Commune de Sannois

Département du Val-d'Oise

Plan Local d'Urbanisme

Notice de modification n°2

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

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2018

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2022

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

Sommaire

1ère Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE 3

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur 3

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification 3

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U. 4

1.4 : Le bilan de la concertation 5

2ème Partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS 7

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage 7

2.1.1 : Les évolutions des zones 7

La création de nouveaux sous-secteurs en zone UA 7

La création de nouvelles zones UF 13

La création de nouvelles zones UG 18

La création de nouvelles zones UC 24

La création de nouvelles zones UI 27

La création de nouvelles zones N 31

2.1.2 : La superficie des zones modifiées 33

2.1.3 : La création de linéaires commerciaux protégées 33

2.1.4 : La création de deux secteurs de plan masse 35

2.1.5 : L'ajout d'éléments patrimoniaux et végétaux à protéger au titre de l'article L.151-19 38

2.1.6 : La modification de l'affectation d'un emplacement réservé 39

2.2 : Les modifications apportées au règlement 41

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées dans la partie "Définitions" 41

2.2.2 : Les adaptations réglementaires apportées dans la partie "Dispositions générales" 48

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA 52

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UC 79

2.2.5 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UF 92

2.2.6 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UG 99

2.2.7 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UH 118

2.2.8 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UI 137

2.2.9 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone N 146

2.2.10 : Les adaptations réglementaires apportées aux annexes 153

1ère Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

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

L'arrêté du Maire n°2021/49 du 25 mai 2021 a lancé la procédure de mise en œuvre la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sannois.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre :

- ✓ pour majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ pour diminuer les possibilités de construire ;
- ✓ pour réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme 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 Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, 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.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de la commune de Sannois et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de l'étude au cas par cas pour la DRIEAT Île-de-France

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEAT Île-de-France

Étape 3 : Saisie du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Maire pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil Municipal du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

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

- Modifier le zonage sur plusieurs secteurs afin d'accompagner les projets en centre-ville ;

- Ajuster certains points règlementaires au regard du retour d'expérience depuis l'application du P.L.U. en vigueur ;

- Modifier le règlement pour ajuster certains points règlementaires afin de mieux encadrer la densification et renforcer la place du végétal au sein du tissu urbain sannoisien ;

- Enrichir la liste des éléments du patrimoine bâti et paysager remarquables existants à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin notamment de conserver les éléments patrimoniaux identitaires et de renforcer la trame verte au sein du territoire communal.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amène à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le plan de zonage au 1/2500ème ;

- le règlement écrit.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.

1.4 : Le bilan de la concertation

➢ Bilan des avis des Personnes Publiques Associées

Concernant les avis des personnes publiques associées consultées, la commune a reçu les avis suivants :

- la DDT 95 – SUAD-PU ;
- le Département du Val d'Oise ;
- la Chambre d'Agriculture ;
- Ile-de-France Mobilités ;
- le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer ;
- le SEDIF.

Un ensemble de remarques ont été formulées et ont été prises en compte par la commune de Sannois.

- **Bilan de l'enquête publique**

Monsieur le Maire a prescrit, par arrêté n°2021/88 du 23 septembre 2021, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du P.L.U. de la commune de Sannois.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 octobre au 15 novembre 2021 avec trois permanences du commissaire enquêteur en Mairie :

- le vendredi 15 octobre 2021 de 14 heures à 17 heures ;
- le jeudi 28 octobre 2021 de 9 heures à 12 heures ;
- le lundi 15 novembre 2021 de 14 heures à 17 heures 30.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification n°2 du P.L.U. de la commune de Sannois a été affiché sur les panneaux administratifs de la commune.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans deux journaux, plus de 15 jours avant le début de l'enquête :

- Le Parisien (annonces légales 95) du 28 septembre 2021 et la Gazette du Val d'Oise du 29 septembre 2021.

Une seconde parution de l'avis de l'enquête publique a eu lieu dans deux journaux, dans les huit premiers jours ayant suivi le début de l'enquête publique :

- Le Parisien (annonces légales 95) et la Gazette du Val d'Oise du 20 octobre 2021.

Un dossier complet a été mis à disposition du public en mairie, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à l'organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la ville.

Pour prendre en compte les observations par mode électronique, il était possible d'adresser des courriels via le registre dématérialisé à l'adresse suivante : info.plu@sannois.fr.

Concernant la participation et les observations des habitants, il y a eu 26 visites du public en mairie lors des trois permanences du commissaire enquêteur. Un ensemble de remarques a été déposé sur le registre mis à disposition du public et sur le registre dématérialisé.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 22 novembre 2021 à la commune.

Le commissaire enquêteur a transmis en date du 15 décembre 2021 son rapport, ses conclusions et son avis motivé. Il a délivré un **avis favorable**.

2ème Partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

2.1.1 : Les évolutions des zones

La création de nouveaux sous-secteurs en zone UA

- **Modification de la zone UAb, le long du boulevard Gambetta et du boulevard Maurice Berteaux, basculée dans une nouvelle zone dite UAc**

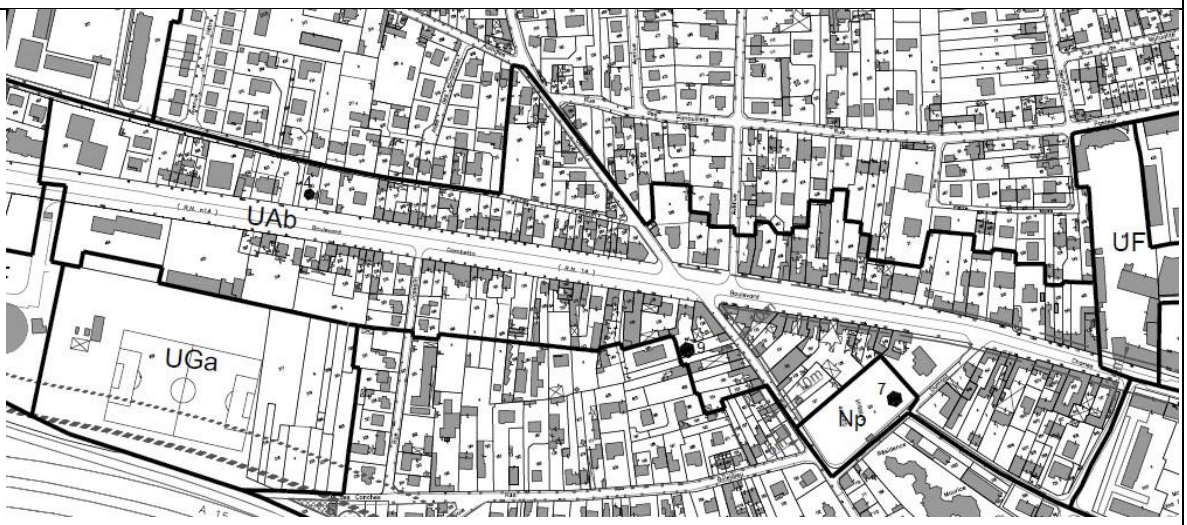
Les raisons amenant à la modification

La zone UA couvre le centre de la commune de part et d'autre de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais. 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 deux sous-secteurs : UAa et UAb.
Le périmètre de la zone UA se situe autour de l'hypercentre, de part et d'autre du boulevard Charles de Gaulle entre la gare et la mairie. Il s'agit de la zone la plus dense. Puis, vient le périmètre du sous-secteur UAa de part et d'autre de la zone UA, et enfin dans le prolongement de UAa, le sous-secteur UAb le long du boulevard Gambetta et du boulevard Maurice Berteaux.
Pour permettre une densification progressive du centre-ville, ces trois secteurs comptent des règles graduelles au niveau de la hauteur, de l'emprise au sol et de la surface en pleine terre.

Depuis l'approbation du P.L.U. en avril 2017, plusieurs projets de constructions ont vu le jour sur le territoire sannoisien, en particulier en centre-ville. Près de 900 logements sont réalisés et près de 500 sont en cours de construction, soit environ 1 400 au total. De plus, un ensemble de projets, en cours d'étude, permettrait la réalisation, dans un futur proche, de plus de 630 nouveaux logements. Cela porterait donc le nombre de logements à plus de 2 000.

Pour rappel, à l'horizon 2030, pour répondre aux objectifs de construction du S.D.R.I.F. sur le territoire communal en prenant en compte le point mort, 2 054 logements devront être construits dans l'espace urbanisé sannoisien. Au regard des données précitées, la commune pourra donc atteindre pleinement ces objectifs. A ce titre et au vu des nouvelles constructions réalisées et en cours, la Ville de Sannois souhaite que la densification du centre-ville se fasse de manière plus progressive le long de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais, afin de conserver un cadre de vie agréable. Pour cela, la Ville propose de créer un nouveau sous-secteur UAc sur une partie du périmètre de UAb, le long du boulevard Gambetta et du boulevard Maurice Berteaux, et ce afin d'instaurer des règles permettant de mettre en place plus de gradualité au niveau de la hauteur, de l'emprise au sol et de la surface en pleine terre le long de cet axe structurant.

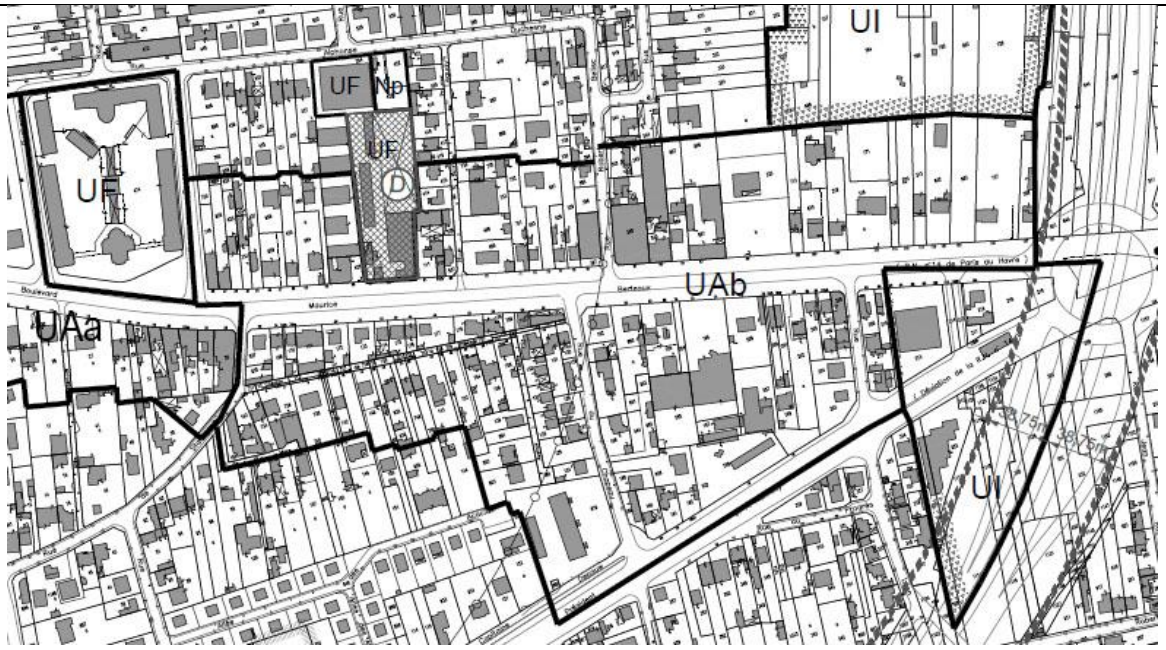
Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur
Boulevard Gambetta



Extrait du projet de zonage modifié
Boulevard Gambetta



Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur
Boulevard M. Berteaux



Extrait du projet de zonage modifié
Boulevard M. Berteaux

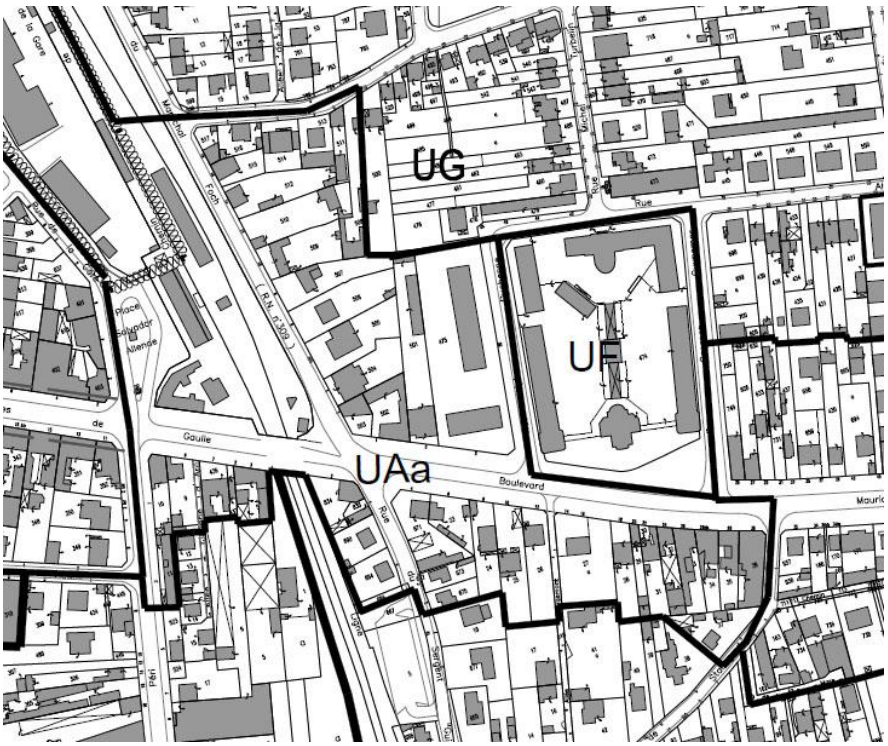


- **Modification de la zone UAa, sur l'îlot entre le n°4 et le n°30 boulevard Maurice Berteaux, basculée en UAa1**

Les raisons amenant à la modification

Des projets de constructions vont prochainement voir le jour sur une partie des parcelles situées entre le 4 et le 30, boulevard Maurice Berteaux, actuellement en zone UAa. Néanmoins, les permis de construire ne sont pas encore déposés, alors que les règles de UAa vont évoluer dans le cadre de cette procédure (cf. la partie "2.2 : Les modifications apportées au règlement"). Afin de ne pas compromettre la réalisation de ces projets conçus avec les règles actuelles du P.L.U., la Ville souhaite, sur ce périmètre, maintenir les règles existantes au niveau de la hauteur, de l'emprise au sol et de la surface en pleine terre.
Il s'agit donc ici de créer un sous-secteur de UAa, intitulé UAa1, où les règles du P.L.U. en vigueur seront conservées.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié

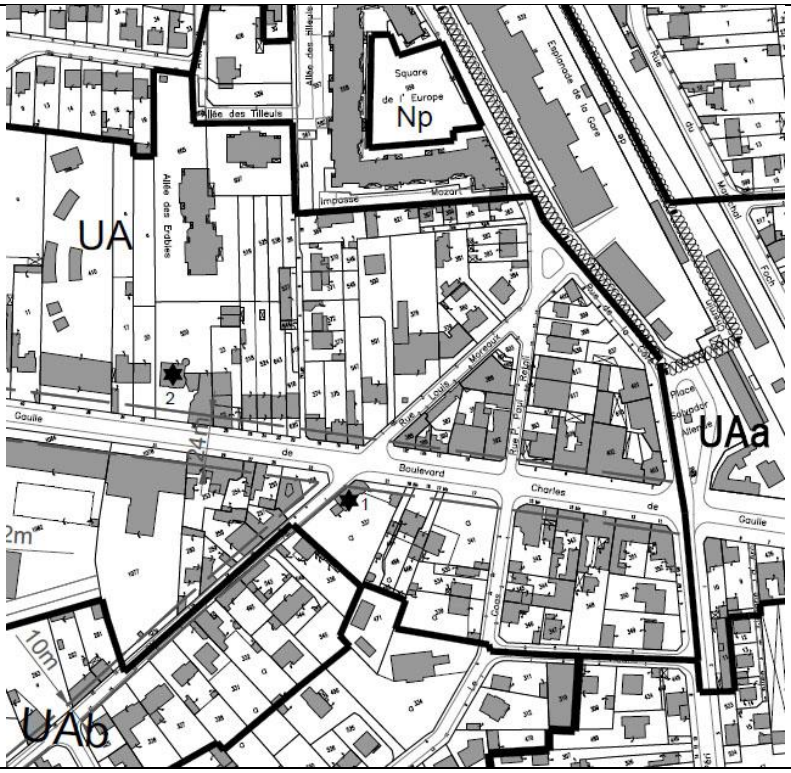


- **Modification de la zone UA, entre le n°10 et le n°12t boulevard Charles de Gaulle, basculée en UA1**

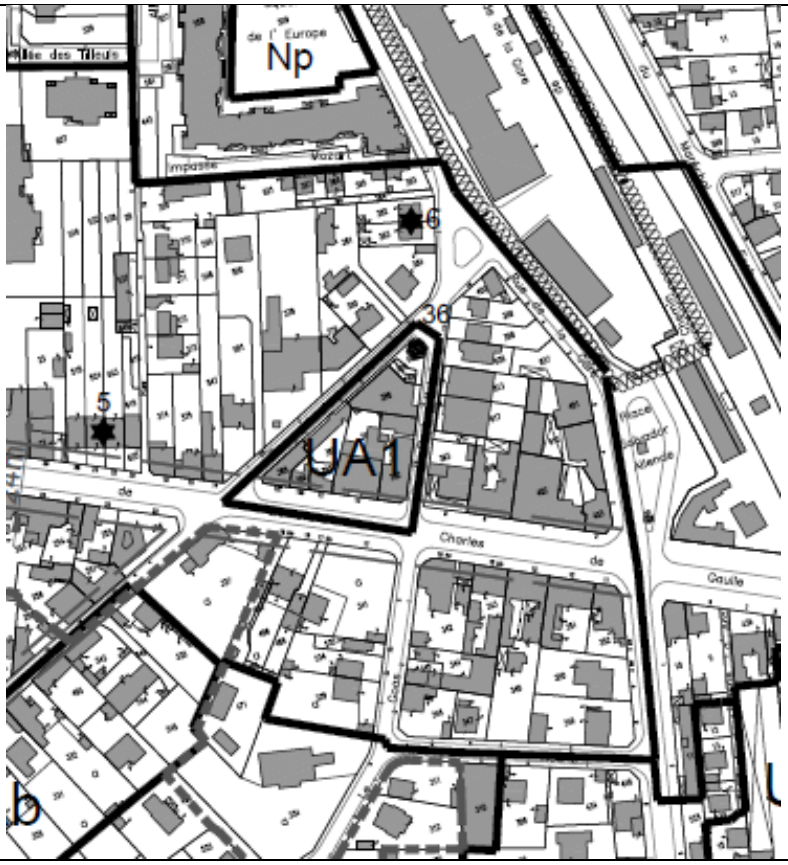
Les raisons amenant à la modification

L'îlot compris entre les rues Louis Moreaux, Pierre Paul Rétali et le boulevard Charles de Gaulle, actuellement en zone UA, faisait partie de l'ancienne ZAC Porte de la Gare. Il correspondait au dernier îlot dont une partie n'a pas été aménagée. Afin de garder l'unité urbaine de ce secteur, alors que les règles de la zone UA vont évoluer dans le cadre de cette procédure (cf. la partie "2.2 : Les modifications apportées au règlement"), la Ville souhaite, sur cet îlot, maintenir les règles existantes au niveau de la hauteur, de l'emprise au sol et de la surface en pleine terre.
Il s'agit donc ici de créer un sous-secteur de UA, intitulé UA1, où les règles du P.L.U. en vigueur seront conservées.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



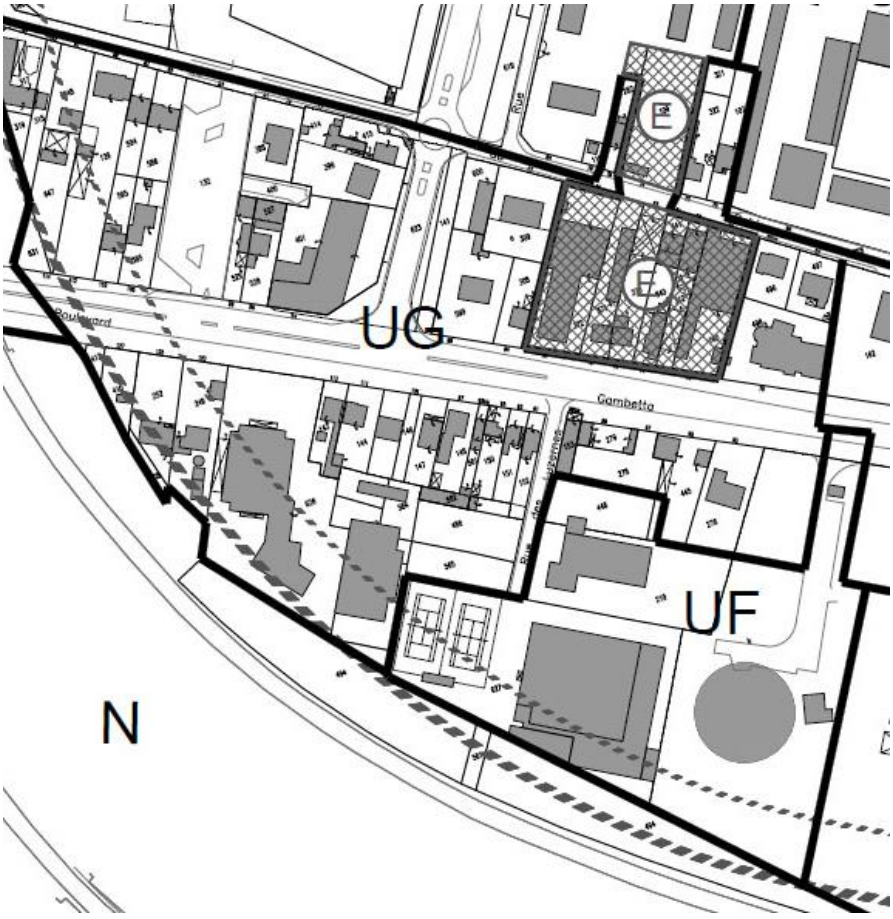
La création de nouvelles zones UF

➢ Modification de la zone UG, entre le n°113 et le n°123, boulevard Gambetta, basculée en UF

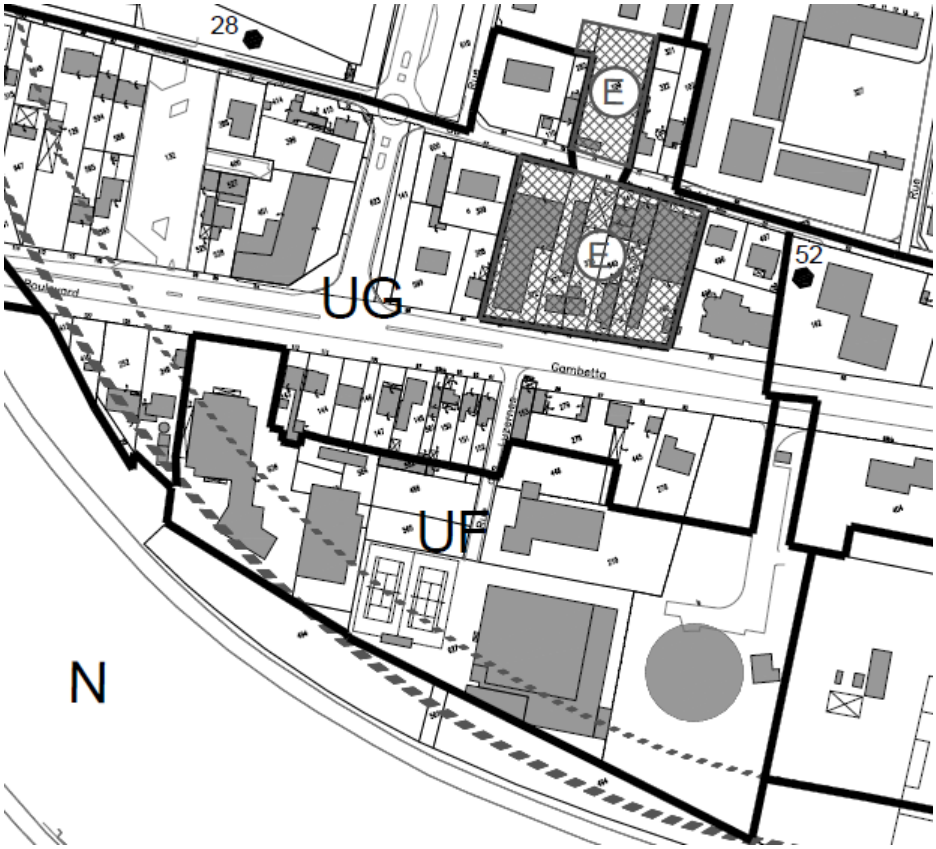
Les raisons amenant à la modification

Les parcelles situées entre le 113 et le 123, boulevard Gambetta sont actuellement en zone UG. Elles accueillent des équipements publics dont la cuisine centrale. A ce titre la commune souhaite basculer ces parcelles en zone UF dont la vocation est d'accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
Il s'agit ici, de créer une unique zone UF avec l'importante polarité d'équipements sportifs et de loisirs, accolée à ce secteur.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié

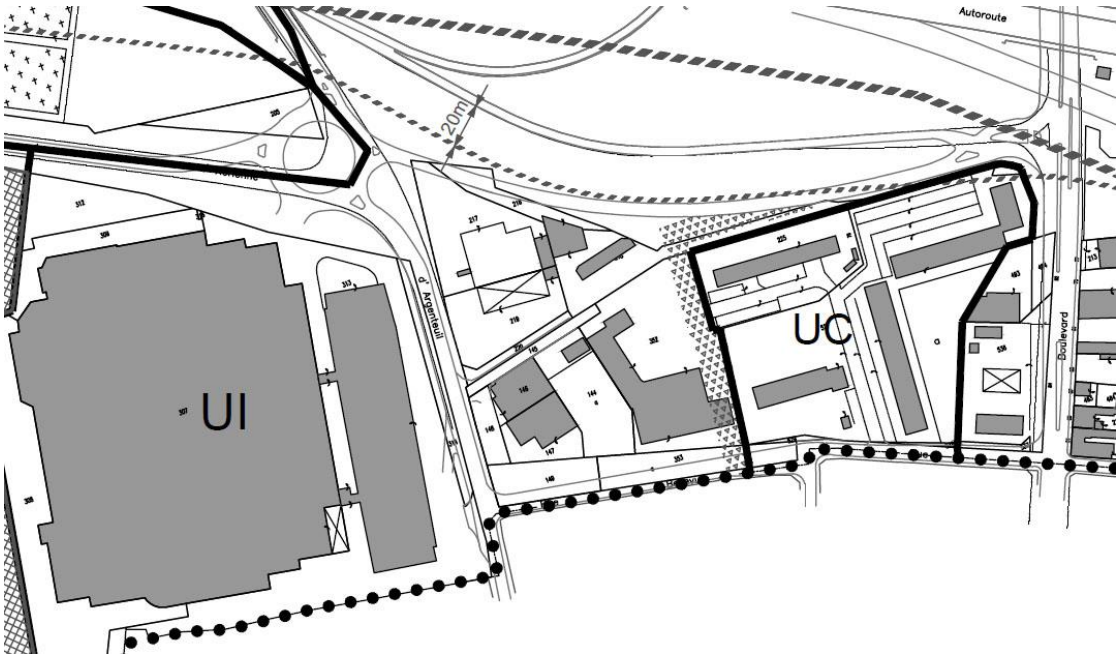


➢ **Modification de la zone UI, rue Bellevue, basculée en UF**

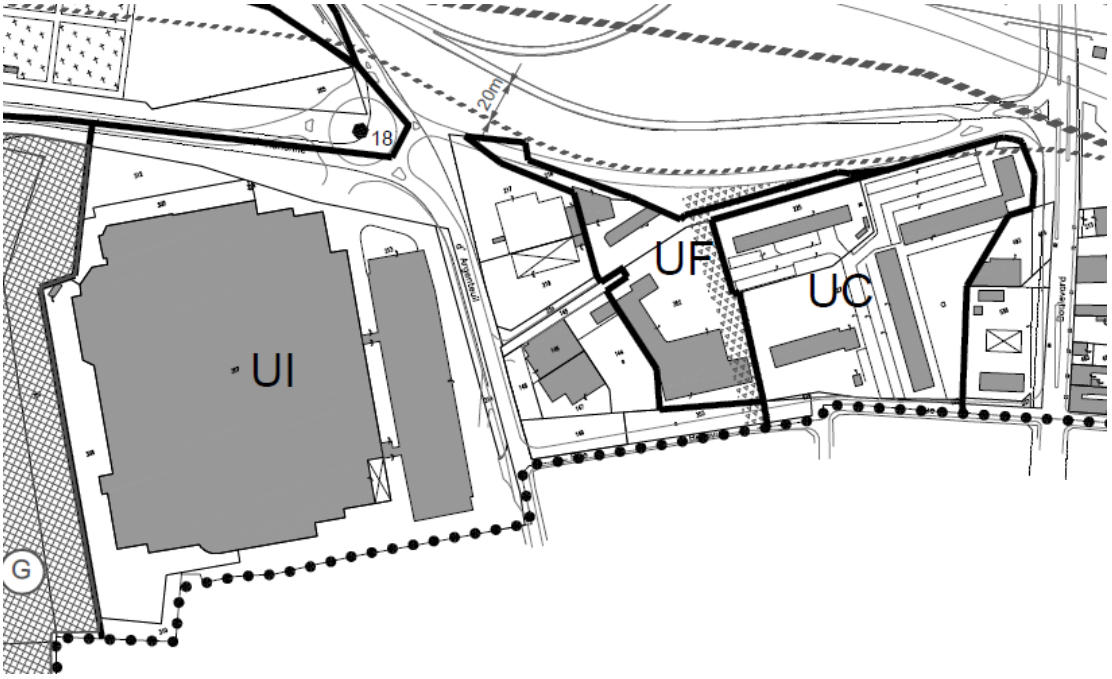
Les raisons amenant à la modification

Les parcelles situées rue Bellevue qui accueillent un équipement public : le Centre Technique Municipal, sont actuellement en zone UI qui a pour vocation de recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.
Pour corriger une incohérence entre l'occupation des sols et le zonage de ce site, la commune souhaite basculer ces parcelles en zone UF dont la vocation est d'accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié

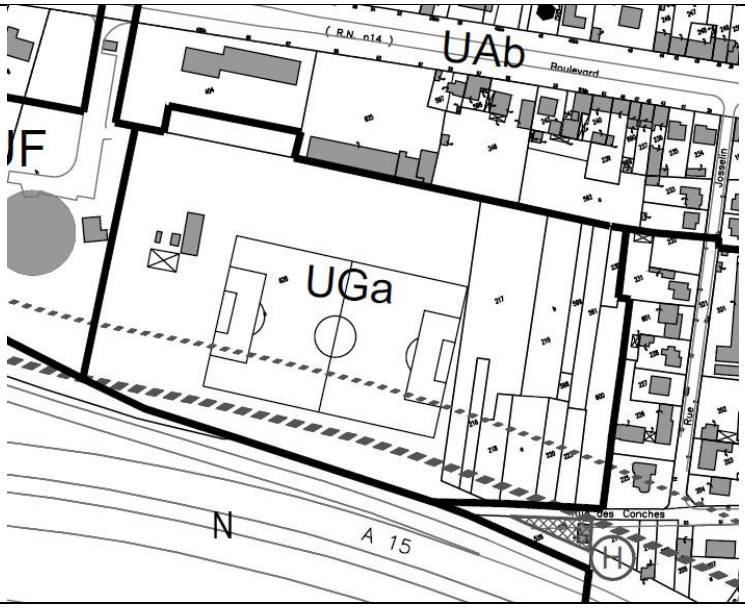


➢ Modification de la zone UGa, rue des Conches, basculée en UF

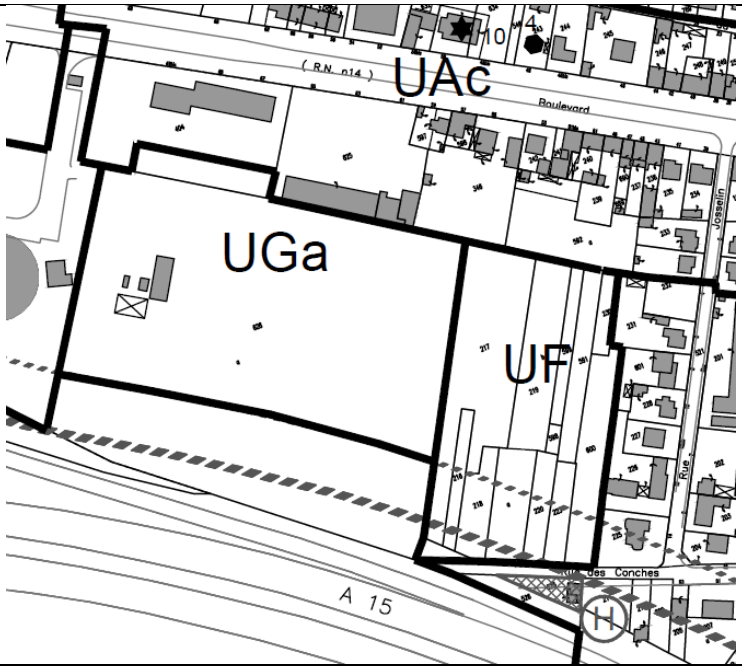
Les raisons amenant à la modification

Les parcelles situées rue des Conches qui accueillent un équipement public : le nouveau stade Fernand Coutif, sont actuellement en zone UG.
Pour assurer une cohérence entre l'occupation des sols et le zonage de ce site suite à la réalisation du stade, la commune souhaite basculer ces parcelles en zone UF dont la vocation est d'accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, et ainsi asseoir la vocation de ce lieu.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié

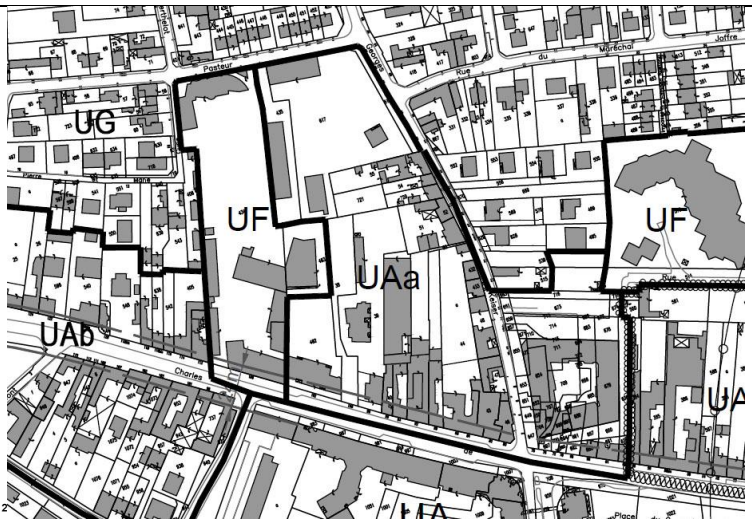


➢ Modification de la zone UAa, rues Pierre et Marie Curie et Pasteur basculée en UF

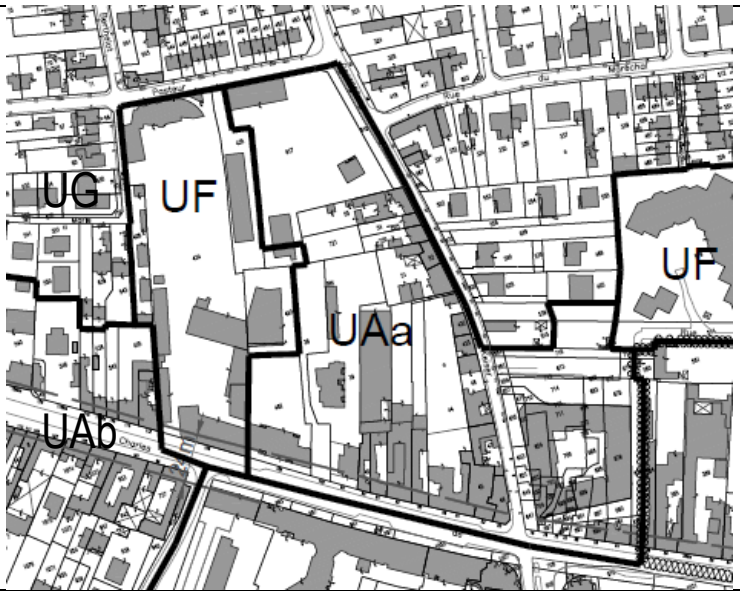
Les raisons amenant à la modification

Les parcelles situées rues Pierre et Marie Curie et Pasteur et qui correspondent à une partie de l'établissement scolaire Notre Dame, sont actuellement en zones UG et UAa. Pour assurer une cohérence du zonage sur l'ensemble du site, la commune souhaitait dans le cadre de cette procédure basculer ces parcelles en zone UF dont la vocation est d'accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, et ainsi permettre à l'Ecole Notre Dame de se développer. Mais lors de l'enquête publique, l'Econome du diocèse de Pontoise a inscrit, sur le registre des observations, le souhait du maintien du zonage actuel.
La commune a répondu favorablement à cette demande. Le zonage est donc conservé tel quel. Ce dernier a juste été légèrement modifié pour intégrer un bâtiment existant de l'école, actuellement en UAa, dans la zone UF pour une meilleure cohérence.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



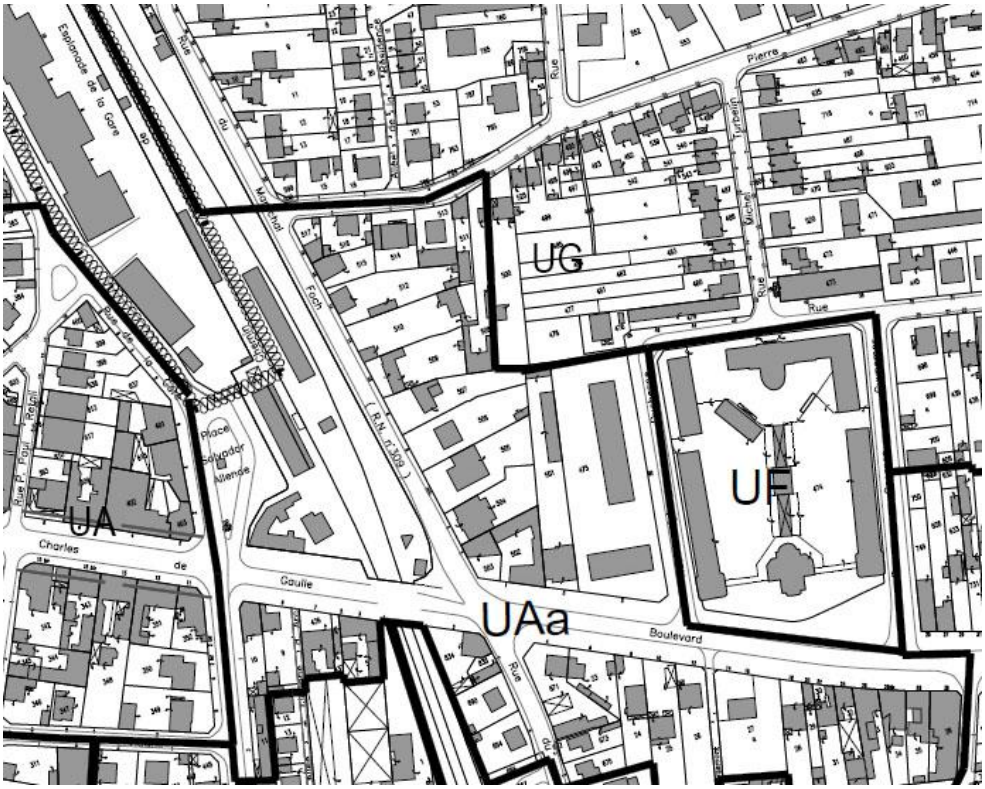
La création de nouvelles zones UG

- **Modification de la zone UAa, sur l'îlot compris entre le n°6 et le n°18 rue du Maréchal Foch et le n°2 au n°8b rue Pierre Emile Lesacq, basculée en UG**

Les raisons amenant à la modification

Les parcelles situées entre le n°6 et le n°18 rue du Maréchal Foch, et le n°2 et le n°8b, rue Pierre Emile Lesacq, sont actuellement en zone UAa. Elles sont aujourd'hui occupées par un habitat individuel avec jardin qualitatif.
Sannois a la volonté de préserver ce tissu pavillonnaire afin de conserver un tissu urbain homogène sur l'ensemble de ce secteur, de part et d'autre de la rue Pierre Emile Lesacq. A ce titre, la commune souhaite donc basculer cet îlot en zone UG qui est limitrophe à ce secteur.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



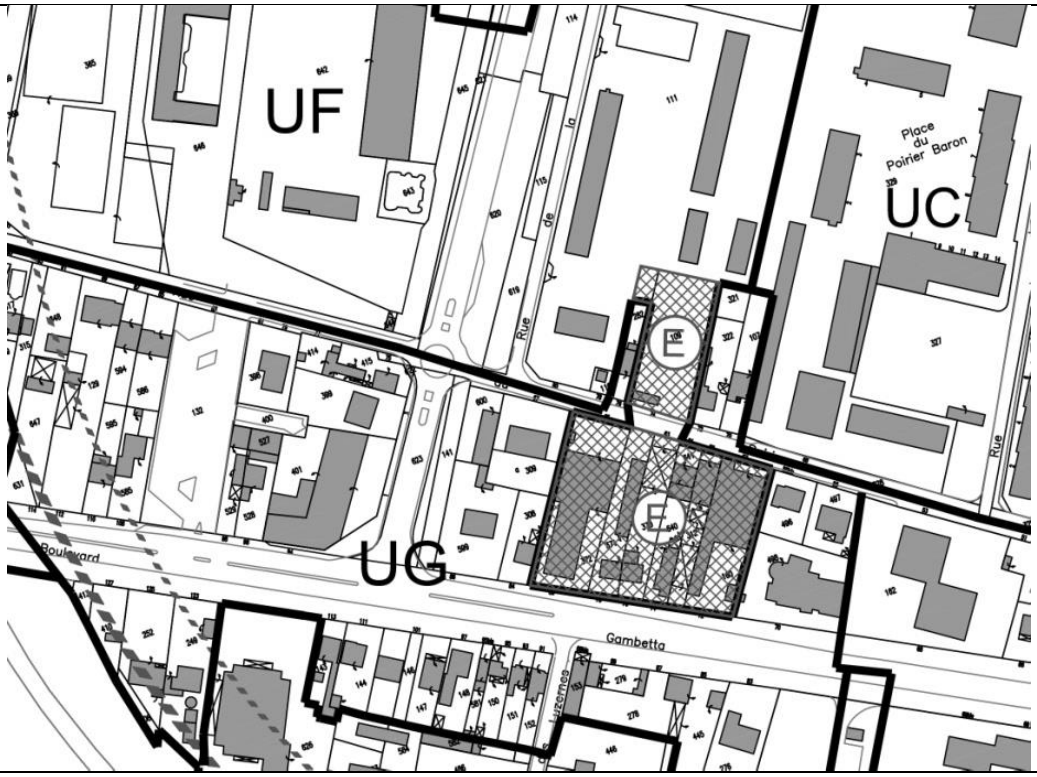
- **Modification de la zone UF au 86, boulevard Gambetta, basculée en UG**

Les raisons amenant à la modification

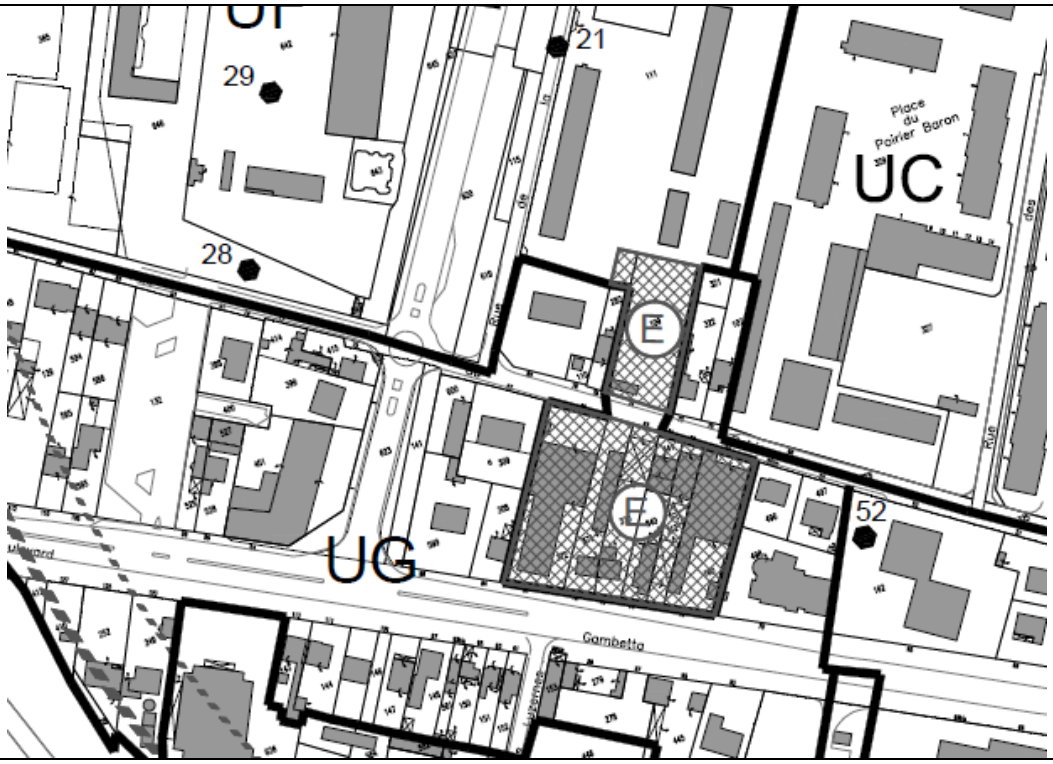
La parcelle située au 86, boulevard Gambetta se trouve dans la zone UF dont la vocation est d'accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif. Elle appartenait à la ville et accueillait des logements de fonction destinés au groupe scolaire Gambetta. La parcelle est vendue à un bailleur qui souhaite effectuer une rénovation de l'immeuble actuel, éventuellement par l'intermédiaire d'une démolition-reconstruction.

A ce titre, la commune souhaite basculer cette parcelle en zone UG qui est limitrophe, puisque cette zone est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et de plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur.
Il s'agit donc ici donner des droits à construire permettant la réalisation du projet, puisque dans la zone UF les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié

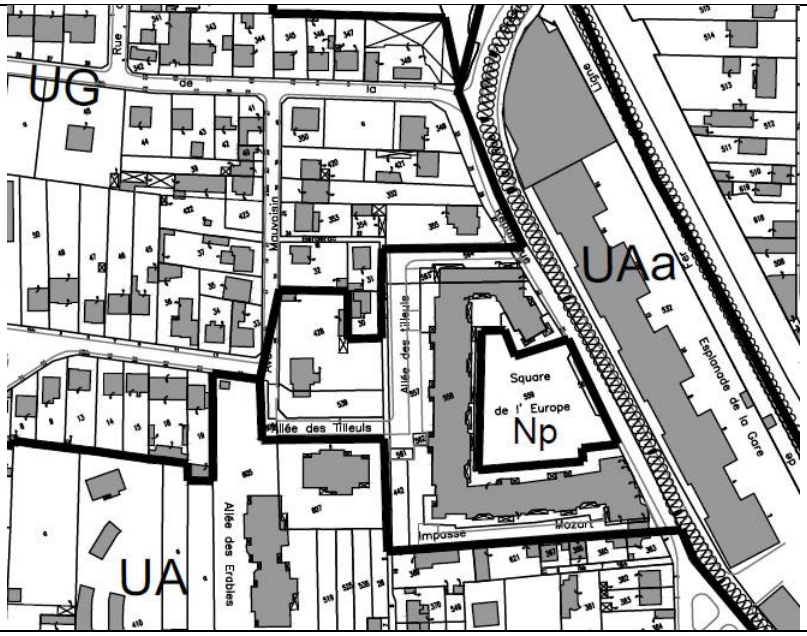


➢ Modification de la zone UAa au 28, avenue Mauvoisin, basculée en UG

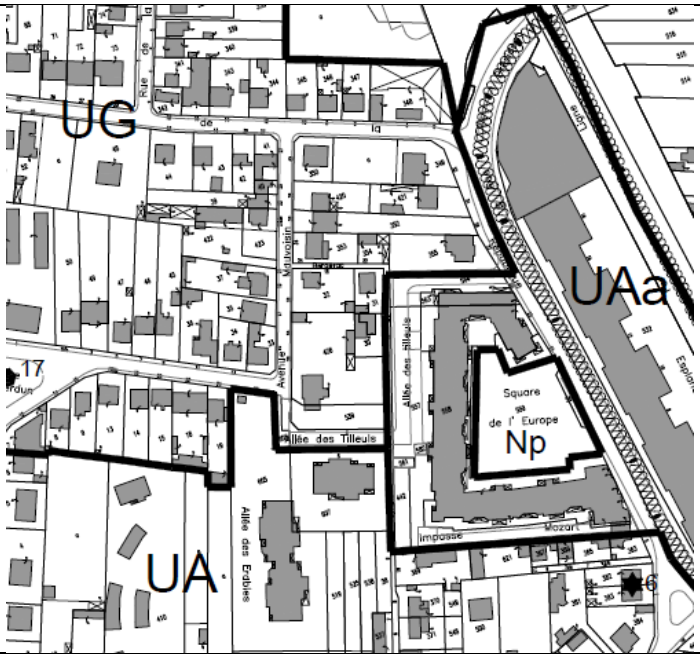
Les raisons amenant à la modification

La parcelle située au 28, avenue Mauvoisin, est en zone UAa, alors qu'elle est occupée par un pavillon avec jardin.
A ce titre, Sannois souhaite basculer cette dernière en zone UG qui est limitrophe, afin de conserver un tissu urbain homogène sur l'ensemble de ce secteur, de part et d'autre de l'avenue Mauvoisin, qui accueille uniquement un habitat individuel avec jardin.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié

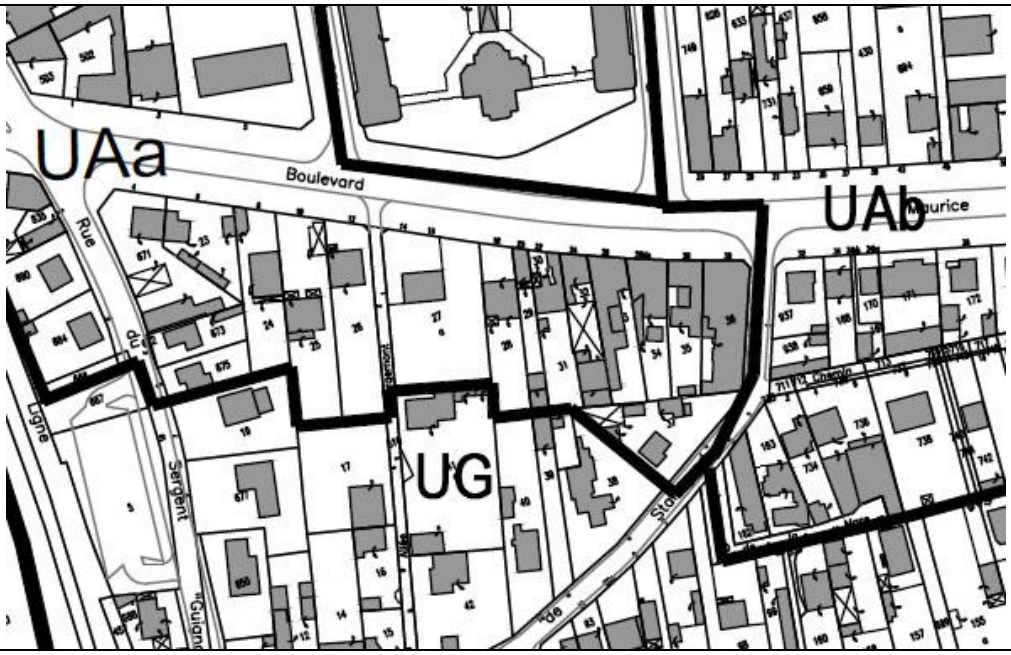


➢ Modification de la zone UAa au 4, rue Stalingrad, basculée en UG

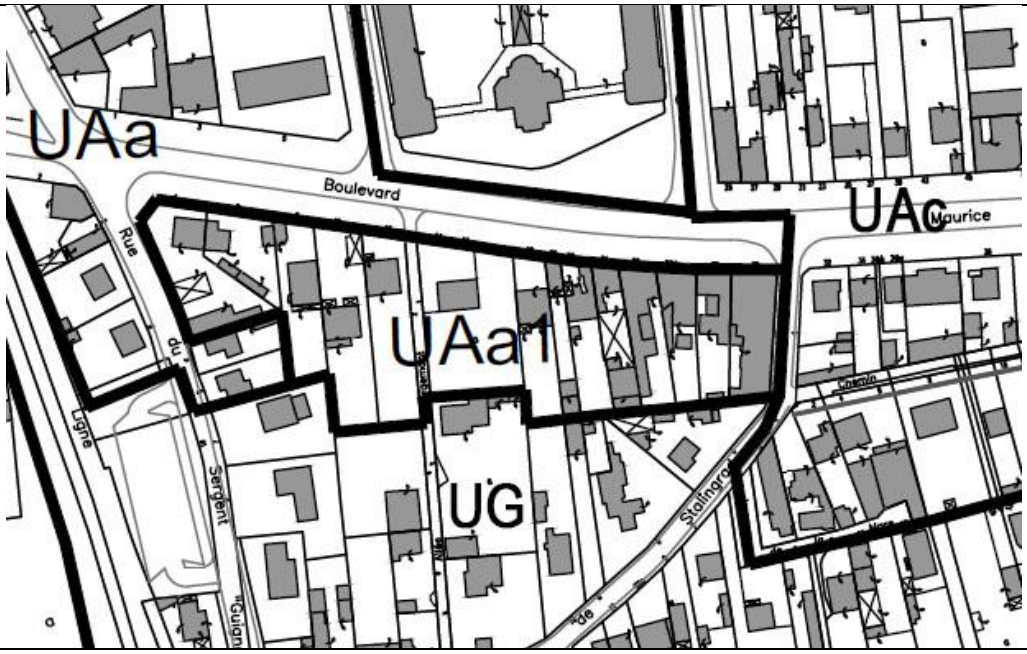
Les raisons amenant à la modification

La parcelle située au 4, rue Stalingrad, est en zone UAa, alors qu'elle est occupée par un pavillon.
A ce titre, Sannois souhaite basculer cette dernière en zone UG qui est limitrophe, afin de conserver un tissu urbain homogène sur l'ensemble de ce secteur, de part et d'autre de la rue Stalingrad, qui accueille uniquement un habitat individuel avec jardin.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



- **Modification de la zone UI au 4, entre la rue du Chapeau Rouge et la rue Léon Protais, basculée en UG**

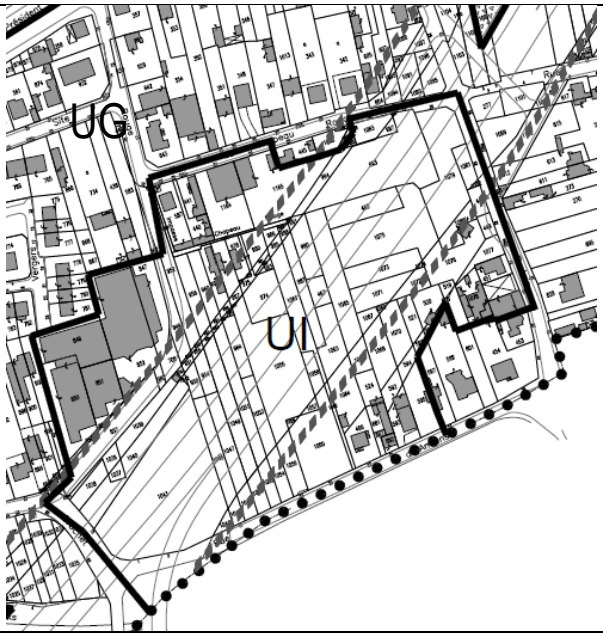
Les raisons amenant à la modification

Lors de l'enquête public, certains sannoisiens, habitant au niveau de la rue du Chapeau Rouge et de la rue Léon Protais, ont émis le souhait d'un déclassement de leurs pavillons situés en zone UI en zone UG qui est limitrophe, la zone UI interdisant les constructions à usages d'habitation. Pour rappel, 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.
La commune a répondu favorablement à cette demande car les secteurs concernés accueillent aucune activité économique mais seulement des pavillons.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



La création de nouvelles zones UC

➢ Modification de la zone UAb, du n°3 au n°9 rue Victor Basch, basculée en UC

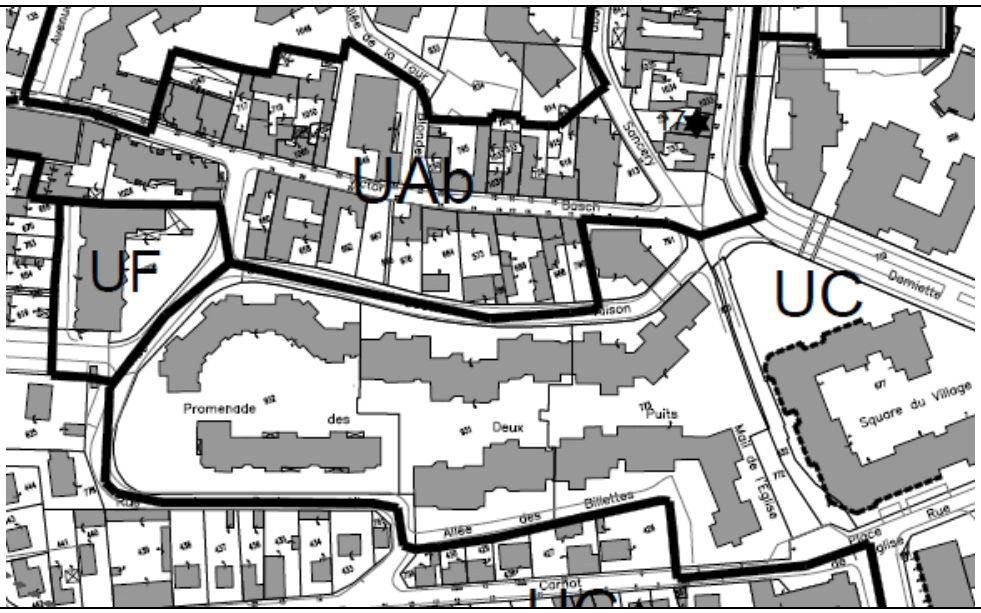
Les raisons amenant à la modification

La parcelle située entre le n°3 et le n°9 rue Victor Basch est actuellement en zone UAb, alors qu'elle fait partie de l'ensemble résidentiel situé le long de la promenade des Deux Puits et autour du square du Village, qui, quant à lui, se situe en zone UC.
Il s'agit ici de corriger une erreur de zonage, en basculant cette parcelle en zone UC, afin d'avoir un zonage cohérent sur l'ensemble de la résidence.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



➢ Modification de la zone UG au 150, boulevard Gambetta, basculée en UCa

Les raisons amenant à la modification

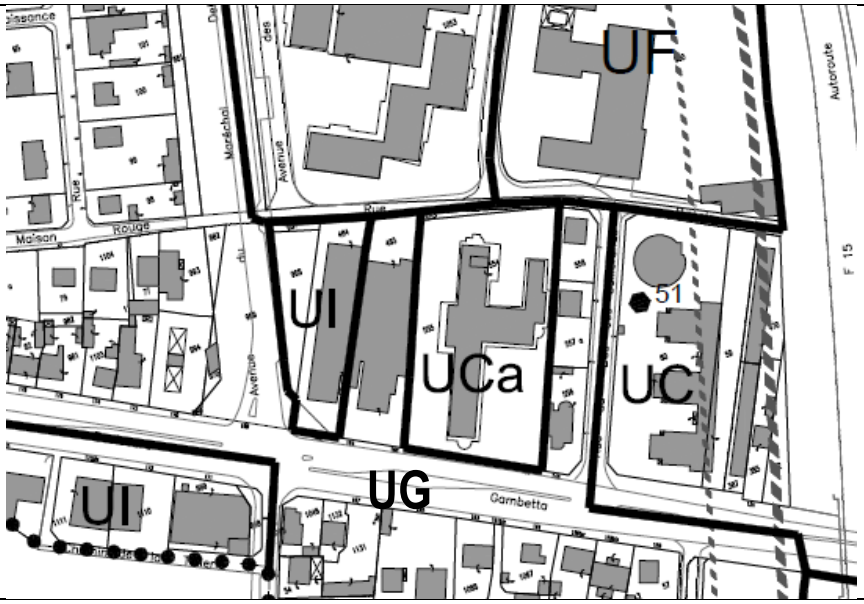
La parcelle, située au 150, boulevard Gambetta et actuellement en zone UG, accueille la résidence sociale ADOMA.

