

2 - MARS 2023

ARRIVEE



Ville de Sarcelles

DEPARTEMENT COHESION URBAINE ET POLITIQUE DE LA VILLE
Direction Aménagement
Affaire suivie par : M. LACROUTS
Réf : 2023-17/HL



Monsieur Philippe COURT
Préfet du Val d'Oise
5 avenue Bernard HIRSCH
95000 CERGY PONTOISE

Sarcelles, le

28 FEV 2023

Objet : demande de déclaration d'utilité publique du projet de réhabilitation de la rue du Chaussy

Monsieur le Préfet,

Par délibération du 14 décembre 2021, le conseil municipal de Sarcelles vous a sollicité pour engager la procédure de déclaration préalable d'utilité publique du projet de rénovation de la rue du Chaussy.

Celui-ci s'inscrit dans une convention « DIGNEO » de partenariat entre la ville, la Communauté d'agglomération, la « Foncière logement » et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) bénéficiaire de la future déclaration d'utilité publique.

L'EPFIF a pu progresser dans la maîtrise foncière du site en acquérant deux nouveaux immeubles, la commune étant propriétaire de près de la moitié de l'emprise du site.

L'Etat, et je vous en remercie, a par ailleurs accepté d'attribuer à cette opération une aide de 1,2 million d'euros dans le cadre du « Fonds Friches ».

La complétude de ce dossier a été confirmée par vos services et je suis dans l'attente de l'organisation des enquêtes préalables à votre décision.

Je vous remercie de bien vouloir me tenir informé de l'avancement de l'instruction de ce projet et reste à votre disposition pour tout complément.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,
Conseiller départemental du Val d'Oise

Patrick HADDAD



Adresse géographique

3 boulevard Albert Camus 95200 Sarcelles • Tél. : 01 39 94 36 36 • Fax : 01 39 94 94 62

Adresse postale :

4 place de Navarre 95200 Sarcelles • Tél. : 01 34 38 20 00 • Fax : 01 39 92 35 72

Internet : <http://www.sarcelles.fr> • e-mail : accueil.urbasarcelles@yahoo.fr

Horaires d'ouverture :

lundi, mercredi : 9h -12h15 / 13h45 -17h15

mardi : 9h - 12h15

jeudi : 13h45 -19h15

vendredi : 13h45 -17h15



Ville de Sarcelles
CONSEIL MUNICIPAL

2021-204

Séance du 14 décembre 2021

DELIBERATION

Objet : Démolition et reconstruction de l'îlot rue du Chaussy (n° 7 à 25) dans le cadre des conventions signées avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et « Foncière Logement » – Lancement de la procédure d'expropriation

L'an deux mil vingt et un, le 14 décembre à vingt heures trente précises, les membres du Conseil municipal, légalement et individuellement convoqués le 08 décembre 2021, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Patrick HADDAD, Maire.

Etaient présents : Annick L'OLLIVIER-LANGLADE, Manuel ALVAREZ, Jocelyne MAYOL, Antoni YALAP, Shaïstah RAJA, Christian SIMAKALA, Isabel PLO, Elie KRIEF, Chantal AHOUNOU, Jean Jacques KRYSS, Marie-Annick DUPRE, Saïd RAHMANI, Youri MAZOU-SACKO, Charlotte RABIH, Stéphane YABAS, Laura MENACEUR, (Adjoints au Maire), Lazare BENACCOUN, Sébastien Koua ANO, Charles SOUFIR, Djamila HAMIANI, Navaz MOUHAMADALY, Isabelle TANDLICH, Anissat DJOUNAID, John BORGES, Déborah ISRAEL, Sylvain LASSONDE, Anissa MAHAMAT, Julie EM, Maïmouna CAMARA, Frantz MORICE, Patricia HUCHER, Ali ABCHICHE, François-Xavier VALENTIN (Conseillers municipaux).

Représentés par pouvoir :

L'article 10 de la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire dispose que : " un membre des organes délibérants des collectivités territoriales (...) peut être porteur de deux pouvoirs".

Cynthia MOUYOMBO	pouvoir à	Jean Jacques KRYSS
Sylvie LAPOSTA	pouvoir à	Manuel ALVAREZ
Christian SERANOT	pouvoir à	Chantal AHOUNOU
Serge SAMAMA	pouvoir à	Charles SOUFIR
Annie PERONNET	pouvoir à	François-Xavier VALENTIN
François PUPPONI	pouvoir à	François-Xavier VALENTIN

Absent excusé : Eric CHECCO

Absents : René TAIEB, Samira AIDOUD, Jocelyn ASSOR, Nadine LANGLET

Secrétaire de séance : Charlotte RABIH

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L. 300-1,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L122-1 et suivants, R.112-4 et suivants, R.131-3, relatifs à la déclaration d'utilité publique des projets et aux enquêtes publiques,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.131-1 et suivants, R.131-1 et suivants, relatifs à l'enquête parcellaire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 4 mars 2020;

Vu le Contrat de Développement Territorial signé le 12 mars 2015 et ses avenants,

Vu le protocole foncier signé le 10 mai 2021 entre la ville et « Foncière logement - DIGNEO »,

Vu la convention d'intervention foncière et son avenant signée le 27 août 2021,

Vu l'état parcellaire,

Vu le dossier de déclaration d'utilité publique ci-annexé,

Vu le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé,

Considérant les potentialités urbaines de l'îlot de la rue du Chaussy (n° 7 à 25) permettant d'engager une opération de renouvellement et de redynamisation du centre ancien,

Considérant que les objectifs poursuivis par la commune de Sarcelles dans le cadre de ce projet sont de :

- Mettre en valeur le patrimoine du village et démolir l'habitat ancien dégradé non réhabilitable et exposé aux problèmes d'insalubrité et de suroccupation,
- Réaménager l'espace public et la voirie avec notamment l'élargissement des trottoirs de la rue du Chaussy et le prolongement de la rue Raymond Lamontagne vers la place de Verdun, conformément au schéma directeur du village,
- Diversifier l'offre de logements par la réalisation d'appartements locatifs du secteur libre,
- Favoriser les déplacements en mode doux dans le centre ancien,

Considérant que le programme développé permettra la réalisation d'environ 47 logements (soit : de Surface De Plancher (SDP)), 400 m² d'espaces publics,

Considérant que le projet correspond aux objectifs d'aménagement de la ville, énoncés notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le site est sous convention avec l'EPFIF (2016-2024) dont l'intervention a pour objectif de permettre la maîtrise foncière du site,

