



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 3 octobre 2018  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet d'aménagement du Bas-Clichy  
à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis)  
dans le cadre de sa déclaration d'utilité publique (DUP)  
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis, émis dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), porte sur l'évaluation environnementale :

- de l'aménagement du quartier du Bas-Clichy situé à Clichy-sous-Bois dans le département de la Seine-Saint-Denis, dans le cadre d'une ZAC et de l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) du Bas Clichy,
- de la mise en compatibilité du PLU de Clichy-sous-Bois avec ce projet .

Un avis sur ce projet a été émis le 22 septembre 2017 par l'autorité environnementale (préfet de région), dans le cadre de la procédure de création de la ZAC. L'étude d'impact ayant été actualisée, la MRAe a été saisie à nouveau sur le projet.

Les actualisations apportées à l'étude d'impact sont apparentes dans le dossier, ce qui en facilite la lecture. Une procédure commune d'évaluation environnementale pour le projet et le PLU a été mise en œuvre en application de l'article L. 122-14 du code de l'environnement, ce qui contribue également à la transparence de la démarche d'évaluation environnementale .

Recouvrant une emprise de 85 hectares, un vaste programme de réaménagement du centre-ville de Clichy-sous-Bois aux copropriétés dégradées, assorti d'un plan de sauvegarde de deux copropriétés – Le Chêne Pointu et l'Étoile du Chêne Pointu - , prévoit dans le cadre de l'ORCOD-IN, la démolition de 1 240 logements et la reconstruction de 1 500 logements ainsi que l'aménagement d'équipements publics (conservatoire, groupe scolaire, centre de loisirs). L'arrivée d'une gare du Grand Paris Express et du tramway Tzen4, accompagneront le développement de ce secteur.

Les principaux enjeux environnementaux du projet concernent le cadre de vie, la pollution des sols, les risques mouvements de terrain, les ruissellements d'eaux pluviales, les zones humides, les milieux naturels (dont le site Natura 2000 contigu), le bruit et le paysage.

L'évaluation environnementale du projet est dans l'ensemble bien conduite. Des compléments ont été apportés à l'état initial de l'environnement, suite aux observations faites à l'occasion du précédent avis, sur les ruissellements, les zones humides et le paysage. De même, l'analyse des impacts du projet a été précisée pour ces thématiques, ainsi que pour les milieux naturels.

La MRAe recommande :

- de compléter l'état des lieux sur le ruissellement des eaux pluviales ;

- d'approfondir l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ;
- de clarifier les conclusions de l'analyse des impacts du projet sur les espèces protégées et leurs habitats ;
- de mieux fonder les conclusions de l'étude des incidences du projet sur le réseau Natura 2000.

Concernant la mise en compatibilité par DUP du PLU de Clichy-sous-Bois, la procédure conduit principalement à créer un secteur au sein de la zone UR spécifique aux emprises du projet.

La MRAe recommande :

- de présenter l'articulation avec le SDRIF du PLU mis en compatibilité ;
- d'analyser l'effet des nouvelles dispositions relatives aux espaces verts dans le secteur UR3 sur le cadre de vie offert par le quartier et sur les phénomènes d'îlot de chaleur.

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

*Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France*

# Avis détaillé

## 1 L'évaluation environnementale

### 1.1 Présentation de la réglementation

Les dispositifs européens d'évaluation environnementales se fondent :

- pour les projets, sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;
- pour les plans et programmes, 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'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.

Le projet situé à Clichy-sous-Bois a été soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39° du tableau annexé à cet article<sup>1</sup>).

L'autorité environnementale (préfet de région) a émis un avis sur le projet, daté du 22 septembre 2017<sup>2</sup>, dans le cadre du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC). La ZAC a été créée par le préfet du département de la Seine-Saint-Denis par arrêté du 2 août 2018.

L'autorité environnementale a de nouveau été saisie, le 3 août 2018, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique, en vue d'actualiser le cas échéant l'avis d'autorité environnementale. Compte tenu de la réalisation d'études complémentaires, actualisant l'étude d'impact précédente, et de l'évolution du projet, la MRAe a décidé d'actualiser le précédent avis

Pour la réalisation du projet, la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Clichy-sous-Bois est nécessaire.

La mise en compatibilité, par déclaration d'utilité publique de la ZAC Bas Clichy, du PLU de Clichy-sous-Bois fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre d'une évaluation environnementale commune (portant à la fois sur l'étude d'impact du projet et sur cette procédure) conduite en application des articles L. 122-14 et R.122-27 du code de l'environnement<sup>3</sup>.

1 En application de la rubrique 39 sont soumis à étude d'impact les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure à 40 000 m<sup>2</sup> ainsi que les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha.

2 [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis\\_ae\\_zac-bas-clichy\\_clichy-sous-bois\\_93\\_.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_ae_zac-bas-clichy_clichy-sous-bois_93_.pdf)

3 Article L 122-14 : Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique (...) la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4, (...) l'évaluation environnementale (...) de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme (...) et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.

Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet (...) ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure

Les exigences réglementaires à respecter pour l'évaluation environnementale des PLU à sont définies aux articles R. 151-1 à 5 du code de l'urbanisme<sup>4</sup>.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale pour donner un avis sur les projets soumis à étude d'impact, le dossier a été transmis à la MRAe.

## **1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet (et dans la mise en compatibilité du PLU), conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis actualisé sur le projet est émis dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) relative :

- à l'aménagement du quartier du Bas-Clichy situé à Clichy-sous-Bois dans le département de la Seine-Saint-Denis,
- à la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Clichy-sous-Bois.

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFi-IF). Le préfet de département de la Seine-Saint-Denis est la personne publique responsable de la déclaration d'utilité publique.

Les actualisations à l'étude d'impact sont apparentes dans le dossier, ce qui en facilite la compréhension. Le choix d'une procédure commune d'évaluation environnementale pour le projet et le PLU contribue également à la transparence du processus de décision et de la démarche d'évaluation environnementale menée<sup>5</sup>.

Le présent avis porte sur l'étude d'impact datée de juillet 2018.

À la suite de la phase d'enquête publique, cet avis est l'un des éléments que le préfet prendra en considération pour prendre la décision de prononcer ou non la DUP emportant la mise en compatibilité du PLU .

À la suite de l'actualisation effectuée de l'étude d'impact du projet, l'autorité environnementale réitère dans le présent avis les observations qui demeurent valables, et les complète au regard des ajouts apportés dans l'étude d'impact .

qui s'applique.

Article R 122-27 : « I.-En application de l'article L. 122-14, une procédure d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre, à l'initiative du maître d'ouvrage concerné pour un projet subordonné à déclaration d'utilité publique (...) impliquant (...) la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (...) également soumis à évaluation environnementale, lorsque l'étude d'impact du projet contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-20.

L'autorité environnementale unique est celle compétente pour le projet. (...) .

