



**Commune de Sannois**  
Département du Val-d'Oise

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal  
en date du 25 avril 2017**

Société Urballiance  
78, rue de Longchamp - 75116 Paris  
urballiance@hotmail.fr

---

## Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.L.U., document plus ambitieux que le P.O.S., doit comporter un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la ville pour les 10 à 15 années à venir : il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, P.A.D.D.

Le P.A.D.D. définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la commune.

Le P.A.D.D. fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. définit la stratégie d'aménagement et de développement durable de la commune qui va lui permettre de s'inscrire parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans l'urbanisme :

- le respect du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- le respect de la diversité des fonctions et de la mixité sociale pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité, d'équipement et de gestion des eaux ;
- le respect du principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains, la sauvegarde du patrimoine bâti, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des écosystèmes, des sols, des sous-sols, des espaces verts, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, ...

Les orientations du P.A.D.D. ont une portée non normative, mais doivent être cohérentes avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'avec le règlement, qui sont opposables juridiquement.

Le Plan Local d'Urbanisme, par la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, contribue à permettre la valorisation des atouts de la commune de Sannois pour favoriser son attractivité et améliorer son cadre de vie, dans un souci de respect de son environnement.

Institué par la loi Solidarité Renouvellement Urbain, ce Projet constitue un guide stratégique et politique qui dessine le Sannois de demain comme une commune attractive, dynamique, accessible et accueillante.

Ce Projet est traduit aussi bien spatialement par le plan de zonage que juridiquement par le règlement, afin d'assurer l'application des orientations de développement du Sannois de demain.

## ***Pour une préservation et une diversification du parc immobilier sannoisien***

*Afin de conforter son attractivité et répondre aux demandes de sa population en matière d'habitat, Sannois poursuit son effort avec différentes mesures. Il s'agit d'offrir un parc immobilier diversifié répondant à l'ensemble des besoins de sa population tout en préservant le tissu urbain existant.*

↳ *Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales*

Au regard de la croissance démographique lors des différents recensements, du contexte dans lequel la commune s'inscrit, des attentes communales et des objectifs du Schéma Directeur d'Île-de-France, il est envisagé un scénario équilibré avec une croissance démographique annuelle de près de 0,8%, soit d'ici 2030, autour de 4 000 habitants supplémentaires. Sannois passerait, ainsi, de 26 559 habitants en 2015 à plus de 30 500 habitants en 2030.

Aujourd'hui, le diagnostic territorial fait état d'un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue, d'une forte augmentation des ménages d'une personne et d'une population légèrement vieillissante. Ainsi, les nouvelles constructions devront répondre aux besoins de la population sannoisienne et faire face à certaines carences du parc immobilier recensées dans le diagnostic territorial dont celles relatives à un taux de construction inférieur à l'évolution démographique communale et à la présence d'une majorité de grands logements.

C'est pourquoi Sannois souhaite accueillir près de 2 000 nouveaux logements (sociaux et privés confondus) d'ici 2030, en tenant compte du point mort qui est de 27 logements par an. Ces nouvelles constructions devront intégrer une mixité de taille de logement, et par conséquent accueillir des logements de petite et moyenne taille, afin d'une part de répondre au phénomène de desserrement des jeunes Sannoisiens, d'autre part de faire face à la baisse du nombre de personnes par ménage marquée par la hausse des ménages d'un personne, et enfin d'accueillir de jeunes ménages avec enfant afin de rééquilibrer la structure de la population.

↳ *Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation simple, douce et durable*

Tout en possédant une organisation spatiale s'articulant autour de plusieurs entités ayant chacune leur particularité, le territoire de Sannois détient un tissu pavillonnaire prédominant au sein du tissu urbain représentant près de 56% de l'espace urbain communal. Porteur de la qualité de vie et de l'identité sannoisienne, ce bâti est à protéger. La nouvelle réglementation proposée devra permettre l'évolution du bâti existant par une réflexion sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol ou encore la hauteur. La densification, par la création de nouveaux logements, ne doit se faire qu'en s'adaptant et en respectant la spécificité du tissu urbain sannoisien afin d'assurer une intégration optimale qui préservera un cadre de vie de qualité.

↳ *Maintenir une offre de logements locatifs aidés et améliorer la qualité et l'environnement du parc social existant*

En conjuguant la volonté d'une offre nouvelle et d'une rénovation du parc existant, Sannois a pour objectif de préserver et de développer son offre sociale d'habitat pour :

- répondre aux objectifs de la loi Duflot et par conséquent conserver un taux de 25% de logements sociaux, ainsi qu'à ceux du Programme Local de l'Habitat défini par l'intercommunalité ;
- satisfaire les besoins locaux et la demande sociale pour que l'ensemble des familles, mais également les personnes seules et les plus jeunes, puissent continuer à vivre à Sannois et ainsi améliorer le confort et les conditions de vie de tous ;
- offrir aux Sannoisiens de meilleures possibilités de parcours résidentiels dans la commune (jeunes, familles avec enfants, personnes âgées, ...) en adaptant le parc à l'évolution des modes de vie et à la diversité des situations familiales (familles mono parentales, familles recomposées, vieillissement, ...) ;
- préserver une diversité sociale et contribuer à de meilleurs équilibres démographiques dans les quartiers en développant l'accessibilité du logement pour tous.

Ainsi, la ville de Sannois, avec différents partenaires, compte déjà plus d'une douzaine de projets de constructions de logements permettant la réalisation de plus de 1 200 logements, dont une grande partie sociaux, disséminés sur l'ensemble du territoire urbain de la commune : le quartier des Loges, le Bas des Aulnaies, le quartier du Moulin, le centre-ville, ...

De plus, la mise en place d'opérations de rénovation urbaine sur les Carreaux (à travers une ANRU), et le Moulin Vert (réhabilitation, restructuration, construction nouvelle, ...), doit permettre une adaptation du parc immobilier sannoisien et sa modernisation tout en maintenant une accessibilité des niveaux de loyer.

Enfin, le CDFAS - Centre Départemental de formation et d'Animation Sportive du Val d'Oise - a des réserves foncières qui pourraient accueillir des logements.

## ***Pour le maintien de la qualité de services et de prestations des équipements publics***

Les nombreux équipements publics sportifs présents sur la commune, en sus de ses équipements administratifs de qualité (administration et services municipaux, crèches, écoles, cantines, centre de loisirs, etc.), ont permis un développement d'une importance reconnue de la vie associative et sportive. Ce sont ainsi des liens sociaux appréciables qui se tissent en permanence entre des membres d'une population d'origine géographique de plus en plus diversifiée, et aux occupations professionnelles dispersées pour le plus grand nombre entre Paris et la banlieue. Sannois a, grâce à cela, une vraie vie de commune à laquelle la population est largement intégrée.

En conséquence six objectifs sont définis :

↳ *Garantir la qualité existante de l'accueil au sein des équipements publics*

A cette fin, il convient de conserver le bon niveau de modernité des équipements publics. Ceci implique pour la commune de poursuivre son programme d'investissement de manière continue en fonction des attentes et pratiques culturelles et sportives des habitants et associations sannoisiennes.

↳ *Favoriser l'accueil de nouvelles structures destinées à la petite enfance*

Sannois a une offre d'accueil des tous petits très importante. Elle détient, ainsi, de nombreux lieux d'accueil tenant compte des différents types de mode de garde afin d'adapter au mieux l'offre aux besoins des familles. Cependant, au regard des demandes croissantes d'accueil d'enfants de moins de trois ans sur la commune, cette offre ne répond pas toujours aux besoins des familles dans la mesure où, d'une part il y a un manque de places de crèches, et d'autre part le coût des assistantes maternelles reste élevé. Ainsi, la ville a le projet de réaliser un nouveau Lieu d'Accueil Enfants Parents et d'agrandir le Relais d'Assistants Maternelles de la Maison de l'Enfance. De plus, Sannois souhaite développer les crèches privées qui pratiqueraient les mêmes tarifs que les crèches publiques.