Considérant la nécessité d'acquérir les parcelles privées nécessaires au projet afin de maîtriser l'ensemble du périmètre de l'opération de requalification de l'îlot,

Considérant qu'il convient d'acter le principe du lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique et de solliciter Monsieur le Préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réhabilitation de l'îlot de la rue du Chaussy et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération et l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation,

Sur le rapport présenté par Laura MENACEUR, Adjointe au Maire chargée de l'urbanisme réglementaire, du patrimoine foncier, du NPNRU, des commissions de sécurité et relations avec les habitants, suivi et développement du quartier du village / Chardonnerettes / Chauffour / Sous-préfecture,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

Décide :

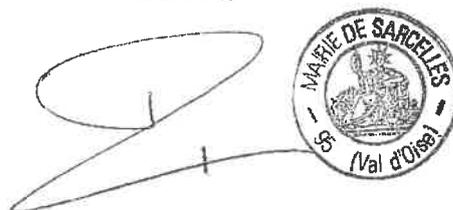
Article 1 : D'approuver le projet de démolition-reconstruction de l'îlot rue du Chaussy (n° 7 à 25) dans le cadre des conventions signées avec l'Etablissement Foncier d'Ile-de-France et « Foncière Logement » et d'approuver le lancement de la procédure d'expropriation.

Article 2 : De solliciter auprès du Préfet du Val-d'Oise la Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité en vue de l'opération de rénovation du secteur localisé rue du Chaussy (du numéro 7 au numéro 25).

Article 3 : De demander au Préfet du Val-d'Oise de prescrire conjointement une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire en vue de permettre l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

Fait et délibéré en séance le 14 décembre 2021
Le Maire,
Patrick HADDAD



Le Maire de Sarcelles,

Certifie le caractère exécutoire du présent acte

Qui a été transmis au contrôle de légalité le 15.12.2021

Et notifié ou publié par extrait le 15.12.2021

Pour le Maire et par délégation





NOTICE EXPLICATIVE DEMONTRANT L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

INTRODUCTION : LE CONTEXTE DU PROJET

Présentation de la commune de Sarcelles :

Troisième ville du Département du Val d'Oise, Sarcelles est le siège d'une des deux Sous-préfectures.

Sarcelles s'étend sur une surface d'environ 9 km².

La commune est reliée à la capitale au sud par la RN 1 et l'autoroute A 1 ; elle est desservie par le RER D à l'est et à l'ouest par le transilien ; le tramway T5 assure une liaison entre la gare du RER Garges Sarcelles et Saint Denis.

Le nombre d'habitants est stable depuis 1999 : 58 536 en 2020 ; le solde migratoire est négatif compensé par un solde naturel positif.

La population de Sarcelles est jeune (indice de jeunesse de 2,28 - 1,64 pour le Val d'Oise et 1,01 pour la France) et composée de ménages de grande taille, des revenus faibles et une forte précarité.

Le taux de pauvreté est de 33,9 % contre 16,7 % à l'échelle du Département.

Le taux de chômage est de 23 %.

Le village est caractérisé par une vacance de logement élevée (8,4 %).

L'urbanisation s'est fortement développée à partir de 1955 avec la réalisation du « Grand ensemble ». Véritable « ville nouvelle » comportant plus de 10 000 logements sociaux mais également de l'habitat privé en copropriété, des services publics, des commerces.

Une première convention a été signée en 2007 avec l'ANRU pour engager la réhabilitation de ce quartier, une seconde est en gestation.

Depuis 2000, plusieurs ZAC ont été créées permettant à la ville d'accueillir de nouveaux services et activités (secteur de la gare et de l'« Entre-deux ») ; la réalisation de l'« Avenue du Parisis » doit connecter à terme la ville à l'Aéroport de Roissy Charles de Gaulle.

Impactée par le plan d'exposition au bruit, l'offre de logement n'a pu se développer dans de bonnes conditions même si le contrat de développement territorial de 2015 a assoupli les règles de densification aux abords de la plateforme aéroportuaire.

On constate en effet que, si de nombreux logements ont pu être édifiés dernièrement à Sarcelles, il s'agit principalement (hors secteurs NPNRU) d'accession à la propriété ou d'investissement locatif privé.

La ville cherche donc avec ses partenaires à développer une offre de logement locatif libre sous maîtrise publique.

Par ailleurs, le centre ancien est confronté à une dégradation du bâti géré souvent par de petites copropriétés qui se trouvent exposées au problème de marchands de sommeil, d'insalubrité, de sur occupation ; la réhabilitation projetée de l'îlot de la rue du Chaussy va valoriser le centre ancien par des constructions modernes respectueuses de l'environnement dont les résidents participeront à la redynamisation du commerce et des équipements du quartier.

Le projet se propose d'intervenir sur ces deux problématiques.

Les caractéristiques du logement à Sarcelles

La ville compte plus de 20 000 logements dont 81,7 % de logements collectifs sociaux et privés.

La problématique du logement a été notamment mise en évidence dans le programme local de l'habitat intercommunal approuvé par la communauté d'agglomération le 19 décembre 2019 qui cherche à éradiquer l'habitat indigne, accompagner les copropriétés dégradées, diversifier l'offre de logement.

Au village, s'ajoute la problématique des espaces publics à développer en raison d'un habitat dense, de la requalification du tissu existant, dans le périmètre de protection des deux monuments historiques, d'ouverture du quartier sur le reste de la ville grâce à la valorisation du « Petit Rosne » (extrait du diagnostic du PLU).

Actuellement 64 % de la population vit dans un logement collectif.

Les logements locatifs ne constituant pas de l'habitat social et sous maîtrise publique sont très peu représentés : 81 logement construits par la foncière dans le quartier des Sablons ; une résidence pour étudiants est en construction ; deux foyers de jeunes travailleurs sont présents sur la ville et deux EHPAD.

OBJET DE L'OPERATION

Présentation du projet DIGNEO

La Ville de Sarcelles a identifié le quartier objet de la demande de DUP comme secteur stratégique et œuvre depuis 2006 pour en assurer la maîtrise foncière.