L'autorité environnementale unique est consultée sur l'étude d'impact du projet tenant lieu du rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du document d'urbanisme (...) . »

4 Ces dispositions du code de l'urbanisme s'appliquent (au lieu de celles de l'article L.122-6 du code de l'environnement relatives à l'évaluation des plans et programmes) en vertu du paragraphe VI de l'article L.122-4 du code de l'environnement

5 La possibilité offerte par l'article L.122-14 du code de l'environnement de mutualiser les saisines de l'autorité environnementale permet d'assurer la cohérence entre les évaluations conduites et les décisions prises et ainsi l'intégration de l'environnement dans les projets et de faciliter l'information du public, tout en simplifiant les démarches administratives nécessaires pour les porteurs de projet.

L'avis consiste donc :

- en une actualisation de l'avis de septembre 2017 sur le projet ,
- complétée , en partie 6, en une analyse de la mise en compatibilité du PLU.

## 2 Contexte et description du projet

La commune de Clichy-sous-Bois se situe dans la petite couronne à 15 km au nord-est de Paris.

Elle s'étend sur une superficie de 413 hectares, dont 110 de zones boisées. Elle était membre depuis 1997 de la communauté d'agglomération Clichy-Montfermeil. Elle fait partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est.

Le périmètre du projet de ZAC correspond au quartier du Bas-Clichy. Il s'étend sur 85 ha et est situé entre deux quartiers pavillonnaires au nord et au sud, et le grand ensemble du Plateau à l'est. A l'ouest, il est limitrophe du tissu pavillonnaire de la commune de Livry-Gargan.

Le projet entend apporter des réponses aux problèmes que rencontre le quartier du Bas-Clichy. Le quartier souffre en effet d'une absence de trame viaire publique structurante et de dysfonctionnements classiques des grands ensembles, accentués par la présence majoritaire de grandes copropriétés dégradées. Il est par ailleurs particulièrement enclavé, puisque aucune infrastructure lourde de transport en commun ne le dessert actuellement. Cette conjonction a conduit à un processus de déqualification du bâti et de spécialisation du marché local du logement dans l'accueil de populations précaires.

Le quartier du Bas-Clichy se compose de grands secteurs d'habitat de type barres et de tours avec un poids massif des logements en copropriété (93%). 100% de l'habitat est collectif. On compte 3 659 logements en copropriété, et 261 logements locatifs sociaux, accueillant au total près de 10 000 habitants.

Les deux plus grandes copropriétés du quartier, le Chêne Pointu et l'Étoile du Chêne Pointu (au total 1 520 logements, en procédure de plan de sauvegarde) sont les plus dégradées.

Le quartier du Bas-Clichy jouit néanmoins de quelques atouts :

- un patrimoine naturel très important avec la proximité immédiate de zones remarquables comme la Fosse Maussoin ou la présence de pelouses, qui jouent un rôle social majeur ;
- un patrimoine bâti notable, avec la présence d'un monument classé et de deux sites inscrits .

Il s'inscrit aussi dans un territoire en mutation, concerné par de nombreux projets d'envergure :

- une Villa Médicis devrait voir le jour dans quelques années en place de la tour Utrillo, démolie ;
- le tramway T4 devrait desservir le quartier d'ici 2019 et une gare du Grand Paris Express prendra place dans le quartier voisin du Plateau en 2024 lequel bénéficie également d'un important projet de rénovation urbaine.

Le quartier fait l'objet d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). Les ORCOD, créées par la loi ALUR, s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social visant à lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Le périmètre du décret<sup>6</sup>

6 Décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis)  
Notice : « aux termes de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, des opérations

ORCOD - Opération d'intérêt national (OIN) , correspond au périmètre de la ZAC .

Plusieurs objectifs sont poursuivis dans le projet :

- permettre la recomposition urbaine du quartier du Bas-Clichy ;
- permettre une amélioration des conditions de l'habitat ;
- redonner à ce quartier un rôle structurant à l'échelle de la commune et du territoire ;
- contribuer à la transition écologique du quartier,

avec une attention particulière portée à la création d'un centre -ville au sein d'une ville « parc » et à la mutation des deux grandes copropriétés.

Pour y parvenir, il est prévu :

- la démolition de 1 240 logements et la construction d'environ 1 500 logements neufs ;
- le remplacement du centre commercial Chêne Pointu par de petits commerces et une moyenne surface commerciale alimentaire ;
- la création d'équipements publics : un centre de loisirs, un stade et un gymnase, un conservatoire, une bibliothèque, un centre social, un groupe scolaire doté d'un gymnase.

La MRAe note la qualité d'ensemble de la présentation du projet. Les informations sont synthétiques et les illustrations sont nombreuses et instructives. À l'occasion de l'actualisation de l'étude d'impact, certaines illustrations ont été ajoutées, notamment pour détailler les projets de construction par secteurs.

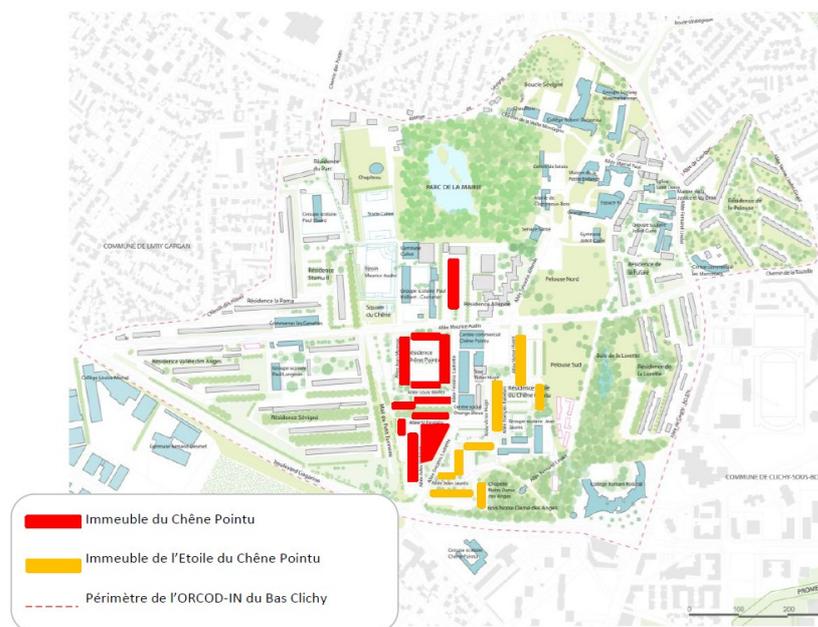


Figure 1: périmètre de la ZAC Bas- Clichy (source : étude d'impact)

de requalification de copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles. L'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification, si celle-ci présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde et si le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et que la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur. Le quartier du « Bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois réunit toutes ces caractéristiques : le présent décret déclare en conséquence sa requalification d'intérêt national. Il en confie la mise en œuvre à l'établissement public foncier d'Ile-de-France, qui bénéficie, à titre exceptionnel et pour les besoins de l'opération, de subventions de la part de l'agence nationale de l'habitat et de l'apport gratuit de terrains appartenant à l'État. »

Avis de la MRAe en date du 3 octobre 2018 sur le projet d'aménagement du Bas-Clichy et sur la mise en compatibilité du PLU de Clichy-sous-Bois (93)



Figure 2: Projet urbain de la ZAC Bas Clichy avec tracé du futur tramway Tzen4

### 3 L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet concernent le cadre de vie, la pollution des sols, les mouvements de terrain, les ruissellements, les zones humides, les milieux naturels le bruit et le paysage.

