

## Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des P.L.U. »

### 1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 avril 2017	Commune de Sannois (Val-d'Oise)

### 2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Commune de Sannois
Courriel	skeraval@sannois.fr
Personne à contacter + courriel	Sébastien Kéralval Responsable du Service Urbanisme 15 Place du Général Leclerc 95118 Sannois 01.39.98.20.80

### 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune de Sannois
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	Recensement 2020 : 26 662 habitants 1990/1999 : une croissance de 0,5% 1999/2010 : une croissance de 2,5% 2010/2020 : une croissance de 2,5%
Superficie du territoire	4,78 km <sup>2</sup>

### 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de :

- Modifier le zonage sur plusieurs secteurs afin d'accompagner les projets en centre-ville.
- Ajuster certains points réglementaires au regard du retour d'expérience depuis l'application du P.L.U. en vigueur.
- Modifier le règlement pour ajuster certains points réglementaires afin de mieux encadrer la densification et renforcer la place du végétal au sein du tissu urbain sannoisien.
- Enrichir la liste des éléments du patrimoine bâti et paysager remarquables existants à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin notamment de conserver les éléments patrimoniaux identitaires et de renforcer la trame verte au sein du territoire communal.

### 3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

*Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme*

#### Au niveau du plan de zonage :

Plusieurs secteurs font l'objet de changement de zone :

- La création de nouveaux sous-secteurs en zone UA

La zone UA couvre le centre de la commune de part et d'autre de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais. Pour assurer une densification progressive de la zone UA, celle-ci compte deux sous-secteurs : UAa et UAb.

Au vu des nouvelles constructions réalisées et celles en cours, la Ville de Sannois souhaite que la densification du centre-ville se fasse de manière plus progressive le long de cet axe structurant afin de conserver un cadre de vie agréable. Pour cela, la Ville propose de créer un nouveau sous-secteur UAc sur une partie du périmètre de UAb, le long du boulevard Gambetta et du boulevard Maurice Berteaux, et ce afin d'instaurer des règles permettant de mettre en place plus de gradualité au niveau de la hauteur, de l'emprise au sol et de la surface en pleine terre le long de cet axe structurant.

- La création de nouvelles zones UF

Pour assurer une cohérence entre l'occupation des sols et le zonage sur plusieurs secteurs de la ville, la commune souhaite basculer certaines parcelles occupées par des équipements publics en zone UF puisque cette zone a pour vocation d'accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

- **La création de nouvelles zones UG**

Sannois a la volonté de préserver son tissu pavillonnaire afin de conserver un tissu urbain homogène sur plusieurs secteurs de la ville qui se situent essentiellement en zone UA. A ce titre, la commune souhaite basculer ces îlots en zone UG qui apparaît plus pertinente car cette zone accueille un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur.

- **La création de nouvelles zones UC**

Plusieurs sites font l'objet d'une réflexion avancée pour accueillir des projets d'habitat collectif. Pour permettre la réalisation des projets envisagés, un changement de zone apparaît nécessaire. La zone UC apparaît la plus pertinente, cette dernière correspondant à des ensembles d'habitats collectifs.

- **La création de nouvelles zones UI**

Pour assurer une cohérence entre l'occupation des sols et le zonage de certains sites accueillant des activités économiques, et permettre leur développement éventuel, la commune souhaite basculer ces sites en zone UI qui a vocation de recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales. Il s'agit donc ici de donner des droits à construire particuliers au regard de la spécificité de la zone UI, dont le règlement est adapté aux activités économiques.

- **La création de nouvelles zones N**

La ville souhaite basculer deux secteurs en zone naturelle :

- l'ensemble des espaces non construits faisant l'objet d'un aménagement paysager suite à la réalisation du programme de collectifs récemment réalisé rue François Moreels,
- les parcelles, situées rue du Midi, correspondant à une partie de la coulée verte qui se prolonge le long de la rue Jean Coquelin.

Des modifications d'autres natures sur le plan de zonage ont également été apportées :

- **La création de linéaires commerciaux protégés**

La commune souhaite mettre en place une prescription dans la zone UC pour protéger les commerces implantés en rez-de-chaussée des constructions situées au niveau du mail de l'Eglise et des rues de l'Eglise et du 8 mai 1945. Ainsi, sur le plan de zonage sont indiqués les linéaires commerciaux où il est interdit de transformer en habitation les surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux situées en rez-de-chaussée. L'article UC.1 reprend cette règle.