Considérant l'avancée significative de cette démarche (plus de 40 % des parcelles acquises), la ville s'est ainsi rapprochée de la Foncière Logement qui depuis sa création, agit au sein du groupe Action Logement pour procurer des logements locatifs aux salariés du secteur privé tout en contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Le patrimoine développé et géré par l'association répond ainsi aux objectifs de la loi SRU et, à terme, participe aux financements des caisses de retraites Agirc Arco. Une des missions de Foncière Logement est d'accompagner, sous la bannière Digneo – Foncière Logement, les collectivités et les outils de recyclage foncier engagés dans la résorption de l'habitat indigne. Dans le cadre du plan d'investissement volontaire d'avril 2019, Action Logement et l'Etat ont

doté Digneo de 300M€ de subventions et de prêts aidés pour la création de plus de 3000 logements de qualité en résorption d'habitats en péril/insalubres/indécents sur la France entière.

Digneo est fondé sur un modèle économique novateur donnant la priorité à une programmation de logements locatifs libres (décotés par rapport au marché libre pour permettre le retour de ménages exclus des centres urbains par le renchérissement des loyers) et prévoyant une part d'accession à la propriété maîtrisée (en priorité aux locataires) à partir de la 10ème année.

L'outil s'adapte aux contextes locaux, aux atouts et contraintes des centres anciens ainsi qu'aux politiques locales de l'habitat.

La Ville de Sarcelles a donc signé le 10 mai 2021 un protocole d'accord foncier avec Foncière Logement – Digneo pour la réalisation d'un projet immobilier sur la partie sud de l'îlot du Chaussy tenant compte des spécificités urbaines du secteur du Village. Le projet de Foncière Logement – Digneo repose sur la réalisation de 47 logements (3089 m² de surface de plancher) après déconstruction de l'habitat dégradé et implique la réalisation par la Ville de la voie inscrite au PLU.

L'Etablissement public foncier d'Ile de France accompagne la commune dans le cadre d'une convention pour mener à leur terme les acquisitions d'immeubles.

Les acteurs du projet

Le comité de pilotage de l'opération est composé de l'Etablissement public foncier d'Ile de France qui agit dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée le 23 août 2016 et de son avenant signé le 27 août 2021 qui réalisera les dernières acquisitions foncières puis procèdera à la démolition des immeubles en 2023 ; la Foncière logement qui construira les 47 logements une fois les emprises libérées, la ville de Sarcelles.

L'Architecte des Bâtiments de France sera bien sûr associé tout au long de la démarche pour que le site soit aménagé en harmonie avec la préservation des monuments protégés par le « périmètre délimité des abords ».

CARACTERISTIQUES ET JUSTIFICATION DU PROJET

Les éléments constitutifs du projet

Le tènement dégagé permet la conception d'une opération de construction de bâtiments de logements le long de la rue de Chaussy d'un gabarit R+2+C, s'inscrivant dans la continuité des typologies bâties de la rue d'une part, et le long de la nouvelle voie créée avec de petits bâtiments de plus petit gabarit (R+1+A) d'autre part. Un bâtiment d'angle, plus haut d'un niveau (R+3+C), marque l'intersection des deux rues.

Parallèlement à cette implantation à l'alignement le long des rues, les bâtiments donnant sur le Petit Rosne et sur le parc, de gabarit équivalent (R+1+A), sont implantés de manière à créer une séquence bâtie rythmée par des espaces plantés en pleine terre. Ainsi depuis le parc, le projet offre des façades de trois petits plots intégrés dans des jardins. L'aire de stationnement est implantée dans l'épaisseur de la bande non constructible située le long du cours d'eau. Cette aire de stationnement, desservie par la nouvelle voie, est organisée en trois petites séquences circonscrites par des haies et plantées d'arbres à haute tige. Le projet offre ainsi une réelle transition paysagère entre le secteur densément bâti de la rue du Chaussy et le parc attenant à l'îlot.

L'implantation et les gabarits des bâtiments construits sur rue et dans la profondeur des parcelles ainsi que l'aire de stationnement, respectent naturellement le cadre réglementaire (PLU, OAP, emplacement réservé) et les contraintes du sous-sol.

Les logements créés offrent de même des conditions d'habitabilité qualitatives et recherchées : traversants, bien orientés avec des vues dégagées et agréables, disposant de jardin, de stationnement dédié et proches des aménités du centre-ville et du parc.

Environnement général :

L'opération se situe au cœur du centre ancien, le long de la rivière « Petit Rosne » qui traverse le village du Nord au Sud et constitue sa trame verte.

Ce cours d'eau est bordé par les terrasses alluviales où se situe la rue du Chaussy avec la présence de l'eau à faible profondeur, et d'alluvion tourbeuses.

Il n'y a pas de vestiges archéologiques connus sur le site et celui-ci est localisé dans le périmètre délimité des abords de l'église Saint Pierre-Saint Paul (monument historique classé) et du « Manoir de Miraville » - Hôtel de ville (inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques).

A l'exception de quelques rares pavillons au Nord, les logements composant l'îlot sont de qualité médiocre et de surface réduite, propice à l'investissement locatif. Peu ou pas entretenues, nombre des constructions de l'îlot ont ainsi subi une dégradation progressive de leur bâti ancien, en corolaire de pratiques de propriétaires bailleurs peu vertueux, voire clairement marchands de sommeil. Certains immeubles sont ainsi en situation de péril évident, d'autres pavillons ont été divisés en une multiplicité de minuscules logements occupés chacun par plusieurs hommes seuls, en suroccupation manifeste des lieux, engendrant de fait leur insalubrité. Ces situations d'insalubrité sont accentuées par la grande densité du bâti et son imbrication autour des cours anciennes et le long de la rue du Chaussy.

La partie Nord du périmètre de l'îlot attenante à la place du 11-Novembre est constituée de pavillons et de petits immeubles collectifs non dégradés, telle une belle maison en meulière (parcelle 586), qu'il s'agit de préserver et qui ne sont pas incluses dans le projet de renouvellement urbain. Celui-ci se concentre sur la partie sud du périmètre et intègre toute parcelle de bâti dégradé et potentiellement insalubre du périmètre ne présentant par ailleurs aucune qualité architecturale notable.

Cet îlot est par ailleurs situé à proximité immédiate de la rue Brossolette, l'artère commerçante principale du Village de Sarcelles. Son attractivité commerciale est perturbée par l'engorgement quotidien de la rue Brossolette. Le PLU a ainsi instauré un emplacement réservé sur plusieurs parcelles de la partie centrale en vue de la réalisation d'une nouvelle voie permettant le dédoublement de la rue Brossolette et une circulation automobile et piétonne apaisée.

