



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 03/10/2024 / ___ / ___

Dossier complet le : 29/10/2024 / ___ / ___

N° d'enregistrement : F01124P0195

1 Intitulé du projet

CLICHY - ÎLOT SELLIER

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION

Raison sociale

N° SIRET

4 4 1 0 5 2 7 3 5 0 0 4 6 7

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

MILARET

Prénom(s)

Julie

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

| N° de catégorie et sous-catégorie | Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.) |
|---|--|
| 39.a) Travaux et construction qui créent une surface de plancher > 10 000m ² | Le projet prévoit la création d'une surface de plancher d'environ 21 000 m ² . |

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet prévoit la réalisation d'une opération immobilière de programmation mixte à Clichy (92), développée en réponse à l'appel à projet de la commune sur l'îlot Sellier. Il fait partie d'une opération de requalification urbaine et sociale du quartier Belfort-Sanzillon.

Le foncier est composé de la parcelle section U numéro 204. Cette parcelle est divisée en différents lots de copropriété, notamment deux bâtiments appartenant au bailleur social « Hauts-de-Seine Habitat ».

En amont des travaux de construction, Hauts-de-Seine habitat mène actuellement la démolition des constructions existantes sur la parcelle. La démolition du plus petit des deux bâtiments a été achevée en 2023. Un Permis de Démolir (n° PD 092 024 23 D 0007) concernant le bâtiment principal été obtenu en date du 27 novembre 2023 et purgé de tout recours, et les travaux de désamiantage ont débutés. Ces travaux devraient s'achever à fin 2025.

Le nouvel ensemble immobilier sera composé de trois bâtiments ayant un programme mixte comprenant :

- 210 logements en accession libre de 13 566 m² SDP ;
- 80 logements sociaux de 5 161 m² SDP ;
- 800 m² SDP de Bureaux
- 1 486 m² SDP de commerce

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour but de remplacer les 2 bâtiments de logements et les 2 zones de stationnement aérien par un ensemble immobilier de 3 bâtiments neufs, 2 parkings souterrains et des aménagements paysagers.

La future programmation a pour but de donner un nouveau souffle à « l'Îlot Sellier ». Afin d'insuffler cette nouvelle dynamique, le projet développera plusieurs points :

- Ouverture du cœur d'îlot sur l'extérieur grâce à de nouvelles connexions, la trame végétale et piétonne faisant le lien avec les avoisinants (par exemple le parc Mozart) ;
- Animation des toitures en les rendant accessibles ou en les végétalisant ;
- Programmation mixte proposant une offre de commerce de proximité et une offre résidentiel inclusive mélangeant accession libre et logements sociaux ;
- Composition architecturale proposant des volumes variés s'intégrant au tissu urbain existant.

En termes d'objectifs environnementaux, le projet vise d'atteindre le seuil 2025 de la RE2020 et du label NF Habitat HQE avec le profil Très Performant (6*).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le chantier comprend la construction de 3 bâtiments neufs avec jusqu'à deux niveaux de sous-sols . Il s'agit d'un chantier de construction d'immeubles en contexte urbain. Il suivra les étapes classiques de la phase de travaux (démolitions, terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments ...). Pour réaliser les travaux, il est prévu la mise en place de trois grues.

Le chantier de construction est prévu de démarrer début 2026 avec une durée prévisionnelle de 28 mois.

Le projet faisant l'objet de procédures de certifications environnementales, une charte « Chantier Propre » sera établie et mise en œuvre.

Le plus petit des bâtiments initialement présents sur le site étant déjà démoli, Hauts-de-Seine Habitat mène actuellement les travaux de démolition du bâtiment restant, incluant le désamiantage, le curage et le dévoiement d'une sous-station de chauffage. Ces travaux s'étaleront jusqu'à décembre 2025. Le Permis de Démolir correspondant (n° PD 092 024 23 D 0007) a été obtenu en date du 27 novembre 2023 et purgé de tout recours. Hauts-de-Seine Habitat a confirmé que les études nécessaires sont en cours (Diagnostic PEMD, amiante, plomb), qu'une charte chantier propre sera mise en place, et que d'autres études préalables seront réalisées par l'entreprise des travaux, notamment un bilan carbone des démolitions.

Suite à la phase de démolition portée par Hauts-de-Seine Habitat, BNP PARIBAS IMMOBILIER réalisera la mise en conformité du site (retrait des enrobés restants, abattage des arbres dont l'état de santé ou la localisation ne permet pas d'être conservé dans le projet) avant de lancer les travaux de construction.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

L'ensemble immobilier sera divisé en 3 bâtiments distincts, s'élevant du R+3 au R+8+Attique, accueillant des logements des bureaux et des commerces.

Le site sera accessible en voiture depuis les rues Madame de Sanzillon et Georges Boisseau. Il dispose par ailleurs d'une bonne accessibilité en transports en communs grâce à plusieurs lignes de bus et de la station Saint Ouen (M14, RER C) située à 500m.

En matière de stationnement, 237 emplacements privés sont prévus, dont 20 pour les commerces et 9 pour les bureaux, conformément au PLU. Il est prévu la création de deux parkings en sous-sol, dont un possédant deux niveaux d'infrastructure. Les circulations douces seront favorisées grâce à la création d'environ 450 places stationnement dédiés aux vélos en RDC .

L'opération sera raccordée aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électrique, télécom, gaz ...) desservant la zone. La gestion des eaux pluviales sera faite en accord avec les prescriptions du PLU. Les espaces verts prévus, dont des bassins de rétention et des toitures végétalisées, contribueront à la gestion des eaux pluviales.

Le projet dans son ensemble est soumis à la RE 2020 avec l'objectif d'atteindre le seuil 2025 du label NF Habitat HQE avec le profil Très Performant (6*). Il est également prévu le raccordement au réseau de chaleur existant de la commune de Clichy.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

i La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Pour la phase de démolition en cours portée par Hauts-de-Seine Habitat, un Permis de Démolir (n° PD 092 024 23 D 0007) a été obtenu en date du 27 novembre 2023 et purgé de tout recours.

Pour la phase de construction portée par BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION, un permis de construire (PC) valant division parcellaire et exploitation commerciale devra être déposé et obtenu.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

| Grandeurs caractéristiques du projet | Valeurs |
|---|-----------------------------------|
| Surface de plancher des logements accession libre / logements sociaux | 13 566 / 5 161 m ² SDP |
| Surface de plancher des bureaux / commerces | 800 / 1 486 m ² SDP |
| Emprise au sol des bâtiments + aménagements | 8 750 m ² |
| Niveaux de superstructures / infrastructures | R+3 à R+8+attique / R-1 à R-2 |
| Nombre de places de stationnement (uniquement privé) | 237 |

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 1-13 Voie : Rue Georges Boisseau

Lieu-dit :

Localité : Clichy-la-Garenne

Code postal : 9 2 1 1 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 0 2 ° 1 9 , 0 4 " E Lat. : 4 8 ° 5 4 , 1 1 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU de Clichy (92) - Zone UE (compositions urbaines d'ensemble)

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

| Le projet se situe-t-il : | Oui | Non | Lequel/Laquelle ? |
|--|--------------------------|-------------------------------------|---|
| Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 3,9 km de la bordure sud-ouest du périmètre du projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type II n° 110001696 : "Bois de Boulogne". La ZNIEFF de type I n°1100020422 "Vieux boisements et îlots de vieillissement du bois de Boulogne" est située à 4,2 km de la bordure sud-ouest du périmètre du projet. |
| En zone de montagne ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | La zone la plus proche couverte par un arrêté protection de biotope est située à 9,6 km au sud-est du projet. Il s'agit du "Glacis du Fort de Noisy le Sec" référencé n°FR3800418. |
| Sur le territoire d'une commune littorale ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| Le projet se situe-t-il : | Oui | Non | Lequel/Laquelle ? |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine a approuvé sur la période 2022-2026 le projet de PPBE 3ème échéance qui établit, à l'issue d'une phase diagnostique, un plan d'action. Selon la carte des zones exposées à bruit du PPBE, la zone d'étude est impactée par les nuisances liées au trafic routier issu notamment du boulevard Victor Hugo adjacent au sud. |
| Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le site se trouve dans la zone tampon de deux monuments historiques (AC1) : • La Maison du Peuple, monument classé en 1983, situé à environ 160 m au sud-ouest ; • L'Entrepôt du Printemps, monument inscrit en 1991, situé à environ 300 m au nord-ouest. |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | D'après la carte des enveloppes d'alerte "zones humides" de la DRIEAT, le site de projet n'est pas concerné par une enveloppe d'alerte zone humide, la plus proche étant à environ 900 m au nord-ouest. |
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La commune de Clichy est concernée par le PPRI de la Seine. Le site ne s'implante pas dans un secteur inondable d'après le zonage réglementaire du PPRI. Aucun PPRT n'a été prescrit ou approuvé. |
| Si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le PPRI de la Seine a été approuvé le 9 janvier 2004. |
| Dans un site ou sur des sols pollués ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le site est recensé CASIAS (n°IDF9206733) pour les activités de blanchisserie exploitées par divers exploitants au 123 boulevard Victor Hugo de 1970 à 2005. Par contre, le site n'est pas répertorié SIS ou BASOL. Afin d'évaluer l'état des sols et d'identifier d'éventuelles pollutions liées à ces activités passées, des investigations seront menées dans le cadre du projet. En fonction des résultats obtenus, des mesures adaptées pourront être mises en œuvre, si nécessaires. |
| Dans une zone de répartition des eaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien. |
| Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection AEP. |
| Dans un site inscrit ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site inscrit le plus proche est l'Ensemble urbain à Paris situé à environ 250 m au sud du projet. |

| Le projet se situe-t-il dans ou à proximité : | Oui | Non | Lequel et à quelle distance ? |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--|
| D'un site Natura 2000 ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site n°FR1112013 "Sites de Seine Saint Denis" possède plusieurs entités dont les plus proches sont situées 4,8 km et à 6,3 km au nord et nord-est de l'emprise du projet. Aucune autre zone NATURA 2000 n'est située dans un rayon de 8 km autour du secteur d'étude. Pour plus de détail, se référer à l'annexe obligatoire n°7. |
| D'un site classé ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site classé le plus proche se situe à environ 1,8 km au sud-est du site. Il s'agit de la "Cité des Fusains" située dans le 18ème arrondissement de Paris. |

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Ressources | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Aucun prélèvement d'eau dans la nappe ou en Seine n'est prévu en phase définitive (hors eaux d'exhaure, cf. encadré suivant). |
| | Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ce projet prévoit la réalisation de 1 à 2 niveaux de sous-sols. Le niveau de nappe attendu est entre 22 et 24 m NGF (soit entre 9 et 11 m de profondeur). Le projet est donc susceptible d'interférer avec la nappe, notamment en phase chantier, en cas de crues. Une étude NPHE est prévue pour caractériser plus précisément les fluctuations de la nappe. En fonction des résultats, une étude pourra être réalisée pour évaluer les débits éventuels à pomper, le cas échéant . |
| | Est-il excédentaire en matériaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Des déchets provenant de l'opération de démolition portée par Haut-de-Seine habitat sont à prévoir. Les diagnostics amiante plomb et PEMD sont en cours. En phase construction, les terres excavées seront valorisées sur site autant que possible (études de réemploi prévues), les surplus étant évacués vers des filières adaptées après les études nécessaires. |
| | Est-il déficitaire en matériaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La réalisation du projet nécessitera l'apport des matériaux de construction. |
| | Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Comme indiqué ci-dessus, un réemploi de matériaux est envisagé (en fonction des études à venir), ce qui pourra réduire les besoins en matériaux neufs. |

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Ressources | Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet comportera des besoins supplémentaires en eau potable et en assainissement d'eaux usées principalement liés à la création des logements. Il convient de noter que le nombre de logements sera réduit par rapport aux anciens bâtiments (290 au lieu de 327). L'opération sera raccordée aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électrique, télécom, gaz ...) desservant la zone. La gestion des eaux pluviales sera faite en accord avec les prescriptions du PLU. |
| Milieu naturel | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Localisé en milieu urbain, le site est déjà largement artificialisé. Le bâtiment à démolir étant entièrement clos (menuiseries fermées), il ne présente aucune ouverture permettant d'accueillir des espèces d'avifaune ou de chiroptères. Quelques arbres pourront être abattus dans le cadre du projet en fonction de leur état de santé (étude en cours) ou leur localisation. Un prédiagnostic écologique sera réalisé afin d'évaluer les enjeux de la faune et de la flore au droit du site et définir les mesures à suivre. |
| | Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site NATURA 2000 le plus proche est celui de la ZPS "Sites de Seine Saint Denis" (FR1112013), située à 4,8 km au Nord du site du projet. Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive "Oiseaux" fréquentent cette zone naturelle. La parcelle du projet étant urbanisée et les espaces verts existants n'étant pas favorables aux espèces citées dans la directive (diversité d'habitats et zones humides), le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou une espèce visée par la zone N2000. Pour plus de détail, se référer à l'annexe obligatoire n°7. |
| | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | La totalité du projet sera réalisée sur l'emprise urbanisée existante. Aucun espace naturel, agricole ou forestier ne sera consommé pour le projet. En revanche, le projet prévoit la création d'environ 4000 m ² d'espaces verts en pleine terre, et contribuera à la désimperméabilisation d'une partie des surfaces enrobées. |
| Risques | Est-il concerné par des risques technologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site ne présente aucun risque technologique particulier lié à la présence d'établissements industriels ou de canalisations de transport de matières dangereuses. |
| | Est-il concerné par des risques naturels ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | D'après la base de données Géorisques, le site s'implante dans une zone potentiellement sujette à inondation par débordement de nappe. Une étude NPHE est prévue pour caractériser plus précisément les fluctuations de la nappe. Par contre, le terrain se situe hors du zonage réglementaire du PPRI de la Seine. |
| | Engendre-t-il des risques sanitaires ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet ne sera pas à l'origine de risques sanitaires ni de pollutions. |
| | Est-il concerné par des risques sanitaires ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Comme indiqué précédemment, le site est recensé CASIAS. Les études de pollutions qui seront menées permettront d'évaluer les conditions sanitaires du site et les mesures nécessaires. |

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Nuisances | Engendre-t-il des déplacements/des trafics ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet prévoit la réalisation de 237 places de stationnement. Au vu de la proximité des transports en commun (station St-Ouen de la ligne 14 à env. 500 m), un report modal important vers ces derniers est attendu et le trafic routier généré sera réduit. A noter que les parkings aériens actuellement présents seront remplacés par des parkings souterrains, limitant les nuisances associées. La mobilité active sera favorisée par la mise en place de locaux vélo (environ 450 places) spacieux et accessibles en RDC . |
| | Est-il source de bruit ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet ne générera pas de gêne sonore particulière. En phase chantier, des dispositions seront prises pour limiter les nuisances sonores et respecter la réglementation en vigueur. |
| | Est-il concerné par des nuisances sonores ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le site est concerné par les nuisances sonores routières, notamment liées au Bd Victor Hugo d'après le PPBE. Les façades seront isolées conformément à la réglementation applicable. |
| | Engendre-t-il des odeurs ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Au vu des activités prévues en phase définitive, le projet ne sera pas source de pollutions olfactives. |
| | Est-il concerné par des nuisances olfactives ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | La situation du projet l'expose aux nuisances olfactives liées aux trafics des voies routières adjacentes. Des systèmes efficaces de ventilation seront posés à l'intérieur des bâtiments. |
| | Engendre-t-il des vibrations ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Est-il concerné par des vibrations ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | Engendre-t-il des émissions lumineuses ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | L'augmentation des émissions lumineuses due aux bâtiments projetés devrait être négligeable par rapport au contexte actuel, densément urbanisé. |
| | Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet s'inscrit dans un quartier urbanisé. Les voiries avoisinantes ainsi que les habitations sont génératrices d'émissions lumineuses. |
| | Émissions | Engendre-t-il des rejets dans l'air ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Engendre-t-il des rejets liquides ? | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Les surfaces végétalisées, dont des toitures végétalisées et des bassins d'infiltration, permettront de limiter le rejet des eaux pluviales au réseau. Une étude de gestion des eaux pluviales est prévue. |
| Si oui, dans quel milieu ? | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Émissions | Engendre-t-il des effluents ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet ne générera aucun rejet direct au milieu naturel. Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement qui dessert la ville. Une convention de rejet devra être établie avec le gestionnaire du réseau. |
| | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En phase chantier, les déchets de démolition et les déblais inertes / non inertes / dangereux seront évacués vers des filières adéquates. Les études préalables à la démolition sont en cours (diagnostic PEMD, amiante, plomb). En phase d'exploitation, des locaux dédiés au stockage des déchets facilement accessibles et largement dimensionnés seront mis en place. La collecte des déchets sera gérée par la commune. |
| Patrimoine/Cadre de vie/Population | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bien que le projet soit situé dans la zone de tampon de deux monuments historiques, la covisibilité n'est pas évidente, les sites étant séparés par plusieurs rues et bâtiments. Toutefois, un échange avec l'ABF est prévu, et le projet intégrera ses recommandations. |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site conservera un usage futur de quartier à dominante de logements/commerces. |

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Dans le quartier Belfort-Sanzillon, les projets suivants ont été notés après échanges avec la ville: un projet de 30 logements sis 157 bd Victor Hugo (en cours, livraison en début 2025), un projet de 107 logements sis 140/144 Bd Victor Hugo (livraison 2026), et un projet de 273 logements sis 1 rue Mozart (livraison 2027/2028). Le dernier a fait l'objet d'une décision de dispense d'étude d'impact n°driat-scdd-2022-229.

Quelques effets négatifs cumulés en phase chantier sont prévus, notamment la circulation de véhicules et engins, et les nuisances liées au trafic (sonores, émissions dans l'air, poussières). En phase d'exploitation, les impacts cumulés concerneront l'augmentation du trafic routier local (réduit par les transports en commun), la production de rejets d'eaux usées, et l'augmentation des besoins en énergie, eau potable, etc. Cependant, ces projets participent à la revitalisation du tissu urbain et répondent aux besoins du secteur en logements et en mixité fonctionnelle.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

- Travaux de démolition et de construction: Les études nécessaires sont en cours (diagnostics PEMD, amiante, plomb) ou prévues (géotechnique, bilan carbone...), et une charte chantier propre sera mise en place pour chacune des phases. La démolition du bâtiment est programmée en été 2025 hors période scolaire.
- Gestion des eaux pluviales : Une étude hydraulique avec des essais d'infiltration sera menée pour concevoir et dimensionner des ouvrages adéquats, dont toitures végétalisées, bassins infiltrant...
- Hydrogéologie : Une étude NPHE sera menée pour définir le potentiel recoupement de la nappe et évaluer le débit d'exhaure en phase chantier.
- Pollution : Des investigations du sol sont prévues pour mesurer les teneurs en pollution, évaluer les risques sanitaires et définir les mesures à mettre en œuvre.
- Acoustique : Une étude acoustique sera menée pour définir l'isolement nécessaire afin de réduire les impacts sonores de la circulation routière en respect des réglementations en vigueur.
- Efficacité énergétique : Le projet sera raccordé au RCU existant, qui comprend actuellement un taux d'énergies renouvelables de 32.8% (augmentation sensible prévue prochainement selon le gestionnaire et la collectivité). A défaut, une variante avec des PAC air/eau collectives est envisagée pour atteindre les seuils 2025 du RE2020.
- Réduction de l'empreinte carbone : Une analyse de cycle de vie (ACV) sera réalisée sur chaque bâtiment. Un calcul pré-ACV a été mené pour concevoir des solutions constructives, dont du béton bas-carbone, des toitures végétalisées, du réemploi de matériaux, ainsi que la promotion de la mobilité active sont envisagées.
- Biodiversité : Un pré-diagnostic écologique sera réalisé pour évaluer les enjeux de la faune et de la flore. Le projet augmentera les espaces verts et les surfaces en pleine terre grâce aux aménagements paysagers prévus.
- Adaptation au changement climatique : Une conception bioclimatique des bâtiments sera travaillée, en parallèle à la désimperméabilisation d'une partie du site et la création d'aménagements paysagers pour lutter contre les ICU.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet se situe dans une zone urbanisée et contribue à la requalification d'un secteur qui ne présente pas de contraintes majeures. Il aboutira à une opération bien intégrée dans son contexte, et aura des impacts positifs, notamment l'amélioration du parc immobilier avec des bâtiments neufs performants sur le plan énergétique et environnemental, ainsi qu'un accroissement des espaces végétalisés par rapport à l'existant. Les études prévues (PEMD, carbone, géotechnique, hydrogéologique, pollution, hydraulique, écologique, acoustique..) permettront de prendre en compte les enjeux potentiels et de prévoir des mesures adaptées en phases de construction et d'exploitation. Les impacts seront également maîtrisés grâce à l'intégration d'un bureau d'études environnemental dans la conception du projet et aux labels et certifications visés (NF HQE Habitat 6*, RE2020 seuil 2025, etc.). A la vue de ces éléments, il ne nous apparaît pas nécessaire de procéder à la réalisation d'une étude d'impact.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

| Objet | | |
|-------|--|-------------------------------------|
| 1 | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas. | <input type="checkbox"/> |
| 3 | Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe). | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5 | Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6 | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7 | Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets. | <input checked="" type="checkbox"/> |

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

 Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

| Objet | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 1 | Annexe Volontaire n° 1 : Note de compréhension du site et de ses enjeux | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Annexe Volontaire n°2 : Carnet des plans | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | | <input type="checkbox"/> |
| 4 | | <input type="checkbox"/> |
| 5 | | <input type="checkbox"/> |

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom MILARET

Prénom Julie

Qualité du signataire Directrice centrale

À Boulogne-Billancourt

Fait le 03 / 10 / 2024



Signature du (des) demandeur(s)



BNP PARIBAS IMMOBILIER PÔLE PROMOTION

CLICHY - ÎLOT SELLIER,
Parcelle 0U / 204, Clichy (92)

Demande d'examen au cas par cas

Rapport des Annexes

Réf : IF1600098 / 1109771-02

HIHA / FGO / DN

29/10/2024



GINGER BURGEAP Région Ile-de-France (Issy-Les-Moulineaux) • 143, avenue de Verdun
92442 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél : 01.46.10.25.70 • burgeap.paris@groupeginger.com



BNP PARIBAS IMMOBILIER PÔLE PROMOTION

CLICHY - ÎLOT SELLIER, Parcelle 0U / 204, Clichy (92)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

| Objet de l'indice | Date | Indice | Rédaction Nom / signature | Vérification Nom / signature | Validation Nom / signature |
|-------------------|------------|--------|---|---|--|
| Rapport | 02/10/2024 | 01 | H. HASSAN  | F. GONDARD MARY  | D. NEUBAUER  |
| Rapport | 29/10/2024 | 02 | H. HASSAN  | | |

| | |
|--|------------------------------|
| Numéro de projet / de rapport : | Réf : IF1600098 / 1109771-02 |
| Num. du site d'intervention (GMP) : | 10837 |
| Domaine technique : | 16_1 |

SOMMAIRE

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Introduction | 4 |
| 1.1 | Le contexte réglementaire..... | 4 |
| 1.2 | Le projet | 4 |
| 1.3 | Présentation du document | 6 |
| 2. | Annexes obligatoires..... | 7 |
| 2.1 | Annexe Obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage... 7 | 7 |
| 2.2 | Annexe Obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas | 7 |
| 2.3 | Annexe Obligatoire n°3 : Plan de situation du projet | 8 |
| 2.4 | Annexe Obligatoire n°4 : Photographies de la zone d'implantation | 9 |
| 2.5 | Annexe Obligatoire n°5 : Présentation et plans du projet | 17 |
| 2.5.1 | Contexte du projet..... | 17 |
| 2.5.2 | Programme du projet | 18 |
| 2.5.3 | Intention urbaines et architecturales | 29 |
| 2.5.4 | Démarches environnementales..... | 29 |
| 2.5.5 | Planning du projet | 29 |
| 2.5.6 | Travaux en phase chantier..... | 30 |
| 2.6 | Annexe Obligatoire n°6 : Présentation des abords du site..... | 31 |
| 2.7 | Annexe Obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 » | 33 |
| 3. | Annexes volontaires | 35 |
| 3.1 | Annexe Volontaire n°1 : Note de compréhension du site et de ses enjeux ... 36 | 36 |
| 3.2 | Annexe Volontaire n°2 : Carnet des plans..... | 37 |

TABLEAUX

| | |
|---|---|
| Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement | 5 |
|---|---|

FIGURES

| | |
|---|----|
| Figure 1 : Plan de situation au 1/25 000 du site d'étude | 8 |
| Figure 2 : Localisation des prises de vue | 9 |
| Figure 3 : Parcelles cadastrales concernées par le projet | 18 |
| Figure 4 : Plan masse..... | 19 |
| Figure 5 : Plan RDC, lot 1..... | 20 |
| Figure 6 : Plan étage courant, lot 1 | 21 |
| Figure 7 : Plan attique, lot 1..... | 22 |
| Figure 8 : Plan RDC, lot 2..... | 23 |
| Figure 9 : Plan étage courant, lot 2 | 24 |
| Figure 10 : Plan attique, lot 2..... | 25 |
| Figure 11 : Plan étage courant, lot 3 | 26 |
| Figure 12 : Plan attique, lot 3..... | 27 |
| Figure 13 : Coupe, rue Georges Boisseau | 28 |
| Figure 14 : Plan des abords du site du projet..... | 32 |
| Figure 15 : Plan de situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 » | 34 |

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016).
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette réforme a eu pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement (cf. Tableau 1).

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

1.2 Le projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de construction de logements, bureaux et commerces à Clichy (92).

A la suite des démolitions actuellement en cours sur site portées par Hauts-de-Seine Habitat, le projet de BNP PARIBAS IMMOBILIER prévoit le développement d'une surface de plancher totale d'environ 21 000 m². Il comprend la création de 237 places de parking destinée aux futurs résidents et usagers.

Au regard de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement, le projet est donc concerné par **la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2** du code de l'environnement, dont un extrait est présenté ci-après.

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement

| CATÉGORIES de projets | PROJETS soumis à évaluation environnementale | PROJETS soumis à examen au cas par cas |
|---|--|---|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement | a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> • Les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; • Les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; Les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable. | a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 10 000 m ² . Le projet prévoit la création d'un programme supérieur à 10 000m² de SDP (environ 21 000 m²) |
| | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha. | |
| | c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> • Les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; • Les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; • Les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable. | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (...) ou l'emprise au sol (...) est supérieure ou égale à 10 000 m ² . |

La SDP globale du projet se situe au-dessus du seuil de 10 000 m². **Le projet est donc soumis à la procédure de demande d'examen au cas par cas** (rubrique n°39a).

Le projet n'est pas soumis à la rubrique n°41 relative aux stationnements ouverts au public, car les places de stationnement prévues seront exclusivement à usage des résidents du site ou des employés des activités tertiaires.

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT), donnant lieu à une décision d'autorisation ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question. Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires à partir de la réception d'un dossier de demande complet.