- **La création d'un secteur de plan masse**

Un projet d'extension et de surélévation d'un bâtiment, au 56, boulevard Maurice Berteaux, est en cours d'étude pour répondre à une carence en matière de service médical. Afin de ne pas compromettre la réalisation de ce projet, Sannois souhaite, sur ce périmètre, instaurer un plan masse avec des règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques qui permettent la réalisation de ce projet

sur une parcelle étroite et située en angle.

- **L'ajout d'éléments patrimoniaux et végétaux à protéger au titre de l'article L.151-19**

Le P.L.U. en vigueur a répertorié sur son territoire un ensemble d'éléments patrimoniaux et végétaux à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La commune a la volonté de compléter cette liste afin de renforcer, tant sur le domaine public que sur le domaine privé, la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal communal qui participe activement à son identité et au cadre de vie caractéristique de Sannois. Il s'agit également de protéger un ensemble de végétaux qui participe à la biodiversité locale et au rafraîchissement de l'atmosphère en période chaude contribuant ainsi à la diminution des conséquences du réchauffement climatique.

Un ensemble de bâtis et de végétaux a donc été ajouté sur le plan de zonage. Un espace paysager remarquable tant au niveau du bâti que des végétaux présents en centre-ville au niveau des rues Vauconsant et Georges Clémenceau et des avenues Rozée et André le Goas, a également été créé. Son périmètre est ajouté sur le plan de zonage.

- **La modification de l'affectation d'un emplacement réservé**

L'emplacement réservé I, situé rue Antoine Saint-Exupéry, a pour vocation la création de logements sociaux dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain sur le secteur des Bas des Aulnaies. Le projet, toujours en cours d'étude, a évolué depuis l'approbation du P.L.U., en particulier au niveau de l'organisation spatiale. Il est actuellement prévu sur le site de cet emplacement réservé, la création d'un square public ainsi qu'une partie du mail piétonnier Nord / Sud reliant la rue Antoine Saint-Exupéry à la rue Pierre Loti.

L'affectation de cet emplacement réservé doit donc évoluer pour qu'il soit en adéquation avec le projet de renouvellement urbain de ce secteur, soit l'aménagement d'un espace vert et d'un sentier piétonnier.

#### **Au niveau du règlement écrit :**

- **Les adaptations réglementaires apportées dans la partie "Définitions"**

La commune souhaite apporter des précisions dans les définitions afin de faciliter la compréhension de certaines règles prescrites. Plusieurs termes ont été ajoutés : attique, construction en peigne, dimension des places de stationnement, écran végétal, ligne brisée, modénature, opération groupée, place commandée, puits de lumière, substrat.

Certaines règles ont été complétées : l'égout du toit, l'extension, la hauteur, le retrait par rapport aux limites séparatives et mode de calcul.

- **Les adaptations réglementaires apportées dans la partie "Dispositions générales"**

Deux modifications ont été faites :

- La modification de l'article 3 - Division du territoire pour être en adéquation avec l'évolution du zonage.
- L'ajout de l'article 7 - Division parcellaire afin de mieux les encadrer au sein de son tissu pavillonnaire.

- **Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA**

Dans la zone UA qui couvre le centre de la commune de part et d'autre de la RD 14, la commune a modifié les articles 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 afin de :

- renforcer la sécurité des usagers des voies lors des aménagements des accès ;
- densifier le centre-ville de manière plus progressive le long de cet axe structurant afin de conserver un cadre de vie agréable ;
- assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle au vu des nombreux épisodes pluviaux violents ces dernières années ;
- améliorer la compréhension de certaines règles ;
- instaurer des règles adaptées aux projets en cours d'étude ;
- supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- encadrer les dimensions minimales des places de stationnement en fonction du type de places ;
- préconiser des couleurs claires car la couleur des murs influe grandement sur l'absorption de la chaleur ;
- protéger son cadre environnemental et poursuivre sa valorisation par un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante ;
- renforcer la prégnance des espaces verts au sein des opérations d'habitat collectif pour participer à l'embellissement du paysage urbain et développer des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain dense en permettant d'ombrager tant l'espace privé que public en période estivale.

