

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

Sarcelles

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PLU révisé le 04 mars 2020
PLU rectifié le 10 mars 2021
PLU modifié le 15 mars 2022
PLU modifié le 29 février 2024
PLU modifié le 18 février 2026



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



Le PADD de Sarcelles

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sarcelles décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2016, comprend, parmi ses pièces obligatoires, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Celui-ci est le projet politique qui constitue la base du PLU. Il définit les objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les dix à quinze années à venir et répond prioritairement :

- Aux aspirations des sarcellois,
- Aux évolutions législatives récentes ayant profondément impactées le Code de l'Urbanisme (Schéma Directeur et d'aménagement d'Ile-de-France (SDRIF) du 27 décembre 2013, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ou encore, la loi pour l'Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle II » du 12 Juillet 2010).

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond aux principes énoncés par la loi.

Il est régi par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

La loi ALUR a ajouté des orientations générales concernant les réseaux d'énergie et des objectifs de modération et de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui doivent être chiffrés.

A Sarcelles, les principes retenus sont de trouver un équilibre entre la préservation du village, le renouvellement urbain, et la protection des espaces naturels et des paysages, la maîtrise par l'apaisement des circulations et le développement des transports en commun, le développement des espaces verts et de loisirs et la prévention des risques. Ces principes devront notamment être transcrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont les secteurs d'aménagement identifiés.

Le PADD a été réalisé à partir d'une analyse des forces et faiblesses du territoire communal (Cf. Rapport de Présentation), qui a permis d'identifier des enjeux en matière d'équilibre social, d'habitat, de transport, d'équipements et de services, de développement économique. Quatre ambitions pour la ville de demain au bénéfice de ses habitants ont été retenues :

- Une ville habitée, où l'on renouvelle et valorise le cadre bâti en assurant une mixité sociale et fonctionnelle,
- Une ville attractive, où l'on assure un développement économique et commercial cohérent,
- Une ville accessible, où l'on améliore les perméabilités entre les quartiers, et les connexions intercommunales,
- Une ville agréable, où l'on protège et met en valeur le patrimoine bâti et naturel.

Ces ambitions sont explicitées et spatialisées dans les pages ci-après.

AXE 1 - UNE VILLE HABITÉE

**RENOUVELER ET VALORISER LE CADRE BÂTI EN ASSURANT LA MIXITÉ
SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

AXE 2 - UNE VILLE ATTRACTIVE

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL COHÉRENT

AXE 3 - UNE VILLE ACCESSIBLE

**AMÉLIORER LES PERMÉABILITÉS ENTRE LES QUARTIERS,
ET LES CONNEXIONS INTERCOMMUNALES**

AXE 4 - UNE VILLE AGRÉABLE

**PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL DE
SARCELLES**

AXE 1 - UNE VILLE HABITÉE

RENOUVELER ET VALORISER LE CADRE BÂTI EN ASSURANT LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE



1.1 ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET RESPONSABLE



1.2 PRÉSERVER ET VALORISER LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES



1.3 RÉPONDRE AUX BESOINS IDENTIFIÉS EN ÉQUIPEMENTS ET ÉQUILIBRER LEUR RÉPARTITION

AXE 1 - UNE VILLE HABITÉE

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET RESPONSABLE

-  Zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport Rossy-CDG
-  Aléa lié au Petit Rosne
-  Degré d'alerte
-  Lignes à Haute Tension
-  Canalisations gaz

POURSUIVRE ET FAVORISER LA POLITIQUE RELATIVE À L'HABITAT SOCIAL

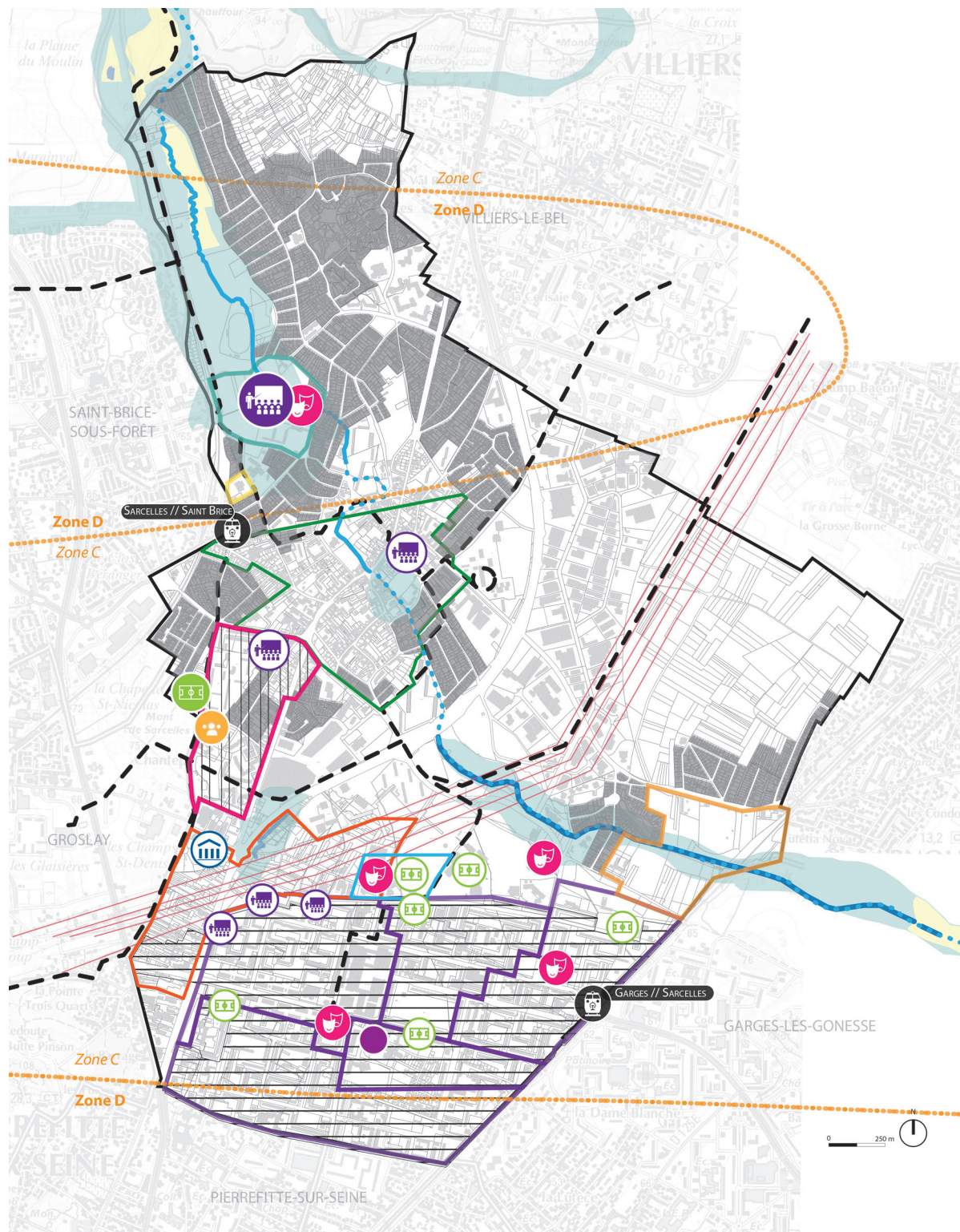
-  Périmètre QPV des Lochères
-  Périmètre QPV des Rosiers-Chantepie

PRÉSERVER ET VALORISER LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES

-  Redynamiser et protéger le secteur dit du village :
 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti local
 - Lutter contre l'habitat indigne et insalubre
 - Permettre la mutation du quartier
-  Secteurs du quartier Lochères inscrits au CDT : mise en oeuvre du NPNRU
-  Secteur des Rosiers Chantepie inscrit au CDT : mise en oeuvre du NPNRU
-  Valoriser le quartier de la Pointe Trois Quart : zone d'urbanisation à vocation mixte :
 - activités,
 - logements au sud en lien avec NPNRU
-  Valoriser le quartier du Cèdre Bleu : zone d'urbanisation à vocation mixte :
 - logements,
 - équipements publics/privés, sanitaires,
 - services, commerces
 - enseignement/formation
-  Valoriser le quartier du Haut du Roy : zone d'urbanisation à vocation mixte :
 - logements
 - activités/commerces
 - équipements publics/sanitaires
-  Valoriser le quartier de la Gare Saint Brice : permettre une densification maîtrisée
-  Accompagner la transformation et subdivision des parcelles et pavillons existants

RÉPONDRE AUX BESOINS IDENTIFIÉS EN ÉQUIPEMENTS ET ÉQUILIBRER LEUR RÉPARTITION

-  Développement du Secteur Langevin : équipements sanitaires, de loisirs et sportifs
-  Renforcer l'offre en équipements culturels
-  Création d'une maison du numérique
-  Développer l'offre en équipements sportifs
-  Prévoir la création d'équipements scolaires
-  Implanter le centre social Rosiers Chantepie
-  Réserve équipement public
-  Réhabilitation d'équipements sportifs
- Réhabilitation d'équipements scolaires



Préambule

Le SDRIF et le SCOT de la CARPF imposent à la ville de Sarcelles une densification de l'ordre de 15% de sa densité humaine.

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- estimation de la population communale et du parc de logements à la date d'approbation du SDRIF (2013),
- une estimation du nombre d'emplois en 2013,
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du MOS de 2012 de l'IAU.

La population de Sarcelles en 2013 était de 57533 habitants (source : INSEE 2013).

La ville de Sarcelles recensait en 2013 : 19 929 logements (source : INSEE 2013).