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires mentionnées précédemment, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe obligatoire n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'annexe obligatoire n°2 n'est pas nécessaire car le projet ne fait pas l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet).

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°3 à 7 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Annexes Obligatoires :
 - Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°3),
 - Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°4),
 - Une présentation du projet (annexe obligatoire n°5),
 - Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°6),
 - Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°7).
- Annexes Volontaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
 - Annexe Volontaire n°1 : Note de compréhension du site et de ses enjeux,
 - Annexe Volontaire n°2 : Carnet des plans.

2. Annexes obligatoires

| Objet | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 1 | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas. | <input type="checkbox"/> |
| 3 | Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe). | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain. | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5 | Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6 | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7 | Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets. | <input checked="" type="checkbox"/> |

2.1 Annexe Obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

2.2 Annexe Obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas

Sans objet (le projet ne fait pas l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement).

2.3 Annexe Obligatoire n°3 : Plan de situation du projet

La localisation du projet est indiquée au 1/25 000^e sur la carte ci-dessous.

Figure 1 : Plan de situation au 1/25 000 du site d'étude



Source : Annotation Ginger Burgeap sur fond de plan Géoportail, 2024

2.4 Annexe Obligatoire n°4 : Photographies de la zone d'implantation

Un reportage photographique a été entrepris par GINGER BURGEAP le **25/09/2024**.

La figure ci-après localise les prises de vue du site et de ses abords, présentées au fil des pages suivantes.

Figure 2 : Localisation des prises de vue



Source : Annotation Ginger Burgeap sur fond de carte Géoportail, 2024

Photographie 1 : Vue du site depuis le nord-est



Photographie 2 : Entrée du parc Mozart



Photographie 3 : Vue de la rue Madame de Sanzillon, le site se situant à gauche



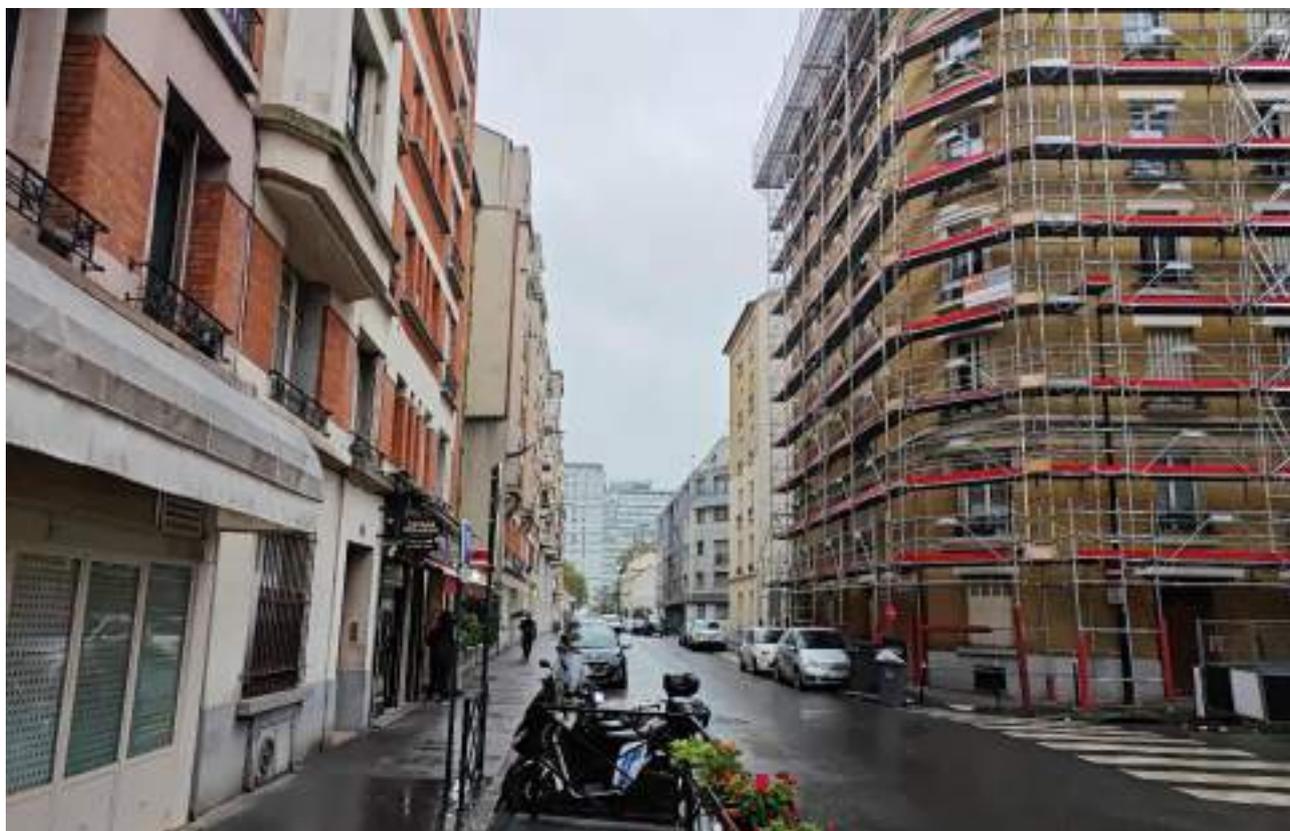
Photographie 4 : Vue depuis la rue Madame de Sanzillon sur l'emplacement du bâtiment démol



Photographie 5 : Vue lointaine en direction du site depuis le nord-ouest



Photographie 6 : Vue de la rue de Belfort



Photographie 7 : Vue de l'école maternelle et des logements à la façade ouest de la parcelle



Photographie 8 : Vue d'une partie du bâtiment à démolir et des logements depuis la rue de Belfort



Photographie 9 : Vue en direction est depuis la cour intérieure de l'îlot



Photographie 10 : Vue vers le nord depuis la cour intérieure de l'îlot



Photographie 11 : Vue de l'entrée piétonne au site depuis boulevard Victor Hugo



Photographie 12 : Vue lointaine en direction du site depuis boulevard Victor Hugo



Photographie 13 : Vue du centre pédiatrique au sud du site depuis boulevard Victor Hugo



Photographie 14 : Vue du site depuis l'est, illustrant les travaux en cours sur la façade



2.5 Annexe Obligatoire n°5 : Présentation et plans du projet

2.5.1 Contexte du projet

Le site d'étude est implanté dans la portion est de la commune de Clichy (92), à proximité des limites communales de Saint-Ouen-sur-Seine et Paris. Le projet concerne une partie de la parcelle cadastrée 0U 204 (cf. Figure 3). Le secteur comprend des logements, des commerces, l'école maternelle Condorcet, un centre pédiatrique, des restaurants et des zones de chantier.

Le projet prévoit la réalisation d'une opération immobilière de programmation mixte, développée en réponse à l'appel à projet de la commune sur l'îlot Sellier. Il fait partie d'une opération de requalification urbaine et sociale du quartier Belfort-Sanzillon.

Le foncier est composé de la parcelle section U numéro 204. Cette parcelle est divisée en différents lots de copropriété, notamment deux bâtiments appartenant à la Ville de Clichy-la-Garenne et au bailleur social « Hauts-de-Seine Habitat ».

En amont des travaux de construction, Hauts-de-Seine habitat mène actuellement la démolition des constructions existantes sur la parcelle. La démolition du plus petit des deux bâtiments a été achevée en 2023. Un Permis de Démolir (n° PD 092 024 23 D 0007) concernant le bâtiment principal été obtenu en date du 27 novembre 2023 et purgé de tout recours, et les travaux de désamiantage ont débutés. Ces travaux devraient s'achever à fin 2025.

Le projet a pour but de remplacer deux anciens bâtiments de logements et deux zones de stationnement aérien par un ensemble immobilier de trois bâtiments neufs, deux parkings souterrains et des aménagements paysagers.

Figure 3 : Parcelle cadastrale concernée par le projet



Source : cadastre.gouv.fr

2.5.2 Programme du projet

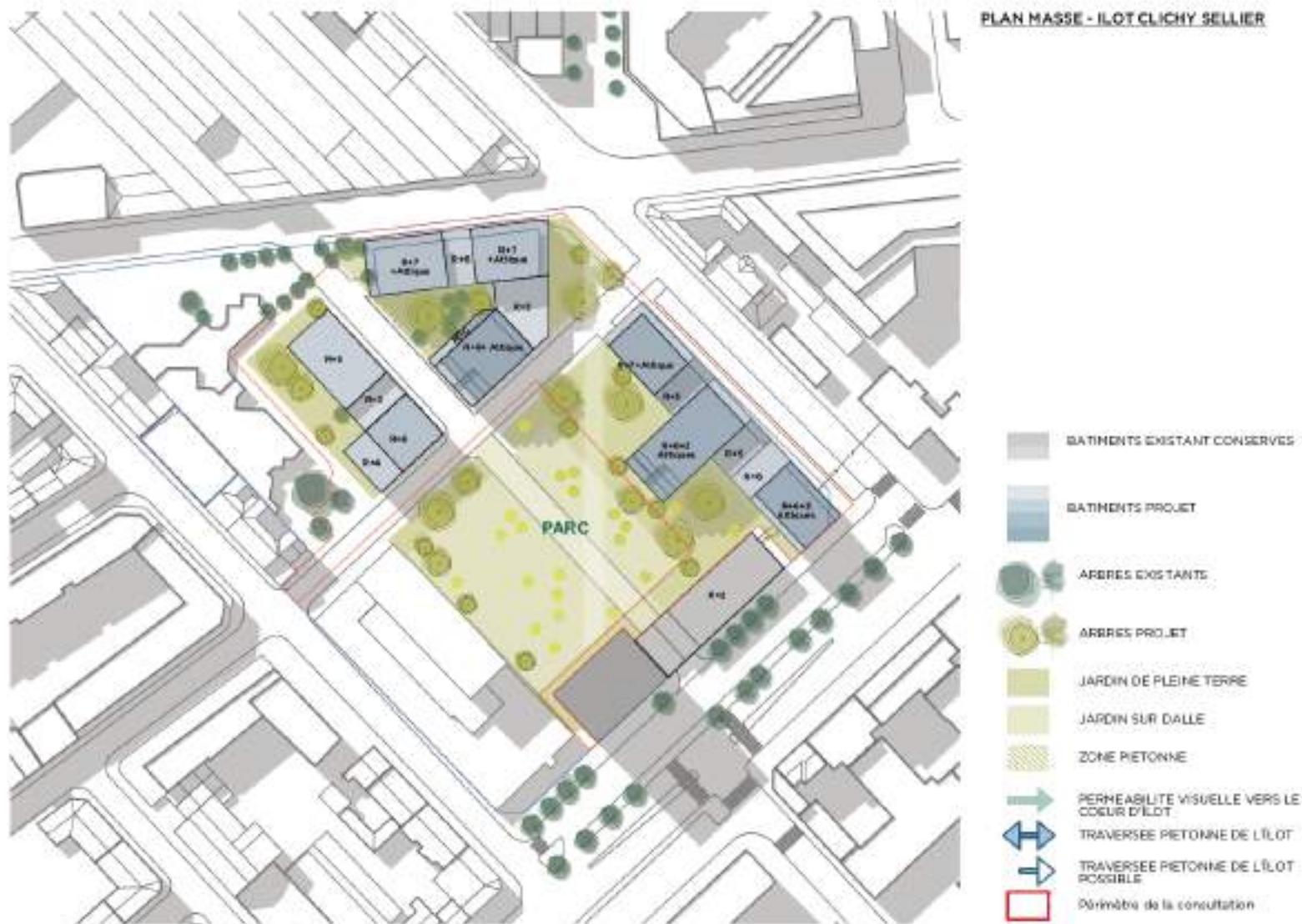
Le projet sera composé de **trois bâtiments en R+3 à R+8+Attique** et fera l'objet d'un permis de construire valant division. L'ensemble immobilier possède un programme mixte comprenant:

- **210 logements en accession libre** de 13 566 m² SDP ;
- **80 logements sociaux** de 5161 m² SDP ;
- 800 m² SDP de Bureaux ;
- 1 486 m² SDP de commerce.

Le futur **ensemble immobilier aura une SDP totale d'environ 21 000 m²**. Deux parkings privés pour les véhicules des futurs usagers seront créés, dont un Parking A à 2 niveaux et un Parking B à 1 niveau de sous-sol, qui accueilleront environ **237 places de stationnement**.

Les plans et les coupes du projet sont présentés au fil des pages suivantes. Un carnet des plans (format PDF) est fourni en Annexe Volontaire n°2.

Figure 4 : Plan masse



Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

Figure 5 : Plan RDC, lot 1



Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

Figure 6 : Plan étage courant, lot 1



Ratio SDP/SHAB : 0.93

Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

Figure 7 : Plan attique, lot 1



Ratio SDR/SHAB : 0,05

Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

Figure 8 : Plan RDC, lot 2



Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

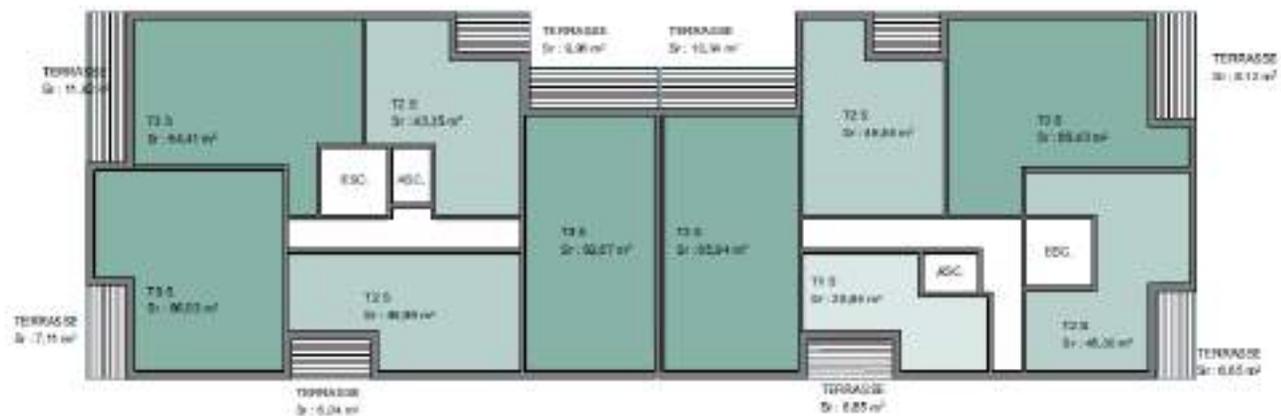
Figure 9 : Plan étage courant, lot 2



Ratio SDR/SHAB : 0.94

Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

Figure 10 : Plan attique, lot 2



Ratio SDP/SHAB : 0,94

Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

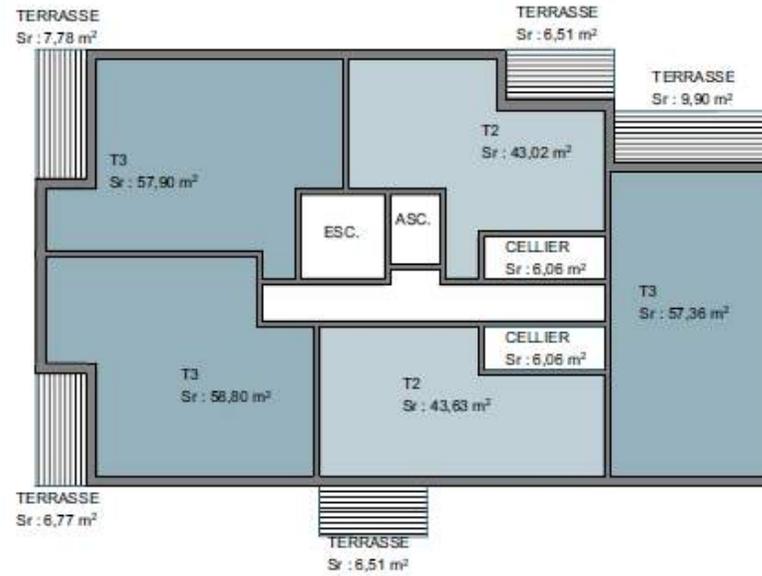
Figure 11 : Plan étage courant, lot 3



Ratio SDP/SHAB : 0,94

Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

Figure 12 : Plan attique, lot 3



Ratio SDP/SHAB : 0.95

Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, octobre 2024

Figure 13 : Coupe, rue Georges Boisseau



Source : BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, septembre 2024

2.5.3 Intentions urbaines et architecturales

Le projet a été conçu pour s'intégrer harmonieusement au tissu existant de Clichy tout en questionnant les modes de déplacement. Il vise à repenser le concept de cité-jardin et de parc habité, en proposant une architecture respectueuse de l'environnement et adaptée à un mode de vie contemporain. Les principaux objectifs sont de :

- **S'intégrer au contexte:** Le projet s'inscrit dans le paysage urbain existant tout en apportant une vision renouvelée de l'habitat.
- **Améliorer la qualité de vie:** Les logements proposés sont conçus pour être généreux et confortables, favorisant le bien-être des futurs habitants.
- **Préserver l'environnement:** Une attention particulière est portée aux aspects environnementaux, avec la création d'espaces verts et la mise en œuvre de solutions durables.
- **Répondre aux enjeux urbains:** Le projet aborde des problématiques actuelles comme la mobilité et les îlots de chaleur, en proposant des solutions innovantes.

Des informations supplémentaires sur les intentions urbaines et architecturales du projet sont présentées en pages 31 à 52 de l'Annexe volontaire n°1.

2.5.4 Démarches environnementales

La conception du projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, combinant des **principes bioclimatiques**, une **optimisation énergétique**, une **réduction de l'empreinte carbone**, et une attention particulière portée au **confort des habitants** et à la **préservation de la biodiversité**.

Cette démarche sera encadrée par l'obtention d'une double certification environnementale :

- **NF Habitat HQE - niveau Très Performant (6*),**
- **RE2020 seuil 2025**

En termes d'efficacité énergétique, le projet sera **raccordé au RCU existant**, qui comprend actuellement un taux d'énergies renouvelables (EnR) de 32.8%. La collectivité et le gestionnaire du RCU se sont engagés à **augmenter sensiblement le taux d'EnR du réseau** dans les prochaines années. Cependant, le projet envisage une **variante comprenant des PAC** air/eau collectives (en complément ou en remplacement du RCU) pour sécuriser dès à présent l'atteinte des seuils 2025 du RE2020.

Pour réduire l'empreinte carbone du projet, une **analyse de cycle de vie** (ACV) sera réalisée sur chaque bâtiment. Un calcul pré-ACV a été mené pour concevoir un scénario constructif permettant d'atteindre les objectifs du projet. Des solutions constructives telles que l'utilisation de **béton bas-carbone**, la mise en place de **toitures végétalisées**, le **réemploi de matériaux**, ainsi que la promotion de la **mobilité active (environ 450 places vélos)** sont envisagées.

Par ailleurs, le projet entraînera une **augmentation des espaces verts et des surfaces en pleine terre** grâce aux aménagements paysagers prévus, qui remplaceront en partie les surfaces enrobées actuellement occupées par les bâtiments et les parkings aériens.

Pour plus d'informations sur les intentions environnementales du projet, se référer aux pages 68 à 72 de l'Annexe volontaire n°1.

2.5.5 Planning du projet

Le planning prévisionnel du projet de construction des nouveaux bâtiments est le suivant :

- Dépôt du Permis de construire : avant fin 2024
- Début travaux : début 2026
- Durée des travaux : environ 28 mois.

En parallèle de la conception de l'ensemble immobilier par BNP PARIBAS IMMOBILIER Pôle Promotion, Hauts-de-Seine Habitat a entamé les travaux de démolition du bâtiment principal encore présent sur le site.

Selon le bailleur social précité, la première phase, consistant à retirer la façade amiantée a débuté. Les consignations de réseaux sont également en cours ainsi que les diagnostics amiante, plomb et PEMD. Le planning prévisionnel de ces travaux est le suivant :

- Janvier 2025 : fin de la dépose des façades et des consignations des réseaux ;
- Janvier à juin 2025: désamiantage et curage + dévoiement de la sous station de chauffage au 36 ;
- Juin à décembre 2025: démolition du bâtiment.

Ces travaux de démolition ne font pas partie de l'opération objet du présent dossier, qui porte sur l'aménagement des parcelles déconstruites.

2.5.6 Travaux en phase chantier

Le chantier comprendra la construction de 3 bâtiments neufs avec jusqu'à deux niveaux de sous-sols .

Il s'agit d'un chantier de construction d'immeubles en contexte urbain. Il suivra les étapes classiques de la phase travaux (démolitions, terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments, ...). Pour réaliser les travaux, il est prévu la mise en place de trois grues.

Le démarrage du chantier de construction est prévu en début 2026 avec une durée prévisionnelle de 28 mois.

Le projet faisant l'objet de procédures de certifications environnementales, une charte « Chantier Propre » sera établie et mise en œuvre.

Le plus petit des bâtiments initialement présents sur le site étant déjà démoli, Hauts-de-Seine Habitat mène actuellement les travaux de démolition du bâtiment restant, incluant le désamiantage, le curage et le dévoiement d'une sous-station de chauffage. Ces travaux s'étaleront jusqu'à décembre 2025. (cf. partie 2.5.5 ci-dessus). Hauts-de-Seine Habitat a confirmé que les études nécessaires sont actuellement en cours (Diagnostic PEMD, amiante, plomb), qu'une charte chantier propre sera mise en place, et que d'autres études préalables seront réalisées par l'entrepris des travaux, notamment un bilan carbone des démolitions.

Suite à la phase de démolition portée par Hauts-de-Seine Habitat, BNP PARIBAS IMMOBILIER réalisera la mise en conformité du site (retrait des enrobés restants, abattage des arbres dont l'état de santé ou la localisation ne permet pas d'être conservé dans le projet futur) avant de lancer les travaux de construction.

2.6 Annexe Obligatoire n°6 : Présentation des abords du site

Le site d'étude est implanté dans la portion est de la commune de Clichy (92), à proximité des limites communales de Saint-Ouen-sur-Seine et Paris. La ligne de métro la plus proche est la ligne 14 (station « St-Ouen ») ; elle est facilement accessible depuis le site d'étude à pied (550 m – 7 min). D'autres lignes sont également présentes à proximité (RER C, J et L, métro 13, tram T3b) permettant un accès facilité aux transports en commun et une réponse adaptée aux besoins en mobilité des habitants et salariés du secteur.

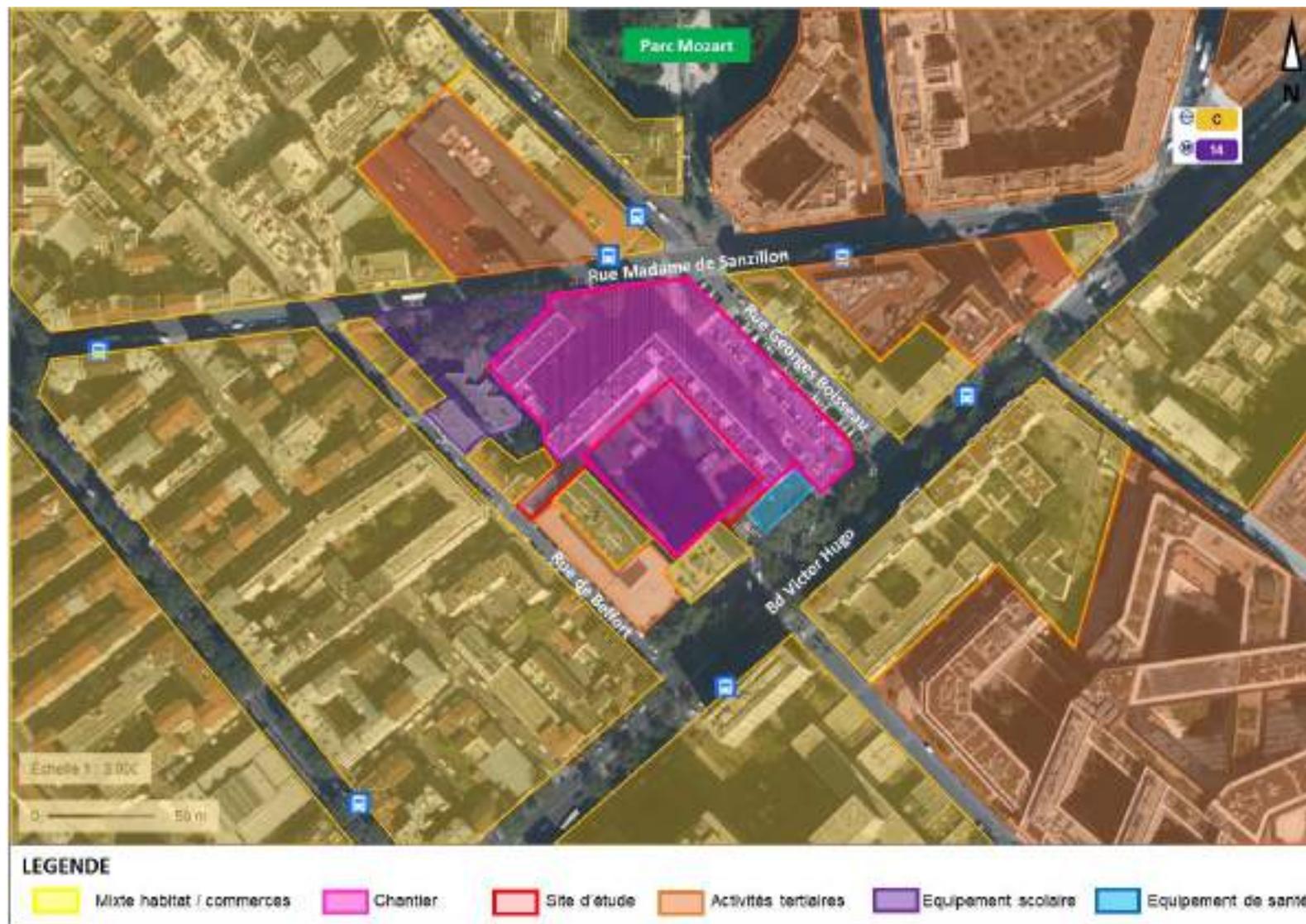
Le site du projet est délimité par la rue Madame de Sanzillon au nord, le boulevard Victor Hugo au sud, la rue Georges Boisseau à l'est et la rue de Belfort à l'ouest. Le quartier présente un caractère mixte, marqué par la présence d'immeubles à usage de logements et de bureaux comportant des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Le projet concerne une partie de la parcelle cadastrée 0U 204 qui est actuellement occupée par des logements, des commerces, l'école maternelle Condorcet, un centre pédiatrique, des restaurants et des parkings en surface.

L'emprise des futurs bâtiments est actuellement occupée par le bâtiment principal restant à démolir et par une zone de chantier suite à la démolition du bâtiment au nord-ouest et la mise hors service des parkings aériens, en lien avec les travaux en cours sur le bâtiment à démolir, menés par Hauts-de-Seine-Habitat.

L'occupation du sol des abords du site est schématiquement représentée sur la figure en page suivante.

