



# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

## Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 30/01/2024 / \_\_\_ / \_\_\_

Dossier complet le : 02/02/2024 / \_\_\_ / \_\_\_

N° d'enregistrement : F01124P0020

### 1 Intitulé du projet

Rénovation du cœur de ville

### 2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

#### 2.2 Personne morale

Dénomination

Ville de SANNOIS

Raison sociale

N° SIRET

2 1 9 5 0 5 8 2 3 0 0 0 1 9

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :  Madame

Monsieur

Nom

JAMET

Prénom(s)

Bernard

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

### 3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
Catégorie 39b	Réalisation d'un projet mixte habitation/commerce d'environ 14 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher, répartie sur une emprise au sol d'environ 3 300 m <sup>2</sup> sur un terrain d'assiette d'environ 9 000 m <sup>2</sup> .

#### 3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui  Non

#### 3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui  Non

### 4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Démolition d'environ 3 700 m<sup>2</sup> d'un bâti hétérogène ancien.  
Construction d'environ 900 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en pied d'immeubles, articulées autour d'une place publique, d'environ 200 logements pour une surface de plancher d'environ 13 000 m<sup>2</sup>.  
Réalisation d'environ 350 places de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol liées au programme de logements.  
Le parking public existant situé sous la mairie fera l'objet d'une restructuration.

#### 4.2 Objectifs du projet

Redynamisation du centre-ville par la démolition d'un îlot bâti dégradé et sa densification.  
Construction de cellules commerciales modernes permettant de développer l'attractivité du centre-ville.  
Aménagement d'un espace public favorisant la convivialité et répondant aux enjeux du réchauffement climatique.  
Création de percées visuelles végétalisées pour étendre le square situé en bordure est du projet.

---

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Chantier résidentiel en une ou deux phases pour une durée totale comprise entre 36 et 48 mois sur la période 2026-2030.

Le chantier devra répondre aux objectifs de la stratégie ABCD de l'EPFIF, notamment en ce qui concerne la revalorisation des déchets de démolition.

Un rabattement de nappe de faible ampleur est envisageable en raison d'une présence potentielle entre 6 et 6,5 mètres de profondeur.

---

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

La faible ampleur du projet, d'environ 200 logements, et sa situation en hypercentre dense implique qu'il n'est pas attendu d'impact sur la circulation véhicule. Le site est par ailleurs desservi par deux voies départementales configurées pour du transit. La RD14 au droit du projet est en zone 30, un plateau sera aménagé pour améliorer la couture entre les deux places et sécuriser la circulation piétonne.

L'emplacement proche gare va également attirer une population en recherche d'une bonne accessibilité au Transilien.

Le développement de l'offre commerciale de proximité a vocation à favoriser les modes actifs en bénéficiant de la densité de logement préexistante à proximité.

La création d'une place piétonne avec rez-de-chaussée actifs doit également corriger le déficit en lieu de vie et favoriser le lien social.

---

## 4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à :

- déclaration d'utilité publique ;
- modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- déclaration préalable de division ou permis d'aménager ;
- permis de construire.

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Terrain d'assiette d'environ	9 000 m <sup>2</sup>
Emprise au sol d'environ	3 000 m <sup>2</sup>
Surface de plancher d'environ	14 000 m <sup>2</sup>
Surface perméable	1 470 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités de stationnement	350

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune d'implantation

Numéro : 48 Voie : boulevard Charles de Gaulle

Lieu-dit :

Localité : SANNOIS

Code postal : 9 5 1 1 0 BP : Cedex :

##### Coordonnées géographiques<sup>[1]</sup>

Long. : ° ' " Lat. : ° ' " "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' " "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' " "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Plan Local d'Urbanisme - zone UA

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

#### 4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».**

## 5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arrêté préfectoral 87-073 du 8 avril 1987 délimitant des zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (L562-6 du code de l'environnement)
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Branchement aux réseaux existants.
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stationnement résidentiel. Développement du commerce de proximité favorisant l'utilisation de modes de déplacement doux, ou utilisation du parking public préexistant côté mairie.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RD 14 voie de catégorie 4. Zone D du PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, dans quel milieu ?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eaux usées résidentielles.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déchets résidentiels et liés à l'activité des commerces.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non

Si oui, décrivez lesquelles :

---

### 6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui  Non

Si oui, décrivez lesquelles :

---

### 6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

---

### 6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

La réalisation du projet aura un impact sur l'imperméabilisation des sols. Nous estimons que la surface imperméabilisée sera augmentée de 1.800 m<sup>2</sup> environ.

Le projet d'ensemble proposera une gestion de l'eau pour limiter au maximum les rejets. Cette donnée sera prise en compte pour la conception des espaces publics et si possible l'infiltration sera favorisée.

Les arbres existants repérés au PLU sont conservés dans le cadre du projet. Les cœurs verts de parcelles seront remplacés par des plantations sur l'espace public et la régénération du parc public existant (intégrant un petit agrandissement) .

Pour les opérations immobilières, une réflexion est en cours pour éventuellement intégrer des performances plus exigeantes que la réglementation en vigueur.

Il sera recherché une optimisation du sous-sol pour réduire au maximum le débord par rapport à l'emprise des bâtiments.

Les phases de chantier de démolition, de construction et de réalisation de l'espace public seront source de nuisance pour les habitants et utilisateurs du quartier. Des chartes chantier propre seront mises en place pour gérer les nuisances et pollutions.

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Ce projet ne devrait pas à notre sens faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le premier examen réalisé montre que les enjeux environnementaux sont limités.

Le projet propose la réalisation d'une opération d'ensemble dans la zone UA du PLU dont la vocation est d'accueillir des logements et des activités commerciales.

Il propose une redynamisation générale du centre-ville de la commune avec la création d'une nouvelle place, une meilleure mise en valeur du parc existant et la création de nouvelles activités en rez-de-chaussée devant favoriser la convivialité. Ces éléments sont de nature à avoir un impact positif sur le centre-ville.

La taille du projet est par ailleurs proche de la limite basse du cas par cas.