Le nombre d'emplois de Sarcelles en 2013 était de 14 773 (source : INSEE 2013).

La densité humaine sarcelloise correspond donc à la fin de l'année 2013 à 314.5/ha d'espace urbanisé (57533 ha+14773 emplois/229.91 ha).

Pour répondre aux objectifs du SDRIF Sarcelles doit donc atteindre pour 2030 :

- une densité humaine de 361/ha d'espaces urbanisés
- une densité des espaces d'habitat de 77.6 logements/ha (soit 3015 logements entre 2013 et 2030).

Sarcelles se doit donc de construire jusqu'en 2030 au rythme de 177 logements/an.

Compte tenu de la présence importante d'espaces naturels ainsi que de contraintes fortes liées à la présence de lignes à haute tension, de la proximité de l'aéroport Paris CDG, de canalisations de gaz et du petit Rosne, la ville de Sarcelles est relativement contrainte en termes de développement urbain.

La construction de logements supplémentaires se fera par le biais d'opérations de renouvellement urbain, de densification ou d'ouverture à l'urbanisation d'une partie des espaces naturels située dans la continuité de tissu urbanisé.

Le CDT prévoit la construction de 2440 nouveaux logements sur différents secteurs dans la ville dans la zone C du PEB. Différents projets forts tels que le Cèdre Bleu et la Gare de Saint Brice viendront compléter cette nouvelle offre, dans la zone D du PEB.

Les capacités de construction autorisées par la révision du PLU de Sarcelles devrait permettre d'atteindre les objectifs démographiques fixés par le SDRIF et le SCOT de la CARPF.

Objectif 1.1 : Assurer un développement urbain équilibré et responsable

ORIENTATION 1 : DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES SARCELLOIS

Afin de limiter la perte de population, d'équilibrer l'offre de logements et permettre ainsi le parcours résidentiel des sarcellois sur le territoire communal la ville prévoit de développer dans le cadre d'une offre nouvelle mais aussi la réhabilitation de logements existants :

- les petits logements, T1 et T2 : à destination des jeunes décohabitants, des personnes âgées, des familles monoparentales,
- les grands logements T5 et plus : pour les ménages de grandes tailles.

ORIENTATION 2 : ASSURER UNE MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

La ville de Sarcelles compte 52.3% (INSEE 2014) de logements sociaux, taux important au regard de la loi SRU. Il s'agit de mener trois démarches complémentaires :

- Mieux répartir cette offre de logements sociaux sur le territoire : village, Lochères, écoquartier entre Deux, secteurs pavillonnaires.
- Développer une plus grande mixité de l'habitat dans les secteurs à dominante sociale (Lochères, Rosiers-Chantepie)
- Diversifier sur toute la ville les programmes en favorisant l'accession qu'elle soit sociale ou libre.

La collectivité ambitionne de diversifier la typologie : habitat collectif, semi-collectif, intermédiaire, individuel.

ORIENTATION 3 : ASSURER LA CONSTRUCTION DES NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LA COMMUNE

Au total, à Sarcelles, 2 816 logements sont concernés par le NPNRU et le CDT : 2 440 logements supplémentaires et 466 logements démolis/reconstruits, répartis notamment dans les quartiers des Rosiers-Chantepie, des Lochères et du Village.

Les conditions de réalisation de ces opérations seront mises en oeuvre pour permettre à ces quartiers qui sont restés figés dans le cadre du PEB de pouvoir être réhabilités et offrir aux habitants de meilleures conditions de vie.

ORIENTATION 4 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INSALUBRE

La ville a également pour objectif fort de réduire les situations de mal logement et de logements insalubres. Ce phénomène est observé à la fois dans le tissu pavillonnaire, dans le tissu villageois et dans le tissu des grands ensembles.

Dans certaines zones pavillonnaires, l'habitat indigne et insalubre est issu de la division pavillonnaire et de l'autoconstruction. Il s'agira d'encadrer d'éventuelles extensions pour rendre les logements salubres.

Des copropriétés situées dans les quartiers du Village et des Lochères connaissent également de graves difficultés et un phénomène de vieillissement. Le renouvellement urbain des Lochères se base sur un diagnostic de ces copropriétés.

La ville accompagnera également la rénovation des deux copropriétés qui font aujourd'hui l'objet de Plans de Sauvegarde : Charcot et la Tour 75 et d'une OPAH : Ravel.

ORIENTATION 5 : ACCOMPAGNER LA TRANSFORMATION ET SUBDIVISION DES PARCELLES ET PAVILLONS EXISTANTS

L'inadéquation de l'offre en logements par rapport aux besoins et aux moyens des habitants a conduit à un phénomène inquiétant de subdivision des parcelles et des pavillons conduisant dans certains cas à des problématiques d'insalubrité des logements.

Pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil des mesures ont été mises en place afin d'encadrer les divisions pavillonnaires.

Le règlement du PLU aura vocation à renforcer ces mesures notamment par le biais de règles dissuadant ce type de mise en œuvre.

ORIENTATION 6 : PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT ÉCOLOGIQUE ET DURABLE

Des logements de qualité, respectueux des règles de développement durable, au travers de procédés innovants ou de nouvelles formes urbaines seront produits.

La réhabilitation des logements pour améliorer la performance énergétique, en promouvant des matériaux isolants compatibles avec le bâti traité sera préconiser, avec des prescriptions particulières dans les secteurs au patrimoine remarquable.

L'implantation d'énergie renouvelable (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.), tout en respectant certaines contraintes en lien avec l'activité aéroportuaire sera favorisée.

La lutte contre l'imperméabilisation de sols sera favorisée par la retenue des eaux à la parcelle, afin par exemple de pallier les risques de remontées de nappes, à l'exception des secteurs en présence de gypse.

Les différents projets de renouvellement et de développement urbain seront appréhendés, dans la mesure du possible sous le prisme du label EcoQuartier, afin de développer des projets innovants et responsables.

ORIENTATION 7 : ADAPTER L'URBANISATION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Sarcelles est soumis à plusieurs nuisances et risques liés à sa proximité de l'aéroport de Roissy, la présence de lignes à haute tension, à des infrastructures routières et ferroviaires, au Petit Rosne et à la présence de canalisations de gaz à haute pression.

Afin de limiter l'exposition des habitants à ces risques et nuisances, la ville renforcera certaines prescriptions pour répondre aux principes d'information, de prévention et de précaution. Elle gèrera efficacement la construction sur les secteurs soumis à des contraintes et des nuisances.

Le risque d'inondation lié à la présence du Petit Rosne sera anticipé. Les constructions seront assujetties à des prescriptions, dans l'attente de l'approbation du PPRI, dans la zone d'aléa maximum identifiée sur la carte de PADD.

Le bruit et le zonage du PEB de Paris Charles De Gaulle seront pris en compte dans les aménagements et les constructions, via des mesures innovantes d'isolation acoustique.

ORIENTATION 8 : ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

S'agissant d'une compétence intercommunale, 5 aires d'accueil sont étudiées et seront positionnées hors du territoire de Sarcelles pour répondre aux objectifs du Schéma Départemental.

Objectif 1.2 : Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI LOCAL

Le centre-ville, tissu historique de la ville de Sarcelles jouit d'un patrimoine remarquable et ordinaire de qualité.

Une OAP patrimoniale sera établie sur le centre-ville de Sarcelles afin d'encadrer la revitalisation du secteur et de protéger les éléments le nécessitant (pavillons, granges, porches, voirie historique, etc).

Sarcelles est également caractérisée par une architecture de grands ensembles remarquable dans le quartier des Lochères qui lui a valu le label de patrimoine du XXe siècle. Un cahier des charges des prescriptions architecturales sera établi pour accompagner les rénovations des bâtiments le nécessitant.



HÔTEL DE VILLE_SOURCE : AME

ORIENTATION 2 : CONFORTER ET PROTÉGER LE TISSU PAVILLONNAIRE

Dans la continuité du centre-ville historique, Sarcelles s'est constitué par lotissement, composant un tissu pavillonnaire important. En effet, selon le Mode d'Occupation du Sol de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, l'habitat individuel occupe une surface plus importante que l'habitat collectif, 172 ha contre 122 ha, soit près de 20% de la surface totale de la commune pour le tissu pavillonnaire contre 14% du tissu de grands ensembles.

Face aux objectifs du SDRIF et le desserrement du PEB, ce tissu subit une forte pression foncière. Or il participe à la mémoire et l'ADN de la ville de Sarcelles.

Le zonage, UG destiné à l'habitat individuel et hérité du PLU de janvier 2008, sera conservé : notamment sur le quartier du Chauffour, des Hauts du Roy et des Chardonnerettes.



QUARTIER DES HAUTS DU ROY_SOURCE : AME

ORIENTATION 3 : DÉVELOPPER LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DANS LE CADRE DES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Sarcelles tient à valoriser ces secteurs en renouvellement et développement urbain par des programmations mixtes.

Le secteur de la Pointe Trois Quart a ainsi vocation à accueillir des activités et des logements en lien au sud avec le NPNRU.

Le quartier du Haut du Roy, au sud de la rue Emile Zola, sera lui aussi un projet mixte accueillant des logements, des activités et commerces ainsi que des équipements.

Le secteur de la gare Saint Brice, connaîtra lui aussi une mutation en en faisant l'objet d'une densification maîtrisée.

Le Cèdre Bleu est un ensemble bâti remarquable à proximité de la gare de Sarcelles St Brice, jouissant ainsi d'une situation et d'un cadre paysager privilégié. Il a vocation à développer une programmation mixte et innovante en permettant le développement de logements, d'équipements publics/privés et sanitaires, des services/commerces et des espaces dédiés à l'enseignement et la formation. Le projet conservera le bâti existant qui sera réhabilité et étendu, et veillera à s'intégrer dans le contexte paysager remarquable. Afin d'encadrer le projet d'évolution du secteur et de veiller à répondre aux objectifs du SDRIF sur le secteur, le Cèdre Bleu fera l'objet d'une OAP.



