



Le 30 avril 2019
A Issy-les-Moulineaux

Révision du PLU de Sarcelles

CR du 24/05/2019 – Réunion PPA // Présentation OAP, zonage et règlement

Participants

Mairie de Sarcelles :

Patrick HADDAD, maire de Sarcelles
Annie PERONNET, adjointe à l'urbanisme
Hervé LACROUTS, Directeur de l'Urbanisme
Laurence MINART, Responsable du service urbanisme réglementaire
Dominique HOARAU, Directeur Général des Services

Mairie de Villiers le Bel :

Maurice BONNARD, Maire adjoint délégué à l'Urbanisme
Imen BOULARES, directrice de l'urbanisme

Mairie d'Arnouville :

Mélanie DA SILVA, Service Urbanisme

Mairie de GARGES les Gonesse :

Elodie HECTOR, Service Urbanisme

DDT :

Françoise SUTRA, directrice du Service de l'Urbanisme, de l'Aménagement et du Développement Durable
Christelle DUFRAISSE, chargée d'études urbanisme
Fanny HERAUDEAU, chargée de mission territoriale

Conseil départemental du Val d'Oise :

Valérie FRESNEDA, Direction de projets Grand Paris Est

Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France :

Pascal SIXT, chargé d'études aménagement

Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France :

Mickaël PEREL, directeur adjoint, direction de l'aménagement

ABF :

Thierry LARRIERE, architecte des bâtiments de France
Marie PEYRAT, architecte stagiaire

EPFIF :

Patrick LOBBES, chef de projets fonciers

SIAH :

Julie BERNICOT, responsable du service urbanisme et milieu naturel

Bureau d'études AME, en charge de la révision du PLU :

Anne LESIGNE, Architecte – Urbaniste AME

Claire BLANDIN, Urbaniste AME

Excusés

CCI du Val d'Oise

Direction générale et Interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile de France

Réseau de transport d'Electricité

Agence Régionale de la Santé

Société Nationale des Chemins de Fer Français

Aéroport de Paris

Ile de France Mobilités

SAGE

Ville de Pierrefitte

Grand Paris Aménagement

Yannick LEBRETON, ville de Sarcelles

Les objectifs de la réunion

- Présentation des OAP, du zonage et du règlement

Préambule

Mme Péronnet, introduit la séance en rappelant les échéances de la révision du PLU. L'objectif est un arrêt en juin, pour permettre la consultation des PPA durant l'été 2019 et ainsi une approbation fin d'année 2019.

Contenu

1// OAP

Quatre OAP ont été identifiées dans le cadre de la traduction du Projet d'aménagement et de Développement Durable :

- Le Cèdre Bleu
- Le Village
- Le Haut du Roy
- La Pointe Trois Quarts

Remarques PPA sur le Cèdre Bleu :

ABF :

+ A effectué une visite du site avec les services de la ville et le BE, et a constaté les qualités architecturales et paysagères du site.

+ Un talus recouvert d'arbres est situé au sud-ouest du site

+ Des espaces ouverts viennent également ponctuer le site et offre ainsi des vues sur l'église

- + Il recommande de limiter l'urbanisation au niveau du secteur nord, à destination pavillonnaire
- + il s'interroge également sur la forme que vont prendre les bâtiments, il ne faut pas rompre avec la forme existante, et de plus il souhaite travailler sur les limites espaces publics/privés

Réponse Mr le Maire :

- + L'un des objectifs majeurs de cette opération est la résidentialisation, certains espaces seront ouverts au public, tel que le parc, tandis que d'autres seront fermés et réservés aux habitants des futurs logements,
- + L'objectif est également de rester dans les formes urbaines existantes et environnantes : petits collectifs, individuels au nord, hauteur limitée à R+4, à l'image des bâtiments du Cèdre Bleu actuellement

DDT :

- + Du fait de la présence potentielle d'une zone humide et compte tenu des prescriptions du SDRIF, l'urbanisation au nord ne semble pas justifiée
- + L'OAP est encore trop schématique, une étude urbaine complémentaire est recommandée.

Réponse Mr le Maire :

- + Ces éléments vont être précisés via une étude menée par la ville ; un équilibre économique de la réhabilitation du site doit également être recherché.

SIAH :

- + S'interroge sur la non renaturation du bras du Petit Rosne, allant vers l'ouest, couplé à une bande de terrain inconstructible comme pour le Petit Rosne.

Réponse Mr le Maire :

- + Cela sera rajouté.
- + De plus, un inventaire des arbres remarquables est en cours pour permettre d'identifier les espaces à préserver.

Remarques PPA sur le Village :

ABF :

- + S'interroge sur la mise en place d'une fiche par bâtiment identifié et sur la requalification des zones en rose ?

Réponse Bureau d'Etudes :

- + Les bâtiments sont identifiés pour leur qualité architecturale mais ne font pas l'objet de fiches particulières
- + Les parcelles identifiées en rose sont les parcelles faisant l'objet de projets et permettant la construction de nouveaux logements, comme le permet le CDT
- + Le cahier des recommandations architecturales pour le secteur a été remis à l'ABF pour prise de connaissance et avis.

DDT (SAT) :

- + Insiste sur la nécessité d'intégrer des dispositions en lien avec l'isolation acoustique des bâtiments, compte tenu de leur situation en zone C du PEB.

Réponse Mme Péronnet :

- + Depuis des années, la ville veille à cette problématique

Remarques PPA sur le Haut du Roy :

Département :

- + Indique qu'un travail entre la ville et le département sera nécessaire afin de permettre l'articulation avec le projet de l'Avenue du Paris
- + Souligne que des dispositions en matière d'isolation acoustique seront nécessaires au sud du terrain

+ L'entrée indiquée sur le plan ne correspond pas à l'entrée prévue par le département. Le département doit renvoyer à la ville les informations actualisées. En effet, du fait de la présence de la voie ferrée, l'infrastructure prévue passera sous l'ouvrage et créera ainsi d'importants merlons.

Ville de Villiers le Bel :

+ Le chemin rural au nord traversant la plaine agricole et rejoignant la ville de Villiers le Bel n'est pas indiqué clairement sur le plan

Réponse Mme Péronnet :

+ Cela sera rajouté

Ville d'Arnouville :

+ La ville s'interroge sur la problématique des nouveaux flux de circulation pour la nouvelle opération. Auront-ils une incidence sur le trafic actuel ?

Réponse Mr le Maire :

+ La circulation sera maintenue rue Emile ZOLA. La programmation de 100 de logements maximum n'aura pas une grosse incidence sur la circulation.

Réponse du département :

+ L'avenue du Parisis jouera également un rôle complémentaire de désengorgement des flux est-ouest

Remarques PPA sur la Pointe Trois Quarts :

DDT :

+ Rappelle qu'une demande a été formulée pour supprimer la ZAC (suppression le 28 février 2019)

+ Quelle est la programmation envisagée au sud de l'opération ?

+ Le site est relativement enclavé, il faudrait insister sur les moyens de raccordement/raccrochement aux quartiers environnants

Réponse Mr le Maire :

+ Grand Paris Aménagement cède le terrain (ex îlot J) à un investisseur pour une opération d'une centaine de logements.

Département :

+ Il faudra également pour ce secteur prendre en compte l'avenue du Parisis, comment le projet de parc/jardins familiaux se raccrochera à la future voie

2// Zonage/règlement

La révision du PLU de Sarcelles prévoit une refonte du règlement conformément au décret du 28 décembre 2015 valant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.

Le nouveau zonage prévoit notamment : la fusion des zones économiques (UI et UK), des zones UG et UH, des zones IUA et UC, la création de nouvelles zones AU, et la création de sous-secteurs dans les différentes zones, notamment dans le secteur UA avec un sous-secteur spécifique au village, calé sur le périmètre délimité des abords.

Remarques PPA :

ABF

+ Rappelle que le secteur des Lochères fait l'objet du label architecture remarquable

DDT (SAT) :

+ Les secteurs classés en N mais qui ont été urbanisés avant 2013 (date d'approbation du SDRIF) ne rentrent pas dans le décompte des zones N ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de régularisation.

Précisons Mme Péronnet :

+ Le projet d'immeuble sur le site Neruda (53m de hauteur) est abandonné

Département :

+ rappelle que l'évaluation environnementale doit être envoyée à la MRAE après l'arrêt

Pièces jointes

- PPT de la présentation du 04/03/2019