## 8 Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> .	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>



## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Note de présentation du projet, de la sensibilité environnementale et des caractéristiques de l'impact potentiel	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Etude géotechnique - Mission géotechnique G1 - Phase étude de site	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Stratégie ABCD - EPFIF	<input checked="" type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

## 9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom JAMET

Prénom Bernard

Qualité du signataire Maire de SANNOIS

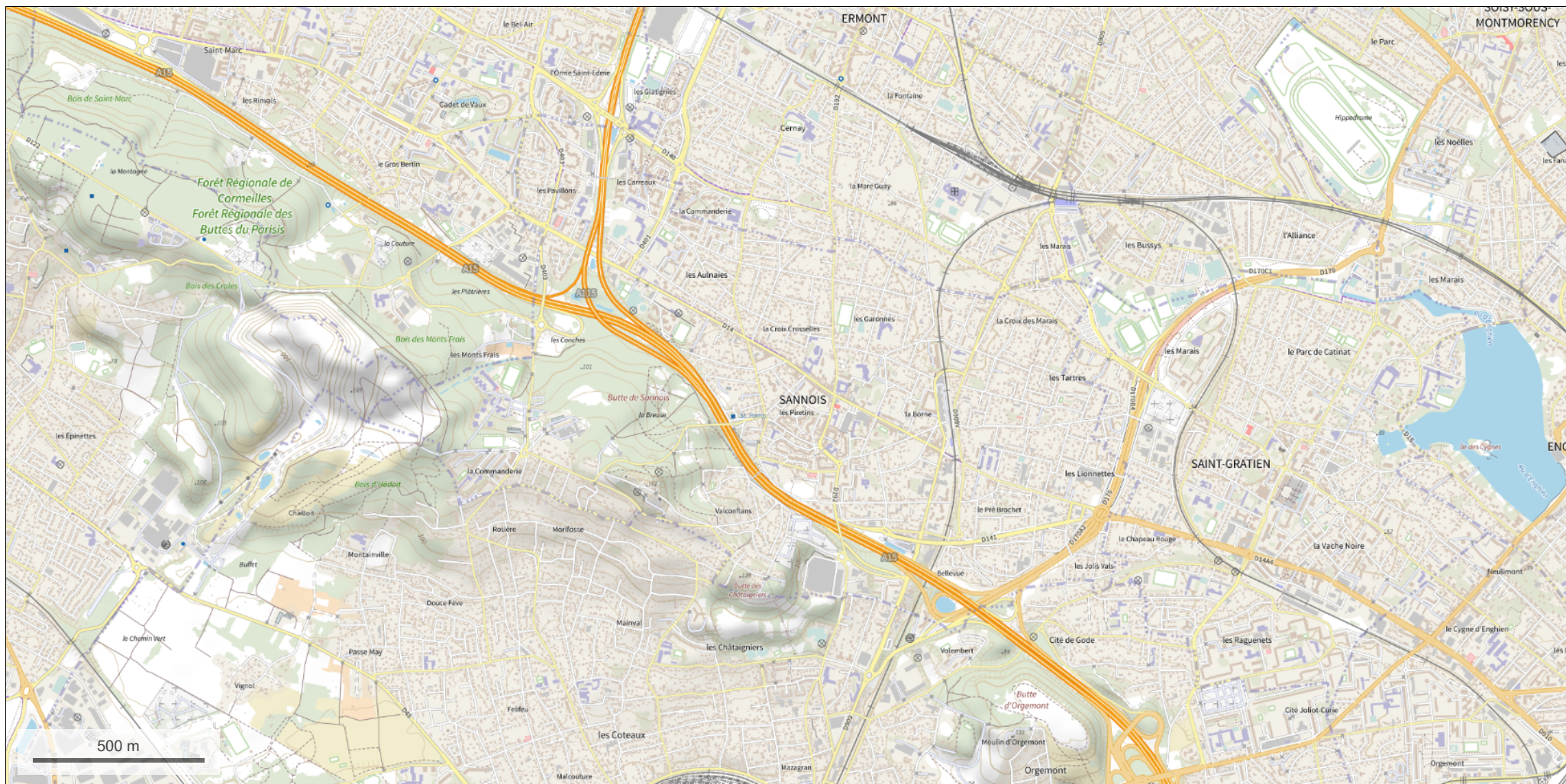
À SANNOIS

Fait le 2 / 2 / 0 1 / 2 0 2 4

Signature du (des) demandeur(s)

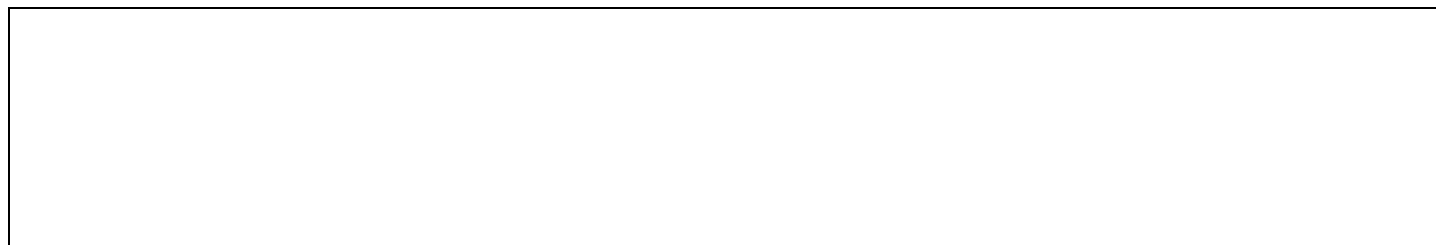


*[Handwritten signature]*



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 15' 40" E  
 Latitude : 48° 58' 20" N





Repérage prises de vues



Environnement proche (2019)



Environnement lointain (2019)







<b>MÂÎTRE D'OUVRAGE</b> VILLE DE SANNOIS Place du Général Lederc - BP 60088 95111 SANNOIS CEDEX		<b>GRUPEMENT</b> CITALLIOS Architectes - Urbanistes Montage opérationnel 65 rue des Trois Fontanot 92024 NANTERRE CEDEX Ingetec VRD déplacement 2 Quai Fernand Saguet 94700 MAISON-ALFORT Atelier Frédérique Garnier Paysagiste 28 rue Gabriel Crie 92240 MALAKOFF			Ville de Sannois (95) <b>Etude urbaine du centre-ville de Sannois</b>		Phase 3 Définition architecturale et montage opérationnel		<b>ECHELLE</b> 1 : 1000	<b>DATE</b> 24/06/2019	<b>INDICE</b> 07	<b>PAGE</b>
<b>Scénario B - Jour de marché</b>												

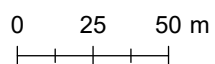
# Plan des abords

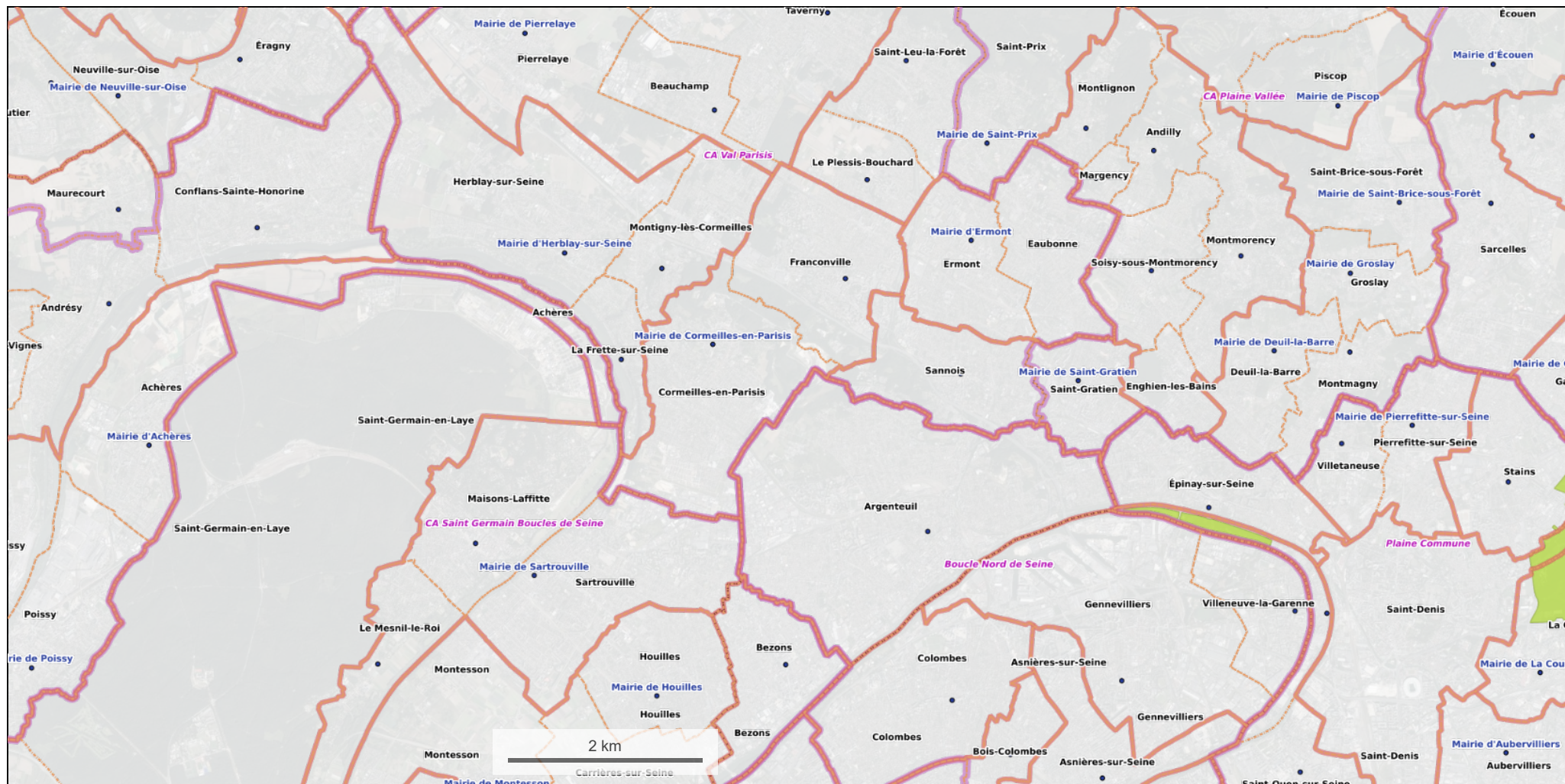


Date d'impression : 17/01/2024

Copyright : Cadastre DGFIP 2022/ SIG Val Parisis

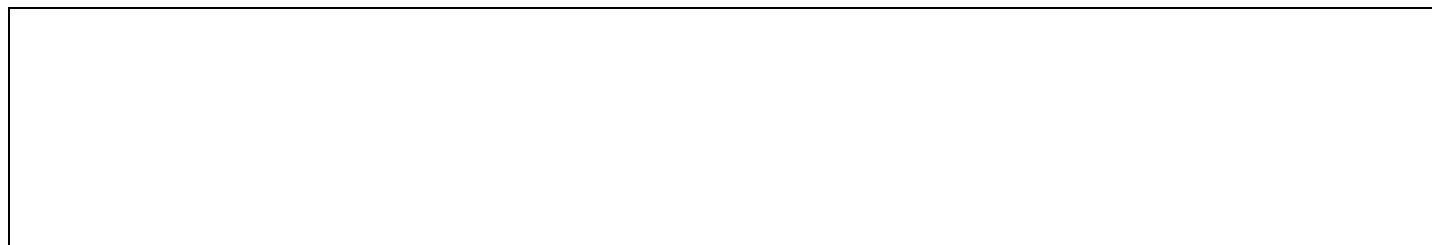
Échelle : 1:2 500





© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 14' 42" E  
 Latitude : 48° 58' 06" N



# Opération cœur de Ville Sannois

## Note de présentation du projet, de la sensibilité environnementale et des caractéristiques de l'impact potentiel

Présentation de l'opération jointe à la demande au cas par cas.

### Présentation générale du projet

#### L'occupation actuelle



Le parc (parcelle 767) et la place du général Leclerc ainsi que les voies d'accès au sud de la rue font partie du projet d'ensemble avec une restructuration de la place et une régénération du parc.

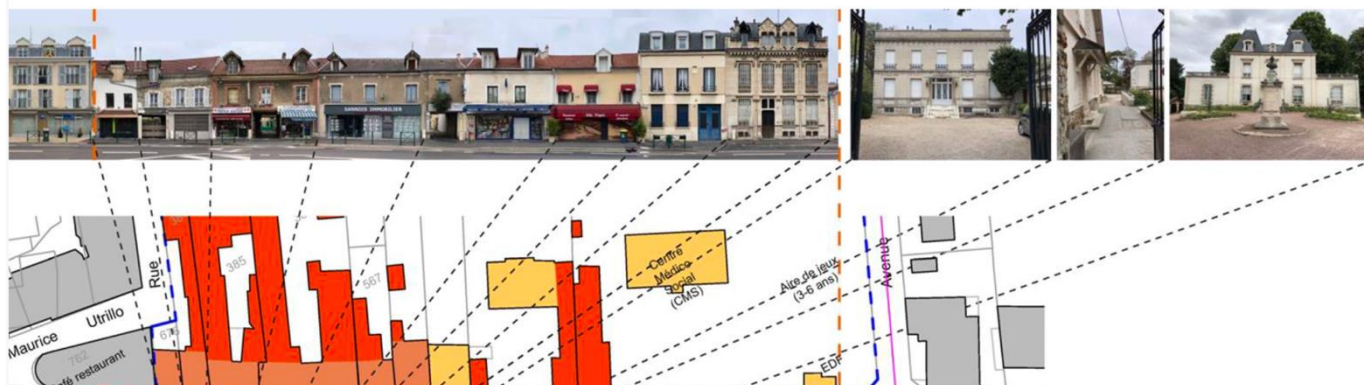
Le bâti en rive Nord de la RD accueille quelques commerces et deux activités en fond de cour. Du logement de faible qualité et peu occupé existe au-dessus des commerces le long de la RD. Le bâtiment de logements (parcelle 791) est aujourd'hui muré.

#### La genèse du projet

La Ville de Sannois a engagé la restructuration du centre-ville avec la réalisation d'une première opération dans le courant des années 2000 qui a fait l'objet d'une ZAC, dite ZAC Keiser, approuvée en décembre 1998.

La Ville a engagé une réflexion depuis 5 ans portant sur son centre-ville pour traiter des points suivants :

- La place Leclerc faiblement fréquentée et quasiment uniquement dédiée à l'accueil de stationnement et du marché ;
- Une façade du marché couvert et de l'espace Cyrano peu avenante ;
- Un parc peu lisible depuis la place du centre-ville ;
- Un bâti en rive Nord de la RD de très faible qualité et en voie de dégradation.



### **Les objectifs du projet et les premières représentations**

La commune poursuit au travers de cette opérations plusieurs objectifs :

- La requalification des différents espaces recensés ci-dessus (Place Leclerc, Espace Cyrano)
- La composition d'une nouvelle place publique en rive Nord de la RD devant favoriser la convivialité
- La confortation du commerce de centre-ville avec la création de quelques surfaces autour de cette nouvelle place
- Le développement d'un maillage vert pour mieux connecter le parc au centre-ville
- La réalisation de nouveaux logements au centre-ville avec une densification raisonnée permettant un accès facile aux services, commerces, espaces verts et transports en commun.

Une étude urbaine a été réalisée entre 2018 et 2020 qui a permis de questionner la population sur l'organisation souhaitée.

La population a ainsi pu participer au diagnostic initial du site lors d'une balade urbaine, puis à l'émergence de deux scénarios lors d'ateliers de co-conception. Ceux-ci ont ensuite été proposés au vote de l'ensemble des sannoisiens.

Le principe d'une place en quinconce a été retenu à l'issue de cette consultation.

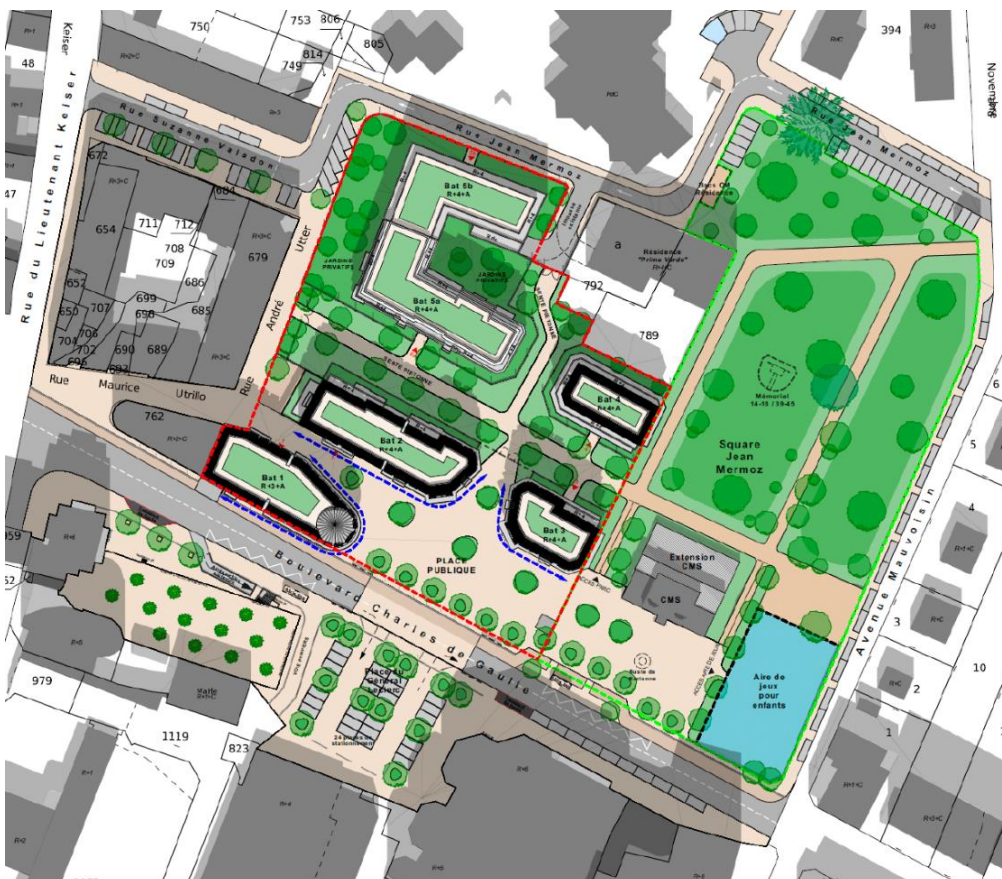
La réalisation du projet impose la démolition du bâti de la rive Nord de la RD, dont les annexes publiques situées sur la parcelle 767, qui permet de mieux ouvrir le parc sur le centre-ville.





*Étude urbaine réalisée par la Ville – 2018 – 2019 – Groupement Atelier Choiseul*

D'autres organisations ont depuis été étudiées dans le respect des principes d'implantation de base :



*En rouge, le périmètre objet de la présente demande (document de travail – ne pas rendre public)*

## Le programme envisagé

Le bâti est en R+4 + Attique en phase avec les développements réalisés sur la ZAC Keiser.

Le programme prévisionnel comprend environ 200 logements et 900 m<sup>2</sup> de surface en rez-de-chaussée pour l'implantation de commerces et de services

Dénomination	SdP GLOBALE	Occupation	SdP	nbr lgt
Bâtiment 1		Lgts accession	1 388	21
		LLS	463	7
		Commerces	340	
<b>TOTAL</b>			<b>2 190 m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>

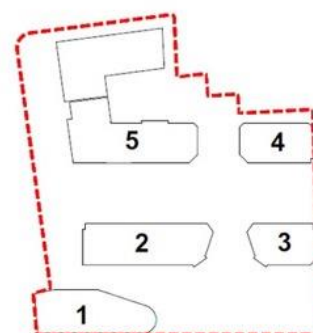
Dénomination	SdP GLOBALE	Occupation	SdP	nbr lgt
Bâtiment 2		Lgts accession	2 012	31
		LLS	671	10
		Commerces	385	
<b>TOTAL</b>			<b>3 067 m<sup>2</sup></b>	<b>41</b>

Dénomination	SdP GLOBALE	Occupation	SdP	nbr lgt
Bâtiment 3		Lgts accession	988	15
		LLS	329	5
		Commerces	175	
<b>TOTAL</b>			<b>1 492 m<sup>2</sup></b>	<b>20</b>

Dénomination	SdP GLOBALE	Occupation	SdP	nbr lgt
Bâtiment 4		Lgts accession	1 042	16
		LLS	347	5
		Commerces		
<b>TOTAL</b>			<b>1 389 m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>

Dénomination	SdP GLOBALE	Occupation	SdP	nbr lgt
Bâtiment 5		Lgts accession	4 472	69
		LLS	1 491	23
		Commerces		
<b>TOTAL</b>			<b>5 963 m<sup>2</sup></b>	<b>92</b>

Dénomination	SdP GLOBALE	Occupation	SdP	nbr lgt
TOTAL		Lgts accession	9 901	152
		LLS	3 300	51
		Commerces	900	
<b>TOTAL</b>			<b>14 101 m<sup>2</sup></b>	<b>202</b>



Le stationnement sera assuré en sous-sol des bâtiments sur deux niveaux.

### Le phasage opérationnel

L'engagement physique de l'opération est prévu en 2026 en raison des acquisitions foncières restant à réaliser.

La démolition des bâtiments existants est prévue en une seule phase. Il est cependant possible qu'en cas de besoin certaines démolitions soient réalisées plus rapidement.

Un phasage de l'opération immobilière est possible mais une réalisation en une seule phase est également possible.

Sans phasage de l'opération immobilière l'achèvement est prévu sur la période 2029 - 2030.

## **Le montage opérationnel**

La commune a signé une convention d'action foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, qui procède actuellement aux acquisitions amiables. Une DUP devrait être engagée en 2024 pour s'assurer de la maîtrise foncière de l'ensemble.

La réalisation de l'opération sera conduite soit dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division.

Pour la maîtrise d'ouvrage la collectivité étudie deux hypothèses de réalisation :

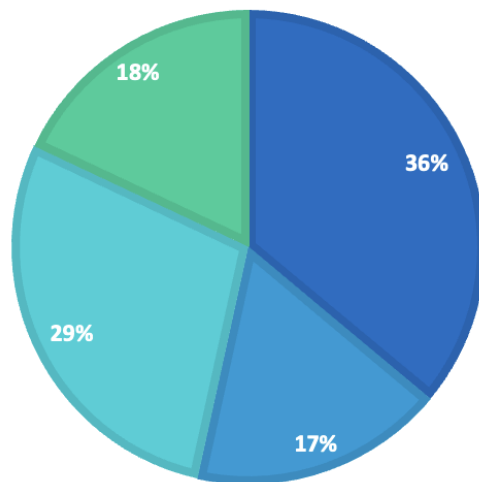
- La mise en œuvre d'une concession d'aménagement
- La réalisation des espaces publics par la collectivité et la désignation d'un opérateur pour la réalisation du programme immobilier.

## Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Le périmètre figurant ci-dessus correspond au secteur concerné par une modification d'usage. Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques des parcelles et leur évolution à terme (hors parc, place publique et voies existantes).

n° de voie	cadastre	Nature	Surface globale (m²)	Emprises construites démolies	Surfaces imperméabilisées non construites ou constructions conservées	Surfaces non imperméabilisées et non plantées	Dont surfaces plantées	Evolution dans le cadre du projet urbain
16 rue du Lieutenant Georges Keiser	AE 560	espace vert et parking	103 m²		52 m²	26 m²	26 m²	Elargissement de l'espace public et marge de recul d'une opération immobilière avec l'objectif de maintien des arbres existants
18 rue du Lieutenant Georges Keiser	AE 561	Maison et jardin	871 m²	174 m²		418 m²	279 m²	Implantation d'un bâtiment de logement
50 Boulevard Charles De Gaulle	AE 793	espace vert et parking	244 m²			244 m²		Implantation d'un bâtiment de logement
50 Boulevard Charles De Gaulle	AE 792	Voie (emprise partielle)	82 m²		82 m²			Pas de modification d'usage
48 Boulevard Charles De Gaulle	AE 789	Espace vert (emprise partielle)	266 m²			266 m²		Conservation de l'espace vert existant
48 Boulevard Charles De Gaulle	AE 790	Maison, logements et espace vert arrière	1 625 m²	330 m²	288 m²	407 m²	600 m²	Implantation de deux bâtiments et conservation partielle de l'espace vert (environ 1/3)
50 Boulevard Charles De Gaulle	AE 791	Maison en R+2 sur rue avec espace vert arrière	818 m²	92 m²		218 m²	508 m²	Realisation d'un espace public partiellement planté avec l'objectif de maintien des arbres existants
52 Boulevard Charles De Gaulle	AE 388	Maison mitée en R+2 sur rue avec espace vert arrière	737 m²	128 m²		365 m²	244 m²	Realisation d'un espace public partiellement planté avec l'objectif de maintien des arbres existants
54 Boulevard Charles De Gaulle	AE 567	Immeuble sur rue en R+2 avec restaurant en RDC	280 m²	122 m²	111 m²	47 m²		Realisation d'un espace public partiellement planté
54 Boulevard Charles De Gaulle	AE 568	Jardin arrière	482 m²		347 m²	135 m²		Realisation d'un espace public partiellement planté, implantation d'un bâtiment et d'une allée
56 Boulevard Charles De Gaulle	AE 386	Bâtiment sur rue en R+1 avec librairie et agence immobilière, logements en cœur d'îlot et local d'activité en fond de cour	1 920 m²	1 520 m²	400 m²			Realisation d'un espace public partiellement planté, implantation de deux bâtiment et d'une allée
58 Boulevard Charles De Gaulle	AE 385	Bâtiment sur rue en R+1 avec restaurant et pompes funèbres et pavillon en fond de cour, logements en cœur d'îlot et local d'activité en fond de cour	1 156 m²	440 m²	320 m²	406 m²		Realisation d'un espace public partiellement planté, implantation de deux bâtiment et d'une allée
60 Boulevard Charles De Gaulle	AE 384	Bâtiment sur rue en R+1 et logements en R+1 dans la profondeur	510 m²	457 m²		53 m²		Realisation d'un espace public partiellement planté et d'un espace vert
62 Boulevard Charles De Gaulle	AE 676	Bâtiment sur rue en R+1 avec commerce	96 m²	55 m²		41 m²		Realisation d'un espace public partiellement planté
64 Boulevard Charles De Gaulle	AE 731		2 m²	1 m²		1 m²		Realisation d'un espace public partiellement planté
<b>ÉTAT EXISTANT</b>			<b>9 202 m²</b>	<b>3 319 m²</b>	<b>1 600 m²</b>	<b>2 627 m²</b>	<b>1 656 m²</b>	

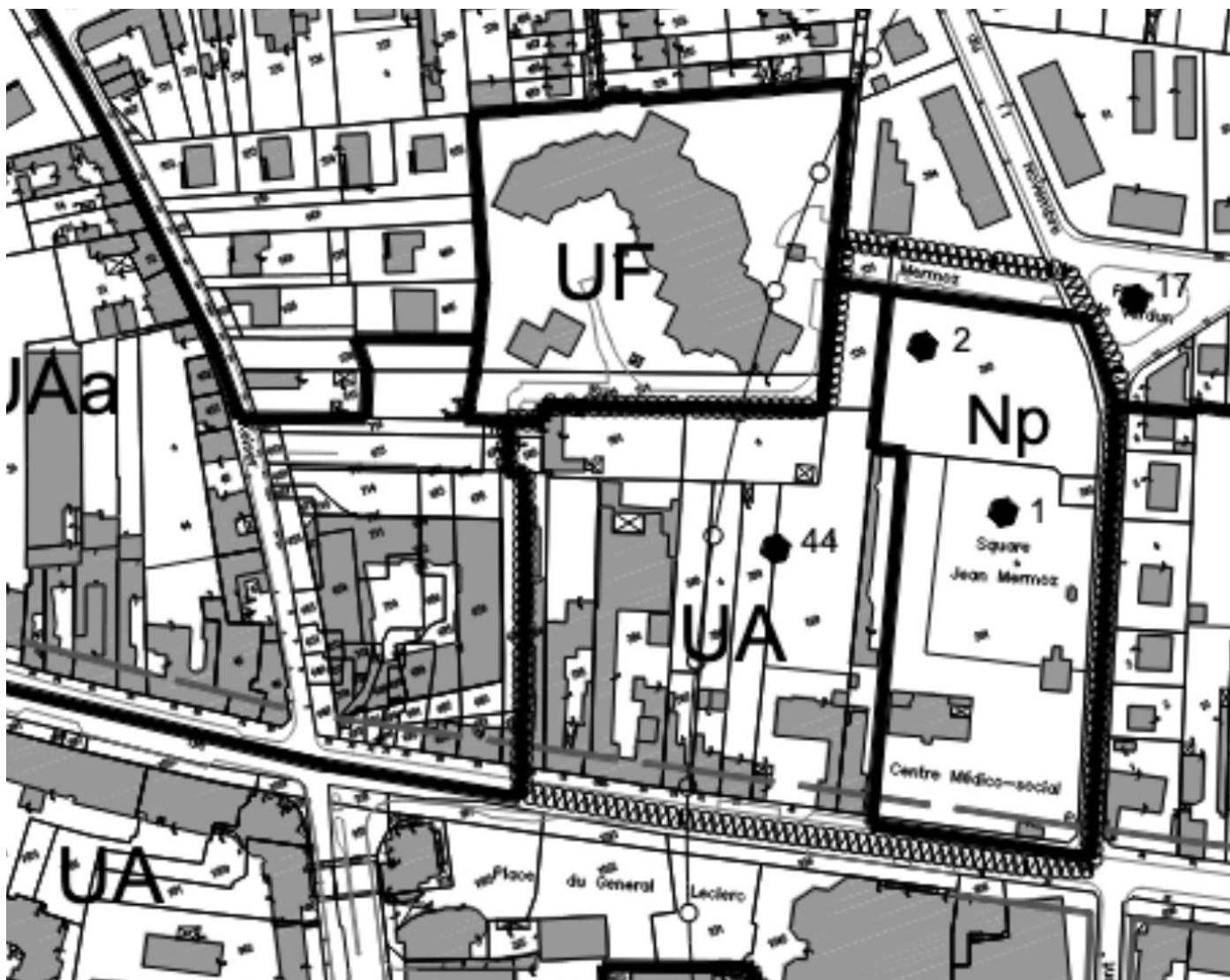
- Emprises construites démolies
- Surfaces imperméabilisées non construites ou constructions conservées
- Surfaces non imperméabilisées et non plantées
- Surfaces non imperméabilisées et plantées



Sur le périmètre le taux global de surfaces imperméabilisées (hors parc) est de 53 % environ.

## Les prescriptions réglementaires

### Le PLU



Le parc est inscrit en zone Np et le périmètre principal d'intervention se situe en zone Ua.

Le secteur est concerné par une servitude au titre du 5<sup>e</sup> alinéa de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme. Cette servitude est aujourd'hui prescrite.

Le PLU identifie deux arbres remarquables dans le parc qui seront conservés (points 1 et 2) ; un hêtre commun et un cèdre bleu de l'Atlas

Un groupe d'arbres est identifié sur la parcelle 791 (point 44) en limite de la parcelle 790 (50 Boulevard Charles de Gaulle). Un repérage précis des sujets a pu être réalisé afin de les préserver dans le projet urbain.

Sur la zone UA le règlement stipule les points suivants :

- Branchement sur le réseau collectif de distribution obligatoire ;
- L'infiltration doit être la première solution recherchée ;
- Branchement à un réseau collectif d'assainissement.

## Le règlement d'assainissement

Le règlement d'assainissement de Val Parisis Agglo et du SIARE impose un rejet à 2l/s/ha pour une pluie de période de retour 30 ans

## Synthèse géotechnique et hydrologique

Une études géotechnique Mission G1 a été réalisée sur le site. Elle est jointe au présent document.

Le terrain recoupe successivement

- Des remblais urbains ;
- Des sables de compacité médiocres ;
- Des marnes et des marno-calcaires.

Le site est dans une zone d'aléa faible pour les remontées de nappe, cependant des sondages réalisés précédemment sur le site donnaient un niveau d'eau autour de 6 à 6,5 m de profondeur.

En dehors d'un risque moyen lié au retrait-gonflement des sols argileux, les autres risques sont faibles ou très faibles (carrière, dissolution du gypse, inondation par submersion, inondation par remontée de nappe, sismique).

## La biodiversité

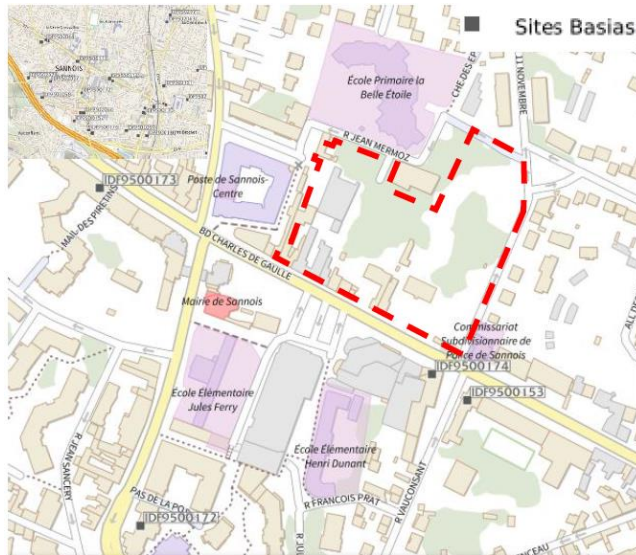


Le Sud-Ouest de la commune de Sannois est couvert par une partie des Buttes du Parisis classées Espace Naturel Sensible (ENS) régionaux. Le site d'étude n'est pas concerné par un site classé ou inscrit.

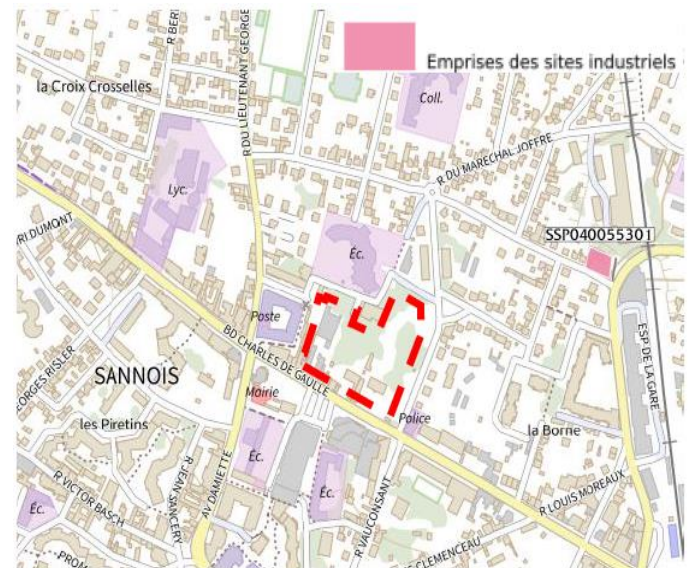
Le site d'étude n'est pas recensé en enveloppe d'alerte zone humide par la DRIAT.

## Risque technologique

5 ICPE sont recensés sur la commune qui ne sont pas à proximité du site. Il en est de même pour les canalisations de transport de matières dangereuses. 48 anciens sites industriels sont recensés. Un site est à proximité du périmètre de projet sur l'autre rive de l'avenue Charles de Gaulle



Localisation des anciens sites industriels autour et à proximité du périmètre d'étude – Sites Basias (géorisques)



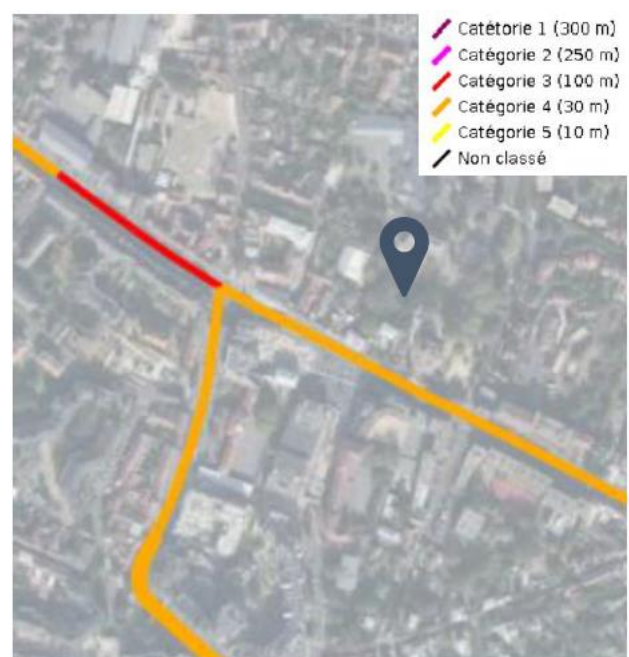
Localisation des installations classées à proximité du site – Site Basol (géorisques)

## Ambiance sonore

Le site en rive de la RD 14 subit des nuisances sonores. La commune est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport Charles de Gaulle.



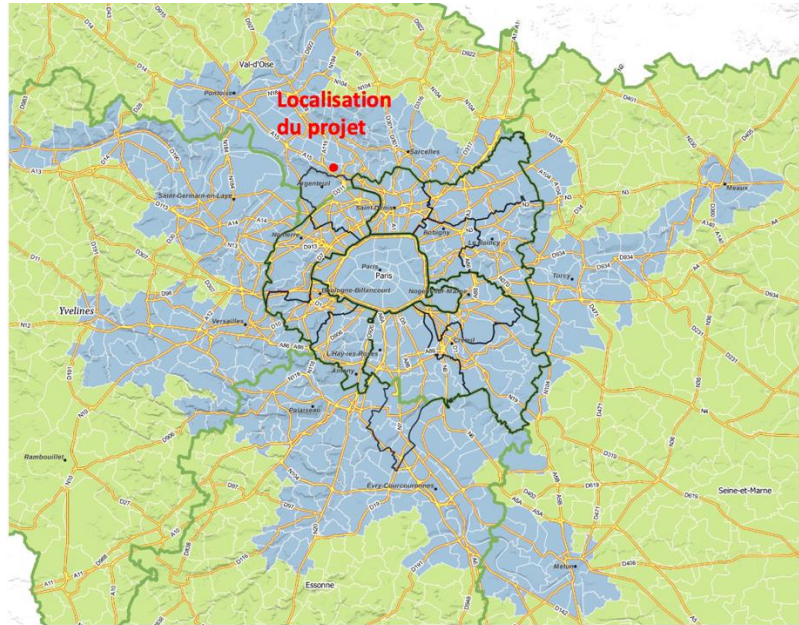
Carte du bruit routier (bruitparif)



Classement sonore des voies bruyantes (DDT 95)



## Qualité de l'air



Sur la carte administrative de surveillance (ZAS) de la qualité de l'air en Ile-de-France, la commune de Sannois est inscrite dans la Zone à risque – Agglomération.

## Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

### Sur l'imperméabilisation du secteur concerné par une mutation d'usage

Nature	Surface globale (m <sup>2</sup> )	Surfaces imperméables	Surfaces perméables	Surfaces perméables et plantées
Place publique et cheminements	1 900 m <sup>2</sup>	938 m <sup>2</sup>	938 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
espaces verts privés	4 060 m <sup>2</sup>	2 590 m <sup>2</sup>		1 470 m <sup>2</sup>
Emprises des constructions futures	3 300 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>		

	Situation actuelle	Projet
Emprises construites des bâtiments	3 319 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup>
Autres surfaces imperméables	1 600 m <sup>2</sup>	3 499 m <sup>2</sup>
Surfaces perméables	4 284 m <sup>2</sup>	2 404 m <sup>2</sup>

<b>ÉTAT FUTUR</b>	<b>9 260 m<sup>2</sup></b>	<b>6 828 m<sup>2</sup></b>	<b>938 m<sup>2</sup></b>	<b>1 495 m<sup>2</sup></b>
-------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------

La réalisation des constructions et de la nouvelle place publique va conduire à une diminution des surfaces perméables de l'ordre de 20 % (46,5% de surfaces perméables actuellement et 26 % une fois le projet réalisé).

Pour la réalisation de la nouvelle place publique et des constructions nouvelles l'objectif sera de gérer les eaux de ruissellement sur place et de procéder à des infiltrations si la nature du sous-sol le permet.

## **Sur les espaces verts et la biodiversité associée**

Le projet urbain d'ensemble intègre la réfection de la place du Général Leclerc. Ponctuellement cette place aujourd'hui entièrement minérale intégrera des espaces verts. Ce verdissement restera limité car cette place accueille le marché trois fois par semaine et le parking public souterrain Cyrano.

Le parc urbain sera très ponctuellement agrandi avec la démolition des bâtiments annexes. Son aménagement général sera également repris avec comme objectif de limiter les espaces aujourd'hui imperméabilisés.

Sur le secteur en renouvellement, la nouvelle place réalisée en limite du boulevard De Gaulle sera composée d'espaces minéraux et de plantations d'arbres qui seront en pleine terre. Une transition se fera entre l'Ouest de la place très urbaine et l'Est plus paysagé en connexion avec le parc.

Une large allée plantée Est Ouest permettra d'offrir un lien doux nouveau entre la rue Suzanne Valadon et le parc. La composition permet la conservation du bouquet d'arbres remarquable identifié au PLU au 50 Boulevard Charles de Gaulle.

La rue Suzanne Valadon est élargie dans le cadre du projet mais gardera son statut de zone partagée. Son élargissement permettra de réaliser un alignement d'arbres sur le côté Est de la voie.

## **Sur l'environnement**

Les opérations immobilières seront soumises à la RE 2020 - 2025. Une réflexion est en cours pour retenir un objectif RE 2020 – 2028. La réalisation d'opérations bas carbone sera recherchée ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés.

Les matériaux de déconstruction seront triés et l'objectif sera de réutiliser ce qui est possible de l'être sur site.

## **Sur la santé humaine en phase de réalisation**

### **Sur le bruit et la tenue des espaces**

Plusieurs chantiers seront nécessaires pour la réalisation du projet :

- Un chantier de démolition
- Une ou deux phases de réalisation pour le programme immobilier
- La réalisation des espaces publics en lien liée la réalisation et la livraison des programmes immobiliers.

La durée prévisionnelle des travaux est de 36 mois.

En phase de réalisation une charte chantier sera appliquée à l'ensemble des entreprises qui, entre autres, précisera :

- Les horaires de chantier ;
- Les points d'accès, de stationnement et de stockage ;
- Les points de lavage avant la sortie sur l'espace public.

### **Sur la pollution**

La réalisation des chantiers et les circulations liées généreront une pollution de l'air.

La charte chantiers régira certains aspects comme :

- L'arrêt obligatoire des moteurs en dehors des stricts besoins liés à l'utilisation ;
- La protection des produits des démolitions ou des déchets triés avant emploi ou enlèvement.

### **Sur la santé humaine une fois le projet réalisé**

Le projet ayant pour objet la création de logements, la création d'espaces publics, d'espaces verts et la restructuration d'un parc l'impact potentiel est positif.

Les logements neufs réalisés seront conformes à la réglementation voir avec un niveau d'exigence supérieur.

La création de logements au centre-ville permet de réduire les déplacements pour accéder aux services et commerces qui sont à proximité (monoprix, marché, commerces de détail) et favorise l'utilisation de modes alternatifs (marche, vélo, train à 10 mn de marche).