L'état initial est bien traité dans l'ensemble. Des compléments ont été apportés sur les ruissellements, les zones humides et le paysage.

#### 3.1 La pollution du sol et des immeubles

Cette thématique est bien traitée dans l'état initial. Une étude documentaire a été menée recensant plusieurs sources potentielles de pollution notamment par la consultation des inventaires BASIAS<sup>7</sup> et BASOL<sup>8</sup>. A l'exception de la chaufferie de Chêne Pointu identifiée par BASIAS aucun site de ce type ne se situe sur ou à proximité de la ZAC. Lors de l'étude historique, trois zones ont été identifiées comme des zones de pollution potentielles : la chaufferie DALKIA du Chêne Pointu (site 1 toujours en activité), le transformateur PCB de la Centrale Géothermique (site COFRETH, site 2) et l'ancienne station-service AS ECO (site 3).

Des investigations de sols ont été réalisées confirmant la présence de toluène et d'hydrocarbures volatils dans les gaz du sol au droit du site 1 et la présence de trace en hydrocarbures totaux (HCT) dans les sols et de toluène et hydrocarbures volatils à des teneurs significatives dans les

7 BASIAS : Base de données recensant des sites industriels et des activités de service abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution. Outil au service de la stratégie nationale en matière de gestion et de réhabilitation de sites pollués.

8 BASOL : base de données nationale qui, sous l'égide du ministère chargé de l'Environnement, récolte et conserve la mémoire de plusieurs milliers (3 900 sites en 2007) de « sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ».

sols au droit du site 3.

Les enjeux relatifs à la qualité des sols sont correctement définis à ce stade. Les investigations menées indiquent un niveau de sensibilité important notamment au regard des usages futurs du site et en particulier l'implantation d'écoles et de centres de loisirs. Le rapport confirme que des sondages seront réalisés par l'aménageur, une fois celui-ci retenu.

En réponse à une remarque de l'autorité environnementale, l'étude d'impact mentionne désormais le nombre « anormalement élevé » de cas de saturnisme observé par l'ARS dans le cadre d'enquêtes environnementales, soulignant que la seule source de plomb relevée, « à elle seule insuffisante pour expliquer des plombémies si élevées », se trouve dans les barreaudages des immeubles.

### **3.2 Les risques de mouvements de terrain, les ruissellements et les zones humides**

Les enjeux en matière de risque de mouvements de terrain sont bien identifiés. Le site d'étude est soumis à un aléa moyen à fort concernant les phénomènes de retrait et gonflement d'argiles. D'après l'étude d'impact, des études géotechniques seront menées par une entreprise spécialisée, en amont de la réalisation des chantiers de construction neuve, pour définir avec précision la nature des sols en place. Le rapport souligne que la « majorité » des études géotechniques sont conditionnées par la démolition des bâtiments existants ; toutefois, pour la MRAe, les études qui ne sont pas conditionnées par la démolition des bâtiments existants devraient être réalisées dès ce stade pour permettre une prise en compte du risque associé.

La commune est exposée à un risque d'inondation par ruissellement en cas de fortes pluies et quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux d'assainissement est insuffisante.

Un bassin de rétention situé allée Maurice Audin a été aménagé pour limiter les risques d'inondation sur la commune. Ouvert en 1999 et géré par la ville de Clichy-sous-Bois et propriété du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis (CD93), cet ouvrage de retenue fonctionne lors des fortes pluies pour écrêter les écoulements afin de ne pas engorger le réseau d'assainissement. Il présente un volume de 19 300 m<sup>3</sup>.

L'enjeu du ruissellement est bien identifié dans l'état initial. L'étude d'impact rappelle que plusieurs arrêtés de « catastrophe naturelle » ont été pris sur la commune (p 251 de l'étude d'impact). L'a MRAe considère cet enjeu comme fort d'autant que le projet d'aménagement prévu est susceptible de modifier les conditions de ruissellement dans un secteur concerné par une pente non négligeable (orientée vers le nord-ouest). L'autorité environnementale, dans son avis en date du 22 septembre 2017, avait à ce titre émis le souhait que les conditions actuelles de ruissellements (lames d'eau, sens des écoulements et conditions d'infiltration (les perméabilités)) sur le site soient présentées sans attendre de réaliser le dossier loi sur l'eau.

L'étude d'impact a été enrichie avec une carte de l'aptitude des sols à l'infiltration<sup>9</sup>, et le rapport indique la marche à suivre dans les zones où l'infiltration est jugée a priori envisageable. Dans les zones où l'infiltration des eaux pluviales n'est ni souhaitable ni recommandée (en raison, par exemple, de la présence d'argiles réactifs), aucune piste pour la prise en compte du ruissellement n'est toutefois présentée.

9 Cette carte figure à la page 132 et aurait été « calculée par le logiciel Arcgis ». Il conviendrait de préciser quels modèles ont été appliqués, Arcgis étant un logiciel d'information géographique et non un outil de modélisation de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales.

De plus, il est indiqué dès l'état initial de l'environnement que le projet n'ayant pas d'incidence sur la topographie, son impact sur les ruissellements sera nul. Cette affirmation demande à être davantage argumentée compte tenu des caractéristiques du projet et des constructions projetées, et de l'accroissement du volume d'eaux pluviales à gérer pouvant résulter d'une imperméabilisation plus importante du quartier. L'analyse des incidences doit être complétée en conséquence.

La nécessité d'étayer la gestion actuelle des eaux pluviales en amont de l'établissement du dossier « loi sur l'eau » demeure d'actualité.

***La MRAe recommande de compléter dans l'étude d'impact l'état des lieux sur le ruissellement des eaux pluviales et sur leur gestion actuelle.***

Concernant les zones humides, leur identification est fondée sur l'analyse de la carte des enveloppes d'alerte publiée par la DRIEE<sup>10</sup> dans le périmètre de la ZAC. L'étude d'impact a analysé dans la zone de classe 3, le secteur « La Lorette » qui est concerné par le tracé du tramway T4 (pages 199 et suivantes). Il s'agit d'une pelouse humide qui sera détruite par ce projet et fera l'objet d'une compensation par Île-de-France Mobilités sur un secteur en dehors de la ZAC. L'autorité environnementale faisait remarquer dans son avis en date du 22 septembre 2017 que le secteur de la boucle Sévigné est également situé en partie dans une enveloppe de classe 3. Le rapport, en observant que la zone 3 ne recouvre pas ce secteur et en se fondant sur l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017<sup>11</sup>, conclut à l'absence de zone humide à protéger au titre de la loi sur l'eau dans ce secteur.

La MRAe en prend note. Toutefois, elle considère qu'au-delà de la conformité à l'obligation réglementaire de protection des zones humides au titre de la loi sur l'eau, l'évaluation environnementale doit être l'occasion de prendre en compte les enjeux liés aux services que peuvent rendre les zones hydromorphes qui ne répondent pas à cette définition (en raison de l'absence de végétation hydrophile) : régulation des eaux, fonctions physiques et biochimiques (épuration de l'eau), etc. L'intérêt potentiel du secteur de la boucle de Sévigné, malgré l'absence de plantes hygrophiles, mérite d'être analysé .