LE CÈDRE BLEU_SOURCE : LEPARISIEN.FR

Objectif 1.3 : Répondre aux besoins identifiés en équipements et équilibrer leur répartition

La construction de nouveaux logements supplémentaires va entraîner l'arrivée d'un nombre important de nouveaux logements.

Une étude menée en 2017 a permis d'établir un état des lieux précis de la situation des équipements communaux en 2016-2017, des projections en vue de l'arrivée des nouveaux habitants d'ici 2030 et les besoins induits de réhabilitation, rénovation, construction, extension ou démolition.

Au fur et à mesure de la constructibilité les équipements seront adaptés aux besoins des nouveaux habitants, en fonction des financements disponibles.

ORIENTATION 1 : REQUALIFIER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DE LA POPULATION

La ville poursuivra la requalification et les mises aux normes des équipements vieillissants et/ou pas adaptés. L'augmentation de la population à horizon 2030 et les évolutions socioculturelles nécessiteront une adaptation des pratiques sportives individuelles non encadrées.

Compte tenu d'une relative maîtrise foncière de la part de la ville, la mutualisation des équipements sera appréhendée pour certains locaux comme les maisons de quartiers, les espaces multi accueil et les plateformes de services publics. Cette mutualisation s'opérera sur les espaces d'accueil, les espaces réservés au personnel, les salles de réunion, les sanitaires ou les locaux techniques.

ORIENTATION 2 : RECONFIGURER LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES EN FONCTION DES FUTURS NOUVEAUX HABITANTS

Les secteurs qui vont connaître une tension plus importante sont les secteurs faisant l'objet du CDT et PRU : le village, les Rosiers-Chantepie et les Lochères.

Les écoles situées dans le quartier des Lochères vont principalement faire l'objet de réhabilitation/extension et démolition/reconstruction.

Le quartier des Rosiers Chantepie accueille aujourd'hui le groupe scolaire Pierre et Marie Curie (maternelle et élémentaire). Celui-ci a vocation à être démoli et reconstruit en absorbant ainsi les besoins d'extension dus aux nouveaux logements.

Dans le village, l'école Marcel Lelong accueille aujourd'hui un groupe scolaire maternelle et primaire. Celui-ci a vocation à terme à accueillir uniquement des enfants de primaire.

Afin d'absorber l'augmentation des besoins en maternelle liée à la restructuration de l'école Lelong et l'arrivée de nouveaux habitants, le site du Cèdre Bleu accueillera une nouvelle école maternelle.



ÉCOLE SAINT EXUPÉRY, PROJET LIVRÉ EN 2017, SOURCE : AME

ORIENTATION 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS IDENTIFIÉS EN ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

73 équipements sportifs sont recensés sur la commune, soit 1,3 équipements pour 1 000 hab. La commune est donc faiblement équipée au regard de la moyenne nationale, où en moyenne sont recensés 2,7 équipements pour 1 000 hab.

De nouveaux équipements sportifs seront réhabilités et construits à proximité des écoles et dans la continuité de l'actuelle plaine des Sports.

Les équipements vieillissants seront réhabilités.

La ville développera également des équipements sportifs type salle de combat ou encore des city stades dans les nouvelles opérations.



LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS DE LA VILLE_ SOURCE : AME

ORIENTATION 4 : DIVERSIFIER L'OFFRE DES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET LOISIRS

La ville recense des équipements culturels et de loisirs en développement mais qui nécessitent d'être renforcés et poursuivis.

Un premier projet consistera en la Maison des Cultures de la Ville qui comprendra des salles d'expositions, des archives et un centre des Arts Numériques.

Une médiathèque sera également construite dans le quartier des Flanades.

Le Conservatoire de Musique quant à lui fera l'objet d'une rénovation, reconstruction ou extension avec la création d'une salle d'art dramatique.

Une salle de spectacle est également projeté dans le périmètre élargi de la gare de Garges Sarcelles.

Ces équipements seront complétés par la nouvelle offre prévue au «Cèdre Bleu».

ORIENTATION 5 : RECENTRER LES ÉQUIPEMENTS SOCIO ASSOCIATIFS

Afin de consolider les centralités les équipements socio associatifs seront développés dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

A l'image du Centre Social Rosiers Chantepie, ces espaces seront des éléments symboliques de centralité, des lieux de vie, des lieux accessibles et non pas confidentiels.

Ces équipements pourront faire l'objet de mutualisation avec d'autres équipements tels que les plateformes de services publics ou les structures multi accueil.

ORIENTATION 6 : RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS LIÉS À LA PETITE ENFANCE

Le diagnostic a fait ressortir un sous dimensionnement des équipements liés à la petite enfance. Des projets de construction seront envisagés dans les opérations de renouvellement urbain en plus de la rénovation des équipements existants. Ces équipements proposeront une offre alternative. La mutualisation sera envisagée avec d'autres équipements.

ORIENTATION 7 : DÉVELOPPER LE SECTEUR LANGEVIN

La plaine des Sports a vocation à être étendue et renforcée afin de répondre aux besoins à venir des sarcellois actuels et des nouveaux habitants. Le Secteur Langevin dans la continuité de la plaine des Sports renforcera cette offre par une pluralité d'équipements : sanitaires, de loisirs et sportifs.



SECTEUR LANGEVIN_ SOURCE : GOOGLE EARTH

ORIENTATION 8 : CRÉER UNE MAISON DU NUMÉRIQUE POUR FAVORISER L'ACCÈS À L'EMPLOI

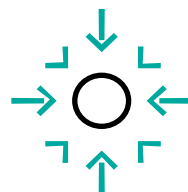
L'agglomération prévoit également l'implantation, en lien avec l'IUT, de la maison du numérique, «projet en faveur des nouvelles technologies et de l'entrepreneuriat». Cet espace sera destiné à accompagner le territoire «à sortir de l'enclavement, de permettre un meilleur accès au numérique et de pouvoir participer à la création de projets sans condition de diplôme».

AXE 2 - UNE VILLE ATTRACTIVE

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL COHÉRENT



2.1 RENFORCER LA PRÉSENCE DU COMMERCE DE PROXIMITÉ DIVERSIFIÉ



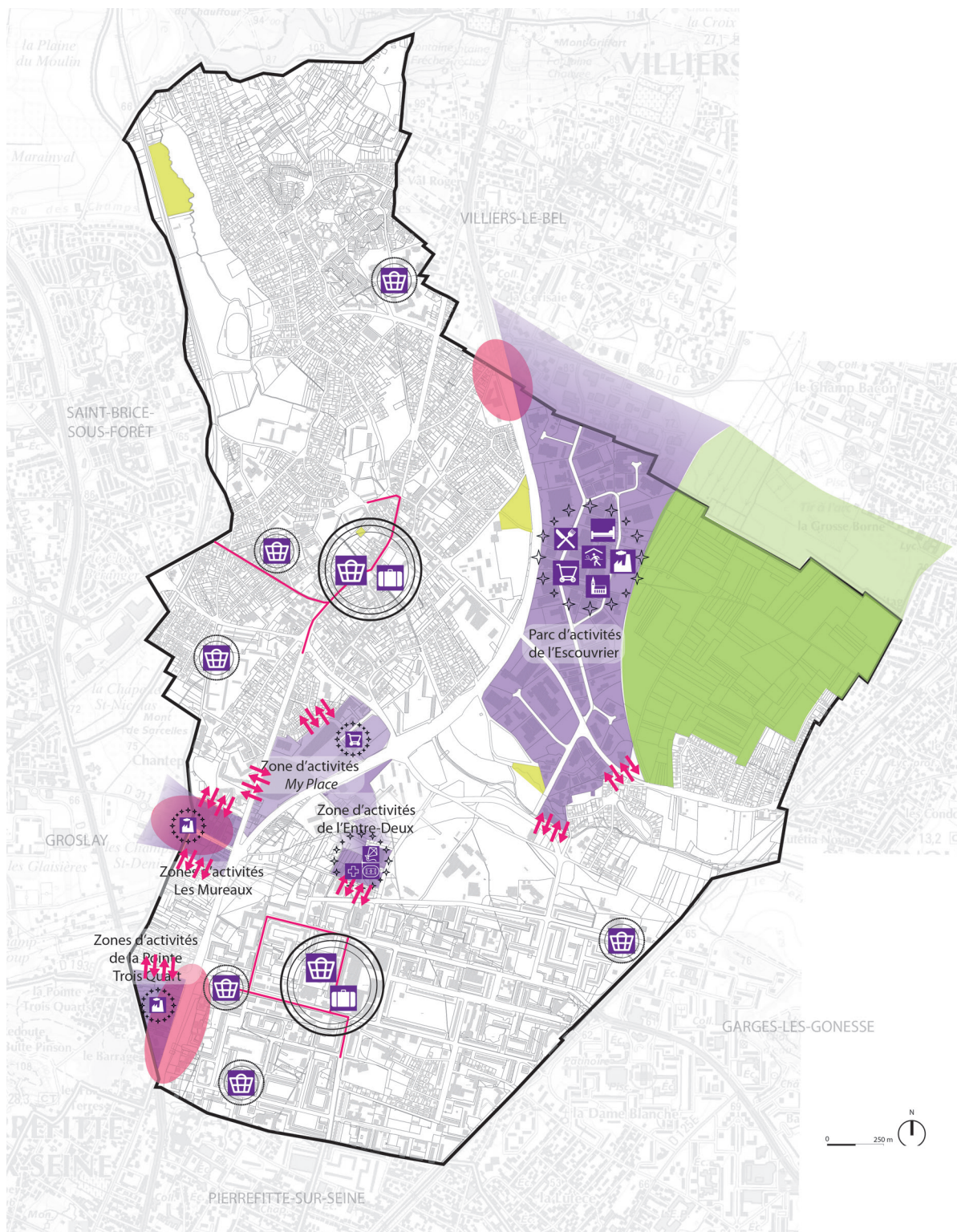
2.2 RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA VILLE



2.3 PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES



2.4 RÉÉQUILIBRER LE TAUX ET LA DIVERSIFICATION DES EMPLOIS



AXE 2 - UNE VILLE ATTRACTIVE



Maintenir les centralités



Conforter les linéaires commerciaux



Maintenir le tissu de micro entreprises



Favoriser les petits commerces de proximité



Renforcer les micro-centralités



Favoriser les petits commerces de proximité



Requalifier les Zones d'Activités par une diversification des activités



Commerces de masse



Loisirs



Activités/Industries



Sports intérieurs



Sports extérieurs



Restauration



Hôtellerie



Culte



Santé



Travailler les franges entre les tissus d'habitat et d'activités



Requalifier les entrées de ville



Préserver les espaces agricoles et développer les nouvelles formes d'agriculture (agriculture urbaine, écologique ...)



Promouvoir une agriculture urbaine et les jardins familiaux

Objectif 2.1 : Renforcer l'attractivité économique de la ville

Sarcelles recense un tissu économique fragile, en partie lié à un certain isolement au regard du système métropolitain. Cette fragilité renforce la précarité des sarcellois, qui sont éloignés des différents bassins d'emplois. L'enjeu pour Sarcelles est ainsi de renforcer son attractivité économique et offrir à ces habitants les conditions économiques viables.

ORIENTATION 1 : REVITALISER ET OPTIMISER L'ENSEMBLE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Sarcelles recense une zones d'activités majeure : l'Escouvrier et plusieurs zones d'activités secondaires : My Place, l'Entre Deux, les Mureaux et la Pointe Trois Quart.

A l'exception de My Place qui est une zone récente, les autres zones d'activités souffrent d'une perte de vitesse voire d'une déshérence.

Ces zones seront revitalisées avec des programmations différenciées permettant leur redynamisme et la complémentarité entre elles.

Les destinations des constructions de la zone de l'Escouvrier seront développées dans la continuité de celles présentes sur la zone d'activités de Villiers le Bel, afin de créer une harmonie entre les deux secteurs.

Une étude est en cours à l'échelle de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France pour revitaliser les zones d'activités qui présentent pour la plupart des difficultés d'attractivité et de dynamisme. La ZA d'Escouvrier a été retenue dans le cadre de cette étude et fera donc l'objet d'une attention et de préconisations particulières.

ORIENTATION 2 : RATTACHER LES ZONES D'ACTIVITÉS ENCLAVÉES AU TISSU COMMUNAL

Ces zones d'activités forment également du fait de leurs usages des enclaves par rapport au reste de la ville. Ces quartiers sont en effet peu perméables et déconnectés du reste de la ville.

Ces secteurs seront donc reconnectés aux quartiers environnants par un travail fin lié aux déplacements et aux espaces publics et paysagers.

ORIENTATION 3 : REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE

A l'image d'un phénomène français généralisé, Sarcelles pâtit d'une image peu qualitative de ces entrées de ville, qui sont caractérisées par la traversée par des voiries rapides et d'espaces bâtis de faible qualité.

Les entrées de ville seront requalifiées via les projets de la Pointe Trois Quart au Sud et de la ZAE de l'Escouvrier au nord.

ORIENTATION 4 : RÉHABILITER LES BUREAUX VACANTS DU QUARTIER DES LOCHÈRES

Le quartier des Lochères dénombre une vacance conséquente de bureaux. Afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces quartiers, ces bureaux seront réhabilités pour répondre aux nouvelles normes et ainsi accueillir de nouvelles activités.

Objectif 2.2 : Renforcer la présence du commerce de proximité diversifié

ORIENTATION 1 : RENFORCER LES LINÉAIRES COMMERCIAUX DANS LE VILLAGE ET LE GRAND ENSEMBLE

En termes d'activités commerciales, Sarcelles dispose d'une armature commerciale fragile et doit ainsi conforter ses linéaires commerciaux. Deux linéaires dans les deux «centres» seront confortés : le Village et le Grand Ensemble des Lochères entre les Flanades et l'entrée ouest du quartier.



LINÉAIRE COMMERCIAL QUARTIER DES LOCHÈRES_SOURCE : AME

ORIENTATION 2 : FAVORISER LES PETITS COMMERCE DANS LES MICROS CENTRALITÉS COMMERCANTES (STATIONNEMENT, TRANSPORTS,...)

Le PLU pérennisera les commerces et services de proximité existant dans les centralités de quartiers.

Afin de maintenir et favoriser le développement des petits commerces, des conditions d'accès à ces commerces seront mis en œuvre. Des aires de stationnement seront prévus au niveau de ces commerces. Les accès seront lisibles et auront une visibilité depuis l'espace public pour permettre leur attractivité et leur fréquentation.

ORIENTATION 3 : ÉQUILIBRER ET DIVERSIFIER L'OFFRE COMMERCIALE À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

L'offre commerciale sur Sarcelles est répartie de manière inégale : les linéaires commerciaux des centralités, les micros centralités et le centre commercial de My Place.

La ville s'attachera à créer une offre diversifiée et non concurrente pour favoriser le maintien des commerces existants.

ORIENTATION 4 : PERMETTRE LE REDYNAMISME DU CENTRE COMMERCIAL DES FLANADES

Du fait de son caractère central à l'échelle du quartier, le centre commercial des Flanades doit être pérennisé.



CENTRE COMMERCIAL DES FLANADES_SOURCE : AME

Objectif 2.3 : Préserver les espaces agricoles

Les espaces agricoles représentent 10,2% de la surface totale de Sarcelles, ce qui est relativement conséquent.

ORIENTATION 1 : MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE SARCELLOIS

Le SDRIF affiche comme priorité de : «limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels». Sarcelles s'inscrit dans cette volonté en préservant les espaces agricoles existants pour leur valeur économique et écologique. L'accès aux parcelles exploitées sera maintenu et développé. De plus, afin de permettre à l'ensemble des sarcellois d'accéder à cet espace, identifié dans le SDRIF comme futur espace d'intérêt régional, des liaisons depuis le sud de la ville seront créées (cf : Axe 3).

La Charte agricole intercommunale adoptée par les agriculteurs du territoire et signée en 2017 sera la référence.

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER UNE AGRICULTURE VERTUEUSE

Le souhait de maintenir cette activité s'accompagne, d'une volonté de faire évoluer l'agriculture vers une démarche plus écologique et une meilleure prise en compte de l'environnement.

ORIENTATION 3 : PROMOUVOIR L'AGRICULTURE URBAINE ET LOCALE

Afin de promouvoir les circuits courts sur le territoire communal et intercommunal, Sarcelles souhaite développer une agriculture urbaine.

Pour ce faire, la création de sous parcelles sera autorisée limitant les parcelles de grandes tailles favorable à ce type d'agriculture et permettant ainsi d'encadrer l'agriculture intensive.

Le développement des jardins partagés sera renforcé pour créer des relais au sein des différents quartiers de la ville.



JARDINS FAMILIAUX DES PRÉS SOUS LA VILLE_ SOURCE: AME

Objectif 2.4 : Rééquilibrer le taux et la diversification des emplois

La ville de Sarcelles concentre un taux moyen d'emplois 0.53 contre 0,61 à l'échelle de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France. Ce constat est renforcé par un taux de chômage important (22%) particulièrement chez les jeunes. Il faut par ailleurs noter que la création d'entreprises est en hausse depuis 2011 démontrant l'attractivité de Sarcelles. La municipalité cherche ainsi aujourd'hui à offrir des emplois diversifiés dans le but de créer un équilibre emplois/actifs.

ORIENTATION 1 : RÉÉQUILIBRER LE RAPPORT ENTRE LES EMPLOIS ET LES ACTIFS RÉSIDANTS

Dans le but de rééquilibrer l'offre avec la demande, les efforts d'implantation d'entreprises devront se concentrer sur les secteurs en développement et où existent des disponibilités, particulièrement, la zone d'activités intercommunale, et à proximité des gares.

En outre, la population sarcelloise est en grande partie peu diplômée. Afin d'homogénéiser les offres d'emploi et d'ouvrir des postes à un public plus varié, l'objectif est ici de développer les filières émergentes et novatrices.

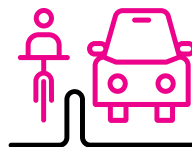
La Maison du numérique aura vocation à «encourager l'insertion des personnes éloignées de l'emploi et de favoriser la montée en compétences des habitants sur le numérique».

ORIENTATION 2 : ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS DES MODES DE TRAVAIL,

Les formes et les modes de travail évoluent il s'agit aussi d'imaginer les nouvelles façons de travailler de demain et de s'adapter aux évolutions des méthodes de travail en permettant par exemple l'implantation d'espaces de co-working et de pépinières/hôtels d'entreprises notamment à proximité des secteurs de gare.

AXE 3 - UNE VILLE ACCESSIBLE

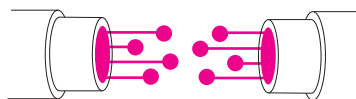
AMÉLIORER LES PERMÉABILITÉS ENTRE LES QUARTIERS, ET LES CONNEXIONS INTERCOMMUNALES



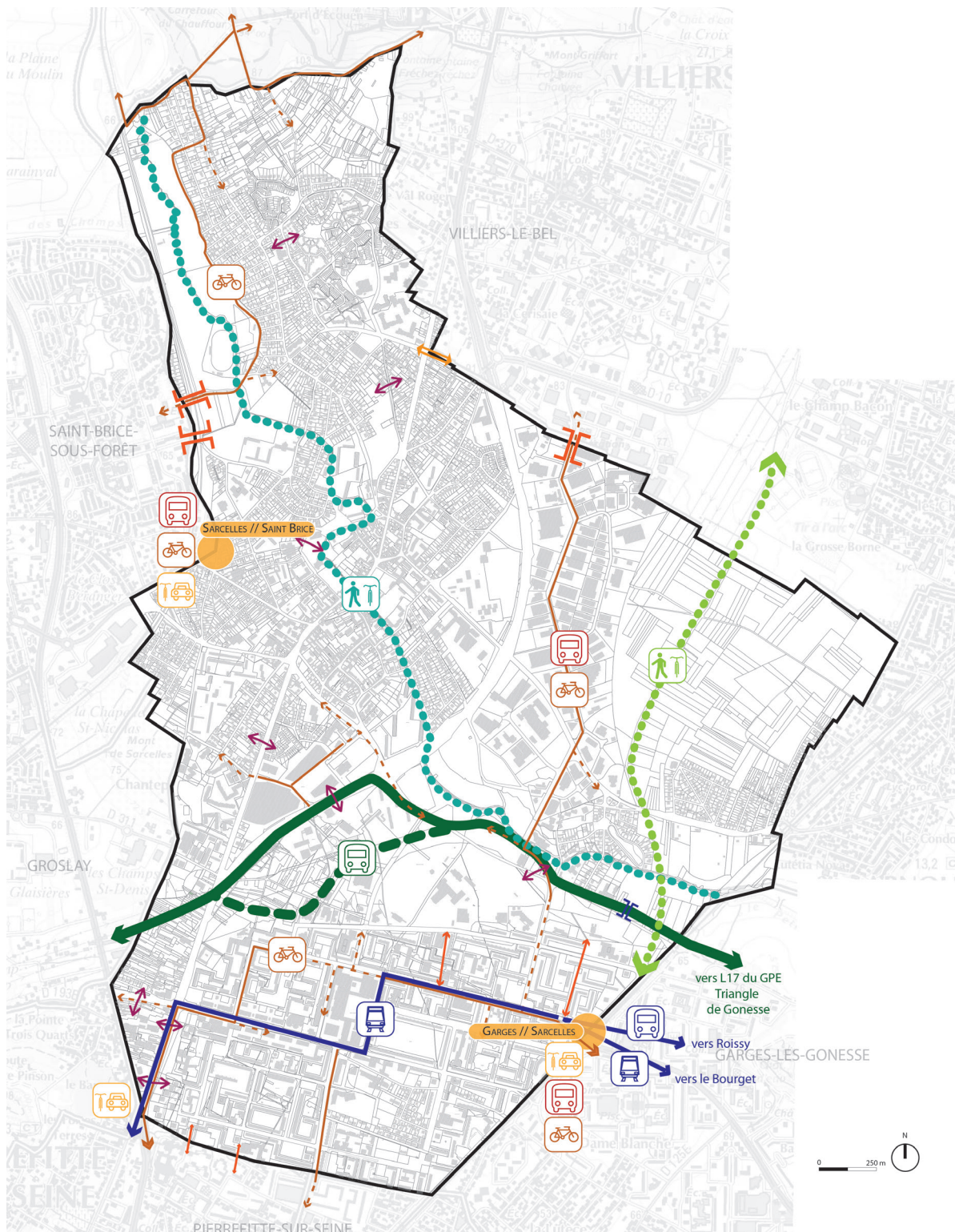
3.1 AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS GRÂCE À DES AMÉNAGEMENTS
DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



3.2 RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DU
TERRITOIRE



3.3 ANTICIPER ET PERMETTRE
L'INSTALLATION DES RÉSEAUX



AXE 3 - UNE VILLE ACCESSIBLE

AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS EXISTANTS

-  Développer un réseau cyclable cohérent, fonctionnel et intercommunal
-  Améliorer la desserte en transports collectifs
-  Développer les modes alternatifs (bornes vélos et voitures partagées)
-  Renforcer l'intermodalité autour des gares

Améliorer les connexions avec les villes voisines ...

-  ... par la création de franchissement
-  ... par la création de voies nouvelles
-  ... par le renforcement de voies existantes
-  Construire une parcelle permettant de franchir le Boulevard du Parisis
-  Améliorer les perméabilités entre les quartiers
-  Favoriser la création de voies nouvelles dans le cadre du NPNRU
-  Développer une liaison douce le long du Petit Rosne
-  Développer une liaison verte traversant la plaine agricole, en lien avec Villiers le Bel

RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

-  Réaliser l'Avenue du Parisis pour fluidifier les déplacements Est/Ouest, améliorer les liaisons Nord/Sud et désengorger les quartiers. Veiller à la bonne intégration urbaine
-  Accueillir un transport en commun en site propre
-  Connecter Sarcelles à l'Est du territoire : le Bourget et Roissy

Objectif 3.1 : Améliorer les déplacements grâce à des aménagements dans une démarche de développement durable

ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER ET SÉCURISER LES MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS ET ACTIFS (AUTOLIB', COVOITURAGE, BORNES ÉLECTRIQUES, ABRIS VÉLOS)

La présence de deux gares offrent la possibilité à Sarcelles de développer un véritable système de transports alternatifs permettant un report modal.

Les gares de Garges Sarcelles et Saint Brice ont donc vocation à accueillir des stations autolib', mais aussi des bornes électriques et des abris vélos pour permettre le report modal (RER, train, vélo, voiture, tram, bus, etc).

Des aires de covoiturages seront développer à proximité des gares et en entrée de ville pour limiter le nombre de véhicules individuels utilisés lors des migrations pendulaires vers les zones d'emplois (Paris, Roissy, Cergy Pontoise).

ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LES PERMÉABILITÉS ENTRE LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ISOLÉS ET LES COMMUNES ALENTOURS

Sarcelles est marqué par une absence de porosité forte entre les différents quartiers de la ville, en raison notamment de coupures urbaines fortes ainsi qu'un système de transport dédié au tout voiture, limitant les mobilités douces.

En permettant la création de nouveaux cheminements piétons et cyclables, et notamment le long du petit Rosne, il s'agira de renforcer les liaisons entre les quartiers et de développer des liaisons entre le Village, la Plaine de Chauffour et les Lochères mais aussi avec les villes limitrophes : Garges, Ecouen, Saint-Brice-sous-Forêt, Groslay, Pierrefitte, etc.

ORIENTATION 3 : DÉVELOPPER UNE LIAISON DOUCE LE LONG DU PETIT ROSNE

Le Petit Rosne traverse la ville du nord au sud et participe ainsi à créer une colonne vertébrale pour la ville.

Un réseau de liaisons douces sera donc constitué le long du cours d'eau et depuis celui-ci vers les différents quartiers de la ville pour connecter les quartiers sarcellois entre eux.

Ce réseau a vocation à l'échelle intercommunale à connecter le château d'Ecouen au château d'Arnouville en passant par Sarcelles.



LIAISON DOUCE PLAINE DU CHAUFFOUR_SOURCE : AME

ORIENTATION 4 : RENFORCER L'ARMATURE DE PISTES CYCLABLES

Le réseau de pistes cyclables sur Sarcelles est peu développé et discontinu. Néanmoins, la ville s'est inscrite dans une dynamique de renforcement de ce réseau. Le maillage sera donc étendu notamment depuis les gares vers les zones d'emplois (l'Escouvrier, Pointe Trois Quart, le Village, My Place etc) et les quartiers densément habités (les Lochères, le Village, Rosiers-Chantepie).



PISTE CYCLABLE RUE DU PÈRE HEUDE_ SOURCE : AME

**ORIENTATION 5 : LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE DANS L'ESPACE PUBLIC
(RÉSIDENTIALISATION DU STATIONNEMENT)**

La voiture occupe une place importante sur l'espace public bien que le taux de motorisation soit plus faible que la moyenne départementale à Sarcelles. Dans le quartier des Lochères des problèmes de sécurité dans les parkings souterrains expliquent en partie ce phénomène. L'objectif est donc de limiter la place de la voiture sur l'espace public par une résidentialisation du stationnement.



STATIONNEMENT SAUVAGE SUR VOIRIE_ SOURCE : AME

Objectif 3.2 : Renforcer l'accessibilité du territoire

Sarcelles est à l'écart des grands flux automobiles de circulation et bien connecté en transports en commun à Paris notamment via le RER D et la ligne H, mais plus difficilement vers le Val d'Oise et le pôle Roissy, pourtant deux bassins d'emplois importants pour Sarcelles.

ORIENTATION 1 : VALORISER UN POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE AVANTAGEUX PAR RAPPORT À L'AXE STRATÉGIQUE AÉROPORT DE PARIS CDG - AÉROPORT DU BOURGET

Compte tenu de sa localisation privilégiée Sarcelles a vocation à être mieux connecté aux deux aéroports du nord de l'agglomération parisienne : le Bourget et Roissy. Différents projets seront mis en œuvre : extension de la ligne T5, développement du BHNS vers Roissy et le Triangle de Gonesse.