- **Les adaptations réglementaires apportées à la zone UC**

Dans la zone UC qui correspond à des ensembles d'habitats collectifs., la commune a modifié les articles 1, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 afin de :

- protéger les commerces implantés en rez-de-chaussée des constructions situées au niveau du mail de l'Eglise et des rues de l'Eglise et du 8 mai 1945 ;
- renforcer la sécurité des usagers des voies lors des aménagements des accès ;
- faciliter la desserte et la circulation au sein des futures opérations ;
- améliorer la compréhension de certaines règles ;
- supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- instaurer des règles adaptées aux projets en cours d'étude ;
- encadrer les dimensions minimales des places de stationnement en fonction du type de places ;
- préconiser des couleurs claires car la couleur des murs influe grandement sur l'absorption de la chaleur ;
- protéger son cadre environnemental et poursuivre sa valorisation par un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante.

- **Les adaptations réglementaires apportées à la zone UF**

Dans la zone UF qui accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, la commune a modifié les articles 3, 11, 12 et 13 afin de :

- renforcer la sécurité des usagers des voies lors des aménagements des accès ;
- améliorer la compréhension de certaines règles ;

- encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places ;
- protéger son cadre environnemental et poursuivre sa valorisation, par un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante.

- **Les adaptations réglementaires apportées aux zones UG et UH**

Dans la zone UG qui est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et de plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur, et dans la zone UH qui est composée d'un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés, la commune a modifié les articles 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 afin de :

- renforcer la sécurité des usagers des voies lors des aménagements des accès ;
- limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas les articles 6, 7, 8 ;
- supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- améliorer la compréhension de certaines règles ;
- maintenir un tissu urbain aéré, support d'un cadre de vie de qualité ;
- protéger la prégnance des jardins au sein du tissu pavillonnaire ;
- assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle au vu des nombreux épisodes pluviaux violents ces dernières années ;
- préserver le bâti de caractère lors de leur rénovation ou leur ravalement ;
- encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places ;
- protéger son cadre environnemental et poursuivre sa valorisation par un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante.

- **Les adaptations réglementaires apportées à la zone UI**

Dans la zone UI qui est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, la commune a modifié les articles 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13 afin de :

- renforcer la sécurité des usagers des voies lors des aménagements des accès ;
- supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places ;
- protéger son cadre environnemental et poursuivre sa valorisation, par un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante.

- **Les adaptations réglementaires apportées à la zone N**

Dans la zone N qui couvre les espaces naturels qu'il convient de conserver en raison de leurs caractères d'espaces naturels, la commune a modifié les articles 6, 7, 11, et 13 afin de :

- supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- protéger la petite faune ;
- protéger son cadre environnemental et poursuivre sa valorisation, par un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante.

Se reporter à la notice de présentation de la modification.

### Au niveau du dossier des Annexes

- **Annexe 2 : Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

La liste, située en annexe 2, des éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été complétée par un ensemble de bâtis et de végétaux que la commune a souhaité protéger.

- **Annexe 4 : Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire**

Une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire est insérée en annexe 4 du règlement, afin de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité présente sur la commune où le tissu pavillonnaire avec ses nombreux jardins privatifs prédominent. L'article 13 de toutes les zones en fait référence.

- **Annexe 5 : Liste d'espèces végétales recommandées**

Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe 5 du règlement. L'objet de cette liste est de donner un certain nombre d'informations utiles aux Sannoisiens pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle. De plus, les végétaux sont classés en fonction de leurs intérêts écologiques, notamment par rapport à la petite faune. L'article 13 de toutes les zones en fait référence.

- **Annexe 6 : Secteur de plan masse**

Un plan masse a été ajouté en annexe 6 du règlement. Afin de ne pas compromettre la réalisation d'un projet d'extension et de surélévation d'un bâtiment médical, la Ville a instauré un plan masse avec des règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques qui permettent la réalisation de ce projet sur une parcelle étroite et située en angle.

Les principales modifications, exposées ci-dessus et apportées aux documents, répondent au cadre réglementaire fixé par les articles L.153-45 à L153-48 du code de l'Urbanisme. En conséquence la procédure de modification de droit commun du P.L.U. projetée sur la commune de Sannois peut être appliquée.