↳ *Adapter certains équipements sportifs et de loisirs aux nouvelles pratiques et attentes des adhérents ainsi qu'à l'évolution des normes*

Si la commune compte un nombre important d'équipements sportifs et de loisirs qui satisfait très majoritairement la demande de ses habitants, plusieurs problèmes ont été révélés sur certains d'entre eux dont notamment sur le stade Fernand Coutif qui est inadapté aux nouvelles activités sportives, ne répond pas à l'évolution des normes des fédérations sportives et ne possède pas d'éclairage.

Aujourd'hui, la commune ne souhaite pas réaliser de nouveaux équipements, mais plutôt les moderniser et les rendre accessibles aux nouvelles tendances sportives.

- ↳ *Anticiper l'éventuelle prochaine saturation des équipements scolaires et périscolaires due aux projets de construction de nouveaux logements*

Pour répondre à la future croissance des effectifs scolaires liée au dynamisme démographique communal et pour améliorer la qualité de l'accueil de ses élèves, la commune souhaite d'une part, avoir la possibilité d'utiliser le foncier que ces groupes scolaires et périscolaires possèdent pour les développer et ce notamment par une adaptation règlementaire, et d'autre part, demander aux promoteurs une participation pour la création de locaux scolaires et périscolaires.

- ↳ *Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité aux personnes porteuses de handicap*

Impliquée dans la préservation de l'environnement et dans la lutte contre les inégalités, la commune souhaite que les rénovations des équipements publics intègrent certains critères de Haute Qualité Environnementale notamment énergétiques, et permettent une bonne déambulation des personnes porteuses de handicap.

- ↳ *Acquérir un bon niveau d'accès aux communications numériques*

Pour communiquer, entreprendre, télé-travailler, étudier ou encore se distraire, l'accès aux communications numériques est indispensable à la vie quotidienne des Sannoisiens. Dans ce cadre, la commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers pour permettre le développement et la densification des réseaux de communications numériques les plus modernes.

## ***Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun, et pour une sécurisation du réseau viaire***

### *↳ Favoriser les mobilités douces*

Pour accroître la pratique du vélo dans la ville, Sannois souhaite développer son plan de cheminements doux avec la réalisation de nouveaux aménagements spécifiques tels que des bandes ou pistes cyclables afin de mettre en place un véritable réseau de circulation douce. Ces aménagements auront notamment comme objectif d'offrir la meilleure desserte possible des principaux équipements et lieux de vie communaux qui seront équipés de parkings vélo.

Cette volonté communale répond à plusieurs enjeux : limiter la circulation automobile pour réduire les pollutions liées aux transports, permettre une meilleure répartition du partage modal de l'espace public, et enfin offrir une meilleure accessibilité et attractivité des lieux de centralités de la commune.

### *↳ Poursuivre la sécurisation des déambulations piétonnes par des aménagements adaptés de la voirie*

Si la présence des trottoirs sur le réseau viaire de Sannois assure, dans l'ensemble, une déambulation piétonne sécurisée pour les déplacements d'usage, certains secteurs souffrent d'une absence de trottoir en raison de l'étroitesse des voies ce qui rend la déambulation piétonne parfois difficile et même insécure. Afin de remédier à cette situation, la ville modifie la structure de la voie, progressivement, au cas par cas, avec la création de trottoir pour assurer un cheminement piéton en toute sécurité. Cette déambulation piétonne est cependant fortement contrainte par la présence de l'A15 et de l'A115 ainsi que par la voie ferrée qui forment des barrières infranchissables sur de nombreux secteurs de la ville.

### *↳ Améliorer le traitement des voies structurantes de la commune*

Pour favoriser une meilleure sécurisation de l'ensemble des voies structurantes traversant Sannois, mais également diminuer sensiblement leur nuisance, la commune souhaite réaliser, lorsque cela est possible, des aménagements pouvant porter sur la végétalisation des abords, une matérialisation spécifique des traversées ou encore un traitement de la chaussée favorisant un ralentissement des véhicules.