ORIENTATION 2 : FAIRE DE L'AVENUE DU PARISIS, UN LIEN ENTRE LE NORD ET LE SUD DE LA VILLE ET LE GRAND TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

L'Avenue du Parisis est une avenue urbaine et multimodale qui doit permettre d'améliorer les déplacements dans le Val d'Oise et d'accompagner la mise en œuvre des projets économiques, urbains et environnementaux sur les territoires traversés.

Elle traversera Sarcelles d'Est en Ouest sur la zone dite de l'Entre Deux, au nord des Lochères.

ORIENTATION 3 : FAVORISER L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DE L'AVENUE DU PARISIS

L'Avenue du Parisis est une voie structurante qui permettra une meilleure accessibilité au territoire et aux villes alentours et désengorgera les centres villes saturés. Elle favorisera également les déplacements Ouest/Est des habitants vers les différents pôles d'emplois, notamment vers le corridor aéroportuaire du Grand Roissy. L'Avenue du Parisis permettra d'améliorer les liaisons entre les espaces Nord/Sud de la commune et de désenclaver certaines zones de Sarcelles. Afin de limiter l'effet de coupure, un traitement paysager de qualité sera réalisé tout au long de l'avenue. L'avenue sera ainsi à la fois un support de déplacements multimodaux mais aussi un élément de la trame verte communale. Le projet comprend une emprise destinée à accueillir dans un deuxième temps un site propre pour les transports collectifs.

ORIENTATION 4 : RENFORCER LES INTERMODALITÉS AUTOUR DES GARES

Les gares de Sarcelles desservent la ville à l'ouest avec la ligne H en gare de St Brice, et à l'est avec la ligne du RER D en gare de Garges sarcelles. Cette dernière est aujourd'hui relativement bien desservie en matière de transports en commun et permet ainsi un bon report modal vers le tram, le bus ou le RER. Les modes doux sont néanmoins peu présents. Des parkings vélos et voiture, pour le covoiturage, et des bornes pour voiture électrique seront prévus pour étendre le report modal.

La première est quant à elle aujourd'hui peu développée en termes d'intermodalité. De moindre envergure et rayonnement que la gare de Garges Sarcelles, l'intermodalité sera renforcée pour le vélo, le bus et la voiture aux alentours de la gare.

En connectant les modes de transport, l'objectif est double. Il s'agira d'une part de faciliter l'usage des cheminements actifs ce qui induira d'autre part, la sécurisation des déplacements intermodaux.



GARE DE GARGES SARCELLES_SOURCE : AME

ORIENTATION 5 : PROLONGER LA LIGNE DU T5 VERS LE BOURGET

La ligne T5 du Tram a pour terminus la gare de Garges Sarcelles. La ligne a vocation à être prolongée jusqu'au Bourget pour connecter la ville et l'amont de la ligne T5 à un bassin d'emplois élargi.

Des discussions sont en cours entre la Région et l'intercommunalité pour réaliser ce prolongement et le rabattement de la ligne vers la tangentielle «nord».



LIGNE T5_SOURCE : AME

ORIENTATION 6 : RELIER SARCELLES À LA L17 DU GRAND PARIS EXPRESS, AU TRIANGLE DE GONESSE

Sarcelles est également déconnecté du réseau magistral du Grand Paris Express. Afin d'être relié à la ligne 17 (Saint-Denis Pleyel au Mesnil-Amelot) Sarcelles sera connecté à la station du Triangle de Gonesse par un Bus à Haut Niveau de Service.

Objectif 3.3 : Anticiper et permettre l'installation des réseaux

ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

Le déploiement du réseau de fibre optique sur l'ensemble du territoire sera mis en œuvre avec une priorité donnée aux bâtiments publics ainsi qu'aux équipements scolaires.

L'implantation d'un réseau numérique optimum renforcera l'attractivité du territoire pour les entreprises, en particulier sur les secteurs de l'Escouvrier, de la Pointe Trois Quart ou à proximité des gares.

ORIENTATION 2 : APPRÉHENDER LE DIMENSIONNEMENT ET LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX DANS LES ZONES À DENSIFIER

Pour répondre à l'objectif de construction de 2440 logements à horizon 2030, les réseaux (eau potable, assainissement, énergie, etc.) seront renforcés.

Concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, ces réseaux devront répondre aux prescriptions portées par le schéma directeur d'assainissement de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, ainsi qu'au règlement d'assainissement départemental prescrivant les techniques de rétention les plus adaptées pour lutter contre les inondations.

ORIENTATION 3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

Les réseaux de chaleur sont l'une des principales solutions pouvant contribuer de manière significative aux objectifs nationaux de développement des énergies renouvelables. Le potentiel de développement de chauffage urbain à partir de sources renouvelables sur Sarcelles est relativement important.

La ville souhaite donc permettre le maintien du réseau de chaleur urbain pour les bâtiments et secteurs déjà raccordé et le développement du réseau pour les secteurs à proximité d'un réseau, sauf en cas d'impossibilité technique ou financière.

AXE 4 - UNE VILLE AGRÉABLE

PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL DE SARCELLES



4.1 VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL



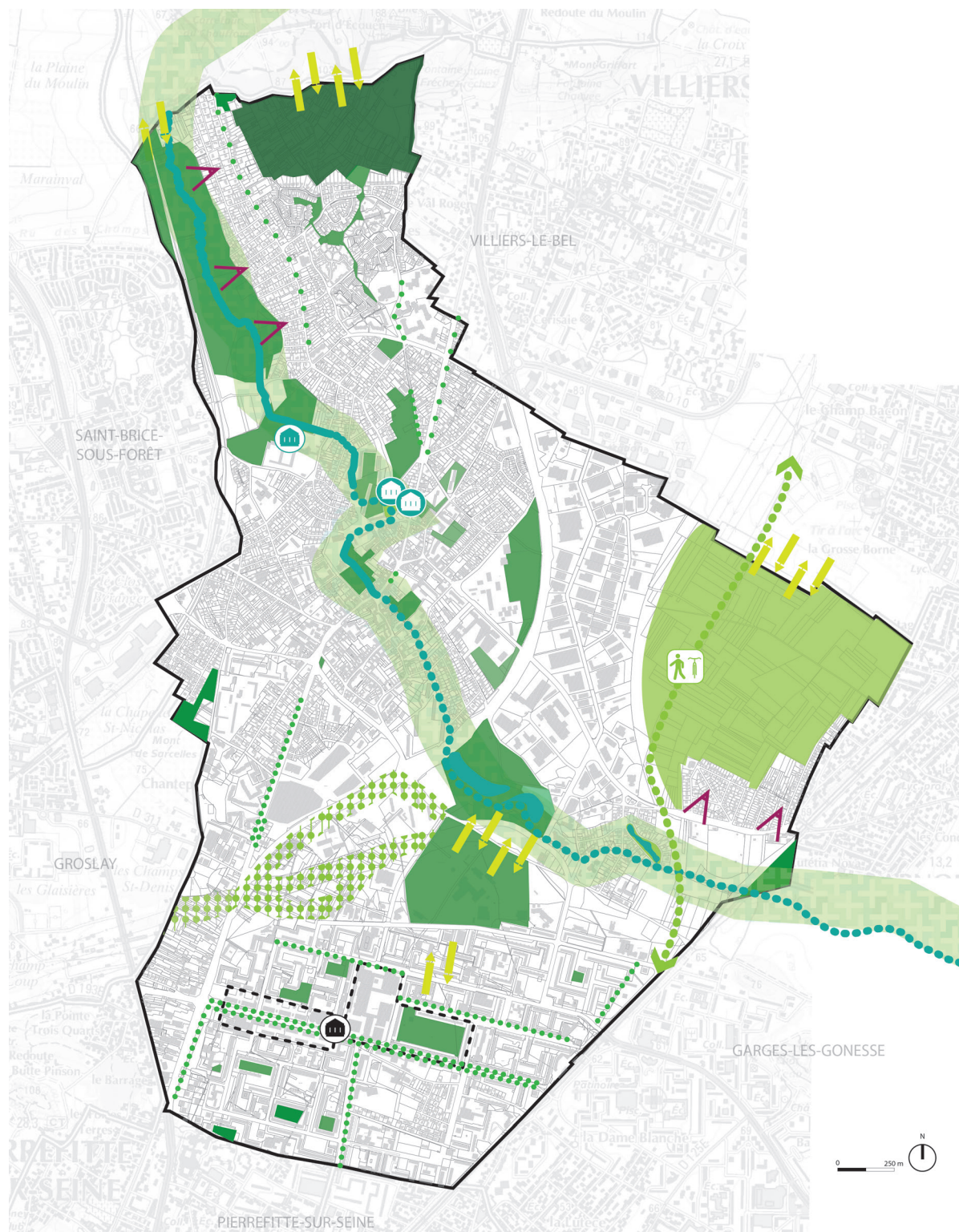
4.2 PROTÉGER ET RENFORCER LA TRAME VERTE EXISTANTE



4.3 CONSTITUER UNE TRAME BLEUE CONTINUE ET IDENTITAIRE



4.4 PROTÉGER LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES



AXE 4 - UNE VILLE AGRÉABLE

LA TRAME GRISE : Valoriser et protéger le patrimoine Sarcellois

-  Patrimoine du XXe siècle : Les Lochères
-  Périmètre du patrimoine du XXe siècle : Les Lochères
-  Patrimoine du centre ville
-  Cèdre Bleu

Protéger et renforcer LA TRAME VERTE existante

-  Mise en valeur du versant sud du Bois d'Ecouen
-  Préserver les espaces verts existants
-  Préserver les espaces agricoles
-  Renforcer la trame verte
-  Maintien et renforcement des alignements d'arbres existants
-  Créer une continuité verte avec les espaces verts communaux et intercommunaux
-  Préserver les vues depuis les côteaux et vers les grands paysages
-  Développer une liaison verte traversant la plaine agricole, en lien avec Villiers le Bel

Constituer UNE TRAME BLEUE continue et identitaire

-  S'appuyer sur le Petit Rosne pour asseoir la trame verte
-  Permettre la résurgence du Petit Rosne

Objectif 4.1 : Valoriser le patrimoine architectural

Sarcelles recense un patrimoine ordinaire et remarquable issu de ces différentes étapes d'urbanisation, de son église et son hôtel de ville, aux grands ensembles des Lochères, en passant par le Cèdre Bleu et ses demeures et pavillons en pierre meulières.