L'environnement immédiat de l'îlot est par ailleurs qualifié par la présence de l'espace vert directement accessible via la rue piétonne recouvrant le Petit Rosne en sous-terrain, permettant ainsi un accès apaisé à l'espace vert aux riverains. Le PLU, dans une bande de 15 mètres à partir du Petit Rosne, interdit toute construction.

L'insertion environnementale du projet :

Critères relatifs à l'exemplarité du projet en matière de développement durable

Résilience

Le projet proposé est un projet de renouvellement urbain permettant un recyclage foncier de parcelles au patrimoine bâti très dégradé et la création de nouveaux logements attractifs répondant aux besoins de nouveaux produits habitat de la ville.

La situation de l'opération, en plein centre-ville, à proximité des aménités urbaines (transports, équipements, commerces) et du parc, renforce la pertinence et la nécessité de produire du logement qualitatif sur ce site.

Bien être

Les logements produits sont traversants, offrant des luminosités variées et une ventilation naturelle. Leurs vues sont agréables et dégagées, elles donnent sur des espaces verts plantés en pleine terre, jardins d'agrément constituant également un îlot de fraîcheur. Les logements en RDC bénéficient de jardins privés.

Les parties communes, éclairées naturellement, présentent des agencements simples, sans recoins, offrant des conditions d'accueil sûres et chaleureuses.

L'habitat démolit et dispendieux en énergie sera remplacé par un habitat moderne économe.

Préservation de l'environnement

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale vertueuse. Le bilan d'artificialisation des sols est positif puisque les surfaces bâties projetées sont plus faibles que celles existantes. Les espaces plantés et les aires de stationnement engazonnées offrent de grandes surfaces de pleine terre, perméables et préservent la trame brune (écosystèmes des sols).

L'implantation des bâtiments en recul du Petit Rosne, assure une protection des habitations en cas de crue et les espaces plantés entre le cours d'eau et les constructions offrent une zone tampon d'absorption.

Les jardins plantés d'arbres à hautes tiges en continuité du parc, constituent un îlot de fraîcheur continu et performant en cas de grosses chaleurs.

Les nouvelles constructions seront performantes énergétiquement et seront conformes à la RE 2020 et à la NF Habitat.

Cet aménagement contribuera au développement des circulations douces : accès au cheminement piéton existant le long du « Petit Rosne », élargissement des trottoirs de la rue du Chaussy, proximité de la gare de Sarcelles Saint Brice.

Attractivité

Située en plein cœur du centre ville de Sarcelles, l'opération se trouve à proximité immédiate de toutes les aménités urbaines (commerces, équipements, transports en commun) et est bordée par un grand parc public. Les logements conçus, offrent des qualités très recherchées en Ile de France (stationnement, jardin privé, double orientation, vues dégagées).

L'intégration des immeubles au site et leur qualité architecturale seront en outre contrôlés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet complète le maillage viaire du village (liaison rue Pierre Brossolette place de Verdun).

Cohésion sociale

L'opération prévoit la création d'une offre habitat locative privée, offre complémentaire à celle sociale présente majoritairement à Sarcelles. Les typologies proposées, allant du T2 au T4 visent des publics variés (personnes célibataires, en couple, familles).

La maîtrise publique de l'opération assure une solidarité autour de la création de ces nouveaux logements (prix des loyers maîtrisés, participation des habitants).

Les engagements environnementaux pour le projet :

Thème	Libellé de l'indicateur	Définition	Performance
Sobriété énergétique	performance E+C- (énergie/carbone)	% des surfaces bâties répondant au moins aux performances E2C1	100%
Economie circulaire	Part des terres excavées réemployées	terres réemployées / terres excavées	pas de terre excavée dans le projet
	Valorisation des déchets de chantier pour la construction (hors terres)	% de la masse totale des déchets générés valorisée	valorisation des déchets de chantier pour la création de la nouvelle voie
	Recours aux matériaux biosourcés ou géosourcés dans les bâtiments	% de surfaces de plancher globales (logements, bureaux, commerces)	application de la RE 2020
Biodiversité	Coefficient de biotope par surface ¹	surfaces favorables à la biodiversité / surface totale de l'opération	47%
Sobriété foncière	% de nouvelle artificialisation	surfaces nouvellement artificialisées / surface totale d'emprise du projet	0%
	Artificialisation ² évitée grâce à ce projet	Surface bâtie sur l'emprise du projet	toute la surface du projet permettant d'éviter la production de logements en secteur non urbanisé

PARTICIPATION :

L'aménagement du quartier de la rue du Chaussy a été débattu à l'occasion des ateliers thématiques créés lors de la révision du Plan local d'urbanisme (2016-2020) ; une esquisse du projet a été présentée lors du conseil de quartier du 10 novembre 2021.

Les inquiétudes de certains locataires ont été portées à la connaissance de la municipalité ; le service « habitat » va prendre en considération leur relogement.

Des réunions avec les propriétaires sont prévues au premier trimestre 2022.

¹ <https://www.o2d-environnement.com/wp-content/uploads/2017/12/coefficient-de-biotope-ademe.pdf>

² Est considéré comme artificialisé un sol dont l'occupation ou l'usage affectent durablement tout ou partie des fonctions. N'est pas considéré comme artificialisé un sol de pleine terre.

JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

La localisation de l'opération est stratégique et en concordance avec les documents publics organisant l'aménagement de la ville : schéma directeur du village, plan local d'urbanisme, contrat de développement territorial ; plus largement la stratégie développée est conforme aux orientations des documents supra communaux ; PLHI, schéma de cohérence territoriale.

L'îlot de la rue du Chaussy est constitué de petits immeubles collectifs et pavillons accolés les uns aux autres, conçu autour de cours liées au passé rural de la commune. Il donne au nord, par sa pointe, sur la Place du 11-Novembre, à l'est sur le parc du Mont-Fleury le long duquel coule le Petit Rosne, à l'ouest il longe une rue étroite et sinueuse (rue du Chaussy) et au sud se termine par des résidences privées récentes. Le tissu urbain est donc remarquable mais le bâti est en revanche très dégradé et sans valeur patrimoniale architecturale.

Beaucoup de ces logements étaient au moment des premières appropriations par la ville (2006) insalubres : petite taille, sur occupation, règlement sanitaire départemental non respecté, isolation thermique défectueuse ; certains étaient vides.

La ville a acquis depuis une partie de cet habitat, avec pour objectif sa reconstruction dans tout en conservant la maîtrise pour éviter de nouvelles dégradations.

