



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré sur la nécessité d'actualiser l'étude  
d'impact du projet de construction de l'immeuble  
de grande hauteur « Planet + » à Clichy (92)**

**N° AAPJIF-2025-002  
du 10/09/2025**

# AVIS

En application de l'article R.122-8 du code de l'environnement, la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le maître d'ouvrage, Champai SAS représentée par SOGELYM DIXENCE HOLDING, sur la nécessité de mettre à jour l'étude d'impact en vue d'obtenir un second permis de construire modificatif dans le cadre du projet de construction d'un immeuble de grande hauteur « Planet + », situé à Clichy (Hauts-de-Seine).

L'étude d'impact initiale et le projet ont fait l'objet d'une décision de cas par cas n°DRIEE-SDDTE-2020-181 du 14 décembre 2020, et d'un avis n°MRAe 2021-1705 du 29 juillet 2021. Un mémoire en réponse à cet avis a été présenté par Champai SAS, le 29 juillet 2021.

Le projet a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 20 décembre 2021 (projet intitulé « Nodal »). Un premier permis de construire modificatif a été délivré le 28 septembre 2022 (projet rebaptisé « Planet »), afin de prendre en compte des modifications architecturales (modification des façades par la mise en place d'une résille extérieure avec des brise-soleil, suppression des loggias et mise en place de balcons végétalisés). De nouvelles modifications sont envisagées par le maître d'ouvrage nécessitant un second permis de construire modificatif (projet rebaptisé « Planet + »), objet de la présente saisine.

Le projet se situe dans la commune de Clichy, dans le département des Hauts-de-Seine, en limite des communes de Paris (17<sup>e</sup> arrondissement) et de Saint-Ouen-sur-Seine. Le site est à proximité immédiate du boulevard périphérique, à la porte Pouchet. Il s'insère dans un tissu urbain dense, en renouvellement urbain, où plusieurs projets immobiliers ont déjà vu le jour : celui de la tour IKO, situé à l'angle de la rue Auboin et de l'avenue du Général Leclerc, ou l'ensemble immobilier Smart Side, situé rue Floréal. Le projet vise à requalifier l'entrée de ville de Clichy par un « bâtiment repère ».

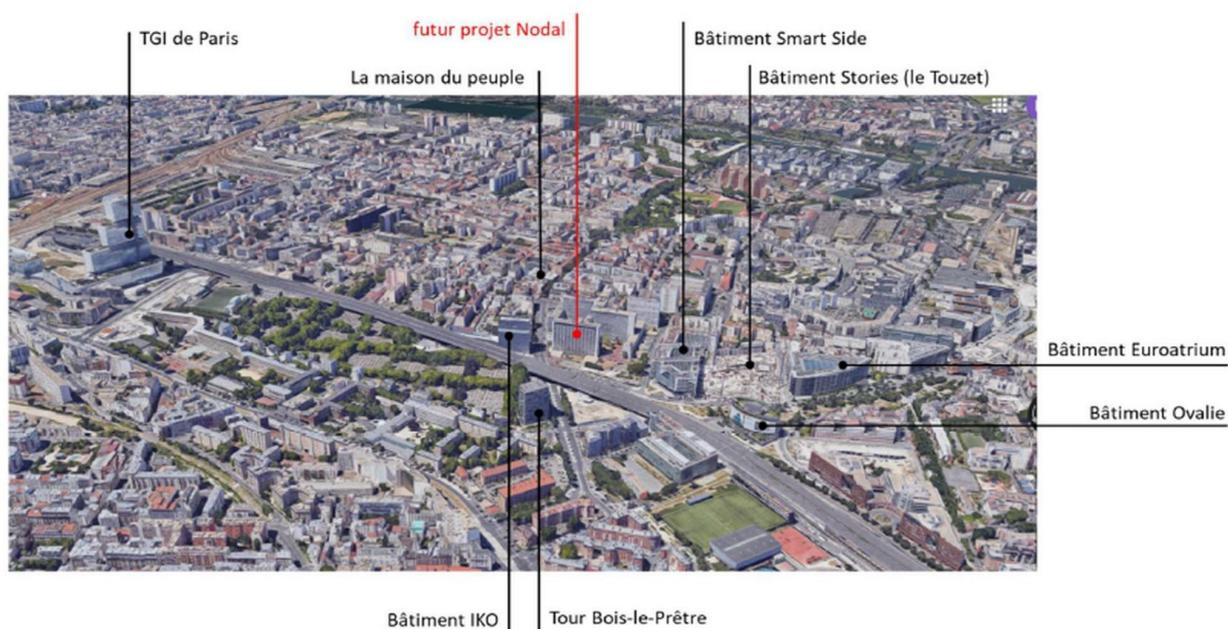


Figure 1: Contexte urbain du projet Nodal devenu Planet+ - vue aérienne (source: étude d'impact p.96)

La parcelle du projet est actuellement occupée à son extrémité sud par un skate-parc laissé à l'abandon et par un immeuble de bureaux.

Le projet initial dénommé « Nodal » puis « Planet » après des modifications, consistait en :

- la démolition d'un bâtiment existant à usage de bureaux, de 53 mètres, comprenant seize étages et trois niveaux de sous-sol (480 places de stationnement), le tout développant 17 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) ;
- la construction d'un immeuble de grande hauteur (IGH) de 61 mètres, à usage principal de bureaux, de 35 194 m<sup>2</sup> de SDP, comprenant quatorze étages et trois niveaux de sous-sol (214 places de stationnement pour les véhicules motorisés et 515 m<sup>2</sup> pour les emplacements vélos). Cet immeuble de bureaux devait également accueillir un espace de coworking, une activité de fitness, un centre de conférence, un restaurant inter-entreprises et deux commerces en rez-de-chaussée. Le dernier étage et la mezzanine seraient accessibles au public. L'effectif prévisionnel global du projet, en tenant compte des espaces accessibles au public, est estimé à 2 895 personnes dont environ 2 400 personnes pour les étages de bureaux contre 1 600 pour le bâtiment existant.

Le projet prévoyait également l'aménagement d'espaces verts en extérieur et la végétalisation des terrasses et loggias. Au total 1 263 m<sup>2</sup> d'espaces végétaux étaient prévus (entre 20 et 100 cm de terre) dont 290 m<sup>2</sup> en pleine terre, et un potager de 80 m<sup>2</sup> au niveau du 14e étage.

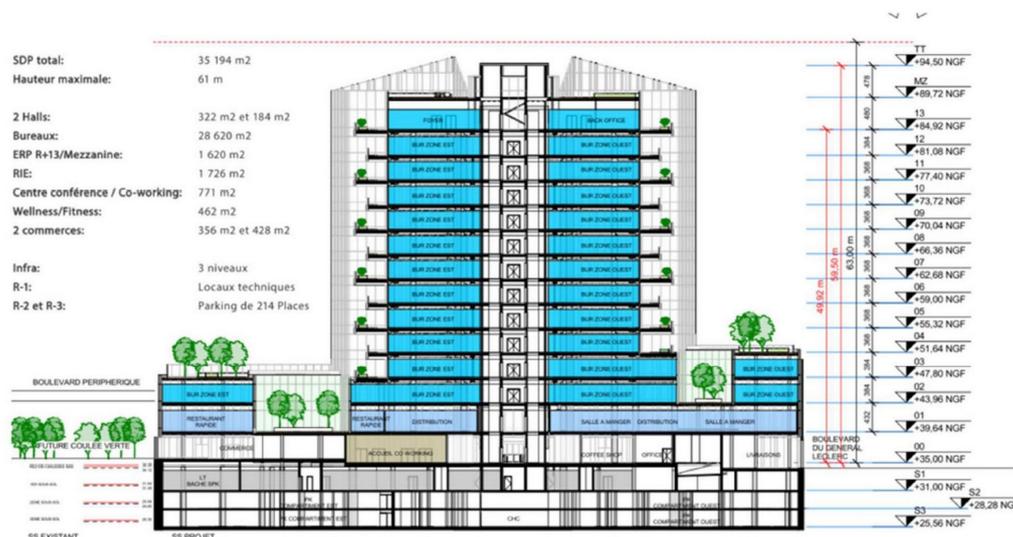


Figure 3-4 : Organisation des fonctions au sein du projet (source : Dossier PC-VPA)

Figure 2: Plan de coupe (source: étude d'impact, p.48)

Les principaux enjeux du projet, relevés par la MRAe concernaient l'intégration paysagère et urbaine du projet, l'évaluation des effets des îlots de chaleur par le projet, son impact sur les continuités écologiques, l'exposition de nouvelles populations au bruit, le bilan énergétique global et les émissions de gaz à effet de serre, notamment au regard de la démolition du bâtiment existant.

L'évolution du projet rebaptisé « Planet + », porte principalement sur l'extension latérale de l'immeuble (IGH) de bureau (figure 4), impliquant une augmentation de l'emprise au sol et de la surface plancher (+ 38 % avec 20 919 m<sup>2</sup>) et une augmentation de l'accueil de personnels (+ 32 % avec 1 467 personnes) (source : p. 1 et 5 du fichier ANNEXE\_1-SOGELYM\_PLANET+\_Note présentation projet et impacts\_vf).



Figure 1 : Perspectives de la façade principale des projets Planet et Planet+ (Source : Valode & Pistre)

Figure 3: Projection avant - Projet Nodal /après modification Projet Planet + (source: notice de présentation, p.6)



Figure 2 : Plans de masse des projets Planet et Planet+ (Source : Valode & Pistre)

Figure 4: Plans masse avant projet « Nodal-Planet »/après modification projet « Planet + » (source: notice de présentation, p.7)

Au regard de la demande et de son analyse, l'Autorité environnementale rend l'avis qu'il suit :

Vu :

- l'étude d'impact initiale (version d'avril 2021) ;
- l'avis de l'Autorité environnementale rendu sur le projet en date du 29 juillet 2021 (2021-1705) ;
- le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale en date du 9 septembre 2021 ;
- la présentation détaillée des évolutions du projet sous forme de notre présentation et de plans associés à la demande de permis de construire modificatif n°2.

Considérant la nature des modifications présentées dans le dossier de saisine « Annexe 1 SOGELYM Planet + » et les enjeux suivants, identifiés comme fort dès le début du projet :

- **l'aménagement des espaces verts et l'insertion paysagère** : le projet modifié comportera 2 189 m<sup>2</sup> d'espaces verts, situés en rez-de-chaussé et 1 926 m<sup>2</sup> de surface plantée, situés en étages (les jardinières et les terrasses), mais ces données ne sont pas détaillées. Aucune donnée chiffrée, ni mise en perspective avec le projet initial ne sont présentées, permettant d'apprécier les mesures envisagées : il conviendrait de les décrire avec précision (pleines terres, toitures végétalisées, etc. ; fonctionnalités écologiques et climatiques) et de justifier en quoi le projet améliore la trame verte, par la connexion de son site avec les espaces verts alentours (le Jardin d'Hans et Sophie Scholl, le cimetière des Batignolles, etc). Il n'est pas non plus possible d'évaluer la contribution du projet à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur. Des éléments explicatifs ont pu être adressés par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse et dans le dossier de saisine ;
- **l'augmentation de l'accueil de personnel et de visiteurs et l'incidence afférente sur les déplacements** : le maître d'ouvrage indique que le projet vise à renforcer sa stratégie en faveur des mobilités douces : la surface de stationnement vélo est augmentée, l'accessibilité du site en vélo est modifiée. Le stationnement motorisé est considéré comme « maîtrisé », avec une augmentation de 88 places de stationnement motorisé (307 contre 205) (notice de présentation). Toutefois le dossier présenté ne comporte pas d'analyse de l'impact du projet sur les déplacements, en particulier sur la mobilité douce, alors qu'il s'inscrit dans un secteur en plein renouvellement urbain ;
- **l'enjeu de sobriété énergétique** : sur la base du dossier présenté, il n'a pas pu être évalué, pas plus que les estimations des besoins énergétiques du projet révisé, les mesures en faveur de la sobriété énergétique ;
- **le bilan carbone** : l'établissement du bilan carbone total du projet recommandé n'a pas été effectué.

**L'Autorité environnementale conclut que l'étude d'impact initiale du projet de construction de l'immeuble de grande hauteur « Planet + » à Clichy-la-Garenne (92) nécessite d'être actualisée.**

Cette actualisation portera en particulier sur l'état projeté du site par rapport à l'état initial, concernant notamment le paysage, la trame verte, les déplacements et les pollutions associées et le bilan carbone, en décrivant précisément les évolutions du projet, ses incidences et les mesures prises pour les éviter, les réduire et si besoin les compenser.

**Délibéré en séance le 10/09/2025**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Guillaume CHOISY, président par intérim.**