ORIENTATION 1 : METTRE EN ŒUVRE DES MESURES RENFORCÉES DE PROTECTION DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Afin de renforcer les mesures en matière de protection des éléments architecturaux remarquables :

- une OAP patrimoniale dans le quartier du Village sera mise en place sur la base du périmètre des abords établi par l'Architecte des Bâtiments de France pour encadrer la rénovation et réhabilitation de certains bâtiments dits remarquables mais aussi pour conserver l'armature urbaine du quartier qui renvoie à la mémoire de la ville avec ses anciennes granges, ses bâtisses, ses équipements, etc.
- un cahier des prescriptions sera établi pour encadrer la rénovation des immeubles inscrits dans le périmètre labellisé «ACR» (Architecture Contemporaine Remarquable)

ORIENTATION 2 : PROTÉGER ET SENSIBILISER LES HABITANTS AU PATRIMOINE

HISTORIQUE SARCELLOIS

Des initiatives de communication autour du patrimoine sarcellois, sont déjà mises en œuvre notamment dans le Village : panneaux d'information, expositions à la maison du patrimoine, itinéraire balisé du chemin de St Jacques de Compostelle.

Cette démarche renforcée via une sensibilisation des habitants plus importantes par la matérialisation d'un cheminement historique de Sarcelles, par la valorisation d'autres quartiers (les Lochères, la Plaine du Chauffour, etc).



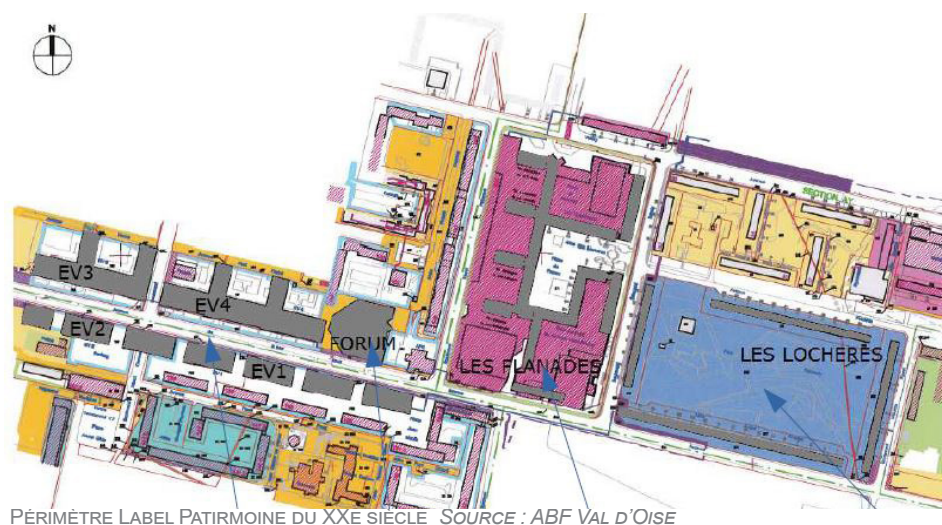
PARCOURSHISTORIQUEVILLAGE//PANNEAU2 SOURCE:AME

DES LOCHÈRES

Afin de valoriser le patrimoine du XXe siècle des Lochères, des promenades et des panneaux d'information seront balisés dans le quartier, à l'image de la démarche mise en place dans le Village.

ORIENTATION 4 : VALORISER LE CÈDRE BLEU EN LIEN AVEC LA PLAINE DU CHAUFFOUR

Le Cèdre Bleu est un bâtiment emblématique du nord ouest de la commune. En effet, également appelé château de Sarcelles, il est longé par le Petit Rosne et marque ainsi la fin de la Plaine du Chauffour. Il est composé de plusieurs bâtiments issus de différentes étapes de construction : le château, la chapelle, les granges. Dans le cadre de la réhabilitation de l'ensemble urbain, les bâtiments seront conservés et mis en valeur par une programmation mixte offrant à l'ensemble des Sarcellois, la possibilité de se réapproprier ce patrimoine remarquable.



Objectif 4.2 : Protéger et renforcer la trame verte existante

Forêts, parc urbain, vallée du Petit Rosne, jardins familiaux et squares aménagés : une vaste typologie d'espaces verts est présente sur la commune et participe à un cadre de vie agréable. Sarcelles jouit ainsi d'un cadre paysager de qualité offrant aux habitants 34 m² d'espaces verts aux habitants.

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET RELIER LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Sarcelles recense un patrimoine paysager important mais discontinu et fragmenté. Des liens entre les différents espaces verts seront créés via des cheminements piétons, l'extension d'espaces verts, et la valorisation du Petit Rosne aujourd'hui oublié, confidentiel ou enterré.

Cette trame a également vocation à être raccrochée plus largement à une échelle intercommunale afin de constituer une trame verte continue et de maintenir les corridors écologiques.

ORIENTATION 2 : RENFORCER LA VÉGÉTALISATION DES ZONES D'ACTIVITÉ EXISTANTES ET EN PROJET

La constitution de cette trame verte passe notamment par un verdissement des zones d'activités. En effet ces dernières pâtissent aujourd'hui d'un caractère fortement minéral. Qui plus est, elles créent des interruptions dans la vaste trame verte de Sarcelles. La végétalisation des zones d'activités sera donc renforcée par la plantation d'arbres d'alignement sur les voiries principales et par l'augmentation de la végétalisation des parcelles occupées en fixant des coefficients de pleine terre et de biotope ambitieux.

ORIENTATION 3 : PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles sont protégés au titre de leur valeur économique mais aussi écologique pour leur participation dans la constitution de la trame verte communale et intercommunale en lien avec Villiers le Bel et la Plaine de France.



LA PLAINE AGRICOLE_SOURCE : AME

ORIENTATION 4 : PROTÉGER LES DÉPLACEMENTS ET LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ PAR LE RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE

Compte tenu du projet urbain de la commune pour répondre aux objectifs de densification du SDRIF, des espaces naturels seront ouverts à l'urbanisation. Néanmoins, la ville souhaite sacrifier des espaces identifiés comme remarquables et à protéger permettant ainsi le maintien du nombre de m² d'espaces verts par habitant.

Objectif 4.3 : Constituer une trame bleue continue et identitaire

Le Petit Rosne, s'écoule de Montsoulst à Bonneuil-en-France, sur une longueur totale de 9.6 km. Il traverse Sarcelles du nord au sud alternant entre des séquences busées et des séquences à l'air libre. Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) de la vallée du Croult et du Petit Rosne et la ville sont fortement attachés au Petit Rosne. Le SIAH a travaillé depuis plusieurs années à la valorisation du cours d'eau. L'aménagement de la Plaine du Chauffour en a été une des premières étapes. S'en est suivi en 2014, le débusage et le reméandrage dans le Village, puis l'aménagement hydraulique de l'Avenue du Parisis.



LE PETIT ROSNE AU NORD DU VILLAGE_ SOURCE : AME

ORIENTATION 1 : PERMETTRE LA RÉSURGENCE DU PETIT ROSNE

Le SIAH poursuivra la résurgence du Petit Rosne au gré des opportunités opérationnelles. A l'image des opérations précédentes, il s'agira de redessiner le cours d'eau pour favoriser l'expansion des eaux en période des crues mais aussi de dessiner de nouveaux espaces publics de part et d'autre, renforçant ainsi les espaces verts communaux à destination des habitants.

ORIENTATION 2 : S'APPUYER SUR LE PETIT ROSNE POUR ASSEOIR LA TRAME VERTE

En effet, traversant la ville du nord au sud et d'est en ouest, le Petit Rosne relie les éléments forts du paysage sarcellois depuis la Forêt d'Ecouen jusqu'au secteur dit du Haut-du-Roy, en passant par les Prés sous la ville. Il constitue donc un véritable support de développement de liaisons interquartiers notamment par le biais de la valorisation des espaces verts et la création de nouveaux.

Objectif 4.4 : Protéger la population face aux risques et nuisances

Sarcelles est un territoire soumis à la présence de certains risques et nuisances qu'il convient de gérer afin de protéger au mieux la population face à leurs effets. En effet, les caractéristiques du territoire (géologiques, hydrologiques...) font de Sarcelles un territoire fragilisé.

Le territoire communal est soumis aux risques d'effondrement et d'affaissement, de retrait gonflement des sols argileux avec un aléa faible à fort et d'inondation pluviale. Sarcelles est également soumise à des risques technologiques par la présence de plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire communal, des ouvrages de transport d'électricité stratégiques très haute tension, ou encore des sites potentiellement pollués recensés par la base de données BASIAS.