### *↳ Améliorer la desserte en transport en commun du quartier du Moulin*

Le quartier du Moulin, situé au Sud/Ouest de la commune souffre d'un manque de desserte en transport en commun régulier et cohérent. En effet, aujourd'hui ce quartier est desservi par deux lignes : la première est la ligne 30-22 : Ermont Gare de Cernay - Sannois Résidence du Moulin, gérée par les Cars Lacroix avec une très faible fréquence ; la seconde est la ligne 2 : Sannois le Moulin - Argenteuil Gare routière, gérée par Transdev avec, là encore, une fréquence qui n'est pas satisfaisante.

Ainsi, la commune souhaite, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'autorité compétente, le STIF, créer une seule ligne Argenteuil Gare routière - Ermont Gare de Cernay avec un renforcement des cadences afin de faciliter l'utilisation des transports en commun par les habitants du quartier du Moulin et leur permettre de rejoindre aisément, tous les jours, le centre ville de Sannois.

## ***Pour le soutien de l'activité économique sannoisienne***

Avec certaines polarités commerciales fragilisées et peu de foncier disponible pour accueillir de nouvelles entreprises, Sannois souhaite préserver et développer ses activités économiques qui apportent emplois et soutiennent la vie économique de la commune. Ainsi, deux grandes orientations sont envisagées :

### *↳ Favoriser la revitalisation des petits pôles commerciaux*

Concernant les commerces de proximité, Sannois en compte un nombre important. Ils sont concentrés sur six pôles aux envergures et aux rayonnements divers : place de la gare, en centre-ville, sur les quartiers Pasteur, des Loges et du Moulin et enfin autour de l'église. Si les commerces du centre ville et de la place de la gare vivent relativement bien, il n'en est pas de même pour ceux des quartiers Pasteur, des Loges et du Moulin, ainsi que ceux situés autour de l'église, qui sont de petites polarités souvent victimes de leur enclavement.

Aujourd'hui, la commune compte deux projets. Le premier permettra d'offrir une meilleure visibilité et accessibilité depuis l'espace urbain aux commerces du quartier des Loges en les déplaçant en bordure du collège Jean Moulin et le long de l'avenue de la Sabernaude. Le second créera une nouvelle offre commerciale de proximité sur le quartier du Moulin Vert, le long de la route du Fort, avec notamment l'accueil d'un commerce de proximité de type magasin d'alimentation d'une enseigne. Ce projet s'inscrit dans l'opération de rénovation urbaine du Moulin Vert que la ville souhaite mener et inscrite dans le présent document au niveau de l'action "Maintenir une offre de logements locatifs aidés et améliorer la qualité et l'environnement du parc social existant".

### *↳ Renforcer l'activité économique à proximité de l'îlot Bellevue*

Au Sud de la commune, en limite d'Argenteuil, à proximité de l'îlot Bellevue, est implanté un nombre relativement important de grandes enseignes principalement alimentaires. Avec des terrains encore libres, et face à une pénurie de foncier disponible et à l'attractivité du secteur en termes économiques, ce lieu devrait accueillir d'autres activités, et ainsi devenir un véritable pôle économique.

## ***Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie sannoisien***

Afin de créer une ville durable, respectueuse des ressources environnementales et encourageant la valorisation de son environnement, Sannois a la volonté de continuer à améliorer et à embellir son cadre de vie et de préserver et développer son patrimoine vert.

### *↳ Assurer un développement communal non consommateur d'espace naturel*

La protection des espaces naturels sur la commune passe par le maintien de l'ensemble des zones naturelles existantes, et ce, dans le but notamment de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, cet objectif de consommation est de zéro. Le développement urbain sannoisien ne se fera pas, en effet, en consommant de l'espace naturel, mais à travers une densification maîtrisée du tissu urbain existant.

