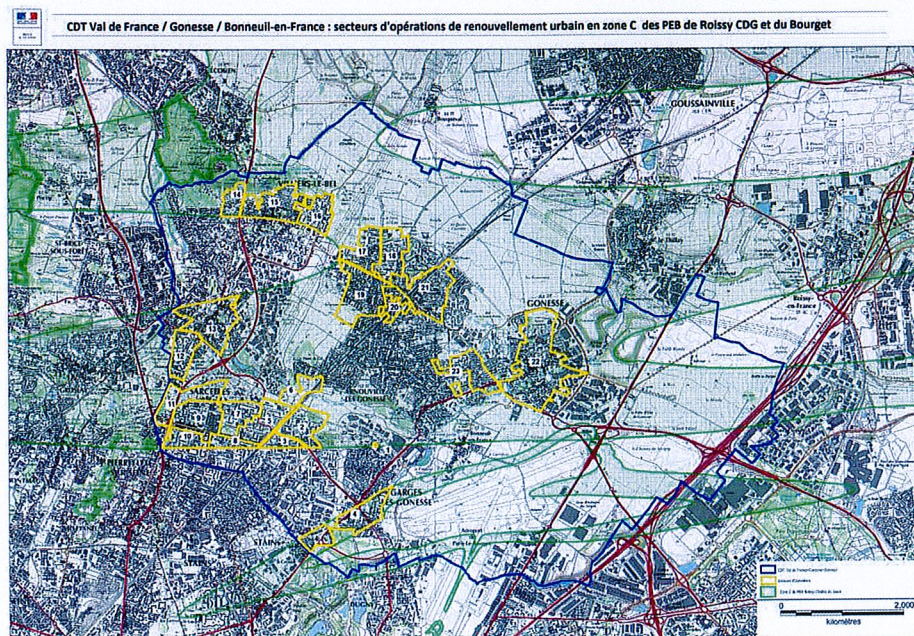


**Roissy
Pays de
France**
Communauté
d'Agglomération



Contrat de Développement Territorial Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France

Modification de la programmation de 7 secteurs de
réaménagement urbain de l'avenant logement sur la
commune de Sarcelles



Validé au comité de pilotage et de suivi du 22 mars 2017

Avenant n°1 au Contrat de Développement Territorial
Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France

Jean-Yves LATOURNERIE
Préfet du Département du Val d'Oise



22 JUIN 2017

Arnaud BAZIN
Président du Conseil Départemental
du Val d'Oise

Jean-Pierre BLAZY
Député, Maire de Gonesse

Pascal DOLL
Maire d'Arnouville



Maurice LEFEVRE
Maire de Garges-lès-Gonesse



Patrick RENAUD
Président de la Communauté
d'Agglomération Roissy Pays de France



François PUPPONI
Député, Maire de Sarcelles



Jean-Louis MARSAC
Maire de Villiers-le-Bel

Jean-Luc HERKAT
Maire de Bonneuil-en-France



Le présent dossier porte sur la modification de la programmation de certains secteurs de réaménagement urbain tels que définis par l'avenant au contrat de développement territorial de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France, signé le 8 mars 2015.

La modification porte exclusivement sur les secteurs situés sur le territoire de la commune de Sarcelles (secteurs 5, 7 à 9 et 11 à 13).

La plupart de ces modifications consistent à adapter la programmation des secteurs de réaménagement urbain au projet de renouvellement urbain des quartiers des Lochères (secteurs 5, 7, 8 et 9) et de Rosiers Chantepie (secteur 12), en cours de définition dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce projet a été élaboré au cours des deux années écoulées depuis la validation de l'avenant logement au CDT : alors que le protocole de préfiguration NPNRU de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France vient d'être signé par les partenaires, le projet Sarcellois est parvenu à un niveau de définition permettant d'adapter la programmation des secteurs de réaménagement urbain du CDT.

Les autres modifications répondent à l'identification d'emprises mutables sur le projet d'éco-quartier de l'Entre Deux / Pointe ¾ (secteur 11) et à la prise en compte de nombreux projets de construction portés par des promoteurs sur le Village, qui fait, semble-t-il, l'objet d'une attractivité nouvelle, insuffisamment anticipée au moment de la validation de l'avenant (secteur 13).

Secteur 5 : Watteau Jaurès Gare

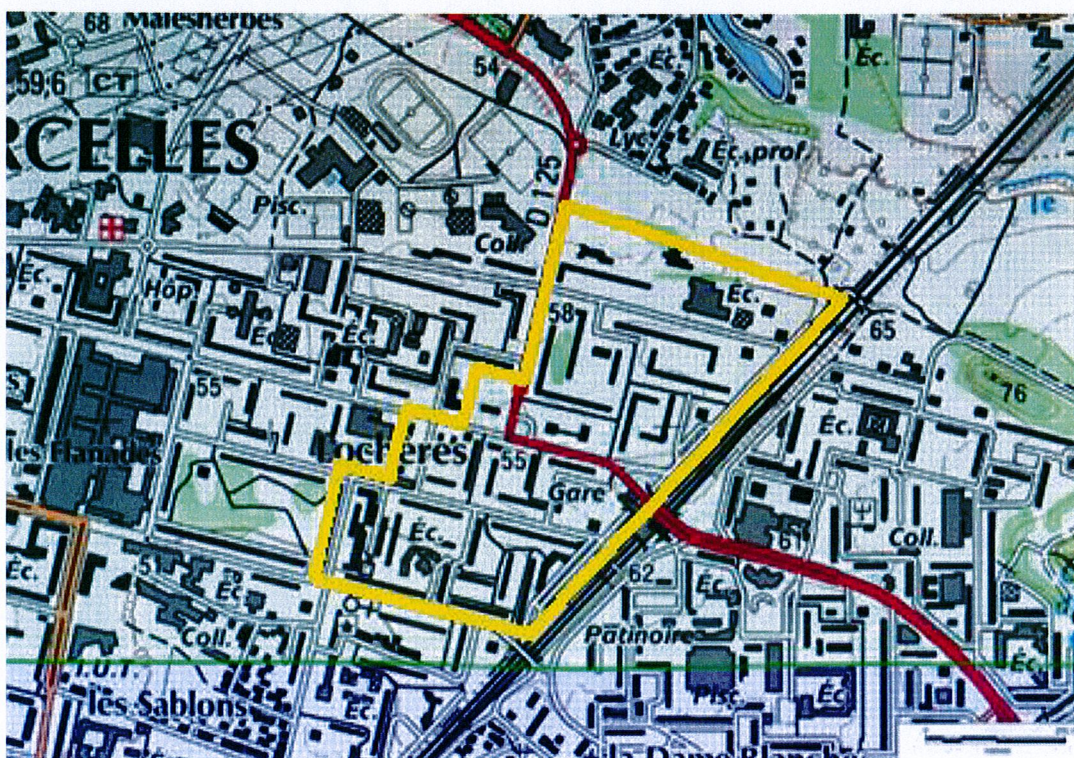
Le projet de renouvellement urbain des Lochères prévoit aujourd'hui, sur le secteur 5 :

