



Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur l'opération immobilière mixte OSMOSE du site Léon Blum
situé à Clichy-la-Garenne (92)

N°MRAe 2021 - 1682

SYNTHÈSE

Le présent avis porte sur l'opération de construction d'un ensemble immobilier mixte appelé Urban Osmose, situé à l'angle des rues Martre et Léon Blum à Clichy-la-Garenne dans les Hauts-de-Seine (92) et sur l'étude d'impact associée, datée de février 2021. Il est émis dans le cadre d'une demande de permis de construire valant permis de démolir.

Cette opération, portée par la société Pichet Promotion, a été soumise à évaluation environnementale par décision du préfet de région n°DRIEE-SDDTE-2020-064 du 23 avril 2020.

Le site de l'opération, d'une emprise de 3 800 m², est actuellement occupé par le centre Léon Blum (bâtiment R+1 partiel avec deux niveaux de sous-sol, comprenant un centre social, des commerces, etc.), qui sera démoli. L'opération consiste à construire un ensemble immobilier mixte, incluant des bureaux (dont des espaces de coworking et une école du numérique), une résidence co-living de 160 logements, des commerces et des espaces communs.

L'opération prévoit la construction de deux immeubles de 50 et 28 mètres de hauteur (allant jusqu'au R+15), le tout développant une surface de plancher totale de 14 600 m², sur deux niveaux de sous-sol accueillant notamment 100 places de parking.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent : le paysage et l'ensoleillement, les pollutions sonores, des sols et des eaux souterraines, le risque de remontée de nappe, les déplacements, l'énergie et le climat, ainsi que les effets cumulés avec des projets voisins.

L'opération Urban Osmose s'inscrit dans le projet de réaménagement du site Léon Blum, qui prévoit en outre la construction d'un bâtiment, intégrant une médiathèque et un cinéma, réalisé par la ville de Clichy. Cette réalisation n'est pas intégrée au périmètre du projet étudié dans la présente étude d'impact. Pour la MRAe, les liens fonctionnels entre ces deux opérations (médiathèque, Urban Osmose) sont forts, et concourent à des objectifs communs, à savoir la requalification du site et le développement de synergies entre les équipements prévus sur le site : le projet à considérer au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement est bien le projet d'aménagement du site Léon Blum, pris dans son ensemble.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- Faire porter l'étude d'impact qui sera soumise à la consultation du public sur le projet d'ensemble de requalification du site Léon Blum, en intégrant l'opération portée par la ville de Clichy et en évaluant les incidences de ce projet d'ensemble, et actualiser cette étude une fois le projet de médiathèque arrêté ;
- Mieux justifier le choix de localisation des différentes composantes du projet au regard de l'exposition des futurs usagers du site aux nuisances sonores et vibratoires, présenter les alternatives étudiées pour éviter ou réduire ces nuisances, analyser l'impact des nuisances sonores en période estivale pour les logements et réaliser après la construction :
 - des mesures acoustiques, afin de vérifier que les mesures d'isolation en place sont suffisantes et mettre en œuvre si nécessaire des mesures de réduction complémentaires,
 - des mesures de vibrations afin de vérifier le respect des normes dans les logements ;
- Mieux justifier le choix d'implantation de logements au niveau de l'axe le plus exposé aux pollutions de l'air, annexer à l'étude d'impact les résultats de la campagne complémentaire de mesures des polluants dans le sol prévue et effectuer des mesures de suivi de ces polluants, afin de s'assurer de l'absence de tout risque résiduel ; mettre en place une surveillance de la qualité de l'air intérieur des locaux une fois construits, afin de vérifier l'efficacité dans le temps des mesures mises en œuvre et au besoin adopter des mesures correctives.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

PRÉAMBULE

En application de l'article R. 122-6 I 3° du code de l'environnement, la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie le 08 mars 2021 par M. le maire de Clichy-la-Garenne dans les Hauts-de-Seine (92), pour rendre un avis dans le cadre de la procédure de permis de construire valant permis de démolir du projet de construction d'un ensemble immobilier mixte appelé Urban Osmose et sur l'étude d'impact afférente, datée du 25 février 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, le pôle instructeur de la DRIEAT agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 08 mars 2021