### 3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite "allégée", d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.
- Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sannois a été approuvé le 25 avril 2017 par délibération du Conseil Municipal, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29 mars 2018.

### 3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Non

### 3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par ...

- un SCoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ? - ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi "Grenelle 2" ?	Non
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2020-15713 du 28 janvier 2020
- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non

### 3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le P.L.U. n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.



#### 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible, etc.

**Le diagnostic porte en particulier sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document.**

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (SCoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	X		<p>Au niveau du SRCE, il n'y a pas de réservoir sur la commune.</p> <p>Il existe un corridor de la sous trame herbacée le long de l'A15. Il s'agit d'un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes. Ce corridor se situe en zone naturelle N dans le P.L.U.</p> <p>L'objet de cette modification aura une incidence positive sur ce corridor car une des modifications du zonage porte sur l'agrandissement de la zone naturelle au niveau des parcelles situées le long de l'A15 où un programme de collectifs a récemment été réalisé rue François Moreels. Suite à la réalisation de ce programme, la commune a souhaité basculer l'ensemble des espaces non construits faisant l'objet d'un aménagement paysager, en zone naturelle dite N, et ainsi conforter leur vocation d'espace vert.</p>

Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)		X	
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (SCoT, SDRIF...) ou par un autre document ?		X	<p>Selon la carte de la DRIEE définissant les enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile-de-France, sur le territoire communal de Sannois, une enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides de classe 3 est identifiée au sein du massif forestier des Buttes du Parisis. Il s'agit d'une bande étroite qui traverse la butte en diagonale orientée Nord-ouest / Sud-est.</p> <p>Les modifications du zonage ne concernent pas ce secteur où le zonage est conservé. Les évolutions réglementaires n'ont pas non plus d'incidence, car dans les zones traversées par cette bande (N et UH), elles portent essentiellement sur la protection du cadre environnemental, la préservation des jardins, la protection du bâti de caractère et de certains arbres et l'encadrement des divisions parcellaires pour maîtriser la densification du tissu pavillonnaire.</p>
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		X	<p>La Butte de Sannois est classée en Espace Naturel Sensible ainsi que la Butte des Châtaigniers (plus au Sud) - à cheval sur les communes de Sannois et d'Argenteuil. Il s'agit d'une ancienne carrière de gypse restaurée par l'Agence des Espaces Verts. Après avoir terrassé et assaini les sols, le panorama a été valorisé avec la plantation de diverses essences forestières en conservant des espaces de clairière. Ces espaces sont situés en zone naturelle dans le P.L.U. et en EBC.</p> <p>Les Espaces Boisés Classés, situés en totalité sur la Butte du Parisis, couvrent aujourd'hui une superficie de 50 hectares, ce qui correspond à 10,5% du territoire. Ils se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au Sud-ouest de la commune sur la butte du Parisis ;</li> <li>- entre le chemin de la Sablière Morinval et l'allée de Compiègne ;</li> <li>- le long du chemin du bois sur la butte des Châtaigniers ;</li> <li>- le long du chemin de la butte du Bel Air.</li> </ul> <p>La modification du P.L.U. ne porte pas sur ces éléments qui sont conservés.</p>

		<p>Cette procédure aura une incidence positive sur ces espaces grâce aux évolutions réglementaires portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le type de clôture au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé et des espaces zonés en « N ». Il s'agit de préserver le caractère naturel du secteur dans lequel la clôture doit être édifiée et permettre le passage de la petite faune ;</li><li>- une liste d'espèces végétales recommandées insérée en annexe du règlement ;</li><li>- une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire en annexe du règlement.</li></ul>
--	--	---