Figure 14 : Plan des abords du site du projet



Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond Géoportail, 2024

2.7 Annexe Obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »

Le réseau « NATURA 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

La carte en page suivante présente le réseau NATURA 2000 le plus proche du site, situé à plus de 4 km de distance. Il s'agit des entités de la **ZPS des Sites de Seine-Saint-Denis** (arrêté du 26/04/2006).

Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département Seine-Saint-Denis, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Cinq de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir et le Pic mar (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

Par ailleurs, la **ZSC** la plus proche est la « **Bois de Vaires-sur-Marne** » (code : FR1100819), localisée à 24 km à l'ouest du site.

Le site du projet est principalement occupé par un bâtiment de logements en cours de déconstruction et des zones en chantier suite à la démolition d'un des bâtiments et la mise hors service des parkings de surface. N'étant pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la directive, sa modification n'induit **aucune incidence** sur les intérêts visés par celle-ci.

D'un point de vue fonctionnel, il n'existe pas de **connexion hydraulique** entre le site du projet et un des sites Natura 2000. **Aucune interaction** en termes de fonctionnalité avifaunistique n'est pressentie, compte tenu de la distance de plus de 4 km entre le site du projet et les sites Natura 2000 et de l'état urbanisé du site et de la zone d'implantation.

Un pré-diagnostic écologique sera réalisé afin d'évaluer les enjeux de la faune et de la flore au droit du site.

Figure 15 : Plan de situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »



Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond Géoportail, 2024

3. Annexes volontaires

| Objet | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 1 | Annexe Volontaire n° 1 : Note de compréhension du site et de ses enjeux | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Annexe Volontaire n°2 : Carnet des plans | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | | <input type="checkbox"/> |
| 4 | | <input type="checkbox"/> |
| 5 | | <input type="checkbox"/> |

3.1 Annexe Volontaire n°1 : Note de compréhension du site et de ses enjeux



CLICHY - ÎLOT SELLIER

NOTE DE COMPRÉHENSION DU SITE ET DE SES ENJEUX

CONSULTATION EN VUE DE LA CESSION DE FONCIERS SITUÉS SUR
L'ÎLOT SELLIER À CLICHY

29 AVRIL 2024

1

Programme envisagé

PROGRAMME ENVISAGÉ

La restructuration d'un îlot nécessite une planification soignée, une collaboration entre les parties prenantes et une vision à long terme. L'ambition de notre équipe est de réaliser un ensemble immobilier offrant de nouveaux usages au quartier notamment par la création de commerces, un nouvel espace paysagé, ainsi qu'une offre résidentielle mixte, incluant des logements sociaux et en accession.

UNE RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE MIXTE ET ÉQUILBRÉE

Logements, bureaux et commerces

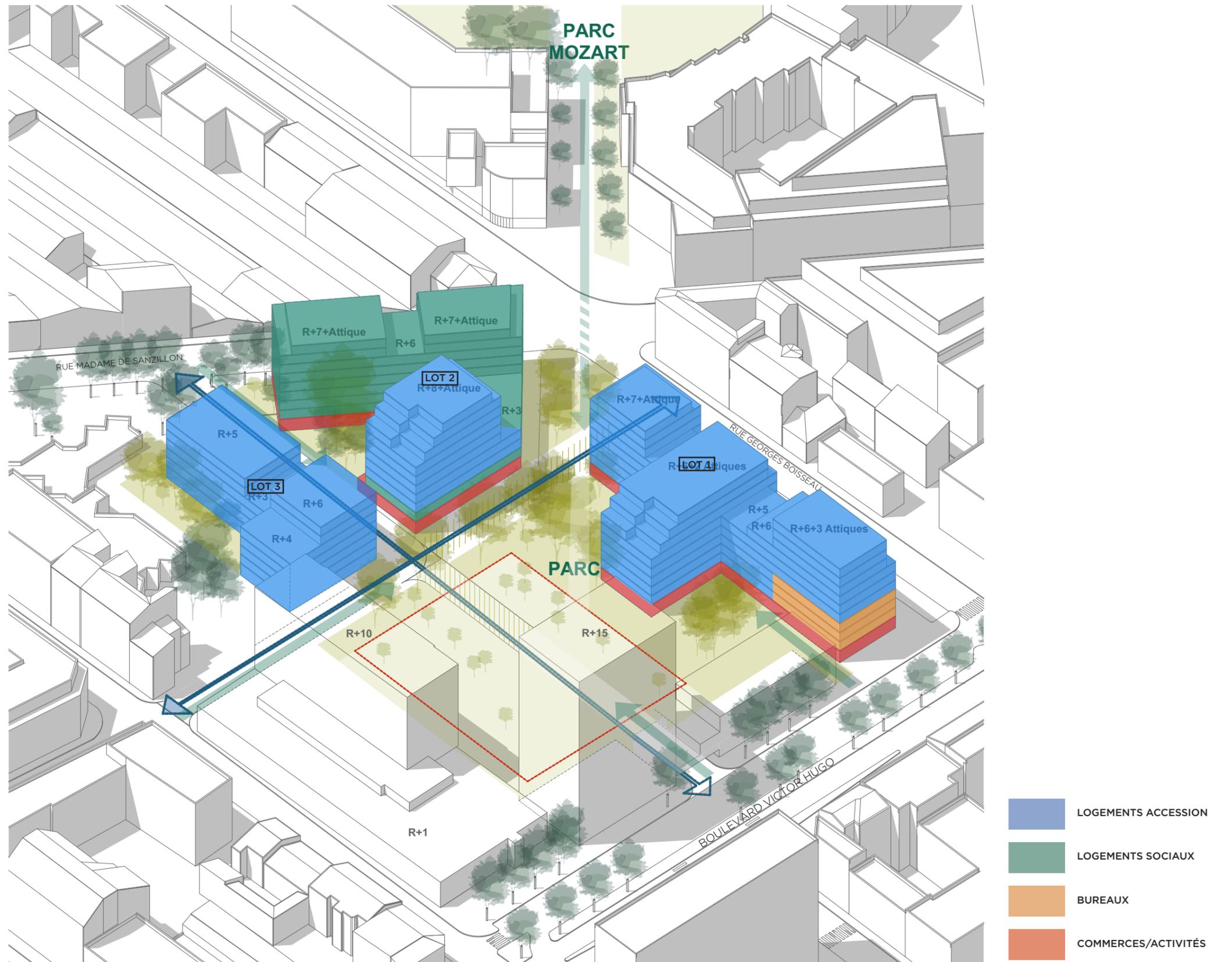
La position de l'îlot Sellier située à proximité du boulevard Victor Hugo et la rue Madame de Sanzillon animés et passants, de la rue Georges Boisseau et de la rue de Belfort un peu plus apaisées, suppose une réponse architecturale adaptée aux échelles d'appréciation du site et à la programmation souhaitée.

L'ensemble du projet est composé en plusieurs plots accueillant la programmation de notre projet de la manière suivante :

- 210 logements en accession libre de 13.566 m² SDP répartis dans les lots 3, 1 et une partie du lot 2 notamment dans la partie haute du R+7
- 80 logements sociaux de 5.161 m² SDP répartis dans les bâtiments du lot 2 avec la partie basse du R+7
- 800 m² SDP de Bureaux dans le socle du R+9 situé dans le lot 1
- 1.486 m² SDP de commerce

Parkings et locaux vélos

Conformément aux règles du PLU nous proposons 237 places de parking sur ce site, respectant la règle de 0,8 place de parking par logement en accession libre et de 0,5 places de parking pour les logements sociaux se situant à moins de 500m de la gare, ainsi que 9 places de parking pour les bureaux respectant la règle d'une 1 place toutes les tranches de 90m² et 20 places pour les commerces sur les conseils de notre équipe Transaction et Conseil.

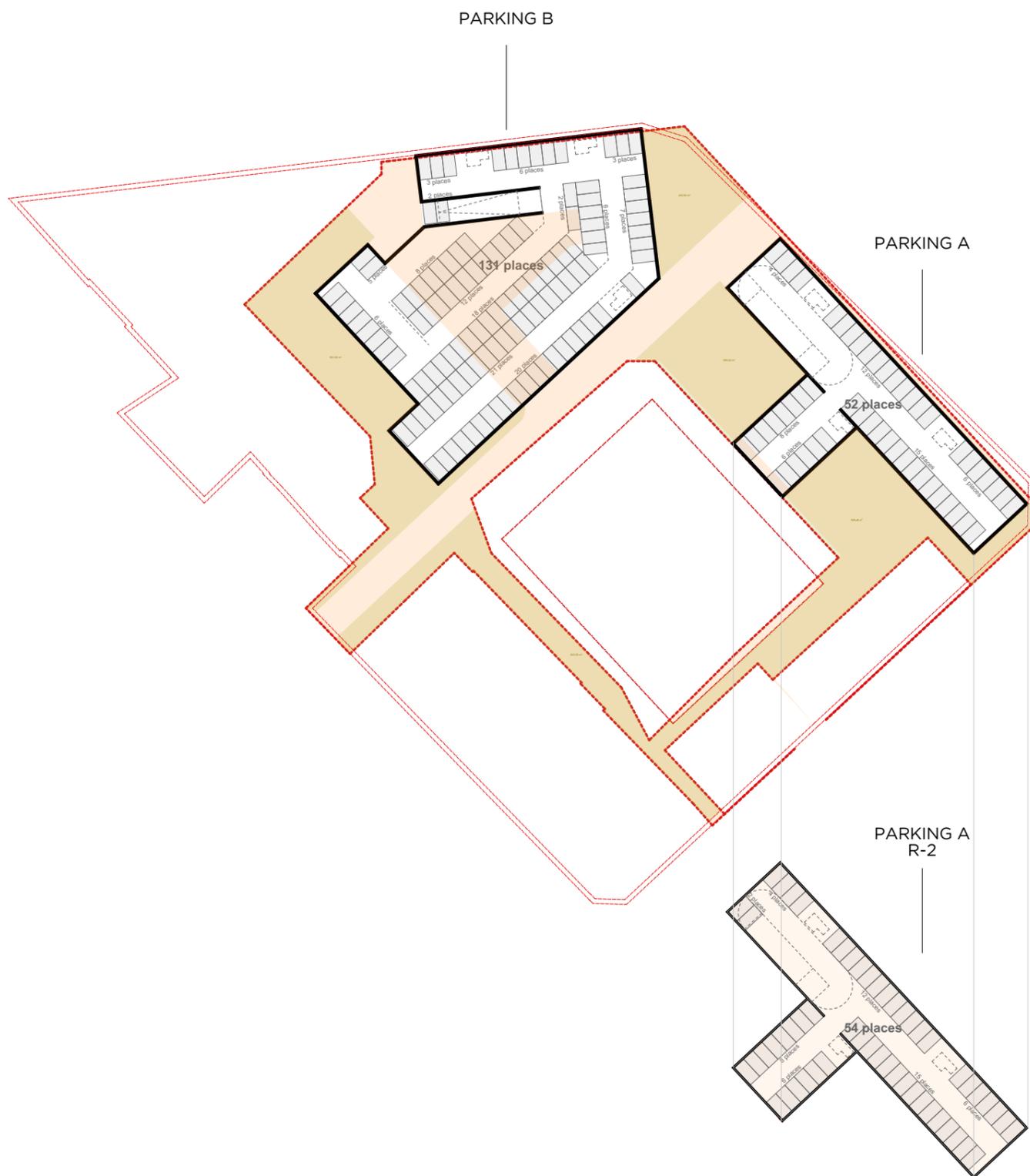


L'ensemble de ces places de stationnement seront privées à destination des habitants et des salariés des locaux d'activités. Les 237 places de parkings sont réparties comme suit :

- 106 places de stationnement répartis en 2 étages sous les bâtiments du lot 1 (parking A)
- 131 place de parking répartie en 1 étage sous les bâtiments du lot 2 (parking B)

Concernant les vélos, comme l'indique le PLU, nous mettons à disposition des habitants des locaux vélos respectant l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. Les locaux vélos à destination des habitants seront localisés en RDC des bâtiments.

| | Règle dans le PLU | Nombre d'actifs | Nombre de places parking réglementaire |
|--------------------------------|--|--------------------------|--|
| Logements en accession | 0,8 place/ logement en accession | 210 | 168 |
| Logements sociaux | 0,5 place / logement | 80 | 40 |
| Commerces < 300m ² | 5 places pour une surface de 300m ² (4*50m ² + 1*100m ²) | 1.486 m ² SDP | 20 |
| Bureaux | 1 place pour chaque tranche de 90m ² SDP car situé à moins de 500m d'une gare | 800 m ² SDP | 9 |
| Total places de parking | | | 237 places de parking |



BILAN STATIONNEMENTS ET SURFACES

| | PARKING A | | |
|--------------|------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | Nombre de places | Surfaces Parking | Ratio m ² / places |
| SS1 | 52 | 1 470m ² | 28,3 |
| SS2 | 54 | 1 370m ² | 25,4 |
| TOTAL | 106 | 2 840m² | 26,8 |

| | PARKING B | | |
|-----|------------------|---------------------|-------------------------------|
| | Nombre de places | Surfaces Parking | Ratio m ² / places |
| SS1 | 131 | 2 920m ² | 22,3 |

| | | | |
|--------------|------------|---------------------------|-------------|
| TOTAL | 237 | 5 760m² | 24,3 |
|--------------|------------|---------------------------|-------------|

| | Logements en accession vendus au détail | Logements en Accession vendus en bloc | Logements sociaux | Commerces | Bureaux | Total |
|------------------------------|--|--|---|---|--|---------------|
| SDP | 6.795 | 6.771 | 5.161 | 1.486 | 800 | 21.013 |
| SHAB / Su | 6.319 | 6.297 | 4.799 | 1.441 | 776 | 19.632 |
| Nombre de lots | 105 | 105 | 80 | A définir | 1 | 290 logements |
| Taille moyenne des logements | 60m ² hab | 60m ² hab | 60m ² hab | | | |
| Parking | 84 | 84 | 40 | 20 | 9 | 237 |
| Prix de Vente | 7.924,72€ TTC/m ² Parking Inclus | 6.532 € TTC/m ² Parking Inclus | 3.400 € HT/m ² Parking Inclus | 3.700 € HT/m ² Parking Inclus | 5.851,67 € HT/m ² Parking Inclus | |

Nous sommes accompagnés en partenariat exclusif de la société Renting Art qui proposera un plan d'action pour la mise en œuvre d'actions artistiques et culturelles aux différentes phases du projet en collaboration avec la Ville et Hauts de Seine Habitat. Ces actions seront bénéfiques à la fois pour l'acceptabilité du projet par les habitants et riverains, et pour accompagner la mise en vie du site.

Projet d'urbanisme transitoire pour l'ilot Sellier



association



janvier 2024

Projet d'urbanisme transitoire « LE JARDIN SELLIER »

créer un éco-système expérimental autour
de **l'art et la nature** dans l'Ilot Sellier
À partir de la phase d'attribution jusqu'à la
livraison du projet immobilier



LE JARDIN SELLIER



Les objectifs du projet

Répondre à des objectifs de développement durable pour la ville de Clichy :
revitalisation urbaine, inclusion sociale, améliorations environnementales, apport culturel et innovation.
Obtenir des financements de la région IDF dans le cadre du programme d'Urbanisme transitoire.



- Valoriser l'espace urbain en **dynamisant la zone pour augmenter l'esthétique et la fonctionnalité** du quartier.
- Améliorer la **qualité de vie des habitants** du quartier en créant des espaces culturels et des espaces verts qui **favorisent la biodiversité urbaine**.
- Proposer **une offre culturelle innovante facilement accessible** pour tous.
- Répondre aux **objectifs écologiques de la ville** avec un projet engagé vers l'environnement et l'utilisation de matériaux écologiques.
- Encourager **l'engagement communautaire**, en offrant des opportunités de participation active des habitants.
- Innover en **fusionnant l'art et la nature de manière créative**, notre projet pourrait initier de futures initiatives d'aménagement urbain.

Le projet

Créer un espace d'expérimentation où l'art et le végétal s'entrecroisent pour inspirer des concepts innovants pour le futur projet immobilier, tout en impliquant activement les résidents du quartier.

Les bâtiments

Inviter des artistes contemporains et urbains à réaliser des œuvres in-situ :

- des fresques monumentales sur les façades
- des expositions pluridisciplinaires (peinture, photo, vidéo etc..)
- ré-utilisation/**upcycling** de matériaux issus des bâtiments en travaux pour créer des œuvres d'art

Les espaces verts

Repenser le jardin intérieur de l'ilot en un lieu convivial :

- intégrer de l'art au travers de sculptures, d'installations et de land art
- fabriquer du mobilier urbain écologique et innovant en collaboration avec des paysagistes, des designers et des étudiants
- créer un lien artistique avec le parc Mozart

Les évènements

Concevoir un programme culturel et éducatif destiné aux habitants de Clichy, aux établissements scolaires clichois mais aussi au grand public, comprenant :

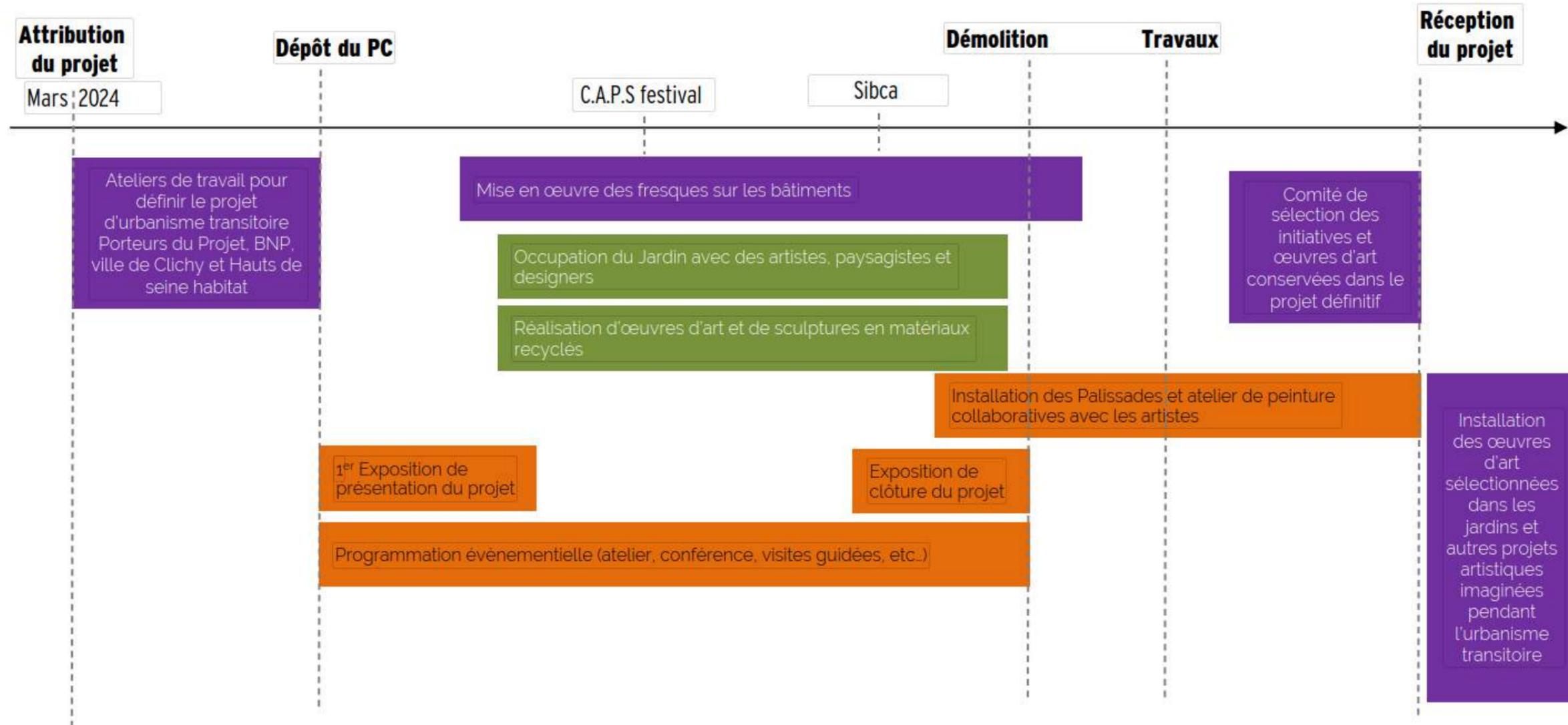
- des ateliers artistiques et pratiques
- des ateliers de sensibilisation à l'environnement
- des conférences et débats
- des spectacles et performances
- des visites guidées
- des œuvres d'art inclusives et participatives

Et aussi...

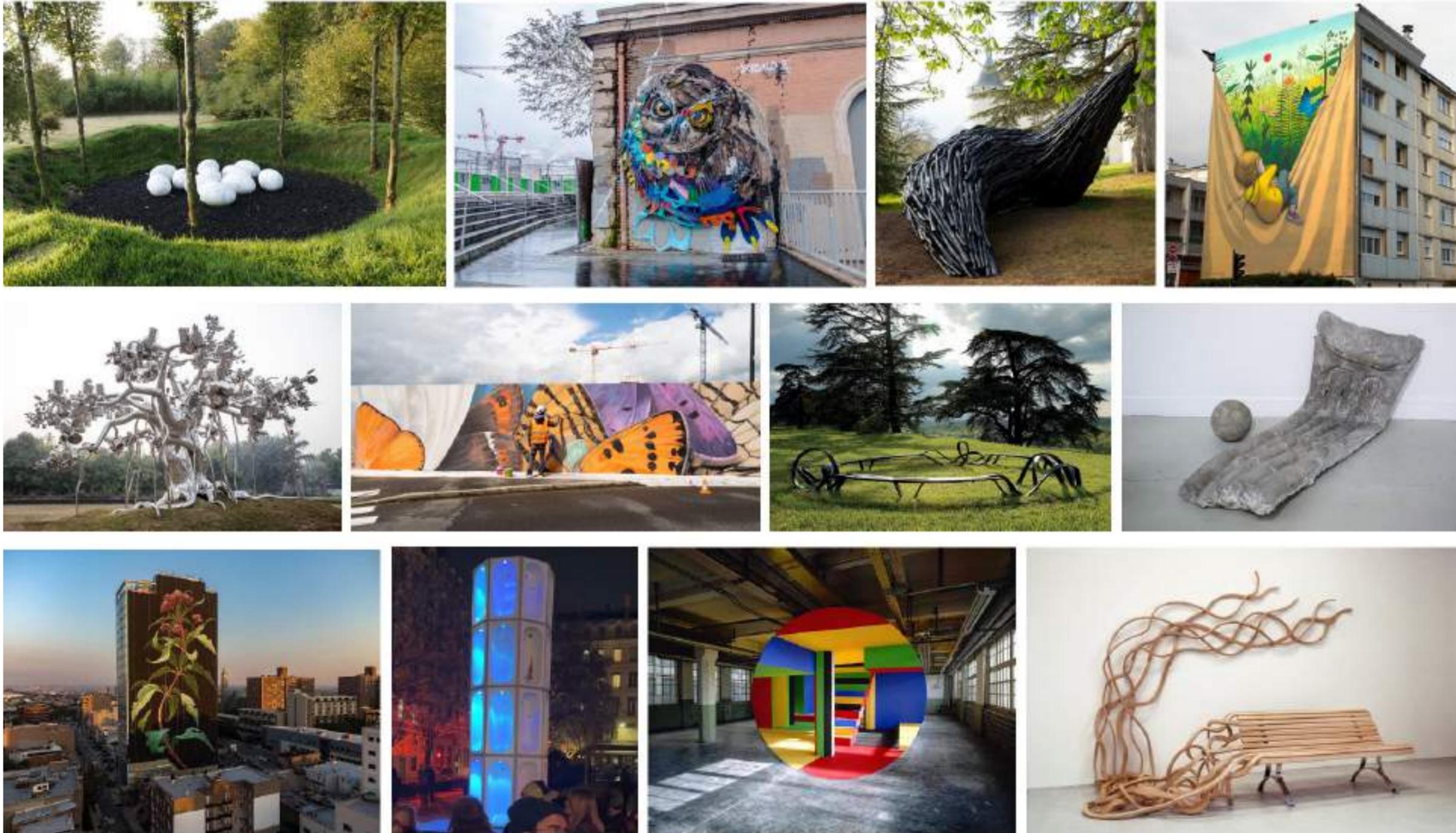
- inclure le lieu à la programmation du **C.A.P.S festival 2025**, le festival d'art urbain de la ville de Clichy
- présenter en partenariat le projet artistique d'urbanisme transitoire au SIBCA 2025 (Salon de l'immobilier Bas carbone)
- partenariat avec des institutions culturelles (Chaumont sur Loire, Palais de Tokyo, etc..)
- **une fois que les travaux auront commencé, création de palissades artistiques collaboratives avec des artistes et des habitants du quartier.**

Intégration d'initiatives et d'oeuvres d'art créées lors de l'urbanisme transitoire dans le projet immobilier définitif.

Calendrier préliminaire du projet



Mood board artistique



Les porteurs du projet

L'association Co42



Basée à Clichy dans les Hauts-de-Seine, l'association Co42 a pour vocation d'initier, de diffuser et de promouvoir des projets culturels et artistiques multidisciplinaires et transversaux. Elle se donne pour mission de démocratiser l'art contemporain en mettant en relation les acteurs de l'art contemporain avec un large public pour favoriser les échanges et créer une communauté basée sur la transmission des savoirs, le partage et l'intégration sociale.

L'association anime un lieu d'art (L'espace Co42) depuis 2021 au titre de l'urbanisme transitoire où elle organise des expositions et des événements culturels toute l'année. Elle organise également depuis 2021 le C.A.P.S festival, le festival d'art urbain de la ville de Clichy qui réunit chaque année plusieurs milliers de visiteurs.

<https://capsfestival.fr/>



Fresque réalisée sous le périphérique à la porte de Clichy dans le cadre du CAPS festival



Projet invasion périphérique avec Philippe Katerine à Clichy et Fêtes des Lumières à Lyon



Visites guidées et ateliers pour les scolaires dans l'espace Co42



Résidence de Georges Rousse dans l'espace co42



Ateliers artistiques du CAPS festival



Le terrain Farvy à Clichy transformé par l'art dans le cadre d'un programme d'urbanisme transitoire



Palissade réalisée pour Citallios route d'Asnières, lors du CAPS festival



Les porteurs du projet

L'agence rentingART,



Créée à New York en 2004 et implantée en France depuis 20 ans, rentingART est une agence spécialisée dans la location d'expositions clé en main et l'organisation d'événements d'art contemporain.

Elle assiste les entreprises, les foncières, les architectes et les acteurs publics dans la mise en place d'actions artistiques et culturelles. Nous créons des passerelles entre le monde économique et le monde de la culture en accompagnant nos clients dans la mise en œuvre de programmes artistiques en lien avec leur identité et leurs enjeux.

