



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de construction de l'ensemble immobilier
de l'îlot Boisseau dans sa phase 3
à Clichy-la-Garenne (92)**

N°MRAe APJIF-2023-006
en date du 26/01/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur la phase n° 3 du projet de construction d'un ensemble immobilier d'environ 45 000 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale R+8, à la commune de Clichy-la-Garenne, dans les Hauts-de-Seine. Implanté sur un site anciennement industriel et d'activités, le projet qui se déploie depuis 2018 selon trois phases, doit comporter à son terme 562 logements, 350 m² d'activités, une crèche privée, une résidence senior de 88 logements ainsi que des espaces paysagers et des voiries piétonnes.

Les deux premières phases ont été réalisées par le maître d'ouvrage Cogedim. Selon le dossier, les travaux sont, en cours de finalisation. Ces deux phases ont fait l'objet d'une étude d'impact en juin 2018, qui a donné lieu à un avis de l'Autorité environnementale du 16 septembre 2018. À cette époque, la phase 3 n'était pas définie. L'Autorité environnementale avait donc recommandé que l'étude d'impact soit actualisée dès que possible, pour présenter et analyser le projet global soumis à évaluation environnementale.

La phase 3 consiste, sur des terrains nus d'une superficie de 3 300 m² (démolition de serres municipales réalisée à l'été 2022), à construire 98 logements représentant une surface de plancher de 6 294 m² et à réaliser un parking automobile sur deux niveaux de sous-sol (80 places), ainsi qu'un cœur d'îlot végétalisé. Cette phase comprend également l'aménagement d'une venelle piétonne, qui sera reliée à la voie piétonne aménagée dans le cadre des phases 1 et 2.

L'étude d'impact, datée de septembre 2022, est présentée, comme en 2018, par Altarea Cogedim. L'avis de l'Autorité environnementale est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire, relative à la phase 3.

Les enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la pollution des sols ;
- l'augmentation des déplacements et des nuisances associées ;
- la gestion des eaux souterraines et des eaux pluviales ;
- la biodiversité et la trame verte ;
- la protection des sites et le paysage ;
- le climat ;
- les impacts liés aux travaux ;
- les effets cumulés avec d'autres projets.

L'Autorité environnementale constate que l'étude d'impact de 2022 actualise celle de 2018 et comporte des éléments de réponse aux recommandations de l'avis de 2018 (pollution des sols, trafic, effets cumulés). L'Autorité environnementale maintient cependant un certain nombre de ses recommandations (trame verte, modes actifs, nuisances, paysage, impacts travaux) et en renforce d'autres, s'agissant notamment des enjeux climatiques.

La liste complète des recommandations est présentée dans l'avis ci-dessous et figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet et du précédent avis de l'Autorité environnementale.....	6
1.1. Le projet de l'îlot Boisseau.....	6
1.2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale.....	8
1.3. Phase 3 du projet de l'îlot Boisseau.....	8
1.4. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....	10
2.1. Actualisation de l'étude d'impact.....	10
2.2. Prise en compte des recommandations des avis précédents.....	10
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	19
ANNEXE.....	20
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

Préambule

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.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Clichy-la-Garenne pour rendre un avis sur le projet de construction de l'ensemble immobilier de l'îlot Boisseau dans sa phase 3, porté par Altarea Cogedim, situé à Clichy (92) dans le cadre d'une procédure de permis de construire, et sur son étude d'impact datée de septembre 2022.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39° du tableau annexé à cet article).

Cette saisine étant conforme au 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 30 novembre 2022. Conformément au [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 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 7 décembre 2022. Sa réponse du 27 décembre 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 26 janvier 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de la phase 3 de l'îlot Boisseau à Clichy (92).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il 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).

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

1. Présentation du projet et du précédent avis de l'Autorité environnementale

1.1. Le projet de l'îlot Boisseau

Le projet est situé sur le territoire de Clichy-la-Garenne, commune du département des Hauts-de-Seine (92) de 63 089 habitants², au nord-ouest de Paris. Il s'insère au sein de l'îlot Boisseau, sur un espace de 2,4 hectares, délimité par les rues Georges Boisseau, Madame de Sanzillon et Général Roguet. Il est entouré au nord par l'hôpital Beaujon et le cimetière nord, à l'est par la Zac Mozart et le parc Mozart, au sud par le boulevard urbain Victor Hugo en cours de requalification et à l'ouest par le parc Roger Salengro.



Illustration 1: Vue aérienne du site de l'îlot Boisseau en 2020 (sites des phases 1 et 2 entièrement démolis et site de la phase 3, au nord, occupé par des serres municipales), source : étude d'impact, p. 60.

Le site est desservi par la gare de Saint-Ouen (ligne C du RER et ligne 14 du métro) qui se situe à environ 500 mètres à l'est, soit environ à dix minutes à pied. À une distance équivalente se trouve la station « Mairie de Clichy » de la ligne 13 du métro.

² Source Insee 2019 entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2022

Le projet d'ensemble vise à « réaménager une vaste emprise industrielle désaffectée, jusqu'alors occupée par d'anciens bâtiments de bureaux et des entrepôts, avec la réalisation d'un programme immobilier irrigué par des voies piétonnes privilégiant ainsi les déplacements doux » (page 67).

Initialement, le projet de l'îlot Boisseau portait sur un programme immobilier de 40 000 m² de logements, de locaux d'activité et de crèche. Il comprenait également des voiries, des espaces verts et un groupe scolaire (d'une surface de plancher alors inconnue et non incluse dans la surface de 40 000 m²) et deux niveaux de sous-sol sous certains bâtiments (395 places de parking automobile et caves). Ce projet a été présenté en 2018 dans une étude d'impact portée par le même maître d'ouvrage (Cogedim).

Le projet d'ensemble a été divisé en trois phases d'aménagement correspondant à trois permis de construire. Les phases 1 et 2 n'ont pas évolué et ont été réalisées conformément à la programmation présentée en 2018. La phase 3 a été modifiée et ne comprend désormais plus de groupe scolaire (avec centre de loisirs), mais seulement des logements.

Une fois la phase 3 actualisée, l'ensemble comprendra une surface de plancher totale de 45 684 m² à destination principale d'habitation dont :

- 39 978 m² de logements (562 logements) ;
- 4 850 m² en résidence senior (88 logements) ;
- 347 m² d'activités (quatre locaux) ;
- 509 m² pour une crèche privée ;
- et un total de 475 places de parking automobile sur deux niveaux de sous-sol.

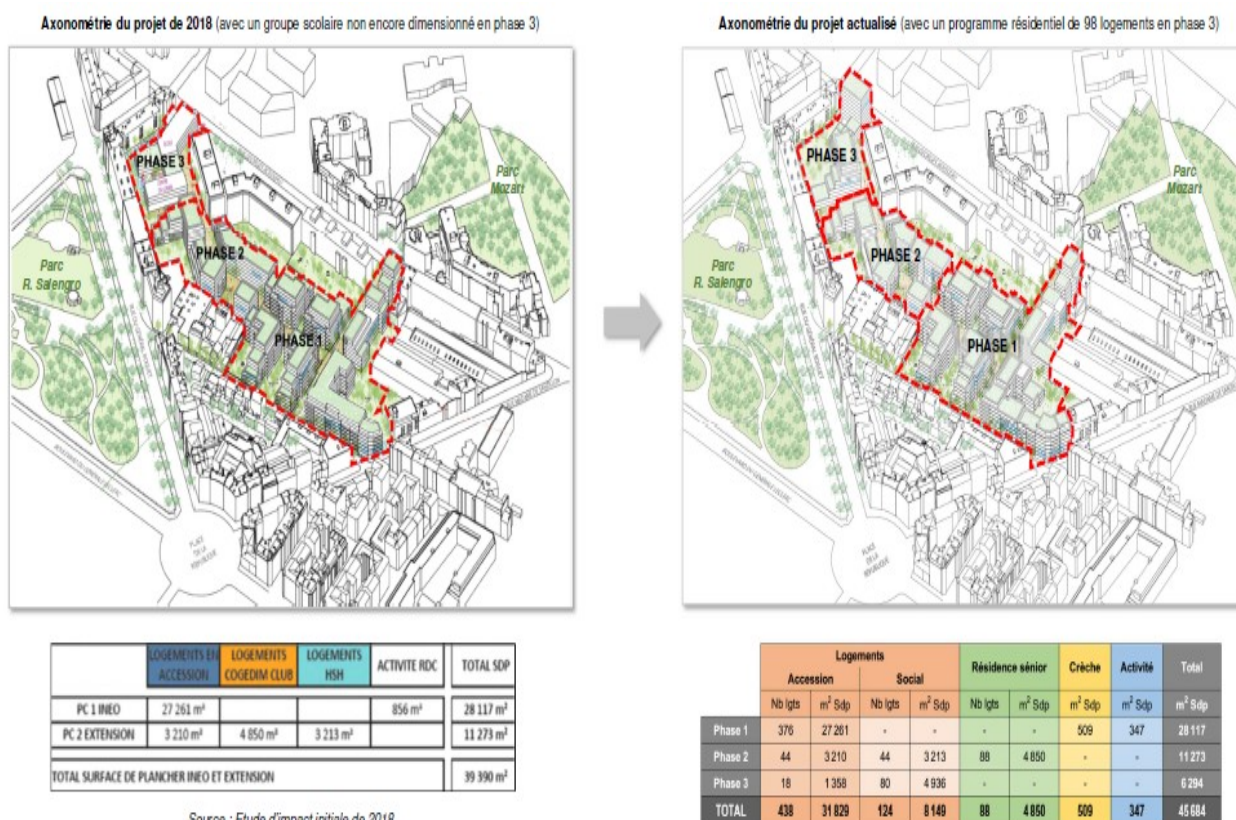


Illustration 2: Evolution de la programmation et de l'axonométrie du projet depuis 2018. Source : étude d'impact, p. 28.

Les permis de construire des phases 1 et 2 ont été délivrés le 11 mars 2019.

La phase 1 se développe sur une emprise foncière d'une superficie d'un peu moins de 13 000 m². Elle intègre notamment plusieurs bâtiments de hauteur variant de R+3 à R+8 (et pouvant comporter deux niveaux d'attiques, avec des hauteurs croissantes vers le cœur d'îlot et deux niveaux de sous-sol sous certains bâtiments). Elle développe une surface de plancher totale de 28 117 m² (376 logements en accession libre, quatre locaux d'activité et un local d'activité à destination de la crèche privée).

Sur une emprise de superficie d'environ 6 000 m², la phase 2 représente une surface de plancher totale de 11 273 m², répartie en plusieurs bâtiments d'une hauteur maximale de R+7 et reposant sur deux niveaux de sous-sols. Le programme de cette phase ont permis la réalisation de 44 logements en accession, 44 logements sociaux et une résidence senior de 88 logements.

Selon le dossier, les travaux des phases 1 et 2 sont actuellement quasiment achevés (p. 28).

Le projet inclut par ailleurs la création de deux voies piétonnes :

- une voie publique, reliant la rue George Boisseau et le prolongement de l'actuelle impasse Dumur du nord-est au sud-ouest, et permettant notamment de relier les parcs Salengro et Mozart (voie déjà réalisée dans le cadre des phases 1 et 2) ;
- une venelle paysagère traversant le cœur d'îlot du projet global depuis la voie piétonne (précédemment décrite) jusqu'à la rue George Boisseau, près de son intersection avec la rue Villeneuve. Cette venelle fait partie des travaux de la phase 3.

1.2. Historique du dossier et précédent avis de l'Autorité environnementale

Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (MRAe) du 16 septembre 2018³ sur la base d'une étude d'impact datée de juin 2018, portant sur l'ensemble du programme immobilier, mais concentrée sur les phases 1 et 2, la programmation de la phase 3 n'étant alors pas complètement arrêtée.

La présente saisine a été formulée sur la base d'un document daté de novembre 2022, se présentant comme une mise à jour du projet et de l'étude d'impact initiale. Cette mise à jour intègre notamment certaines réponses aux observations émises par l'Autorité environnementale dans son précédent avis. Dans le dossier, il est notamment fait référence à un mémoire en réponse versé à l'enquête publique (p. 15) mais qui n'a pas été annexé au dossier.

L'Autorité environnementale s'attachera dans le présent avis à analyser la prise en compte de ses recommandations, en se focalisant pour l'essentiel sur la phase 3, les phases 1 et 2 ayant été déjà réalisées.

1.3. Phase 3 du projet de l'îlot Boisseau

Le site de la phase 3 était occupé par un pavillon (ancien logement de fonction) et par deux anciennes serres municipales. Ces bâtiments ont été démolis durant l'été 2022. Pour l'Autorité environnementale, ces opérations de démolition s'inscrivent dans les périmètres du projet et de son étude d'impact, et auraient donc dû être réalisées postérieurement à celle-ci et au présent avis, afin que l'analyse de leurs incidences potentielles y soit prise en compte.

Sur 3 338 m², cette phase 3 prévoit 6 294 m² de surface de plancher correspondant à 98 logements.

L'ensemble immobilier sera composé de trois bâtiments accolés, disposant de volumétries à épannelages variés, de gabarit maximum R+8, reposant sur deux niveaux de sous-sol où sont prévus 80 places de parking automobile.

³ https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/180916_mrae-avis_sur_projet_construction_ilot_boisseau_a_clichy-la-garenne_92.pdf

Un cœur d'îlot arboré est prévu et sera planté « en majorité en pleine terre » selon le dossier (p. 52). Il est également fait état de toitures végétalisées, avec une brève présentation des palettes végétales envisagées (p. 285 de l'étude d'impact).

Cette phase comprend également une venelle piétonne qui aura, pour moitié, un usage public pour sa partie en connexion au nord avec la rue George Boisseau, et pour moitié, un usage privé pour sa partie en connexion avec la nouvelle voie piétonne des phases 1 et 2 (cf. supra), sans que cela ne soit clairement exposé au sein du dossier (p. 25 de l'étude d'impact).

Par ailleurs, deux locaux vélos (d'une superficie totale de 116 m²) sont prévus en hall de rez-de-chaussée des bâtiments n° 1 et 3, accessibles depuis la venelle, et un troisième local vélo sera situé au sous-sol sans autre précision sur sa localisation et sa taille. L'Autorité environnementale note que 116 m² correspondent à environ 58 places, soit moins de 0,6 place par logement (sur la base de 98 logements), ce qui n'est pas conforme aux obligations réglementaires⁴.

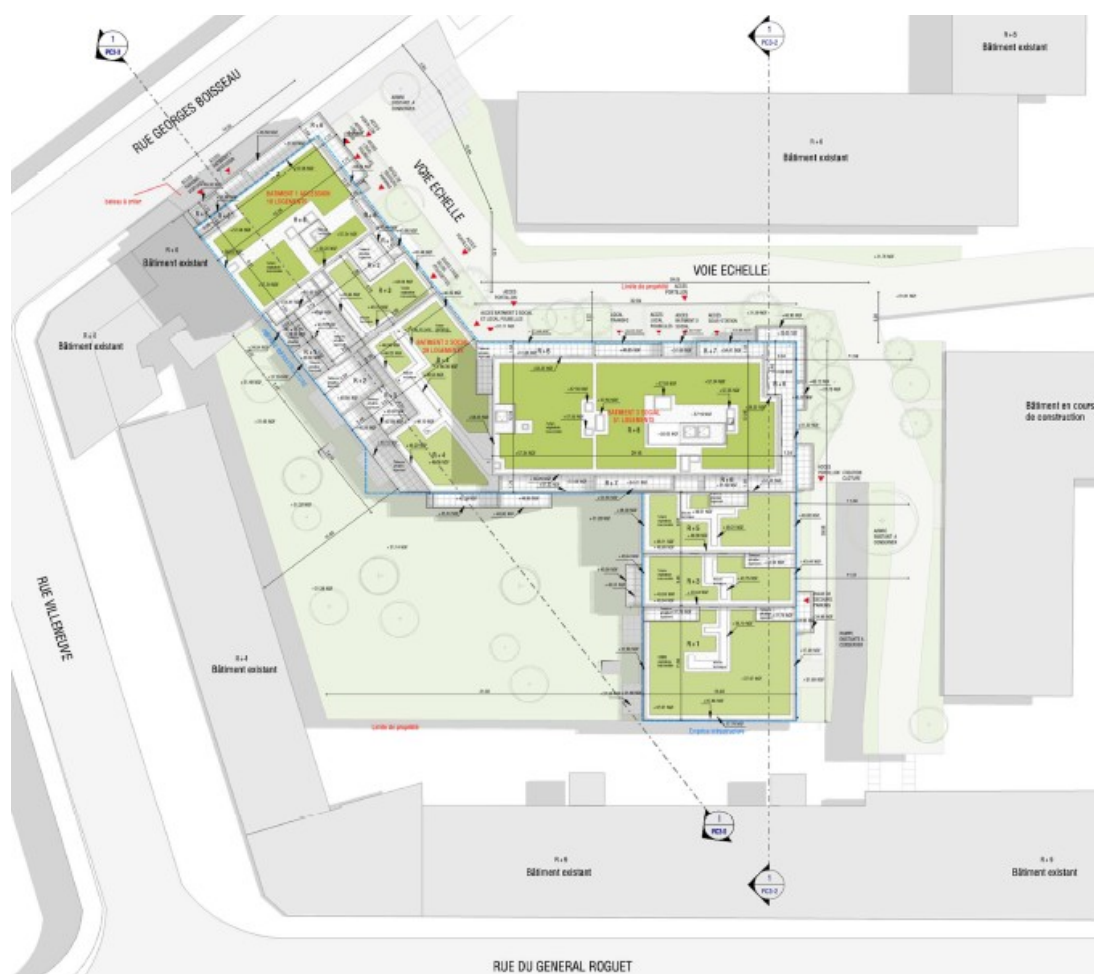


Illustration 3: Plan masse de la phase 3, source : étude d'impact, p. 71

Les travaux pour la phase 3 auront une durée prévisionnelle de 24 mois et seront réalisés à partir de l'été 2023.

⁴ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

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

L'Autorité environnementale note que la majorité des études techniques (déplacements, nuisances associées, pollution des sols, biodiversité...) ont été mises à jour dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact. Mais elle constate aussi qu'un certain nombre de remarques émises lors de l'avis de 2018 n'ont pas été traitées, notamment sur les enjeux liés à la trame verte, au paysage, au bruit, aux modes doux, au chantier, mais aussi aux impacts climatiques du projet, qui sont encore évalués de manière insuffisante.

De plus, l'Autorité environnementale note que l'évolution de la programmation notamment liée à la phase 3 n'est pas expliquée ou justifiée au regard de critères environnementaux. Il est question d'un abandon de la création d'un groupe scolaire et de son centre de loisirs par la ville (p. 11), mais sans plus d'explications. Par ailleurs, rien dans le dossier n'explique ce qui a conduit à densifier un peu plus cette partie de l'îlot (jusqu'à R+8) alors que le projet initialement présenté en 2018, même s'il était encore hypothétique, évoquait des gabarits plutôt de l'ordre de R+1/R+2.

2. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

2.1. Actualisation de l'étude d'impact

Dans le cadre de la présente saisine, le maître d'ouvrage a actualisé l'étude d'impact précédente (datée de 2018), notamment en ce qui concerne :

- la présentation du programme immobilier prévu sur la phase 3 et la présentation des évolutions de la programmation liée à cette phase ;
- le bilan des thématiques environnementales, avec leurs niveaux de sensibilité et le bilan des impacts du projet, ainsi que des impacts cumulés (mise à jour des principales études : pollution des sols, déplacements, modélisations des nuisances, paysage, biodiversité, gestion des eaux) ;
- certaines réponses aux recommandations de l'Autorité environnementale.

Sur la forme, les modifications ne sont apparentes ni dans l'étude d'impact, ni dans le résumé non-technique, ce qui nuit à la compréhension des évolutions du dossier. Le maître d'ouvrage a fait le choix de réaliser un nouveau document qui ne correspond pas à la structure de l'étude d'impact de 2018, d'après lui pour « *mieux répondre aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement* », ainsi qu'aux remarques de forme émises en septembre 2018 dans l'avis de l'Autorité environnementale (p. 15).

Le chapitre 4 explicite les évolutions de l'étude d'impact sur le fond et sur la forme, celles liées au projet et à l'évolution de l'état initial et des études mises à jour (p. 16-20). La partie « description du projet » présente des plans avant/après du programme (évolution des plans masses et axonométries, p. 28 notamment).

Le dossier cite quelques remarques de l'avis de l'Autorité environnementale de 2018, mais essentiellement sur les évolutions de forme de l'étude d'impact ou sur les effets cumulés.

2.2. Prise en compte des recommandations des avis précédents

La première version de l'étude d'impact relative au projet de construction de l'îlot Boisseau, produite dans le cadre des permis de construire des phases 1 et 2, avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 septembre 2018.

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 septembre 2018

L'Autorité environnementale avait recommandé de : compléter l'analyse de la pollution des sols et gaz du sol à l'échelle de l'îlot Boisseau, en tenant compte de la présence de la future crèche et du futur groupe scolaire notamment (établissements sensibles), et de définir des mesures de gestion correspondantes.

L'Autorité environnementale avait recommandé : d'actualiser, à l'échelle de l'îlot Boisseau, l'étude de la nappe et de sa hauteur, notamment au regard de la présence de deux niveaux de sous-sol dans le projet et de compléter ainsi l'analyse de l'impact du projet sur les eaux souterraines, en phase travaux et exploitation.

L'Autorité environnementale avait recommandé de : compléter la présentation de la gestion de l'eau pluviale notamment en matière de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement.

Compléments apportés à l'étude d'impact

Les études de pollution des sols ont été actualisées pour les secteurs correspondant aux phases 1 et 2 démontrant la compatibilité des sols avec les usages projetés.

Pour la phase 3, l'Autorité environnementale prend note que le groupe scolaire n'y est plus programmé. Des études de sols ont été réalisées sur l'emprise de la phase 3 et permettent de conclure à la compatibilité des sols au droit du projet. Toutefois, elles montrent des dépassements des seuils en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) en métaux lourds et une pollution diffuse en hydrocarbures sur éluats. Un plan de gestion des terres polluées prévoyant un recouvrement par des terres saines (30 cm) au niveau des espaces verts, ainsi que l'excavation des terres dans le cadre des travaux de sous-sol (évacuation et traitement en filière spécialisée) sera mis en œuvre (cf. p. 253).

L'étude des niveaux des plus hautes eaux (NPHE) a été actualisée en juin 2022, sur la base de mesures de suivi réalisées entre septembre 2021 et avril 2022. Elles montrent des niveaux de 23,60 NGF hors période crue et 25,80 NGF en période de crue décennale, par rapport au niveau R-2 prévu à 25,23 NGF au sein de la phase 3. En phase travaux, des pompages de surface sont envisagés en cas de crue (page 254). En phase exploitation, un cuvelage est prévu jusqu'à la cote de crue décennale (25,23 NGF) pour éviter les éventuels transferts de polluants.

Depuis son dernier avis, l'Autorité environnementale relève qu'une déclaration loi sur l'eau (avec accord travaux) a été déposée sur la phase 3 du projet le 13 novembre 2020 au titre des rubriques 1.1.1.0 (piézomètre) et 2.1.5.0. (gestion des eaux pluviales). Elle note que pour la phase 3, trois bassins, dont deux enterrés, sont prévus pour la

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(1) La MRAe recommande à nouveau de : compléter la présentation de la gestion des eaux pluviales au niveau du site d'emprise de la phase 3, en justifiant notamment les

**Recommandations de l'Autorité
environnementale dans son avis
du 16 septembre 2018**

Compléments apportés à l'étude d'impact

**Recommandations maintenues ou
amendées dans le présent avis**

L'Autorité environnementale avait recommandé : d'approfondir l'analyse de l'enjeu de la biodiversité et des continuités écologiques à l'échelle de l'îlot Boisseau (par des relevés faune-flore notamment), en lien avec la trame verte de Clichy et de préciser l'impact du projet sur la biodiversité (éventuelle destruction d'habitats ou lieux de reproduction des espèces en présence) et sur les relations écologiques avec les espaces verts de la commune.

gestion des pluies d'occurrence décennale. Selon l'Autorité environnementale, il y a lieu de justifier le recours à cette technique pour démontrer la recherche d'une infiltration optimale des eaux de pluie et de l'application d'une démarche ERC⁵ (en application du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, notamment). Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales (petites pluies) est décrite pour une pluie de huit millimètres (pluies courantes) et non de dix millimètres.

S'agissant de la biodiversité, le dossier fait état d'un diagnostic écologique réalisé en novembre 2021 avant la démolition des bâtiments de l'emprise de la phase 3 (pavillon et serres municipales). L'étude d'impact indique que le site présente peu d'enjeu écologique (un passage faune-flore a été réalisé en octobre 2021 ne relevant pas d'espèce protégée et une seule espèce d'oiseau observée), étant déjà largement imperméabilisé et occupé jusqu'ici par l'emprise chantier des phases 1 et 2.

L'Autorité environnementale rappelle toutefois que les incidences d'un projet ne se limitent pas à son périmètre. Le projet se situe entre des espaces verts urbains susceptibles d'abriter des enjeux de biodiversité plus importants, ceux-ci doivent être pris en compte dans l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences être réalisée en conséquence. Il s'agira par exemple de prendre en compte l'effet possible des bâtiments R+8 sur le déplacement des passereaux entre les deux parcs.

Le dossier indique améliorer la trame verte existante en reconnectant le site de projet aux espaces verts de la commune jouxtant l'emprise (Parc Roger Salengro à l'ouest et Parc Mozart à l'est), grâce aux venelles créées et à la valorisation du passage sous porche (p. 53) mais il n'étaye toujours pas cette affirmation en détaillant comment

techniques d'infiltration et de rétention choisies et en explicitant les mesures prises pour éviter, réduire et, si nécessaire compenser les incidences du projet.

(2) La MRAe recommande de compléter le diagnostic faune flore en intégrant dans le dossier soumis à consultation du public, un état initial de la biodiversité des espaces verts jouxtant le site, et en analysant les incidences du projet sur les continuités écologiques entre ces espaces .

(3) La MRAe recommande de :

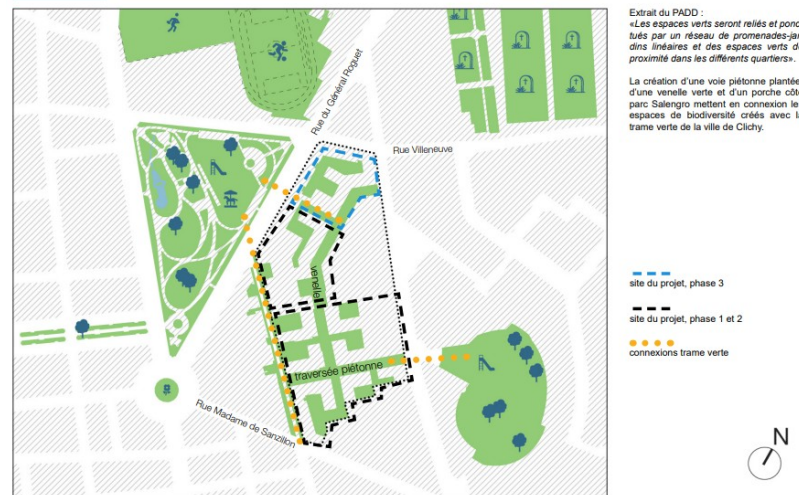
- justifier en quoi le projet améliore la trame verte par la connexion de son site avec les espaces verts alentours (parcs Salengro et Mozart),
- préciser la description des espaces verts créés au sein de la phase 3 (pleines terres, toitures végétalisées, etc.) et ses fonctionnalités écologiques et climatiques.

⁵ ERC : d'abord éviter, sinon réduire, et en cas d'impossibilité, compenser les impacts négatifs sur l'environnement et la santé

cette reconnexion peut avoir lieu compte tenu des coupures constituées par le boulevard du Général Roguet et la rue Georges Boisseau (cf. schéma p. 67).

Par ailleurs, la trame verte créée au sein de la phase 3 du projet n'est pas bien détaillée. L'étude d'impact mentionne des toitures végétalisées mais sans indiquer clairement les surfaces et leurs effets (en termes de biodiversité ou d'îlots de chaleur), la création de plaines terres notamment en cœur d'îlot mais sans fournir de bilan avant/après et détaille une palette végétale (p. 295-296) mais sans indiquer les essences retenues et réalisables sur site.

INSERTION DU PROJET DANS LA TRAME VERTE DE CLICHY



L'Autorité environnementale a recommandé de : compléter le diagnostic amiante à l'échelle de l'îlot-Boisseau.

Pour la phase 3, l'Autorité environnementale note que la présence d'amiante avait été détectée dans les murs et tuyaux des serres, notamment via un diagnostic ad-hoc, et que des travaux de désamiantage ont eu lieu avant les travaux de démolition (p.161).

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du 16 septembre 2018

L'Autorité environnementale avait souligné que l'étude d'impact indiquait la volonté de préserver et enrichir la diversité des bâtis présents aux abords du projet (logements résidentiels des années 1970 rue George Boisseau et rue Madame Sanzillon, tissu faubourien en rez-de-chaussée sur l'impasse Dumur), sans cependant en préciser les moyens.

L'Autorité environnementale avait souligné que l'étude d'impact gagnerait à définir le terme « RT2012 anticipée » et à préciser les objectifs de performance énergétique visés pour les bâtiments.

Compléments apportés à l'étude d'impact

Pour l'Autorité environnementale, l'analyse paysagère demeure insuffisante sur l'ensemble du projet, malgré des visuels intéressants (photographies du site, coupes, axonométrie, quelques visuels du projet). En particulier pour la phase 3 qui prévoit de densifier le site (jusqu'à R+8 au niveau de la rue George Boisseau), des vues d'insertion complémentaires et des photomontages avant/après permettraient de mieux rendre compte de l'impact paysager du projet et de son intégration dans l'environnement urbain actuel. Une analyse plus poussée de l'insertion du projet dans l'environnement urbain actuel est ainsi attendue. Par ailleurs, le dossier n'analyse pas les potentielles co-visibilités avec les monuments historiques de la Maison du Peuple et des Entrepôts du Printemps (périmètre de protection des 500 m p. 233) et se limite à évoquer une future consultation des Architectes des bâtiments de France (p. 50).

Pour la phase 3, l'étude d'impact indique que le projet respectera la réglementation environnementale 2020 (RE2020⁶) (page 30), ce qui implique le respect de certaines exigences en matière de performance énergétique mais qui nécessite également la réalisation d'une analyse de cycle de vie du projet. Celle-ci a été réalisée pour la phase 3 du projet, pour permettre une évaluation des émissions de gaz à effet de serre des énergies consommées et des matériaux de construction pour une durée de vie des bâtiments estimée à 50 ans. Cependant, le dossier n'explique pas les raisons pour lesquelles l'indice carbone de la construction (Ic Construction) mesurant les émissions de gaz à effet de serre liées aux matériaux de construction ne respectent pas les seuils de 2025 et de 2028. Il n'explique pas non plus les optimisations envisageables (cf. p. 9 de l'analyse de cycle de vie – annexe 10) pour améliorer le bilan du projet de ce point de vue.

Un raccordement au réseau de chaleur urbain (réseau CEVE - Clichy Énergie Verte) est prévu pour le chauffage et des pompes à chaleur sont prévues pour l'eau chaude sanitaire. Il est mentionné que le

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

(4) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère du projet global incluant la phase 3 en présentant comment il s'intègre à l'environnement urbain actuel et d'analyser les potentielles co-visibilités avec les monuments historiques avoisinants.

(5) La MRAe recommande de présenter un bilan carbone global du projet en analysant les émissions liées aux démolitions réalisées, aux matériaux, aux systèmes constructifs et au fonctionnement des bâtiments (empreinte énergétique) en approfondissant davantage l'analyse en cycle de vie déjà réalisée.

⁶ RE (réglementation environnementale) 2020 succédant à la RT (réglementation thermique) 2012

**Recommandations de l'Autorité
environnementale dans son avis
du 16 septembre 2018**

Compléments apportés à l'étude d'impact

**Recommandations maintenues ou
amendées dans le présent avis**

L'Autorité environnementale avait recommandé de : compléter l'analyse des impacts du projet à l'échelle de l'îlot Boisseau sur les déplacements, en particulier sur les circulations douces (choix des tracés des venelles piétonnes notamment) en tenant compte des modifications des projets routiers.

réseau de chaleur provient à 50 % d'incinération d'ordures ménagères et que le CEVE a pour ambition d'avoir une énergie produite à 100 % issue de la valorisation des déchets ménagers (p. 238) mais sans indiquer l'échéance, ni quel sera le gain environnemental (en termes d'émission de gaz à effet de serre notamment) pour le projet global.

L'Autorité environnementale regrette qu'aucun bilan carbone global du projet (phase 3 comprise), incluant notamment les démolitions déjà réalisées, les activités de chantier, les filières d'approvisionnement et choix des matériaux, le choix d'approvisionnement énergétique, n'ait été réalisé. Seule une estimation des émissions gaz à effet de serre a été réalisée pour le trafic routier généré par le projet global et est inclus dans l'étude air et santé (p.322).

L'Autorité environnementale note que l'étude des déplacements a été actualisée : la modélisation a été mise à jour notamment et la liste des projets connexes actualisée (projets immobiliers, routiers et de transport en commun à horizon dix ans). Elle évalue le trafic généré par le projet global à 970 véhicules/jour (mais sans différencier les différentes phases) et conclut que les conditions de circulation seront équivalentes avec et sans projet à horizon 2025 et 2035 (p. 306-308).

Des préconisations relatives aux mesures à mettre en œuvre pour améliorer les conditions de circulation ont été formulées dans l'étude de trafic (p.308) et reposent notamment sur l'optimisation de certains carrefours. L'étude d'impact n'indique pas quelles mesures seront retenues, en particulier dans le cadre des travaux de la phase 3.

En termes de modes actifs de déplacement, l'Autorité environnementale note un manque d'analyse des facilités de marche au sein du quartier et sa praticabilité vers les principales destinations du quotidien (pôles gares pour le report modal, centralités et aménités : commerces, écoles...). À ce titre, elle note que le dossier ne mentionne pas la destination et le type d'activités (commerce par exemple) prévues au sein des quatre locaux du site (phase 1).

Le dossier reste encore imprécis sur les cheminements dédiés aux mobilités actives au sein du projet notamment au niveau des venelles

(6) La MRAe recommande à nouveau de fournir une analyse des circulations douces au sein du quartier (marche et vélo) et de décrire l'intégration du projet global dans le maillage doux.

(7) La MRAe recommande de reconsidérer le dimensionnement du stationnement vélo prévu au sein de la phase 3 ainsi que d'améliorer ses modalités d'accès pour favoriser le recours à ce mode de déplacement.

**Recommandations de l'Autorité
environnementale dans son avis
du 16 septembre 2018**

Compléments apportés à l'étude d'impact

**Recommandations maintenues ou
amendées dans le présent avis**

L'Autorité environnementale avait recommandé de : compléter l'évaluation quantitative des risques sanitaires à l'échelle de tout l'îlot Boisseau et pas seulement lors des phases 1 et 2, de proposer des mesures d'évitement ou de réduction des pollutions atmosphériques déjà en place et de tenir compte de la présence de populations spécifiques de l'école et de la crèche.

L'Autorité environnementale avait recommandé d'analyser les enjeux du bruit sur la population sensible accueillie en crèche et à l'école et de présenter les mesures prévues, à l'échelle de l'îlot Boisseau.

créées (une des venelles piétonnes sera créée dans la phase 3), et les continuités créées avec le quartier (p. 54 : il est question d'un « *nouveau réseau de voies piétonnes* » censé faciliter les déplacements vers les transports en commun).

Pour les vélos, le dimensionnement des locaux n'est pas justifié, ni précisé (nombre de stationnements vélos) tout comme les modalités et facilités d'accès (un local vélo situé au sous-sol notamment). Sur la base des éléments indiqués (116 m²), l'Autorité environnementale considère que le dimensionnement des places vélo n'est pas réglementaire et n'est pas suffisant pour inciter au report modal en faveur de ce mode de déplacement.

L'Autorité environnementale note que l'évaluation des risques sanitaires a été mise à jour pour l'ensemble du projet en octobre 2022. Elle remarque une nouvelle fois qu'elle conclut à l'absence d'effets critiques une fois le projet réalisé à horizon 2025. Or, l'Autorité environnementale note une exposition des futurs habitants à des niveaux de polluants actuels importants, dépassant les seuils de recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) notamment pour les oxydes d'azote et particules fines⁷, sans que le risque sanitaire soit pleinement évalué (niveau de toxicité au regard de la situation actuelle notamment). De plus, elle constate que le dossier ne propose pas de mesures d'évitement ou de réduction des nuisances ou de pollutions au regard de ces seuils.

Même si le projet ne prévoit plus d'école au sein de la phase 3, l'Autorité environnementale observe que les modélisations acoustiques mises à jour (en mars 2022) et réalisées à horizon 2025, montrent des niveaux moyens (La_{eq}) jusqu'à 68 dB de jour et de 57 dB de nuit en situation actuelle et projetée à 2025 au niveau des futurs bâtiments de la rue George Boisseau. Le dossier indique qu'aucune variation de bruit n'est dû au projet lui-même, et conclut à l'absence d'impact

(8) La MRAe recommande à nouveau de compléter l'évaluation quantitative des risques sanitaires pour les futurs habitants des bâtiments de la phase 3 afin d'évaluer les niveaux de toxicité d'exposition au regard de la situation actuelle et de proposer des mesures d'évitement ou de réduction des pollutions atmosphériques .

(9) La MRAe recommande de définir des mesures d'évitement et de réduction des niveaux sonores auxquels seront exposés les habitants concernés par la phase 3 du projet, notamment au niveau de la rue George Boisseau, complémentaires aux

⁷ Moyennes journalières de NO₂ évaluées à 62,1 microgrammes/m³, de PM₁₀ à 38,4 microgrammes/m³ et de PM_{2,5} à 29,4 microgrammes/m³, au niveau de la rue George Boisseau (croisement avec la rue Villeneuve)

**Recommandations de l'Autorité
environnementale dans son avis
du 16 septembre 2018**

Compléments apportés à l'étude d'impact

**Recommandations maintenues ou
amendées dans le présent avis**

L'Autorité environnementale avait recommandé de compléter l'analyse de l'impact du projet en phase chantier à l'échelle de l'îlot Boisseau.

L'Autorité environnementale avait recommandé de compléter l'impact du cumul des projets, en tenant compte de la forte dynamique des projets urbains à Clichy et dans les communes limitrophes.

négalif pour l'exposition au bruit des futurs habitants. Néanmoins, notamment au regard des valeurs cibles de l'OMS publiées en 2018 (fixés à 53 dB en moyenne sur 24h et 45 dB de nuit pour le bruit routier), des mesures ERC devraient être étudiées au sein du dossier pour garantir l'absence d'impact sanitaire du bruit sur les habitants.

L'Autorité environnementale prend bien note que les travaux des phases 1 et 2 sont quasiment terminés. Elle remarque cependant que les impacts chantier de la phase 3, qui s'étalera sur deux ans, sur les constructions des phases 1 et 2 déjà finalisées ne sont pas détaillées, ainsi que les mesures spécifiques dues à cette cohabitation sur site. De plus, les impacts totaux du chantier de la phase 3 sont évalués de manière assez générique : ni le trafic routier dû au chantier ni son impact sur la circulation du quartier (p. 260) n'ont été évalués alors que de multiples zones de chantier y sont présentes et risquent d'entrer en interférence (cf. partie sur les effets cumulés).

L'Autorité environnementale signale que l'analyse des effets cumulés a été mise à jour avec les nombreux projets prévus sur la commune de Clichy à horizon 2035 (Zac entrée de ville, Seine Liberté, projet Nodal, projet Prysm, Zac des Docks à Saint-Ouen...) (p. 320-337). Ils ont notamment été intégrés à l'étude de trafic, aux modélisations acoustiques et atmosphériques. Néanmoins les échéances des différents projets et les recoupements des calendriers de leurs travaux ne sont pas clairement affichés. L'étude d'impact détaille les synergies du projet avec les travaux portant sur les transports en commun (prolongements de la ligne 14 du métro, ligne 17 du métro du Grand Paris Express...) mais ne détaille pas celles relatives au développement des modes actifs (projets de pistes cyclables par exemple).

mesures d'isolation phonique des bâtiments et par référence aux lignes directrices d'exposition au bruit de l'Organisation mondiale de la santé.

(10) La MRAe recommande à nouveau de compléter et quantifier l'analyse des impacts dus au chantier de la phase 3, en particulier en termes de cohabitation avec les usagers des phases 1 et 2 dont les travaux sont quasiment achevés.

(11) La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés du projet global avec les projets de modes actifs (pistes cyclables notamment) et d'en décrire les synergies.

3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

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 la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques 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 l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 26 janvier 2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande à nouveau de : compléter la présentation de la gestion des eaux pluviales au niveau du site d'emprise de la phase 3, en justifiant notamment les techniques d'infiltration et de rétention choisies et en explicitant les mesures prises pour éviter, réduire et, si nécessaire compenser les incidences du projet.....12
- (2) La MRAe recommande de compléter le diagnostic faune flore en intégrant dans le dossier soumis à consultation du public, un état initial de la biodiversité des espaces verts jouxtant le site, et en analysant les incidences du projet sur les continuités écologiques entre ces espaces13
- (3) La MRAe recommande de : - justifier en quoi le projet améliore la trame verte par la connexion de son site avec les espaces verts alentours (parcs Salengro et Mozart), - préciser la description des espaces verts créés au sein de la phase 3 (pleines terres, toitures végétalisées, etc.) et ses fonctionnalités écologiques et climatiques.....13
- (4) La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère du projet global incluant la phase 3 en présentant comment il s'intègre à l'environnement urbain actuel et d'analyser les potentielles co-viabilités avec les monuments historiques avoisinants.....15
- (5) La MRAe recommande de présenter un bilan carbone global du projet en analysant les émissions liées aux démolitions réalisées, aux matériaux, aux systèmes constructifs et au fonctionnement des bâtiments (empreinte énergétique) en approfondissant davantage l'analyse en cycle de vie déjà réalisée.....15
- (6) La MRAe recommande à nouveau de fournir une analyse des circulations douces au sein du quartier (marche et vélo) et de décrire l'intégration du projet global dans le maillage doux.....16
- (7) La MRAe recommande de reconsidérer le dimensionnement du stationnement vélo prévu au sein de la phase 3 ainsi que d'améliorer ses modalités d'accès pour favoriser le recours à ce mode de déplacement.....16
- (8) La MRAe recommande à nouveau de compléter l'évaluation quantitative des risques sanitaires pour les futurs habitants des bâtiments de la phase 3 afin d'évaluer les niveaux de toxicité d'exposition au regard de la situation actuelle et de proposer des mesures d'évitement ou de réduction des pollutions atmosphériques17
- (9) La MRAe recommande de définir des mesures d'évitement et de réduction des niveaux sonores auxquels seront exposés les habitants concernés par la phase 3 du projet, notamment au niveau de la rue George Boisseau, complémentaires aux mesures d'isolation phonique des bâtiments et par référence aux lignes directrices d'exposition au bruit de l'Organisation mondiale de la santé.....17

(10) La MRAe recommande à nouveau de compléter et quantifier l'analyse des impacts dus au chantier de la phase 3, en particulier en termes de cohabitation avec les usagers des phases 1 et 2 dont les travaux sont quasiment achevés.....18

(11) La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés du projet global avec les projets de modes actifs (pistes cyclables notamment) et d'en décrire les synergies.....18