

Département du Val d'Oise

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SANNOIS

ENQUETE PUBLIQUE du 5 mai 2025 au 13 juin 2025



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR & CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-Claude LASAYGUES

Juillet 2025

SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1	. PRESENTATION DE L'ENQUETE	5
1.1	Objet de l'enquête.....	6
1.2	Cadre réglementaire	6
1.3	La commune de Sannois - Le PLU existant et les modifications apportées.....	7
1.3.1	<i>Le PLU existant.....</i>	<i>7</i>
1.3.2	<i>Rappel des grandes orientations du PADD</i>	<i>9</i>
1.3.3	<i>Les modifications apportées au PLU</i>	<i>10</i>
1.3.3.1	<i>Modifications apportées au plan de zonage.....</i>	<i>10</i>
1.3.3.2	<i>Modifications apportées au règlement.....</i>	<i>14</i>
1.4	Composition du dossier d'enquête.....	20
2	. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	21
2.1	Lancement de l'enquête.....	22
2.2	Publicité de l'enquête.....	22
2.2.1	<i>Parutions dans la presse</i>	<i>22</i>
2.2.2	<i>Affichage publique.....</i>	<i>22</i>
2.2.3	<i>Autres mesures de publicité ou d'information</i>	<i>23</i>
2.3	Préparation de l'enquête.....	23
2.4	Visites de la ville	23
2.5	Rencontres avec les représentants de la municipalité et les élus.....	24
2.6	Modalités de réception des observations du public.....	24
2.7	Climat de l'enquête	25
2.8	Formalités de fin d'enquête.....	25
2.9	Examen de la procédure.....	26
3	. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DU DOSSIER.....	27
3.1	Recueil des observations du public.....	28

3.2	Communication des observations au représentant de la municipalité	28
3.3	Analyse des observations du public.....	29
3.3.1	<i>Récapitulatif des observations</i>	29
3.3.2	<i>Analyse des thématiques des observations du public</i>	30
3.3.2.1	<i>Organisation de l'enquête, information, dossier d'enquête</i>	30
3.3.2.2	<i>Création du secteur UA2 - Cœur de ville</i>	33
3.3.2.3	<i>Intégration des parcelles communales AH155 et AH725 en zone UF pour le projet d'école transitoire</i>	35
3.3.2.4	<i>Modifications du règlement</i>	38
3.3.2.5	<i>Divers</i>	42
3.4	Avis des personnes publiques associées et consultées	46
3.5	Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification du PLU	47
3.5.1	<i>Examen du dossier</i>	47
3.5.2	<i>Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification du PLU</i> ..	49
3.6	Conclusions du rapport d'enquête	54

2^{EME} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4	. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ...	55
4.1	Objet de l'enquête.....	56
4.2	Cadre réglementaire	56
4.3	Conclusions motivées du Commissaire enquêteur	57
4.3.1	<i>Sur le déroulement de l'enquête</i>	57
4.3.2	<i>Sur le dossier soumis à enquête</i>	58
4.3.3	<i>Sur les avis des personnes publiques associées</i>	58
4.3.4	<i>Sur les observations du public</i>	58
4.3.4.1	<i>Organisation de l'enquête, information, dossier d'enquête</i>	59
4.3.4.2	<i>Création du secteur UA2 dans la zone UA - Cœur de ville</i>	60
4.3.4.3	<i>Intégration des parcelles communales AH155 et AH725 en zone UF pour le projet d'école transitoire</i>	61
4.3.4.4	<i>Modifications du règlement du PLU</i>	63
4.3.5	<i>Sur le projet de modification N°4 du PLU</i>	64
4.4	Avis du Commissaire enquêteur	66

ANNEXE AU RAPPORT

(fait partie intégrante du rapport)

Tableau récapitulatif des contributions recueillies au cours de l'enquête

LISTE DES PIECES JOINTES AU RAPPORT

Pièce 1	Décision n° E25000024/95 du 26/03/2025 modifiée le 9/04/25 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le Commissaire enquêteur
Pièce 2	Arrêté n° 2025-29 du 10/04/2025 du Maire de Sannois prescrivant l'ouverture de l'enquête
Pièce 3	Copies des publications effectuées dans les journaux – Autres mesures de publicité
Pièce 4	Copie de l'affiche apposée sur les panneaux administratifs de la commune de Sannois
Pièce 5	Certificat d'affichage du maire de Sannois Procès-verbal d'affichage
Pièce 6	Dossier d'enquête mis à la disposition du public
Pièce 7	Registre « papier »
Pièce 8	Observations déposées par courriers et courriels
Pièce 9	Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête du Commissaire enquêteur en date du 20/06/25 Mémoire en réponse de la commune de Sannois reçu le 4/07/25

1^{ère} partie
Rapport du Commissaire Enquêteur

1 . PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête

La commune de Sannois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 avril 2017 et dont la dernière modification simplifiée date du 22 septembre 2022.

Par arrêté du 10 avril 2025, Monsieur le Maire de Sannois a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la modification de droit commun n°4 du PLU de la commune.

Le projet de modification a pour objectifs principaux :

- Modifier le zonage sur deux secteurs afin d'accompagner la mise en œuvre du projet Cœur de Ville et d'une école transitoire qui permettra la rénovation des écoles communales
- Ajuster certains points réglementaires au regard du retour d'expérience depuis l'application du PLU en vigueur.

1.2 Cadre réglementaire

Cette modification de droit commun du PLU est faite conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, et aux articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Cette procédure de modification du PLU peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le projet de modification du PLU n'entrant pas dans le champ d'application du 3° de l'article L.121-15-1 du code de l'environnement, ni dans le

champ d'application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, il n'est pas soumis à concertation préalable, néanmoins à ce titre la commune de Sannois a organisé le 16 novembre 2024 une « balade urbaine » dans les quartiers résidentiels Pasteur et Voltaire afin d'évoquer les problématiques urbaines et les réajustements réglementaires proposés dans le projet de modification du PLU.

Par décision n°MRAe AKIF-2025-018 en date du 7/03/2025, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) a émis un avis conforme, concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU de Sannois.

1.3 La commune de Sannois - Le PLU existant et les modifications apportées

La commune de Sannois est située dans le département du Val-d'Oise, à 15km environ au nord-ouest de Paris. Sa population est de 27 000 habitants environ sur un territoire d'une superficie de 480ha dont 35ha d'espaces verts et 60ha d'espaces protégés.

Sannois appartient la Communauté d'agglomération Val Parisis, qui regroupe 15 communes : Beauchamp, Bessancourt, Corneilles-en-Parisis, Eaubonne, Ermont, Frépillon, Franconville-La-Garenne, Herblay-sur-Seine, La Frette-sur-Seine, Le Plessis-Bouchard, Montigny-les Corneilles, Pierrelaye, Saint-Leu-La Forêt, Sannois et Taverny pour une population d'environ 291 000 habitants (2022) sur un territoire qui s'étend sur près de 87km², dont 17km² d'espaces boisés.

1.3.1 Le PLU existant

La commune de Sannois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 avril 2017.

Le PLU a fait l'objet depuis son approbation de plusieurs modifications :

- Modification simplifiée n°1 du 29 mars 2018
- Modification de droit commun n°2 du 10 février 2022
- Modification simplifiée n°3 du 22 septembre 2022.

Le PLU approuvé divise le territoire communal en zones urbaines et naturelles suivantes :

Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- **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 Bergamottes et Léon Protais. Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone compte cinq sous-secteurs UA1, UAa, UAa1, UAb et UAc.

- **La zone UC** correspond à des ensembles d'habitats collectifs. Cette zone compte deux sous-secteurs UCa et UCc.

- **La zone UF** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone UG** est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur. Cette zone compte un sous-secteur UGa.

- **La zone UH** est composée d'un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés.

- **La zone UI** est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les zones naturelles

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger.

- **La zone N** couvre les espaces naturels qu'il convient de conserver en raison de leurs caractères d'espaces naturels.

Elle contient trois sous-secteurs :

- Nc dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée
- Nj réservé aux jardins familiaux
- Np correspondant aux squares et jardins publics .

1.3.2 Rappel des grandes orientations du PADD

Les orientations générales du PADD sont les suivantes :

- Pour une préservation et une diversification du parc immobilier sannoisien
 - *Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales*
 - *Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation simple, douce et durable*
 - *Maintenir une offre de logements locatifs aidés et l'environnement du parc social existant*
- Pour le maintien de la qualité de services et de prestations des équipements publics
 - *Garantir la qualité existante de l'accueil au sein des équipements publics*
 - *Favoriser l'accueil de nouvelles structures destinées à la petite enfance*
 - *Adapter certains équipements sportifs et de loisirs aux nouvelles pratiques et attentes des adhérents ainsi qu'à l'évolution des normes*
 - *Anticiper l'éventuelle prochaine saturation des équipements scolaires et périscolaires due aux projets de construction de nouveaux logements*
 - *Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité aux personnes porteuses de handicap*
 - *Acquérir un bon niveau d'accès aux communications numériques*
- Pour un développement des liaisons douces et des transports en commun, et pour une sécurisation du réseau viaire
 - *Favoriser les mobilités douces*
 - *Poursuivre la sécurisation des déambulations piétonnes par des aménagements adaptés de la voirie*
 - *Améliorer le traitement des voies structurantes de la commune*
 - *Améliorer la desserte en transport en commun du quartier du Moulin*
- Pour le soutien de l'activité économique sannoisienne
 - *Favoriser la revitalisation des petits pôles commerciaux*
 - *Renforcer l'activité économique à proximité de l'îlot Bellevue*
- Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie sannoisien
 - *Assurer un développement communal non consommateur d'espace naturel*
 - *Préserver les espaces boisés et les vignes*
 - *Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain*
 - *Poursuivre la mise en valeur des buttes du Parisis*
 - *Préserver les vues identitaires*
 - *Maintenir et développer les jardins familiaux*
 - *Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel*

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

1.3.3 Les modifications apportées au PLU

Les objectifs principaux du projet de modification N°4 du PLU sont les suivants:

- Modifier le zonage sur deux secteurs afin d'accompagner la mise en œuvre du projet Cœur de ville et d'une école transitoire qui permettra la rénovation des écoles communales.
- Ajuster certains points réglementaires au regard du retour d'expérience depuis l'application du PLU en vigueur.

Les changements apportés par cette modification du PLU amènent à modifier les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de zonage au 1/2500^{ème}
- Le règlement du PLU.

1.3.3.1 Modifications apportées au plan de zonage

(Données issues de la notice explicative)

a. Modification de la zone UA, le long du Boulevard Charles De Gaulle, avec la création d'une nouvelle zone nommée UA2

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 Bergamottes et Léon Protais.

Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

Pour assurer une densification progressive de la zone UA, celle-ci compte déjà trois sous- secteurs UAa, UAb et UAc.

Deux sous-secteurs UA1 et UAa1 existent également, favorisant la faisabilité de deux opérations immobilières en centre-ville.

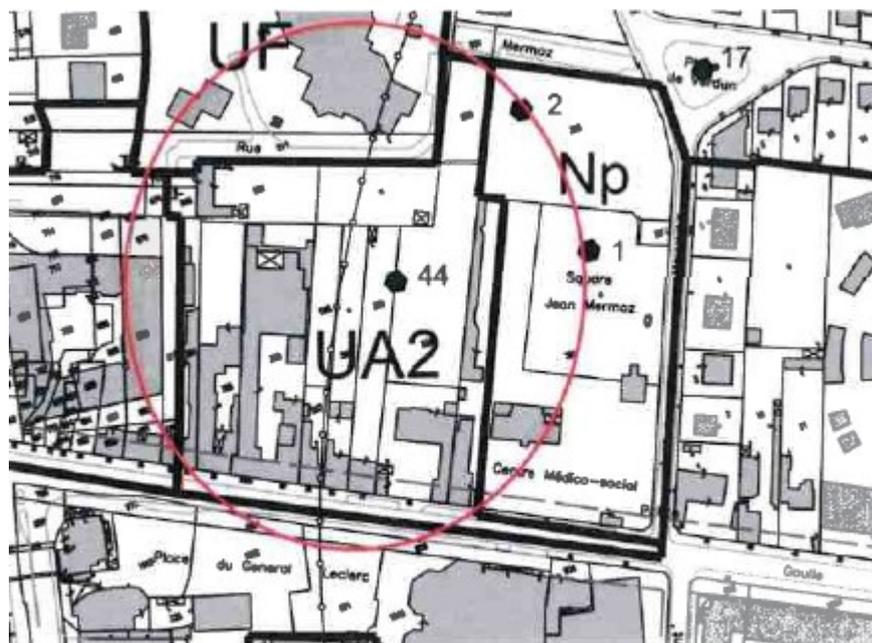
Sur un foncier identifié depuis les années 90, la Ville de Sannois a pour projet dans son hypercentre de réaliser une nouvelle place publique en face de la place du Général Leclerc, ceci dans le cadre d'un schéma d'aménagement impliquant notamment la réalisation d'un projet immobilier proposant des rez-de-

chaussée commerciaux.

Dans ce but il est créé un nouveau sous-secteur UA2, son emprise a pour périmètre un quadrilatère entre le bd Charles de Gaulle au sud (du 48 au 62), le square Jean Mermoz au nord, et la rue Suzanne Valadon à l'ouest. Elle fait l'objet dans le PLU actuel d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.



Zonage actuel



Nouveau zonage

L'opération étant caractérisée par la création de nouveaux espaces publics, il est important que l'interface avec le projet immobilier puisse se faire de manière pertinente avec l'environnement futur, permettant notamment de favoriser des espaces-tampons. Aussi, une qualité architecturale ambitieuse est privilégiée, notamment au niveau des toitures.

C'est dans ce cadre que certaines règles du règlement du PLU, de retrait, de hauteur et d'emprises (y compris végétales) sont modifiées ou précisées, ces nouvelles règles n'offrant néanmoins pas davantage de droits à construire que ce que le PLU permet actuellement.

b. Suppression d'un périmètre institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Comme indiqué précédemment, le quadrilatère, entre le bd Charles de Gaulle au sud (du 48 au 62), le square Jean Mermoz au nord, et la rue Suzanne Valadon à l'ouest, fait l'objet dans le PLU actuel d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

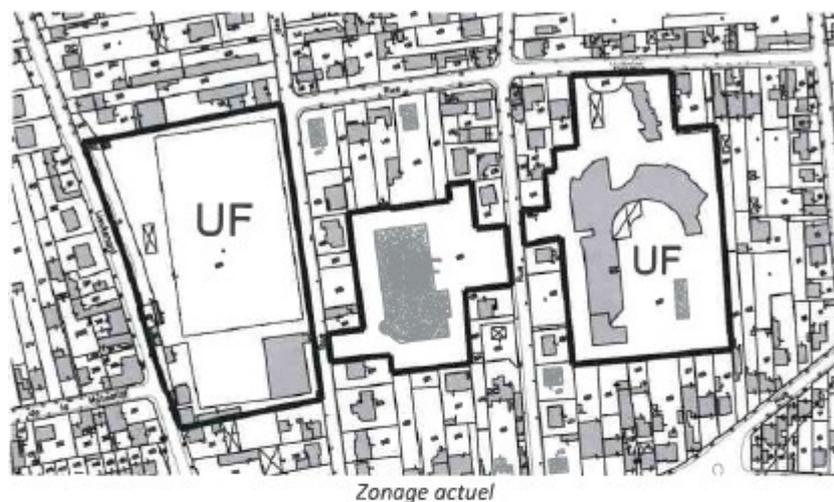
Ce périmètre institué en 2017 pour une durée de 5 ans est de fait échu, la Ville de Sannois souhaite en conséquence le supprimer. Ce secteur a en outre fait l'objet d'une étude urbaine en 2018-2019 ayant abouti au choix du schéma d'aménagement indicatif de la « place en quinconce » que la Ville souhaite mettre en œuvre.

c. Intégration de deux parcelles communales en zone UF

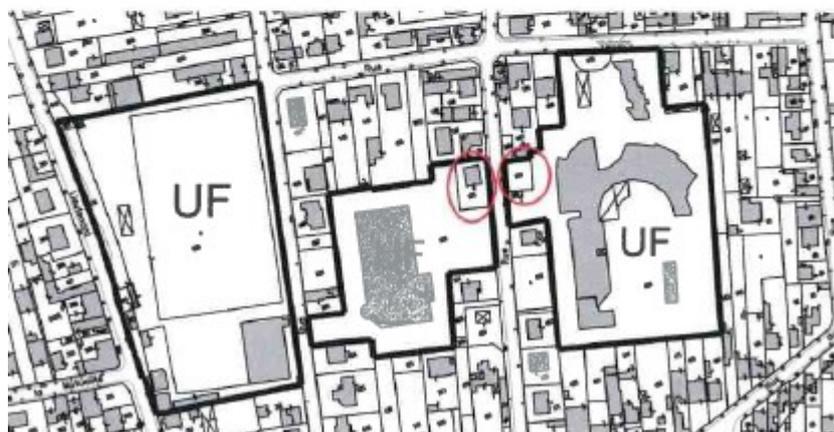
La commune de Sannois a pour projet la réalisation d'une école transitoire avec bâtiments modulaires sur un foncier communal situé autour du gymnase Voltaire, dans l'objectif de réaliser les travaux de rénovation thermique des écoles publiques sannoisiennes.

L'assiette foncière du projet a été étendue d'une part par l'acquisition par la Ville d'un pavillon situé 11 rue des Laisnés (parcelle AH55), d'autre part de l'autre côté de la rue par un autre foncier communal en bordure du collège Voltaire (parcelle cadastré AH725) qui pourrait permettre la réalisation de places de stationnement pour le nouveau projet scolaire.

Ces deux parcelles étant actuellement en zone UG pavillonnaire, il est proposé de les classer en zone UF d'équipement d'intérêt général au même titre que l'assiette foncière principale de la future école.



Zonage actuel



Nouveau zonage

1.3.3.2 Modifications apportées au règlement

✓ Adaptations réglementaires apportées à la 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 Bergamottes et Léon Protais.

L'introduction du règlement de la zone UA est modifiée en incluant le nouveau sous-secteur UA2 comme décrit à l'article 1.3.3.1 précédent, la zone UA comptera désormais six sous-secteurs UA1, UA2, UAa, UAa1, UAb et UAc.

Article UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Il s'agit de supprimer, en parallèle du plan de zonage, les dispositions prises au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme pour le secteur situé le long du Bd Charles de Gaulle comme décrit à l'article 1.3.3.1 précédent.

Article UA.3 – Accès et voirie

Pour répondre aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie, il est précisé : Cet accès ne devra pas excéder un linéaire de 10 mètres entre la voie et chaque entrée de la construction pour l'habitat individuel et de 50 mètres pour l'habitat collectif.

Article UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Concernant le **point 1**, il s'agit d'étendre la règle d'implantation en retrait à trois voies.

Concernant le **point 2**, il s'agit de préciser les cas d'interdiction de création de logements et de préciser la profondeur du retrait.

Article UA.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Concernant le **point 1**, il s'agit d'améliorer la compréhension de la règle sur le fait que toutes les ouvertures en façade et en toiture sont interdites en limite séparative.

Concernant le **point 2**, il s'agit d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour constructions à implanter en retrait des limites séparatives, et de lever toute ambiguïté d'interprétation.

Article UA.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Concernant le **point 1**, il s'agit d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour constructions à implanter en retrait les unes des autres, et de lever toute ambiguïté d'interprétation, notamment vis-à-vis d'ouvrages spécifiques comme les pergolas et les carports.

Concernant le **point 2**, il s'agit de favoriser la construction de locaux vélos à proximité de la gare de Sannois.

Article UA.9 – Emprise au sol.

Il s'agit de préciser la valeur retenue à 75% d'emprise pour le nouveau sous-secteur UA2, similaire à la zone UA.

Article UA.10 – Hauteur maximum des constructions

Concernant le **point 1**, il s'agit d'autoriser un dépassement de hauteur pour le sous-secteur UA2 afin de favoriser les traitements architecturaux qualitatifs pour les angles de toit.

Concernant le **point 2**, il s'agit d'ajouter la zone UA2 pour favoriser des hauteurs de rez-de-chaussée commerciaux adaptées.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'améliorer la compréhension de la règle, il s'agit bien de largeur et non de longueur. La mesure de la hauteur est précisée.

Article UA.11 – Aspect des constructions

Concernant le **point 1**, il s'agit, par l'obligation que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, d'améliorer l'aspect extérieur des constructions et également que les fenêtres ne soient pas réduites.

Concernant le **point 2**, il s'agit de protéger les murs de façade en briques présentant une valeur patrimoniale et architecturale.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'apporter une précision sur la prise de mesure de la profondeur de 15m des constructions et d'élargir la règle au sous-secteur UA2.

Concernant le **point 4**, il s'agit de supprimer une incohérence car une lucarne est par définition en saillie.

Concernant le **point 5**, il s'agit de traiter une incohérence en supprimant les « annexes et garages » qui sont visés dans le paragraphe d'après.

Concernant le **point 6**, il s'agit d'élargir les possibilités de revêtements de façade et de couverture des annexes et garages.

Concernant le **point 7**, il s'agit d'ajouter la notion de nécessité impérieuse liée à la sécurité des portails en recul et d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés.

Article UA. 13 – Espaces libres et plantations

Concernant le **point 1**, il s'agit de préciser la valeur de surface de pleine terre à 20%, similaire à la zone UA pour le nouveau sous-secteur UA2.

Concernant le **point 2**, il s'agit de préciser que bien qu'exempte d'autorisation d'urbanisme, une division de bâti doit être réglementaire par rapport au PLU, notamment concernant les espaces en pleine terre.

Concernant le **point 3**, il s'agit de permettre que la protection des groupements d'arbres identifiés à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne fasse pas obstacle à une recomposition générale dans le cadre d'opération d'intérêt général.

✓ **Adaptations réglementaires apportées à la zone UC**

Article UC.6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il s'agit de préciser les cas d'interdiction de création de logements en marge de recul et zone non aedificandi.

Article UC.11 Aspect des constructions

Concernant le **point 1**, il s'agit de supprimer les « annexes et garages » qui sont visés dans le paragraphe suivant.

Concernant le **point 2**, il s'agit d'élargir les possibilités de revêtements de façade et de couverture.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés, ainsi que les règles relatives à la largeur du portail afin de l'adapter à cette zone.

✓ **Adaptations réglementaires apportées à la zone UF**

Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Article UF. 11- Aspect des constructions

Il s'agit d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés, ainsi que de supprimer l'interdiction des plaques ondulées dont la définition peu précise rendait l'application difficile.

✓ **Adaptations réglementaires apportées à la zone UG**

Cette zone urbaine est composée d'un tissu mixte avec de maisons individuelles de styles et d'époques variés et plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur. La zone UG compte deux sous-secteurs UGa et UGb.

Article UG.3 – Accès et voirie

Concernant le **point 1**, il s'agit d'apporter une précision afin de cadrer la règle.

Concernant le **point 2**, il s'agit d'ajouter une prescription du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'apporter des précisions sur la largeur de voie nécessaire à la constructibilité du terrain en distinguant voirie existante et voirie

créée.

Article UG. 6- Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit de préciser les cas d'interdiction de création de logements.

Article UG.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Concernant le **point 1**, il s'agit de préciser que toutes les constructions doivent être implantées sur la même limite latérale.

Concernant le **point 2**, il s'agit d'améliorer la compréhension de cette règle afin d'accentuer le fait que toutes les ouvertures en façade et en toiture sont interdites en limite séparative.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour les constructions à implanter en retrait des limites séparatives, et de lever toute ambiguïté d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite.

Concernant le **point 4**, il s'agit de préciser l'application de cet article pour les copropriétés horizontales.

Article. UG8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il s'agit d'apporter une précision afin d'inclure toutes les constructions, notamment les pergolas et les carports.

Article UG.10 – Hauteur maximum des constructions.

Il s'agit d'améliorer la compréhension de cette règle en précisant largeur au lieu de longueur.

Article UG.11 – Aspect des constructions

Concernant le **point 1**, il s'agit, par l'obligation que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, d'améliorer l'aspect extérieur des constructions et également que les fenêtres ne soient pas réduites.

Concernant le **point 2**, il s'agit de protéger les murs de façade en briques présentant une valeur patrimoniale et architecturale.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'apporter une précision sur la définition de la profondeur, le régime dérogatoire sur les activités économiques a été supprimé.

Concernant le **point 4**, il s'agit de supprimer l'incohérence car une lucarne est par définition en saillie.

Concernant le **point 5**, il s'agit de traiter une incohérence en supprimant les « annexes et garages » qui sont visés dans le paragraphe d'après.

Concernant le **point 6**, il s'agit d'élargir les possibilités de revêtements de

façade et de couverture des annexes et garages.

Concernant le **point 7**, il s'agit d'ajouter la notion de nécessité impérieuse liée à la sécurité des portails en recul et d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés.

Article UG. 13 – Espaces libres et plantations

Il s'agit de préciser que bien qu'exempte d'autorisation d'urbanisme, une division de bâti doit être réglementaire au PLU, notamment concernant les espaces de pleine terre.

✓ **Adaptations réglementaires apportées à la zone UH**

Cette zone urbaine est composée d'un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés. Elle comprend un sous-secteur UHa.

Article UH.3 – Accès et voirie

Concernant le **point 1**, il s'agit d'apporter une précision afin de cadrer la règle.

Concernant le **point 2**, il s'agit d'ajouter une prescription du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'apporter des précisions sur la largeur de voie nécessaire à la constructibilité du terrain en distinguant voirie existante et voirie créée.

Article UH.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit de préciser les cas d'interdiction de création de logements en marge de recul et zone non aedificandi.

Article UH.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Concernant le **point 1**, il s'agit de préciser que toutes les constructions doivent être implantées sur la même limite latérale.

Concernant le **point 2**, il s'agit d'améliorer la compréhension de la règle sur le fait que toutes les ouvertures en façade et en toiture sont interdites en limite séparative.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour constructions à implanter en retrait des limites séparatives, et de lever toute ambiguïté d'interprétation.

Concernant le **point 4**, il s'agit de préciser l'application de cet article pour les copropriétés horizontales.

Article UH.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il s'agit d'apporter une précision afin d'inclure toutes les constructions, notamment les pergolas et les carports.

Article UH.10 – Hauteur maximum des constructions

Il s'agit d'améliorer la compréhension de cette règle en précisant largeur au lieu de longueur. La mesure de la hauteur est précisée.

Article UH.11 – Aspect des constructions

Concernant le **point 1**, il s'agit, par l'obligation que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, d'améliorer l'aspect extérieur des constructions et également que les fenêtres ne soient pas réduites.

Concernant le **point 2**, il s'agit de protéger les murs de façade en briques présentant une valeur patrimoniale et architecturale.

Concernant le **point 3**, il s'agit d'apporter une précision sur la définition de la profondeur, le régime dérogatoire sur les activités économiques a été supprimé.

Concernant le **point 4**, il s'agit de supprimer l'incohérence car une lucarne est par définition en saillie.

Article UH.13 – Espaces libres et plantations

Il s'agit de préciser que bien qu'exempte d'autorisation d'urbanisme, une division de bâti doit être réglementaire au PLU, notamment concernant les espaces de pleine terre.

✓ **Adaptations réglementaires apportées à la zone UI**

Cette zone urbaine est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Article UI. 11 – Aspect des constructions.

Il s'agit d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés.

✓ **Adaptations réglementaires apportées à la zone N**

La zone N concerne les coteaux boisés, les buttes du Parisis, les squares et les jardins familiaux.

Article N.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Il s'agit de permettre à des installations sportives et de loisirs, autres qu'hippiques, de réaliser des annexes nécessaires à leur bon fonctionnement (sanitaires), sur des surfaces mesurées (maximum de 30m² de surface de plancher).

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes :

- 1 - Notice explicative + Note de concertation
- 2 - Plan de zonage échelle 1/2500
- 3 - Règlement modifié
- 4 - Avis des personnes publiques associées (PPA)
- 5 - L'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 7/03/25.

Etaient joints également au dossier :

- L'arrêté du Maire de en date du 10/04/25 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
- Les publications dans la presse.

A la demande du Commissaire enquêteur, la notice explicative avait été complétée par une note sur la concertation avant enquête.

Ainsi, la totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la réglementation (articles L.151-2 du code de l'urbanisme et R.123-8 du code de l'environnement).

2 . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Un procès-verbal de constat d'affichage (avec liste des lieux d'affichage) en date du 26 août 2019 est joint en **pièce jointe n°5**.

La copie du certificat d'affichage de l'avis d'enquête établi par le Monsieur le maire de Sannois, attestant l'affichage du 18 avril 2025 au 13 juin 2025 sur les panneaux administratifs, est jointe en **pièce jointe n° 5**.

2.2.3 Autres mesures de publicité ou d'information

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête (Cf. **pièce jointe n° 3**) :

- Sur le site internet de la ville de Sannois : <http://www.sannois.fr>
- Sur les réseaux sociaux
- Sur les panneaux d'information lumineux de la Ville

- Le commissaire enquêteur avait demandé aussi que l'avis d'enquête soit inséré dans le N°315 de mai 2025 et N° 316 de juin 2025 du magazine municipal SANNONIS mag.

2.3 **Préparation de l'enquête**

Une réunion préparatoire de l'enquête s'est tenue vendredi 4 avril 2025 en mairie de Sannois au Service Urbanisme en présence de Monsieur [REDACTED], Responsable du Développement Urbain et Stratégie Patrimoniale et Madame [REDACTED], Responsable adjointe, et du Commissaire enquêteur titulaire, Monsieur Jean-Claude LASAYGUES.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont exposé l'objet de l'enquête, les enjeux pour la commune de Sannois, il a été ensuite passé en revue le projet des principales modifications à apporter au PLU existant.

Les modalités pratiques de l'enquête ont ensuite été examinées, la période de l'enquête et les dates de permanence ont été fixées.

Cette réunion a été poursuivie le mercredi 30 avril 2025, le contenu du dossier d'enquête a été finalisé, et le Commissaire enquêteur a paraphé le registre d'enquête.

2.4 **Visites de la ville**

Suite à la réunion préparatoire du vendredi 4 avril 2025, nous avons

effectué une visite « découverte » en voiture de l'ensemble des quartiers de la commune.

Après sa venue à la réunion en mairie du 30 avril 2025, le Commissaire enquêteur en a profité pour parcourir à pied le nouveau secteur UA2, créé par le projet de modification du PLU.

Suite aux observations d'habitants reçus en permanence, une autre visite a été effectuée le 5 juin 2025 autour du groupe scolaire Voltaire.

2.5 Rencontres avec les représentants de la municipalité et les élus

Lors de mes venues pour les permanences, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] du Service Urbanisme, se sont tenus à disposition du Commissaire enquêteur, et ont répondu à toutes ses questions et fourni tous les documents souhaités.

En fin d'enquête après la dernière permanence du 13/06/25, un premier bilan des contributions recueillies pendant l'enquête a été dressé avec Monsieur [REDACTED] ; il a été convenu que le Commissaire enquêteur remettrait son procès-verbal de synthèse dans les 8 jours.

2.6 Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du **lundi 5 mai 2025 au vendredi 13 juin 2025** inclus, soit pendant 40 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à l'Hôtel de Ville de Sannois, Place du Général Leclerc, 95110 Sannois.

Le dossier (Cf. **pièce jointe n° 6**) et le registre (Cf. **pièce jointe n° 7**) étaient mis à la disposition du public au Service Urbanisme, (1^{er} étage) de l'Hôtel de Ville - Place du Général Leclerc - 95110 Sannois, aux jours et heures habituels d'ouverture du service du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 sauf le mardi après-midi.

Un accès gratuit au dossier était également assuré dans le lieu mentionné ci-dessus.

Outre le dossier consultable comme indiqué ci-dessus, des informations relatives à l'enquête et le dossier d'enquête publique étaient mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune de Sannois : <http://www.sannois.fr>.

De plus, outre le registre papier mis à disposition dans le lieu d'enquête

mentionné ci-dessus, le public pouvait communiquer ses observations :

- Par courriel à l'adresse info.plu@sannois.fr
- Ou par courrier à l'attention de Monsieur Jean-Claude LASAYGUES - Commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Sannois, Place du Général Leclerc, 95110 Sannois.

Les observations formulées par voie postale et les courriels devaient être annexés au registre papier tenu à disposition au siège de l'enquête.

J'ai pu vérifier que l'accueil de l'Hôtel de Ville de Sannois, aiguillait sans problème les éventuels visiteurs vers le Service Urbanisme. Le service était aisément accessible par ascenseur.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de quatre permanences qui se sont tenues dans une salle au 5^{ème} étage et au 1^{er} étage (pour la dernière permanence) de l'Hôtel de Ville de Sannois, Place du Général, 95110 Sannois aux jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Horaires
13 mai 2025	mardi	Sannois (mairie)	9h00 à 12h00
26 mai 2025	lundi	Sannois (mairie)	14h30 à 17h30
5 juin 2025	jeudi	Sannois (mairie)	9h00 à 12h00
13 juin 2025	vendredi	Sannois (mairie)	14h30 à 17h30

Lors des permanences, un fléchage était mis en place depuis l'entrée du bâtiment pour accéder au lieu de réception par le Commissaire enquêteur.

2.7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident, le Commissaire enquêteur a reçu une quinzaine de personnes pendant ses permanences.

2.8 Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 13 juin 2025 à 17h30.

Le Commissaire enquêteur a tenu ensuite une réunion de fin d'enquête avec Monsieur [REDACTED], Responsable du Service Urbanisme.

Les principaux thèmes qui ont fait l'objet d'observations, ont été commentés, le Commissaire enquêteur a fait part également de ses interrogations.

Le Commissaire enquêteur a listé les documents remis et clos le registre d'enquête, le dossier d'enquête a été laissé à la disposition de la commune de Sannois.

Il a été ensuite convenu du planning de rendu du procès-verbal de synthèse des observations du Commissaire enquêteur (délai de 8 jours), du mémoire en réponse de la commune (délai de 15 jours) et du rapport du Commissaire enquêteur (délai de 30 jours).

2.9 Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

**3 . EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DU
DOSSIER**

3.1 Recueil des observations du public

J'ai reçu une quinzaine de personnes pendant mes permanences en mairie de Sannois.

Il est à noter, comme fréquemment dans ce type d'enquête, que plusieurs personnes sont venues pour exposer des cas personnels; le Commissaire enquêteur s'est efforcé d'y répondre et leur a conseillé de prendre rendez-vous avec le Service Urbanisme de la commune ou le service compétent.

5 observations ont été déposées dans le registre (Cf. **pièce jointe n°7**) mis à la disposition du public

Un seul courrier a été adressé au Commissaire enquêteur.

Les habitants avaient également la possibilité de faire part de leurs observations par courriels depuis le site internet de la commune.

16 observations (certaines avec documents) ont été envoyées par courriels (Cf. **pièce jointe n°8**).

Globalement 22 contributions ont été apportées par les Sannoisiens.

3.2 Communication des observations au représentant de la municipalité

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur se devait de dresser dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies pendant l'enquête (Cf. **pièce jointe n°9**) qu'il a transmis par courriel le 20/06/25 au Service Urbanisme de la commune de Sannois.

Par courriel du 4/07/25, la commune de Sannois a transmis son mémoire en réponse au Commissaire enquêteur (Cf. **pièce jointe n°9**).

Il convient de souligner le soin pris par la commune de Sannois à répondre à chacun des thèmes des observations du public, même si certains ne concernaient pas l'objet stricto sensu de l'enquête, pour justifier les prises de position et les choix opérés dans le projet de modification du PLU.

3.3 Analyse des observations du public

3.3.1 Récapitulatif des observations

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions recueillies (ou la synthèse des « idées principales » des observations lorsqu'elles étaient très denses) pendant l'enquête est **joint en annexe au présent rapport**.

Le dépouillement a conduit à les classer suivant les thématiques principales suivantes :

- ✓ Organisation de l'enquête, information - dossier d'enquête
- ✓ Création zone UA2 - projet Cœur de ville
- ✓ Intégration de 2 parcelles de zone UG en zone UF pour le projet d'école transitoire
- ✓ Modifications réglementaires, propositions de modifications
- ✓ Divers (hors cadre de l'enquête)

Thèmes	Nombre d'occurrences (<i>approximatif</i>)
Organisation de l'enquête, information Dossier d'enquête	6
Création zone UA2, projet cœur de ville	3
Intégration parcelles AH155 et AH725 de zone UG en zone UF pour projet école transitoire	7
Modifications règlement PLU ✓ Modifications PLU ✓ Propositions de modifications	4
Divers (hors cadre de l'enquête)	9

3.3.2 Analyse des thématiques des observations du public

La commune de Sannois a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse transmis par courriel reçu le 4/07/25 (Cf. **pièce jointe n°9**), les éléments de réponses sont intégrés en italique à la suite de chaque thème, les commentaires éventuels du Commissaire enquêteur figurent à la suite.

3.3.2.1 Organisation de l'enquête, information, dossier d'enquête

Plusieurs contributions d'habitants (telles que l'observation n°3 et le courriel n°15 de Mme [REDACTED] et aussi orales d'autres personnes reçues en permanence) estiment que les horaires et jours pour accéder à l'enquête sont « totalement inadaptés à la vie quotidienne des citoyens qui travaillent, aucune nocturne, aucun samedi disponible ». Dans le courriel n°10, Mme [REDACTED] se dit « surprise que seulement 2 demi-journées en temps restreint » soient proposées pour consulter les documents en présence du Commissaire enquêteur.

Dans le courriel n°15, Mme [REDACTED] interroge, se référant au code l'environnement, sur l'information réglementaire avant et pendant le déroulement de l'enquête, notamment sur l'évaluation environnementale et l'étude d'impact « dont elle n'a pas eu connaissance ».

De nombreuses observations concernent le dossier d'enquête proprement dit et tout particulièrement le fond de plan cadastral du plan de zonage, qu'ils estiment complètement obsolète de plus de 10ans (plan non daté) et « pas très représentatif de la situation foncière actuelle de Sannois (telles que l'observation. n°4 de Mr Mme [REDACTED] courriel n°8 de Mr. [REDACTED], courriel n°11 de Mme [REDACTED], courrier n°15 de Mme [REDACTED], courriel n°16 de Mr. Mme [REDACTED]

Ils considèrent que l'absence de mise à jour de ce plan de zonage avec les constructions de ces dernières années ne permet pas de bien prendre en compte les impacts de la modification du PLU, et que c'est de la responsabilité de la commune, « de telles inexactitudes mettent en cause la fiabilité du zonage, notamment pour les parcelles visées par le changement en zone UF ».

Réponses de la commune

Concernant les remarques sur les horaires d'accès à l'enquête publique, les conditions sont très semblables aux précédentes enquêtes publiques organisées par la Ville et sont parfaitement respectueuses de ce que stipule la loi. Malgré le caractère mineur de la modification (au regard par exemple de la modification n°2 de 2022), la Ville a mis à disposition le dossier complet sur son site internet, ainsi qu'une adresse email dédiée sur 39 jours consécutifs au lieu d'un mois réglementaire, avec 4 permanences du commissaire-enquêteur (et non 2 comme évoqué dans le courriel n°10). Tout ceci avec une amplitude

horaire permettant un accès physique au dossier de 8h30 à 12h30 sur 5 jours de la semaine (en plus de deux samedi matins), et de 13h30 à 17h30 sur 4 jours de la semaine.

Concernant la remarque sur l'information du public par le Maire dans son avis de l'existence d'une évaluation environnementale ou d'une étude d'impact, ladite information n'a pas lieu d'être car la modification était dispensée de l'une ou l'autre de ces procédures issues du code de l'environnement. Le dossier mis à disposition du public contenait bien l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 07/03/2025 concluant à cette dispense).

Concernant le fond cadastral du Plan Local d'Urbanisme qui doit être remis à jour, la Ville convient qu'il sera nécessaire prochainement d'y procéder. Toutefois, par rapport aux griefs des riverains sur ce sujet, les changements de zonage sont très limités sur cette modification de PLU, et l'absence de certaines nouvelles constructions n'ont à mon sens aucune incidence sur la lisibilité du projet.

En effet, sur la forme, l'identification des parcelles modifiées, notamment sur le projet d'école transitoire, n'est pas brouillée, d'une part car la présence du gymnase et du collège facilement repérables ne laissent aucune marge d'interprétation sur leurs localisations, d'autre part, car les parcelles riveraines à ces parcelles n'ont pas connu de nouvelles constructions. Elles n'induisent donc aucunement à l'erreur les lecteurs de la modification. En outre, sur le secteur évoqué en exemple autour de l'école transitoire, seules deux nouvelles constructions semblent ne peut pas apparaître sur le fond PLU, ce qui ne représente pas un écart important. Il faut de plus ajouter que même le fond cadastral actuel le plus récent (via cadastre.gouv.fr) ne reprend qu'une seule de ces deux constructions. La mise à jour n'apporterait donc que des modifications très mineures car les fichiers fonciers transmis par l'Etat aux villes est une photographie annuelle du cadastre disponible sur le site internet cadastre.gouv.fr.



Fond PLU à gauche (en bleu les extensions UF, en rouge les constructions absentes du plan), fond cadastral actuel à droite

Aussi, sur le fond, je rappelle que le zonage est censé s'adapter à l'usage effectif et interne du terrain, en l'occurrence un équipement d'intérêt public (quand bien même il resterait sous une forme de pavillon). Il ne s'agit donc pas de « choisir » artificiellement un zonage et des règles en fonction du contexte externe, par exemple la présence ou non d'un bâti de l'autre côté de la limite séparative, car elles sembleraient plus contraignantes sur les implantations par exemple. Le zonage UF sur le territoire communal est d'ailleurs très largement environné par des zones UG qui est un format classique.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Concernant la procédure d'enquête, le Commissaire enquêteur a veillé et c'est sa mission, à ce que la procédure réglementaire soit bien respectée. J'ai rappelé au chapitre 2 ci-avant ce qui a été fait avant l'enquête concernant les mesures d'information.

Comme le rappelle la commune, il n'a pas été effectué d'évaluation environnementale, la commune en étant dispensée par décision en date du 7/03/2025 de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France) qu'elle avait bien consultée réglementairement.

J'ajoute à ce sujet que la zone Np du square Jean Mermoz n'est pas concernée par la modification du PLU.

Concernant le déroulement l'enquête, celle-ci s'est tenue pendant 40 jours du 5 mai au 13 juin 2025, au lieu des 30 jours usuels, ceci pour tenir compte des nombreux ponts du mois de mai 2025.

Le Commissaire enquêteur a tenu 4 permanences de 3h (et non 2 comme il est dit par une personne dans un courriel) réparties entre matin et après-midi.

Les horaires coïncidaient avec ceux du Service Urbanisme et effectivement il n'y avait pas de samedi, ni de « nocturne ». Il convient de rappeler que le dossier d'enquête était aussi disponible sur le site internet de la commune, et que les habitants pouvaient aussi formuler leurs observations par courriels.

Concernant le plan de zonage, effectivement le fond de plan cadastral n'est pas à jour et les nombreuses remarques à ce sujet des habitants sont justifiées. La commune, dans sa réponse ci-dessus, convient qu'il sera nécessaire prochainement d'y procéder.

Néanmoins ce plan n'est qu'une « image » et n'a pour but que de montrer les limites de chaque zone du PLU. La notice explicative montre bien avec des zooms du plan en pages 7 et 8 les modifications du PLU sur le zonage concernant le nouveau secteur UA2 et les parcelles intégrées à la zone UF, et comme l'écrit ci-dessus la commune, l'absence de certaines nouvelles constructions n'a aucune incidence sur la lisibilité du projet.

Par ailleurs, j'ajoute que les habitants ont aussi la possibilité de visualiser les plans cadastraux sur le site du cadastre ou en mairie.

3.3.2.2 Création du secteur UA2 - Cœur de ville

Dans le courriel n°4, Mr. [REDACTED], président du Conseil syndical de la résidence PRIMA VERDE, 3 rue Jean Mermoz, écrit que le plan du « projet B de la place en quinconce » « empiète allégrement » sur le parc Jean Mermoz actuel, et qu'il est « en complète contradiction » avec les documents signés chez le notaire lors de l'achat de leurs appartements.

Il joint le plan de rétrocession montrant les zones à rétrocéder gratuitement à la ville de Sannois. Il précise que les documents signés stipulent que les parcelles rétrocédées sont inconstructibles et ne peuvent servir qu'à accueillir le public.

Il demande que le Maire confirme à la copropriété que les parcelles concernées resteront bien inconstructibles.

Dans le courriel n°14, Mme [REDACTED] s'oppose à tout bâtiment dans le parc Jean Mermoz et demande que le plan de rétrocession soit respecté.

Dans le courriel n°15, Mme [REDACTED] émet une réserve majeure sur cette modification du PLU, elle écrit que le parc Jean Mermoz reste un des seuls poumons verts de la ville en zone urbaine et qu'il est impensable de réduire cette zone, d'autant qu'une partie appartient à l'immeuble 3 rue Jean Mermoz.

Réponses de la commune

Concernant la demande du conseil syndical de la résidence PRIMA VERDE, ayant directement été questionné par son Président sur cette question suite à votre entretien avec lui, un courrier de réponse a été transmis que je vous joins en annexe 1. Ce courrier répond également en partie au courriel n°14.

Concernant les courriels n°14 et n°15, qui réclament une non-réduction des espaces verts du Square Mermoz, ces assertions sont complètement erronées car il n'est prévu à aucun moment dans le projet en gestation que les espaces du Square Mermoz soient réduits. L'espace à usage actuel de square est situé dans sa quasi-entièreté en zone Np (naturel paysager) sur le PLU qui proscriit toutes constructions non liées aux activités du parc et, comme vu dans l'alinéa précédent, d'une partie qui est grevée de servitudes privées aux effets similaires. Il est à préciser que si ce dernier espace est actuellement propriété de la résidence PRIMA VERDE, sa rétrocession à la Ville est prévue dans tous les actes liés à la copropriété et n'attend plus qu'une régularisation. Cette partie n' « appartient » donc pas à ladite copropriété d'une manière usuelle (pleins droits) comme l'entend le courriel n°15.

Sur la question spécifique de la superficie des espaces verts, le parc sera étendu dans le futur projet, ne serait-ce que par la démolition des bâtiments communaux situés en limite Ouest de la parcelle communale actuelle (ancienne police municipale, chais...), cf plan ci-

dessous.



Bâtiments communaux qui seront démolis et rendus au parc



Plans de masse indicatifs des espaces ouverts et fermés au public (actuellement à gauche, dans le futur projet à droite)

Commentaires du Commissaire enquêteur

Le courrier de réponse (joint au mémoire en réponse) de la commune à la copropriété PRIMA VERDE est parfaitement clair, il confirme qu'elle « respectera strictement » les accords pris avec le promoteur immobilier de la résidence et notamment sur les emprises rétrocédées à la Ville, et selon les termes repris dans les actes notariés.

Les règles édictées dans le nouveau secteur UA2 de la zone UA ont pour but d'accompagner le projet Cœur de ville que la commune porte depuis de très nombreuses années, et qui ont fait l'objet de nombreuses réunions publiques et aussi d'ateliers de réflexion avec les habitants.

Ce secteur UA2 est inclus à la zone UA, en bordure de la zone Np correspondant au square Jean Mermoz et qui est nullement concerné, comme le rappelle la commune, par la présente modification du PLU.

Pour rappel également, le règlement de la zone Np (squares et jardins publics) proscrit en son article 2 alinéa 7 toutes constructions non liées aux activités du parc.

3.3.2.3 Intégration des parcelles communales AH155 et AH725 en zone UF pour le projet d'école transitoire

Plusieurs observations de riverains des rues des Laisnés, Maréchal Joffre en zone UG et d'autres habitants demandent qu'après travaux la parcelle AH725 et tout particulièrement la parcelle AH155, qui comporte un pavillon existant, reviennent « logiquement » et en cohérence avec la vocation résidentielle du site en zone UG (telles que le courriel n°8 de Mr. M. [REDACTED], courriel n°9 de Mr et Mme [REDACTED], courriel n°10 de Mme M. [REDACTED], courriel n°11 de Mme [REDACTED], courriel n°16 de Mr. Mme [REDACTED]). Ils considèrent que ce changement de zonage ne s'impose pas.

Les courriels n°10 de Mme M. [REDACTED], n°11 de Mme [REDACTED], n°15 de Mme [REDACTED] et n°16 de Mr. Mme [REDACTED] contestent le bien-fondé d'implantation d'une école transitoire sur les parcelles concernées qu'ils estiment inadaptées. Ce choix va entraîner encore plus d'élèves dans un périmètre restreint.

Ils font part de l'inquiétude des habitants du quartier, ils estiment que cette modification du PLU pour l'école transitoire engendrera encore plus de nuisances dans un quartier déjà soumis à une forte tension du fait des infrastructures existantes et surexploitées (1 collège, 1 école, 2 gymnases, 1 stade). Ils disent que le quartier n'est pas en mesure d'absorber un tel trafic routier avec des problèmes de sécurité pour les enfants, de stationnement, des bruits déjà trop présents, et aussi de la casse et des ordures sur la voie publique lors de manifestations sportives...

Elles demandent si « l'annexion » des 2 parcelles sera pérenne ou pas ?

Le courriel n°16 de Mr. Mme [REDACTED] questionne également sur le devenir des arbres existants sur les parcelles concernées, le règlement en zone UF, à la différence de la zone UG, n'imposant aucune exigence en espaces verts.

Enfin il interroge « sur la cohérence de l'aménagement global et la qualité de vie des riverains » avec l'ajout d'une nouvelle parcelle UF en plein cœur d'un secteur UG.

Par ailleurs sur ce thème, le Commissaire enquêteur avait posé la question complémentaire suivante :

Quel est le « devenir » du pavillon existant sur la parcelle AH155 ?

Réponses de la commune

Concernant les demandes liées au changement de zonage des parcelles AH155 et AH725, comme dit précédemment en partie 1, le type de zonage doit être lié à l'usage et non à la forme de son bâti. Dans le cas du projet de l'école transitoire, si le pavillon est par exemple conservé, ce n'est pas pour anticiper une remise en marché, mais bien parce que les usages publics qui y sont prévus (partie administrative de l'école, stockage...) ne nécessitent pas une démolition qui serait onéreuse pour les finances publiques et de ce fait inutile. Et si l'accent est mis par les administrés sur le rapport du projet aux limites séparatives (UG7/UF7), le classement en zone UF peut se justifier davantage dans les règles intérieures au foncier public (UG8/UF8) qui peuvent nécessiter plus de souplesse.

Sur cette question de changement de zonage, il faut rappeler que les modifications proposées restent très limitées en linéaire. Ainsi, au regard des parcelles contiguës à la zone UF, la parcelle AH 155 représenterait 6,9 % du périmètre de la zone UF du gymnase Voltaire, et la parcelle AH 725, 1,7 % du périmètre UF du collège Voltaire. De plus, sur le sujet spécifique de la parcelle du pavillon, celle-ci présente même un caractère de dent creuse au sein du périmètre UF déjà existant, son classement UF permettant ainsi de créer un vrai quadrilatère plus propice à la réalisation de formes bâtementaires régulières et linéaires adaptées au tissu urbain environnant.

Concernant les questions sur le bien-fondé de l'emplacement de l'école provisoire, ce choix a été réalisé par la disponibilité d'un foncier suffisant à une implantation et la proximité des écoles du centre-ville. Je rappelle que ce projet permettrait la rénovation énergétique complète chaque année d'une école de centre-ville, sans travaux en site occupé (par les enfants). L'intérêt général est manifeste, et les nuisances pour le voisinage limitées à certaines heures spécifiques d'entrée et de sortie.

Sur le caractère provisoire, un PLU ne peut pas légalement prévoir de zonage provisoire mais est un document qui par définition reste vivant avec des modifications régulières. J'ajoute qu'il édicte des règles générales (le règlement de la zone UF ne fait l'objet d'aucune modification liée au projet d'école transitoire ; la Ville n'a pas instauré de périmètre de plan de masse), et que par conséquent, c'est le permis de construire qui donnera le plus de visibilité sur le projet.

Concernant votre question, le projet étant prévu sur un temps nécessaire à la mise en œuvre de lourdes rénovations énergétiques sur plusieurs équipements scolaires, il est difficile de répondre à votre question sur le devenir du pavillon tant une position actuelle pourrait être soumise aux aléas des diverses conjonctures.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Le projet de la commune est la réalisation d'une école provisoire ou transitoire sur un foncier communal situé autour du gymnase Voltaire afin de permettre de manière tournante les travaux de rénovation énergétique d'écoles publiques sannoisiennes.

Les travaux lourds de rénovation dans une école sont peu compatibles avec la présence d'élèves et du personnel enseignant, aussi le choix de construire des locaux provisoires me semble tout à fait pertinent

Le bien-fondé de ce choix d'implantation de cette école transitoire est contestée par les habitants, d'une part parce que cela va apporter encore plus de nuisances dans un quartier déjà saturé, d'autre part en raison du projet de transfert des 2 parcelles de la zone UG (zone à vocation résidentielle) dans la zone UH (zone d'installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif).