<https://rentingart.fr/>



Installation lumineuse pour Axia pour l'immeuble Blarack à Clichy



Fresques collaboratives autour du sport réalisées par les collaborateurs de Boursorama dans le parking de leur siège social



Art digital au Simi pour GA smart building



Exposition d'art pour la tour EDF



Sculptures extérieures pour un cabinet d'avocat



Art digital pour leade puis Bnp à Crystal Park



Exposition d'art pour le siège de CAP Gemini

Références dans l'immobilier :



Une programmation cohérente et évolutive

La force de notre proposition programmatique réside en 3 principes forts :

- Une offre mixte et adaptée, en cohérence avec les besoins du quartier Sellier
- Un principe de réversibilité permettant de mettre facilement en œuvre une modification de destination de nos socles, selon les besoins de la Collectivité. A titre d'exemple, notre programmation Bureaux est également prévue pour pouvoir accueillir du logement, si cette surface ne convenait pas à la société G7 ou à un autre investisseur. Une partie des locaux commerciaux pourraient également facilement s'adapter à l'implantation d'un laboratoire (agence Lagarrigue par exemple), si ce souhait était émis. (Ces décisions devront être prises avant le dépôt du Permis de construire).
- Une proposition d'urbanisme transitoire permettant d'accompagner la mise en vie du projet et faciliter la compréhension du projet pour les Clichois



4

Intentions urbaines et architecturales

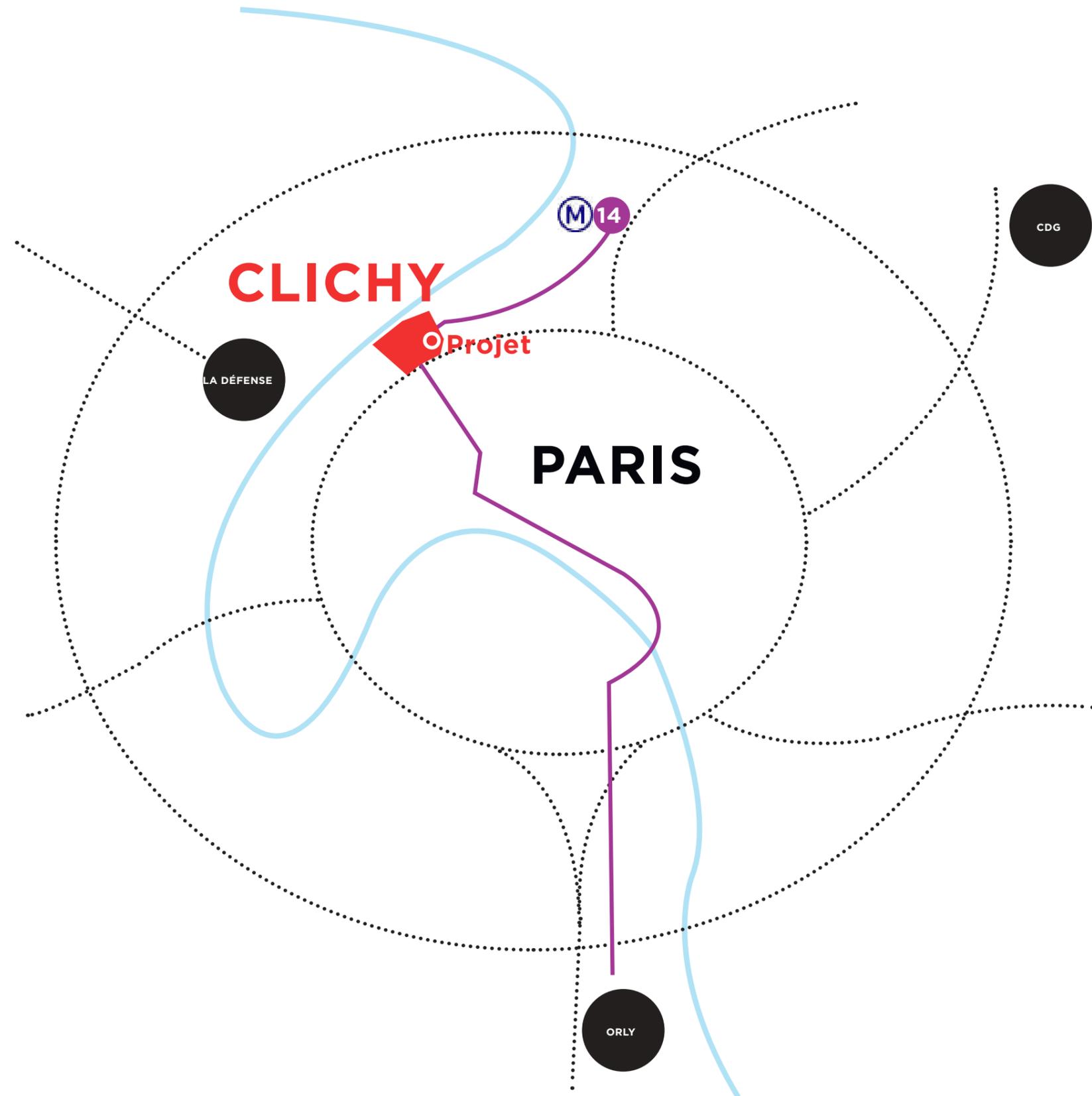
UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

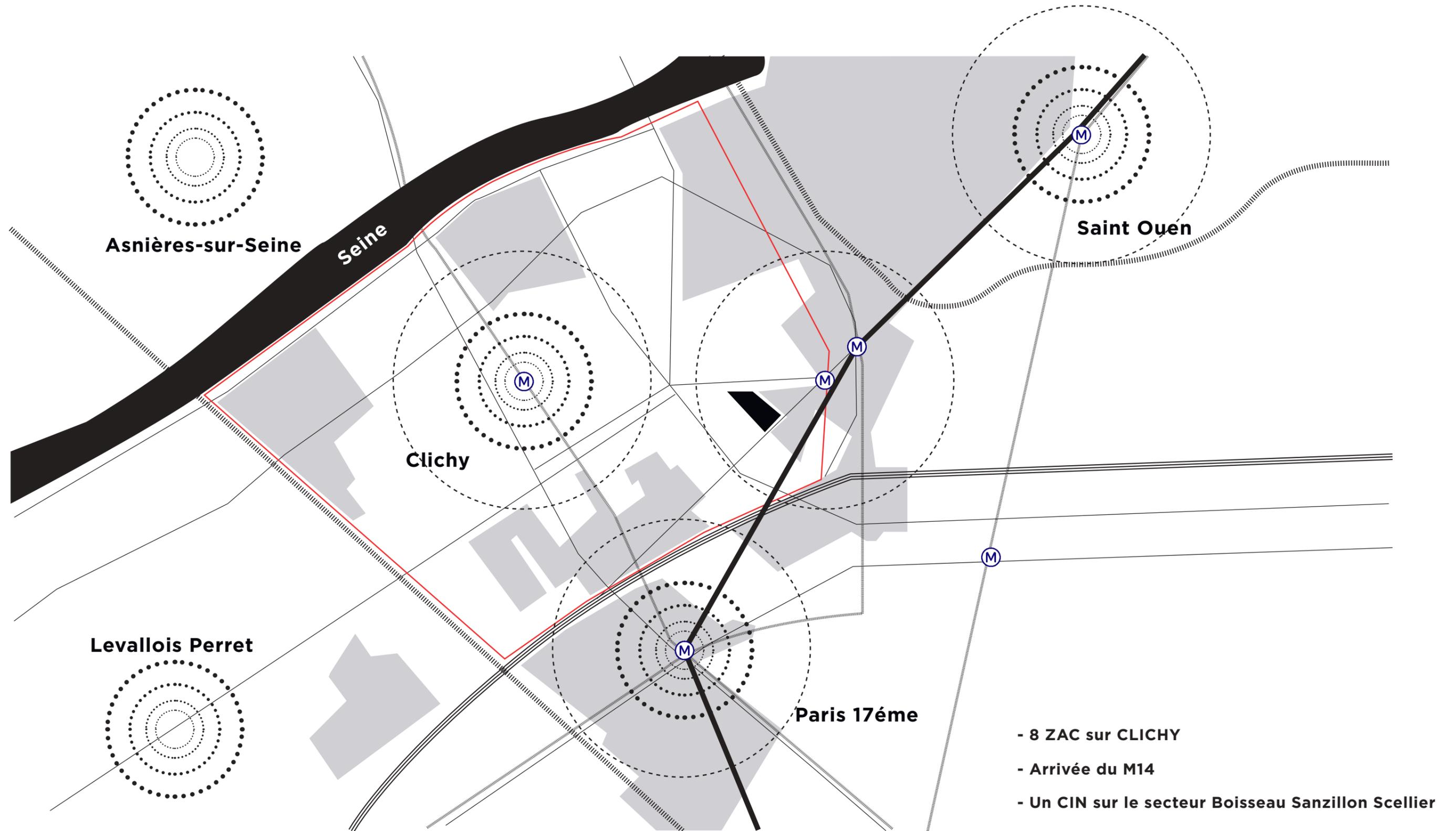
Notre équipe s'est mobilisée pour vous présenter un projet fort, comme une figure parfaitement intégrée au site. Il s'inscrit dans le contexte bâti tout en questionnant les modes de déplacement, les effets d'îlot de chaleur, le paysage et les espaces de transition. Ce programme de renouvellement urbain est une réelle opportunité de réinventer le modèle de la cité jardin et la notion de parc habité.

Les intentions majeures pour la conception des bâtiments sont d'intégrer au mieux le projet au contexte environnant, de proposer une échelle de bâti appropriable et d'offrir des logements généreux où il fait bon vivre. La réussite à long terme de l'opération passera par la qualité des logements et l'attachement des habitants à leur cadre de vie.

Sur les aspects environnementaux et paysagers, les enjeux fondamentaux sont de remplir les objectifs environnementaux et de créer des espaces paysagers en cohérence avec le paysage existant.

Cette note présente notre proposition au regard des différents enjeux et contraintes que nous avons identifiés. Des ajustements et des évolutions pourront avoir lieu suite aux échanges avec la ville de Clichy et l'OPH 92.





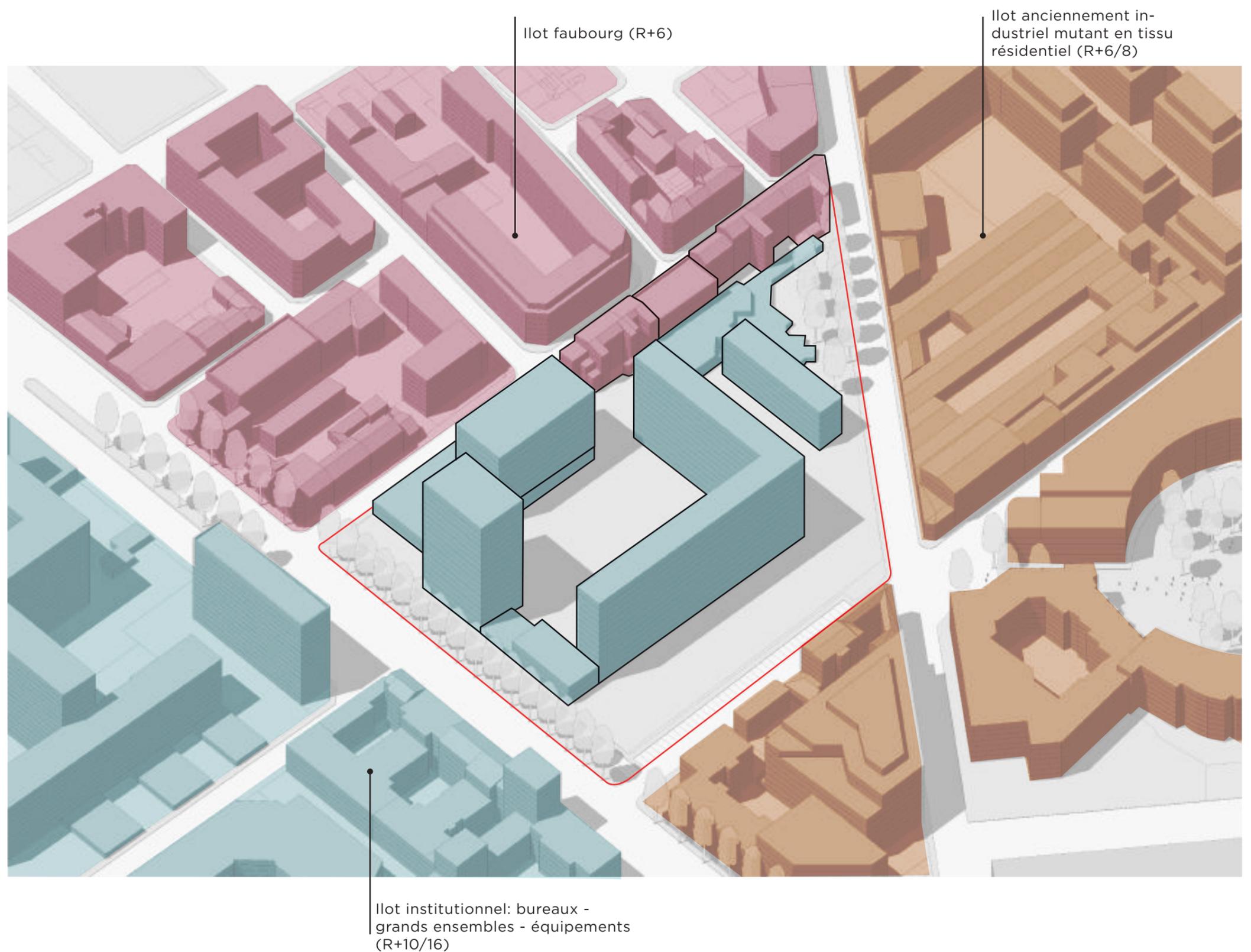


UN ILOT CHARNIÈRE

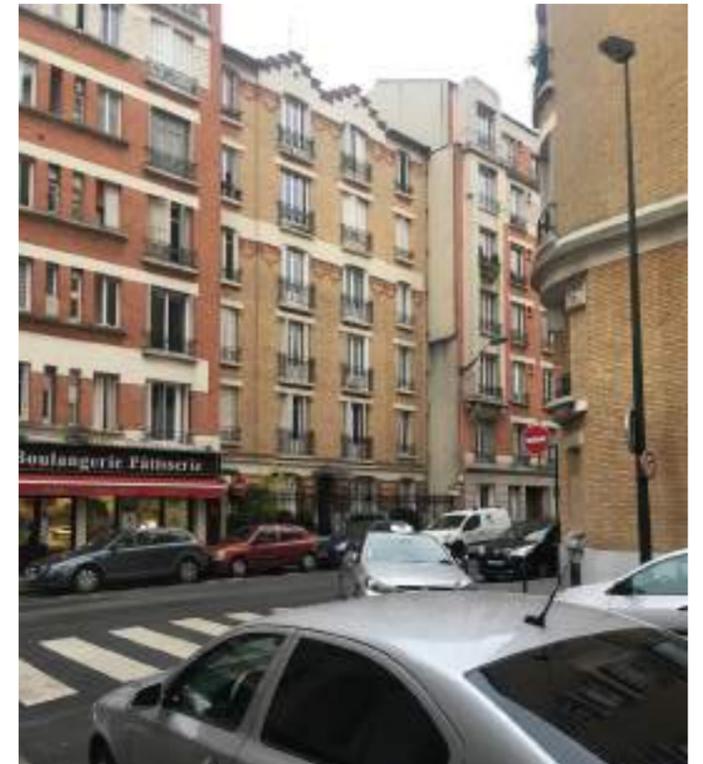
L'îlot sellier a une situation charnière pour la ville de Clichy. Il se trouve à l'intersection de trois types de tissus urbains :

- Un tissu anciennement industriel au Nord, actuellement en mutation vers un tissu résidentiel avec des hauteurs de bâtiments allant du R+6 au R+8
- Un tissu faubourien à l'Ouest avec une hauteur moyenne autour du R+6
- Un tissu de grands ensembles au Sud composé de bureaux, d'équipements et de grandes barres de logements allant du R+10 au R+16

L'un des enjeux du projet sera donc de relier ces différents tissus grâce à notre intervention. Une bonne intégration urbaine vis à vis du contexte bâti proche et lointain sera déterminante pour la viabilité du projet.



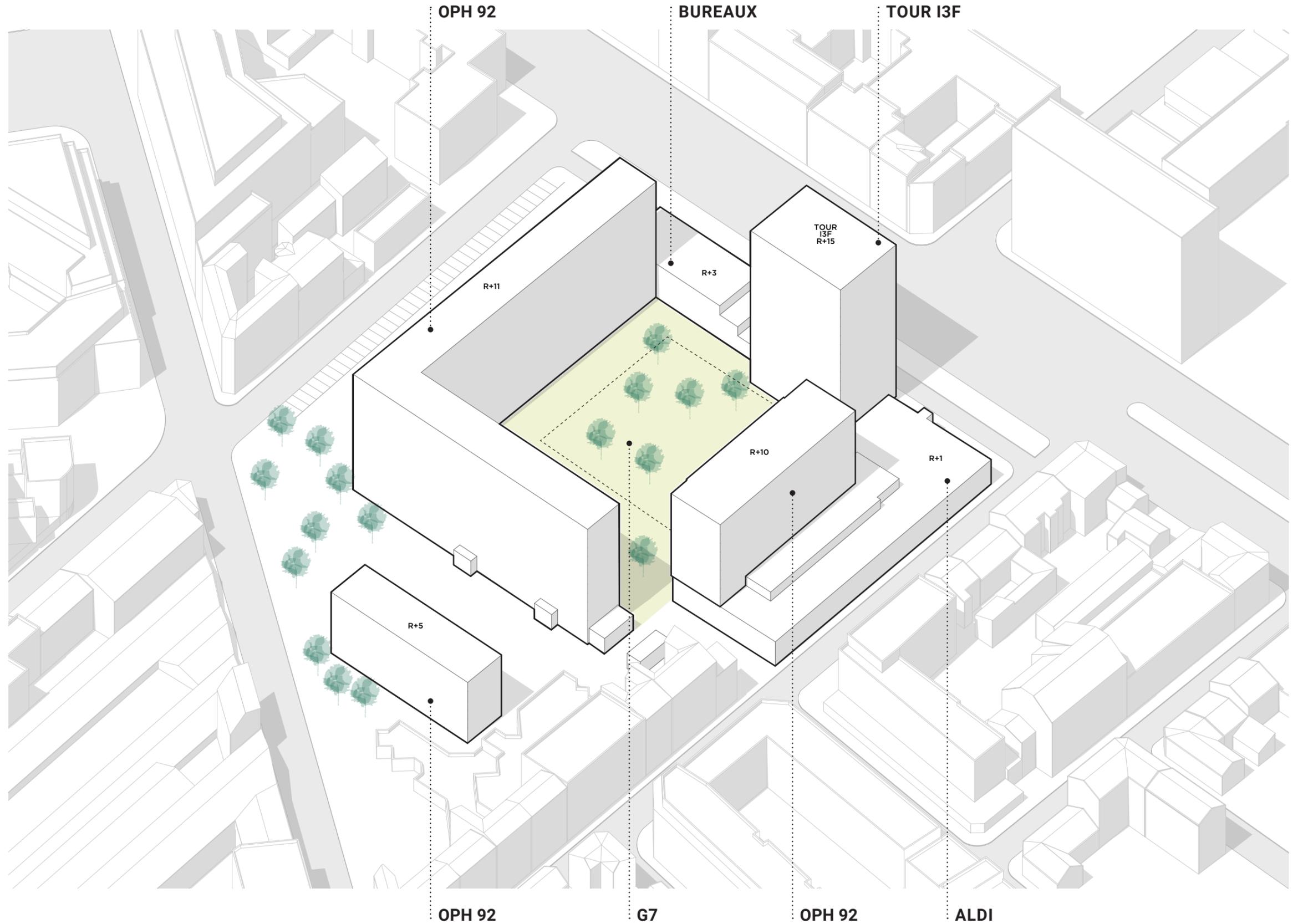
UN ILOT CHARNIÈRE

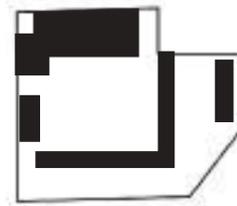


L'ÎLOT SELLIER AUJOURD'HUI

SURFACES EXISTANTES :

Tour i3F : 6 406m²
OPH 92 : 22 505m²
Bureaux : 1 178m²
Aldi : 3 866 m²
Total : 33 955 m²





Ilot SELLIER



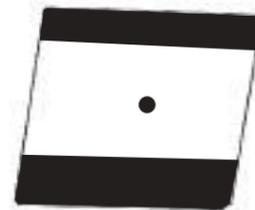
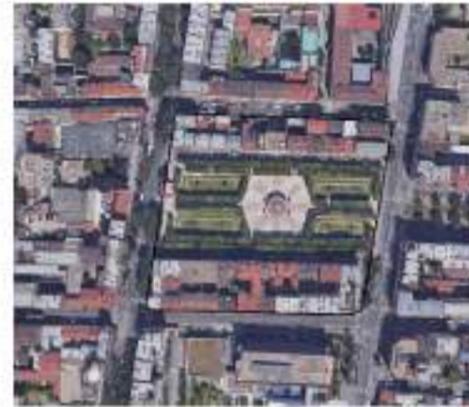
Les Halles
100% parcelle bâtie