Un projet de démolition - reconstruction de cette résidence, avec la création de 287 studios, est en cours d'étude. Pour permettre la réalisation de ce projet, un changement de zone est nécessaire car les droits à construire de la zone UG sont insuffisants.
A ce titre, la commune souhaite basculer cette parcelle en UCa, le projet retenu étant en adéquation avec le règlement de ce sous-secteur.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



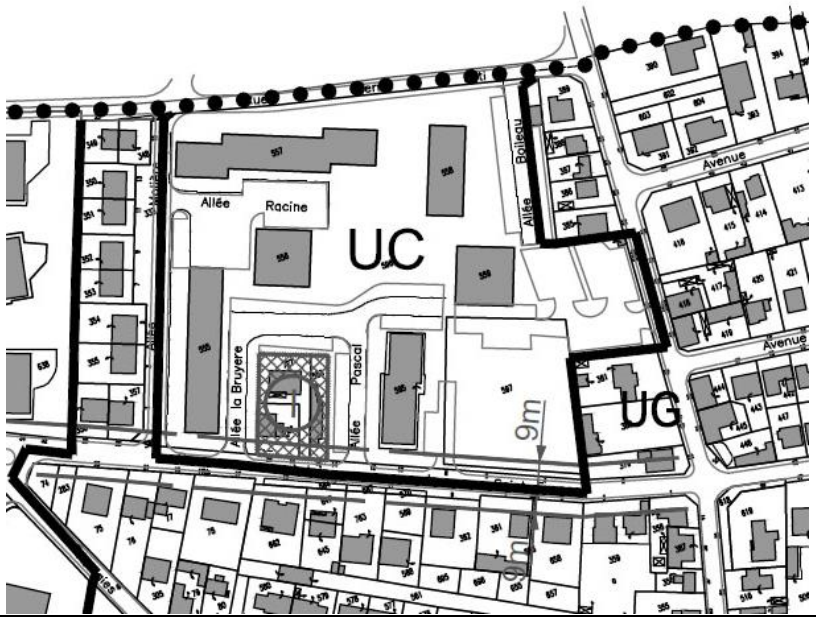
➢ **Modification de la zone UC aux n°4 et 6, rue Antoine de Saint-Exupéry et au n°51, rue de Cernay, basculée en UCc**

Les raisons amenant à la modification

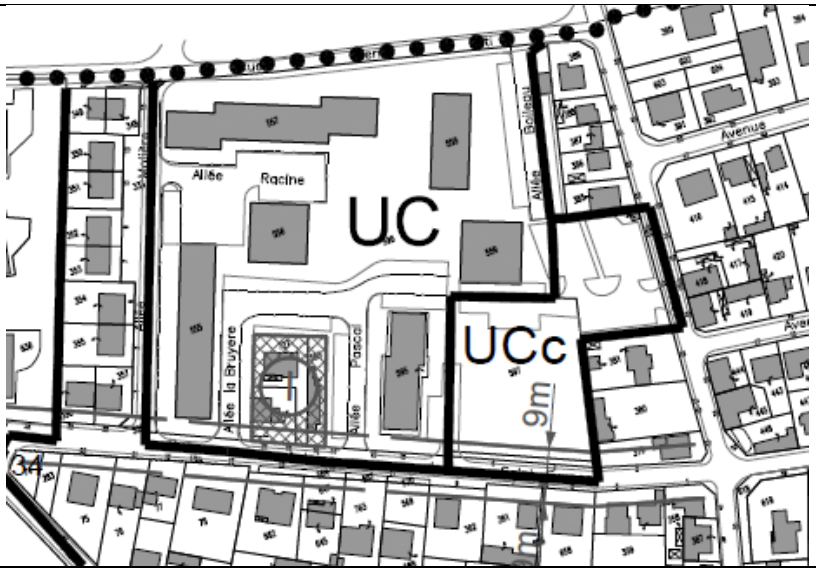
Les parcelles, situées aux n°4 et 6, rue Antoine de Saint-Exupéry et au n°51, rue de Cernay, actuellement en zone UC, sont occupées par une aire de jeux et un parking.

Ce site correspond à un des secteurs permettant la construction d'une nouvelle offre de logements dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain sur le secteur du Bas des Aulnaies. Pour permettre la réalisation du projet envisagé, un changement de zone, avec des règles spécifiques, est nécessaire. A ce titre, la commune souhaite basculer cette parcelle dans un nouveau sous-secteur, intitulé UCc.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



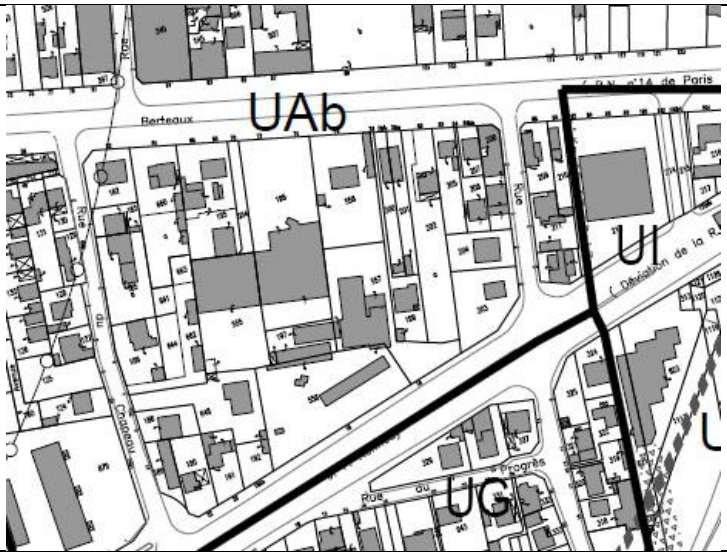
La création de nouvelles zones UI

➢ **Modification de la zone UAb aux n°72 et 74, boulevard Maurice Berteaux, basculée en UI**

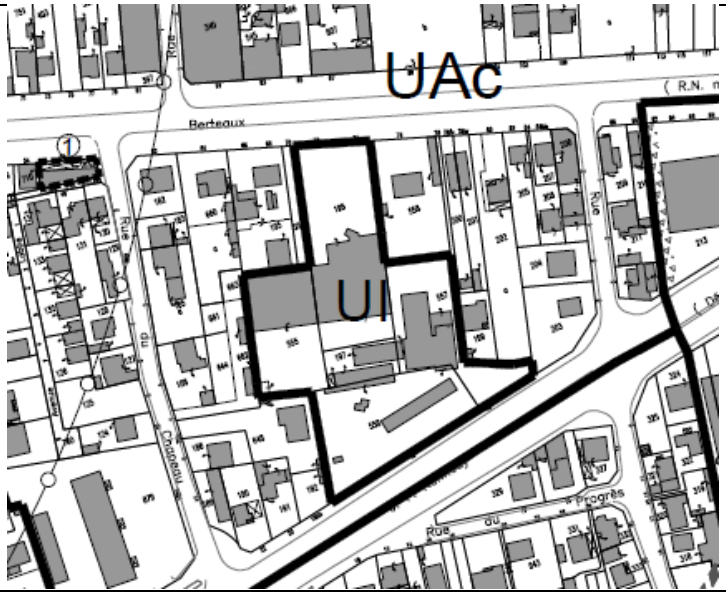
Les raisons amenant à la modification

Les parcelles, situées aux n°72 et 74, boulevard Maurice Berteaux et qui accueillent des activités économiques, sont actuellement en zone UAb.
Pour assurer une cohérence entre l'occupation des sols et le zonage de ce site, et permettre le développement éventuel de ces activités économiques actuellement limité avec le règlement de la zone UAb, la commune souhaite basculer ces parcelles en zone UI dont la vocation est de recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.
Il s'agit donc ici de donner des droits à construire particuliers au regard de la spécificité de la zone UI, dont le règlement est adapté aux activités économiques.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



- **Modification de la zone UAb aux n°22, 24 et 26, et aux n°7 et 9, boulevard Gabriel Péri, basculée en UI**

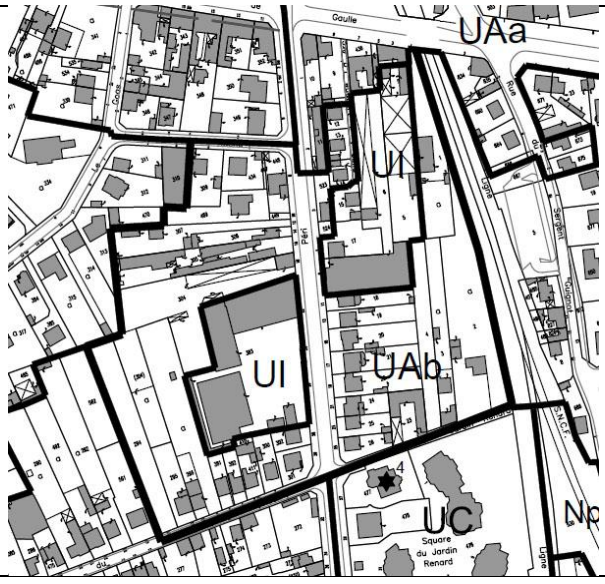
Les raisons amenant à la modification

Les parcelles, situées aux n°22, 24 et 26, et aux n°7 et 9, boulevard Gabriel Péri et qui accueillent des activités économiques, sont actuellement en zone UAb.
Pour assurer une cohérence entre l'occupation des sols et le zonage de ce site, et permettre le développement éventuel de ces activités économiques actuellement limité avec le règlement de la zone UAb, la commune souhaite basculer ces parcelles en zone UI dont la vocation est de recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.
Il s'agit donc ici de donner des droits à construire particuliers au regard de la spécificité de la zone UI, dont le règlement est adapté aux activités économiques.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



➢ Modification de la zone UG au 14, rue des Carrières basculée en UI

Les raisons amenant à la modification

La parcelle, située au 14, rue des Carrières qui accueille des activités économiques, est actuellement en zone UG.
Pour assurer une cohérence entre l'occupation des sols et le zonage de ce site, et permettre le développement éventuel de ces activités économiques actuellement limité avec le règlement de la zone UG, la commune souhaite basculer cette parcelle en zone UI dont la vocation est de recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.
Il s'agit donc ici de donner des droits à construire particuliers au regard de la spécificité de la zone UI, dont le règlement est adapté aux activités économiques.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



➢ Modification de la zone UG au 166, boulevard Gambetta, basculée en UI

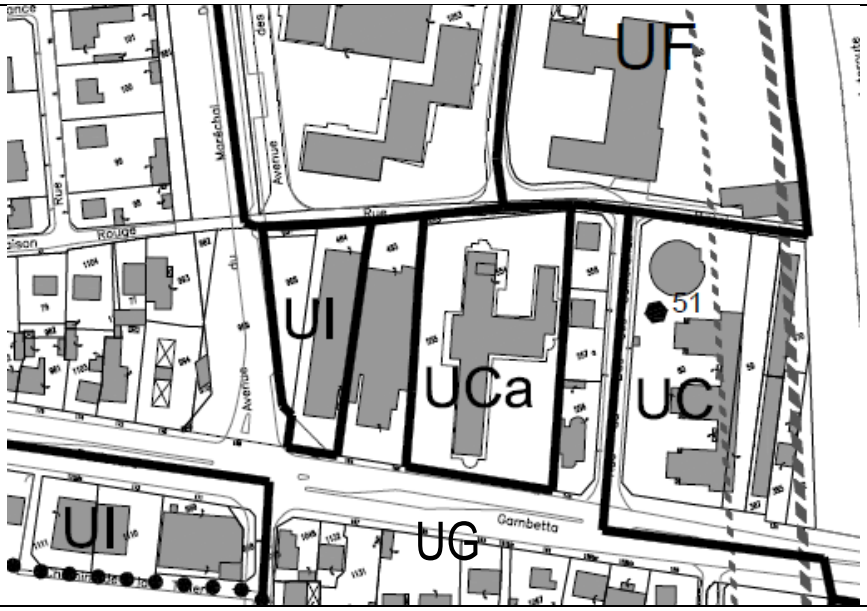
Les raisons amenant à la modification

La parcelle, située au 166, rue boulevard Gambetta qui accueille des activités économiques, est actuellement en zone UG.
Pour assurer une cohérence entre l'occupation des sols et le zonage de ce site, et permettre le développement éventuel de ces activités économiques actuellement limité avec le règlement de la zone UG, la commune souhaite basculer cette parcelle en zone UI dont la vocation est de recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.
Il s'agit donc ici de donner des droits à construire particuliers au regard de la spécificité de la zone UI, dont le règlement est adapté aux activités économiques.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



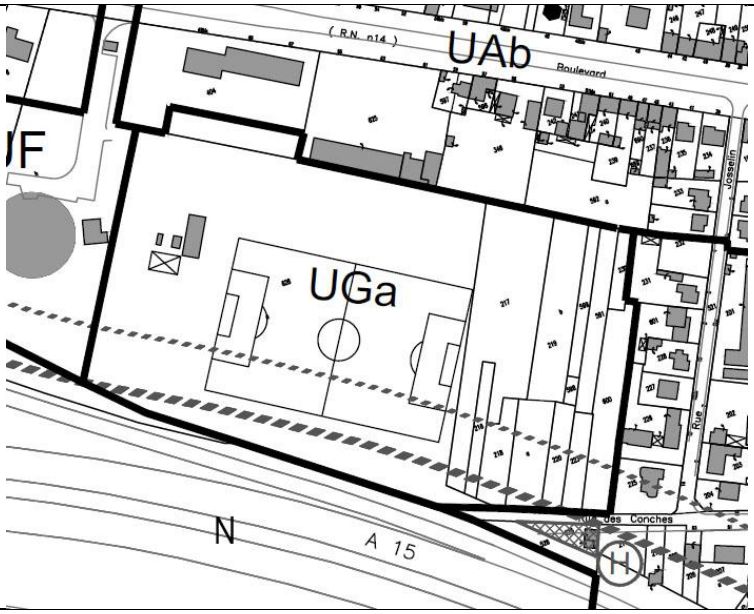
La création de nouvelles zones N

➢ Modification de la zone UGa, le long de l'A15, basculée en N

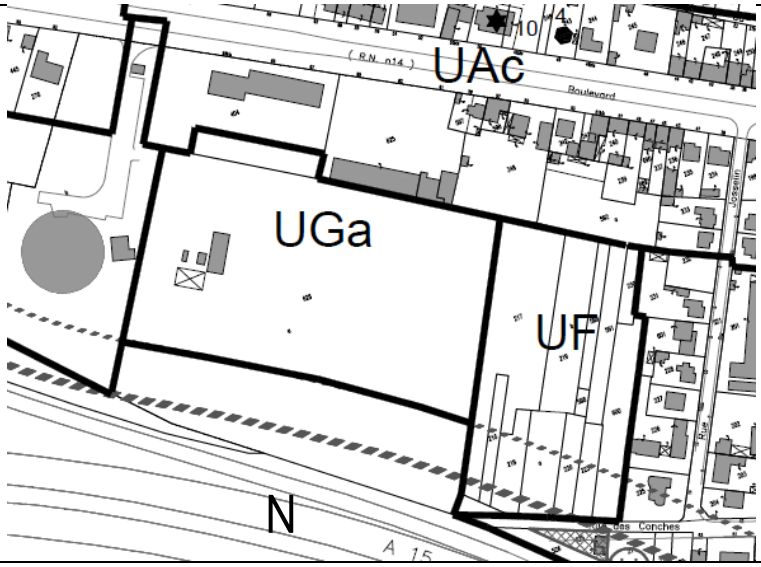
Les raisons amenant à la modification

Les parcelles, situées le long de l'A15 au niveau du secteur où un programme de collectifs est récemment réalisé rue François Moreels, sont actuellement en zone UGa.
Suite à la réalisation de ce programme, la commune souhaite basculer l'ensemble des espaces non construits faisant l'objet d'un aménagement paysager, en zone naturelle dite N, et ainsi conforter leur vocation d'espace vert.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



➢ Modification de la zone UCb rue du Midi, basculée en Np

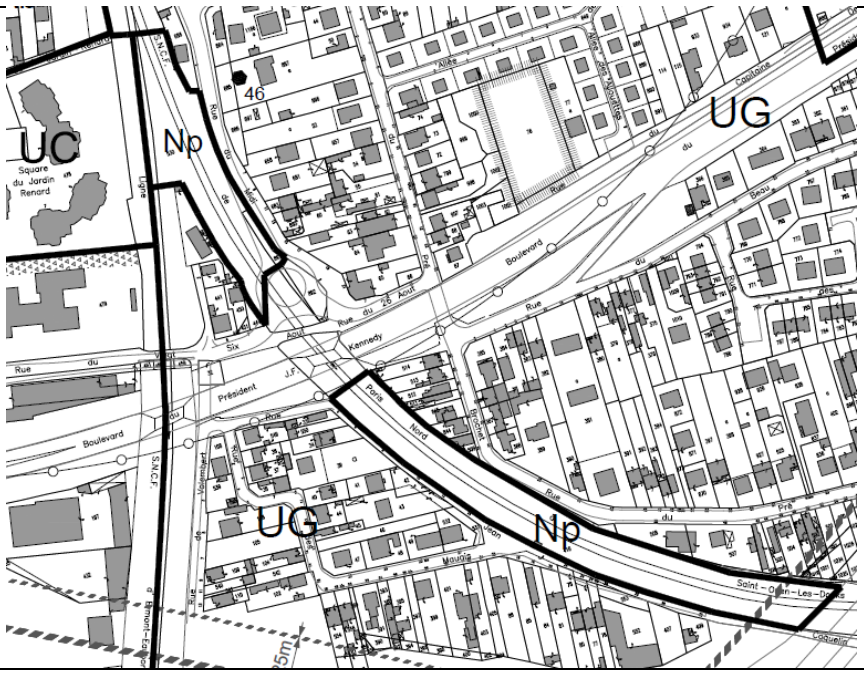
Les raisons amenant à la modification

Les parcelles, situées rue du Midi et correspondant à une partie de la coulée verte qui se prolonge le long de la rue Jean Coquelin, sont actuellement en zone UCb.
La commune souhaite basculer ces parcelles non construites et en partie aménagées en espace paysager, en zone naturelle dite Np qui correspond aux squares et jardins publics, et ainsi conforter leur vocation d'espace vert. Cela entraine la suppression de la zone UCb.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



2.1.2 : La superficie des zones modifiées

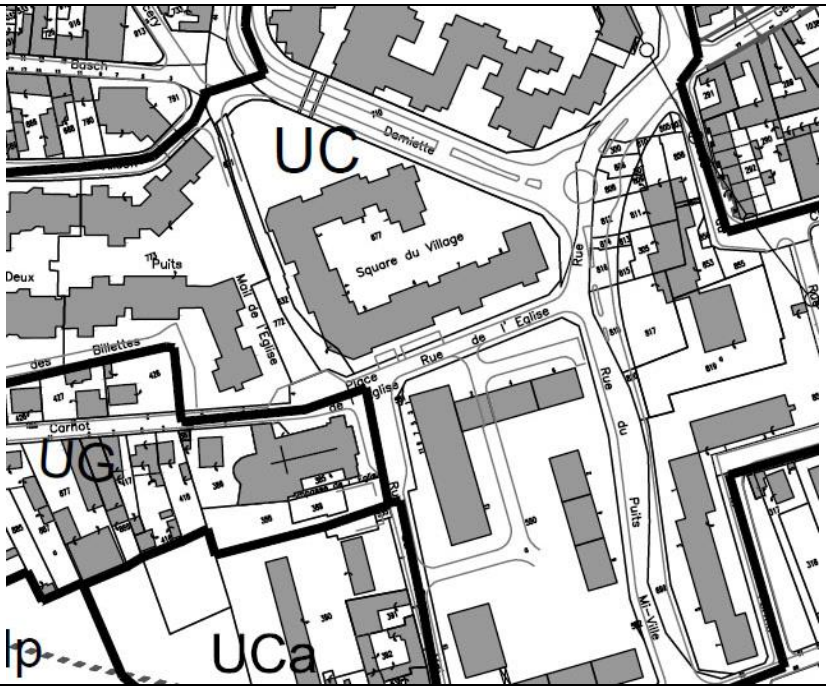
Zones du P.L.U.	Avant modification	Après modification	Variation	
UA	49 ha	46 ha	- 3 ha	- 6,12%
UC	52 ha	53 ha	+ 1 ha	+ 1,93%
UF	35 ha	37 ha	+ 2 ha	+ 5,72%
UG	184 ha	181 ha	- 3 ha	- 1,63%
UI	33 ha	35 ha	+ 2 ha	+ 6,09%
N	89 ha	90 ha	+ 1 ha	+ 1,13%

2.1.3 : La création de linéaires commerciaux protégés

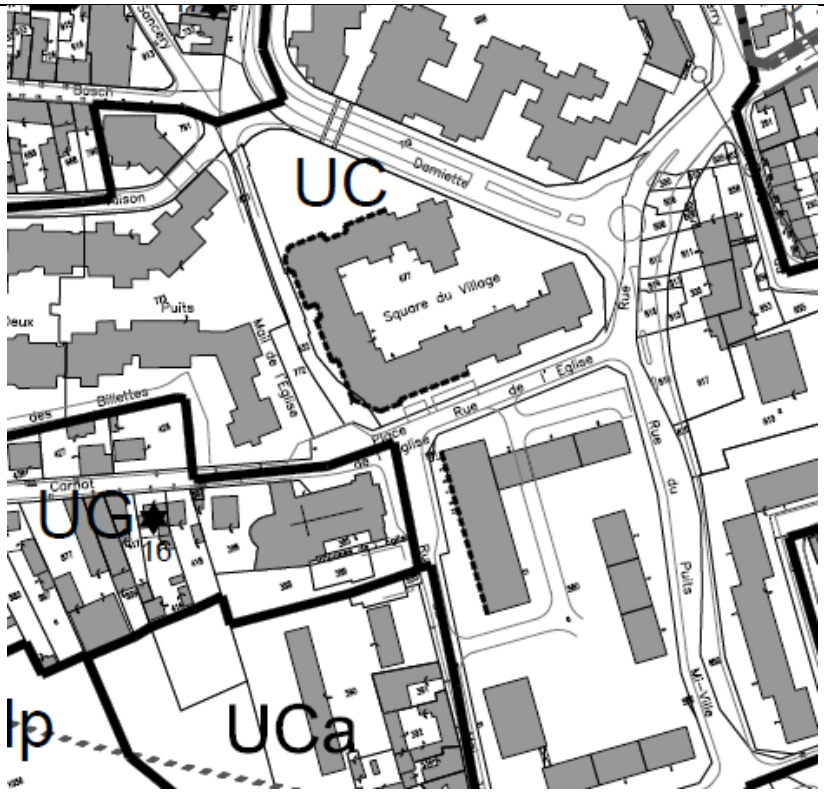
Les raisons amenant à la modification

Sannois souhaite préserver son tissu commercial et en particulier favoriser la revitalisation des petits pôles commerciaux. Il s'agit, d'ailleurs, d'un objectif inscrit dans le P.A.D.D. du P.L.U.
La commune a donc la volonté de compléter les dispositifs de protection des commerces déjà présents dans le P.L.U. en vigueur.
A ce titre, la commune souhaite mettre en place une prescription dans la zone UC pour protéger les commerces implantés en rez-de-chaussée des constructions situées au niveau du mail de l'Eglise et des rues de l'Eglise et du 8 mai 1945.
Ainsi, sur le plan de zonage sont indiqués les linéaires commerciaux où il est interdit de transformer en habitation les surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux situées en rez-de-chaussée. L'article UC.1 reprend cette règle.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



▪▪▪▪▪▪▪ Interdiction de transformer en habitation les surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux existantes situées en rez-de-chaussée

2.1.4 : La création de deux secteurs de plan masse

➢ Le plan masse n°1 au 56, boulevard Maurice Berteaux

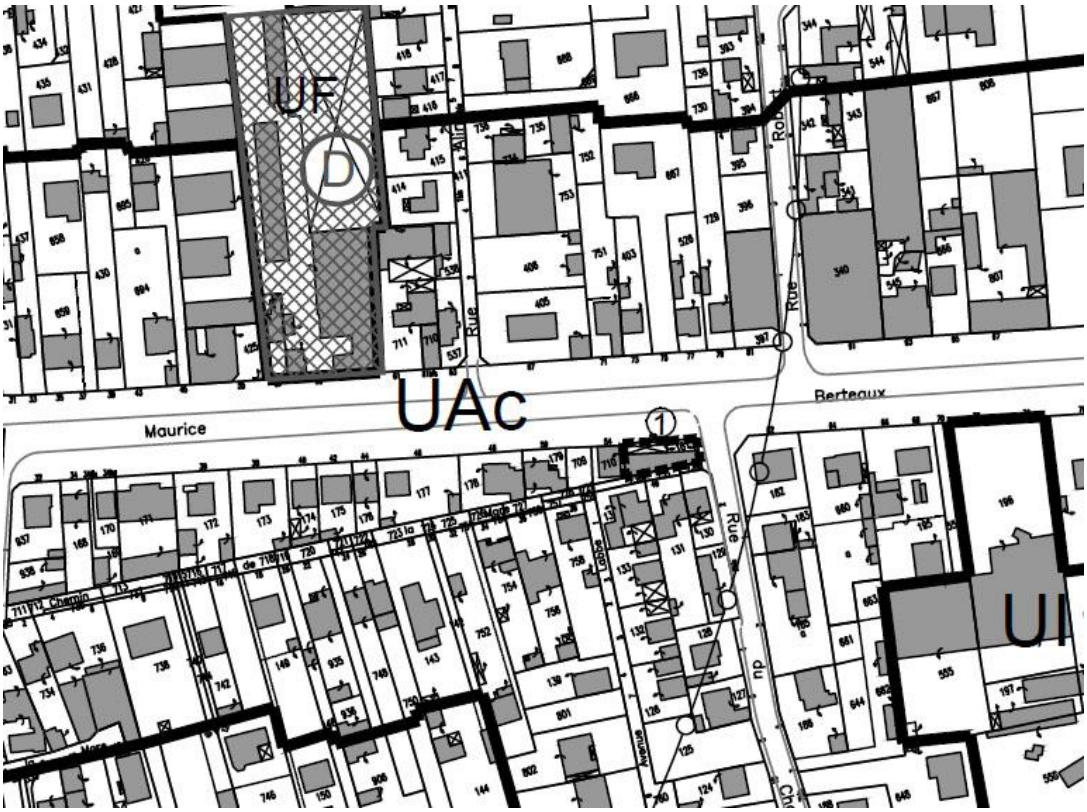
Les raisons amenant à la modification

La parcelle, située au 56, boulevard Maurice Berteaux et actuellement en zone UAb, accueille un bâtiment médical.
Un projet d'extension et de surélévation de ce bâtiment est en cours d'étude pour répondre à une carence en matière de service médical. Néanmoins, le permis de construire n'est pas encore déposé, alors que le zonage sur ce secteur va évoluer dans le cadre de cette procédure en basculant dans un nouveau sous-secteur dit UAc.
Afin de ne pas compromettre la réalisation de ce projet, Sannois souhaite, sur ce périmètre, instaurer un plan masse avec des règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques qui permettent la réalisation de ce projet sur une parcelle étroite et située en angle.
A ce titre, le plan de zonage indique le périmètre de ce secteur de plan masse n°1.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié

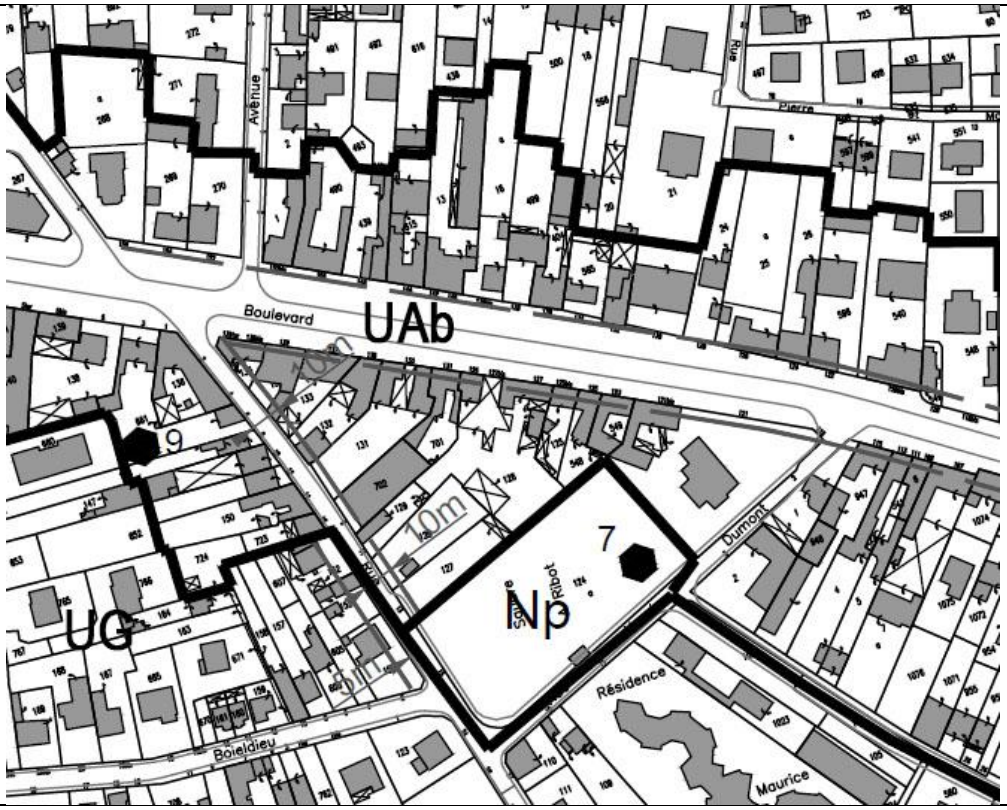


➢ **Le plan masse n°2 aux 131 et le 139t boulevard Charles de Gaulle**

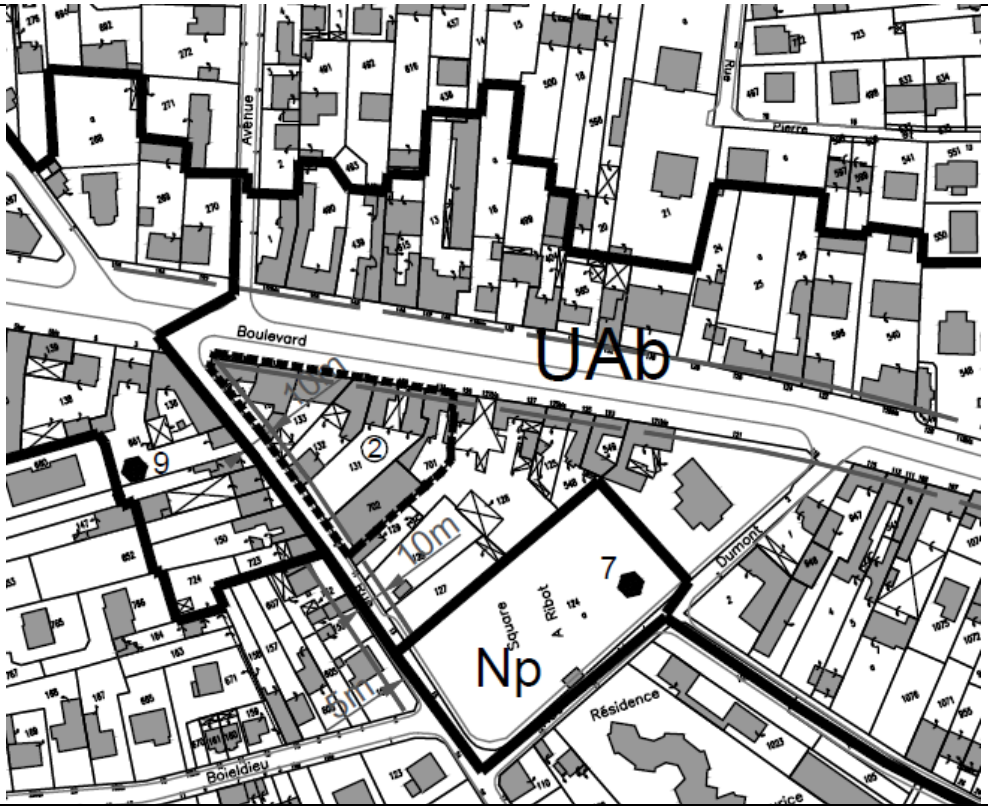
Les raisons amenant à la modification

Un projet de construction est en cours d'étude sur une partie des parcelles situées entre le 131 et le 139t, boulevard Charles de Gaulle, actuellement en zone UAb. Mais en raison de l'étroitesse des parcelles situées à l'angle du boulevard Charles de Gaulle et de la rue Touzelin et des marges de recul inscrites sur le plan de zonage, la constructibilité du site est trop limitée avec les règles actuelles de la zone UAb. A ce titre, Sannois proposait la création d'un nouveau sous-secteur pour ce site avec des règles spécifiques.
Suite à l'enquête publique où l'architecte du projet a émis un certain nombre de remarques, Sannois a fait évoluer sa proposition initiale de modification sur ce secteur afin de prendre en compte les observations de l'architecte. Ainsi, pour apporter une réponse plus adaptée à la configuration du site, la ville a souhaité instaurer, sur ce périmètre, un plan masse afin d'édicter des règles de hauteur et d'emprise au sol ajustées à la morphologie du site et ainsi mieux encadrer le futur projet.
A ce titre, le plan de zonage indique le périmètre de ce secteur de plan masse n°2.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du projet de zonage modifié



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

Les raisons amenant à la modification

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

Un ensemble de bâtis et de végétaux a donc été ajouté sur le plan de zonage. Un espace paysager remarquable tant au niveau du bâti que des végétaux présents en centre-ville au niveau des rues Vauconsant et Georges Clémenceau et des avenues Rozée et André le Goas, a également été créé. Son périmètre est ajouté sur le plan de zonage.
Se reporter à la partie "2.2.10 : Les adaptations réglementaires apportées aux annexes relative à "l'annexe 2 : Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme".