Ces immeubles sont actuellement murés

Pour mettre fin à la situation d'habitat indigne décrite ci-dessus, la Ville a développé une stratégie d'acquisition au fil de l'eau du bâti le plus dégradé de façon à éviter l'arrivée de nouveaux propriétaires peu scrupuleux. Elle a relogé leurs occupants et mis fin à toute nouvelle occupation des lieux.

Ce patrimoine n'est pas réhabilitable.

Cette opération est également l'occasion de mettre en œuvre les orientations d'aménagement définies par le plan local d'urbanisme et le schéma directeur du centre ancien : désenclavement du secteur par le prolongement de la rue Raymond Lamontagne qui double la rue Pierre Brossolette et connecte le site au centre ville ; amélioration de l'accès aux abords du « Petit Rosne » dont les berges pourront être ouvertes et renaturées. Les trottoirs seront élargis, facilitant les circulations douces dans le centre ancien.

Le premier enjeu est donc de démolir un îlot insalubre, difficilement accessible ayant un impact négatif sur l'environnement

Les questions d'insalubrité sont maintenant plus prégnantes du fait de l'ancienneté de certaines acquisitions (7-13 rue du Chaussy dont la dégradation constitue désormais une menace pour la sécurité.

Les acquisitions foncières vont se poursuivre pour aboutir à la maîtrise foncière des lieux fin 2022 ; des démolitions seront ensuite engagées et les terrains cédés à FONCIERE LOGEMENT qui, dans le cadre du dispositif DIGNEO va "édifier à cet endroit une résidence de qualité offrant 47 logements

locatifs libre . Ce produit est très peu présent à Sarcelles, ville qui regroupe plus de 12 000 logements sociaux.

Le second enjeu de l'opération est donc de répondre aux objectifs du programme local intercommunal de l'habitat et aux autres documents d'urbanisme.

La Ville de Sarcelles a ainsi signé le 10 mai 2021 un protocole d'accord foncier avec Foncière Logement – Digneo pour la réalisation d'un projet immobilier sur la partie sud de l'îlot tenant compte des spécificités urbaines du secteur du Village.

Le projet de Foncière Logement – Digneo repose sur la réalisation de 47 logements familiaux de qualité diversifiés pour les salariés des zones d'emploi voisines, produit presque inexistant sur le territoire de Sarcelles.

L'Architecte des Bâtiments de France a validé le principe de reconstruction du bâti. De nouveaux échanges sont prévus pour faire évoluer le projet et rechercher une meilleure harmonie avec les monuments protégés.

L'Etat dans le cadre du « fonds friche recyclage foncier » a accordé une aide de 1,2 millions d'euros pour les acquisitions foncières et les travaux de démolition préalables à la cession des terrains à la FONCIERE.

L'aide publique répond à un des objectifs de l'aménagement de Sarcelles qui est d'orienter quelques aides publiques vers l'aménagement du centre ancien qui, jusqu'à présent, a échappé aux grands dispositifs de rénovation urbaine qui touchent principalement les quartiers d'habitat social ; le village constitue en effet un espace d'équilibre qui permet notamment aux Sarcellois d'accomplir leur parcours résidentiel mais attire également les classes moyennes peu présentes sur la ville.

Etudiée dès 2005 dans le cadre du Schéma directeur du village approuvé par la communauté d'agglomération, cette rénovation est inscrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation du village, intégrée au Plan Local d'Urbanisme où l'îlot a été identifié comme « secteur en mutation » ; le projet a également été pris en compte dans le contrat de développement territorial.

Le village est en outre un quartier de la politique de la ville

L'utilité publique du projet est donc affirmée par la volonté :

- . de rénover, dans le respect des contraintes environnementales et patrimoniales, un secteur composé d'immeubles dégradés exposés aux problèmes de d'insalubrité, de sur occupation, qui ne peuvent être réhabilités,
- . de développer une offre de logements de qualité à loyer libre, peu présente sur le territoire et destinée au salariés des entreprises, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique publique d'aménagement définie par les documents d'urbanisme.

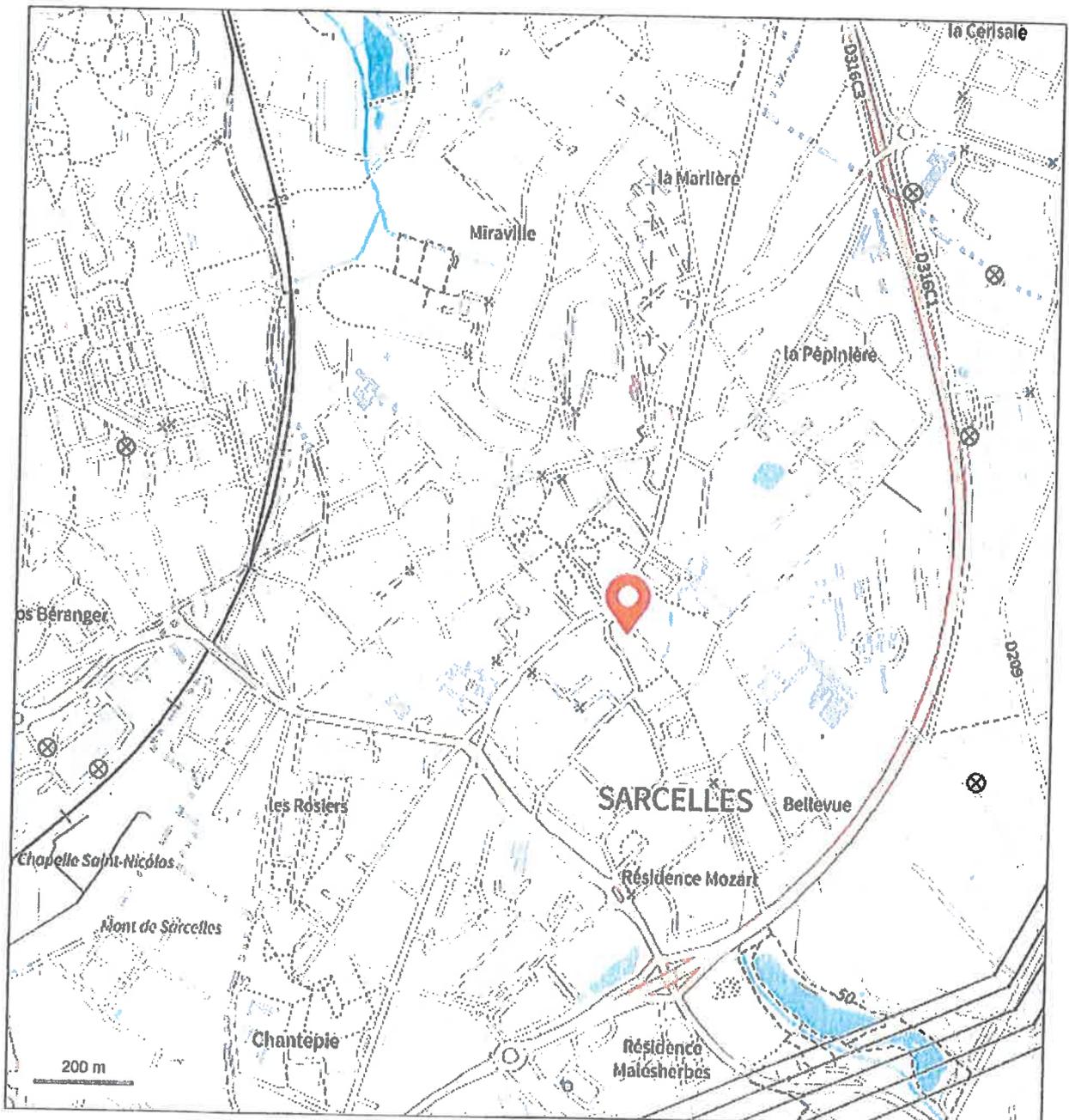
Cette emprise présente l'avantage d'être pour moitié détenue par la commune.