### ***3.3 Les milieux naturels, le paysage et le patrimoine***

Malgré l'apparente densité urbaine de la commune, celle-ci est largement boisée, et bénéficie de grands boisements (forêt régionale de Bondy, parc départemental de la Fosse Maussoin). Des espaces verts et des espaces naturels ponctuels laissés en libre évolution sont également très présents. Ainsi, la nature ordinaire de cette commune s'appuie sur un réseau d'espaces verts composés d'éléments d'intérêt écologique ou paysager plus ou moins fort.

Des espaces boisés classés se situent dans le périmètre de la ZAC ou à proximité : le bois de Lorette, le bois de Notre Dame des Anges d'une part et le parc de la mairie, la forêt régionale de Bondy d'autre part.

D'après le schéma régional de cohérence écologique de la région Île-de-France (SRCE), la zone d'étude est localisée au niveau d'un secteur riche en réservoirs de biodiversité et en continuités

10 <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>

Classe 2 : zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

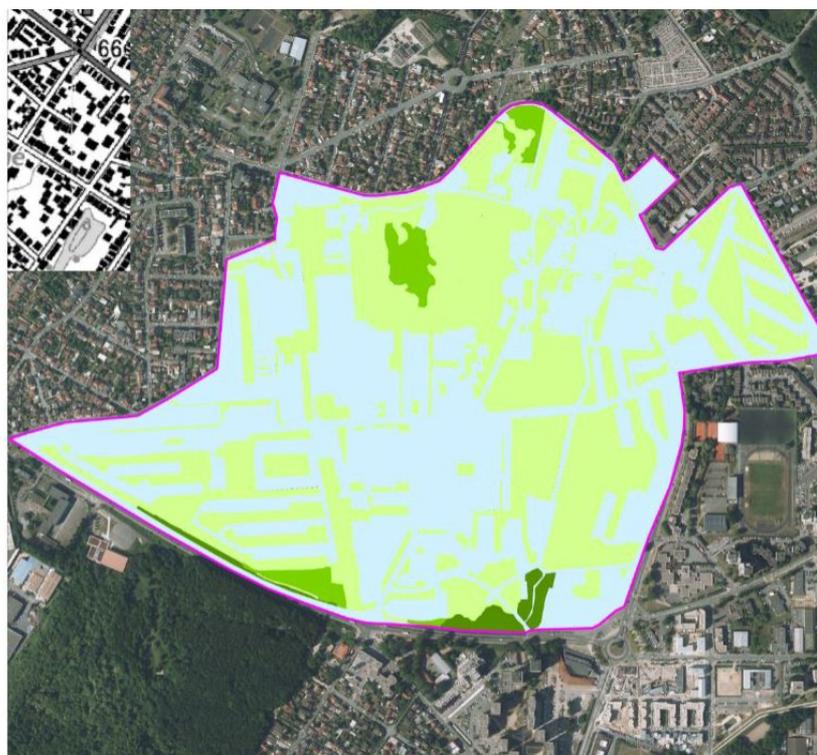
Classe 3 : zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

11 Cet arrêt a en partie annulé l'arrêté du 24 juin 2008.

écologiques. Ces dernières sont identifiées à fonctionnalité réduite, car fragilisées. Les réservoirs de biodiversité se trouvant à proximité du site englobent le parc départemental de la Fosse Maussoin et la forêt régionale de Bondy classés tous deux en ZNIEFF 1 et site Natura 2000.

L'étude d'impact initiale et l'expertise "faune, flore, milieux naturels" (figurant en annexe 1<sup>12</sup>) rendent compte des inventaires naturalistes très complets et réalisés avec des protocoles scientifiques pertinents. Les méthodologies et les résultats sont détaillés dans l'annexe 1 de l'étude d'impact. En réponse à une recommandation formulée par l'autorité environnementale, l'étude d'impact a été enrichie de certaines précisions tirées de cette annexe et permettant de mieux appréhender l'enjeu faune, flore du territoire.

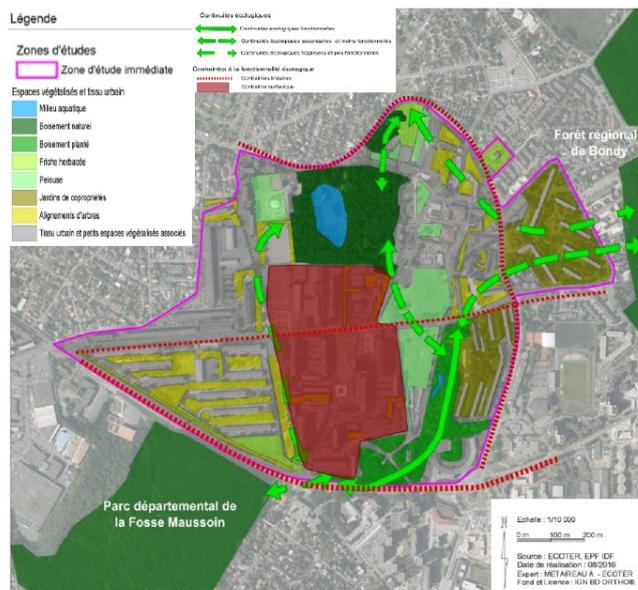
L'enjeu de la nature ordinaire ressort comme l'un des plus importants à l'échelle de la commune. L'étude d'impact conclut que d'une manière générale, les enjeux concernant la flore sont de modérés à forts sur l'ensemble du secteur d'étude.



Légende

Niveaux d'intérêt patrimonial	Zone d'étude
Très faible	
Faible	
Moyen	

12 La MRAe note que cette annexe 1 figurait dans le dossier transmis lors de la précédente saisine de l'autorité environnementale, fait défaut dans le dossier transmis pour le présent avis. Elle devra être rétablie pour l'enquête publique



- ▷ 2 importants noyaux de biodiversité à proximité : le parc de la Fosse Maussain et la forêt régionale de Bondy.
- ▷ 2 éléments de transition essentiels à la fonctionnalité écologique locale : le Bois de la Lorette et de Notre-Dame des Anges.
- ▷ 1 réservoir de biodiversité isolé : le parc de la mairie.

Figure 3: Continuités écologiques (source : étude d'impact)

Le parc de la mairie est situé au nord (plan d'eau), le bois de Lorette au sud est (étang) et Notre Dame des Anges au sud

Figure 4: Niveau d'intérêt patrimonial des habitats (source : étude d'impact)

Concernant la faune, les enjeux sont estimés forts. Malgré le caractère très urbanisé du périmètre de la ZAC, les enjeux ornithologiques paraissent importants<sup>13</sup>. Les vieux arbres des parcs boisés de la zone d'étude (parc de la Mairie, bois de la Lorette et bois de Notre Dame des Anges) ainsi que les plans d'eau du bois de la Lorette et du parc de la mairie constituent des espaces à enjeux forts pour les chiroptères.