### *↳ Préserver les espaces boisés et les vignes*

L'ensemble des espaces boisés Sannoisiens, mais également les vignes situées autour du Moulin, aujourd'hui répertoriés en espaces boisés classés et en zone naturelle, participent activement à l'identité de la commune et au cadre de vie des habitants. Véritable poumon vert communal, la commune souhaite maintenir leur protection.

### *↳ Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain*

Aujourd'hui, Sannois dispose, au sein de son espace urbain, de plus d'une douzaine d'espaces verts qui offrent aux Sannoisiens des lieux de détente et de loisirs, dont les principaux sont le square Jean Mermoz, le square des Piretins, le square de l'Europe, le square Vasseur, le square Alexandre Ribot, mais également d'un jardin botanique, de mails et de rues plantées. Grâce à leur caractère non imperméabilisé, ces espaces assurent de nombreuses fonctions écologiques avec le cycle de l'eau, un support pour la biodiversité, le rafraîchissement de la ville, la fixation des polluants et le stockage de carbone. Les fonctions sociales de ces espaces sont également primordiales puisqu'elles participent activement au lien social, aux loisirs, à l'apaisement par rapport au bruit, à la santé ou encore au bien-être de toute une population.

Ainsi, pour affirmer leur caractère et leur vocation, un grand nombre de ces espaces seront classés en zone naturelle.

### *↳ Poursuivre la mise en valeur des buttes du Parisis*

Très morcelées et complètement cernées par l'urbanisation, les buttes du Parisis font l'objet d'un vaste plan de réaménagement depuis le début des années 1990, sous la conduite de l'Agence des Espaces Verts - AEV -. Classées "Espaces naturels sensibles régionaux", elles sont progressivement acquises et gérées par l'Agence des Espaces Verts de la région Île-de-France. C'est au sein de cet espace naturel régional des buttes du Parisis, que se situe la butte des Châtaigniers - à cheval sur les communes de Sannois et d'Argenteuil - qui est une ancienne carrière de gypse offrant une vue imprenable sur Paris. Aujourd'hui classée Espace Naturel Sensible, ce balcon vert de 18 hectares est réaménagé progressivement 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, la butte des Châtaigniers doit petit à petit retrouver un aspect propice à la promenade et aux jeux.

↳ *Préserver les vues identitaires*

Le paysage urbain de Sannois, au niveau du quartier du Moulin, est profondément marqué par les vues offertes sur la plaine, soit depuis les voies, soit entre les pavillons à travers les jardins. Ces larges vues remarquables sur le paysage environnant sont à préserver.

↳ *Maintenir et développer les jardins familiaux*

Sannois compte des jardins familiaux au sein de l'espace boisé des buttes du Parisis qui sont gérés par l'association sannoisienne "Société de tempérance, d'horticulture et jardins ouvriers".

La ville souhaite d'une part, maintenir cet élément constitutif du patrimoine sannoisien pour préserver son authenticité communale, et d'autre part, les développer dans une volonté de répondre à une forte demande des sannoisiens et ainsi poursuivre une démarche environnementale engagée par la ville.

↳ *Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel*

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, la ville souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privatifs, aujourd'hui porteuse de l'identité sannoisienne afin de garantir toujours davantage un cadre de vie agréable aux habitants. Il s'agit, également, d'assurer une gestion optimale de l'eau de pluie à la parcelle.

↳ *Prendre en compte le plan de prévention du bruit et les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain*

Sannois s'inscrit dans un cadre géographique intégrant un Plan de Prévention du Bruit routier et ferré, un Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, mais également, des risques liés aux mouvements de terrains, aux inondations par remontée de la nappe phréatique ainsi qu'aux inondations par ruissellement pluvial. Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville sur elle-même et contraint de facto la future densification de la commune.

↳ *Favoriser le développement des énergies renouvelables et de production locale*

Sannois souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables et de production locale en :

- permettant aux porteurs de projet d'exploiter les énergies renouvelables tout en garantissant l'intégration paysagère des équipements dédiés ;
- étudiant l'opportunité de développer les énergies renouvelables dans les projets.