Place des Vosges
0% parcelle bâtie

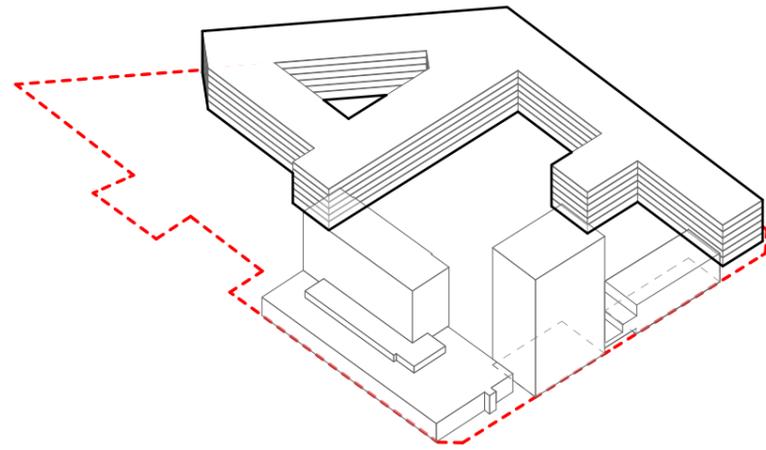


Macroloot / ZAC Clichy Batignolles
50% parcelle bâtie

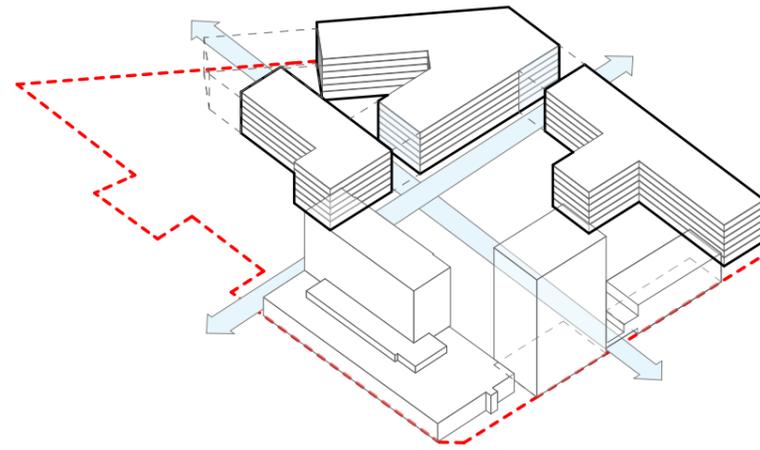


Place des Martyrs / Clichy
30% parcelle bâtie

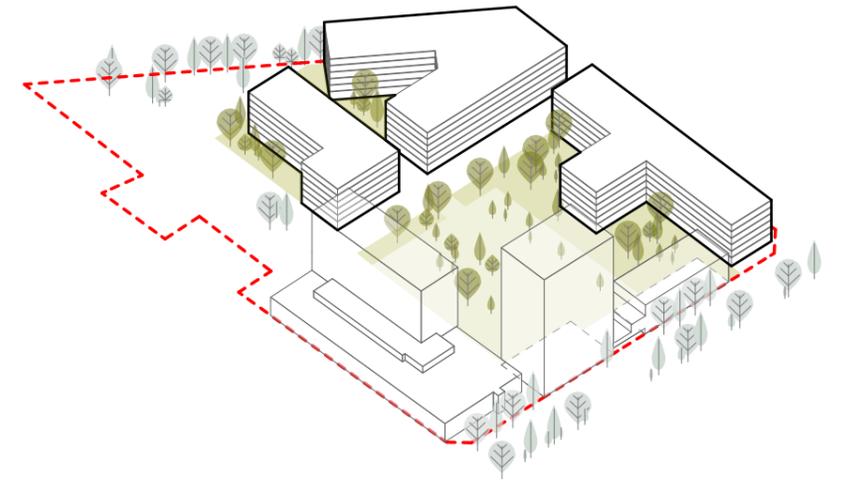
INTENTIONS URBAINES



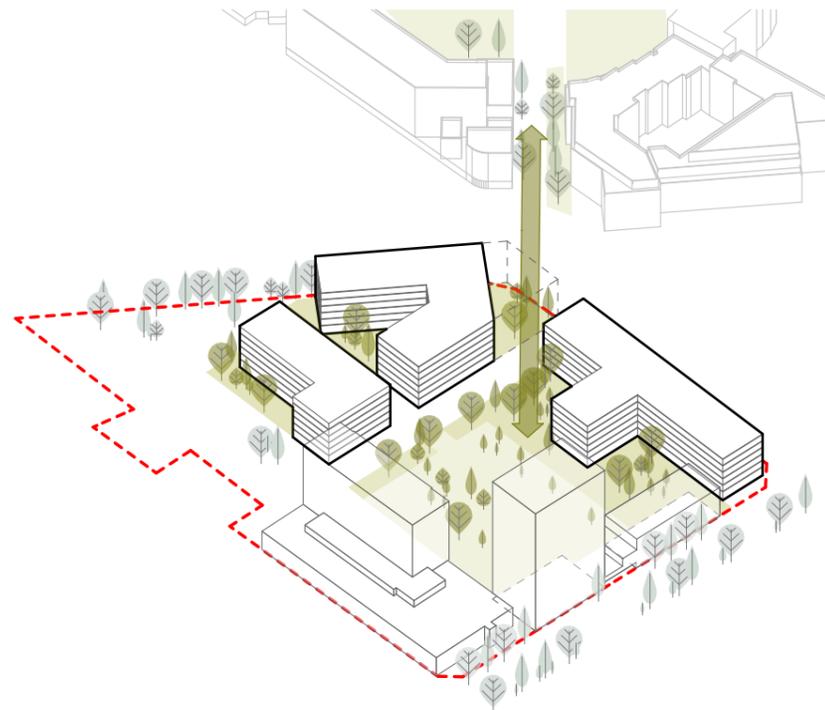
FORME DE BASE



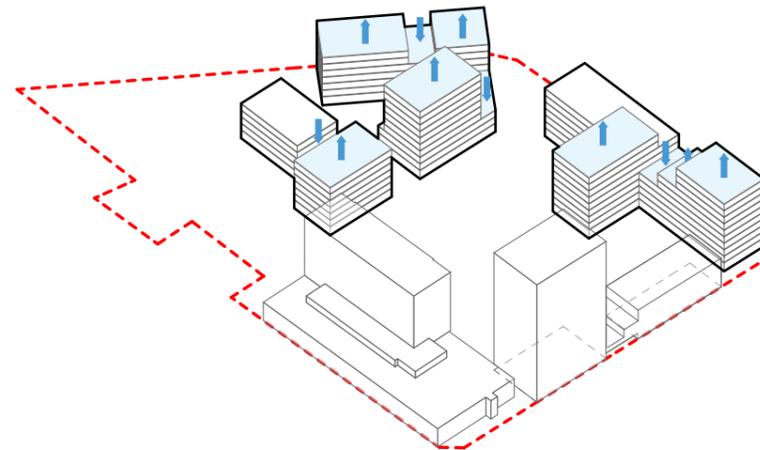
CRÉER DES PERCÉES VISUELLES ET PIÉTONNES À TRAVERS LE SITE



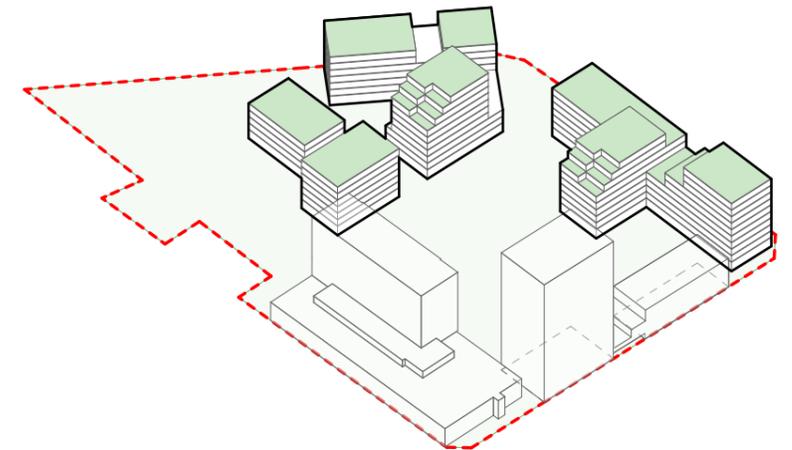
CONSERVER LES ARBRES EXISTANTS ET INTENSIFIER LE VÉGÉTAL SUR LA PARCELLE



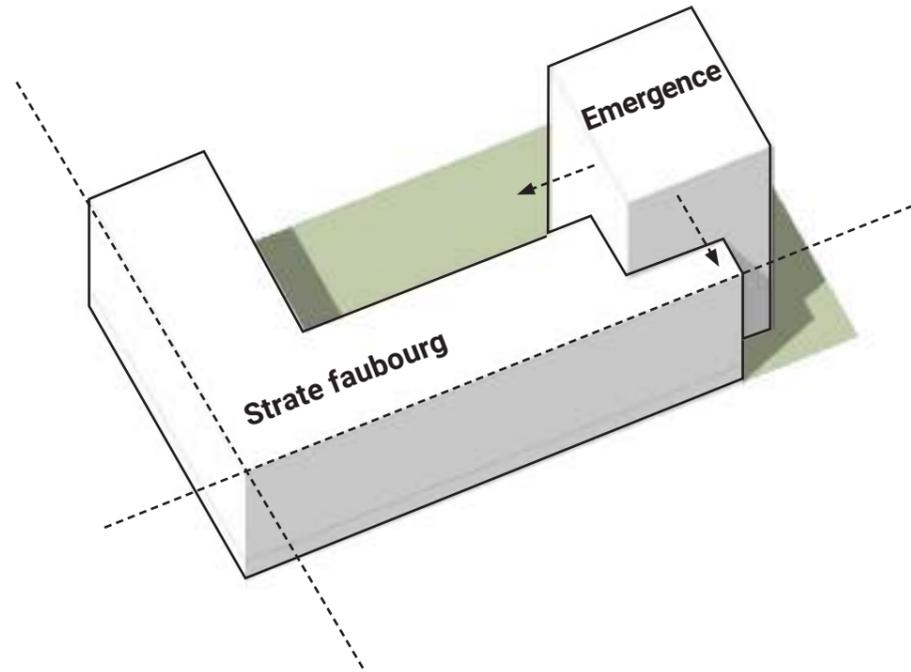
RELIER LE COEUR D'ÎLOT AU PARC MOZART



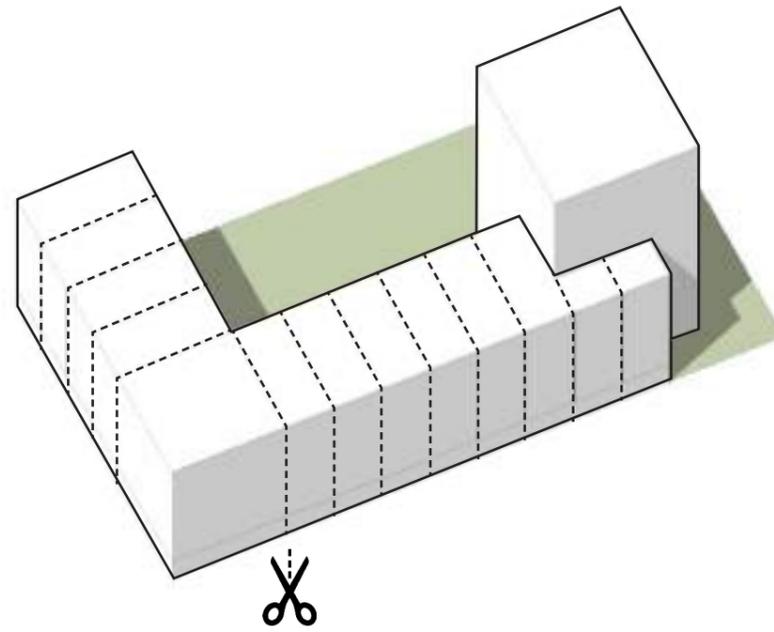
FAIRE VARIER LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS POUR S'INTÉGRER AU CONTEXTE



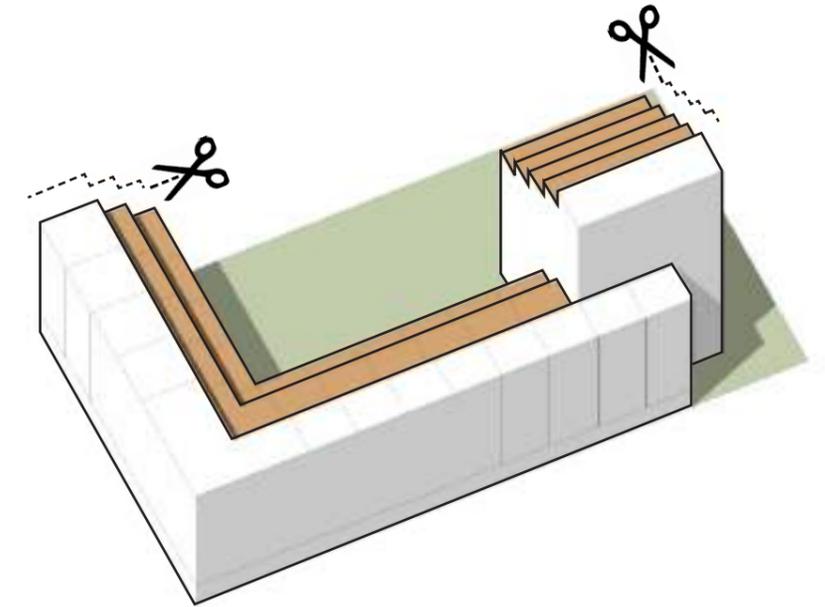
ANIMER LES TOITURES EN LES RENDANT ACCESSIBLE OU EN LES VÉGÉTALISANT



COMPOSER LES VOLUMES



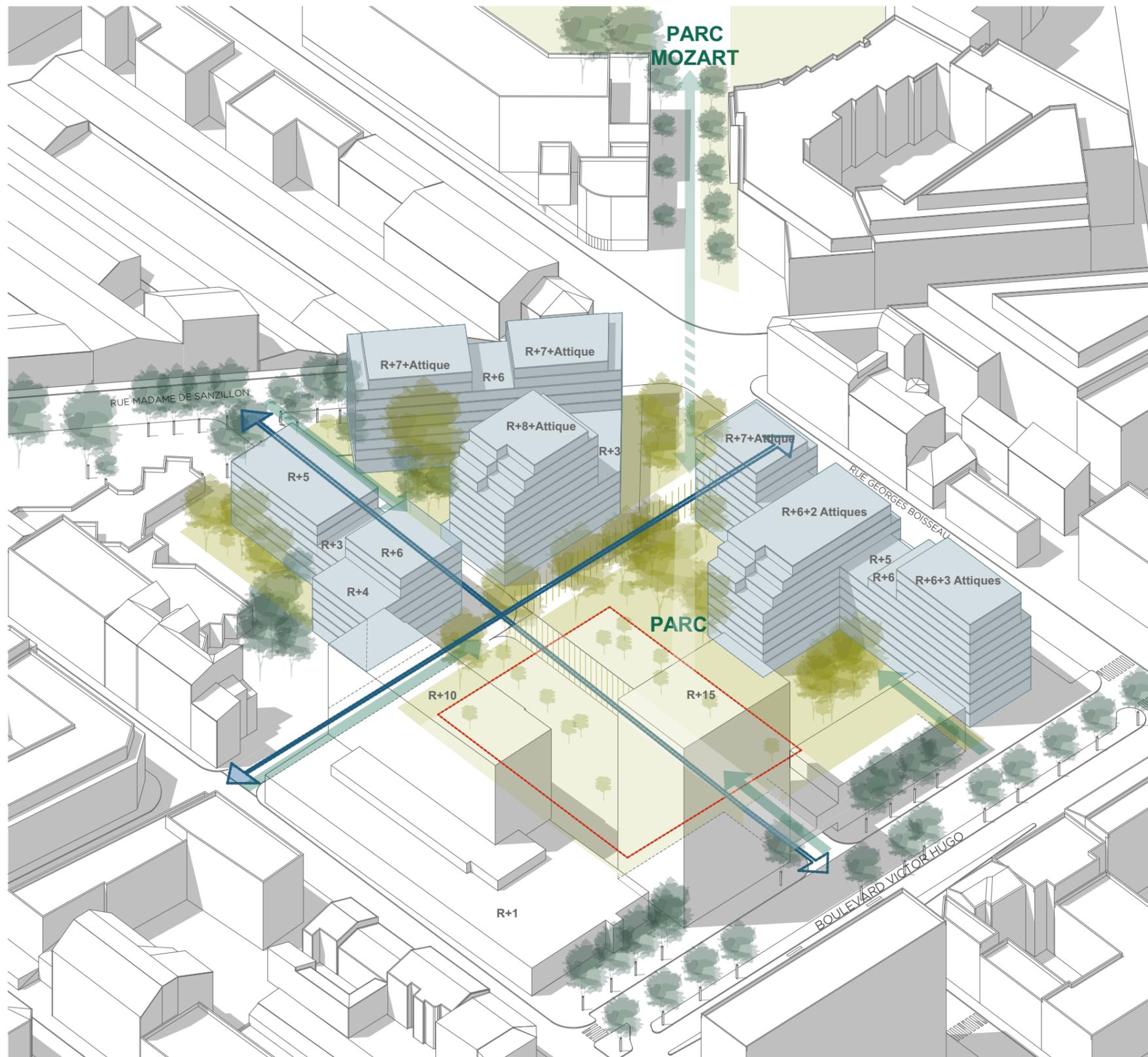
SÉQUENCER LE BÂTI



OFFRIR DES ESPACES EXTÉRIEURS GÉNÉREUX



AXONOMÉTRIE GÉNÉRALE



-  BATIMENTS EXISTANT CONSERVES
-  BATIMENTS PROJET
-  ARBRES EXISTANTS
-  ARBRES PROJET
-  JARDIN DE PLEINE TERRE
-  JARDIN SUR DALLE
-  ZONE PIETONNE
-  PERMEABILITE VISUELLE VERS LE COEUR D'ÎLOT
-  TRAVERSEE PIETONNE DE L'ÎLOT
-  TRAVERSEE PIETONNE DE L'ÎLOT POSSIBLE

PLAN MASSE



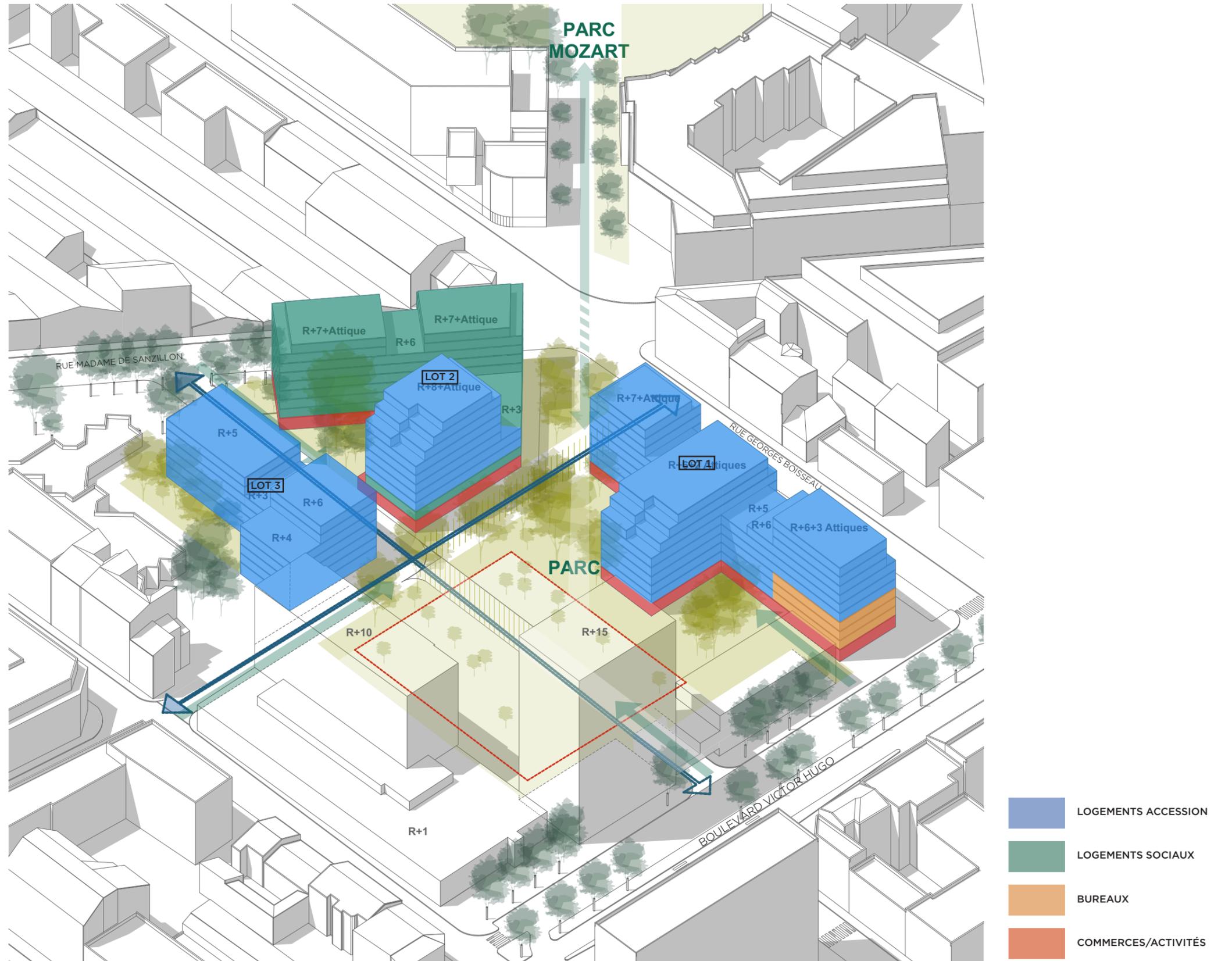
- BATIMENTS EXISTANT CONSERVES
- BATIMENTS PROJET
- ARBRES EXISTANTS
- ARBRES PROJET
- JARDIN DE PLEINE TERRE
- JARDIN SUR DALLE
- ZONE PIETONNE
- PERMEABILITE VISUELLE VERS LE COEUR D'ÎLOT
- TRAVERSEE PIETONNE DE L'ÎLOT
- TRAVERSEE PIETONNE DE L'ÎLOT POSSIBLE

RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE

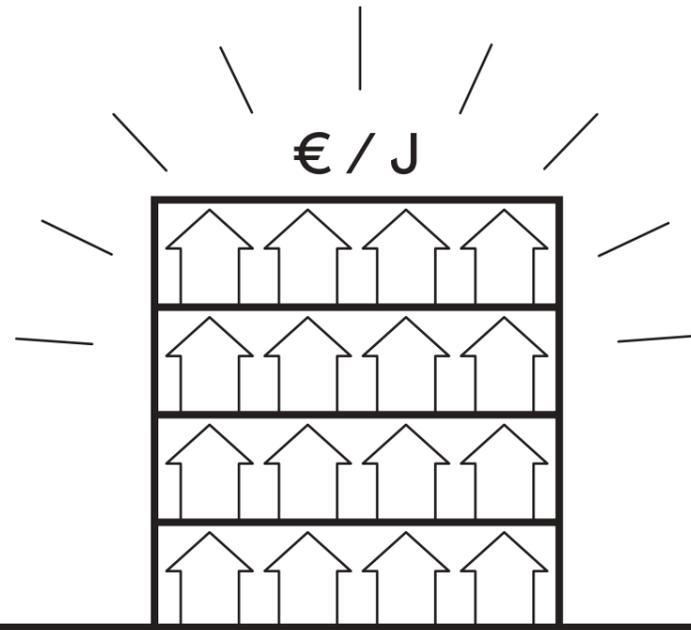
Le programme est implanté de la manière suivante :

- Les locaux commerciaux/d'activité sont positionnés au rez-de-chaussée des lot 1 et 2. Il participe ainsi à leur animation et sont facilement identifiables. La surface totale de ces locaux est de 1 486 m² SDP.
- Les logements en accessions sont répartis sur le lot 1, le lot 3 et sur la partie donnant vers le coeur d'îlot du lot 2 (dans les étages supérieurs). Leur surface totale est de 13 566m² SDP.
- Les logements sociaux se situent sur le lot 2, principalement le long de la Rue Madame de Sanzillon et ont une surface de 5 161 m² SDP.
- Enfin les bureaux d'une surface de 800 m² SDP se trouvent au R+1, R+2 et R+3 du lot 1 du côté du Boulevard Victor Hugo.

La surface totale de l'opération est de 21 013 m² SDP.

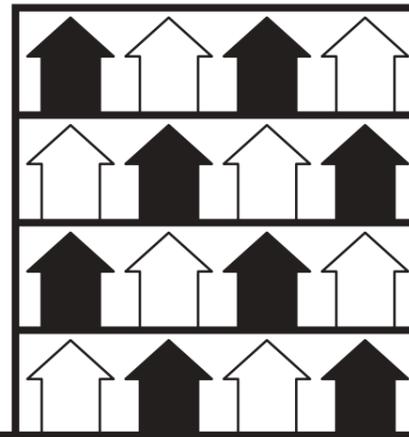


LES INVARIANTS PROGRAMMATIQUES



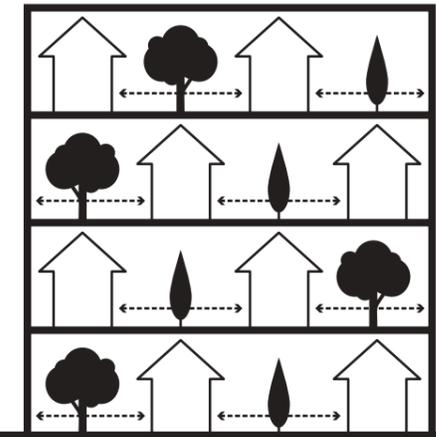
HABITER À MOINDRE COÛT

Viser la compacité pour disposer d'un logement mieux isolé et moins énergivore et donc moins onéreux



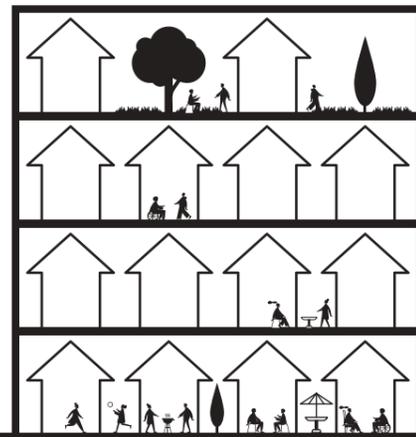
HABITER AU SEIN DU COLLECTIF

Pouvoir identifier et s'identifier à son logement



HABITER PLUS

Disposer d'un extérieur, parcourir, mettre à distance l'espace public de l'espace intime



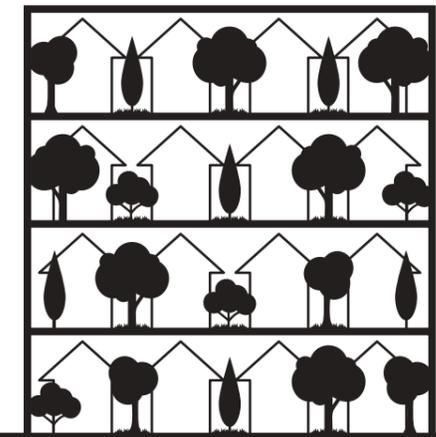
HABITER ENSEMBLE

Créer des lieux de rencontres au sein de l'habitat et pouvoir mutualiser les espaces



HABITER ET ÉVOLUER

Disposer de logements évolutifs pouvant s'adapter à nos envies et nos besoins (bureau, sport, bricolage, buanderie, etc...)



HABITER LE PAYSAGE

Vivre dans un jardin faisant la part belle à la nature et au paysage

LES ACCÈS AUX BÂTIMENTS

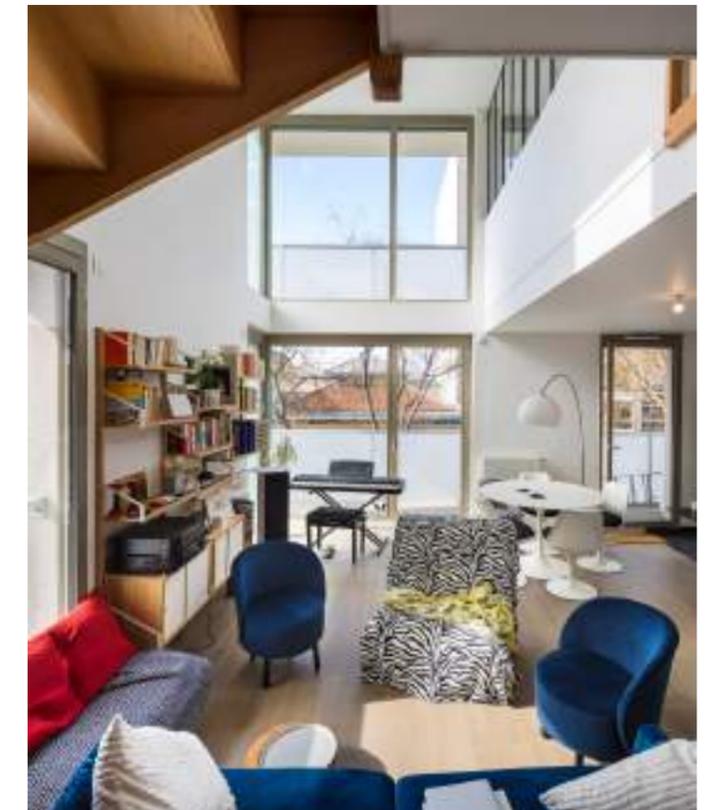
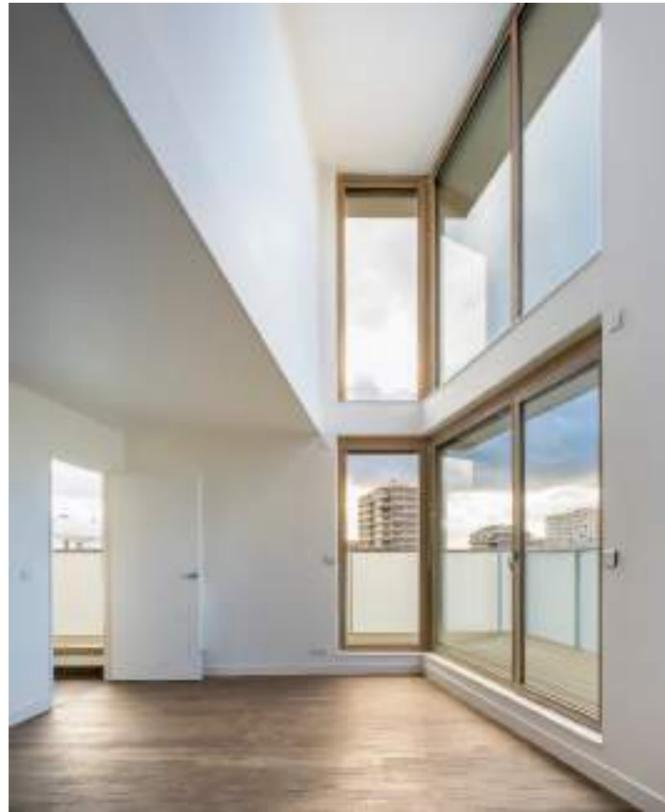
Les halls du projet seront traversant de la rue au cœur d'îlot et/ou en double hauteur. Le projet proposera ainsi une multitude de cheminements et garantira une transition douce du public au privé.



QUALITÉ DES LOGEMENTS

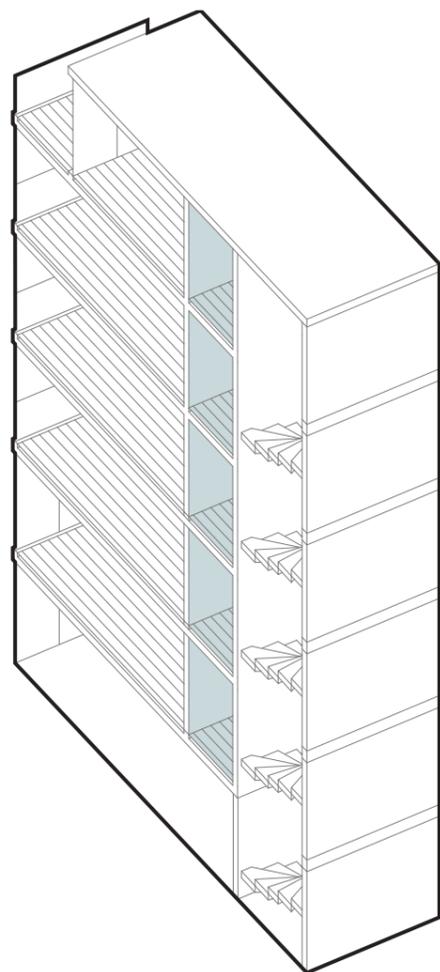
Les étages courants du projet seront pensés dans le but de privilégier :

- Les doubles orientations, avec les chambres orientées au maximum sur jardin et avec des séjours largement ouverts sur l'extérieur par de grandes baies, prolongées par des loggias ou des terrasses. Les logements bi-orientés et traversants seront favorisés.
- Des cuisines éclairées et ventilées naturellement. À partir des T3, la disposition des cuisines permettra de pouvoir les fermer.
- Des chambres de taille généreuse.
- Des espaces extérieurs avec une profondeur minimum de 1,60 m. Il sera ainsi possible de facilement aménager ces espaces avec des salons d'été ou des espaces de repas.
- Des paliers de taille raisonnable avec un maximum de 6 logements par palier.