2.1.6 : La modification de l'affectation d'un emplacement réservé

Les raisons amenant à la modification

L'emplacement réservé I, situé rue Antoine Saint-Exupéry sur les parcelles AD n° 553, 726 et 727, a pour vocation la création de logements sociaux dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain de sur le secteur des Bas des Aulnaies. Le projet, toujours en cours d'étude, a évolué depuis l'approbation du P.L.U., en particulier au niveau de l'organisation spatiale. Il est actuellement prévu sur le site de cet emplacement réservé, la création d'un square public ainsi qu'une partie du mail piétonnier Nord / Sud reliant la rue Antoine Saint-Exupéry à la rue Pierre Loti.
L'affectation de cet emplacement réservé doit donc évolué pour qu'il soit en adéquation avec le projet de renouvellement urbain de ce secteur, soit l'aménagement d'un espace vert et d'un sentier piétonnier.

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur

Emplacements réservés

Numéro	Affectation	Bénéficiaire	superficie en m²
A	Création d'une voie pour desservir le nouveau cimetière	Commune	4 500
B	Création d'un cimetière paysagé	Commune	9 639
C	Création d'un équipement public pour le service des espaces verts	Commune	7 605
D	Création d'un équipement public	Commune	3 544
E	Création d'un équipement public pour personnes handicapées	S.I.E.R.E.I.G.	5 629
F	Aménagement d'un espace vert	Agence Espaces verts	6 076
G	Agrandissement d'un espace vert	Commune	14 389
H	Création d'une voie	Commune	259
I	Création de logements sociaux	Commune	871
J	Création d'un équipement public	Commune	3 401

Extrait du projet de zonage modifié

Emplacements réservés			
Numéro	Affectation	Bénéficiaire	superficie en m²
A	Création d'une voie pour desservir le nouveau cimetière	Commune	4 500
B	Création d'un cimetière paysagé	Commune	9 639
C	Création d'un équipement public pour le service des espaces verts	Commune	7 605
D	Création d'un équipement public	Commune	3 544
E	Création d'un équipement public pour personnes handicapées	S.I.E.R.E.I.G.	5 629
F	Aménagement d'un espace vert	Agence Espaces verts	6 076
G	Agrandissement d'un espace vert	Commune	14 389
H	Création d'une voie	Commune	259
I	Aménagement d'un espace vert et d'un sentier piétonnier	Commune	871
J	Création d'un équipement public	Commune	3 401

2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées dans la partie "Définitions"

- **Attique**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions concernant les formes urbaines des constructions en ajoutant le terme "Attique" afin de faciliter la compréhension de la nouvelle règle émise dans l'article UA.10.

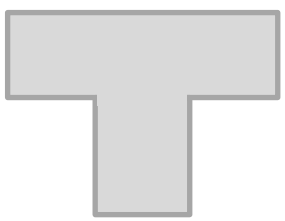
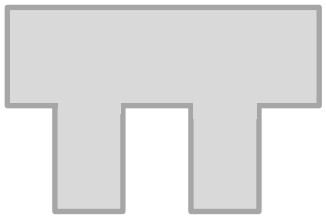
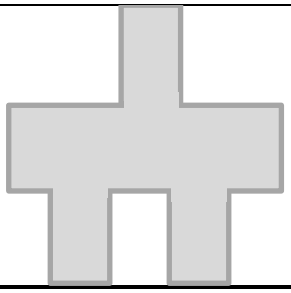
Nouvelle version du règlement
ATTIQUE Il s'agit de l'étage sommital d'un bâtiment situé en retrait par rapport à l'étage inférieur. Le dégagement permet ainsi de réaliser une terrasse

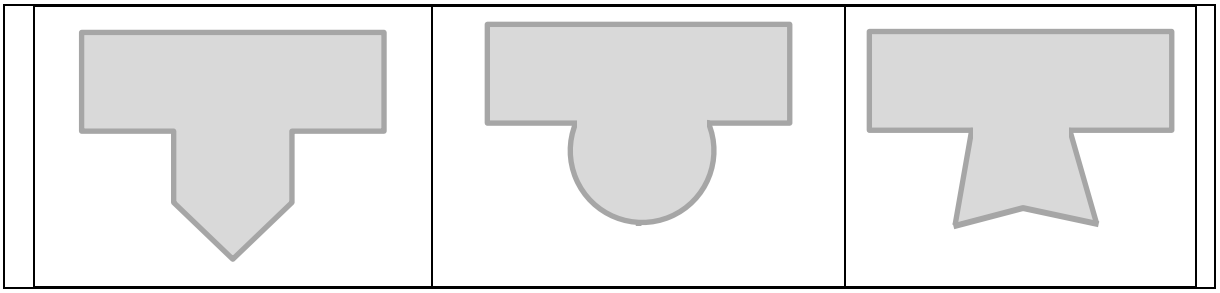
- **Construction en peigne**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions concernant les formes urbaines des constructions en ajoutant le terme "Construction en peigne" illustré par des schémas afin de faciliter la compréhension de la nouvelle règle émise dans l'article UA.11 au point 3 - Volumes.

Nouvelle version du règlement
CONSTRUCTION EN PEIGNE Il s'agit d'une construction où la façade linéaire principale comprend un ou plusieurs volumes qui se détachent de la façade principale.

Exemple de construction en peigne		
		



➢ **Dimensions des places de stationnement**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions concernant les places de stationnement afin d'encadrer leurs dimensions minimales en fonction du type de places.

Nouvelle version du règlement

DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

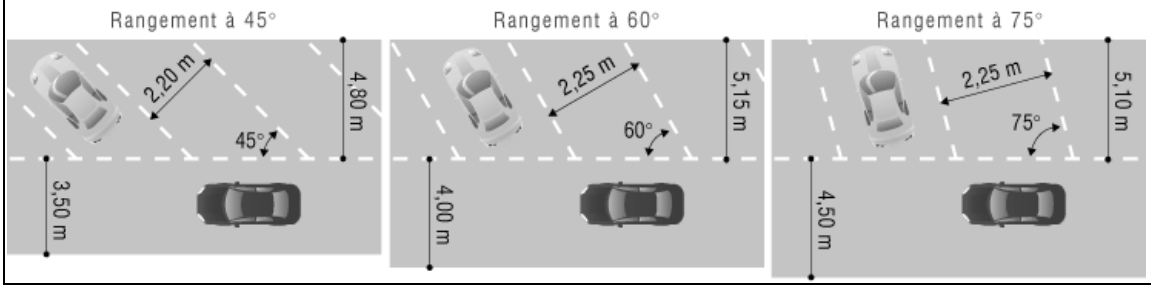
- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres augmentée de 0,20 mètre par obstacle jouxtant la place (mur, poteau, …).

Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement (aérien, semi-enterré ou souterrain), les dimensions minimales des places et des espaces de dégagement sont les suivantes :

Stationnement en bataille



Stationnement en épi



Les obligations réglementaires en matière de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

➢ **Ecran végétal**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions en ajoutant le terme "Ecran végétal" afin de faciliter la compréhension de la nouvelle règle émise dans l'article UA.13.

Nouvelle version du règlement
ECRAN VEGETAL L'écran végétal est composé d'un ensemble de végétaux d'essences variées, agencé de manière à former un brise vue naturel afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le tissu environnant, en jouant notamment sur une variation progressive des hauteurs des plantations.

➢ **Egout du toit**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite modifier la définition de "l'égout du toit" afin de faciliter la compréhension des règles émises dans l'article 10 de toutes les zones urbaines.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
EGOUT DU TOIT Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.	**EGOUT DU TOIT** L'égout du toit correspond à l'intersection entre le haut de la façade et la pente de toit.

➢ **Extension**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite modifier la définition de "l'extension" d'une construction afin de faciliter la compréhension des nouvelles règles émises dans les articles 7, 8 et 10 dans les zones UA, UG et UH et pour lever toute ambigüité d'interprétation.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
EXTENSION Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.	**EXTENSION** Sont considérés comme travaux d'extension ceux ayant pour objet d'agrandir une construction de façon horizontale par une augmentation de son emprise au sol, ou de façon verticale par une surélévation.

- **Hauteur**

Les raisons amenant à la modification

La définition de la "hauteur" d'une construction doit être remaniée afin de prendre en compte la modification de la définition de "l'égout du toit".
Il s'agit également de corriger une erreur concernant le calcul de la hauteur d'une construction en cas de déclivité. Deux règles contradictoires sont prescrites : la hauteur se calcule verticalement en chaque point de la construction, mais également verticalement à partir du point le plus bas de la construction. Pour lever la contradiction de ces deux règles, seule la règle suivante est conservée : la hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction. Cette phrase a également été complétée avec les termes suivants "sur les terrains en pente" pour une meilleure compréhension.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
HAUTEUR […] La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière. En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère. […] Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. […] La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.	**HAUTEUR** […] La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et l'intersection entre le haut de la façade et la pente de toit. En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère. […] Sur les terrains en pente, la hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.

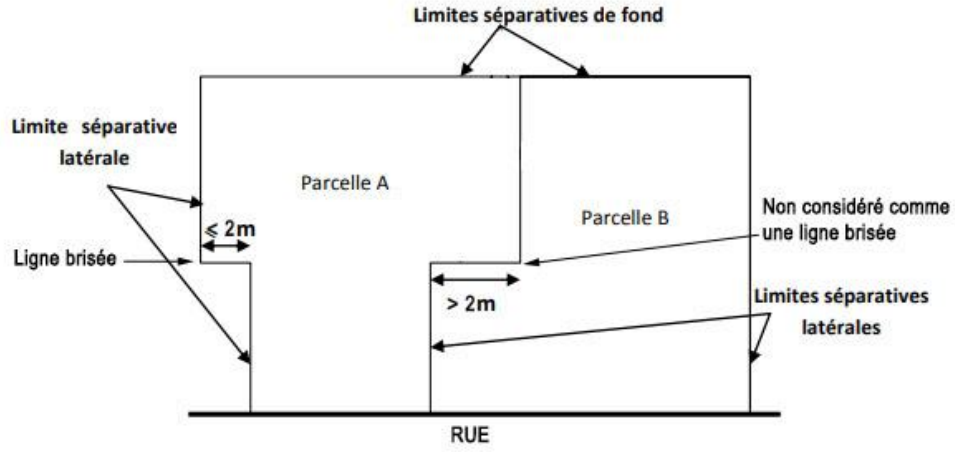
- **Ligne brisée**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions en ajoutant le terme "Ligne brisée" afin de faciliter la compréhension de la nouvelle règle émise dans les articles UG.7 et UH.7 au niveau du point 3.

Nouvelle version du règlement
LIGNE BRISEE Une ligne brisée de limite séparative correspond à des décrochements et/ou des coudes d'une profondeur maximale de 2 mètres.

Exemple de ligne brisée



- **Modénature**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions en ajoutant le terme "Modénature" afin de faciliter la compréhension de la nouvelle règle émise dans le point 2 des articles UA.11, UG.11 et UH.11.

Nouvelle version du règlement
MODENATURE Ce sont les éléments ornementaux d'une façade extérieure qui contribuent à caractériser le style architectural d'un bâtiment et à mettre en valeur la façade. Ces éléments ornementaux permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, …

- **Opération groupée**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions en ajoutant le terme "Opération groupée" afin de faciliter la compréhension de la règle émise dans le point 1 de l'article 3 de toutes les zones urbaines.

Nouvelle version du règlement
OPERATION GROUPEE Il s'agit d'une construction de plusieurs bâtiments sur une unité foncière qui peut ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Place commandée**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions en ajoutant le terme "Place commandée" afin de faciliter la compréhension de la nouvelle règle émise dans l'article 12 de toutes les zones urbaines.

Nouvelle version du règlement
PLACE COMMANDEE Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

- **Puits de lumière**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions en ajoutant le terme "Puits de lumière" afin de faciliter la compréhension de la nouvelle règle émise dans l'article 7 des zones UA, UG et UH.

Nouvelle version du règlement
PUITS DE LUMIERE Un puits de lumière permet d'éclairer une pièce à partir de lumière naturelle. Il s'agit d'une ouverture zénithale (au plafond) qui permet de laisser passer la lumière du jour. Il comporte un châssis fixe. Il peut être translucide ou opaque.

➢ **Retrait par rapport aux limites séparatives et mode de calcul**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite modifier la définition du "Retrait par rapport aux limites séparatives et mode de calcul" afin de faciliter sa compréhension et pour lever toute ambigüité d'interprétation.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieur à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.	**RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL** Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Cette distance est comptée en tous points perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Est pris en compte dans le calcul du retrait tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol, y compris les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, ainsi que les parties enterrées des constructions.

➢ **Substrat**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite apporter une précision dans les définitions en ajoutant le terme "Substrat" afin de faciliter la compréhension de la nouvelle règle émise dans l'article 13 des zones UA, UG et UH.

Nouvelle version du règlement
SUBSTRAT Le substrat d'une toiture végétalisée se compose d'un mélange de terreau, de compost, de mousse, … Il existe des substrats spécialement adaptés à chaque type de toiture végétalisée. Le substrat ne comprend pas la couche drainante composée de cailloux, de gravier et de billes d'argile qui remplit un rôle de drainage afin d'empêcher la formation d'eau stagnante sur le toit.

2.2.2 : Les adaptations réglementaires apportées dans la partie "Dispositions générales"

➢ Modification de l'article 3 - Division du territoire

Les raisons amenant à la modification

L'article 3 qui présente la division du territoire en explicitant la nature des zones doit évoluer au vu des modifications apportées au zonage suite à la création de plusieurs sous-secteurs en UA, de la suppression du sous-secteur UCb et de la création du sous-secteur UCc.
Il s'agit donc ici de faire référence à ces nouveaux sous-secteurs dans ces deux zones.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
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 deux sous-secteurs UAa et UAb. […] - La zone **UC** correspond à des ensembles d'habitats collectifs. Cette zone compte deux sous-secteurs UCa et UCb.	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.

➢ Modification de l'article 6 - Protection, Risque et Nuisance

Concernant le point 2 sur la dissolution du gypse, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des préconisations sur la gestion de l'eau de pluie à la parcelle sur les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. La commune a répondu favorablement à cette demande en ajoutant plusieurs préconisations.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - Dissolution naturelle du gypse Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (se référer au dossier Annexes), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur : - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ; - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes, etc.) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés, d'autre part toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.	**2 - Dissolution naturelle du gypse** Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (se référer au dossier Annexes), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur : - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ; - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées ; - de vérifier la possibilité d'infiltration diffuse des pluies courantes lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h conformément au SAGE Croult- Enghien-Vieille Mer. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes, etc.) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés. Concernant la gestion des eaux pluviales, il est préconisé de réaliser un système d'infiltration diffus des pluies courantes, sauf en cas de gypse affleurant.

➢ **Ajout de l'article 7 - Division parcellaire**

Les raisons amenant à la modification

Le troisième alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. "

Ainsi le principe général impose que les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet sauf stipulations contraires précisées dans le P.L.U. A ce titre, la commune souhaite donc ajouter la stipulation suivante : "En cas de division parcellaire, toute autorisation d'urbanisme s'instruira par rapport à la nouvelle unité foncière après division et en fonction des nouvelles limites séparatives", et ce afin de mieux encadrer les divisions parcellaires en vue de conserver un tissu urbain aéré support d'un cadre de vie de qualité.

Nouvelle version du règlement
ARTICLE 7 - DIVISION PARCELLAIRE En cas de division parcellaire, toute autorisation d'urbanisme s'instruira par rapport à la nouvelle unité foncière après division et en fonction des nouvelles limites séparatives.

- **Ajout de l'article 8 - Stationnement**

Les raisons amenant à la modification

LA DDT 95, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit ajouté la perscription du P.D.U.I.F. concernant l'espace dédié au stationnement vélo sur l'espace public.

Nouvelle version du règlement
ARTICLE 8 - STATIONNEMENT Conformément au P.D.U.I.F., sur le domaine public, une place sur quarante places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines du P.L.U.

- **Ajout de l'article 9 - le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille mer**

Suite aux remarques formulés par la CLE (Commission Locale de l'Eau) du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, lors de la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, la commune a souhaité introduire ce nouveau document, qui a été arrêté le 28 janvier 2020, à travers un nouvel article intitulé le « Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille Mer » dans les dispositions générales du règlement, afin d'informer au mieux les sannoisiens.

Nouvelle version du règlement

ARTICLE 9 - LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020.
Le SAGE, défini à l'article L212-3 du Code de l'Environnement, est un outil de planification de l'eau. Institué pour un sous-bassin, ou un groupement de sous-bassins correspondant à une unité hydrographique cohérente, il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.
Il est constitué des documents suivants :

- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) qui fixe les objectifs stratégiques et spécifiques du SAGE en définissant les priorités du territoire en matière d'eau et de milieux aquatiques et les moyens (techniques et financiers) à mettre en œuvre pour y parvenir. L'ensemble des décisions administratives dans le domaine de l'eau s'appliquant sur le territoire du SAGE doit être compatible avec le PAGD ;

- le règlement qui fixe les règles pour la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD. Il définit notamment les priorités d'usage de la ressource en eau. Ces règles sont opposables à l'Administration et aux tiers. Les décisions prises dans le domaine de l'eau doivent être conformes avec les règles du SAGE.

Ces documents sont accompagnés d'un rapport de présentation et du rapport environnemental.

La portée juridique du règlement est basée sur un rapport de conformité. Cela implique un respect strict par la norme de rang inférieur des règles édictées par le SAGE. Le rapport de conformité entre ces deux normes s'apprécie au regard de l'article du règlement du SAGE. Ainsi, à compter de la date de publication de l'arrêté approuvant le SAGE, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables conformément à l'article L. 212-5-2 du code de l'environnement, à toute personne publique ou privée, notamment pour l'exécution de toutes :

- installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) mentionnés à l'article L.214-2 du même code (relevant de la « nomenclature eau » au titre de la loi sur l'eau) ;
- installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) mentionnées à l'article L.511-1 du même code ;
- opérations entraînant des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvements ou de rejets dans le bassin ou les groupements de sous-bassins concernés, et ce, indépendamment de la notion de seuil figurant dans la « nomenclature eau » ;
- exploitations agricoles procédant à des épandages d'effluents liquides ou solides dans le cadre des articles R. 211-50 à 52 du code de l'environnement.

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA

La zone UA couvre le centre de la commune de part et d'autre la RD 14 (axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais). Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

- **Préambule de la zone UA**

Les raisons amenant à la modification

La création de trois sous-secteurs en zone UA, soit UA1, UAa1 et UAc, pour permettre une densification progressive du centre-ville et prendre en compte des projets de construction en cours d'étude, induit une modification de l'introduction du règlement de la zone UA.
Il s'agit donc ici de faire référence à ces nouveaux sous-secteurs dans l'introduction.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
Cette zone urbaine couvre le centre de la commune de part et d'autre la RD 14 (axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes 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. La zone UA compte deux sous-secteurs UAa et UAb.	*Cette zone urbaine couvre le centre de la commune de part et d'autre la RD 14 (axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes 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. La zone UA compte cinq sous-secteurs UA1, UAa, UAa1, UAb et UAc.*

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 7, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des préscriptions sur la protection du bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains afin que le P.L.U. de Sannois soit compatible avec le SAGE. En effet, la commune étant localisée au sein du bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains, le SAGE demande au P.L.U. de contribuer à la préservation de cette ressource en règlementant les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen.
A ce titre, a été ajouté dans l'article UA.2, une règle qui exige un sondage pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen.

Concernant le point 8, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer demande que pour tout projet situé au sein des enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides, soit vérifié le carctère humide des sols en amont, afin que le P.L.U. soit comptabible avec les préconisations du SAGE. A ce titre, la commune a donc ajouté une règle dans l'article UA.2 pour répondre cette demande.

Nouvelle version du règlement
[…] 7 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée. 8 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver. Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entrainer la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

➢ Article UA.3 - Accès et voirie

Les raisons amenant à la modification

Afin que la densification du centre-ville se fasse de manière plus progressive le long de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais, une prescription supplémentaire est ajoutée sur les caractéristiques des accès en fonction des nouveaux sous-secteurs. Ainsi, les dimensions des accès sont légèrement plus larges pour les sous-secteurs UAb et UAc, et ce pour conserver un tissu urbain sensiblement plus aéré que celui en cœur de ville (UA et UAa).

Par ailleurs, pour garantir la sécurité des usagers des voies, la commune souhaite ajouter une notion supplémentaire à prendre en compte lors des aménagements des accès. Ainsi les termes suivants "notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité" sont ajoutés au paragraphe traitant des risques que les accès ne doivent pas générer.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire : - soit directement par une façade sur rue ; - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres s'il dessert plus de deux logements. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.	1 - Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire : - soit directement par une façade sur rue ; - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres s'il dessert plus de deux logements en zone UA et pour les sous-secteurs UA1, UAa et UAa1 ; - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements pour les sous-secteurs UAb et UAc. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès, notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

➢ Article UA.4 - Desserte par les réseaux

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé, pour rendre compatible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du SAGE, que soit ajouter des prescriptions favorisant les économies d'eau. La commune a donc ajouter une recommandation afin d'assurer une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau pour tous les futurs projets.

Concernant le point 2, il s'agit de corriger une erreur suite à l'absence de prescriptions en cas d'absence de réseau d'assainissement en zone UA. A donc été ajouté dans le point 2 le paragraphe présent dans l'article 4 des zones du P.L.U. en vigueur qui traite de ce point.

Concernant le point 3, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des précisions sur la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. La commune a répondu favorablement à cette demande en ajoutant le texte fourni par le SAGE.

Nouvelle version du règlement
1 - Alimentation en eau potable […] Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin de limiter l'irrigation. 2 - Assainissement des eaux usées […] Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune. 3 - Assainissement des eaux pluviales […] Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, toiture stockante, …), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit ici d'assouplir la règle en précisant que la nouvelle construction peut s'implanter en retrait si la continuité est assurée par des clôtures à créer.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant le traitement des angles et lever toute ambigüité d'interprétation, en spécifiant que ce paragraphe s'applique en cas de dérogation de l'alignement explicité dans le point 1.

Concernant le point 4, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 4 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Concernant le point 9 (nouveau), il s'agit ici d'encadrer la densification du centre-ville et assurer une bonne insertion des projets au sein du parcellaire, en introduisant une bande de constructibilité d'une profondeur de 50 mètres comptée à partir de l'alignement. La commune souhaite, en effet, maintenir un tissu urbain aéré gage du cadre de vie de qualité de Sannois, en préservant les fonds de parcelles qui pourront acceuillir ainsi des espaces végétalisés et créer des îlots verts au cœur de l'opération.

Concernant le point 10 (nouveau), il s'agit ici de prescrire entre le n°21 et le n°25 de la rue du Lieutenant Georges Keiser une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement afin de pouvoir élargir les espaces piétons, le trottoir étant aujourd'hui très étroit, et d'opérer une continuité avec l'opération des Sénioriales au Sud qui est, elle-même, implantée en retrait.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées. Cependant, une construction nouvelle pourra s'implanter en retrait si la continuité est assurée par des constructions et / ou des clôtures existantes. 2 - Les angles de rue peuvent être aménagés en pan coupé arrondi ou droit de manière à améliorer la qualité architecturale. […] 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées. Cependant, une construction nouvelle pourra s'implanter en retrait si la continuité est assurée par des constructions et / ou des clôtures existantes ou à créer. 2 - En dérogation de l'alignement, les angles de rue peuvent être aménagés en pan coupé arrondi ou droit de manière à améliorer la qualité architecturale. […] 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public. […] 9 - Toute construction nouvelle doit s'implanter dans une bande d'une profondeur de 50 mètres mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques.

	10 -Les constructions situées entre le n°21 et le n°25 de la rue du Lieutenant Georges Keiser doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'alignement.

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

Les raisons amenant à la modification

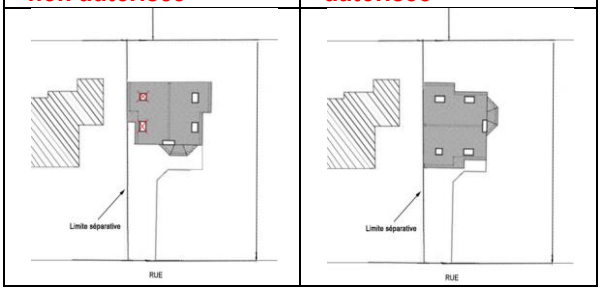
Concernant le point 1, il s'agit ici d'une part d'améliorer la compréhension de cette règle au vu de la définition des baies, et d'autre part de limiter l'implantation de baies ou d'ouvertures en façade implantée en limite séparative qui pourrait engendrer d'éventuels conflits entre voisins. Un schéma a également été ajouté pour faciliter la compréhension de cette prescription.
Par ailleurs, les plans intérieurs n'étant plus fournis dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le sujet de l'éclairement des pièces est inopérante. Ainsi, la notion "assurant l'éclairement des pièces de la construction" est supprimée.

Concernant le point 2, il s'agit ici 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 ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite.
De plus, la commune souhaite augmenter d'un mètre la distance minimale de la marge de recul en cas de façade aveugle afin de maintenir un tissu urbain aéré, support d'un cadre de vie de qualité.
Enfin, la phrase "ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher" est supprimée afin de corriger une erreur au vu de la définition de la baie. En effet, une ouverture à plus de de 1,90 mètre au dessus du plancher n'est pas considérée comme une baie.

Concernant le point 3, il s'agit ici, d'une part de compléter la règle en l'étendant aux jacuzzis, aux saunas et à leurs locaux techniques, et d'autre part de préciser que les rebords de piscine comptent dans le calcul de la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

Concernant le point 5, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 8, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 8 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales.	1 - Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. Aucune baie en façade implantée en limite séparative n'est autorisée. Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse.
	Ouverture en toiture non autorisée / **Ouverture en toiture autorisée** 
2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport à l'ensemble des limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées : - la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies assurant l'éclairement des pièces principales de la construction ; - cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des baies situées à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.	2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport à l'ensemble des limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées : - la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade ou de toiture comportant des baies ; - cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou d'une toiture sans baie.
3 - Les piscines seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.	3 - Les piscines rebords compris, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

[…]	[…]
5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	5 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article : L'extension horizontale ou verticale, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée. En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.
[…]	[…]
8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour les constructions à implanter en retrait les unes des autres, et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite.
De plus, la commune souhaite augmenter d'un mètre la distance minimale entre deux constructions dans le cas de façades aveugles afin de maintenir un tissu urbain aéré, support d'un cadre de vie de qualité.
Par ailleurs, les plans intérieurs n'étant plus fournis dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le sujet de l'éclairement des pièces est inopérante. Ainsi, la notion "assurant l'éclairement des pièces de la construction" est supprimée.
Enfin, la pharse "ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher" est supprimée afin de corriger une erreur au vu de la définition de la baie. En effet, une ouverture à plus de de 1,90 mètre au dessus du plancher n'est pas considérée comme une baie.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la

possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 5, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 5 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à : - […] - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie assurant l'éclairement des pièces principales de la construction ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.	1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à : - […] - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie.
2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article : L'extension verticale ou horizontale d'une construction existante peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.