- Une opération de construction de 150 logements portée par OSICA,
- Deux opérations de démolitions d'un total de 100 logements (OSICA/Fragonard : 60 logements ; 2 cages d'une copropriété : 40 logements).

Il est donc possible de réduire significativement la programmation de ce secteur, afin de reporter les droits à construire sur des secteurs à plus fort potentiel au regard du projet de renouvellement urbain.

Au regard du nombre de démolitions d'ores et déjà programmées, le nombre de logements reconstruits est porté de 80 à 100.

En réduisant à 250 le nombre total de logements à construire au total, et au regard de l'opération de construction d'ores et déjà identifiée, il subsiste un potentiel de construction de 100 logements.



Secteur 5	Avant	Après	Evolution
Logements supplémentaires	770	150	- 620
Logements reconstruits	80	100	+ 20
Total	850	250	- 600

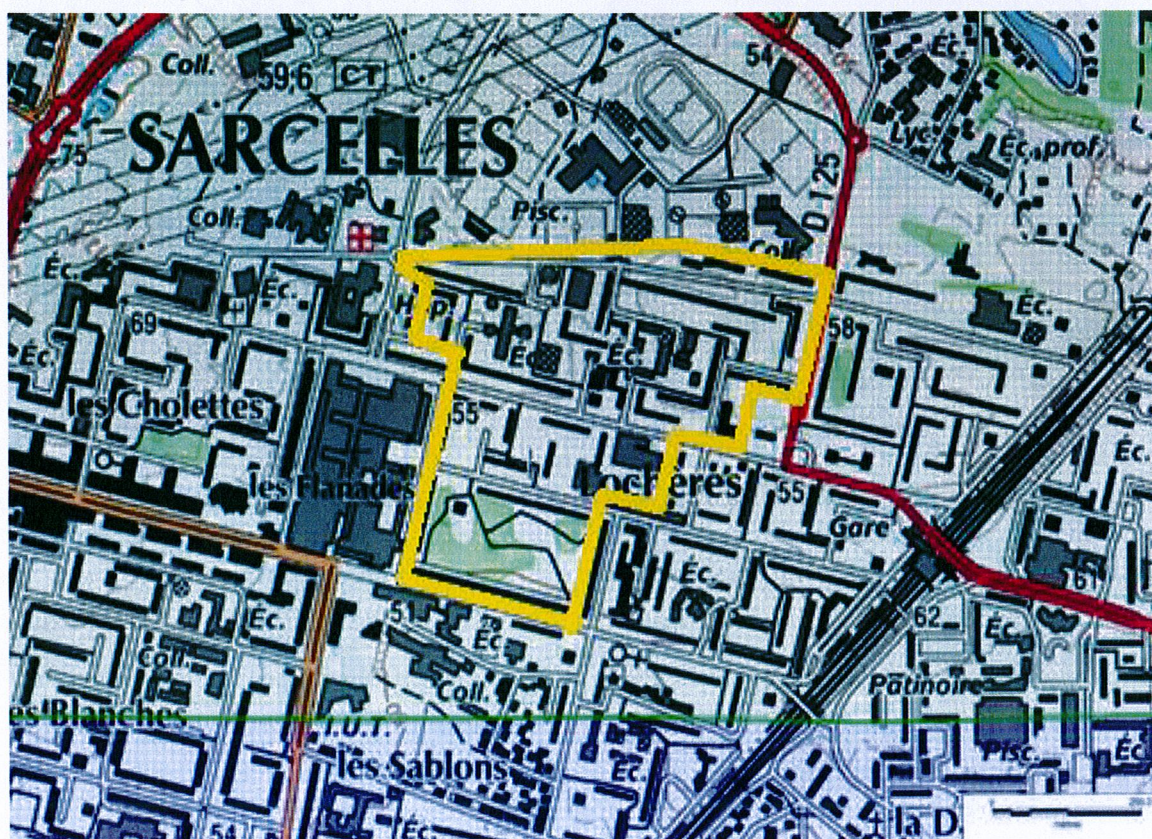
Secteur 7 : Saint Exupéry

Le projet de renouvellement urbain des Lochères prévoit aujourd'hui, sur ce secteur 7 :

- Deux opérations de construction d'un total de 150 logements (terrain ex-Renault : 80 logements ; terrain ex-chaufferie : 70 logements),
- Trois opérations de démolition pour un total de 56 logements (OSICA/centre commercial : 16 logements ; Marie Blanche : 20 logements ; Val d'Oise Habitat : 20 logements).