DES CELLIERS POUR TOUS

De nombreux appartements auront accès à un cellier privé. Cette surface supplémentaire offerte aux habitants sera accessible directement depuis les paliers d'étage.



ESPACES EXTÉRIEURS

Les espaces extérieurs, véritables prolongements des logements, seront généreusement proportionnés. Une attention toute particulière sera portée à la création d'espaces extérieurs qualitatifs pour tous les habitants. Ils se déclineront sous formes de loggias, de terrasses, de balcons et de rooftops.

Dans les étages courants, les balcons permettront de développer un lien fort avec le coeur d'îlots et le parc et offriront des vues vers le lointain. Lorsque la situation du logement le permettra, les espaces extérieurs seront situés en angle pour offrir une plus grande ouverture de vues et un plus grand ensoleillement. Ces prolongements extérieurs, outre la qualité d'usage qu'ils offriront aux logements, participeront au confort d'été des logements en générant des protections solaires pour les baies situées en retrait.

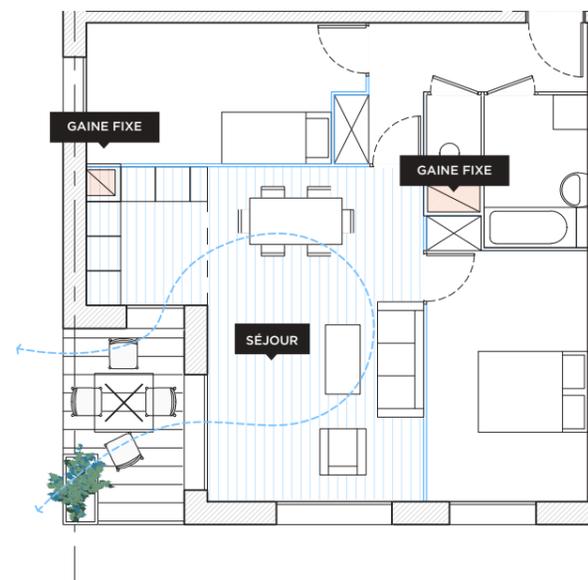


QUALITÉ DES USAGES ET MODULARITÉ DES LOGEMENTS

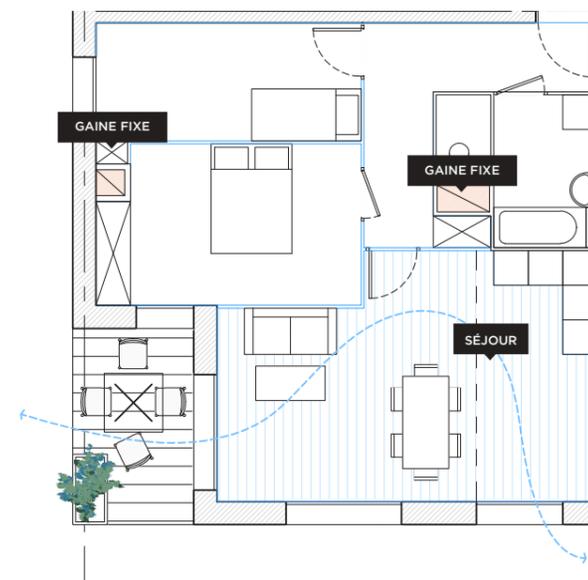
Plusieurs configurations seront possibles pour un même appartement, sans modifier la structure ou les réseaux. Cela permettra une meilleure appropriation des espaces par chacun et une évolutivité du projet anticipant les besoins de ses habitants. Le choix de la configuration pourra se faire dès la commercialisation.



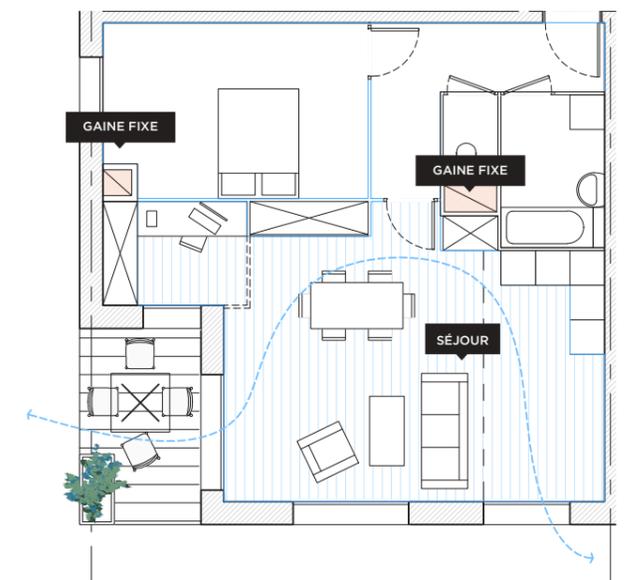
T3 – VERSION 1



T3 – VERSION 2



T2+ – ESPACE DE VIE ÉLARGIE



Les émergences

Offrir des doubles hauteurs dans les logements

Proposer une diversité d'espaces extérieurs privés



PPX / Nice Meridia



PPX / Rilleux



PPX / Girondins

Les logements d'exception - patios

Habiter le toit

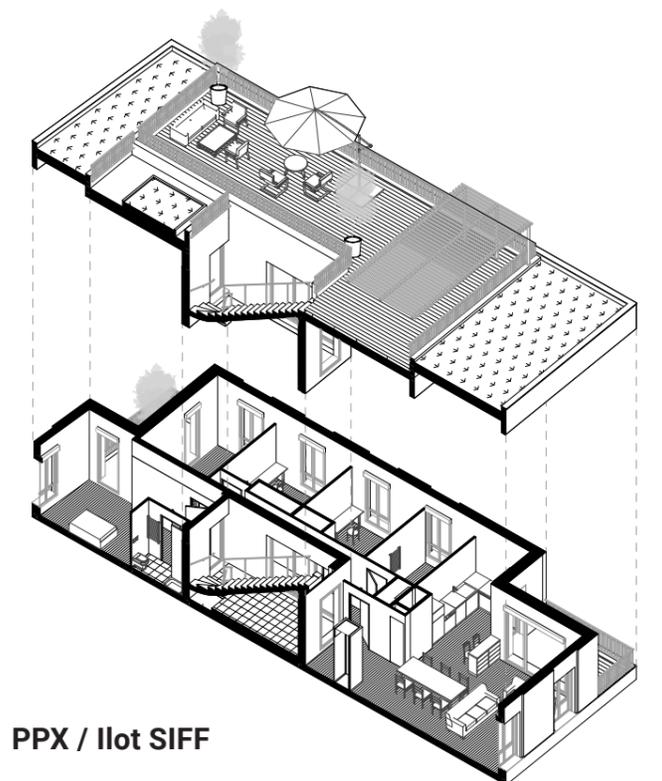
Offrir les qualités de l'individuel au collectif



Zanderroth / Berlin



Zanderroth / Berlin

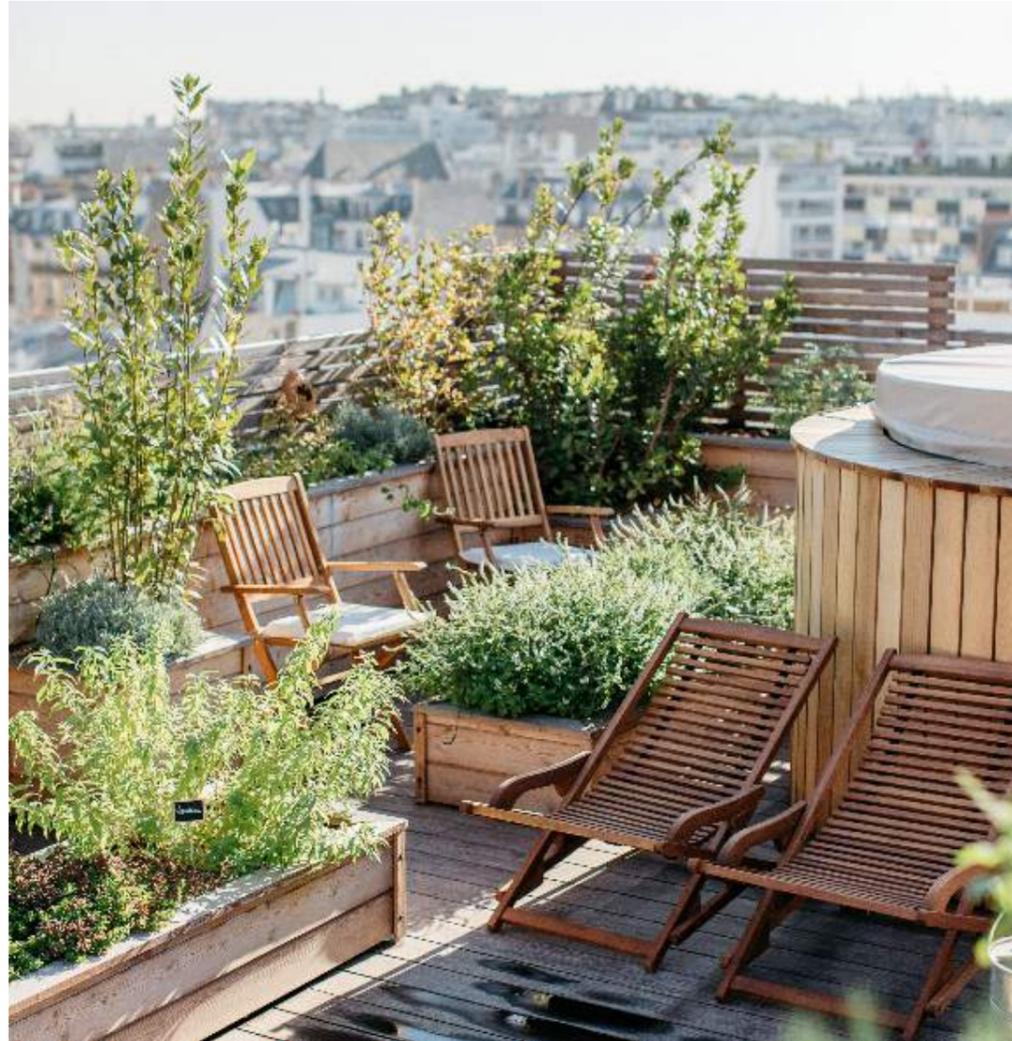


PPX / Ilot SIFF

HABITER LES TOITS

Généreusement proportionnés, les espaces en toiture se déclineront sous trois formes :

- Des rooftops privés accessibles par un patio pour certains logements des derniers étages.
- De vastes terrasses privées, mises à distance entre elles par de la végétation, offrant la possibilité de jouir ainsi du soleil et des vues vers le lointain tout en gardant de l'intimité
- Une nappe végétale, toiture végétalisée extensive nécessitant peu d'entretien, véritable paysage liant les différentes entités du site et offrant des qualités environnementales accrues.



5

Intentions paysagères

INTENTIONS PAYSAGÈRES

PARTI-PRIS

Le projet des espaces extérieurs sont simples et pragmatiques. Il est inspiré de la configuration des lieux, du contexte environnant et du projet architectural.

Les aménagements extérieurs suivent certains principes simples :

- Une mise en valeur du patrimoine arboré et création de couvert végétal / Refuge contre les ilots de chaleur
- Offrir des espaces communs de qualité
- Générer une épaisseur végétale dense mais de hauteur réduite (max 1,5m) de mise à distance des pieds de façades
- Valoriser les zones de pleine terre pour y faire de la rétention et infiltration des eaux pluviales par le biais de noues.
- Avoir une stratégie végétale à moindre entretien.

PATRIMOINE ARBORÉ

Existant

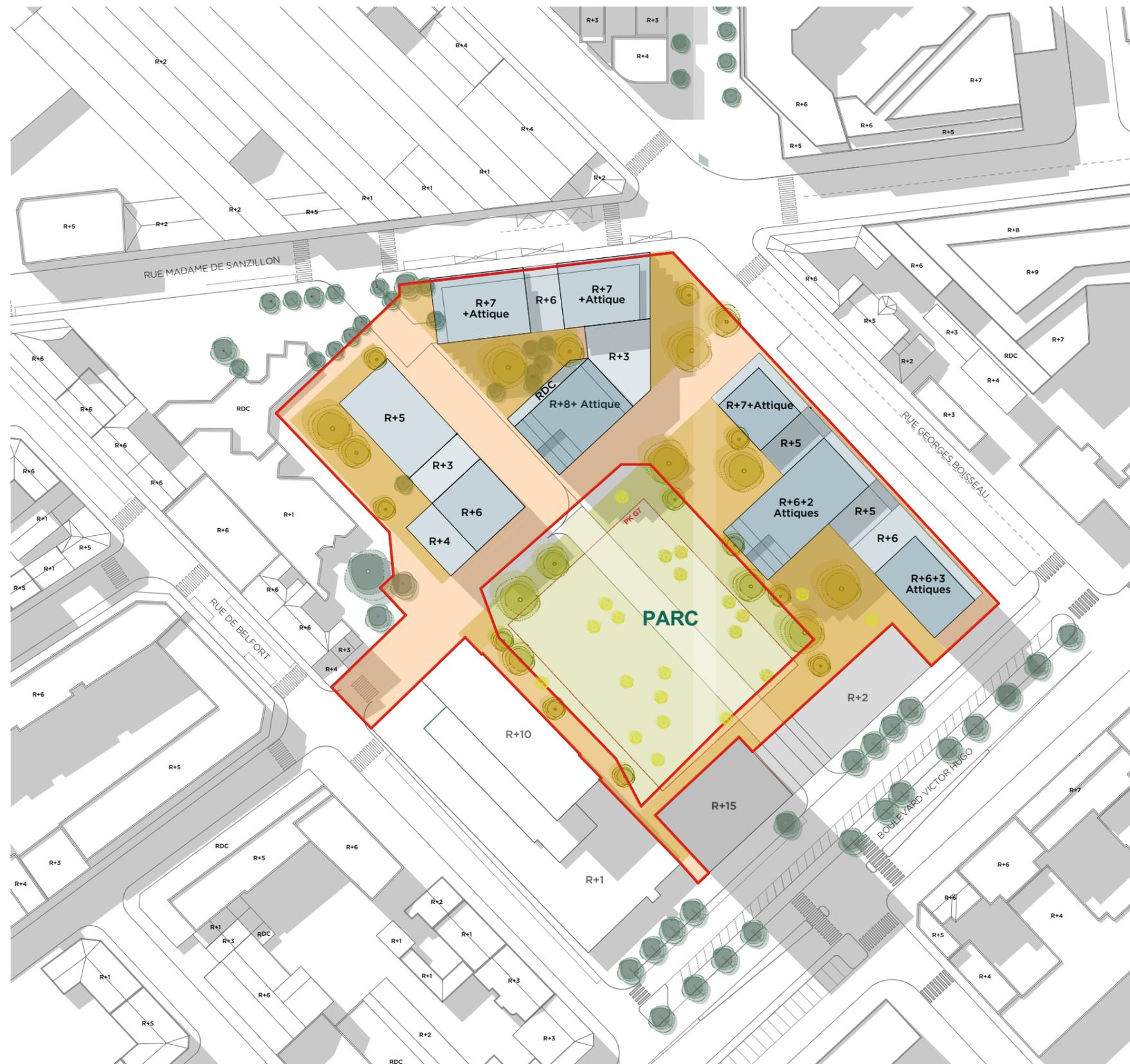
Le site se présente aujourd'hui une emprise occupée d'un bâtiment ceinturant un cœur d'îlot minéral. Les interfaces sont quant à elles très différentes avec un faciès nord urbain sur l'angle de la rue Madame de Sanzillon / Gorges Boisseau et reliant ainsi le parc Mozart. On peut noter la présence de beaux alignements d'arbres matures aussi bien côté parc (Platanes) que sur le boulevard Victor Hugo).

Tout l'enjeu du projet porte donc sur la désartificialisation des sols qui est rendu possible ici par une implantation bâti dégageant de la pleine terre. Ces espaces seront valorisés par l'implantation d'une palette végétale riche se développant dans des jardins creux inondables gérant ainsi les eaux pluviales du projet.



-  CHEMINEMENT PIÉTON EN PLATELAGE BOIS
-  JARDIN CREUX INONDABLES
-  JARDIN DE LA CRÈCHE

PLAN DES ESPACES LIBRES À AMÉNAGER



 SURFACE DES ESPACES LIBRES AMÉNAGÉS CHIFFRÉE DANS LE CADRE DE LA REMISE D'OFFRE

LE VÉGÉTAL

Les essences seront choisies pour leur adaptation aux conditions pédologiques du site et seront présentes dans la liste du « Conservatoire Nationale des plantes natives du bassin parisien ». Elles seront **non allergènes, non toxiques, non invasives**. La diversité des plantations, par la représentation des **trois strates végétales** arborée, arbustive et herbacée, viendra renforcer la biodiversité en place.



La présence de jardins de pluies (noues et jardins creux) à la végétation adaptée génère un milieu frais très accueillant pour la biodiversité. Ces espaces seront plantés de végétaux dont l'entretien ne nécessite qu'un passage annuel.

La gestion des eaux pluviales sera conçue en surface et gravitaire de manière à conduire les eaux vers les ouvrages d'infiltration.

Le rôle de la végétalisation est aussi de gérer les co-visibilités entre jardins privatifs et logements par la création de **filtres végétaux successifs** s'associant aux clôtures (garniture + grimpantes + haie vive diversifiée). L'intimité de chacun est ainsi préservée des circulations communes.



L'ourlet arbustif de mise à distance de pieds de façade sera composé en grande majorité d'essence persistantes offrant l'intimité recherchée aux rez-de-chaussée entre logements.

Liste essences végétales indigène (non exhaustive). Ces essences sont issues de « Liste des essences indigènes du Bassin parisien » Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien :

Arbres : Salix alba, Fraxinus angustifolia, Acer campestre, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Mespilus germanica, Prunus avium, Quercus robur, Salix caprea, Sorbus aria, Tilia platyphyllos, Pinus sylvestris

Arbustes : Amelanchier ovalis, Clematis vitalba, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Rhamnus cathartica, Ribes uva-crispa, Rosa canina, Ruscus aculeatus, Salix alba, Salix purpurea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Viburnum opulus

Vivaces : Achillea millefolium, Anemone sylvestris, Athyrium filix-femina, Butomus umbellatus, Carex pendula,

Deschampsia cespitosa, Dryopteris filix-mas, Epilobium angustifolium, Galium odoratum, Humulus lupulus, Iris foetidissima, Juncus effusus, Luzula sylvatica, Mentha aquatica, Vinca minor

MATÉRIALITÉS

Les matériaux ont été choisis pour leur pérennité et leur facilité d'entretien.

Minéral



PAVAGE TERRE CUITE (CHEMINEMENTS PIÉTONS)



DALLAGE EN BÉTON MICRO DÉSACTIVÉ (CHEMINEMENT PIÉTON)



PASSERELLE BOIS



PLATEFORME ET CHEMINEMENTS BOIS

Arbres tige



Carpinus betulus



Quercus petraea



Prunus avium



Aesculus hippocastanum



Fagus sylvatica



Pinus sylvestris

Arbustes



Cornus mas



Corylus avellana



Malus sylvestris



Prunus padus



Viburnum lantana



Prunus mahaleb



Cornus sanguinea

Arbres en cépée



Amelanchier lamarckii



Crataegus monogyna



Prunus padus



Tilia platyphyllos

Les jardins creux



Juncus effusus



Carex pendula



Filipendula ulmaria

Végétal

Les grandes pelouses peuvent être gérées de manière extensive par gestion différenciée. Les fréquences de passage des équipes d'entretien s'en trouvent réduites à 2 passages annuels en lieu et place des 12 tontes exigées par le gazon.

Le choix des bonnes essences végétales, une bonne reprise et le paillage des plantations nous permettent de **s'abstenir totalement de système d'arrosage automatique des zones en pleine terre**. Seules quelques bouches à clefs permettront un arrosage exceptionnel.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux est primordiale. Elle structure, dessine, limite et catalyse la biodiversité en ville.

De grands jardins creux propres à chaque îlot bâti recolleront l'ensemble des eaux issues des toitures afin d'animer les espaces extérieurs, de stocker et de les infiltrer progressivement. Les écoulements se font gravitairement en surface afin de minimiser les profondeurs de jardin.

Les bassins offrent un volume de stockage bien supérieur au volume nécessaire lors d'épisodes pluvieux cinquantennal. Le débit de fuite à la parcelle sera ainsi assuré à 3l/s/ha conformément au PLU.



Les clôtures sur rue seront constituées d'éléments verticaux en bois encadrés de métal. Quelques plantes grimpantes pourront venir ponctuer les grands linéaires avec une essence spécifique.



MOBILIER

Les passerelles de franchissement de la noue sont des éléments simples et robustes.

6

Intentions environnementales

Notre identité

TERAO, bureau d'études pionnier de l'environnement appliqué au bâtiment, participe au développement de bâtiments et de quartiers durables, en conjuguant innovations technologiques, environnementales, et sociétales.



Société de Conseil
et d'Ingénierie

Pionnière depuis 28 ans



50
personnes

Paris, Lyon, Asie, Amériques



Solutions
pluridisciplinaires

Pour le bâtiment et la ville durables

Nos métiers

TERAO intervient sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, et déploie ses compétences en ingénierie, du bâtiment à la ville en passant par les éco-quartiers grâce à des experts de rang international, intervenants sur les 5 continents :



- Ecoquartiers, projets de requalification urbaine, îlots mixtes, zones d'activité : TERAO contribue pour des stratégies et des actions de neutralité carbone, nature en ville, efficacité et mutualisation énergétique, santé et bien-être, résilience au changement climatique et lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- TERAO intervient en tant que conseil expert et indépendant sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Nous accompagnons les acteurs dans le positionnement de leurs projets, l'établissement d'un Programme Environnemental et son suivi de la conception à la mise en exploitation, le cas échéant – mais pas uniquement – par le biais de labels et certifications environnementaux. Neutralité Carbone, Qualité d'Usage, Résilience climatique... sont au cœur de nos expertises.
- TERAO fait partie des équipes de conception afin de garantir la traduction opérationnelle d'objectifs de hautes qualités et performances énergétiques et environnementales dans les Projets, en marchés privés, en Loi MOP, ou encore en MGP.



contact@terao.fr
Siège social - 10 Cité de Trévis
75009 - Paris
01 42 46 06 63



INTENTIONS ENVIRONNEMENTALES

INTRODUCTION - OBJET

L'objet du présent document est de fournir une notice de synthèse de nos intentions environnementales sur l'opération de revitalisation de l'îlot Sellier situé en plein cœur du quartier Sanzillon à Clichy.

La conception du projet est orientée selon les principes suivants :

- Adoption des principes de conception bioclimatique,
- Optimisation des performances énergétiques,
- Décarbonation de la construction,
- Aménagement d'un cadre de vie sain et confortable pour les habitants,
- Préservation de la biodiversité.

La démarche sera par ailleurs encadrée par l'obtention de la certification NF HQE Habitat 6* et visera l'atteinte des seuils 2025 de la RE2020.

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

La conception bioclimatique constituera le socle de notre démarche, et l'enjeu du confort d'été en anticipation des contraintes climatiques à l'horizon 2050 sera au cœur de nos choix architecturaux et techniques.

Suivant la logique de conception **negawatt**, nous optimiserons avant tout nos besoins bioclimatiques par une recherche de compacité, une isolation renforcée et des ouvertures de façades optimisées par orientation pour maximiser les apports solaires hivernaux tout en ayant des protections solaires adéquates pour limiter la surchauffe estivale.

Au vu du changement climatique, le rafraîchissement des logements est un enjeu fort à intégrer dès à présent dans tous les projets. Des prédispositions seront prises afin de favoriser le rafraîchissement des logements appartements traversants, usage de brasseurs d'air ou surventilation nocturne seront autant de solutions que nous étudierons dans les prochaines phases du projet.

Conscient de cet enjeu, TERAO travaillera finement avec PetitdidierPrioux Architectes et BNP Paribas Immobilier sur la **conception bioclimatique** des logements grâce à la réalisation notamment d'une **simulation thermique dyna-**

mique, une étude de facteur lumière jour et d'ensoleillement pour faire les meilleurs choix de conception et apporter des solutions concrètes de rafraîchissement passives selon les principes suivants. La définition de la nature de l'enveloppe, le repérage des isolants etc. seront définies en études AVP.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Nous respecterons la **réglementation RE2020 seuil 2025 pour l'ensemble des logements et bureaux** de l'îlot Sellier en prenant en compte des critères pour limiter les consommations d'énergie. Ces dernières seront par ailleurs évaluées dans la suite du projet via des simulations des besoins des différents bâtiments.

Nous nous focaliserons dans un premier temps sur la performance de l'enveloppe des bâtiments : isolation renforcée, traitement des ponts thermiques, étanchéité à l'air du bâti, ratio de vitrage optimum pour maximiser les apports solaires tout en limitant les déperditions, protections solaires favorisant le confort estival sont autant de mesures auxquelles nous serons attentifs.

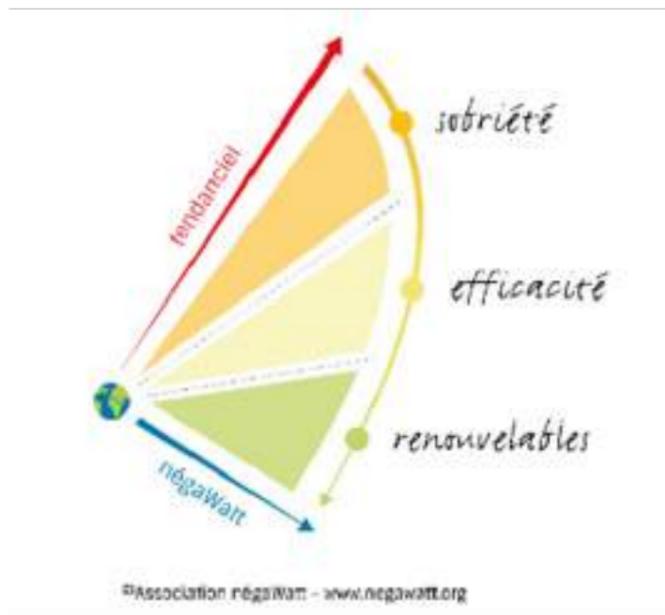


FIGURE 1 : LA DÉMARCHE NEGAWATT (SOURCE : NEGAWATT.ORG)



FIGURE 2 : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

L'approvisionnement énergétique des logements se fera principalement par le biais d'une combinaison PAC air/eau collective et d'un raccordement au **réseau de chaleur urbain (RCU) de la ville de Clichy pour répondre aux besoins de chauffage et d'ECS.**

Côté bureaux, l'approvisionnement devrait être similaire sur la partie chauffage / ECS. Au niveau des besoins en froid, notre ambition est de proposer des **bureaux sans climatisation**. Le raisonnement serait de se passer de faux-planchers et de faux-plafonds afin de bénéficier au maximum de l'inertie des dalles béton. Des grilles de ventilation anti-intrusion seront disposées en façade afin d'assurer une ventilation naturelle nocturne et des mesures conservatoires seront prises pour installer ultérieurement des modules de rafraîchissement adiabatique sur la CTA. L'objectif est d'assurer une bonne régulation des températures intérieures tout en se passant de systèmes thermodynamiques énergivores.