[…] 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger. […] 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

- **Article UA.9 - Emprise au sol**

Les raisons amenant à la modification

Pour rappel, Sannois souhaite que la densification du centre-ville se fasse de manière plus progressive le long de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamottes et Léon Protais, afin de conserver un cadre de vie agréable et de qualité.
Pour cela, la ville propose de créer un nouveau sous-secteur UAc sur une partie du périmètre de UAb, le long du boulevard Gambetta et du boulevard Maurice Berteaux, et ce afin d'instaurer des règles permettant d'instaurer plus de gradualité notamment au niveau de l'emprise au sol le long de cet axe structurant.
Ainsi, concernant le point 1, le pourcentage de l'emprise au sol des constructions est remanié au regard de l'évolution des périmètres de la zone UA et des sous-secteurs UAa, UAb et UAc. Ce pourcentage croit progressivement en direction de l'hypercentre passant de 55% (pour UAc), à 65% (pour UAb), à 70% (pour UAa), puis 75% (pour UA). Toutefois, Sannois souhaite maintenir la règle actuelle en vigueur, soit 80%, sur les nouveaux sous-secteurs UA1 et UAa1 afin de ne pas compromettre la réalisation de projets en cours d'étude sur ces secteurs. La commune souhaite également légèrement diminuer ce pourcentage en UA (75% contre 80%) et UAa (70% contre 80%) afin d'augmenter le pourcentage de pleine terre (au niveau de l'article 13), et ainsi renforcer la place du végétal et créer des îlots de fraicheur au sein des opérations.
Les secteurs de plan masse, où des projets de construction sont déjà en cours d'étude, font l'objet d'exception. Au regard de la configuration du site, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique.

Concernant le point 2, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.

D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 2 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :	1 - L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :
	- 80% de la surface du terrain en sous-secteurs UA1 et UAa1 ;
- 80% de la surface du terrain en zones UA et UAa ;	- 75% de la surface du terrain en zone UA ;
	- 70% de la surface du terrain en sous-secteur UAa ;
- 65% de la surface du terrain en zone UAb.	- 65% de la surface du terrain en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement ;
	- 55% de la surface du terrain en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement.
2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UA.10 - Hauteur maximum des constructions

Les raisons amenant à la modification

Cette modification s'inscrit dans l'objectif décrit dans le point précédent, c'est-à-dire une densification du centre-ville de manière plus progressive le long de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais, afin de conserver un cadre de vie agréable et de qualité en créant un nouveau sous-secteur UAc, et ce afin d'instaurer des règles permettant d'instaurer plus de gradualité notamment au niveau de la hauteur le long de cet axe structurant.
Ainsi, concernant les points 1 et 2, la hauteur des constructions maximale est remaniée au regard de l'évolution des périmètres de la zone UA et des sous-secteurs UAa, UAb et UAc. La hauteur à l'égout croit progressivement en direction de l'hypercentre passant de 7 m (pour UAc), à 9 m (pour UAb), à 12 m (pour UAa), puis 15 m (pour UA) et la hauteur totale des constructions augmente d'un niveau supplémentaire de 3 mètres pour chacune des zones précitées, excepté pour les secteurs de plan masse où des projets de construction sont déjà en cours d'étude et où des hauteurs spécifiques ont été édifiées au regard de la configuration du site.
Toutefois, la ville souhaite introduire des hauteurs maximales différentes entre les constructions dont le dernier étage correspond à un attique ou à des combles dans le cas de toiture à pans, et celles avec un toit terrasse ou mansardé, afin d'obtenir des volumétries et des formes urbaines diversifiées qui s'intègrent harmonieusement les unes aux autres. Ainsi les constructions dont le dernier étage correspond à un attique ou à des combles dans le cas de toiture à pans sont plus élevées que celles avec un toit terrasse ou mansardé.

Par ailleurs, pour favoriser l'accueil d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée des constructions le long de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux du centre-ville, Sannois souhaite augmenter d'un mètre la hauteur maximale autorisée.
Enfin, concernant l'implantation des lucarnes en toiture, la ville souhaite réintégrer une règle prescrite dans l'ancien règlement du P.O.S.

Concernant le point 3 (nouveau), pour encadrer la densification du centre-ville le long des voies étroites (inferieures à 10 mètres) la commune souhaite instaurer une nouvelle règle qui limite la hauteur de la construction à la largeur de la voie.

Concernant le point 4 (qui devient le point 5 dans la nouvelle version), il s'agit ici de renforcer la transition nuancée en terme de hauteur entre les nouvelles constructions situées en UA et le tissu pavilonnaire environnant situé en zones UG ou UH, en explicitant avec précision le type d'épannelage souhaité afin d'obtenir des gabarits homogènes entre les futures constructions et celles existantes. Cette modification s'inscrit dans la volonté communale de préserver le cadre de vie de qualité sannoisien.

Concernant le point 5 (qui devient le point 6 dans la nouvelle version), il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.
Concernant le point 7 (qui devient le point 8 dans la nouvelle version), il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 7 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder : - 15 mètres en zone UA ; - 12 mètres en secteur UAa ; - 9 mètres en secteur UAb.	1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder : - 15 mètres en zone UA ; - 12 mètres en sous-secteur UAa ; - 9 mètres en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 où la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement ; - 7 mètres en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 où la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement.
2 - La hauteur totale des constructions (au faitage ou à l'acrotère) mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder : - 18 mètres en zone UA ; - 15 mètres en sous-secteur UAa ;	2 - La hauteur totale des constructions (au faitage ou à l'acrotère) mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder : - 18 mètres en zone UA pour les constructions dont le dernier étage correspond à un attique ou à des combles dans le cas de toiture à pans et 15 mètres pour les constructions avec un toit terrasse ou mansardé ; - 18 mètres en sous-secteur UA1 ; - 15 mètres en sous-secteur UAa pour les constructions dont le dernier étage correspond à un attique ou à des combles dans le cas de toiture à pans et 12 mètres

	pour les constructions avec un toit terrasse ou mansardé ; - 15 mètres en sous-secteur UAa1 ;
- 12 mètres en secteur UAb.	- 12 mètres en sous-secteur UAb pour les constructions dont le dernier étage correspond à un attique ou à des combles dans le cas de toiture à pans et 9 mètres pour les constructions avec un toit terrasse ou mansardé, excepté pour le secteur de plan masse n°2 où la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement ; - 10 mètres en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 où la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement. Pour la zone UA et les sous-secteurs UA1, UAa, UAa1 et UAb, dans le cas d'une construction abritant des rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activités et/ou de services, une hauteur supplémentaire de 1 mètre pourra être attribuée uniquement au rez-de-chaussée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera augmentée de 1 mètre. Les lucarnes peuvent dépasser la hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur se mesure au linteau des baies
3 - Une transition nuancée en termes de hauteur devra être assurée entre les nouvelles constructions situées en UA et le tissu pavilonnaire environnant situé en zones UG ou UH.	3 - 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. 4 - Une transition nuancée en terme de hauteur devra être assurée entre les nouvelles constructions situées en UA et le tissu pavilonnaire environnant situé en zones UG ou UH.

	Les hauteurs des nouvelles constructions (à l'égout du toit et totale) doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes ou avoisinantes situées dans les zones UG et UH. Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans des gabarits homogènes à ceux des constructions attenantes de manière à ne pas permettre des émergences bâties qui viendraient par une trop grande hauteur ou un épannelage inadapté, perturber les paysages et caractères environnants. Un épannelage des hauteurs, de manière graduelle et adapté à la profondeur et à la forme du terrain accueillant les futures constructions, devra donc être réalisé.
[…]	[…]
5 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	6 - Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article : L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Cette extension horizontale ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger et doit être réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîtage. Pour rappel, l'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée comme indiqué dans le cas dérogatoire du point 5 de l'article UA.7.
[…]	[…]
7 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UA.11 - Aspect des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, la commune souhaite instaurer une nouvelle prescription au niveau des couleurs des façades. En effet, Sannois a la volonté de préconiser l'utilisation de couleur claire en façade car la couleur des murs influe grandement sur l'absorption de la chaleur. En effet, les couleurs claires réfléchissent la lumière du soleil, alors que les couleurs sombres l'absorbent, et transmettent donc la chaleur. Il s'agit donc ici d'améliorer le confort des usagers dans leur déambulation sur l'espace public lors des périodes de forte chaleur et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.
Par ailleurs, la commune souhaite également ajouter une nouvelle prescription afin de préserver le bâti de caractère de Sannois lors de leur rénovation ou leur ravalement si les façades sont en en pierre calcaire et en meulières. Ces dernières devront rester apparentes et l'ensemble des modénatures existantes devront être préservées ou redessinées.

Concernant le point 3, pour encadrer la densification du centre-ville et assurer une bonne insertion des projets au sein d'un parcellaire peu profond et très fréquemment en limite du tissu pavillonnaire, la commune souhaite instaurer un ensemble de prescriptions pour encadrer la profondeur des constructions et leurs formes, excepté pour les sous-secteurs UA1 et UAa1 afin de ne pas compromettre la réalisation de projets en cours d'étude sur ces sites. Il s'agit ici de maintenir un tissu urbain aéré gage du cadre de vie de qualité de Sannois.
Enfin, sur la forme, la ville souhaite encadrer également les constructions en peigne afin que les futurs projets s'inscrivent harmonieusement dans le tissu urbain actuel du centre-ville. Les constructions en peigne seront admises, mais sous certaines conditions, excepté pour les secteurs UA1 et UAa1 et le secteur de plan masse n°2 où un projet de construction est déjà en cours d'étude.

Concernant le point 4, plusieurs modifications sont faites :
- Un dégré de pente minimale de 35° est imposé afin d'éviter une trop grande diversité de pentes de toit ;
- Les toits mansardés dans le sous-secteur UAc ne sont pas autorisés afin de conserver des formes urbaines et des gabarits homogènes dans ce sous-secteur.
- La phrase portant sur les ouvertures en toitures est remaniée pour une meilleure compréhension.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous certaines conditions. Afin de préserver et harmoniser les volumes des constructions liés aux nombreuses toitures en pente en centre-ville, la commune souhaite apporter des précisions réglementaires sur la réalisation des toitures terrasses en insérant plusieurs notions environnementales qui sont : la végétalisation, un dispositif de rétention des eaux pluviales et la production d'énergie renouvelable.

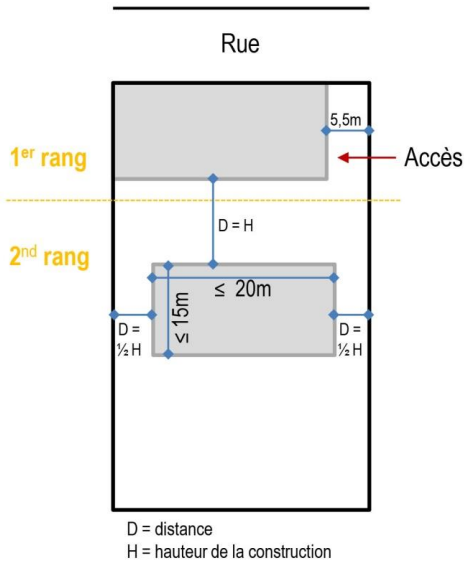
Concernant le point 7, plusieurs évolutions sont apportées :
- La possibilité de réaliser un mur plein en bordure des voies est supprimée afin de créer une certaine transparence entre espace public et espace privé et de renforcer la perception du végétal situé à l'arrière des clôtures depuis la voie.
- Le PVC est ajouté comme matériau autorisé pour les clôtures à claire-voie. Il s'agit de prendre en compte ce nouveau matériau communément utilisé aujourd'hui.
- Pour lever toute ambigüité d'interprétation, il est précisé que les piliers sont compris dans le calcul de la hauteur des clôtures.

- Pour éviter une largeur de portail trop large qui réduise le nombre de places de stationnement sur la voie publique, la largeur du portail est limitée à 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse. Il s'agit d'une recommandation dans la version du P.L.U. en vigueur.

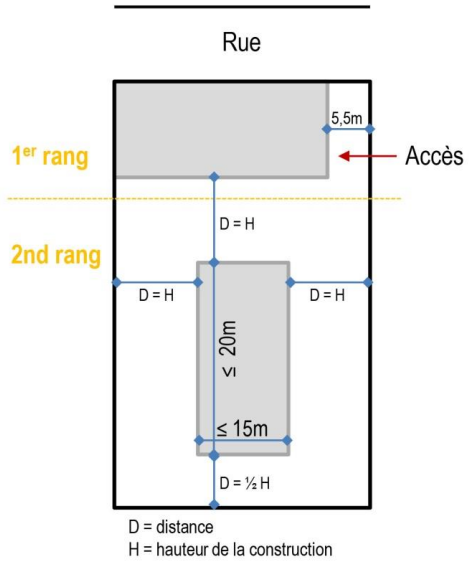
Concernant le point 8, il s'agit ici de faire référence à l'espace paysager remarquable suite à sa création dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal communal qui participe activement à son identité et au cadre de vie caractéristique de Sannois. De plus, suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine bâti protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - Matériaux et revêtements […]	2 - Matériaux et revêtements […] Les couleurs claires seront préconisées afin de satisfaire aux objectifs de développement durable de lutte contre les Îlots de chaleur. […] Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierre calcaire et en meulières doivent rester apparentes. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.
3 - Volumes […]	3 - Volumes […] Les constructions ne peuvent avoir une profondeur de plus de 15 mètres, excepté pour celles qui sont destinées exclusivement à accueillir des activités économiques et pour les sous-secteurs UA1 et UAa1. Le linéaire de façade (avant et arrière) ne doit pas être supérieur à 20 mètres pour les constructions implantées au-delà du premier rang par rapport à l'alignement et pour celles qui s'implantent dans le sens de la profondeur du terrain, excepté pour les sous-secteurs UA1 et UAa1.

Exemple d'implantation de la construction en 2nd rang parallèlement à l'alignement



Exemple d'implantation de la construction en 2nd rang dans le sens de la profondeur du terrain



Les constructions en peigne sont admises dès lors que :

- la façade du terrain a une longueur minimale de 40 mètres sur une seule voie ;

	- la profondeur de la façade qui se détache de la façade principale ne doit pas être supérieure à 5 mètres ; - la longueur de la façade qui se détache de la façade principale ne doit pas être supérieure à 10 mètres ; - dans le cas de plusieus volumes en peigne sur la façade principale, la distance comptée entre tous points des façades des volumes en peigne se faisant face, terrasses et balcons compris, doit être au moins égale à 12 mètres. Les constructions en peigne sont admises sans condition pour les sous-secteurs UA1 et UAa1 et le secteur de plan masse n°2 situé en annexe du règlement. […]
4 - <u>Toitures</u> […]	4 - <u>Toitures</u> […] Les toitures à deux pans devront respecter un angle minimal de pente à 35°. En UAc, les toits mansardés sont interdits.
Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au pan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade. […]	[…] Les ouvertures en toiture sont admises sous forme de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture ou sous forme de lucarnes. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au pan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade. […] Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, à l'exception des parties privatives destinées aux résidents dans le cadre d'un habitat collectif, et qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

7 - Clôture En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […] Il est recommandé que la largeur du portail n'excède pas 3,5 mètres. […]	7 - Clôture En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales. La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […] La largeur du portail ne doit pas excéder 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse. […]
8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - […] - les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits les surélévations ou les extensions	8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Sur les éléments bâtis, isolés ou situés dans l'espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - […] - les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié sont autorisés, mais doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits

lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture. - […] - les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.	les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture. - […] - les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

➢ Article UA.12 - Stationnement

Les raisons amenant à la modification

Île-de-France Mobilités, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que les règles portant sur le nombre de place de stationenment pour les véhicules motorisés pour les bureaux et le nombre de places de stationnement vélos pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soient modifiées, afin de rendre comptabible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du P.D.U.I.F et le code de la construction et de l'habitation. A ce titre, la commune a donc modifié les règles en conséquence pour d'une part établir une norme plafond et non une norme plancher concernant les bureaux, et d'autre part instaurer des normes vélos pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; […]	1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; - pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;

2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.	[…] 2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions sont ajoutées afin :
- d'encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places ;
- d'éviter des problèmes de stationnement en cas de réalisation de places commandées dans les opérations d'habitat collectif ;
- de limiter l'impact visuel du stationnement en surface pour les opérations d'habitat collectif ;
- de prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de la création de places à l'extérieur en exigeant des surfaces drainantes ;
- d'éviter des problèmes de saturation du stationnement sur l'espace public en précisant que tout nouveau logement créé dans une construction existante nécessite la création de places de stationnement.

Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions". Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser. Pour toute nouvelle opération de construction et/ou d'aménagement de plus de 5 logements, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur. Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé. […]

➢ Article UA.13 - Espaces libres et plantations

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite renforcer la prégnance des espaces verts au sein des opérations d'habitat collectif en centre-ville pour participer à l'embellissement du paysage urbain et développer des îlots de fraicheur au sein de ce tissu urbain dense en permettant d'ombrager tant l'espace privé que public en période estivale. Il s'agit également d'assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle au vu des nombreux épisodes pluviaux violents ces dernières années.

Pour cela, la ville souhaite ajouter plusieurs prescriptions :

- Remanier et renforcer le pourcentage de pleine de terre au regard de l'évolution des périmètres de la zone UA et des sous-secteurs UAa, UAb et UAc. Ainsi, ce pourcentage a augmenté pour les zones UA et UAa en passant de 10% à 20%, et pour le sous-secteur UAb en passant de 30% à 35%. De plus, ce pourcentage croit progressivement depuis l'hypercentre passant de 20% (pour UA et UAa) à 35% (pour UAb) et à 40% (pour UAc). Toutefois, le taux de 10% est maintenu pour les sous-secteurs UA1 et UAa1 afin de ne pas compromettre la réalisation de projets en cours d'étude sur ces sites. Les secteurs de plan masse, où des projets de construction sont déjà en cours d'étude, font l'objet également d'exception au regard de la configuration du site.

- Appliquer les règles de l'article 13 sur la construction située sur le terrain mère en cas de division parcellaire.

- Exiger que l'intégralité des espaces de pleine terre soit végétalisée et plantée.

- Conserver les arbres existants ou à défaut les remplacer et imposer la plantation d'un arbre tous les 50 m² d'espace de pleine terre avec une taille minimale du tronc (20 cm à 1 mètre du sol) afin que soient plantés des arbres d'un certain volume.

- Exiger que la bande non construite des fonds de parcelle, située en limite des zones UG et UH, soit plantée de manière à former un écran végétal afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le tissu environnant par un ensemble de végétaux d'essences variées, agencé de manière à former un brise vue naturel.

- Fixer une épaisseur de substrat minimale dans le cas de toiture terrasse végétalisée et sur les dalles situées au-dessus des parkings souterrains afin de permettre à la végétation de se développer avec une plus grande variété de plantations (herbacées, plantes grasses, bulbes, arbustes et arbres), qu'elle soit pérenne, d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et un bon pouvoir drainant.

Pour protéger le cadre environnemental de qualité de son territoire et poursuivre sa valorisation, la commune souhaite insérer dans cet article un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante. L'objectif de cette initiative est de protéger les espaces verts et renforcer la qualité des paysages urbains qui offrent un cadre végétal très varié grâce à la diversité des plantations.

Ces prescriptions portent sur :

- Des recommandations sur la composition des espaces verts.

- Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe du règlement. Son objectif est de donner un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle.

- Une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire est insérée en annexe du règlement. Il s'agit ici de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité.

- L'indication du site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Enfin, concernant les prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, deux modifications sont apportées :

- Faire référence à l'espace paysager remarquable suite à sa création dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal communal qui participe activement à son identité et au cadre de vie caractéristique de Sannois.

- Augmenter la taille minimale du tronc passant de 10 cm à 20 cm à 1 mètre du sol, pour être en adéquation avec la nouvelle règle édictée sur les plantations d'arbres au sein des espaces de pleine terre.

De plus, suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine végétal protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…] Devront être conservés en espace de pleine terre, au minimum : - 10% de la surface totale de l'unité foncière en zones UA et UAa ; - 30% de la surface totale de l'unité foncière en zone UAb.	[…] Devront être conservés en espace de pleine terre, au minimum : - 10% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteurs UA1 et UAa1 ; - 20% de la surface totale de l'unité foncière en zones UA et UAa ; - 35% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 situé en annexe du règlement ;

	- 40% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 situé en annexe du règlement. Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée. L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. Le traitement végétal des espaces libres doit privilégier une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, des lors que leur superficie le permet. Leur traitement paysager doit également être approprié à leur fonction en tenant compte : - de l'ensoleillement ; - du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet ; - de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ; - de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale. Les arbres existants doivent être de préférence maintenus, à défaut ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet. A minima, un arbre ayant un tronc de 20 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol doit être planté par tranche complète de 50 m^2 d'espace de pleine terre.

	La bande non construite des fonds de parcelle, située en limite des zones UG et UH, devra être plantée de manière à former un écran végétal. Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation. Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm. Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie. Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org/. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration ; - […] - les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante. […]	Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Sur les éléments végétaux isolés identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, et pour les arbres situés dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou les arbres situés dans l'espace paysager remarquable sont soumis à déclaration ; - […] - les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante. […]

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UC

La zone UC correspond à des ensembles d'habitats collectifs.

- **Préambule**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit ici de modifier le préambule de la zone UC suite à la suppression du sous-secteur UCb basculé en zone naturelle Np, et à la création d'un nouveau sous-secteur UCc au vu du projet en cours d'étude sur le secteur des Bas des Aulnaies dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
Cette zone urbaine correspond à des ensembles d'habitats collectifs. La zone UC compte deux sous-secteurs UCa et UCb. […]	*Cette zone urbaine correspond à des ensembles d'habitats collectifs. La zone UC compte deux sous-secteurs UCa et UCc.* […]

- **Article UC.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 8, Sannois souhaite préserver son tissu commercial et en particulier favoriser la revitalisation des petits pôles commerciaux. Il s'agit, d'ailleurs, d'un objectif inscrit dans le P.A.D.D. du P.L.U.
La commune a donc la volonté de compléter les dispositifs de protection des commerces déjà présents dans le P.L.U. en vigueur. A ce titre, la ville a mis en place une prescription dans la zone UC pour protéger les commerces implantés en rez-de-chaussée des constructions situées au niveau du mail de l'Eglise et des rues de l'Eglise et du 8 mai 1945. Ainsi, l'article UC.1 interdit la transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux situées en rez-de-chaussée qui sont indiquées sur le plan de zonage.

Concernant le point 9, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que les zones humides avérées de la commune soient protégées afin que le P.L.U. soit comptabible avec les préconisations du SAGE. A ce titre, la commune a donc ajouté le texte et la carte fournis par le SAGE qui identifie une zone humide avérée en zone urbaine, UC, au sein des espaces paysagers le long de l'A115. Il s'agit d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Nouvelle version du règlement
[…] 8 - La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, identifiées sur le plan de zonage. 9 - Dans les zones humides avérées identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, toute construction ou activité qui nuirait à la préservation du caractère humide de la zone et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchement, mise en eau, et tout aménagement permanant ou temporaire qui n'aurait pas pour but de préserver ou de restaurer la zone humide.

➢ Article UC.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 5, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des préscriptions sur la protection du bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains afin que le P.L.U. de Sannois soit compatible avec le SAGE. En effet, la commune étant localisée au sein du bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains, le SAGE demande au P.L.U. de contribuer à la préservation de cette ressource en règlementant les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen.
A ce titre, a été ajouté dans l'article UA.2, une règle qui exige un sondage pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen.

Concernant le point 6, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer demande que pour tout projet situé au sein des enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides, soit vérifié le carctère humide des sols en amont, afin que le P.L.U. soit comptabible avec les préconisations du SAGE. A ce titre, la commune a donc ajouté une règle dans l'article UC.2 pour répondre cette demande.

Nouvelle version du règlement
[…] 5 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée. 6 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis

les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.
Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entrainer la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

➢ Article UC.3 - Accès et voirie

Les raisons amenant à la modification

Pour garantir la sécurité des usagers des voies, la commune souhaite ajouter une notion supplémentaire à prendre en compte lors des aménagements des accès. Ainsi les termes suivants "notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité" sont ajoutés au paragraphe traitant des risques que les accès ne doivent pas générer.

La zone UC étant composée de grandes parcelles souvent encadrées de plusieurs voies, l'obligation d'un seul accès véhicule par unité foncière apparaît trop contraignant pour les futures opérations d'habitat collectif. Afin de faciliter la desserte et la circulation au sein des futures opérations, la commune souhaite supprimer cette règle.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.	1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès, notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

➢ Article UC.4 – Desserte par les réseaux

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé, pour rendre compatible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du SAGE, que soit ajouter des prescriptions favorisant les économies d'eau. La commune a donc ajouter une recommandation afin d'assurer une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau pour tous les futurs projets.

Concernant le point 3, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des précisions sur la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. La commune a répondu favorablement à cette demande en ajoutant le texte fourni par le SAGE.

Nouvelle version du règlement
1 - Alimentation en eau potable […] Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin de limiter l'irrigation. 3 - Assainissement des eaux pluviales […] Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, toiture stockante, …), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit ici d'assouplir la règle pour le nouveau sous-secteur UCc en précisant que la nouvelle construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait au vu du projet en cours d'étude sur le secteur des Bas des Aulnaies dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

Concernant le point 3, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 3 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - [...] Dans la zone UCa les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, aucune distance minimum n'est exigée. […] 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	1 - [...] Dans les sous-secteurs UCa et UCc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, aucune distance minimum n'est exigée. […] 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public. […]

➢ Article UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, il s'agit d'une part 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 ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite.

Concernant le point 3, il s'agit ici, d'une part de compléter la règle en l'étendant aux jacuzzis, aux saunas et à leurs locaux techniques, et d'autre part de préciser que les rebords de piscine comptent dans le calcul de la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

Concernant le point 6, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…]	[…]
2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées : - la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 10 mètres en cas de façade comportant des baies assurant l'éclairement des pièces principales de la construction ;	2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées : - la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative sera au moins égale à 10 mètres en cas de façade comportant des baies assurant l'éclairement des pièces principales de la construction ;
[…]	[…]
3 - Les piscines seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives. […]	3 - Les piscines rebords compris, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives. […]
6 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	6 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions.

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 5, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 5 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…] 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	[…] 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UC.9 - Emprise au sol

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 4, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 4 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…] 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	[…] 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UC.10 - Hauteur maximum des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 3, il s'agit ici de supprimer la règle sur la zone UCb qui n'existe plus et d'instaurer, pour le nouveau sous-secteur UCc, une règle adaptée au projet en cours d'étude sur le secteur des Bas des Aulnaies dans le cadre du nouveau Projet de Renouvellement Urbain, en diminuant la hauteur des constructions de deux niveaux en passant de 18 à 12 mètres.

Concernant le point 7, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 7 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…]	[…]
1 - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 18 mètres.	1 - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 18 mètres.
2 - Dans le secteur UCa, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 22 mètres.	2 - Dans le sous-secteur UCa, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 22 mètres.
3 - Dans le secteur UCb, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres.	3 - Dans le sous-secteur UCc, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.
[…]	[…]
7 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	7 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UC.11 - Aspect des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, la commune souhaite instaurer une nouvelle prescription au niveau des couleurs des façades. En effet, Sannois a la volonté de préconiser les couleurs claires car la couleur des murs influe grandement sur l'absorption de la chaleur. En effet, les couleurs claires réfléchissent la lumière du soleil, alors que les couleurs sombres l'absorbent, et transmettent donc la chaleur. Il s'agit donc ici d'améliorer le confort des usagers dans leur déambulation sur l'espace public lors les périodes de forte chaleur et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

Concernant le point 4, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, recommande que la prescription portant sur la réalisation de toitures végétalisées soit étendue à la zone UC en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avéré. Afin de faciliter une gestion à la source des pluies, la commune a répondu favorablement à cette demande.

Concernant le point 7 (qui devient le point 4 suite à une erreur de numérotation), des évolutions sont apportées :

- Le PVC est ajouté comme matériau autorisé pour les clôtures à claire-voie. Il s'agit de prendre en compte ce nouveau matériau communément utilisé aujourd'hui.
- Pour lever toute ambigüité d'interprétation, il est précisé que les piliers sont compris dans le calcul de la hauteur des clôtures.
- Pour éviter une largeur de portail trop large qui réduise le nombre de places de stationnement sur la voie publique, la largeur du portail est limitée à 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse. Il s'agit d'une recommandation dans la version du P.L.U. en vigueur.

Concernant le point 8, suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine bâti protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - Matériaux et revêtements [...]	2 - Matériaux et revêtements [...] Les couleurs claires seront privilégiées afin de satisfaire aux objectifs de développement durable de lutte contre les Îlots de chaleur. 3 - Toitures Il est recommandé de réaliser des toitures végétalisées en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avérée.
7 - Clôture […] Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales.	4 - Clôture […] Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […] Il est recommandé que la largeur du portail n'excède pas 3,5 mètres. […] 8 - <u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - […] - les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture. - […] - les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.	La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […] La largeur du portail ne doit pas excéder 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse. […] 8 - <u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - […] - les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié sont autorisés, mais doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture. - […] - les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

➢ Article UC.12 - Stationnement

Les raisons amenant à la modification

Île-de-France Mobilités, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que les règles portant sur le nombre de place de stationenment pour les véhicules motorisés pour les bureaux et le nombre de places de stationnement vélos pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soient modifiées, afin de rendre comptabible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du P.D.U.I.F et le code de la construction et de l'habitation. A ce titre, la commune a donc modifié les règles en conséquence pour d'une part établir une norme plafond et non une norme plancher concernant les bureaux, et d'autre part instaurer des normes vélos pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; […]	1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; - pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ; […]
2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.	2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions sont ajoutées afin :
- d'instaurer une nouvelle règle adaptée au projet en cours d'étude dans le sous-secteur UCa ;
- d'encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places ;
- d'éviter des problèmes de stationnement en cas de réalisation de places commandés dans les opérations d'habitat collectif.

Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement, excepté pour les studios en sous-secteur UCa où il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 studios ; […] Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions". Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser. […]

➢ Article UC.13 - Espaces libres et plantations

Les raisons amenant à la modification

Pour protéger le cadre environnemental de qualité de son territoire et poursuivre sa valorisation, la commune souhaite insérer dans cet article un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante. L'objectif de cette initiative est de protéger les espaces verts et renforcer la qualité des paysages urbains qui offrent un cadre végétal très varié grâce à la diversité des plantations. Ces prescriptions portent sur :

- Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe du règlement. Son objectif est de donner un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle.