Au regard des démolitions d'ores et déjà programmées, le nombre de logements reconstruits est porté de 20 à 56.

Le nombre de logements supplémentaires est diminué en conséquence.



Secteur 7	Avant	Après	Evolution
Logements supplémentaires	150	114	- 36
Logements reconstruits	20	56	+ 36
Total	170	170	0

Secteur 8 : Pasteur – Sablons

Le projet de renouvellement urbain des Lochères identifie un site apte à accueillir une opération de construction de logements sur le terrain de l'ex-cuisine centrale, pour un potentiel de 60 logements.

Il est donc possible de réduire la programmation de ce secteur, afin de reporter les droits à construire sur des secteurs à plus fort potentiel au regard du projet de renouvellement urbain. Compte tenu de la capacité du site identifié pour une opération de construction de logements, le nombre de logements affectés à ce secteur est réduit de 130 à 60.



Secteur 8	Avant	Après	Evolution
Logements supplémentaires	130	60	- 70
Logements reconstruits	0	0	/
Total	130	60	- 70

Secteur 9 : Flanades – Cholettes

Ce secteur fait l'objet de nombreux projets de construction de logement libre portés par des promoteurs privés. Il convient de permettre la réalisation de ces projets, qui contribueront à la diversification de l'habitat sur le territoire communal et intercommunal.

Pas moins de 5 projets sont aujourd'hui identifiés, pour un total de 775 logements :

- Wang/Tour du Forum : 137 logements (permis de construire délivré),
- Entrée Avenue du 8 mai 1945 : 234 logements,
- Site de l'ex Forum des Cholettes : 254 logements,
- Site de l'ex garage des Flanades : 150 logements.

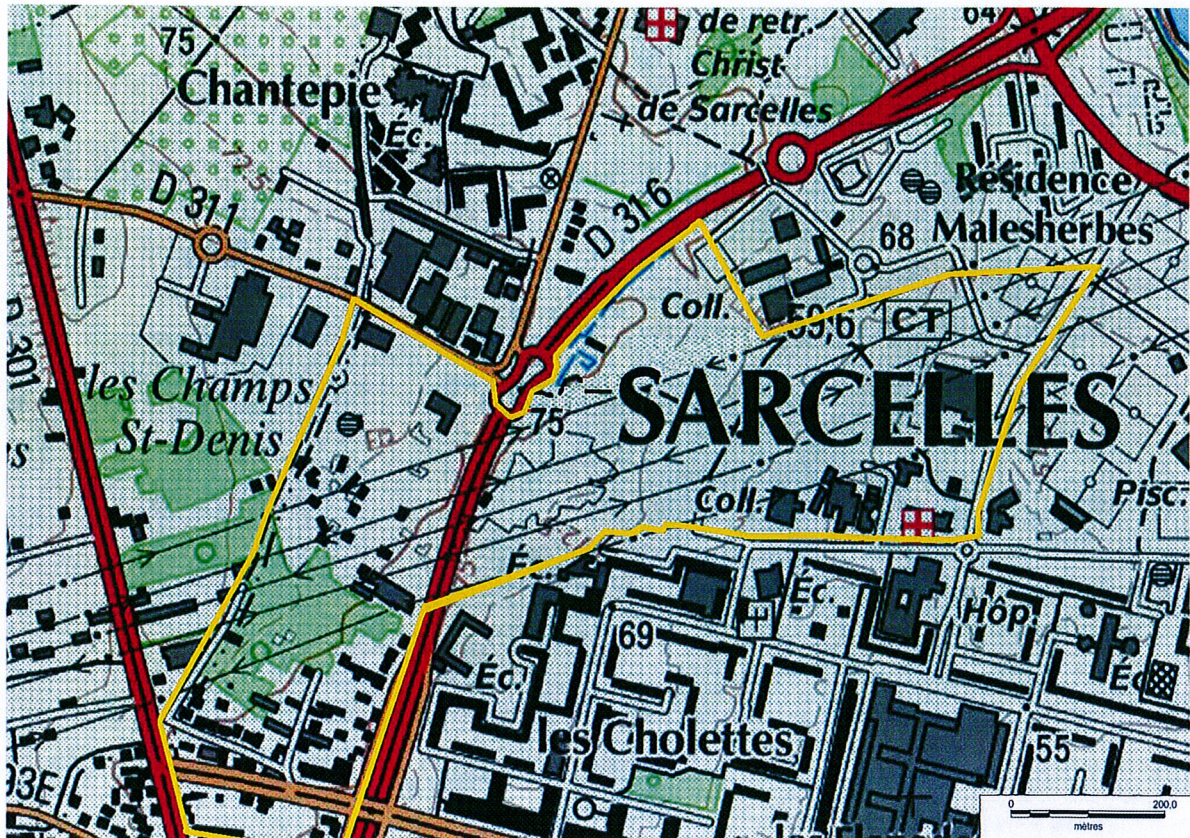
Le nombre de logements supplémentaires, porté de 420 à 600 lors de la modification validée le 26 novembre 2015, est désormais de 780.



Secteur 9	Avant	Après	Evolution
Logements supplémentaires	420	780	+ 360
Logements reconstruits	0	0	/
Total	420	780	+ 360

Secteur 11 : Pointe ¾ – Entre Deux – 8 mai 1945

Suite à la réalisation de la ZAC à vocation économique de l'Entre Deux/Pointe Quarts, des emprises mutables ont été identifiées, permettant à la Ville de Sarcelles d'engager un projet d'éco-quartier. Le nombre de logements supplémentaires programmés sur ce secteur (200) se situe en-deçà du potentiel identifié : il est porté à 300.