Une seule espèce d'amphibien, le Triton ponctué a été observé en périphérie ouest de la zone d'étude (périmètre de la ZAC) au sein du parc départemental de la Fosse Maussain mais pas au sein de la zone d'étude.

Concernant les insectes, l'enjeu le plus important de la zone d'étude concerne la friche située au nord. Elle concentre la plus grande diversité avec cinq espèces patrimoniales. L'absence de fauche y permet la présence constante de plantes à fleurs nectarifères dont se nourrissent les rhopalocères et les coléoptères floricoles. Elle permet aussi la présence de hautes herbes propices à la présence d'orthoptères et odonates. La friche au sud de la résidence Sévigné présente un intérêt moindre mais avec la présence d'une espèce patrimoniale non-observée sur le reste de la zone d'étude (voir p 181).

À noter aussi que le bois et étang de Lorette abritent un espace boisé de transition entre les noyaux de nature adjacents de la trame verte. Ils constituent un lieu de vie et de nourrissage d'espèces forestières protégées (oiseaux et chauves souris).

La thématique paysage est bien traitée et identifiée comme enjeu dans l'étude d'impact. La MRAe note que l'étude d'impact comporte une brève description du paysage actuel à l'échelle du site et de ses environs, illustrée de photographies prises au sein du site du projet.

13 Le chapitre intitulé « Patrimonialité et enjeu de conservation des habitats » (page 161) liste parmi les critères pris en compte la rareté de l'habitat à différentes échelles. Parmi ces échelles est cité par erreur le « bassin méditerranéen » ce qu'il conviendrait de rectifier.

Concernant le patrimoine bâti, le site est actuellement occupé par des bâtiments appartenant à deux copropriétés vouées à la démolition.

Un site classé au titre des monuments historiques se trouve dans le périmètre de la ZAC. Il s'agit des façades et toitures de l'ancien Château et de l'Orangerie.

De plus, le périmètre comprend deux sites inscrits : le site « Mairie et parc », inscrit le 2 octobre 1967 et le site de la Chapelle Notre Dame des Anges, inscrit le 30 mars 1942. Des aménagements paysagers de faibles ampleurs sont prévus au sein du parc de la mairie dans le cadre du projet.

### **3.4 Volet énergie (climat, qualité de l'air)**

L'étude d'impact évoque l'actuel approvisionnement des copropriétés de la ZAC par le réseau de chaleur de la ville exploité dans le cadre d'une délégation de service public.

La ville souhaite cesser l'approvisionnement en chaleur par ce réseau au motif que le prix facturé aux abonnés est de 110 euros par MWh soit 40 euros plus cher que la moyenne des réseaux de chaleur en Île-de-France ce qui accentue un fort taux d'endettement de familles déjà précaires (vivant à 45 % sous le seuil de pauvreté).

La partie relative à l'état initial de l'environnement du rapport a été enrichie de précisions issues de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables. À ce stade, l'étude se limite à lister les différentes technologies pouvant être employées dans le périmètre de la ZAC (en complément ou en remplacement du réseau de chaleur existant).

Elle ne présente pas d'analyse comparée (en termes de surfaces disponibles, impacts sur l'environnement dont le paysage) de la faisabilité de ces différentes options, ceci dans un contexte de choix du maintien ou non de l'exploitation du réseau de chaleur d'origine géothermique du quartier.

***La MRAe recommande d'approfondir l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables pour éclairer le choix du maintien ou non de l'exploitation du réseau de chaleur géothermique.***

### **3.5 L'accessibilité, les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air**

L'étude de circulation présentée dans l'étude d'impact est satisfaisante. Le site ne bénéficie pas actuellement d'une bonne desserte par les transports en commun. Il en découle une circulation automobile dense dont 65 à 80 % est liée à la circulation de transit.

Le site se localise dans un environnement sonore calme et avec peu d'émissions polluantes. L'état initial aborde la qualité de l'air en se basant, selon le type de polluant, sur les stations d'Air-parif de Tremblay en France et de Villemomble. Le rapport justifie l'exploitation des données de la station de Tremblay-en-France par le fait que cette station est éloignée « *des principales sources de pollution atmosphérique de proximité* » et qu'elle est de ce fait représentative d'un « *bruit de fond péri-urbain* ». La représentativité de la station de Villemomble n'est par contre pas justifiée.

## **4 L'analyse des impacts environnementaux**

### **4.1 Justification du projet retenu**

Le projet concerne un secteur identifié par le schéma directeur de la Région Île-de-France 2013-2030 (SDRIF), comme un quartier à densifier dans le secteur d'une future gare. Le projet répond à cet objectif avec un ratio démolition/construction en faveur de la construction.

Compte tenu de leur état de dégradation croissant, le nombre de démolitions prévu à hauteur de 890 logements en avril 2016, a été porté à 981 logements durant l'été 2016 puis à 1 240 logements à l'hiver 2017.

Le projet de renouvellement du centre urbain de Clichy-sous-Bois alors porté par la commune de Clichy-sous-Bois a fait l'objet en 2014 d'une première étude d'impact.

Le projet a ensuite été repris par une nouvelle maîtrise d'ouvrage, l'EPF IDF, en 2016. Le projet désormais proposé a pris en compte plusieurs enjeux écologiques mis en évidence dans la première étude d'impact. Ceci se traduit en particulier par une réduction de l'impact du projet sur les milieux naturels dans le secteur de la boucle de Sévigné où la continuité écologique est maintenue et où la surface herbacée et arbustive détruite a été réduite de 1,4 à 0,5 ha.

### **4.2 Les impacts du projet et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation de ces impacts proposées par le pétitionnaire**

Les impacts du projet sont bien traités dans l'ensemble, mais des précisions restent nécessaires notamment sur la pollution des sols, le risque de ruissellement, les zones humides, les milieux naturels et le paysage.

#### **4.2.1 La pollution du sol**

Compte tenu de l'usage futur du site et notamment des projets de centres de loisirs et d'écoles, le site doit être mis en conformité avec ces usages en se référant aux dispositions de la circulaire du 8 février 2007 relative aux recommandations sur l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeu et espaces verts attenants qui doivent être évités sur sols pollués).

L'étude d'impact actualisée indique que les dispositions de cette circulaire seront « suivies », mais ne justifie pas la localisation retenue des établissements sensibles ni l'absence de risque sanitaire pour leurs utilisateurs .

La MRAe note que le pétitionnaire a fait réaliser une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sur les sites concernés par des pollutions (voir état initial). Celle-ci conclut à un risque acceptable au regard des seuils admis pour les risques liés à l'inhalation. Dans son avis du 22 septembre 2017, l'autorité environnementale estimait que le temps d'exposition de 7 ans, retenu pour les enfants dans cette étude était insuffisant ; l'étude d'impact a été complétée en prenant en considération un temps d'exposition de 40 ans. Les conclusions de l'étude demeurent similaires.

De plus, les recommandations émises par l'autorité environnementale visant à couper les voies de transfert des polluants vers les humains et à garder la mémoire des pollutions actuelles ont été prises en compte avec la définition de mesures de réduction ad hoc (cf. page 330 de l'étude d'impact).

Il demeure toutefois une incertitude quant au devenir des terres excavées. Aussi sera-t-il nécessaire d'actualiser l'étude d'impact avec les analyses correspondantes dès que la destination des terres sera connue.

#### **4.2.2 Les risques naturels , l'eau et la gestion des ruissellements**

L'étude d'impact indique que le projet est susceptible de réduire les ruissellements produits car il va réduire la surface imperméabilisée de 3,2 ha en raison de l'augmentation des superficies dédiées aux espaces verts, celles-ci passant de 31 à 34,2 ha.

La MRAe note que cette réduction des surfaces imperméabilisées porte sur 3,8 % de l'emprise de la ZAC et qu'elle s'accompagne d'autres mesures complémentaires pour réduire les ruissellements. Le pétitionnaire propose en effet, en plus du maintien du bassin de rétention existant, des toitures végétalisées et des jardins de pleine terre.

La MRAe note avec intérêt que des solutions ont été recherchées pour réduire les rejets dans le réseau d'assainissement et également pour assurer une dépollution de ces eaux. Toutefois, la faisabilité de ces dispositifs doit être examinée dans l'étude d'impact et des éléments de justification du dimensionnement des dispositifs présentés sans attendre le dossier loi sur l'eau. Ainsi, dans la mesure où le projet prévoit aussi d'infiltrer de l'eau dans les sols, cette mesure doit être examinée au regard des capacités réelles d'infiltration. Il est notamment nécessaire de s'assurer que tout dommage sera évité sur les bâtis voisins en raison du phénomène de retrait gonflement des argiles.

La MRAe rappelle que, le projet étant susceptible d'infiltrer les eaux, et compte tenu de la surface du terrain supérieure à 1 ha, un dossier au titre de la loi sur l'eau est requis (article R.214-1 et suivants du code de l'environnement). Il devra traiter le cas échéant la préservation des zones humides qui seraient concernés par le projet.

Concernant les effets du projet sur les eaux souterraines, l'étude d'impact, en réponse à une remarque de l'autorité environnementale, précise désormais qu'aucun rabattement de nappe ne sera réalisé dans le cadre du projet de la ZAC.

Concernant les mouvements de terrain, l'étude d'impact indique que les risques liés au sous-sol seront pris en compte dans les dispositions constructives des différentes opérations de constructions de la ZAC. Des études géotechniques seront menées par une entreprise spécialisée pour les préciser.

#### **4.2.3 Le paysage, les milieux naturels (dont le réseau Natura 2000) et le patrimoine**

L'étude d'impact indique en page 414 que le projet sera conçu afin que le traitement architectural et paysager ne dénature pas la vue depuis les sites classés. Elle rappelle que l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis concernant l'implantation du projet dans le périmètre de protection de l'ancien Château et de l'Orangerie. Dans le rayon de protection de l'édifice classé toutes les modifications de l'aspect extérieur des bâtiments ou toute nouvelle construction seront examinées. L'objectif est de protéger la relation entre l'édifice et son environnement.

Il serait intéressant à ce titre de présenter dans l'étude d'impact une ébauche des covisibilités afin d'évaluer l'impact potentiel du projet.

L'étude d'impact indique (page 415) que le projet retenu jouit d'une meilleure intégration paysagère que les précédentes variantes, grâce notamment à l'intervention d'urbanistes-paysagistes, depuis 2015. Les bâtiments sont intégrés dans leur environnement. Des voies « douces » ainsi

que des allées arborées seront aménagées au sein du projet pour connecter les espaces, ce qui contribue à l'intégration paysagère de la ZAC. De plus, les volumes des installations projetées seront en adéquation avec les dimensions de l'espace public réaménagé. Le maillage écologique sera restauré de manière à être plus fonctionnel, liant les espaces verts qui structurent la zone (boucle verte). La MRAe note l'ajout d'illustrations de ces principes.

Concernant les effets du projet sur les milieux naturels, l'évaluation des impacts bruts sur la faune, la flore et les milieux naturels apparaît réaliste et les mesures proposées sont nombreuses et adaptées. Le projet ne nuira pas au maintien -dans un état de conservation favorable - des espèces concernées, au sein de leur aire de répartition naturelle sous réserve de la bonne application des mesures d'évitement et de réduction d'impact, d'encadrement écologique des travaux et de la réalisation des mesures d'accompagnement et de compensation.

Par ailleurs, la MRAe constate que les mesures « *suivi de chantier par un écologue* » (MA06) et « *Amélioration de la qualité écologique de l'espace végétalisé préservé sur la Boucle de Sévigné* » (MA07), ainsi que l'engagement du pétitionnaire de ne pas nuire aux espèces rares et protégées figurent désormais, et conformément aux recommandations précédentes de l'autorité environnementale, dans le corps de l'étude d'impact .

Le fait que les référencements de ces mesures varie d'une partie à l'autre de l'étude (par exemple la mesure MA03 de l'annexe devient la mesure MA07 dans le corps de l'étude) nuit à la lisibilité du dossier.

Mesure présentée comme de compensations des impacts sur la faune, la mise en place de toitures végétalisées est trop expérimentale (colonisation par les espèces, trop aléatoire) pour être considérée comme une compensation. Il s'agit plutôt d'une mesure d'accompagnement, dont les suivis (entomologique et ornithologique) permettront d'enrichir les retours d'expériences. Cette mesure ne saurait compenser une perte surfacique pour des habitats qui sont d'ailleurs différents de ceux recréés en toitures végétalisées.

Enfin, l'évaluation des impacts résiduels pose question car les tableaux de synthèse (p 461 et p 383) concluent à des impacts résiduels "modérés" pour certaines espèces alors que la page 138 conclut à l'absence d'impacts résiduels et donc à la non-nécessité de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de leur habitat (article L. 411-1 et suivants du code de l'environnement). Ces deux conclusions sont contradictoires

***La Mrae recommande de clarifier les conclusions de l'analyse des impacts du projet sur les espèces protégées et leurs habitats.***

#### *Etude d'incidences Natura 2000*

L'évaluation du risque d'incidences sur le réseau Natura 2000 conclut que « *au regard des mesures d'accompagnement, d'évitement, de réduction et de compensation présentée dans l'étude d'impact, le projet n'aura pas d'incidence* » sur la zone de protection spéciale (ZPS FR1112013) « Sites de Seine-Saint-Denis » qui comprend le parc de la Fosse Maussoin et la forêt régionale de Bondy. « *Dans ce cas, il est d'ores et déjà possible d'envisager que le projet aura une incidence négligeable sur les objectifs de conservation de cette ZPS. La réalisation d'une évaluation des incidences plus poussée n'est donc pas nécessaire pour ce site Natura 2000.* » .

Cette analyse sommaire mérite d'être davantage argumentée sur le fond. En effet cette conclusion semble en contradiction avec l'étude d'impact qui indique que le parc de la Fosse Maussoin dispose d'habitats favorables à la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*) et au Pic Mar (*Dendrocoptes medius*), espèces ayant motivé la désignation du site Natura 2000. Il est souligné que ces

espèces y sont ponctuellement observées (tableau p.172 de l'expertise), et que, du fait de sa position entre les deux secteurs boisés de la fosse Maussoin et le bois de Bondy, le site du projet joue un rôle important dans les échanges entre ces deux parties du site Natura 2000 (p 107 de l'expertise en annexe). Les boisements du Bois de Lorette et de Notre Dame des Anges « constituent une continuité boisée essentielle dans les échanges entre les différents réservoirs de biodiversité », dont la fonctionnalité doit être préservée.

Cette analyse doit de plus respecter, dans sa forme, les étapes définies à l'article R. 414-23 du code de l'environnement<sup>14</sup>.

**La MRAe recommande de mieux fonder les conclusions de l'étude des incidences du projet sur le réseau Natura 2000.**

#### **4.2.4 L'accessibilité, les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air**

Selon l'étude d'impact, le projet va améliorer l'accès au site par la création d'une nouvelle voie reliant le boulevard Gagarine à l'Allée Maurice Audin sur sa partie ouest. Les études menées sur le site concluent à une faible augmentation des trafics automobiles et des nuisances associées sur son environnement (bruit et air). L'arrivée prochaine du tramway et du métro va contribuer à réduire cette augmentation du trafic automobile.

L'étude d'impact mentionne la présence de canalisations de gaz sur la zone du projet. avec un rappel des servitudes à respecter auxquelles ont été ajoutées les références de textes réglementaires à respecter : l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2015 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz d'hydrocarbures et de produits chimiques.

#### **4.2.5 La phase chantier**

L'étude d'impact traite correctement la phase chantier. L'autorité environnementale recommandait, dans son avis du 22 septembre 2017, au regard de la démolition d'anciens bâtiments et de la gestion des déchets, de réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante (articles R 1334-19 et R 134-22 du code de la Santé publique pour les bâtiments construits avant le 1er juillet 1997) et susceptibles de contenir du plomb (pour les locaux d'habitation construits avant le 1er janvier 1949). L'étude d'impact a été complétée pour préciser que des diagnostics amiante et plomb seront réalisés (page 318).

Concernant la problématique des sols pollués dans la phase chantier le pétitionnaire prévoit des mesures afin d'éviter les pollutions en provenance des sols : du matériel contre les pollutions volatiles pour les personnes travaillant sur le chantier et la réalisation d'investigations complémentaires (en page 330). La MRAe suggère que ces mesures, qui sont prévues pour les opérations de démantèlement des anciennes installations, soient étendues aussi aux opérations d'excavation et prennent en compte les pollutions par le plomb en complément des pollutions volatiles. Toutes les dispositions doivent en effet être prises afin d'éviter les risques d'envol et d'inhalation de poussières.

- 14 - identification des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du projet,
- analyse des effets que le projet peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, (avant mesures d'évitement ou de réduction)
  - si le projet peut avoir des effets significatifs dommageables, sur l'état de conservation de ces habitats naturels et de ces espèces, exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables, (avant mesures éventuelles de compensation)
  - lorsque, malgré ces mesures, des effets significatifs dommageables subsistent description des solutions alternatives envisageables et des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables.

**La MRAe recommande de prendre en compte la provenance des matériaux de construction notamment en évitant l'utilisation de matériaux alluvionnaires en remblais et en privilégiant les matériaux d'autres origines, en particulier les matériaux recyclés.**

#### **4.2.6 Les effets cumulés**

L'étude d'impact mentionne les projets voisins devant se réaliser selon des calendriers proches et opérationnels jusqu'à 2020, à savoir le tramway T4, le TZen3 et la rénovation du centre-ville de Montfermeil ainsi que les opérations hors du programme de la ZAC sur les bâtiments Genette et Ronsard.

Les thématiques environnementales pertinentes ont été examinées avec des effets sur :

- la population en termes de cumul de nuisances sonores et visuelles liées aux travaux et aux trafics, émissions de particules ;
- sur la faune : dérangement par le bruit, destruction d'habitats et d'individus, altération des trames vertes en phase chantier ;
- les trafics (perturbations, embouteillages).

## **5 L'analyse du résumé non technique**

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. Le résumé de l'étude est synthétique et exhaustif résumant bien cette étude.

## **6 Analyse de la mise en compatibilité par DUP du PLU**

### **6.1 Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Clichy-sous-Bois**

Les adaptations du plan local d'urbanisme (PLU) de Clichy-sous-Bois rendues nécessaires par le projet de ZAC consistent notamment, sans apporter de modification à l'orientation d'aménagement et de programmation :

- à adapter le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :
  - en modifiant son texte : le gymnase, envisagé initialement à côté du collège Robert Doisneau, est désormais programmé sur l'emprise Caltot
  - en modifiant la carte de l'axe 1 du PADD : la polarité commerciale située au nord du parc de la Mairie est supprimée ; celle au niveau du centre commercial du Chêne oint est alors déplacée au niveau des deux futures stations du T4
  - en modifiant la carte de l'axe 2 du PADD en déplaçant le gymnase précité ainsi que la voie nouvelle nord / sud permettant de relier l'allée Maurice Audin à l'avenue de Sévigné
  - en modifiant la carte de l'axe 3 du PADD : l'espace boisé protégé de la Lorette est réduit au sud pour permettre la création d'un front bâti le long de la voie nouvelle du tramway
- à réduire l'espace boisé classé précité sur le plan de zonage (règlement graphique) ;
- à créer un secteur « UR3 » au sein de la zone UR regroupant les emprises concernées par le projet (classés actuellement en « UA » « UB » ou « UR1 »), assorti d'un règlement dont les principales dispositions sont :
  - emprise au sol des constructions non réglementée<sup>15</sup> ;
  - hauteur maximale des constructions à 21,5 mètres en R+5 (sauf à certaines intersec-

15 Le coefficient d'emprise au sol maximum en zone UR est de 60%. Une disposition particulière sur les zones UR3 est introduite pour prendre en compte le fait qu'une grande partie du stationnement résidentiel s'inscrira dans des parkings en ouvrage semi-enterrés ou enterrés.

- tions de voies : 24,5 mètres en R+6) ;
  - précisions sur la géométrie des places de stationnement ;
  - 20% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts (comme dans le reste de la zone UR). Les espaces verts peuvent toutefois être aménagés en jardins privés Sauf en cas de changement de destination (exception qui n'est pas expliquée) , les deux tiers des espaces verts exigés doivent être réalisés :
    - en pleine terre ;
    - et/ou sur dalle (d'une profondeur d'un minimum de 0,70 m)
    - et/ou en toitures végétalisées (d'une profondeur d'un minimum de 0,30 m) ou « projet innovant de végétalisation ».
- Les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions peuvent être pris en compte sous réserve de ne pas être situés sous un surplomb.<sup>16</sup>.

Le détail de ces modifications est exposé dans la pièce A8 du dossier communiqué à la MRAe.