- Une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire est insérée en annexe du règlement. Il s'agit ici de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité.

- Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Enfin, les prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont ajoutées suite au classement d'un ensemble d'arbres à protéger dans cette zone.

Nouvelle version du règlement

[…]
Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org/.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration ;

- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;

- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

2.2.5 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UF

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

➢ Article UF.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 4, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des préscriptions sur la protection du bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains afin que le P.L.U. de Sannois soit compatible avec le SAGE. En effet, la commune étant localisée au sein du bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains, le SAGE demande au P.L.U. de contribuer à la préservation de cette ressource en règlementant les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen.
A ce titre, a été ajouté dans l'article UF.2, une règle qui exige un sondage pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen.

Concernant le point 5, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer demande que pour tout projet situé au sein des enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides, soit vérifié le carctère humide des sols en amont, afin que le P.L.U. soit comptabible avec les préconisations du SAGE. A ce titre, la commune a donc ajouté une règle dans l'article UF.2 pour répondre cette demande.

Nouvelle version du règlement
[…] 4 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée. 5 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver. Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entrainer la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

➢ Article UF.3 - Accès et voirie

Les raisons amenant à la modification

Pour garantir la sécurité des usagers des voies, la commune souhaite ajouter une notion supplémentaire à prendre en compte lors des aménagements des accès. Ainsi les termes suivants "notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité" sont ajoutés au paragraphe traitant des risques que les accès ne doivent pas générer.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. […]	1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès, notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité. […]

➢ Article UF.4 – Desserte par les réseaux

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé, pour rendre compatible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du SAGE, que soit ajouter des prescriptions favorisant les économies d'eau. La commune a donc ajouter une recommandation afin d'assurer une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau pour tous les futurs projets.

Concernant le point 3, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des précisions sur la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. La commune a répondu favorablement à cette demande en ajoutant le texte fourni par le SAGE.
De plus, le SAGE demande que soit intégré un objectif de désimperméabilisation afin que le P.L.U. de Sannois soit compatible avec les préconisations du SAGE. Cet objectif de désimperméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables et permettre ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement.
Pour répondre à cette demande, la ville a donc ajouter une règle concernant les projets d'extension ou de nouvelle construction sur une unité foncière qui, aujourd'hui, ne respecte pas la gestion à la source des pluies courantes afin d'améliorer la perméabilité du site.

Nouvelle version du règlement

1 - Alimentation en eau potable
[…]

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin de limiter l'irrigation.

3 - Assainissement des eaux pluviales
[…]
Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, toiture stockante, …), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Dans un objectif de désimperméabilisation lors d'un projet d'extension ou de nouvelle construction sur une unité foncière qui, aujourd'hui, ne respecte pas la gestion à la source des pluies courantes (correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h), il est préconisé :
- soit une déconnexion des eaux pluviales du réseau pour les pluies courantes ;
- soit une désimperméabilisation des sols à hauteur de 10% des sols imperméabilisés.

➢ Article UF.11 - Aspect des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 4, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, recommande que la prescription portant sur la réalisation de toitures végétalisées soit étendue à la zone UF en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avéré. Afin de faciliter une gestion à la source des pluies, la commune a répondu favorablement à cette demande.

Concernant le point 7, des évolutions sont apportées :
- Le PVC est ajouté comme matériau autorisé pour les clôtures à claire-voie. Il s'agit de prendre en compte ce nouveau matériau communément utilisé aujourd'hui.
- Pour lever toute ambigüité d'interprétation, la ville souhaite préciser que les piliers sont compris dans le calcul de la hauteur des clôtures.
- Le type de clôtures au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé ou en limite d'une zone naturelle est modifié pour préserver le caractère naturel du secteur dans lequel la clôture doit être édifiée et permettre le passage de la petite faune.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
4 - Toitures […]	4 - Toitures […] Il est recommandé de réaliser des toitures végétalisées en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avérée.
7 - Clôture […] Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […]	7 - Clôture […] Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales. La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […] Les clôtures implantées au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé délimité sur le plan de zonage, et / ou en limite d'une zone naturelle seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

➢ Article UF.12 - Stationnement

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, recommande que la prescription de surfaces drainantes pour les places de stationnement situées en surface soit étendue à la zone UF. Afin de faciliter une gestion à la source des pluies, la commune a répondu favorablement à cette demande.

Concernant le point 2, Île-de-France Mobilités, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que la règle portant sur le nombre de places de stationnement vélos pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soit modifiée, afin de rendre comptabible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du P.D.U.I.F et le code de la construction et de l'habitation. A ce titre, la commune a donc modifié la règle en conséquence en instaurant des normes vélos pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
	1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] Il est recommandé que les places de stationnement situées en surface soient réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.
2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins, d'une superficie minimum de 5 m².	2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, une nouvelle prescription est ajoutée afin d'encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places.

Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions". […]

➢ Article UF.13 - Espaces libres et plantations

Les raisons amenant à la modification

Pour protéger le cadre environnemental de qualité de son territoire et poursuivre sa valorisation, la commune souhaite insérer dans cet article un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante. L'objectif de cette initiative est de protéger les espaces verts et renforcer la qualité des paysages urbains qui offrent un cadre végétal très varié grâce à la diversité des plantations. Ces prescriptions portent sur :

- Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe du règlement. Son objectif est de donner un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle.

- Une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire est insérée en annexe du règlement. Il s'agit ici de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité.

- Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Enfin, les prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont ajoutées suite au classement d'un ensemble d'arbres à protéger dans cette zone.

Nouvelle version du règlement
[…] Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org/.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration ;

- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;

- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

2.2.6 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UG

La zone UG est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et de plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur.

➢ Article UG.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 5, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des préscriptions sur la protection du bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains afin que le P.L.U. de Sannois soit compatible avec le SAGE. En effet, la commune étant localisée au sein du bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains, le SAGE demande au P.L.U. de contribuer à la préservation de cette ressource en règlementant les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen.
A ce titre, a été ajouté dans l'article UG.2, une règle qui exige un sondage pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen.

Concernant le point 6, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer demande que pour tout projet situé au sein des enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides, soit vérifié le carctère humide des sols en amont, afin que le P.L.U. soit comptabible avec les préconisations du SAGE. A ce titre, la commune a donc ajouté une règle dans l'article UG.2 pour répondre cette demande.

Nouvelle version du règlement
[…] 5 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée. 6 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver. Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entrainer la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

➢ Article UG.3 - Accès et voirie

Les raisons amenant à la modification

Pour garantir la sécurité des usagers des voies, la commune souhaite ajouter une notion supplémentaire à prendre en compte lors des aménagements des accès. Ainsi les termes suivants "notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité" sont ajoutés au paragraphe traitant des risques que les accès ne doivent pas générer.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.	1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès, notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

➢ Article UG.4 – Desserte par les réseaux

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé, pour rendre compatible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du SAGE, que soit ajouter des prescriptions favorisant les économies d'eau. La commune a donc ajouter une recommandation afin d'assurer une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau pour tous les futurs projets.

Concernant le point 3, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des précisions sur la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. La commune a répondu favorablement à cette demande en ajoutant le texte fourni par le SAGE.

Nouvelle version du règlement
1 - Alimentation en eau potable […] Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou

encore de la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin de limiter l'irrigation.

3 - Assainissement des eaux pluviales
[…]
Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, toiture stockante, …), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 4, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 4 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article : L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne

[…] 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée. En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger. […] 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public. […]

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit ici d'une part d'améliorer la compréhension de cette règle au vu de la définition des baies, et d'autre part de limiter l'implantation de baies ou d'ouvertures en façade implantée en limite séparative qui pourrait engendrer d'éventuels conflits entre voisins. Un schéma a également été ajouté pour faciliter la compréhension de cette prescription.

Concernant le point 3, il s'agit d'une part 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 ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. D'autre part, il s'agit également de compléter la règle concernant la marge de recul à appliquer pour les constructions à implanter en retrait des limites séparatives. En sus des façades comportant des baies, cette marge de recul devra également s'appliquer dans le cas de toiture comportant des baies afin de limiter au maximum les vues sur la parcelle voisine.
De plus, au vu des tracés des limites parcellaires souvent non linéaires dus aux nombreuses divisions parcellaires au sein du tissu pavillonnaire, la ville souhaite insérer une souplesse dans l'application de la règle de la marge de recul pour prendre en compte les décrochements peu profonds.
En outre, la commune souhaite augmenter d'un mètre la distance minimale de la marge de recul en cas de façade aveugle afin de maintenir un tissu urbain aéré, support d'un cadre de vie de qualité.
Enfin, la phrase "ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher" est supprimée afin de corriger une erreur au vu de la définition de la baie. En effet, une ouverture à plus de de 1,90 mètre au dessus du plancher n'est pas considérée comme une baie.

Concernant le point 4, il s'agit ici, d'une part de compléter la règle en l'étendant aux jacuzzis, aux saunas et à leurs locaux techniques, et d'autre part de préciser que les rebords de piscine comptent dans le calcul de la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

Concernant le point 5, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la

rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 8, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 8 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

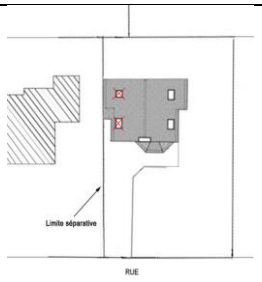
Concenant le point 9, la commune souhaite augmenter de 1,5 mètre la distance minimale d'implantation de la nouvelle limite séparative en cas de division parcellaire afin de préserver les espaces jardins et maintenir un tissu urbain aéré, supports d'un cadre de vie de qualité.

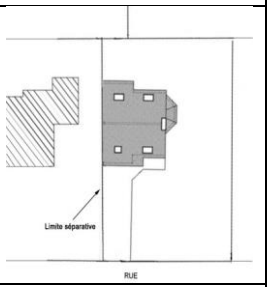
<table>
<tr><th>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</th><th>Nouvelle version du règlement</th></tr>
<tr><td>1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- sur l'une des limites séparatives latérales ;

- soit en retrait des limites séparatives en respectant les marges de recul définies au point 3.</td><td>1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- sur l'une des limites séparatives latérales ;
Aucune baie en façade implantée en limite séparative n'est autorisée.
Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse.

Ouverture en toiture non autorisée


Ouverture en toiture autorisée


- soit en retrait des limites séparatives en respectant les marges de recul définies au point 3.</td></tr>
</table>

[…]	[…]
3 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété se définissent comme suit :	3 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété se définissent comme suit :
- la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies.	- la distance prise en tous points, perpendiculairement, entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade ou de toiture comportant des baies. Dans le cas où la limite séparative est une ligne brisée (décrochements, coudes d'une profondeur maximale de 2 mètres), la partie de la façade de la construction qui ne comprend pas de baie pourra se situer à une distance moindre sans être inférieure au principe de la règle édictée au point suivant.
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotè²re de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des baies situées à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.	- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction avec un minimum de 3,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle, d'une toiture sans baie ou de toit terrasse comportant des velux ou des puits de lumière.
4 - Les piscines seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.	4 - Les piscines rebords compris, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.
5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. […]	5 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article : L'extension horizontale ou verticale, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.

	En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger. […]
8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.
9 - En cas de division parcellaire, la future limite séparative devra être implantée à une distance minimale de 2,50 mètres de la construction principale existante.	9 - En cas de division parcellaire, la future limite séparative devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la construction principale existante.

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit, d'une part, d'apporter une précision règlementaire afin de lever toute ambigüité d'interprétation en indiquant que la distance de la marge de recul doit être égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction et non plus à la hauteur de la construction.
D'autre part, les plans intérieurs n'étant plus fournis dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le sujet de l'éclairement des pièces est inopérante. Ainsi, la notion "assurant l'éclairement des pièces de la construction" est supprimée.
De plus, la commune souhaite augmenter d'un mètre la distance minimale entre deux constructions dans le cas de façades aveugles afin de maintenir un tissu urbain aéré, support d'un cadre de vie de qualité.
Enfin, la phrase "ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher" est supprimée afin de corriger une erreur au vu de la définition de la baie. En effet, une ouverture à plus de de 1,90 mètre au dessus du plancher n'est pas considérée comme une baie.
Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 5, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 5 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à : - à la hauteur du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant l'éclairement des pièces de la construction ; - à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.	1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à : - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies ; - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie.
2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article : L'extension verticale ou horizontale d'une construction existante peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée. En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.
[…]	[…]
5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UG.9 - Emprise au sol

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, la commune a la volonté de protéger le cadre environnemental de qualité de son territoire et donc la prégnance des jardins privatifs au sein d'un tissu majoritairement pavillonnaire. Pour cela, Sannois souhaite diminuer l'emprise au sol de 5% des zones UG et UGa, passant de 40% à 35% afin de maintenir un tissu urbain aéré et éviter le "grignotage" des espaces jardins. La commune a donc diminué légèrement ce pourcentage afin d'augmenter le pourcentage de pleine terre (au niveau de l'article 13), et ainsi renforcer la place du végétal et créer des îlots de fraicheur au sein de l'espace urbain.

Concernant les points 3 et 4, il s'agit de corriger une erreur suite à la répétition de la même règle dans le point 3 et le point 4, et de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 4 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder : - 40% de la superficie totale du terrain en zone UG et UGa ; […] 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	1 - L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder : - 35% de la superficie totale du terrain en zone UG et UGa ; […] 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UG.10 - Hauteur maximum des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 5, la ville souhaite réintégrer une règle prescrite dans l'ancien règlement du P.O.S. pour l'implantation des lucarnes en toiture.

Concernant le point 7 (qui devient le point 8 dans la nouvelle version), il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 9 (qui devient le point 10 dans la nouvelle version), il s'agit ici de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 10 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…]	[…]
	5 - Les lucarnes peuvent dépasser la hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur se mesure au linteau des baies.
7 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	8 - Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article : L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Cette extension horizontale ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger et doit être réalisée dans le

	prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîtage. Pour rappel, l'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée comme indiqué dans le cas dérogatoire du point 5 de l'article UG.7.
[…]	[…]
9 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	10 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UG.11 - Aspect des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, la commune souhaite ajouter une nouvelle prescription afin de préserver le bâti de caractère de Sannois lors de leur rénovation ou leur ravalement si les façades sont en en pierre calcaire et en meulières. Ces dernières devront rester apparentes et l'ensemble des modénatures existantes devront être préservées ou redessinées.

Concernant le point 3, pour maintenir un tissu urbain aéré gage du cadre de vie de qualité de Sannois et assurer une bonne insertion des projets au sein d'un parcellaire peu profond, la commune souhaite encadrer la profondeur des nouvelles constructions.

Concernant le point 4, plusieurs modifications sont faites :
- Les toits mansardés ne sont pas autorisés afin de conserver des formes urbaines et des gabarits homogènes dans cette zone.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous certaines conditions. Afin de préserver et harmoniser les volumes des constructions liés aux nombreuses toitures en pente au sein de ce tissu majoritairement pavillonnaire, la commune souhaite apporter des précisions réglementaires sur la réalisation des toitures terrasses en insérant plusieurs notions environnementales qui sont : la végétalisation, un dispositif de rétention des eaux pluviales et la production d'énergie renouvelable.

Concernant le point 7, plusieurs évolutions sont apportées :
- La possibilité de réaliser un mur plein en bordure des voies est supprimée afin de créer une certaine transparence entre espace public et espace privé et de renforcer la perception du végétal situé à l'arrière des clôtures depuis la voie.
- Le PVC est ajouté comme matériau autorisé pour les clôtures à claire-voie. Il s'agit de prendre en compte ce nouveau matériau communément utilisé aujourd'hui.
- Pour lever toute ambigüité d'interprétation, il est précisé que les piliers sont compris dans le calcul de la hauteur des clôtures.

- Pour éviter une largeur de portail trop large qui réduise le nombre de places de stationnement sur la voie publique, la largeur du portail est limitée à 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse. Il s'agit d'une recommandation dans la version du P.L.U. en vigueur.
- Le type de clôtures au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé ou en limite d'une zone naturelle est modifié pour préserver le caractère naturel du secteur dans lequel la clôture doit être édifiée et permettre le passage de la petite faune.
- Le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que la hauteur des clôtures passe à 2,50 mètres pour les installations destinées à la distribution d'eau potable afin d'être comptaible avec les exigences du Plan de mamangement de la surêté du SEDIF. La commune a répondu favorablement à cette demande et l'a étendu aux installations sportives.

Concernant le point 8, suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine bâti protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - Matériaux et revêtements […]	2 - Matériaux et revêtements […] Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierre calcaire et en meulières doivent rester apparentes. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.
3 - Volumes […]	3 - Volumes […] Les constructions ne peuvent avoir une profondeur de plus de 12 mètres, excepté pour celles qui sont destinées exclusivement à accueillir des activités économiques. […]
4 - Toitures […]	4 - Toitures […] Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf dans le cas d'une extension d'une construction existante avec une toiture mansardée. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable. […]

7 - <u>Clôture</u> […] Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […] Il est recommandé que la largeur du portail n'excède pas 3,5 mètres. […]	7 - <u>Clôture</u> […] Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales. La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. Les clôtures pourront atteindre une hauteur de 2,50 mètres uniquement pour les ouvrages techniques liées aux constructions ou aux réseaux d'intérêt public destinés à la distribution d'eau potable. […] La largeur du portail ne doit pas excéder 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse. […] En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées : […] Les clôtures pourront atteindre une hauteur de 2,50 mètres uniquement pour les ouvrages techniques liées aux constructions ou aux réseaux d'intérêt public destinés à la distribution d'eau potable. Les clôtures implantées au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé délimité sur le plan de zonage, et / ou en limite d'une zone naturelle seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de

	2 mètres. Elles devront permettre le passage de la petite faune. […]
8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - […] - les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.	8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - […] - les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

➢ Article UG.12 - Stationnement

Les raisons amenant à la modification

Île-de-France Mobilités, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que les règle portant sur le nombre de place de stationenment pour les véhicules motorisés pour les bureaux et le nombre de places de stationnement vélos pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soient modifiées, afin de rendre comptabible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du P.D.U.I.F et le code de la construction et de l'habitation. A ce titre, la commune a donc modifié les règles en conséquence pour d'une part établir une norme plafond et non une norme plancher concernant les bureaux, et d'autre part instaurer des normes vélos pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; […]	1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;

	- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ; […]
2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.	2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions sont ajoutées afin :
- d'encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places ;
- d'éviter des problèmes de stationnement en cas de réalisation de places commandées dans les opérations d'habitat collectif ;
- de limiter l'impact visuel du stationnement en surface pour les opérations d'habitat collectif ;
- de prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de la création de places à l'extérieur en exigeant des surfaces drainantes ;
- d'éviter des problèmes de saturation du stationnement sur l'espace public en précisant que tout nouveau logement créé dans une construction existante nécessite la création de places de stationnement.

Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions". Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser. Pour toute nouvelle opération de construction et/ou d'aménagement de plus de 5 logements, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.
[…]

➢ Article UG.13 - Espaces libres et plantations

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite protéger les espaces verts au sein du tissu pavillonnaire pour renforcer la qualité du cadre de vie et développer des îlots de fraicheur au cœur de ce tissu urbain. Il s'agit également d'assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle au vu des nombreux épisodes pluviaux violents ces dernières années.
Pour cela, la ville souhaite ajouter plusieurs prescriptions :

- Augmenter le pourcentage de plein de terre de 5%, en passant de 30% à 35%.

- Appliquer les règles de l'article 13 sur la construction située sur le terrain mère en cas de division parcellaire.

- Exiger que l'intégralité des espaces de pleine terre soit végétalisée et plantée.

- Végétaliser la marge de recul relative à l'article UG.6 afin de renforcer la prégnance du végétal depuis l'espace public.

- Conserver les arbres existants ou à défaut les remplacer et imposer la plantation d'un arbre tous les 40 m² d'espace de pleine terre avec une taille minimale du tronc (20 cm à 1 mètre du sol) afin que soient plantés des arbres d'un certain volume.

- Fixer une épaisseur de substrat minimale sur les dalles situées au-dessus des parkings souterrains (60 cm) afin de permettre à la végétation de se développer avec une plus grande variété de plantations (herbacées, arbustes et arbres), qu'elle soit pérenne, d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et un bon pouvoir drainant.

- Fixer différentes épaisseurs de substrat minimales dans le cas de toiture terrasse végétalisée en fonction du type de végétaux plantés : herbacé, arbuste et arbre.

Pour protéger le cadre environnemental de qualité de son territoire et poursuivre sa valorisation, la commune souhaite insérer dans cet article un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante. L'objectif de cette initiative est de protéger les espaces verts et renforcer la qualité des paysages urbains qui offrent un cadre végétal très varié grâce à la diversité des plantations. Ces prescriptions portent sur :

- Des recommandations sur la composition des espaces verts.

- Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe du règlement. Son objectif est de donner un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle.

- Une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire est insérée en annexe du règlement. Il s'agit ici de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité.

- L'indication du site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Enfin, concernant les prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la taille minimale du tronc est augmentée passant de 10 cm à 20 cm à 1 mètre du sol, pour être en adéquation avec la nouvelle règle édictée sur les plantations d'arbres au sein des espaces de pleine terre. De plus, suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine végétal protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés. La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière. [...]	Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre. La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 35% de la surface totale de l'unité foncière. [...] Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée. L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. La marge de recul, relative à l'article UG.6, doit également être végétalisée et plantée à

	l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction. Le traitement végétal des espaces libres doit privilégier une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, des lors que leur superficie le permet. Leur traitement paysager doit également être approprié à leur fonction en tenant compte : - de l'ensoleillement ; - du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet ; - de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ; - de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale. Les arbres existants doivent être de préférence maintenus, à défaut ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet. A minima, un arbre ayant un tronc de 20 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol doit être planté par tranche complète de 40 m^2 d'espace de pleine terre. Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation. Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat sera d'un minimum de 10 cm pour une strate végétale basse, d'un minimum de 30 cm pour une strate herbacée ou arbustive, d'un minimum de 50 cm pour de l'agriculture urbaine, et d'un minimum de 80 cm pour une strate arborée. Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage

	du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie. Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org/. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme […] - les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante. […]	Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme […] - les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante. […]

2.2.7 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UH

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

➢ Article UH3 - Accès et voirie

Les raisons amenant à la modification

Pour garantir la sécurité des usagers des voies, la commune souhaite ajouter une notion supplémentaire à prendre en compte lors des aménagements des accès. Ainsi les termes suivants "notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité" sont ajoutés au paragraphe traitant des risques que les accès ne doivent pas générer.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.	1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès, notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

➢ Article UH.4 – Desserte par les réseaux

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé, pour rendre compatible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du SAGE, que soit ajouter des prescriptions favorisant les économies d'eau. La commune a donc ajouter une recommandation afin d'assurer une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau pour tous les futurs projets.

Concernant le point 3, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des précisions sur la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. La commune a répondu favorablement à cette demande en ajoutant le texte fourni par le SAGE.

Nouvelle version du règlement
1 - Alimentation en eau potable […] Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin de limiter l'irrigation. 3 - Assainissement des eaux pluviales […] Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, toiture stockante, …), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 3, Il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 3 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Concernant le point 5 (nouveau), il s'agit d'instaurer une marge de recul de 1,4 mètre depuis l'alignement le long de la rue Lorraine pour permettre une sécurisation du carrefour et des accès aux nouveaux pavillons, du fait d'une voirie très étroite.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. […] 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article : L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée. En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger. […] 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public. […] 5 - Les constructions et les ouvrages situées le long de la rue de Lorraine doivent s'implanter à 1,4 mètre de l'alignement.

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit ici d'une part d'améliorer la compréhension de cette règle au vu de la définition des baies, et d'autre part de limiter l'implantation de baies ou d'ouvertures en façade implantée en limite séparative qui pourrait engendrer d'éventuels conflits entre voisins. Un schéma a également été ajouté pour faciliter la compréhension de cette prescription.

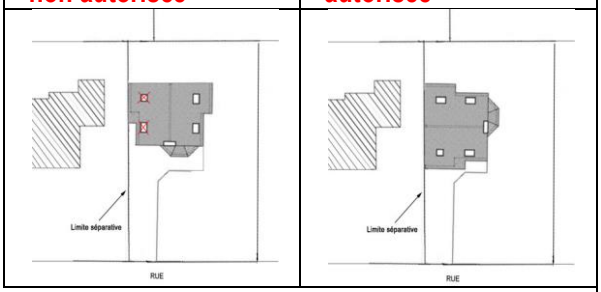
Concernant le point 3, il s'agit ici de compléter la règle concernant la marge de recul à appliquer pour les constructions à implanter en retrait des limites séparatives. En sus des façades comportant des baies, cette marge de recul devra également s'appliquer dans le cas de toiture comportant des baies afin de limiter au maximum les vues sur la parcelle voisine.
De plus, au vu des tracés des limites parcellaires souvent non linéaires dus aux nombreuses divisions parcellaires au sein du tissu pavillonnaire, la ville souhaite insérer une souplesse dans l'application de la règle de la marge de recul pour prendre en compte les décrochements peu profonds.
En outre, la commune souhaite augmenter d'un mètre la distance minimale de la marge de recul en cas de façade aveugle afin de maintenir un tissu urbain aéré, support d'un cadre de vie de qualité.
Enfin, la phrase "ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher" est supprimée afin de corriger une erreur au vu de la définition de la baie. En effet, une ouverture à plus de de 1,90 mètre au dessus du plancher n'est pas considérée comme une baie.

Concernant le point 3 (devenu le point 4 suite à une erreur de numérotation), il s'agit ici, d'une part de compléter la règle en l'étendant aux jacuzzis, aux saunas et à leurs locaux techniques, et d'autre part de préciser que les rebords de piscine comptent dans le calcul de la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

Concernant le point 4 (devenu le point 5 suite à une erreur de numérotation), il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 8 (devenu le point 9 suite à une erreur de numérotation), il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 8 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Concenant le point 9 (devenu le point 10 suite à une erreur de numérotation), la commune souhaite augmenter de 1,5 mètre la distance minimale d'implantation de la nouvelle limite séparative en cas de division parcellaire afin de préserver les espaces jardins et maintenir un tissu urbain aéré, supports d'un cadre de vie de qualité.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Les constructions doivent être implantées soit : - sur l'une des limites séparatives latérales ;	1 - Les constructions doivent être implantées soit : - sur l'une des limites séparatives latérales ; Aucune baie en façade implantée en limite séparative n'est autorisée. Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implanté en limite séparative n'est autorisé, excepté en toiture terrasse. **Ouverture en toiture non autorisée** / **Ouverture en toiture autorisée** 
[…]	[…]
3 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété se définissent comme suit : - la distance de tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade comportant des baies.	3 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété se définissent comme suit : - la distance prise en tous points, perpendiculairement, entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade ou de toiture comportant des baies. Dans le cas où la limite séparative est une ligne brisée (décrochements, coudes d'une profondeur maximale de 2 mètres), la partie de la façade de la construction qui ne comprend pas de baie pourra se situer à une distance moindre sans être inférieure au principe de la règle édictée au point suivant.

- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotè²re de la construction avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des baies situées à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.	- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction avec un minimum de 3,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle, d'une toiture sans baie ou de toit terrasse comportant des velux ou des puits de lumière.
3 - Les piscines seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.	4 - Les piscines rebords compris, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.
4 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	5 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article : L'extension horizontale ou verticale, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée. En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.
[…]	[…]
8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	9 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.
9 - En cas de division parcellaire, la future limite séparative devra être implantée à une distance minimale de 2,50 mètres de la construction principale existante.	10 - En cas de division parcellaire, la future limite séparative devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la construction principale existante.

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

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit, d'une part, d'apporter une précision règlementaire afin de lever toute ambigüité d'interprétation en indiquant que la distance de la marge de recul doit être égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction et non plus à la hauteur de la construction.
D'autre part, les plans intérieurs n'étant plus fournis dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le sujet de l'éclairement des pièces est inopérante. Ainsi, la notion "assurant l'éclairement des pièces de la construction" est supprimée.
De plus, la commune souhaite augmenter d'un mètre la distance minimale entre deux constructions dans le cas de façades aveugles afin de maintenir un tissu urbain aéré, support d'un cadre de vie de qualité.
Enfin, la phrase "ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher" est supprimée afin de corriger une erreur au vu de la définition de la baie. En effet, une ouverture à plus de de 1,90 mètre au dessus du plancher n'est pas considérée comme une baie.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 5, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 5 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à : - à la hauteur du bâtiment, le plus élévé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies assurant l'éclairement des pièces de la construction ;	1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à : - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment, le plus élévé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des baies ;

- à la hauteur du bâtiment le moins élévé avec un minimum de 2,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie ou si les baies sont situées à plus de 1,90 mètre au dessus du plancher.	- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élévé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie.
2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article : L'extension verticale ou horizontale d'une construction existante peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée. En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.
[…]	[…]
5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UH.9 - Emprise au sol

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 4, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 4 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UF.10 - Hauteur maximum des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 5, la ville souhaite réintégrer une règle prescrite dans l'ancien règlement du P.O.S. pour l'implantation des lucarnes en toiture.

Concernant le point 7, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant les extensions dont l'implantation ne respecte pas cet article et de lever toute ambigüité d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite. De plus, la commune souhaite limiter et mieux encadrer la possibilité de réaliser des extensions ne respectant pas cet article en n'autorisant qu'un seul type d'extension : soit verticale soit horizontale, et en limitant leur surface dans le cas d'une extension horizontale à seulement la moitié de la façade existante.

Concernant le point 8, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 8 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…]	[…]
	5 - Les lucarnes peuvent dépasser la hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur se mesure au linteau des baies
	[…]
7 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	7 - Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article : L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Cette extension horizontale ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger et doit être réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîtage. Pour rappel, l'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée comme indiqué dans le cas dérogatoire du point 5 de l'article UH.7.
8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UH.11 - Aspect des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, la commune souhaite ajouter une nouvelle prescription afin de préserver le bâti de caractère de Sannois lors de leur rénovation ou leur ravalement si les façades sont en en pierre calcaire et en meulières. Ces dernières devront rester apparentes et l'ensemble des modénatures existantes devront être préservées ou redessinées.

Concernant le point 3, pour maintenir un tissu urbain aéré gage du cadre de vie de qualité de Sannois et assurer une bonne insertion des projets au sein d'un parcellaire peu profond, la commune souhaite encadrer la profondeur des nouvelles constructions.

Concernant le point 4, plusieurs modifications sont faites :

- Les toits mansardés ne sont pas autorisés afin de conserver des formes urbaines et des gabarits homogènes dans cette zone.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous certaines conditions. Afin de préserver et harmoniser les volumes des constructions liés aux nombreuses toitures en pente au sein de ce tissu pavillonnaire, la commune souhaite apporter des précisions réglementaires sur la réalisation des toitures terrasses en insérant plusieurs notions environnementales qui sont : la végétalisation, un dispositif de rétention des eaux pluviales et la production d'énergie renouvelable.

Concernant le point 7, plusieurs évolutions sont apportées :

- La possibilité de réaliser un mur plein en bordure des voies est supprimée afin de créer une certaine transparence entre espace public et espace privé et de renforcer la perception du végétal situé à l'arrière des clôtures depuis la voie.
- Le PVC est ajouté comme matériau autorisé pour les clôtures à claire-voie. Il s'agit de prendre en compte ce nouveau matériau communément utilisé aujourd'hui.
- Pour lever toute ambigüité d'interprétation, il est précisé que les piliers sont compris dans le calcul de la hauteur des clôtures.
- Pour éviter une largeur de portail trop large qui réduise le nombre de places de stationnement sur la voie publique, la largeur du portail est limitée à 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse. Il s'agit d'une recommandation dans la version du P.L.U. en vigueur.
- Le type de clôtures au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé ou en limite d'une zone naturelle est modifié pour préserver le caractère naturel du secteur dans lequel la clôture doit être édifiée et permettre le passage de la petite faune.

Concernant le point 8, il s'agit ici de faire référence à l'espace paysager remarquable suite à sa création dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal communal qui participe activement à son identité et au cadre de vie caractéristique de Sannois.
De plus, suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine bâti protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - Matériaux et revêtements […]	2 - Matériaux et revêtements […] Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierre calcaire et en meulières doivent rester apparentes. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.
3 - Volumes […]	3 - Volumes […] Les constructions ne peuvent avoir une profondeur de plus de 12 mètres, excepté pour celles qui sont destinées exclusivement à accueillir des activités économiques. […]
4 - Toitures […]	4 - Toitures […] Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf dans le cas d'une extension d'une construction existante avec une toiture mansardée. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable. […]
7 - Clôture […] Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales.	7 - Clôture […] Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […]	La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […]
Il est recommandé que la largeur du portail n'excède pas 3,5 mètres. […]	La largeur du portail ne doit pas excéder 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse. […]
	Les clôtures implantées au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé délimité sur le plan de zonage, et / ou en limite d'une zone naturelle seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront permettre le passage de la petite faune. […]
8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :	Sur les éléments bâtis, isolés ou situés dans l'espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :
- […]	- […]
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.	- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié sont autorisés, mais doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- […]	- […]
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.	- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

➢ Article UH.12 - Stationnement

Les raisons amenant à la modification

Île-de-France Mobilités, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que les règle portant sur le nombre de place de stationenment pour les véhicules motorisés pour les bureaux et le nombre de places de stationnement vélos pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soient modifiées, afin de rendre comptabible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du P.D.U.I.F et le code de la construction et de l'habitation. A ce titre, la commune a donc modifié les règles en conséquence pour d'une part établir une norme plafond et non une norme plancher concernant les bureaux, et d'autre part instaurer des normes vélos pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; […]	1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; - pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ; […]
2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.	2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions sont ajoutées afin :

- d'encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places ;
- d'éviter des problèmes de stationnement en cas de réalisation de places commandés dans les opérations d'habitat collectif ;
- de limiter l'impact visuel du stationnement en surface pour les opérations d'habitat collectif ;
- de prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de la création de places à l'extérieur en exigeant des surfaces drainantes ;
- d'éviter des problèmes de saturation du stationnement sur l'espace public en précisant que tout nouveau logement créé dans une construction existante nécessite la création de places de stationnement.

Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions". Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser. Pour toute nouvelle opération de construction et/ou d'aménagement de plus de 5 logements, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur. Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé. […]

➢ Article UH.13 - Espaces libres et plantations

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite protéger les espaces verts au sein du tissu pavillonnaire pour renforcer la qualité du cadre de vie et développer des îlots de fraicheur au cœur de ce tissu urbain. Il s'agit également d'assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle au vu des nombreux épisodes pluviaux violents ces dernières années. Pour cela, la ville souhaite ajouter plusieurs prescriptions :

- Appliquer les règles de cet article sur la construction située sur le terrain mère en cas de division parcellaire.

- Exiger que l'intégralité des espaces de pleine terre soit végétalisée et plantée.

- Végétaliser la marge de recul relative à l'article UH.6 afin de renforcer la prégnance du végétal depuis l'espace public.

- Conserver les arbres existants ou à défaut les remplacer et imposer la plantation d'un arbre tous les 40 m² d'espace de pleine terre avec une taille minimale du tronc (20 cm à 1 mètre du sol) afin que soient plantés des arbres d'un certain volume.

- Fixer une épaisseur de substrat minimale sur les dalles situées au-dessus des parkings souterrains (60 cm) afin de permettre à la végétation de se développer avec une plus grande variété de plantations (herbacées, arbustes et arbres), qu'elle soit pérenne, d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et un bon pouvoir drainant.

- Fixer différentes épaisseurs de substrat minimales dans le cas de toiture terrasse végétalisée en fonction du type de végétaux plantés : herbacé, arbuste et arbre.

Pour protéger le cadre environnemental de qualité de son territoire et poursuivre sa valorisation, la commune souhaite insérer dans cet article un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante. L'objectif de cette initiative est de protéger les espaces verts et renforcer la qualité des paysages urbains qui offrent un cadre végétal très varié grâce à la diversité des plantations.

Ces prescriptions portent sur :

- Des recommandations sur la composition des espaces verts.

- Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe du règlement. Son objectif est de donner un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle.

- Une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire est insérée en annexe du règlement. Il s'agit ici de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité.

- L'indication du site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Enfin, concernant les prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, deux modifications sont apportées :

- Faire référence à l'espace paysager remarquable suite à sa création dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal communal qui participe activement à son identité et au cadre de vie caractéristique de Sannois.

- Augmenter la taille minimale du tronc passant de 10 cm à 20 cm à 1 mètre du sol, pour être en adéquation avec la nouvelle règle édictée sur les plantations d'arbres au sein des espaces de pleine terre.

De plus, suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine végétal protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés. […]	Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre. […] Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée. L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées. La marge de recul, relative à l'article UH.6, doit également être végétalisée et plantée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction. Le traitement végétal des espaces libres doit privilégier une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, des lors que leur superficie le permet. Leur traitement paysager doit également être approprié à leur fonction en tenant compte : - de l'ensoleillement ; - du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet ; - de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;

	- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale. Les arbres existants doivent être de préférence maintenus, à défaut ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet. A minima, un arbre ayant un tronc de 20 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol doit être planté par tranche complète de 40 m^2 d'espace de pleine terre. Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation. Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat sera d'un minimum de 10 cm pour une strate végétale basse, d'un minimum de 30 cm pour une strate herbacée ou arbustive, d'un minimum de 50 cm pour de l'agriculture urbaine, et d'un minimum de 80 cm pour une strate arborée. Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie. Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org/.

	Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :	Sur les éléments végétaux isolés identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, et pour les arbres situés dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration ;	- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou les arbres situés dans l'espace paysager remarquable sont soumis à déclaration ;
- […]	- […]
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.	- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.
[…]	[…]

2.2.8 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UI

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

➢ Article UI.3 - Accès et voirie

Les raisons amenant à la modification

Pour garantir la sécurité des usagers des voies, la commune souhaite ajouter une notion supplémentaire à prendre en compte lors des aménagements des accès. Ainsi les termes suivants "notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité" sont ajoutés au paragraphe traitant des risques que les accès ne doivent pas générer.

L'obligation d'un seul accès véhicule par unité foncière apparaît trop contraignant au vu de la vocation de la zone. Afin de faciliter la desserte de ces zones qui accueillent des activités économiques, la commune souhaite supprimer cette règle.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée. […]	1 - Accès […] Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès, notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité. […]

➢ Article UI.4 – Desserte par les réseaux

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé, pour rendre compatible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du SAGE, que soit ajouter des prescriptions favorisant les économies d'eau. La commune a donc ajouter une recommandation afin d'assurer une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau pour tous les futurs projets.

Concernant le point 3, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des précisions sur la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. La commune a répondu favorablement à cette demande en ajoutant le texte fourni par le SAGE.
De plus, le SAGE demande que soit intégré un objectif de désimperméabilisation afin que le P.L.U. de Sannois soit compatible avec les préconisations du SAGE. Cet objectif de désimperméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables et permettre ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement.
Pour répondre à cette demande, la ville a donc ajouter une règle concernant les projets d'extension ou de nouvelle construction sur une unité foncière qui, aujourd'hui, ne respecte pas la gestion à la source des pluies courantes afin d'améliorer la perméabilité du site.

Nouvelle version du règlement

1 - Alimentation en eau potable
[…]

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin de limiter l'irrigation.

3 - Assainissement des eaux pluviales
[…]
Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, toiture stockante, …), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Dans un objectif de désimperméabilisation lors d'un projet d'extension ou de nouvelle construction sur une unité foncière qui, aujourd'hui, ne respecte pas la gestion à la source des pluies courantes (correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h), il est préconisé :

- soit une déconnexion des eaux pluviales du réseau pour les pluies courantes ;
- soit une désimperméabilisation des sols à hauteur de 10% des sols imperméabilisés.

➢ Article UI.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 2 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public. […]

➢ Article UI.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 2, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 2 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public. […]

➢ Article UI.9 - Emprise au sol

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 3, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 3 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UI.10 - Hauteur maximum des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 4, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 4 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

➢ Article UI.11 - Aspect des constructions

Les raisons amenant à la modification

Concernant le nouveau point 3, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, recommande que la prescription portant sur la réalisation de toitures végétalisées soit étendue à la zone UC en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avéré. Afin de faciliter une gestion à la source des pluies, la commune a répondu favorablement à cette demande.

Concernant le point 3 (qui devient le point 4), des évolutions sont apportées :
- Le PVC est ajouté comme matériau autorisé pour les clôtures à claire-voie. Il s'agit de prendre en compte ce nouveau matériau communément utilisé aujourd'hui.
- Pour lever toute ambigüité d'interprétation, la ville souhaite préciser que les piliers sont compris dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
	3 - Toitures Il est recommandé de réaliser des toitures végétalisées en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avérée.
3 - Clôture En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales. La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […]	4 - Clôture En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Les clôtures sur rue seront constituées soit par : - un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ; - des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ; - d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ; - des haies végétales. La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture. […]

➢ Article UI.12 - Stationnement

Les raisons amenant à la modification

Concernant les points 1 et 2, Île-de-France Mobilités, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que les règle portant sur le nombre de place de stationenment pour les véhicules motorisés pour les bureaux et le nombre de places de stationnement vélos pour les activités artisanales, les établissements industriels et les entrepôts, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soient modifiées, afin de rendre comptabible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du P.D.U.I.F et le code de la construction et de l'habitation. A ce titre, la commune a donc modifié les règles en conséquence pour d'une part établir une norme plafond et non une norme plancher concernant les bureaux, et d'autre part instaurer des normes vélos pour les activités précitées.

Concernant le point 2, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, recommande que la prescription de surfaces drainantes pour les places de stationnement situées en surface soit étendue à la zone UF. Afin de faciliter une gestion à la source des pluies, la commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; […]	1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] - pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; - pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres[1] autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ; […] Il est recommandé que les places de stationnement situées en surface soient réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

2 - Places de stationnement pour les vélos […]	2 - Places de stationnement pour les vélos […] - pour les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ; - pour les établissements industriels et les entrepôts : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 1 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.	- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, une prescription est ajoutée afin d'encadrer les dimensions minimales les places de stationnement en fonction du type de places.

Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions". […]

➢ Article UI.13 - Espaces libres et plantations

Les raisons amenant à la modification

Pour protéger le cadre environnemental de qualité de son territoire et poursuivre sa valorisation, la commune souhaite insérer dans cet article un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante. L'objectif de cette initiative est de protéger les espaces verts et renforcer la qualité des paysages urbains qui offrent un cadre végétal très varié grâce à la diversité des plantations. Ces prescriptions portent sur :

- Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe du règlement. Son objectif est de donner un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle.

- Une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire est insérée en annexe du règlement. Il s'agit ici de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité.

- Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Nouvelle version du règlement
[…] Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie. Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org/. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

2.2.9 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone N

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

➢ Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les raisons amenant à la modification

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que les zones humides avérées de la commune soient protégées afin que le P.L.U. soit comptabible avec les préconisations du SAGE. A ce titre, la commune a donc ajouté le texte et la carte fournis par le SAGE qui identifie une zone humide avérée en zone naturelle au sein des espaces paysagers autour des bretelles d'autoroute de l'A15 pour se connecter à l'A115. Il s'agit de bassins de rétention des eaux pluviales.

Nouvelle version du règlement
[…] 12 - Dans les zones humides avérées identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, toute construction ou activité qui nuirait à la préservation du caractère humide de la zone et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchement, mise en eau, et tout aménagement permanant ou temporaire qui n'aurait pas pour but de préserver ou de restaurer la zone humide.

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

Les raisons amenant à la modification

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que pour tout projet situé au sein des enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides, soit vérifié le carctère humide des sols en amont, afin que le P.L.U. soit comptabible avec les préconisations du SAGE. A ce titre, la commune a donc ajouté une règle dans l'article N.2 pour répondre cette demande.

Nouvelle version du règlement
[…] 10 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux

prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.
Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entrainer la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

➢ Article N.4 - Desserte par les réseaux

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé, pour rendre compatible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du SAGE, que soit ajouter des prescriptions favorisant les économies d'eau. La commune a donc ajouter une recommandation afin d'assurer une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau pour tous les futurs projets.

Concernant le point 3, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit apporté des précisions sur la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. La commune a répondu favorablement à cette demande en ajoutant le texte fourni par le SAGE.

Nouvelle version du règlement

1 - Alimentation en eau potable
[…]

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin de limiter l'irrigation.

3 - Assainissement des eaux pluviales

[…]
Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, toiture stockante, …), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

➢ Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 3, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 3 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public. […]

➢ Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 5, il s'agit de supprimer l'exception faite pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite, en effet, que ce type de construction respecte les prescriptions de cet article. En effet, la commune a procédé à un recensement exhaustif des secteurs accueillant ou ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt généraux, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage UF. Dans les autres zones, tout projet d'intérêt général sera soumis aux règles de droit commun afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.
D'autre part, le SEDIF, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que soit complété la règle du point 5 en précisant que cette règle ne s'applique pas « aux réseaux d'intéret public ». La commune a répondu favorablement à cette demande.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. […]	5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public. […]

➢ Article N.11 - Aspect des constructions

Les raisons amenant à la modification

Afin de protéger la petite faune et permettre sa libre circulation au sein des espaces naturels de la commune, Sannois souhaite insérer une règle sur les clôtures pour prendre en compte ce sujet.

Suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine bâti protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…] Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.	[…] Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Elles devront permettre le passage de la petite faune.
8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - […] - les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le	8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - […] - les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié sont autorisés, mais doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont

type de toiture. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture. - […] - les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.	interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture. - […] - les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

➢ Article N.12 - Stationnement

Les raisons amenant à la modification

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, a demandé que la prescription des surfaces drainantes pour les places de stationnement situées en surface soit étendue à la zone naturelle. La commune a répondu favorablement à cette demande.
Il s'agit de prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de la création de places à l'extérieur en exigeant des surfaces drainantes et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols.

Île-de-France Mobilités, suite à la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de cette procédure, demande que la règle portant sur le nombre de places de stationnement vélos pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soit modifiée, afin de rendre comptabible le P.L.U. de Sannois avec les préconisations du P.D.U.I.F et le code de la construction et de l'habitation. A ce titre, la commune a donc modifié la règle en conséquence en instaurant des normes vélos pour les équipements publics ou d'intérêt collectif .

Nouvelle version du règlement
1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés […] Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel. […] 2 - Places de stationnement pour les vélos Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif

d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

➢ Article N.13 - Espaces libres et plantations

Les raisons amenant à la modification

Pour protéger le cadre environnemental de qualité de son territoire et poursuivre sa valorisation, la commune souhaite insérer dans cet article un ensemble de prescriptions de nature à mettre en valeur les plantations et protéger la flore existante. L'objectif de cette initiative est de protéger les espaces verts et renforcer la qualité des paysages urbains qui offrent un cadre végétal très varié grâce à la diversité des plantations. Ces prescriptions portent sur :

- Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe du règlement. Son objectif est de donner un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle.

- Une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire est insérée en annexe du règlement. Il s'agit ici de prévenir, réduire et atténuer les effets néfastes sur la biodiversité.

- Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes.

Concernant les prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la taille minimale du tronc est augmentée passant de 10 cm à 20 cm à 1 mètre du sol, pour être en adéquation avec la nouvelle règle édictée sur les plantations d'arbres au sein des espaces de pleine terre. De plus, Suite aux observations émises lors de l'enquête publique, la ville a souhaité apporter des précisions sur les règles qui s'appliquent sur le patrimoine végétal protégé.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur	Nouvelle version du règlement
[…]	[…] Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

	Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante https://www.vegetation-en-ville.org/. Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.
<u>Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> […] - les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 10 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante. […]	<u>Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> […] - les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante. […]

2.2.10 : Les adaptations réglementaires apportées aux annexes

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

Protection des éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les raisons amenant à la modification

Sannois possède des éléments bâtis, témoin de l'histoire de la ville et qui participent au charme et à la qualité de vie urbaine sannoisienne. A ce titre, le P.L.U. en vigueur de la commune utilise un dispositif en faveur de la mise en valeur d'éléments bâti d'intérêt local, en prévoyant des protections particulières.
En effet, conformément à l'article L.151-19, le règlement du P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La commune souhaite compléter cette liste afin de renforcer la mise en valeur de ce patrimoine bâti qui participe activement à son identité et au cadre de vie caractéristique de Sannois.
Un ensemble de bâti a, ainsi, été ajouté en annexe 2 du règlement. Il s'agit essentiellement de maisons construites entre le dernier quart du XIX^{ème} siècle et le premier quart du XX^{ème} siècle qui font partie du patrimoine d'intérêt local de la commune. Les matériaux utilisés pour le gros œuvre sont la brique, le moellon sans chaine, la pierre de taille, la meulière et l'enduit. Les couvertures sont pour la plupart en tuile plate mécanique ou en ardoise. En ce qui concerne les décors, une grande variété de techniques est utilisée comme la sculpture, la céramique, le stuque, la ferronnerie, la menuiserie ou encore la peinture.
De plus, un espace paysager remarquable tant au niveau du bâti et que des végétaux présents en centre-ville au niveau des rues Vauconsant et Georges Clémenceau et des avenues Rozée et André le Goas, a également été créé. A ce titre, les demeures initialement protégées numérotées 1, 5 et 6 sont insérées dans cet espace paysager remarquable.

Suite à l'enquête publique, cette liste et le périmètre de l'espace paysager ont évolué pour tenir compte des observations émises dans le registre d'observations et de l'avis du commissaire enquêteur, enduisant notamment des modifications dans la numérotation.
De plus, pour faciliter la compréhension de cette règle suite aux remarques émises lors de l'enquête publique, le texte suivant a été ajouté en introduction de l'annexe 2 :

Nouvelle version du règlement Annexe 2
Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

Il s'agit à travers la protection de certains bâtiments et arbres, de pérenniser un paysage urbain ancien porteur de l'identité sannoisienne et acteur de la qualité du cadre de vie. Cette protection vise, en effet, à éviter la disparition des constructions ou éléments paysagers.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais elles supposent cependant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques. Ainsi, les travaux d'extension ou d'aménagement, réalisés sur les constructions identifiées au titre du patrimoine bâti protégé, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti.
Par ailleurs, ce classement ne fait pas obstacle à la réalisation de construction neuve sur la parcelle où est identifié le bâti protégé dès lors que la nouvelle construction par sa situation, sa dimension ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de la construction protégée et qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage environnant de la construction protégée.

Version du règlement du P.L.U. en vigueur : Annexe 2 : Les éléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme		
Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	**Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**	**Illustration**
21 boulevard Charles de Gaulle Parcelle AM n°337 **1**	Demeure	
30 boulevard Charles de Gaulle Parcelle AH n°520 **2**	Demeure	
12 avenue du Château Parcelle AD n°424 **3**	Demeure Portail et Clôture	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	**Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**	**Illustration**
27 boulevard Gabriel Péri Parcelle AM n°477 **4**	Demeure	
15 rue André le Goas Parcelle AM n°586 **5**	Demeure Portail et Clôture	
8 avenue Rozée Parcelle AN n°270 **6**	Demeure	

Nouvelle version du règlement : Annexe 2 : Les éléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme		
Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	**Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**	**Illustration**
~~21, boulevard Charles de Gaulle~~ ~~Parcelle AM n°337~~ ~~1~~	~~Demeure~~ **Cette demeure est insérée dans l'espace paysager remarquable**	
26, allée des Cormeilles Parcelle AP n°234 **1**	Demeure	
29, boulevard Charles de Gaulle Parcelle AH n°250 **2**	Demeure	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
12, avenue du Château Parcelle AD n°424 **3**	Demeure Portail et Clôture	
27, boulevard Gabriel Péri Parcelle AM n°477 **4**	Demeure	
20, 22, 24, 26, boulevard Charles de Gaulle Parcelles AH n°518, 524, 643, 618 **5**	Façades des 4 maisons de ville	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
1 et 3, rue de la République Parcelles AH n°383, 382 **6**	Deux maisons de ville jumelles en pierres meulières avec de nombreuses modénatures en brique Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre et piliers en brique et pierre meulière	
28, avenue Berthet Parcelle AE n°118 **7**	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre	
37, rue du Maréchal Foch Parcelle AI n°30 **8**	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
29, rue de Saint Gratien Parcelle AI n°877 **9**	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre et piliers en brique et pierre meulière	
50, boulevard Gambetta Parcelles AC n°633, 634 **10**	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière	
28, rue Touzelin Parcelle AD n°122 **11**	Demeure Mur de clôture	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
25, rue des Aulnaies Parcelle AC n°316 **12**	Demeure Clôture	
22 - 26, rue Pierre Emile Lesacq Parcelles AK n°490, 539, 492, 493 **13**	Demeures	
1-3, rue Michel Turbelin Parcelles AK n°625, 768 **14**	Deux maisons de ville jumelles en pierres meulières avec modénatures en brique	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
~~1 bis, rue Georges Clémenceau~~ ~~Parcelle AN n°336~~ **~~15~~**	~~Demeure~~ ~~Portillon et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière~~ **Cette demeure est insérée dans l'espace paysager remarquable**	
7, rue de la Sablière Parcelle AO n°222 **15**	Demeure	 
5, rue Carnot Parcelle AN n°416 **16**	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
42, rue Damiette Parcelle AN n°724 **17**	Demeure	
19, rue Carnot Parcelle AN n°883 **18**	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière	
32, rue du Bel Air Parcelle AO n°176 **19**	Demeure	

Afin de renforcer la mise en valeur du patrimoine bâti qui participe activement à son identité et au cadre de vie caractéristique de Sannois, la ville a également identifié un secteur d'espace paysager remarquable au niveau du bâti et des végétaux en centre-ville au niveau des rues Vauconsant et Georges Clémenceau et des avenues Rozée et André le Goas.
Ce secteur présente, en effet, une urbanisation caractérisée par des parcelles de plus ou moins de grandes tailles qui accueillent un habitat de grande qualité architecturale, construit entre le dernier quart du XIX^{ème} siècle et le premier quart du XX^{ème} siècle, avec de nombreuses modénatures en façade, agrémenté de jardins comptant de nombreux arbres aux essences variées et aux belles dimensions. Les marronniers, les tilleuls et les platanes forment alors un écrin de verdure autour de ces demeures. Les parcelles sont souvent clos de murs avec soit des murs pleins soit des grilles en fer forgé surmontées d'un muret en pierre et en brique.
Ce secteur fait partie du patrimoine d'intérêt local de la commune. D'un point de vue culturel, rappelons que la rue Georges Clémenceau a été représentée sous divers angles par le peintre Maurice Utrillo au cours de ses séjours dans la ville.

La ville a donc souhaité protéger ce secteur historique, porteur de l'identité de la commune à travers l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier et de délimiter des secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et de définir des prescriptions de nature à assurer leur préservation. A ce titre, l'ensemble du bâti, des clôtures et des arbres présents dans ce secteur est protégé et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans les articles 11 et 13 des zones UAb et UH dans lesquelles ce secteur se situe.

A noter que le périmètre de ce secteur a évolué suite à l'enquête publique au regard des observations émises dans le registre d'observations et de l'avis du commissaire enquêteur. En effet, plusieurs remarques ont été faites concernant l'intégration de plusieurs parcelles situées le long de la rue Georges Cléménceau, ces dernières accueillant des demeures de caractère qui font partie du patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la Ville. La ville a répondu favorablement dans l'optique de conserver la caractère et l'unité de l'ensemble de la rue Georges Clémenceau.

De plus, pour faciliter la compréhension de cette règle suite aux remarques émises lors de l'enquête publique, le texte suivant a été ajouté en introduction de l'annexe 2 :

Nouvelle version du règlement Annexe 2 concernant l'espace paysager remarquable
La ville compte également un secteur d'espace paysager remarquable au niveau du bâti et des végétaux en centre-ville au niveau des rues Vauconsant et Georges Clémenceau et des avenues Rozée et André le Goas. Ce secteur présente une urbanisation caractérisée par des parcelles de plus ou moins de grandes tailles qui accueillent un habitat de grande qualité architecturale avec de nombreuses modénatures en façade, agrémenté de jardins comptant de nombreux arbres aux essences variées et aux belles dimensions. Les marronniers, les tilleuls et les platanes forment alors un écrin de verdure autour de ces demeures. Les parcelles sont souvent clos de murs avec soit des murs pleins soit des grilles en fer forgé surmontées d'un muret en pierre et en brique. L'ensemble du bâti, des clôtures et des arbres présents dans ce secteur est protégé et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans les articles 11 et 13 des zones UAb et UH dans lesquelles ce secteur se situe.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments situés dans le secteur protégé n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais elles supposent cependant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques. Ainsi, les travaux d'extension ou d'aménagement, réalisés sur les constructions situées dans l'espace paysager remarquable, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti.
Par ailleurs, ce classement ne fait pas obstacle à la réalisation de construction neuve sur la parcelle située dans l'espace paysager remarquable dès lors que la nouvelle construction par sa situation, sa dimension ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de la construction protégée et qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage environnant de la construction protégée et au sein de l'espace paysager remarquable.

Enfin, concernant le patrimoine végétal protégé au sein de ce secteur d'espace paysager remarquable, seuls les arbres existants, qu'ils soient isolés ou regroupés et quel que soit leur essence, sont protégés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Secteur d'espace paysager remarquable



Protection des végétaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les raisons amenant à la modification

Le P.L.U. en vigueur a répertorié sur son territoire un ensemble de végétaux à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La commune souhaite compléter cette liste afin de renforcer la mise en valeur du patrimoine végétal qui participe activement à son identité et à la qualité du cadre de vie sannoisien.

Un ensemble d'arbres tant sur le domaine public que sur le domaine privé a, ainsi, été ajouté en annexe 2 du règlement (les numéros sont indiqués sur le plan de zonage).
A noter que deux arbres ont été ajoutés à la liste suite à l'enquête publique qui correspondent aux n°58 et n°59.
Concernant le cèdre de l'atlas, n°58 situé au 28 avenue Berthet, la ville a répondu favorablement à la requête de classement consignée par le propriétaire dans le registre d'observations de l'enquête publique.
Concernant le tilleul, n°59 boulevard de l'Entente, situé sur l'espace publique, la ville a répondu favorablement à la requête de classement consignée par un sannoisien dans le registre d'observations de l'enquête publique.

10 groupe d'arbres - conifères, feuillus - école Emile Roux ; parcelle n°25 ;
11 groupe d'arbres - platanes et cèdre - square Vasseur, domaine public ;
12 groupe d'arbres - saules et cèdres - rue des Carreaux, domaine public ;
13 groupe d'arbres - saules, chênes, conifères variés, cerisiers - secteur Jean Moulin et Jean-Claude Bouttier, domaine public ;
14 groupe d'arbres - conifères variés, feuillus - square Piccolo, domaine public ;
15 groupe d'arbres - conifères variés - place du Cèdre, domaine public ;
16 groupe d'arbres - conifères variés - rue des Fossés Trempés, domaine public ;
17 groupe d'arbres - cèdre, tilleul - place de Verdun, domaine public ;
18 groupe d'arbres - cèdres - rond-point de Carrefour, domaine public ;
19 groupe d'arbres - platanes, cèdres, genévriers - boulevard Tassigny, domaine public ;
20 groupe d'arbres - conifères variés, gingko biloba - résidence Plein Soleil, domaine public ;
21 groupe d'arbres - platanes - boulevard de la Sabernaude, domaine public ;
22 groupe d'arbres - groupe de platanes - école Jules Ferry ; parcelle n°650 ;
23 groupe d'arbres - groupe de platanes - école Carnot ; parcelle n°404 ;
24 groupe d'arbres - groupe de cèdres - école Orangerie ; parcelle n°1057 ;
25 groupe d'arbres - groupe de tilleuls - école Henri Dunan ; parcelle n°876 ;
26 groupe d'arbres - groupe de tilleuls - école Pasteur ; parcelle n°474 ;
27 cèdre, rue des Loges, domaine public ;
28 pin noir d'Autriche, rue du Poirier Baron devant le collège Jean Moulin, domaine public ;

29 platane, allée Jean Moulin au niveau du parking, domaine public ;
30 cèdre, ancienne halte garderie Jules Ferry ; parcelle n°246 ;
31 cèdre, école Gaston Ramon ; parcelle 980 ;
32 séquoia, chemin de la Tour du Mail, parking Erea, domaine public ;
33 cèdre, gymnase Tour du Mail, parcelle n°99 ;
34 chêne vert, rue des Bergamotes / rue des Aulnaies, domaine public ;
35 platane, allée des Lilas, domaine public ;
36 chêne vert, rue Louis Moreaux, domaine public ;
37 feuillus variés, Résidence des Buissons / allée des Lilas, parcelle n°366 a et b ;
38 conifères et feuillus variés, Résidence des Tuileries / rue des Carreaux, parcelle n°1102 ;
39 deux cèdres, 2 rue Edgar Minoret, parcelle n°552 a ;
40 chênes, 57 allée de Cormeilles, parcelle n°32 ;
41 deux séquoias, 29 rue de Saint Gratien, parcelle n°204 a ;
42 groupe d'arbres - deux tilleuls en alignement - 6 boulevard du Maréchal Foch, parcelle n°506 ;
43 groupe d'arbres - conifères, feuillus - 12 boulevard du Maréchal Foch, parcelle n°510 ;
44 groupe d'arbres - conifères variés, feuillus - 48, 50, 52 boulevard du Général de Gaulle, parcelles n°5129 a, 388 et 389 ;
45 cèdre, 30 allée de Cormeilles, parcelle n°523 a ;
46 cèdre, 6bis rue du Pré Brochet, parcelles n° 885 et 887 a ;
47 cèdre, 50 allée de Cormeilles, parcelle n°172 ;
48 cèdre, 6 allée Gérard Philipe, parcelle n°153 ;
49 cèdre, 62 rue du Grand Prieur, parcelle n°306 ;
50 séquoia, 52 rue Touzelin, parcelle n°25 ;
51 cèdre, 115 rue du Poirier Baron, parcelle n°60 ;
52 platane, 68 boulevard Gambetta, parcelle n°162 a ;
53 saule, 42bis rue du Poirier Baron, parcelle n°373 ;
54 genévrier, 7bis rue Hippolyte Delaplace, parcelle n°243 ;
55 saule, rue des saules Bridault, parcelle n°405 ;
56 cèdre, 7 rue Pierre Emile Lesacq, parcelle n°765 ;
57 marronnier, 19 rue Pierre Emile Lesacq, parcelle n°706 ;
58 cèdre de l'atlas, 28 avenue Berthet, parcelle n°118 ;
59 tilleul, boulevard de l'Entente, parcelle n°776.

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

Les raisons amenant à la modification

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

LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES A PROSCRIRE			
Espèce	**Nom Vernaculaire**	**Famille**	**Origine**
Acacia dealbata Willd.	Mimosa argenté	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Erable Negundo	Aceracea	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroise élevée	Asteraceae	N. Am.
Ambrosia psilostachya DC.	Ambroise à épis grêles	Asteraceae	N. Am.
Aristolochia sempervirens L.	Aristoloche élevée	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise de Chine	Asteraceae	E. Asie
Asclepias syriaca L.	Herbe à la ouate	Apocynaceae	N. Am.
Aster novi-belgii gr.	Aster	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse fougère	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Asteraceae	N. Am.
Berberis aquifolium Pursh.	Mahonia faux-houx	Berberidaceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Alysson blanc	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Bident à feuille connées	Asteraceae	N. Am.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Bidens frondosa L.	Bident feuillé	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter	Bardon Andropogon	Poaceae	N. Am.
Bromopsis inermis	Brome sans-arêtes	Poaceae	Eurasie
Bromus catharticus Vahl	Brome faux Uniola	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Arbre à papillon	Buddlejaceae	Chine
Cabomba caroliniana A.Gray	Cabomba de Caroline	Cabombaceae.	Am. trop.
Campylopus introflexus	Mousse cactus	Dicranaceae	H. aust.
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoide doux	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Cenchrus	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Chenopodium ambrosioides L.	Chénopode fausse Ambroisie	Chenopodiaceae	Am. trop.
Cornus sericea L.	Cornouiller soyeux	Cornacées	N. Am.
Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Erigéron crépu	Asteraceae	Am. trop.
Conyza canadensis (L.) Cronq.	Conyze du Canada	Asteraceae	N. Am.
Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone	Asteraceae	A. trop.
Cortaderia selloana (Schultes&Schultes fil.) Ascherson& Graebner	Herbe de la pampa	Doaceae	S. Am.
Cotoneaster horizontalis Decne	Cotonéaster horizontal	Rosacées	O. Chine
Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau	Asteraceae	S. Af.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms	Crassulaceae	Australie
Cyperus eragrostis Lam.	Soucher vigoureux	Cyperaceae	Am. trop.
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc	Fabaceae	W. Méd.
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Genêt strié	Fabaceae	Médit.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Egeria densa Planchon	Elodée dense	Hydrocharitaceae	S. Am.
Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites	Hydrocharitaceae	N. Am.
Epilobium ciliatum Rafin.	Epilobe cilé	Onagraceae	N. Am.
Erigeron annuus L.	Vergerette annuelle	Astéracées	N. Am.
Erigeron canadensis L.	Vergerette du Canada	Astéracées	N. Am.
Erigeron sumatrensis Retz.	Vergerette de Sumatra	Asteraceae	S. Am.
Fallopia baldschuanica (Regel)	Renouée du Turkestan	Polygonaceae	Asie
Galega officinalis L.	Sainfoin d'Espagne	Fabacées	Médit
Glyceria striata (Lam.)	Glycerie striée	Poaceae	N. Am.
Helianthus tuberosus L.	Topinanbour	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Hélianthe vivace	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	Apiaceae	Caucase
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule	Araliaceae	N. et SE. Am.
Impatiens balfouri Hooker fil.	Impatience des jardins	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsamine à petites fleurs	Balsaminaceae	E. Sibér.
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lentille à turion	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Scrophulariaceae	N.E. Am.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Lonicera japonica Thunb.	Chèvrefeuille du Japon	Caprifoliaceae	Chine
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	Haloragaceae	S. Am.
Myriophyllum heterophyllum Michx	Myriophylle hétérophylle	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagre bisannuelle	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalis pied de chèvre	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Paspale dilatée	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Poaceae	Am. trop.
Parthenocissus inserta	Vigne-vierge commune	Vitacées	N. Am.
Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique	Phytolaccaceae	Am.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Pterocarya fraxinifolia (Poir.)	Noyer du Caucase	Juglandaceae	Caucase
Prunus cerasus	Griottier	Rosacées	Eur / SO. Asie
Prunus laurocerasus L.	Laurier cerise	Rosaceae	Balk.-pers.
Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Rosaceae	Am.
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parc	Ericaceae	Balkans/Pén. ibér.
Rhus typhina L.	Sumac hérissé	Anacardiaceae	N. Am.
Robinia pseudo-acacia L.	Robinier faux acacia	Fabaceae	N. Am.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Rumex cristatus DC.	Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Séneçon sud africain	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
Solidago gigantea Aiton	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine	Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Sporobole fertile	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Symphytum asperum gr.	Consoude hérisée	Boraginaceae	Caucase-pers.
Symphoricarpos albus (L.)	Symphorine à fruits blancs	Caprifoliaceae	N. Am.
Syringa vulgaris L.	Lilas	Oléacées	Balkans
Xanthium strumarium gr.	Lampourde glouteron	Asteraceae	Am / Médit
Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 p *Document actualisé avec les données du CBNBP : http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp*			

➢ Annexe 5 : Liste d'espèces végétales recommandées

Les raisons amenant à la modification

Une liste d'espèces végétales recommandées est insérée en annexe du règlement. L'article 13 de toutes les zones en fait référence.
L'objectif de cette initiative est de renforcer la qualité des paysages de Sannois qui se caractérisent par une prégnance des jardins privés. En effet, de par l'importance du tissu pavillonnaire sur le territoire communal, ces jardins prédominent dans la ville, offrant ainsi un cadre végétal varié le long des voies ainsi qu'à l'arrière des constructions. Ils font partie intégrante du patrimoine naturel communal. Ils agrémentent l'espace urbain et créent une ambiance changeante au fil des saisons, et très variée grâce à la diversité des plantations.

L'objet de cette liste est donc de donner un certain nombre d'informations utiles aux Sannoisiens pour la plantation d'arbres ou d'arbustes. Des informations relatives à la hauteur et à la largeur du branchage du végétal à maturité permettront de déterminer plus aisément les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle. De plus, les végétaux sont classés en fonction de leurs intérêts écologiques, notamment par rapport à la petite faune.

Nouvelle version du règlement : Annexe 5 : Liste d'espèces végétales recommandées

Il s'agit ici de recommandations pour les plantations dont l'objectif est de renforcer la qualité des paysages de la commune.

Grâce à un code couleurs, qui va du vert (fort intérêt) au rouge (sans intérêt), les végétaux sont classés en fonction de leurs intérêts écologiques. Les arbres à fruits consommables par la faune, les fleurs pouvant être exploitées par les insectes, la présence d'un cortège biologique, les feuillages et branchages pouvant servir d'abris et d'alimentation à la petite faune, ont par exemple un fort intérêt écologique. Ainsi, il est possible de composer des aménagements paysagers qui constituent également des refuges pour la faune et la flore sauvage urbaine.

Ces plantations ne suffisent toutefois pas à elles-seules pour assurer la bonne préservation et le développement de la biodiversité. Il est nécessaire que les modes d'entretien utilisés pour le développement de ces végétaux ne soient pas agressifs. Il est préférable de recourir à une pratique *"zéro phyto"* qui écarte tous les produits *"phyto pharmaceutiques"* dans la gestion des espaces verts.

Le tableau ci-après apporte un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, notamment relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité. Ces deux dimensions (hauteur et diamètre) définissent le cylindre de vie qu'occupera l'arbre adulte, au terme d'au moins 30 ans d'existence. Ce volume permet de déterminer les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle, lui permettant d'atteindre sa pleine expression écologique. En effet, l'intérêt écologique d'un arbre ou d'un arbuste croît fortement avec son âge ; ces derniers ne peuvent être considérés comme du simple mobilier décoratif.

Afin de leur permettre de remplir pleinement leurs rôles écologiques, il est nécessaire d'accorder une réelle attention à ces systèmes vivants. Ainsi, les arbres à feuilles caduques peuvent être privilégiés afin de dégager des espaces ombragés sur la parcelle durant l'été, et favoriser un éclairage naturel de la

parcelle l'hiver après la chute de leurs feuilles. La hauteur des végétaux, couplée à la densité du feuillage, doit permettre d'appréhender les difficultés à venir concernant les ombres portées sur l'habitation. Les végétaux épineux seront de préférence écartés des zones de passage et pourront renforcer l'efficacité d'une haie ou d'une zone de refuge pour la faune.

Les plantes couvre-sol peuvent quant à elles être préférées au gazon, qui exerce une compétition trop importante pour l'eau et l'alimentation, sans pour autant générer une diversité de niches écologiques favorable au développement de la biodiversité.

POUR LES ARBRES

Légende du tableau	
Code couleur de l'intérêt écologique	
	Très fort
	Fort
	Bon
	Faible
	Sans

	Espèces autochtones (espèces locales)
	Espèces allochtones (espèces importées)

Qu'est-ce-qu'un "nom vernaculaire" ?

En biologie, un nom vernaculaire est un nom commun ou un nom usuel, en langue locale, donné à une ou plusieurs espèces animales ou végétales dans son pays ou sa région d'origine. Par exemple, le *Hêtre faillard* est le nom vernaculaire du *Fagus sylvatica*.

POUR LES ARBRES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	**Nom latin**	**Nom vernaculaire**	**Hauteur**	**Diamètre de l'arbre**	**Port**	**Sol**	**Exposition**
	Prunus avium	Merisier	15	7	Couronne ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus padus	Cerisier à grappes	12+	7	Colonnaire pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus sargentii	Cerisier à fleurs	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus sargentii "Accolade"	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus serrula	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	8+	6	Couronne arrondie	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus domestica	Prunier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Prunus domestica subsp. syriaca	Mirabellier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Pyrus communis	Poirier commun	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Pyrus cordata	Poirier feuille en cœur	10	5	Pyramidal	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Pyrus calleryana "Chanteecler"	Poirier à fleurs	15	6	Pyramidal	Profond	Plein soleil
	Pyrus amygdaliformis	Poirier à feuilles d'amandier	4+	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Malus sylvestris	Pommier sauvage	9	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Malus Coccinella	Pommier à fleurs	4+	4	Etalé	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Malus arnoldiana	Pommier d'ornement	4	4	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Malus "Evereste"	Pommier d'ornement	7	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus dulcis	Amandier	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Crataegus monogyna	Aubépine épineux	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Crataegus laevigata : Paul's Scarlet	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Crataegus laevigata : Rosea Pleno	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Crataegus prunifolia	Aubépine américaine	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Crataegus coccinea	Aubépine américaine	7 à 10	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Sambucus nigra	Sureau rouge	6	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Sorbus occuparia	Sorbier des oiseleurs	15	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Sorbus aria	Aliser blanc	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	Sorbus torminalis	Alisier torminal	15	10	Etalé	Profond	Plein soleil
	Sorbus domestica	Cormier	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	Sorbus alnifolia "Subcordata"	Sorbier à feuille d'aulne	12	5	Etalé	Ordinaire	Plein soleil
	Ficus carica	Figuier comestible	5	6	Demi-sphérique ras du sol	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Diospyros kaki	Plaqueminier ou Kaki	6	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Diospyros lotus	Plaqueminier lotier	12	7	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	35	25	Ovoïde	Ordinaire /Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Tilia cordata	Tilleul a petites feuilles	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Tilia tomentosa	Tilleul argenté	30	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Tilia henryana	Tilleul à feuilles ciliées	25	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Castanea sativa	Châtaigner	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Corylus avellana	Noisetier	6	5	Ovoïde, fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Ilex aquifolium	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Ilex aquifolium	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Morus alba	Mûrier commun	10	10	Demi sphérique		
	Morus australis	Mûrier platane	10	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Taxus baccata	If	15	10	Colonnaire - Pyramidal		
	Fagus sylvatica	Hêtre	25	20	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fagus sylvatica asplenifolia	Hêtre à feuille de fougère	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fagus sylvatica fastigiata	Hêtre fastigié	20	10	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fagus sylvatica "Pendula"	Hêtre pleureur	8	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fagus sylvatica purpurea	Hêtre pourpre	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Fraxinus excelsior	Fresnes commun	30	20	Pyramidal	Argileux	Plein soleil
	Fraxinus ornus	Frêne à fleurs	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	Fraxinus oxycarpa Raywood	Frêne	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	Fraxinus pensylvanicum	Frêne de Pennsylvanie	18	9	Ovoïde	Argileux	Plein soleil
	Fraxinus sieboldiana	Frêne à fleurs	4	4	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Fraxinus ornus "Meczek"	Frêne à fleurs	6	6	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Fraxinus mariesi	Frêne à fleurs	6	5	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Fraxinus excelsior pendula	Frêne pleureur	15	20	Etalé - Demi sphérique	Ordinaire Argileux	Plein soleil
	Carpinus betulus	Charme commun	25	20	Ovoïde	Ordinaire /Profond	Plein soleil Mi ombre
	Carpinus betulus "Fastigiata"	Charme Pyramidal	15	5	Fuseau	Ordinaire Profond	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Ostrya carpinifolia	Charme houblon	15	15	Sphérique		
	Quercus pedonculata	Chêne pédonculé	35 à 40	25 à 30	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus sessiliflora	Chêne sessile	30	25	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus robur fastigiata	Chêne sessile fastigié	15 à 20	10	Très colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus rubra	Chêne rouge	25	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus Vilmoriniana	Chêne Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus cerris	Chêne chevelu de Bourgogne	30	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus frainetto	Chêne de Hongrie	35	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus variabilis	Chêne liège de Chine	15	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus coccinea	Chêne écarlate	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus acutissima	Chêne à feuilles de châtaignier	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus palustris	Chêne des marais	20	15	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus palustris fastigiata	Chêne des marais fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus phellos	Chêne à feuilles de saule	25	20	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus ilex	Chêne vert	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Salix alba	Saule blanc	25	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Salix vinimalis	Osier	10	8	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Populus tremula	Peuplier tremble	25	12	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Alnus glutinosa	Aulne glutineux	20	12	Ovoïde étroit	Ordinaire	Plein soleil
	Alnus glutinosa "Imperialis"	Aulne glutineux à feuille laciniée	10	5	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Alnus glutinosa- spaetii	Aulne de Späth	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Alnus cordata	Aulne de Corse	25	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Alnus incana	Aulne d'Italie	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Acer campestre	Erable champêtre	15	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer pseudoplantanus	Erable sycomore	30+	15+	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Acer platanoides	Erable plane	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Acer monspessulanum	Erable Montpellier	7	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer saccharinum	Erable argenté	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Acer saccharinum "Pyramidalis"	Erable argenté fastigié	25	12	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Acer rubrum	Erable rouge du Canada	20	10	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Acer saccharum	Erable à sucre	25	12	Ovoïde	Humide / Frais ou léger	Plein soleil
	Acer davidii	Erable du père David	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer griseum	Erable à écorce de papier	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer davidii	Erable jaspé de Chine	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Acer buergerianum	Erable trilobé	10	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Acer Ginnala	Erable de Chine	4	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Acer opalus	Erable d'Italie	10	5	Ovoïde	Ordinaire Frais ou léger	Mi ombre
	Ulmus lobel	Orme lisse	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Betula verrucosa	Bouleau verruqueux	20	10	colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	Betula pubescentis	Bouleau pubescens	20	10	Colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	Betula verrucosa pendula et alba	Bouleau pleureur	20	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	Betula "Dalecarlica"	Bouleau de Suède	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Bétula utilis	Bouleau de l'Himalaya	18	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	Betula nigra	Bouleau noir	18	12	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus x hispanica	Platane à feuilles d'érable	25	20	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus orientalis	Platane d'Orient	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus orientalis "digitata"	Platane à feuilles découpées	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Chitalpa tashkentensis	Chitalpa	8	5	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Liriodendron tulipifera	Tulipier de Virginie	35	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Cercis siliquastrum	Arbre de Judée	10	14	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Tetradium danielli	Evodia de Chine ou arbre aux abeilles	12	8	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Aesculus hippocastanum	Marronnier blanc	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Aesculus x carnea	Marronnier rouge stérile	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Carya ovata	Caryer (famille des juglans)	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Lagerstroemia indica	Lilas d'été ou Lilas des Indes	10	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Corylus colurna	Noisetier de Byzance	20	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	Celtis australis	Micocoulier de Provence	20	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Juglans regia	Noyer Royal	35	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Juglan nigra	Noyer d'Amérique	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Juglan Vilmoriniana	Noyer Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Parotia persica	Parrotie de Perse	10	12	Très varié	Ordinaire	Plein soleil
	Gleditsia triacanthos "Inermis"	Févier d'Amérique	15	10	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Catalpa bignoioides	Catalpa commun	10	12	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Paulownia	Paulownia	12	10	Demi sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Davidia involucrata	Arbre aux mouchoirs	12	10	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Cladastris lutea	Virgilier des teinturiers	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Magnolia grandiflora	Magnolia persistant à grandes fleurs	10	16	Demi sphérique - conique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Magnolia soulangiana	Magnolia de Solange	8	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Magnolia kobus	Magnolia caduque	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Magnolia stéllata	Magnolia à fleur étoilée	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Koelreuteria paniculata	Savonnier	10	10	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Phellodendron amurense	Arbre au liège du fleuve Amour	10	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Liquidambar styraciflua	Copalme d'Amérique	25	14	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Zelkova caprinifolia	Faux orme de Sibérie	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Zelkova serrata	Faux orme du Japon	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba	Arbre aux quarante écus	20	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Fastigiata"	Arbre aux quarante écus	12	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Autumn Gold"	Arbre aux quarante écus	12	8	Conique à ovoïde		
	Maclura pomifera	Oranger des Osages	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Broussonetia papyrifera	Mûrier de Chine	8	8	Sphérique à ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Albizia Julibrium	Arbre à soie	5	8	Ombrelle aplatie	Frais ou léger	Plein soleil
	Sophora japonica	Sophora du Japon	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Sophora japonica Pendula	Sophora du Japon pleureur	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium ascendens	Cyprès des marais	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium disticum	Cyprès chauve	25	7	Colonnaire	humide	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Metasequoia glyptostroboides	Cyprès des étangs	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies alba	Sapin blanc	30+	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies concolor	Sapin bleu	30+	7	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies nordmanniana	Sapin de Norman	40+	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre Ombre
	Abies pinsapo	Sapin d'Espagne	20	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	25	8	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus nigra	Pin noir	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus laricio	Pin laricio	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus pinea	Pin parasol	20	15	Ombrelle	Ordinaire	Plein soleil
	Pinus pinaster	Pin maritime	20	9	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	Pinus parviflora glauca	Pin blanc du Japon	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Pinus griffithii (Wallichiana)	Pin de l'Himalaya	20	12	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	Cedrus libani	Cèdre du Liban	25	15	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus libani glauca pendula	Cèdre du Liban bleu pleureur	10	15+	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus libani harringtonii "fastigiata"	Cèdre du Liban fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus atlantica	Cèdre de l'Atlas	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus atlantica glauca	Cèdre de l'Atlas bleu	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus atlantica glauca pendula	Cèdre de l'Atlas bleu pleureur	10	15	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Cedrus atlantica glauca Pyramidalis	Cèdre de l'Atlas bleu Pyramidal	20	10	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrus deodara	Cèdre de l'Himalaya	40	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Calocedrus decurrens	Libocèdre - Cèdre à encens	20	4	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Chamaécyparis lawsoniana	Cyprès de Lawson	3	2	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Metasequoia glyptostroboides	Sapin d'eau	30	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Sequoia sempervirens	Séquoia sempervirens ou Séquoia à feuilles d'if	35	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Séquoiadendron giganteum	Séquoia géant	50+	30	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Séquoiadendron giganteum Glaucum	Séquoia géant bleu	40	25	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Séquoiadendron giganteum pendulum	Séquoia pleureur	5	20	Tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	Junipérus communis "Hibernica"	Genévrier d'Irlande	4	1	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Tamarix tetrandra	Tamaris du printemps	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cercidiphyllum japonicum	Arbre au caramel	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrela sinensis	Acajou de Chine	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Pterocarya fraxinifolia	Ptérocarier du Caucase	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES ARBUSTES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Amelanchier ovalis	Amélanchier	3	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier canadensis	Amélanchier Canada	10	3	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier lamarckii	Amélanchier	10	12	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier laevis "Ballerina"	Amélanchier cultivar	6	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rosa canina	Eglantier	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille arbustif	3	2	Sphérique		Plein soleil Mi ombre
	Ligustrum lucidum	Troène	10	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Viburnum tinus	Laurier thym	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Frangula dodonei	Bourdaine	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rubus ideus	Framboisier	1	1	Buissonnant	Frais ou léger / Humide	Plein soleil
	Cornus mas	Cornouiller mâle	5	5	Sphérique	Frais ou léger / Humide	Plein soleil Mi ombre
	Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus Kousa	Cornouiller du Japon	7	5	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus florida	Cornouiller à fleurs	6	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Viburnum opulus	Viorne obier	5	5	Sphérique aplati à la cime	Ordinaire	Plein soleil
	Euonymus europaeus et autres variétés	Fusain d'Europe	3	2	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Daphne mezereum	Daphné bois gentil	1	1	Buissonnant touffu	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Cytisus scoparius	Genêt à balais	1	1,5	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	Ulex europaeus	Ajonc	2,5	2,0	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus controversa	Cornouiller des Pagodes	8	8	En plateaux	Ordinaire	Plein soleil
	Halesia carolina	Arbre aux clochettes	8	10	Hémisphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Prunus lusitancia "Myrtifolia"	Laurier du Portugal à feuille de myrte	5	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES PLANTES COUVRE SOL		
Degré d'intérêt pour la biodiversité	**Nom latin**	**Nom vernaculaire**
	Aegopodium podagraria variégata	herbe aux gouteux
	Ajuga	gugle rampante
	Aspérula odorata	aspérule
	Cyclamen neapolitanum	cyclamen de Naples
	Epimedium	Epimédium
	Hédéra (nombreuses variétés)	lierre
	Hypéricum calycinum	millepertuis
	Lamium galéopdolon	lamier d'ornement
	Rubus tricolor	roncier nain sans épine
	Ruscus acleatus	fragon petit houx
	Symphoricarpus x chenaultii Hancock	symphorine rampante
	Vinca major	grande pervenche
	Vinca minior	petite pervenche
	Cotoneaster dammeri et radicans	cotonéaster
	Euonimus fortunei radicans	fusain rampant
	Lonicera nitida	chèvrefeuille
	Viburnum davidii	viorne
	Rosmarinus officinalis "Prostatus"	romarin
	Thymus serpyllum	thym serpolet
	Géranium endressi	géranium vivace
	Géranium macrorrhizum	géranium vivace
	Lysimachia nummularia	lysimaque naine
	Delosperma cooperi	pourpier vivace
	Saponaria ocymoides	saponaire faux basilic
	Ceanothus gloriosus	ceanothe
	Erica	bruyère
	Potentilla fruticosa toutes variétés	potentille
	Spirea japonica toutes variétés	spirée

➢ Annexe 6 : Secteurs de plan masse

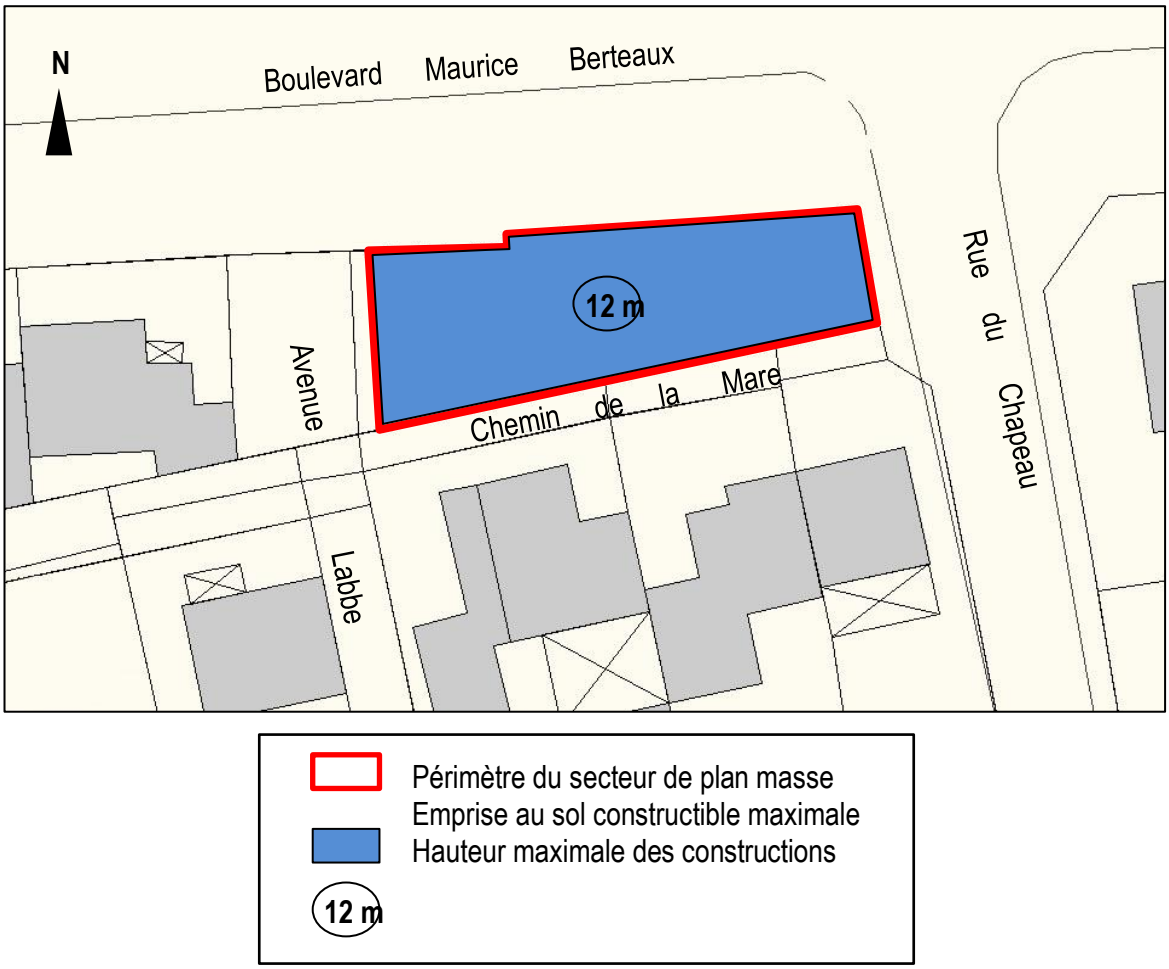
Secteur de plan masse n°1 au 56, boulevard Maurice Berteaux

Les raisons amenant à la modification

La parcelle, située au 56, boulevard Maurice Berteaux et actuellement en zone UAb, accueille un bâtiment médical. Un projet d'extension et de surélévation de ce bâtiment est en cours d'étude pour réponde à une carence en matière de service médical. Néanmoins, le permis de construire n'est pas encore déposé, alors que le zonage sur ce secteur va évoluer dans le cadre de cette procédure en basculant dans un nouveau sous-secteur dit UAc.
Afin de ne pas compromettre la réalisation de ce projet, la Ville souhaite, sur ce périmètre, instaurer un plan masse avec des règles de hauteur et d'emprise au sol spécifiques qui permettent la réalisation de ce projet sur une parcelle étroite et située en angle.
Le plan masse n°1 a donc été ajouté en annexe 6 du règlement. Les articles UA.9, UA.10 et UA.13 de la zone UA en font ainsi référence.

Nouvelle version du règlement : Annexe 6 : Secteurs de plan masse

Secteur de Plan masse n°1



Secteur de plan masse n°2 au 131 et le 139t, boulevard Charles de Gaulle

Les raisons amenant à la modification

Un projet de construction est en cours d'étude sur une partie des parcelles situées entre le 131 et le 139t, boulevard Charles de Gaulle, actuellement en zone UAb. Mais en raison de l'étroitesse des parcelles situées à l'angle du boulevard Charles de Gaulle et de la rue Touzelin et des marges de recul inscrites sur le plan de zonage, la constructibilité du site est trop limitée avec les règles actuelles de la zone UAb. A ce titre, Sannois proposait la création d'un nouveau sous-secteur pour ce site avec des règles spécifiques.
Suite à l'enquête publique où l'architecte du projet a émis un certain nombre de remarques, Sannois a fait évoluer sa proposition initiale de modification sur ce secteur afin de prendre en compte les observations de l'architecte. Ainsi, pour apporter une réponse plus adaptée à la configuration du site, la ville a souhaité instaurer, sur ce périmètre, un plan masse afin d'édicter des règles de hauteur et d'emprise au sol ajustées à la morphologie du site et ainsi mieux encadrer le futur projet.
Le plan masse n°2 a donc été ajouté en annexe 6 du règlement. Les articles UA.9, UA.10 et UA.13 de la zone UA en font ainsi référence.

Nouvelle version du règlement : Annexe 6 : Secteurs de plan masse

Secteur de Plan masse n°2

