

« SOLEIL LEVANT »

Requalification d'un ilot pavillonnaire
AULNAY-SOUS-BOIS (93)

Annexes à la demande d'examen au cas par cas

INTRODUCTION	3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
SITUATION REGLEMENTAIRE DU PROJET	3
PRESENTATION DU DOCUMENT	4
ANNEXES OBLIGATOIRES	5
ANNEXE OBLIGATOIRE N°1 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE DEMANDEUR	5
ANNEXE OBLIGATOIRE N°2 : DECISION ADMINISTRATIVE « CLAUSE FILET »	6
ANNEXE OBLIGATOIRE N°3 - PLAN DE SITUATION DU PROJET	7
ANNEXE OBLIGATOIRE N°4 : PRISES DE VUES DU SITE ET SES ABORDS.....	8
ANNEXE OBLIGATOIRE N°5 : PLANS ET VISUELS DU PROJET	9
ANNEXE OBLIGATOIRE N°6 : PLAN DES ABORDS DU SITE.....	11
ANNEXE OBLIGATOIRE N°7 : LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000	12

INTRODUCTION

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Ainsi, les projets peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Le décret n°2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets instaure le dispositif dit de « clause-filet » permettant de soumettre à évaluation environnementale des projets de petite taille situés en deçà des seuils de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement et ayant un impact notable sur l'environnement.

Il convient désormais de distinguer trois catégories de projets, pour savoir si un projet est soumis ou non à l'obligation de réaliser une étude d'impact préalable :

- Les projets soumis à évaluation environnementale de manière systématique en fonction des seuils de la nomenclature ;
- Les projets soumis à évaluation environnementale à la suite d'un examen au cas par cas ;
- Les projets soumis à évaluation environnementale par application de la clause-filet et à la suite d'un examen au cas par cas, qui sont en deçà des seuils.

SITUATION REGLEMENTAIRE DU PROJET

La société ELIASUN projette la réalisation de la requalification d'un îlot pavillonnaire d'une emprise d'environ 6 500 m², dans le quartier du Vieux-Pays à AULNAY-SOUS-BOIS (93).

Le projet proposera environ 200 logements pour une SDP d'environ 12 500m² au sein de bâtiments allant du R+3 au R+5. Les rez-de chaussée accueilleront environ 1 000m² de locaux d'activités notamment destinés à accueillir des commerces de proximité (environ 500m²) et une crèche (environ 500m²)

Il est prévu la réalisation de deux niveaux de parking souterrain regroupant environ 200 places dédiées aux habitants et aux activités conformément aux dispositions du PLU.

La requalification de l'îlot prévoit la suppression de la rue de la croix verte / impasse des Tilleuls, la création d'une voie nouvelle reliant la rue de Sevran et la rue Joseph Berger, qui sera rétrocédée à la commune, et la création d'une venelle piétonne entre le parc Gainville et la rue Princet.

Au regard de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet est concerné par :

- 6.a) : Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente.
- 39.a) : Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 10 000 m².

Une demande d'examen au cas par cas a été déposée en 2022 pour l'opération, et a conduit à une dispense d'étude d'impact (voir document en annexe). Au regard d'évolutions apportées au projet (intégration d'une crèche en RDC, baisse de la surface de plancher et des volumétries bâties, évolution des voiries) une nouvelle demande est déposée via le présent dossier.

PRESENTATION DU DOCUMENT

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires du dossier de demande d'examen au cas par cas, et les éléments permettant une meilleure appréhension des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'annexe n°2 « décision administrative soumettant le projet 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) » est **sans objet pour la présente opération**.

Le présent document se compose de :

Annexes obligatoires n°3 à 7 :

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°3),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°4),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°5),
- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°6),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°7)

ANNEXES OBLIGATOIRES

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	✗
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.	☐
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).	✗
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.	✗
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	✗
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	✗
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.	✗

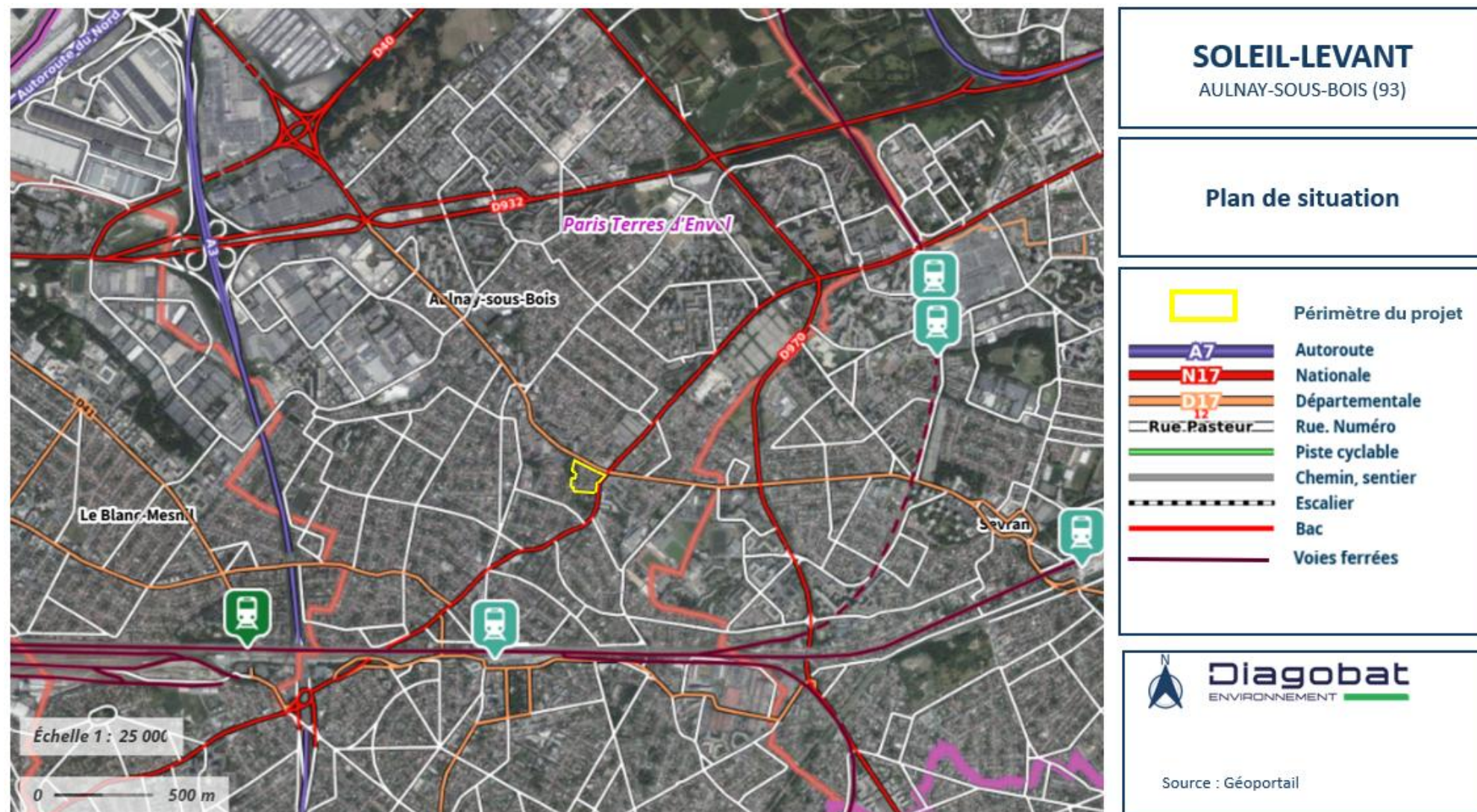
ANNEXE OBLIGATOIRE N°1 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE DEMANDEUR

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

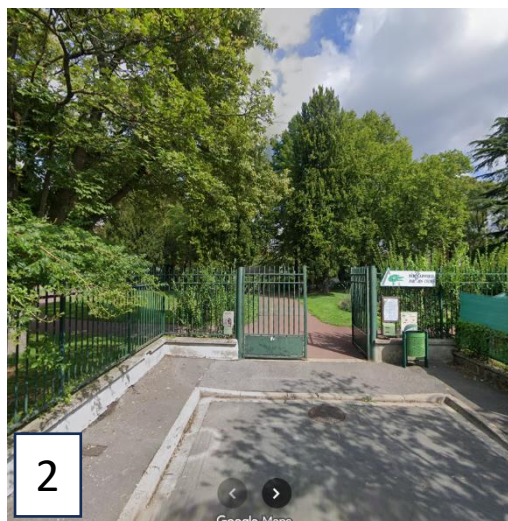
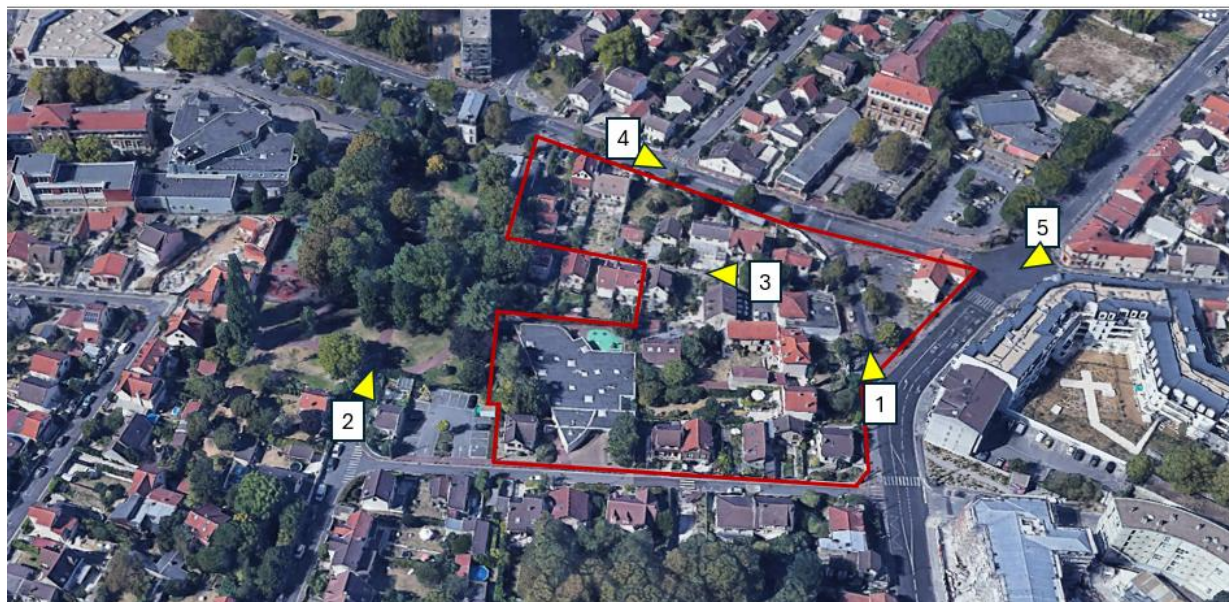
ANNEXE OBLIGATOIRE N°2 : DECISION ADMINISTRATIVE « CLAUSE FILET »

Sans objet pour l'opération.

ANNEXE OBLIGATOIRE N°3 - PLAN DE SITUATION DU PROJET

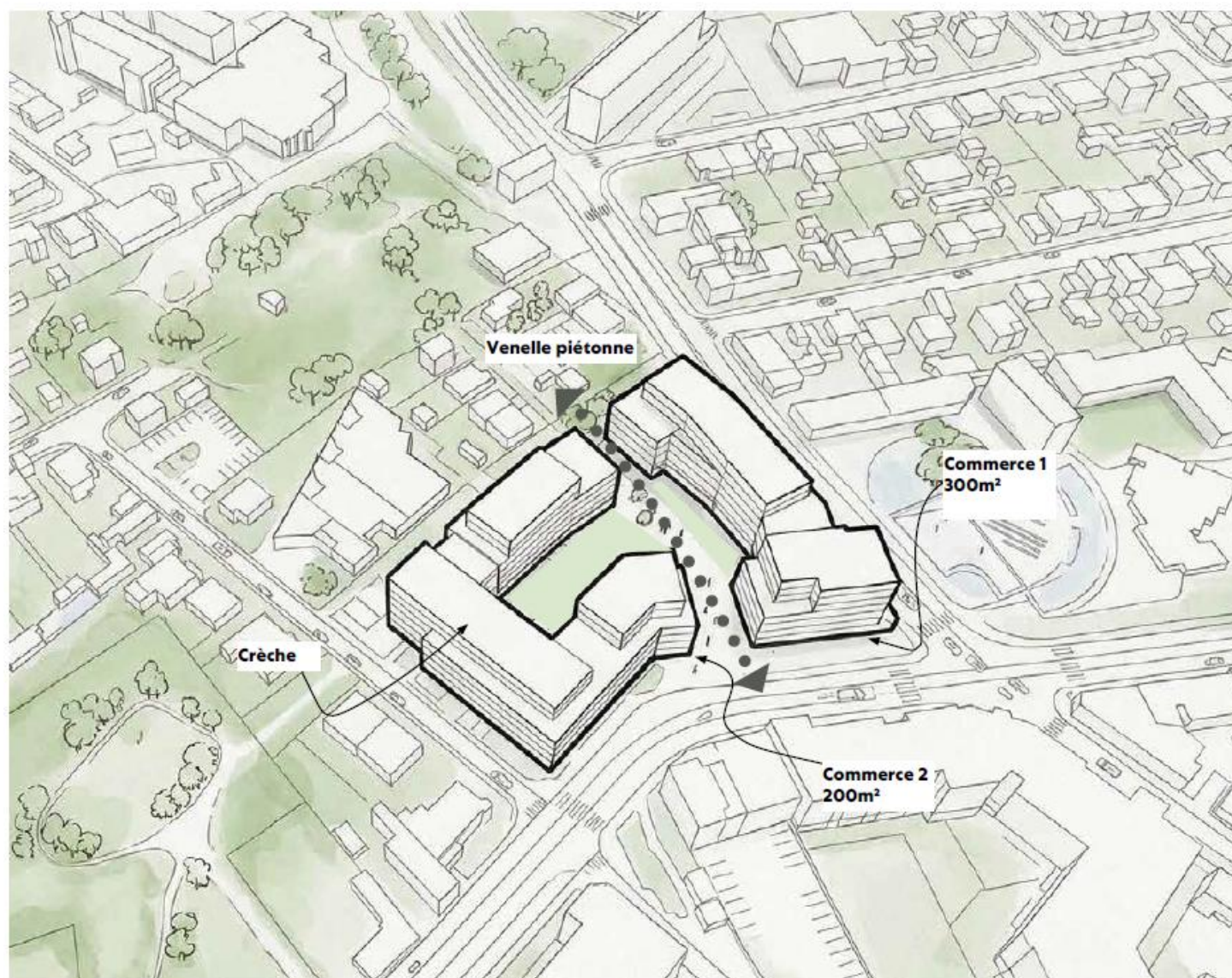


ANNEXE OBLIGATOIRE N°4 : PRISES DE VUES DU SITE ET SES ABORDS

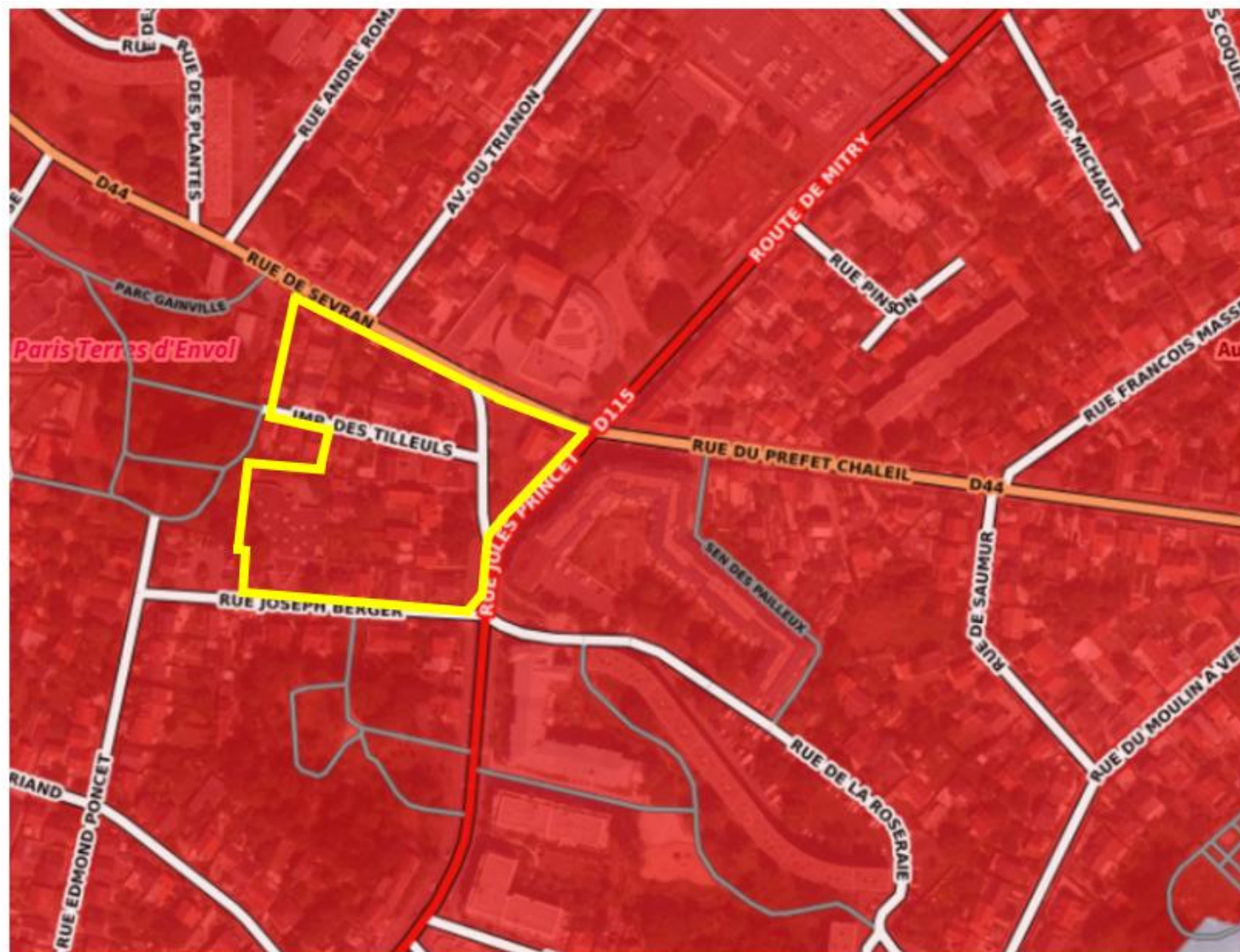


ANNEXE OBLIGATOIRE N°5 : PLANS ET VISUELS DU PROJET





ANNEXE OBLIGATOIRE N°6 : PLAN DES ABORDS DU SITE



SOLEIL-LEVANT

AULNAY-SOUS-BOIS (93)

Plan des abords du site

 Périmètre du projet

Corine Land Cover (2012)

 Tissu urbain discontinu

 Nationale
 Départementale
 Rue. Numéro
 Piste cyclable
 Chemin, sentier



Diagob
ENVIRONNEMENT

Source : Géoportail

ANNEXE OBLIGATOIRE N°7 : LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000