Ces premières hypothèses seront revalidées dans les prochaines phases via une estimation précise des besoins de chaque bâtiment et une analyse multicritère des différents scénarios d'approvisionnement énergétique.

Actuellement, le RCU de Clichy comprend un taux d'énergies renouvelables (EnR) de 32.8% pour un contenu CO2 « ACV » de 0.236 kg CO2/kWh : **ce mix énergétique**, ne permet pas, à lui seul, d'atteindre les seuils réglementaires 2025 des indicateurs **Cep_nr** (consommation en énergie primaire non renouvelable) et **Ic_Energie** (indicateur de l'impact carbone sur le changement climatique des consommations d'énergie primaire sur la vie du bâtiment). **C'est pourquoi nous avons envisagé une variante comprenant des PAC air/eau collectives** (en complément ou en remplacement) **afin de sécuriser dès à présent l'atteinte de ces seuils.**

Couplé avec les performances des enveloppes, ces prédispositions permettront à chaque bâtiment de respecter les indicateurs réglementaires RE2020 seuils 2025.

La collectivité et le gestionnaire / exploitant du RCU se sont par ailleurs engagés à augmenter sensiblement le taux d'EnR du réseau dans les prochaines années : en fonction de l'avancement de ces améliorations et de leur compatibilité avec le planning de projet, nous pourrions choisir ultérieurement de nous raccorder uniquement au réseau de chaleur.

Avec des bâtiments intrinsèquement très performants (conception bioclimatique, choix de systèmes efficaces), les leviers de maîtrise des consommations énergétiques et des charges des ménages résident dans une « **stratégie du dernier Kilowatt** », qui vise à réduire les consommations au travers des usages quotidiens de manière favorable à une haute qualité de vie. Des solutions pragmatiques et ludiques seront ainsi ultérieurement étudiées pour accompagner les ménages dans la gestion de leur logement : thermostat connecté, gestion centralisée des prises, luminaires LED, incitation à l'usage des escaliers, etc

En effet, les récents travaux menés par les membres de notre équipe dans le Hub des Prescripteurs Bas carbone démontrent l'impact prépondérant de la production du clinker dans l'impact carbone d'un béton : notre équipe propose d'intégrer des ciments bas carbone, substituant au clinker du ciment des co-produits de l'industrie métallurgique dans un principe d'économie circulaire.

Ces ciments (exemple CEM III/A ou CEM III/B) sont en effet issus de l'économie circulaire. Ils substituent une partie du Clinker, le composant principal du ciment à l'origine de 80% des émissions de gaz à effet de serre d'un béton, par des co-produits (déchets) de l'industrie métallurgique : les laitiers de hauts fourneaux.

L'utilisation de ces bétons permettra de réduire de 30% l'impact environnemental des bétons mis en œuvre.

Cette solution sera étudiée au cas par cas sur les différents ouvrages d'infrastructure et de superstructure en fonction des caractéristiques techniques et du phasage chantier.

En vue de vérifier les choix de conception et l'équilibre financier du projet, l'équipe projet a envisagé plusieurs scénarios et TERA0 a réalisé un **calcul pré-ACV** (Analyse de Cycle de vie) afin de vérifier le respect des niveaux visés et de garantir les ambitions sur le projet.

CARBONE

Nous respecterons la **réglementation RE2020 seuil 2025 pour l'ensemble des logements et des bureaux** (les locaux d'activités n'étant à ce jour pas encore inclus dans le périmètre de la RE2020) en prenant en compte des critères pour limiter l'impact carbone du projet. Une **analyse de cycle de vie** sera notamment réalisée sur chaque bâtiment.

Afin de concilier inertie thermique, pragmatisme technico-économique et performance environnementale, notre projet s'oriente sur une **large intégration de bétons bas carbone en structure.**

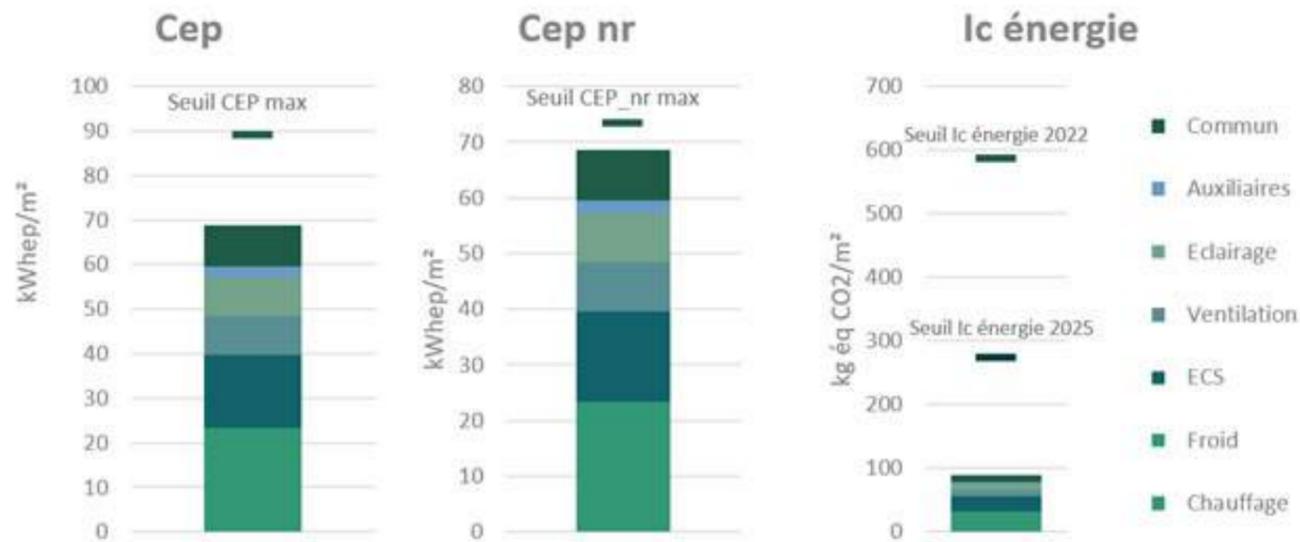


FIGURE 3 : ESTIMATION PRÉLIMINAIRE DES INDICATEURS RÉGLEMENTAIRES ENERGIE ET CARBONE - (IC_ENERGIE), BASÉS SUR UN BÂTIMENT DE LOGEMENT « TYPE » RESPECTANT LES EXIGENCES DE BESOINS BIOCLIMATIQUES DE LA RE2020 ET APPROVISIONNÉ À 100% PAR UNE SOLUTION PAC AIR/EAU (EXEMPLE DU BÂTIMENT DE LOGEMENTS DE LA CAGE A06)

Comparaison de l'impact carbone des différents ciments pour 1 m² de dalle béton type (20 cm, ferrailage 50 kg/m³, XC1)

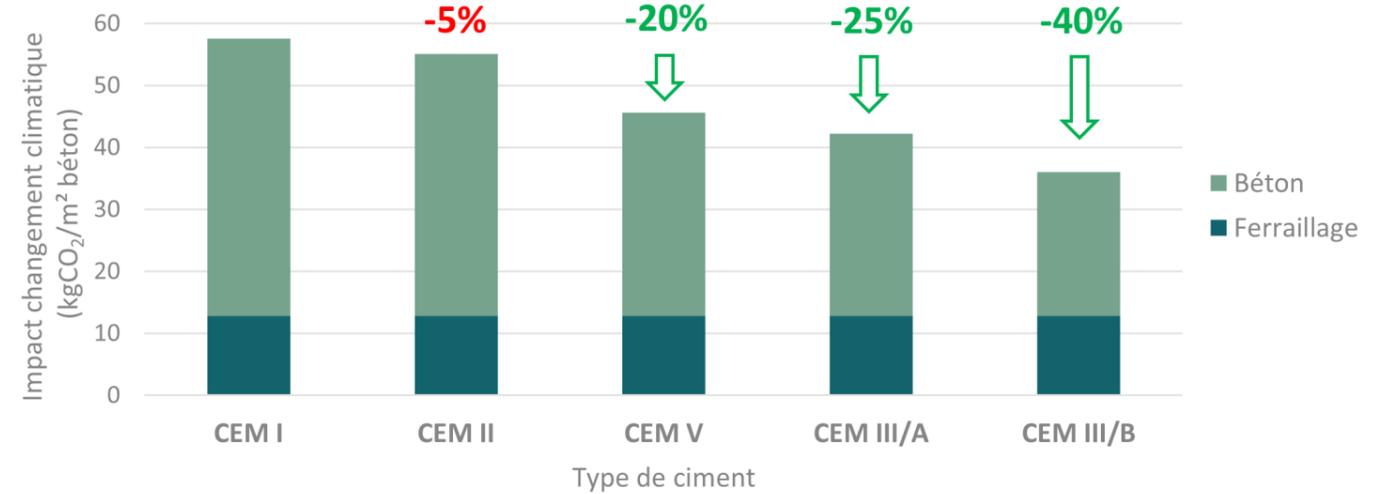


FIGURE 4 : COMPARAISON DE L'IMPACT CARBONE DES DIFFÉRENTS CIMENTS POUR 1 M² DE DALLE BÉTON TYPE (20 CM, FERRAILAGE 50 KG/M3, XC1)

Le scénario constructif retenu en base est le suivant :

| Lot | Dispositions constructives |
|-----------------------|---|
| Infrastructure | Béton bas-carbone |
| Superstructure | Béton bas-carbone |
| Façades | RDC : ITI PSE + voiles béton finition matricée Etages : ITI PSE + voiles béton + pierre collée épaisseur 2cm Sur tous les niveaux : menuiseries bois et volets roulants aluminium manuels |
| Etanchéité | Complexe de toiture végétalisée extensive ou gravillonnée sur les parties techniques |
| Finitions intérieures | Revêtements de sols bois massif sur les pièces de vie Carrelage et faïence sur les pièces humides |

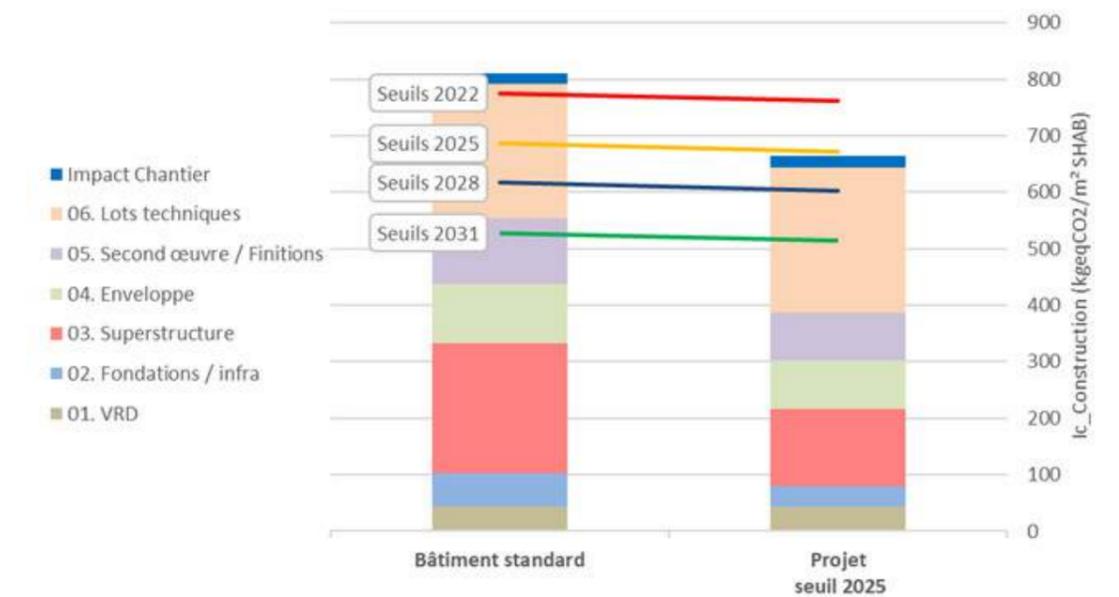


FIGURE 5 : ÎLOT SELLIER CAGE A06 - BILAN CARBONE MATÉRIAUX (INDICATEUR IC_CONSTRUCTION)

Sur la base de ce scénario, nous **respectons le seuil Ic_Construction_max 2025** tout en considérant une marge de sécurité conséquente étant donné le stade amont de l'étude.

Les principales prédispositions qui permettent de réduire les impacts par rapport à un bâtiment conventionnel sont :

- L'emploi de formulation de béton de ciment très bas-carbone de type CEM III/B en infra et superstructure;
- La mise en place d'une isolation thermique intérieure en laine de verre, moins émissives que le PSE habituellement utilisé sur les opérations de logements ;
- Les menuiseries bois couplées avec des protections solaires manuelles, moins émissives qu'un ensemble menuiseries PVC avec volet PVC motorisé.
- Revêtements de sols de type parquet massif bois dans les logements ;
- Balcons et terrasses accessibles en lames bois sur plots (en remplacement de dalles béton).

La piste du **réemploi de matériaux** sera également envisagée dans le cadre d'une recherche de réductions des émissions de GES et des quantités de déchets tout en s'inscrivant pleinement dans une logique d'économie circulaire.

Dans notre cas, la destruction de la barre de logements HDSH rend d'autant plus pertinente cette initiative puisque **cet ancien ensemble peut constituer un gisement de matériaux exploitables** : si l'organisation de projet et le planning d'ensemble le permettent, un diagnostic pourra être réalisé in-situ pour identifier les différents éléments récupérables et valorisables sur place ou sur d'autres projets externes.

Concernant le projet neuf, nous ambitionnons de **réaliser une étude de faisabilité** sur les éléments suivants :

- Utilisation de granulats recyclés dans les formulations de béton ;
- Recyclage de terres sur les toitures végétalisées ;
- Réutilisation de pavés ou de briques recyclées sur les revêtements extérieurs, voir sur certaines parties de façades, la brique étant notamment un élément emblématique des paysages urbains de Clichy ;
- Création de mobilier urbain ;
- Revêtements de sol ou de de parois sur les espaces communs.

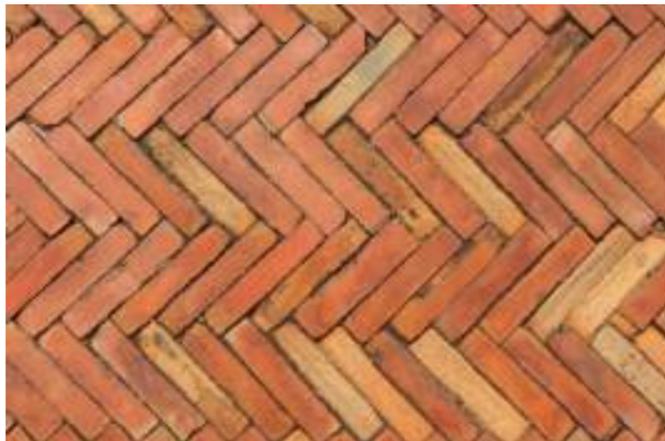


FIGURE 6 : RÉEMPLOI DE BRIQUE PLEINE EN DALLAGE PIÉTONNIER (SOURCE : WIENERBERGER)

UN CADRE DE VIE SAIN ET CONFORTABLE POUR LES HABITANTS

Notre projet intègrera une démarche environnementale globale pour proposer aux futurs occupants de lieux de vie sains et confortables, notamment en termes de confort acoustique, lumineux et de qualité d'air intérieur.

Enjeu croissant lié au changement climatique, des stratégies pour répondre au **confort d'été** sont dès à présent identifiées : balcons orientés sud faisant office de casquette pour les niveaux inférieurs, isolation renforcée, logements traversants, protections solaires en brises soleil orientables et structure inertielle en béton.

L'atteinte de conditions optimales de **confort visuel et thermique** sera notamment travaillé dès les phases avant-projet via la réalisation de Simulations Thermiques Dynamiques et Facteur Lumière Jour.

La localisation privilégiée du projet permet par ailleurs de

mener une réflexion approfondie sur le développement des modes de déplacements doux, incontournables dans un tissu urbain dense tel que celui de Clichy tout en encourageant une activité physique régulière. Notre projet proposera une large place à **la mobilité active** via la mise en œuvre de locaux vélos spacieux et accessibles en RDC pour répondre aux besoins des futurs habitants.



FIGURE 7 : LOCAUX VÉLOS SPACIEUX ET ACCESSIBLES (SOURCE : HABITAT-SYSTEMS.COM)

Enjeu majeur de santé publique en région parisienne, la qualité de l'air fera l'objet d'un traitement particulier sur le projet. Une **analyse de la qualité de l'air extérieur du site** sera notamment effectuée de manière à déterminer et détecter les sources de pollution de l'air avoisinant. Des **matériaux à faible émission de composés organiques volatils** en proposant des références plus exigeantes que la réglementation française actuelle sur l'étiquetage (A+). La **ventilation naturelle** sera privilégiée et le système de ventilation mécanique retenu permettra d'atteindre un **taux de renouvellement d'air ≥ 0.5 Vol/h**.

Notre démarche sera ici valorisée par l'atteinte du **label INTAIRIEUR**. Ce label de référence permet de mettre en valeur la qualité de l'air des bâtiments en prenant en compte des problématiques de confort, de bien-être et de pérennité pour offrir des bâtiments plus vertueux aux futurs occupants. La démarche vise à balayer un maximum de sujets liés à la qualité de l'air intérieur : sensibilisation des occupants, choix des techniques et matériaux au niveau de l'entretien maintenance, analyse de l'environnement, prévention des moisissures, etc.



FIGURE 8 : LES DIFFÉRENTS THÈMES DU LABEL INTAIRIEUR (SOURCE : IMMO-LAB.FR)

FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Notre projet paysager sera résolument tourné dans l'optique d'une reconnexion des usagers à la nature :

- **Dans les espaces extérieurs privés** (terrasses végétalisées, balcons ..) en préservant l'intimité au sein des logements ;
- **Dans les espaces extérieurs partagés** avec des cheminements piétons permettant de déambuler au milieu d'ensembles végétaux composés d'espèces locales implantées **en strates végétales complémentaires** (herbacée, arbustive et arborée), des lieux de rencontres avec du mobilier urbain **qui deviendront de véritables lieux d'échanges entre voisins**.

Les toitures comprendront un complexe de végétalisation extensive : l'ensemble de ces espaces nous permettront notamment de tamponner les eaux pluviales tout en diminuant l'effet d'ilot de chaleur urbain.

Des études seront menées pour **récupérer les eaux pluviales en vue de l'arrosage et l'entretien des communs**. Suivant les caractéristiques géotechniques du site, nous favoriserons **l'infiltration in-situ** des eaux les eaux excédentaires, via des ouvrages paysagers tels que des noues.



FIGURE 9 : UN EXEMPLE DE NOUVEAU PAYSAGÈRE (SOURCE : PARC DE CLICHY M.L.KING, © VAL'HOR)

CIRCONSCRIRE LA DÉMARCHE : CERTIFICATION NF HABITAT HQE 6* ET LABEL BBC EFFINERGIE RE2020

Nous nous engageons à obtenir la **certification NF Habitat HQE**, une certification qui valorise les qualités essentielles du logement, au travers d'un référentiel **unique et multicritères**. Elle prend en compte les évolutions du secteur et les attentes des usagers en visant la construction de logements plus confortables, avec des consommations maîtrisées.



Nous nous engageons pour le projet de l'îlot Sellier à atteindre un profil **NF Habitat HQE 6* - niveau Très Performant**.

La qualité de vie des occupants sera assurée par de nombreuses mesures dont :

- **Une chambre de 12m² minimum dans chaque logement ;**
- **La cuisine sera ouverte sur séjour afin de bénéficier d'un éclairage et d'une lumière naturelle**, son cloisonnement sera rendu possible ;
- À partir du T3, les logements **sont à minima bi-orientés ;**

- La valeur du facteur lumière jour (FLJ) dans les séjours sera supérieure à **2%** ;
- **80%** des logements bénéficieront d'un espace privatif extérieur supérieur à 3m² ;
- Ses espaces privatifs offriront **des espaces ombragés sur 80%** des balcons/loggias exposés au Sud
- Une hauteur libre sous plafond supérieure ou égale à 2m50 dans l'ensemble des pièces de manière à notamment prévoir l'installation ultérieure de brasseurs d'air dans les pièces de vie ;
- Un **espace de rafraîchissement commun et extérieur** sera intégré au projet et destiné au confort des usagers en période chaude ou caniculaire. Il comportera une zone ombragée végétalisée, telles que des allées arborées, ombrières végétalisées ou tous autres dispositions équivalentes ;
- Des locaux dédiés au **stationnement des vélos** et au **stockage des déchets** facilement accessibles et largement dimensionnés pour répondre aux besoins des habitants.

En outre, **nous étudions la possibilité d'atteindre le label BBC Effinergie RE2020** en sus des niveaux de performance évoqués ci-dessus.

Ce label vise à renforcer les exigences de la RE2020 en fixant des réductions complémentaires sur les différents indicateurs. Ces différents objectifs et les moyens de les atteindre sont les suivants :



- **Bbio_max - 15%** : la diminution des besoins bioclimatiques sera menée par un renforcement des performances de l'enveloppe des bâtiments en augmentant l'isolation, l'étanchéité à l'air ou encore le dimensionnement et le type de protections solaires ;
- **Cep_nr_max - 10%** : ce niveau de consommations en énergie primaire sera atteint par un panachage entre un raccordement au RCU de la ville de Clichy et des PAC air/eau. La répartition entre les deux solutions sera à définir ultérieurement, en fonction du planning projet et de l'augmentation du taux d'EnR du réseau de chaleur ;
- **Ic_Energie_2025** : les remarques évoquées pour le

Cep_nr_max - 10% sont également valables ici. Une diversification des vecteurs d'approvisionnement permettra d'atteindre ce seuil ;

- **Ic_construction 2025** : les prédispositions destinées à l'atteinte de ce niveau ont été détaillées plus haut dans le paragraphe lié au carbone ;
- **Renforcement des exigences liés au confort d'été - Degrés Heures** : les options détaillées dans l'atteinte du Bbio_max - 15% contribueront pour la plupart à l'atteinte de cette exigence, couplée avec un renforcement de la ventilation intérieure, naturelle ou via des procédés mécaniques type brasseurs d'air.

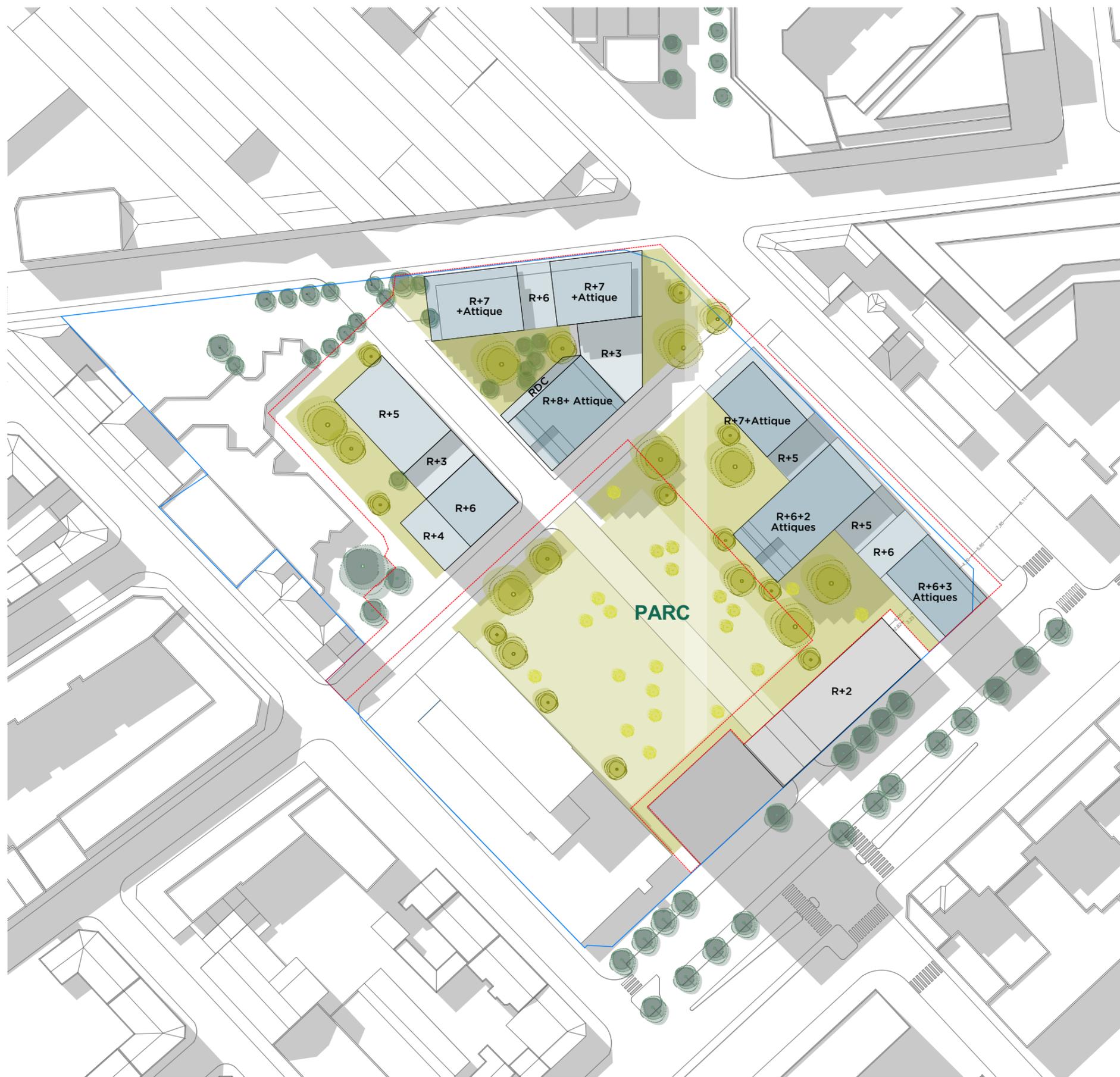
Des dispositions complémentaires concernant la perméabilité de l'enveloppe, des réseaux, l'étanchéité à l'air de l'enveloppe, ainsi qu'au niveau de l'accompagnement et à la sensibilisation des usagers aux enjeux de la transition énergétique seront également prises afin d'atteindre cet ambitieux label.