La MRAe s'est réunie le 6 mai 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis à rendre sur ce dossier.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEAT, et sur le rapport Ruth Marques, coordonnatrice,

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Table des matières

1. L'évaluation environnementale.....	5
2. Contexte et présentation du projet.....	5
3. Principaux enjeux environnementaux.....	7
4. Analyse de la qualité de l'étude d'impact.....	7
5. Analyse et prise en compte des principaux enjeux et impacts environnementaux.....	8
5.1 Paysage et ensoleillement.....	8
5.2 Nuisances sonores et vibratoires.....	10
5.3 Pollution des sols et qualité de l'air.....	11
5.4 Risque de remontée de nappe et de pollution des eaux souterraines.....	11
5.5 Déplacements, énergie et climat.....	12
5.6 Effets cumulés.....	13
6. Justification de l'opération et variantes envisagées.....	14
7. Information, consultation et participation du public.....	14

AVIS DÉTAILLÉ

1. L'évaluation environnementale

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

L'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et R.122-7. Pour ce projet, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet immobilier mixte Urban osmose à Clichy-la-Garenne, qui entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39^o1), a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région n°DRIEE-SDDTE-2020-064 du 23 avril 2020. L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu à la demande du maire de Clichy dans le cadre de la procédure de permis de construire valant permis de démolir. Il porte sur la prise en compte de l'environnement par le projet et sur l'étude d'impact associée datée de mars 2021².

À la suite de la phase de consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

2. Contexte et présentation du projet

L'étude d'impact porte sur l'opération de construction d'un ensemble immobilier mixte appelé Urban Osmose, situé à l'angle des rues Martre (RD19) et Léon Blum au nord de Clichy-la-Garenne (92).

L'opération Urban Osmose, portée par le Groupe Pichet, est lauréate de la deuxième édition du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour le réaménagement de ce site.

Le site est actuellement occupé par le centre Léon Blum (bâtiment R+1 partiel, avec deux niveaux de sous-sol, comprenant un centre social, des commerces, etc.).

L'opération prévoit la démolition des bâtiments actuels du centre Léon Blum et la construction d'un complexe multifonctionnel pour un total d'environ 14 600 m² de surface de plancher (SDP), sur un terrain d'assiette de 3 791 m².

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à la procédure de cas par cas : les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m² ainsi que les Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m².

2 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.



Figure 1 : Localisation du projet, source : étude d'impact

Il comprend la réalisation de 6 500 m² de surface de plancher (SDP) de bureaux (dont des espaces de coworking et une école du numérique), une résidence co-living de 160 logements (foyer hébergement pour environ 200 personnes) pour environ 5 600 m² de SDP, des commerces (environ 2 400 m² de SDP) et environ 100 m² d'espaces communs, avec un parvis dans lequel se développe un « jardin d'eau » en creux au cœur de l'îlot.

Le projet immobilier est scindé en deux bâtiments, l'un de 50 mètres de hauteur et un autre de 28 mètres environ, sur deux niveaux de sous-sol, accueillant notamment 100 places de parking automobile et 100 places pour les vélos. L'enveloppe du sous-sol existant est maintenue pour réaliser les places de parkings destinées au projet.

La durée totale prévue du chantier est de 36 mois.

Le site est desservi par plusieurs lignes d'autobus et se situe à 400 m de la station Mairie de Clichy de la ligne 13 du métro. Il bénéficie en outre d'une bonne accessibilité automobile, notamment par les RD19 et RD1 à 150 mètres.

La parcelle accueillant l'opération est située au cœur d'un quartier résidentiel à forte proportion de logement social, caractérisé par une architecture datant des années 1960.

La zone d'étude est située à environ 250 mètres de la Seine. La zone d'implantation se situe donc dans une zone de sensibilité très élevée aux remontées de nappes (nappe affleurante).

L'opération immobilière Urban Osmose s'intègre dans le projet de requalification de l'îlot Léon Blum. L'étude d'impact rappelle que le réaménagement du site Léon Blum comporte en outre la construction de deux bâtiments, comprenant une médiathèque et un cinéma, réalisés par la ville de Clichy. Ces deux opérations partagent un parvis végétalisé en plein air, accessible et desservant les différents programmes. Cette autre opération constitutive du projet d'ensemble n'est pas intégrée à la présente étude d'impact.

Or pour la MRAe, les liens fonctionnels entre les différentes opérations (médiathèque et cinéma, Urban Osmose) sont forts et concourent aux objectifs poursuivis par ces diverses opérations, à savoir la requalification du site et le développement de synergies entre les équipements prévus sur le site. Il convient d'étudier l'ensemble des composantes de cette opération d'aménagement conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du code de l'environnement qui prévoit que « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* » .

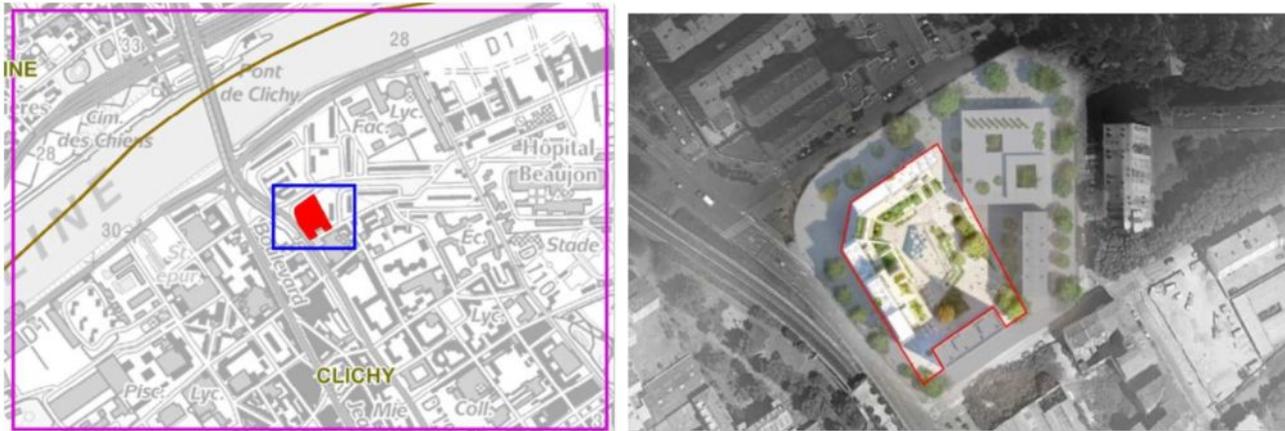


Figure 2 : Site et plan masse du projet de requalification de l'îlot Léon-Blum (en rouge Urban Osmose), source : étude d'impact

Le zonage du PLU en vigueur classe l'emprise du projet en zone UI, dédiée aux « secteurs d'activités économiques ». L'étude d'impact rappelle que l'opération Urban Osmose n'est pas compatible avec le zonage de ce PLU (hauteur des constructions limitée à 21 mètres, zone réservée aux activités économiques,...). Une modification du PLU est donc engagée pour permettre notamment l'augmentation des hauteurs limites et les usages projetés sur le site Léon Blum. Le projet de modification du PLU comporte également une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédié au site Léon Blum, qui comprend l'implantation de bâti à vocation mixte, ainsi que des espaces et équipements publics.

La MRAe note que l'étude d'impact ne mentionne pas que cette modification du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans son avis du 26 février 2021, la MRAe soulignait en particulier que les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans ce projet de modification et son évaluation environnementale concernent le paysage des secteurs de la « porte Pouchet » et « Léon Blum » localisés en entrées de ville, et l'exposition de la population aux pollutions sonores et atmosphériques de ces sites³

3. Principaux enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent :

- le paysage et l'ensoleillement,
- les nuisances sonores et vibratoires,
- la pollution des sols et la qualité de l'air,
- le risque de remontée de nappe et de pollution des eaux souterraines,
- les déplacements, l'énergie et le climat,
- les effets cumulés.

4. Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'état initial du site est globalement bien caractérisé et la plupart des enjeux sont bien traités dans l'étude d'impact. Les synthèses intermédiaires (état initial, impacts, mesures) permettent d'appréhender de manière efficace et proportionnée les différents enjeux liés au projet. Le résumé non technique est clair, synthétique et bien illustré.

³ Dans son avis, la MRAe note également que l'évaluation environnementale présentée dans le dossier ne démontre pas comment les dispositions réglementaires proposées dans le cadre de la modification du PLU de Clichy-la-Garenne, permettent de « mieux encadrer les droits à construire » sur le secteur de la « porte Pouchet » et sur le « site Léon Blum », au regard de leurs enjeux environnementaux.

Toutefois, et comme indiqué précédemment, l'étude d'impact est partielle, puisque n'intégrant pas l'opération portée par la ville de Clichy alors que, pour la MRAe, il est nécessaire de considérer l'ensemble des composantes concourant à la requalification du site Léon Blum qui constitue le « projet » à considérer au sens de l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de faire porter l'étude d'impact qui sera soumise à la consultation du public sur le projet d'ensemble de requalification du site Léon Blum, en y intégrant l'opération portée par la ville de Clichy et en évaluant les incidences de ce projet d'ensemble, et actualiser cette étude une fois le projet de médiathèque arrêté.

5. Analyse et prise en compte des principaux enjeux et impacts environnementaux

Chacun des principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe au paragraphe 3 ci-dessus fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site, les incidences potentielles du projet et les mesures visant à éviter, réduire et le cas échéant compenser les atteintes à l'environnement ou à la santé.

5.1 Paysage et ensoleillement

La parcelle accueillant l'opération est située au cœur d'un quartier résidentiel à forte proportion de logement social, caractérisée par une architecture de barres et tours des années 1960. Les bâtiments environnants sont donc relativement hauts, entre 15 et 37 mètres.

L'emprise du projet est concernée par le périmètre de protection de deux monuments historiques : le Pavillon Vendôme, partiellement classé, et l'église Saint-Médard, monument inscrit. Dans l'étude d'impact, l'enjeu lié au patrimoine est qualifié de modéré et l'enjeu lié au paysage est à juste titre qualifié de fort.



Figure 3 : Source étude d'impact à partir de l'atlas des patrimoines

Clichy se trouve en effet dans l'unité paysagère de la Boucle de la Seine d'Issy-les-Moulineaux (référence paysagère de la Seine située à proximité)⁴. L'avis de l'architecte des bâtiments de France a donc été sollicité en cours d'instruction du permis de construire (il n'est pas joint au dossier dont la MRAe a été saisie).

L'étude d'impact indique page 255 qu'il est possible de voir en même temps, depuis la rue Martre, le site d'étude et le Pavillon Vendôme. En revanche, aucun visuel ne permet de l'illustrer. A minima, des vues permettant d'appréhender la co-visibilité étaient attendues.

⁴ Atlas des Paysages et des Projets Urbains des Hauts-de-Seine



Figure 4 : Vues d'insertion du projet (orientation Nord-Est et Nord-Ouest), source : étude d'impact

L'étude d'impact mentionne par ailleurs qu'il n'existe aucun site inscrit ou classé sur la commune de Clichy. Le site le plus proche du secteur d'étude se trouve à 400 mètres dans la commune d'Asnières-sur-Seine (le Cimetière des chiens et le parc de l'île Robinson), mais rien ne permet de démontrer qu'il n'existe aucune co-visibilité entre les deux sites.