<b>4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti</b>			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		<p>Un bâtiment fait l'objet d'une inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté préfectoral du 12 mai 1975 : le moulin de Sannois. Il s'agit d'un moulin à vent à pivot du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Situé au sommet de la Butte du Mont Trouillet, dominant la vallée de Montmorency et la vallée de la Seine, il offre un point de vue exceptionnel.</p> <p>La modification du P.L.U. est sans incidence sur ce monument historique de la ville. Les modifications portant sur le zonage ne concernent pas ce site ni son périmètre. Les évolutions réglementaires en zone naturelle où se situe le moulin auront une incidence positive car elles portent essentiellement sur la protection du cadre environnemental.</p>
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	X		<p>Une partie de la "Butte des Moulins" est un site classé par arrêté du 5 février 1934.</p> <p>La modification du P.L.U. est sans incidence sur ce site classé. Les modifications portant sur le zonage ne concernent pas ces sites.</p> <p>Les évolutions réglementaires auront une incidence positive, car dans les zones concernées par le site classé (N et UHa), elles portent essentiellement sur la protection du cadre environnemental, la préservation des jardins, la protection du bâti de caractère et de certains arbres et l'encadrement des divisions parcellaires pour maîtriser la densification du tissu pavillonnaire. Ainsi, plusieurs arbres dans ce secteur ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.</p>

Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		<p>Deux parcelles situées rue du Moulin (AR n°25 et 26) sur la "Butte des Moulins" sont classées en site inscrit par arrêté du 11 avril 1934, au niveau du « moulin de la Galette ».</p> <p>Les modifications portant sur le zonage ne concernent pas ce site. Les évolutions réglementaires en zone naturelle où se situe le site inscrit auront une incidence positive car elles portent essentiellement sur la protection du cadre environnemental.</p>
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		X	

<b>4.3. Sols et sous-sol, déchets</b>			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	X		<p>La commune compte 48 entreprises répertoriées, dont 27 ne sont plus en activité.</p> <p>Cette procédure de modification du P.L.U. est sans incidence sur les entreprises répertoriées.</p> <p>Les évolutions du zonage qui concernent certaines activités sont sans incidence car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour certaines activités identifiées, il s'agit de les classer en zone UI qui est dédiée aux activités économiques ;</li> <li>- pour d'autres, le zonage a évolué mais dans le but de maintenir des droits à construire existants dans le P.L.U. en vigueur.</li> </ul> <p>Les évolutions réglementaires où se situent les entreprises répertoriées n'ont pas non plus d'incidence, car elles portent essentiellement sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'amélioration de la compréhension de certaines règles ;</li> <li>- l'amélioration de la desserte et la circulation au sein des futures opérations ;</li> <li>- le renforcement de la sécurité des usagers des voies lors des aménagements des accès ;</li> <li>- l'encadrement les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places ;</li> <li>- la maîtrise de la densification en centre-ville ;</li> <li>- la protection des commerces implantés en rez-de-chaussée des constructions situées au niveau du mail de l'Eglise et des rues de</li> </ul>

			<p>l'Eglise et du 8 mai 1945 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'encadrement des divisions parcellaires au sein du tissu pavillonnaire ;</li> <li>- la protection du bâti de caractère et de certains arbres ;</li> <li>- la préconisation des couleurs claires car la couleur des murs influe grandement sur l'absorption de la chaleur ;</li> <li>- la protection du cadre environnemental par un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante ;</li> <li>- le renforcement de la prégnance des espaces verts au sein des opérations d'habitat collectif pour participer à l'embellissement du paysage urbain et développer des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain dense en permettant d'ombrager tant l'espace privé que public en période estivale ;</li> <li>- la préservation des jardins au sein du tissu pavillonnaire.</li> </ul>
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

<b>4.4. Ressource en eau</b>			
<b>Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :</b>	Oui	Non	<b>Si oui, précisez lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?</b>
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	
<b>Usages :</b>	Oui	Non	<b>Si oui, précisez</b>
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		<p>Les ressources en eau sont suffisantes pour assurer les besoins futurs.</p> <p>L'eau potable de la ville de Sannois est gérée par le Syndicat des Eaux d'Île-de-France. La commune est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise.</p> <p>La modification du P.L.U. engendrera une augmentation modérée de la population et donc de la consommation d'eau potable, mais celle-ci sera moins importante puisque les droits à construire ont évolué afin de limiter la densification du centre-ville et les divisions parcellaires dans le tissu pavillonnaire. Par conséquent, la croissance démographique sera moindre que celle initiée avec les règles du P.L.U. en vigueur.</p>
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		<p>La gestion de l'assainissement est répartie entre la communauté d'agglomération Val Parisis (CAVP), le S.I.A.R.E. et le S.I.A.A.P. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la CAVP gère la construction, la restructuration et l'entretien courant de tous les réseaux de desserte au plus proche des habitants. La CAVP autorise et contrôle les branchements sur son</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"><li>- le S.I.A.R.E gère les réseaux de collecte principaux et des bassins de retenues ;</li><li>- le S.I.A.A.P traite les eaux usées dans l'usine de traitement d'Achères.</li></ul> <p>Le réseau d'assainissement communal est de type unitaire. Le traitement des eaux usées est assuré par le S.I.A.A.P.</p> <p>Le système d'assainissement a une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire.</p> <p>La modification du P.L.U. engendrera une augmentation modérée de la population et donc des rejets d'eaux usées, mais ils seront moins importants puisque les droits à construire ont évolué afin de limiter la densification du centre-ville et les divisions parcellaires dans le tissu pavillonnaire. Par conséquent, la croissance démographique sera moindre que celle initiée avec les règles du P.L.U. en vigueur.</p>
--	--	--	---

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p>La commune comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des risques de mouvements de terrains dus : <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux effondrements et/ou affaissements de terrain directement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sur une partie Sud du territoire (de la rue du Docteur Roux au Nord jusqu'à la limite d'Argenteuil au Sud, et est limitée à l'Ouest par la rue du Bel Air, et à l'Est par la rue Emile Brickel). Une zone de risques a fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2013, remplaçant celui du 17 mai 2011.</li> <li>• aux retraits et gonflements des sols argileux. Le risque est moyen sur les trois quarts du territoire. A noter un risque fort sur une bande assez étroite longeant le Sud de l'A15.</li> <li>• aux terrains alluvionnaires compressibles. La commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur.</li> <li>• A la dissolution naturelle du gypse. Le territoire communal comporte des secteurs susceptibles d'être soumis à la dissolution naturelle du gypse.</li> </ul> </li> <li>- des risques d'inondation par ruissellement pluvial excédentaire. En raison de la topographie de la commune, en particulier par rapport aux dénivelés du secteur de la butte de Sannois par rapport au reste de l'espace urbain communal, un phénomène de ruissellement pluvial est envisageable.</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- des risques liés aux canalisations de transport de gaz.</li> </ul> <p>La commune est concernée par trois canalisations sous pression de transports de matières dangereuses. Les parcelles traversées par les ouvrages sont grevées d'une bande de servitude dite "non-aedificandi" telle que définie dans les conventions de servitudes signées entre les propriétaires et GRTgaz.</p> <p>L'objet de la modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les risques précités.</p> <p>A noter que ces risques sont déjà pris en compte dans le P.L.U. en vigueur au niveau de l'article 6 des Dispositions générales. Celui-ci traite des risques (énumérés ci-dessus), des nuisances et des recommandations à suivre.</p>
Plans de prévention des risques ( <i>naturels, technologiques, miniers</i> ) approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	
Nuisances connues ( <i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i> ) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	X		<p>Sannois est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle datant du 3 avril 2007. Elle se trouve en zone D (exposition au bruit faible) de ce PEB.</p> <p>Sur la commune, l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département du Val d'Oise, a classé comme une infrastructure de transports terrestres bruyante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une partie de l'échangeur BIP/A15, une partie de la RD 14, les RD 122, 192, 401, 909, en catégorie 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 30 mètres ;</li> <li>- la bretelle d'accès à l'A115, une partie de l'échangeur BIP/A15, une partie de la RD 14, en catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 100 mètres ;</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"><li>- le BIP en catégorie 2. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 250 mètres ;</li><li>- l'A15 en catégorie 1. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 300 mètres ;</li><li>- la ligne ferroviaire en catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie ferrée est de 100 mètres.</li></ul> <p>L'objet de la modification du P.L.U. n'entraîne pas une augmentation des nuisances sonores.</p> <p>A noter que le P.L.U. en vigueur prend déjà en compte ces nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au niveau des RD, il est rappelé que des règles de construction applicables aux zones exposées au bruit des transports terrestres sont fixées pour le maître d'ouvrage des bâtiments à construire. Ces mesures se traduisent par l'obligation de respecter des normes acoustiques afin de protéger les futurs habitants des nuisances sonores ;</li><li>- au niveau des autoroutes et voies rapides, le règlement précise que :<ul style="list-style-type: none"><li>• dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;</li><li>• dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;</li><li>• dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'un division sont interdits ;</li><li>• dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.</li></ul></li></ul>
--	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- au niveau de la voie ferrée, le règlement précise que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;</li> <li>• dans cette bande de 15 mètres seules les annexes sont autorisées.</li> </ul> </li> </ul> <p>Toutes ces règles sont conservées.</p>
Plan de protection du bruit dans l'environnement ?	X	<p>La commune est couverte par un PPB approuvé le 11 décembre 2012. Sur Sannois, pour le bruit routier, les dépassements potentiels des valeurs limites sont identifiés aux abords des routes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoroutes : A 15 – A 115 ;</li> <li>- Nationales : RN 170 – BIP ;</li> <li>- Départementales : boulevard Charles de Gaulle (RD 14), route du Fort (RD 122), avenue Damiette (RD 192), avenue de la Sabernaude (RD 401) boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny (RD 403), boulevard de l'Entente (RD 470), rue du Maréchal Foch (RD 909) ;</li> <li>- Voies communales : rue de Saint Gratien, rue du Maréchal Joffre.</li> </ul> <p>La ligne ferroviaire traversant la commune n'engendre pas de dépassements potentiels des valeurs limites pour l'indicateur Lden et pour l'indicateur Ln.</p> <p>Il existe également des zones calmes sur la commune. Il s'agit du Moulin, des vignes, les espaces naturels de la Butte de Sannois et du Mont Trouillet.</p> <p>Des actions ont déjà été réalisées ces dernières années et se poursuivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de la voirie et réduction de la vitesse : zones 30, pistes cyclables, ... ;</li> <li>- Pose de revêtement phonique, isolation de façade, ... ;</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"><li>- Pose de revêtement phonique, isolations de façades dans les établissements communaux ;</li><li>- Intervention auprès de l'Etat et des organismes pour la mise en place d'écrans acoustiques ;</li><li>- Intervention auprès des autres organismes concernant le bruit aérien, ferroviaire et auprès de la région.</li></ul> <p>L'objet de la modification du P.L.U. n'entraîne pas une augmentation des nuisances sonores. Le P.L.U. en vigueur prend déjà en compte ces nuisances sonores (cf. point précédent).</p>
--	--	--	---