Ce choix d'implantation est du ressort de la commune et le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur son bien fondé, j'observe simplement que ce choix résulte d'un foncier disponible, le lieu retenu est central et proche d'équipements publics existants.

Quant aux 2 parcelles concernées par le changement de zonage, les surfaces sont très limitées et leur intégration à la zone UF est logique avec l'usage effectif qui en sera fait.

La coexistence entre zones UG et UF est un format « classique » dans les zones urbaines. Quand on observe le plan de zonage, on constate que dans le quartier Voltaire trois secteurs UF sont existants et entourés par la zone UG, ce qui n'est nullement incohérent en soi, puisque les équipements publics sont destinés par définition aux habitants.

Concernant les nuisances relatées par les observations écrites et aussi orales des habitants riverains, elles résulteraient principalement des manifestations sportives, notamment de plein air. Il serait donc nécessaire que la commune étudie parallèlement des dispositions pour mieux « encadrer » les équipements sportifs à la fois pour les horaires d'ouverture et le stationnement induit...

Enfin sur la « vocation pérenne » en zone UF des parcelles concernées, la commune répond que le projet est prévu « sur le temps nécessaire à la mise en œuvre des lourdes rénovations énergétiques sur plusieurs équipements scolaires » et que par définition, comme elle le rappelle, un PLU est un document « vivant », sujet à des modifications régulières.

3.3.2.4 Modifications du règlement

Modifications réglementaires prévues

Dans le courriel n°15, Mme [REDACTED] émet des réserves sur plusieurs modifications prévues en zone UG :

- interdiction d'isolation par l'extérieur des habitats aux façades en briques ou pierres apparentes
- quasi-interdiction des coffres à volets roulants apparents

Elle estime qu'avec ces modifications on privilégie l'esthétique à l'efficacité énergétique.

Elle émet aussi des réserves sur le durcissement des restrictions pour les clôtures à claire-voie, ce qui lui pose question sur l'intimité des habitants ... toutes les maisons n'ayant pas un jardin à l'abri des regards...

Réponses de la commune

Concernant la modification de règle relative aux isolations par l'extérieur pour les maisons aux façades en briques ou pierres apparentes, la Ville assume la volonté de conserver une politique de préservation de son patrimoine urbain quand la qualité des bâtis est manifeste. Cette qualité architecturale imprègne assez largement le visuel des quartiers pavillonnaires sannoisiens et témoigne de son histoire. Il ne s'agit donc pas avec cette règle de « privilégier » cet aspect patrimonial à l'efficacité énergétique mais de trouver un compromis car les isolations par l'intérieur restent possibles. Il est à noter que la règle est déjà existante pour les meulières et les façades en pierre calcaire, elle vient seulement y ajouter les façades en briques ou pierres apparentes, en conditionnant de plus un refus à une réelle qualité des matériaux et/ou des ornementsations.

Concernant les coffrets de volets roulants, il s'agit ici aussi de trouver un compromis car la réalisation de coffrets roulants en intérieur est possible (et assez généralisée, dans le neuf par exemple). L'équilibre de la règle est aussi recherché car une acceptation est possible en cas d'implantation dans l'encadrement des fenêtres.

Il n'y d'autre part pas à notre sens de durcissement des restrictions pour les clôtures à claire-voie, mais plutôt une réduction des marges d'interprétation dans leur définition qui insécurise juridiquement les autorisations actuellement. Le principe reste de préserver les perspectives des linéaires traditionnels pavillonnaires de grande couronne parisienne dont une légère visibilité de la végétalisation des jardins est une composante essentielle (en opposition à des perspectives constituées de linéaires de clôtures pleines).

Commentaires du Commissaire enquêteur

L'article UG10 (aspect des constructions du PLU actuel prévoyait déjà ces prescriptions, le complément apporté concerne les façades en briques présentant « une valeur et/ou qualité architecturale », cela devrait, il me semble, être examiné au cas par cas.

D'une manière générale, l'isolation par l'extérieur est nettement plus efficace que par l'intérieur (problème des ponts thermiques), il faut donc rechercher des compromis...

De même concernant les clôtures dites « à claire-voie » en bordure des voies, cela était déjà prescrit dans le PLU actuel, il est simplement ajouté leur définition. La remarque de cette personne me semble néanmoins compréhensible quand la maison est proche de la clôture.

Propositions de modifications du règlement

Dans l'observation n°2, Mr. [REDACTED] fait plusieurs propositions d'amélioration du PLU :

Pour les zones pavillonnaires UG et UH

- Porter à 10 ou 12m la distance d'implantation des constructions par rapport à l'alignement, les 5m actuels se révélant tout à fait insuffisant à l'expérience.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art.7) : les minimas de 4 et 3,50m paraissent bien faibles pour la tranquillité de chaque occupant.
- Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé, quartier remarquable : alléger les contraintes sur les matériaux de construction lorsque ceux-ci sont introuvables ou bien à un coût exorbitant.

Pour les zones UA

Hauteur des constructions et cadre de vie respirable :

Pour les constructions supérieures à R+4 par exemple, imposer une construction en recul par rapport à l'alignement de telle sorte qu'un autre immeuble de l'autre côté de la voie publique (construit ou à construire) ne fasse pas un effet de couloir sombre ou étouffant, ou bien trouver une règle de distance entre 2 immeubles se faisant face de part et d'autre d'une même voie.

Réponses de la commune

Concernant la modification en zones UG et UH des distances de retrait à 10/12 mètres au lieu des 5 mètres actuels évoquée en observation n°2, celle-ci entrerait très fortement en contradiction avec de nombreuses décennies d'implantation des bâtis en premier rang à environ 5 mètres du domaine public, brisant ainsi une cohérence globale. Sur des parcelles en banlieues parisiennes qui présentent généralement des profondeurs assez limitées, la logique reste, y compris chez les habitants, d'avoir un jardin en arrière. Reculer les pavillons de 5/7 mètres en supplément des 5 mètres remettrait en cause cette logique en réduisant les jardins, voire en les empêchant.

Je ne peux pas vous faire de réponse concernant les minimas de 4 m, et 3,50 m car c'est l'article 8 qui régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et non

l'article 7. Si la proposition concernait l'article 8, il est à préciser que les valeurs susmentionnées sont des minimums qui augmentent en fonction de la hauteur des bâtiments, et que l'article 8 ne s'applique que sur des terrains possédés par un même propriétaire (ou indivision...), donc un peu moins sensibles aux questions de promiscuité qu'entre propriétés privées comme pour l'article 7.

Pour les prescriptions relatives au patrimoine bâti protégé, le PLU ne peut pas faire entrer réglementairement de considérations génériques et conjoncturelles du type évoqué dans l'observation n°2 (notion de rareté ou de prix). Il aurait été préférable que l'avis de l'administré mentionne les matériaux requis actuellement par le PLU et qui pourraient entrer dans ce cadre, afin que la Ville puisse étudier précisément la problématique.

Concernant les zones UA, et l'avis relatif à l'implantation des bâtiments en R+4, l'insertion de ce type de volumétrie par rapport aux voiries (et de facto au tissu urbain environnant) reste un véritable enjeu d'urbanisme que l'administré a raison de soulever. Cependant, il s'agirait souvent pour être cohérent de faire du cas par cas car le tissu sannoisien de centre-ville est historiquement très hétérogène, or les deux solutions proposées sont à portée générique et peuvent créer des effets contre-productifs. Il est probable que lors de prochains modifications du PLU, des solutions de type marge de recul soient intégrées aux documents cartographiques, mais celles-ci ne pourront qu'émaner d'une analyse fine du secteur UA ce qui n'était pas un des objectifs donnés à la modification n°4.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Cette personne fait des propositions de modification du règlement des zones UG et UH concernant notamment les distances de retrait. La commune n'est pas favorable à les augmenter car ce serait contradictoire avec le bâti existant de 1^{er} rang qui favorise les jardins à l'arrière, les parcelles présentant généralement des profondeurs limitées. Je partage ce point de vue.

Concernant le choix des matériaux pour le patrimoine bâti protégé, il me semble d'expérience que cela pourrait être examiné, après propositions de l'intéressé, en concertation avec l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) et la commune.

Concernant la zone UA, la remarque sur la règle de distance entre 2 immeubles se faisant face de part et d'autre d'une même voie, est déjà satisfaite dans le règlement actuel de la zone UA (« Dans le cas d'une voie d'une largeur inférieure à 10 mètres, la hauteur des bâtiments en premier rang, implantés à l'alignement ou en retrait de la voie, ne pourra pas être supérieure à la largeur de la voie, excepté pour les secteurs de plan masse n°1 et n°2 »).

Par ailleurs la commune envisage, compte tenu de l'hétérogénéité du tissu urbain du centre-ville, d'intégrer dans les prochaines modifications du PLU des marges de recul sur les documents graphiques.

J'en prends donc acte, un PLU est toujours perfectible.

Dans le courriel n°3, Mme [REDACTED] fait deux propositions de modifications du PLU :

-Blocs externes climatisation

Elle observe que de nombreux nouveaux résidents de son quartier envisagent d'installer des blocs externes de climatisation sur leurs balcons, ce qui serait susceptible de générer des problèmes acoustiques et esthétiques.

Elle souhaite que cela soit encadré dans le PLU au même titre que les caissons de volets roulants.

-Végétalisation des toitures terrasses

Elle indique qu'elle végétalise sa partie privative du toit terrasse de son immeuble; elle milite pour le développement de la végétalisation des toits terrasses à Sannois car c'est plus esthétique et cela participe au rafraichissement de l'environnement.

Elle souhaite que le PLU « s'approprie le sujet » pour en faire un projet urbain collectif.

Réponses de la commune

Dans le courriel n°3, il est évoqué d'encadrer les blocs externes de climatisation. La remarque est intéressante car leurs présences provoquent effectivement des effets architecturaux, voire acoustiques. En cas d'insertion de prescriptions, il serait cependant nécessaire pour la Ville de s'assurer au préalable que des solutions de substitution seraient disponibles pour les habitants, ce qui n'est pas avéré. La réflexion pourrait donc se lancer pour une prochaine modification du PLU.

Concernant les toitures végétalisées pour les collectifs (et même sur de nombreux autres points relatifs à la végétalisation), la modification n°2 du PLU a déjà intégré beaucoup de prescriptions dont pour les nouveaux toit-terrasses, une obligation de les végétaliser ou à défaut de les rendre productives d'énergie renouvelable. Il est probable que les règles se renforcent à l'avenir toujours dans l'objectif de se montrer plus efficace dans la politique de développement durable.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Les propositions émises par cette habitante méritent d'être étudiées.

Effectivement les unités externes de climatisation installées sur les balcons posent des problèmes esthétiques et aussi acoustiques, cela est normalement du ressort de la copropriété, mais ce serait aussi judicieux de le réglementer dans le PLU car cela risque de se généraliser avec le réchauffement climatique...

Accord également sur les toitures terrasses qui nécessitent d'être encouragées, voire de renforcer les règles.

La réponse de la commune est très constructive sur ces points.

Dans le courriel n°12 , Mme M. [REDACTED] souhaite le classement d'un arbre, dont elle souligne l'envergure et qui est situé sur le terrain de la chapelle Saint Christophe, 5 rue de l'Est.

Elle joint des photos et le plan de situation cadastrale.

Réponses de la commune

Pour l'arbre à protéger au 5 rue de l'Est, cette éventualité pourrait être prise à moyen terme mais nécessite toutefois un traitement circonstancié car, d'une part, aucune étude phytosanitaire n'a été réalisée sur celui-ci, d'autre part, le propriétaire ayant sollicité la Ville sur d'éventuels projets dans le futur, il est nécessaire pour la Ville d'éviter tout contentieux qui remettrait en cause un choix de protection hâtif.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Ce serait bien effectivement que cet arbre soit classé, mais effectivement il est nécessaire que ce sujet soit examiné avec le propriétaire.

3.3.2.5 Divers

Plusieurs contributions ne concernent pas l'objet proprement dit de la modification du PLU soumise à enquête, mais concernent le PLU en général à travers des cas personnels, l'enquête publique étant l'occasion pour les habitants de venir les exposer en rencontrant le Commissaire enquêteur.

Contribution de Mr [REDACTED], 20 et 20b impasse du Chapeau rouge
(observation n°1, courrier n°1, courriel n°5)

Il est propriétaire de 2 maisons, qui sont situées en zone UI.

Il a le projet de relier ses 2 maisons pour les agrandir, ce qui n'est pas autorisé actuellement dans le règlement de la zone UI (zone destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales) du PLU actuel.

Il estime que le PLU actuel ne prend pas bien en compte l'existence des maisons d'habitation existantes bien avant son établissement, et présente trois propositions pour lui permettre de réaliser son projet.

Il joint des photos de l'existant et des plans pour chacune de ses propositions.

Réponses de la commune

Concernant la demande de changement de zonage de deux pavillons de zone UI en zone UG, celle-ci présente une certaine cohérence car l'usage de ces deux pavillons en habitation

est manifeste. Cependant, les services de l'Etat ont toujours été très rétifs à la création de très petits sous-secteurs, or les pavillons concernés sont en plein centre de la zone UI. Une réflexion pourrait être menée sur une prochaine modification du PLU afin de voir si cette zone UI spécifique pourrait faire l'objet d'une sous-sectorisation qui permettrait à l'administré de réaliser son projet. Je rappelle toutefois que l'objectif de la Ville (et inscrite dans les objectifs de l'Etat dans les PLU) est de conserver un équilibre entre l'habitat et l'économique. Les règles ne doivent pas donc avoir comme effet indésirable la transformation d'activités économiques peu nombreuses historiquement sur la Ville en logements, et méritent de ce fait une prudence dans la rédaction.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Le zonage d'une commune résulte toujours d'un « historique » de territoire et effectivement il y avait des maisons d'habitation existantes dans cette zone avant l'établissement du PLU.

Compte tenu de la configuration des lieux, la demande de la personne de pouvoir relier ses 2 maisons est compréhensible.

La commune se doit par ailleurs de maintenir les zones d'activités économiques (et en conséquence d'emploi), qui sont déjà peu nombreuses sur son territoire, elle va néanmoins étudier si une sous-sectorisation serait possible, dont acte.

Contribution de Mme [REDACTED], rue Pierre Paul Réтали en zone UA (Courriel n°1)

Ce courriel émane de Mme [REDACTED], habitant rue Pierre Paul Réтали (zone UA). Elle pose le problème des clôtures à piques, suite à l'accident mortel survenu à sa chatte qui s'est empalée sur ce type de clôture après une chute du 3^{ème} étage de son immeuble.

Elle estime que ce type de clôture pose « un risque systémique » et souhaite que le PLU l'interdise près des immeubles. Elle propose des solutions alternatives de clôtures.

Réponses de la commune

L'interdiction des nouvelles clôtures à piques en zone UA a minima est une piste que je suis prêt à prendre sur cette modification car celles-ci ne présentent pas un intérêt architectural prégnant au regard de l'exemple donné par l'administrée. La Ville étant active sur le bien-être animal, une réflexion pourra également être lancée lors d'une prochaine modification du PLU afin d'étudier les autres pistes fournies dans les observations, notamment les expériences menées par d'autres collectivités.

Commentaires du Commissaire enquêteur

On ne peut que déplorer ce triste accident mortel survenu au chat de cette personne.

Le Commissaire enquêteur s'est rendu sur place, le surplomb du balcon de cette personne est un peu décalé pas rapport à la clôture mais on peut évidemment comprendre la chute malencontreuse...

La clôture est en fer, à barreaux verticaux, « classique », pas spécialement à piques ni à « fer de lance », c'est vraiment une chute malencontreuse.

Les clôtures ont d'abord un rôle préventif, de sécurité surtout en zone urbaine et il ne me semblerait pas opportun de les interdire près des immeubles.

Cette personne écrit qu'elle a, depuis cet accident, sécurisé son balcon pour protéger ses trois autres chats, ce qui me paraît bien sage quand on habite en étage élevé.

La commune se propose d'étudier des solutions alternatives, dont acte.

Contribution de Mme [REDACTED]

(Courriel n°2)

Ce courriel émane de Mme [REDACTED]. Elle est propriétaire d'un terrain situé chemin du Bois Trouillet (zone UH du PLU), situé en zone de forêt (EBC), donc non constructible, et qu'elle a hérité de son père

Elle demande de rétablir la constructibilité de son terrain afin de transmettre à ses enfants un « héritage positif ».

Réponses de la commune

Concernant le courriel n°2, la suppression de zone d'Espaces Boisés Classés (EBC) dans un PLU est parmi les procédures les plus complexes à justifier et à mettre en œuvre. En l'occurrence, le terrain évoqué par l'administrée est complétement enserré dans d'autres emprises EBC, et ne présente de plus pas une voie d'accès de largeur réglementaire pour sa constructibilité (a minima 3,50 mètres). Une suppression paraît donc injustifiable sur le fond et la forme.

Commentaires du Commissaire enquêteur

J'ai indiqué à cette personne que son terrain est classé en EBC et donc non constructible. Ce n'est pas possible d'y déroger et je lui ai conseillé de prendre contact avec le Service Urbanisme, peut-on lui proposer une solution pour ce type de terrain ?

Contribution de Mme L. [REDACTED] rue Touzelin
(Courriels n°6, 7, 13)

Ces courriels émanent de Mme [REDACTED] qui habite rue Touzelin, à proximité du boulevard Gambetta et qui fait état à 3 reprises des nuisances qu'elle subies depuis plus de 5 ans du fait du « défilé incessant » de camions de chantier dans sa rue et qui occasionnent des dégradations aux équipements publics et habitations (son portail, sa poubelle ont été endommagés).

Ces camions « montent sans retenue » sur les trottoirs et nuisent gravement à la sécurité des personnes, notamment des enfants et des personnes âgées.

Elle souligne que le Maire a été alerté à de nombreuses reprises et qu'à ce jour rien n'a été fait pour remédier à cette situation qu'elle qualifie d'inférieure.

Aucune réponse ne lui a été faite.

Réponses de la commune

Concernant les courriels n°6, 7 et 13, les demandes évoquées sont sans rapport avec les objectifs et les marges de manœuvre d'un PLU. La position –très imprécise - de l'administrée n'est pas celle de mes services techniques qui considèrent que le chantier qui a lieu rue Touzelin et qui se termine dans les prochaines semaines se déroule dans des conditions satisfaisantes et que la seule problématique matérielle qui a eu lieu avec l'administrée a été réglée depuis plusieurs mois. L'administrée est également la seule personne du quartier à se plaindre de désagréments persistants.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Oui effectivement ces courriels sont sans rapport avec le PLU, mais comme cela est fréquent lors des enquêtes publiques, les habitants en profitent, et c'est bien compréhensible, pour venir exposer des problèmes personnels.

Cette personne a subi, selon ses dires, des dommages matériels du fait des camions de chantier roulant sur le trottoir devant chez elle.

La sécurité des biens et personnes étant en jeu, j'avais conseillé à cette personne, reçue lors d'une permanence, de prendre contact avec le Service Voirie de la commune.

La commune répond ci-dessus que le problème matériel a été réglé et que le chantier va se terminer prochainement, dont acte.

3.4 Avis des personnes publiques associées et consultées

Conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, la commune de Sannois a notifié préalablement à l'enquête le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA) suivantes:

- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Préfecture du Val- d'Oise
- Conseil Départemental du Val-d'Oise
- Ile-de-France Mobilités
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-d'Oise
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-d'Oise
- Chambre d'Agriculture de la Région d'Ile-de-France
- Chambre régionale de la propriété forestière d'Ile-de-France
- Communauté d'agglomération du Val Parisis
- Commune de Franconville
- Commune d'Ermont
- Commune de Saint-Gratien
- Commune d'Argenteuil.

Le Commissaire enquêteur a eu connaissance avant le début de l'enquête des avis suivants des PPA, ils avaient été joints au dossier d'enquête :

Département du Val-d'Oise

Par lettre du 27 décembre 2024, la Direction des Territoires et de l'Habitat du Val-d'Oise souhaite être informée du nombre de logements prévus et leurs typologies dans le cadre du projet immobilier programmé le long du Bd Charles de Gaule en zone UA2

La modification du PLU permettant d'accompagner la mise en œuvre du projet Cœur de Ville de la commune, elle émet un avis favorable au projet de modification.

Chambre d'Agriculture de la Région d'Ile-de-France

Par lettre du 28 janvier 2025, elle écrit que le projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de leur part.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-d'Oise

Par lettre du 28 janvier 2025, le pôle Développement des Entreprises et Compétences de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-d'Oise écrit qu'il n'a pas d'observation particulière à formuler.

Il souhaite rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal :

- le maintien et la sauvegarde de la diversité des communes de proximité
- la création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- la réhabilitation des zones d'activités
- la prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.

J'observe que les Services de l'Etat n'ont pas émis d'avis sur ce projet de modification.

3.5 Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification du PLU

3.5.1 Examen du dossier

Le dossier de projet de modification du PLU mis à la disposition du public est conforme aux articles L.151-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est relativement succinct mais suffisant pour expliciter le projet des modifications à apporter au PLU :

Notice explicative

C'est la pièce essentielle du dossier, elle est très complète et explique bien les objectifs de la modification n°4 du PLU :

- la création d'un nouveau sous-secteur UA2 en zone UA,
- la suppression d'un périmètre institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme
- l'intégration de deux parcelles communales en zone UF.
- les modifications réglementaires apportées au règlement.

Les raisons amenant à ces propositions de modifications sont ensuite clairement développées.

Concernant les modifications apportées au règlement du PLU, elles résultent d'une part des modifications apportées au plan de zonage d'autre part des adaptations de certains points réglementaires suite au retour d'expérience du service instructeur des autorisations d'urbanisme.

Toutes ces modifications apportées au règlement du PLU sont décrites par zone. Pour chaque article, la raison de la modification est explicitée et un tableau

présente clairement de façon parallèle la version en vigueur et la nouvelle version proposée.

Toutes les modifications apparaissent en caractères rouges, facilitant la compréhension.

Règlement modifié

Il reprend en caractères rouges l'ensemble des modifications et adaptations décrites dans la notice explicative.

A noter qu'une « coquille » s'est glissée dans le règlement de la zone UA article UA.11 : au paragraphe 3-Volumes 2^{ème} alinéa 2^{ème} ligne, il convient de lire constructions au lieu de destructions.

Plan de zonage

Il fait apparaître dans la zone UA un nouveau secteur UA2 (quadrilatère inscrit entre le bd Charles de Gaulle au sud, le square Mermoz à l'est, la rue Jean Mermoz au nord et la rue Suzanne Valandon à l'ouest), et l'intégration de deux parcelles communales AH 155 et AH725 de la zone UG à la zone UF, à proximité du groupe scolaire Voltaire.

Comme l'ont fait observer de nombreux habitants lors des permanences du Commissaire enquêteur, la trame cadastrale du plan de zonage est ancienne et nécessite d'être mise à jour.

La commune en convient d'y procéder prochainement, toutefois ce plan n'est qu'une « image » et cela n'a aucune incidence sur la lisibilité et compréhension du projet, notamment en ce qui concerne la situation des parcelles AH155 et AH725 qui sont proposées d'être intégrées en zone UF.

3.5.2 Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification du PLU

L'enquête publique, qui s'est déroulée du lundi 5 mai 2025 au vendredi 13 juin 2025 inclus, a relativement peu mobilisé les habitants de Sannois puisque le Commissaire enquêteur a reçu personnellement une quinzaine de personnes pendant ses 4 permanences, 22 contributions (observations sur registre, courriers et courriels) ont été recueillies.

Ces contributions se sont réparties suivant les thématiques principales suivantes :

- ✓ Organisation de l'enquête, information - dossier d'enquête
- ✓ Création zone UA2 - projet Cœur de ville
- ✓ Intégration de 2 parcelles de zone UG en zone UF pour le projet d'école transitoire
- ✓ Modifications réglementaires, propositions de modifications
- ✓ Divers (hors cadre de l'enquête).

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, la commune de Sannois a apporté des réponses détaillées sur chacun de ses thèmes, y compris sur les sujets ne concernant pas l'objet proprement dit de l'enquête, pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de modification du PLU de Sannois.

Concernant le projet de modification n°4 du PLU de Sannois, il convient préalablement de rappeler que le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur les divers choix arrêtés par la commune de Sannois dans le projet, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

L'objet principal de la présente modification N°4 du PLU de Sannois consiste en la modification du plan de zonage:

- création d'un secteur UA2 en zone UA existante
- suppression d'un périmètre institué au titre de l'article L.151-41 du code l'urbanisme
- intégration de deux parcelles communales AH155 et AH725 en zone UF.

Une autre modification concerne **les adaptations réglementaires.**

Concernant la création du secteur UA2

La création du secteur UA2 a pour but d'accompagner le projet Cœur de ville, que la commune de Sannois porte depuis de très nombreuses années. Le projet de schéma d'aménagement a été conçu en concertation avec les habitants via des ateliers de réflexion et des réunions publiques, la dernière datant du 30 juin dernier.

Au cœur de ce projet, la solution de « place en quinconce » bordant le square Jean Mermoz et face à la place du Général Leclerc a été retenue en 2022 par les habitants à la suite d'un vote.

Cette place permettra, en offrant des espaces publics de qualité, de créer une connexion fluide entre la place du Général Leclerc qui sera rénovée, et le square Jean Mermoz qui sera requalifié, et de renforcer l'attractivité commerciale avec la création de rez-de-chaussée commerciaux.

Le secteur UA2 est inclus dans la zone UA et a pour périmètre un quadrilatère entre le bd Charles de Gaulle au sud (du 48 au 62), le square Jean Mermoz au nord, et la rue Suzanne Valadon à l'ouest.

C'est dans ce cadre que certaines règles du règlement du PLU, de retrait, de hauteur et d'emprises (y compris végétales) sont modifiées ou précisées, ces nouvelles règles n'offrant néanmoins pas davantage de droits à construire que ce que le PLU permet actuellement dans la zone UA.

La qualité architecturale est privilégiée, notamment au niveau des toitures.

Concernant les observations émises par quelques habitants, notamment les interrogations de la résidence PRIMA VERDE; située en bordure du square Jean Mermoz, la commune y a répondu de façon parfaitement claire. Elle confirme qu'elle « respectera strictement » les accords pris avec le promoteur immobilier de cette résidence et notamment sur les emprises rétrocédées à la Ville, et selon les termes repris dans les actes notariés.

La commune confirme également que le square Jean Mermoz, situé en zone Np, est nullement concerné par la présente modification du PLU.

Concernant la suppression d'un périmètre institué au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Ce périmètre avait été institué en 2017 pour une durée de 5ans, il est de fait échu et la commune de Sannois souhaite en conséquence le supprimer; d'autant que ce secteur a bien fait l'objet d'une étude urbaine ayant aboutie au choix du schéma d'aménagement indicatif de la place en quinconce que la commune souhaite

donc mettre en œuvre, c'est donc tout à fait cohérent.