Ceci posé, la couverture du centre ancien par le plan d'exposition au bruit ne permet pas d'envisager d'accroissement de la population ; la reconstruction des logements démolis répondant aux conditions de salubrité et adaptés au marché reste cependant possible

Toutefois, les négociations pour acquérir le reliquat du parcellaire appartenant à des personnes privées ont échoué ; afin de respecter le calendrier prévisionnel et parvenir à une totale maîtrise foncière début 2023 – délai impératif pour respecter le calendrier du « FONDS FRICHE », il convient désormais de lancer une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France.

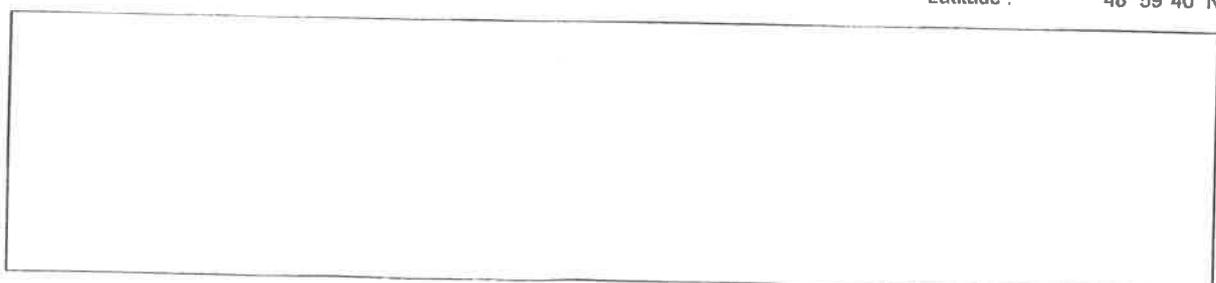


plan de situation



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 22' 33" E
Latitude : 48° 59' 40" N



APPRECIATIONS SOMMAIRES DES DEPENSES

Remarque préliminaire: par l'avis du domaine référencé n°2022 95585 25418 du 20 avril 2022, une estimation sommaire et globale a été faite des parcelles restant à acquérir.

NATURE DES DEPENSES			Montants HT	Montant TTC
Acquisitions foncières	Indemnité de dépossession	Indemnités principales du foncier	1 784 000€	
		Indemnités de emploi	196 240€	
		Aléas et divers	198 024€	
Montant total des acquisitions foncières			2 174 264€	
Démolition et nettoyage des terrains			911 000€	1 093 200€
Honoraires et frais de maîtrise d'oeuvre			79 000€	94 800€

Adresse géographique

3 boulevard Albert Camus 95200 Sarcelles • Tél.: 01 39 94 36 36 • Fax: 01 39 94 94 62

Adresse postale:

4 place de Navarre 95200 Sarcelles • Tél.: 01 34 38 20 00 • Fax: 01 39 92 35 72

Internet: <http://www.sarcelles.fr> • e-mail: accueil.urbasarcelles@yahoo.fr

Horaires d'ouverture:

lundi, mercredi: 9h-12h15/ 13h45-17h15

mardi: 9h-12h15

jeudi: 13h45-19h15

vendredi: 13h45-17h15

ETAT PARCELLAIRE



N° du Plan Part.	Section	N° parcelle	Contenance cadastrale (en m²)	Lieu/d' Adresse	Nature	N° lot	Cote-partis de parcelles communes	PROPRIETAIRES		Règles ou présomptions	EMPRISES		HORS		OBSERVATIONS
								Nom	Adresse		T ou P	Surface Cadastre (en m²)	N° cad.	Surface Cadastre (en m²)	
1	AB	388	5	3 Rue du Chaussé	Sol			SCI DE L'ESCALIER (non immatriculée)	3 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	5				
2	AB	387	23	3 Rue du Chaussé	Sol			SCI INOOR Immatriculée au RCS de Fontaine P 435 603 851 M. Ahmed DRIS, gérant	3 Place du Croix Nour 95200 SARCELLES	T	23				
3	AB	375	237	13 Rue du Chaussé	Sol			M. Rachad MESSAOUDI né le 01/02/1962 en TUNISIE M. Daniel FORTUNATO-GEADA né le 18/09/1970 à VILLIERS LE BEL	3 Rue Désièr Lemoine 95200 SARCELLES 224 Avenue la Division Lederc 95200 SARCELLES	T	237				
4	AB	367	102	13 Rue du Chaussé	Sol			M. Rachad MESSAOUDI né le 01/02/1962 en TUNISIE	3 Rue Désièr Lemoine 95200 SARCELLES	T	102				
5	AB	366	170	15 Rue du Chaussé	Sol			Mme Bernadette Marie LALOY née SOMMADE le 06/04/1944 à SARCELLES M. Celso Eugenio DA SILVA né le 18/11/1944 à VILA REAL (Portugal) Mme Goncalves Maria Da Lurdes DA SILVA née le 11/04/1949 à VILA REAL (Portugal)	9 Chemin de Maccombe 74910 SEVYSEL 17 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	170				
6	AB	365	46	17 Rue du Chaussé	Sol			PROPRIETAIRES INDIVIS COUR ET PASSAGE COMMUNS AB394 ET AB402	17 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	46				
7	AB	364	58	17 Rue du Chaussé	Sol					T	58				
8	AB	363	162		Sol					T	162				
9	AB	482	69	13 Rue du Chaussé	Sol			M. Vangui Fabrice TOKO né le 3/07/1983 à KINSHASA (Zaire)	48 C Chemin de la Seynax 1253 Vandœuvre - SUISSE	T	69				
10	AB	362	58	17 Rue du Chaussé	Jardin			PROPRIETAIRES INDIVIS COUR ET PASSAGE COMMUNS AB 394 ET AB 482 M. Celso Eugenio DA SILVA né le 18/11/1944 à VILA REAL (Portugal) Mme Goncalves Maria Da Lurdes DA SILVA née le 11/04/1949 à VILA REAL (Portugal)	17 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	58				
11	AB	475	38	13 Rue du Chaussé	Sol			M. Daniel FORTUNATO-GEADA né le 18/09/1970 à VILLIERS LE BEL	224 Avenue la Division Lederc 95200 SARCELLES	T	38				
12	AB	439	32	15 Rue du Chaussé	Sol			CORPORAIRES DE LA COUR COMMUNE AB 439	15 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	32				
13	AB	480	38	Rue du Chaussé	Sol			Mme Maria Alice RAMOS MIMOSO née le 21/03/1949 au PORTUGAL	18 Rue des Roises 48300 GOUINDON	T	38				
14	AB	487	476	21 Rue du Chaussé	Sol					T	476				
15	AB	487	476	21 Rue du Chaussé	Sol			M. Houssein BOUKDOUSS né le 24/03/1953 au MAROC Mme Siraene BOUKDOUSS née MOHAMMED le 07/07/1966 à MARSEILLE	21 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	476				
16	AB	487	476	21 Rue du Chaussé	Sol			M. Nasser MOHAMMAD né le 20/10/1979 au PAKISTAN	21 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	476				
17	AB	491	301	23 Rue du Chaussé	Sol			M. Yousef MOHAMMAD né le 4/05/1970 au PAKISTAN	21 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	301				
18	AB	490	15	23 Rue du Chaussé	Sol			SCI RMB IMMOBILIER-EX SCI BARKALLAH Immatriculée au RCS de Fontaine P 433 603 487 M. Rouchdi BARKALLAH, gérant	48 Rue du Chaussé 95200 SARCELLES	T	15				

N° du Plan Parc.	CADASTRE				Copropriété		PROPRIETAIRES			EMPRISES		HORS EMPRISES		OBSERVATIONS	
	Section	N° parcelle	Contenance cadastrale (en m²)	Lieu dit/Adresse	Nature	N° lot	Quotes-parts de parties communes	Inscrits à la Matrice Cadastre		T ou P	Surface Cadastre (en m²)	N° cad.	Surface Cadastre (en m²)		N° cad.
								NOM	Adresse						
19	AB	494	292	25 Rue du Chaussy	Sol			M. Bourama SANGO né le 20/09/1978 à PARIS 10ème - M. Salimata SANGO née le 11/09/1980 en COTE D'IVOIRE - M. Bourama SANGO né le 20/09/1978 à APRIS 10ème - Mme Salimata SANGO née le 11/09/1980 en COTE D'IVOIRE	25 Rue du Chaussy 95200 SARCELLES	T	292				
20	AB	493	17	25 Rue du Chaussy	Sol			Mme Christiane Heintze ROBIN née ROESSELE le 01/07/1932 à PARIS 13ème	25 Rue du Chaussy 95200 SARCELLES	T	17				
21	AB	492	13	25 Rue du Chaussy	Sol				25 Rue des Ecluses 17515 POMMEUSE	T	13				

VILLE DE SARCELLES

DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE

Section AB



Ville de Sarcelles

OPERATION DE RENOVATION URBAINE 7 à 25, rue du Chaussy

PLAN PARCELLAIRE

DOSSIER	210505	INDICE	DATE	OBSERVATIONS
PLAN	1		06/12/2021	Etablissement du plan
ECHELLE	1/250			
Responsable	PB/GD			
Archive				

Ce plan est issu d'un fichier informatique. Sa précision correspond à l'échelle référencée. Compte tenu de la libre accessibilité à ces données numériques, seul ce présent document daté et comportant la signature originale du Géomètre-Expert l'ayant établi est contractuel.