La MRAe note que l'étude de l'intégration paysagère est de bonne qualité, avec de nombreuses perspectives et des points de vue diversifiés. En revanche, l'origine des différents points de vue n'est pas indiquée. Il manque également des vues du site avant/après la réalisation du projet, pour mieux rendre compte de l'impact architectural de ce projet massif.

Concernant les pertes potentielles d'ensoleillement, une étude saisonnière des ombres portées a été réalisée par le maître d'ouvrage. Les principaux bâtiments impactés sont les immeubles jouxtant l'opération (deux immeubles de grande hauteur et la future médiathèque), ainsi qu'un immeuble résidentiel situé rue Léon Blum. L'étude permet de conclure qu'une perte de deux heures maximum est attendue sur le haut du « bâtiment 1 » constitué par la barre d'immeuble située rue Gabriel Péri.

	Bâtiment 1	Bâtiment 2	Bâtiment 3
Haut du bâtiment	-2h/jour	-1h/jour	-0,7h/jour
Bas du bâtiment	-1h/jour	-1,8h/jour	-1,7h/jour

Source : Etude « Héliodon – Ombres portées » TRIBU ENERGIE (25/08/2020)

Figure 5 - Source étude d'impact

La MRAe recommande de compléter l'étude paysagère par des visuels permettant d'appréhender la co-visibilité identifiée entre l'opération et le Pavillon Vendôme et en ajoutant des photomontages du projet « avant/après ».

5.2 Nuisances sonores et vibratoires

L'opération est située à proximité de trois infrastructures de transport terrestres classées⁵ au regard des nuisances sonores :

- la rue Martre (RD19) classée en catégorie 3 ;
- le boulevard Jean Jaurès (RD 911) classé en catégorie 2 et 3 selon les tronçons ;
- la ligne 13 du métro, classée en catégorie 5. L'opération est située à proximité de la sortie de tunnel de la ligne de métro 13.

Afin de mieux caractériser l'environnement sonore du projet, le maître d'ouvrage a fait réaliser une étude acoustique en septembre 2020 (avec des mesures in situ), ainsi qu'une étude vibratoire en février 2020. Les résultats ont montré un niveau sonore « moyen » de 69 dBA, avec des pics pouvant atteindre 75-76 dBA lors des passages de métros, supérieurs au niveau moyen résiduel de l'environnement sonore sur le site du projet mesuré à 67,5 dB(A).

D'après les mesures vibratoires réalisées, les niveaux relevés sont inférieurs aux critères de dommage des structures⁶ et aux seuils de perception tactile⁷. Les locaux sont toutefois potentiellement exposés à des niveaux sonores rayonnés⁸ aux passages des métros supérieurs à 30-35 dB(A) pour les logements, supérieurs à 40 dB(A) pour les bureaux et supérieurs à 45 dB(A) pour les commerces.

Pour réduire les nuisances sonores et vibratoires, en particulier pour les futurs résidents du foyer, le maître d'ouvrage prévoit de réaliser une isolation acoustique des façades pour atteindre un niveau sonore moyen inférieur à 30 dB(A) et maximal de 35 dB(A)⁹, ainsi qu'une solution antivibratoire adaptée (désolidarisation via une chape acoustique) pour les niveaux de sous-sol 1, rez-de-chaussée et pour les étages des bureaux/commerces/école. Pour la partie logement, il est indiqué qu'une autre solution serait mise en œuvre dont l'étude sera approfondie en phase ultérieure du projet (page 274). Si cette solution est arrêtée à temps, la MRAe suggère qu'elle soit mise à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Il reste que ces mesures ne permettent pas de réduire l'exposition au bruit lorsque les fenêtres sont ouvertes, en particulier en été. De plus, aucune étude alternative permettant de moins exposer les futurs résidents n'est proposée. En effet, le choix de localisation du foyer de résidence au niveau de la rue Martre qui jouxte les voies ferrées n'est pas justifié au regard de l'exposition au bruit routier et ferroviaire.

La MRAe recommande de :

- mieux justifier le choix de localisation des différentes composantes du projet au regard de l'exposition des futurs usagers du site aux nuisances sonores ;

- présenter les alternatives étudiées pour éviter ou réduire ces nuisances, analyser l'impact des nuisances sonores en période estivale pour les logements et réaliser après la construction :

- **des mesures acoustiques, afin de vérifier que les mesures d'isolation en place sont suffisantes et mettre en œuvre si nécessaire des mesures de réduction complémentaires ;**
- **des mesures de vibrations afin de vérifier le respect des normes dans les logements.**

5 Classement sonore des infrastructures terrestres établi par le préfet (articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement)

6 Cf. règles techniques annexées à la circulaire du 23 juillet 1986

7 Issus de la norme ISO 2631

8 Niveaux sonores du bruit généré par rayonnement de la structure au passage d'un métro estimés pour une chambre type

9 Cf. recommandations de l'OMS

5.3 Pollution des sols et qualité de l'air

Le site étudié n'est pas répertorié dans une base de données de sites potentiellement pollués BASOL/BASIAS/SIS¹⁰, mais des activités ou installations potentiellement polluantes et susceptibles d'avoir impacté le milieu souterrain ont été identifiées par le maître d'ouvrage sur le site. Une étude de pollution des sols a été réalisée en juillet 2020 et des investigations complémentaires, réalisées en octobre 2020, ont mis en évidence des polluants associés à ces activités : PCB, chlorobenzènes, HCT, HAP, BTEX, COHV, et métaux.

Des investigations réalisées au droit du sous-sol existant (R-2) ont mis en évidence des impacts en :

- hydrocarbures volatils, BTEX et COHV (PCE et TCE) dans les gaz du sol,
- hydrocarbures volatils, BTEX, naphtalène et COHV (PCE et TCE) dans l'air ambiant.

Une évaluation des risques sanitaires (EQRS), incluant une analyse des risques résiduels (ARR), a été réalisée en décembre 2020 et a conclu que l'opération était compatible avec le milieu existant, moyennant une ventilation mécanique à 600 m³/h et un recouvrement de la totalité des surfaces, soit par des niveaux de sous-sols, soit par de la terre saine dans les espaces de pleine terre prévus (évalués à 47 m² de surface) (page 259).

Le rapport conclut toutefois à la nécessité de réaliser une campagne de mesures complémentaire. Au vu de la variabilité saisonnière des concentrations dans les sols, pour la MRAe, ces mesures complémentaires doivent effectivement être réalisées et annexées à la présente étude d'impact, afin qu'elles soient mises à disposition du public. Des mesures de suivi des polluants du sol et de contrôle de l'air ambiant pour les polluants volatils devront également être effectuées, afin de s'assurer de l'absence de tout risque résiduel.

La MRAe estime que les enjeux relatifs à la qualité des sols et gaz du sol, qualifiés d'enjeux forts par l'étude d'impact, sont correctement définis et les mesures prévues appropriées, sous réserve qu'elles soient effectives et suivies dans la durée, et que des mesures correctives soient définies et au besoin mises en œuvre.

Par ailleurs, selon l'étude d'impact, « le long des axes routiers à proximité du projet, les concentrations moyennes peuvent dépasser la valeur limite de 40 µg/m³ » (page 112) pour le NO₂ (dioxyde d'azote). Il est donc possible que l'exposition du site du projet soit forte. Cependant, comme pour les pollutions sonores, le maître d'ouvrage ne justifie pas l'exposition des futurs résidents du foyer à la pollution de l'air de la RD19, dans le cadre d'un examen de solutions de substitution.

La MRAe recommande de :

- **mieux justifier le choix d'implantation de logements au niveau de l'axe le plus exposé aux pollutions de l'air ;**
- **annexer à l'étude d'impact les résultats de la campagne complémentaire de mesures des polluants dans le sol prévue et effectuer des mesures de suivi de ces polluants, afin de s'assurer de l'absence de tout risque résiduel ;**
- **mettre en place une surveillance de la qualité de l'air intérieur des locaux une fois construits, afin de vérifier l'efficacité dans le temps des mesures mises en œuvre et au besoin adopter des mesures correctives.**

5.4 Risque de remontée de nappe et de pollution des eaux souterraines

Ce risque avait été identifié par la MRAe dans sa décision du 23 avril 2020 de soumettre le projet de modification n°7 du PLU à évaluation environnementale¹¹.

Le secteur d'études est concerné par trois entités hydrogéologiques : la nappe baignant les alluvions modernes, celle du complexe alluvions anciennes de la Seine / Sable de Beauchamp et l'aquifère multicouche du Lutécien. La première nappe rencontrée est celle contenue dans les alluvions modernes de la Seine. L'opération se situe

10 BASOL : : base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) ; BASIAS : Inventaire historique de sites industriels et activités de service, SIS :secteurs d'information sur les sols. Un site BASIAS lié à d'anciennes activités de blanchisserie/teinturerie est présent à 20 mètres.

11 Décision n° MRAe IDF-2020-5338 du 23 avril 2020 déjà citée

hors zonage du plan de prévention des risques et inondations (PPRI) de la Seine mais sur un secteur soumis aux risques d'inondation par remontées de nappe (risque fort)¹².

En effet, selon les différentes hypothèses et scénarios retenus dans l'étude NPHE¹³ réalisée par le maître d'ouvrage en juillet 2020, le plus haut niveau de la nappe peut varier entre 24 m NGF¹⁴ et 30,05 m NGF. L'étude montre que le dernier niveau de sous-sol est calé à une cote d'environ 24 m NGF et donc en possible interaction avec la nappe.

Sur le site, les deux niveaux de sous-sol déjà présents seront remaniés. Il y aura donc un risque d'interférence avec la nappe en phase chantier.

Pour cela, le maître d'ouvrage prévoit :

- un cuvelage des sous-sols jusqu'au niveau de la crue décennale pour la réalisation des parkings en réalisant les travaux en période favorable (entre mai et septembre) ;

- un rabattement temporaire de la nappe en phase travaux d'environ 1 mètre (page 220)¹⁵.

De plus, au regard de l'absence de couche perméable sus-jacente aux alluvions et du contexte hydrogéologique du terrain (nappe peu profonde à 6 mètres), la nappe des alluvions est fortement vulnérable à une éventuelle pollution au droit du site (déversement de produits chimiques, fuite de cuve de carburants). Le maître d'ouvrage instaurera des mesures de chantier propre (interdiction de vidanges d'huiles, imperméabilisation du site, bacs de rétention, suivi du niveau de la nappe...).

5.5 Déplacements, énergie et climat

Selon la MRAe, l'enjeu lié aux déplacements apparaît modéré car le site est bien desservi en transports en commun (métro et lignes de bus). Une centaine de places vélo sera disponible dans des locaux dédiés au sein des futurs bâtiments, sachant que de nombreuses pistes cyclables se développent sur la commune (« autoroutes à vélo » sur la rue Martre notamment) et qu'une station Vélib est située à 350 mètres du site. L'offre en stationnement automobile au sein du complexe immobilier sera donc limitée à environ 100 places.

Pour ce qui concerne la phase chantier, la MRAe note que le maître d'ouvrage n'a pas étudié la possibilité d'utiliser la voie fluviale, avec un port à matériaux situé à moins d'un kilomètre, pour réduire le trafic routier et les émissions de gaz à effet de serre (transports de matériaux notamment).

Par ailleurs, la MRAe rappelle que la réglementation environnementale (RE) 2020, qui imposera à tous les nouveaux bâtiments d'être à énergie positive, devrait être applicable à l'été 2021. Dans ces conditions, il apparaît souhaitable que la conception du projet soit fondée sur cette future réglementation et relève ainsi le niveau de performance énergétique de l'opération.