Concernant l'intégration de deux parcelles AH155 et AH725 situées rue des Laisnés en zone UF

La commune de Sannois a pour projet de mener durant les prochaines années une campagne de rénovation énergétique de ses équipements publics et en particulier des équipements scolaires qui représentent une part importante de ses investissements.

Les travaux lourds induits par cette rénovation sont peu compatibles avec la présence d'élèves, aussi la Ville a opté pour le projet de réalisation d'une école transitoire (ou provisoire) avec bâtiments modulaires qui permettra d'accueillir de manière tournante la population de chaque école qui fera l'objet d'une rénovation.

Grâce à sa situation proche du centre-ville, le foncier communal rue des Laisnés à proximité du gymnase Voltaire a été retenu par la Ville pour accueillir cette école transitoire. L'assiette foncière du projet concerne 2 parcelles, situées rue des Laisnés, la parcelle cadastrée AH725 en bordure du collège Voltaire, et de l'autre côté de la rue; la parcelle AH155 avec un pavillon existant.

Ces deux parcelles sont actuellement en zone UG pavillonnaire; il est proposé de les classer en zone UF d'équipement d'intérêt général comme pour les autres équipements publics du secteur.

Plusieurs observations d'habitants dont des riverains des rues des Laisnées, Maréchal Joffre contestent le bien-fondé de ce choix d'implantation d'une école transitoire sur les parcelles concernées qu'ils estiment inadaptées.

Ils font part de l'inquiétude des habitants du quartier et estiment que cette modification du PLU pour l'école transitoire va apporter encore plus d'élèves dans un périmètre restreint et engendrera encore plus de nuisances dans un quartier déjà soumis à une forte tension du fait des infrastructures existantes et surexploitées (1 collège, 1 école, 2 gymnases, 1 stade). Ils considèrent que le quartier n'est pas en mesure d'absorber un tel trafic routier avec des problèmes de sécurité pour les enfants, de stationnement, des bruits déjà trop présents, et aussi de la casse et des ordures sur la voie publique lors de manifestations sportives...

Ils contestent également le changement de zonage d'UG à UF et interrogent sur la coexistence entre ces zones.

Le Commissaire enquêteur partage l'avis de la commune arguant que des travaux lourds de rénovation dans une école sont peu compatibles avec la présence d'élèves et du personnel enseignant.

Le principe de réaliser une école transitoire pour permettre de réaliser les

travaux de rénovation énergétiques et qui pourrait servir à toutes les écoles à rénover; me semble aussi pertinent.

L'intérêt général du projet est manifeste, le réchauffement climatique, comme l'actualité récente le démontre, impose d'engager rapidement ces travaux de rénovation des écoles.

Quant au choix du lieu d'implantation de cette école transitoire, contesté par plusieurs habitants, cela est du ressort de la commune, et comme il est dit précédemment, le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur son bien-fondé, j'observe simplement que ce choix résulte d'un foncier disponible, le lieu retenu est central et proche d'équipements publics existants.

Quant aux 2 parcelles concernées par le changement de zonage, les surfaces sont très limitées et leur intégration à la zone UF est logique avec l'usage effectif qui en sera fait.

La coexistence entre zones UG et UF est un format « classique » dans les zones urbaines. Quand on observe le plan de zonage de la commune, on constate que dans le quartier Voltaire trois secteurs UF sont existants et entourés par la zone UG, ce qui n'est nullement incohérent en soi, puisque les équipements publics sont destinés par définition aux habitants.

Concernant les nuisances relatées par les observations écrites et aussi orales des habitants riverains, elles résulteraient principalement des manifestations sportives, notamment de plein air. Il serait donc nécessaire que la commune étudie parallèlement les dispositions pour mieux « encadrer » les équipements sportifs à la fois pour les horaires d'ouverture et le stationnement induit...

Concernant les modifications du règlement

Les modifications du règlement consistent d'une part en des modifications liées à la création du secteur UA2 sur le plan de zonage et décrite ci-avant, d'autre part en des ajustements apportés à certains points réglementaires du PLU en vigueur au regard du retour d'expérience du service instructeur qui a à traiter les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Toutes ces modifications apportées au règlement du PLU sont explicitées dans la notice explicative par zone du PLU, pour chaque article, un tableau présentant clairement de façon parallèle la version en vigueur et la nouvelle version proposée.

D'une manière générale, ce sont des précisions qui sont apportées pour clarifier et améliorer la compréhension des règles ou lever les ambiguïtés d'interprétation, voire de supprimer les incohérences.

Des prescriptions complémentaires de sécurité sont aussi apportées concernant la sécurité des accès à la demande du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours (largeur et longueur des accès, portails en retrait ...)).

Plusieurs habitants ont émis des propositions de modifications du règlement, la commune a fourni des éléments de réponse ainsi que le Commissaire enquêteur comme cela est exposé à l'article 3.3.2. ci-avant. Elles nécessitent d'être étudiées pour être incorporées éventuellement dans une future modification du PLU.

Comme il est rappelé précédemment, un PLU se doit d'être un document vivant, évolutif, les règles existantes y sont perfectibles et peuvent toujours être améliorées.

Concernant le déroulement de l'enquête et son information

Le Commissaire enquêteur tient à revenir sur ce point qui a fait l'objet de plusieurs observations d'habitants.

Concernant la procédure d'enquête, le Commissaire enquêteur a veillé et c'est sa mission, à ce que la procédure réglementaire soit bien respectée. J'ai rappelé au chapitre 2 ci-avant ce qui a été fait avant l'enquête concernant les mesures d'information.

Cette enquête de modification du PLU ne nécessitait pas de concertation préalable obligatoire du public au titre du code de l'urbanisme, la commune ayant néanmoins organisé en novembre 2024 une « balade urbaine » dans les quartiers résidentiels Pasteur et Voltaire afin d'évoquer les problématiques urbaines et les réajustements réglementaires proposés dans le projet de modification du PLU.

il n'a pas été effectué d'évaluation environnementale, la commune en étant dispensée par décision en date du 7/03/2025 de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France) qu'elle avait bien consultée réglementairement.

Concernant le déroulement l'enquête, celle-ci s'est tenue pendant 40 jours du 5 mai au 13 juin 2025, au lieu des 30 jours usuels, ceci pour tenir compte des nombreux ponts du mois de mai 2025.

Le Commissaire enquêteur a tenu 4 permanences de 3h réparties entre matin et après-midi, les horaires coïncidant avec ceux du Service Urbanisme.

Le dossier d'enquête était aussi disponible sur le site internet de la commune, et que les habitants pouvaient aussi formuler leurs observations par courriels.

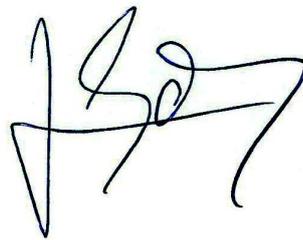
3.6 Conclusions du rapport d'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans difficultés, dans les conditions réglementaires imposées par les textes en vigueur.

Aux termes de cette enquête, je dispose de l'ensemble des éléments me permettant de rédiger mes conclusions motivées et mon avis dans la 2^{ème} partie de ce document.

A Asnières/Seine, le 10 juillet 2025

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

J.C.LASAYGUES

2^{ème} partie
Conclusions motivées et avis
du Commissaire Enquêteur

4 . CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR

4.1 Objet de l'enquête

La commune de Sannois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 avril 2017 et dont la dernière modification simplifiée date du 22 septembre 2022.

Par arrêté du 10 avril 2025, Monsieur le Maire de Sannois a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la modification de droit commun n°4 du PLU de la commune.

Le projet de modification a pour objectifs principaux :

- Modifier le zonage sur deux secteurs afin d'accompagner la mise en œuvre du projet Cœur de ville et d'une école transitoire qui permettra la rénovation des écoles communales
- Ajuster certains points réglementaires au regard du retour d'expérience depuis l'application du PLU en vigueur.

4.2 Cadre réglementaire

Cette modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Sannois est faite conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, et aux articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Cette procédure de modification du PLU peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le projet de modification du PLU n'entrant pas dans le champ d'application du 3° de l'article L.121-15-1 du code de l'environnement, ni dans le

champ d'application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, il n'est pas soumis à concertation préalable, néanmoins à ce titre la commune de Sannois a organisé le 16 novembre 2024 une « balade urbaine » dans les quartiers résidentiels Pasteur et Voltaire afin d'évoquer les problématiques urbaines et les réajustements réglementaires proposés dans le projet de modification du PLU.

Par décision n°MRAe AKIF-2025-018 en date du 7/03/2025, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) a émis un avis conforme, concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU de Sannois.

4.3 Conclusions motivées du Commissaire enquêteur

4.3.1 Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 5 mai 2025 au vendredi 13 juin 2025 inclus, soit pendant 40 jours consécutifs.

Le Commissaire enquêteur a tenu 4 permanences en mairie de Sannois dans de bonnes conditions d'organisation.

Un registre et un dossier technique ont été mis à la disposition du public en mairie de Sannois.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la commune de Sannois; le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au Commissaire enquêteur par voie postale ou par courriel.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire ont été effectués correctement.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur a transmis par courriel le 20/06/25 à la commune de Sannois le procès-verbal de synthèse des contributions (observations, courriers, courriels) formulées par le public pendant l'enquête, ainsi que des avis des personnes publiques associées (PPA).

La commune de Sannois a transmis par courriel en date du 4/07/25 au Commissaire enquêteur son mémoire en réponse.

4.3.2 Sur le dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête du projet de modification du PLU comportait toutes les pièces requises par les articles L.151-2 du code de l'urbanisme et R.123-8 du code de l'environnement.

4.3.3 Sur les avis des personnes publiques associées

Le dossier d'enquête du projet de modification du PLU a été notifié préalablement à l'enquête aux personnes publiques associées (PPA) conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme.

3 avis ont été reçus, l'article 3.4 du rapport ci-avant en fait la synthèse; ces avis sont favorables, le Département du Val-d'Oise soulignant que cette modification du PLU permet d'accompagner la mise en œuvre du projet Cœur de ville de la commune.

4.3.4 Sur les observations du public

L'enquête a relativement peu mobilisé la population de Sannois, le Commissaire enquêteur a reçu personnellement une quinzaine de personnes pendant ses 4 permanences, 22 contributions (5 observations sur le registre « papier », 1 courrier, 16 courriels (avec documents) ont été recueillies.

Le tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions recueillies (ou la synthèse des « idées principales » des observations lorsqu'elles étaient très denses) pendant l'enquête est joint en annexe au présent rapport.

Ces contributions se sont réparties suivant les thématiques principales suivantes :

- ✓ Organisation de l'enquête, information - dossier d'enquête
- ✓ Création zone UA2 - projet Cœur de ville
- ✓ Intégration 2 parcelles de zone UG en zone UF pour projet d'école transitoire
- ✓ Modifications réglementaires, propositions de modifications
- ✓ Divers (hors cadre de l'enquête).

Plusieurs contributions recueillies ne concernent pas l'objet proprement dit de la modification du PLU soumise à enquête mais le PLU en général à travers des cas personnels, l'enquête publique étant l'occasion pour les habitants de venir les exposer en rencontrant le Commissaire enquêteur.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, la commune de Sannois a apporté des réponses détaillées sur chacun des thèmes, y compris sur les sujets ne concernant pas l'objet de l'enquête, pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de modification du PLU de Sannois.

Ces réponses à chaque thématique figurent de manière exhaustive à l'article 3.3.2 du rapport ci-avant.

Les principaux thèmes sont repris ci-après :

4.3.4.1 Organisation de l'enquête, information, dossier d'enquête

Plusieurs contributions d'habitants écrites ou orales questionnent sur l'information mise en œuvre avant et pendant l'enquête, estiment que les horaires des permanences du Commissaire enquêteur étaient inadaptés, et que le fond de plan cadastral du plan de zonage était obsolète et pas représentatif de la situation foncière actuelle de Sannois.

Conclusions du Commissaire enquêteur sur l'organisation de l'enquête, son information et son déroulement

Concernant la procédure d'enquête, le Commissaire enquêteur a veillé et c'est sa mission, à ce que la procédure réglementaire soit bien respectée. J'ai rappelé au chapitre 2 ci-avant ce qui a été fait avant l'enquête concernant les mesures d'information.

Cette enquête de modification du PLU ne nécessitait pas de concertation préalable obligatoire du public au titre du code de l'urbanisme, la commune ayant néanmoins organisé en novembre 2024 une « balade urbaine » dans les quartiers résidentiels Pasteur et Voltaire afin d'évoquer les problématiques urbaines et les réajustements réglementaires proposés dans le projet de modification du PLU.

il n'a pas été effectué d'évaluation environnementale, la commune en étant dispensée par décision en date du 7/03/2025 de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France) qu'elle avait bien consultée réglementairement.

Concernant le déroulement l'enquête, celle-ci s'est tenue pendant 40 jours du 5 mai au 13 juin 2025, au lieu des 30 jours usuels, ceci pour tenir compte des nombreux ponts du mois de mai 2025.

Le Commissaire enquêteur a tenu 4 permanences de 3h réparties entre matin et après-midi, les horaires coïncidant avec ceux du Service Urbanisme

Le dossier d'enquête était aussi disponible sur le site internet de la

commune, et que les habitants pouvaient aussi formuler leurs observations par courriels.

Concernant le dossier d'enquête proprement dit et tout particulièrement le plan de zonage, effectivement comme l'ont fait remarquer plusieurs habitants, la trame cadastrale est ancienne et nécessite d'être mise à jour.

La commune en convient d'y procéder prochainement, toutefois ce plan n'est qu'une « image » et cela n'a aucune incidence sur la lisibilité et la compréhension du projet, notamment en ce qui concerne la situation des parcelles AH155 et AH725 qui sont proposées d'être intégrées en zone UF.

4.3.4.2 Création du secteur UA2 dans la zone UA - Cœur de ville

La création du secteur UA2 dans la zone UA a fait l'objet de plusieurs observations d'habitants et en particulier du président du Conseil syndical de la résidence PRIMA VERDE, située en bordure du square Jean Mermoz, qui estime que le projet retenu de place en quinconce, au cœur de cette zone UA2, empiète sur le square, ce qui est en complète contradiction avec les documents notariés signés lors de l'achat de leurs appartements; il rappelle que les parcelles rétrocédées à la Ville sont inconstructibles et ne peuvent servir qu'à accueillir le public.

Conclusions du Commissaire enquêteur sur le projet de création du secteur UA2 dans la zone UA

La création du secteur UA2 et la suppression du périmètre institué au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme, le long du bd Charles de Gaulle, ont pour but d'accompagner le projet Cœur de ville, que la commune de Sannois porte depuis de très nombreuses années. Le projet de schéma d'aménagement a été conçu en concertation avec les habitants via des ateliers de réflexion et des réunions publiques, la dernière datant du 30 juin dernier.

Au cœur de ce projet, la solution de place en quinconce bordant le square Jean Mermoz a été retenue en 2022 par les habitants à la suite d'un vote.

Cette place permettra, en offrant des espaces publics de qualité, de créer une connexion fluide entre la place du Général Leclerc qui sera entièrement rénovée, et le square Jean Mermoz qui sera aussi requalifié, et de renforcer l'attractivité commerciale avec la création de rez-de-chaussée commerciaux.

Le secteur UA2 est inclus dans la zone UA et a pour périmètre un quadrilatère entre le bd Charles de Gaulle au sud (du 48 au 62), le square Jean Mermoz au nord, et la rue Suzanne Valadon à l'ouest.

C'est dans ce cadre que certaines règles du règlement du PLU, de retrait,

de hauteur et d'emprises (y compris végétales) sont modifiées ou précisées, ces nouvelles règles n'offrant néanmoins pas davantage de droits à construire que ce que le PLU permet actuellement dans la zone UA.

La qualité architecturale est privilégiée, notamment au niveau des toitures.

Concernant les observations émises par quelques habitants, notamment les interrogations de la résidence PRIMA VERDE, la commune y a répondu, par courrier joint à son mémoire en réponse, de façon parfaitement claire. Elle confirme qu'elle « respectera strictement » les accords pris avec le promoteur immobilier de cette résidence et notamment sur les emprises rétrocédées à la Ville, et selon les termes repris dans les actes notariés.

La commune confirme également que le square Jean Mermoz situé en zone Np est nullement concerné par la présente modification du PLU.

La commune porte le projet de Cœur de ville depuis de très nombreuses années en concertation avec les habitants, la création du secteur UA2 permettra de le concrétiser et de dynamiser ainsi le centre-ville de Sannois en y développant le commerce.

4.3.4.3 Intégration des parcelles communales AH155 et AH725 en zone UF pour le projet d'école transitoire

Plusieurs contributions d'habitants écrites ou orales, notamment du quartier Voltaire considèrent que ce changement de zonage de zone UG (zone à vocation pavillonnaire) en zone UF (zone d'installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif) pour les parcelles AH155 et AH725 ne s'impose pas, et qu'après travaux elles reviennent en zone UG à vocation résidentielle.

D'autres habitants contestent le bien-fondé même de l'implantation d'une école transitoire sur les parcelles concernées qu'ils estiment inadaptées et que cela, avec encore plus d'élèves, engendrera encore plus de nuisances dans un quartier déjà soumis à une forte tension du fait des infrastructures existantes et surexploitées. (1 collège, 1 école, 2 gymnases, 1 stade). Ils considèrent que le quartier n'est pas en mesure d'absorber un tel trafic routier avec des problèmes de sécurité pour les enfants, de stationnement, des bruits déjà trop présents, et aussi de la casse et des ordures sur la voie publique lors de manifestations sportives...

Conclusions du Commissaire enquêteur sur le projet d'intégration des parcelles AH155 et AH725 pour le projet d'école transitoire

La commune de Sannois a pour projet de mener durant les prochaines

années une campagne de rénovation énergétique de ses équipements publics et en particulier des équipements scolaires qui représentent une part importante de ses investissements.

Les travaux lourds induits par cette rénovation sont peu compatibles avec la présence d'élèves, aussi la Ville a opté pour le projet de réalisation d'une école transitoire (ou provisoire) avec bâtiments modulaires qui permettra d'accueillir de manière tournante la population de chaque école qui fera l'objet d'une rénovation.

Grâce à sa situation proche du centre-ville, le foncier communal rue des Laisnés à proximité du gymnase Voltaire a été retenu par la Ville pour accueillir cette école transitoire. L'assiette foncière du projet concerne 2 parcelles, situées rue des Laisnés, la parcelle cadastrée AH725 en bordure du collège Voltaire, et de l'autre côté de la rue; la parcelle AH155 avec un pavillon existant.

Ces deux parcelles sont actuellement en zone UG pavillonnaire; il est proposé de les classer en zone UF d'équipement d'intérêt général comme pour les autres équipements publics du secteur.

Le Commissaire enquêteur partage l'avis de la commune arguant que des travaux lourds de rénovation dans une école sont peu compatibles avec la présence d'élèves et du personnel enseignant.

Le principe de réaliser une école transitoire pour permettre de réaliser les travaux de rénovation énergétiques et qui pourrait servir à toutes les écoles à rénover; me semble aussi pertinent.

L'intérêt général du projet est manifeste, le réchauffement climatique, comme l'actualité récente le démontre, impose d'engager rapidement ces travaux de rénovation énergétique des écoles.

Quant au choix du lieu d'implantation de cette école transitoire, contesté par plusieurs habitants, le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur son bien-fondé, cela est du ressort de la commune, j'observe simplement que ce choix résulte d'un foncier disponible, le lieu retenu est central et proche d'équipements publics existants.

Quant aux 2 parcelles concernées par le changement de zonage, les surfaces sont très limitées et leur intégration à la zone UF est logique avec l'usage effectif qui en sera fait.

La coexistence entre zones UG et UF est un format « classique » dans les zones urbaines. Quand on observe le plan de zonage, on constate que dans le quartier Voltaire trois secteurs UF sont existants et entourés par la zone UG, ce qui n'est nullement incohérent en soi, puisque les équipements publics sont destinés par définition aux habitants.

Concernant les nuisances relatées par les observations écrites et aussi orales des habitants riverains, elles résulteraient principalement des manifestations sportives, notamment de plein air. Il serait donc nécessaire que la commune étudie parallèlement les dispositions pour mieux « encadrer » les équipements sportifs à la fois pour les horaires d'ouverture et le stationnement induit...

4.3.4.4 Modifications du règlement du PLU

Les modifications du règlement consistent d'une part en des modifications liées à la création du secteur UA2 sur le plan de zonage et décrite ci-avant, d'autre part en des ajustements apportés à certains points réglementaires du PLU en vigueur au regard du retour d'expérience du service instructeur qui a à traiter les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Quelques habitants ont émis des remarques, d'autres ont fait des propositions complémentaires.

Conclusions du Commissaire enquêteur sur les modifications du règlement du PLU

Toutes ces modifications apportées au règlement du PLU sont explicitées dans la notice explicative par zone du PLU, pour chaque article, un tableau présentant clairement de façon parallèle la version en vigueur et la nouvelle version proposée.

D'une manière générale, ce sont des précisions qui sont apportées pour clarifier et améliorer la compréhension des règles ou lever les ambiguïtés d'interprétation, voire de supprimer les incohérences.

Des prescriptions complémentaires de sécurité sont aussi apportées concernant la sécurité des accès à la demande du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours (largeur et longueur des accès, portails en retrait ...)).

Plusieurs habitants ont émis des propositions de modifications du règlement hors de l'objet de la présente enquête, et la commune a fourni des éléments de réponse ainsi que le Commissaire enquêteur comme cela est exposé à l'article 3.3.2 du rapport ci-avant. Elles nécessitent d'être étudiées pour être incorporées éventuellement dans une future modification du PLU.

Comme il est rappelé précédemment, un PLU se doit d'être un document vivant, évolutif, les règles existantes y sont perfectibles et peuvent toujours être améliorées.

4.3.5 Sur le projet de modification N°4 du PLU

Les objectifs principaux de la présente modification du PLU sont de:

- Modifier le zonage sur deux secteurs afin d'accompagner la mise en œuvre du projet Cœur de Ville et d'une école transitoire qui permettra la rénovation des écoles communales
- Ajuster certains points réglementaires au regard du retour d'expérience depuis l'application du PLU en vigueur.

Les modifications apportées au PLU se traduisent dans le plan de zonage et le règlement, ils ont fait l'objet d'une présentation détaillée à l'article 1.3.3 du rapport et les choix retenus dans le projet sont pleinement justifiés à l'article 4.3.4. ci-avant en réponse aux observations des habitants.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification N°4 du PLU

Création zone UA2 – projet Cœur de ville

Le projet de création de ce sous-secteur UA2 à l'intérieur de la zone UA et la suppression du périmètre institué au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme, le long du bd Charles de Gaulle, sont cohérents, ils vont permettre d'accompagner et de concrétiser le projet Cœur de ville que la commune porte depuis de très nombreuses années en concertation avec les habitants, et ainsi de dynamiser le centre ville de Sannois en développant le commerce.

Intégration des 2 parcelles AH155 et AH725 de la zone UG à la zone UF

Comme déjà dit précédemment, la commune de Sannois a pour projet de mener durant les prochaines années une campagne de rénovation énergétique de ses équipements publics et en particulier des équipements scolaires qui représentent une part importante de ses investissements.

Les travaux lourds de rénovation dans une école sont peu compatibles avec la présence d'élèves et du personnel enseignant, aussi le choix de construire des locaux provisoires me semble tout à fait pertinent.

Le foncier communal (parcelles AH155 et AH725) rue des Laisnés à proximité du gymnase Voltaire a été retenu par la commune pour accueillir cette école transitoire, elle permettra de manière tournante les travaux de rénovation énergétique d'écoles publiques sannoisiennes, ce qui me semble également tout à

fait pertinent.

Le Commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur ce choix d'implantation qui est du ressort de la commune, j'observe simplement qu'il résulte d'un foncier disponible, le lieu retenu est central et proche d'équipements publics existants.

Ce choix nécessite le changement de zonage des deux parcelles AH155 et AH725 de la zone UG pavillonnaire à la zone UF d'équipement d'intérêt général comme pour les autres équipements publics du secteur.

Leurs surfaces sont très limitées et leur intégration à la zone UF est logique avec l'usage effectif qui en sera fait.

La coexistence entre zones UG et UF est un format « classique » dans les zones urbaines, comme cela existe déjà sur le territoire de la commune.

L'intérêt général du projet est manifeste, le réchauffement climatique, comme l'actualité récente le démontre, impose d'engager rapidement ces travaux de rénovation énergétique des écoles.

Modifications réglementaires du PLU

Les modifications consistent en des ajustements apportés à certains points réglementaires du PLU en vigueur au regard du retour d'expérience du service instructeur qui a à traiter les demandes d'autorisations d'urbanisme.

D'une manière générale, ce sont des précisions qui sont apportées pour clarifier et améliorer la compréhension des règles ou lever les ambiguïtés d'interprétation, voire de supprimer les incohérences.

Un PLU se doit d'être un document vivant, évolutif, les règles existantes y sont perfectibles et peuvent toujours être améliorées.

4.4 Avis du Commissaire enquêteur

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par la commune de Sannois,

Après une visite détaillée de la ville et des secteurs concernés par le projet de modification du PLU,

Après avoir participé à plusieurs réunions de travail sur le dossier avec la commune de Sannois,

Après m'être tenu à disposition du public pendant quatre permanences,

Après avoir étudié et analysé l'ensemble des contributions des habitants recueillies pendant l'enquête,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations, et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la commune de Sannois,

Je considère que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne l'information du public,
- Le dossier d'enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de modification du PLU,
- Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de modification du PLU ont eu la possibilité tout au long de l'enquête de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations écrites ou orales,
- Les éléments de réponses apportés par la commune de Sannois sont complets, y compris sur les sujets ne concernant pas la modification du PLU soumise à l'enquête, et répondent bien aux contributions des habitants recueillies pendant l'enquête,
- Les propositions de la commune de Sannois d'étudier les propositions de modifications du règlement du PLU pour les sujets « hors enquête » sont

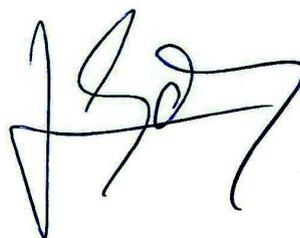
constructives,

- les choix opérés dans le projet sont pleinement justifiés et les modifications apportées au PLU sont cohérentes,

En conséquence, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°4 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sannois.

A Asnières/Seine, le 10 juillet 2025

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

J.C.LASAYGUES