Secteur 11	Avant	Après	Evolution
Logements supplémentaires	200	300	+ 100
Logements reconstruits	0	0	/
Total	200	300	+ 100

Secteur 12 : Rosiers Chantepie

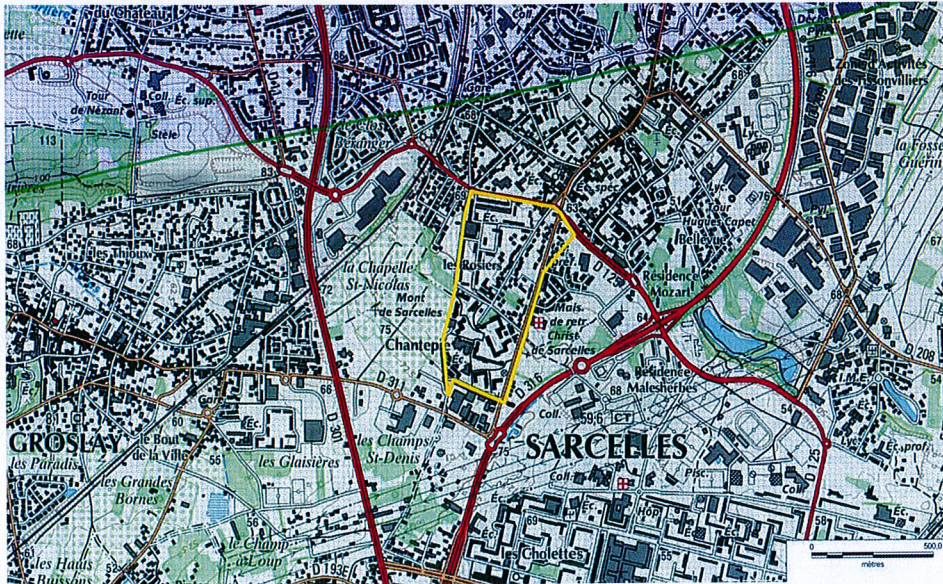
Le projet de renouvellement urbain de Rosiers Chantepie prévoit aujourd'hui, sur le secteur 12 :

- Trois projets de construction de logements libres d'un total de 99 logements portés par des promoteurs privés,
- Une opération de démolition de 126 logements portée par Domaxis.

D'autres opérations de construction doivent être programmées sur les sites de démolition de logements et d'équipements publics, qui seront portées par des promoteurs ou par l'AFL, pour un total de 245 logements.

Au regard des opérations de constructions programmées (99) et envisagées (245 dont 190 démolitions/reconstructions), le nombre de logements supplémentaires programmés sur ce secteur (110) se situe en-deçà du potentiel identifié : il est porté à 154.

Compte tenu des projets identifiés, il subsiste un potentiel de construction de 245 logements.



Secteur 12	Avant	Après	Evolution
Logements supplémentaires	110	154	+ 44
Logements reconstruits	190	190	/
Total	300	344	+ 44

Secteur 13 : Village

Sur ce secteur, une douzaine de projets de construction, portés par différents promoteurs, sont d'ores et déjà identifiés, pour un total de 735 logements. Or le nombre de logement à construire sur ce secteur est limité à 500.

Il est donc décidé de reporter 222 logements des autres secteurs, sur le secteur 13, portant leur nombre total à 722 logements supplémentaires.

Les opérations de démolition n'avait pas été identifiées sur ce secteur et au regard du nombre de logements insalubres et squattés, il est prévu 30 démolitions / reconstructions de logements.

Compte tenu des projets identifiés, il subsiste un potentiel de construction de 17 logements.



Secteur 13	Avant	Après	Evolution
Logements supplémentaires	500	722	+ 222
Logements reconstruits	0	30	+ 30
Total	500	752	+ 252

La modification :

- Porte sur une seule commune : Sarcelles,
- Porte sur sept secteurs de réaménagement urbain existants et dont le périmètre reste inchangé,
- N'a pas pour effet de modifier le nombre total de logements supplémentaires ni à l'échelle du CDT (6360 logements), ni à l'échelle de la commune de Sarcelles (2440 logements),
- A pour effet d'identifier 86 logements supplémentaires (sur les secteurs 5, 7 et 13) pour répondre aux besoins de renouvellement urbain en complément des 1625 logements programmés, portant à 1711 le nombre de logements construits en compensation de logements démolis sur les 2700 à réaliser à l'horizon du CDT,
- A pour effet de modifier le nombre total de logements reconstruits identifiés à l'échelle du CDT (1711 logements), et à l'échelle de la commune de Sarcelles (376 logements),
- N'a pas pour objet de modifier la répartition entre logements supplémentaires (6360 logements) et logements reconstruits (2700 logements), à l'échelle du CDT.

Les pages suivantes se substituent respectivement à la page 19 de l'avenant au CDT signé le 8 mars 2015, et aux fiches opérations des secteurs 5, 7 à 9 et 11 à 13 annexées à l'avenant.

N° de secteur	Nom de secteur	Logements supplémentaires pour le desserrement et une légère croissance de population	Logements reconstruits	Nombre total de logements
GARGES-LES-GONESSE				
1	La Muette / Jean Moulin	60	0	60
2	Dame Blanche Nord / Parisis	300	546	846
3	Dame Blanche Ouest	67	138	205
4	Vieux Pays / Croix Buard / Argent	220	0	220
Total Garges-lès-Gonesse		647	684	1331
SARCELLES				
5	Watteau Jaurès Gare	150	100	250
6	Secteur du Dôme	100	0	100
7	Saint Exupéry	114	56	170
8	Pasteur - Sablons	60	0	60
9	Flanades - Cholettes	780	0	780
10	Gide - Saint-Saëns	60	0	60
11	Pointe ¾ - Entre Deux - 8 Mai 1945	300	0	300
12	Rosiers Chantepie	154	190	344
13	Village	722	30	752
Total Sarcelles		2440	376	2816
VILLIERS-LE-BEL				
14	Le Val Roger	100	0	100
15	Le Village	335	43	378
16	Puits-la-Marlière	154	110	264
17	Le Clair de Lune	55	5	60
18	Les Carreaux	109	105	214
19	Les Charmettes	957	31	988
Total Villiers-le-Bel		1710	294	2004
ARNOUVILLE				
20	Quartier de la gare	200	0	200
Total Arnouville		200	0	200
GONESSE				
21	Fauconnière - Marronniers	168	52	220
22	Centre ancien	930	270	1200
23	Saint Blin - La Madeleine	265	35	300
Total Gonesse		1363	357	1720
TOTAL GENERAL		6360	1711	8071

5

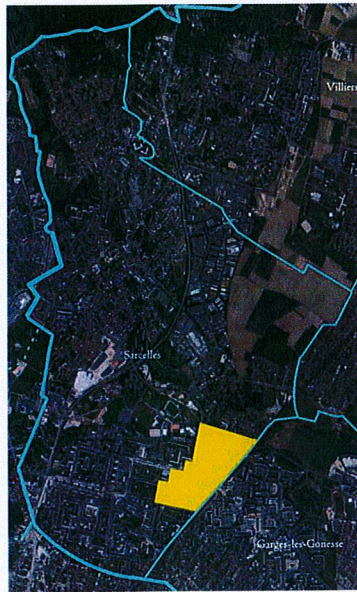
Watteau Jaurès Gare

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

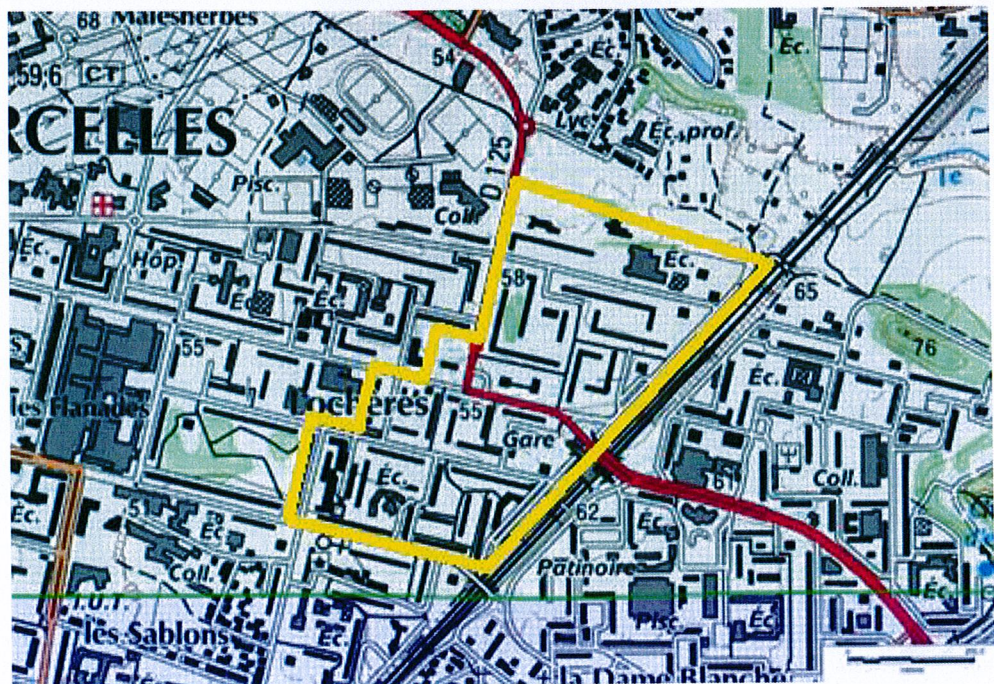
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (**100**)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



Critères de situation urbaine	<input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien
Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti	<input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> non
Nombre de logements envisagés	250 logements (offre nouvelle : 150 , logements reconstruits : 100). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i>
Calendrier de réalisation	2014 - 2026
Possibilité de mise en compatibilité du PLU	Prévoir une mise en compatibilité du PLU (hauteur, implantation, densité)

7

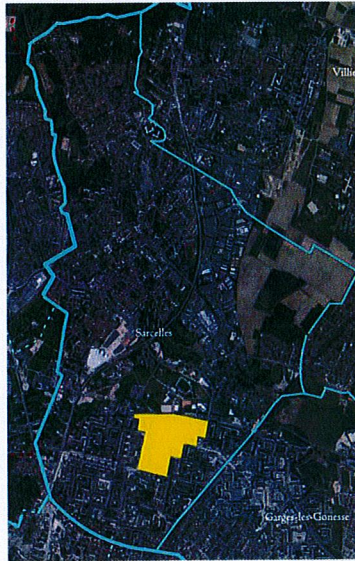
Saint Exupéry

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

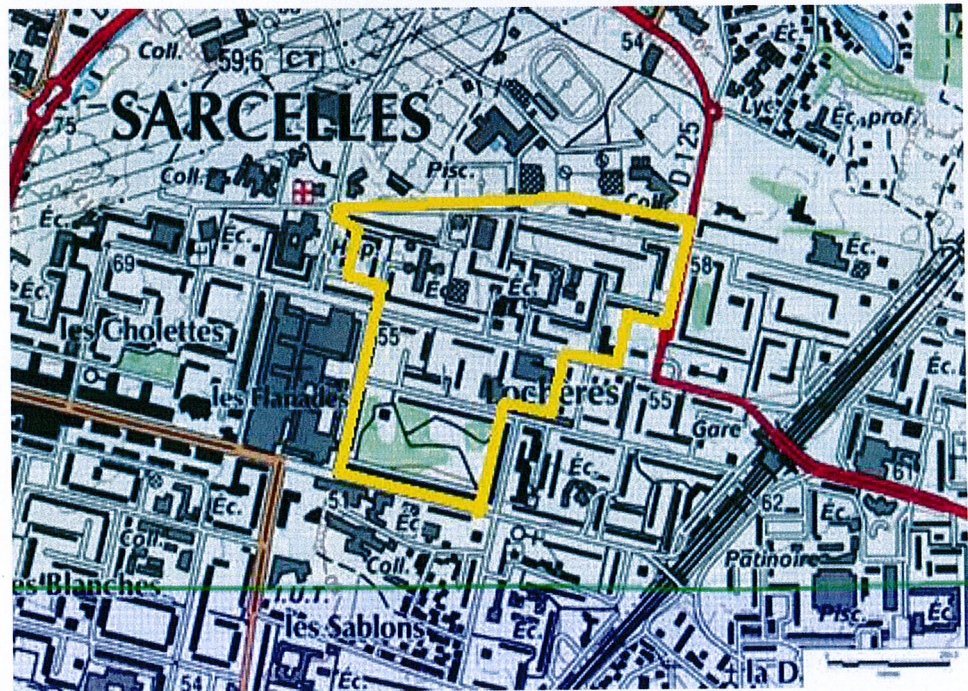
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (56)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



Critères de situation urbaine	<input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien
Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti	<input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> non
Nombre de logements envisagés	170 logements (offre nouvelle : 114 , logements reconstruits : 56). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i>
Calendrier de réalisation	2016-2026
Possibilité de mise en compatibilité du PLU	Prévoir une mise en compatibilité du PLU (densité, implantation)

8

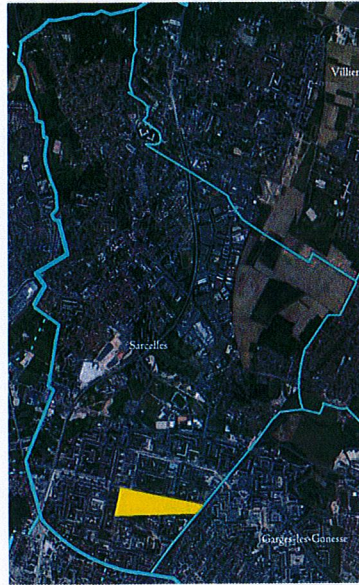
Pasteur – Sablons

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

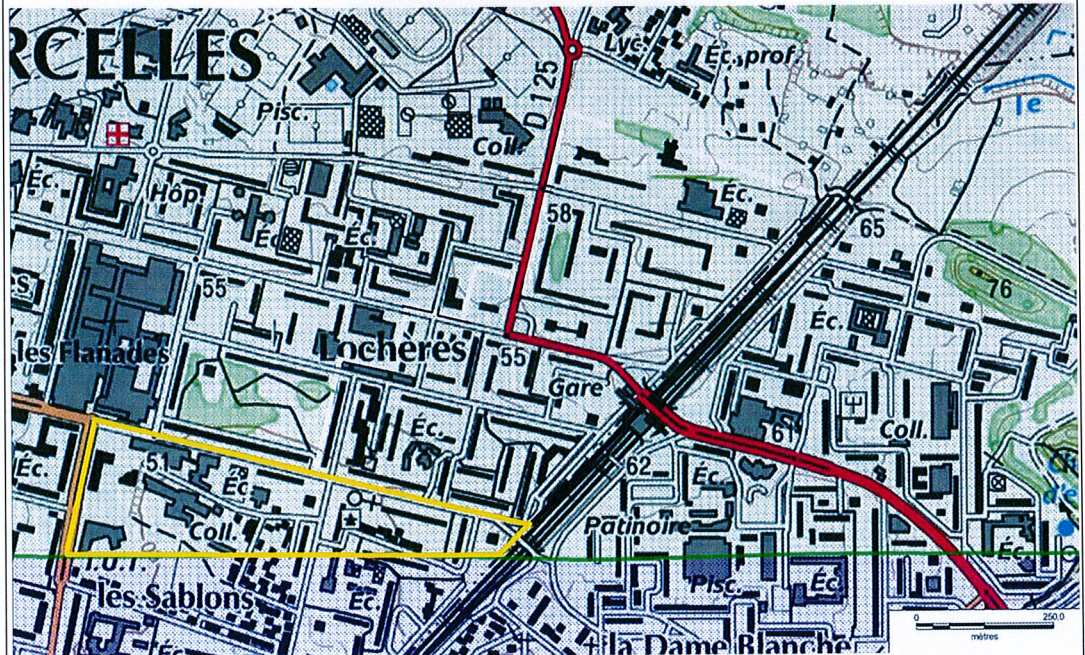
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



Critères de situation urbaine	<input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien
Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non
Nombre de logements envisagés	60 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i>
Calendrier de réalisation	2016-2026
Possibilité de mise en compatibilité du PLU	Prévoir une mise en compatibilité du PLU (densité, implantation)

9

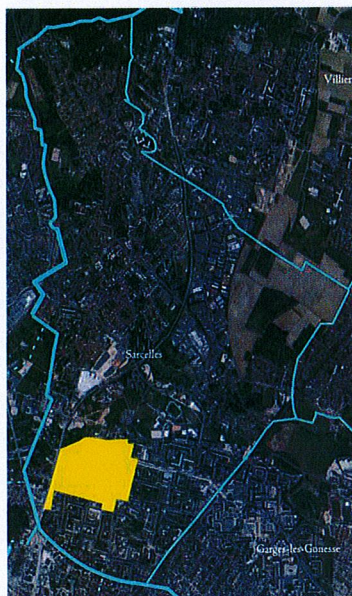
Flanades – Cholettes

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

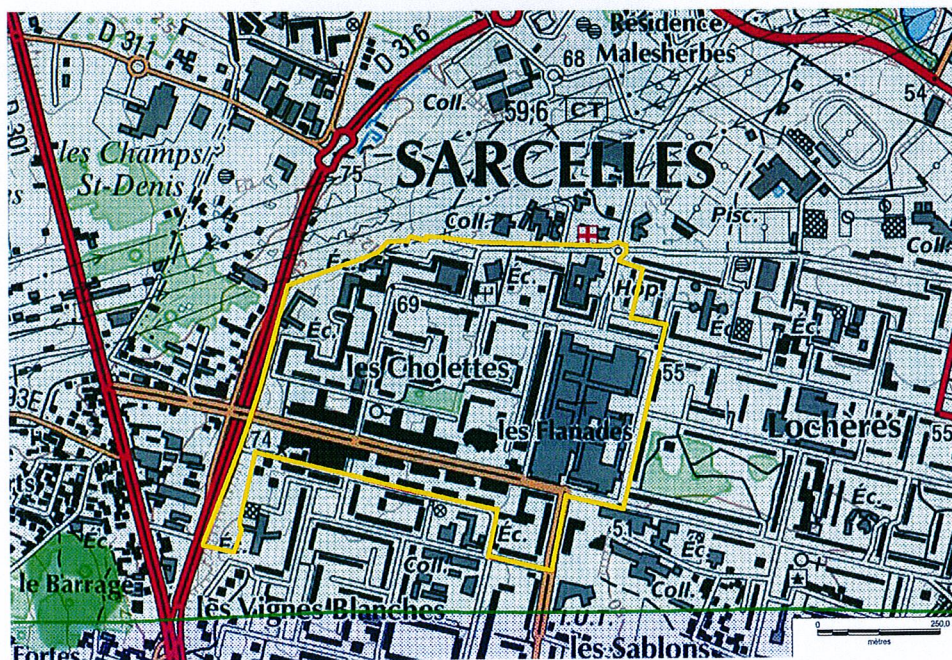
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



Critères de situation urbaine	<input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien
Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti	<input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> non
Nombre de logements envisagés	780 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i>
Calendrier de réalisation	2016-2026
Possibilité de mise en compatibilité du PLU	Règlement du PLU à adapter (densité, implantation, hauteur)

11

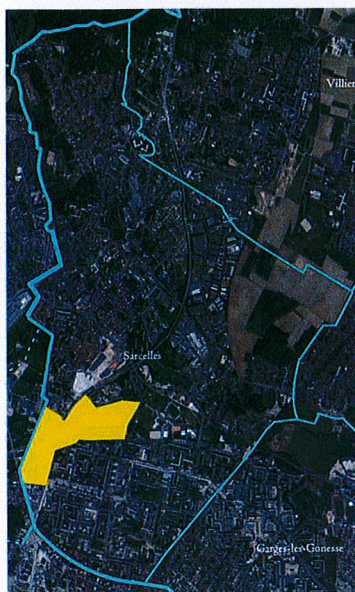
Pointe 3/4 – Entre Deux – 8 mai 1945

Sarcelles

Type d'intervention et enjeux de renouvellement urbain

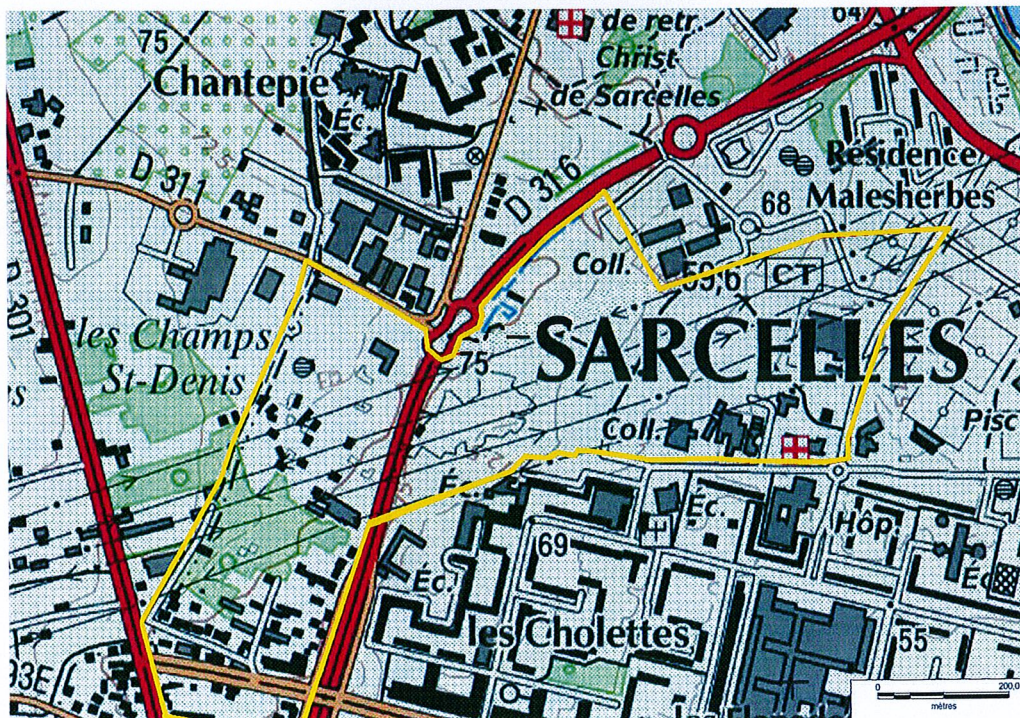
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



Critères de situation urbaine	<input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien
Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non
Nombre de logements envisagés	300 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i>
Calendrier de réalisation	2016-2026
Possibilité de mise en compatibilité du PLU	Nécessité de prévoir la mise en compatibilité du PLU (destination, densité)

12

Rosiers Chantepie

Sarcelles

Type d'intervention et enjeux de renouvellement urbain

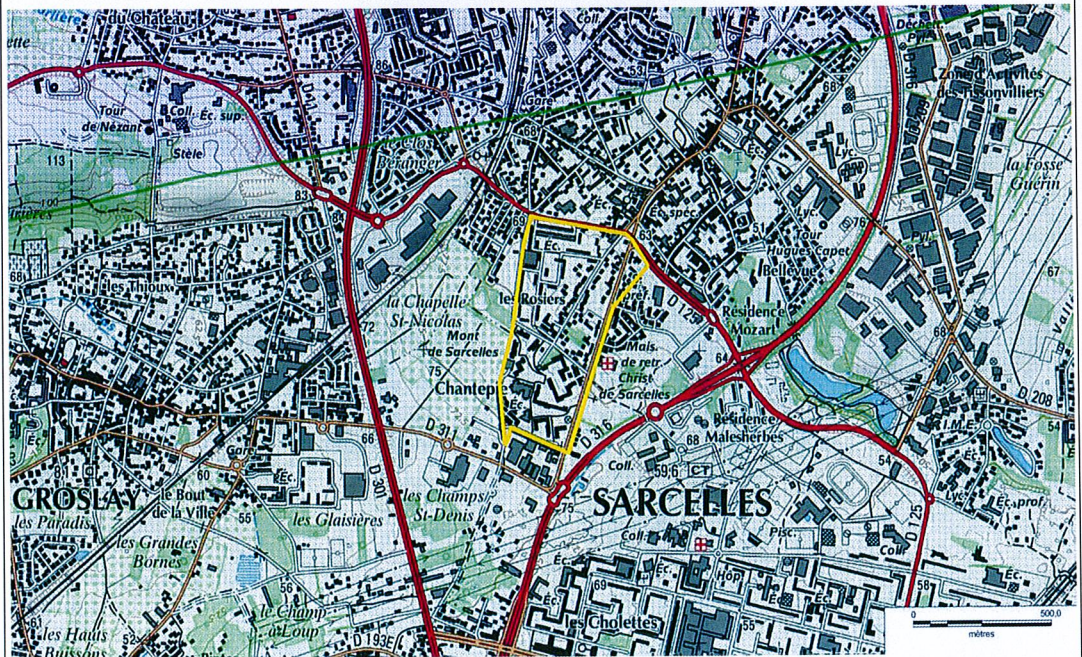
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (190)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



Critères de situation urbaine	<input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Rosiers Chantepie à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien
Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti	<input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Rosiers Chantepie à venir <input type="checkbox"/> non
Nombre de logements envisagés	344 logements (offre nouvelle : 154 , logements reconstruits : 190). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i>
Calendrier de réalisation	2016-2026
Possibilité de mise en compatibilité du PLU	Prévoir une mise en compatibilité du PLU (densité, implantation)

13

Village

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

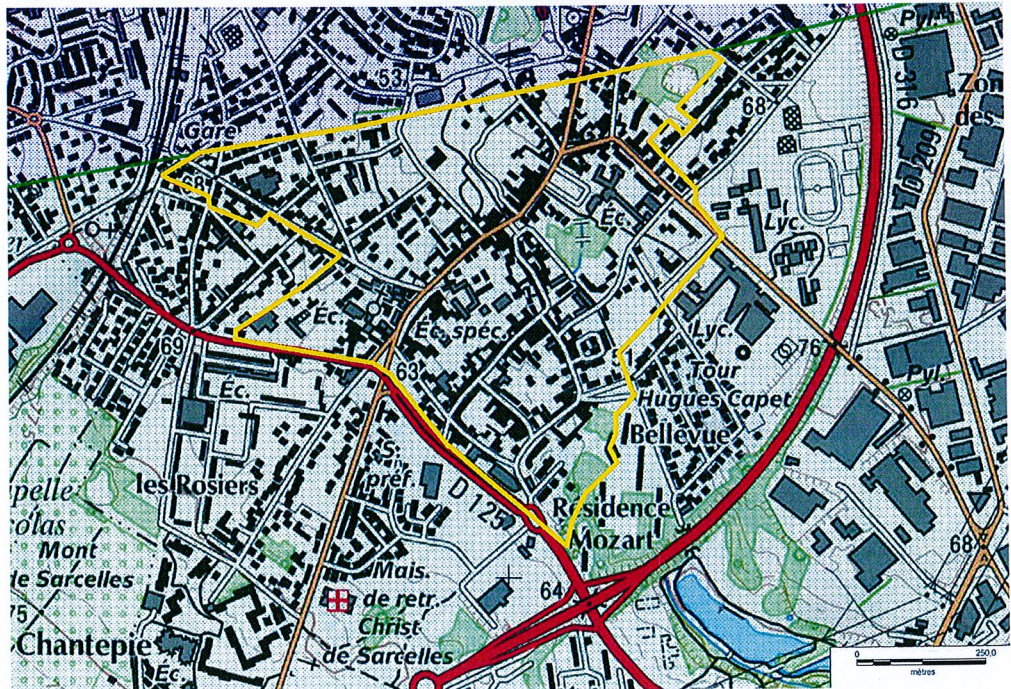
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (30)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



Critères de situation urbaine	<input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare de Sarcelles / Saint Brice <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Rosiers Chantepie à venir <input checked="" type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien : Village de Sarcelles
Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non
Nombre de logements envisagés	752 logements (offre nouvelle : 722 , logements reconstruits : 30). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i>
Calendrier de réalisation	2014-2026
Possibilité de mise en compatibilité du PLU	Prévoir une mise en compatibilité du PLU (densité)