Enfin, selon l'étude d'impact, l'opération se situe en milieu urbain soumis à l'effet d'îlot de chaleur. La MRAe note qu'un des objectifs du projet était « *de créer des espaces végétalisés dans un site aujourd'hui totalement artificialisé* ». L'étude d'impact indique (p.215 et 279) que les alignements d'arbres existants seront conservés, des espaces plantés, un bassin d'eau, des toitures végétalisées et le choix de revêtements minéraux clairs seront de nature à améliorer la situation actuelle.

12 Cf. données du BRGM (Bureau de Recherches Géotechniques et Minières)

13 Niveaux des plus hautes eaux souterraines

14 Nivellement général de la France.

15 Étude loi sur l'eau en cours, régime déclaratif a priori



LE SITE AUJOURD'HUI (GOOGLE EARTH) ET LE PROJET (ÉTUDE D'IMPACT)

La MRAe recommande d'étudier la possibilité d'utiliser le mode fluvial pour le transport de matériaux pour réduire les émissions de gaz à effet de serre dues au chantier.

5.6 Effets cumulés

L'étude d'impact liste (page 295) les projets susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le présent projet. Elle identifie notamment :

- la ZAC Bac d'Asnières,
- l'ensemble immobilier rue du Général Roguet,
- l'îlot Boisseau,
- la ZAC Entrée de ville de Clichy,
- la refonte de l'usine SIAAP,
- le prolongement du métro 14 (déjà livré depuis la date de l'étude),
- le projet de médiathèque porté par la ville à proximité immédiate du site actuel du projet Urban Osmose.

Une cartographie, un tableau et un planning permettent de situer tous les projets à la fois, spatialement et temporellement. Les possibles incidences cumulées temporaires entre les projets sont liées à la phase chantier (trafic poids-lourds, excavation des terres, nuisances chantier pour les riverains). Quatre projets auront potentiellement des effets cumulés (chantiers concomitants).

L'étude d'impact mentionne que les effets cumulés permanents entre les projets seront liées aux déplacements, à la gestion de l'eau (rejets d'eaux usées, consommation en eau potable), aux déchets, à la consommation en énergie et aux émissions de gaz à effet de serre. Concernant les déplacements, l'étude d'impact met en avant la mise en service du prolongement de la ligne de métro 14 sur la commune, permettant de desservir les autres quartiers et projets en cours.

La MRAe note que le projet de médiathèque est traité dans l'étude d'impact au titre des effets cumulés, notamment pour les enjeux liés au paysage et à l'ensoleillement, mais que ce projet n'est pas intégré dans l'étude des risques sanitaires liés aux pollutions et au bruit. Comme précédemment indiqué, l'étude d'impact doit intégrer ce projet de médiathèque dans le cadre du projet global de requalification de l'îlot et devra faire l'objet d'une actualisation une fois le projet de médiathèque arrêté.

La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact une fois le projet de médiathèque défini.

6. Justification de l'opération et variantes envisagées

Pour la MRAe, le choix d'installer une population sur un site exposé à un certain nombre de nuisances importantes et à un risque de pollutions nécessite d'être mieux justifié.

Pour la MRAe, il convient que l'étude d'impact présente les étapes et variantes éventuelles d'élaboration du projet étudiées, tenant compte des enjeux principaux du projet, tels que le bruit et la qualité de l'air (agencement des pièces à vivre par exemple, protection en coeur d'îlot...), sans se limiter aux variantes en matière d'approvisionnement énergétique (pages 198-202). L'étude d'impact ne permet pas de comprendre pourquoi le projet n'a pas pris en compte la recherche d'une moindre exposition des populations pérennes aux nuisances.

La MRAe recommande de compléter la justification du projet au regard de son site d'implantation et en particulier du choix d'exposition des futurs résidents aux nuisances sonores et aux pollutions.

7. Information, consultation et participation du public

Le résumé non technique fourni dans le dossier donne au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public sur le projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, qui la mettra à disposition du public par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2, ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 6 mai 2021 où étaient présents :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,
Ruth MARQUES, François NOISETTE, Philippe SCHMIT, président.
Jean-Jacques LAFITTE s'est déporté sur ce dossier