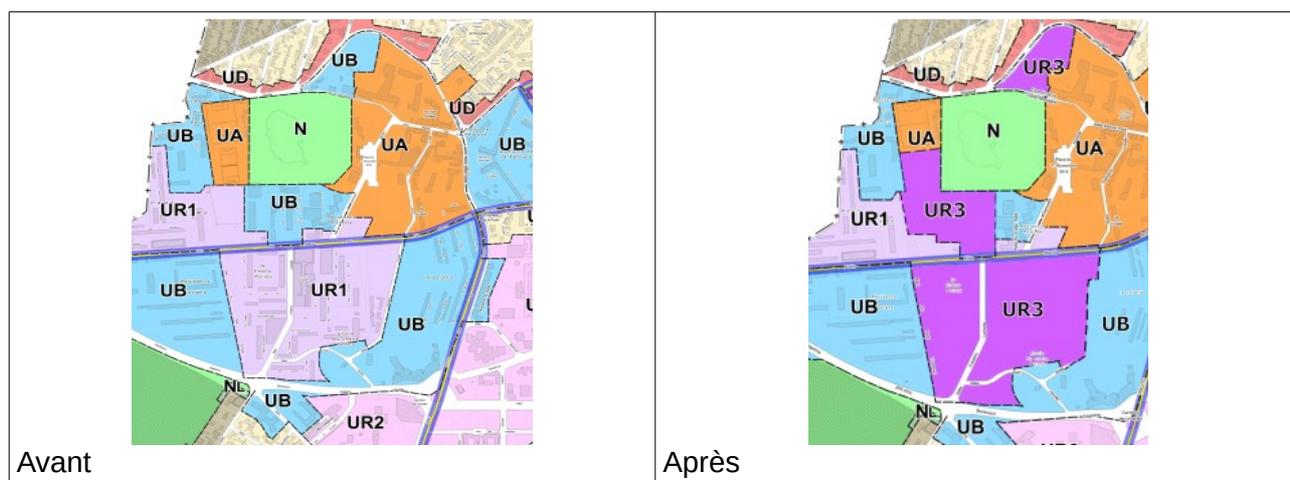


Figure 5: Modification du plan de zonage (source : étude d'impact)

Sans que cela ne soit explicité dans le dossier, la MRAe constate qu'un espace boisé classé (EBC) est réduit au droit de Notre-Dame-des-Anges (cf. Illustrations 1 et 2 ci-après – le secteur visé par cette observation se trouve immédiatement à l'ouest du bâtiment repéré par la lettre « B »), ce qui nécessite soit une rectification du plan de zonage s'il s'agit d'une erreur matérielle, soit une justification sur le besoin de supprimer cette protection et un complément à l'analyse des incidences.

16 Dans le reste de la zone UR, les deux tiers des espaces verts doivent être collectifs à l'immeuble, de plein terre et d'un seul tenant. Cette règle n'est pas compatible avec le projet d'aménagement qui favorise l'utilisation de parkings enterrés ou semi-enterrés. Néanmoins, le projet permet d'offrir des cœurs d'îlots paysagers sur dalle (principalement de couverture de parkings), collectifs et/ou privés.

## Légende :

 Espaces boisés classés

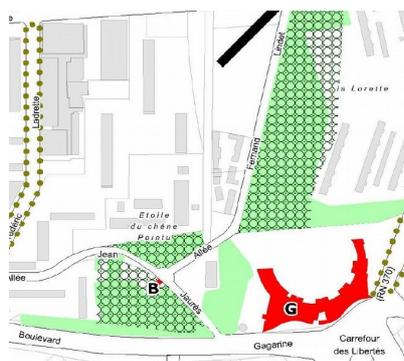


Illustration 1: Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

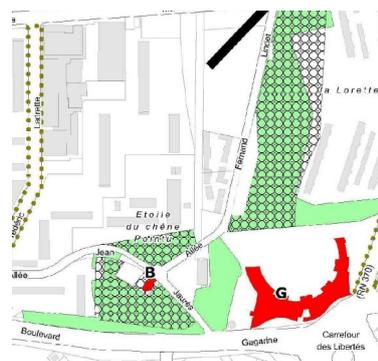


Illustration 2: Extrait du plan de zonage du projet de PLU mis en compatibilité

## 6.2 Analyse de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

### 6.2.1 Contenu du rapport sur les incidences environnementales du PLU mis en compatibilité

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Clichy-sous-Bois est traitée aux pages 503 à 544 de la pièce A9 (étude d'impact)<sup>17</sup>. Elle respecte les exigences réglementaires mentionnées ci-dessus (le résumé non technique a été inséré au résumé non technique de l'étude d'impact, en partie 1 de la même pièce du rapport).

Elle procède, en structurant les analyses par thématique de l'environnement, à l'étude de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, à une description de l'état initial de l'environnement et à une analyse des effets du PLU mis en compatibilité sur l'environnement et la santé humaine.

### 6.2.2 Articulation avec les documents de rang supérieur

La MRAe note que l'articulation du PLU mis en compatibilité avec les autres planifications est présentée pour plusieurs documents de rang supérieur, mais pas pour le SDRIF, avec lequel le PLU, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, doit être compatible en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme. Cette articulation doit être présentée dans ce paragraphe.

**La MRAe recommande de présenter l'articulation avec le SDRIF du PLU mis en compatibilité.**

### 6.2.3 État initial de l'environnement et analyse des incidences

Comme les adaptations introduites par la procédure ne concernent que le périmètre de la ZAC, avec principalement la création d'un secteur spécifique UR3, la MRAe considère que l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de l'étude d'impact du projet répond aux prescriptions du

<sup>17</sup> Il conviendra de corriger la référence à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme (page 515), qui ne concerne que les documents d'urbanisme qui ne comportent pas de rapport de présentation. Or, les plans locaux d'urbanisme comportent un rapport de présentation en application de l'article L.151-2 de ce même code.

code de l'urbanisme pour la procédure de mise en compatibilité du PLU .

Concernant les incidences de la mise en compatibilité, la MRAe note que l'analyse porte à juste titre sur les effets de ce que permet la mise en œuvre des nouvelles dispositions du PLU (et pas seulement sur les effets du projet de ZAC dans ses caractéristiques actuelles).

Par exemple, l'effet de l'accroissement des hauteurs des constructions permises en zone UR3 par rapport aux règles actuellement en vigueur est analysé. Le fait que les constructions existantes comportent déjà 10 à 11 étages (contre 5 à 6 dans le projet de mise en compatibilité de PLU), motive la conclusion d'absence d'incidence importante sur le paysage.

Le tableau de la page 540, qui liste les effets des adaptations du PLU, mentionne « *un effet positif sur le cadre de vie en favorisant une végétalisation plus importante* ». Or en l'état, le projet de PLU mis en compatibilité ne prévoit pas un % d'espaces verts supérieur dans le secteur UR3 que dans le reste de la zone (20%), ces espaces pourront être réalisés sur dalle ou en toiture et pourront être d'un usage privatif, ce qui est susceptible d'avoir un impact moins favorable que le règlement du reste de la zone UR sur le cadre de vie et sur le phénomène d'îlot de chaleur.

***La MRAe recommande d'analyser l'effet des nouvelles dispositions relatives aux espaces verts dans le secteur UR3 sur le cadre de vie offert par le quartier et sur les phénomènes d'îlot de chaleur.***

## **7 Information, consultation et participation du public**

Le présent avis doit 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 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

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

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
son président délégué,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', is written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah