

# MODIFICATION N°2 DU PLU

## Sarcelles

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU révisé le 04 mars 2020  
PLU rectifié le 10 mars 2021  
PLU modifié le 15 mars 2022  
PLU modifié le 29 février 2024

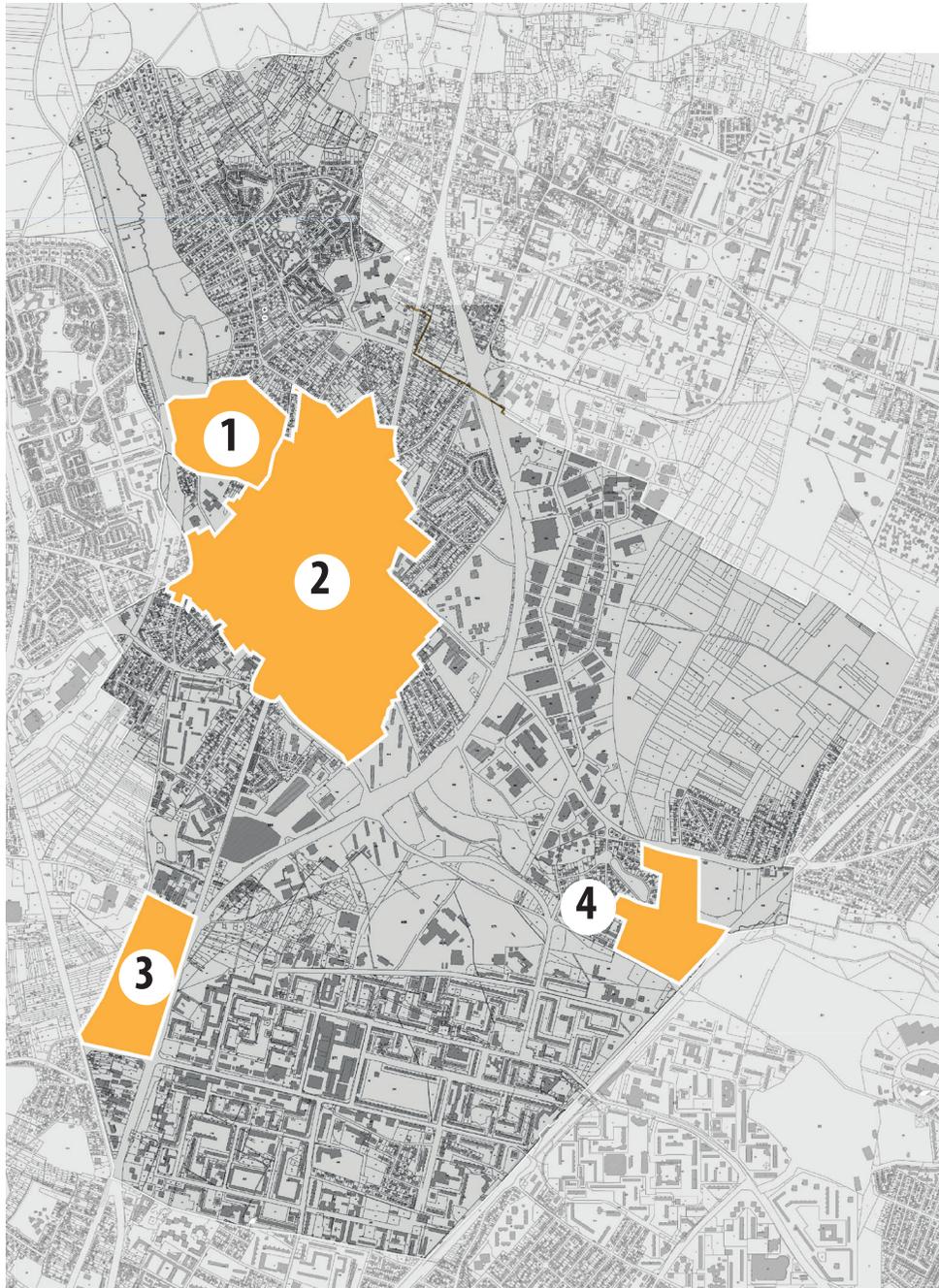


**Ville de Sarcelles**  
3 rue de la Résistance  
95 203 SARCELLES Cedex.





## OAP : Cadre général



Suite au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme, les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Elles «comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements» selon l'article L151-6.

Comme énoncé dans l'article L151-7, «les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles

La Ville de Sarcelles a fait le choix d'inscrire dans le PLU quatre orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- le secteur du Cèdre Bleu (1)
- le secteur du Village (2)
- le secteur Pointe Trois Quart/Les Mureaux (3)
- le secteur du Haut du Roy (4).

Deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation : le Cèdre Bleu et du Haut du Roy. Lors de l'élaboration du projet des OAP concernés par une zone humide potentielle, une expertise des zones humides (sur critère pédologique ou botanique) sera menée.

# LE CÈDRE BLEU : UN QUARTIER MIXTE ET DE QUALITÉ

## ETAT ACTUEL

Au fil du temps, les Sarcellois baptisent ces bâtiments « château de Giraudon », « cour de Giraudon » puis « château de Sarcelles ».

« Ancien fief du Val, Giraudon semble avoir été l'un des rares domaines de Sarcelles épargnés par les saccages que commirent les huguenots en 1567 ». Il est habité par de nombreux propriétaires, tantôt notables, tantôt religieux.

La propriété est acquise en 1928 par le département de la Seine, puis la ville de Paris, qui lui donne la destination de maison de retraite et de centre de gérontologie pendant plusieurs années, jusqu'en 2015 pour devenir un centre d'hébergement d'urgence pour les migrants et les SDF.

Le parc se compose aujourd'hui de 8 hectares.

Le secteur de l'OAP est soumis à une zone d'alluvions tourbeuses compressibles et à un aléa faible retrait gonflement des sols argileux.

## OBJECTIFS

- développer un programme mixte
- valoriser les espaces paysagers existants
- ouvrir le parc du château au public pour en faire un espace public communal voire intercommunal
- limiter la consommation d'espaces naturels
- désenclaver un site aujourd'hui déconnecté du fonctionnement communal voire intercommunal
- Gérer les risques et nuisances du site
- Ralentir les écoulements naturels
- Prendre en compte les nuisances acoustiques





Photo aérienne - Etat Existant

**LEGENDE :**

DESSERTE

Voie secondaire

Voie de desserte interne

Voie piétonne

Accès

Fermé      Ouvert

LIMITE DU SITE

 mur bahut + clôture

 mur bahut

 clôture

TRAME VERTE ET BLEUE

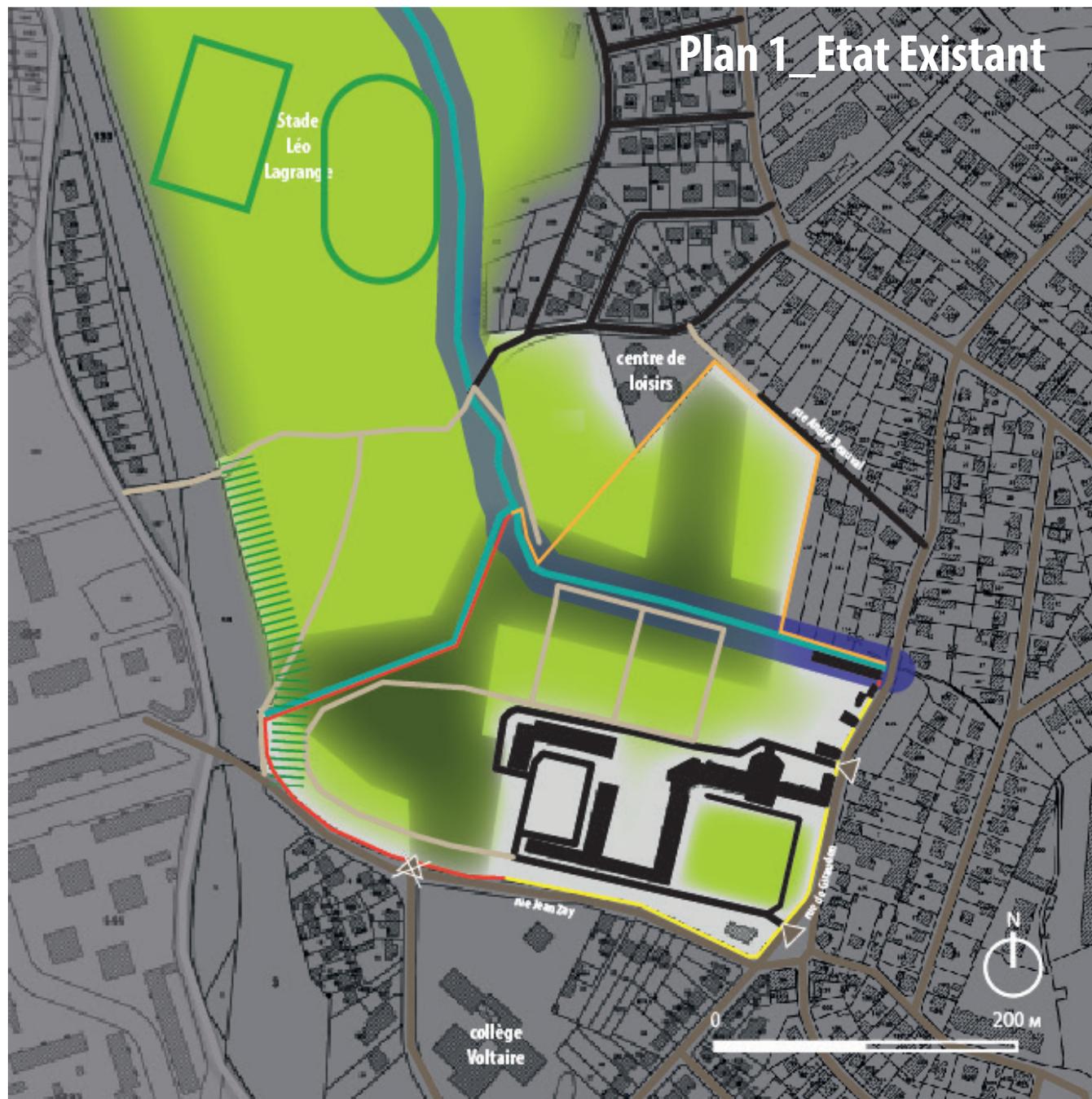
 Trame verte  
(plaine du Chauffour, jardins partagés,  
parc du Cèdre Bleu)

 Espace vert  
à préserver et valoriser  
(identifié au SDRIF)

 Lit bétonné à renaturer

 Bande 30 m inconstructible

 Batiments  
Cèdre Bleu



## PROGRAMMATION

### Programme

édification ou réhabilitation d'environ 555 logements, dont 285 logements nouveaux par rapport à la situation ancienne qui comportait 270 hébergements

entre 10 et 15 logements individuels

1 équipement culturel

Équipements publics, commerces, services

1 parc public

Echéancier

Moyen terme

## ORIENTATIONS

### **Desserte :**

Requalifier et élargir la rue André Beauval afin de permettre la desserte des futurs îlots.

Créer un réseau de sentes pour parcourir le parc et le quartier à pied et/ou à vélo

Faire de l'actuelle entrée l'entrée principale

Améliorer les moyens de franchissement de l'actuelle voie ferrée

### **Composition urbaine :**

Conserver les bâtiments existants historiques

Ouvrir le parc du château au public pour en faire un espace public communal voire intercommunal

Permettre l'appropriation du parc pour l'ensemble des habitants

Développer un mode d'habiter le parc en construisant autour des arbres existants

Construire sous forme de plots afin de s'insérer dans la masse boisée existante

Conserver les perspectives visuelles existantes qui participent à la mise en scène des bâtiments et des arbres remarquables (un inventaire précis est en annexe des OAP)

Utiliser des matériaux de construction qui devront s'insérer harmonieusement dans le paysage naturel

### **La trame verte et bleue :**

Limiter la consommation d'espaces naturels

Réserver une emprise inconstructible de 15 m de part et d'autre du talweg (point le plus bas) du Petit Rosne pour faciliter le reméandrage du cours d'eau et ainsi limiter l'expansion des eaux en période de fortes pluies

Permettre la complète résurgence du Petit Rosne

Valoriser les espaces paysagers existants

Créer une zone tampon paysager de 20 m le long de la voie ferrée

Conservation d'arbres remarquables identifiés sur le plan de composition

### **Mixité et dynamique urbaine :**

Développer un programme mixte : Habiter dans un parc

Des logements pour tous, développer les petites typologies de logements pour répondre aux besoins de desserrement des ménages

Une programmation fonctionnelle mixte

Répondre aux besoins en équipements publics, commerces et services

### **Environnement**

Isolation acoustique du fait de la présence de la voie ferrée. L'isolation acoustique des bâtiments autres que d'habitation, dont les établissements d'enseignement doivent être conformes à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003.

Les énergies renouvelables seront privilégiées

La production de déchets sera limitée en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot

Rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est possible. A noter qu'en cas de rejets d'eaux pluviales directement au cours d'eau, les articles 1 et 2 du règlement du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer sont susceptibles de s'appliquer.

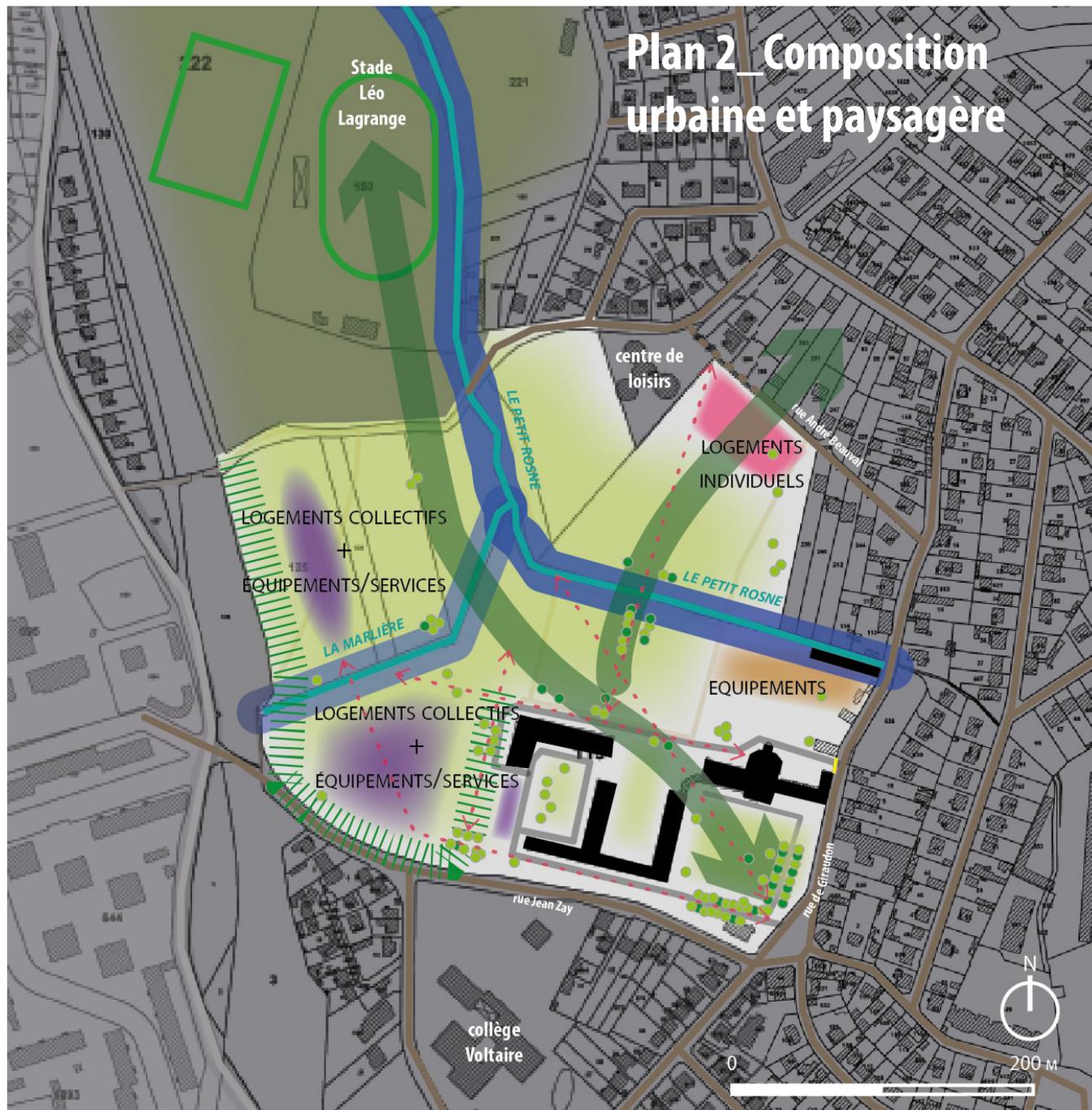
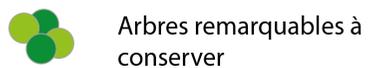
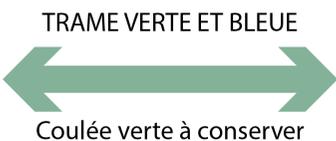
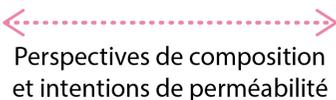
Limiter l'imperméabilisation des sols

Favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Paysager les bassins de rétention

## LEGENDE :

### PROGRAMMATION URBAINE



**LEGENDE :**

DESSERTE

Voie de desserte



Voie piétonne carrossable



Cheminement piéton



ACCÈS ET FRANCHISSEMENTS



## POINTE TROIS QUART/LES MUREAUX : UNE ENTRÉE DE VILLE DE QUALITÉ

### ETAT ACTUEL

vergers en friche

Réseau stratégique de RTE : on ne construit pas en-dessous

un site aujourd'hui occupé en grande partie par de l'habitat type bidonvilles, ainsi que des activités temporaires ayant un impact sur l'environnement : pollution des sols

Projet connexe : l'avenue du Parisis

Un site qui se situe dans une zone susceptible d'être soumise à une dissolution du gypse et à un aléa retrait-gonflement des sols argileux.

### OBJECTIFS

- valoriser l'entrée de ville sud de Sarcelles
- répondre aux besoins en logements neufs sur Sarcelles
- désenclaver le quartier
- maintenir les activités existantes
- paysager l'emprise sous les lignes à haute tension pour en faire un nouveau parc pour les Sarcellois
- Gérer les risques et nuisances du site
- Prendre en compte les nuisances acoustiques



# Photo aérienne Etat Existant



## LEGENDE :

### DESSERTE



### MIXITÉ URBAINE

#### Logements

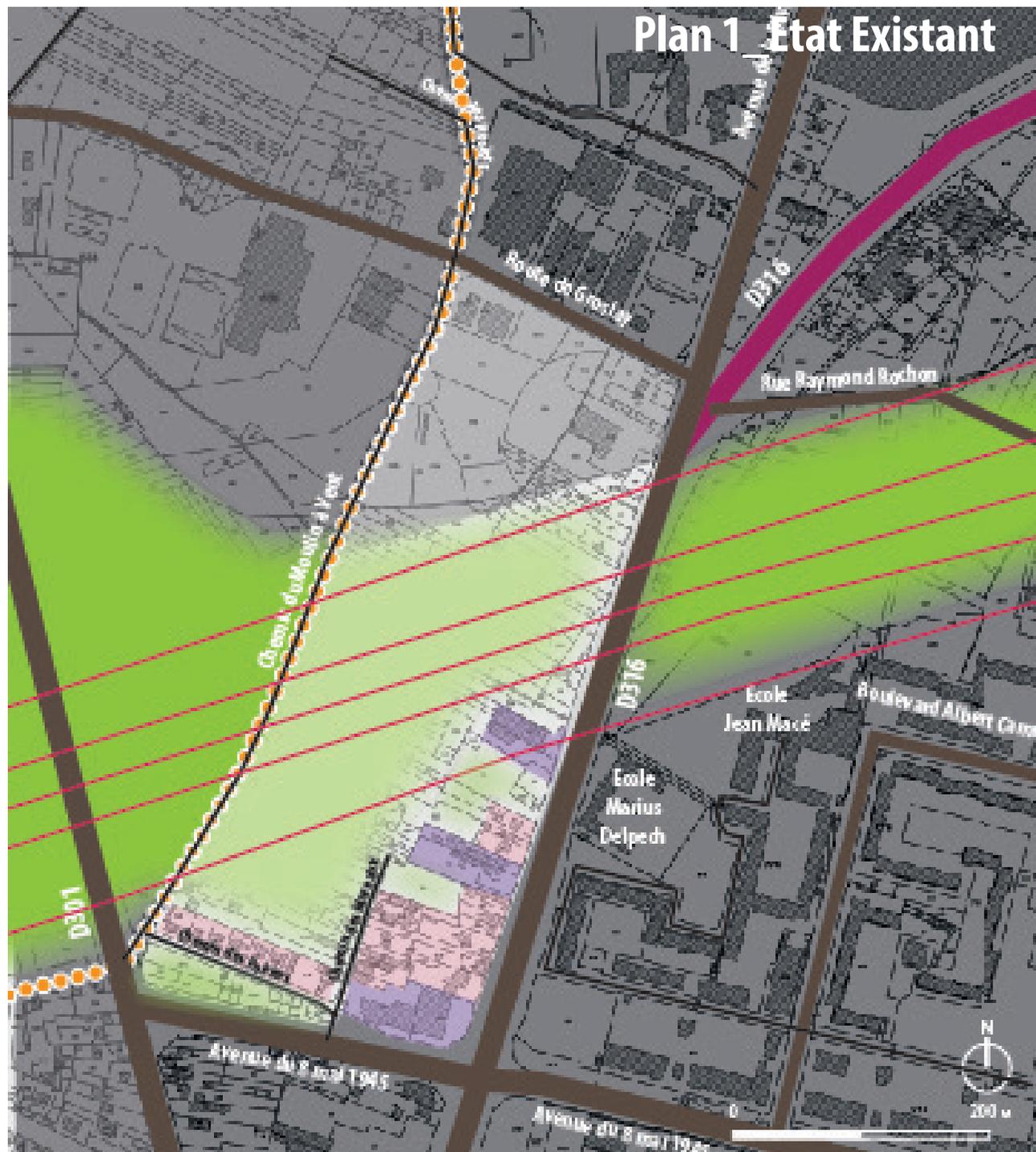
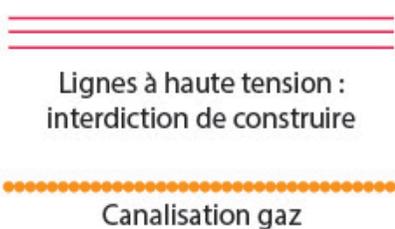


### TRAME VERTE

#### Espace en friche



### SERVITUDES



**PROGRAMMATION**

Programme  
300 logements (Avenant  
2 du CDT - *approuvé le 18  
mars 2020*)

Echéancier  
2025

**ORIENTATIONS****Desserte :**

Désenclaver un site aujourd'hui isolé du fonctionnement communal

Un site accessible par les différents modes de transports : modes doux, automobiles, transports en commun.

Traversé et desservi par l'avenue du Parisis et le TCSP.

**Composition urbaine :**

Maintenir les activités existantes en travaillant sur des façades et une végétalisation qualitatives

Logements de petites et grandes tailles

Maisons individuelles, logements intermédiaires et logements collectifs

Hauteur jusqu'au R+4

Alignement marqué sur la rive gauche de la Sente des Mureaux

**La trame verte et bleue :**

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des espaces d'activités afin d'améliorer le paysage d'entrée de ville.

Création d'un parc sous les lignes à haute tension en lien avec les espaces ouverts vers Groslay et plus loin vers le parc de la Butte Pinson. Cet aménagement devra respecter les contraintes liées aux lignes électriques et aux relais de radiotéléphonie.

Jardins partagés au sud du Parc

**Mixité et dynamique urbaine :**

Une mixité sociale permettant d'accueillir différents ménages

Maintenir les habitations déjà existantes

Maintenir les activités existantes en travaillant sur des façades et une végétalisation qualitatives

Une réserve foncière est prévue à l'angle nord est en entrée de quartier pour un équipement public, dont la programmation reste à définir.

L'îlot au Sud, créera une vitrine pour le quartier avec une programmation mixte : logements, hôtel, commerces, bureaux.

**Environnement :**

Isolation acoustique du fait de la présence de la D316 et de la localisation du secteur dans le PEB de l'aéroport Paris Charles de Gaulle

Dépollution des sols issue des occupations temporaires et illégales. Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de méthodes de gestion adaptées  
Paysager les îlots pour limiter l'impact des effets d'îlots de chaleur

Les énergies renouvelables seront privilégiées

La production de déchets sera limitée en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot

Rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est possible. A noter qu'en cas de rejets d'eaux pluviales directement au cours d'eau, les articles 1 et 2 du règlement du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer sont susceptibles de s'appliquer.

Paysager les bassins de rétention

Limiter l'attribution des PC à des établissements sensibles dans une bande de 100m autour des lignes HT



## LE HAUT DU ROY : UN QUARTIER PIVOT ENTRE NORD ET SUD

### ETAT ACTUEL

zone N  
secteur enclavé entre la zone pavillonnaire du Haut du Roy et le quartier des Lochères  
Projet connexe : l'avenue du Parisis  
Présence du Petit Rosne avec un lit bétonné  
Anciennes activités temporaires sur le site : terrains potentiellement pollués  
Le site de l'OAP est soumis à une zone d'alluvions tourbeuses compressibles et à un aléa faible retrait gonflement des sols argileux.

### OBJECTIFS

- permettre la résurgence du Petit Rosne
- répondre aux besoins en nouveaux logements pour Sarcelles
- répondre aux besoins en nouveaux équipements compte tenu de l'augmentation de la population
- désenclaver le quartier du Haut du Roy
- raccrocher le secteur au futur Boulevard du Parisis
- Gérer les risques et nuisances du site
- Ralentir les écoulements naturels
- Limiter l'imperméabilisation du sol



**LEGENDE :**

DESSERTE

Avenue du Parisis

Voie structurante

Voie secondaire

Voie de desserte interne

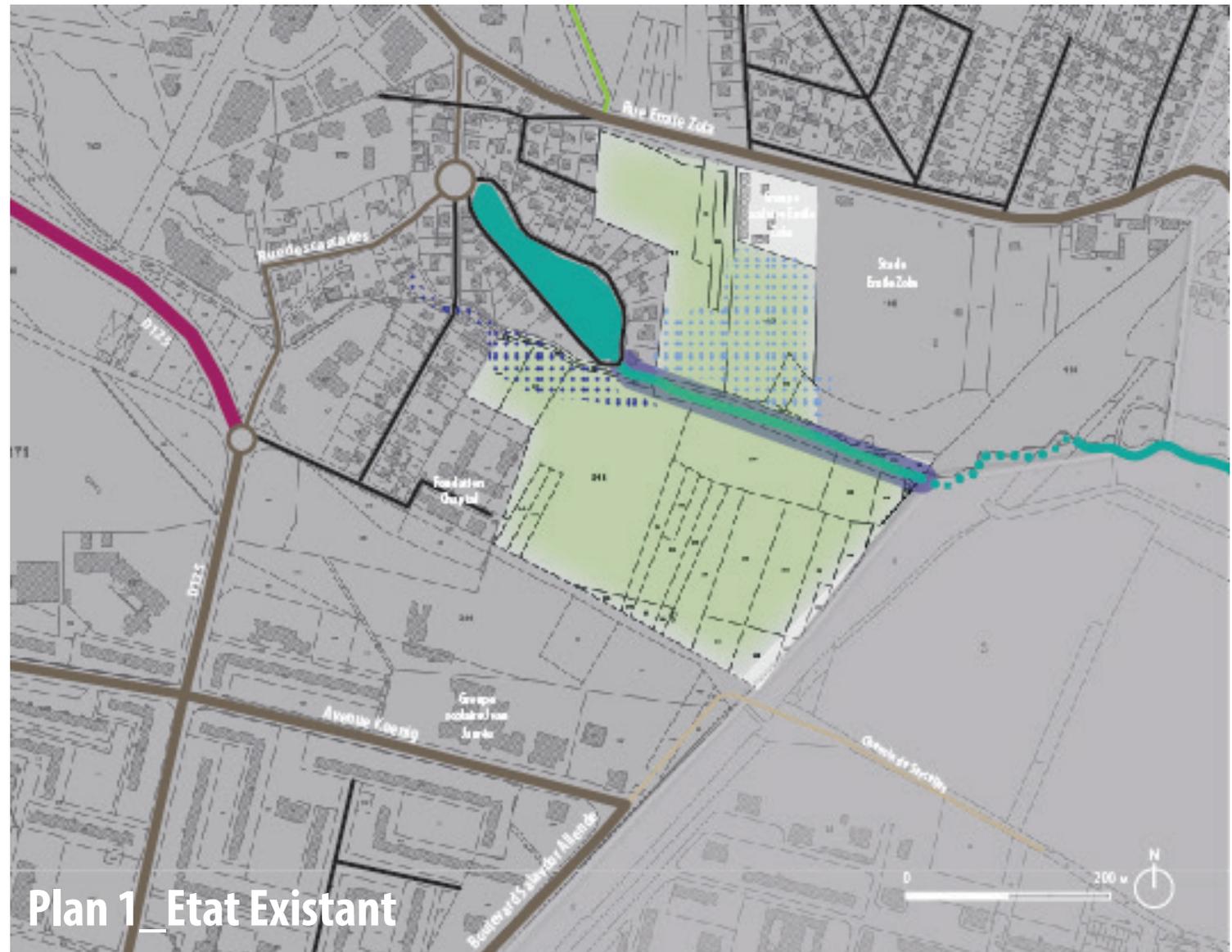
Voie piétonne

TRAME VERTE ET BLEUE

Espace en friche

Lit bétonné

Bande 30 m inconstructible



**Plan 1\_ Etat Existant**

## PROGRAMMATION

### Programme

220 logements (avenant  
2 du CDT - *approuvé le 18  
mars 2020*)

*Le contingent de loge-  
ments*

*du secteur n°6 du*

*CDT sera strictement  
limité*

*à la partie de l'OAP corres-  
pondant*

*à ce périmètre.*

Une crèche

Une école

Un EHPAD

Echéancier

5 ans

## ORIENTATIONS

### **Desserte :**

Renforcer la place des modes doux dans le village

Prolonger la promenade le long du Petit Rosne pour  
favoriser la connexion avec les autres quartiers de la  
ville

Créer une passerelle piétonne au dessus de l'Avenue  
du Parisis pour permettre la continuité avec le nord des  
Lochères

Apaiser l'accès depuis l'avenue du Parisis pour limiter  
effets de rupture

Une liaison douce traversera le site du nord au sud  
reliant le site au chemin rural partant de Villiers le Bel et  
rejoignant historiquement St Denis.

### **Composition urbaine :**

Petits collectifs en R+3 ou R+2

Retrait de la voirie pour paysager les pieds d'immeubles  
Un urbanisme de plot pour permettre d'avoir des  
espaces interstitiels paysagers

### **La trame verte et bleue :**

Réserver une emprise inconstructible de 15 m de part  
et d'autre du talweg (point le plus bas) du Petit Rosne  
pour faciliter le reméandrage du cours d'eau et ainsi  
limiter l'expansion des eaux en période de fortes pluies  
Renaturation du Petit Rosne

Jardins partagés à proximité du Petit Rosne

Parc entre le groupe Scolaire Emile Zola et le Petit  
Rosne

Un quartier aujourd'hui fortement vert du fait de son  
classement en zone N : une caractéristique à conserver  
Place centrale paysagée

Présence d'une continuité verte, de respiration et  
agricole (VRA) Nord-Sud qui traverse la plaine agricole

en prolongement de Villiers-le-Bel et la continuité verte  
Est/Ouest

### **Mixité et dynamique urbaine :**

Mixité sociale : logements sociaux issus du NPNRU  
des projets de démolition/reconstruction

Programmation en matière d'équipements importante :  
crèche, EHPAD, école

Un îlot mixte en termes de programmation fonctionnelle  
autour de la place : commerce en rez-de-chaussée et  
logements en étages.

### **Environnement :**

Isolation acoustique du fait de la présence de la voie  
ferrée, de l'Avenue du Parisis et de la localisation en  
zone C du PEB

Dépollution des sols issue des occupations temporaires  
et illégales. Si l'existence d'une pollution était avérée,  
il conviendra de garantir la compatibilité du site avec  
les usages projetés par la réalisation d'études adé-  
quates et la mise en oeuvre de gestions adaptées (cf.  
Note du 19 Avril 2017 relative aux sites et sols pollués).  
Paysager les îlots pour limiter l'impact des effets d'îlots  
de chaleur

Les énergies renouvelables seront privilégiées

La production de déchets sera limitée en prévoyant  
des bacs à compost dans chaque îlot

Rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque  
cela est possible. A noter qu'en cas de rejets d'eaux  
pluviales directement au cours d'eau, les articles 1 et  
2 du règlement du SAGE Croult-Engnien-Vieille Mer  
sont susceptibles de s'appliquer.

Développer des parking drainants sur le site.

Favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement des  
eaux pluviales.

Paysager les bassins de rétention

Raccorder si possible au réseau de chaleur urbain

## LEGENDE :

### DESSERTE

Avenue du Parisis



Cheminement piéton



Franchissements piétons à créer



Avenue Parisis    Petit Rosne

● Espace central/Place

▲ Accès quartier

### PROGRAMMATION URBAINE

Equipement et services pouvant comporter du logement conformes au CDT et aux contraintes de bruit

Localisation privilégiée pour l'école d'infirmière

TRAME VERTE ET BLEUE



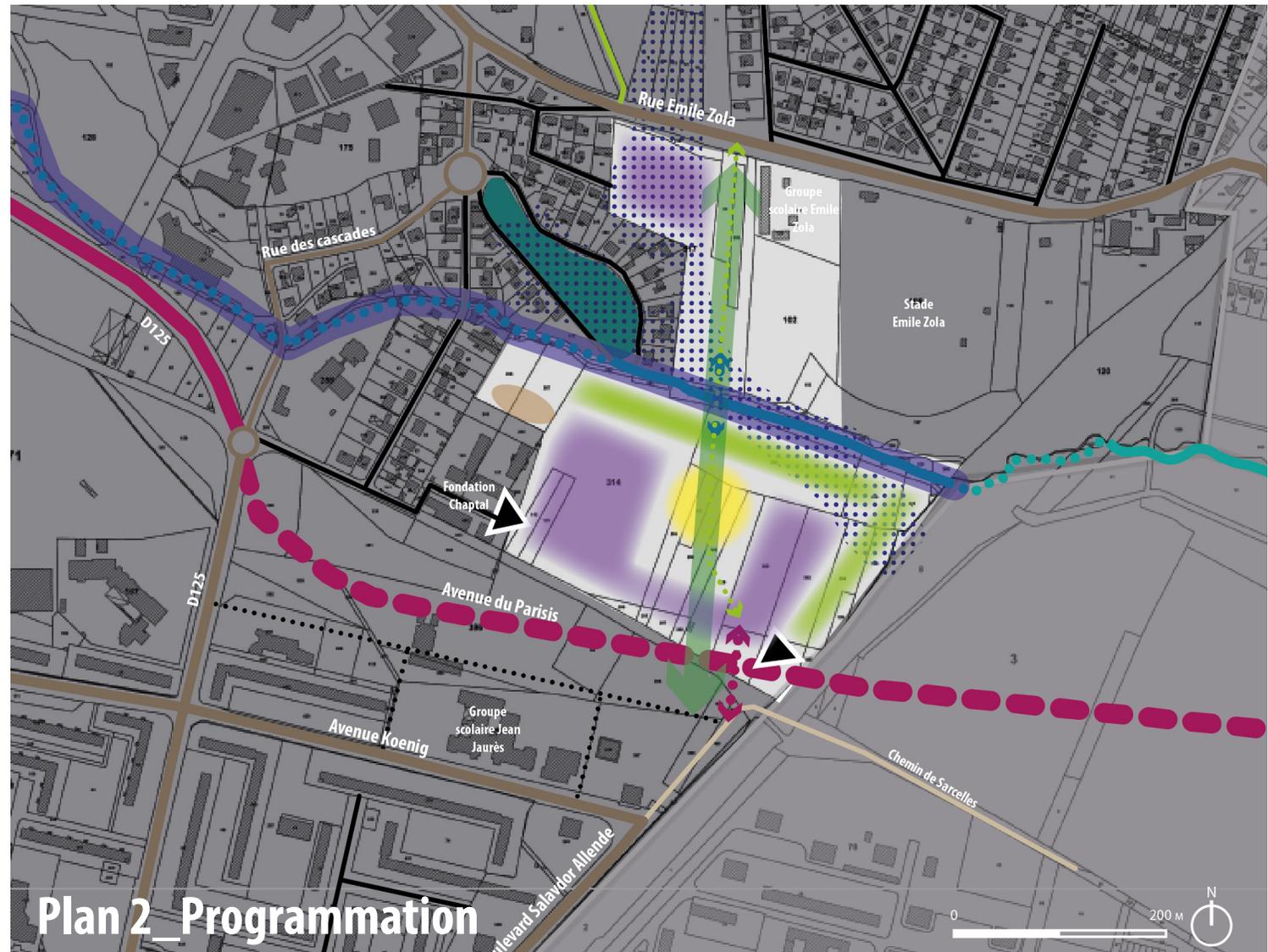
Coulée verte

Jardins partagés, espace paysager d'agrément

— Lit bétonné à renaturer

○ Bande 30 m inconstructible

● Probabilité de présence de zone humide



Plan 2 Programmation

## LE VILLAGE : LE CENTRE HISTORIQUE RENOUVELÉ

### ETAT ACTUEL

Le village s'est construit au bord du Petit Rosne, afin de profiter de sa force motrice.

Sept moulins étaient répartis le long du cours d'eau et permettaient d'alimenter la ville.

Le Petit Rosne est aujourd'hui en partie busé dans le village, mais on retrouve différents anciens corps de ferme, avec des porches, une vaste cour et un ensemble de bâtiments structurant la cour.

Traversée du Nord au Sud par l'ancienne RD6, actuelle Rue Pierre Brossolette, le village s'est structuré autour de cet axe, constituant un village rue.

Les deux typologies ont ensuite fusionnées au gré des vagues de densification du village.

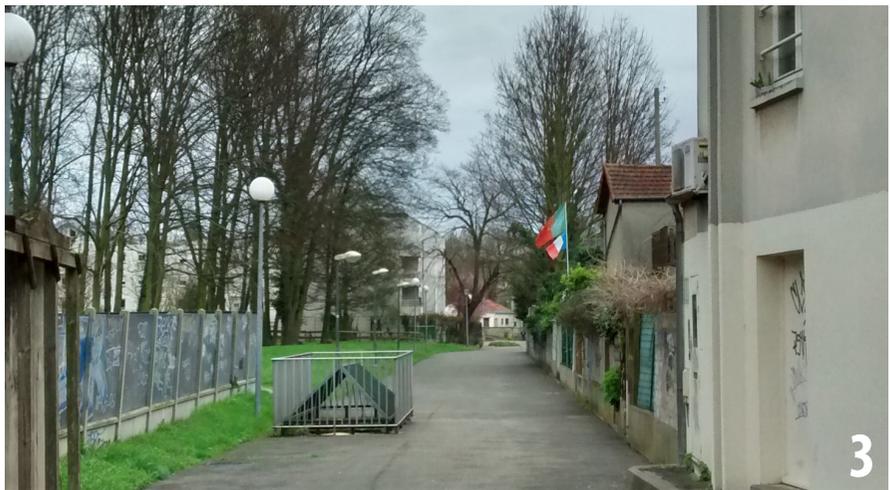
Des problèmes de congestion et de stationnement sont importants dans le secteur et les équipements scolaires sont aujourd'hui saturés. La réserve foncière communale acquise depuis plusieurs années permettra de constituer une vision d'ensemble de valorisation du secteur.

Constitué d'un tissu hétérogène : pavillonnaire récent, équipements, collectifs, tissu ancien dense (quelques demeures en arrêté de péril), meulières, etc.

Le site de l'OAP le Village est soumis à un aléa retrait gonflement moyen sur la partie Ouest. La partie centrale est soumise à une zone d'alluvions tourbeuses compressibles et le reste de l'OAP est soumise à un aléa faible retrait gonflement des sols argileux

### OBJECTIFS

- Permettre une mutation raisonnée du Village
- Éradiquer l'habitat indigne : copropriétés dégradées, logements insalubres, etc
- Mise en valeur des espaces publics
- Valoriser le commerce existant
- Accompagner la transformation des logements existants
- Requalifier le tissu existant tout en préservant l'héritage architectural
- Ouvrir le quartier sur le reste de la ville grâce à la valorisation du Petit Rosne
- Veiller à une insertion cohérente des opérations dans le bâti existant
- Rénover et agrandir les réseaux d'eaux actuellement saturés
- Favoriser les modes de déplacements doux
- Conserver et protéger les cœurs d'îlots des granges
- Préserver et valoriser les continuités écologiques
- Gérer les risques et nuisances du site
- Prendre en compte les nuisances acoustiques
- Ralentir les écoulements naturels



## PROGRAMMATION

### **Programme**

752 logements (avenant 2 du CDT - approuvé le 18 mars 2020)

*Le contingent de logements du secteur n°13 du CDT sera strictement*

*limité à la partie de l'OAP correspondant à ce périmètre.*

### **Echéancier**

2025

## ORIENTATIONS

### **Desserte :**

Renforcer la place des modes doux dans le village en créant de nouvelles voies piétonnes à travers les nouvelles opérations liées au CDT

Prolonger la promenade le long du Petit Rosne pour favoriser la connexion avec les autres quartiers de la ville.

### **Composition urbaine :**

Privilégier l'implantation l'alignement

Conserver l'alignement existant sur les portions identifiées au plan ci-contre pour conserver

Protéger les bâtiments remarquables en encadrant grâce au cahier des recommandations leurs éventuelles transformations.

### **La trame verte et bleue :**

Réserver une emprise inconstructible de 15 m de part et d'autre du talweg (point le plus bas) du Petit Rosne pour faciliter le reméandrage du cours d'eau et ainsi limiter l'expansion des eaux en période de fortes pluies

Protéger et limiter l'imperméabilisation des cœurs d'îlots verts

Protéger les parcs existants

Préserver les alignements d'arbres existants et favoriser leur extension/continuité

### **Mixité et dynamique urbaine :**

Maintenir les linéaires commerciaux de la rue Pierre Brossolette et de la place de la Libération

Privilégier une mixité sociale dans le cadre des nouvelles programmations issues du CDT.

### **Environnement :**

Isolation acoustique du fait de la localisation en zone C du PEB

Paysager les îlots pour limiter l'impact des effets d'îlots de chaleur

Les énergies renouvelables seront privilégiées

Rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est possible. A noter qu'en cas de rejets d'eaux pluviales directement au cours d'eau, les articles 1 et 2 du règlement du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer sont susceptibles de s'appliquer.

Valoriser les continuités vertes.

Paysager les bassins de rétention

Limiter l'imperméabilisation du sol

Favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

**LÉGENDE :****DESSERTE ET STATIONNEMENT**

↔ Passages modes doux à conserver ou créer

**COMPOSITION URBAINE**

Secteurs en mutation  
(objectifs du CDT)

— Principe d'alignement à conserver

■ Monuments historiques

■ Batiments à protéger

— Linéaire commercial à maintenir

■ Espaces verts à conserver et valoriser

— Alignements d'arbres à conserver

■ Coeurs d'îlots à protéger

**PERMETTRE LA RENATURATION DU PETIT ROSNE**

— Petit Rosne à débuser

— Lit bétonné à renaturer

— Bande 30 m inconstructible