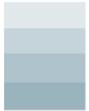
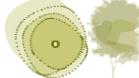
3.2 Annexe Volontaire n°2 : Carnet des plans

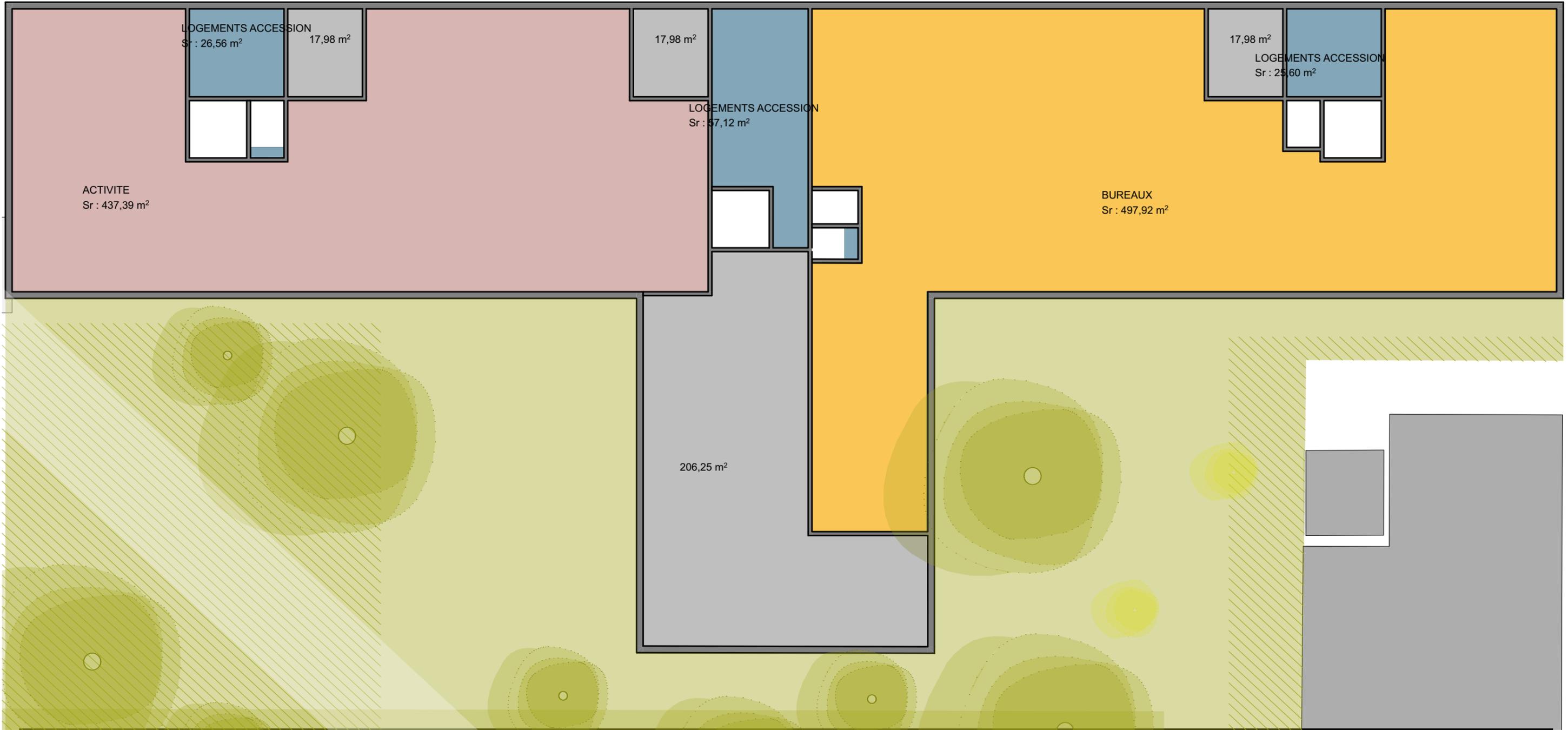
PERMIS DE CONSTRUIRE

CLICHY - ILOT SELLIER - DARMON

PLAN MASSE - ILOT CLICHY SELLIER



-  BATIMENTS EXISTANT CONSERVES
-  BATIMENTS PROJET
-  ARBRES EXISTANTS
-  ARBRES PROJET
-  JARDIN DE PLEINE TERRE
-  JARDIN SUR DALLE
-  ZONE PIETONNE
-  PERMEABILITE VISUELLE VERS LE COEUR D'ÎLOT
-  TRAVERSEE PIETONNE DE L'ÎLOT
-  TRAVERSEE PIETONNE DE L'ÎLOT POSSIBLE
-  PÉRIMÈTRE DE LA CONSULTATION



MAITRISE D'OUVRAGE
 BNP Paribas Immobilier Promotion
 50, Cours de l'Île Seguin - CS 50280
 92650 Boulogne-Billancourt
 FRANCE



ARCHITECTE
 PETITDIDIERPRIoux
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

OPERATION

CLICHY SELLIER
 Programme de 290 logements (accession + social), Bureaux et Commerces
 Boulevard Victor Hugo, Rue Georges Boisseau, Rue Madame de Sanzillon,
 92110 Clichy

003 : LOT 1 - RDC

ECHELLE : 1:200
PHASE : FAISABILITE
DATE : 30/09/2024



Ratio SDP/SHAB : 0.93



MAITRISE D'OUVRAGE
 BNP Paribas Immobilier Promotion
 50, Cours de l'Île Seguin - CS 50280
 92650 Boulogne-Billancourt
 FRANCE



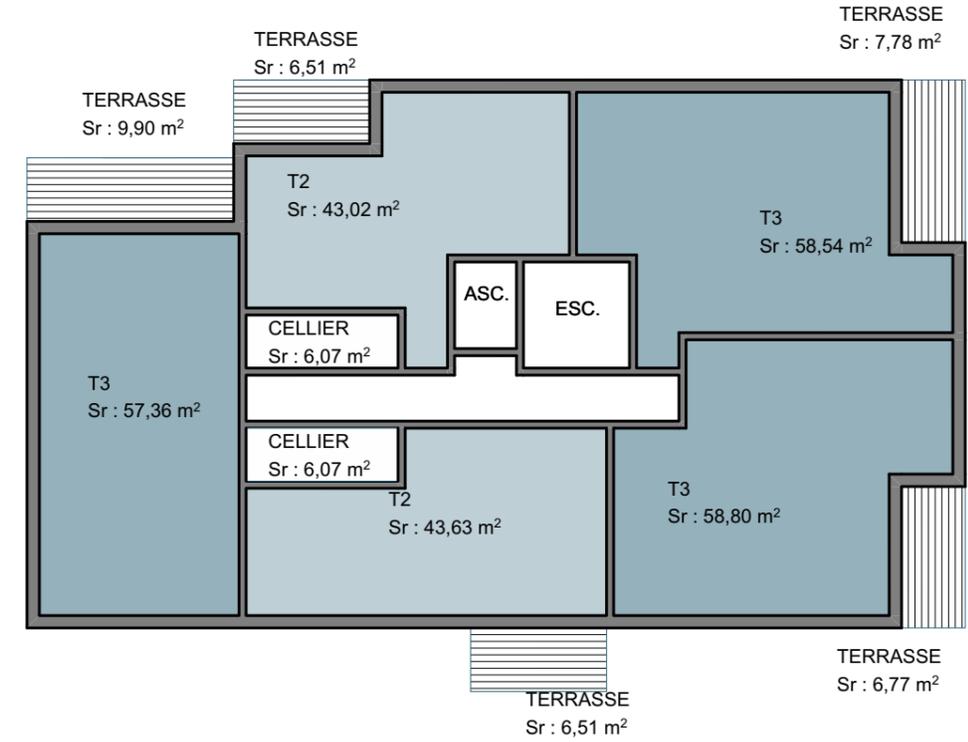
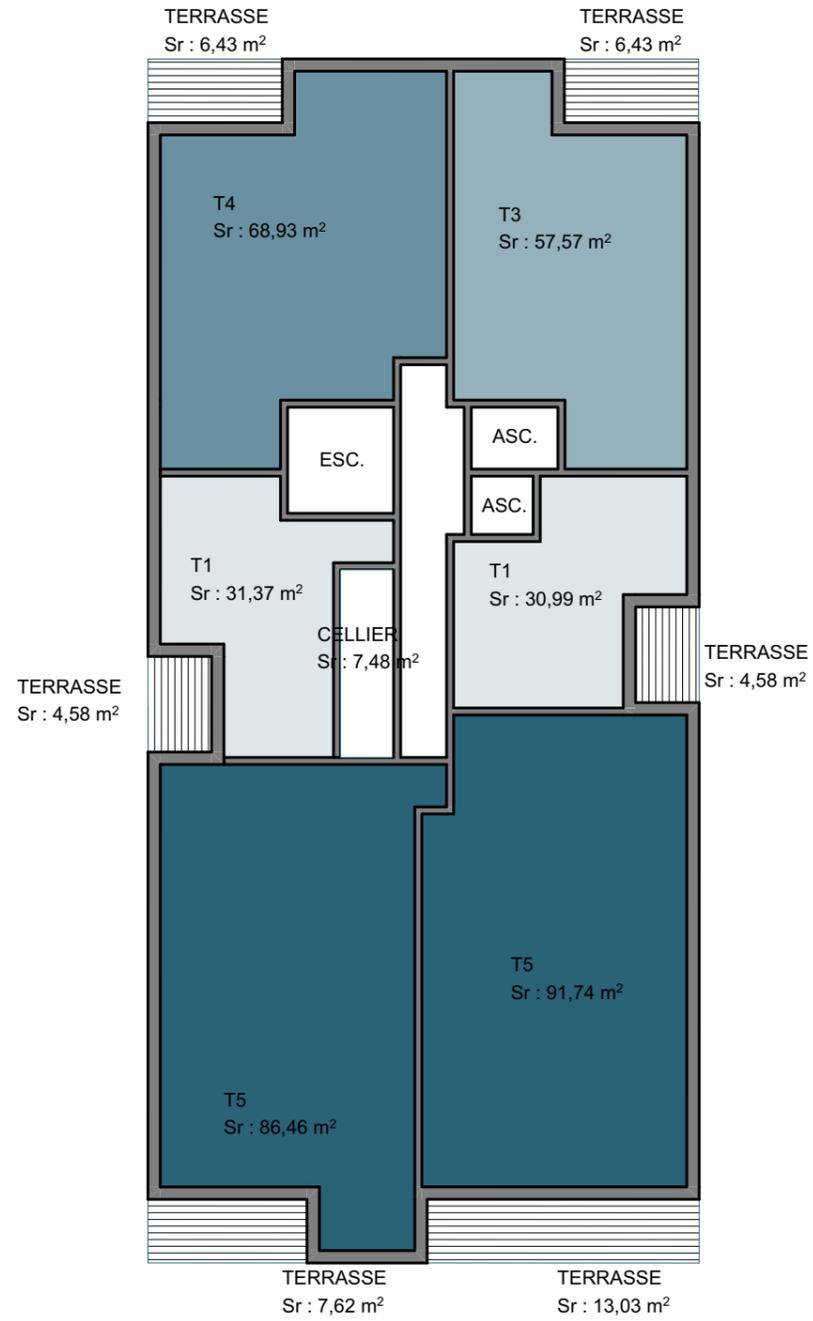
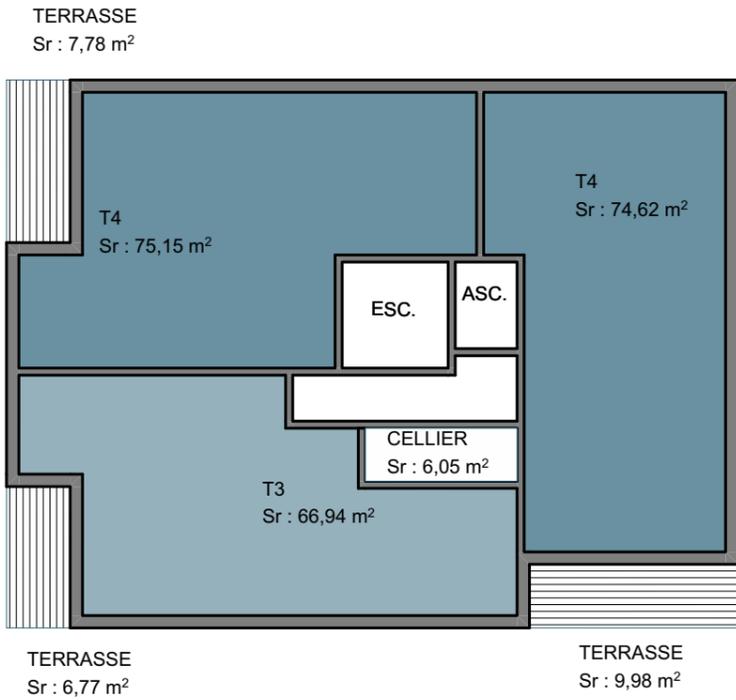
ARCHITECTE
 PETITDIDIÉPRIOUX
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

OPERATION

CLICHY SELLIER
 Programme de 290 logements (accession + social), Bureaux et Commerces
 Boulevard Victor Hugo, Rue Georges Boisseau, Rue Madame de Sanzillon,
 92110 Clichy

002 : LOT 1 - Etage courant

ECHELLE : 1:200
PHASE : FAISABILITE
DATE : 30/09/2024



Ratio SDP/SHAB : 0.95



MAITRISE D'OUVRAGE
BNP Paribas Immobilier Promotion
50, Cours de l'Île Seguin - CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt
FRANCE



ARCHITECTE
PETITDIDIÉPRIOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE

OPERATION

CLICHY SELLIER
Programme de 290 logements (accession + social), Bureaux et Commerces
Boulevard Victor Hugo, Rue Georges Boisseau, Rue Madame de Sanzillon,
92110 Clichy

005 : LOT 1 - Attique

ECHELLE : 1:200
PHASE : FAISABILITE
DATE : 30/09/2024



MAITRISE D'OUVRAGE
BNP Paribas Immobilier Promotion
50, Cours de l'Île Seguin - CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt
FRANCE



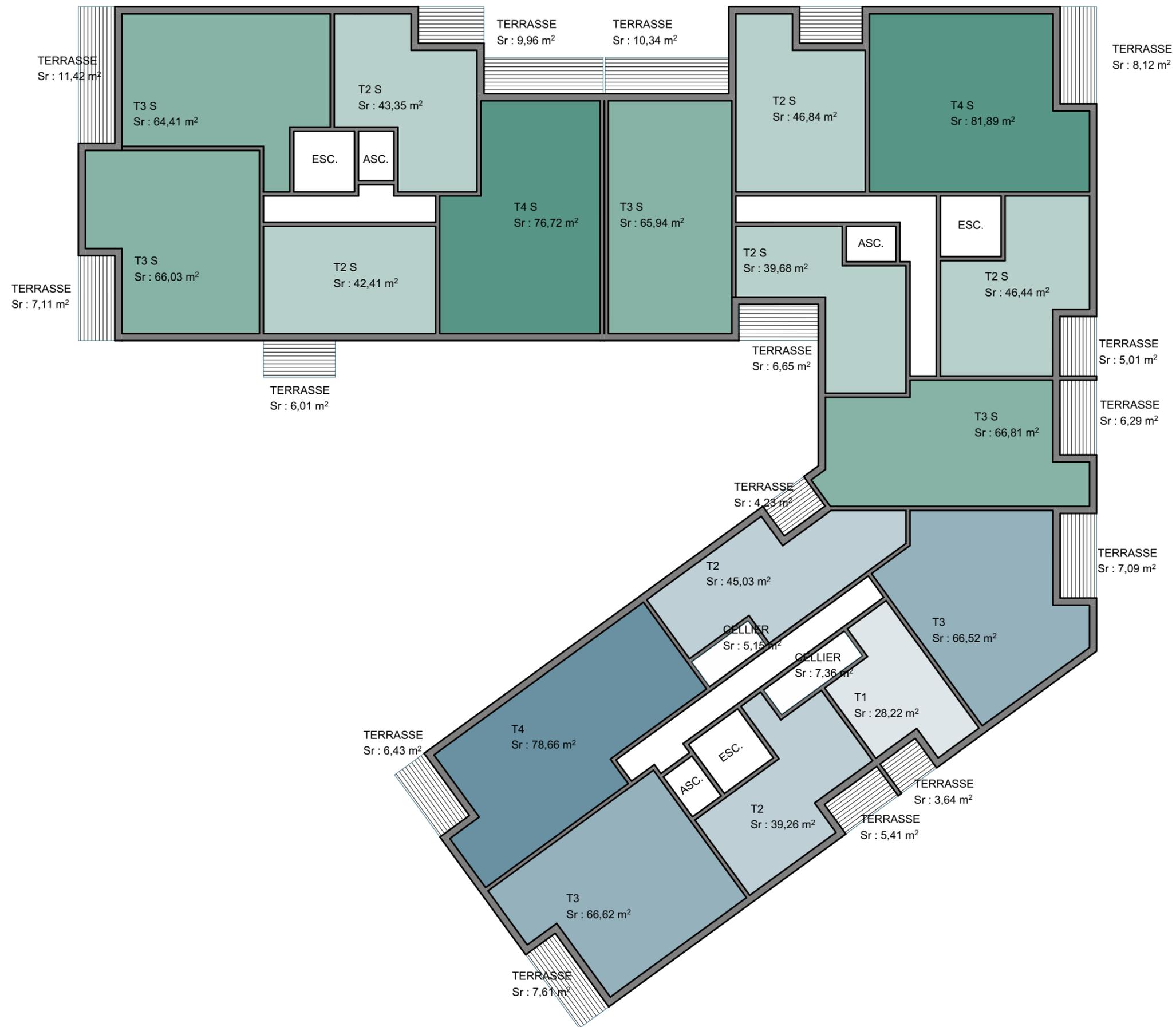
ARCHITECTE
PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE

OPERATION

CLICHY SELLIER
Programme de 290 logements (accession + social), Bureaux et Commerces
Boulevard Victor Hugo, Rue Georges Boisseau, Rue Madame de Sanzillon,
92110 Clichy

006 : LOT 2 - RDC

ECHELLE : 1:200
PHASE : FAISABILITE
DATE : 30/09/2024



Ratio SDP/SHAB : 0.94



MAITRISE D'OUVRAGE
 BNP Paribas Immobilier Promotion
 50, Cours de l'Île Seguin - CS 50280
 92650 Boulogne-Billancourt
 FRANCE



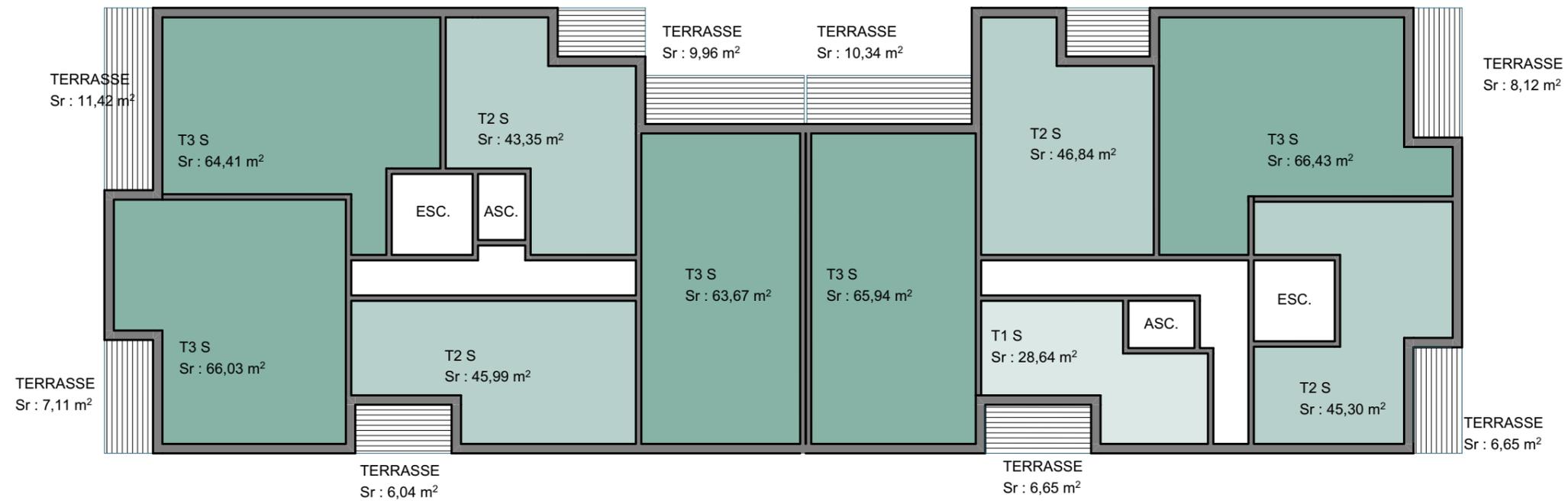
ARCHITECTE
 PETITDIDIÉRIEUX
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

OPERATION

CLICHY SELLIER
 Programme de 290 logements (accession + social), Bureaux et Commerces
 Boulevard Victor Hugo, Rue Georges Boisseau, Rue Madame de Sanzillon,
 92110 Clichy

007 : LOT 2 - Etage courant

ECHELLE : 1:200
PHASE : FAISABILITE
DATE : 30/09/2024



Ratio SDP/SHAB : 0.94



MAITRISE D'OUVRAGE
 BNP Paribas Immobilier Promotion
 50, Cours de l'Île Seguin - CS 50280
 92650 Boulogne-Billancourt
 FRANCE



ARCHITECTE
 PETITDIDIÉPRIOUX
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

OPERATION

CLICHY SELLIER
 Programme de 290 logements (accession + social), Bureaux et Commerces
 Boulevard Victor Hugo, Rue Georges Boisseau, Rue Madame de Sanzillon,
 92110 Clichy

008 : LOT 2 - Attique

ECHELLE : 1:200
PHASE : FAISABILITE
DATE : 30/09/2024



Ratio SDP/SHAB : 0.94



MAITRISE D'OUVRAGE
 BNP Paribas Immobilier Promotion
 50, Cours de l'Île Seguin - CS 50280
 92650 Boulogne-Billancourt
 FRANCE



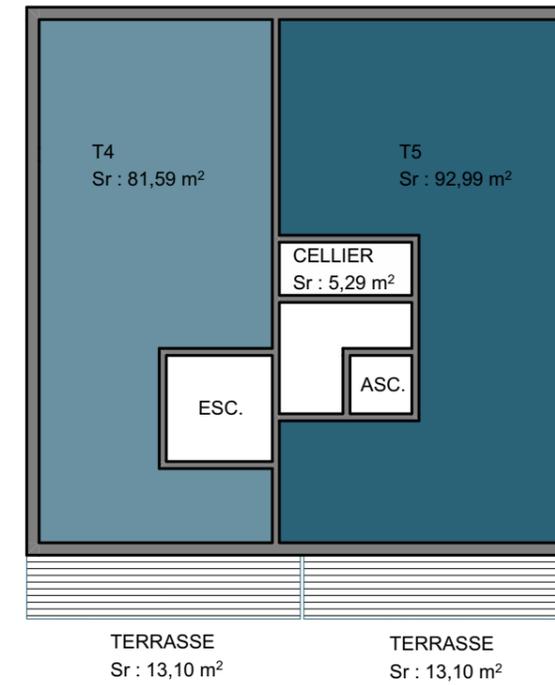
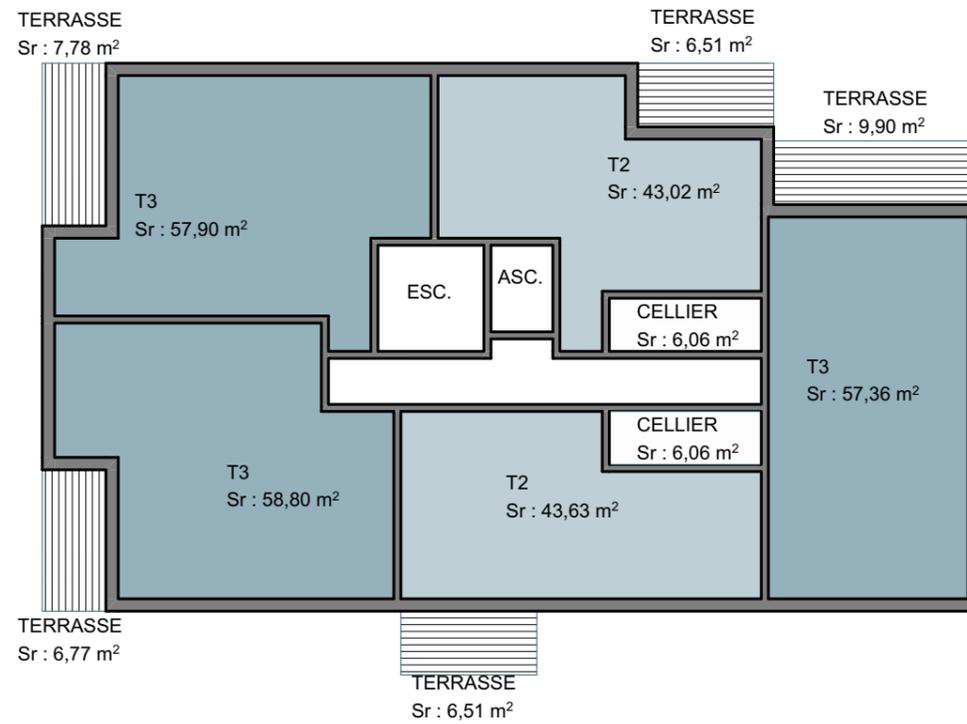
ARCHITECTE
 PETITDIDIERPRIoux
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

OPERATION

CLICHY SELLIER
 Programme de 290 logements (accession + social), Bureaux et Commerces
 Boulevard Victor Hugo, Rue Georges Boisseau, Rue Madame de Sanzillon,
 92110 Clichy

009 : LOT 3 - Etage courant

ECHELLE : 1:200
PHASE : FAISABILITE
DATE : 30/09/2024



Ratio SDP/SHAB : 0.95



MAITRISE D'OUVRAGE
 BNP Paribas Immobilier Promotion
 50, Cours de l'Île Seguin - CS 50280
 92650 Boulogne-Billancourt
 FRANCE



ARCHITECTE
 PETITDIDIERPRIEOUX
 47, rue Popincourt
 75011 Paris
 FRANCE

OPERATION

CLICHY SELLIER
 Programme de 290 logements (accession + social), Bureaux et Commerces
 Boulevard Victor Hugo, Rue Georges Boisseau, Rue Madame de Sanzillon,
 92110 Clichy

010 : LOT 3 - Attique

ECHELLE : 1:200
PHASE : FAISABILITE
DATE : 30/09/2024