Dans ce cadre, le PLU de Sarcelles doit permettre de :

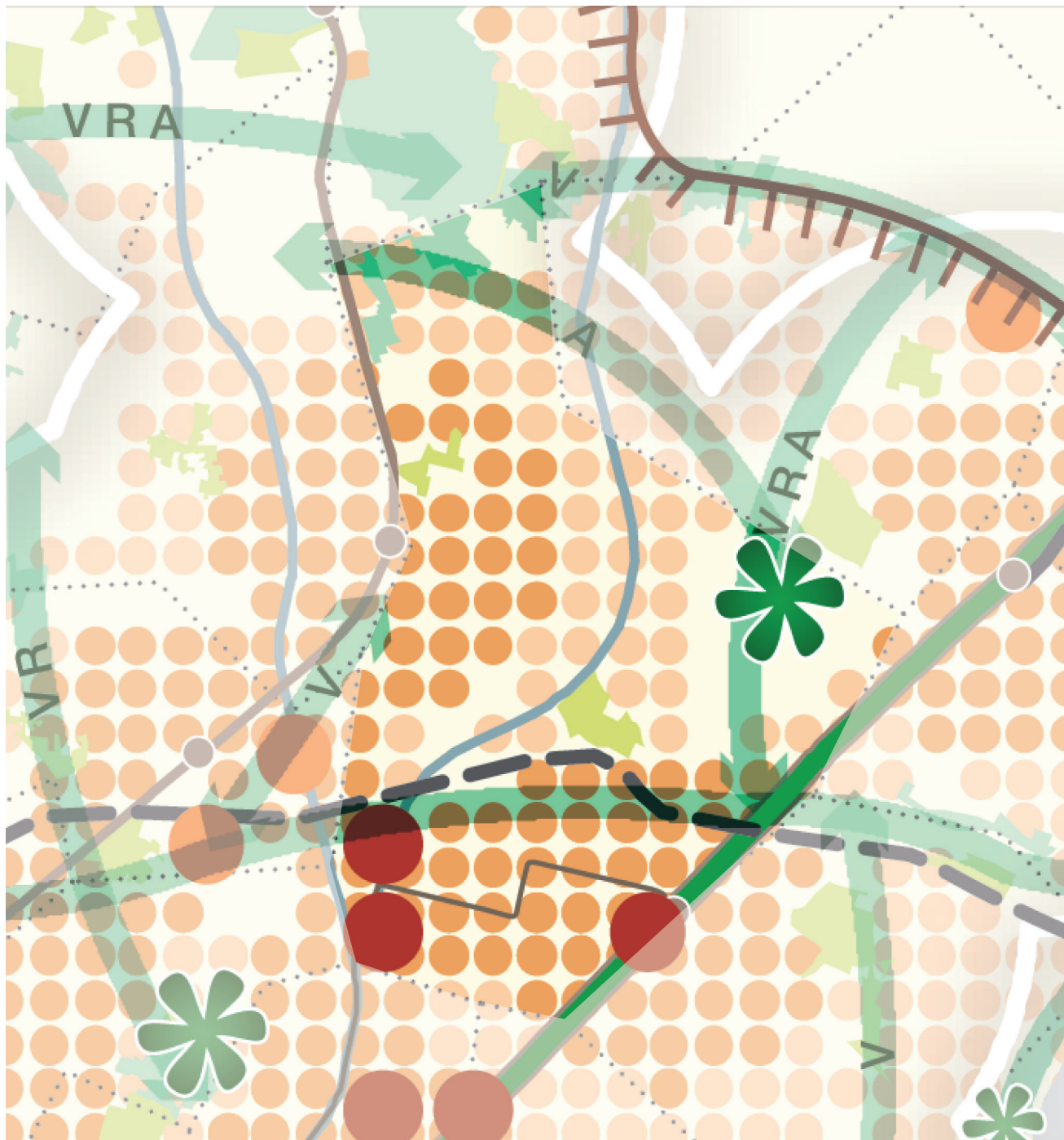
- Limiter l'exposition des populations aux risques majeurs du territoire, en :
 - Limitant l'urbanisation dans les secteurs identifiés à risques :
 1. D'inondations et de ruissellements
 2. D'effondrement du fait de la présence de cavités naturelles ou liés à des secteurs gypsifères.
 - Améliorant la connaissance et l'information de la population sur la présence de risques et des dispositions à mettre en place
- Diminuer les nuisances environnementales, en :
 - Mettant en place des méthodes de construction et des dispositions

d'isolations acoustiques, dans les zones soumises aux nuisances sonores liées au trafic ainsi que dans les zones C et D du PEB de Roissy-CDG.

- Limitant l'exposition des populations fragiles aux nuisances électromagnétiques liées à la présence de lignes électriques ;
 - Etant attentif à la bonne gestion des déchets, en encadrant le tri sélectif, en relation avec l'autorité compétente, et en jugulant les décharges sauvages.
- Réduire les pollutions dans les aménagements en cours et à venir, en :
- Réduisant les pollutions industrielles. 106 sites BASIAS (anciens sites industriels et activités de services) sont dénombrés sur la commune. La collectivité veillera à la l'étude de la pollution des sites et une éventuelle dépollution avant toutes réalisations, particulièrement lors de la création d'équipements sensibles pouvant amener l'exposition de personnes fragiles à ces sites et pollutions.

ANNEXE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS



1- ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

RAPPEL DU SDRIF :

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré.

ORIENTATIONS

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Sarcelles recense 229.91 espaces urbanisés.

Du fait de la présence de deux gares : Garges Sarcelles et Saint Brice, l'ensemble du territoire communal est compris dans les deux cercles autour des gares.

Sarcelles peut ainsi donc ouvrir à l'urbanisation 22,1 ha.

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

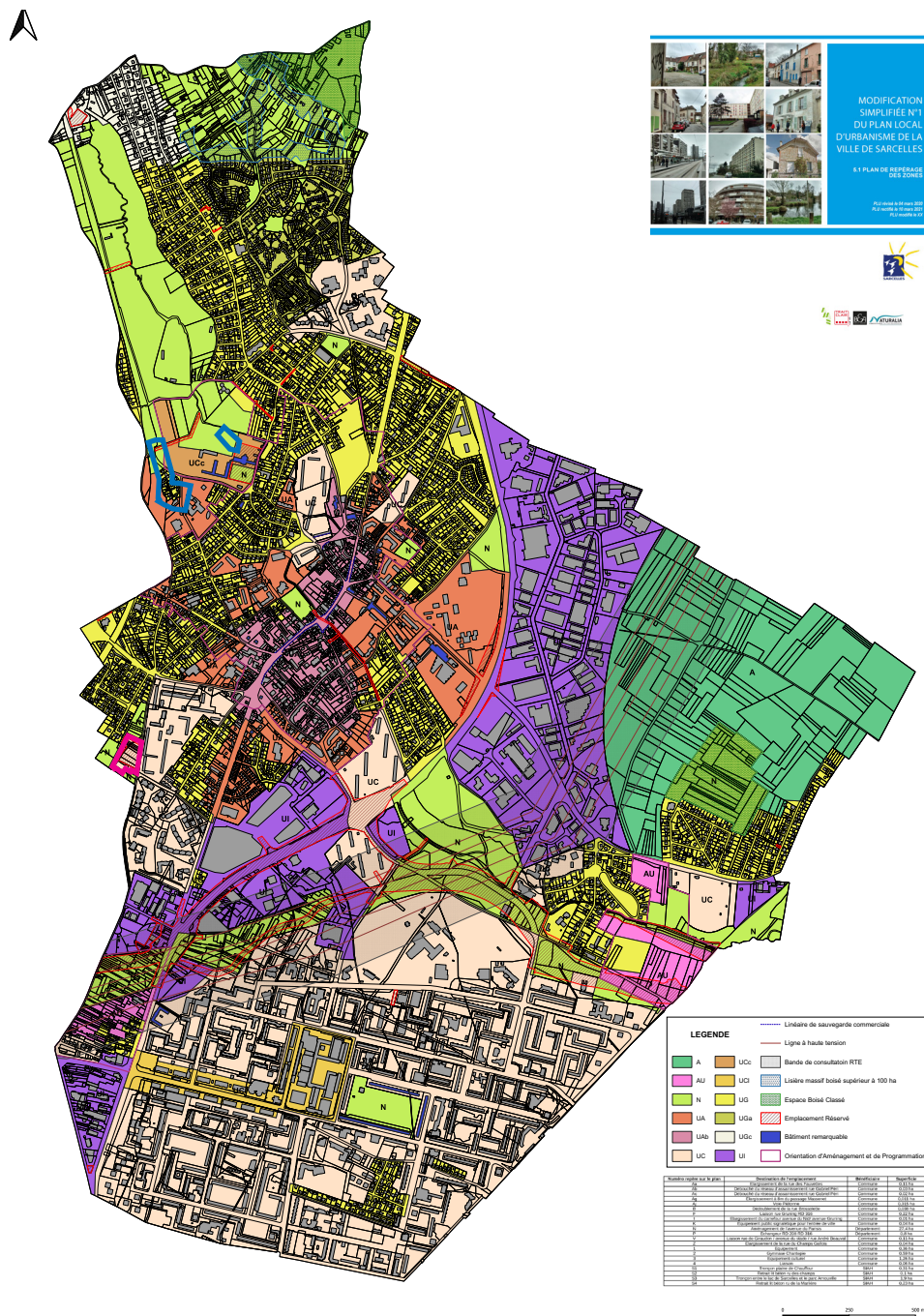
-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Sarcelles prévoit ainsi d'ouvrir à l'urbanisation 16 ha, répartis comme suit :

SECTEURS DE PROJETS	SUPERFICIE (ha)
Haut du Roy - AU	8.7
Pointe Trois Quart - AU	3.3
Cèdre Bleu	2.7
Gymnase NPNRU Rosiers Chantepie	1.3
TOTAL	16