<b>4.6. Air, énergie, climat</b>			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?	X		SRCAE de l'Île-de-France approuvé le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet le 14 décembre 2012.  L'objet de la modification du P.L.U. est sans impact sur les enjeux du SRCAE.
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		X	Déclaration d'intention PCAET Val Parisis le 16 septembre 2019
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

<b>4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</b>		
	<b>Incidence de la zone nouvellement ouverte</b>	<b>Incidence de l'ensemble du PLU</b>
<b>Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)</b>		
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?</p>	<p>La modification du P.L.U. ne consomme pas d'espaces naturels, et forestiers.</p>	<p>Les zones naturelles du P.L.U. sont toutes maintenues.</p> <p>Elles ont légèrement augmenté avec le basculement en zone naturelle de deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ensemble des espaces non construits faisant l'objet d'un aménagement paysager suite à la réalisation du programme de collectifs récemment réalisé rue François Moreels ;</li> <li>- les parcelles, situées rue du Midi, correspondant à une partie de la coulée verte qui se prolonge le long de la rue Jean Coquelin.</li> </ul>
<p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p>	<p>Sans objet dans le cadre de la présente modification du P.L.U.</p>	
<p>Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?</p>	<p>Sans objet dans le cadre de la présente modification du P.L.U.</p>	



<b>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :</b>		
Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	La modification du P.L.U. ne porte pas sur l'ouverture d'une nouvelle zone urbaine.	
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ( <i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i> ) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?	Sans objet dans le cadre de la présente modification du P.L.U.	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation ( <i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i> ).	Sans objet dans le cadre de la présente modification du P.L.U.	

### 5. Liste des pièces transmises en annexe

Les pièces transmises sont les suivantes :

- la notice de présentation des modifications projetées du P.L.U. ;
- le projet de règlement modifié ;
- le projet de plan de zonage modifié.

### 6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

**Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?**

Au vu des modifications envisagées dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U. de la commune de Sannois, telles qu'annexées au présent formulaire, une évaluation environnementale ne semble pas nécessaire pour faire évoluer le document d'urbanisme.