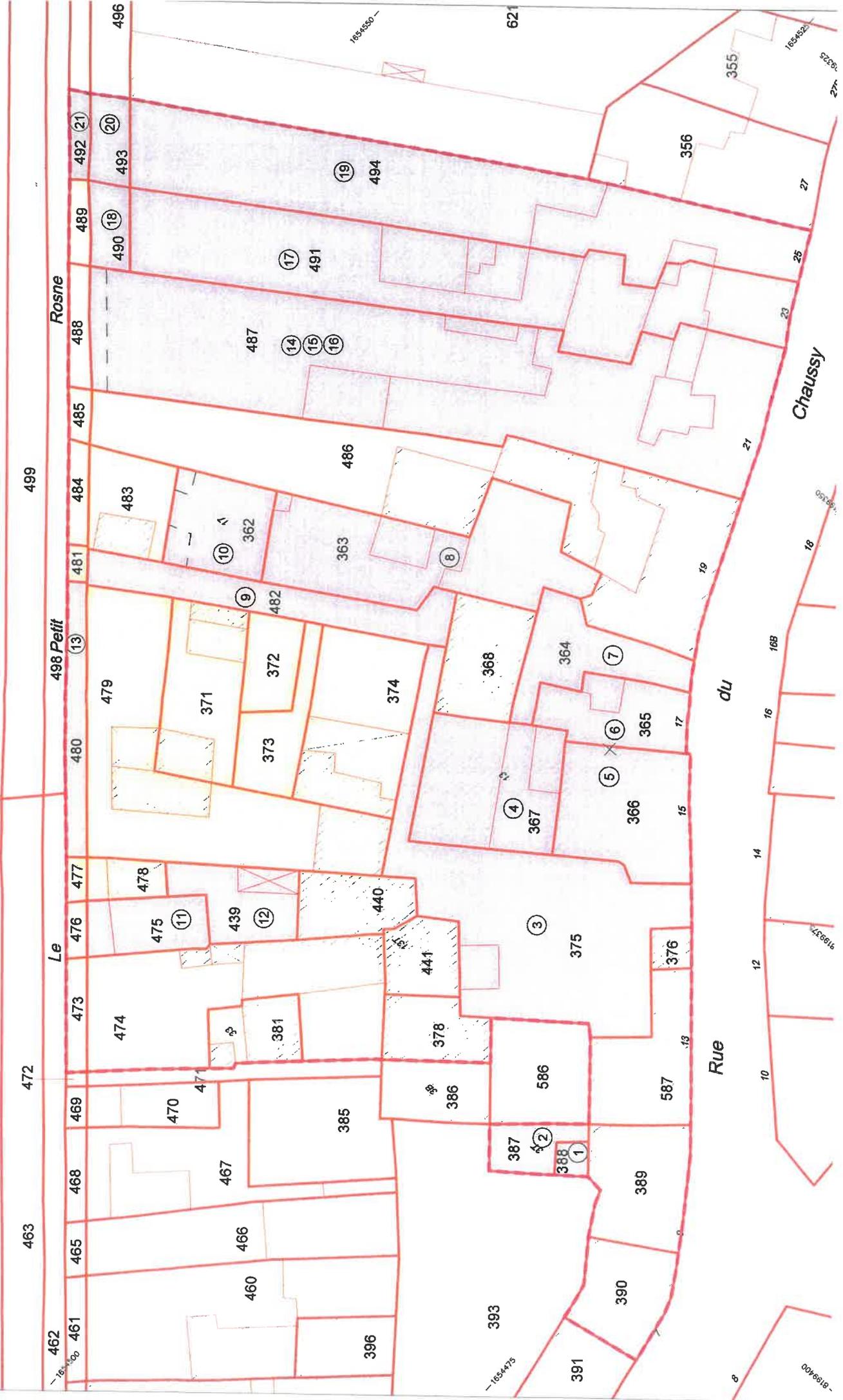
Bonnier - Vernet - Floch, Géomètres-Experts
51bis, Rue Charles de Gaulle 95170 DEUIL-LA BARRE
Tél : 01.39.83.16.22 - e.mail : contact@bvgeometres.com



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



Nota se reporter aux mentions portées au dos du plan.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219505856-20211214-2021-204-DE

Accusé certifié exécutoire

Noté
Réception échelle prévue 15/12/2021

La précision des données numériques des documents dépend de l'échelle graphique pour laquelle le plan a été établi.

La planimétrie est rattachée au système coniques conformes 49 (Zone 8)

Plan établi à partir du plan cadastral

-  Parcelaire cadastral
Echelle de la planche utilisée (Section AB) : 1/1000
Tolérance du calage des planches au 1/1000 : 0.40 x facteur d'échelle, soit 40 cm.
-  Périmètre de l'opération soumise à la Déclaration d'Utilité Publique
-  Propriétés incluses dans le périmètre de la DUP à acquérir par la Commune de Sarcelles
-  Propriétés appartenant à la Commune de Sarcelles

Les limites et les superficies ne pourront être garanties qu'après établissement d'un levé régulier, la signature d'un procès verbal de bornage ou de délimitation et la délivrance d'un arrêté d'alignement par Le Maire de Sarcelles

Plan dressé par Bonnier - Vernet - Floch, Géomètres-Experts
51bis, rue Charles de Gaulle 95170 DEUIL-LA BARRE
Tel 01.39.83.16.22 - e.mail : contact@bvgeometres.com



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Arrivé le :

13 SEP. 2022

Pour suite à
donner

Pour
information

Projet de
réponse

OBSERVATIONS

DESTINATAIRES

Nicolas MOURLON

Nunzia PAOLACCI

Albert DUDON

BVAT

Bureau Direction

BER

Dieynaba DOUCOURE

SGCD

SUAD

SEAAT

SHRUB

Transmission vers une autre direction :

14 SEP. 2022

(copie lettre uniquement)

Direction Départementale
des Territoires
S.U.A.D.

15 SEP. 2022

ARRIVEE



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COPIE

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

Paris, le **6 SEP. 2022**

Service Aménagement Durable
Département aménagement opérationnel et foncier

Nos réf. : PO 2022 - 2274

Affaire suivie par : Guillaume Didelin

Courriel : recyclage-friches-aap-idf@developpement-durable.gouv.fr

Tel : 01 40 61 81 23

RAR : 1A 169 219 76 49 2 .

Monsieur le Directeur général,

Dans le cadre du deuxième appel à projets « Recyclage foncier pour l'aménagement en Île-de-France », il a été décidé d'attribuer une subvention de 1 200 000 € au projet de requalification de la rue de Chaussy à Sarcelles, au bénéfice de l'EPPFIF.

Je vous prie de trouver ci-joint pour notification la convention n° 362-2022-85, engagée sous le numéro n°2103775790, qui formalise l'attribution de cette subvention et les modalités de versement.

Comme prévu dans cette convention, l'avance vous sera versée automatiquement, dès réception de la présente notification. Cette avance devra être déduite de la première demande de paiement, dont le montant devra donc nécessairement être supérieur à celui de l'avance. Les demandes de paiement, accompagnées des pièces justificatives, devront être déposées de façon dématérialisée sur la plateforme <https://chorus-pro.gouv.fr>

Par ailleurs, je vous précise que la DRIEAT (SAD/DAOF) assurera la mise en œuvre comptable de cette convention, alors que des interlocuteurs départementaux assureront le suivi opérationnel du projet. Dans ce cadre, ils porteront une attention particulière au respect des engagements pris dans le dossier de candidature pour répondre au cahier des charges de l'appel à projets et du calendrier de réalisation ainsi qu'à la qualité des actions subventionnées. Votre interlocuteur départemental pour le suivi de cette convention peut être contacté à l'adresse suivante : sat-pact@val-doise.gouv.fr

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que la présente convention s'inscrit dans le plan France relance. Vous trouverez, à l'adresse suivante : <https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/kit-de-communication>, le kit de communication complet France relance – UE que vous devrez utiliser pour toute action de communication relative au projet subventionné.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.

PJ : Convention n° 362-2022-85

Copie : DDT95

Monsieur Gilles BOUVELOT
Directeur général de l'EPPFIF
4/14 rue Ferrus
75014 Paris


Le Chef de service de l'aménagement durable

M. BOUVELOT

Tél : 01 40 61 80 80

21/23, rue Miollis - 75732 PARIS CEDEX 15

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr