



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
d'Île-de-France sur la ZAC Entrée de ville
à Clichy-la-Garenne (92)**

N°MRAe 2021 – 1718
en date du 22/09/2021

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Entrée de ville », situé à Clichy-la-Garenne dans le département des Hauts-de-Seine et sur son étude d'impact associée, datée de mai 2021. Il est émis dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) n° 3 nécessaire pour exproprier les parcelles permettant de réaliser le projet d'aménagement dans le secteur Pouchet-Nivert et sur le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo .

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour les parcelles concernées par la DUP n°3 concernent les pollutions (sol, air, eau, bruit), le paysage, l'imperméabilisation et les effets d'îlots de chaleur, la desserte du site ainsi que les effets cumulés.

Le projet, porté par l'aménageur Citallios, consiste, sur une emprise foncière de 29 hectares, au renouvellement du quartier d'entrée, au sud de la ville, le long du Boulevard périphérique. La ZAC prévoit la réalisation de 58 000 m² de surface de plancher de logements, 62 000 m² de bureaux, 38 000 m² de commerces et activités, de 2 500 m² d'équipements publics, ainsi que d'un parc urbain d'un hectare. Près de 70 % des constructions de la ZAC ont été commercialisés, le parc urbain a également été livré et les établissements sensibles (crèche, groupes scolaires, etc.) ainsi que le parking public de 200 places ont déjà été réalisés.

Le secteur qui fait l'objet de la déclaration d'utilité publique (DUP) n° 3 représente actuellement environ 17 000 m² de surface de plancher. La DUP a pour objet de permettre le recours à l'expropriation afin de mener à bien le programme de la ZAC. Sur la zone Pouchet-Nivert, 13 640 m² de surface de plancher seront développés, intégrant 200 logements (dont 150 logements sociaux) et 640 m² de rez-de-chaussée commerciaux. Au 30 boulevard Victor Hugo, 3 500 m² d'activités tertiaires sont programmées.

La présente saisine concerne l'intégration des deux îlots opérationnels (Nivert-Pouchet et 30 boulevard Victor Hugo). Le projet ayant évolué notamment depuis 2019, l'étude d'impact a été actualisée dans le cadre de la présente procédure.

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

- développer et présenter de façon plus claire l'état initial et les enjeux environnementaux des parcelles du périmètre de la DUP n° 3 par la réalisation notamment d'un résumé non technique spécifique ;
- évaluer les risques sanitaires (pollutions des sols, eaux, air et bruit) au niveau des deux îlots concernés par la DUP n° 3 ;
- étudier les impacts paysagers du projet, par des visuels représentant le contexte urbain futur ;
- détailler l'impact du projet sur l'eau (eaux pluviales et nappe) ;
- confirmer la création de pistes cycles au niveau du projet ou à défaut, décrire la manière dont il s'intègre dans le maillage cyclable existant.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
1. Présentation du projet.....	5
1.1. Contexte et présentation du projet.....	5
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet / document.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1. Pollution des sols et des eaux.....	13
3.2. Pollutions sonores et atmosphériques.....	13
3.3. Paysage et insertion urbaine.....	14
3.4. Imperméabilisation, gestion des eaux pluviales et effet d'îlot de chaleur.....	15
3.5. Desserte du projet.....	15
4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	15
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

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 par le préfet des Hauts-de-Seine pour rendre un avis sur le projet faisant l'objet de la déclaration d'utilité publique n° 3 de la ZAC entrée de ville à Clichy-la-Garenne (92) et d'une enquête parcellaire sur ce périmètre, sur la base de son étude d'impact datée de mai 2021.

Cette saisine étant conforme au [paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le « date ». Conformément au [paragraphe II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#) l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du [paragraphe III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 23 juillet 2021. Sa réponse du 11 août 2021 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 22 septembre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Entrée de ville » à Clichy-la-Garenne .

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de « coordonnatrice / coordonnateur », 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 le 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.

Avis détaillé

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) 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.

Conformément à ces directives, un 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'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

La déclaration d'utilité publique (DUP) n° 3, inscrite dans la poursuite de la mise en œuvre du programme de la ZAC « Entrée de Ville », vise à permettre l'expropriation de parcelles de la ZAC dans le secteur Pouchet-Nivert et sur le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo.

Saisie dans le cadre d'étapes antérieures du projet, l'autorité environnementale (préfet de la région Île-de-France) n'a pas rendu d'observation en octobre 2012 dans le cadre du dossier de création modificatif de la ZAC et de la prorogation de la DUP n° 1, puis en janvier 2016 dans le cadre de la DUP n° 2. L'autorité environnementale (MRAe d'Île-de-France) n'a également pas produit d'observation en octobre 2019 dans le cadre d'une saisine sur un premier projet de DUP n° 3, abandonné à la suite de quelques évolutions de programmation dans le périmètre de cette DUP.

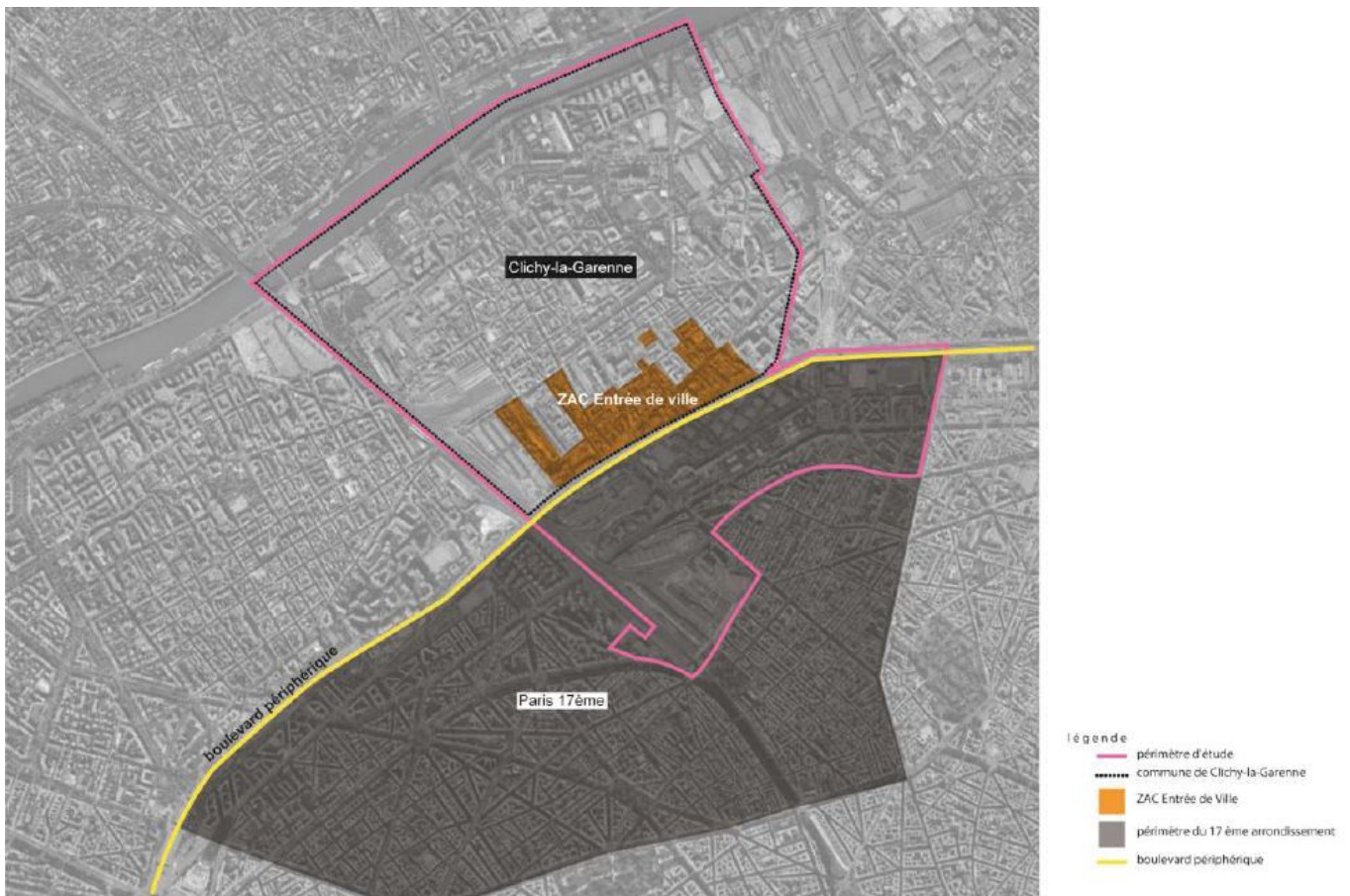
Une nouvelle procédure de DUP étant nécessaire, et l'étude d'impact prenant en compte ces quelques adaptations du projet, l'autorité environnementale a de nouveau été saisie, le 23 juillet 2021, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique n° 3.

La ZAC « entrée de ville » se situe au sud de la commune, en continuité de la ville de Paris, le long du Boulevard périphérique. Le programme et le périmètre de cette ZAC, initialement créée en 2002 et dont le dossier de réalisation a été approuvé en 2005, ont connu d'importantes évolutions : intégration de nouveaux secteurs opérationnels dont « le Triangle » (entre le boulevard Victor Hugo, la Porte Pouchet et le Boulevard périphérique) et des emprises foncières délaissées. Le dossier de création modificatif a été adopté en décembre 2012 et le dossier de réalisation modificatif en février 2013 (p. 5 de l'étude d'impact, pièce G).

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Le périmètre de l'opération, qui s'étend à ce jour sur une superficie d'environ 29 ha, est délimité par :

- les rues Pierre Curie, Klock, du Docteur Calmette et Henri Barbusse au nord ;
- le Boulevard périphérique au sud ;
- la rue Chance Milly à l'ouest ;
- le boulevard du Général Leclerc à l'est.



La ZAC prévoit la réalisation de 58 000 m² de surface de plancher de logements, 62 000 m² de bureaux, 38 000 m² de commerces et activités et 2 500 m² d'équipements publics, ainsi qu'un parc urbain d'un hectare. Près de 70 % des constructions de la ZAC ont été commercialisés, le parc urbain a également été livré et les établissements sensibles (crèche, groupes scolaires, etc.), ainsi que le parking public de 200 places, ont déjà été réalisés.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC « Entrée de ville » a nécessité plusieurs DUP :

DUP n° 1 : La Semercli a obtenu, en qualité d'aménageur au titre de la Convention publique d'aménagement « Clichy Ouest » signée avec la commune de Clichy-la-Garenne, la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement « Entrée de ville » par arrêté du 22 janvier 2007.

PLAN DU PÉRIMÈTRE ZAC et DUP n°1
Commune de Clichy-la-Garenne (92110)



CITALLIOS Méta - Fonds de plan issu du plan cadastral de la commune de Clichy-la-Garenne
Périmètres issus de l'application de l'Ordonnance d'Expropriation du 4/9/2007.

Cabinet FOREST & ASSOCIÉS
Géomètres Experts
& Diagnostiqueurs Immobiliers

Siège social : Lesclapart, boulevard
M, rue Wey - 92300 Lesclapart
Agence de Clichy-la-Garenne - 3, rue Wallon
Agence de Fontenay-lez-Lesclapart - 126, rue Paul Desvergne
Agence de Courcouronnes - 17, rue Jean Béraud
Agence de Paris - 24 rue de la République 105

Coordonnées : info@citallios.com
Tel : 01 41 45 83 33 Fax : 01 47 38 33 88
Tel : 01 42 78 00 00 Fax : 01 47 38 33 88
Tel : 01 28 76 60 00 Fax : 01 28 76 60 00
Tel : 01 41 11 76 40 Fax : 01 47 38 33 88
Tel : 01 41 45 83 33 Fax : 01 47 38 33 88

REFERENCES TECHNIQUES					
DECHETS	VITICULTURE	SPRINCIPALES	ADRESSES	DATE	SCHEMAS
EN	SP	M		1/06/2016	

SCHEMAS : 1/1000ème

 Périmètre de la ZAC "Entrée de ville"
 Périmètre de la DUP 1

1 0m 20m 40m

Figure 2: Périmètre de la DUP n° 1

DUP n° 2 : Pour des raisons opérationnelles, une deuxième DUP, obtenue par arrêté préfectoral du 22 mai 2017, s'est révélée indispensable pour continuer le projet de ZAC. Elle portait alors sur huit parcelles.

PLAN DES PÉRIMÈTRES ZAC et DUP n°2
Commune de Clichy-la-Garenne (92110)



CITALLIOS COMMUNE DE Clichy-la-Garenne

Notes : Fond de plan issu du plan cadastral de la commune de Clichy-la-Garenne
Périmètres issus de l'application de l'article DRZ/SEL/P du 19 octobre 2017 de la DUP 2

Cabinet FOREST & ASSOCIÉS Géomètres Experts & Diagnostiqueurs Immobiliers		Siège social : Lesclapier, Route de St. Maurice - 92110 Lesclapier - Paris Tél : 01.47.46.83.33 Fax : 01.47.36.33.88 Agence de Clichy-la-Garenne : 3, rue Wallace Tél : 01.47.36.33.88 Fax : 01.47.36.33.88 Agence de Courcouronnes : 10A, rue Paul Gauguin Tél : 01.47.36.33.88 Fax : 01.47.36.33.88 Agence de Paris : 24 rue de Saint Maurice 75012 Tél : 01.47.36.33.88 Fax : 01.47.36.33.88	REFERENCES TECHNIQUES <table border="1"> <tr> <th>SECTEUR</th> <th>VILLE</th> <th>APPLICABLE</th> <th>DATE</th> <th>REVISION</th> <th>STATUT</th> </tr> <tr> <td>92</td> <td>92</td> <td>Non</td> <td>1/10/2018</td> <td></td> <td>Approuvé</td> </tr> </table>	SECTEUR	VILLE	APPLICABLE	DATE	REVISION	STATUT	92	92	Non	1/10/2018		Approuvé	Périmètre de la ZAC "Entrée de ville" Périmètre de la DUP 2 Lots concernés par l'opération
SECTEUR	VILLE	APPLICABLE	DATE	REVISION	STATUT											
92	92	Non	1/10/2018		Approuvé											

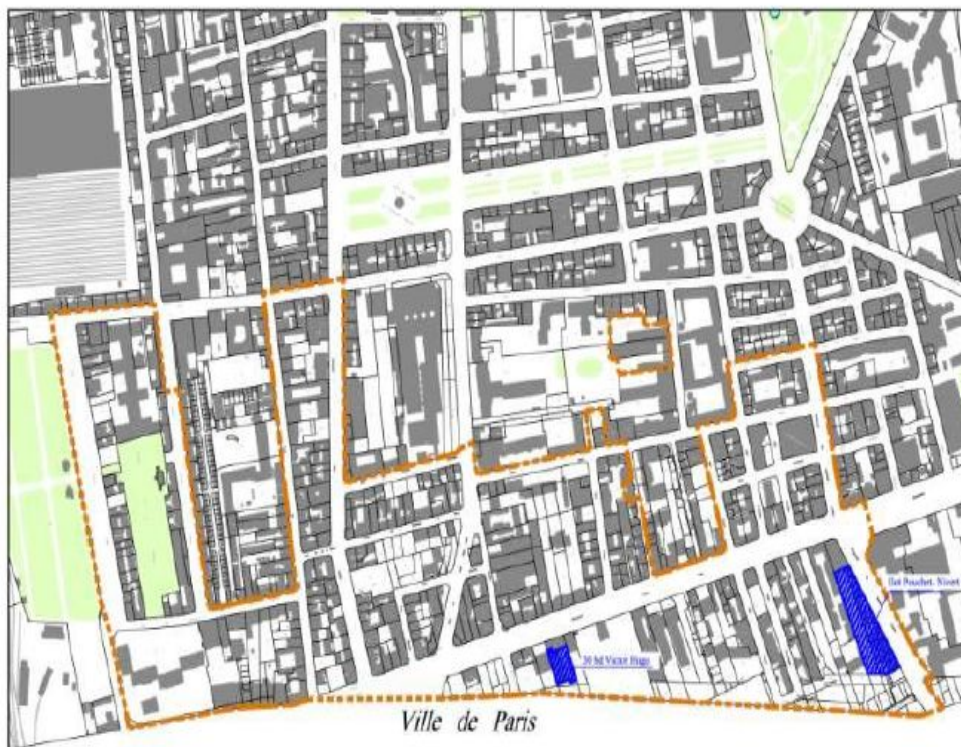
Figure 3: Périmètre de la DUP n° 2

DUP n° 3 : La DUP n° 3 concerne deux secteurs : le secteur Pouchet-Nivert et le fond de parcelle situé au 30 boulevard Victor Hugo.

Suite à l'extension du périmètre de la ZAC Entrée de Ville, un avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement et de renouvellement urbain a été signé en date du 16 novembre 2015 entre la ville de Clichy-la-Garenne et la Semercli. Il visait principalement à compléter l'intervention dans le secteur Pouchet-Nivert en continuité avec l'opération Auboin (« Perisight ») déjà programmée en limite de la ZAC Porte Pouchet à Paris.

PLAN PÉRIMÈTRE DUP n°3

Soumis à enquête publique unique, préalable et parcellaire
Commune de Clichy-la-Garenne (92110)



CITALIOS CONSEIL EN GÉOMÉTRIE Note : Fonds de plan issu du plan cadastral de la commune de Clichy-la-Garenne

Cabinet FOREST & ASSOCIÉS
Géomètres Experts
& Diagnostiqueurs Immobiliers

Siège social: Lesclapier Forest
18, rue Flay - 92360 Lesclapier Forest
Tél : 01 41 45 40 13 Fax : 01 47 30 13 88
Agence de Clichy-la-Garenne : 3, rue de la Vallée
Tél : 01 41 45 40 13 Fax : 01 47 30 13 88
Agence de Fontenay-aux-Roses : 126, rue Paul Desvergne
Tél : 01 20 70 60 13 Fax : 01 20 70 70 49
Agence de Chateaufort-Préaux : 17, rue des Marais
Tél : 01 41 11 31 49 Fax : 01 47 30 13 88
Agence de Paris : 28 rue de la République 75001
Tél : 01 45 45 45 30 Fax : 01 47 30 13 88

Coordonnées: contact@forest-associés.fr
Tél : 01 41 45 40 13 Fax : 01 47 30 13 88

REFERENCES TECHNIQUES					
REACTIF	VISUEL	APPROFONDI	PROFOND	SCHEMATA	PROF
RS	PS	AS	PROF	PROF	PROF

DATE: 05/05/2016
L'ÉCHELLE: 1/1000ème

 Périmètre de la ZAC "Entrée de ville"
 Emprises soumises à Enquête Publique n°3

1 0m 50m

Figure 4: Périmètre de la DUP n° 3

Le secteur Pouchet-Nivert

Le secteur est bordé par le boulevard du Général Leclerc au nord et par la rue Aubouin à l'est, en limite du Boulevard périphérique. La ligne 14 du métro se situe à environ 700 m du secteur et le tramway T3 à environ 500 m.

Il comporte actuellement 60 logements anciens, dont 30 chambres d'hôtels meublés. Le projet de requalification prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 13 000 m² de logements dont 9 420 m² de logements sociaux et 3 580 m² de logements en accession privée (soit 200 logements au total, dont 150 logements sociaux), ainsi que 640 m² de commerces en rez-de-chaussée. Les immeubles projetés auront, selon le plan masse, des gabarits allant du R+1 à R+8.

Des aménagements sont également prévus (cœurs d'îlots, espaces extérieurs, voie nouvelle « passage Nivert », placette et parkings).

Les travaux sont décomposés en trois phases de 2021 à 2025 pour l'ensemble immobilier. Les requalifications de voirie sont prévues au 1^{er} trimestre 2026.



Figure 5: Existant et plan masse du projet d l'îlot Pouchet-Nivert (p. 16 et 33 de la notice explicative)
 Le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo

Ce fond de parcelle, situé en bordure du boulevard Victor Hugo et de la rue Rouget de Lisle (située en bordure du Boulevard périphérique) est actuellement occupé par des hangars pour la plupart désaffectés. Le projet de requalification y prévoit 3 500 m² d'activités tertiaires. Un ensemble de bureaux formé par un bâtiment écran en bordure du Boulevard périphérique aura un gabarit de R+7. Le reste de l'ensemble présentera un épannelage allant du R+1 au R+5. Le nombre de bureaux et le nombre d'usagers ne sont pas communiqués. Des travaux sont aussi prévus pour prolonger la rue Rouget de Lisle au 3^e trimestre 2021. Le planning de travaux du programme n'est pas détaillé.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet / document

Une concertation préalable a eu lieu en 2012 dans le cadre de la création puis de la réalisation de la ZAC. Le présent projet doit faire l'objet d'une enquête publique préalablement à la déclaration d'utilité publique n° 3.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Le présent avis est ciblé sur les enjeux du projet dans le périmètre faisant l'objet de la DUP n° 3.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour les parcelles de la DUP n° 3 sont :

- la pollution des sols et des eaux,
- la pollution sonore et atmosphérique,
- le paysage et l'insertion urbaine,
- l'imperméabilisation et l'effet d'îlot de chaleur,
- la desserte du projet.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

La MRAe note que la description des projets prévus sur les îlots Nivert-Pouchet et au 30 boulevard Victor Hugo n'apparaît pas dans le corps de l'étude d'impact (pièce G), mais seulement dans la notice explicative du dossier de DUP (pièce B), ce qui est préjudiciable à la bonne compréhension des impacts environnementaux propres à ces deux secteurs.

De manière générale, l'étude d'impact manque de clarté et de précision et les aménagements sont trop brièvement décrits : seuls deux plans masse et deux coupes illustrent le propos. Le dimensionnement des parkings n'est par exemple pas explicité. Les pièces D et E font par ailleurs état de la requalification des voies existantes (rue Rouget de Lisle, voie nouvelle « passage Nivert » et placette), sans que ces travaux ne soient décrits et sans aucune description des impacts environnementaux associés. Par ailleurs, le projet semble prévoir des démolitions, mais sans les quantifier. De plus, un certain nombre d'objectifs y sont affichés (amélioration de l'image du quartier, amélioration de la structure urbaine, de l'accessibilité, développement d'une trame verte, etc.) sans démonstration à l'appui.

(1) La MRAe recommande de :

- compléter l'étude d'impact par une description de l'ensemble de la programmation prévue sur les îlots qui font l'objet de la présente DUP, c'est-à-dire l'ensemble immobilier, le complexe d'activités, ainsi que les travaux de requalification de voirie, en explicitant l'impact de ces travaux.
- détailler le phasage et les travaux prévus sur le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo.

De plus, la MRAe note que l'actualisation de l'étude d'impact par rapport à celle présentée en 2016 puis 2019 n'apparaît pas de façon claire. Il semble, à quelques exceptions de forme près, que l'étude d'impact soit quasiment identique à celle de 2019. Les parties actualisées par rapport à la précédente auraient gagné à être apparentes dans le texte pour en faciliter la lecture et mieux faire comprendre les évolutions du projet et celle de ses impacts potentiels.

De même, la MRAe constate que l'état initial relatif aux îlots du périmètre de la DUP n° 3 n'est pas correctement caractérisé, notamment en ce qui concerne les enjeux sanitaires (pollutions des sols et des eaux, pollutions sonores, atmosphériques etc.).

Globalement, les enjeux environnementaux ne sont pas dégagés de façon explicite au niveau des deux îlots objets de la présente DUP : la note descriptive de la DUP renvoie aux conclusions de l'étude d'impact qui a été menée à l'échelle plus large de la ZAC, sans qualifier précisément les enjeux des deux sites.

De plus, les données de l'étude d'impact de 2019 n'ont pas été mises à jour, alors qu'un certain nombre d'entre elles sont obsolètes (mesures, projets connexes, etc.). La MRAe note que si ces opérations sont d'ampleur limitée, sur des secteurs de faible emprise, leur localisation justifie une meilleure qualification des enjeux éventuels.

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Dans le cas présent, il donne une vue synthétique des enjeux à l'échelle de la ZAC, mais pas au niveau des deux îlots.

(2) La MRAe recommande de mieux caractériser l'état initial relatif aux îlots qui font l'objet de la DUP n° 3, d'actualiser les différentes données de l'étude d'impact de 2019 et d'intégrer au résumé non technique les enjeux relatifs aux deux îlots.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact indique que le projet est conforme aux objectifs fixés par le PLU (habiter et partager la ville, améliorer le cadre de vie de tous les Clichois dans une logique de développement durable) et qu'il respecte les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 (secteur du 30 boulevard Victor Hugo) et n° 2 (secteur de la rue Aubouin/Porte Pouchet). Le secteur Pouchet-Nivert est situé en zone UC4 (zone de renouvellement urbain) et le secteur du 30 boulevard Victor Hugo est situé en zone UC3 (zone d'activités mixtes).

La compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France est également décrite : selon l'étude d'impact, l'opération s'inscrit dans l'objectif de densification dans les secteurs situés aux abords des gares (présence de la ligne 14 du métro, du tram T3) et dans celui de résorption de l'habitat dégradé permettant d'« anticiper la transition énergétique par la réhabilitation d'immeubles vieillissants en ensembles répondant aux dernières normes environnementales » (p. 37 de la notice).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

D'après l'étude d'impact, les principales variantes examinées correspondent aux évolutions programmatiques de la ZAC (extension du périmètre de la ZAC en 2012, dossier de création modificatif de ZAC, intégration du site

opérationnel Pouchet-Nivert en 2015). La MRAe rappelle que l'article L. 122-3 du code de l'environnement dispose (paragraphe II – alinéa 2^o-d) que l'étude d'impact comprend au minimum « *une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, eu égard aux incidences du projet sur l'environnement* » (souligné par la MRAe).

(3) La MRAe recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables au projet retenu afin de mieux en justifier le choix au regard des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Pollution des sols et des eaux

La MRAe remarque qu'aucune étude spécifique, a minima documentaire par la recherche des sites BASIAS²/BASOL³ sur site, n'a été réalisée. Or, les îlots correspondent à d'anciens sites pollués référencés dans BASIAS. Dans le secteur Pouchet-Nivert, on recense trois sites BASIAS correspondant à des activités de garage, ateliers, mécanique, soudure, dépotoirs à vidange et décharges. Au 30 boulevard Victor Hugo, un site BASIAS correspond à plusieurs anciennes activités polluantes qui se sont succédées, comme le dépôt de liquides inflammables ou le revêtement de métaux.

De plus, aucune investigation particulière n'a été réalisée pour déterminer une éventuelle pollution liée aux eaux souterraines et aux gaz du sol.

À ce stade du projet, la MRAe note que les études de pollution des sols et le plan de gestion ne sont pas réalisés sur le périmètre des deux îlots, l'étude d'impact précisant, toutefois que « *des études de sols et des travaux de dépollution seront réalisés avant tout aménagement sur les sites* » (p. 39).

(4) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par des études de pollution des sols et des eaux souterraines à mener sur le périmètre de la DUP n° 3 (en particulier là où seront situés les logements) et par des mesures de gestion définies en conséquence pour rendre compatible l'état des milieux avec les aménagements prévus.

3.2. Pollutions sonores et atmosphériques

Concernant l'exposition au bruit, des mesures ont été réalisées in situ en 2005, 2006, puis 2009, notamment au niveau de Pouchet-Nivert. Les terrains concernés étant situés en bordure du Boulevard périphérique, l'enjeu lié au bruit est donc particulièrement sensible. Les mesures réalisées mettent en évidence des niveaux de

2 Base de données inventoriant les anciens sites industriels et activités de service.

3 Base de données des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

bruit LA_{éq}⁴ de 75,2 dB(A) au niveau du boulevard Général Leclerc, de 66,3 dB(A) au niveau de la rue Aubouin⁵ et entre 68,1 dB(A) et 72,7 dB(A) au niveau du 30 boulevard Victor Hugo⁶.

Les seules mesures mentionnées par l'étude d'impact à cet égard (p. 175) visent à atteindre les objectifs réglementaires applicables en matière d'isolation phonique des bâtiments d'habitation (jusqu'à 45 dB(A) maximum pour les immeubles d'habitation en bordure du Boulevard périphérique), compte-tenu de la présence de voies bruyantes à proximité. Il n'est pas fait état d'éventuelles mesures d'évitement liées à la conception de l'aménagement d'ensemble ou d'autres mesures de réduction qui pourraient bénéficier aux espaces extérieurs ou aux logements, notamment en période estivale (les fenêtres ouvertes).

Par ailleurs, la MRAe note que la requalification de la voirie sera accompagnée de la mise en place de « zones 30 » contribuant selon le dossier à une meilleure ambiance sonore (p. 174 de l'étude d'impact). Toutefois, cette mesure ne concerne pas la circulation sur le Boulevard périphérique.

Concernant la pollution de l'air, l'étude d'impact décrit la qualité de l'air à une large échelle, puisqu'elle se base sur les mesures des stations Airparif de la Défense (à environ 6 km à l'ouest de Clichy-la-Garenne) et de Neuilly-sur-Seine (à 2 km) (p. 142). Pour la MRAe, la présence du Boulevard périphérique en bordure des deux îlots doit conduire à une caractérisation plus fine, en particulier en ce qui concerne les logements.

(5) La MRAe recommande :

- d'évaluer plus finement le risque d'exposition des futurs occupants du site (résidents et usagers de l'ensemble de bureaux) aux pollutions atmosphériques, en s'appuyant sur des mesures in situ, et de présenter les mesures visant à éviter ou réduire cette exposition ;
- d'actualiser les données relatives à l'exposition au bruit des logements et bureaux des deux îlots et mieux justifier l'exposition des futurs usagers aux nuisances sonores en appliquant une démarche d'évitement ou de réduction.

3.3. Paysage et insertion urbaine

Par sa position en « entrée de ville », la ZAC a pour ambition de donner « une nouvelle image de Clichy » (p. 21), en assurant un rôle de « vitrine » (p. 43 de la notice).

Le dossier comporte des photos de l'état actuel des abords immédiats du site (p. 18-22 de la notice), rendant compte d'un paysage urbain aux formes bâties hétérogènes (p. 60). Selon l'étude d'impact, la ZAC a notamment été « mise en place pour assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle du quartier et de la commune » (p. 21).

Cependant, peu de visuels du projet permettent d'appréhender les impacts au niveau du paysage et l'intégration du projet dans son environnement. En particulier, seuls un plan masse et une coupe permettent d'identifier les hauteurs de bâti, de R+1 à R+9 au maximum pour l'ensemble des îlots. L'étude d'impact ne traite pas des questions de perception des nouveaux îlots construits. Elle indique que le projet prévoit une « nette amélioration du cadre bâti » (p. 8 et p. 40 de la notice) ainsi qu'une « nouvelle qualité architecturale » et permet d'assurer par ailleurs « une continuité urbaine avec Paris », sans que cela ne soit étayé. Les projets environnants les deux îlots ne sont pas représentés, comme celui de la tour Nodal située juste au nord-est du site Pouchet-Nivert, de l'autre côté du boulevard du Général Leclerc (voir avis N°MRAe 2021 - 1705)⁷.

4 Le LA_{éq} correspond au niveau sonore constant qui serait nécessaire pour développer la même énergie acoustique que le total de tous les bruits (de fréquences et amplitudes variables) mesurés pendant une période donnée.

5 Mesures réalisées en 2005-2006.

6 Mesures réalisées en 2009.

7 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-07-29_avis_igh_nodal_clichy_92_delibere.pdf

(6) La MRAe recommande de développer la présentation des impacts paysagers du projet par des visuels (vues différenciées, photomontages, etc.) et une analyse morphologique et paysagère des opérations projetées sur le périmètre de la DUP n° 3 montrant le contexte urbain futur et permettant de démontrer que le projet est de nature à assurer la cohérence du quartier et la continuité urbaine avec Paris.

3.4. Imperméabilisation, gestion des eaux pluviales et effet d'îlot de chaleur

Le site actuel est fortement imperméabilisé. La gestion des eaux pluviales n'est pas décrite à l'échelle du périmètre du projet de DUP, dans la notice explicative (p. 39) et l'étude d'impact (p. 162) indiquant qu'une gestion à la parcelle est prévue, sans davantage de détail.

Considérant le caractère minéral de l'actuel site, le projet prévoit de développer une trame verte à l'échelle du quartier « entrée de ville » (cf. pièce E et p. 7 de la pièce G), par la création notamment d'espaces verts de pleine terre « *au sein des programmes immobiliers neufs* », d'espaces végétalisées au niveau des voies requalifiées et de toitures végétalisées (p. 41 et 39 de la notice) qui devraient faire reculer le phénomène d'îlot de chaleur en augmentant l'évapotranspiration. Ses effets positifs sur le secteur de la DUP ne sont pas détaillés.

Par ailleurs, il est indiqué page 136 qu'un rabattement de nappe est possible compte-tenu de sa présence à faible profondeur (environ sept mètres).

(7) La MRAe recommande de détailler l'impact du projet sur l'eau (eaux pluviales, nappe), les mesures de gestion envisagées et l'évaluation des effets du projet sur le phénomène d'îlots de chaleur.

3.5. Desserte du projet

Le site de la ZAC possède une bonne desserte en transports en commun : métro (lignes 13 et 14), tram T3, RER C, transilien et un réseau dense de bus. Les îlots sont bordés par plusieurs voies à fort trafic dont le Boulevard périphérique, ainsi que les boulevards du Général Leclerc et Victor Hugo.

D'après la pièce E, la requalification des voies existantes a pour objectif d'améliorer la desserte interne de « l'entrée de ville » et contribuer au développement durable en adaptant et en rationalisant l'offre de stationnement, en permettant un partage équilibré des espaces et en créant un réseau continu de pistes cyclables à l'échelle du quartier. Or, le dossier ne détaille pas ce qui est prévu en termes de stationnement, de partage des espaces ou de pistes cyclables.

(8) La MRAe recommande de préciser les conditions dans lesquelles le projet prévoit de développer le recours aux mobilités actives et de décrire comment le projet prend en compte l'intégration de ces mobilités dans les chaînes de déplacement plus globales.

4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique du 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](#). 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

La MRAe rappelle que conformément au paragraphe IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publique la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

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, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 22 septembre 2021

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Hubert ISNARD, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,
Ruth MARQUES, François NOISETTE, Philippe SCHMIT président.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de : - compléter l'étude d'impact par une description de l'ensemble de la programmation prévue sur les îlots qui font l'objet de la présente DUP, c'est-à-dire l'ensemble immobilier, le complexe d'activités, ainsi que les travaux de requalification de voirie, en explicitant l'impact de ces travaux. - détailler le phasage et les travaux prévus sur le fond de parcelle du 30 boulevard Victor Hugo.....12
- (2) La MRAe recommande de mieux caractériser l'état initial relatif aux îlots qui font l'objet de la DUP n° 3, d'actualiser les différentes données de l'étude d'impact de 2019 et d'intégrer au résumé non technique les enjeux relatifs aux deux îlots.....12
- (3) La MRAe recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables au projet retenu afin de mieux en justifier le choix au regard des incidences sur l'environnement et la santé humaine.13
- (4) La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par des études de pollution des sols et des eaux souterraines à mener sur le périmètre de la DUP n° 3 (en particulier là où seront situés les logements) et par des mesures de gestion définies en conséquence pour rendre compatible l'état des milieux avec les aménagements prévus.....13
- (5) La MRAe recommande : - d'évaluer plus finement le risque d'exposition des futurs occupants du site (résidents et usagers de l'ensemble de bureaux) aux pollutions atmosphériques, en s'appuyant sur des mesures in situ, et de présenter les mesures visant à éviter ou réduire cette exposition ; - d'actualiser les données relatives à l'exposition au bruit des logements et bureaux des deux îlots et mieux justifier l'exposition des futurs usagers aux nuisances sonores en appliquant une démarche d'évitement ou de réduction.....14
- (6) La MRAe recommande de développer la présentation des impacts paysagers du projet par des visuels (vues différenciées, photomontages, etc.) et une analyse morphologique et paysagère des opérations projetées sur le périmètre de la DUP n° 3 montrant le contexte urbain futur et permettant de démontrer que le projet est de nature à assurer la cohérence du quartier et la continuité urbaine avec Paris.....15
- (7) La MRAe recommande de détailler l'impact du projet sur l'eau (eaux pluviales, nappe), les mesures de gestion envisagées et l'évaluation des effets du projet sur le phénomène d'îlots de chaleur.....15
- (8) La MRAe recommande de préciser les conditions dans lesquelles le projet prévoit de développer le recours aux mobilités actives et de décrire comment le projet prend en compte l'intégration de ces mobilités dans les chaînes de déplacement plus globales.....15